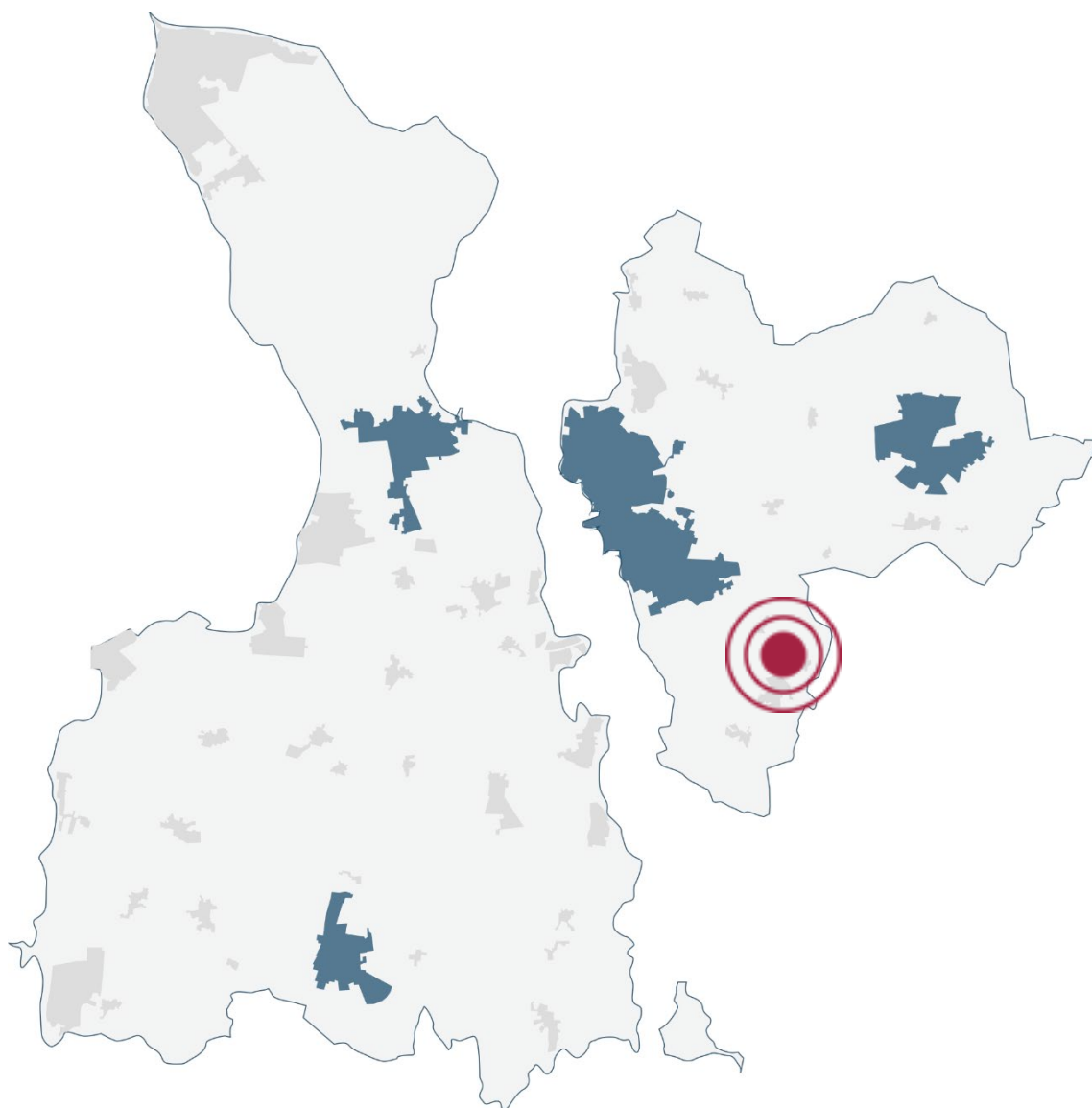


# LOKALPLAN 153

Boligområde ved xxxxxxxxxxxx i Vinge

FORSLAG 19. APRIL 2022



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.....	4
LOKALPLANENS INDHOLD .....	5
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING .....	8
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER.....	11
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....	13
SERVITUTTER.....	13
EKSPPROPRIATION .....	14
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	14

## Bestemmelser

§ 1. FORMÅL .....	15
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	15
§ 3. ANVENDELSE .....	15
§ 4. Udstykning .....	15
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	16
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	18
§ 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	19
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER .....	19
§ 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGS-ANLÆG .....	21
§ 10. GRUNDEJERFORENING.....	22
§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING .....	22
§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER ..	22
§ 13. RETSVIRKNING.....	22
VEDTAGELSE.....	23

## Kortbilag 1 – Eksisterende forhold

## Kortbilag 2 – Matrikelkort

## Kortbilag 3 – Lokalplankort

## Kortbilag 4 – Illustrationsplan

# Redegørelse

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Udviklingen af Vinge er gået ind i en ny fase, hvor en lang række nye byggerier vil skyde op i Vinge C og Deltakvarteret i den kommende tid.

Som et led i den positive udvikling ønsker Frederikssund Kommune at sikre, at der løbende er et bredt boligudbud, så Vinge kan udvikles som en mangfoldig og helstøbt by til mange forskellige familietyper.

Plan- og Miljøudvalget besluttede derfor på mødet den 30. november 2021 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for at udvikle et nyt boligområde i det sydlige Vinge.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et tilhørende kommuneplantillæg som sikrer, at området udtages af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Herved muliggøres, at udviklingen af området kan igangsættes umiddelbart efter planernes endelige vedtagelse.

## FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af et nyt boligområde med forskellige typer åben-lav bebyggelse. Dette for at gøre området attraktivt for både små og store familietyper.

Planområdets ligger i tæt tilknytning til landsbyen Snostrup og det kulturlandskab, der ligger omkring Snostrup Kirke. Et formål med planlægningen er derfor at sikre, at de kulturhistoriske hensyn ikke tilsidesættes og at Snostrup fortsat vil fremtræde som et sammenhængende landsbyområde.

Andre formål har til hensigt at sikre områdets kvalitet, så det bliver et levende, varieret og grønt boligområde med integrerede klimahensyn. Dette til gavn og glæde for både naturen, de kommende beboere og det samlede Vinge.

## BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

### Beliggenhed

Planområdet i det sydlige Vinge ligger i den sydøstlige del af kommunen, ca. 2 kilometer sydøst for Frederikssund By.

Området grænser mod sydøst op til landsbyen Snostrup og dennes bebyggelse ved Solvænget, jf. figur 1. På de øvrige sider grænser området op til det åbne land, dog bortset fra mod nordvest, hvor Slots- og Kulturstyrelsens fællesmagasin er opført.

Vinge Station og det centrale Vinge ligger ca. 600 m længere mod nord, mens byen Store Rørbæk ligger ca. 200 m mod syd.



Figur 1: Dronefoto af planområdet og den tilstødende boligbebyggelse i Snostrup - perspektiv i vestlig retning.

## Eksisterende forhold og historik

Planområdet har et samlet areal på ca. 7,7 ha og omfatter matrikelnumrene 7b og del af 1c, begge af ejerlavet Snostrup By, Snostrup.

Området er kommunalt ejet og dyrkes landbrugs-mæssigt. Området er ubebygget, men gennemskæres og kantes af den eksisterende grusvej Solvænget. Vejen sikrer vejadgang til enkelte eksisterende ejendomme nord for området.

Landskabsmæssigt skråner området med fald i østlig retning. Terrænet ligger således i kote ca. 21 (DVR90) i vest, hvorefter det falder til kote ca. 11 (DVR90) i øst. Områdets lavtliggende arealer rummer to mindre søer, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3 – jf. kortbilag 1.

Området rummer ingen større beplantning, men ligger i kanten mod en § 3 mose – Præstemosen - der rummer en mindre samling træer og buske, se figur 1.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om, at området skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse – dels i form af enfamiliehuse/parcelhuse (delområde A), dels i form af 'Tiny Houses' (delområde B).

Tiny Houses er en boligform med meget små boliger bundet op på en række fælles funktioner.

Boligformen er for alvor vundet frem i de senere år og retter sig mod små familietyper og familier, der har fokus at leve enkelt og fællesskabsorienteret – og gerne i tæt tilknytning til naturen.

Fællesskabstankegangen er dog en rød tråd gennem hele området, hvor der er lagt særlig vægt på at sikre mange og gode mødesteder samt attraktive rammer for udfoldelse af fællesaktiviteter og fritidsliv. Det er bl.a. et gennemgående princip at arbejde med boliggrupper/'loops', hvor boligvejen med et indre opholdsareal danner rammen om det daglige liv og fællesskab – i princippet som illustreret på planudsnittet på figur 3.

Såfremt det ikke skulle vise sig opbakning til at realisere en Tiny House-bebyggelse med den ønskede kvalitet, åbner lokalplanen mulighed for, at delområde B alternativt kan udbygges med parcelhuse på små grunde. Det er ikke muligt at mixe/kombinere de to typer boligbebyggelse i delområde B.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 30 for bebyggelsen i delområde A. Her påregnes opført ca. 45 parcelhuse/enfamiliehuse. I delområde B må opføres op til 20 Tiny Houses med et bebygget areal på maks. 40 m<sup>2</sup> pr. bolig.



Figur 2: Illustrationsplan, der viser principper for disponering af parcelhusbebyggelse, Tiny Houses samt veje, stier og opholdsarealer mv. (Arkitema).



Figur 3: Planudsnit ved boligvej, hvor det indre areal er indrettet til fælles ophold, have, regnvandshåndtering, renovation, gæsteparkering mv. Ikke målfast (Arkitema).

Der er således tale om et boligområde med lav tæthed, hvilket levner god plads til opholdsarealer og en tæt sammenhæng til de grønne områder og naturen i Det Grønne Hjerte. Principper for områdets samlede disponering ses på figur 2.

Planen fastlægger, at enfamiliehuse/parcelhuse i delområde A kan opføres i 2 etager/8,5 m, mens Tiny Houses kan opføres med en højde på op til 5,0 m plus højden af eventuelle hjul. Ved en anvendelse til parcelhuse i delområde B kan disse opføres i 1 etage/6,0 m. Dermed sikres der en harmonisk overgang mellem det nye boligområde og den eksisterende bebyggelse i Snostrup, hhv. de åbne grønne områder i Det Grønne Hjerte.

I planen fastlægges ikke konkrete byggefeltet, men derimod et rummeligt byggeområde til Tiny House-bebyggelsen samt en 3 m byggelinje fra skel mod veje i delområde A. Byggeområdet gør det muligt at arbejde videre med en mere detaljeret bebyggelsesplan for Tiny House-bebyggelsen, men hvor der sikres dels en min. 30 m bygge fri bufferzone mod de sydlige naboer i

Snostrup, og dels sikres en 10 m respektafstand til hhv. Præstemosen og de § 3 beskyttede søer.

Yderligere fastlægger planen bebyggelsesregulerende bestemmelser ift. bebyggelsens udseende ift. tagformer, facade- og tagmaterialer, bygningsbelysning, skiltning og opsætning af klimateknik.

Reguleringen er fastsat med henblik på at imødekomme kommunens ønske om, at det nye boligområde afspejler en stor arkitektonisk variation. Dette sikres via planens fleksibilitet ift. tagformer og farver, som i udstrakt grad åbner mulighed for at realisere de kommende beboeres individuelle boligdrømme

Reguleringen af materialevalget skal endvidere understrege områdets nære samspil med de naturprægede omgivelser, herunder at fremme bæredygtigt byggeri med god holdbarhed eller brug af genbrugsmaterialer. Således skal Tiny House-bebyggelsen – tættest på Det Grønne Hjerte - fremstå i træ, metal og glas, mens parcelhuse også kan have facader i tegl. Flade tage skal fremstå begrønnede.

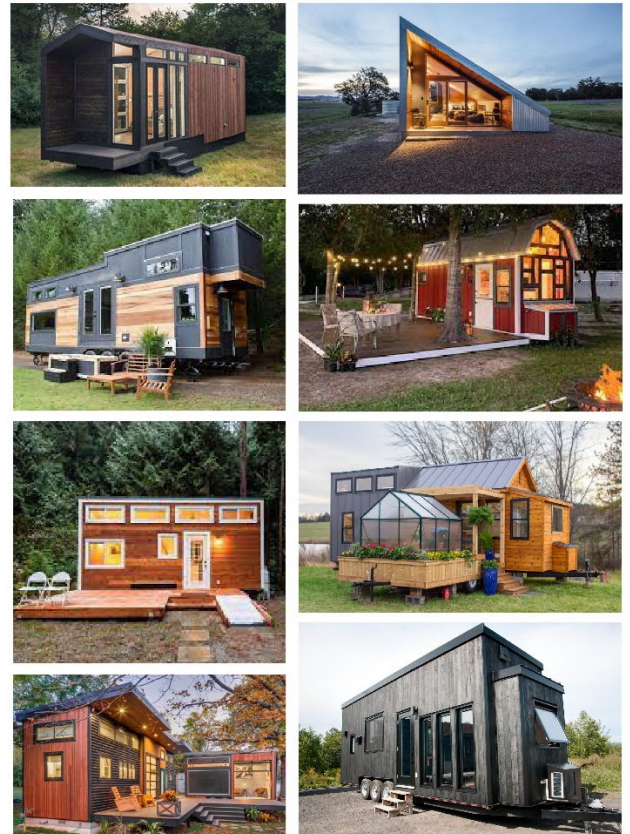
Vejmæssigt skal delområde A vejbetjenes fra sydvest ved tilslutning til Store Rørbækvej via en kommende ny vejforbindelse. Internt etableres en øst-vestgående stamvej (X-X), der af hensyn til både bykvalitet og terrænforhold 'bugter' sig gennem området og afsluttes med vendeplads mod delområde B. Til stamvejen kobles en række interne boligveje/-'loops' til servicering af de individuelle boliggrupper.

Stamvejen og alle boligveje disponeres – foruden kørebane - med fortov, regnvandsgrøfter (wadi) samt grønne skillerabatter. Herudover skal den fastsatte 3 m byggelinje langs vejene understøtte intentionen om at skabe grønne varierede vejforløb. I planen stilles derfor krav om begrønning – herunder plantning af vejtræer – i disse forarealer, jf. figur 2 og 3.

Tiny House-bebyggelsen i delområde B skal betjenes fra Solvænget i sydøst, hvortil der kobles en ny adgangsvej Y-Y med vendeplads og beboerparkering. Der er således ikke kørende adgang til den enkelte bolig.

I forbindelse med etableringen af vejadgang fra Solvænget tænkes denne lukket umiddelbart nord for den nye adgangsvej. Den nordlige del af Solvænget vil herefter skifte funktion til stiforbindelse, men vil i en overgangsfase skulle vejbetjene de få ejendomme lige nord for.

Adgangen til natur og grønne områder er et helt særligt fokus i Vinge. Dette afspejles tydeligt i disponeringen af det nye boligområde, hvor alle boliger ligger i direkte tilknytning til boligvejenes



Figur 4: Referencer med inspiration til udformning af Tiny House bebyggelse.

indre opholdsarealer eller åbne landskabsrum. De åbne landskabsrum udformes med naturgræs/-engarealer kombineret med solitære træer og anden rumskabende beplantning med et lavt plejeniveau.



- 01: Eksempel på en grøn ankomstvej med regnvandsbed og vejtræer
- 02: Ringkøbing K, eksempel på åben-lav bebyggelse i naturskønne omgivelser med flydende grænser mellem de enkelte matrikler.
- 03: Eksempel på naturlegeplads i grønne omgivelser som en del af det ydre stiforløb.
- 04: Fællesaktivitet, samling af naboer i de grønne arealer centralt i klyngerne.

Figur 5: Referencer med inspiration til udformning af opholdsarealer og grønne vejforløb.

Inden for 10 m zonen omkring søer og mose gælder særlige hensyn ift. gødskning og høslet, så yngle- og rasteområderne for bilag IV arter ikke påvirkes. En nærmere redegørelse for naturforhold findes i afsnittet 'Påvirkning af Natura 2000 område og øvrig naturbeskyttelse'.

Der kan desuden indpasses opholdszoner til leg og rekreation. Egentlige sekundære bygninger møntet på fælles ophold i delområde A – f.eks. grillhytte o.lign. – skal placeres på de indre opholdsarealer, jf. kortbilag 3. Landskabsrummene er endvidere bundet sammen af et netværk af rekreative stier, der er koblet på Det Grønne Hjerte og hovedstiforbindelsen videre mod Vinge C og stationsområdet. For inspiration til udformning af grønne opholdsarealer og vejforløb henvises til figur 5.

Endelig indgår opholdsarealer og veje som en aktiv del af områdets klimasikring. Disse tænkes således udformet med f.eks. grøfter, wadier, regnbede o.lign., hvor vandet opsamles, inden det ledes til bassin 308-2 i den nordøstlige del af planområdet. I bassin 308-2 renses og forsinks regnvandet inden afledning til Skenkelsø Sø/Ålebækrenden.

## 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 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.

Planområdet ligger 2,5-3 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde - Natura 2000 område nr. 136 'Roskilde Fjord'. Lokalplanområdet er intensivt dyrket landbrugsjord med begrænset naturmæssig kvalitet og variation og

rummer ikke egnede levesteder til beskyttede arter.

Området omfatter to mindre søer og kanten af Præstemosen, der alle er beskyttede iht. naturbeskyttelseslovens § 3, se kortbilag 2. Søerne er etableret som erstatningsnatur og udformet med henblik på at sikre søerne som yngle- og rasteområder for spidssnudet frø. Der findes endvidere stor vandsalamander i søen på Solvænget 29, ligesom de større træer i kanten af mosen potentielt kan rumme flagermus. Der må således ikke ske ændringer af søernes og mosens tilstand, med mindre Frederikssund Kommune har meddelt dispensation iht. naturbeskyttelsesloven.

Af hensyn til beskyttelsen af de nævnte Bilag IV arter og deres yngle- og rasteområder fastlægger lokalplanen, at der ikke må etableres bebyggelse, beplantning eller terrænreguleres inden for en afstand af 10 m fra de beskyttede søer og Præstemosen – jf. kortbilag 3. Dette skal bl.a. sikre at søernes nærarealer fortsat kan fungere som yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø og evt. vandring for Stor vandsalamander. En eventuel driftsvej til servicering af bassin 308-2, skal derfor så vidt muligt placeres uden for afstandszonen ved sø og mose i planområdets østlige del.

Området disponeres, så § 3 områderne ligger som en del af en sammenhængende ubebygget struktur af grønne friarealer, hvor dyre- og planteliv naturligt kan sprede sig og gøre ophold. Af samme grunde fastlægger lokalplanen, at veje og stier, der berører den grønne struktur – og dermed de økologiske forbindelser - etableres uden høje kanter og større terrænspring samt uden åbne riste. Dette sikrer at veje og stier ikke udgør barrierer og på den måde ikke hindrer padders indvandring til og mellem søerne.

Friarealerne i den grønne struktur skal generelt udformes som naturgræs-/engarealer kombineret med solitære træer og mindre grupper af beplantning, hvor der sikres et lavt plejeniveau. Specifikt skal arealerne inden for 10 m zonerne driftes og plejes uden gødskning og med høslet kun ca. 1-2 gange årligt. Herved sikres det, at lokalplanens realisering ikke vil udgøre en påvirkning af yngle- og rasteområdernes biologiske kvalitet og funktionalitet.

Med fastlæggelsen af 10 m zonen mod Præstemosen og den generelle beskyttelse af mosen mod tilstandsændringer – herunder evt. fældning af træer o.lign. – vurderes det, at arealets biologiske funktionalitet til steds kan



opretholdes. Dermed vil mosens beplantning også fortsat kunne fungere som eventuelt yngle- og rasteområde samt som ledelinje for flagermus.

Desuden vil der af hensyn til arternes beskyttelse blive stillet krav om, at bygherre redegør for, hvordan der i anlægsfasen tages hensyn til Spidssnudet frø, vandsalamander og evt. flagermus. Dette vil ske i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor eventuelle tiltag fastlægges. Det vurderes på den baggrund, at det planlagte ikke vil medføre forsætligt drab af individer af Spidssnudet frø, vandsalamander eller flagermus.

Med afsæt i foranstående vurderer kommunen, at planerne ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller 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.

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.

Lokalplanens område ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Området ligger endvidere på kanten til indvindingsopland og inden for grundvandsdannende opland til Marbæk Vandværks kildepladser. I forbindelse med drikkevandsboringer i indvindingsoplandet er der konstateret pesticidforurening (DMS). Eventuel nedsivning vil kunne øge mobiliteten af DMS i jorden og grundvandet.

Jævnfør spildevandsplanen, der er beskrevet i afsnittet 'Spildevand og overfladevand', må overfladevand fra planområdet ikke nedsives, men skal opsamles og ledes til bassin B308-2, hvor det



Figur 6: Oversigt over museets forundersøgelser..

forsinkes og renses inden udledning til recipient. Såfremt afløbskoefficienten for området overskrides skal overfladevandet forsinkes inden det ledes til bassin B308-2.

Der må heller ikke nedsives overfladevand fra tage eller veje, hvorfor lokalplanen fastlægger at hovedparten af områdets overflader og belægninger skal være tætte.

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/drikkevandsforsyningen.

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

### Kirkebyggelinje

Hovedparten af delområde B er omfattet af en 300 m kirkebyggelinje omkring Snostrup Kirke, jf. kortbilag 1. Inden for kirkebyggelinjen er der forbud mod at opføre bebyggelse, der er højere end 8,5 m.

Lokalplanen muliggør kun bebyggelse med en højde på op til 6,0 m inden for byggelinjen og er derfor i overensstemmelse med beskyttelses-hensynet.

### Museumsloven

Området er undersøgt for arkæologisk arv. Inden for de på figur 6 skraverede arealer er der fundet fortidsminder i form af stolpehuller fra huse, gruber og andet. På den vestlige højtliggende del er der en stor koncentration af anlæg, som stammer fra en bebyggelse fra jernalder og vikingetid, og størstedelen af dette areal skal undersøges. Mod nordøst skal to mindre arealer, hvor der er fundet et langt grøftforløb, samt

bopladsspor fra stenalderen, undersøges ved egentlige udgravninger.

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.

#### Beskyttede sten- og jorddiger

Langs med planområdets nordvestlige grænse ligger et beskyttet dige, jf. kortbilag 1. Diget er beskyttet iht. museumslovens § 29a. Det betyder, at digets tilstand ikke må ændres. Beskyttelsen gælder kun diger i landzone og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og byzone eller sommerhusområder.

Diget er indarbejdet som et beskyttet element i planen. Planlægningen er således i overensstemmelse med beskyttelseshensynet.

Herudover er der ikke beskyttede fortidsminder i planområdet.

#### **Kystnærhedszonen**

Planområdet ligger 2,5-3 km fra kysten til Roskilde Fjord og dermed i kanten af kystnærhedszonen.

Området ligger i landzone. Af planlovens § 5b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Endvidere gælder det ifølge planlovens § 16 stk. 4 skal der, at der for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

I forhold til den visuelle påvirkning af kystlandskabet vurderer Frederikssund Kommune, at ny bebyggelse i op til 2 etager/8,5 m ikke vil være synlig fra kysten og dermed uden påvirkning af denne. Dette begrundes i afstanden på op til 3 km samt terrænforhold, beplantning/skov og vejanlæg på de mellemliggende arealer.

Den kystnære placering begrundes i opkoblingen på den eksisterende bymæssige bebyggelse i Snostrup, herunder den eksisterende vej- og stitstruktur.

#### **Fingerplanen**

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Fingerplanen udlægger området til byudvikling i



Figur 7: Oversvømmelsestruede arealer/Blue spots i og omkring planområdet, jf. Kommuneplan 2021.

kanten af landområdet og dermed uden for det stationsnære kerneområde.

Planområdet udlægges til boligformål med åben-lav bebyggelse og Tiny Houses samt en bebyggelsesprocent på maks. 30. Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

#### **Kommuneplanen**

##### 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.

##### Lavbundsarealer

I den østlige kant af lokalplanområdet er der udpeget et lavbundsareal i tilknytning til Præstemosen. For udpegede lavbundsarealer skal byggeri og anlæg samt terrænregulering så vidt muligt undgås. Arealerne kan dog anvendes til bassiner til forsinkelse eller rensning af regnvand.

Lokalplanen omfatter ikke bebyggelse eller anlæg, der strider mod disse hensyn.

##### Oversvømmelse – 'blue spot'

Lokalplanen muliggør supplerende terrænregulering på de lavest beliggende arealer, ligesom planen muliggør supplerende løsninger for håndtering af regnvand på vej- og opholdsarealer – herunder i skybrudssituationer. Dette sker med afsæt i, at store dele af området er udpeget med arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse – såkaldt bluespots – jf. figur 7.

### Landsbyer

Frederikssund Kommunes landsbyer er levende og levedygtige lokalsamfund med sammenhold og lokale ildsjæle. Det gælder også Snostrup, der grænser direkte op til planområdet.

Kommuneplanen fastlægger derfor, at landsbyerne skal fremmes som attraktive bosteder med nær kontakt til grønne omgivelser, natur og mulighed for at indgå i lokale fællesskaber. Det fastlægges endvidere, at landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal fastholdes og at karakteristiske, velbevarede kulturhistoriske træk tilstræbes bevaret.

Planlægningen understøtter hensynet til Snostrup ved at sikre en åben og lav bebyggelse i grønne omgivelser. Endvidere friholdes en 20 m byggefri zone mod landsbybebyggelsen, ligesom historiske vej- og stiforløb videreføres.

### Kulturhistoriske bevaringsværdier

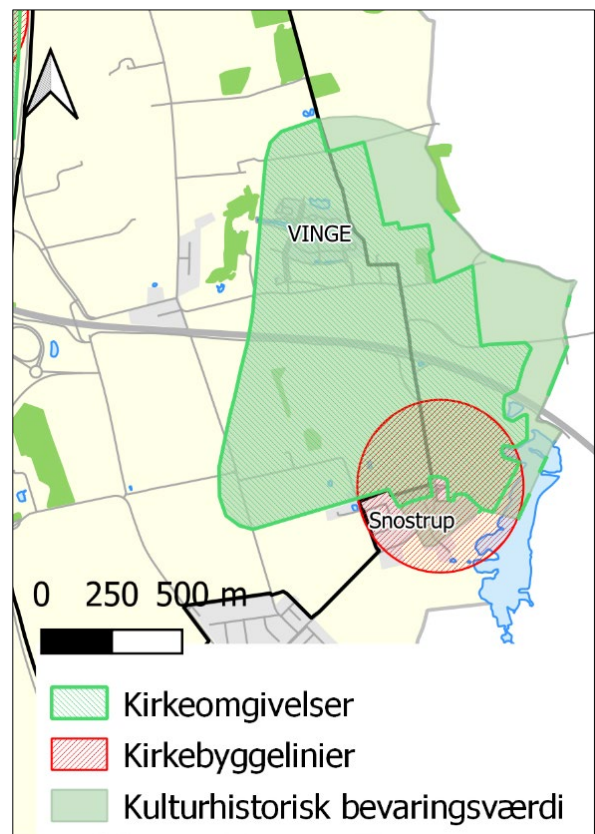
Hovedparten af lokalplanens område er udpeget som område med kulturhistoriske bevaringsværdier, der knytter sig til Snostrup Kirke med afgrænsede kirkeomgivelser, jf. figur 8. På sådanne arealer skal der ved ønske om ændringer tages hensyn til kulturhistoriske træk og beskyttelsesværdier, ligesom der inden for de afgrænsede kirkeomgivelser skal tages hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken.

Med planlægningen fastlægges generelt en lav bebyggelseskala og begrænsede muligheder for terrænregulering inden for det udpegede område. Herudover er opkoblingen til den grønne struktur og den byggefri zone (delområde B) mod Snostrup med til at sikre 'luft' omkring kirken, så den fortsat vil opleves som en fritliggende og markant bygning.

### Rækkefølgeplan

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder Vinge. Lokalplanområdet er omfattet af rækkefølgeplanen, idet arealet er planlagt frigivet til byudvikling i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2027-2033. Lokalplanen er i strid med rækkefølgebestemmelserne, hvorfor der forudsættes udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør en frigivelse af området til byudvikling.

Kommuneplantillægget benævnes nr. 007 og sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.



Figur 8: Kirkeomgivelser med kulturhistorisk bevaringsværdi (Kommuneplan 2021) samt kirkebyggelinje omkring Snostrup Kirke.

### **Kommuneplanrammer**

Området, som lokalplanen omfatter, er i dag omfattet af følgende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2021-2033:

- BB 2.2 – Blandet byområde Vinge Syd
- BB 2.9 – Vinge Syd

Kommuneplanen fastsætter rammeområdernes anvendelse til blandet byområde. Områderne forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig- og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier. Der er ikke fastlagt rammer for byggemuligheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### **Eksisterende lokalplaner**

Området er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

## **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 6. februar 2019 for 'Opland 307-309, samt ændret spildevandstracé i Vinge By'. Tillægget er udarbejdet for et samlet ca. 90 ha stort byudviklingsområde i det sydøstlige Vinge, herunder det nye boligområde ved Solvænget.

Overfladevand fra planområdet skal opsamles og forsinkes svarende til 1 l/s/reduceret hektar samt renses, inden udledning til recipienten Skenkelsø Sø/Ålebæk-renden. Forsinkelse og rensning sker i bassin 308-2. For den enkelte private grundejer gælder, at disse skal overholde en afløbskoefficient på 0,5.

Vejvand kan håndteres i lukkede rør eller i åbne grøfter, hvorfra vandet ledes frem til bassin 308-2. Af grundvandshensyn skal alle regnvandstekniske anlæg som bassiner, grøfter mv. udføres med tæt bund og tætte sider.

Udvikler/bygherre skal selv forestå etableringen af regnvandsløsninger på den enkelte grund, der leder vejvand og øvrigt overfladevand til Novafos' afløbssystem og bassin 308-2.

Novafos har ansvaret for drift og vedligehold af hovedafløbssystemet, herunder hovedledninger, Bassin 308-2 samt bassinets udløb til recipient. Drift og vedligehold af alle interne ledninger (på private matrikler) afholdes af grundejer.

Nærområdet omkring bassin 308-2 og Præstemosen er endvidere udpeget som skybrudsmagasin. Dog er bassin 308-2 alene dimensioneret

til at håndtere 5 års regn og ikke ekstra skybrudsvand. Der skal derfor sikres friholdte arealer omkring regnvandsbassinet til dette formål, ligesom skybrudsveje skal indtænkes i den endelige udformning af ubebyggede arealer i planområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg til spildevandsplanen.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside:

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

## Støj og trafik

Inden for planområdet skal boliger og opholdsarealer udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 2007, 'Støj fra veje'.

Udviklingen af det sydlige Vinge med en blanding af nye bolig- og erhvervsområder betyder, at trafikken løbende vil vokse og dermed også støjpåvirkningen herfra. Den primære vejforbindelse vil fortsat være Store Rørbækvej, der kobles på Vinge Boulevard og Fjordlandsvej, som har adgang til Frederikssundsvej og den kommende motorvej.

Hovedparten af planområdet – delområde A – skal vejbetjenes fra en ny øst-vestgående vejforbindelse til Store Rørbækvej, mens delområde B skal vejbetjenes fra Solvænget – jf. kortbilag 2. Planerne vil ikke give anledning til større ændringer af trafikken, herunder trafikken størrelse og sammensætning på hhv. Store Rørbækvej og Solvænget. De 20 Tiny Houses vil forventeligt resultere i en mertrafik (ÅDT) på 80-100 bilture pr. døgn på Solvænget, mens 50 parcelhuse vil øge trafikken med ca. 250 bilture, som skal afvikles via den nye vestlige vejforbindelse. Mertrafikken og dennes fordeling på vejnettet i Vinge indgår allerede i den samlede udviklingsplan for Vinge (Udviklingsplan 2021 – 'Fremtidens Vinge – en strategisk tilgang').

Denne overordnede vejforbindelse fra vest skal på sigt betjene alle bebyggelser i det sydøstlige Vinge og skønnes at få en daglig trafik på ca. 2.400 biler (ÅDT). Da den nye vejforbindelse forventes placeret længere mod vest vurderes den ikke at udgøre en potentiel støjkilde i lokalplanområdet. Tilsvarende vurderes den interne trafik ikke at give anledning til overskridelse af støjgrænser.

## 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 anmeldepligt 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 planerne ikke væsentligt påvirker kystlandskab, Natura 2000 områder, Bilag IV-arter, drikkevandsinteresser og kulturarv, herunder Snostrups landsbykarakter og kirkeomgivelser.
- At planerne understøtter og supplerer natur og rekreative områder i forbindelse med Det Grønne Hjerte samt sikrer § 3 områdenes biologiske funktionalitet som yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø, vandsalamander og evt. flagermus.
- At planerne 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 planområdets matr.nr. 1c, Snostrup By, Snostrup, er tinglyst en kirkesti samt diverse vandførende ledninger og dræn. Nogle af disse ledninger må forventes at skulle flyttes eller omlægges ifm. planens realisering. Der gælder dog, at der fastholdes et 2,5 m deklaraionsbælte for Novafos' eksisterende og kommende (midlertidige) regnvandsledning i Solvænget, jf. kortbilag 1 og 3. Inden for bæltet må der ikke etableres beplantning med dybtgående rødder, jf. lokalplanens § 8.14.

Kirkestien er indarbejdet i planløsningen for delområde B, hvor den sikrer forbindelse mellem Snostrupvej og stiens oprindelige forløb mod øst.

## 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:

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 forslaget 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 vedtaget lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplanforslaget.

# 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 muliggøre udvikling af et nyt boligområde med åben-lav bebyggelse,
- at sikre, at disponeringen af områdets parceller, veje og opholdsarealer bidrager til at sikre et levende og varieret boligområde,
- at sikre, at bebyggelsen placeres og udformes med respekt for de kulturhistoriske bevaringsværdier knyttet til Snostrup og landsbyens kirke,
- at sikre, at områdets fri- og opholdsarealer danner et grønt netværk, som bidrager til øget naturkvalitet og biodiversitet, samt med gode stiforbindelser til de grønne naturprægede omgivelser, og
- at sikre, at der kan indpasses anlæg, der indgår i klimasikringen af det sydlige Vinge.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 2.

Området omfatter matrikelnumrene 7b og del af 1c, Snostrup By, Snostrup.

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

### § 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde A og B, jf. kortbilag 3.

### § 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres området til byzone.

## § 3. ANVENDELSE

### § 3.1 Anvendelse, delområde A

Delområdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav bebyggelse i form af énfamiliehuse.

### § 3.2 Anvendelse, delområde B

Delområdets anvendelse fastlægges til boligformål med åben-lav bebyggelse, enten i form af 'Tiny Houses' eller - alternativt - til åben-lav bebyggelse i form af énfamiliehuse. De to boligtyper kan således ikke blandes.

*Kommentar:*

*Tiny Houses er små énfamiliehuse med et bebygget areal på maks. 40 m<sup>2</sup>. Dette muliggør en mere bæredygtig boform, med fokus på at minimere areal- og energiforbrug, vedligehold samt sikre størst mulig synergi ift. brug af fællesarealer og fællesfaciliteter.*

### § 3.3 Anvendelse, generelt

Der må desuden indpasses fælles opholdsfaciliteter, fælleshus og parkering.

*Kommentar:*

*Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udføres 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.*

### § 3.4 Tekniske anlæg, generelt

I lokalplanområdet kan der endvidere etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. anlæg til regnvandshåndtering, pumpe- og transformerstationer, teknikskabe o.lign. For forhold omkring regnvandshåndtering henvises til § 8.13.

## § 4. Udstykning

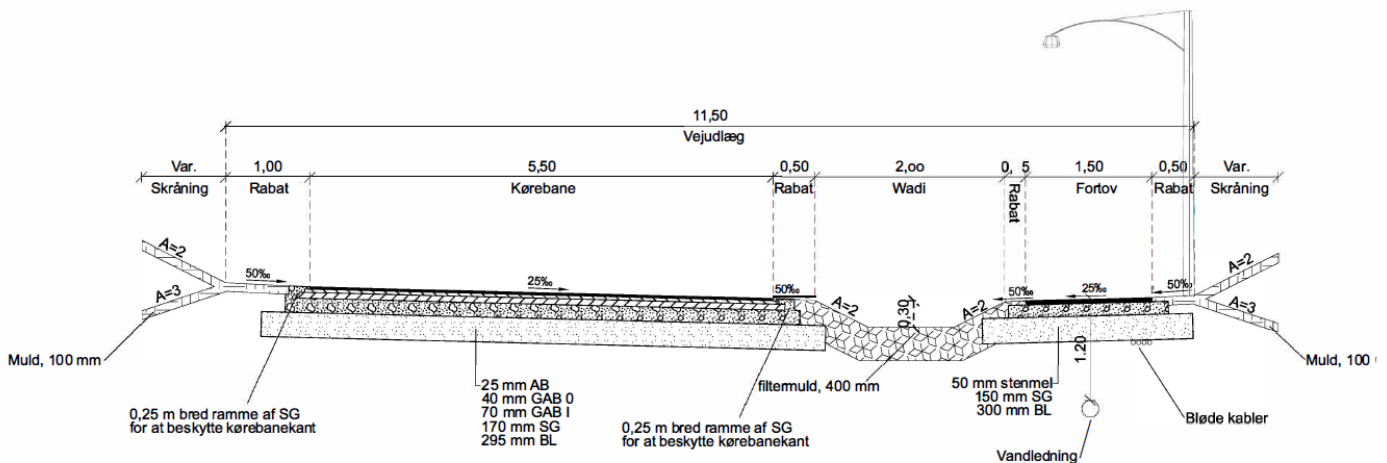
### § 4.1 Delområde A

Grunde i delområdet skal udstykkes med en størrelse på 550 – 750 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Delområdet skal udstykkes efter princippet vist på kortbilag 3.

*Kommentar:*

*I udstykningen er lagt vægt på at sikre en variation i grundstørrelser til understøtning af visionen for Vinge, som et mangfoldigt byområde. Udstykningen er endvidere baseret på et princip, hvor de mindste grunde placeres i tilknytning til Det Grønne Hjerte, så der sikres synergi og samspil i udnyttelsen af de rekreative arealer.*



Figur 9: Tværsnit - princip for udformning af stamvejen X-X.

#### § 4.2 Delområde B

Ved anvendelse til Tiny House bebyggelse skal delområde B enten udstykkes som storparcel (for byggeområde og adgangsvej) eller udstykkes med en grundstørrelse på 125-150 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Ved en alternativ anvendelse til énfamiliehuse skal området udstykkes med en grundstørrelse på 450-550 m<sup>2</sup> pr. bolig.

#### § 4.3 Udstykning til tekniske anlæg, generelt

Ejendomme til tekniske anlæg må udstykkes. Ved udstykning må grunden ikke være større end anlæggets sokkelflade + 1,0 m rundt herom.

#### § 4.4 Udstykning, fælleshus

Ved etablering af fælleshus i delområde B kan dette og de nære omgivelser udstykkes med en grundstørrelse på maks. 80 m<sup>2</sup>.

#### § 4.5 Udstykning, generelt

Udstykning til boliggrunde skal ske efter en samlet plan, der er godkendt af Frederikssund Kommune.

### § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

#### § 5.1 Vejadgang, delområde A

Vejadgangen til delområde A skal ske ved tilslutning til ny vejforbindelse til Store Rørbækvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

#### § 5.2 Vejadgang, delområde B

Vejadgangen til delområde A skal ske ved tilslutning til Solvænget, jf. kortbilag 3.

#### § 5.3 Stamvej, delområde A

Der udlægges areal til stamvejen X-X med en placering, i princippet som vist på kortbilag 3.

Stamvejen skal udlægges i 11,5 m bredde og anlægges med 5,5 m kørebane, 2,0 m wadi samt 1,5 m fortov, der opbrydes af 0,5 m grønne rabatter - jf. princippet som vist på figur 9.

På delstrækninger reserveres sideareal langs stamvejen til etablering af vejtræer. Sidearealer udlægges i 2,5 m bredde, i princippet som vist på kortbilag 3. Vejtræer skal være løvfældende og placeres med 5-7 meters mellemrum.

På delstrækningen ved § 3 søen i delområde A – jf. kortbilag 3 - skal stamvejen udformes uden høje kantsten, åbne vejbrønde mv., som hindrer padders vandring.

*Kommentar:*

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

#### § 5.4 Boligveje, delområde A

Interne boligveje skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

Boligveje skal udlægges i 9,75 m bredde og anlægges med 5 m kørebane, 1,25 m wadi samt 1,5 m fortov, der opbrydes af 0,5 m grønne rabatter - jf. princippet på figur 10. Wadien skal af hensyn til boligernes tilgængelighed placeres ind mod de fælles opholdsarealer.

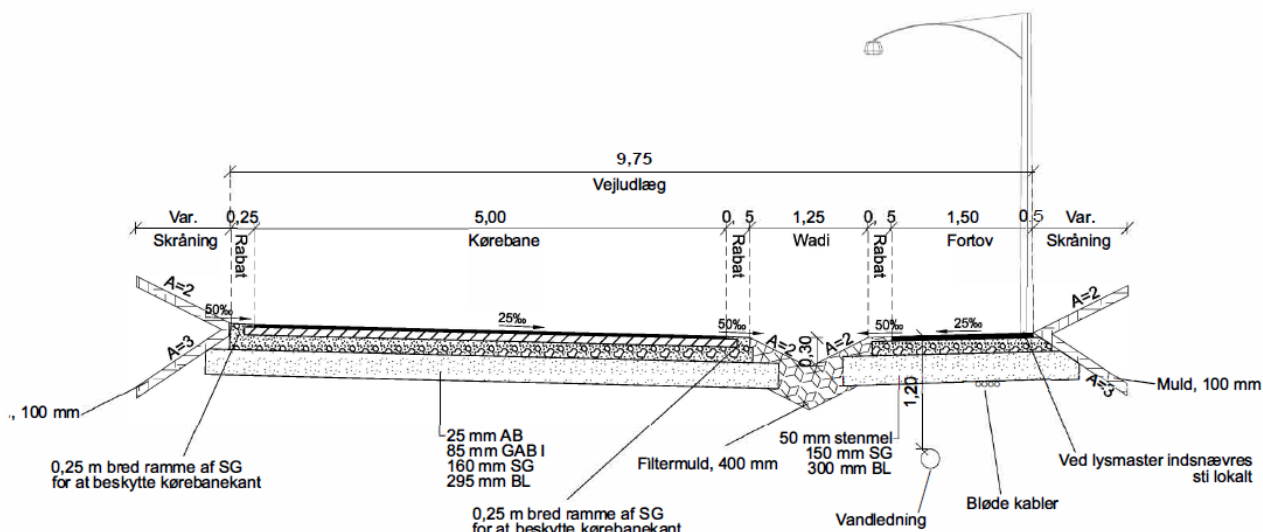
*Kommentar:*

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

#### § 5.5 Adgangsvej, delområde B

Der udlægges areal til en intern adgangsvej Y-Y med en placering, i princippet som vist på kortbilag 3.





Figur 10: Tværsnit – princip for udformning af boligveje.

Adgangsvejen skal udlægges i min. 7,0 m bredde og anlægges med 5 m kørebane. Vejen skal endvidere udformes med fællesparkering for delområdet beboere.

*Kommentar:*

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

### § 5.6 Beplantning og wadier

Beplantning af rabatter skal være med lav beplantning i form af græsser, urter og vilde blomster.

Wadier skal udformes med tæt bund og sider.

*Kommentar:*

Med bestemmelsen sikres en beplantning med et lavt plejeniveau og som bidrager til områdets biodiversitet. Bestemmelsen omkring udformning af wadier er fastlagt af grundvandshensyn.

### § 5.7 Vejudformning, generelt

Vejbelysning skal være nedadrettet og afskærmet.

For enden af blinde veje skal der sikres vendemulighed for en 12 m lastbil, i princippet som vist på kortbilag 3.

Interne veje – stamvej, boligveje og adgangsvej - skal have status af private fællesveje.

*Kommentar:*

Vejbelysning skal indpasses, så det medvirker til at understøtte bokvaliteten i området.

### § 5.8 Vejlukning

Solvænget lukkes som vejforbindelse umiddelbart nord for adgangsvejen til delområde B, jf.

kortbilag 3. Solvængets nordlige del skal herefter fungere som offentlig stiforbindelse til Det Grønne Hjerte.

Vejlukningen kan være i form af skiltning, opsætning af bom mv.

### § 5.9 Stier

Der skal sikres stiforbindelser med en placering, som vist i princippet på kortbilag 3. Stierne skal udlægges i min. 2,5 m bredde og anlægges med permeabel belægning som stenmel, grus mv.

Kirkestien a-b, der føres gennem byggeområdet i delområde B, skal udlægges i 2,5 m bredde og anlægges med permeabel belægning som stenmel, grus mv. eller fremtræde som trampesti. Der kan suppleres med øvrige stier, der skaber forbindelse mellem områdets boliger, parkerings- og opholdsarealer mv. Øvrige stier kan også etableres som trampestier.

*Kommentar:*

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

### § 5.10 Parkering, delområde A

Der skal udlægges areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig.

Parkering skal etableres på terræn ved den enkelte bolig.

### § 5.11 Parkering, delområde B

Der skal udlægges areal til parkering svarende til 1 p-plads pr. bolig ved Tiny Houses og 2 p-pladser pr. bolig ved énfamiliehuse.

Parkering skal anlægges som fællesparkering på terræn, jf. § 5.5.

### § 5.12 Parkering, generelt

Parkeringsarealer med mere end 10 pladser skal udformes med plantefelter med af græsser, urter og vilde blomster samt min. 1 træ pr. 5 p-pladser.

*Kommentar:*

*Fælles parkeringsarealer skal udformes iht. den til enhver tid gældende lovgivning, herunder Ladestanderbekendtgørelsen.*

### § 5.13 Langtidsparkering

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, både eller uindregistrerede campingvogne i området. Bestemmelser omfatter dog ikke Tiny Houses, der etableres med hjul.

## § 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang, delområde A

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 30.

### § 6.2 Omfang, delområde B

Inden for området må opføres maks. 20 boliger i form af Tiny Houses med et bebygget areal på maks. 40 m<sup>2</sup> pr. bolig samt 1 fælleshus.

Ved alternativ udnyttelse til parcelhuse fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30.

### § 6.3 Placering, delområde A

Boligbebyggelse – inkl. sekundær bebyggelse som redskabsskure mv. - skal placeres min. 3 m fra skel mod veje, jf. kortbilag 3. Sekundær bebyggelse må placeres i naboskel.

Eventuelle sekundære bygninger til fælles opholdsformål skal placeres på de indre opholdsarealer i de 3 'loops', jf. kortbilag 3.

For udformning af forarealer mod veje henvises til § 8.4.

### § 6.4 Placering, delområde B

Boligbebyggelse – inkl. sekundær bebyggelse som redskabsskure mv. – skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste byggeområde.

Tiny House bebyggelse skal som hovedprincip disponeres i klynger/grupper, der kan danne ramme om lokale fællesskaber, i princippet som vist på kortbilag 4 (Illustrationsplan).

*Kommentar:*

*Byggeområdet er udlagt med henblik på at sikre en 30 m bufferzone til den eksisterende bebyggelse i Snostrup, en 10 m bufferzone mod § 3 sø og Præstemosen samt for at sikre*

*fællesarealer i nærområdet til regnvandsbassinet (Bassin 308-2). Der udlægges ikke konkrete byggefelter, så der skabes mulighed for at arbejde videre med den konkrete løsning for bebyggelsens placering.*

### § 6.5 Bygningshøjder, delområde A

Nybyggeri samt om- og tilbygninger må udføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Bygningshøjder måles iht. reglerne i Bygningsreglementet.

### § 6.6 Bygningshøjder, delområde B

Tiny House bebyggelse må udføres med en bygningshøjde på maks. 5,0 m. Bebyggelsen må endvidere etableres med hjul, hvorved bygningshøjden kan øges til 5,5 m.

Ved alternativ udnyttelse til énfamiliehuse må nybyggeri samt om- og tilbygninger udføres i 1 etage og med en bygningshøjde på maks. 6,0 m.

Bygningshøjder måles iht. reglerne i Bygningsreglementet.

### § 6.7 Sekundær bebyggelse, delområde A

Sekundær bebyggelse som redskabsskure, udhuse, drivhuse, cykelskure mv. må opføres i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 3,0 m.

### § 6.8 Sekundær bebyggelse, delområde B

Der kan i tilknytning til Tiny House bebyggelse etableres sekundær bebyggelse som redskabsskure, udhuse, drivhuse, cykelskure o.lign. med et samlet omfang på 10 m<sup>2</sup> pr. bolig. Bygningshøjden fastsættes til maks. 3,0 m.

Ved alternativ udnyttelse til énfamiliehuse må der etableres sekundær bebyggelse som redskabsskure, udhuse, drivhuse, cykelskure mv. i 1 etage og med en maks. bygningshøjde på 3,0 m.

### § 6.9 Fælleshus

I delområde B kan der som en del af Tiny House bebyggelsen etableres et fælleshus for områdets beboere med et bebygget areal på maks. 50 m<sup>2</sup> og i maks. 5,0 m højde.

Der kan i tilknytning til fælleshuset etableres sekundær bebyggelse såsom redskabsskure, udhuse, drivhuse, cykelskure o.lign. med et samlet omfang på 20 m<sup>2</sup>. Bygningshøjden fastsættes til maks. 3,0 m.

## § 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE

### § 7.1 Facader og tag, delområde A

Facader på bebyggelse skal være i tegl, træ eller glas. Endvidere kan op til 30% af facaden være i metal.

Bebyggelsen skal udføres med en taghældning på maks. 45 grader.

Tage skal være i tegl, skifer eller stål. Fladt tag (maks. 10 graders hældning) kan være beplantet (grønt tag i sedum, græsser o.lign) eller være i tagpap.

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

#### *Kommentar:*

*Hensigten med bestemmelsen er at sikre et godt samspil mellem materialevalg og de naturprægede grønne omgivelser i Det Grønne Hjerte. Den fleksible regulering af bebyggelsens udseende skal endvidere medvirke til at sikre den størst mulige variation i bebyggelsens udtryk.*

### § 7.2 Sekundær bebyggelse, delområde A

Facader på sekundær bebyggelse som redskabs-skure, garager/carporte o.l. – undtaget drivhuse - skal være i træ eller tegl.

Tage skal være flade og beplantede (grønt tag i sedum, græsser o.lign). Undtaget herfra er eventuelle drivhuse.

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

### § 7.3 Udformning, delområde B

Facader på ny bebyggelse – herunder fælleshus og sekundær bebyggelse - skal være i lette materialer som træ, metal eller glas.

Tage skal være i stål, træ, tagpap eller beplantet tag (grønt tag i sedum, græsser o.lign).

Udvendige bygningsflader må ikke være i neonfarver eller i reflekterende materialer (maksimalt glanstal 20).

#### *Kommentar:*

*Hensigten med bestemmelsen er at sikre et godt samspil mellem materialevalg og de naturprægede grønne omgivelser i Det Grønne Hjerte. Den fleksible regulering af bebyggelsens udseende skal endvidere medvirke til at sikre den størst mulige variation i bebyggelsens udtryk.*

*Der kan med kommunens tilladelse anvendes andre lette og bæredygtige materialetyper, ligesom træ, metal og glas må være genbrugsmaterialer.*

Udnyttes delområdet alternativt til parcelhuse skal bebyggelse udformes iht. § 7.1 og § 7.2. Dog skal bebyggelsen udformes med en taghældning på maks. 30 grader.

### § 7.4 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.

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.

Ventilationsafkast o.l. skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

### § 7.5 Bygningsbelysning

Der kan opsættes bygningsbelysning på facader eller nedfældet i det omgivende terræn i en afstand af maks. 1,0 m fra sokkel.

Bygningsbelysning skal være afskærmet, retningsbestemt eller indirekte.

### § 7.6 Skiltning

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 Opholdsarealer, udlæg

Der skal udlægges fælles opholdsareal i tilknytning til områdets bebyggelse, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4 (Illustrationsplan).

Private opholdsarealer skal være i form af haver, altaner og evt. tagterrasser, mens fælles opholdsarealer skal etableres på terræn.

### § 8.2 Udformning, privat ophold

Haver skal udformes med beplantning. Herudover skal havearealer friholdes for befæstelse, bortset fra arealer til terrasser i direkte tilknyttet boligen. For énfamiliehuse må befæstede terrasser have et areal på maks. 20 m<sup>2</sup> og for Tiny Houses et areal på maks. 10 m<sup>2</sup>.

### § 8.3 Udformning, fælles ophold

Fælles opholdsarealer vist på kortbilag 3 og 4 skal udformes så de både visuelt og funktionelt fremtræder som en forlængelse af de omgivende rekreative arealer i Det Grønne Hjerter.

Fælles opholdsarealer skal som hovedprincip fremtræde som åbne landskabsrum med naturgræs-/engarealer med et lavt plejeniveau kombineret med solitære træer og mindre grupper af beplantning – herunder rumskabende beplantning - som kan understøtte bl.a. stiforløb, opholdszoner og evt. supplerende anlæg til regnvandshåndtering.

I de fælles opholdsarealer skal der endvidere indpasses zoner til aktivitet, leg og rekreation samt understøttende opholdsfaciliteter i tilknytning til de forskellige boliggrupper. Der skal anlægges min. 2 legepladser i delområde A og min. 1 legeplads i delområde B.

Mindre opholdszoner – f.eks. en grillplads - kan befæstes.

Endelig må der i kanter/overganger til stamvejen X-X og adgangsvejen Y-Y etableres pladser til gæsteparkering. For inspiration henvises til kortbilag 4 (Illustrationsplan).

### § 8.4 Forarealer mod boligveje

Byggelinjearealer mod veje - jf. § 6.3 – skal fremtræde med en grøn karakter med en bund af græs samt vejtræer og klynger af buske. Placering af vejtræer er vist i princippet på kortbilag 3. Jævnfør endvidere § 8.10 ift. hegning.

*Kommentar:*

*Hensigten med bestemmelsen er at sikre beplantede forarealer, der understøtter skabelsen af grønne gaderum.*

### § 8.5 Bufferzone mod Snostrup

Den 30 m byggefri zone i den sydlige del af delområde B – jf. kortbilag 3 - skal gives en grøn karakter med en bund af græs samt solitære buske og træer. Der må endvidere indpasses nyttehaver, opsættes bistader o.l.

Kanten mod adgangsvejen Y-Y skal udformes med afskærmende beplantning eller beplantet jordvold.

*Kommentar:*

*Bestemmelsen skal sikre min. 30 m afstand og en naturlig afskærmet overgang til den eksisterende bebyggelse ved Solvænget. Dette også for at sikre, at Snostrup fortsat fremtræder som en afgrænset landsby.*

### § 8.6 Beplantning

Beplantningen skal omfatte en bred variation af hjemhørende arter.

På fælles fri- og opholdsarealer skal beplantningen endvidere etableres i flere lag.

*Kommentar:*

*Beplantning på fri- og opholdsarealer skal medvirke til at sikre en høj biologisk mangfoldighed og skabe rum for mere vild natur.*

### § 8.7 Beskyttet natur

Tilstanden af § 3 områder, herunder de beskyttede søer samt de dele af Præstemosen, der ligger i området - jf. kortbilag 1 – må ikke ændres.

Der skal endvidere friholdes en 10 m zone omkring de beskyttede arealer, som vist på kortbilag 3.

Inden for disse zoner må der ikke udføres terrænregulering, etableres beplantning eller etableres bebyggelse. 10 m zonen omkring § søerne skal have en karakter samt driftes og plejes, så arealerne kan fungere som yngle- og rasteområde for padder.

Der åbnes dog mulighed for at sikre tilløb fra Bassin 308-2 til den østligste sø samt til Præstemosen i tilfælde af udtørring.

### § 8.8 Beskyttet dige

Tilstanden af det beskyttede sten- og jorddige – jf. kortbilag 1 – må ikke ændres.

### § 8.9 Belysning af ubebyggede arealer

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

Belysningen skal være afskærmet og nedadrettet.

### § 8.10 Hegn

Hegning skal være levende hegn eller levende hegn suppleret med let trådhegn.

Faste hegn som plankeværk og mur kan kun opsættes i direkte tilknytning til boligbebyggelse og kun ifm. eventuelle terrassearealer.

Der må ikke opsættes hegn i eller langs de skel, hvorfra den enkelte bolig har vejadgang/indkørsel.

Endvidere må regnvandsbassiner ikke hegnes, jf. § 8.13.

*Kommentar:*

*Hensigten med bestemmelsen er at sikre beplantede forarealer, der understøtter skabelsen af grønne gaderum.*

### § 8.11 Oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag i lokalplanområdet.

### § 8.12 Terrænregulering

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

Af hensyn til klimatilpasning kan der i forbindelse med byggemodning og på grundlag af en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan tillades terrænregulering på op til + 1,0 m inden for et nærmere afgrænset område vist på kortbilag 3.

Der kan endvidere ske terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, fællesarealer, anlæg til regnvandshåndtering, så regnvand kan føres til bassin 308-2, 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.

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.

### § 8.13 Regnvand

Der udlægges areal til regnvandsbassin 308-2, som vist i princippet på kortbilag 3. Bassinet skal gives en naturpræget udformning med flade brinker med en hældning på mellem 1:5 og 1:3, og skal i øvrigt udformes iht. spildevandsplanen.

Inden for det øvrige planområde skal der herudover sikres nødvendigt areal til regnvandshåndtering, der opsamler og leder regnvandet videre til bassin 308-2, der etableres som en del af Det Grønne Hjerte i den nordøstlige del af lokalplanområdet, jf. kortbilag 3 og 4.

Lokale løsninger – bortset fra hovedledninger - skal være åbne anlæg, der tilfører området rekreativ værdi, f.eks. mindre bassiner, regnbæde, wadier, grøfter og render, der integreres i områdets friarealer og byrum.

Forurenet regnvand fra veje, parkeringsarealer, tagflader mv. må ikke nedsives, men skal føres til regnvandsledning.

Der må ikke hegnes omkring regnvandsbassiner. Undtaget herfra er overgangen mellem bassin 308-2 og tilstødende fælles opholdsareal i delområde B, hvor der kan etableres en opholdstilpasset 'kant', hvor man kan sidde tæt på vandfladen. 'Kanten' kan indtænkes i bassinets design eller være i form af en selvstændig konstruktion/platform. Jævnfør kortbilag 3 og 4.

I den samlede løsning for områdets disponering skal der endvidere indtænkes strømningsveje ift. skybrudssituationer. De overordnede naturlige strømningsveje fremgår af kortbilag 3.

*Kommentar:*

*For de enkelte matrikler gælder en afløbskoefficienten på 0,5, der jf. tillæg til spildevandsplanen, skal overholdes.*

*Udformningen af Bassin 308-2 kan ændre sig ifm. detailprojekteringen, hvorfor der også kan blive behov for at justere og tilpasse bassinets placering med nogle meter.*

*Strømningsveje kan bl.a. indtænkes i design af vej- og parkeringsløsninger og landskabsrum.*

### § 8.14 Deklarationsbælter

Inden for en deklarationszone på 2,5 m fra centerlinjerne for hhv. en eksisterende regnvandsledning, hhv. en kommende regnvandsledning beliggende i Solvænget må der ikke plantes træer eller anden beplantning med dybe rødder. Ledningernes placering fremgår af kortbilag 3.

## § 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGS-ANLÆG

### § 9.1 Ledninger, kabler mv.

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

### § 9.2 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 støjmessige hensyn placeres hensigtsmæssigt ift. nabobebyggelser og afskærmses. Ved boliger og arealer til udendørs ophold må støjniveauet ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

*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 affaldsløsninger samt sikres adgangsforhold for renovationskøretøjer. Affaldsløsninger skal udformes til flere beholdere/-affaldsfraktioner og skal – uanset om det er en fælles eller individuel løsning – afskærmes.

I delområde A må der ikke placeres affaldsløsninger inden for det 3 m byggelinjeareal mod vej, jf. § 6.3.

I delområde B skal der etableres en fælles affaldsløsning, som – foruden afskærmning - skal begrønnes.

*Kommentar:*

*Fællesløsninger kan være nedgravede affaldsløsninger eller minicontainere. Øvrige krav fremgår af regulativ eller vejledninger.*

#### **§ 9.5 Antenner og paraboler**

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

Fælles antenneanlæg o.l. skal integreres i facader, lygtepæle o.lign. Opsætning af mobilantenneanlæg kan dog kun ske iht. særskilt lokalplanlægning.

### **§ 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 Vingeforeningen, 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 spildevands- og regnvandssystem samt det lokale vandværk.

#### **§ 11.2 Veje og parkering**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje og min. 1 p-plads pr. bolig, jf. § 5.

#### **§ 11.3 Opholdsarealer**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles opholdsarealer og beplantning, jf. § 8, og støjkrav er dokumenteret overholdt.

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

*Ingen gældende lokalplaner.*

### **§ 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 – Eksisterende forhold



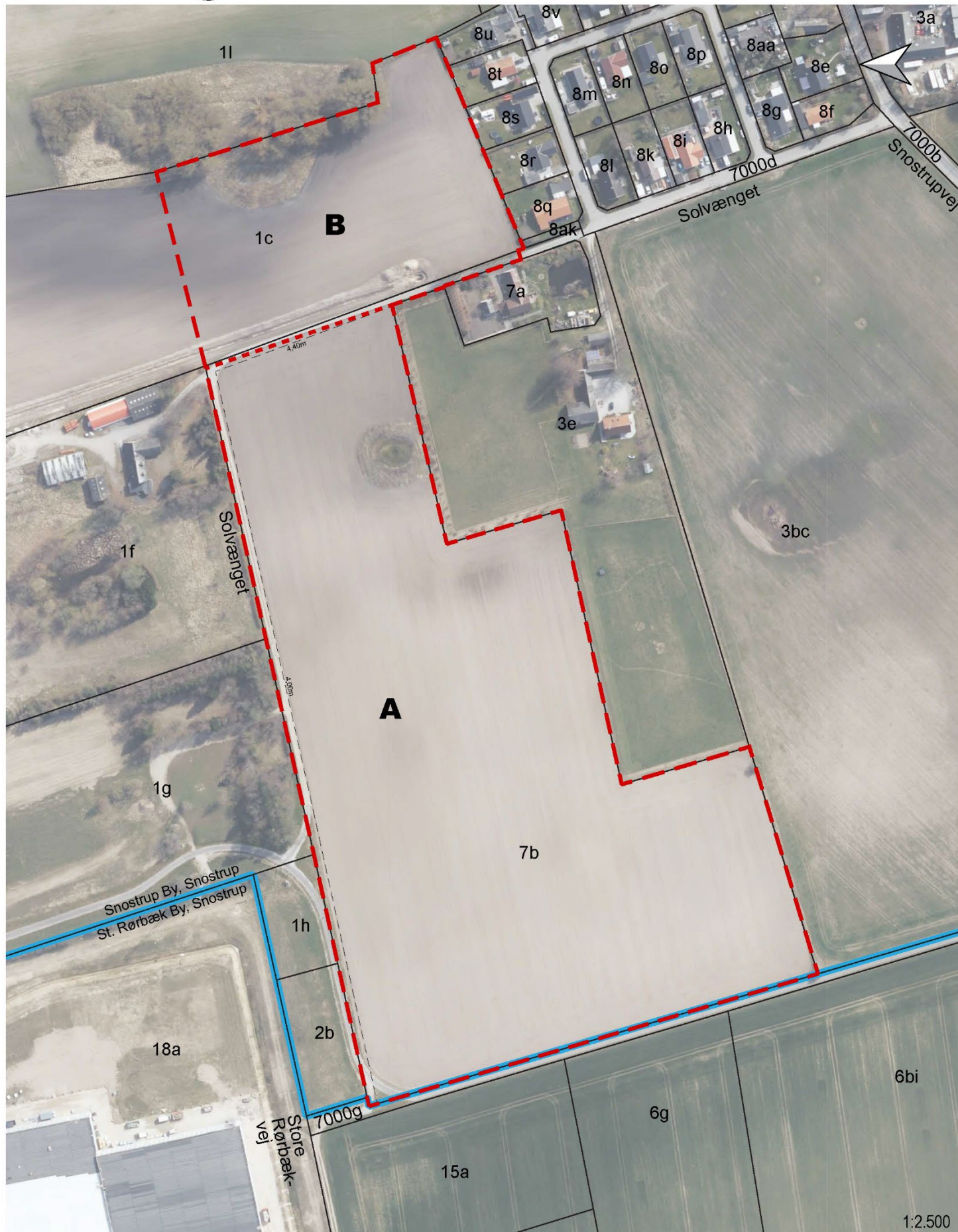
LOKALPLAN 153  
Boligområde ved  
Solvænget

-  Lokalplanområde
-  §3 søer
-  §3 mose
-  Kirkebyggelinje 300 m
-  Sten- og jorddiger
-  Eksisterende regnvandsledning

1:2.500



# Kortbilag 2 - Matrikelkort



LOKALPLAN 153  
Boligområde ved  
Solvænget

- Lokalplanområde
- - - Delområde
- Skel
- 7b Matrikelnummer
- Ejerlavsgrense

1:2.500

# Kortbilag 3 - Lokalplankort



LOKALPLAN 153  
 Boligområde ved  
 Solvænget

- |  |                          |  |                                 |  |                               |
|--|--------------------------|--|---------------------------------|--|-------------------------------|
|  | Lokalplanområde          |  | Bassin 308-2, princip           |  | Stiforbindelse, princip       |
|  | Delområde                |  | Kant til ophold, princip        |  | Kirkesti a-b, princip         |
|  | 3m byggelinjer           |  | Primære strømningsveje, princip |  | Vejlukning                    |
|  | Byggeområde              |  | Sideareal til vejtræer, princip |  | Vej tilpasset padder, princip |
|  | Fælles ophold, princip   |  | Terrænregulering op til +1,0 m  |  | Evt. sekundærbebyggelse       |
|  | Udstykning, princip      |  | 30 m bufferzone                 |  | Vendeplads                    |
|  | 10 m zone ved §3 områder |  | Intern vej, princip             |  | Midlertidig regnvandsledning  |
|  |                          |  | Vejadgang, princip              |  |                               |

1:2.500

# Kortbilag 4 – Illustrationsplan



Mål: 1:1.500 i A3-format (Arkitema).