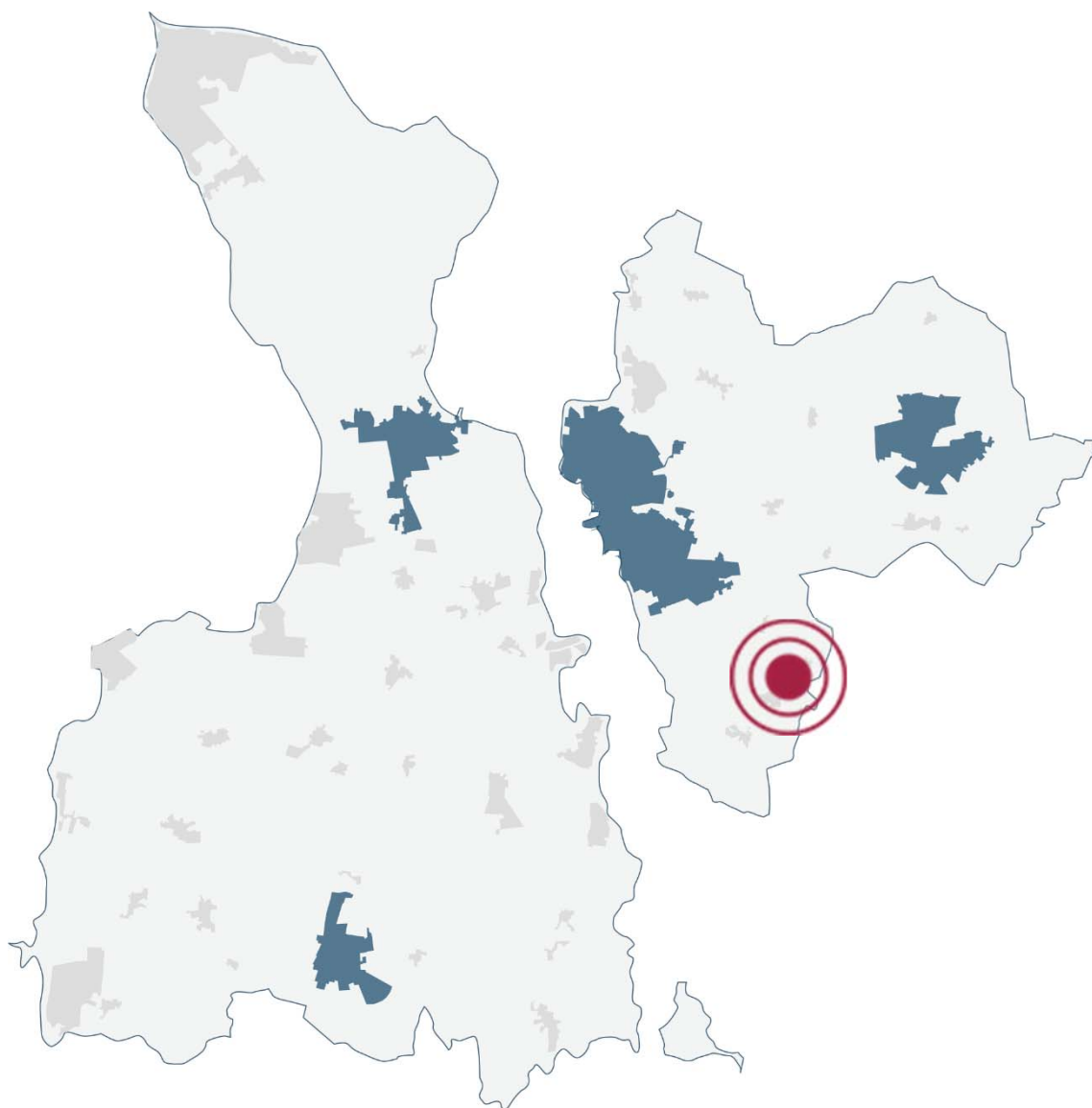


# LOKALPLAN 160

Lokalplanforslag 160 for boliger i  
Bakkekvarteret i Vinge

FORSLAG I HØRING FRA DEN XX TIL DEN XX



FREDERIKSSUND  
KOMMUNE

# Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig 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 .....	6
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER.....	9
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER .....	10
SERVITUTTER .....	11
EKSPPROPRIATION.....	11
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER.....	12

## Bestemmelser

§ 1. FORMÅL .....	13
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	13
§ 3. ANVENDELSE .....	13
§ 4. Udstykning .....	14
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING .....	14
§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	15
§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	16
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER .....	17
§ 9. GRUNDEJERFORENING .....	18
§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING .....	19
§ 11. SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER .....	19
§ 13. RETSVIRKNING .....	19
VEDTAGELSE .....	20

Kortbilag 1: Matrikler og eksisterende forhold

Kortbilag 2: Delområder og byggelinjer

Kortbilag 3: Veje og stier

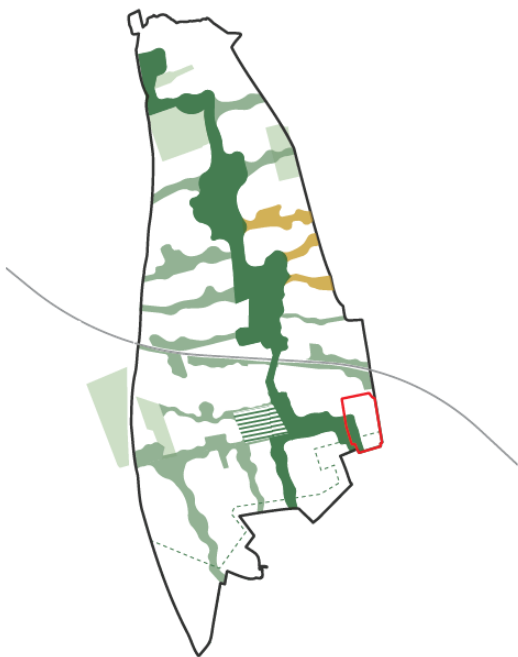
Kortbilag 4: Grøn struktur og hegn

Kortbilag 5: Illustrationsplan

# Redegørelse

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om at etablere et nyt boligområde i Bakkevarteret i Vinge. Projektet indebærer opførelse af 200-250 boliger i en formation af 3 boliggrupper som en blanding af etageboliger og rækkehuse.



### Illustration

Helhedsplan Vinge med markering af lokalplanområde med rød streg

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 7. juni 2022, at der skal udarbejdes et lokalplanforslag, som åbner mulighed for at opføre de pågældende boliger. Desuden indebærer projektet, at der skal udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der giver mulighed for at fjerne en rækkefølge for bebyggelse af området. Endvidere blev det besluttet, at planerne for byggeriets udformning og placering skal bearbejdes, så der sikres variation i bebyggelsesplanen og i byggeriets arkitektur og materialevalg.

## FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at åbne mulighed for, at der kan opføres et nyt boligområde nord for Snostrup og øst for Præstemose i Vinge.

I planen for området indgår 3 øst/vest-gående grønne kiler som opdeler lokalplanområdet i en nordlige, en central og sydlig del. Kilerne mødes i et grønt område omkring Præsteomsen Et område der igen er forbundet med Det grønne hjerte, der er den fælles grønne fælled, der forløber gennem Vinge fra nord til syd.

På den nordlige del af området bliver der opført etageboliger og rækkehuse op mod en planlagt videreførelse af Vinge Boulevard, der vil sikre vejadgang til området fra nord.

Etageboligerne vil blive opført i 3 - 4 etager med mulighed for en enkelt bygning opført i 5 etager. Alle lejligheder skal opføres med altan. Alternativt skal lejlighederne have umiddelbar adgang til de fælles friarealer.

Bygningerne langs Vinge Boulevard vil der nogle steder blive mulighed for erhverv i stueetagen, så der f.eks. kan blive indrettet dagligvare- og specialvarebutikker, kontorer, offentlig og/eller privat serviceforsyning.

Den anden boliggruppe skal placeres centralt på grunden, hvor der sikres adgangsvej fra Snostrupvej. Boligerne vil blive opført som rækkehuse i stænger af 2-5 boliger. Stængerne vil komme til at variere mellem 1-2 etager, og vil alle få private haver.

Den sydlige gruppe vil blive opført ud fra de samme principper, som de der gælder for boligerne på den centrale del af området.

## BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Lokalplanområdet er en del af et større byudviklingsprojekt i Vinge. Området og omgivelserne er i dag præget af landbrug, men i løbet af de kommende årtier vil Vinge gennemgå en transformation fra landbrugsjord til et byområde. Området omfatter et areal på 6,5 ha.

Med udvikling af Vinges infrastruktur, herunder tilkobling til S-togslinjen og den kommende motorvej, vil hele området få en urban karakter. Vinge vil med grønne forbindelse og nye bydele,

få en strategisk betydning for byvæksten i hele regionen. Udbygningen af lokalplanområdet vil blive et element i den udvikling.

Lokalplanområdet har gennem generationer været anvendt som landbrugsjord for en gård i området. Mod syd grænser ejendommen op til landsbyen Snostrup, og mod vest ligger Præstemosen, som er et beskyttet naturområde. Området er meget kuperet og falder ca. 10 fra øst mod vest.

Der bygges også boliger både på arealerne vest for og på arealerne nord for lokalplanområdet.



#### Oversigtskort

Lokalplanområdets placering i Vinge – Vinge Station, Snostrup landsby, Snostrup kirke.

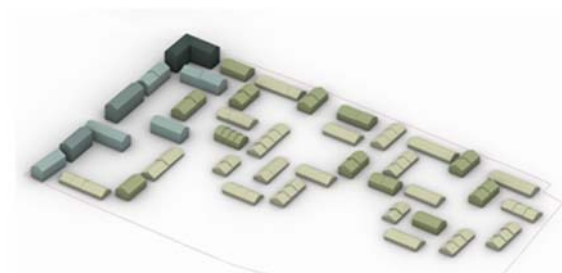
#### Beliggenhed

Området anvendes til landbrug og fremstår som et åbent grønt areal med en placering umiddelbart nord for Snostrup. Mod vest omfatter området Præstemosen og mod øst grænser området op til Snostrupvej. Mod nord vil afgrænsningen blive Vinge Boulevard, der er under anlæg. Den centrale del af lokalplanområdet ligger 750 m syd øst for Vinge Station.

#### LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen skal sikre mulighed for at etablere et boligområde, der består af en blanding af rækkehuse og etageboliger. Samtidigt skal planen sikre veldisponerede opholdsarealer. § 3 området Præstemosen skal indgå som et vigtigt element i bebyggelsesplanen, og der skal sikres gode forbindelser til de omkringliggende områder og til naturen i Det Grønne Hjerte. Et markant element i planen vil blive de 3 grønne "kiler", der fra vest mod øst "trækkes" ind i området som en forlængelse af Det grønne hjerte.

Med planen fastlægges det, at der mod nord op mod den kommende Vinge Boulevard kan opføres etagehuse i 3 - 5 etager. På den centrale og sydlige del af området kan der opføres rækkehuse i 1-2 etager.



#### Illustration

Husenes placering i landskabet

Bygningerne skal have variation i arkitekturen og facade- og tagmaterialer skal have kvalitet. Reguleringerne er fastsat med henblik på at imødekomme kommunens ønske om, at det nye boligområde får arkitektonisk kvalitet og variation. Desuden skal der åbnes mulighed for brug af genbrugs- og/eller biobaserede materialer med god holdbarhed. Materialer, der kan bidrage til at fremme et bæredygtigt byggeri.



#### Visualisering

De grønne rum mellem rækkehusene

#### Aktiv stueetage

Planer giver mulighed for, at stueetagen i etagebebyggelsen ud mod Vinge Boulevard kan få en aktiv stueetage med mulighed for cafeer/restauranter og forskellige aktiviteter, der er befordrende for bylivet og fællesskabet.

#### Kantzone

Med lokalplanen skal det sikres, at der skabes en harmonisk overgang mellem forarealer til etageboligerne og det tilstødende offentlige byrum langs Vinge Boulevard. Overgangen skal både være fysisk og visuelt velfungerende, så kantzonen bidrager positivt til privatliv såvel som byliv. Kantzone kan udformes med en bymæssig eller en mere grøn karakter, jf. nedenstående visualiseringer.



## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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

### Påvirkning af Natura 2000-område

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 3 km øst for det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde – Natura 2000 område nr. 136 "Roskilde Fjord". Det vurderes, at planerne kun ubetydelig grad påvirker Natura 2000 området.

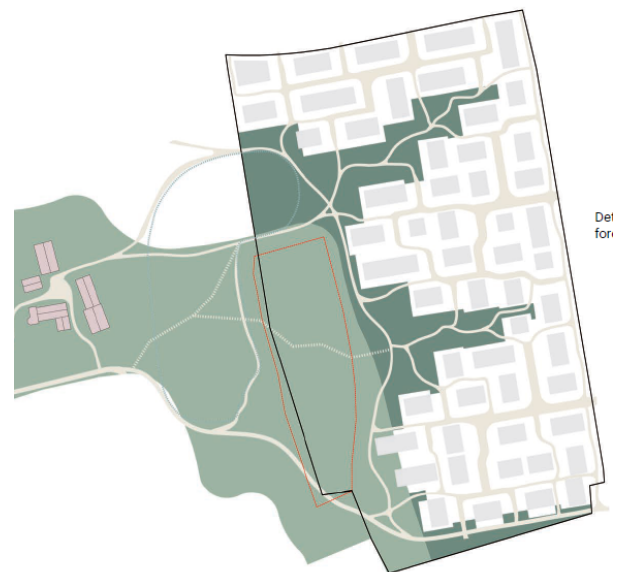
### § 3 beskyttelse

Området omfatter Præstemosen, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Af hensyn til beskyttelse af Bilag IV arterne og deres yngle- og rasteområder i og nær § 3

området, fastlægges det med lokalplanen, at der ikke må opføres bebyggelse inden for en afstand af 10 m fra Præstemosen. Dette skal bl.a. sikre at søernes nærarealer fortsat kan fungere som yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø og evt. vandring for Stor vandsalamander. Desuden vil mosens beplantning fortsat kunne fungere som et eventuelt yngle- og rasteområde samt som ledelinje for flagermus.

§ 3 området indgår i den sammenhængende grønne struktur med 3 grønne kiler, der bliver markante træk i området. Præstemosen og det kommende regnvandsbassin (308-2) er en del af Det Grønne Hjerte og den øst-vestgående spredningskorridor.



### Illustration

Lokalplanområde (sort streg) med den grønne struktur og de 3 grønne kiler og § 3 området Præstemosen (rød streg)

Naturpleje i Præstemosen vil bidrage til at sikre den natur, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Tilførsel af vand til søen/Præstemosen fra håndteringen af overfladevandet i området, vil gavne yngle- og rasteområderne for bilag IV arter.

Planlægningen understøtter således arters levestedsbetingelser og spredningsmuligheder og giver mulighed for en større biodiversitet. Det planlagte byggeri vil ikke medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for beskyttede dyrearter (bilag IV).

Projektet rummer etablering af en boardwalk over Præstemosen, hvilket forudsætter en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3. En

dispensationsansøgning, som skal behandles i forbindelse med forberedelsen af projektet.

En dispensationsansøgning vil også skulle omfatte plejetiltag i Præstemosen. Dermed vil det samlede projekt kunne anses som naturforbedrende.

### **Vandområdeplaner**

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2021 - 2027 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Vandområdeplanen 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.

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

Der er imidlertid åbnet mulighed for, at der kan nedsives fra p-arealer såfremt årsdøgntrafikken er mindre end 600 og antallet af sammenhængende p-pladser er mindre end 30.

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

I projektet er der åbnet mulighed for, at regnvand fra bebyggelsens tage via åbne kanaler eller render kan ledes direkte til Præstemosen. Med den beskrevne løsning kan projektet bidrage til, at vandbalancen i mosen opretholdes.

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

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

### **Museumsloven**

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.

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

Planområdet ligger ca. 3 km fra kysten ved Roskilde Fjord. Halvdelen af lokalplanområdet er berørt af kystnærhedszonen. Hele området ligger i landzone, hvor der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Området overføres til byzone med lokalplanen, hvilket åbner for realiseringen af det ønskede projekt. Endvidere gælder det, at der, for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Desuden skal der ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Frederikssund Kommune vurderer, at der ikke er en visuel påvirkning af kystlandskabet - selv for den del af bebyggelse der kan opføres i op til 4 etager. Terrænforhold, beplantning/skov og vej anlæg på de mellemliggende arealer vil blokere for synligheden. Den del af bebyggelsen, der vil kunne opføres i op til 5 etager, ligger udenfor kystnærhedszonen. Rækkehusene i 1 til 2 etager vil ikke være synlige fra kysten.

I den samlede vurdering af mulighed for en kystnær placering indgår også den kendsgerning, at byggeriet vil blive koblet på den eksisterende bymæssige bebyggelse i Snostrup, herunder den eksisterende vej- og stistruktur. Desuden vil byggeriet blive placeret i umiddelbar nærhed til Fællesmagasin, der klart markerer sig i Vinges byprofil.

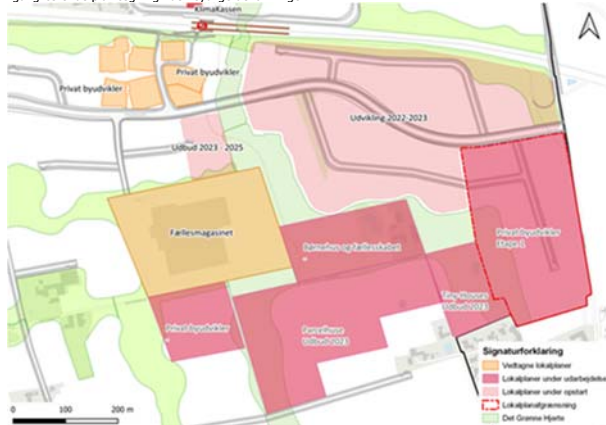
### **Fingerplanen**

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Her kan byudvikling foregå i det eksisterende byområde samt i en række landområder, hvor Frederikssund Kommune har råderum til at udlægge ny byzone.

Udviklingen af byområdet sker på grundlag af udviklingsplanen for den nye by Vinge, Udviklingsplan 2021 – fremtidens Vinge.

### Oversigtskort

Igangværende planlægning i den sydlige del af Vinge



### Oversigtskort

Igangværende planlægning i den sydlige del af Vinge

Planområdet indgår i en samlet større udvikling af det sydøstlige Vinge, hvor byudviklingen foregår som et sammenhængende træk, der udgår 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.

### Stationsnærhed

Planområdet ligger lige udenfor det stationsnære kerneområde, som det er fastlagt i kommuneplan 2021-2033. Boliger i op til 5 etager vurderes at kunne ligge udenfor området, da byggeriet vil komme til at indgå i et område med en urban karakter fra Mekongvej og videre langs Vinge Boulevard til Snostrupvej.

### Kommuneplanen

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanramme BB 2.2 og BB 2.9 men udgør ikke de fulde rammeområder.

### Kommuneplanramme

Der oprettes ikke en ny kommuneplanramme som følge af kommuneplantillægget, og der ændres ikke ved eksisterende rammeområder.

### Rækkefølgeplan

Området er i henhold til Frederikssund Kommuneplan 2021-2033 beliggende indenfor et rækkefølgebelagt areal, hvor byudviklingen først frigives i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2027-2033.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rækkefølgeplanen, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør en frigivelse af området til byudvikling.

Kommuneplantillæg 009 sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

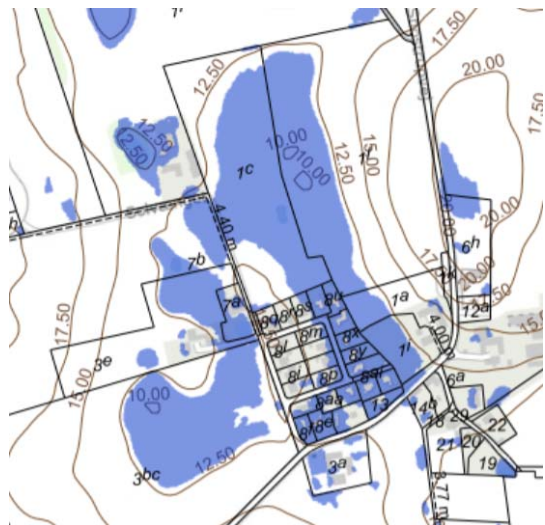
### Lavbundsarealer

I den vestlige 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.

### Oversvømmelse – 'blue spot'

Lokalplanen muliggør særlige løsninger for håndtering af regnvand fra veje og bygningstage samt andre arealer med faste belægninger – herunder i skybrudssituationer.

Dette sker med afsæt i, at dele af området er udpeget med arealer, der kan blive udsat for oversvømmelse - såkaldte bluespots. Det bemærkes, at lokalplanen åbner mulighed for terrænregulering i forbindelse med byggemodningen.



### Oversigtskort

En del af lokalplanområdet er noteret som et "blue spot" område herunder Præstemose og mosens nære omgivelser.

### Skovrejsning

Lokalplanen ligger inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen giver ikke mulighed for at etablere en beplantning, der på sigt kan få karakter af skov. Lokalplanen vurderes på det punkt at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Landsbyer

Kommuneplanen fastlægger, 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 ned mod Snostrup. Endvidere friholdes en 30 m zone for byggeri omkring landsbybebyggelserne, ligesom historiske vej- og stiforløb videreføres.

#### Kulturhistoriske bevaringsværdier

Hovedparten af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m kirkebyggelinje omkring Snostrup Kirke, jf. kortbilag 2.

Inden for kirkebyggelinjen er der forbud mod at opføre bebyggelse, der er højere end 8,5 m, hvilket fastlægges med lokalplanen. Snostrup kirketårn vil med en højde på 23 meter være den klart højeste bygning indenfor beskyttelsesonen. Kirketårnet vil være markant i området og kirkens kulturhistoriske værdi vil dermed ikke forringes. Planen er derfor i overensstemmelse med beskyttelseshensynet.

Lokalplanområdet indgår desuden i et område med kulturhistoriske bevaringsværdier. Værdier der knytter sig til Snostrup Kirke og de kirkenære omgivelser.

På sådanne arealer skal der ved ønske om ændringer tages hensyn til de kulturhistoriske træk og beskyttelsesværdier, ligesom der inden for de afgrænsede kirkeomgivelser skal tages hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken.



#### Oversigtskort

*Cirkelslag med 300 m beskyttelseszone omkring Snostrup Kirke og polygon med angivelse af de kirkenære omgivelser og den kulturhistoriske bevaringsværdi.*

Med planlægningen fastlægges en begrænset bygningshøjde inden for det beskyttede område omkring Snostrup Kirke. Herudover er opkoblingen til den grønne struktur omkring Præstemosen og den byggefri zone mod Snostrup med til at sikre 'luft' omkring kirken, så den fortsat vil opleves som en fritliggende og markant bygning.

#### Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

#### FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

##### Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af forsyningsgesellschaft Novafos.

##### Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område.

Fjernvarmeforsyningen varetages af Vestforbrænding.

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

Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning. Det er derfor også muligt at få varmen leveret af individuelle CO2 neutrale varmekilder som f.eks. varmepumpeanlæg og solenergianlæg, mv.

##### Spildevand og overfladevand

Lokalplanområdet skal separatkloakeres og spildevandet afledes til Frederikssund Renseanlæg.

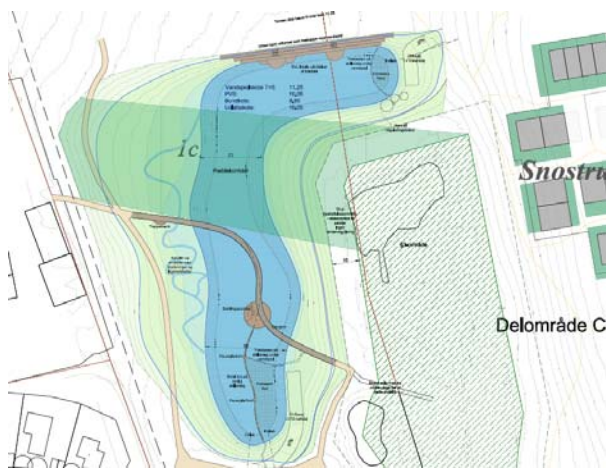
Der er tilslutningspligt for alle matrikler – både offentlige, private og vej-matrikler.

Jævnfør et tillæg til spildevandsplanen, må overfladevand fra planområdet ikke nedsives, men skal opsamles og ledes til Novafos' regnvandsledning eller til Præstemosen. Dette afhænger af en vandbalanceberegning og afløbskoefficienten. Overskrides afløbskoefficienten skal vandet forsinkes på egen matrikel.

Overfladevand fra planområdet skal opsamles og forsinkes inden udledning til recipienten Skenkelsø Sø/Ålebæk-renden. Forsinkelse og rensning sker i bassin 308-2. Afløbskoefficienten for hele området inklusivt veje og anden befæstelse er 0,5. Afløbskoefficienten for tæt-lav bebyggelse er 0,35 og for etagebyggeri er 0,45.

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

Præstemosen er §3 beskyttet natur og må ikke tilstandsændres. Der skal udarbejdes en vandbalanceberegning som afgør, hvorvidt der skal tilføres tagvand til mosen. I givet fald skal tagvand ledes til mosen. Det kan i givet fald for eksempel ske via åbne grøfter/render.



Regnvandsbassin 308-2 med angivelse af en mulig videreførelse af boardwalken udenfor lokalplanområdet.

Bassin 308-2 er dimensioneret til at håndtere 5 års regn og ikke ekstra skybrudsvand. Nærområdet omkring bassin 308-2 og Præstemosen er udpeget som skybrudsmagasin. Det skal derfor sikres, at arealerne friholdes til dette formål. De 3 grønne kiler gennem bebyggelsen fra Snostrupvej, skal indtænkes i planen, så de vil kunne fungere som skybrudsveje.

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

### Støj og trafik

Planområdet vil komme til at grænse op til Vinge Boulevard i nord, hvor det forventes at der bliver en årsdøgntrafik på 4.400. Med Vinges fortsatte udbygning vil Snostrupvej også blive mere trafikeret, hvor der forventes årsdøgntrafik på 1.800. Det vil med andre ord blive 2

trafikbærende veje, som vil medføre en støjpåvirkning. Specielt vil etageboliger op mod Vinge Boulevard blive berørt.

Med lokalplanen vil der blive stillet krav om dokumentation for overholdelse af støjgrænser og for indpasning af forskellige afværgetiltag, der kan integreres i bebyggelsen.

## FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

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 et projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

### Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurenede jord inden for lokalplanområdet 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, om 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

Lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret, og der er derfor ikke anmeldeligt ved flytning af jord bort fra området.

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 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 der i henhold

til strategien skulle udpeges en mulig nyttiggørelse andre steder i Vinge.

### **Affald**

Der skal etableres fælles affaldsøer. De fælles affaldsløsninger skal udformes som helt eller delvist nedgravede beholdere. Anlæg for affaldshåndtering skal afskærmes og udformes til flere fraktioner. På kortbilag 3 er der angivet nogle principielle placeringer af affaldsøer.

#### *Kommentar*

*Øvrige krav til affaldshåndteringen fremgår af kommunens affaldsregulativ og/eller vejledninger.*

### **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.

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 er baseret på vurdering af:

at planerne kun i mindre grad 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 områders biologiske funktionalitet. Dette vil bl.a. sikre, at søernes nærarealer fortsat kan fungere som yngle- og rasteområder for Spidssnudet frø og evt. vandring for Stor vandsalamander. Desuden vil mosens beplantning fortsat kunne fungere som et eventuelt yngle- og rasteområde samt som ledelinje for flagermus.

at planerne ikke giver anledning til klimapåvirkninger ift. regnvand, ligesom planlægningen understøtter forebyggende klimatiltag.

at planerne understøtter, at byggeriet vil blive opført med en bæredygtig dagsorden, og hvor CO<sub>2</sub> aftrykket vil blive vurderet i forhold til de valgte løsninger og valg af materialer.

at planerne understøtter skabelse af ny natur i form af de 3 grønne kiler ind i det bebyggede område, hvor der vil være fokus på biodiversitet og permeable overflader på terræn, for at skabe et område med naturpræget karakter.

### **SERVITUTTER**

En gennemgang af de tinglyste servitutter for matr.nr. 1I Snostrup By, Snostrup viser, at der ikke skal aflyses servitutter i forbindelse med vedtagelsen lokalplanen.

Der har ikke været gennemført en servitutgennemgang af matrikelnumrene 1n, 1f, og 31 Snostrup By, der kun for meget små arealer, er omfattet af lokalplanen.

#### *Kommentar*

*Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det kan være, 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.*

### **EKSPPROPRIATION**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet må området, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens

§ 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

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

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelse af lokalplanforslaget og indtil den endeligt 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 muliggøre udvikling af et boligområde med rækkehuse og etageboliger,

at sikre, at der etableres en boardwalk over Præstemosen,

### *Kommentar*

*Etablering af en boardwalk kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.*

at sikre, at disponeringen af områdets bebyggelse, veje og opholdsarealer vil bidrage til at få skabt et levende og varieret bymiljø,

at sikre, at bebyggelsen udformes med variation i materialevalg og arkitektur,

at sikre, at området vejbetjenes fra Vinge Boulevard og Snostrupvej.

at sikre, at der etableres 3 øst-/vestgående grønne kiler, som opdeler området i 3 delområder for boliger.

at sikre, at der etableres en dobbelrettet cykelsti langs Snostrupvej.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

§ 2.1.1  
Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

§ 2.1.2  
Området omfatter matrikelnummer 1l samt dele af matrikelnumrene 1n, 1f, og 31 Snostrup By, Snostrup, som vist på kortbilag 1.

§ 2.1.3  
Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der udstykkes fra ejendommene efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen.

### § 2.2 Delområde

§ 2.2.1  
Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder som vist på kortbilag 2.

### § 2.3 Zonestatus

§ 2.3.1  
Området ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres området til byzone.

## § 3. ANVENDELSE

### § 3.1. Delområder

§ 3.1.1  
Delområde A; områdets anvendelse fastlægges til etageboliger og rækkehuse.

§ 3.1.2  
Delområde A; stueetagen i etagebebyggelsen langs Vinge Boulevard kan få en aktiv stueetage med mulighed for cafeer/restauranter og forskellige aktiviteter, der er befordrende for fællesskabet.

### *Kommentar*

*Med fællesskab skabende anvendelse menes fællesfunktioner som fællesrum/-festlokale, kontorer for beboerne, foreningslokale mv.*

§ 3.1.3  
Delområde B; områdets anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse.

§ 3.1.4  
Delområde C; områdets anvendelse fastlægges til landskabskiler med grønne forbindelser. Området skal desuden anvendes til fælles aktivitet og ophold for områdets beboere. På en del af området vil der blive etableret et regnvandsbassin, som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 3.1.5  
Delområde D; området er beskyttet natur med en 10 m beskyttelseszone. Indenfor beskyttelseszone må der ikke etableres anlæg eller faste konstruktioner, som kan virke som barriere eller fælder for padder.

### *Kommentar*

*Delområde D med beskyttelseszone skal fungere som spredningskorridor for flora og fauna. Området skal derfor*

indrettes og driftes, så det kan virke som rasteområde for padder. Vegetationen skal driftes ekstensivt med maksimalt 2 - 3 årlige slåninger.

#### § 3.1.6

Indenfor delområderne A og B kan der etableres fælles faciliteter som fælleshus/vaskeri, overdækket parkering, affaldssortering, faciliteter for udendørs aktivitet og ophold samt tekniske anlæg til den lokale forsyning mv.

#### **Kommentar**

*Det er tilladt at drive erhverv i egen bolig, når erhvervet udføres af de enkelte beboere uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes. Eksempler på erhverv, som kan indpasses i egen bolig, er frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, dagpleje og lignede liberale erhverv.*

#### § 3.1.7

Der skal sikres areal til anlæg, der har til formål at lede og forsinke regnvand, f.eks. wadier, grøfter, vandrender o.l., der kan indpasses i færdsels- og opholdsarealer.

#### § 3.1.8

Der må ikke opføres beboelsesbygninger indenfor delområde C.

### § 3.2 Tekniske anlæg

#### § 3.2.1

I lokalplanområdet kan der endvidere etableres nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning som f.eks. pumpe- og transformerstationer, teknikskabe og lignende.

#### **Kommentar**

*De tekniske anlæg skal placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne – boliger, landskab, beplantning – og med opmærksomhed på materialevalg og afskærmning.*

### § 4. Udstykning

#### § 4.1.1

Der kan foretages udstykning, sammenlægning og arealoverførsel af matrikler.

#### § 4.1.2

Grundstørrelser ved rækkehusene må ikke overstige 250 m<sup>2</sup> pr. bolig.

#### § 4.1.3

Tekniske anlæg skal udstykkes, så grunden ikke er større end sokkelfaden + 1,0 m hele vejen rundt om anlægget.

#### § 4.1.4

De grønne kiler, som markeret som delområde C

på kortbilag 4, skal udstykkes som én matrikel.

### § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

#### § 5.1 Veje

##### § 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Vinge Boulevard og Snostrupvej som vist på kortbilag 3.

##### § 5.1.2

Der skal etableres 3 overkørsler. 1 overkørsel til Vinge Boulevard og 2 overkørsler til Snostrupvej.

##### § 5.1.3

Overkørslen til vej skal udføres med en bredde på minimum 5 meter.

##### § 5.1.4

Vejen A-B/C-D/E-F, som vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på minimum 4 m.

##### § 5.1.5

Interne veje skal have status af privat fællesvej.

##### § 5.1.6

Der skal etableres en driftsvej til ind- og udløb for bassin B 308-2 i ca. 4 m's brede. Vejen skal udføres i græsarmring. Vejen skal give adgang til den østlige del af regnvandsbassinet.

#### § 5.2 Stier

##### § 5.2.1

Stierne a-b/c-d/e-f/g-h, som vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af minimum 2,5 m. Stien anlægges med en fast belægning i form af grus eller stenmel.

##### § 5.2.2

Der skal etableres en 3 m bred nord-/sydgående cykelsti for kørsel i begge retninger, som markeret med X – XX på kortbilag 3. Stien skal etableres i asfalt langs den vestlige del af Snostrupvej

##### § 5.2.3

Der skal i stiudlægget sikres plads til en eventuel udvidelse af Snostrupvej.

##### § 5.2.4

Der skal etableres en "boardwalk" i træ over Præstemosen med en placering, som i princippet er angivet på kortbilag 3.

##### § 5.2.5

Boardwalken skal senest stå færdig ved ibrugtagning af rækkehusene i delområde B1.

### **Kommentar**

*En boardwalk er en hævet gangsti, som giver fodgængere adgang over våde eller andre utilgængelige arealer.*

#### **§ 5.2.6**

Stien e-h, skal udover anvendelsen som intern sti i området, også fungere som en del af den kirkesti, der løber mellem Snostrup og Oppe Sundby kirker.

### **§ 5.3 Parkering**

#### **§ 5.3.1**

Parkering skal ske indenfor de skraverede arealer som vist på kortbilag 3.

#### **§ 5.3.2**

Der skal mindst etableres 0,6 p-plads pr. bolig ved etageboliger, 1 p-plads pr. bolig ved rækkehuse og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal ved fællesfunktioner indenfor delområde A.

#### **§ 5.3.3**

P-pladser skal etableres med bredde på mindst 2,5 meter og længde på mindst 5 meter.

#### **§ 5.3.4**

Der skal etableres minimum 3 handicap p-pladser indenfor delområde A. En p-plads for handicappede skal have en bredde på mindst 4 m og en længde på mindst 5 m.

#### **§ 5.3.5**

For hver 10. p-plads skal der plantes et træ med en højde på minimum 3 m og på et 5 m<sup>2</sup> stort areal. Kravet gælder for p-arealer med 20 eller flere p-pladser

#### **§ 5.3.6**

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

### **§ 5.4 Cykelparkering**

#### **§ 5.4.1**

Der skal udlægges mindst 2 cykel p-pladser pr. etagebolig indenfor delområde A.

## **§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **§ 6.1 Omfang**

#### **§ 6.1.1**

Indenfor delområde A er den maksimale bebyggelsesprocent 100.

#### **§ 6.1.2**

Indenfor delområde B er den maksimale bebyggelsesprocent 40.

#### **§ 6.1.3**

Indenfor delområde C er det ikke muligt at opføre bygninger. Dog er det muligt at opføre bygninger til områdets anvendelse og drift – f.eks. faciliteter i forbindelse med lege- og opholdsarealer, skure til opbevaring af maskiner, andet til områdets drift og tekniske anlæg.

#### **§ 6.1.4**

Bygninger må udføres med følgende maksimale bygningshøjder (inkl. eventuelle tekniske anlæg på tag - f.eks. ventilation, elevatorskakt og lignende):

- Delområde A: 4 etager/16,5 m. På hjørnet af Vinge Boulevard og Snostrupvej kan der opføres en bygning i op til 5 etager/19,5 m.
- Delområde B: 1-2 etager/8,5 m
- Delområde C: maksimalt 3 m

#### **§ 6.1.5**

Byggeri må maksimalt opføres med en højde på 8,5 m indenfor en 300 m radius fra kirkens tårn som markeret på kortbilag 2.

### **Kommentar**

*Kirkebyggelinjer har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som kan virke skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet.*

#### **§ 6.1.6**

Alle etageboliger skal have egen altan, terrasse eller adgang til tagterrasse.

#### **§ 6.1.7**

Altaner må maksimalt være 1,5 m dybe og mellem 3-5 m i længden og skal placeres minimum 2,8 meter over terræn.

#### **§ 6.1.8**

Sekundær bebyggelse må gives en højde på maksimalt 3 m.

#### **§ 6.1.9**

Indenfor delområde A skal sekundær bebyggelse som skure til oplag, cykelparkering og carporte m.m. opføres som fællesanlæg og placeres i forbindelse med parkeringsanlæggene, som angivet på kortbilag 3

### **§ 6.2 Bygningernes placering**

### § 6.2.1

Bygningerne skal placeres som i princippet vist på kortbilag 5, illustrationsplan.

### § 6.2.2

Bygninger, herunder sekundære bygning, må ikke placeres indenfor følgende byggelinjer og som vist på kortbilag 2:

- 1,5 – 2,5 m fra skel mod Vinge Boulevard
- 10 m fra vejmidte mod Snostrupvej
- 10 m fra en beskyttelseslinje til §3-området Præstemosen
- 30 m til Snostrup

## § 6.3 Kantzone

### § 6.3.1

På arealet mellem bygningsfacade og skel mod Vinge Boulevard skal der etableres en kantzone, som markeret med Y-YY på kortbilag 3.

### § 6.3.2

Kantzonen skal have en bredde på 1,5 -2,5 m og etableres på arealet mellem vejskel og bygningsfacade.

#### *Kommentar*

*Bestemmelsen skal sikre, at der skabes harmoniske overgange mellem forarealer til de private boliger og det tilstødende offentlige rum. Overgangen skal både være fysisk og visuelt velfungerende, så kantzonen bidrager positivt til privatliv såvel som byliv. Kantzone kan udformes med en bymæssig eller en mere grøn karakter.*

## § 6.4 Afskærmende foranstaltninger

### § 6.4.1.

Der skal etableres afskærmning om tekniske anlæg, som skal etableres som levende hegn med en minimumshøjde på 1,5 m. Beplantningen kan eventuelt suppleres med et trådhegn.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### § 7.1 Facader

#### § 7.1.1

Ved etageboligerne skal hver bygning fremstå med tydelig facadevariation. Det gælder for arkitektur, materialevalg, farvesætning og beklædningsmønster.

#### *Kommentar*

*Der må gerne skabes supplerende variation i facaderne på etagebygningerne - f.eks. ved begrønning, indpasning af altaner/franske altaner eller andre sekundære facadeelementer.*

### § 7.1.2

Indenfor delområde B skal de enkelte rækkehuslænger fremstå med en tydelig facadevariation. Det gælder for materialevalg, farvesætning og beklædningsmønster.

#### *Kommentar*

*Der må gerne skabes supplerende variation f.eks. ved begrønning af facaderne.*

## § 7.2 Tage

### § 7.2.1

Etageboliger og rækkehuse skal opføres som længhuse med saddeltage uden valm eller tage med ensidig hældning. Tage skal have en hældningsgrad på 10-40 grader.

### § 7.2.2

Tage på rækkehusene indenfor delområde B skal være grønne (græsser eller lignende) eller være udført i metal eller af genbrugs- og/eller biobaserede materialer.

## § 7.3 Facadematerialer

### § 7.3.1

Indenfor delområde A og B skal facader udføres i tegl, træ, metal, glas eller som en kombination af de nævnte materialer. Der må så vidt det er muligt anvendes genbrugs- og/eller biobaserede materialer.

### § 7.3.2

Facader må have et maksimalt glanstal på 10.

## § 7.4 Skiltning

### § 7.4.1

Skiltning ved boliger i forbindelse med eget erhverv skal monteres på en bygningsfacade og må maksimalt have en højde på 20 cm og en bredde på 50 cm. Lysskilte er ikke tilladt og skilte må ikke belyses.

### § 7.4.2

Der må opsættes facadeskiltning de steder, hvor stueetagen anvendes aktivt - cafe/restaurant eller forskellige aktiviteter, der er befordrende for fællesskabet. Teksten på skiltningen skal udføres med enkeltstående bogstaver. Hver enkelt skiltning må maksimalt have en højde på 40 cm og en bredde på 100 cm. Bogstaverne må være lysende eller bagbelyste.

### § 7.4.3

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



§ 7.4.4  
Skiltning på ubebyggede arealer må kun være i form af mindre orienterings- og henvisningsskilte.

## § 7.5 Klimatiltag

§ 7.5.1  
Der kan opsættes solenergianlæg på etage- og rækkehusenes tage.

§ 7.5.2  
Solcellerne skal udføres i antirefleksbehandlet glas med en glansværdi på højst 10.

§ 7.5.3  
Solenergianlæg skal have samme hældning som taget. Anlægget skal være nedfældet i taget som en integreret del af tagfladen.

§ 7.5.4  
Tekniske anlæg på facader og tage (f.eks. ventilationsanlæg) skal inddækkes, så de i materiale og farve fremstår som en del af bygningen.

## § 7.6 Skure udhuse m.v.

§ 7.6.1  
Facaderne på sekundære bebyggelser skal beklædes med træ eller med samme facademateriale som den primære bebyggelse.

§ 7.6.2  
Sekundære bygninger skal have tage med ensidigt fald.

§ 7.6.3  
Tage på sekundære bygninger skal være grønne (sedum, græsser eller lignende) eller tilsvarende den primære bebyggelse.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Fælles arealer (delområde C)

§ 8.1.1  
Delområde C, som er vist på kortbilag 2, skal fremtræde med naturpræg. Området skal driftes ekstensivt.

§ 8.1.2  
Indenfor delområde C må der etables stier og lege- og opholdsfaciliteter for beboerne.

#### *Kommentar*

*Der kan f.eks. etables en naturlegeplads, en bålplads med siddemuligheder eller en træningsplads.*

§ 8.1.3  
Fællesfaciliteter skal fremtræde i træ eller lignende naturmaterialer.

§ 8.1.4  
Der kan anlægges grøfter og øvrige overfladeløsninger til håndtering af regnvand.

## § 8.2 Beplantning

§ 8.2.1  
Beplantning af de fælles friarealer skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne og i planternes højder.

## § 8.3 Hegn

§ 8.3.1  
Boliger, der på facadeside har haver, der grænser op mod delområde C, må ikke hegnes ud mod delområdet, som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 8.3.2  
Rækkehusenes terrasser kan adskilles med et fast eller levende hegn i op til 1,8 m's højde, som en vinkelret afskærmning maksimalt 3 m ud fra facaden.

§ 8.3.3  
Faste terrasseadskillelser skal indgå som en integreret del af facaden både hvad angår form, materialer og farve.

§ 8.3.4  
Der må ikke etableres et fast hegn om regnvandsbassin 308-2.

#### *Kommentar*

*Hegnbestemmelserne skal understøtte åbenhed i området og ud mod de grønne kiler*

## § 8.4 Renovation

§ 8.4.1  
Der skal for hele området reserveres areal til fælles affaldsløsninger for alle områdets funktioner samt sikres adgangsforhold for renovationskøretøjer. De fælles affaldsløsninger skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 8.4.2  
Affaldsløsningerne skal helt eller delvist nedgraves og afskærms med levende eller faste hegn. Hver affaldsstation skal udformes til flere beholdere/-affaldsfraktioner.

#### **Kommentar**

Øvrige krav til affaldshåndteringen fremgår af kommunens affaldsregulativ og/eller vejledninger.

### **§ 8.5 Regnvandshåndtering**

#### **§ 8.5.1**

Der skal udlægges areal til en del af et regnvandsbassin (B308-2) på den vestlige del af planområdet, som i princippet vist på kortbilag 4.

#### **§ 8.5.2**

Bassinet skal gives en naturpræget udformning med flade brinker med en hældning på minimum 1:3. Der er dog mulighed for, at en del af bassinet anlægges med en "urban kant" (fast og trappeseret kant, der samtidig danner siddepladser til ophold) med brinker med en hældning på minimum 1:2.

#### **§ 8.5.3**

Der må ikke etableres faste hegn som sikkerhed rundt om regnvandsbassinet inden for lokalplanens område. Regnvandsbassinet skal derfor designes, således at faste hegn ikke er nødvendige. Er der behov for en sikkerhedsbarriere mod regnvandsbassinet skal disse udformes som naturlige barrierer.

#### **Kommentar**

Bassin B308-2 udformes som i princippet vist på illustrationen på side 10.

#### **§ 8.5.4**

Inden for lokalplanområdet skal der sikres areal til en regnvandshåndtering, der opsamler og leder regnvandet videre til regnvandsbassin (308-2).

#### **§ 8.5.5**

Der kan via åbne grøfter og/eller render tilføres tagvand til Præstemosen.

#### **Kommentar**

En vandbalanceberegning skal afgøre, hvorvidt vandtilførslen er hensigtsmæssig. Det tilførte tagvand skal være usaltet.

#### **§ 8.5.6**

Lokale løsninger – bortset fra hovedledninger - skal udformes som grøfter og/eller render på terræn.

#### **Kommentar**

Anlæggene skal integreres i områdets friarealer og byrum, så de tilfører området rekreativ værdi

#### **§ 8.5.7**

Forurenede regnvand fra veje og parkeringsarealer skal føres til regnvandsledning.

#### **Kommentar**

Såfremt års døgn trafikken er mindre end 600 og/eller

antallet af sammen hængende p pladser er mindre end 30, må der nedsives. Det må ikke nedsives, hvis der saltet.

#### **§ 8.5.8**

I den samlede løsning for områdets disponering skal der endvidere indtænkes strømningsveje ift. skybrudssituationer.

### **§ 8.6 Terrænregulering**

#### **§ 8.6.1**

Områdets byggemodning skal ske grundlag af en af kommunen godkendt terrænreguleringsplan, dog må det maksimalt terrænreguleres med +/- 1 m over eksisterende terræn.

#### **§ 8.6.2**

Der kan ske yderligere terrænreguleringer i forbindelse med klimatilpasning og vandhåndtering.

#### **§ 8.6.3**

Der må ikke terrænreguleres indenfor den 10 m beskyttelseszone omkring Præstemosen.

#### **Kommentar**

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

### **§ 8.7 Belysning**

#### **§ 8.7.1**

Vejene A-B, C-D, og E-F, som vist på kortbilag 3, skal være belyste. Belysning skal ske på master med en maksimal højde på 5 m og med en nedadrettet lyskegle.

#### **§ 8.7.2**

Stierne a-b, c-d og e-f, som vist på kortbilag 3, må være belyste. Belysning skal ske med pullertlamper med en maksimal højde på 1,2 m og med en nedadrettet lyskegle.

#### **§ 8.7.3**

Stien g-h må af hensyn til Præstemosens naturværdier ikke være belyst.

## **§ 9. GRUNDEJERFORENING**

#### **§ 9.1.1**

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

#### **§ 9.1.2**

Grundejerforeningen skal senest være oprettet når 1/3 af boligerne indenfor lokalplanområdet er taget i brug.

#### § 9.1.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det grønne indenfor delområde C samt anden beplantning på områdets fællesarealer.

#### § 9.1.4

Grundejerforeningen skal stå for drift og vintervedligehold af områdets private fællesveje og -stier, vej- og stibelysning og andre fællesanlæg, som f.eks. lege- opholdsarealer. Desuden skal grundejerforeningen stå for vedligeholdelse af lokale regnvandsløsninger med undtagelse af Novafos´ s hovedledning.

#### § 9.1.5

Grundejerforening skal forestå de opgaver, som medfører af lovgivningen henlægges til foreningen.

#### § 9.1.6

Alle grundejere/boligejere skal være medlem af Vingeforeningen.

#### **Kommentar**

*Den fælles Vingeforening omfatter hele Vinge. Foreningen skal varetager de fælles overordnede interesser for grundejerne, beboerne og kommune i Vinge.*

#### § 9.1.7

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

## § 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

### § 10.1 Tilslutning til forsyningskilder

#### § 10.1.1

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

### § 10.3 Veje, stier og parkering

#### § 10.3.1

Ny bebyggelse indenfor hvert delområde (A, B1 og B2) må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stier, parkering som anført under lokalplanens § 5.

#### § 10.3.2

Bebyggelsen indenfor delområde B1 må ikke tages i brug før, der er etableret en boardwalk som i princippet vist på kortbilag 3.

## § 11. SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

Der ophæves ingen byplanvedtægter eller lokalplaner i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Der er gennemført en servitutredegrørelse af matr.nr. 1I Snostrup By, Snostrup, hvor det konkluderes, at der ikke aflyses servitutter i forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Der er ikke foretaget en gennemgang af de dele af matrikelnumrene 1n, 1f, og 31 Snostrup By, Snostrup, som er omfattet af lokalplanen.

#### **Kommentar**

*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, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker de pågældende områder.*

## § 12. 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**

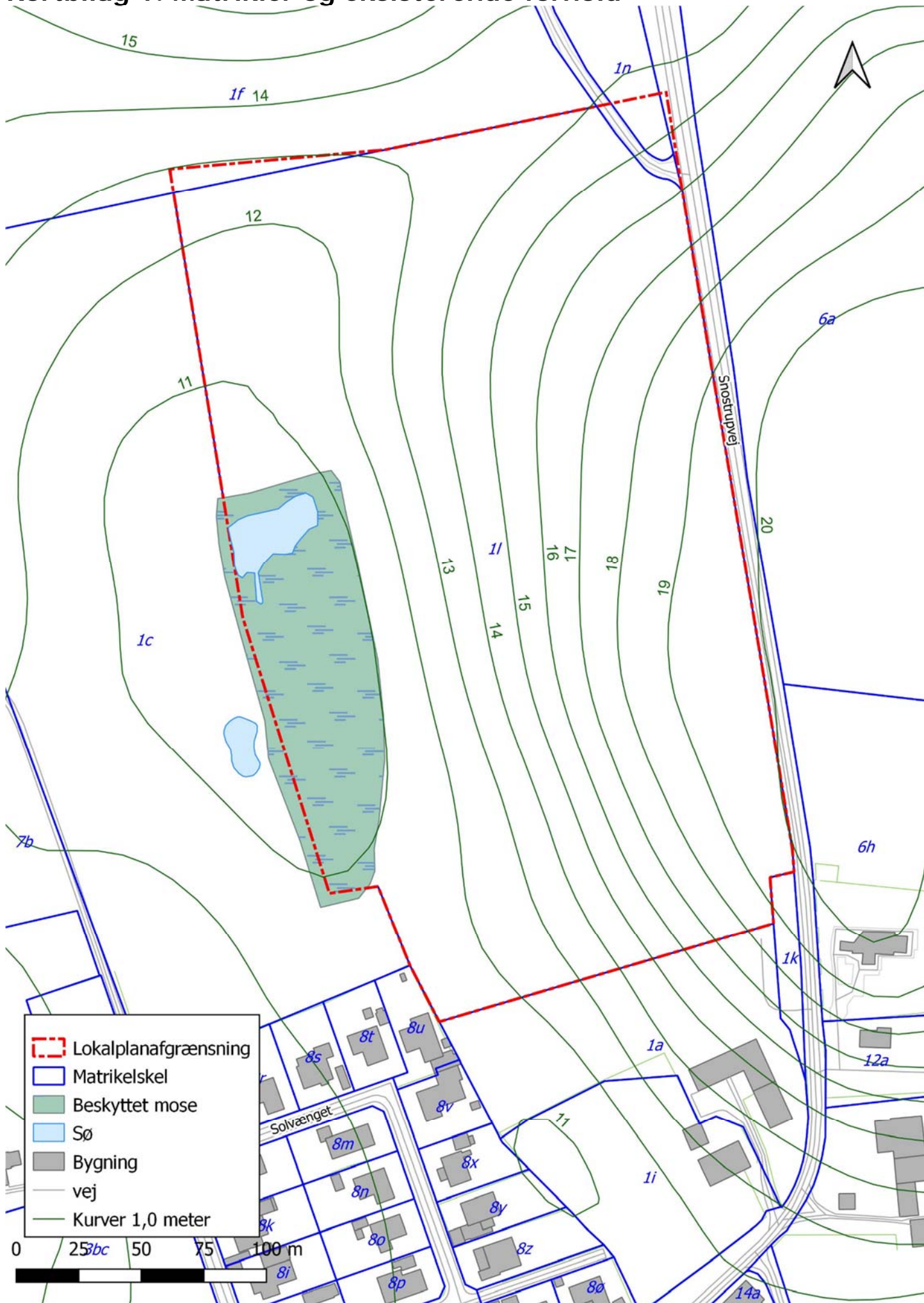
I henhold til planlovens § 47 er der mulighed for at ekspropriere ejendomme eller rettigheder over ejendomme når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

### **VEDTAGELSE**

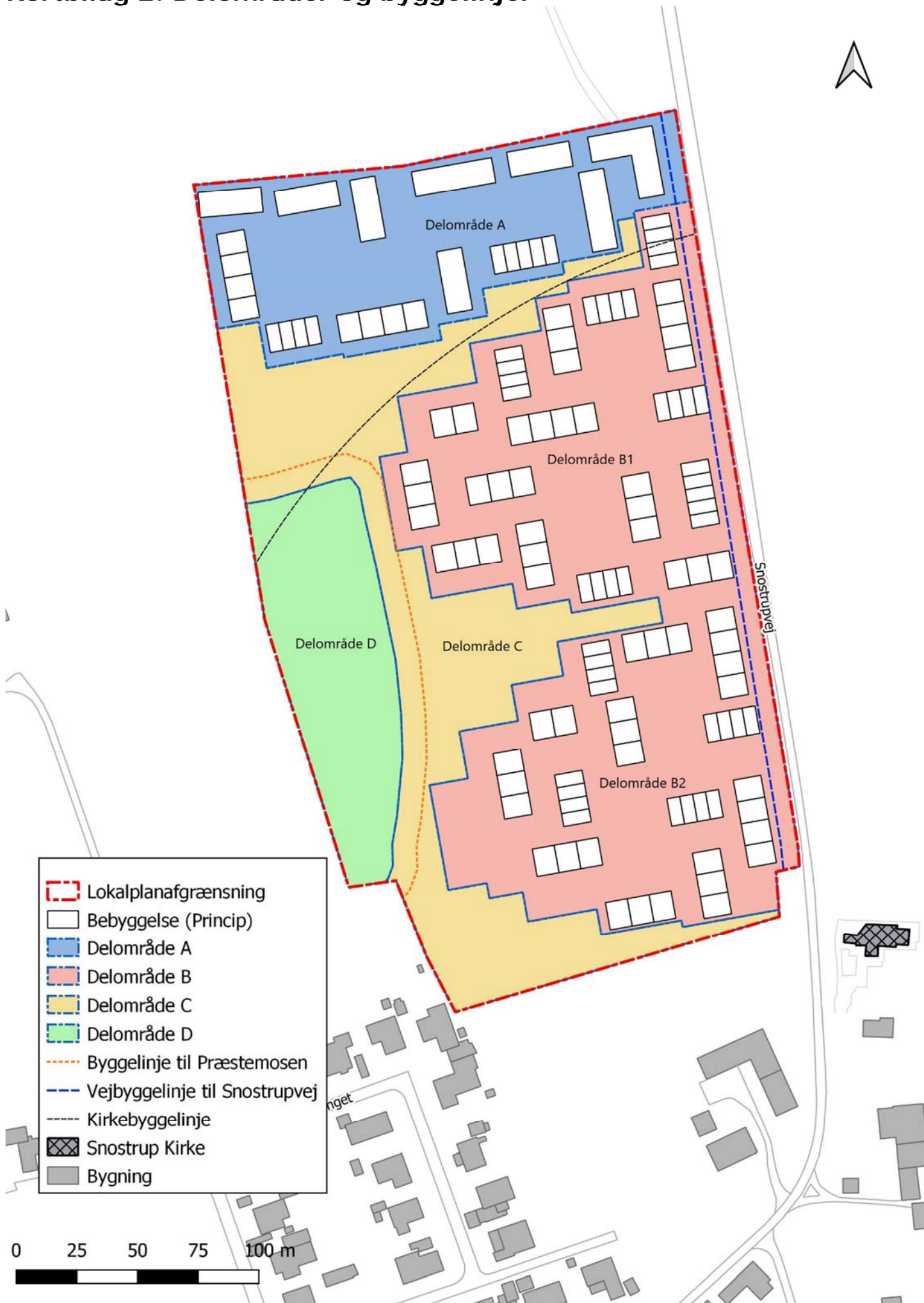
Således vedtaget af Frederikssund Byråd den **XX** til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Tina Tving Stauning Borgmester /  
Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

# Kortbilag 1: Matrikler og eksisterende forhold



## Kortbilag 2: Delområder og byggelinjer



# Kortbilag 3: Veje og stier



# Kortbilag 4: Grøn struktur og hegn





## Kortbilag 5: Illustrationsplan

