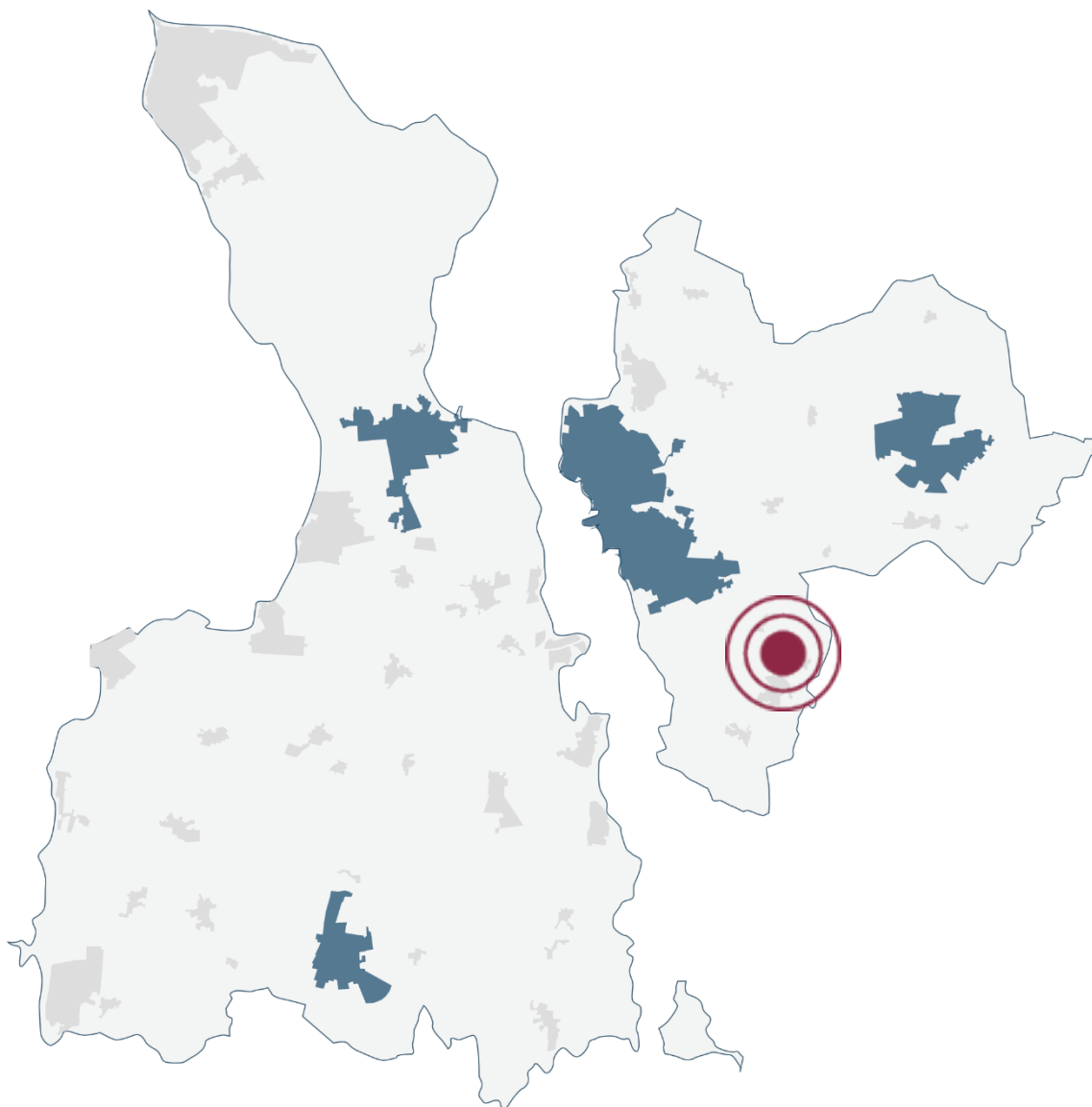


LOKALPLAN 153

For boliger i Søkvarteret og i Solsikken i Vinge

TIL POLITISK BEHANDLING
FORSLAGET HAR VÆRET I HØRING FRA DEN 24.
JUNI TIL DEN 19. AUGUST 2022



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	13
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	14
SERVITUTTER	15
EKSPPROPRIATION	15

Bestemmelser

§ 1. FORMÅL	16
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§ 3. ANVENDELSE	16
§ 4. Udstykning	16
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING	17
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§ 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE	19
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER	20
§ 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGS-ANLÆG	22
§ 10. GRUNDEJERFORENING	23
§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING	23
§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER	24
§ 13. RETSVIRKNING	24
VEDTAGELSE	24

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 en lokalplan, 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.

Planområdet 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 landbrugsmæssigt. Området er ubebygget, men gennemskæres og kantes af den eksisterende grusvej Solvænget. Vejen sikrer vejadgang til enkelte eksisterende ejendomme nord for området. I den sydøstlige del af planområdet findes der mindre tekniske forsyningsanlæg, herunder en pumpestation.

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 helårs boligbebyggelse – dels i form af 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 på 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. I delområde B må opføres op til 18 Tiny Houses med et bebygget areal på maks. 45 m² pr. bolig. Ved alternativ udnyttelse til parcelhuse i delområde B fastsættes bebyggelsesprocenten til maks. 30.



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



Figur 3: Eksempel på 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 parcelhuse i delområde A kan opføres i 2 etager/8,5 m, mens Tiny Houses kan opføres med en højde på op til 5,5 m. Der er ingen øvre grænse for etageantal for tiny houses så længe at maksimal højde på 5,5 m er overholdt. 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 byggefelter, 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 20- 25m byggefri 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-Y), der af hensyn til både bykvalitet og terrænforhold 'bugter' sig gennem området. 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 vejbetjenes via den nye øst-vestgående stamvej med vendeplads og beboer-parkering, vejstykket Y-Z. Der er ikke kørende adgang til den enkelte bolig.

I forbindelse med etableringen af den nye øst-vestgående vejadgang, tænkes Solvænget lukket som vejforbindelse umiddelbart syd for adgangsvejen til delområde B, så det ikke er muligt at tilgå hhv. tiny house- og parcelhusområdet via bil fra Snostrup jf. figur 2.

Solvænget skal fortsat fungere som stiforbindelse til Det Grønne Hjerte, og derudover som servicevej til fællesområdet i Det Grønne Hjerte nord for lokalplanområdet. Den nordlige del af Solvænget vil i en overgangsfase skulle vejbetjene de få ejendomme lige nord for.



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

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 indre opholdsarealer eller åbne landskabsrum. De åbne landskabsrum udformes med naturgræs/-



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.

engarealer kombineret med solitære træer og anden rumskabende beplantning med et lavt plejeniveau.

Inden for 10 m zonen omkring §3 søer og mose gælder særlige hensyn ift. gødsning og høstet, 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 kan opsamles, inden det ledes til bassin B308-2 i den nordøstlige del af planområdet. Tag- og overfladevand kan også nogle steder ledes via traditionelle regnvandsledninger til bassinet. I bassin B308-2 renses og forsinkes regnvandet inden afledning til Skenkelsø Sø/Ålebækrenden. Lokalplanen rummer kun den sydligste del af bassin B308-2. Den øvrige del af bassinet reguleres således via anden planlægning.

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.

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 1. Søerne er etableret og udformet som støttevandhuller med henblik på at understøtte yngle- og rasteområder for spidssnudet frø. Der er ikke fundet bilag IV arter i de 2 vandhuller, men der er registreret spidssnudet frø og stor vandsalamander i sø på Solvænget 29, nord for lokalplanområdet. Ligeledes kan de større træer i Præstemosen potentielt rumme flagermus. Der må ikke ske ændringer af søernes og mosens tilstand, med mindre Frederikssund Kommune har meddelt dispensation iht. naturbeskyttelsesloven.

For at sikre tilstrækkelig vand i støttevandhullerne kan der tilføres vand fra området, dog ikke saltholdigt vejvand.

Dræn- og overfladevand fra området løber i dag mod syd jf. strømningskort. Frederikssund Kommune vurderer derfor, at projektet ikke vil ændre vandstand i Præstemosen.

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 B308-2, skal derfor så vidt muligt placeres uden for afstandszonen ved sø og mose.

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 vandring 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 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 pesticid-forurening (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 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. Vand fra veje må dog nedsives, hvis årsdøgntrafikken er under 600. Vand fra p-pladser må nedsives såfremt der er mindre end 30 p-pladser og der ikke saltes.

På den baggrund vurderes det, at den planlagte anvendelse af området til ny boligbebyggelse ikke vil medføre påvirkning af recipienten 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 yderligere fund, skal arbejdet i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.



Figur 6: Oversigt over museets forundersøgelser.

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.

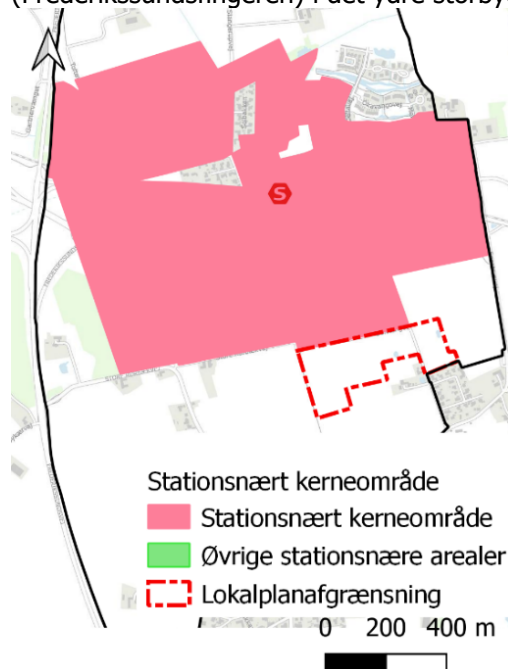
Endvidere gælder det ifølge planlovens § 16 stk. 4 skal der, at der for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

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 vej anlæg på de mellemliggende arealer.

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

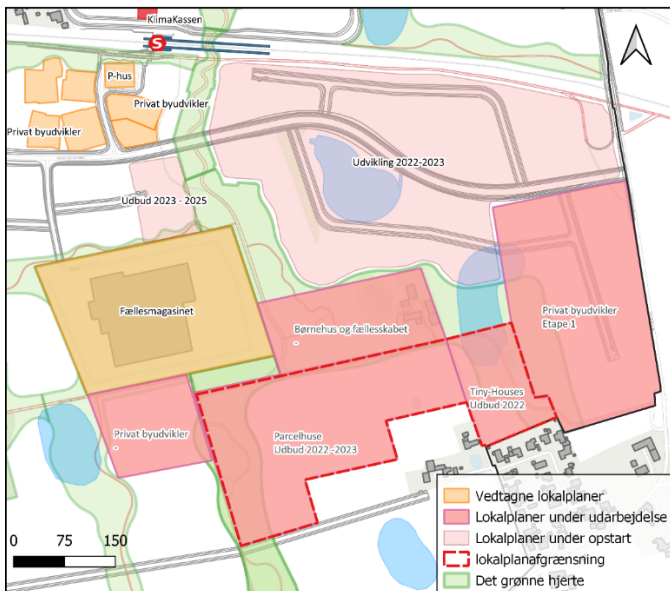
Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde.



Figur 7: Kortet viser det stationsnære kerneområde i det centrale Vinge. Lokalplanområdet er markeret med en rød stiplede linje. (KP 2021-2033).

Udviklingen af byområdet sker på grundlag af Udviklingsplanen for den nye by Vinge, Udviklingsplan 2021 – fremtidens Vinge. Planområdet indgår i en samlet større udvikling af det sydøstlige Vinge, hvor byudviklingen foregår som et sammenhængende træk, der udstråler fra Vinge Station og i sydlig retning og som bindes sammen af en løbende udbygning af infrastrukturen og skabelsen af en sammenhængende grøn struktur – "Det Grønne Hjerte" – som løber gennem Vinge fra nord til syd. Området syd for banen omfatter primært arealer med høj udnyttelse, der supporteres af arealer med en mere ekstensiv udnyttelse, som rummer understøttende service og rekreative funktioner i Det Grønne Hjerte.



Figur 8: Oversigt over den forestående større sammenhængende udvikling i den sydøstlige del af Vinge.

Det aktuelle planområde ligger lige uden for det stationsnære kerneområde og udlægges til boligformål med åbenlav bebyggelse: parcelhuse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og Tiny House må maks. være 45m². Boligerne vil blive placeret i umiddelbar nærhed af den etablerede statslige institution "Fællesmagasinet" mod nordvest, beliggende i byzone. Fællesmagasinet og planområdet forbindes af Det Grønne Hjerte, herunder den eksisterende stiforbindelse.



Figur 9: Kortet viser, hvordan Det Grønne Hjerte og den eksisterende sti forbinder den etablerede statslige institution "Fællesmagasinet" og planområdet.

Med den forestående større udvikling i den sydøstlige del af Vinge, vil lokalplanområdet således blive en del af et sammenhængende byområde.

Lokalplanen vurderes på det grundlag at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplanen

Skovrejsning

Lokalplanen ligger inden for et område, hvor skovrejsning er ønsket. 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 10.



Figur 10: Oversvømmelsestruede arealer/blue spots i og omkring planområdet jf. Kommuneplan 2021.

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 ca. 20-25m byggefri-zone mod landsbybebyggelsen, ligesom historiske vej- og stiforløb videreføres.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

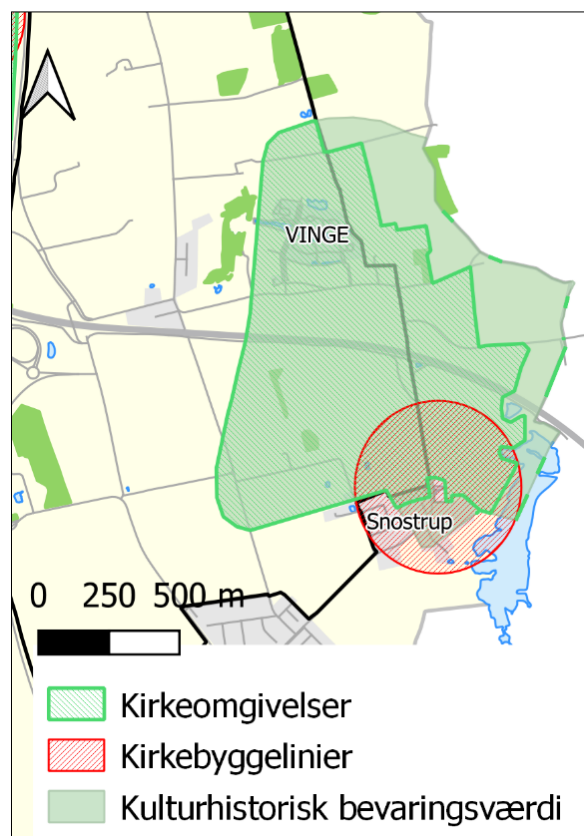
Hovedparten af lokalplanens område er udpeget som område med kulturhistoriske bevaringsværdier, der knytter sig til Snostrup Kirke med afgrænsede kirkeomgivelser, jf. figur 11. På sådanne arealer skal der ved ønske om ændringer tages hensyn til kulturhistoriske træk og beskyttelsesværdier, ligesom der 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 11: 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

Lokalplanområdet ligger på nuværende tidspunkt uden for de vedtagne varmforsyningsområder.

Det er en politisk vision, at Vinge skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme. Byrådet har i september 2022 godkendt et varmeprojekt for fjernvarme til Vinge. Godkendelsen er betinget af, at Egedal Kommune godkender den del af projektet, som ligger i Egedal Kommune. Det vil sige, at varmeprojektet først er gældende når Egedal Kommune har lavet en projektkendelse.

Det er også muligt at få varmen leveret af individuelle CO₂ neutrale varmekilder som f.eks. varmepumpeanlæg og solenergianlæg, mv.

Hvis beregninger eller målinger af støj fra varmepumper efterviser en overskridelse af grænseværdierne for det omkringliggende område, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af for eksempel yderligere inddækning af støjilden jf. Frederikssund Kommunes forskrift for støj og vibrationer samt miljøregulering af visse aktiviteter.

Lokalplanen giver også mulighed for, at der f.eks. kan etableres solcelleanlæg.

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 dette nye boligområde.

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 B308-2. For den enkelte private grundejer gælder, at disse skal overholde en afløbskoefficient på 0,25 for parceller og tiny

houses. Og for det samlede område er afløbskoefficienten fastsat til 0,5.

Lokalplanen rummer kun den sydligste del af bassin B 308-2. Den øvrige del af bassinet reguleres således via anden planlægning.

Vejvand kan håndteres i lukkede rør eller i åbne grøfter, hvorfra vandet ledes frem til bassin B308-2. Såfremt årsdøgntrafikken er større end 600 skal grøfter udføres med tæt bund og sider af hensyn til grundvandet.

Udvikler/bygherre skal selv forestå etableringen af regnvandsløsninger på den enkelte grund, der leder vejvand og øvrigt overfladevand til Novafos' afløbssystem og bassin B308-2.

Novafos har ansvaret for drift og vedligehold af hovedafløbssystemet, herunder hovedledninger, stikledninger hen til privat matrikelskel, bassin B308-2 samt bassinets udløb til recipient. Drift og vedligehold af alle interne ledninger (på private matrikler) afholdes af grundejer.

Nærområdet omkring bassin B308-2 og Præstemosen er endvidere udpeget som skybrudsmagasin. Dog er bassin B308-2 alene dimensioneret til at håndtere 5 års regn og ikke ekstra skybrudsvand. I det videre arbejde skal skybrudshåndtering behandles yderligere, herunder om der skal friholdes arealer omkring regnvandsbassinets til dette formål og 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: [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.

Planområdet skal vejbetjenes fra en ny øst-vestgående vejforbindelse til Store Rørbækvej – jf. kortbilag 3. Planerne vil ikke give anledning til større ændringer af trafikken, herunder trafikens størrelse og sammensætning på Store Rørbækvej. De 18 Tiny Houses og 45 parcelhuse vil forventeligt resultere i en mertrafik (ÅDT) på 350 bilture pr. døgn, 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').

Den kommende overordnede øst-vestgående vejforbindelse til Store Rørbækvej, vest for lokalplanområdet, 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 vest for lokalplanområdet vurderes den ikke at udgøre en potentiel støjkilde ift. 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 mellem-depoter 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 færdsels 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 deklarationsbælte for Novafos' eksisterende og kommende regnvandsledning i Solvænget, jf. kortbilag 1. Inden for bæltet må der ikke etableres bebyggelse, jf. lokalplanens § 6.4, eller beplantning med dybtgående rødder, jf. lokalplanens § 8.14.

Kirkestien er indarbejdet i planløsningen for delområde B, hvor den sikrer forbindelse mellem lokalplanområdet og Snostrup kirke.

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.

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 plads til den del af bassin B308-2 og tilhørende anlæg som er en del af denne lokalplan og endvidere 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 2.

§ 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 parcelhuse.

§ 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 parcelhuse. De to boligtyper kan således ikke blandes.

Kommentar:

Tiny Houses er små parcelhuse. 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 og parkering.

Kommentar:

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.

§ 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 m² 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 Hjerter, så der sikres synergi og samspil i udnyttelsen af de rekreative arealer.

§ 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 150-250 m² pr. bolig.

Ved en alternativ anvendelse til parcelhuse skal området udstykkes med en grundstørrelse på 450-550 m² pr. bolig.

§ 4.3 Udstykning til tekniske anlæg, generelt

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

§ 4.4 Udstykning, generelt

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

§ 4.5 Udstykning og arealoverførsel

Der kan ske udstykning, sammenlægning og arealoverførsel.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Vejadgang, delområde A

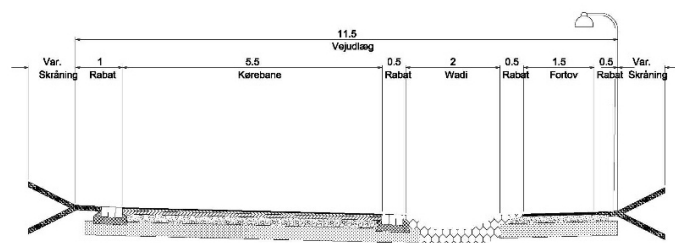
Vejadgangen til delområde A skal ske ved tilslutning til ny øst-vestgående vejforbindelse til Store Rørbækvej mod vest, i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.2 Vejadgang, delområde B

Vejadgangen til delområde B skal ske via den nye vejforbindelse i delområde A, jf. kortbilag 3.

§ 5.3 Stamvej, delområde A

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



Figur 12. Tværsnit - Princip for udformning af stamvej.

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 12.

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.

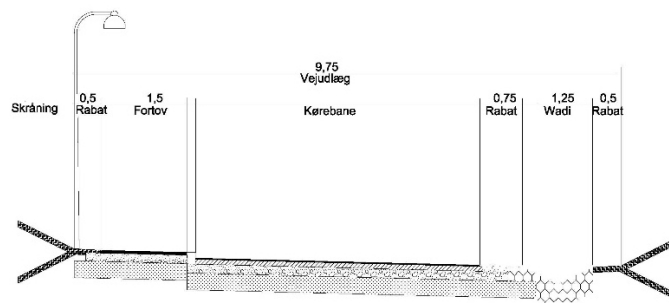
På delstrækningen ved § 3 søen i delområde A - jf. kortbilag 3 - skal stamvejen udformes uden høje kantsten, åbne vejbrønde mv., som hindrer padders vandring.

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.



Figur 13. Princip for udformning af boligvej.

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 13. 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-Z med en placering, i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejen skal udformes med fællesparkering for delområdetets beboere.

Den nord-sydgående del af strækningen af Y-Z skal deles mellem bløde trafikanter og bilister. Den konkrete løsning skal sikre en sikker forbindelse for cyklister og gående.

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.

Såfremt årsdøgntrafikken er større end 600 skal wadier 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 Solvænget og vejlukning

I forbindelse med etableringen af den nye øst-vestgående vejadgang (X-Y-Z) bliver Solvænget lukket som vejforbindelse umiddelbart syd for adgangsvejen til delområde B, så det ikke er muligt at tilgå hhv. tiny house- og parcelhusområdet via bil fra Snostrup jf. kortbilag 3.

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

Solvænget skal fortsat fungere som offentlig stiforbindelse til Det Grønne Hjerte, og derudover som servicevej til fællesområdet i Det Grønne Hjerte nord for lokalplanområdet jf. kortbilag 3.

§ 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.

Dog kan den nord-sydgående sti langs byggeområdet få en anden udformning jf. § 5.5.

Kirkestien a-b, der føres gennem byggeområdet i delområde B, skal udlægges i min. 2,5 m bredde. På kortbilag 3 angives startpunkt, a, og slutpunkt, b, for stiens forløb.

Der kan suppleres med øvrige stier, der skaber forbindelse mellem områdets boliger, parkerings- og opholdsarealer mv.

Stierne i byggeområdet indenfor delområde B skal kunne anvendes af brand og redningskøretøjer, sættevogne samt flyttevogne og skal dimensioneres herefter som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Der kan etableres en driftvej til ind- og udløb for bassin B 308-2 i ca. 4m's brede og skal udføres i græsarmring. Vejen kobles til det øvrige stinet indenfor byggeområdet i delområde B som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 4.

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 0,6 p-plads pr. bolig ved Tiny Houses og 2 p-pladser pr. bolig ved parcelhuse.

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

§ 5.12 Parkering, generelt

Parkeringsarealer med mere end 10 pladser skal udformes med plantefelter 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. 18 boliger i form af Tiny Houses med et bebygget areal på maks. 45 m² pr. bolig.

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

Bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste bygeområde.

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).

Boliger skal opføres med en afstand på minimum 2,5 m til alle skel.

Inden for en deklarationszone på 2,5 m fra centerlinjerne for hhv. den eksisterende regnvandsledning, hhv. den kommende regnvandsledning må der ikke bebygges. Ledningernes placering fremgår af kortbilag 1.

Kommentar:

Bygeområdet er udlagt med henblik på at sikre en 20-25m 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 B308-2). Der udlægges ikke konkrete byggefelt, 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. 5,5 m. Rækværk/værn på maksimalt 1,2 m ved evt. tagterrasse tæller ikke med i beregning af bygningshøjden.

Der er ingen øvre grænse for etageantal for tiny houses så længe at maksimal højde på 5,5 m er overholdt.

Kommentar:

Hensigten med etagebestemmelse for tiny houses er at give mulighed for at indrette Tiny houses med hemse, indskudte etage, tagterrasse og lign.

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

§ 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 m² pr. bolig. Bygningshøjden fastsættes til maks. 3,0 m.

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

Kommentar:

I forbindelse med byggesagsbehandlingen kan bygherre blive mødt af at redegøre for, hvordan der i anlægsfasen tages hensyn til bilag IV arterne spidssnudet frø, vandsalamander og evt. flagermus og eventuelle tiltag fastlægges.

§ 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Facader og tag, delområde A

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

Der kan anvendes trælignede materialer til fx stern og andre vejrudsatte facadeelementer.

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

Tage skal være i tegl, skifer, tagpap 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 10).

Kommentar:

Hensigten med bestemmelsen i § 7.1 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 10).

§ 7.3 Udformning, delområde B

Facader på bebyggelse – herunder sekundær bebyggelse - skal være i lette materialer som fx 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 10).

Rækværk/værn ved tagterrasser på tiny houses skal være i metal balustre eller glas.

Kommentar:

Hensigten med bestemmelsen er at sikre et godt samspil mellem materialevalg og de naturprægede grønne omgivelser i Det Grønne Hjerter. 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.

Glanstal for solenergianlæg må af hensyn til blændingsgener være maks. 10.

Solenergianlæg må ikke have en højde, der overstiger 1 m over taghøjde. Placeres anlægget på facaden skal det være parallelt hermed.

Der kan installeres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

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.

§ 7.7 Tekniske anlæg

Placeres et teknisk anlæg såsom pumpestation, transformerstation og lignende forsyningsanlæg over terræn skal det afskærmes af corten stål, trælameller eller levende hegn. Det levende hegn kan evt. suppleres med trådhegn.

§ 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 direkte tilknyttet boligen. For parcelhuse må befæstede terrasser have et areal på maks. 20 m² og for Tiny Houses et areal på maks. 10 m².

§ 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 mod hhv. øst, nord og vest.

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 der kan anlægges 1 legeplads i delområde B.

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

Endelig må der i kanter/overgange til stamvejen X-Y og adgangsvejen Y-Z 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 20-25m 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 o.l.

Der kan dertil etableres parkerings- og vendeplads jf. kortbilag 3. Parkerings- og vendeplads skal udformes med afskærmende beplantning eller beplantet jordvold. Den eksisterende række af træer langs den sydøstlige del af Solvænget skal søges bevaret.

Kommentar:

Bestemmelsen skal sikre 20-25m 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.

På hjørnet ved parcelhusene mod Solvænget 27 og 27A skal der via beplantning etableres en overgang mellem stien og deres matrikel jf. kortbilag 3.

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 naturarealer, som vist på kortbilag 3.

Inden for disse zoner må der ikke udføres terrænregulering, etableres beplantning eller etableres bebyggelse. 10 m zonen omkring § 3 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 B308-2 til den østligste sø samt til Præstemosen i tilfælde af udtørring. For at sikre tilstrækkelig vand i støttevandhullerne kan der tilføres vand fra området, dog ikke saltholdigt vejvand.

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

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

Af hensyn til klimatilpasning kan der dog i forbindelse med det samlede planområdets byggemodning og på grundlag af en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan tillades terrænregulering på op til + 1,0 m.

Der kan endvidere ske yderligere terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, fællesarealer, anlæg til regnvandshåndtering, så regnvand kan føres til bassin B308-2, samt lignende anlæg til dækning af den kollektive forsyning.

Der må ikke terrænreguleres indenfor en afstand af 10 m fra de beskyttede søer og Præstemosen jf. §8.7.

Kommentar

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 den sydligste del af regnvandsbassin B308-2, som vist i princippet på kortbilag 3. Bassinet skal gives en naturpræget udformning med flade brinker med en hældning på mindst 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 B308-2, der etableres som en del af Det Grønne Hjerter 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, regnbede, wadier, grøfter og render, der integreres i områdets friarealer og byrum.

Forurenede regnvand fra veje, parkeringsarealer, tagflader mv. må ikke nedsives, men skal føres til regnvandsledning. Vand fra veje må dog nedsives, hvis årsdøgntrafikken er under 600. Vand fra p-pladser må ligeledes nedsives såfremt der er mindre end 30 p-pladser og der ikke saltes.

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 afløbskoefficient på 0,25 for parcelhuse og tiny houses, der jf. tillæg til spildevandsplanen, skal overholdes.

Udformningen af Bassin B308-2 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 1.

§ 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 støjmæssige hensyn placeres hensigtsmæssigt ift. nabo-bebyggelser 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. Byrådet har i september 2022 godkendt et varmeprojekt for fjernvarme til Vinge. Godkendelsen er betinget af, at Egedal Kommune godkender den del af projektet, som ligger i Egedal Kommune. Det vil sige, at varmeprojektet først er gældende når Egedal Kommune har lavet en projektgodkendelse.

§ 9.3 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 – afskærmses.

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

Etableres fælles affaldsløsninger indenfor hele eller dele af planområdet skal disse – foruden afskærmning - også begrønnes.

Kommentar:

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

§ 9.4 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 mobilantenne-

anlæg 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. Forsyningsselskaberne er dog undtaget for medlemspligten til grundejerforeningen.

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, stier og fællesanlæg.

Grundejerforeningen kan også forestå drift og vedligeholdelse af eventuelle fælles anlæg til håndtering af tag- og overfladevand 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. parcelhus og anlagt parkering svarende til 0,6 p-plads pr. bolig ved Tiny Houses, 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

Der er 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

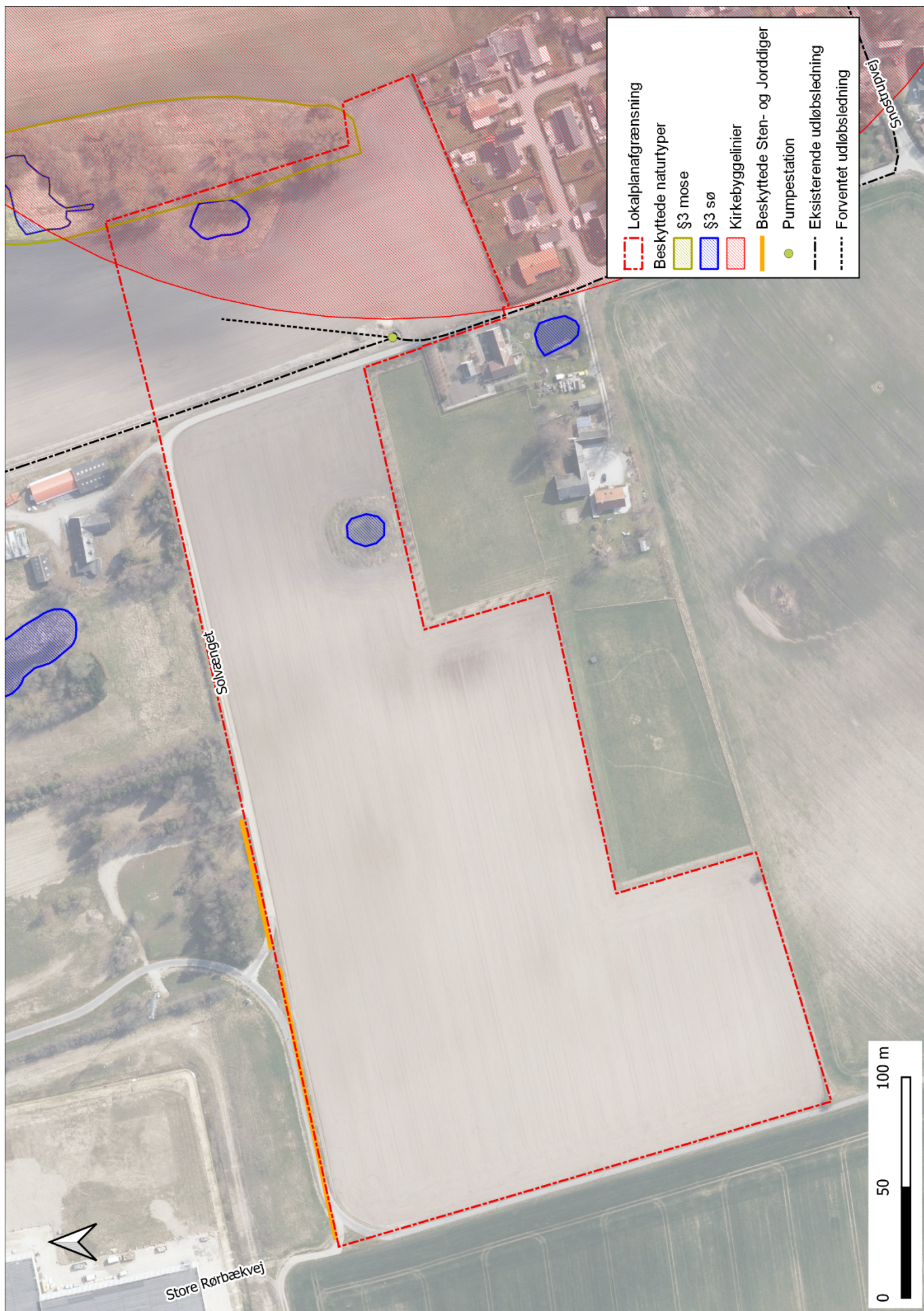
I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd. Dato for vedtagelse er den ~~x. xx~~ 2023 efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning, Borgmester
/ Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør

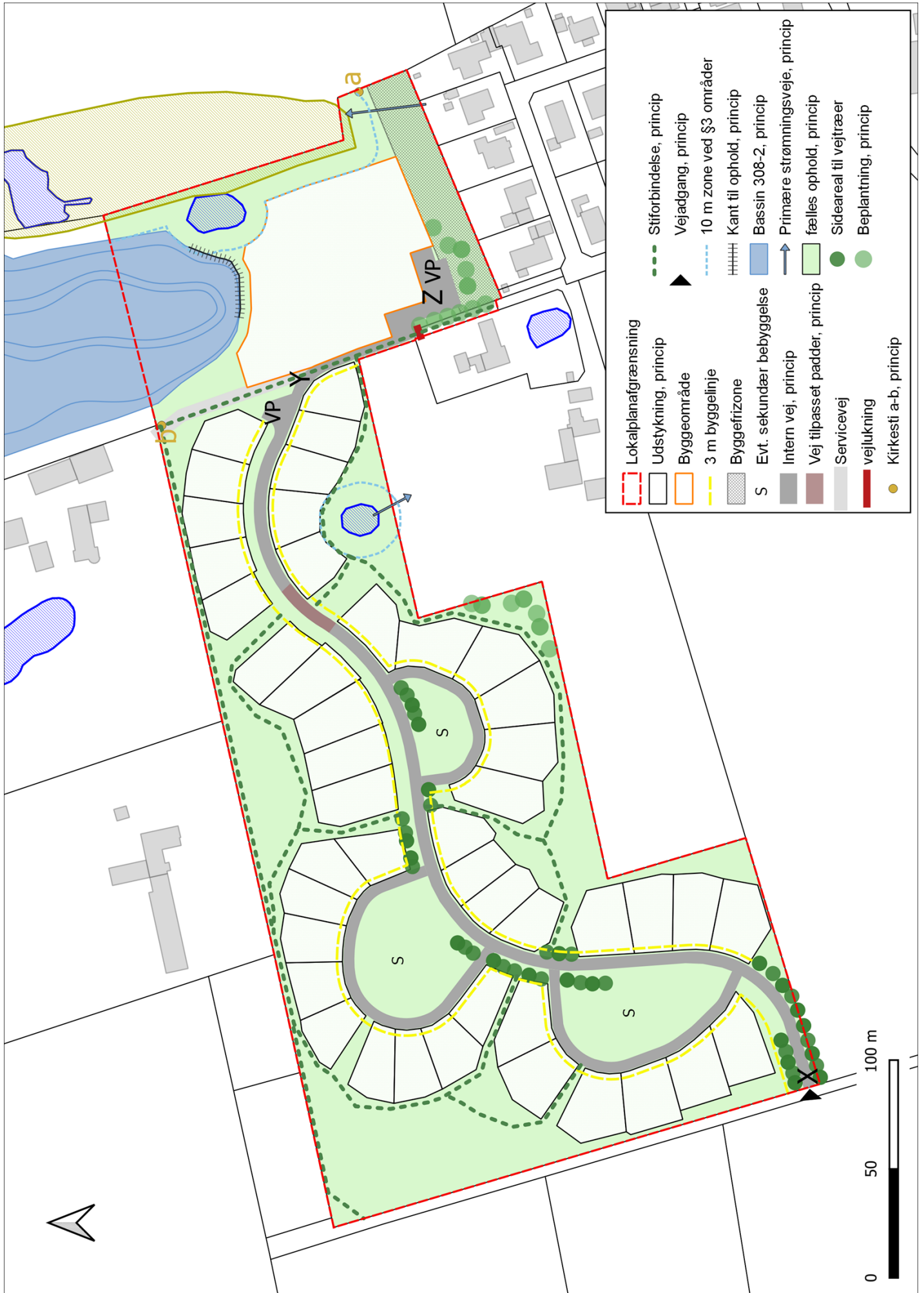
Kortbilag 1 – Eksisterende forhold



Kortbilag 2 - Matrikelkort



Kortbilag 3 - Lokalplankort



Kortbilag 4 – Illustrationsplan



Mål: 1:1.500 i A3-format (Arkitema).