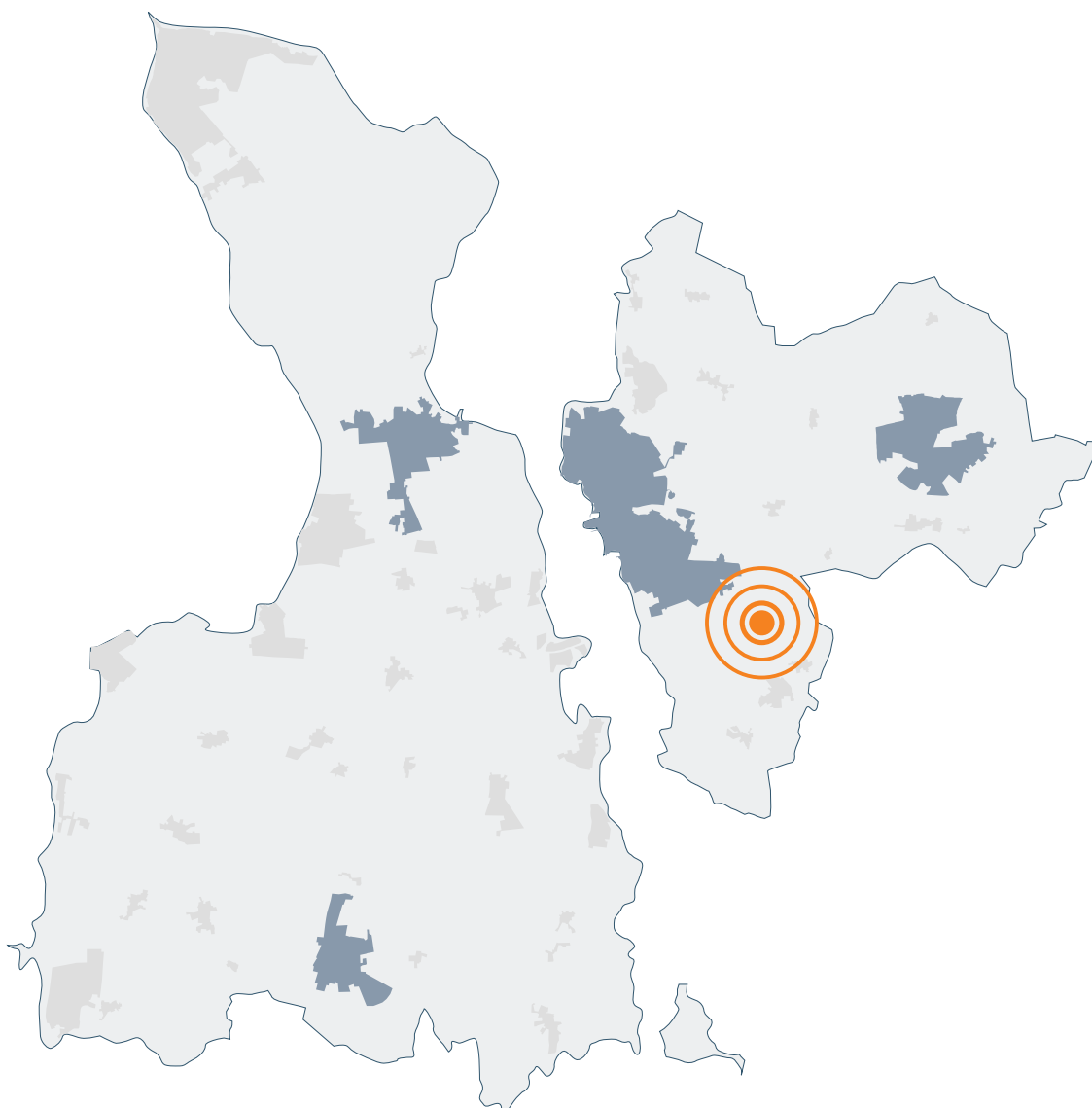


# LOKALPLAN 139

For nye boliger i Deltakvarteret, Vinge

VEDTAGET den 26. august 2020



# Hvad er en lokalplan?

---

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

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

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

Lokalplanen er bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser.

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

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

En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentligt kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.



# Indhold

---

Redegørelse . . . . .	5
BAGGRUND FOR LOKALPLANEN . . . . .	5
FORMÅLET MED LOKALPLANEN. . . . .	5
OMRÅDETS PLACERING OG EKSISTERENDE FORHOLD . . . . .	6
LOKALPLANENS INDHOLD . . . . .	7
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING . . . . .	8
FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER . . . . .	12
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER . . . . .	13
SERVITUTTER. . . . .	13
<b>Bestemmelser . . . . .</b>	<b>14</b>
§ 1. FORMÅL . . . . .	14
§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS. . . . .	14
§ 3. ANVENDELSE . . . . .	14
§ 4. UDSTYKNING . . . . .	14
§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING . . . . .	15
§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING . . . . .	16
§ 7. BEBYGGELSENS UDSEENDE . . . . .	17
§ 8. UBEBYGGEDE AREALER. . . . .	18

# Indhold

---

§ 9. KLIMATILPASNING . . . . .	18
§ 10. LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG. . . . .	19
§ 11. GRUNDEJERFORENING. . . . .	19
§ 12. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING . . . . .	19
§ 13. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER. . . . .	19
§ 14. RETSVIRKNING. . . . .	20
VEDTAGELSE . . . . .	20

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

Kortbilag 2 - Lokalplankort

Kortbilag 3 - Illustrationsskitse

Bilag 4 - Skyggediagrammer

# Redegørelse

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

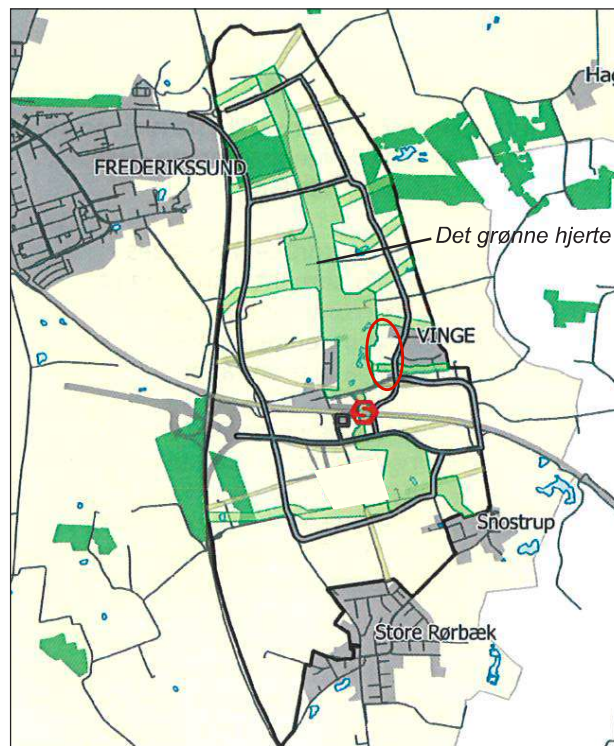
Frederikssund Kommune har igangsat udviklingen af et nyt stort byområde i Vinge. Vinge udvikles med afsæt i en helhedsplan, der skal sikre en mangfoldig, levende og grøn by, hvor man både kan bo og arbejde og som er let tilgængelig med for alle trafikanttyper.

Den eksisterende del af Vinge udgøres af det eksisterende boligområde - Deltakvarteret - der rummer forskellige typer bebyggelse i form af villaer og rækkehuse - alle disponeret efter klyngeprincippet omkring et Shared Space area. Deltakvarteret er endvidere kendetegnet ved markante blå og grønne kiler, der trækker natur- og landskabskvaliteter ind i området samt sikrer mulighed for bæredygtige løsninger for vandhåndtering og varmeforsyning - og helt i tråd med principperne for bæredygtig byudvikling (DGNB).

Byrådet besluttede på mødet den 29. januar 2020 at udarbejde et lokalplanforslag, som åbner mulighed for yderligere boligbyggeri i Deltakvarteret. Det nye boligområde vil i høj grad være en naturlig videreførelse af det eksisterende kvarter, men der åbnes også mulighed for etageboligbebyggelse med en tættere og højere bebyggelsesstruktur. Dette for at styrke bymæssigheden langs Dalvejen og derved understrege naboskabet til den helt centrale del af Vinge, der etableres umiddelbart syd for området.

## FORMÅLET MED LOKALPLANEN

Formålet med lokalplanen er således at give mulighed for etablering af en ny varieret boligbebyggelse, der skaber



Figur 2: Lokalplanområdets placering i helhedsplanen for den nye by Vinge.

en naturlig afrunding af det eksisterende Deltakvarter, og binde den eksisterende bebyggelse sammen med Tvinsmosen og Vinges 'grønne hjerte', som er et sammenhænge natur- og landskabsbånd gennem det nye byområde, se Figur 2.



Figur 1: Dronefoto af planområdet.



Figur 3: Udsigt over det eksisterende Deltakvarter. Lokalplanområdet og Tvinsmosen ses i baggrunden til venstre.

Andre formål er at sikre, at bebyggelsen disponeres og udformes under hensyn til omgivelserne og de naturkvaliteter, som findes her.

Samtidig skal området indrettes med god adgang til grønne fri- og opholdsarealer samt anlæg for lokal håndtering af regnvand i form af integrerede løsninger, der bidrager til den rekreative kvalitet.

Endelig skal de nye boligbebyggelser vejforsynes fra Deltavej, der er hovedgaden i Deltakvarteret.

## OMRÅDETS PLACERING OG EKSISTERENDE FORHOLD

### Placering og omgivelser

Planområdet ligger i den sydøstlige del af kommunen, ca. 1,5 kilometer sydøst for Frederikssund By i det område, der udgør den nye by Vinge.

Området ligger umiddelbart nord for Dalvejen med Tvinsmosen og landejendommen Fredtoft mod vest samt Deltakvarteret mod øst. Tvinsmosen er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3 med beskyttet eng, sø og mose og indgår i det planlagte 'grønne hjerte' i Vinge.

Mod nord grænser området op til Tvinsmosegård samt et konkret areal, der er lokalplanlagt til grønt friareal for de nuværende beboere samt med mulighed for etablering af et fælles jordvarmeanlæg til forsyning af kvarteret. Arealerne længere mod nord er udlagt til byudvikling som senere etaper af Vinge.

Vest for mosen ligger endvidere to mindre parcelhusudstyknings fra 1960'erne på hhv. Stationsvænget og Solbakken. Mod syd ligger banen og den kommende S-togsstation i Vinge, der forventes at stå færdig i sommeren 2020. Sydvest for området planlægges etableret en til- og afkørsel til Frederikssundsmotorvejen.

### Eksisterende forhold

Planområdet har et samlet areal på ca. 3,1 ha og omfatter dele af matrikelnumrene 3o, 5e og 5m, alle Snostrup By, Snostrup.

Området er kommunalt ejet og har indtil for få år siden været dyrket som landbrugsjord. Det fremtræder derfor med sparsom beplantning, primært i form af vildtvoksende græsarter og blomster.

Ejendommen Fredtoft (Dalvejen 3) er et nedlagt landbrug med tilhørende driftsbygninger. Tre af driftsbygningerne er registreret med middel eller lav bevaringsværdi. I kanten af ejendommen er der levende hegn og fritvoksende træer, der er med til at afskærme gården mod omgivelserne.

Terrænmæssigt ligger en stor del af området i kote 12-13 (DVR90), men med et mindre bakkedrag i kote 15 mod syd samt en kunstig lavning mod nord, hvor det regnvandstekniske anlæg, bassin B3030/Deltaet, ligger. Jf. kortbilag 1.

Deltaet håndterer regnvand fra den eksisterende bebyggelse i kvarteret, men har samtidig en vigtig

rekreativ funktion - både visuelt og funktionelt - og på sigt også naturmæssigt. Se Figur 4.

Den sydlige del af planområdet anvendes desuden midlertidigt til byggeplads/mandskabsfaciliteter, bl.a. i form af en pavillonbygning.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Planområdet opdeles i 6 delområder, A, B1, B2, B3, K1 og K2. Heraf kan der i de 4 delområder etableres boligbebyggelse, mens de 2 resterende delområder disponeres som kiler i Deltakvarterets blå og grønne struktur.

Boligerne bliver en blanding af etageboliger og forskellige former for tæt-lav bebyggelse - rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse o.l. Der påregnes opført i alt ca. 160 boliger i området.

På kortbilag 3 og Figur 6 er vist en illustrationsskitse, der viser et eksempel på en mulig disponering og bebyggelse af området. Der foreligger således endnu ikke konkrete byggeprojekter.

Kilerne har en vigtig funktion - dels ift. lokal håndtering af regnvand, dels som styrkelse af naturnetværket og de økologiske forbindelser i Vinge med Tvinsmosen som et centralt omdrejningspunkt. Herudover spiller kilerne også en betydelig rolle ift. områdets nærrekreative kvalitet for beboerne.

Af hensyn til at sikre en fleksibel anvendelse muliggør planen en fuld nedrivning af eksisterende bebyggelse i området, herunder ejendommen Fredtoft. Der er dog også en mulighed at bevare de mest karakteristiske dele af bebyggelsen og lade dem indgå i en kombination med nybyggeri.

Ny bebyggelse skal udformes ud fra to hovedprincipper:

- 1) Lav bygnings skala (2-3 etager) og åben struktur mod mosen og kilerne
- 2) Høj (3-5 etager) og mere tæt bebyggelsesstruktur mod Deltavej og Dalvejen, der grænser op til de helt centrale dele af Vinge.

De maksimale bygningshøjder spænder fra 8,5 - 18 m. Dog er der fastsat krav til minimumshøjder for bebyggelsen mod Dalvejen, så der sikres den ønskede bymæssighed.

Lokalplanen fastlægger endvidere konkrete byggelinjer mod Tvinsmosen (10 m bufferzone) og kilerne samt mod de omgivende veje - sidstnævnte af støjmæssige hensyn. Bufferzonen skal medvirke til at afbøde eventuel påvirkning af dyrelivet i moseområdet og vil endvidere sikre beboernes 'privatssfære' ift. en kommende rekreativ stiforbindelse umiddelbart vest for planområdet - se Figur 5.

Herudover stilles der krav til opbrydning og arkitektonisk variation af længere facadeforløb samt tvungne



Figur 4: Bassin B303 i 'Deltaet', der renser og forsinker tag- og overfladevand fra det eksisterende kvarter.

markeringer af udvalgte hjørner. Hensigten med dette er, at arkitekturen kan medvirke til at understrege den bymæssige karakter langs vejene samt sikre 'liv' og kvalitet i byggeriet. Dog skal dele af etageboligbebyggelsen mod Deltavej (B2) udformes med tilbagetrukket tagetage af hensyn til den eksisterende boligbebyggelse. Der stilles ikke specifikke krav til tagform, materialer, farver mv. i øvrigt.

De nye boligbebyggelser skal alle vejbetjenes fra Deltavej, der kobles til de interne boligveje og parkeringsarealer. De indre færdselsarealer udformes efter 'Shared Space' princippet, hvor veje, stier, fortove, lokale pladسدannelser o.l. fælles friarealer 'smelter' sammen til helhedsløsninger. Dette øger trygheden og komforten for beboerne og kan dermed understøtte et aktivt fællesskab og udeliv. Eventuelt inventar (borde, bænke, legeredskaber mv.) skal udformes og placeres ud fra en helhedsbetragtning omkring funktion og komfort.

Fælles opholdsarealer skal indtænkes i de individuelle bebyggelser, ligesom den grønne forbindelse (K2) kan anvendes til ophold og derfor udformes med stiforbindelse. Som supplement kan der etableres private opholdsmuligheder i form af altaner og tagterrasser samt små private haver på terrænen. Der er også mulighed for at etablere fælleshuse i de respektive boligområder.

De interne boligveje og opholdsarealer spiller også en vigtig rolle ift. overfladevand, som alt sammen skal håndteres lokalt inden for området. Som hovedprincip skal overfladevand fra det enkelte delområde (A, B1, B2 og B3) opsamles og ledes videre til enten det eksisterende regnvandsbassin i Deltaet (K1) eller et kommende regnvandsbassin (B302) ved mosen vest for området. Regnvandshåndteringen er nærmere beskrevet i afsnittet 'Spildevandsplan'.

Planen regulerer endvidere forhold omkring gulvkoter, opvarmning, beplantning, terrænregulering, hegning



Figur 6: Illustrationsskitse, der viser den overordnede struktur samt en mulig disponering af bebyggelse.

og belysning - bl.a. af klima- og naturmæssige hensyn - ligesom der stilles krav om medlemsskab af Deltakvarterets grundejerforening.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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

### Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen

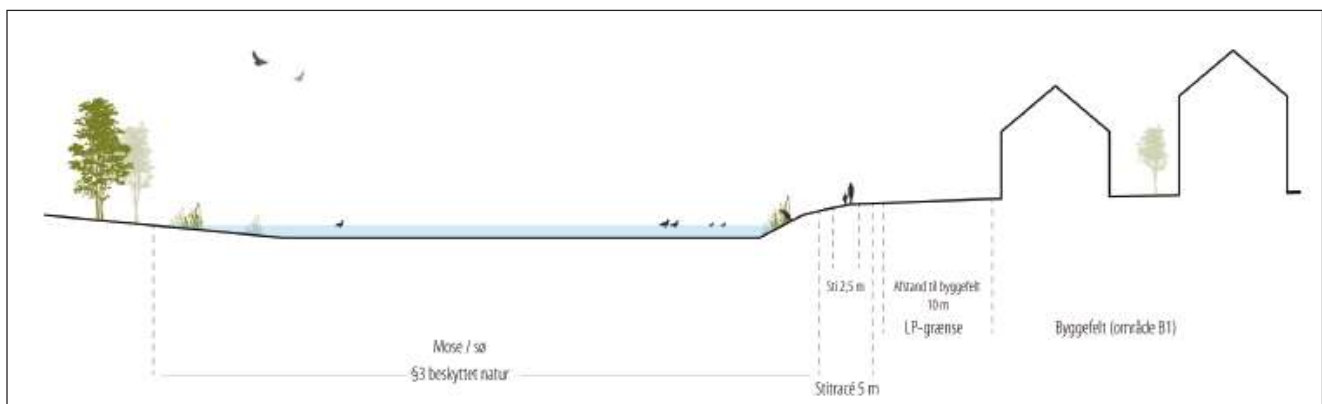
Jævnfør Habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 1595 af 06/12/2018) - om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter - skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 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.

Lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde - Natura 2000 område nr. 136 'Roskilde Fjord'.

Størstedelen af lokalplanområdet har indtil for få år siden været intensivt dyrket landbrugsjord og rummer ikke biotoper til beskyttede arter. Tilsvarende er der ingen beskyttede naturtyper inden for planområdet.

Tvinsmosen og de tilstødende arealer er imidlertid yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og stor vandsalamander, der er beskyttet iht. Habitatdirektivet. Lokalplanen indeholder derfor en række tiltag, der skal beskytte og styrke levestedsbetingelserne for de bilag IV arter, der lever i og omkring mosen. Konkret udlægges areal til en ny tværgående grøn forbindelse (K2), der skal fungere som spredningskorridor, ligesom Deltaet (K1) videreføres i planlægningen. Den nye spredningskorridor udlægges i tråd med VVM-tilladelsen for Vinge C og skal forbinde mosen med naturarealerne øst for Deltakvarteret.



Figur 5: Øst-vestgående principsnit, der illustrerer overgangen mellem delområde B3 og Tvinsmosen, herunder 10 m bufferzone samt ny stiforbindelse.



Der fastlægges desuden en gennemgående 10 m bred grøn bufferzone i skel til mosen og en kommende rekreativ stiforbindelse. Bufferzonen vil indgå i det mere finmaskede netværk af spredningsmuligheder i kvarteret.

Herudover er bebyggelsens omfang/skala fastlagt under hensyntagen til det tætte naboskab til mosen. Det betyder bl.a., at bebyggelsen er lavere og har en mere åben struktur mod mosen og den nye spredningskorridor - tiltag, der kan medvirke til at afbøde skyggevirksomhed og anden direkte påvirkning fra de nye boligbebyggelser. De potentielle skyggevirksomheder ved fuld udbygning af området fremgår af skyggediagrammerne i Bilag 4.

Af hensyn til arternes beskyttelse i anlægsfasen vil der i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive stillet krav om, at bygherre redegør konkret for, hvor og hvordan der opsættes paddehegn.

Samlet set vurderes det, at planen ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, herunder medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller på yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

### Vandområdeplan

Frederikssund Kommune er omfattet af Vandområdeplan 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 ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde (NFI). Der må derfor som udgangspunkt ikke ske nedsivning af forurenede vand.

Jævnfør spildevandsplanen, der er beskrevet i det efterfølgende afsnit, skal overfladevand fra planområdet ikke nedsives, men forsinkes og renses lokalt inden udledning til recipient.

På den baggrund vurderes det, at den planlagte anvendelse til boligformål ikke vil medføre påvirkning eller en øget risiko for grundvandet.

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

### Spildevandsplan

Planområdet er - bortset fra den nordligste del i delområde A - omfattet af tillæg til spildevandsplanen af

3. marts 2015. Tillægget er udarbejdet for Deltakvarteret med det mål, at regnvandshåndteringen skal foregå på en måde, som både gavner miljøet og samtidig er klimasikret og tilfører en rekreativ værdi.

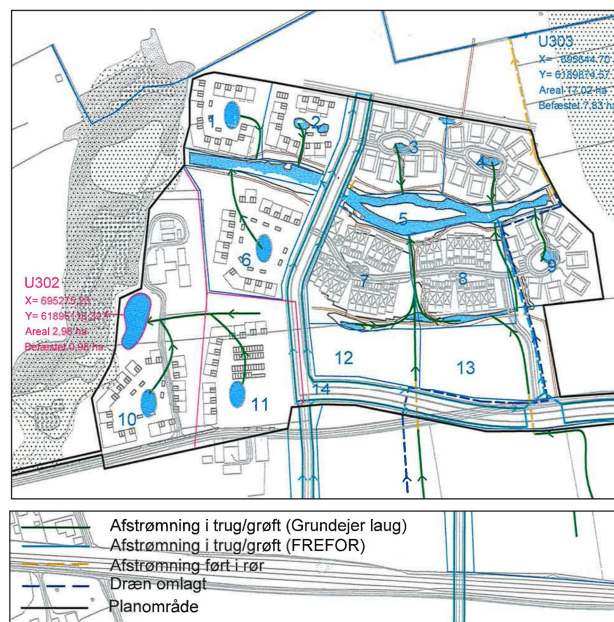
Tillægget fastlægger derfor, at overfladevand ikke nedsives - bl.a. grundet dårlige nedsivningsforhold - men i stedet opsamles i LAR-anlæg i det enkelte delområde, fx wadier, regnbæde o.l. Herfra ledes vandet i åbne render og grøfter videre dels til det eksisterende forsinkelsesbassin i Deltastrøget (bassin B303), og dels til et kommende bassin (B302), der etableres mellem planområdet og mosen mod vest. Delområde A og B2 afvander til bassin B303, mens delområde B1 og B3 afleder til bassin B302, jf. oversigtskortet på Figur 7. Vejadgang til bassin B302 sikres udenfor lokalplanområdet.

I bassinerne vil vandet blive forsinket og rensat inden det ledes til recipient. Områdets forskellige LAR-anlæg skal endvidere klimasikres, så der ikke sker oversvømmelser af boliger og veje.

Anlæg, drift og vedligeholdelse af vandrender, grøfter, wadier mv., der håndterer vandet mellem den enkelte matrikel og frem til udledningen til bassin B302 eller B303, skal foreståes af Deltakvarterets regnvandslaug. Undtaget herfra er overfladevand fra offentlige veje, som ledes i særskilte render og driftes af Frederikssund Kommune eller Frederikssund Forsyning. Kommunens og forsyningens forpligtelser fremgår specifikt af en juridisk aftale, der er indgået mellem parterne.

Alle grundejere i området har pligt til at være medlem af kvarterets regnvandslaug, jf. § 11.2 og 12.2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med spildevandsplanen.



Figur 7: Principper for kloakoplande, strømningsveje og forsinkelsesbassiner i Deltakvarteret.

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

### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Planområdet ligger ca. 3 km fra kysten til Roskilde Fjord og dermed i kanten af kystnærhedszonen. (evt. delvist i byzone). 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 ny bebyggelse i op til 5 etager/18 m vil have en meget begrænset synlighed set 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.

### Fingerplan 2019/stationsnærhed

Jævnfør landsplandirektivet "Fingerplan 2019" er planområdet beliggende inden for byfingeren (Frederikssundsfingeren) i det ydre storbyområde. Fingerplanen udlægger området til byudvikling og har reserveret areal til den kommende S-togsstation. Planområdet ligger i det stationsnære kerneområde, der strækker sig 600 meter omkring den kommende station, jf. Figur 8. De stationsnære områder skal gerne have en høj udnyttelse med god tilgængelighed. Dette med henblik på at fremme forholdene for bløde trafikanter og den kollektive trafik.

Planområdet udlægges til boligformål med bebyggelsesprocenter på overvejende 40 og 100 - altså en høj udnyttelsesgrad. Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

### Kommuneplan 2017

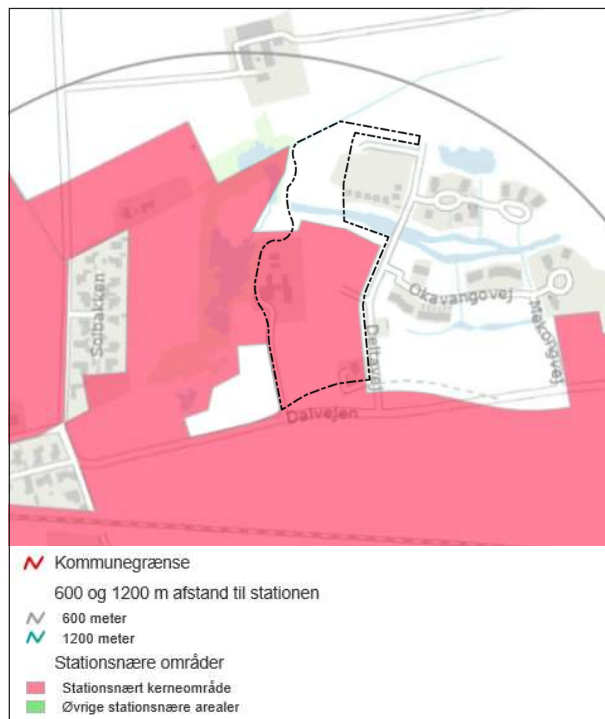
Planområdet er omfattet af hovedstruktur, retningslinjer og rammer i Kommuneplan 2017.

#### Landskabsbeskyttelse

Planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for landskabsbeskyttelse, konkret med en placering i det øvrige landskab med det strategiske mål "vedligehold".

Herudover ligger området inden for kirkeomgivelserne for Snostrup Kirke, der ligger ca. 900 m sydøst for planområdet. Kirkeomgivelserne er samtidig et udtryk for et landskab med kulturhistorisk bevaringsværdi, hvor de oprindelige træk søges bevaret.

Lokalplanområdets placering i den centrale del af Vingebetjener betyder, at lokalplanområdet og Snostrup Kirke adskilles af banen og - på sigt - den mest centrale del af Vingebetjener. Derudover ligger lokalplanområdet overvejende i kote 12-13, mens Snostrup Kirke ligger i kote 20. Lokalplanen vurderes derfor ikke at have en væsentlig indvirkning på



Figur 8: Det stationsnære kerneområde.

oplevelsen af landskabet omkring Snostrup Kirke samt udsigten til og fra kirken.

Arealudpegninger og retningslinjer for landskabsbeskyttelse gælder imidlertid ikke for byområdet (hverken nuværende eller fremtidig byzone) og sommerhusområder. Planområdet er kun omfattet af rammeområder, der er planlagt til fremtidig byzone og har derfor ikke nogen betydning for kommuneplanens retningslinjer for landskabsbeskyttelse.

#### Skovrejsning

Lokalplanen ligger inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Lokalplanen giver ikke mulighed for træbeplantning, der på sigt kan opnå karakter af skov, og vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### Naturbeskyttelse/økologiske forbindelser

Tvinsmosen, der grænser op til planområdet, er udpeget som økologisk forbindelse, og bassin B303/Deltaet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse.

Med udlæg af en ny spredningskorridor (K2), videreførelsen af B303/Deltaet samt udlæg af bufferzonen langs plangrænsen mod mosen vurderes det, at planlægningen vil styrke områdets grøn/blå struktur og naturbeskyttelsen. Spredningskorridoren og bufferzonen vil som hovedprincip blive anlagt med en naturpræget karakter og et lavt plejeniveau og vil derved også kunne bidrage positivt til områdets biodiversitet. For en mere

uddybende beskrivelse henvises til afsnittet 'Natura 2000 og Habitatbekendtgørelsen'.

Samlet set vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelse.

#### Bevaringsværdige bygninger

Inden for lokalplanens delområde B1 ligger den tidligere landejendom Fredtoft, hvor af tre af gårdens driftsbygninger (kostalden, svinestalden og maskinhuset) er registreret som bevaringsværdige bygninger efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). SAVE anvendes til vurdering af bygninger på en skala fra 1-9, hvor 1 er højeste bevaringsværdi og 9 er ringe eller ingen bevaringsværdi.

De to staldbygninger (BBR byg. nr. 3 og 4) er opført år 1900 og er vurderet med en samlet bevaringsværdi på hhv. 5 og 6 svarende til middel bevaringsværdi. Maskinhuset (BBR byg. nr. 6) er opført i 1923 og er vurderet med en samlet bevaringsværdi på 7 svarende til lav bevaringsværdi.

Planerne muliggør en fuld nedrivning af alle bygninger. Grundet bygningernes middel eller lave bevaringsværdi vurderes dette ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige bygninger. Det er dog også muligt at lade dele af den eksisterende bebyggelse indgå i et nybyggeri og på denne måde videreføre en del af områdets kulturhistorie.

#### Rækkefølgeplan

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for byudviklingsområder, herunder Vinge. En del af planområdet - ejendommen Dalvejen 3 (Fredtoft) - er planlagt til byudvikling i sidste halvdel af planperioden, dvs. 2023-2029. Lokalplanen er i strid med rækkefølgebestemmelserne, hvorfor der forudsættes udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør en frigivelse af ejendommen til byudvikling.

#### Rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanrammerne B 2.1, C 2.1 og BB 2.8. i Kommuneplan 2017.

Kommuneplanramme B 2.1 – Nord for Dalvejen - fastsætter anvendelsen til boligområde, hvor bebyggelsens højde ikke må overstige 4 etager/14 meter. Derudover fastsættes en samlet bebyggelsesprocent på 100% for rammeområdet under ét.

Kommuneplanramme C 2.1 – Vinge Bymidte - skal anvendes til centerområde, nærmere betegnet bymidtefunktioner som f.eks. detailhandel, boliger, kontorer og liberalt erhverv, offentlige formål og privat serviceerhverv. Byggeri må opføres i maksimalt 8 etager. Nord for Dalvejen - i lokalplanområdet - dog maksimalt 4 etager. Der må placeres 26.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel inden for rammeområdet. Rammeområdet kan desuden anvendes til grønne områder, regnvands-

bassiner, veje og stier. Det skal sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg.

Kommuneplanramme BB 2.8 – Vinge by - er en del af det Stationsnære kerneområde for Vinge station. Rammeområdet skal anvendes til blandet bolig og erhverv, herunder kontorer, liberalt erhverv, undervisningsformål, hotel, restaurant, klinikker, og kulturelle formål o.l., offentlig og privat serviceforsyning samt grønne områder, regnvandsbassiner, veje og stier. Det skal i den videre planlægning sikres, at der kan ske den nødvendige udbygning af interne veje, forsynings og kloakanlæg med videre, herunder eventuelle støjafskærmninger i forhold til trafikanelæg. Det skal desuden sikres, at boliger og anden støjfølsom arealanvendelse kan integreres tættest muligt med erhverv, institutioner og andre private og offentlige serviceanlæg. Endelig er en del af rammeområdet registreret som beskyttet naturtype, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Ligeledes er en del af rammen kortlagt som rasteområde for spidssnudet frø, der er beskyttet jf. Habitatdirektivet.

Det skal derfor i forbindelse med den konkrete planlægning for udnyttelse af området vurderes, hvor højt byggeri reelt kan blive, når der samtidig tages hensyn til, at der ikke må ske skyggepåvirkning af yngleområdet for spidssnudet frø.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for C 2.1, idet der i et afgrænset område nord for Dalvejen ønskes mulighed for at opføre bebyggelse i op til 5 etager.

For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen ift. rækkefølgeplan og etageantal er der sideløbende udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg nr. 016 foreligger som et særskilt dokument.

#### **Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter**

Bassin B303/Deltaet (delområde K1) er omfattet af gældende Lokalplan nr. 065 'for boliger nord for Dalvejen i Vinge'.

Med lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse aflyses Lokalplan nr. 065 for de områder, der er omfattet af denne lokalplan.

#### **Fortidsminder**

Der er ingen beskyttede fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Dog er der i 2013 foretaget arkæologisk forundersøgelse af et areal på ca. 14 ha. nord for Dalvejen. Lokalplanområdet udgør en mindre del af det område, der blev undersøgt. Der blev gjort flere fund i undersøgelsesområdet, herunder fund af bebyggelser både fra stenalderen og

bronzealderen og muligvis rester af et Sarup-anlæg, som blev brugt ved rituelle fester og ofringer. Området er således undersøgt for arkæologisk arv.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af Museumslovens § 27, standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fund skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

## FORHOLD TIL BYENS ANDRE FUNKTIONER

### Vandforsyning

Vandforsyning af lokalplanområdet varetages af Novafos.

### Varmeforsyning

Området ligger uden for de vedtagne varmforsyningsområder.

Det er Byrådets vision for Vinges fremtidige varmforsyning, at den skal bestå af et samlet vandbåret lavtemperatur transmissionsnet for hele byen, hvor varmen leveres af flere CO<sub>2</sub> neutrale varmekilder som f.eks. overskudsvarme fra bygninger og virksomheder, varmepumpeanlæg, soleenergianlæg og som samtidigt kan lagre sommerens varmeenergi til brug i vinterhalvåret, f.eks. i form af ATEs-anlæg (Aquifer Thermal Energy Storage). Byrådet finder det samtidigt naturligt at arbejde for, at en sådan intern varmforsyning af Vinge på længere sigt vil kunne kobles sammen med andre varmforsyningsanlæg både regionalt og lokalt.

Den gældende Lokalplan nr. 065 udlægger et areal på ca. 15.600 m<sup>2</sup> umiddelbart nord for planområdet som reservation til muligt fælles jordvarmeanlæg for kvarterets beboere. Hvis de kommende ejere inden for lokalplanområdet ønsker at gå sammen om et fælles jordvarmeanlæg med de resterende ejere i Deltakvarteret, er der derved åbnet mulighed for etablering af et sådant anlæg. De nærmere vilkår om ejerskab og drift er der ikke taget stilling til med denne lokalplan.

Endvidere gøres gældende, at en miljømæssig vurdering af fx grundvandspåvirkning fra eventuelle jordvarmeanlæg inden for området skal behandles i forbindelse med konkrete ansøgninger og vurderes i det enkelte konkrete tilfælde.

For så vidt angår støj fra varmepumper er det forudsat, at disse placeres hensigtsmæssigt ift. nabobebyggelser og afskærmes, dog under hensyntagen til pumpernes funktionalitet.

Frederikssund Kommune anbefaler endvidere - jf. ovenstående - at der ikke installeres pejs, brændeovn, brænde- eller biomassefyr, herunder træpillefyr i området.

Nybyggeri efter BR18 eller nyere er yderst velisoleret og kræver ikke supplerende varme med så høj effekt og temperatur, som træfyling giver. Der er derfor risiko for, at

der opstår overtemperatur ved fyring med brændeovn o.l.

Herudover lægger kommunen vægt på at sikre ren luft til alle beboere og forebygge eventuelle klagesager, hvor naboer fx måtte føle sig generet af røg fra naboen - en problematik, der ofte opstår i rækkehusbebyggelser.

### Spildevand og overfladevand/klimatilpasning

Lokalplanområdet skal separatkloakeres og spildevandet afledes til Frederikssund Renseanlæg.

Jævnfør afsnittet 'Spildevandsplan', er planområdet omfattet af særlige krav til regnvandshåndtering samt medlemskab af kvarterets regnvandslaug. Konkret skal afledning af overfladevand ske i åbne vandrender, grøfter, wadier mv. og videre til de primære bassiner B302 og B303, hvor vandet forsinkes og renses inden afledning til recipienterne - hhv. Tvinsmosen og et område øst for Deltakvarteret.

Der må ikke udledes tag- og overfladevand fra planområdet, før der er opnået de nødvendige udledningstilladelser til recipienter, herunder godkendelse af bassindimensionering for B302.

### Affald

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

Ved opførelse af ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal der planlægges for fælles offentligt tilgængelige affaldsløsninger, fx centralt placerede affaldsøer. De fælles affaldsløsninger kan udformes med såvel overjordiske som helt eller delvist nedgravede beholdere.

### Trafik og støj

Lokalplanen er i overensstemmelse med helhedsplanen for Vinge, hvor området tænkes udviklet til boliger og stationsnært byområde med vejadgang fra Deltavej og grænse mod Dalvejen.

Der forventes en daglig trafik (ÅDT) på ca. 3.240 biler på Deltavej og ca. 3.420 biler på Dalvejen. Dette ændres ikke med lokalplanens realisering, hvorfor planlægningen ikke vurderes at påvirke kapaciteten og trafikafviklingen på det omgivende vejnet.

Af hensyn til trafikstøj fra de nævnte veje er der fastsat byggelinjer, så støjgrænseværdierne kan overholdes. Om nødvendigt kan der suppleres med tiltag for støjafskærmning på og ved facader.

Herudover er der ikke støjende aktiviteter som virksomheder o.l. i omgivelserne. For yderligere beskrivelser henvises til den tilhørende miljøscreening.

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

En lokalplan sætter rammerne for et områdes anvendelse og udvikling, men en lokalplan er ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det kan være nødvendigt at søge om tilladelse eller godkendelser fra andre relevante myndigheder inden dit projekt kan realiseres. Kontakt kommunen for at finde ud af, om dit projekt kræver myndighedsbehandling.

### Jordforurening og -flytning

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. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Forurenet jord og jord fra offentlige vejmatriler må ikke flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til Frederikssund Kommune. Ren jord kan flyttes uden forudgående anmeldelse af jordflytning til Frederikssund Kommune på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

### 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 1225 af 25/10/2018) § 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 følgende:

- Planlægningen vil ikke påvirke naturbeskyttelsesinteresserne knyttet til Natura 2000 området 'Roskilde Fjord'.
- Bebyggelsen er placeret og disponeret, så der ikke sker væsentlig påvirkning af yngle- og rasteområderne for bilag IV-arter ved Tvinsmosen, bl.a. spidssnudet frø.
- Området disponeres med grønne og blå kiler og korridorer med henblik på at sikre spredningskorridorer for bilag IV arter.
- En ændret bygningsskala fra 4 til 5 etager mod Dalvejen vil ikke have væsentlig indvirkning på de landskabsmæssige interesser knyttet til kystbeskyttelseszonen samt omgivelserne til Snostrup Kirke.
- Anvendelsen til boligformål har ikke grundvands-truende karakter.

## SERVITUTTER

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejdet 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 det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

### Deklaration om naturgasledning

Den eksisterende boligvej, der er tilsluttet Deltavej, længst mod nord forløber ovenpå en naturgasledning. Gasledningen er deklareret med et 10 meter bredt bælte, svarende til 5 meter på hver side ledningen (22.12.1986-44169-17). Lokalplanen respekterer servitутten ved at udlægge en byggelinje, der sikrer, at deklaraionsbæltet friholdes fra bebyggelse og beplantning med dybtliggende rødder.

### Deklaration om kloakforsyningsanlæg

Omhandler regnvands- og spildevandsledninger med tilhørende pumpestation samt tilhørende brønde. Berører bl.a. arealer langs Deltavej samt interne arealer i planområdet. Lokalplanen strider ikke mod servitутten.

### Deklaration om regnvandsbassin

Omhandler det eksisterende regnvandsbassin B303/ Deltaet med tilhørende ledningsanlæg og stier til bl.a. understøtning af driften. Lokalplanen strider ikke mod servitутten.

# Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 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 give mulighed for, at der i området kan opføres forskellige former for boligbebyggelse,
- at sikre, at ny bebyggelse disponeres og udformes under hensyntagen til Tvinsmosen og interne grønne og blå kiler, såvel som tilstødende bebyggelse og det kommende centrale byområde i Vingeborg,
- at sikre, at bebyggelsen indrettes med grønne friarealer til rekreativt brug samt arealer til brug for anlæg til afledning og forsinkelse af regnvand,
- at sikre interne stiforbindelser,
- at sikre, at planområdet vejforsynes fra Deltavej.

## § 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

### § 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

Området omfatter matrikelnumrene del af 5e, 3o, 5m, alle af ejerlavet Snostrup By, Snostrup.

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

### § 2.2 Delområder

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne A, B1, B2, B3, K1 og K2, som vist på kortbilag 1 og 2.

### § 2.3 Zonestatus

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

## § 3. ANVENDELSE

### § 3.1 Delområdernes anvendelse

#### Delområde A og B1 (Boliger)

Delområdernes anvendelse er fastlagt til tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.l.

#### Delområde B2 og B3 (Boliger)

Delområdernes anvendelse er fastlagt til etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.l.

#### Delområde K1 (Bassin B303/Deltaet)

Delområdets anvendelse er fastlagt til landskabskile til spildevandsteknisk anlæg (regnvandsbassin/vådområde) kombineret med fælles friareal for beboerne. Der må ikke opføres bygninger.

#### Delområde K2 (Grøn forbindelse)

Delområdets anvendelse fastlægges til landskabskile med grøn forbindelse, herunder sti. Kilen skal fungere som spredningskorridor med mulighed for indpasning af grøfter, wadier o.l. anlæg til regnvandshåndtering. Området kan desuden indgå som en del af de fælles opholdarealer og kan i begrænset omfang indrettes med opholdsfaciliteter. Dog må der ikke opføres bygninger.

### § 3.2 Generelle bestemmelser for delområde A, B1, B2, og B3

I områderne skal der sikres areal til anlæg til forsinkelse af regnvand, bl.a. wadier, grøfter, vandrender o.l., der er indpasset i færdsels- og opholdsarealer.

Herudover kan der i tilknytning til ny boligbebyggelse etableres fælles faciliteter som fælleshus/vaskeri, parkering, udendørs opholdsareal samt øvrige tekniske anlæg til den lokale forsyning mv.

#### Kommentar:

Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignede liberale erhverv samt dagpleje og lignede.

## § 4. Udstykning

### § 4.1 Grundstørrelser, tæt-lav

Grundstørrelsen må ikke overstige 400 m<sup>2</sup> pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

### § 4.2 Udstykning til tekniske anlæg

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

### § 4.3 Udstykning og arealoverførsel

Der kan ske udstykning, sammenlægning og arealoverførsel.

### § 4.4 Udstykning, delområde K1 og K2

Delområde K1 (Deltaet) og K2 (Grøn forbindelse) skal udstykkes som selvstændige matrikler. Der gælder ingen mindstegrundstørrelser.

## § 5. VEJE, STIER OG PARKERING

### § 5.1 Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved tilslutning til Deltavej, som vist i princippet på kortbilag 2.

### § 5.2 Interne boligveje

Interne boligveje i delområde A, B1, B2, og B3 skal udformes efter 'Shared Space'-princippet med et markeret kørespor i mindst 4 meters bredde.

Boligveje og 'Shared Space' arealer skal udføres inden for udvalget af følgende materialer: Belægningssten i beton, tegl- eller betonklinker, chaussésten og brosten i granit samt kantsten i granit eller beton. Herudover kan der suppleres med beplantning.

Boligveje skal udføres med vandrender, der via åbne grøfter leder vandet videre til regnvandsbassin (B303) i delområde K1 samt til et kommende bassin (B302) placeret mellem planområdet og mosen mod vest. For inspiration til udformning af LAR-løsninger med vandrender og grøfter henvises til de på Figur 9 viste referencer.

Belysning skal udføres som parkbelysning og/eller pullertbelysning med en maksimal højde på 4,0 m.

De interne vejforløb ('Shared Space') kan kombineres med mindre pladسدannelser og nicher, der kan indgå som en aktiv del af de fælles udendørs opholdsarealer.

#### Kommentar:

'Shared Space'-princippet stræber efter at skabe velfungerende og multifunktionelle byrum, hvor alle trafikantgrupper og byrumsfunktioner er ligeværdige og i balance. Hensigten er, at alle trafikantgrupper integreres

og færdes på samme areal, hvilket stiller krav til lav hastighed. Den fysiske udformning af 'Shared Space' er uden den traditionelle opdeling i gang- og kørearealer og har et minimum af skiltning og afmærkning. 'Shared Space'-løsninger omfatter vejareal, tilkørselsareal til parkering, opholdslommer mv. samt anlæg for regnvandshåndtering.

### § 5.3 Stier i eget tracé

I delområde K2 skal der udlægges rekreativ sti med en bredde på min. 2,5 m, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stien skal kobles med tilstødende rekreative stier - fx ved mosen i vest - og anlægges med permeabel belægning som grus, stenmel o.l.

### § 5.4 Øvrige stier

Der kan suppleres med øvrige stiforbindelser langs veje og i byrum, samt stier til adgang mellem boliger, opholdsarealer og de tilstødende naturområder.

Øvrige stier skal skal udføres som en integreret del af de samlede løsninger for vejforløb, byrum samt fri- og opholdsarealer.

### § 5.5 Parkering

Der skal anlægges 1 p-plads pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse og 0,6 p-plads pr. bolig ved etageboliger. Herudover kan der anlægges gæsteparkering. Fælles parkeringsarealer på skal anlægges som grøn parkering, indrettet med beplantning samt med vandgennemtrængelig belægning som grus, græsarmring eller belægningssten med brede beplantede fuger.



Figur 9: Referencer - inspiration til udformning og indpasning af vandrender og grøfter.

## § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### § 6.1 Omfang

Der fastlægges følgende maksimale bebyggelsesprocenter for lokalplanens delområde:

Delområde A: 40 %  
Delområde B1: 30 %  
Delområde B2 og B3: 100 %

I delområde K1 og K2 kan der ikke etableres bygninger.

Inden for hvert af delområderne A, B1, B2 og B3 kan der herudover etableres et fælleshus på maks. 75 m<sup>2</sup>.

### § 6.2 Bygningshøjder

Nybyggeri samt om- og tilbygning må udføres med følgende maksimale bygningshøjder (inkl. eventuelle tekniske installationer på tag (fx ventilation, elevatorskakt o.l.):

Delområde A:	2 etager/10 m
Delområde B1:	2 etager/8,5 m
Delområde B2:	3 etager/12 m
Delområde B3:	3 etager/12 m + punktvis 4 etager/ 14 m mod Deltavej og 5 etager/18 m i hjørnebebyggelse mod Dalvejen. Dog skal bebyggelse mod Dalvejen opføres i min. 3 etager/12 m + min. 4 etager/14 m for hjørnebebyggelser.

Jævnfør principperne på kortbilag 3.

Jævnfør endvidere § 6.9 ift. regulering af gulvkoter.

### § 6.3 Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse som udhuse, drivhuse, legepladser, overdækninger, cykelskure mv. må udføres med en højde på maks. 3,0 m.

### § 6.4 Placering - generelt

Der må ikke etableres bygninger, herunder også sekundære bygninger, inden for følgende byggelinjer vist på kortbilag 2:

Dalvejen:	20 m fra vejmidte
Deltavej:	15 m fra vejmidte
Lokalplangrænse mod Tvinsmosen:	10 m fra skel
Deltastrøget (delområde K1):	6,0 m fra skel
Naturgasledning:	5 m fra ledning

### § 6.5 Placering - delområde A

Bebyggelse i delområde A skal disponeres i klynger eller grupper, jf. princippet på illustrationsskitsen (kortbilag 3).

**Kommentar:**

Strukturen er tænkt som en direkte forlængelse af strukturen for nabobebyggelsen i Deltakvarteret.

### § 6.6 Placering - delområde B1

Bebyggelse i delområde B1 skal disponeres med en struktur, der åbner sig mod Tvinsmosen og landskabet mod vest, jf. princippet på illustrationsskitsen (kortbilag 3).

**Kommentar:**

Hensigten er at sikre en åben bebyggelsesstruktur, der kan formidle en 'blød' og naturlig overgang til mosen og dens naturprægede omgivelser.

### § 6.7 Placering - delområde B2 og B3

Bebyggelse i delområde B2 og B3 skal udformes med markerende hjørnebebyggelser placeret helt eller delvist med facade i de på kortbilag 2 viste facadebyggelinjer. Jævnfør også principdiagrammet på Figur 10.

Sammenhængende facadeforløb skal som minimum opbrydes ifm. vejtilslutning til Deltavej. Facadebrud skal have en bredde på mindst 10 m.

Endvidere gælder, at bebyggelsen som hovedprincip skal nedtrappes i skala og tæthed mod delområde K1 og K2 samt mod Tvinsmosen i vest, så den grønne struktur kan trækkes ind mellem husene - i princippet som vist på illustrationsskitsen på kortbilag 3.

**Kommentar:**

Bestemmelsen skal dels sikre et tæt sampil med tilstødende natur, dels at bebyggelsen ikke påvirker naturen unødigt, herunder giver anledning til væsentlig skyggevirkning på yngle- og rasteområderne for spidssnudet frø i Tvinsmosen.

### § 6.8 Nedrivning

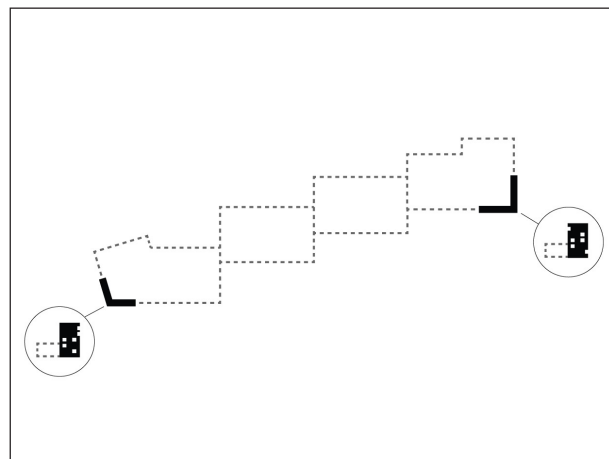
Eksisterende bebyggelse vist på kortbilag 2 tillades nedrevet.

### § 6.9 Gulvkoter

Al bebyggelse (boliger og fælleshuse) skal udføres, så gulvkoten i stueplan som minimum ligger i kote 10,75.

**Kommentar:**

Hensigten med bestemmelsen er, at minimere risikoen for oversvømmelse.



Figur 10: Principdiagram - markerende hjørnebebyggelser.





Figur 11: Referencer - inspiration til sikring af facademæssig variation og opbrydning af facader i delområde B3.

## § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Kommentar:

Intentionen er, at de nye boligområder udvikles og realiseres iht. bæredygtighedsprincipperne for DGNB, så de kan indgå i en senere samlet certificering.

Der lægges derfor vægt på, at ny bebyggelse afspejler et højt ambitionsniveau ift. arkitektur og bæredygtighed. Ved valg af materialer lægges derfor bl.a. vægt på materialernes stofflighed, patineringssevne og holdbarhed.

Endvidere skal formsprog og materialevalg medvirke til dels at sikre et godt visuelt samspil med de tilstødende naturområder, og dels at styrke et bymæssigt præg langs med Dalvejen.

### § 7.1 Materialer

Facade- og tagmaterialer må have et glanstal på maks. 10.

### Kommentar:

Facader, terrasser o.l. kan efter behov udformes med løsninger til afskærmning mod støj, dog under hensyntagen til facadevariation samt det samlede visuelle udtryk.

### § 7.2 Facadevariation

For bebyggelse placeret mod Dalvejen og Deltavej i delområde B3 gælder, at der skal ske en tydelig visuel opbrydning af facaderne. Dette gælder for facadelængder på mere end 15 m.

### Kommentar:

Opbrydning kan ske ved frem- eller tilbagerykning af facadepartier, materiale- og farveskift, begrønning, indpasning af altaner mv. For inspiration til sikring af facadevariation henvises til de på Figur 11 viste referencer.

### § 7.3 Tilbagetrukket tagetage (B2)

Bebyggelse med facade mod Deltavej i delområde B2 skal udformes med tilbagetrukket tagetage mod Deltavej. Tagetagen skal tilbagerykkes mindst 2,0 m.

### § 7.4 Skiltning

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 Bygningsbelysning

Bygningsbelysning skal være afskærmet, nedadrettet eller indirekte, så det ikke er til gene for trafikken eller omgivelserne i øvrigt, herunder spredningskorridoren (K2) og rasteområdet for bl.a. spidssnudet frø.

### § 7.6 Klimatiltag

Der kan opsættes solenergianlæg på tag og/eller facader. Glanstal for solenergianlæg må være maks. 20.

For øvrige tekniske installationer henvises til § 10.

## § 8 UBEBYGGEDE AREALER

### § 8.1 Delområde K1 (Bassin 303/Deltaet)

Området fastholdes som spildevandsteknisk anlæg i form af regnvandsbassin (B303). Bassinet skal fortsat fremstå som sø/vådområde med omkringliggende stier og friarealer fælles for beboerne. Beplantningen skal være i form af vilde urter og græsser, der afspejler områdets våde karakter. Der kan endvidere etableres levende hegn i form af buskads.

### § 8.2 Delområde K2 (Grøn forbindelse)

Området skal fremtræde med naturpræg og skal generelt indrettes, så det kan driftes ekstensivt og fungere som spredningskorridor for bl.a. spidssnudet frø. Der lægges vægt på at beplantningen sammensættes ud fra ønsket om høj biodiversitet.

I området kan etableres stier samt anlægges grøfter og eventuelle øvrige løsninger til håndtering af regnvand (LAR). Placering af LAR-anlæg skal ske under hensyntagen til terrænforhold og naturlige strømningsveje.

Eventuelle opholdsfaciliteter som naturlegeplads, bålplads med siddemulighed o.l. skal fremtræde i træ og lignende naturmaterialer.

### § 8.3 Byggelinjeareal mod Tvinsmosen

Arealer inden for den 10 m byggelinje mod skel til Tvinsmosen - jf. § 6.4 og kortbilag 2 - skal fungere som grønt bufferareal i overgangen mellem naturen og ny bebyggelse.

I delområde B3 kan en del af den grønne buffer indrettes til private have for boliger i stueplan. Haverne må maks. være 5 m lange og skal have et markant grønt udtryk.

Hegning af private haver skal være i form af levende hegn, jf. § 8.5. Eventuelle faste hegn i form af plankeværk o.l. må opsættes indtil 2 m fra facaden, fx i tilknytning til eventuel terrasse. Tilsvarende må der højst ske befæstelse med fliser o.l. indtil 2 m fra facaden.

Den øvige del af det grønne bufferareal skal fremtræde med naturpræg samt indrettes så det kan driftes ekstensivt og indgå som en naturlig del af spredningsmulighederne for områdets dyre- og planteliv, herunder spidssnudet frø.

### § 8.4 Fælles opholdsarealer

Der skal i tilknytning til boligbebyggelse i delområde A, B1, B2 og B3 etableres fælles udendørs opholdsareal på terræn svarende til min. 10% af grundarealet.

Opholdsarealer på terræn skal gives et markant grønt udtryk kombineret med mindre befæstede flader og skal endvidere disponeres og indrettes under hensyntagen til sol, vind, støj samt tilgængelighed for alle.

Der skal desuden indpasses wadier, regnbede o.l. jf. spildevandsplanen, som en del af den samlede løsning for regnvandshåndtering samt til understøtning af den rekreative kvalitet.

Beplantningen skal som hovedprincip være egnstypiske arter. For delområde A gælder, at der ikke må plantes træer og buske nærmere end 2 m fra gasledningen vist på kortbilag 1.

**Kommentar:**

Fælles opholdsarealer på terræn kan evt. suppleres med fælles taghaver, tagterrasser o.l.

### § 8.5 Hegn

Eventuelle hegn skal udføres som levende hegn/hæk med en højde på maks. 1,8 m. Ved private haver kan levende hegn evt. suppleres med trådhegn i samme højde. Faste hegn skal være træhegn og må kun opsættes ifm. haveterrasser og kun i direkte tilknytning til bebyggelse.

### § 8.6 Oplag

Der må ikke etableres udendørs oplag, uindregistrerede køretøjer etc. i lokalplanområdet.

### § 8.7 Terrænregulering

Efter byggemodning må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m ifm. etablering af byggeri og anlæg og havearealer mv.

Der kan dog ske nødvendig terrænregulering ifm. indpasning af veje, stier, LAR-anlæg o.l. til dækning af den kollektive forsyning.

### § 8.8 Belysning

Belysning af fælles fri- og opholdsarealer skal være i form af parkbelysning med en højde på maks. 4,0 m eller som lav pullertbelysning.

Belysning skal være afskærmet, nedadrettet og må ikke være til gene for trafikken eller omgivelserne i øvrigt, herunder spredningskorridoren (K2) og rasteområdet for bl.a. spidssnudet frø.

### § 8.9 Støjafskærmning

Eventuel støjafskærmning på terræn skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, fx med mur eller transparente skærme. Der kan ikke etableres støjvolde eller fristående støjskærme.

## § 9. KLIMATILPASNING

### § 9.1 Lokal afledning af regnvand (LAR)

Regnvand skal håndteres lokalt ved forsinkelse og rensning inden afledning til recipient.

Inden for området skal der sikres nødvendigt areal til LAR-løsninger, der opsamler og leder regnvandet videre til kvarterets primære regnvandsbassiner, herunder bassin B303 i delområde K1.

Konkrete løsninger kan være i form af render, grøfter, wadier, regnbede, bassiner o.l., der integreres i områdets vejarealer, byrum og øvrige friarealer, jf. § 5.2 og 8.4.

## § 10. LEDNINGS- OG FORSYNINGSANLÆG

### § 10.1 Ledninger, kabler mv.

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

### § 10.2 Varme

I tilknytning til bebyggelse kan der installeres varmepumper, slanger o.l. tekniske anlæg, som muliggør etablering af jord- og solvarmeanlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger.

#### Kommentar:

Der er endvidere reserveret areal til et muligt fælles jordvarmeanlæg umiddelbart nord for Deltakvarteret, som beboerne i Vinge kan tilslutte sig. De nærmere vilkår omkring ejerskab og drift er der ikke taget nærmere stilling til.

### § 10.3 Øvrige tekniske anlæg

Inden for området kan der etableres transformere, pumpestationer, tekniskabe, solcelleanlæg o.l. Jævnfør endvidere § 7.6.

Mobilmaster, mobilantener og radioamatørantenner skal integreres i facader, lygtepæle o.l.

### § 10.4 Antenner og paraboler

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

## § 11. GRUNDEJERFORENING

### § 11.1 Medlemspligt

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

### § 11.2 Opgaver

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, belysning, fællesanlæg og stier inden for grundejerforeningens område.

#### Kommentar:

Anlæg til lokal håndtering af regnvand (LAR) skal vedligeholdes af kvarterets fælles regnvandslaug, som de enkelte grundejere er pligtige til at være medlem af. Dette tinglyses på den enkelte ejendom. Jævnfør endvidere § 12.2.

### § 11.3 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikssund Kommune.

### § 11.4 Oprettelse

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Frederikssund Kommune kræver det.

### § 11.5 Overtagelse af arealer

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

### § 11.6 Foreningens størrelse

Grundejerforeningen skal, efter krav fra Frederikssund Kommune, optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

## § 12. BETINGELSE FOR IBRUGTAGNING

### § 12.1 Tilslutning til forsyningskilder

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

### § 12.2 Tilslutning til fælles regnvandslaug

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning til de primære anlæg til forsinkelse af regnvand, der drives af et for kvarteret fælles regnvandslaug.

### § 12.3 Veje og parkering

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

### § 12.4 Støj fra veje

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.

## § 13. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT, LOKALPLAN OG SERVITUTTER

### § 13.1 Ophævelse af lokalplan

I forbindelse med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves gældende Lokalplan nr. 065 'For boliger nord for Dalvejen i Vinge' inden for lokalplanområdet.

### § 13.2 Servitutter

Der er tinglyst en naturgasledning i den nordlige del af lokalplanområdet. Gasledningen har et deklaraionsbælte på 10 m, inden for hvilket der ikke kan etableres bygninger, jf. kortbilag 1.

Servituten fastholdes.

## § 14. RETSVIRKNING

### § 14.1

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

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

### § 14.2 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).

### § 14.3 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.

### § 14.4 Servitutter

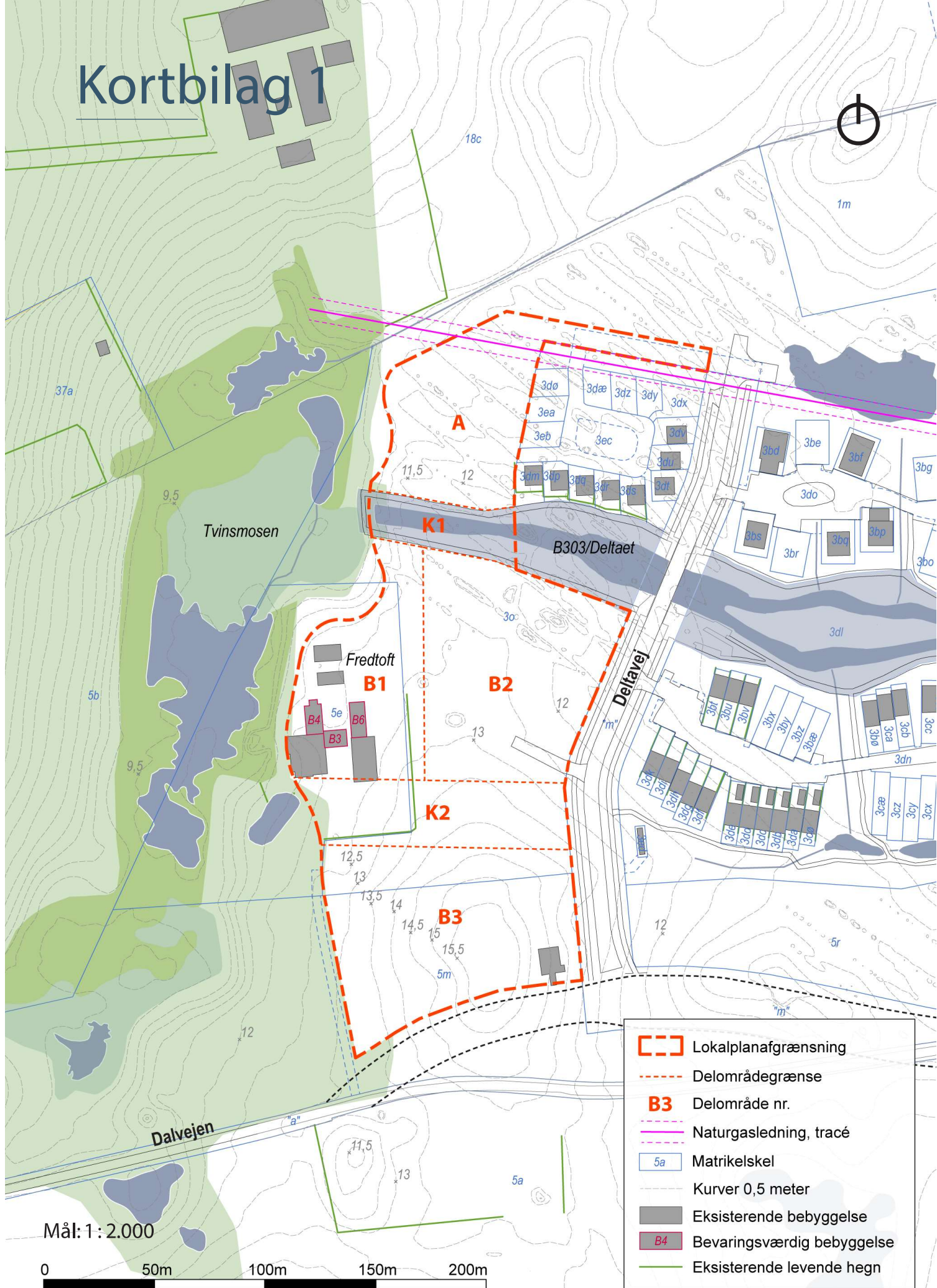
I henhold til Planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

## VEDTAGELSE

Således vedtaget endeligt af Frederikssund Byråd den 26. august 2020 efter reglerne i planloven.

John Schmidt Andersen, Borgmester /  
Torben Kjærgaard, Kommunaldirektør

# Kortbilag 1



- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- B3** Delområde nr.
- Naturgasledning, tracé
- Matrikelskel
- Kurver 0,5 meter
- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende levende hegn

Mål: 1:2.000





# Kortbilag 2 - Lokalplankort



Mål: 1 : 2.000

0 50m 100m 150m 200m

- Lokalplanafgrensning
- Delområdegrænse
- B3** Delområde nr.
- Byggelinje
- Eksisterende bebyggelse
- Bebyggelse der kan nedrives
- Stiforbindelse, princip
- Facadebyggelinje, hjørnebebyggelse
- Vejadgang, princip





# Kortbilag 3 - Illustrationsskitse





# Bilag 4 - Skyggediagrammer





21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

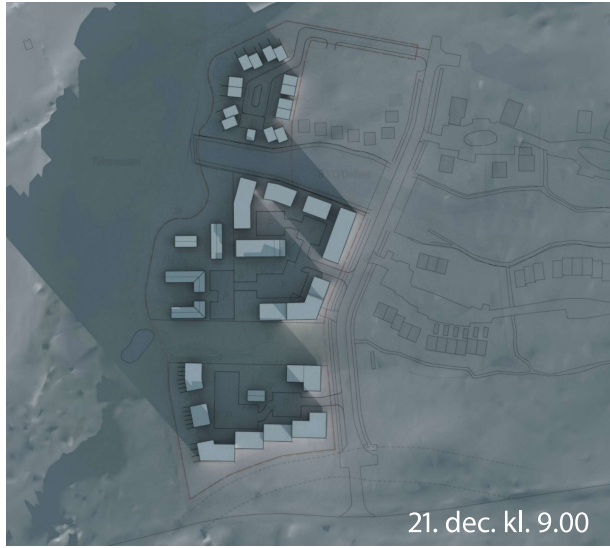


21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00





# Bekendtgørelse

---

Dato for bekendtgørelsen er den. 8. september 2020

Lokalplan 139 for nye boliger i Deltakvarteret, Vinge  
Plan og Miljøudvalget har den 26. august 2020 vedtaget lokalplan 139 endeligt.

Lokalplan 139 har til formål at give mulighed for opførelse af en varieret boligbebyggelse med etageboliger og forskellige former for tæt-lav boliger. Det nye boligområde understøttes af tværgående grønne og blå kiler, med opholdsmuligheder og rekreative kvaliteter såvel som anlæg til lokal håndtering af regnvand. Området ligger i tæt tilknytning til den centrale del af Vinge og udvikles i overensstemmelse med helhedsplanen for den nye by i Vinge.

Lokalplanen har været offentligt fremlagt fra den 21. april 2020 til 19. maj 2020. Der er foretaget mindre tekniske rettelser ved den endelige vedtagelse af lokalplanen, herunder en justering af byggelinjen mod Deltaet samt indføjelser af bestemmelser vedrørende udformning af tagetagen på bebyggelse mod Deltavej i byggefelt B2. Der er redegjort for resultatet af den offentlige høring i hvidbogen.

Ved vedtagelse af lokalplan 139 for nye boliger i Deltakvarteret, Vinge, ophæves lokalplan 065 for boliger nord for Dalvejen i Vinge.

## Retsvirkning

Når lokalplanen er offentlig bekendtgjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, med mindre der forinden er meddelt dispensation.



### Klagevejledning

Kommunens afgørelse om at vedtage lokalplan 139 kan påklages til Planklagenævnet. Du skal være opmærksom på, at det kun er retlige forhold, der kan påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du for eksempel mener, at udformningen af lokalplanen ikke ligger inden for Planlovens rammer.

### Sådan klager du

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Frederikssund kommune via klageportalen.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Frederikssund kommune. Hvis Frederikssund kommune fastholder afgørelsen, sender Frederikssund kommune klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. Se betingelserne for at blive fritaget på Planklagenævnets hjemmeside.

### Gebyr

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

### Klagefrist

Klagen skal modtages inden for 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, det vil sige 4 uger fra den 8. september 2020. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

### Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har ikke opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Du kan få mere information på Nævnenes Hus - [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk).

