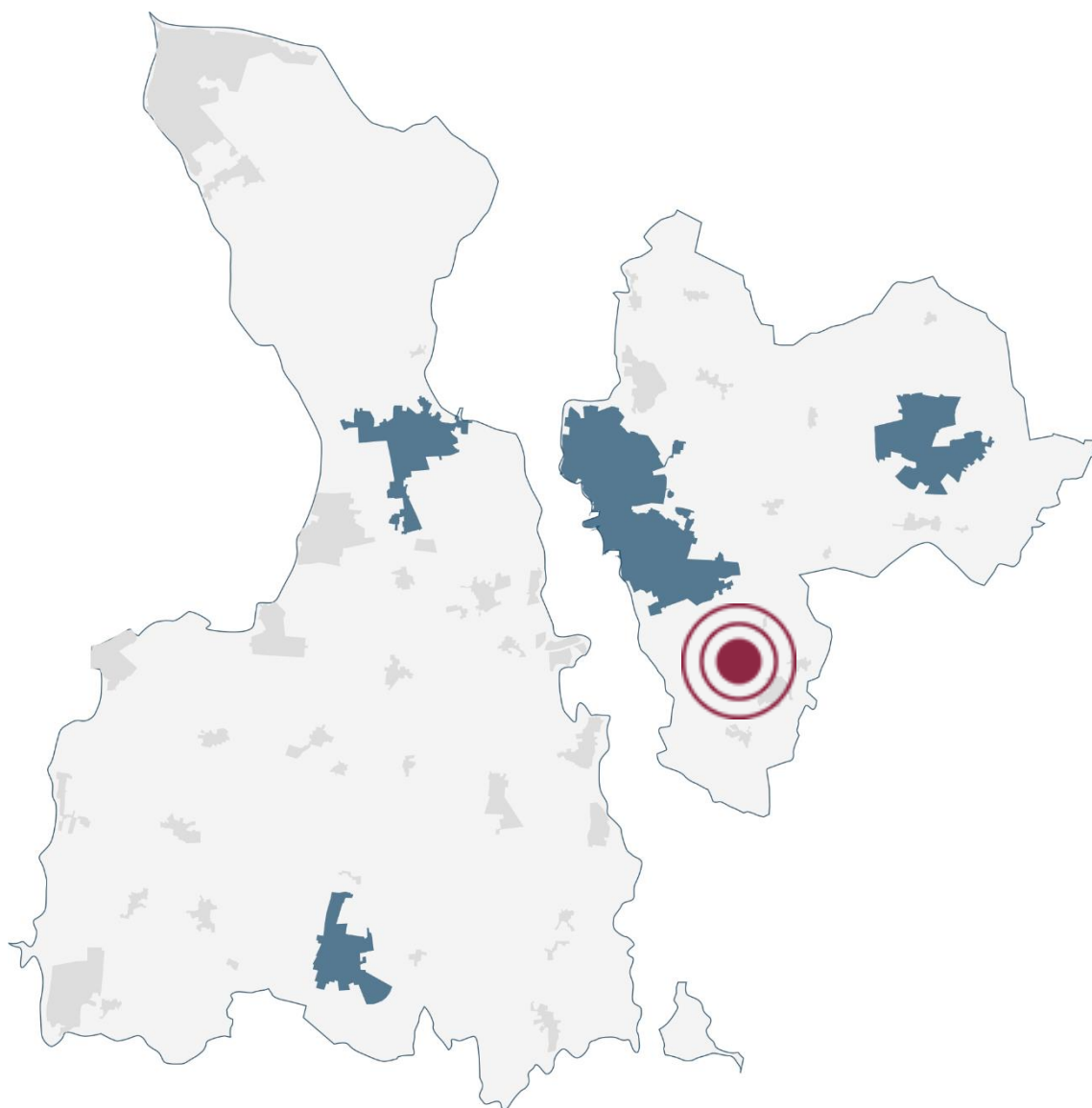


LOKALPLAN 145

Boliger i det sydlige Vinge

FORSLAG I HØRING FRA DEN XX TIL DEN YY



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	4
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.....	5
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	7
SERVITUTTER.....	8
EKSPPROPRIATION	8
MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	8

Bestemmelser

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

Kortbilag 1

Kortbilag 2

Kortbilag 3

Kortbilag 4

Kortbilag 5

Kortbilag 6

Kortbilag 7

Kortbilag 8

Kortbilag 9

Kortbilag 10

Redegørelse

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om at etablere boliger på den nordlige del af matrikel 15a og den nordøstlige del af matrikel 6c, St. Rørbæk By, Snostrup.

Da det ansøgte projekt ikke kan lade sig gøre inden for rammerne af den eksisterende kommuneplan, skal der udover nærværende lokalplan udarbejdes et kommuneplantillæg.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 25. november 2020 at udarbejde et forslag til et kommuneplantillæg og et lokalplansforslag, som åbner mulighed for etablering af op til 100 boliger med vejadgang til området via Store Rørbækvej.

Gennemførelsen af projektet forudsætter bl.a., at der laves en svingbane på St. Rørbækvej, en adgangsvej ind i området og en stiforbindelse

Ejeren af matr.nr. 6c, 6g, 6bi og 15a By, St. Rørbæk, Snostrup har frivilligt tilbudt at indgå en udbygningsaftale, i henhold til planlovens § 21b, med Frederikssund Kommune om at etablere en del af den nødvendige infrastruktur i området. Formålet med initiativet er at fremme udviklingen af området.

Aftalen underskrives endeligt senest ved vedtagelsen af lokalplan og kommuneplantillæg.

FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at opføre et nyt varieret boligområde med op til 100 boligenheder, udformet som tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager og etagebebyggelse i op til 3 etager.

Boligerne vil få form af rækkehuse og etageboliger placeret i grupper omkring et fælles friareal. I relation til bebyggelsen kan der opføres tekniske anlæg, sekundære bygninger og fælles opholdsarealer, f.eks. fælleshus, gæstebolig og vinterhave.

Der vil blive lagt vægt på mulighed for bevægelse igennem lokalplanområdet, samt koblingerne af stisystemerne i området, så boligerne bliver forankret i nærområdet, og i den overordnede plan for Vinge.

Beplantning fra de grønne områder trækkes med ind i bebyggelsen, så overgangen mellem det grønne og boligen vil komme til at fremstå som en naturlig overgang, og færdslen mellem den grønne kile og bebyggelsen kan foregå uhindret.

Området overføres med lokalplanen fra landzone til byzone.

BELIGGENHED - EKSISTERENDE FORHOLD OG HISTORIK

Beliggenhed

Området, der udgør ca. 1,4 ha, ligger mellem Vinge Station og Store Rørbæk by, og omfatter dele af matrikelnumrene 6c og 15a, som begge er beliggende i ejerlavet St. Rørbæk By, Snostrup.

Mod nord ligger Fællesmagasinet og en planlagt spredningskorridor, som er en del af den øvrige udvikling af Vinge. Mod syd ligger St. Rørbæk. Lokalplanområdet er på alle sider omkranset af det åbne land. Se landskabeligt snit i kapitel 8.

Vinge Station ligger ca. 500 m væk mod nord, og Snostrup kirke ligger ca. 800 m væk mod øst. Nærmeste skole er Maglehøjsskolen som ligger ca. 2,3 km fra området i fugleflugt. Tilsvarende ligger nærmeste dagligvarebutik ca. 2,9 km fra området i fugleflugt, men det forventes, at der bliver etableret en dagligvarebutik i den videre udvikling omkring Vinge Station, dvs. forventeligt ca. 500 m væk.

Eksisterende forhold og historik

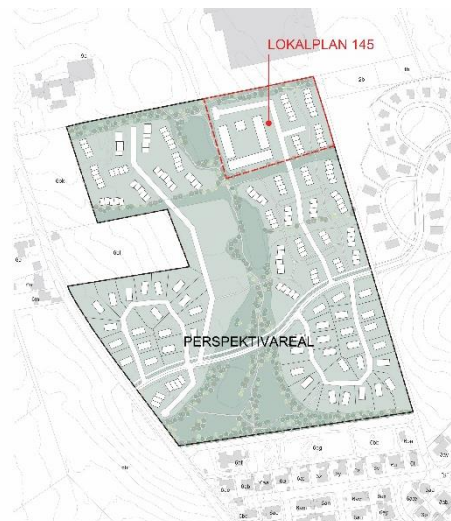
Området henligger som ubebygget landbrugsjord.



LOKALPLANENS INDHOLD

Planen indeholder bestemmelser om, at området anvendes til et nyt boligområde med op til 100 boligenheder, og at der skabes mulighed for rekreative områder i relation til bebyggelsen samt fælles opholdsarealer.

Den overordnede hensigt med planen er at sikre, at der kan skabes en bebyggelse som understøtter visionen i Udviklingsplanen for Vinge.



Udbygningen indenfor Lokalplanområdet (markeret med rødt) indgår i en vision for udvikling af et større område i den syd vestlige Vinge. Den videre udvikling af området vil kvæve en ny planlægning.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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

Der er ingen naturbeskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet, og der er ikke registreret forekomst af fredede eller beskyttede arter, jf. Habitatdirektivet. Den nærmeste beskyttede naturtype, en § 3-beskyttet sø, er beliggende ca. 225 meter vest for lokalplanområdet. Karakteren af lokalplanens ændringer i området vurderes det, at lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig

indvirkning på hhv. Natura 2000-området eller § 3-søen.

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

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er beliggende i opland 307-3 og skal i henhold til Frederikssund Kommunes spildevandsplan separatkloakeres. Det betyder at både spildevand samt tag- og overfladevand ledes i hver deres separate ledning til forsyningens (Novafos) ledninger.

Der er både tilslutningsret og tilslutningspligt til forsyningens ledninger. Novafos etablerer i forbindelse med projektet bassin B307-3 hvor tag- og overfladevand fra planområdet skal ledes til.

Afløbskoefficienten for området er i henhold til tillæg til spildevandsplanen for dette område 0,5. Afløbskoefficienten skal overholdes.

Såfremt der befæstes mere areal end afløbskoefficienten tillader, skal der ske forsinkelse eller nedsivning af dette vand indenfor den enkelte matrikel i planområdet.

Lokalplansområdet kan ikke udbygges før bassin B307-3 er etableret og der kan afledes vand fra dette bassin til recipienten Marbækrenden.

Tillægget findes på Frederikssund Kommunes hjemmeside og hedder: "Tillæg til spildevandsplan 2013-2021: Opland 307-309, samt ændret spildevandstracé i Vinge By."

Læs mere om Spildevandsplanen på kommunens hjemmeside www.frederikssund.dk.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. 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.

For Byrådets fysiske planlægning gælder, at denne ikke må medføre forringelse af tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanen eller

forhindre opfyldelse af de fastlagte miljømål i vandområdeplanen.

Lokalplanområdet beliggende inden for nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt indsatsområde (IO) inden for NFI.

Området ligger ikke i et indvindingsopland eller i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Det nærmeste boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) er beliggende ca. 320 meter syd for lokalplanområdet.

Det vurderes, at arealanvendelsen til blandet boligområde ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Planområdet ligger ca. 3 km fra kysten til Roskilde Fjord og dermed i kanten af kystnærhedszonen. Området er således omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner ift. visuel påvirkning og begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m.

I forhold til den visuelle påvirkning af kystlandskabet vurderer Frederikssund Kommune, at den nye bebyggelse, i maks. 14 m højde, ikke vil være synlig fra kysten. Dette begrundes i afstanden på næsten 3 km samt terrænforhold, beplantning/skov, vejanlæg og bymæssig bebyggelse på det mellemliggende areal. Påvirkningen vurderes således ikke at være væsentlig.

Fingerplanen

Lokalplansområdet udgør en del af det ydre storbyområde, defineret i Fingerplan 2019, og er udpeget som et udviklingsområde.

Her kan byudvikling foregå i det eksisterende byområde samt i en række landområder, hvor Frederikssund Kommune har råderum til at udlægge ny byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne for landsplandirektivet for hovedstadsområdets udvikling.

Stationsnærhed

Planområdet ligger i det stationsnære kerneområde, der strækker sig 600 meter omkring Vinge station. Der skal tilstræbes en høj udnyttelse med god tilgængelighed indenfor det stationsnære område. Dette med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den nære kollektive trafik. Planområdet udlægges til

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

Kommuneplanen

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanramme BB 2.2, men udgør ikke det fulde rammeområde.

Området er i henhold til Frederikssund Kommuneplan 2017-2021 beliggende indenfor et rækkefølgebelagt areal, hvor byudviklingen først frigives i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2023-2029.

Lokalplanen følger ikke rækkefølgeplanen, hvorfor der er udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør en frigivelse af området til byudvikling. Der har i den forbindelse været afholdt et offentligt orienteringsmøde og gennemført en forhøring med en 2 ugers høringsperiode. Høringen gav ikke anledninger til bemærkninger

Kommuneplantillægget benævnes nr. 005 og sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægter.

FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

Varmeforsyning

Området ligger uden for de vedtagne varmforsyningsområder.

Det er en politisk vision, at varmforsyningen af Vinge etableres med den til enhver tid mest miljørigtige og mest fossilfrie løsning. Der er således mulighed for ikke-fossil energiforsyning i form af eksempelvis solfangere, solceller, varmepumper, jordvarmeanlæg med videre.

Skulle det senere blive interessant at tilslutte bygningen fjernvarme, kan fjernvarme ligeledes udgøre grundlaget for bygningens varmforsyning. Fjernvarmforsyning kan etableres såfremt der foreligger et godkendt varmeprojekt.

Hvis beregninger eller målinger af støj fra varmepumper skulle eftervise 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 kan etableres solcelleanlæg som supplerende varmeforsyning.

Affaldshåndtering

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

Der planlægges for fælles affaldsløsninger i form af helt eller delvist nedgravede beholdere.

Støj og trafik

Lokalplanens område er ikke støjbelastet.

Områdets veje anlægges efter princippet om "shared space", hvor vejarealet bidrager til områdets rekreative værdi. Det indebærer, at der stilles der krav om hastighedsregulerende tiltag på vejene.

Kommentar:

Ved Shared Space integreres vejarealer, tilkørselsarealer til parkering og opholdsarealer.

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 godkendelse fra relevante myndigheder inden projektet kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt forurenet 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 forurenet, 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 igangsat udarbejdelsen af en strategi for jordhåndteringen i Vinge. Strategien har som hovedprincip, at mængden af overskudsjord søges minimeret ved - så vidt muligt - at tilpasse projekter og anlæg til de eksisterende terrænformer. Herefter søges eventuelt overskudsjord i videst muligt omfang anvendt lokalt i det konkrete projekt. Hvor dette ikke er muligt, vil strategien udpege mulig nyttiggørelse andre steder i Vinge, herunder muligvis etablere af midlertidige mellemdepoter mv., der kan understøtte det faktum, at udviklingen af Vinge sker over en længere årrække. Således kan eventuelt overskudsjord fra planområdet nyttiggøres andre steder i Vinge.

Museumsloven

Findes der ved anlægsarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum

Miljøvurdering

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

Kommunen har vurderet, at lokalplanen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet, og har derfor truffet en afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Begrundelsen for afgørelsen er følgende:

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlig drikkevandsinteresse, samt i indvindingsopland uden for OSD til Marbæk Vandværk.

Der er ikke registreret § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet, og der er ikke registreret forekomst af nogen fredede eller beskyttede arter, jf. Habitatdirektivet.

Lokalplanområdet har hidtil været intensivt dyrket landbrugsareal, som ikke rummer oplagte yngle- eller rasteområder for padden.

Der skal ikke fældes træer, som kunne være levesteder for flagermus.

Der sikres en ca. 13 m. bred spredningskorridor mod nord.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,4 km øst for nærmeste Natura 2000-område.

Omdannelsen fra intensivt dyrket markareal til boliger med en bæredygtig profil indebærer, at påvirkningerne forventes af være af mindre karakter.

SERVITUTTER

Der er lavet en redegørelse, hvor de tinglyste servitutter er gennemgået og vurderet. Servitutredegørelse omfatter matr.nr. 6c og 15a, som begge er beliggende i ejerlavet St. Rørbæk By, Snostrup.

De gennemgåede servitutter omhandler salgs- og pantsætningsforbud, Dokument om adgangsbegrænsning mv. samt Dokument om ekspropriation mv. Sidstnævnte omhandler en nedlagt kloakledning. Dokument om adgangsbegrænsning omhandler regulerende foranstaltninger med hensyn til adgangen til Store Rørbækvej.

De gældende servitutter for matriklerne indenfor lokalplanområdet vurderes at være forenelige med lokalplanens formål.

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 med udgangspunkt i 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 lokalplansforslaget og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 1 år efter offentliggørelse af lokalplansforslaget.

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 tæt lav boliger og etageboliger,
- at fastlægge retningslinjerne for bebyggelsens omfang og placering,
- at fastlægge byggelinjer og byggefeltet,
- at fastlægge placeringen af områdets parkering samt vej- og stiforbindelser.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

2.1.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

2.1.2 Området omfatter dele af matrikelnumrene 6c og 15a, som begge er beliggende i ejerlavet St. Rørbæk By, Snostrup

§ 2.2 Zonestatus

2.2.1 Området ligger i landzone, men overføres til byzone med vedtagelse af lokalplanen.

§ 3. ANVENDELSE

§ 3.1 Anvendelse

3.1.1 Lokalplanområdet er opdelt med byggefeltet 1-4, som vist på kortbilag 4.

- Byggefelterne 1,2 og 3 må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse.
- Byggefelt 4 må kun anvendes til etagebebyggelse med tilhørende fælles faciliteter som f.eks. fælleshus, vinterhave og lignede.

3.1.2. Foruden de i § 3.1.1. nævnte anvendelser, kan der indenfor hele lokalplanområdet opføres tilhørende tekniske anlæg og sekundære bygninger under hensyntagen til de fastlagte byggelinjer.

3.1.3 Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Kommentar:

Erhverv i egen bolig kan f.eks. være frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignede liberale erhverv samt dagpleje og lignede.

§ 4. Udstykning

4.1 Der kan foretages udstykninger, arealoverførsler og sammenlægninger inden for lokalplanområdet, herunder også sokkeludstyknings.

4.2 Grunde må ikke udstykkes mindre end 125 m².

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

5.1.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra en ny vejtilslutning til Store Rørbækvej, som i princippet vist på kortbilag 5.

5.1.2 Vejen C-D og E-F skal udlægges med et vejprofil og en vejbredde minimum som vist på kortbilag 9.

5.1.3 Interne veje skal udformes så forskellige trafikantgrupper integreres og færdes, helt eller delvist, på samme areal.

5.1.4 Veje nord for byggelinje XX, vist på kortbilag 4, skal udformes så padde kan passere området, f.eks. ved at undgå høje kantsten.

Kommentar:

Vejene etableres som Shared Space, hvor vejarealer, tilkørselsarealer til parkering og opholdsarealer integreres.

5.1.4 Belysning langs veje skal udføres som parkbelysning og/eller pullertbelysning med en maksimal højde på 4,0 m. Arealer ved porte og døre kan dog belyses med belysningsarmaturer på væg.

§ 5.2 Stier

5.2.1 Området skal stibetjenes i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 6. Der kan eventuelt suppleres med flere rekreative stier.

5.2.2 Adgangsstier skal anlægges med fast belægning og en bredde på minimum 1,5 m.

5.2.3 Rekreative stier skal anlægges med permeabel belægning som f.eks. grus, stenmel eller lignende.

5.2.4 Adgangsstier og rekreative stier skal forbindes efter principperne vist på kortbilag 6.

5.2.5 Belysning langs stier skal ske med parkbelysning og/eller pullertbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4 m.

§ 5.3 Parkering

5.3.1 Der skal som minimum etableres 1 p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse og som minimum 0,6 p-plads pr. bolig ved etageboliger. En p-plads skal minimum have et brugsareal på 2,5 x 5 m.

5.3.2 Der skal etableres 1 handicap-parkeringsplads pr. 10 parkeringspladser. Handicapparkeringspladserne skal udformes med et brugsareal på 3,5 x 5,0 m,

5.3.3 Der skal etableres 2 p-pladser for liftbusser i forbindelse med etageboligerne indenfor byggefelt 4. Brugsarealet for liftbusser skal udformes med et brugsareal på 4,5 x 8,0 m.

5.3.4 Fælles parkering etableres i de på kortbilag 6 markerede områder.

5.3.5 Der skal udover de i § 5.3.1 nævnte parkeringspladser udlægges areal til 20 stk. gæsteparkeringspladser.

5.3.6. Parkering skal indenfor udvalgte områder, vist på kortbilag 4, udføres med en permeabel belægning som f.eks. græsarmering eller belægningssten med brede beplantede fuger.

5.3.7 Parkering skal, på nær de i §5.3.6 nævnte områder, udføres med belægning som forhindrer nedsivning.

5.3.8 Parkering nord for byggelinje XX, vist på kortbilag 4, skal udformes så padde kan passere området, f.eks. ved at undgå høje kantsten.

§ 5.4 Cykelparkering

5.4.1 Der skal udlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

5.4.2 Fælles cykelparkering skal placeres centralt i forhold til bebyggelsen. Mindst hver 40. cykelparkeringsplads skal være dimensioneret til ladcykler. P-pladser for ladcykler skal udlægges med et brugsareal på 1,25 m x 2.20 m.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang

6.1.1 Der må maksimalt opføres 9.940 m² boligareal indenfor lokalplanområdet.

Byggefelterne skal tildeles følgende boligareal:

- Indenfor byggefelt 1 må der maksimalt opføres 1.400 m² boligareal.
- Indenfor byggefelt 2 må der maksimalt opføres 800 m² boligareal.
- Indenfor byggefelt 3 må der maksimalt opføres 700 m² boligareal.
- Indenfor byggefelt 4 må der maksimalt opføres 7.600 m² boligareal.

Kommentar

Byggefelterne kan ses på kortbilag 4.

Bemærk, at summen af de maksimale rammer for bebyggelse indenfor byggefelterne er 10.500 m², men at området samlet set maksimalt må bebygges med 9.940 m². Formuleringen af de maksimale rammer skal sikre den tiltænkte fordeling af bebyggelsen, men med en vis fleksibilitet.

6.1.2 Indenfor byggefelt 4 må bebyggelsens højde maksimalt være 12 m målt fra naturligt terræn eller et af kommunen fastsat niveauplan. Dog må der opføres en glasoverdækket vinterhave på maksimalt 1.500m² i en maksimal højde på 14 m til kip. Bebyggelsens højder måles inkl. eventuelle tekniske installationer på tag.

6.1.3 Indenfor byggefelt 4 må bebyggelsen maksimalt opføres i 3 etager.

6.1.4 Indenfor byggefelt 1 - 3 må bebyggelsen maksimalt opføres i 2 etager.

6.1.5 Indenfor byggefelt 1 - 3 må bebyggelsen, indtil 2,5 meter mod matrikelskel mod syd, opføres i 8 meters højde målt fra naturligt terræn eller et af kommunen fastsat niveauplan. Bebyggelsens højder måles inkl. eventuelle tekniske installationer på tag.

§ 6.2 Placering

6.2.1 Boligbebyggelse må kun opføres indenfor de på kortbilag 4 viste byggefelter.

6.2.2 Bebyggelsen skal placeres mindst 13 m fra matrikelskel mod nord, mindst 5 m fra

matrikelskel mod øst og mindst 5 m fra matrikelskel mod vest, som vist på kortbilag 4.
6.2.3 I byggefeltene 1, 2 og 3 skal bebyggelsen placeres sig i rækker der parallelforskydes med minimum 1 m for hver anden bolig og har længderetning som vist på kortbilag 3.

6.2.4 I byggefelt 4 skal bebyggelsen placeres efter principperne vist på kortbilag 3.

§ 6.3 Skure, udhuse, drivhuse m.v.

6.3.1 Sekundære bygningers højde må ikke overstige 3,0 meter målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat i henhold til det til en hver tid gældende bygningsreglementet.

6.3.2 Sekundære bygninger medregnes ikke i opgørelsen af bebyggelsens omfang.

6.3.3 Der kan opføres op til 15 m² sekundær bebyggelse pr. boligenhed indenfor hver af byggefeltene 1, 2 og 3.

6.3.4 Der kan opføres op til 50 m² sekundær bebyggelse til fælles benyttelse for byggefeltene 1, 2 og 3. Bygningen skal placeres centralt på de fælles friarealer.

6.3.5 Der kan opføres op til 100 m² sekundær bebyggelse indenfor byggefelt 4.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Udformning

7.1.1 I byggefelt 4 skal bebyggelsen udformes som en karrébebyggelse. Der må dog etableres en glasoverdækket vinterhave, jf. §6.1.2.

7.1.2 Karrébebyggelsen må være åben eller lukket.

§ 7.2 Tage

7.2.1 Bygningernes tage skal, med undtagelse af vinterhavens tag, udformes som "flade" tage eller som sadeltage med hældning på maksimalt 15 grader.

7.2.2 Vinterhavens tag skal have symmetrisk sadeltag med en hældning på maksimalt 20 grader.

§ 7.3 Materiale og farver

7.3.1 Bygningernes tage, herunder de sekundære bygninger, skal udføres med beplantning eller tagpap. Tage på drivhuse og vinterhavens tag er undtaget reglen og kan udføres i glas.

7.3.2 Bygningernes facader, herunder de sekundære bygninger, skal enten udføres i træ,

glat mur, pudset, filset, glas eller i vandskuret mur, zink eller metal. Facadematerialerne kan også kombineres.

7.3.4 Bygningernes facadefarver, herunder de sekundære bygninger, skal være i nuancer af den på bilag 10 viste farveskala.

7.3.5 Bygningernes facader og tagmaterialer, herunder de sekundære bygninger, må have et glanstal på maksimalt 20 – tage på drivhuse og vinterhaven undtaget.

§ 7.4 Skiltning

7.4.1 Skiltning i forbindelse med eget erhverv i boligerne skal monteres på en bygningsfacade og have en maksimal størrelse af 20 x 50 cm (H x B). Lysskilte er ikke tilladt og skilte må ikke belyses.

§ 7.5 Klimatiltag

7.5.1 Der skal sikres areal til anlæg til forsinkelse af regnvand, der er indpasset i færdsels- og opholdsarealer, f.eks. wadier, grøfter og vandrender.

7.5.2 Der kan opsættes solenergianlæg på tag og/eller facader.

7.5.3 Solenergianlæg placeret på taget skal have samme hældning som taget, bortset fra anlæg, der placeres på flade tagkonstruktioner. Disse må ikke have en højde, der overstiger 1 m over taghøjde.

7.5.4 Solenergianlæg, der placeres på en bygningsfacade, skal monteres parallelt hermed.

7.5.5 Solenergianlæggets overflade må ikke have et glanstal på over 20.

7.5.6 Tekniske anlæg på bebyggelsens tage skal være tilbagetrukket i en afstand af min. 2 m fra facadens skæring med tagfladen.

7.5.7 Solenergianlæg, der er synlig fra terræn, skal nedfældes, så de bliver integreret del af fladen.

Kommentar

Regnvand opsamlet fra tagflader kan efter gældende regler bruges til toiletskyl og maskinvask.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Generelt

8.1.1 Lokalplanområdets ubebyggede arealer skal fremtræde med naturpræg.

8.1.2 Der kan, med undtagelse af det i §8.2 nævnte område, etableres opholdsarealer af rekreativ karakter.

§ 8.2 Spredningskorridor

8.2.1 I en afstand af 13 m fra den nordlige lokalplansafgrænsning, som vist på kortbilag 4, skal området fremtræde med naturpræg og indrettes, så det kan driftes ekstensivt og fungere som spredningskorridor for dyre- og planteliv.

Kommentar

Det skal tilstræbes, at de grønne arealer, som vist på kortbilag 3, indrettes og driftes, så arealerne kan understøtte rasteområder for beskyttede arter. Det skal endvidere tilstræbes, at der ikke bygges eller etableres anlæg mv., som kan forhindre padders vandring.

Kommentar

Træer og buske skal helt eller delvist udgøre en visuel skærm i forhold til bebyggelsen på nabomatriklen mod nord. Beplantningen skal sammensættes så den fordrer høj biodiversitet.

§ 8.3 Hegn

8.3.1 Hegn skal udføres som levende hegn med en højde på maksimalt 1,8 m.

8.3.2 Levende hegn kan suppleres med et åbent trådhegn med maksimum højde 1,8 m.

8.3.3, Afskærmning mellem naboer ved terrasserne i direkte forbindelse med boligerne kan udføres som et fast hegn. Et fast hegn skal i givet fald udføres i træ.

8.3.4 Hegn mellem naboer må maksimalt være 1,80 m højt og have en længde på 4 m vinkelret ud fra facaden.

§ 8.4 Renovation

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

8.4.2 Affald kan håndteres i helt eller delvist nedgravede beholdere.

8.4.3 For boliger indenfor byggefeltene 1-3 skal affald håndteres via fælles og centralt placerede affaldsøer.

8.4.4 For boliger indenfor byggefelt 4 skal affald håndteres via fælles affaldsløsninger som f.eks. centralt placerede affaldsøer eller molokker.

§ 8.5 Oplag

8.5.1 Der må ikke forefindes udendørs oplag, som f.eks. uindregistrerede køretøjer, mobilhomes, campingvogne og både.

§ 8.6 Terrænregulering

8.6.1 Efter byggemodning må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m ifm. etablering af byggeri og anlæg af havearealer mv. Der kan dog ske nødvendig terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, LAR-anlæg o.l. til dækning af den kollektive forsyning.

Kommentar

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

§ 8.7 Belysning

8.7.1 Belysning skal være afskærmet, nedadrettet eller indirekte, så det ikke er til gene for trafikken eller omgivelserne i øvrigt.

§ 9. LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG

§ 9.1 Ledninger, kabler mv.

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

§ 9.2 Varme

9.2.1 Lokalplanområdet ligger uden for områder med kollektiv varmforsyning. Der er mulighed for at etablere individuelle løsninger i form af varmepumper, herunder jordvarme, samt solenergianlæg.

9.2.2 Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger. Eventuelle varmepumper skal orienteres væk fra nabobebyggelser og afskærms, så de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Kommentar

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

§ 9.3 Øvrige tekniske anlæg

9.3.1 Inden for området kan der etableres transformere, pumpestationer, teknikskabe, solcelleanlæg. Se i øvrigt § 7.5.

§ 9.4 Antenner og paraboler

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

9.4.2 Fælles antenneanlæg o.l. må ikke være fritstående, men skal integreres i facader, lygtepæle o.lign. eller placeres på tag.

§ 10. GRUNDEJERFORENING

§ 10.1 Medlemspligt

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

10.1.2 Grundejerforeningen for de fælles friarealer skal være oprettet når 1/3 af boligerne indenfor lokalplanområdet er taget i brug.

10.1.3 Alle grundejere/boligejere skal endvidere være medlem af Vingeforeningen,

Kommentar

Den fælles Vingeforening omfatter hele Vingebassin. Foreningen skal varetage de fælles overordnede interesser for grundejerne, beboerne og kommune i Vingebassin.

Der kan oprettes yderligere grundejerforeninger for mindre delområder.

§ 10.2 Opgaver

10.2.1 Grundejerforeningen for de fælles friarealer skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, belysning, fællesanlæg og stier for de fælles friarealer.

§ 10.3 Overtagelse af arealer

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

§ 11. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

§ 11.1 Tilslutning til forsyningskilder

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

11.1.2 Lokalplansområdet kan ikke udbygges før bassin B307-3 er etableret, og der kan afledes vand fra dette bassin til recipienten Marbækrenden.

§ 11.2 Veje og parkering

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

§ 11.3 Støj fra veje

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

§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER

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

§ 13. RETSVIRKNING

§ 13.1 Retsvirkning

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

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

§ 13.2 Dispensation

13.2.1 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.

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

§ 13.3 Ekspropriation

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

§ 13.4 Servitutter

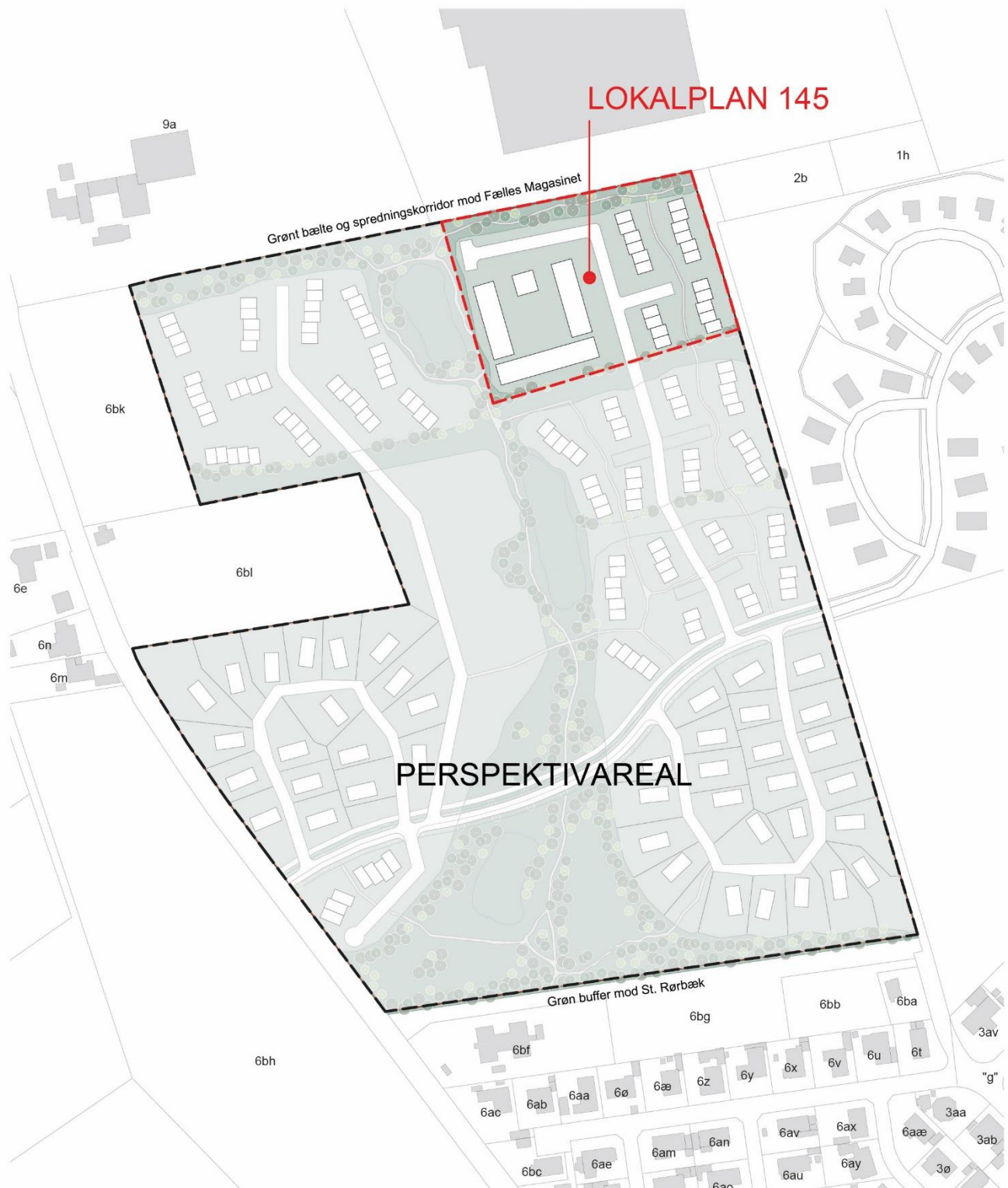
13.4.1 I henhold til planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

VEDTAGELSE

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

Tina Tving Stauning, Borgmester / Torben
Kjærgaard, Kommunaldirektør

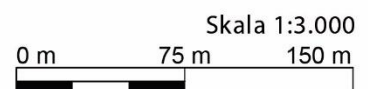
Kortbilag 2



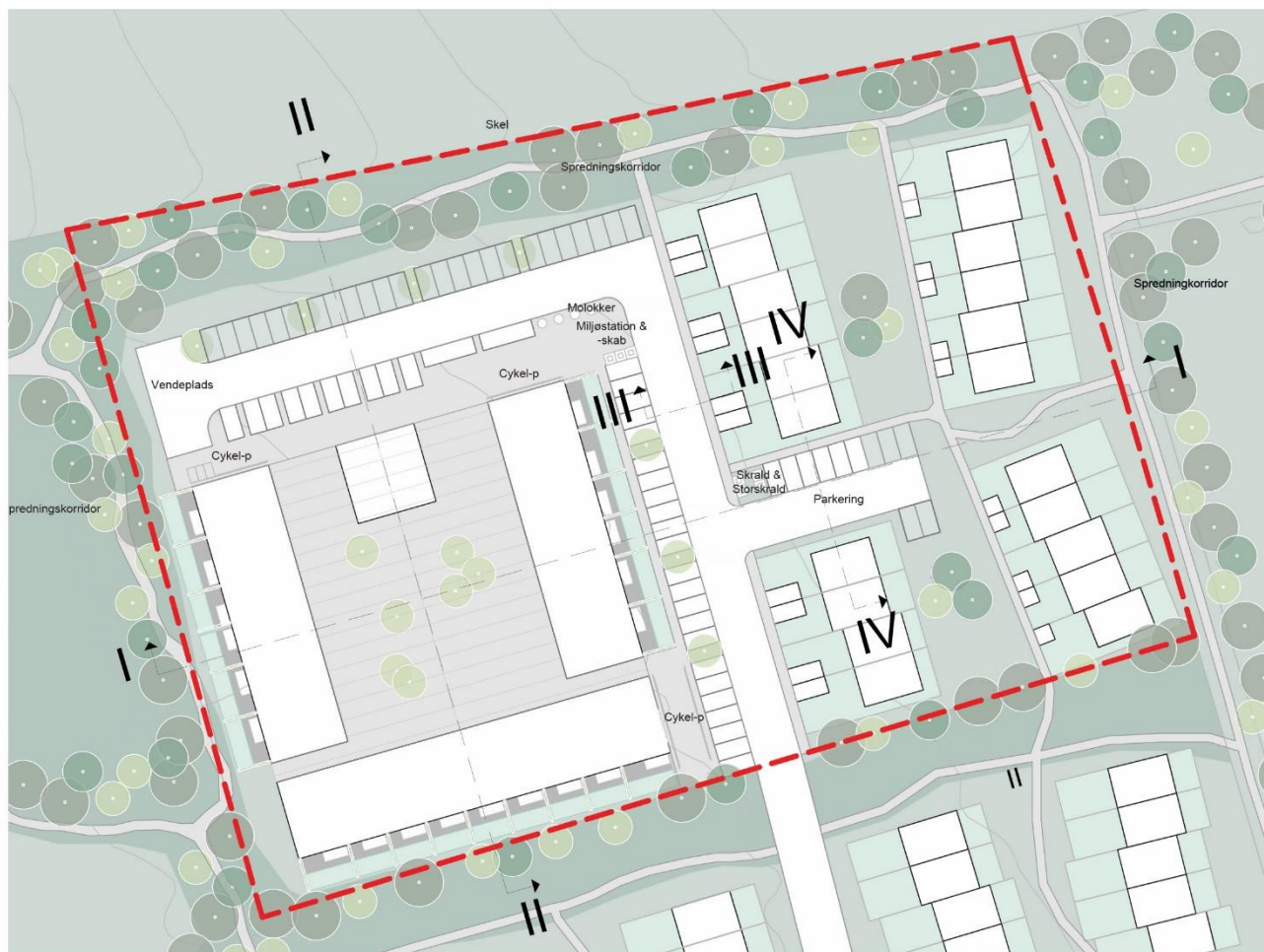
VISION FOR OMRÅDET - INKL. PERSPEKTIVAREAL

SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafræsning
-  Projektafræsning
-  Matrikelskel






Kortbilag 3




Se snit I & II på kortbilag 9 og snit III & IV på kortbilag 10

ILLUSTRATIONSPLAN - FOR LOKALPLANSOMRÅDET

SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Krav om permeabel belægning

Skala 1:1.000
0 m 30 m 60 m









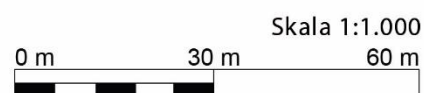
Kortbilag 4



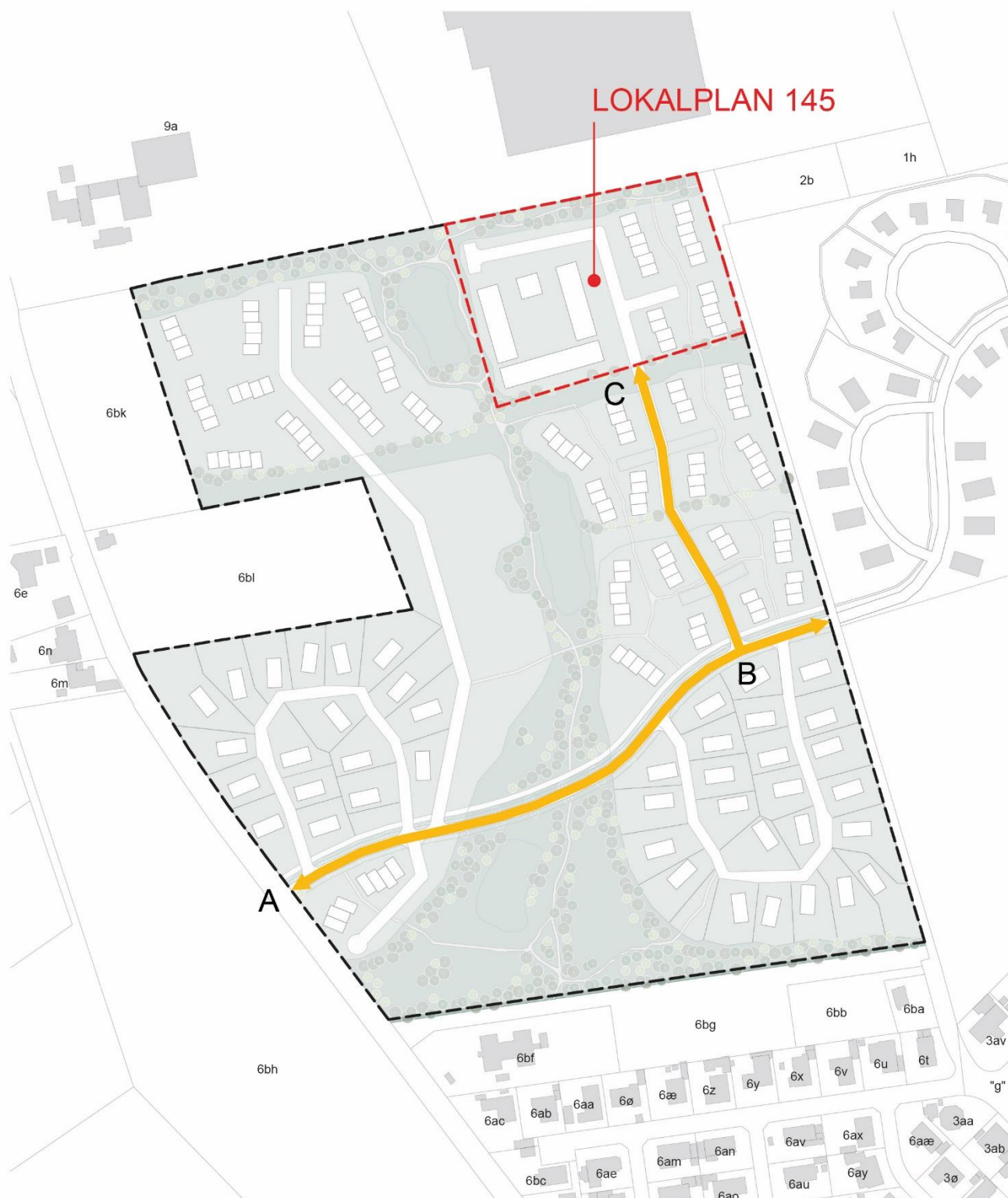
BYGGELINJER OG BYGGEFELTER

SIGNATURFORKLARING

	Lokalplanaafgrænsning		Byggefelter
	Byggelinjer		Matrikelskel
	Friholdt areal, jf. byggelinjer		Byggelinje XX



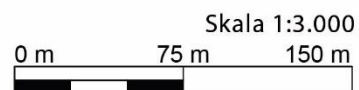
Kortbilag 5



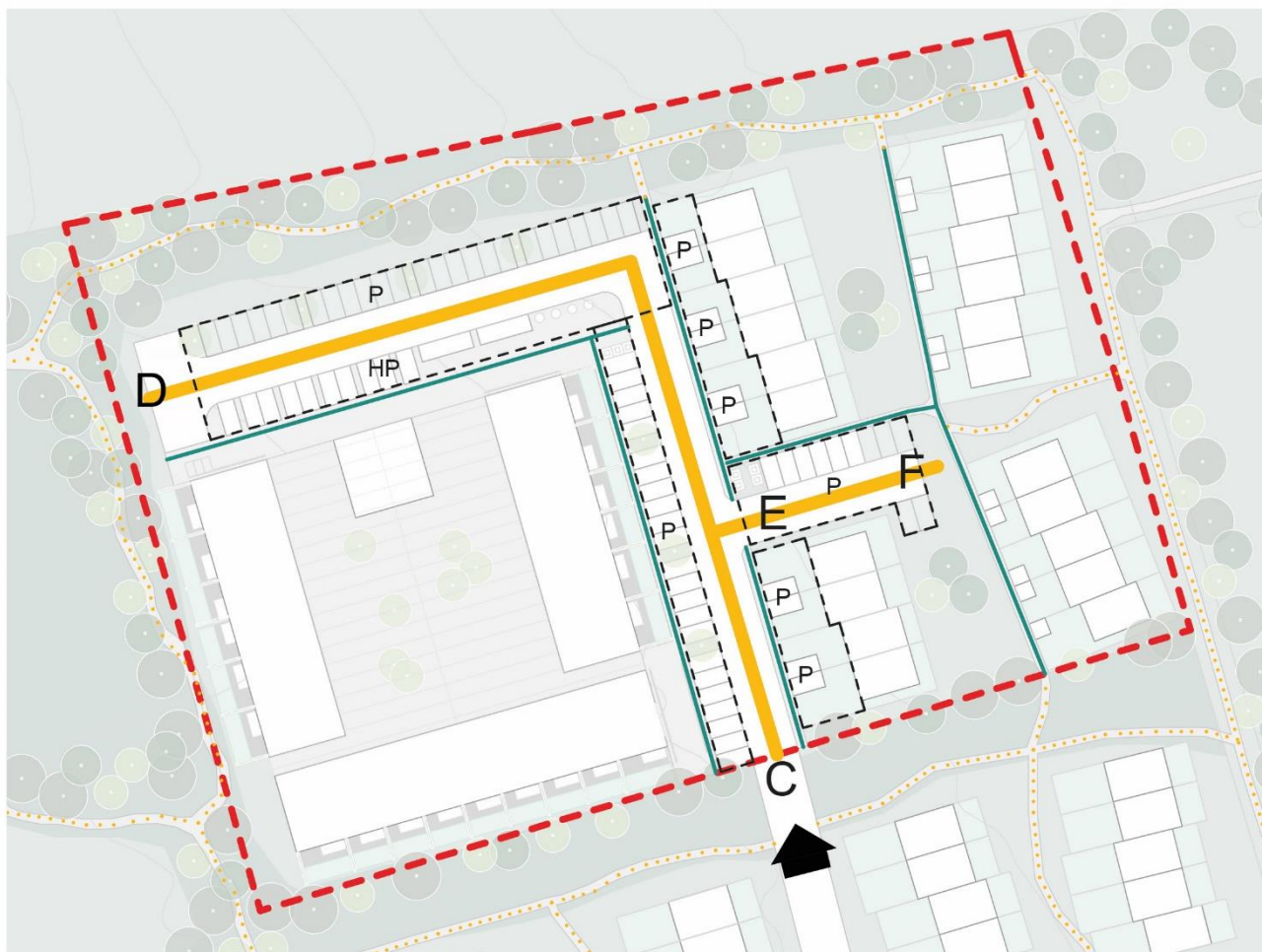
NY VEJ - FREM TIL LOKALPLANSOMRÅDET

SIGNATURFORKLARING

-  Lokalplanafgræsning
-  Projektafgræsning
-  Ny vej



Kortbilag 6



VEJ, STI OG PARKERING - I LOKALPLANOMRÅDET

SIGNATURFORKLARING

— Lokalplanafræsning

— Vej

— Natursti

— Adgangssti

--- Parkeringsareal

➡ Adgangsvej

— Matrikelskel

Skala 1:1.000
0 m 30 m 60 m

Kortbilag 7

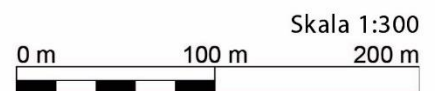
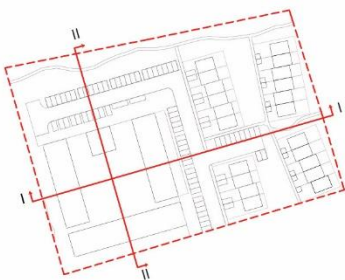
LANDSKABSSNIT



Kortbilag 8

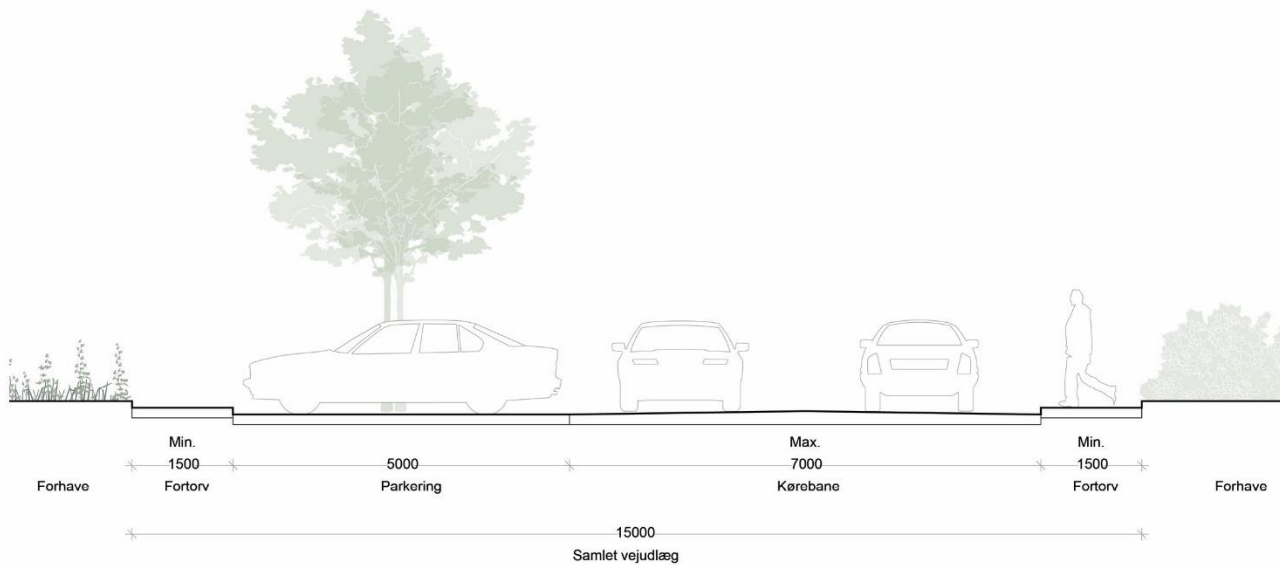


PRINCIPSNIT

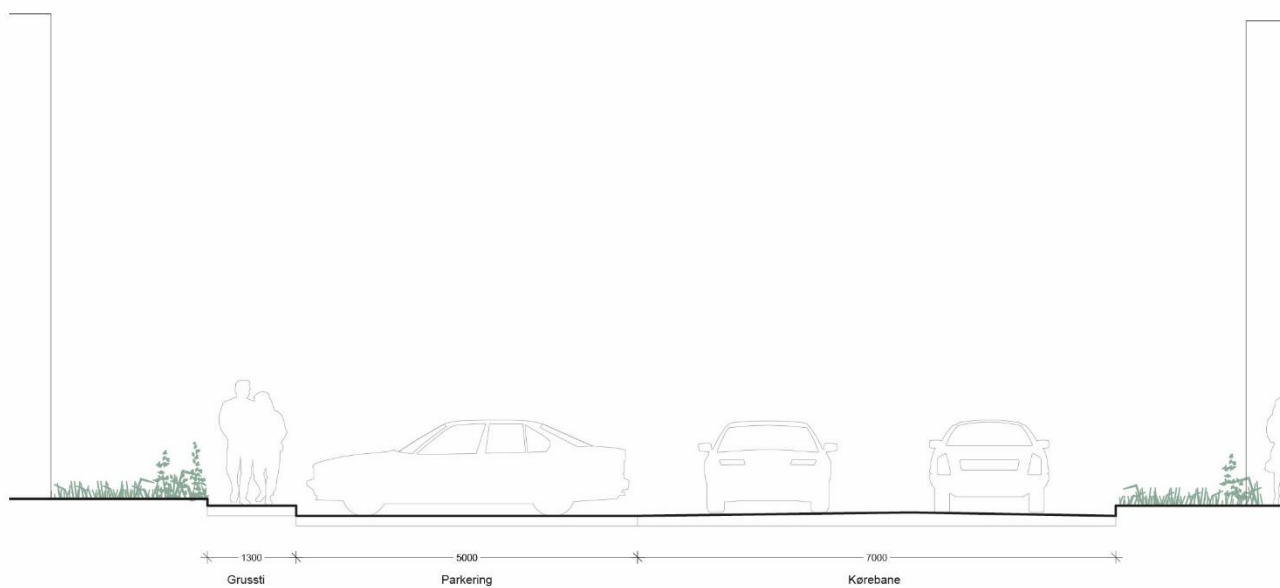


Kortbilag 9

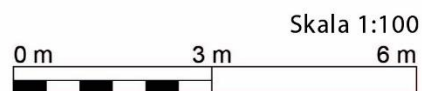
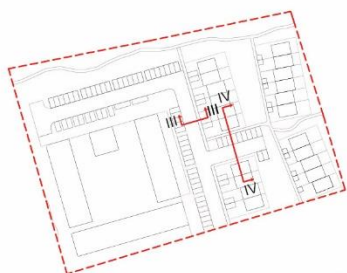
Snit III : Vej C-D



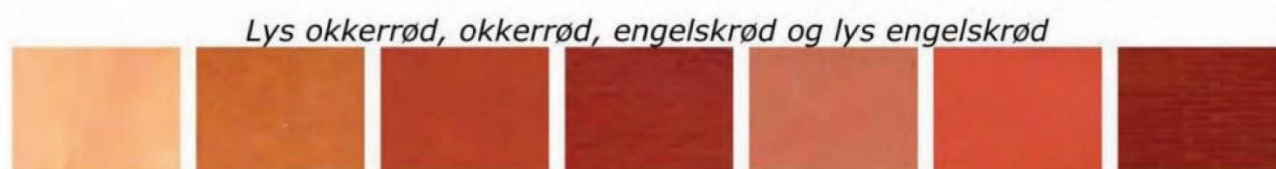
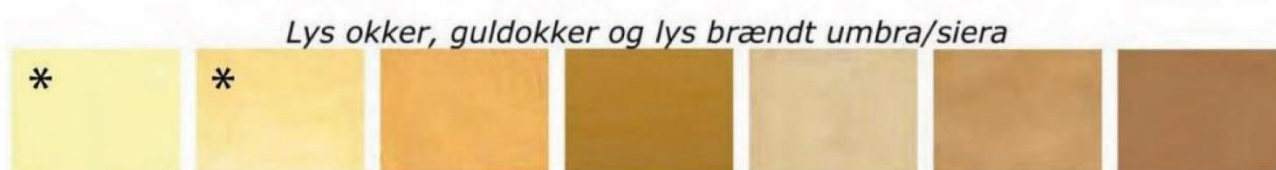
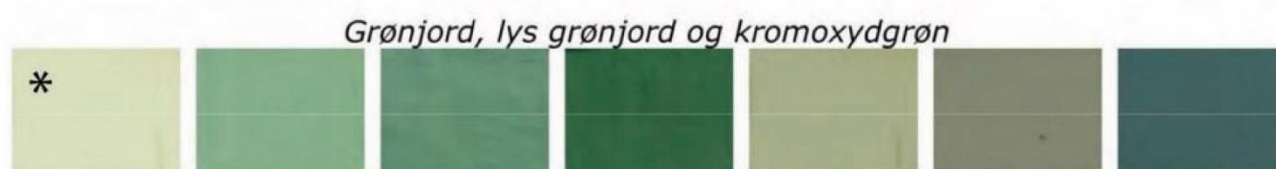
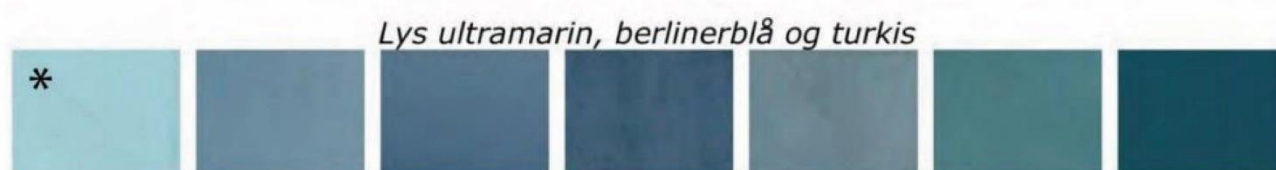
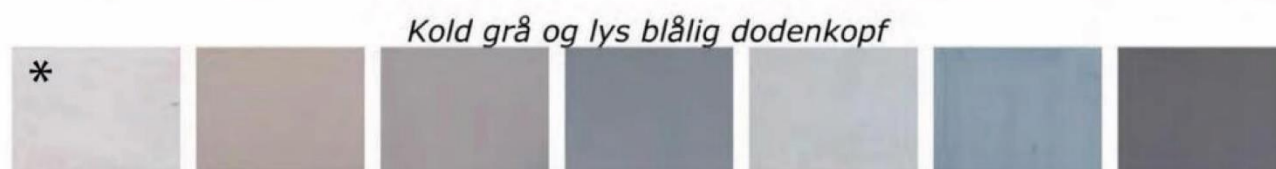
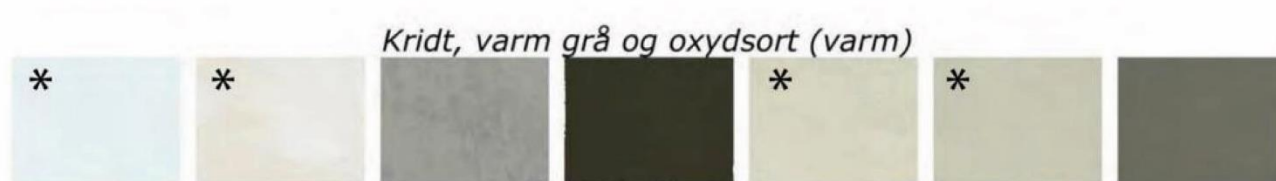
Snit IV : Vej E-F



VEJSNIT



Kortbilag 10



* Lyse nuancer

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA