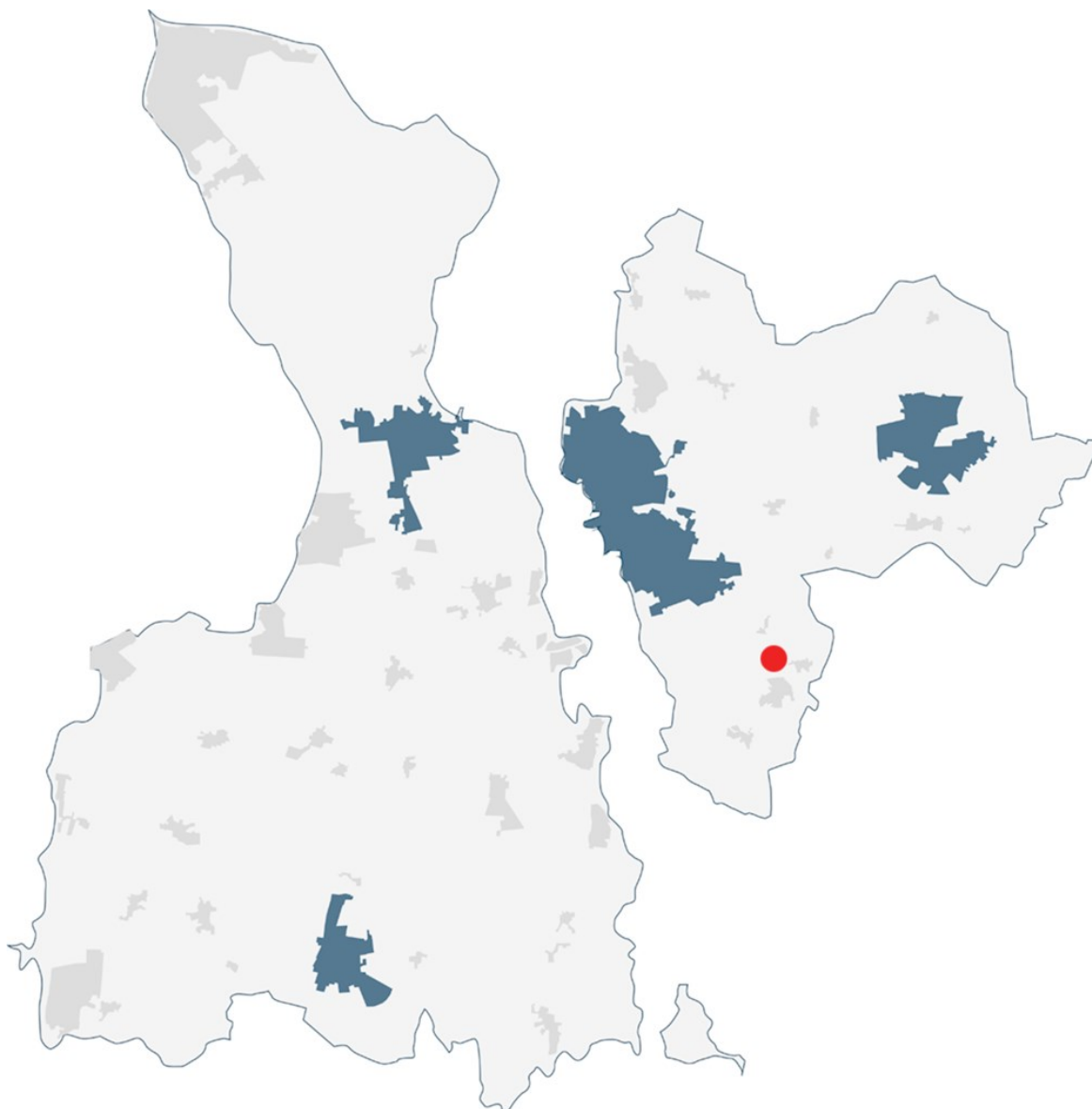


# Lokalplan 163 Fællesskaber og servicefunktioner i Det Grønne Hjerte i det sydlige Vinge

Vedttaget d. XXX



# Indholdsfortegnelse

Lokalplan 163 Fællesskaber og servicefunktioner i Det Grønne Hjerte i det sydlige Vinge	3
Hvad er en lokalplan?	3
Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	12
Forhold til anden planlægning og lovgivning	15
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	24
Miljøvurdering	26
Midlertidige retsvirkninger	27
Bestemmelser	28
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	38
Kortbilag 2 - Delområder	39
Kortbilag 3 - Veje, stier og byggefelter	40
Kortbilag 4 - Natur	41
Kortbilag 5 - Illustrationsplan	42

# Lokalplan 163 Fællesskaber og servicefunktioner i Det Grønne Hjerte i det sydlige Vinge

## 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, og der er ikke pligt til at etablere nye anlæg eller bebyggelser beskrevet i lokalplanen, 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 væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

# Redegørelse

## Lokalplanens baggrund, formål og indhold

### Baggrund og formål

Grundtanken i Vinge er at samle byens institutioner og øvrige aktiviteter omkring byens grønne byfælled – Det Grønne Hjerte – som er Vingens fælles have. Det Grønne Hjerte skaber sammen med byens forskellige andre byrum, gaderum og gårdum en række levende samlingspunkter i byen.

I relation til planlægningen af en række nye boligområder i det centrale og sydlige Vinge åbner der sig naturligt et behov for understøttende kommunale servicefunktioner som daginstitution og bygninger til fællesformål samt grønne rekreative arealer.

Plan og teknik besluttede derfor på mødet den 2. juni 2022 at udarbejde et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg, der åbner mulighed for fællesskaber og servicefunktioner – herunder et børnehus - der integreres i kommunalt ejede arealer i Det Grønne Hjerte umiddelbart øst for Fællesmagasinet.

Formålet med lokalplanen er bl.a. at muliggøre opførelse af en bygning til servicefunktioner, der i første omgang skal anvendes som børnehus, samt muliggøre en revitalisering af bebyggelsen på ejendommen Solvænget 29, så denne fremadrettet kan være omdrejningspunkt for lokale fællesskaber og foreningsliv i det sydlige Vinge.

Revitaliseringen skal ske ved både nedrivning og omdannelse af eksisterende bygninger samt ved indpasning af nybyggeri. Samtidig lægges vægt på, at bebyggelsen i en vis udstrækning kan anvendes multifunktionelt, så den bliver anvendelig og tilgængelig for så mange brugere som muligt.

Et andet væsentligt formål har afsæt i områdets lokalitet, som en 'aktiv' del af Det Grønne Hjerte. Det betyder, at den aktivitetsprægede brug skal balanceres med hensynet til at sikre området med et markant grønt og naturpræget udtryk, der understøtter såvel beskyttet natur og biodiversitet, som rekreation.

Planområdet ligger endvidere i det kulturlandskab, der ligger omkring Snostrup Kirke, herunder de oprindelige gårdbebyggelser. Et formål med planlægningen er derfor at sikre, at de landskabelige og kulturhistoriske hensyn ikke tilsidesættes. Disse hensyn skal bl.a. afspejles i placeringen og udformningen af ny bebyggelse.

Endelig skal der sikres en hensigtsmæssig løsning for infrastruktur, herunder primær vejadgang fra det kommende boligområde mod nord samt gode stiforbindelser, der gør det attraktivt at besøge området til fods eller på cykel. I den forbindelse kan der evt. også indtænkes multifunktionel benyttelse af parkeringsarealer.



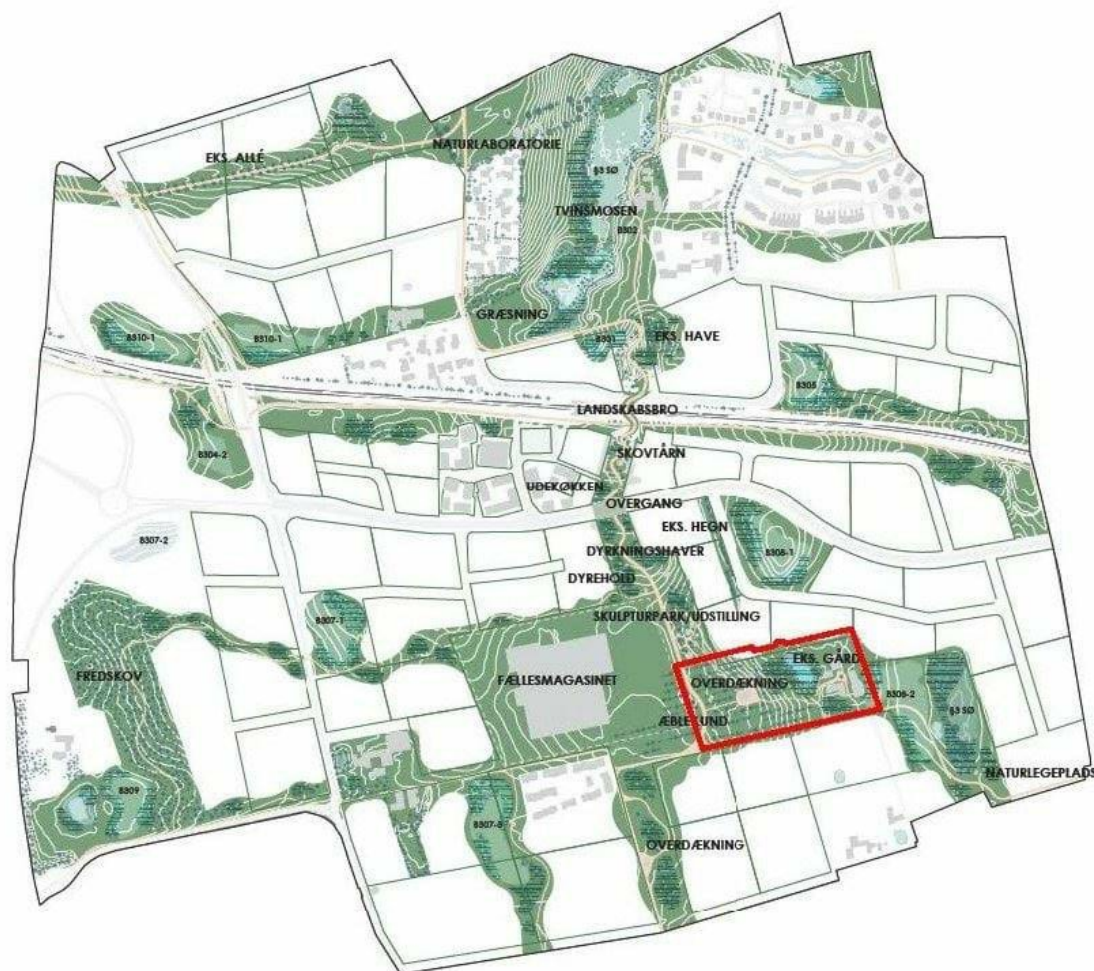
Figur 1: Dronefoto af planområdet, der ligger i Det Grønne Hjerte lige øst for Fællesmagasinet og nord for Solvænget.

## Indhold

### Visioner og hovedgreb

I Udviklingsplan 2021 - 'Fremtidens Vinge - en strategisk tilgang' er planområdet en del af Det Grønne Hjerte, jf. figur 2. Det betyder, at - foruden kommunal service med børnehus og fællesbygninger - skal natur og rekreative funktioner være en bærende del af områdets anvendelse og centralt for at sikre synergi og multifunktionalitet på tværs af området samt ift. omgivelserne. Lokalplanen fastlægger derfor planområdets anvendelse til offentlige formål i form af fællesskaber, servicefunktioner og rekreative arealer.

Området opdeles i to delområder - 1 og 2 - jf. kortbilag 2. Bygning til kommunale servicefunktioner skal placeres i delområde 1. Opdelingen har i høj grad afsæt i de eksisterende forhold, herunder eksisterende bebyggelse og naturkvaliteter/beplantning. Hensigten er at muliggøre en begrænset og nænsom udvikling af området, hvor natur- og kulturmiljøinteresser i Det Grønne Hjerte holdes så intakt som muligt, men hvor arealerne samtidig aktiveres til glæde for fællesskabet i den nye bydel.



Figur 2: Illustrationsskitse fra Udviklingsplanen – 'Fremtidens Vinge' – hvor planområdet er indrammet. Skitsen er til inspiration og derfor ikke bindende (Arkitema/COWI).

## Bebyggelsen, generelt

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 15 svarende til ca. 4.000 m<sup>2</sup> for det samlede område.

Bygningshøjden for primær bebyggelse er fastsat til maksimalt 8,5 m i overensstemmelse med den oprindelige skala i og omkring landsbymiljøet omkring Snostrup.

Der er ikke fastsat specifikke bestemmelser for arkitekturen udover, at ny primær bebyggelse i delområde 1 skal være med grønt tag, mens ny primær bebyggelse i delområde 2 skal være med hældning. For begge delområder gælder endvidere, at facader skal være i naturmaterialerne træ, glas og teglsten. Disse greb er fastlagt af hensyn til placeringen i Det Grønne Hjerter samt med ønske om at sikre reference til den oprindelige bygningskarakter. Af samme grunde indeholder lokalplanen også bestemmelser omkring tekniske installationer, skiltning og belysning.

Af klimamæssige hensyn er endvidere fastsat en minimumssokkelkote ved etablering af ny primær bebyggelse.

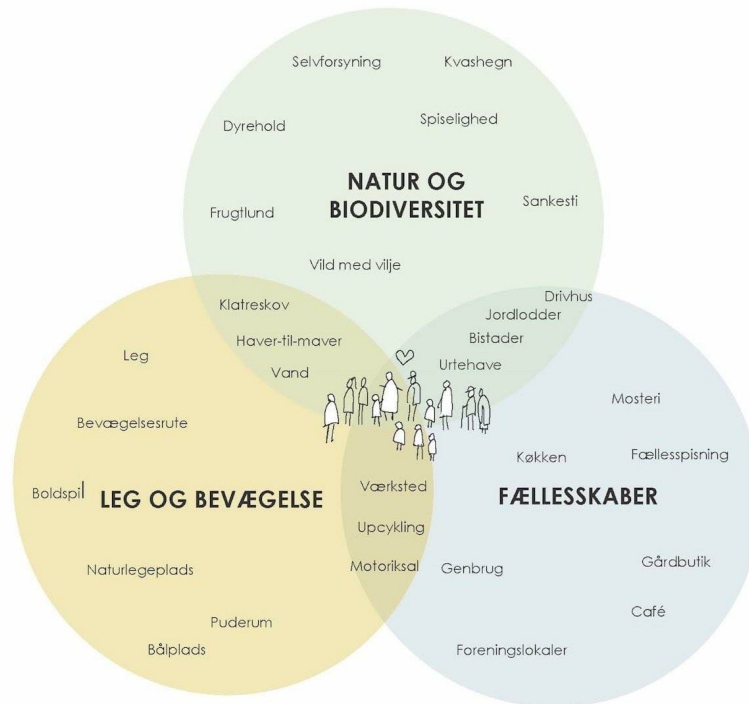
## Multifunktionalitet

Ny bebyggelse disponeres og udformes med henblik på at understøtte multifunktionelt brug og synergier, der også 'griber' ind i naboområderne.

Som et led i planprocessen er der derfor set nærmere på kommende brugere/interessenter i området som helhed og mulige sammenfald i interesser, der kan udgøre rygraden i områdets

multifunktionalitet. Mulige brugere er f.eks. daglige brugere af den kommunale servicefunktion, i første omgang institutionens børn og pædagoger, beboerne i det sydlige Vinge, andre daginstitutioner og skoler, lokale foreninger og sportsklubber, herunder Vinge Gror, forældregrupper, græsningslaug, borgerne i Vinge generelt og tilstødende landsbyer.

Potentielle fællesinteresser og -funktioner for brugergruppen grupperer sig under følgende 3 temaer: 'Natur & biodiversitet', 'Fællesskaber' samt 'Leg & bevægelse', jf. figur 3.



Figur 3: Diagram af potentielle fællesinteresser og fællesfunktioner i planområdet.

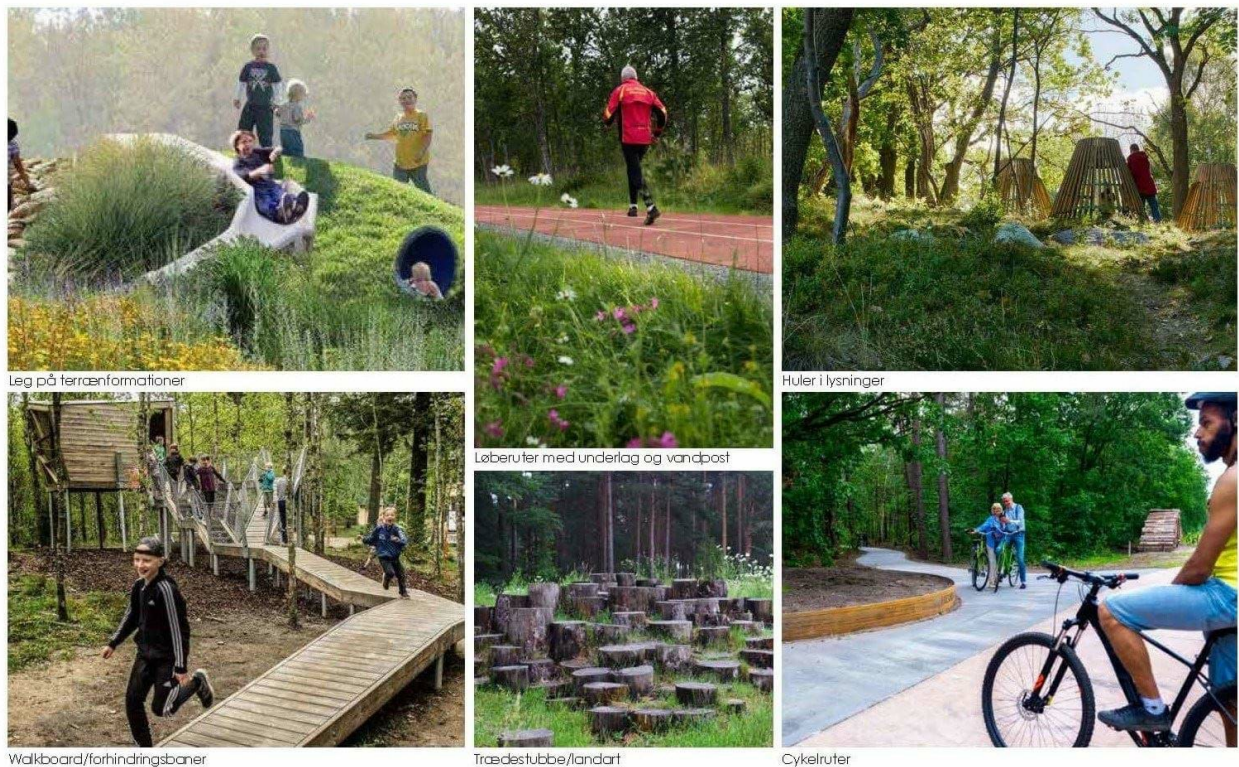
Ovenstående skal således ses som en inspiration til den senere beslutningsproces omkring områdets og bebyggelsens endelige indhold og udformning. For inspiration til fællesfunktioner – både indendørs og udendørs – henvises til referencerne på figur 4, 5, 7 og 8.

Multifunktionalitet kan f.eks. understøttes gennem overvejelser omkring de enkelte bygningers placering, orientering og facadeudtryk, som i højere eller mindre grad kan 'åbne op' mod omgivelserne og placeres strategisk ift. stiforbindelser mv. Andre funktioner, der kan understøtte multifunktionelt brug, er udendørs anlæg til sport, leg, rekreation mv., som er tilgængelige for alle og som kan placeres strategisk i overgangszoner mellem forskellige funktioner eller bygninger.

Udendørs anlæg kan på den måde være med til at 'nudge' en bestemt adfærd og dermed sprede og blande brugerskaren ud over et større geografisk område.



Figur 4: Referencer – inspiration til indendørs attraktioner, der kan danne ramme om multifunktionalitet.



Figur 5: Referencer – inspiration til udendørs attraktioner, der kan danne base for multifunktionalitet.

## Delområde 1 – Kommunal servicefunktion

I delområdet muliggøres etablering af ny bebyggelse til kommunal servicefunktion, der i første



omgang udgøres af et børnehus på ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Anvendelsen af den kommunale servicefunktion vil kunne ændres over tid.

Herudover er det muligt at etablere øvrige sekundære bygninger, der kan supplere driften af såvel bygninger som de rekreative udearealer.

Den endelige disponering og udformning af børnehus er endnu ikke afklaret. Der er derfor udlagt et rummeligt byggefelt, der sikrer den nødvendige fleksibilitet ift. den endelige bygningsmæssige programmering.

På figur 6 og kortbilag 5 ses en illustrationsskitse, der viser et eksempel på en mulig disponering af børnehus orienteret mod øst, hvorved der kan skabes en naturlig orientering til bebyggelsen i fællesskabsområdet og en fysisk opkobling til den tværgående adgangssti.



Figur 6: Illustrationsskitse – eksempel på fremtidig disponering af bebyggelse, opholdsarealer, fællesfunktioner, stinet, parkering mv. i planområdet (Arkitema/COWI).

## Delområde 2 – Fællesskabsområde

Løsningen for det østlige delområde bygger i udpræget grad videre på eksisterende forhold og naturlige bindinger som beskyttet natur, beplantning, udsigtslinjer mv. Der er således mere tale om en revitalisering end en egentlig udvikling.

Bygningsmæssigt bliver omdrejningspunktet det eksisterende gårdanlæg, hvor den eksisterende bebyggelse herunder hovedbygning, rundbuehal, drivhuset og staldbygning anvendes og istandsættes – evt. ombygges eller udvides – men med mulighed for nedrivning.

Der udlægges et byggefelt omkring det eksisterende gårdanlæg, jf. kortbilag 3. Inden for dette kan der etableres et fælleshus med mulighed for café med inde- og udeservering. Herudover kan der f.eks. indpasses festsal, fællesskøkken, gæsteboliger, møde- og arbejdsrum, scene osv.

Rundbuehallen øst for gårdspladsen tænkes f.eks. fremadrettet indrettet og anvendt som fælles værkstedsbygning for borgerne i det sydlige Vinge, herunder Tiny House-bebyggelsen.

Tilsvarende kan det eksisterende drivhus danne ramme om forskellige grønne fællesskaber, f.eks.

Vinge Gror, ligesom staldbygningen kan genbruges til dyrehold fx får på de omkringliggende arealer. For inspiration til indpasninger af aktiviteter og attraktioner i eksisterende og ny bebyggelse i delområde 2 henvises til figur 7 og 8.



Figur 7: Referencer – inspiration til attraktioner omkring fælleshus/café og værksted/rundbuehal.



Figur 8: Referencer – inspiration til indpasning af aktiviteter og attraktioner i væksthus.

## Ubebyggede arealer

Natur og rekreative funktioner er – grundet placeringen i Det Grønne Hjerte - helt essentielle kvaliteter i planområdet. Den overordnede karakter vil derfor være grøn, vild og naturpræget, hvor bebyggelse og anlæg lægger sig ind mellem både eksisterende og ny beplantning, men også brydes af mere åbne landskabsrum med den sø-beskyttede sø, en udsigtsskive, dyrefold o.l. Plejeniveauet skal

generelt holdes på et lavt niveau.

En del af området er desuden udpeget som område med paddehensyn og spredningskorridor, der hænger naturligt sammen med resten af Det Grønne Hjerte samt de øvrige sprednings- og landskabskorridorer med bl.a. regnvandsbassiner, der sammenbinder Vinges forskellige kvarterer og bydele. Inden for området med paddehensyn er det et særligt fokus, at tilstanden af den §3-beskyttede sø med 10 m beskyttelseszone samt de afgrænsede naturarealer ikke ændres, herunder at der ikke må etableres ny bebyggelse eller foretages terrænregulering mv. I spredningskorridoren gælder generelt, at der ikke må etableres nogen former for anlæg, der kan udgøre en barriere for padders vandring eller spredning.

Der er også stort fokus på at bevare og styrke biodiversiteten i området. Derfor stilles et basiskrav om bevaring af den eksisterende træ- og læhegnsbeplantning – bl.a. i form af et markant egetræ samt gamle haveanlæg og levn fra den tidligere anvendelse til gartneri. Herudover skal der suppleres med nye træer og øvrig ny beplantning, hvor der er lagt vægt på at sikre en rig artssammensætning.

Som en vigtig del af områdets funktion stilles krav om etablering af udendørs opholdsarealer. Opholdsarealerne kan have vidt forskelligt indhold og dække over alt fra lege- og aktivitetsarealer, til sansehaver, udekøkken, bålplads samt arealer til udeservering. Opholdsarealerne skal generelt være offentlige og let tilgængelige, og på den vis være en vigtig motor for både de nære og de bredere fællesskaber. Arealerne må derfor ikke hegnes med undtagelse af den kommunale servicefunktion, der må udformes med et indhegnet udeareal. Herudover kan der også opsættes hegn ved dyrehold og ved afskærmning af renovation.

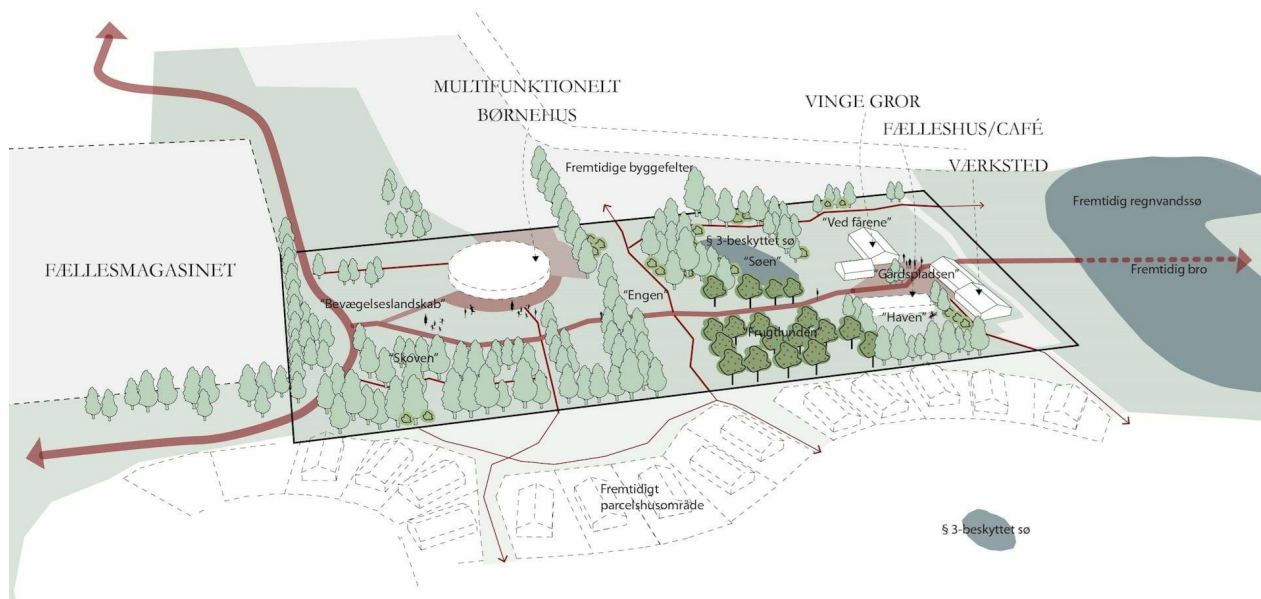
Af hensyn til områdets markante grønne udtryk skal byudstyr være i naturmaterialer, ligesom belysning, skiltning o.l. skal holdes på et minimum, så det udelukkende bidrager til områdets basale drift.

Planområdet er omfattet af Jordhåndteringsstrategi Vinge 2022, jf. afsnittet 'Jordflytning'. Med lokalplanen gives der særlige muligheder for terrænregulering i delområde 1, hvor dette også kan understøtte en aktivitets-præget og rekreativ brug, mens natur- og landskabsmæssige bevaringsinteresser i delområde 2 begrænser mulighederne ift. jord- og terrænarbejder her væsentligt.

## Veje, stier og parkering

På grund af planområdet særlige placering i Det Grønne Hjerte skal området i videst muligt omfang friholdes for veje, ligesom større befæstede parkeringspladser skal begrænses. Der etableres ingen gennemkørende veje i planområdet, kun adgang til områdets funktioner. Løsningen for infrastruktur bygger derfor på en tæt opkobling til det kommende tilstødende byområde mod nord, hvorfra der bl.a. etableres en overkørsel direkte til et fælles parkeringsareal ved den kommunale servicefunktion i delområde 1. Parkeringsarealet skal have en kapacitet, der kan dække behovet for både delområde 1 og 2. Den endelige placering er endnu ikke fastlagt, men princippet fremgår af illustrationsplanen på kortbilag 5

Driften af funktionerne i fællesskabsområdet (delområde 2) fordrer, at der sikres vejadgang for varelevering, renovation, brand og redningskøretøjer samt mulighed for handicapparkering. Dette muliggøres fra eksisterende overkørsel fra Solvænget fra syd. Solvænget lukkes som vejforbindelse syd for planområdet, men skal fortsat fungere som stiforbindelse til Det Grønne Hjerte, og derudover som servicevej til delområde 2.



Figur 9: Perspektiv af planområdets struktur og bebyggelse samt forbindelse til naboområderne i den sydlige Vinge (Arkitema/Cowi).

Princippet for områdets stinet er illustreret på figur 9 og kortbilag 3. Lokalplanen indeholder specifikke bestemmelser for hovedstiforbindelsen a-b, der forløber parallelt med Fællesmagasinet, samt den øst-vestgående stiforbindelse c-d, der skal forbinde planområdet på tværs og muliggøre en kobling til en eventuel sti og broføring over bassin B308-2. Herudover kan der etableres andre interne stier, som gør det let at komme rundt i hele området samt understøtter den multifunktionelle brug.

## Beliggenhed og eksisterende forhold

### Beliggenhed

Området ligger i det sydlige Vinge i den sydøstlige del af kommunen, ca. 1,8 kilometer sydøst for Frederikssund By.

Området grænser mod vest op til Slots- og Kulturstyrelsens Fællesmagasin og mod øst op til åbne ubebyggede arealer i Det Grønne Hjerte ved Præstemosen, hvor der er planlagt et større regnvandsbassin (Bassin B308-2).

Mod syd grænser området op til de kommende boligområder i Søkvarteret, der er planlagt til hhv. parcelhuse og Tiny Houses. Endelig er der mod nord grænse til et fremtidigt byudviklingsområde med primært boliger.

Vinge Station og det centrale Vinge ligger ca. 400 m længere mod nord, mens landsbyen Store Rørbæk ligger ca. 400 m mod syd.

### Eksisterende forhold og historik

Planområdet har et samlet areal på ca. 2,9 ha og omfatter dele af ejendommene Solvænget 29 og 31 (matrikelnumrene 1f og 1g), begge af ejerlavet Snostrup By, Snostrup. Området ligger i landzone, men overføres til byzone med lokalplanen.

Området er kommunalt ejet og dyrkes kun ekstensivt, da større dele fremstår med træbeplantning og levende hegn samt en §3-beskyttet sø, jf. kortbilag 1. Blandt andet fremtræder skelgrænsen mellem de to ejendomme med et markant nord-sydgående levende hegn, ligesom de arealer, hvor der tidligere

var private haver samt søen, er afskærmet af tætte beplantninger med en blandet karakter og høj grad af biodiversitet, jf. figur 10.

Den vestlige del af området (Solvænget 31) er ryddet for bebyggelse, mens Solvænget 29 fortsat rummer den eksisterende – men rømmede – gårdbebyggelse med stuehus, staldlænger, garage mv. Stuehuset har et areal på ca. 300 m<sup>2</sup>, mens de øvrige bygninger har et samlet areal på ca. 780 m<sup>2</sup>. Fotos af den eksisterende bebyggelse ses på figur 10 og registrering fra området ses på figur 11.



Drivhus (Vinge Gror)



Hovedhus



Rundbuehal



View mod gårdsplads



View mod Fællesmagasinet



Frugttreer i Delområde 02



Biodiversitetshegn i Delområde 02



Sø i Delområde 02

*Figur 10: Eksisterende bebyggelse og beplantning i området - primært i delområde 2.*

Landskabsmæssigt skråner området med fald i østlig retning. Terrænet ligger således i kote ca. 19 (DVR90) i vest, hvorefter det falder til kote ca. 12,5-13,0 (DVR90) ved søen og bebyggelsen i områdets østlige del.

Området vejbetjenes i dag fra Solvænget, der forløber langs områdets sydlige grænse. Herudover er der i overgangen til fællesmagasinet mod vest etableret en asfalteret stiforbindelse (c-d), der er en del af hovedstiforbindelsen i Det Grønne Hjerte og som på sigt skal forbinde hele Vinge fra nord til syd. Ved stien er der endvidere opsat en mobilmast, jf. kortbilag 1.



Figur 11: Registrering af eksisterende bebyggelse, beplantning, naturværdier mv. i planområdet (Foråret 2022, Frederikssund Kommune).

## 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 lokalplanens forhold til anden lovgivning.

### Planloven

#### Kystnærhedszonen

Planområdet ligger 2,5 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, 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 8,5 m højde ikke vil være synlig fra kysten og dermed uden påvirkning af denne. Dette begrundes i afstanden på ca. 2,5 km samt terrænforhold, beplantning/skov, øvrig bebyggelse og vej anlæg på de mellemliggende arealer.

Den kystnære placering begrundes i den direkte tilknytning til de rekreative arealer i Det Grønne Hjerte, herunder hovedstiforbindelsen a-b gennem Vinge, og de øvrige udviklingsprojekter rundt om.

## Kommuneplan 2021

### Kommuneplanrammer

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

- BB 2.4 - Vinge By
- BB 2.11 - Vinge By

Kommuneplanen fastsætter rammeområdernes anvendelse til blandet byområde. Områderne forbeholdes byudviklingsformål, herunder bolig- og erhvervsformål, offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, veje og stier. For rammeområde BB 2.4 og BB 2.11 gælder, at bebyggelse kan opføres i op til 8 etager. Herudover er der ikke fastlagt rammer for byggemuligheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

### Rækkefølgeplan

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder Vinge. Lokalplanområdet østlige del 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. 013 og sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

### 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.

### Oversvømmelse - 'bluespots'

Lokalplanen muliggør terrænregulering i hele området og supplerende terrænregulering - op til kote 13,5 (DVR90) - på de lavest beliggende arealer i delområde 2. Dette sker med afsæt i, at store dele af delområde 2 er udpeget med arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse - såkaldt bluespots - jf. figur 12.

Der skal desuden ifm. disponering og udformning af det samlede område indtænkes strømningsveje i tilfælde af skybrud.

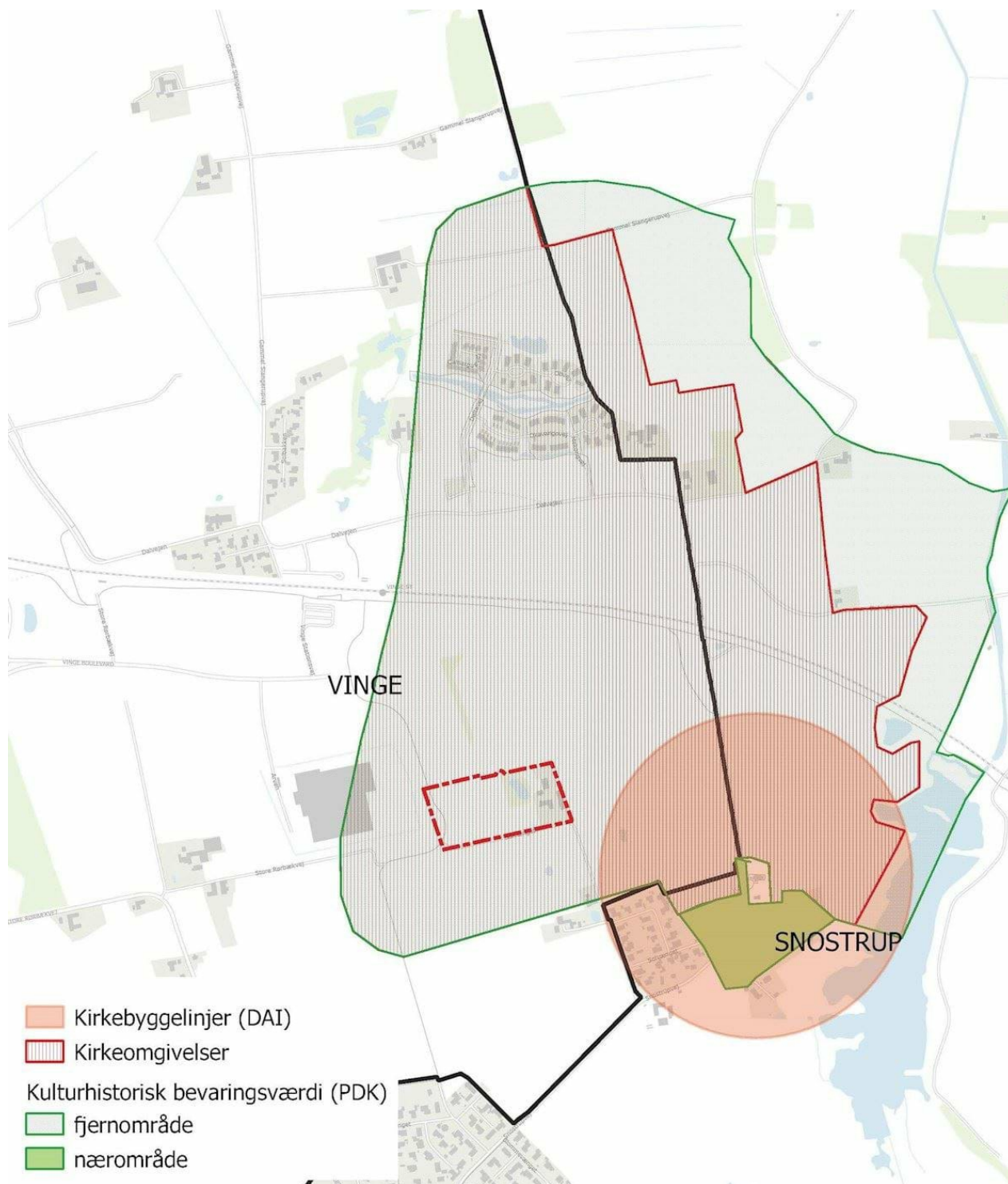




*Figur 12: Arealer udpeget som oversvømmelsestruede/'bluespots' i og omkring planområdet (Kommuneplan 2021).*

### Kulturhistoriske bevaringsværdier

Lokalplanens område er udpeget som område med kulturhistoriske bevaringsværdier, der knytter sig til Snostrup Kirke med afgrænsede kirkeomgivelser, jf. figur 13.



Figur 13: Kirkeomgivelser med kulturhistorisk bevaringsværdi samt kirkebyggelinje omkring Snostrup Kirke (Kommuneplan 2021). Planområdet er markeret med rød stiptet linje.

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 bebyggelsesskala og -tæthed og begrænsede muligheder for terrænregulering, bortset fra på bluespots arealerne. Dette er ligeledes i tråd med hensigten for Det Grønne Hjerte, der er det primære rekreative landskabsrum i Vinge.

Det vurderes at planlægningen ikke vil påvirke kirkens synlighed og dermed dens karakteristika som en fritliggende og markant bygning.

## Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

## 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjern-varmeledninger, gasledninger og spildevands-ledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Frederikssund Kommune har i forbindelse med planlægningen udarbejdet en servitutregørelse. Der er ingen tinglyste servitutter af relevans for planlægningen i planområdet. Dog er Frederikssund Kommune opmærksom på drænledninger indenfor den østlige del af planområdet. Der skal tages hensyn til de eksisterende drænledninger i forbindelse med den videre udvikling af området.

## Ekspropriation

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.

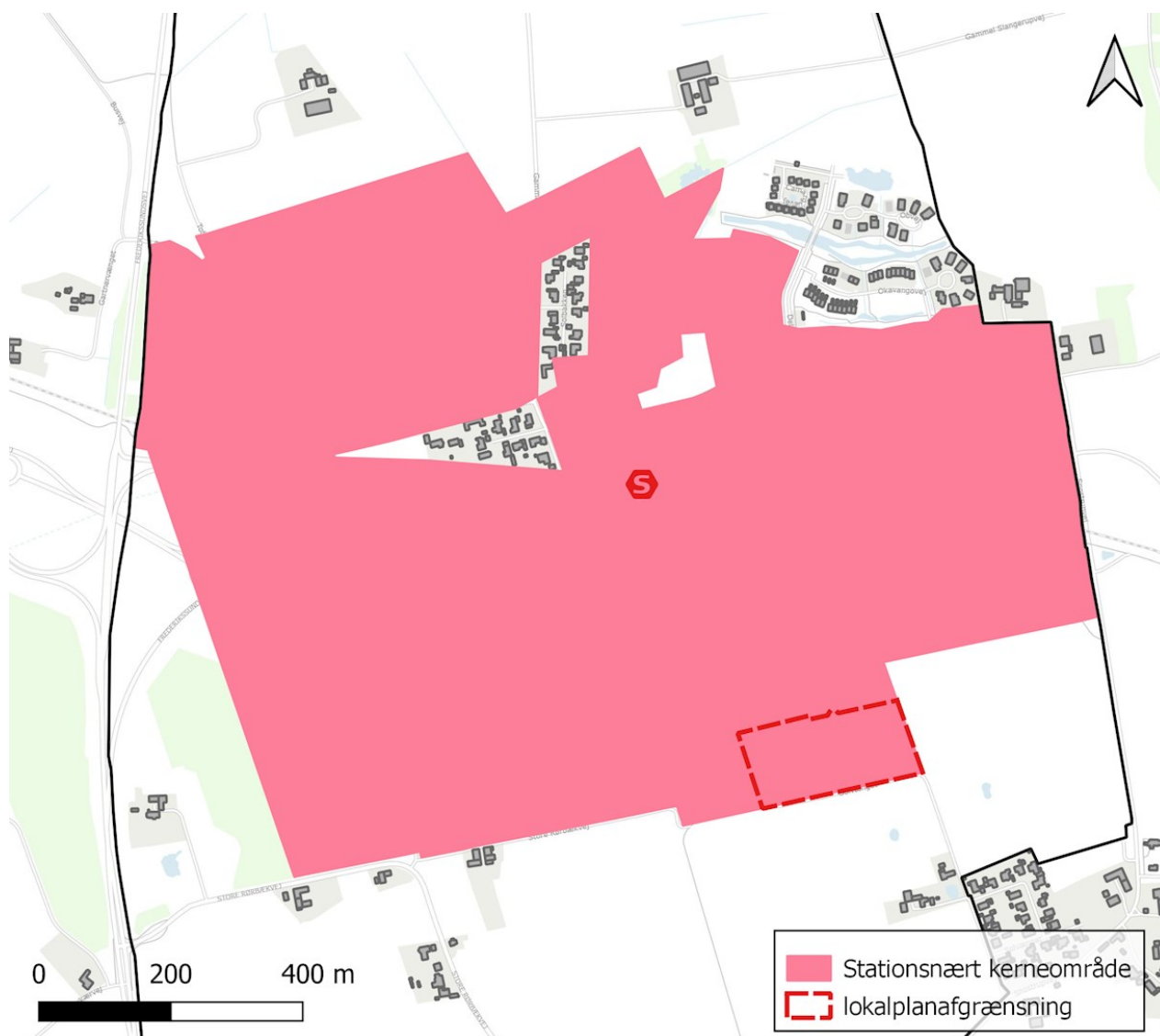
Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør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

## Anden lovgivning

### Fingerplanen

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Fingerplanen udlægger området til byudvikling inden for det stationsnære kerneområde, der strækker sig 600 m omkring stationen.

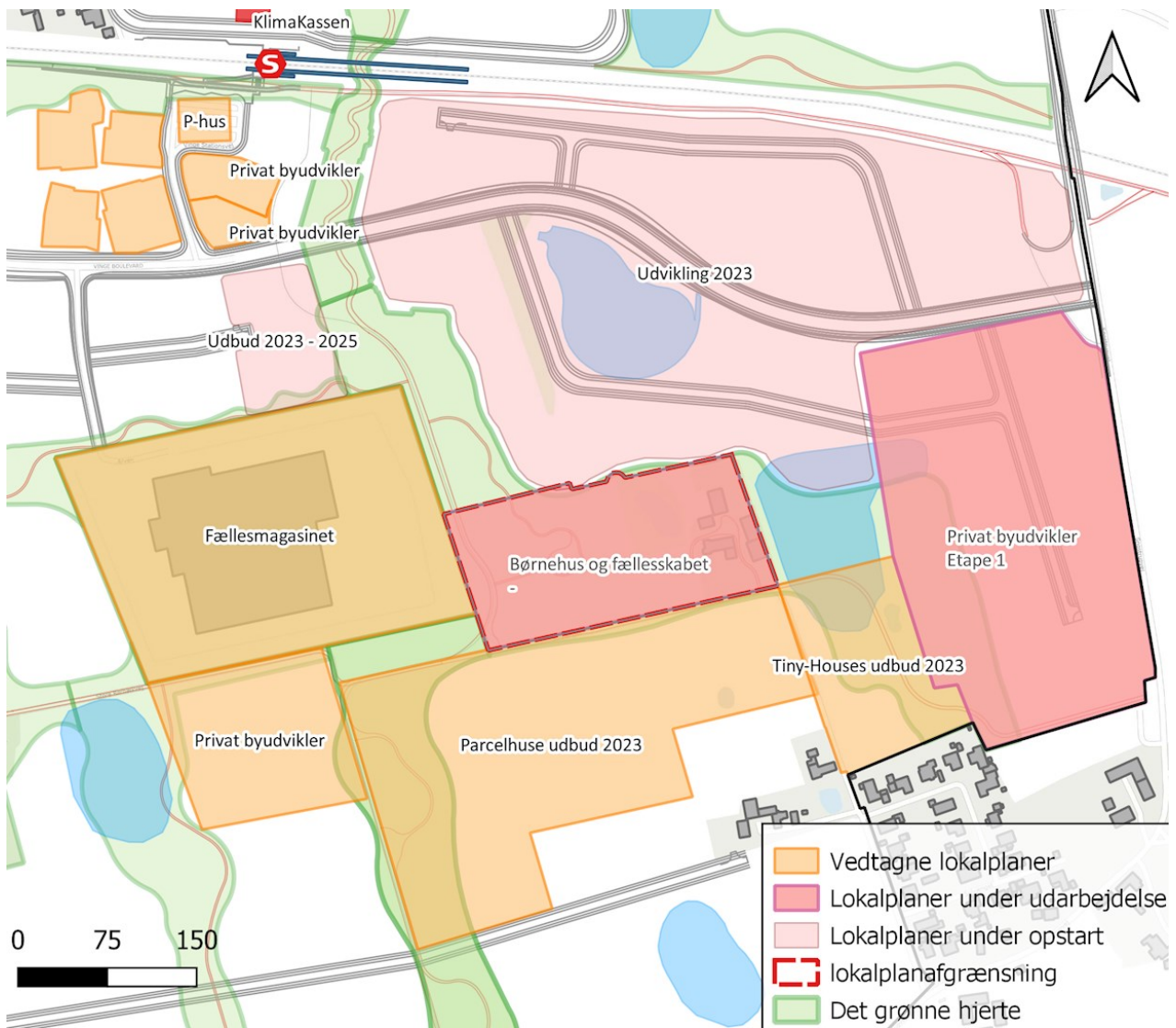
De stationsnære områder skal som hovedprincip gerne have en høj udnyttelse med god tilgængelighed. Dette med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik.



Figur 14: Kortet viser det stationære 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.

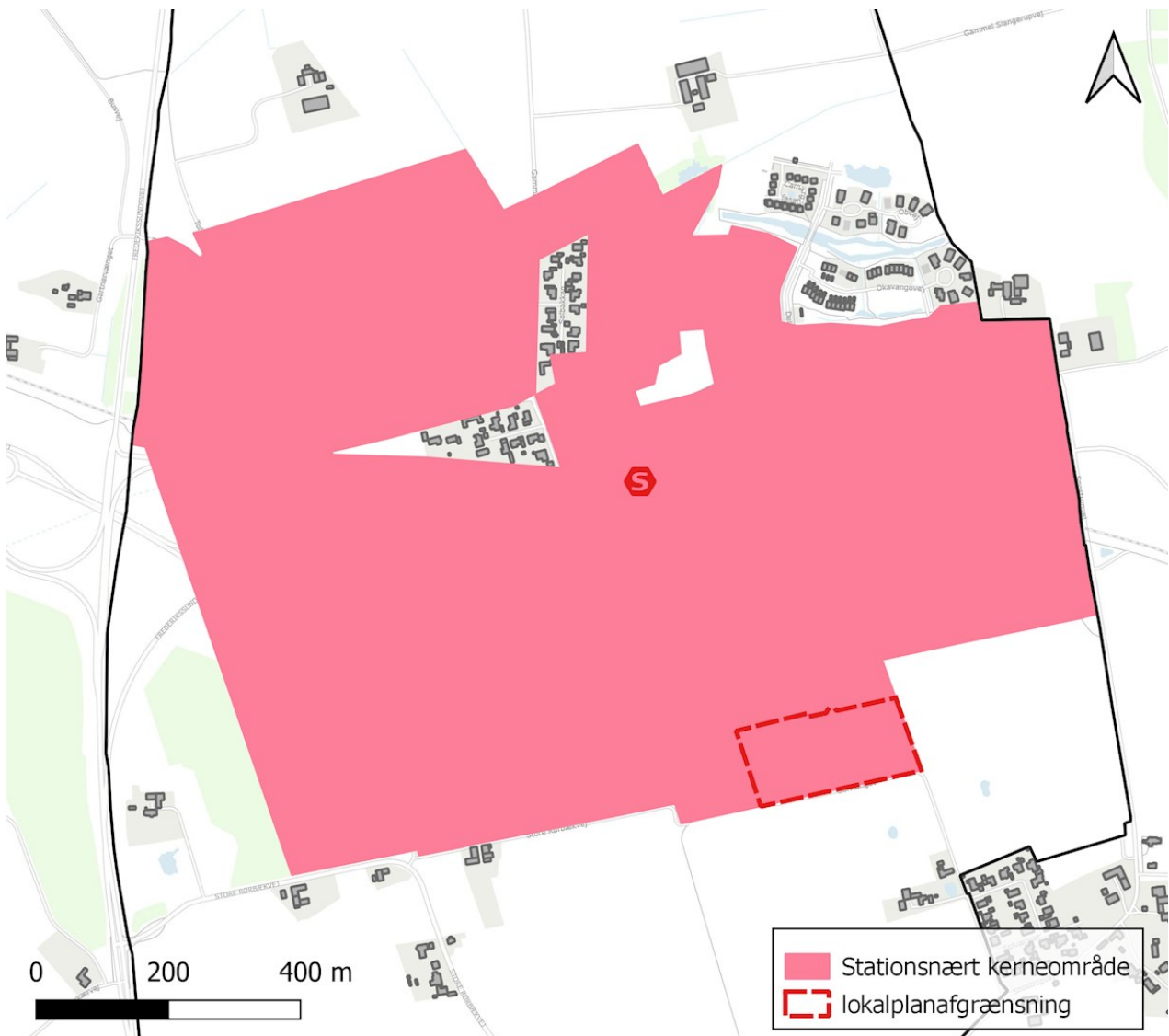


*Figur 15: Oversigt over den forestående større sammenhængende udvikling i den sydøstlige del af Vinge.*

Planområdet ligger indenfor det stationære kerneområde og er en del af Det Grønne Hjerter. Planområdet udlægges til offentlige formål i form af fællesskaber og kommunale servicefunktioner med en maksimal bebyggelsesprocent på 15. Planområdet vil blive placeret i sammenhæng med den etablerede statslige institution Fællesmagasinet, beliggende i byzone.

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.



### Natura 2000, beskyttet natur og beskyttede arter

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 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde - Natura 2000 område nr. 136 'Roskilde Fjord'.

Lokalplanområdet udgøres af dele af to tidligere landejendomme med en del beplantning af blandet karakter samt andre naturmæssige kvaliteter - bl.a. en §3-beskyttet sø. Der må ikke ske ændringer af søens tilstand med mindre Frederikssund Kommune har meddelt dispensation iht. naturbeskyttelsesloven.

Der er ifm. planlægningen foretaget en besigtigelse af området med henblik på en mere detaljeret kortlægning af bilag IV- og fredede arter samt bevaringsværdig beplantning.

I forhold til bilag IV-arter er der fundet spidssnudet frø og stor vandsalamander i søen. Herudover blev registreret forekomst af orkidéen skovhullæbe på et areal nord for søen samt grævlingehuller i

tilknytning til den vestlige søbred. Begge arter er fredede.

Området er desuden kendetegnet ved en række eksisterende beplantninger af varieret sammensætning. Det skyldes bl.a. tidligere gartneridrft i området – jf. afsnittet 'Jordforurening' – ligesom læhegn og dele af de oprindelige haver med klynger af frugttræer stadig findes.

Af hensyn til beskyttelsen af bilag IV arter fastlægger lokalplanen bestemmelser, som skal sikre yngle- og rasteområderne for padder tilknyttet søen på Solvænget 29. Omkring den §3-beskyttede sø skal der friholdes en 10 m zone. Inden for denne zone samt inden for de bevaringsværdige naturarealer, jf. kortbilag 4, gælder et forbud mod tilstandsændringer, herunder etablering af bebyggelse, terrænregulering, beplantning eller belysning. Der åbnes dog mulighed for tilledning af rent regnvand fra tage o.l. som skal sikre søen mod udtørring, samt naturpleje, som opretholder naturtilstanden i området. Tiltagene skal sikre, at området fortsat kan fungere som levested for orkidé og grævling samt yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og stor vandsalamander.

For yderligere at sikre bilag IV arternes yngle- og rasteområder, samt mulighed for spredning, fastlægger lokalplanen et særligt område med paddehensyn, samt en spredningskorridor med begrænsede muligheder for tilstandsændringer (bilag 4). I området med paddehensyn, samt i spredningskorridoren må der jf. bestemmelserne ikke etableres bebyggelse, terrænregulering eller andre anlæg, som kan forhindre padders vandring. Alle arealer skal have en karakter og driftes naturvenligt, så de kan fungere som yngle- og rasteområder for bilag IV arter.

Der er i planlægningen sikret grønne korridorer, som gør det muligt for padder, at vandre mellem søen på Solvænget 29 til søer mv. mod hhv. øst, vest og syd. Også i den øvrige del af lokalplanområdet vil de oprindelige grønne områder som have, frugthave mv. fortsat være grønne områder, som kan fungere som rasteområde for bilag IV arterne. Det planlagte byggeri ligger i områder, hvor der også hidtil har været bebyggelse.

Af samme grunde fastlægger lokalplanen, at stier i spredningskorridoren og området med paddehensyn etableres uden høje kanter og større terrænspring. Dette sikrer at stierne ikke udgør barrierer og på den måde ikke hindrer padders vandring til og mellem søerne.

Med fastlæggelsen af spredningskorridoren, 10 m zonen omkring søen, paddehensynsområdet, samt bevaringen af de tilgrænsende naturarealer – jf. kortbilag 4 – vurderes det, at arealernes biologiske funktionalitet til stedse kan opretholdes. Dette understøttes ved krav om, at arealerne inden for 10 m zonen skal driftes og plejes uden gødskning og med høslet max 1-2 gange årligt.

Planlægningen for området bygger endvidere på et basisprincip om, at eksisterende beplantning bevares samt suppleres med ny beplantning. Der er således ikke planer om fældning af områdets større træer, der potentielt kan være levested for flagermus. Hvis der af velbegrundede årsager skulle blive behov for fældning af nogle af de større træer, skal disse undersøges og vurderes ift. flagermus inden fældning. Det samme gælder ift. eventuel nedrivning af bebyggelsen i delområde 2.

Med afsæt i foranstående vurderer Frederikssund Kommune, at planerne ikke påvirker et internationalt natur-beskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/-ødelæggelse af plantearter eller 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 indsats-program 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.

Med planlægningen åbnes mulighed for, at tagvandet fra dele af bebyggelsen kan ledes til søen til forebyggelse af udtørring. Dette dog under forudsætning af, at tagvandet er rent eller rensset forinden. Alt forurenat regnvand skal således føres til regnvandsledning, jf. afsnit om spildevandsplanen.

På baggrund af ovennævnte vurderes det, at den planlagte anvendelse af området til offentlige formål i form af fællesskaber og servicefunktioner ikke vil medføre påvirkning af vandløb eller en øget risiko for grundvandet-/drikkevandsforsyningen.

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

### Museumsloven

Området er ikke undersøgt for arkæologisk arv, men det formodes – som mange af de omkringliggende områder i Vinge – at have været beboet siden oldtiden. Eksempelvis er der sydvest for planområdet ved prøvegravning registreret en stor koncentration af anlæg, som stammer fra en bebyggelse fra jernalder og vikingetid, og mod nordøst er der to mindre arealer, hvor der er fundet et langt grøftforløb, samt bopladsspor fra stenalderen.

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, f.eks. ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til ROMU, Roskilde Museum.

### Beskyttet sten- og jorddiger

Langs med planområdets sydlige grænse ligger et beskyttet dige, jf. kortbilag 1. Diget er beskyttet iht. museumslovens § 29a. Det betyder, at digets tilstand ikke må ændres.

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

Herudover er der ikke beskyttede fortidsminder i planområdet.

## Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

### Forsyningsforhold

#### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

#### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af Vestforbrænding. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.

Fjernvarmenettet er ikke etableret på nuværende tidspunkt, men Vestforbrænding har tilbudt at etablere midlertidige varmforsyningsløsninger indtil fjernvarmenettet er etableret.

Det er også muligt at få varmen leveret af individuelle CO<sub>2</sub> 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 på bebyggelsen.

### Spildevand og overfladevand

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 aktuelle lokalplanområde.

Det fremgår af tillægget, at området skal separatkloakeres. Det betyder at Novafos står for håndtering af spildevand samt for håndtering af tag- og overfladevand.

Spildevand skal ledes til forsyningens spildevandsledning når der er lagt stik ind på matriklerne i planområdet til det.

Tag- og overfladevand skal tilsluttes Novafos regnvandsledning, når Novafos har etableret stik til dette. Fra Novafos regnvandsledninger ledes vandet til regnvandsbassiner udenfor planområdet.

Med lokalplanen åbnes mulighed for, at tagvandet fra dele af bebyggelsen kan ledes til søen til forebyggelse af udtørring. Dette dog under forudsætning af, at tagvandet er rent eller renset forinden. Alt forurennet regnvand skal således føres til regnvandsledning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg til spildevandsplanen for området.

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside. [www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk)

## Forhold til eksisterende funktioner

### Støj og trafik

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

Planrådets placering i Det Grønne Hjerte betyder, at det ligger med god afstand til overordnede veje som Vinge Boulevard og Store Rørbækvej, og dermed også med begrænset påvirkning fra trafikstøj på eksterne veje.

Den planlagte anvendelse af området til servicefunktion i form af børnehus samt en revitalisering af bebyggelsen på Solvænget 29 til forskellige fællesskabsorienterede funktioner for nærområdet vil forventeligt resultere i en mertrafik (ÅDT) på 200-300 bilture pr. døgn.

Trafikken vil være størst om morgenen, når børnene skal afleveres, mens den forventeligt vil ligge mere spredt eftermiddag/aften, hvor der er afhentning og hvor forskellige aktiviteter afvikles i de to bebyggelser. Estimatet bygger på en forventning om, at en betragtelig del af brugerne kommer til fods eller på cykel, da området har en optimal placering ift. stinettet i Vinge og dermed også nem adgang til stationen.

På det grundlag vurderes det, at såvel den interne trafik som støjpåvirkning fra omgivende veje ikke vil 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

Et afgrænset område i det østlige planområde er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2, jf. kortbilag 1. Forureningen med pesticider stammer fra tidligere gartneridrift på ejendommen. Frederikssund Kommune har forud for kommende byggeaktiviteter i området foretaget forureningsundersøgelser for at belyse konsekvenserne for områdets disponering. Der skal tages udgangspunkt i undersøgelserne i det videre arbejde. Ændring til en mere følsom anvendelse inden for det kortlagte areal kræver en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, hvor der vil blive stillet vilkår i forhold til anvendelsen, så det sikres, at forureningen ikke udgør en sundhedsrisiko.

I tilfælde af, at der konstateres yderligere jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer om yderligere arealer 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 forurenet jord. Ren jord kan flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til Frederikssund Kommune på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Kommunen har vedtaget en strategi for en lokal, bæredygtig jordhåndtering 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.

## 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 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2.

Frederikssund Kommune 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 er blandt andet baseret på følgende vurderinger:

- At planen ikke væsentligt påvirker kystlandskab, Natura 2000-områder, Bilag IV- og fredede arter, drikkevandsinteresser og kulturarv, herunder Snostrups landsbykarakter.
- At planen understøtter og supplerer natur, biodiversitet og rekreative områder i Det Grønne Hjerte samt sikrer §3-områders biologiske funktionalitet, bl.a. som levested for orkideén skovhullæbe, grævling samt som yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø, Stor vandsalamander og evt. flagermus.
- At planen ikke giver anledning til klimapåvirkninger ift. regnvand, ligesom planlægningen understøtter forebyggende klimatiltag.
- At planlægningen betyder, at jordforurenede arealer ikke vil udgøre en sundhedsrisiko.

## 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 vedtagne 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 udlægge området til servicefunktioner og fælleskabende aktiviteter samt rekreative arealer,
- at sikre, at området disponeres og udformes under hensyn til placeringen i Det Grønne Hjerte, herunder bidrager til områdets biologiske og rekreative funktion, og
- at sikre gode forbindelser til det omgivende hovedstinet samt mellem områdets funktioner.

### *Kommentar*

*Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.*

## § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter del af matr.nr. 1f og del af 1g, begge af ejerlavet 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 inddeles i delområder som vist på kortbilag 2.

### *Kommentar*

*Området inddeles i delområder, fordi der gælder forskellige bestemmelser for bebyggelsens anvendelse, udformning, parkering mv. for de forskellige delområder.*

### § 2.3 Zonestatus

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

## § 3 ANVENDELSE

### § 3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål i form af servicefunktioner, institution, kultur- og foreningsliv o.l. og rekreativt område til understøtning af boligområderne i det sydlige Vinge. Der må indpasses fællesanlæg i form af parkering, driftsbygninger o.l. ligesom friarealer må anvendes til dyrehold.

### § 3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål. Indenfor området kan der etableres fælleshus, kultur- og foreningsliv, værksteder, café, gæsteboliger o.l. og rekreativt område til understøtning af boligområderne i det sydlige Vinge. Der må indpasses fællesanlæg i form af driftsbygninger,

bygninger til dyr o.l. ligesom friarealer må anvendes til dyrehold og frugt- og nyttehaver.

### § 3.3 Tekniske anlæg, generelt

I lokalplanområdet må der etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, f.eks. anlæg til regnvandshåndtering, pumpe- og transformerstationer, teknikskabe o.l.

## § 4 Udstykning

### § 4.1 Udstykning til tekniske anlæg

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

### § 4.2 Udstykning og arealoverførsel

Der kan ske udstykning, sammenlægning og arealoverførsel.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Veje

#### § 5.1 Vejadgang

Vejadgangen til planområdet skal ske ved tilslutning til ny vejforbindelse fra nord, i princippet som vist på kortbilag 3.

I forhold til varelevering, renovation, brand og redningskørsel samt handicapadgang skal delområde 2 vejbetjenes via den eksisterende overkørsel fra Solvænget i sydøst.

#### *Kommentar*

*Planområdet er en del af Det Grønne Hjerte, og skal i videst muligt omfang friholdes for nye veje, ligesom større befæstede parkeringspladser skal begrænses. Derved kan mere areal friholdes til grønne områder og bynær natur. Hensigten er at overkørslen fra nord giver direkte adgang til et fælles parkeringsareal, der skal betjene alle planområdets brugere. Der etableres således ikke interne veje.*

### § 5.2 Stier

#### § 5.2.1 Hovedsti a-b

Den eksisterende nord-sydgående hovedstiforbindelse a-b med stitilslutninger skal sikres med en placering som vist i princippet på kortbilag 3.

Hovedstien skal sikres med et udlæg i mindst 4,5 m bredde med mindst 3,0 m til cyklister og mindst 1,5 m til gående samt anlægges med fast belægning og belysning.

#### § 5.2.2 Stien c-d

Der skal etableres en tværgående stiforbindelse, Sti c-d, med stitilslutninger og placering som vist i princippet på kortbilag 3.

Stien skal udlægges i en bredde på mindst 1,5 m og anlægges i grus.

#### § 5.2.3 Adgangssti, kommunal servicefunktion

Der skal etableres en ny vest-østgående stiforbindelse som adgangssti til den kommunale servicefunktion i delområde 1 med stitilslutning fra punktet e på hovedstien a-b til hovedindgangen til bebyggelsen som vist i princippet på kortbilag 3.

Stien skal udlægges i en bredde på mindst 3 m bredde med fast belægning og belysning.

#### § 5.2.4 Øvrige stier

Der må etableres øvrige stiforbindelser, der skaber gode og naturlige forbindelser mellem områdets mange indendørs og udendørs funktioner.

Stierne skal udlægges i en bredde på mindst 1,5 m og anlægges i grus eller fremtræde som trampestier.

#### *Kommentar*

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

*Adgangsstien skal sikre at bebyggelsen til kommunale servicefunktion i delområde 1 kobles op på hovedstiforbindelsen a-b i Det Grønne Hjerte.*

### § 5.3 Parkering

#### § 5.3.1 Parkering, delområde 1

Der udlægges areal til fælles bilparkering for hele planområdet. Fællesparkeringen skal placeres på terræn inden for byggefeltet i delområde 1, jf. kortbilag 3.

Der skal anlægges bil- og cykelparkering efter følgende fordeling:

- Minimum 25 parkeringspladser til biler og 2 handicapparkeringspladser.
- Minimum 20 parkeringspladser til cykler. Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede.

#### § 5.3.2 Parkering, delområde 2

Der skal anlægges bil- og cykelparkering efter følgende fordeling:

- Minimum 20 parkeringspladser til cykler
- 2 handicapparkeringspladser i tilknytning til vendeplads (ved Solvænget).

#### § 5.3.3 Parkering, belægning

Parkeringsarealer med mere end 20 parkeringspladser skal være med tæt belægning af hensyn til nedsivningen, jf. spildevandsplanen.

Parkeringsarealer med færre end 20 parkeringspladser skal være med permeabel fast jævn belægning f.eks. græsarmering med beton eller stampet grus.

#### § 5.3.4 Parkering, beplantning og belægning

Parkeringsarealet skal udføres med beplantning svarende til 1 træ pr. 5 parkeringspladser fx højstammede og letløvede træer kombineret med underbeplantning af græsser, urter og vilde blomster.

Belysning skal være i form af lav pullert-belysning.

#### § 5.3.5 Langtidsparkering

Langtidsparkering af erhvervskøretøjer, campingvogne og autocampere må ikke finde sted på områdets veje, stier, parkeringspladser eller fællesarealer.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang af primær bebyggelse

#### § 6.1.1 Omfang, delområder

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maksimalt 15 for området som helhed. Heraf må der maksimalt bygges 2.000 m<sup>2</sup> inden for hvert delområde.

#### § 6.1.2 Eksisterende bebyggelse, delområde 2

Den eksisterende bebyggelse må nedrives.

#### § 6.1.3 Bebyggelsens højde

Byggeri må udføres med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 m.

*Kommentar*

*Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse med et samlet omfang på maksimalt 4.000 m<sup>2</sup>.*

*Den eksisterende bebyggelse på ejendommen Solvænget 29 udgør ca. 1.100 m<sup>2</sup>.*

## § 6.2 Placering af primær bebyggelse

### § 6.2.1 Primær bebyggelse, delområde 1

Ny bebyggelse i form af bygning til kommunal servicefunktion skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt.

### § 6.2.2 Primær bebyggelse, delområde 2

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt. Bebyggelsen skal placeres så den er med til at definere en friholdt gårdsplads, i princippet som vist på kortbilag 3.

### § 6.2.3 Gulvkoter

Primært nybyggeri inden for byggefeltene skal være med en gulvkote i stueplan, som minimum ligger i kote 13,5 m i DVR90.

*Kommentar*

*Hensigten med placering af bebyggelsen omkring et friholdt gårdrum jf. § 6.2.2 er at understøtte en bebyggelsesstruktur med reference til den klassiske gårdbejbyggelse med længer orienteret omkring en gårdsplads.*

*Hensigten med § 6.2.3 er at minimere risikoen for oversvømmelser i bl.a. bluespotområder.*

## § 6.3 Omfang af sekundær bebyggelse

### § 6.3.1

Sekundær bebyggelse som skure, udhuse, drivhuse, cykelskure, overdækninger, shelters, læskur til dyrehold mv. må opføres med en maksimal bygningshøjde på 3,0 m.

### § 6.3.2

I området må endvidere indpasses et udsigtstårn med en højde på maksimalt 8,5 m. Tårnet skal placeres mindst 2,5 m fra lokalplanens afgrænsning.

## § 6.4 Placering af sekundær bebyggelse

### § 6.4.1

Sekundær bebyggelse må opføres uden for byggefeltene. Dog må der ikke placeres sekundær bebyggelse i området med paddehensyn og udsigtskilen vist på kortbilag 4.

Derudover må sekundær bebyggelse placeret indenfor spredningskorridoren generelt ikke udgøre en barriere for padders vandring eller spredning.

### § 6.4.2

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn.

## § 6.5 Tekniske anlæg

Som en del af den kollektive dækning skal den eksisterende mobilmast mod vest sikres, jf. kortbilag 1 og 3. Masten er 42 m høj. Masten må erstattes af en ny i maksimalt 42 meters højde.

## § 7 BEBYGGELSENS UDDSEENDE

### § 7.1 Facader og tage på primær bebyggelse

#### § 7.1.1 Primært byggeri, delområde 1

Facader skal være i naturmaterialerne træ og glas. Op til 1/3 af facaden må dog være i perforerede metalplader, skifer e.l. Zink må ikke anvendes som byggemateriale til tage, nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele

Bebyggelsen skal være i materialernes naturfarver, jordfarver, sort, hvid eller blandinger heraf.

Tage skal være beplantede (grønt tag i sedum, græsser o.l.) og med en hældning på maksimalt 20 grader.

Jævnfør figur 16 for inspiration til udformning af nybyggeri.



*Figur 16: Referencer - inspiration til udformning af ny bebyggelse i naturmaterialer.*

#### § 7.1.2 Primært byggeri, delområde 2

Ny primær bebyggelse skal disponeres og udformes så det understøtter multifunktionelt brug.

Facader skal udføres i tegl, træ, glas, skiffer eller som en kombination af de nævnte materialer. Der må så vidt det er muligt anvendes genbrugs- og/eller biobaserede materialer.

Bebyggelsen skal være i materialernes naturfarver, jordfarver, sort, hvid eller blandinger heraf.

Tage skal være med en hældning på minimum 30°. Tage skal være i vingetegl, tagpap, stål eller beplantet tag (grønt tag i sedum, græsser o.l.).

#### § 7.1.3 Eksisterende bebyggelse, delområde 2

Ved om- og tilbygning til eksisterende bebyggelse skal disse:

- enten udføres med samme formsprog og være i samme materialer og farver, som den oprindelige bebyggelse, eller
- udføres med tilbygninger med en nutidig arkitektur og udført i naturmaterialer som tegl, træ, metal eller glas.

#### § 7.1.4 Klimatiltag og teknik

Tag og facader må udformes med vedvarende energianlæg som solpaneler o.l. samt med beplantning (sedum, græsser mv.) til forsinkelse og fordampning af regnvand.

Opsætning af anlæg for solenergi skal 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 maksimalt 10.

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

Tekniske anlæg på tage skal trækkes mindst 1,5 m tilbage fra nærmeste facadelinje for at minimere synlighed fra terræn.

#### *Kommentar:*

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



*Et andet hensyn er at sikre at dele af bebyggelsen udformes med arkitektoniske referencer til de oprindelige gård- og landbrugsbygninger i området, herunder både ift. formsprog og materialer.*

*Der kan i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet og byggeloven anvendes andre naturmaterialer og bæredygtige materialetyper, ligesom træ, metal og glas må være genbrugsmaterialer.*

*Hensigten med § 7.1.3 er at sikre den eksisterende bygningsmasse et harmonisk udseende med referencer til det oprindelige bygningsudtryk, men hvor tilbygninger evt. kan have et anderledes og mere nutidigt udtryk.*

### § 7.2 Facader og tage på sekundær bebyggelse

Facader på sekundær bebyggelse som skure, garager, sheltere, læskure o.l. bygninger skal være i træ, metal eller genbrugstegl. Drivhuse må dog opføres i glas. Zink må ikke anvendes som byggemateriale til tage, nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

Sekundær bebyggelse skal være i materialernes naturfarver, jordfarver, sort, hvid eller blandinger heraf.

Udvendige bygningsflader – bortset fra vinduespartier o.l. - må ikke være i reflekterende materialer (maksimalt glanstal 10).

Tage skal være beplantede (grønt tag i sedum, græsser o.l.) og med en hældning på maksimalt 20 grader.

#### *Kommentar*

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

### § 7.3 Skiltning

#### § 7.3.1 Skiltning

Der må opsættes facadeskilt med navn og evt. logo på områdets primære bygninger. Facadeskilte skal mht. størrelse, design, farver og placering tilpasses den bygning skiltet opsættes på.

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

#### § 7.3.2 Bygnings- og skiltebelysning

Ved opsætning af bygningsbelysning skal det være i det omgivende terræn i en afstand af maksimalt 1,0 m fra sokkel.

Bygningsbelysning og skiltebelysning skal være afskærmet, retningsbestemt eller indirekte.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Opholds- og legearealer

Der skal i tilknytning til områdets bebyggelse etableres udendørs opholdsarealer med zoner til aktivitet, leg og rekreation. Opholdsarealer skal disponeres og indrettes, så de understøtter multifunktionalitet og synergi på tværs af planområdet.

Ved bebyggelsen til kommunal servicefunktion i delområde 1 skal der sikres et udendørs lege- og opholdsareal på minimum 1.500 m<sup>2</sup>.

Opholdsarealer skal være beplantede bortset fra mindre opholdszoner – f.eks. terrasseområder, grillplads, gårdsplads, områder til udendørs køkken, værksted o.l. - der må befæstes.

Opholdsarealer skal endvidere udformes så de tilgodeser adgangsforhold for borgere med handicap.

#### *Kommentar*

*Arealet til legeplads ved bebyggelsen til kommunal servicefunktion i delområde 1 er fastsat iht. standardkravet for lignende daginstitutioner i Frederikssund Kommune.*

## § 8.2 Terrænregulering

### § 8.2.1 Terrænregulering, generelt

Der må ske nødvendig terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier og anlæg til dækning af den kollektive forsyning, herunder regnvandshåndtering.

### § 8.2.2 Terrænregulering, delområde 1

Inden for byggefeltet, jf. kortbilag 3, må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 m i forhold til det naturlige terræn og ikke nærmere naboskel end 0,5 m.

Herudover må der inden for delområdet som helhed ske nødvendig efterregulering af terræn ifm. landskabsbearbejdning og udformning af fri- og opholdsarealer til understøtning af aktivitetspræget og rekreativ brug af området.

Terrænregulering i spredningskorridoren jf. kortbilag 4 må ikke udgøre barrierer for dyr og planters spredningsmuligheder, jf. § 8.3.3.

### § 8.2.3 Terrænregulering, delområde 2

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn og ikke nærmere naboskel end 1,0 m. Dog må der ved etablering af ny primært byggeri inden for byggefeltet ske nødvendig terrænregulering op til kote 13,5 (DVR90) af hensyn til bluespots.

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

Der må ske nødvendig jordpåfyldning ift. forurenede jord i delområdet.

Terrænregulering i spredningskorridoren og i området med paddehensyn jf. kortbilag 4 må ikke udgøre barrierer for dyr og planters spredningsmuligheder, jf. § 8.3.3.

### *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 jf. Jordhåndteringsstrategi for Vinge.*

*Der er pligt til at anmelde flytning af jord fra det kortlagte areal til Frederikssund Kommune. Jord fra de øvrige arealer inden for lokalplanområdet kan flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning.*

## § 8.3 Beplantning

### § 8.3.1 Eksisterende beplantning

Eksisterende beplantning markeret på kortbilag 4 skal bevares. Der må dog foretages almindelig beskæring og vedligehold. Udgået beplantning skal erstattes af ny.

Ved etablering af sti c-d må eksisterende beplantning efter tilladelse fra Frederikssund Kommune fjernes.

Ved uforudsete konflikter ift. bebyggelse, lednings- og forsyningsanlæg samt terrænregulering o.l. må eksisterende beplantning – både enkeltstående træer og sammenhængende beplantninger - efter tilladelse fra Frederikssund Kommune fjernes.

### § 8.3.2 Ny beplantning

Der skal etableres ny beplantning efter princippet vist på kortbilag 4. Ny beplantning skal ske med en variation af egns karakteristiske og hjemmehørende danske arter for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne og arternes højder, men hvor plantevalget på udvalgte arealer samtidig

understøtter specifikke funktioner – eksempelvis en frugtlund og en sansehøve, jf. illustrationsplanen (kortbilag 5).

Der må ikke etableres beplantninger af træer og buske i udsigtskilen vist på kortbilag 4.

#### § 8.3.3 Område med paddehensyn, delområde 2

Det på kortbilag 4 viste areal udlægges som område med paddehensyn med §3-beskyttet natur og bevaringsværdige naturarealer.

Omkring den §3-beskyttede sø skal der friholdes en 10 m zone. Inden for denne zone samt inden for de bevaringsværdige naturarealer, jf. kortbilag 4, gælder et forbud mod tilstandsændringer, herunder etablering af bebyggelse, terrænregulering, beplantning eller belysning.

Søens tilstand og vandstand må ikke ændres (iht. Naturbeskyttelsesloven og vandløbsloven). For at sikre samme vandtilførsel til søen som i dag, skal rent overfladevand fra tage o.l. tilledes søen.

Inden for området med paddehensyn og i spredningskorridoren generelt må der ikke etableres bebyggelse, terrænregulering eller andre typer anlæg, som kan forhindre padders vandring. Mindre terrænændringer til sikring af vandtilførsel til søen (fx wadi) kan udføres efter tilladelse fra Frederikssund Kommune. Stier mv. må ikke etableres med høje kanter og større terrænspring. Dette sikrer at stierne ikke udgør barrierer og på den måde ikke hindrer padders vandring til og mellem søerne.

Alle arealer skal have en karakter og driftes naturvenligt, så de kan fungere som yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter.

#### *Kommentar*

*Ubebyggede arealer i lokalplanområdet skal som hovedprincip være en kombination af åbne og lukkede landskabsrum med naturpræg, hvor træer, buske, græsser, urter, blomster skal understøtte biodiversitet og Det Grønne Hjertes funktion som levested for dyre- og planteliv.*

*Nærarealerne omkring søen er bl.a. levested for fredede orkideer, ligesom arealerne rummer grævlingehuller samt eksisterende beplantning med en høj biodiversitet. Derudover skal arealer i og omkring området med paddehensyn fortsat fungere som leve-, yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og stor vandsalamander.*

#### § 8.4 Hegn

Der må kun opsættes fritstående hegn ifm. lege- og opholdsareal i tilknytning til bebyggelsen, der skal anvendes til kommunal servicefunktion i delområde 1, samt ifm. eventuelle arealer med dyrehold og ved afskærmning af affaldsløsninger.

Hegning af lege- og opholdsarealet skal være levende hegn eller levende hegn suppleret med trådhegn i en højde på maksimalt 1,5 m.

Elhegn til græssende dyr må opsættes efter godkendelse fra Frederikssund Kommune.

Hegning af affaldsløsninger skal være levende hegn eller etableres i træ i en højde på maksimalt 1,5 m, jf. § 8.7.

#### § 8.5 Belysning, byinventar og skiltning

##### § 8.5.1 Belysning

Belysning af ubebyggede arealer skal være i form af pullertbelysning i maksimalt 1,0 m højde. Der må dog ikke opsættes belysning på beskyttede arealer inden for området med paddehensyn.

##### § 8.5.2 Byinventar

Fast byinventar – bortset fra legeredskaber - skal udformes i naturmaterialer og placeres ud fra en helhedsbetragtning omkring multifunktionalitet og arealernes funktion som offentligt tilgængeligt rekreativt område i Det Grønne Hjerte.

### § 8.5.3 Skiltning

Skiltning på ubebyggede arealer skal begrænses og må kun være i form af orienterings- og henvisningsskilte samt informationstavler med oplysninger om områdets historie og funktioner.

### § 8.5.4 Ledninger, kabler mv.

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

## § 8.6 Regnvand og befæstelse

### § 8.6.1 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for det samlede område fastsættes til maksimalt 20 procent.

### § 8.6.2 Tag- og overfladevand

Tag- og overfladevand fra befæstede arealer tilsluttes og afledes til forsyningens regnvandsledning. Af naturhensyn skal der tilføres overfladevand til §3 søen i lokalplanområdet.

Afledning af rent tagvand til søen må ske efter tilladelse fra Frederikssund Kommune.

## § 8.7 Affaldshåndtering

Inden for området skal der reserveres areal til affaldsløsninger samt sikres adgangsforhold for renovationskøretøjer. Affaldsløsninger skal udformes til flere beholdere/-affaldsfraktioner.

Affaldsløsninger skal afskærmes af faste hegn eller tæt beplantning.

#### *Kommentar*

*Krav til affaldsløsninger fremgår af regulativ eller vejledninger.*

## § 8.8 Beskyttet sten- og jorddige

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

*Fjernelse eller ændring af eksisterende sten- og jorddige kræver dispensation (fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2).*

## § 9 GRUNDEJERFORENING

### § 9.1 Grundejerforening

Der må oprettes en grundejerforening med sædvanlige grundejervedtægter inden for lokalplanområdet.

#### *Kommentar*

*Alle grundejere skal – som andre grundejere i Vinge – være medlem af Vingeforeningen, der varetager de fælles overordnede interesser.*

## § 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

### § 10.1 Tilslutning til forsyningskilder

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

### § 10.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er varmforsynet.

#### *Kommentar*

*Frederikssund Kommune arbejder for at understøtte en fremtidssikring af teknologiske løsninger og*

*anlæg. Lokalplanområdet ligger indenfor et fjernvarmeforsynet område, og en kollektiv løsning for fjernvarme vil blive en mulighed i området, såfremt der kan godkendes et varmeprojekt med positiv samfundsøkonomi. Fjernvarmenettet er ikke etableret på nuværende tidspunkt, men Vestforbrændingen har tilbudt at etablere midlertidige varmeforsyningsløsninger indtil fjernvarmenettet er etableret.*

### § 10.3 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier og parkering indenfor det enkelte delområde som anført under lokalplanens §§ 5.1-5.3.4.

## § 11 SERVITUTTER

### § 11.1 Ophævelse af servitutter

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

## § 12 RETSVIRKNINGER

### § 12.1 Retsvirkning

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.

### § 12.2 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).

### § 12.3 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.

## VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den XX efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

## Kortbilag 1 - Eksisterende forhold



LOKALPLAN 163  
Fællesskaber og service-  
funktioner i Det Grønne  
Hjerte i det sydlige Vinge

— Lokalplanområde  
— Skel  
1g Matrikelnummer  
— Ejerlavsgrense  
§3-beskyttet sø

Jordforurening V2  
Sten- og jorddiger (Beskyttet)  
Naturarealer  
Bevaringsværdigt egetræ  
Mobilmast

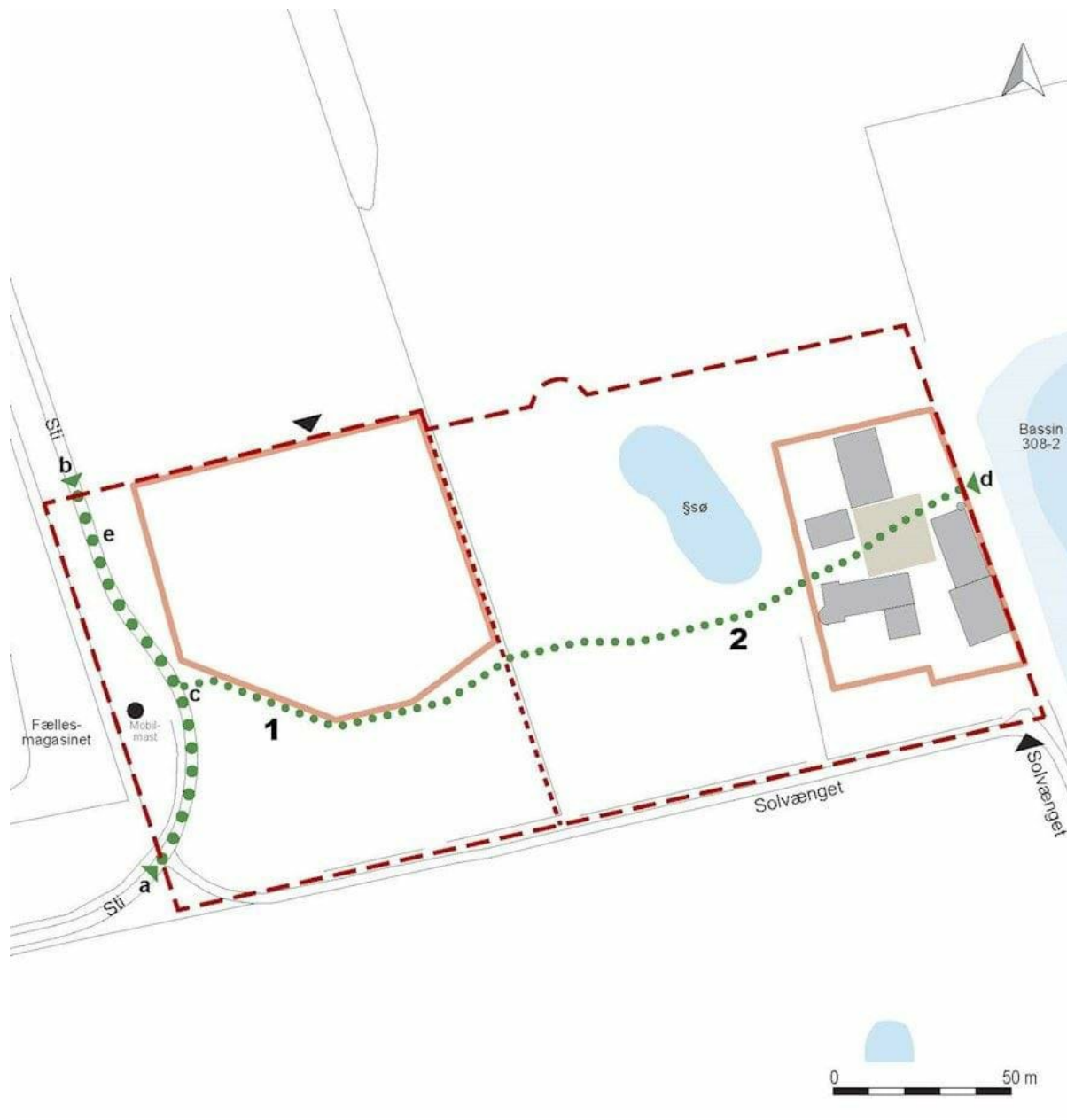
## Kortbilag 2 - Delområder



LOKALPLAN 163  
Fællesskaber og service-  
funktioner i Det Grønne  
Hjerte i det sydlige Vinge

— Lokalplanområde  
- - - Delområde 1 og 2

## Kortbilag 3 - Veje, stier og byggefelter



LOKALPLAN 163  
Fællesskaber og service-  
funktioner i Det Grønne  
Hjerte i det sydlige Vinge

- Lokalplanområde
- Delområde 1 og 2
- Byggefelt
- Eksisterende bebyggelse
- Gårdsplads, princip

- Vejadgang, princip
- Hovedsti a-b
- Sti c-d, princip
- Stiadgang, princip
- Mobilmast



## Kortbilag 4 - Natur



LOKALPLAN 163  
Fællesskaber og service-  
funktioner i Det Grønne  
Hjerte i det sydlige Vinge

- Lokalplanområde
- Delområde 1 og 2
- 10 m zone ved §3 sø
- Eksisterende beplantning, princip
- Ny beplantning, princip

- Naturarealer, der bevares, princip
- Bevaringsværdigt egetræ
- Område med paddehensyn
- Spredningskorridor
- 20 m udsigtskile
- Bassin 308-2, princip

## Kortbilag 5 - Illustrationsplan

