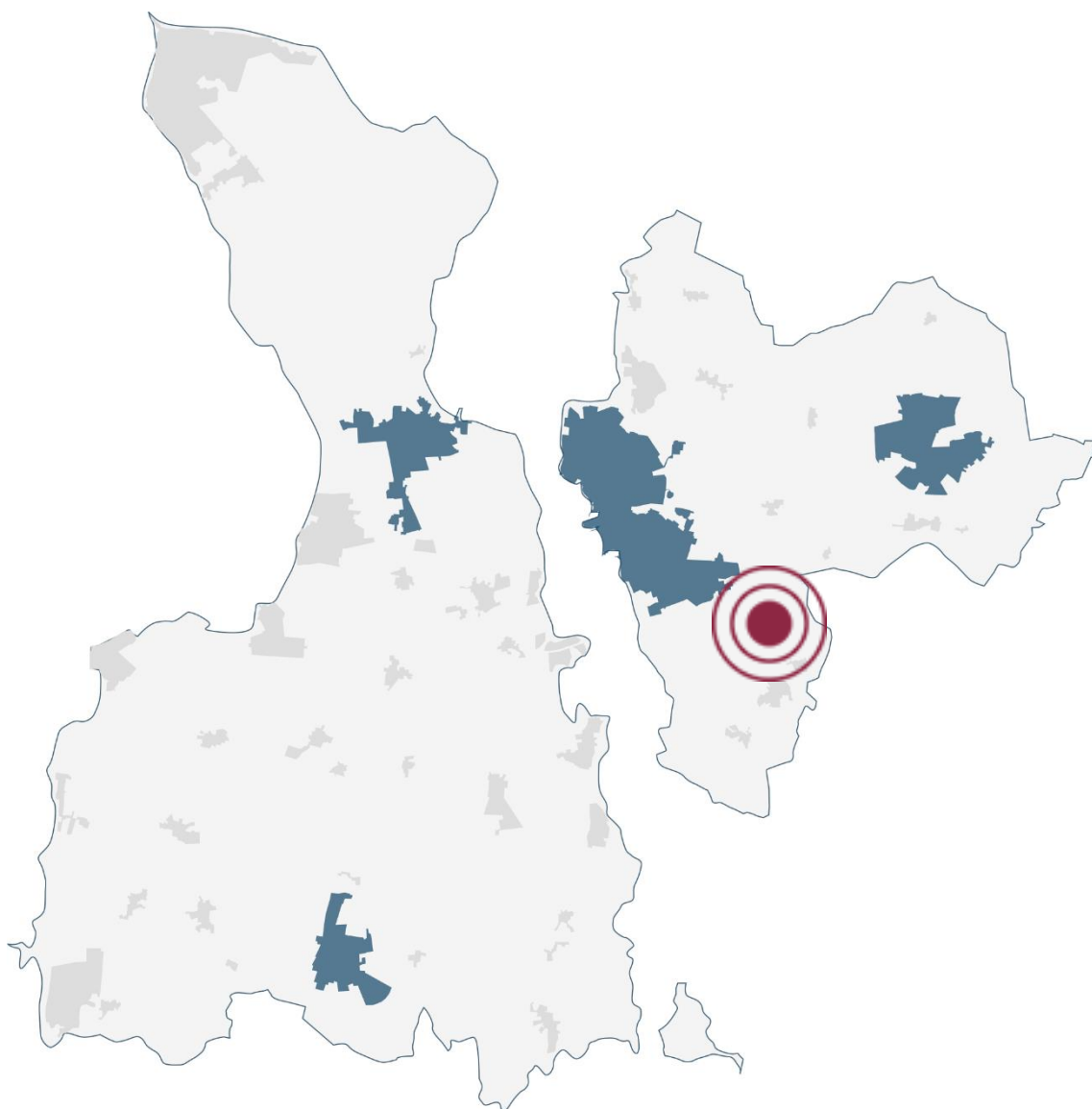


# LOKALPLAN 152

Boligområde ved  
Mekongvej i Deltakvarteret, Vinge

FORSLAG I HØRING FRA DEN XX TIL DEN XX



FREDERIKSSUND  
KOMMUNE

# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et bestemt område. Det kan være et større område eller en enkelt ejendom.

Lokalplaner kan bruges til at fastlægge, hvad forskellige områder fremover skal anvendes til, og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes.

Byrådet kan herved påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen. Samtidig er udarbejdelse af et forslag til lokalplan velegnet til at gennemtænke planlægningsmæssige problemstillinger, og processen frem til en vedtaget lokalplan giver god mulighed for dialog med borgerne om planlægningen.

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

Indledningsvist beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lokalplanens bestemmelser fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for anvendelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. De konkrete bestemmelser kan være uddybet med en kommentar.

Lokalplaner gælder fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke handlepligt på lokalplanens bestemmelser, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes. En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres.

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



# Indhold

## **Redegørelse**

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN .....	4
FORMÅLET MED LOKALPLANEN.....	4
BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK.....	5
LOKALPLANENS INDHOLD.....	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	7
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER .....	9
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	11
SERVITUTTER.....	11
EKSPPROPRIATION .....	11
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	12

## **Bestemmelser**

§ 1. FORMÅL .....	13
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	13
§ 3. ANVENDELSE.....	13
§ 4. Udstykning .....	14
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	14
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	15
§ 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	16
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.....	19
§ 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGS-ANLÆG.....	21
§ 10. GRUNDEJERFORENING.....	21
§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING .....	21
§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER...	22
§ 13. RETSVIRKNING .....	22
VEDTAGELSE.....	22

## **Kortbilag 1 – Matrikelkort**

## **Kortbilag 2 – Byggefelter, veje mv.**

## **Kortbilag 3 – Ophold, regnvand mv.**

## **Kortbilag 4 – Illustrationsplan**

# Redegørelse

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har gennem en årrække arbejdet med udviklingen af Deltakvarteret, der er et boligkvarter i den nye by Vinge. Arealet mellem Mekongvej og Deltavej er ét af de sidste arealer i kvarteret, der ikke er planlagt.

Plan- og Miljøudvalget besluttede derfor på mødet den 30. november 2021 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for at opføre ny boligbebyggelse i planområdet samt i gang-sætte udarbejdelse af et tilhørende kommuneplantillæg, der giver mulighed for etageboliger i op til 5 etager.

Området skal fungere som en naturlig forlængelse af både Deltakvarterets eksisterende villabebyggelse mod nord og den planlagte bebyggelse mellem Tvinsmosen og Deltavej, som snart har byggestart.

## FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er, at der gives mulighed for at etablere en karré-/randbebyggelse i 2-5 etager med etageboliger, evt. kombineret med tæt-lav bebyggelse. Der muliggøres endvidere service- og fællesfunktioner i bebyggelsens stueetager, der kan understøtte lokalområdet.

Med lokalplanen videreføres en bebyggelsesstruktur, som understreger den større bymæssige tyngde, der ønskes langs med Dalvejen og Deltavej, der leder frem til de helt centrale dele af Vinge. Vejbetjening vil ske fra både Deltavej og Mekongvej.

Et andet formål er at sikre, at der opføres en bebyggelse, der både visuelt og funktionelt bidrager positivt til bylivet i Vinge. Der stilles derfor krav om arkitektonisk variation, hvor bl.a. hjørnebebyggelser skal sikres en høj skala og udvalgte bebyggelser sikres et særligt markant udtryk. Det ønskes også sikret, at randbebyggelsen ikke domineres af lange ensarterede facadeforløb. Der er således krav til op- og nedskalering af bebyggelsens højde samt arkitektonisk opbrydning af facaderne. Hertil kommer bestemmelser om aktive facader og kantzoner, der kan medvirke til at skabe ramme om byliv og fællesskab.

Endelig er et formål med planlægningen at sikre, at områdets friarealer og stiforbindelser indgår i kvarterets overordnede grønne struktur, og derudover sikrer spredningskorridoren, der forløber i og langs med områdegrensen mod nord, der er en vigtig forbindelse for de bilag IV arter, der lever i tilknytning til Tvinsmosen. Jævnfør kortbilag 3 og 4.



Figur 1: Dronefoto af planområdet og de tilstødende dele af Deltakvarteret.

## BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

### Beliggenhed

Planområdet i Vinge ligger i den sydøstlige del af kommunen, ca. 1,5 kilometer sydøst for Frederikssund By.

Området grænser op til Deltakvarterets bebyggelse omkring Okavangovej samt sprednings-korridor med stiforbindelse mod nord og mod vest det nye byudviklingsområde mellem Deltavej og Tvinsmosen, jf. figur 1.

Mod syd grænser området op til det areal, der er udlagt til udvidelse og forlægning af Dalvejen, mens området mod øst har grænse mod Mekongvej og åbne markarealer.

Længere mod syd forløber jernbanen, der på begge sider er omgivet af byudviklingsarealer i det centrale Vinge.

### Eksisterende forhold og historik

Planområdet har et samlet areal på ca. 1,1 ha og omfatter matrikelnumrene 5r, del af 3dn og del af vejlitra 7000m, Snostrup By, Snostrup.

Området er kommunalt ejet og har indtil for få år siden været dyrket som landbrugsjord. Det fremtræder derfor med sparsom beplantning, primært i form af vildtvoksende græsarter og blomster.

Landskabsmæssigt syner området fladt med terræn i kote ca. 10-12 (DVR90).

Den nye Udviklingsplan – 'Fremtidens Vinge – en strategisk tilgang' blev vedtaget i sensommeren 2021 og skal efterfølgende danne afsæt for den videre udvikling af Vinge.

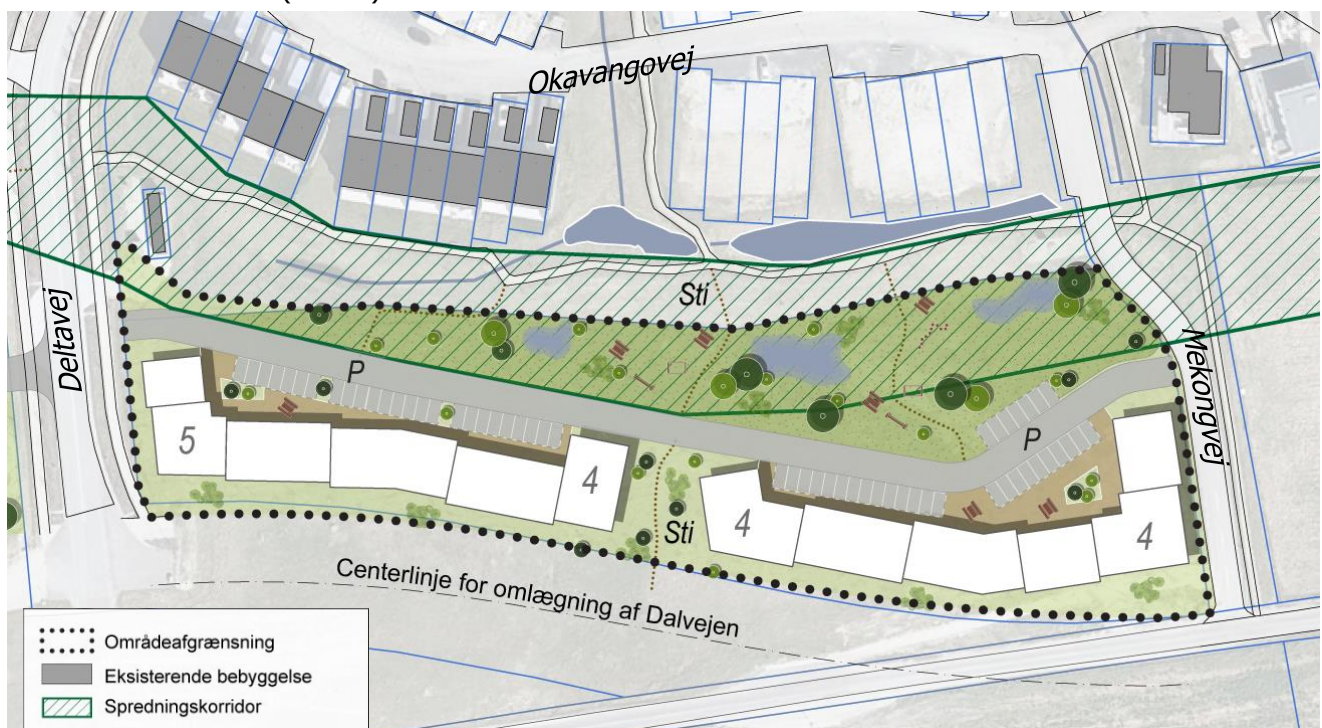
Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med udviklingsplanens visioner og hovedgreb, hvor Det Grønne Hjerte fortsat er ryggraden i en unik grøn struktur med landskabs- og spredningskorridorer samt hovedstier, der binder byen – herunder nye boligområder - og naturen sammen på forbilledlig vis.

### LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om, at området skal anvendes til boligformål – primært i form af etageboliger, men også med mulighed for at integrere en mindre andel rækkehuse i den samlede bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 70, og området forventes at kunne rumme ca. 80 boliger.

Planen fastlægger, at bebyggelsen skal udformes som en karré-/randbebyggelse i 2-5 etager (maks. 18 m) placeret med hjørner i facadebyggelinjer langs med Dalvejen, der opbrydes af en nord-sydgående kile med en grøn stiforbindelse. Stiforbindelsen kobles på den eksisterende sti i spredningskorridoren, jf. princippet på figur 2.

I planen fastlægges også generelle byggelinjer mod vej- og naboskel og ved spredningskorridoren, som skal respekteres ved indpasning af sekundær bebyggelse.



Figur 2: Illustrationsplan, der viser en mulig disponering af bebyggelse, vej- og opholdsarealer mv. i området. (COWI A/S)



Figur 3: Referencer – inspiration til sikring af arkitektonisk variation i facader.

Den nye bebyggelse skal vejbetjenes fra både Deltavej i vest og Mekongvej i øst. Dette vil sikre den mest smidige trafikafvikling og med mindst mulig påvirkning af trafikken på Dalvejen.

Områdets parkering ønskes i videst mulig udstrækning udformes som løsninger i konstruktion – enten som P-hus, P-kælder eller parkering i stueplan. Dette for at fremme grønne byrum i Deltakvarteret. Der fastlægges generelle krav til arkitekturen for parkeringsløsninger, da der ønskes både flotte og velfungerende løsninger, der også bidrager positivt til både byrum og bebyggelser. Et eventuelt P-hus kan udføres som et selvstændigt punkthus placeret mod krydset Dalvejen/Deltavej eller centralt i tilknytning til kilen.

Lokalplanen rummer generelt særlige ambitioner for boligbebyggelsens udformning og kvalitet, hvilket er udmøntet i en række bestemmelser for arkitekturen. Der lægges særlig vægt på at sikre arkitektonisk variation, så randbebyggelsen ikke domineres af lange ensarterede facadeforløb. Der er således specifikt stillet krav til op- og nedskalering af bebyggelsens skala samt arkitektonisk opbrydning af facaderne, jf. figur 3.

Herudover er det ønsket, at bebyggelsens 'hjørner' gives en vis tyngde og skala, som bl.a. kan danne en visuel 'port' mod vest, hvor Dalvejen knækkes og føres mod syd til de mere tæt bebyggede områder i Vinge C. I den forbindelse fastlægger lokalplanen, at hjørnebebyggelsen skal gives en aktiv åben



Figur 4: Referencer – inspiration til valg af facadematerialer.

stueetage indrettet med fællesfunktioner som f.eks. nærgenbrugsstation, fællesrum/-festlokale, kontorfællesskab for beboerne, værksted/-cykelværksted, pakkeboks, foreningslokale mv.

Materiemæssigt skal bebyggelsen som hovedprincip fremtræde i tegl, træ, metal og glas. Dette som et led i den overordnede ambition for Vinge, som en bæredygtig by – bl.a. kendetegnet ved brug af holdbare og smukke materialer, der skaber lyse og venlige boliger. Herudover kan der i mindre omfang anvendes andre materialer, som kan bruges til at skabe identitet og variation. For inspiration henvises til referencerne på figur 4.

Adgangen til natur og grønne områder er et helt særligt fokus i Vinge. Dette er afspejlet i disponeringen af planområdet, hvor 10% af grundarealet udlægges som fælles opholdsarealer med friholdt natur (spredningskorridor) eller med forskellige rekreative kvaliteter.

Den primære del af opholdsarealet udlægges mod nord, hvor det indgår som en del af Deltakvarterets sydlige spredningskorridor. Der stilles helt særlige krav til udformningen af arealer i selve spredningskorridoren, men også tilstødende arealer, så karakteren bliver så naturprægede som muligt og derved kan understøtte den biologiske kvalitet og funktionalitet af spredningskorridoren. Andre fælles opholdsarealer kan gives en mere urban karakter og kan f.eks. placeres som indre gårdrum, jf. figur 2.

Der skal også etableres private opholdsarealer i form af altaner, terrasser eller små forhaver. Lokalplanen regulerer udformningen af altaner, ligesom der fastsættes bestemmelser for udformning af kantzoner, der bl.a. kan udformes med privat opholdsareal.

Endelig skal fri- og opholdsarealer anvendes til opsamling og forsinkelse af regnvand inden afledning til Deltaet, ligesom der ifm. det mere detaljerede design af arealerne og bebyggelsens stueetager skal tages højde for de overordnede strømningsveje.

Konkret skal regnvand forsinkes i planområdet inden det ledes mod nord til bassin B303. Anlæg til regnvandshåndtering skal udformes med naturpræg, så også 'blå' elementer kan bidrage til naturkvaliteten i spredningskorridoren.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

En lokalplan må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for lokalplanlovgivningen. I det følgende beskrives også kommuneplantillæggets forhold til anden lovgivning.

### Påvirkning af Natura 2000 område og øvrig naturbeskyttelse

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000 område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanområdet ligger 3 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde - Natura 2000 område nr. 136 'Roskilde Fjord'. Størstedelen af lokalplanområdet har indtil for få år siden været intensivt dyrket landbrugsjord og rummer ikke biotoper til beskyttede arter. Tilsvarende er der ingen beskyttede naturtyper inden for planområdet.

Som nævnt omfatter planområdet en del af den sydlige spredningskorridor i Deltakvarteret. Spredningskorridorerne er en del af den grønne struktur for Vinge. Korridorerne har til formål at beskytte og styrke levestedsbetingelserne for de bilag IV arter, der lever omkring Tvinsmosen, og deres mulighed for at bevæge sig mellem mosen og naturarealerne i det åbne land øst for Deltakvarteret. Tvinsmosen og de tilstødende arealer er yngle- og rasteområde for spidssnudet frø, der er beskyttet iht. Habitatdirektivet. Af hensyn til korridorens funktionalitet er denne udlagt med en gennemgående bredde på ca. 30 m, jf. kortbilag 3.

Lokalplanens regulering af det fælles opholdsareal i og op mod spredningskorridoren har til formål at sikre, at disse indrettes og driftes naturvenligt, så de kan understøtte rasteområder for beskyttede arter. Konkret gælder der, at der i spredningskorridorer ikke må etableres anlæg mv., som kan forhindre padders vandring. Dette har bl.a. betydning for udformning af regnvandsbassiner og vejanlæg.

Den del af opholdsarealet, der ligger uden for spredningskorridoren, anlægges tillige naturvenligt med en varieret og artsrig beplantning i flere lag. Dette med henblik på at fremme biodiversitet og understøtte korridorens biologiske funktionalitet. Opholdsarealet vil på denne måde skabe en harmonisk og robust overgang mellem det nye boligområde og det tilstødende naturområde.

Det gør sig endvidere gældende, at planrådets kommende bebyggelse ikke må udskygge de eksisterende regnvandsbassiner nord herfor, da disse skal kunne fungere, som yngleområde for spidssnudet frø. Med afsæt i tidligere skyggestudier for naboarealer er det vurderet, at realiseringen af ny bebyggelse ikke vil udgøre en væsentlig skyggevirksomhed af de eksisterende bassiner. Dette skal desuden eftervises med

skyggediagrammer for de konkrete byggeprojekter.

Af hensyn til arternes beskyttelse i anlægsfasen vil der i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive stillet krav om, at bygherre redegør for, hvordan der tages hensyn til padde og spredningskorridor i anlægsfasen.

Samlet vurderes det, at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### **Vandområdeplaner**

Frederikssund Kommune er omfattet af de gældende vandområdeplaner 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II – Sjælland samt forslag til de nye vandområdeplaner 2021-2027.

Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Indsatsen i den kommende planperiode (2021-2027) omfatter et indsatsprogram for forbedring af de fysiske forhold i vandløbene, herunder Sillebro Å i den nordlige del af Vinge.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), i indvindingsopland og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Der må således ikke nedsives ikke rensede vand fra tage eller veje og parkeringspladser mv. til grundvandet, hvorfor overflader og belægninger skal være tætte.

Jævnfør spildevandsplanen, der er beskrevet i det efterfølgende afsnit, skal overfladevand fra planområdet ikke nedsives, men forsinkes inden det ledes til bassin B303, hvor det renses inden udledning til recipient.

På den baggrund vurderes det, at den planlagte anvendelse af området til ny boligbebyggelse ikke vil medføre påvirkning af vandløb eller en øget risiko for grundvandet.

Lokalplanen forringer eller forhindrer dermed ikke de fastlagte miljømål og er i overensstemmelse med vandområdeplanerne.

### **Museumsloven**

Planområdet har været beboet siden oldtiden. Ved tidligere prøvegravninger i bl.a. Deltakvarteret er der fx. gjort fund af bebyggelser både fra stenalderen og bronzealderen, og muligvis rester af et Sarup-anlæg, som blev brugt ved rituelle fester og ofringer. Området er således undersøgt for arkæologisk arv.

Der er således en vis sandsynlighed for fremadrettet at gøre flere arkæologiske fund i området. Ved påtræfning af yderligere fund, skal arbejdet i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

### **Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen**

Planområdet ligger 3 km fra kysten til Roskilde Fjord og dermed lige i kanten af kystnærhedszonen. Dele af området ligger i byzone, mens den centrale del ligger i landzone.

Området er således omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner ift. visuel påvirkning samt begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m og bebyggelser, der i omfang adskiller sig fra omgivelserne.

I forhold til den visuelle påvirkning af kystlandskabet vurderer Frederikssund Kommune, at ny bebyggelse i op til 5 etager/18 m vil have en meget begrænset synlighed set fra kysten. Dette begrundes i afstanden på næsten 3 km samt terrænforhold, beplantning/skov, vejanlæg og bymæssig bebyggelse på det mellemliggende areal. Påvirkningen vurderes således ikke at være væsentlig.

Den kystnære placering begrundes i opkoblingen på den eksisterende bymæssige bebyggelse i Deltakvarteret, herunder den eksisterende infrastruktur og det eksisterende grønne netværk.

### **Fingerplanen**

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Fingerplanen udlægger området til byudvikling i tilknytning til Vinge Station. De stationsnære områder skal gerne have en høj udnyttelse med god tilgængelighed. Dette med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik.



Planområdet udlægges til boligformål med en bebyggelsesprocent på 70 - altså en høj udnyttelsesgrad. Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

### **Stationsnærhed**

Planområdet ligger i det stationsnære kerneområde, der strækker sig 600 meter omkring Vinge Station. Konkret ligger planområdet ca. 300 m nordøst for stationen.

### **Kommuneplanen**

#### Kulturhistoriske bevaringsværdier

Lokalplanen ligger inden for et område, der er omfattet af de bevaringsinteresser, der er knyttet til omgivelserne omkring Snostrup Kirke. Kirken ligger ca. 800 m syd for planområdet.

Kirkeomgivelserne er et udtryk for et landskab med kulturhistorisk bevaringsværdi, hvor de oprindelige træk søges bevaret. Lokalplanområdets placering i den centrale del af Vinge betyder, at lokalplanområdet og Snostrup Kirke er adskilt af banen og - på sigt - de tætte centrale dele af Vinge. Derudover ligger lokalplanområdet overvejende i kote 10-12 (DVR90), mens Snostrup Kirke ligger i kote 20.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at have en væsentlig indvirkning på oplevelsen af landskabet omkring Snostrup Kirke samt udsigten til og fra kirken.

#### Skovrejsning

Lokalplanen ligger inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen giver ikke mulighed for træbeplantning, der på sigt kan opnå karakter af skov, og vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### Oversvømmelser/erosion

Lokalplanen fastlægger bestemmelser i form af minimums sokkelkoter for ny bebyggelse. Dette med afsæt i, at hovedparten af området er udpeget med arealer der kan blive udsat for oversvømmelse - såkaldt bluespots. Der skal endvidere indtænkes strømningsveje i tilfælde af skybrud i disponeringen for det samlede område.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

### **Kommuneplanrammer**

Området, som lokalplanen omfatter, er i dag omfattet af kommuneplanramme B 2.1 'Nord for dalvejen' i Kommuneplan 2021-2033.

Kommuneplanen fastsætter anvendelsen til boligområde, hvor bebyggelsens højde ikke må overstige 4 etager/14 meter. Derudover fastsættes en samlet bebyggelsesprocent på 100% for rammeområdet under ét.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen ift. byggemuligheder. Der er derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanen - tillæg nr. 001 - der sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

### **Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter**

Mindre dele af planområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 065 'for boliger nord for Dalvejen i Vinge'.

Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse aflyses Lokalplan nr. 065 for de arealer, der er omfattet af denne lokalplan.

## **FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER**

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

### **Varmeforsyning**

Området ligger uden for de vedtagne varmforsyningsområder.

Det er fortsat Byrådets vision, at Vinges varmforsyning er bæredygtig, hvor varmen leveres af CO<sub>2</sub> neutrale varmekilder som f.eks. varmepumpeanlæg, solenergianlæg, overskudsvarme fra bygninger og virksomheder mv., eller ved eventuel tilslutning til kollektiv varmforsyning på grundlag af et godkendt varmeprojekt. I takt med at der foreligger projektforslag for ny bebyggelse i lokalplanområdet, vil løsningen for varmforsyning blive vurderet, herunder muligheden for at blive tilkoblet fjernvarme.

### **Spildevand og overfladevand**

Lokalplanområdet skal separatkloakeres og spildevandet afledes til Frederikssund Renseanlæg.

Planområdet er omfattet af tillæg til spildevandsplanen af 3. marts 2015. Tillægget er udarbejdet for Deltakvarteret med det mål, at regnvands håndteringen skal foregå på en måde, som både gavner miljøet og samtidig er klimasikret og

tilfører en rekreativ værdi. Frederikssund Kommune og forsyningselskabet Novafos har på det grundlag indgået en forpligtende 'Aftale om håndtering af overfladevand i Deltakvarteret, Vinge'.

Overfladevand fra planområdet kan grundet dårlige nedrivningsforhold ikke nedrives, men skal iht. spildevandstillægget opsamles og forsinkes i regnvandsanlæg som fx. mindre bassiner, wadier, regnbede o.l., der indpasses i områdets friarealer og byrum. Herfra skal vandet ledes i åbne render og grøfter videre til det eksisterende forsinkelsesbassin i Deltastrøget (bassin B303/Deltaet) nord for lokalplanområdet, jf. oversigtskortet på figur 5. I bassin B303 vil vandet blive forsinket og rensat inden det afledes til recipient.

Udvikler/bygherre skal forestå etableringen af regnvandsløsninger i selve planområdet. Anlæg, drift og vedligeholdelse af vandrender, grøfter, wadier mv., der håndterer vandet mellem området og frem til bassin B303, skal forestås af Deltakvarterets regnvandslaug, mens Novafos har ansvaret for drift og vedligehold af bassin B303.

Undtaget fra ovenstående er overfladevand fra offentlige veje, som ledes i særskilte render og driftes af Frederikssund Kommune eller Novafos. Kommunens og forsyningselskabets forpligtelser fremgår specifikt af en juridisk aftale, der er indgået mellem parterne. Alle grundejere i området har pligt til at være medlem af kvarterets regnvandslaug.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg til spildevandsplanen.

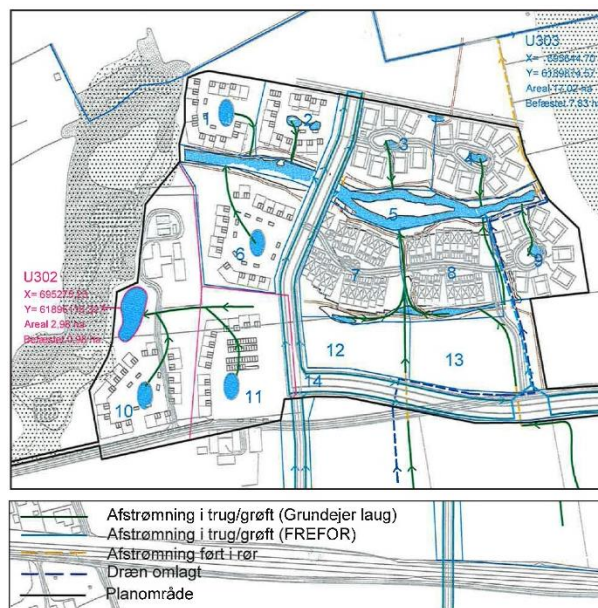
Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside:

<https://www.frederikssund.dk/Borger/Bolig--byggeri/din-egendom/Vand-og-kloak/tillaeg-til-spildevandsplan>

### Affald

Affald skal håndteres i overensstemmelse med kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ for husholdningsaffald.

Ved opførelse af ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal der planlægges for fælles offentligt tilgængelige affaldsløsninger, fx centralt placerede affaldsøer. De fælles affaldsløsninger bør i det omfang det er muligt udformes som helt eller delvist nedgravede beholdere. Anlæg for affaldshåndtering skal afskærmes og udformes til flere fraktioner. I planen angives principielle placeringer af affaldsøer.



Figur 5: Principper for kloakoplande, strømningsveje og forsinkelsesbassiner i Deltakvarteret.

### Støj og trafik

Inden for planområdet skal ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som boliger og opholdsarealer, og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007, 'Støj fra veje'.

I takt med at Vinge udvikles med nye boligområder samt center-, service- og erhvervsfunktioner vil trafikken løbende vokse og dermed også støjpåvirkningen herfra.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Udviklingsplan 2021 for Vinge udført opdatering af trafikmodellen med prognosetal for trafikken i 2050. Afhængigt af den konkrete udformning af det fremtidige vejnet, herunder indpasningen af bussluser, forventes den daglige trafik (ÅDT) på de tilstødende veje - Dalvejen og Deltavej - at vokse med 1-2.000 biler i døgnet. Dermed vil den samlede trafik på strækningerne udgøre mellem ca. 3-4.500 biler pr. døgn, hvilket kan have betydning for trafikstøjniveauet i planområdet.

Lokalplanen stiller derfor krav om dokumentation for overholdelse af støjgrænser, ligesom der er fastsat bestemmelser for indpasning af forskellige former for afværgetiltag, der kan integreres i bebyggelsen.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

### Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurenede jord inden for planområdet i henhold til Jordforureningsloven. Planområdet er heller ikke områdeklassificeret.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer om området skal kortlægges som forurenede, eller der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

### Jordflytning

Der er anmeldeligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificerede. Ren jord kan flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til Frederikssund Kommune på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Kommunen har igangsat udarbejdelsen af en strategi for jordhåndteringen i Vinge. Strategien har som hovedprincip, at mængden af overskudsjord søges minimeret ved - så vidt muligt - at tilpasse projekter og anlæg til de eksisterende terrænformer. Herefter søges eventuelt overskudsjord i videst muligt omfang anvendt lokalt i det konkrete projekt.

Hvor dette ikke er muligt, vil strategien udpege mulig nyttiggørelse andre steder i Vinge, herunder muliggøre etablering af midlertidige mellemdepoter mv., der kan understøtte det faktum, at udviklingen af Vinge sker over en længere årrække. Således kan eventuelt overskudsjord fra planområdet nyttiggøres andre steder i Vinge.

### Trafikregulering

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

## Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) § 8, stk. 2.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering

Afgørelsen begrundes med:

- At planen ikke påvirker kystlandskab, Natura 2000 områder, drikkevandsinteresser og kulturarv.
- At planen understøtter den biologiske funktionalitet i Deltakvarterets sydlige spredningskorridor.
- At støjgrænseværdier ift. trafik sikres overholdt.
- At planen ikke giver anledning til klimapåvirkninger ift. regnvand, ligesom planlægningen understøtter forebyggende klimatiltag.

## SERVITUTTER

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden for området er placeret en drænledning ejet af Novafos. I forbindelse med ny bebyggelse i området vil behovet for en flytning/omlægning blive vurderet nærmere. Ledningen kan evt. flyttes ud i arealet for Dalvejens nye tracé.

## EKSPPROPRIATION

Ifølge planlovens § 16, stk. 3 skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er indsat for at opfylde dette lovkrav.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

højest indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser). Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.

Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til.

Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.

### MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil planforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der eventuelt efter Planlovens § 17, stk. 2 opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog

# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

## § 1. FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for at opføre boligbebyggelse med forskellige boligtyper samt fællesfunktioner, der kan understøtte lokalområdet,
- at sikre, at bebyggelse i sin placering og udformning harmonerer med naboer og områder samt understøtter en bymæssig karakter mod Dalvejen og Deltavej,
- at sikre, at bebyggelsen udformes med en varierende arkitektur, herunder en markant bebyggelse mod krydset Deltavej/Dalvejen,
- at sikre, at områdets fri- og opholdsarealer indgår i kvarterets overordnede grønne struktur, herunder spredningskorridoren, samt klimasikringen af Deltakvarteret, og
- at sikre, at området vejbetjenes fra Deltavej og Mekongvej.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene 5r, del af 3dn og del af vejlitra 7000m, Snostrup By, Snostrup.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der udstykkes fra ejendommene efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

### § 2.2 Zonestatus

Matr.nr. 5r, Snostrup By, Snostrup, ligger i landzone mens resten af området ligger i byzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres landzone-arealer til byzone.

## § 3. ANVENDELSE

### § 3.1 Anvendelse

Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til boligformål i form af etagebebyggelse, evt. kombineret med tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse o.lign. Dog kan højst 1/3 af bebyggelsen være tæt-lav.

Der kan indpasses fælles opholdsfaciliteter, fælleshus, parkering o.l. anvendelser, der hører naturligt til i et boligområde.

Der er således mulighed for at indpasse fællesfunktioner i bebyggelsens stueetager – bl.a. i hjørnebebyggelsen mod Dalvejen og Deltavej - herunder f.eks. nærgenbrugsstation, fællesrum/-festlokale, kontorfællesskab for beboerne, værksted/-cykelværksted, pakkeboks, foreningslokale mv.

Ved etablering af et P-hus kan de øverste 1-2 etager indrettes med boliger, ligesom bygningens tagflade kan indrettes til opholdsaktiviteter o.l., jf. § 7.5.

*Kommentar:*

*Tæt-lav boliger med lodrette skel kan indpasses i den samlede bebyggelse når det sikres, at løsningen fremtræder som en sluttet karrébebyggelse, der danner bymæssig 'ryg' langs Dalvejen. Tæt-lave boliger kan medvirke til at skabe de ønskede skalaspring i bebyggelsen, jf. § 6.4.*

*Med ovenstående skal endvidere forstås, at højst 1/3 af byggeriets samlede fodaftryk må være tæt-lav bebyggelse. Dermed sikres at bebyggelsen primært bliver etageboliger.*

*Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignede liberale erhverv samt dagpleje og lignede.*

*Bebyggelsens stueetager tilstræbes anvendt til service- og fællesfunktioner for planområdet og lokalområdet i det centrale Vinge.*

### § 3.2 Tekniske anlæg

I lokalplanområdet kan der endvidere etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. pumpe- og transformerstationer, teknikskabe o.lign., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne. Dette konkret under overvejelser omkring bl.a. materialevalg og løsninger for afskærmning.

For forhold omkring regnvandshåndtering henvises til § 8.8.

## § 4. Udstykning

### § 4.1 Grundstørrelser, tæt-lav

Ved udstykning, matrikulering eller arealoverførsel fastsættes grundstørrelsen til maks. 250 m<sup>2</sup> pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

### § 4.2 Udstykning til tekniske anlæg

Ejendomme til tekniske anlæg skal udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m rundt herom.

### § 4.3 Udstykning og arealoverførsel

Der kan ske udstykning, sammenlægning og arealoverførsel.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Deltavej og Mekongvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

### § 5.2 Veje

Den interne fordelingsvej skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2 og udformes efter 'Shared Space'-princippet med et markeret kørespor i min. 5 m bredde.

Vejen skal hastighedsdæmpes ved indpasning af bump, chikane o.lign., som vist i princippet på kortbilag 2.

Det skal endvidere sikres at veje og færdselsarealer mod nord etableres uden høje kantsten og åbne vejbrønde mv., som hindrer padders vandring.

Interne veje skal som udgangspunkt have status af privat fællesvej.

#### *Kommentar:*

*Med "i princippet" menes, at placeringen af interne veje kan rykkes nogle meter i forbindelse med udformningen af det konkrete vejprojekt.*

*'Shared Space'-princippet stræber efter at skabe velfungerende og multifunktionelle byrum, hvor alle trafikantgrupper og byrumsfunktioner er ligeværdige og i balance. Hensigten er, at alle trafikantgrupper integreres og færdes på samme areal, hvilket stiller krav til lav hastighed.*

*Den fysiske udformning af 'Shared Space' er uden den traditionelle opdeling i gang- og kørearealer og har et minimum af skiltning og afmærkning. 'Shared Space' løsninger omfatter vejareal, tilkørselsareal til parkering, opholdsområder mv. samt eventuelle anlæg for regnvandshåndtering, f.eks. grøfter, regnbæde, wadier o.lign.*

*Der stilles krav om hastighedsdæmpning, så vejen ikke indbyder til gennemkørsel, men udelukkende til afvikling af den interne trafik.*

### § 5.3 Stier

Der skal sikres areal til en rekreativ stiforbindelse, der tilkobles de tilstødende stier nord og syd for lokalplanområdet, jf. princippet på kortbilag 2. Stien skal udlægges i min. 3,0 m bredde og anlægges med permeabel belægning som stenmel, grus mv.

Der kan suppleres med øvrige stier, der skaber forbindelse mellem boliger, parkerings- og opholdsarealer mv. Stierne kan udføres i eget tracé eller som en integreret del af de samlede løsninger for vejforløb, byrum samt fri- og opholdsarealer.

#### *Kommentar:*

*Stier skal generelt udformes med henblik på at sikre god tilgængelighed for alle.*

### § 5.4 Parkering, udlæg

Der skal etableres parkering svarende til 1 p-plads pr. bolig samt 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal ved fællesfunktioner. Parkeringsarealer skal udformes efter reglerne i vejloven.

Parkering skal etableres i konstruktion som P-kælder, i bebyggelsens stueplan, som parkeringsdæk eller i form af P-hus. Der kan endvidere etableres parkering på terræn.

#### *Kommentar:*

*Af hensyn til at sikre kvalitetsfyldte grønne byrum i nye boligområder, vægter Frederikssund Kommune højt, at parkering så vidt muligt etableres i konstruktion.*

*Kommunen kan dispensere fra antallet af parkeringspladser, såfremt der anlægges delebilsparkeringspladser. Delebilsparkeringspladser skal tinglyses.*

### § 5.5 Parkering, udformning

For udformning af parkering i konstruktion henvises til § 7.4.

Parkering på terræn skal befæstes med tæt belægning som asfalt, fliser o.lign., så nedslivning af forurenende stoffer undgås. Terrænparkering med mere end 10 pladser skal udformes med beplantning, herunder træer og lave hække.

### § 5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering svarende til min. 2 p-pladser pr. bolig samt 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> ved fællesfunktioner.

### § 5.7 Langtidsparkering

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, både eller uindregistrerede campingvogne i området.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang

Bebyggelsesprocenten fastlægges til maks. 70.

### § 6.2 Placering, generelt

Der må ikke etableres bebyggelse, herunder også sekundære bygninger, inden for spredningskorridoren (jf. kortbilag 3) samt inden for følgende byggelinjer vist på kortbilag 2:

Dalvejen:	3 m til vejskel
Deltavej:	3 m til vejskel
Østskel mod Mekongvej:	3 m til vejskel

### § 6.3 Bebyggelsesprincip

Boligbebyggelsen skal som hovedprincip udføres som en karré-/randbebyggelse mod Dalvejen, men skal centralt i området brydes af en min. 15 m bred nord-sydgående kile. Jævnfør princippet på kortbilag 2 og kortbilag 4 (Illustrationsplan).

Strukturen kan suppleres af yderligere mindre kiler/slip gennem bebyggelsen.

Der kan alternativt indpasses et selvstændigt punkthus i form af P-hus med orientering mod hjørnet af Dalvejen/Deltavej eller med en placering centralt i området, jf. de principielle markeringer på kortbilag 2.

#### *Kommentar:*

*Kilen sikrer plads til etablering af en nord/sydgående stiforbindelse og sikrer endvidere en visuel forbindelse til spredningskorridoren og Deltakvarterets eksisterende bebyggelse.*

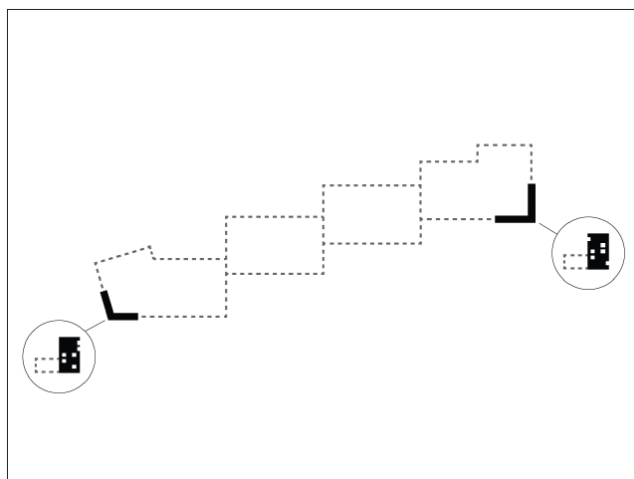
### § 6.4 Facadebyggelinjer mv.

Bebyggelsen skal udformes med markerende hjørnebebyggelser placeret i de på kortbilag 2 viste hjørnefacadebyggelinjer og iht. principdiagrammet på figur 6. Dog kan en mindre del af facaden trækkes tilbage fra hjørnefacadebyggelinjen.

Altaner, karnapper mv. må maksimalt stikke 1,0 meter ud fra facaden, og skal placeres minimum 2,8 meter over terræn.

#### *Kommentar:*

*Baggrunden for fastlæggelsen af bebyggelsesstrukturen er bl.a., at understøtte et bymæssigt forløb med en vis tæthed mod Deltavej og Dalvejen, der ligger i tæt tilknytning til de centrale dele af Vinge. Dette dog under hensyntagen til*



Figur 6: Principdiagram – Markerende hjørnebebyggelser set fra oven samt fra siden (i cirklerne).

*opkoblingen til Vinges overordnede grønne struktur med Det Grønne Hjerte.*

### § 6.5 Bygningshøjder

Nybyggeri samt om- og tilbygninger må udføres i 2-5 etager med en maksimal bygningshøjde på 18 m.

De markerende hjørnebebyggelser samt et evt. P-hus skal være i min. 4 etager, som vist på kortbilag 2. Bebyggelse herimellem skal udformes med lavere, men varierende bygningshøjder, så skift i højden er med til at sikre den ønskede variation. Der skal som minimum sikres 2 spring i bygningshøjden i bebyggelsen hhv. øst og vest for kilen. Et spring i bygningshøjden skal være på min. 1 etage.

Til bygningshøjden medregnes ikke højden af eventuelle tekniske installationer på tag (f.eks. ventilation, elevatorskakt, antenneanlæg o.l.). Tekniske anlæg på tage skal trækkes minimum 2 m tilbage fra nærmeste facadelinje, for at minimere synlighed fra terræn, og ingen anlæg må overstige 2 m i højden.

Bygningshøjden måles fra terræn eller fastlagt niveauplan til overkant af skæring med tag.

### § 6.6 Skure, udhuse m.v.

Sekundær bebyggelse som udhuse, drivhuse, legepladser, overdækninger, cykelskure mv. kan placeres frit i området, men under hensyntagen til byggelinjer, jf. § 6.2.

Bygningshøjden for sekundær bebyggelse fastsættes til maks. 3,0 m uanset afstand til skel.

### § 6.7 Gulvkoter

Al bebyggelse – dog ikke sekundær bebyggelse – skal udføres, så gulvkoten i stueplan som min. ligger i kote 10,75 (DVR90).

*Kommentar:*

*Hensigten med bestemmelsen er at minimere risikoen for oversvømmelser.*

## § 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE

*Kommentar:*

*Intentionen er, at den nye boligbebyggelse udvikles og realiseres iht. bæredygtighedsprincipper, så den kan indgå i en senere samlet certificering. Der lægges derfor vægt på, at ny bebyggelse afspejler et højt ambitionsniveau ift. arkitektur og valg af materialer, bl.a. i forhold til materialernes stoflighed, patineringsvevne og holdbarhed.*

*Der kan hentes inspiration i certificeringer som f.eks. DGNB.*

### § 7.1 Tage og facader

Facader på ny bebyggelse skal være i tegl, træ, metal og glas. Op til 20% af hver facade kan endvidere fremtræde i overfladebehandlet beton, metal og pladematerialer.

Tage skal være i tegl, skifer eller stål. Fladt tag kan være beplantet (grønt tag i sedum, græsser o.lign.) eller være i tagpap. Jævnfør § 7.2. Dog gælder at tage på bebyggelse i 2 etager altid skal være grønne tage, evt. kombineret med terrassekonstruktion.

Bebyggelsen skal have en taghældning på 0-65 grader.

Udvendige bygningsflader – bortset fra vinduespartier o.l. - må ikke fremtræde i reflekterende materialer (maksimalt glanstal 20).

### § 7.2 Klimatiltag og teknik

Tag og facader kan udformes med vedvarende energianlæg som solpaneler o.lign. samt med beplantning (sedum, græsser mv.) til forsinkelse og fordampning af regnvand. Dog tillades kun opsat solpaneler på de højst beliggende tagflader, dvs. på bebyggelse i 4-5 etager.

Opsætning af anlæg for solenergi skal generelt indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk og skal placeres med samme hældning som taget, bortset fra anlæg på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde, der overstiger 1 m over taghøjde. Placeres anlægget på facaden skal det være parallelt hermed.

Glanstal må af hensyn til blændingsgener være maks. 20.

Generelt gælder det, at tekniske anlæg på bebyggelsens tage skal være tilbagetrukket i en afstand af min. 2 m fra facadens skæring med tagfladen. Dette for at mindske synligheden fra vej- og naboarealer.

### § 7.3 Facadevariation, generelt

Ved sammenhængende facadeforløb på mere end 15 m skal der af hensyn til arkitektonisk variation sikres en tydelig visuel opbrydning af facaderne, herunder frem- eller tilbagerykning af op til 1/3 af facaden. Jævnfør figur 3 i redegørelsen. Facadeforskydning skal have en dybde på 1,5 - 2,0 m.

For inspiration til arkitektonisk variation henvises desuden til § 7.4.

### § 7.4 Udformning, hjørnebebyggelse

Hjørnebebyggelsen mod krydset Dalvejen/Deltavej skal etableres med en synlig arkitektonisk variation, der adskiller sig fra den øvrige bebyggelse.

Arkitektonisk variation kan f.eks. skabes ved:

- Op- og nedtrapning af bygningshøjder
- Varierende tagformer, mansardtag, spidstag mv.
- Facadeforskydninger/frem- og tilbagerykning
- Facadebrud/slip
- Skift i materiale, farve og struktur
- Varierende vinduesstørrelser
- Opsætning af forskellige typer altaner
- Begrønning og belysning af bebyggelsen.

Hjørnebebyggelsen mod krydset Dalvejen/Deltavej skal endvidere etableres med en aktiv stueetage. Aktive stueetager skal gives en højde på min. 4,0 m og udformes med et åbent og transparent udtryk, hvor min. 30% af facaden skal være vindues-/glaspartier.

*Kommentar:*

*I forbindelse med indpasning af vindues- og glaspartier skal det sikres, at det indendørs støjniveau fra trafik kan dokumenteres overholdt.*

### § 7.5 Udformning, P-hus

For et eventuelt P-hus, jf. § 6.3, gælder, at det skal være begrønnet og facaderne underopdeles, fx ved brug af en lamelstruktur eller brug af facadeelementer med perforering eller en tydelig reliefvirkning.

Et P-hus skal endvidere udformes med aktiv stueetage med fællesfunktioner som f.eks. nærgenbrugsstation, fællesrum/-festlokale, kontorfællesskab for beboerne, værksted/-cykelværksted, pakkeboks, foreningslokale mv. Tilsvarende kan P-husets tagflade udformes med





FIG. 69: REFERENCE GRØNNE FACADER



Figur 7: Referencer – inspiration til udformning af parkering med grønne eller aktiverede facader.

andre aktivitetsprægede funktioner som leg, ophold, idræt o.l., jf. § 3.1

Facader på P-hus samt eventuelle stueetager eller kældre indrettet til parkering skal som hovedprincip udformes med lyse og lette konstruktioner kombineret med facadebeplantning samt god basisbelysning, både ind- og udvendigt.

Jævnfør figur 7 for inspiration til udformning af parkeringsløsninger i konstruktion.

*Kommentar:*

*Bestemmelsen skal medvirke til at sikre, at et eventuelt P-hus bidrager aktivt og positivt til bylivet i planområdet såvel som i de tilstødende by- og gaderum.*

**§ 7.6 Kantzoner**

De på kortbilag 2 markerede forløb langs bebyggelsens stueplan mod Dalvejen og Deltavej skal udformes som kantzoner.

Kantzoner gives en dybde på 1,5-2,5 m og skal etableres uden for byggefeltene og fremstå som en integreret del af det tilstødende forareal eller gaderum.

Kantzoner kan udformes med en bymæssig eller en mere grøn karakter, jf. figur 8 til inspiration.

Eventuelle private dele af kantzonen kan evt. udformes som plint eller markeres med anden fast kant eller fleksibel beplantning som plantekasser o.lign.

Kantzonen mod aktive stueetager, herunder et evt. P-hus, kan etableres som en fleksibel zone til understøtning af de aktiviteter, der knytter sig til stueetagens funktioner, f.eks. udeophold, udstilling osv.

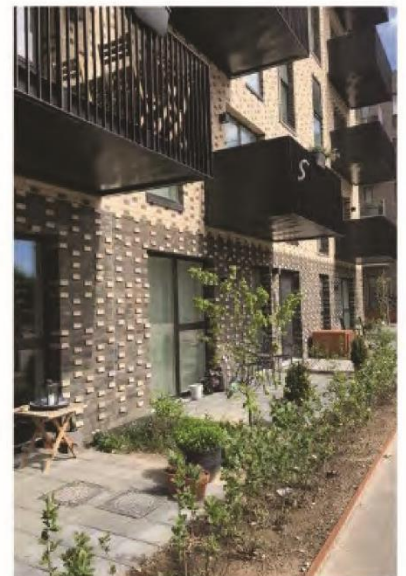
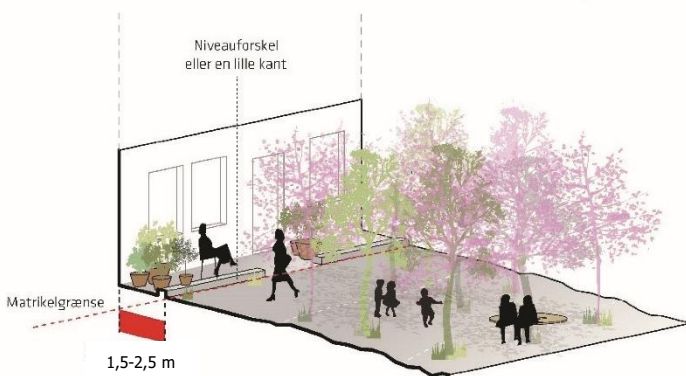
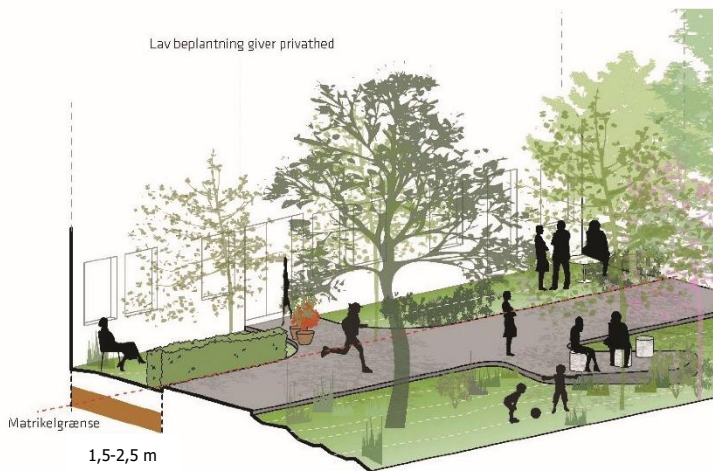
*Kommentar:*

*Bestemmelsen skal sikre, at der skabes harmoniske overgange mellem forarealer til de private boliger og det tilstødende offentlige rum. Overgangen skal både være fysisk og visuelt velfungerende, så kantzonen bidrager positivt til privatliv såvel som byliv.*

**§ 7.7 Sekundær bebyggelse**

Facader på sekundær bebyggelse som redskabsskure, cykelskure, fælleshus o.l. – undtaget drivhuse - skal være i træ, tegl eller andet naturmateriale.

Tage skal være flade og beplantede (grønt tag i sedum, græsser o.lign.). Drivhuse er undtaget.



Figur 8: Inspiration til udformning og indretning af kantzoner med en grøn eller mere bymæssig karakter.

### § 7.8 Altaner

For boliger, som hverken har have eller tagterrasse skal der som minimum etableres altan. Altaner skal integreres helt eller delvist i bygningskroppen samt tilpasses bebyggelsens arkitektur og materialevalg.

Altaner må maksimalt være 1,5 m dybe og mellem 3-5 m i længden. Jævnfør endvidere § 6.4.

### § 7.9 Ventilationsanlæg o.l.

Ventilationsafkast skal enten udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, tilbagerykkes ift. facaden eller afskærmes, så de ikke er synlige fra nabobebyggelse samt offentlige

veje og stier. Ved placering af ventilationsmotorer o.l., må de ikke placeres på bygningernes facader, men etableres som et integreret element i facaden.

### § 7.10 Skiltning

Der kan opsættes ét facadeskilt ved eventuelle fællesfunktioner i stueplan. Skilte skal udføres som løse bogstaver (maks. 30 cm høje) opsat på mur og evt. bagbelyste.

Skiltning ved boliger kan kun udføres som navne- og nummerskiltning. I forbindelse med virksomhed i egen bolig, må der dog opsættes ét facadeskilt (maks. A3-størrelse) ved indgang til boligen.

Øvrig skiltning på bebyggelse må kun være i form af mindre orienterings- og henvisningsskilte.

Skiltning på ubebyggede arealer skal begrænses og må kun være i form af mindre orienterings- og henvisningsskilte.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Fælles opholdsarealer

Der skal i tilknytning til boligbebyggelse etableres udendørs opholdsareal på terræn svarende til min. 10 % af grundarealet.

Den primære del af dette areal udlægges i den nordlige del af lokalplanområdet - jf. kortbilag 3 - hvor det omfatter en del af den sydlige spredningskorridor i Deltakvarteret.

Herudover kan fælles ophold etableres som byrum med en mere urban karakter i direkte sammenhæng med bebyggelsen, jf. princippet på kortbilag 4 (Illustrationsplan).

### § 8.2 Spredningskorridor

De på kortbilag 3 markerede arealer i spredningskorridoren skal indrettes og driftes naturvenligt, så arealerne kan understøtte rasteområder for beskyttede arter. I spredningskorridoren må endvidere ikke bygges eller etableres anlæg mv., som kan forhindre padders vandring.

Eventuelle nye regnvandsbassiner, som etableres i spredningskorridoren, skal etableres så padder kan komme op af dem. Jævnfør endvidere § 8.8.

### § 8.3 Beplantning i øvrigt

Beplantning af fri- og opholdsarealer skal overvejende være egnstypiske arter.

I det primære opholdsareal mod spredningskorridoren lægges særlig vægt på at fremme biodiversitet og understøtte korridorens biologiske funktionalitet. Arealet skal derfor være med en naturpræget karakter med en varieret og artsrig beplantning i flere lag.

*Kommentar:*

*Som et led i byggesagsbehandlingen stilles krav om, at der udarbejdes en beplantningsplan, hvor der redegøres for plantevalg og placering.*

### § 8.4 Hegn

Ved eventuelle private haver må der hegnes op til 5 m fra facaden. Der må kun opsættes faste hegn i form af plankeværk, mur o.l. indtil 2 m fra boligens facade, mens den øvrige del af hegnet skal være levende hegn med en højde på maks. 1,20 m, evt. suppleret med trådhegn.

Øvrig hegning i området skal være levende hegn eller levende hegn suppleret med let trådhegn.

Der må ikke etableres faste hegn som sikkerhed rundt om regnvandsbassiner inden for lokalplanens område. Regnvandsbassinerne skal derfor designes, således at faste hegn ikke er nødvendige. Er der behov for en sikkerhedsbarriere mod regnvandsbassiner skal disse udformes som naturlige barrierer, eksempelvis som vist på referencerne på figur 9.

### § 8.5 Oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

### § 8.6 Terrænregulering

Efter byggemodning må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m og ikke nærmere naboskel end 1,0 m.

Der kan dog ske nødvendig terrænregulering – op til kote 12 (DVR90) - så der kan ske tilpasning mellem bebyggelsens stueplan/kantzoner og Dalvejen i sit nye tracé.

Herudover kan der udføres nødvendig terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, eventuelle støjskærme, anlæg til regnvands-håndtering, så vandet kan føres til bassin B303, samt lignende anlæg til dækning af den kollektive forsyning.

I overgange mellem bebyggelse og friarealer samt mod skel skal terrænregulering udføres med naturlige former uden støttemure samt med fokus på god tilgængelighed.



Figur 9: Inspiration til udformning af naturlige barrierer ved regnvandsbassiner.

Der lægges generelt vægt på at mindske mængden af overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder i området. Eventuel overskudsjord skal først og fremmest søges genanvendt inden for planområdet, eller sekundært ved nyttiggørelse andetsteds i Vinge.

### § 8.7 Belysning

Der kan opsættes bygningsbelysning på facader eller nedfældet i det omgivende terræn.

Belysning af ubebyggede arealer skal være nedadrettet i form af parkbelysning med en højde på maks. 4 m eller som lav pullertbelysning.

Bygningsbelysning skal være afskærmet, nedadrettet eller indirekte, så det ikke er til gene for trafikken eller omgivelserne, herunder i spredningskorridoren.

### § 8.8 Regnvand

Regnvand skal forsinkes i mindre bassiner o.l. inden for planområdet – jf. figur 5 i redegørelsen – før vandet via åbne render ledes videre til bassin B303, for herfra at blive afledt til recipient. Inden for området skal der således sikres nødvendigt areal til regnvandshåndtering.

Lokale løsninger til forsinkelse kan være i form af mindre bassiner, regnbede, wadier mv., der integreres i områdets friarealer. Anlæggene skal fremtræde med et organisk, rekreativt udtryk.

Forurenede regnvand fra veje, parkeringsarealer, tagflader mv. må ikke nedsives.

I den samlede løsning for disponering af bebyggelse og befæstede arealer skal der

endvidere indtænkes strømningsveje ift. skybrudssituationer. De naturlige strømningsveje fremgår af kortbilag 3.

*Kommentar:*

*I forbindelse med anlæg af Dalvejen i nyt tracé umiddelbart syd for planområdet skal der sikres plads til grøfter langs vejen. Disse skal udføres med tæt bund og tætte sider, så vandet ledes til bassin B303 – i tråd med udførelsen af Deltavej. Der må ikke kunne nedsives vejsalt, jf. tillæg til spildevandsplanen for Deltakvarteret.*

*Strømningsveje kan bl.a. indtænkes i design af vej- og parkeringsløsninger og landskabsrum, og bør endvidere tages i betragtning ifm. udformning af stueetager.*

### § 8.9 Regnvandslaug

Alle grundejere i planområdet skal være medlem af et regnvandslaug.

*Kommentar:*

*Anlæg, drift og vedligeholdelse af vandrender, grøfter, wadier, bassiner mv., der håndterer vandet mellem lokalplanområdet og frem til bassin B303, skal forstås af Deltakvarterets regnvandslaug, mens Novafos har ansvaret for drift og vedligehold af bassin B303/Deltaet.*

### § 8.10 Støjafskærmning

Støjafskærmning ved bebyggelse kan udføres f.eks. som dobbeltfacader, støjisolerende vinduer eller ved tilføjelse af nye afskærmende bygningsdele o.l.

Afskærmning af altaner, terrasser og tagterrasser skal være med skærm, der indgår som en integreret bygningsdel. Skærme kan udføres med en højde der sikrer, at de gældende støjgrænser for opholdsarealer kan overholdes. Støjskærme skal hovedsageligt udføres i transparente materialer, hvorfor maksimalt 25 % må fremtræde som lukket facade.

Der kan ikke etableres støjvolde eller fritstående skærme. Eventuel støjafskærmning på terræn skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, f.eks. med mur eller transparente skærme.

## § 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGS-ANLÆG

### § 9.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner o.l. skal fremføres under terræn.

### § 9.2 Kloak

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaknet i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

### § 9.3 Varme

Lokalplanområdet ligger uden for områder med kollektiv varmforsyning.

Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme, samt solenergianlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle varmepumper skal af støjmæssige hensyn orienteres væk fra nabobebyggelser og afskærmes, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

*Kommentar:*

*Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og anlæg. En kollektiv løsning for fjernvarme kan blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi.*

### § 9.4 Renovation

Inden for området skal der reserveres areal til fælles affaldsløsninger for alle områdets funktioner samt sikres adgangsforhold for renovationskøretøjer. De fælles affaldsløsninger skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

Affaldsløsninger skal nedgraves samt afskærmes og udformes til flere beholdere/-affaldsfraktioner.

*Kommentar:*

*Øvrige krav til renovation fremgår af regulativ eller vejledning.*

### § 9.5 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler kan opsættes på den enkelte bolig, når antennis/parabolens øverste kant ikke placeres højere end 1,8 m over terræn.

Fælles antenneanlæg o.l. må ikke være fritstående og skal således integreres i facader, lygtepæle o.lign. eller placeres på tag, jf. § 6.5.

## § 10. GRUNDEJERFORENING

### § 10.1 Medlemspligt

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere/boligejere i lokalplanområdet.

*Kommentar:*

*Alle grundejere/boligejere skal endvidere være medlem af Vingeferien, der varetager de fælles overordnede interesser i Vinge.*

### § 10.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, belysning, fællesanlæg og stier inden for grundejerforeningens område.

### § 10.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikssund Kommune.

### § 10.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Frederikssund Kommune kræver det.

### § 10.5 Overtagelse af arealer

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles friarealer.

### § 10.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Frederikssund Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger

## § 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

### § 11.1 Tilslutning til forsyningskilder

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, dvs. det offentlige spildevandssystem og det lokale vandværk.

### § 11.2 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering, jf. § 5.

### § 11.3 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved måling eller beregning er godtgjort, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for 'Støj fra veje' og 'Støj fra virksomheder' kan overholdes.

#### **§ 11.4 Tilslutning til fælles regnvandslaug**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsninger til forsinkelse af regnvand i lokalplanområdet samt sket tilslutning til de primære anlæg til forsinkelse af regnvand, der drives af et for kvarteret fælles regnvandslaug, jf. § 8.8-8.9.

### **§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER**

#### **§ 12.1 Ophævelse af lokalplan**

I forbindelse med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves gældende Lokalplan nr. 065 inden for planområdet.

#### **§ 12.2 Servitutter**

Inden for området er der tinglyst et kloakanlæg omfattende regnvands- og spildevandsledninger med tilhørende pumpestation med tilhørende brønde. Servitутten fastholdes.

### **§ 13. RETSVIRKNING**

#### **§ 13.1**

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til statens register for planer.

#### **§ 13.2 Dispensation**

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., med mindre, Byrådet skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens § 19 og 20).

#### **§ 13.3 Ekspropriation**

I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

#### **§ 13.4 Servitutter**

I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

### **VEDTAGELSE**

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **xx. yy 2022** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning, Borgmester  
/ Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør

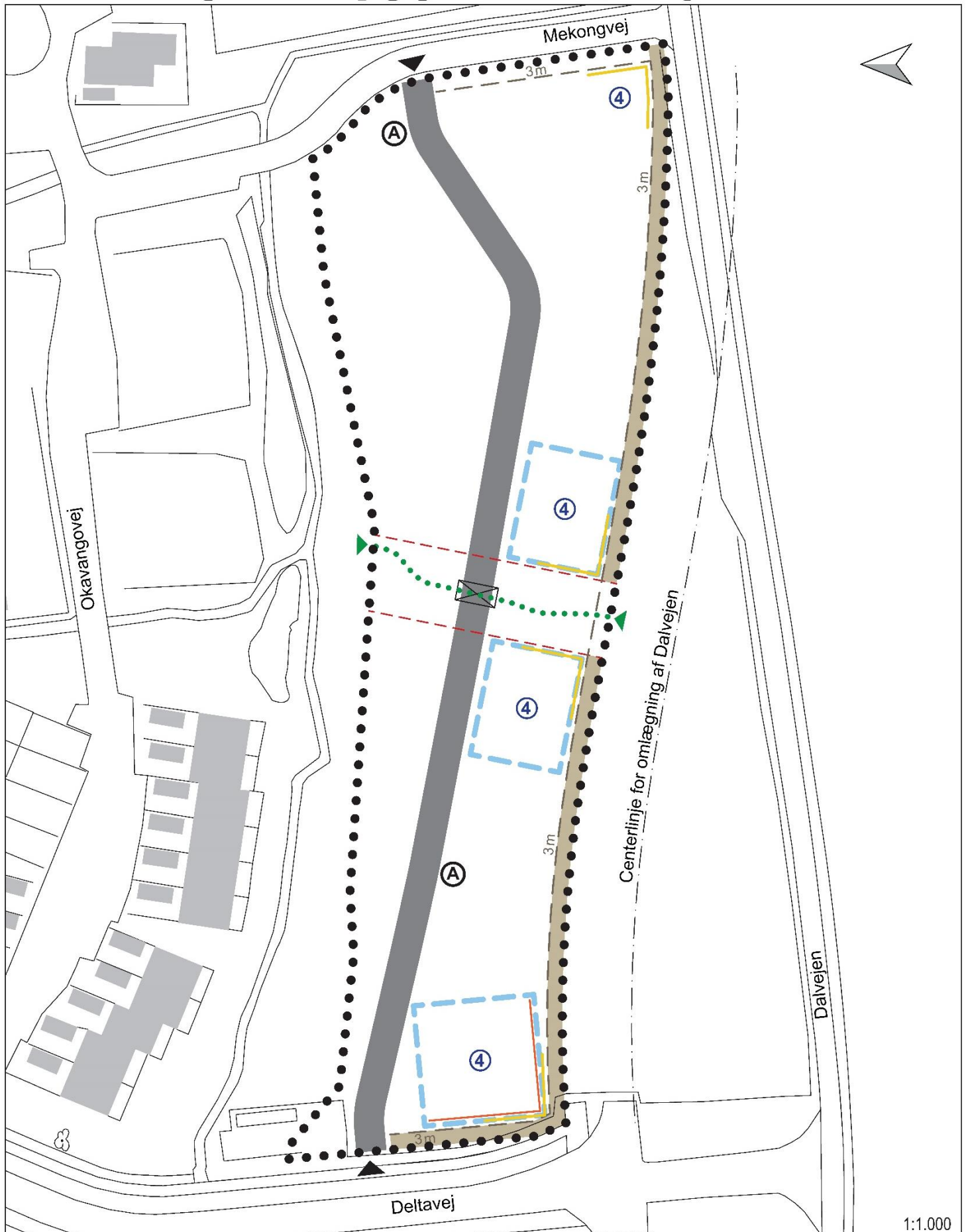
# Kortbilag 1 – Matrikelkort



LOKALPLAN 152  
Boligområde ved  
Mekongvej i Deltakvarteret

- ● ● Lokalplanområde
- Skel
- 5r Matrikelnummer
- - - Gammelt skel

# Kortbilag 2 – Byggefelter, veje mv.



1:1.000

LOKALPLAN 152  
 Boligområde ved  
 Mekongvej i Deltakvarteret

- |   |                               |                   |
|---|-------------------------------|-------------------|
| ● ● ● Lokalplanområde                           | □ □ □ Byggefelt p-hus         | Ⓐ Affald, princip |
| — Byggelinjer                                   | ▬ Intern vej, princip         |                   |
| └ Facadebyggelinje,<br>hjørnebygninger, princip | ▲ Vejadgang, princip          |                   |
| ④ Min. etageareal                               | ⊞ Bump/chikane                |                   |
| — Aktiv facade                                  | ● ● ● Stiforbindelse, princip |                   |
|   | — Kile, min. 15 m             |                   |



# Kortbilag 3 - Ophold, regnvand mv.



LOKALPLAN 152  
Boligområde ved  
Mekongvej i Deltakvarteret

- • • Lokalplanområde
- Fælles ophold, princip
- ▨ Spredningskorridor
- ← Strømningsretning m. B303
- ← Strømningsretning m. øst

# Kortbilag 4 – Illustrationsplan

