

## Lokalplan for boliger nord for Dalvejen i Vinge

Vedtaget d. 29. april 2015

# Lokalplan nr. 065

## Indholdsfortegnelse

### Redegørelse

3

Indledning .....	3
Områdets beliggenhed og eksisterende forhold .....	3
Baggrund og formål med lokalplanen .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Forhold til anden planlægning .....	5
Forhold til byens andre funktioner, herunder støj .....	8
Tilladelser mv. fra andre myndigheder .....	8
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	11

### Lokalplanens bestemmelser

12

§ 1. Lokalplanens formål .....	12
§ 2. Område og zonestatus .....	12
§ 3. Områdets anvendelse .....	12
§ 4. Udstykning .....	14
§ 5. Veje og stier, samt trafikale forhold i øvrigt .....	15
§ 6. Parkering .....	17
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering .....	17
§ 8. Bebyggelsens udseende .....	19
§ 9. Ubebyggede arealer .....	20
§ 10. Lednings- og forsyningsanlæg .....	21
§ 11. Afskærmende foranstaltninger .....	22
§ 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	22
§ 13. Grundejerforening .....	22
§ 14. Servitutter .....	23
§ 15. Lokalplanens retsvirkninger .....	23
Vedtagelsespåtegning .....	23
Appendix: Beplantningsliste for landskabsdelområderne, jf. § 9.1. ....	24

### Bilag:

- Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende forhold
- Bilag 2: Arealanvendelse
- Bilag 3: De grønne strukturer
- Bilag 4: Oversigt over typer
- Bilag 4A, 4B, 4C, 4D og 4E: Detaljeringsbilag for parceltyperne A, B, C, D, E
- Bilag 5, 6, 7: Princip og eksempler for rækkehusbebyggelse
- Bilag 8: Princip højdegrænser for villaparcellerne
- Bilag 9: Princip for terrænregulering med støttemur og hegning, rækkehus og villa

## Redegørelse

### Indledning

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan for et geografisk område. Lokalplanen er bygget op af en redegørelsesdel og en lovdell. I redegørelsen beskrives planens intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I lovdelen fastlægges planområdets afgrænsning, konkrete bestemmelser for udnyttelse, byggeri, infrastruktur, m.v. samt planens retsvirkninger. En lokalplan skal efter reglerne i Planloven annonceres og fremlægges som forslag i mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremkomme med indsigelser og ændringsforslag til planen. Hvis planen ikke ændres væsentlig kan den herefter vedtages endeligt af Byrådet.

### Områdets beliggenhed og eksisterende forhold



Lokalplanområdet er beliggende i det område der skal blive til den nye by Vinge. Området ligger umiddelbart nord for Dalvejen, med Tvinsmosen og gården Fredtoft mod vest, og engområder, den drænedede Hagerup Sø og gården Dalen mod øst. Mod nord ligger Tvinsmosegård. Vest for området ligger to mindre parcelhusudstyknings fra 1960'erne på Stationsvænget og Solbakken. Området har indtil nu været landbrugsjord.

### Baggrund og formål med lokalplanen



Lokalplanen er den første lokalplan i det der bliver det centrale byområde omkring stationen i Vinge. Lokalplanen skal fastlægge rammerne for anvendelse i området og skal overføre området fra landzone til byzone. I den nordlige del af lokalplanområdet er udlagt et delområde, der reserveres til muligt jordvarmeanlæg, delområde T. Se kortbilag 1. Dette delområde udgør ca. 15.600 m<sup>2</sup>, og dette areal fastholdes i landzone. Hele lokalplanområdet udgør et areal på ca. 88.200 m<sup>2</sup>.



Illustrationer fra dispositionsforslaget udarbejdet af SLA, marts 2014.

I 2014 fik Frederikssund Kommune udarbejdet et dispositionsforslag for bebyggelsen i det såkaldte Deltakvarter. Dispositionsforslaget indeholder 12 storparceller til bebyggelse med boliger og blandede byfunktioner.

Med denne lokalplan fastsættes bestemmelser og åbnes mulighed for bebyggelse af de første 6 storparceller. Disse storparceller udlægges til boliger med mulighed for tilhørende kollektive anlæg for områdets beboere.

Ligeledes har lokalplanen til formål at fastsætte bestemmelser om vejprofiler for udvidelse af Dalvejen, samt etablering af den ny hovedgade og de mindre boligveje i bebyggelsen. Endelig har lokalplanen til formål at udlægge arealer til regnvands håndtering, dette sker i form af render, grøfter og et stort regnvandsbassin, der udformes så det fremstår som et landskabeligt område med vådområde og grønne rekreative omgivelser.

## Lokalplanens indhold



*Inspirationsfotos fra Holland*

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger i 2 etager. Alle bebyggelserne skal overvejende opføres i 2 etager. Dele af bebyggelsen kan tillades i en etage. Bebyggelsen består af ca. 80-90 boliger fordelt på 23 parceller til villaer, 36 parceller til rækkehuse og en storparcel til bebyggelse med klyngehuse, her forventes ca. 15-25 boliger. På hver af villaparcellerne er det muligt at opføre to boligenheder.

Intentionen med rækkehusbebyggelsen er, at der fastsættes et præcist byggefelt og to gavlvægge der fungerer som brandkamme og arkitektonisk element. Inden for dette byggefelt er der frie rammer for bebyggelsen. Materialevalg og farver på boligerne er ikke reguleret, udover at gavlvæggene skal være hvidpudsede. Denne type af bebyggelse, hvor placering og højden på gavlvægge/brandvægge er lagt fast, og danner rammen for bebyggelsen, mens der samtidig er frie rammer for bygningens udseende, er inspireret af byggerier i Holland.

Intention med villaparcellerne er at boligerne lægger sig som bygningsvolumener på et stort fælles engområde, hvor den enkelte parcel ikke skal markeres ved at der sættes hæk/hegn i skel på hele parcellen.

Ved rækkehusbebyggelsen ved hovedgaden placeres et kvartershus, der er fælles beboerhus for villaer og rækkehuse. Det er tilladt at anvende Kvartershuset til kontor til byudviklingssekretariat og opsamlingssted for institutions- og skolebørn. Dog skal minimum 25 % af arealet kunne benyttes af beboerne i dagtimerne. Det er ligeledes tilladt at etablere teknikrum.



Intentionen med storparcellen til klyngehuse er, at den skal bebygges med én sammenhængende bebyggelse, f.eks. et bofællesskab, der opfører hele bebyggelsen samtidig. Bebyggelsen kan bestå af boliger med vandret og/eller lodret lejlighedsskel, helt eller delvist sammenbyggede. Den samlede bebyggelse skal fremstå i to etager, dog kan dele af bebyggelsen opføres i en etage med tagterrasse.



Lokalplanen fastlægger vejprofil for udbygning af Dalvejen og ligeledes vejprofil for den nye adgangsvej/ hovedgade der skabes til området. Vejene udformes baseret på at de maksimale hastigheder sættes til at være 50 km/t på Dalvejen og 40 km/t på hovedgaden.

Fra Dalvejen etableres en mindre adgangsvej i den østlige side af bebyggelsen. I boligbebyggelserne etableres boligveje med små pladselementer og mulighed for ophold og leg. Disse boligveje og områder udformes som Shared Space, med et markeret kørespor gennem et gågadeområde med al færdsel tilladt



Regnvandshåndtering skal overvejende ske på overfladen med små opsamlingsøer, render, trug og grøfter der leder vandet til et samlet stort regnvandsbassin, der renser og forsinker vandet inden det udledes mod øst. Dette regnvandsbassin udformes som et stort sammenhængende vandelement, der gives en landskabelig, rekreativ udformning.

Syd for rækkehusbebyggelsen etableres en grøn kile med stiforbindelser og regnvandstraceer. Denne grønne kile danner overgang til et område, der ikke er medtaget i denne lokalplan, men hvor det på sigt er intentionen, at der skal bygges mere bymæssig bebyggelse langs Dalvejen. Dispositionsplanen for Deltakvarteret viser



Illustrationer fra dispositionsforslaget udarbejdet af SLA, marts 2014.

denne bebyggelse som karrebebyggelse i op til 4 etager. Nord for boligbebyggelserne ligger et 10 m bredt deklarationsbælte, omkring en gasledning. Dette bælte kan ikke bebygges men indgår i lokalplanområdet som grøn kile.

Deklarationsbæltet er vist på kortbilag 1

Det er tilladt at plante mindre træer og buske i deklarationsbæltet, når beplantningen holder en afstand af min. 2 m fra gasledningen.

Nord for gasledningen i den nordligste del af lokalplanområdet er der udlagt et areal på ca. 15.600 m<sup>2</sup>, delområde T. Dette areal er udlagt med mulighed for etablering af jordvarmeanlæg med tilhørende tekniskskab og med mulighed for at anvende området til grønt rekreativt område. Hovedgadens vejprofil kan forlænges gennem dette område.

## Forhold til anden planlægning

### Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af Fingerplan 2013, bestemmelser for byfingeren i det ydre storbyområde.

Fingerplanen udlægger området til fremtidig byudvikling og kommunens planlægning med kommuneplan og lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplanen.

### OSD

Lokalplanområdet er beliggende inden for OSD (område med særlige drikkevandsinteresser) Gennemførelse af lokalplanen, der udlægger området til boliger vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

### Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplan 2013-2025 fastsætter at området er udlagt til fremtidig byzone, ramme C 2.2 for Vinge Centrum Øst. Kommuneplanens ramme har ikke fastsat maksimal bebyggelsesprocent, maksimal etageantal eller maksimal højde. I de generelle rammebestemmelser i kommuneplanen er det fastsat, at lokalplanlægning for dette område kræver nærmere kommuneplanlægning, for at fastsætte mere detaljerede rammer for byudviklingen.

Der udarbejdes således Tillæg nr. 002 til Kommuneplan 2013-2025. Kommuneplantillægget udskiller et nyt rammeområde B 2.4, som fastsætter følgende:

Anvendelse: Åben-lav og tæt-lav bolig samt etageboliger, med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for området beboere. Ligeledes mulighed for etablering af offentlig service såsom byudviklingssekretariat, samt superstoppested til opsamling af børn ifbm. busordning til institution, skole og lign.

Maks. Bebyggelsesprocent: 100 for området under ét – ved lokalplanlægning skal regulering af bebyggelsesprocenten konkretiseres.

Maks. etage: 4

Maks. højde: 14 m, Trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg og andre lign. Tekniske installationer medregnes ikke ved fastsættelsen af bygningshøjden.

Bemærkninger/andet:

Boligerne kan etableres med såvel lodrette som vandrette lejlighedsskel

Mindst 10 % af området skal anvendes til fælles friarealer.

Området er i landzone og kan overføres til byzone med lokalplan.

Ved udarbejdelse af lokalplaner gælder desuden de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025

Med udarbejdelse af ovennævnte kommuneplantillæg nr. 002 er lokalplan 065 i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Eksisterende lokalplan**

Området er ikke omfattet af eksisterende lokalplanlægning.

### **Zoneforhold**

Området er beliggende i landzone og overføres med lokalplanens endelige vedtagelse til byzone. Dog fastholdes delområde T i landzone. Se kortbilag 1.

### **Landbrugspligt**

Med vedtagelse af lokalplan 065 kan landbrugspligten ophæves på de arealer der er omfattet af lokalplanen.

### **Spildevand og overfladevand**

Området er omfattet af tillæg til Spildevandsplan 2013-2021 Deltakvarteret i Vinge. Delopland 302 og 303. Spildevand ledes til Frederikssund Renseanlæg og overfladevand bliver afledt fra de enkelte matrikler fortrinsvist via åbne render frem til et spildevandsteknisk anlæg/regnvandsbassin, hvor vandet renses og forsinkes før udledning til recipient.

Der vil blive oprettet et regnvandslav i Deltakvarteret, som de enkelte grundejere skal være medlem af. Dette regnvandslav skal stå for anlæg, drift og vedligehold af regnvandshåndteringen i renderne fra matrikel/grundgrænse og frem til udledningen til det spildevandstekniske anlæg. Dette gælder dog ikke for vejafvanding af hovedgaden og Dalvejen. Denne del står Frederikssund Forsyning for.

### **Vandforsyning**

Området skal vandforsynes fra offentligt vandværk.

### **Varmeforsyning**

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, solenergianlæg og som samtidigt kan lagre sommerens varmeenergi til brug i vinterhalvåret, f.eks. i form af ATEs anlæg (Aquifer Thermal Energy Storage). Det skal tilføjes, at byrådet samtidigt finder, at det ville være naturligt, at arbejde for, at en sådan intern varmforsyning af Vinge på lidt længere sigt vil kunne kobles sammen med andre varmforsyningsanlæg både regionalt og lokalt.

Nyt byggeri vil have et begrænset behov for opvarmning, det primære behov vil være opvarmning af brugsvand.

Lokalplanen udlægger et areal på ca. 15.600 m<sup>2</sup> som reservation til muligt fælles jordvarmeanlæg. Hvis de kommende ejere i området ønsker at gå sammen om et fælles jordvarmeanlæg, er der derved reserveret et areal til etablering af et sådant anlæg. De nærmere vilkår om ejerskab og drift er der ikke taget stilling til med denne lokalplan.

Den miljømæssige vurdering i forhold til eventuelle jordvarmeanlæg inden for området skal behandles i forbindelse med konkrete

ansøgninger i forhold til en potentiel grundvandstrussel. Vurdering af dette må afvente et konkret projekt i hvert enkelt tilfælde. Lokalplanen udlægger blot muligheden i forhold til arealanvendelsen.

### **Varmepumper**

For så vidt angår støj fra varmepumper er det forudsat, at disse placeres inde i beboelsesbygningen eller i skur/udhus som lydisoleres. Luftforsyningen til varmepumper skal forsynes med nødvendige lydsluger.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at hvis beregninger eller målinger af støj skulle eftervise en overskridelse af grænseværdierne, så skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af for eksempel yderligere inddækning af støjilden

### **Brændeovne**

Frederikssund Kommune anbefaler, at der ikke installeres pejs, brændeovn, brænde- eller biomassefyr, herunder træpillefyr i området. Denne anbefaling sker med baggrund i følgende:

Vinge er udlagt som emissionsløs by og er dermed med til at sikre ren luft både indendørs og udendørs.

Opvarmning i området er baseret på emissionsløse vedvarende energikilder, herunder solenergi og eldrevne varmepumper.

Nybyggeri efter BR15 eller bedre er yderst velisoleret og kræver ikke supplerende varme med så høj effekt og temperatur, som træfyring giver. Der vil opstå overtemperatur ved fyring med brændeovn og lign.

Tæthedskrav til nybyggeri kan ikke overholdes med brændeovne, med mindre de har eget luftindtag fra det fri. Der er risiko for ubalance i ventilationen og røg indendørs ved emhættedrift. Særligt i rækkehusbebyggelsen kan brænderøg ikke undgå at genere naboer.

Alt nybyggeri skal forsynes med mekanisk ventilation med varmegenvinding. Særligt i tæt-lav bebyggelse vil det være nødvendigt at montere ventilationsindtag og afkast på taget for at undgå gener til og fra naboer. Det bliver ikke muligt at opfylde kravet i Brændeovnsbekendtgørelsen: "Skorstene skal inden for en omkreds af 15 m råde mindst 1m op over overkanten af ventilationsindtag, vindue eller døre".

Kommunen ønsker at sikre ren luft til beboerne og forebygge klagesager.

### **Affaldshåndtering**

I lokalplanområdet planlægges der for, at boligerne har individuel afhentning. Samtidig planlægges der for en nærgenbrugsstation ved hovedgaden. Der indbygges mulighed for at der i fremtiden kan konverteres til fælles nedgravede løsninger.

### **Vejadgang og trafikforhold**

Området får vejadgang fra Dalvejen. I sammenhæng med projektudviklingen for boligområdet er det ligeledes tiltænkt, at Dalvejen skal opgraderes, så vejbanen gøres bredere og der planlægges for et vejprofil med cykelsti og fortov, samt en zone til beplantning/parkeringslommer i begge sider af vejen.

*Se eksempel på tværsnit under § 5 om veje*

Den primære fordelingsvej i området, hovedgaden, er beliggende midt i Deltakvarteret og sikrer adgang til de mere sekundære boligveje, ligeledes sikrer denne adgangsvej, at der kan ske en fremtidig forlængelse og vejadgang mod nord.

Den primære fordelingsvej etableres således at den fysiske udformning skal være medvirkende til at sikre en hastighed på maks. 40 km/t. Vejprofilet består af rabat med grøft, fortov, zone til beplantning/parkeringslommer i siderne langs vejen. Kørebanelen indeholder vandrender i siderne og i midten er der en vulst af belægningssten.

*Se eksempel på tværsnit under § 5 om veje*

Fra Dalvejen skal der i den østlige side af lokalplanområdet etableres en vejadgang. Denne vejadgang vil i fremtiden give adgang til de kommende boligområder langs Dalvejen, men med denne lokalplan skaber den ligeledes en alternativ adgangsvej til rækkehusene og de villaer der etableres længst mod sydøst. Adgangsvejen udformes til maks. 30 km/t.

De sekundære boligveje ind til boligerne påtænkes udformet som såkaldt 'Shared Space'. Hastigheden ønskes til kørende trafik på gåendes præmisser.

Områderne ønskes skiltet som gågade med undertavle med al kørsel tilladt.

Ved rækkehusene og villaerne skal der, på hver parcel, udlægges plads til minimum 2 biler, herudover placeres der få ekstra gæsteparkeringspladser rundt om i bebyggelsen.

### Forhold til byens andre funktioner, herunder støj

#### Note:

*Rambølls støjregninger viser ligeledes at der er en støjbyggelinje på 21 m fra vejmidte langs Dalvejen. Denne beregning er baseret på en hastighed på maks. 50 km/t og forudsat at der anvendes støjreducerende belægning.*

### Trafikstøj langs hovedgaden

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4/ 2007 fastsætter den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj til  $L_{den}$  58 dB

Rambøll har foretaget støjregninger for de estimerede fremtidige trafikmængder med baggrund i den forudsatte hastighed på 40 km/t for hovedgaden.

Støjregninger viser at de vejledende grænseværdier kan overholdes når de primære opholdsarealer langs hovedgaden placeres med en afstand på mindst 15 m fra vejmidten. Denne beregning forudsætter, at der anvendes en støjreducerende belægning. Der fastsættes således en vejbyggelinje for boligparcellerne langs med hovedgaden på 15 m fra vejmidte.

### Støjregninger fra S-togsbanen

Miljøstyrelsens støjkortlægning med data fra 2012 viser at støjudbredelsen fra S-togsbanen ikke overskrider de vejledende støjgrænser indenfor lokalplanområdet.

### Tilladelser mv. fra andre myndigheder

#### Note:

*Der er udarbejdet et notat vedr. naturkortlægning og vurdering af mulighed for afledning af overfladevand i nyt byudviklingsområde "Vinge" udarbejdet af Amphib Consult 9. oktober 2013.*

### Naturbeskyttelse og Habitatbekendtgørelsen

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Tvinsmosen. Tvinsmosen er registreret som beskyttet sø og beskyttet mose, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. I den vestligste del af lokalplanens område er en lille del af dette beskyttede område beliggende inden for lokalplanens område. Projektet respekterer denne beskyttelse og der placeres ikke anlæg eller ændres på de eksisterende forhold inden for de udpegede § 3 områder.

Mod øst grænser lokalplanen op til engområder som ligeledes indeholder beskyttet natur i form af § 3-engområder. Regnvandsbassinet 'Deltaet' skal fungere som en spredningskorridor og skabe en



biologisk forbindelse mellem disse naturområder vest og øst for lokalplanområdet. Det er derfor vigtigt at udformning af søområdet, såvel som den efterfølgende pleje understøtter intentionen om at sikre at dyr kan passere mellem de to områder.

Renset overfladevand udledes fra regnvandsbassinet/søen kaldet 'Deltaet' mod øst. Vandet fra bassinet formodes at være mere næringsfattigt end det der hidtil er blevet tilledt fra den dyrkede mark og det vil være en fordel for engens botanik.

Habitatbekendtgørelsen:

Amphi Consult har i 2013 lavet en undersøgelse med kortlægning af §3 områder, samt registrering af levesteder for Bilag IV arter. Rapporten indeholder udpegning af levesteder og forslag til spredningskorridorer.

Amphi Consult har registreret, at der findes Spidssnudet frø i områderne både øst og vest for lokalplanområdet tillige med andre paddearter. Amphi Consult forslår at der sikres en spredningskorridor langs den eksisterende grøft der er beliggende i umiddelbar nærhed nord for lokalplanens område. Der er på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til om udviklingen af dette område vil bevare denne grøft og sikre en spredningskorridor der. Med projektudformningen for Deltakvarteret er der indarbejdet en spredningskorridor langs søens kanter.

I Deltakvarteret vil der foruden regnvandsbassinet, Deltaet også blive en række fugtige grøfter og lavninger samt grønne arealer, som vurderes som bedre levesteder for frøerne end den i dag intensivt dyrkede mark.

Frederikssund Kommune vurderer at planen ikke vil beskadige yngle og rasteområder for bilag IV arter og ligeledes ikke vil påvirke Natura 2000 områder.

### **Jordforurening**

Matriklerne omfattet af lokalplanen er ikke kortlagt som forurenede i henhold til Jordforureningsloven.

I tilfælde af, at der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses og kommunen skal kontaktes. Plan, Vej og Miljø, Frederikssund Kommune, er myndighed på området og vil vurdere, om der skal foretages forureningsundersøgelser. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

### **Jordflytning**

Siden 1. januar 2008 har al jord indenfor byzonen været områdeklassificeret i henhold til Jordforureningsloven. Jord i et områdeklassificeret område betragtes som lettere forurenede jord på grund af den diffuse forurening, der sker i byzonen fra bl.a. trafik. Der er ifølge Jordflytningsbekendtgørelsen pligt til at anmelde flytning af jord fra områdeklassificerede områder; herved undgås spredning af forurening. Der gælder andre vilkår i forbindelse med jordflytning fra områder, der ikke er omfattet af områdeklassificeringen. Se kommunens hjemmeside for nærmere oplysninger om jordflytning.

Med denne lokalplan overføres landzonejord til byzone og området i byzone vil derfor som udgangspunkt være områdeklassificeret i henhold til reglerne for områdeklassificering. I forbindelse med en nuancering af områdeklassificeringen har Frederikssund Kommune imidlertid ved et regulativ undtaget visse områder indenfor byzo-

nen, ligesom enkelte områder udenfor byzonen er inddraget i områdeklassificeringen. Den til enhver tid gældende områdeklassificering fremgår af kommunens digitale kort på [www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk).

### Fortidsminder og arkæologi

Der er ingen beskyttede fortidsminder i lokalplanområdet.

Der er 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 det område der blev undersøgt. Der er bl.a. gjort fund af bebyggelser både fra stenalderen og bronzealderen og muligvis rester af et Sarup-anlæg, som blev brug 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. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

#### Note:

*De kystnære dele af byzonen. Her er det kommunens opgave at vurdere i hvilke tilfælde planlægning i kystnære byzonearealer reelt vil påvirke kystlandskabet.*

### Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

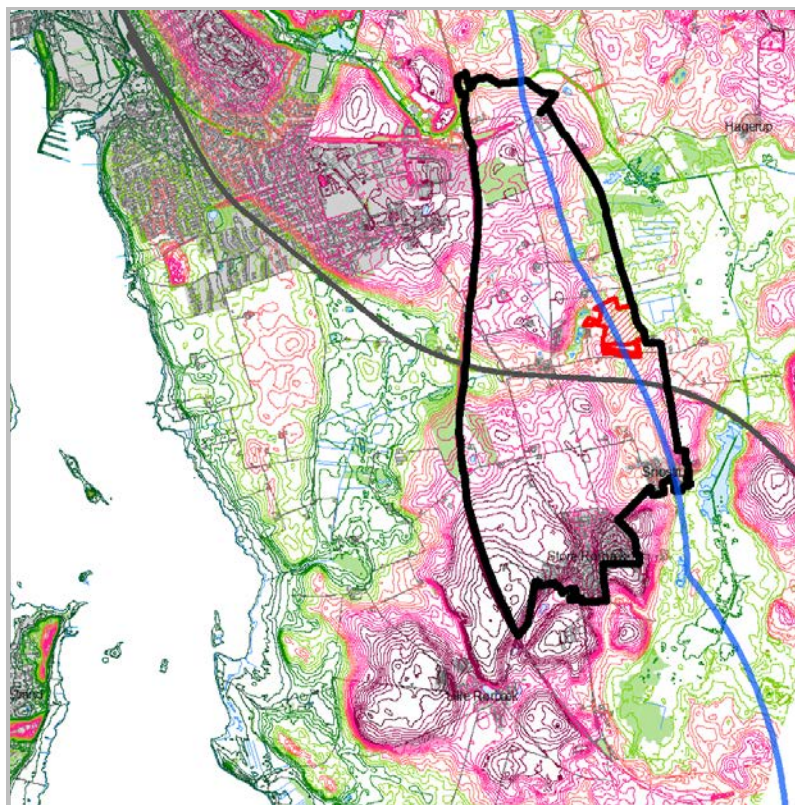
Byudlægget til den nye by i Vinge blev konkret afgrænset af HUR med Regionplan 2005. Fingerplanen og Regionplanen har på statsligt og regionalt niveau taget stilling til, at området er udlagt til fremtidig byzone samt at der kan ske byplanlægning og etablering af en helt ny by inden for kystnærhedszonen.

Lokalplan 065 er delvist beliggende indenfor kystnærhedszonen langs Roskilde Fjord.

Området ligger lige på grænsen, således at en del af lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, næsten 3 km fra kysten, og en del af området er beliggende umiddelbart uden for 3 km grænsen, og derved ikke i kystnærhedszonen.

*Kortet viser hele afgrænsningen af det område der er udlagt til byudvikling i Vinge inkl. landsbyerne. Den røde markering mod øst, ca. midt i byudlægget er lokalplanområdet for Lokalplan 065. Terrænkoterne viser med de rødlige nuancer hvor terrænet hæver sig og de grønne nuancer viser hvor terrænet er lavt.*

*Lokalplanområdet er beliggende i yderkanten af kystnærhedszonen, og området 'putter' sig bag højere terræn der ligger som en lille højderyg gennem Vinge.*



I forbindelse med byggemodningen af området vil der ske noget terrænbearbejdning. Der er behov for terrænbearbejdning for at etablere regnvandsbassinet og naturlig strømning af regnvandet til bassinet. Samtidig er der behov for at hæve boligerne i forhold til eksisterende terræn, så det sikres at vandet i bassinet ikke stiger for højt ved ekstreme regnhændelser. Terrænkoterne i området vil ligge i ca. kote 8 til kote 12 når byggemodningen er foretaget. Gulvkoten fastsættes til minimum 10.75 for boligerne.

Lokalplanen fastsætter at der kan bygges i maksimalt 2 etager med en bygningshøjde på maks. 10 m.

Topografien i Vinge former sig omkring 3 toppunkter der ligger på en nord-sydgående 'streng' gennem byudlægget. Umiddelbart nordøst og sydøst for lokalplanområdet ligger to højere beliggende områder således at lokalplanområdet putter sig lidt i landskabet. Toppen af bebyggelsen vil muligvis blive synlig fra fjorden eller de modstående kyster i Horns Herred, men med Vinges fremtidige udbygning længere mod vest og med et kommende stationsområde med forventeligt højere bebyggelse samt en broforbindelse over fjorden vil bebyggelsen i lokalplanområdet ikke have en væsentlig påvirkning af kystlandskabet.

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I henhold til *Lov om miljøvurdering af planer og programmer* skal der ske en miljøvurdering af planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Ordet "miljø" dækker i denne forbindelse et bredt spekter af forhold omkring natur, ressourceforbrug, levevilkår for mennesker m.v. Lovens formål er at fremme en bæredygtig udvikling.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der altid foretages en vurdering (screening) af, hvorvidt der er behov for at udarbejde en miljøvurdering eller ej.

Frederikssund Kommune har ud fra en screening af nærværende lokalplan draget den konklusion, at lokalplanen ikke indebærer at der skal gennemføres en miljøvurdering. Lokalplanen fastlægger rammer for projekter omfattet af lovens bilag 4, men lokalplanen omfatter kun et mindre område på lokalt plan. Lokalplanen påvirker ikke et udpeget naturbeskyttelsesområde og fastlægger ikke rammer for projekter som må antages at få en væsentlig indflydelse på miljøet.

## Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2.

Til lokalplanen knytter sig følgende bilag:

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og eksisterende forhold

Bilag 2: Arealanvendelse

Bilag 3: De grønne strukturer

Bilag 4: Oversigt over typer

Bilag 4A, 4B, 4C, 4D OG 4E: Detaljeringsbilag for parceltyperne A, B, C, D, E

Bilag 5, 6, 7: Princip og eksempler for rækkehusbebyggelse

Bilag 8: Princip højdegrænser for villaparcellerne

Bilag 9: Princip for terrænregulering med støttemur og hegning, rækkehus og villa

### Indledning

Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Notetekster i *kursiv* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Notetekster i *kursiv* er altså ikke lokalplanbestemmelser og er således ikke bindende.

### § 1. Lokalplanens formål

*Note:*

Med klyngehuse menes boliger i op til to etager med vandret og/eller lodret lejlighedsskel

### Lokalplanens formål:

1. Området skal anvendes til boligformål, med blandende boligtyper i form af villaer (med mulighed for etablering af to boliger pr. villaparcels), rækkehuse og klyngehuse med tæt nærhed til grønne, landskabeligt udformede nærområder
2. Boligerne i rækkehusbebyggelsen og villabebyggelsen skal opføres så hver bolig, helt eller delvist opføres i to etager. For klyngehusebebyggelsen gælder at den samlede bebyggelse skal fremstå så den overvejende er i to etager.
3. Bebyggelsen skal indrettes med grønne friarealer og offentligt rekreativt område med anlæg til håndtering af regnvand, herunder grøfter, render og regnvandsbassin
4. Området skal vejbetjenes fra Dalvejen

### § 2. Område og zonestatus

#### 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på Kortbilag 1, og omfatter del af matr.nre 3o, 5m, 5a, alle Snostrup by, Snostrup, samt vejlitra 7000a samt alle parceller der efter den 20. november 2014 udstykkes fra disse ejendomme.

#### 2. Zoneforhold

Området er beliggende i landzone og bliver med lokalplanens endelige vedtagelse overført til byzone. Dog fastholdes delområde T i landzone. Etablering af jordvarmeanlæg i delområde T efter bestemmelserne i lokalplanen kræver ikke tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse)

### § 3. Områdets anvendelse

1. **Delområderne A og B** udlægges til vej og vejadgang til Lokalplanområdet. Må kun anvendes til trafikareal i form af vej, cykelsti, fortov, parkerings- og beplantningslommer,

buslomme, bro samt belysning og tilhørende rabatarealer og grøfter/regnvandsrender. Se kortbilag 1.

*Note:*

*Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse, kan der drives visse former for erhverv i boligerne (fx lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje), når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type virksomhed kræver ikke tilladelse i henhold til planloven.*

*Bemærk at nogle typer af virksomhed kan kræve anden form for godkendelse, f.eks. kan frisørvirksomhed kræve miljømæssig tilladelse vedr. tilslutningstilladelse og godkendelse af afkast.*

*Note:*

*Etablering af fælles varmepumpe til varmforsyning af rækkehusene forstås også som 'tilhørende kollektive anlæg'*

*Note vedr. superstoppested:*

*Med superstoppested menes et opsamlingssted for institutions- og skolebørn, der skal køres i bus til institution eller skole. Intentionen er at stoppestedet kan fungere indtil funktionerne er etableret i Vinge*

*Note vedr. kontor:*

*Intentionen er at kontoret anvendes midlertidigt som byudviklingssekretariatet for Vinge.*

*Note:*

*Hvis en del af Kvartershuset bruges til superstoppested og byudviklingssekretariat skal mindst 25% af arealet kunne benyttes af beboerne i dagtimerne.*

- 2. Delområde C** udlægges til sekundær vejadgang til lokalplanområdet. Må kun anvendes til vejareal samt sti- og parkeringsareal med tilhørende rabatarealer og regnvandsrender. Se kortbilag 1.
- 3. Delområde D** udlægges til offentligt tilgængeligt friareal med mulighed for etablering af tekniske anlæg til rensning og forsinkelse af regnvand. I området kan der indpasses offentligt tilgængelige rekreative aktiviteter, f.eks. træningsredskaber, boldbaner, vandlegeplads, ophalerplads, herudover stier og broer, dæmninger samt beplantning og belysning. Se kortbilag 1.
- 4. Delområde K1** udlægges til helårsboliger i form af klyngehuse, dvs. boliger i 2 etager opført med vandret eller lodret lejlighedsskel. Med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for delområdets beboere, samt fælles grønne arealer for delområdet. Se kortbilag 1.
- 5. Delområderne R1 og R2** udlægges til helårsboliger i form af rækkehuse med en bolig på hver parcel. I delområderne kan der etableres tilhørende kollektive anlæg til brug for delområdets beboere, samt fælles grønne arealer, herunder med mulighed for etablering af grøfter og vandrender, legeplads, stier, belysning, beplantning og broer. Se kortbilag 1.
- 6. Kvartershus i delområde R1**  
I delområde R1 kan der etableres et kvartershus. Se kortbilag 2.  
Kvartershuset må kun anvendes til fælles beboerhus for boligerne i delområderne R1, R2, V1, V2 og V3, og som 'superstoppested' for institutions- og skolebørn, og til kontor. Indretning af kvartershuset til superstoppested og kontor må højst omfatte 75 % af etagearealet.  
En del af Kvartershusets må indrettes til teknikrum.
- 7. Delområderne V1, V2 og V3**  
Delområderne må kun anvendes til helårsboliger i form af villahuse med mulighed for etablering af to boliger pr. parcel, samt med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for delområdets beboere, samt fælles grønne arealer herunder med mulighed for etablering af grøfter og vandrender, stier, belysning, beplantning og broer. Se kortbilag 1.
- 8. Delområde N**  
Delområde N er deklarationsbælte for naturgasledning med 10 m deklarationsbælte. Se kortbilag 1.  
Området udlægges til fælles grønne områder med beplantning. Jf. den tinglyste deklaration kan der plantes træer og buske med ikke-dybdgående rødder op til 2 meter fra gasledningens midte. Se § 9.1, § 9.3 samt appendix bagest i lokalplanens bestemmelser.

*Note:*

*Den miljømæssige vurdering i forhold til et eventuelt jordvarmeanlæg skal behandles i forbindelse med konkrete ansøgninger i forhold til en potentiel grundvandstrussel.*

#### § 4. Udstykning

*Note:*

*Etablering af to boliger på en villaparcels i delområderne V1, V2 og V3 er således ikke i strid med Byggelovens §10A*

#### 9. Delområde T

Delområde T udlægges til grønt område med mulighed for etablering af teknisk anlæg i form af fælles jordvarmeanlæg til varmeforsyning for lokalplanområdet. Se kortbilag 1

#### 10. Støjzone for placering af boliger

Boliger i delområderne R1, K1 og V3 må på grund af trafikstøj ikke placeres nærmere end den nord-sydgående fordelingsvej, hovedgadens vejmidte end 15 m. Se kortilag 2, hvor støjbyggelinjen er angivet.

#### 11. Jordvarmeanlæg

Det er muligt at etablere jordvarmeanlæg i lokalplanområdet. Anlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger.

#### 12. Regnvandsrender, grøfter og bassiner

Anlæg til håndtering af regnvand der skal ledes til regnvandsbassinet (Deltaet), skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Herudover skal der etableres grøfter langs Dalvejen og hovedgaden som beskrevet i § 5 vedr. veje.

#### 13. Tekniske anlæg

På kortbilag 2 er vist placering af pumpestation, transformerstation og fælles varmepumpe til rækkehusene. Herudover er der muligt at etablere tekniskabe og andre nødvendige tekniske anlæg i området. Hvis der på sigt ønskes nedgravede løsninger for fælles indsamling af affald kan dette etableres i lokalplanområdet. Mobilmaster, mobilantennener og radioamatørantennener skal integreres i facader, lygtepæle eller lign.

#### 1. Udstykning i delområderne V1, V2 og V3 (Villa og dobbelthuse)

Boligparcellerne skal have en størrelse af 15 x 20 m. De placeres som vist på kortbilag 2. En parcel kan rumme op til 2 boligenheder der kan adskilles med vandret og/eller lodret lejlighedsskel. Parcellen kan ikke udstykket yderligere.

#### 2. Udstykning i delområderne R1 og R2 (Rækkehuse)

Parcellerne udstykket som vist på kortbilag 2. Parcellerne skal alle have en bredde af 7 m, i hele parcelens længde og længderne kan variere fra 24,5 m til 28,5 m. Se kortbilag 4A og 4B.

#### 3. Udstykning i delområde K1

K1 kan udstykket

#### 4. Udstykning til fællesarealer

Der kan ske udstykning til udskillelse af grundejerforeningsarealer, jf. § 13.5.

#### 5. Udstykning og arealoverførsel

Der kan ske udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning af matrikler i det omfang det er nødvendigt for planens udførelse, og når det er i overensstemmelse med de øvrige bestemmelser i § 4.

## § 5. Veje og stier, samt trafikale forhold i øvrigt

### Note:

Når der i en lokalplan er angivet en udstykningsplan, bebyggelsesplan med placering af veje, stier mv. Så kan der jf. kendelse fra Planstyrelsen ske mindre justeringer på 2-3 m ved den endelige projektering uden at dette må anses for så væsentlig en afvigelse at det vil kræve en dispensationsbehandling.

### Note:

Dalvejen og den nye Hovedgade i området vil blive udlagt som offentlige veje, mens de øvrige boligveje vil blive udlagt som private fællesveje.



Eksempel på vandrende langs boligvej



Eksempel på vandrende langs boligvej

### Note vedrørende belysning:

Intentionen er at området skal forsynes med intelligent belysning, der kan regulere lysstyrken efter behov.

## 6. Udstykning til tekniske anlæg

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

### 1. Veje

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Dalvejen via vejudlæg i delområderne B og C, som vist i på Kortbilag 1.

### 2. Veje, Dalvejen

Vejen A-B udlægges i en bredde af minimum 27,7 m

Der kan etableres adgang til fremtidige lokalplanområder som vist på kortbilag 2.

Fremtidig lokalplanlægning af naboområderne der støder op til denne lokalplan, vil placere disse vejadgange.

### Beplantning:

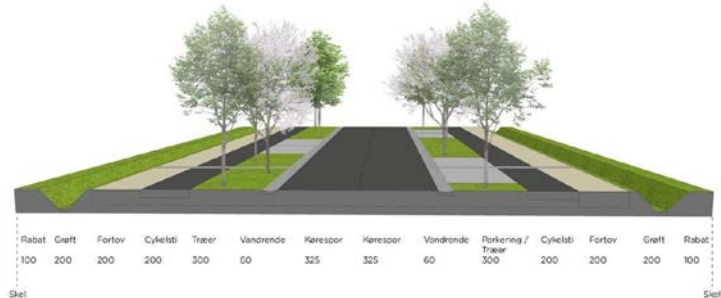
Langs Dalvejen kan der plantes vejtræer.

Bepantningen skal udføres med

*Stilk Eg, Quercus robur*

Kørebanelen skal etableres med støjreducerende asfalt

Belysning langs Dalvejen skal bestå af master og/eller parkbelysning. Den maksimale højde må være 5 m



Eksempel på snit i Dalvejen med grøft, fortov, cykelsti, zone til beplantning og parkering og endelig kørebanelareal med vandrender

### 3. Veje, hovedgaden

Vejen B-C, D-E udlægges i en bredde af minimum 23,5 m:

Hovedgaden vil på sigt blive forlænget mod nord og blive fordelingsvej til flere boligområder nord for lokalplanområdet.

Der skal etableres adgang til fremtidige lokalplanområder som vist på kortbilag 2.

Langs hovedgaden kan der plantes vejtræer.

Bepantningen skal sammensættes af følgende træsorter:

*Stilk Eg, Quercus robur*

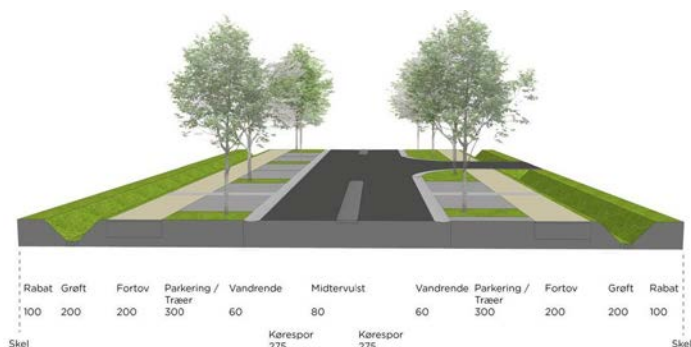
*Hvidtjørn, alm., Crataegus laevigata 'Hugin'*

*Sølvpoppe, Populus alba 'Nivea'*

*Røn, alm. Sorbus aucuparia*

Kørebanelen skal etableres med støjreducerende asfalt

Belysning langs hovedgaden skal bestå af mastbelysning suppleret med pullertbelysning. Den maksimale msthøjde må være 5 m.



*Eksempel på snit i hovedgaden med grøft, fortov, zone til beplantning og parkering og endelig kørebaneareal med vandrender og midtervulst.*

#### 4. Bro, hovedgaden

På hovedgaden, vejstrækning C-D, kan der etableres en bro over Deltaet. Broen skal i princippet bestå af følgende materialer: betonbro med kørebane i støjreducerende asfalt, fortovsarealer i træ, og rækværk på broen skal beklædes med træ. Se kortbilag 2.

#### 5. Veje, boligveje og boligtorv

Boligvejene F-G-H og I-J udlægges som vist på kortbilag 2, de udlægges med et markeret kørespor med en bredde på mindst 4 m.

Langs boligvejen i R1 og R2 skal der anlægges en belægningsflade, et såkaldt boligtorv. Boligtorvet er også køreareal, der giver adgang til de enkelte rækkehuse. Ligeledes skal der ved indkørslerne til villaparcerne i V1, V2 og V3 anlægges belægningsflader til kørearealer. Se kortbilag 2.

Langs køresporet på boligvejen skal der etableres en vandrende, der skal lede overfladevand til grøfter og vandrender mellem storparcellerne. På belægningsfladerne skal der ligeledes etableres vandrender der leder overfladevand fra boligparcellerne frem til vandrenden langs vejen.

Materialevalg til boligveje, boligtorv og belægningsflader: Arealerne skal udføres indenfor udvalget af følgende materialer: belægningssten af beton, teglklinker, betonklinker samt chaussesten og brosten i granit og kantsten i granit eller beton.

Belysning skal udføres som parkbelysning og/eller pullertbelysning. Den maksimale højde må være 4 m

#### 6. Vej, adgangsvej i delområde C

På strækningen A-G, skal der anlægges en adgangsvej. Langs vejen skal der i den østlige side anlægges en grøft. Se kortbilag 2.

#### 7. Vejafvanding

Langs Dalvejen og hovedgaden skal der etableres vandrender, der leder vejvandet til grøfter, og via render videre frem til regnvandsbassinet.

*Note:*

*Boligvejene påtænkes etableret som såkaldt 'Shared Space' og skiltes som gågade med undertavle – 'al kørsel tilladt'*

*Note: Torvebelægningen kan lokalt føres på tværs af køresporet.*

*Note: render skal etableres med tæt bund, så der ikke kan ske nedsivning.*



## § 6. Parkering

### Note:

Det er intentionen at alle parceller skal afvikle egen daglig parkeringsbehov, så hvis der etableres to boliger på en villa-parcel skal det overvejes om to p-pladser vil være tilstrækkeligt.

### Note:

Husk at ansøge kommunens vejafdeling om tilladelse til etablering af overkørsel i forbindelse med etablering af parkeringspladser på egen grund.

### Note:

I Frederikssund Kommune er der parkeringsbegrænsninger inden for tættere byområder, herunder særlige bestemmelser for store køretøjer. Parkeringsbekendtgørelse for Frederikssund Kommune kan ses på kommunens hjemmeside

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering

### Note:

Når der i bestemmelsen § 7.2 står en maksimal bygningshøjde på 10 m så menes det at alt på bygningen skal være under 10 m, herunder også f.eks. antenner, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng.

### Note:

Niveauplan fastlægges senest i forbindelse med byggetilladelsen.

Illustration af hvordan villabebyggelsen kan udformes



## 8. Stier

Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2. Stierne skal udføres i grus.

### 1. Parkering, Rækkehuse og villaparceller

I delområderne R1, R2, V1, V2 og V3 skal der udlægges minimum 2 parkeringspladser på hver parcel, og der skal anlægges minimum 1 parkeringsplads pr. bolig.

Der etableres gæsteparkeringer rundt i bebyggelsen, som vist på kortbilag 2.

### 2. Parkering, delområde K1

Der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig

### 3. Parkering langs Dalvejen, hovedgaden og adgangsvej

Der kan etableres parkering langs Dalvejen og hovedgaden, samt langs den mindre adgangsvej i delområde C.

### 4. Cykelparkering

Der udlægges areal til cykelparkering i forbindelse med kvartershuset, svarende til minimum 10 cykler.

### 1. Gulvkoter

Alle boligparceller skal placeres således at gulvkoten i stueetagen ligger i minimum kote 10,75 m, DVR90. Stuegulvet må ikke ligge mere end 30 cm over niveauplan.

### 2. Delområde V1 og V2 og V3 – Villaparceller

Villaparcellerne inddeles i tre typer byggefelter, type C, type D og type E som vist på kortbilag 4.

Bebyggelsen skal placeres indenfor det angivne byggefelt. Byggefelterne skal placeres så der er minimum 5,5 m mellem hvert byggefelt.

Bebyggelsen skal overholde principperne for byggefelterne som angivet på Kortbilag 4C, 4D og 4E.

Byggeriet skal opføres således at en del af boligen er i to etager.

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra niveauplan. Bebyggelsen skal ligeledes overholde principperne for højdegrænser som angivet på bilag 8, dog er det tilladt at lave lette rækværk i metal og glas, evt. med træhåndliste, på altaner/ tagterrasser i 1. sals højde der overskrider højdegrænserne. Rækværk og værn må gives en højde på maksimum 1,3 m.

Det er ikke tilladt at lave tagterrasse i 2. sals højde. Drivhuse, legehuse og andre småbygninger skal ligeledes placeres i byggefelterne.

Det er tilladt at vinduer og døre åbner ud over skel og ud i fællesareal.

Det er tilladt at tagudhæng overskrider byggefeltet med 30 cm.

*Note:*

*Der kan ikke etableres altaner, karnapper, udhæng, overdækninger eller andre bygningselementer der overskrider det angivne byggefelt for rækkehusene.*

### **3. Delområde R1 og R2 – Rækkehuse**

Rækkehusparcellerne inddeles i to typer, type A og type B som vist på kortbilag 4, 4A og 4B.

Bebyggelsen skal placeres indenfor det angivne byggefelt.

Byggeriets etagedæk skal udfylde hele det angivne byggefelt, dog undtaget hvis der laves dobbelthøje rum inde i boligen.

På hver parcel skal der etableres en brandvæg til adskillelse mod nabo i skel til begge sider. Disse vægge skal etableres, som to 'skiver' i en højde af 7 m, og med en længde på 12,20 m, og placeres så skiven er 10 cm længere end byggefeltet i hver ende. Skiven skal gives en tykkelse på 20 cm og herpå etableres den til byggeriet nødvendige væg med isolering m.m.. Se bilag 6

Byggeriet skal opføres så boligen helt eller delvist er i 2 etager. Tagets højeste punkt må højst måle 6,6 m målt over gulvkote i nederste etage.

Se bilag 5, 6 og 7 med principsnit og eksempler for rækkehusbebyggelse

### **4. Delområde R1 og R2 – udhus, carport og småbygninger**

Bebyggelse med carport og udhus skal placeres i de angivne byggefelter. Se bilag 4A og 4B.

Hvis der både etableres udhus og carport på en parcel, skal dette byggeri gives én sammenhængende tagflade, så de fremstår som en samlet bygningskonstruktion og samtidig kan regnvandet afledes i ét punkt.

Se principsnit på bilag 5 og 7

Det er tilladt at tagrende og nedløbsrør kan etableres ved carport, således at det rager maks. 30 cm ud i fællesarealet ved boligtorvet.

Uden for byggefeltet kan der på hver rækkehusparcel opføres 1 legehuse med en maks. højde på 1,5 m og maks. areal på 2 m<sup>2</sup>, samt 1 drivhus med en maks. højde på 2,5 m og maks. areal på 4 m<sup>2</sup>.

*Note:*

*Det er kommunen der etablerer og driver nærgenbrugsstationen.*

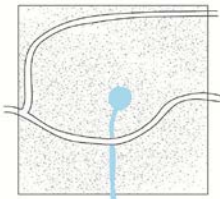
### **5. Nærgenbrugsstation**

Der kan etableres en nærgenbrugsstation i delområde R1, placeret som vist på kortbilag 2.

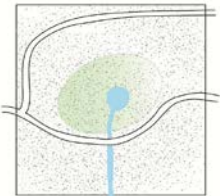
### **6. Legeplads, R1 og R2**

Legeplads til rækkehusbebyggelse placeres som vist på kortbilag 2

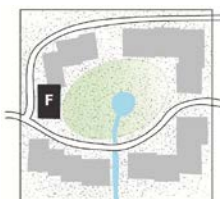
### Princip for opbygning af klyngehusbebyggelsen i delområde K1:



Storparcellen er en grøn flade, hvor boligvejene krydser. En vej nord om bebyggelsen; og en vej igennem bebyggelsen.



Centralt i storparcellen placeres en fælles grønning. Der er fælles opsamling af regnvand i grønningen og regnvandet ledes til regnvandsbassin via grøfter og render, der løber fra matrikel til bassin..



Bebyggelsen placeres omkring grønningen, med kiler og kig til de omkringliggende områder og landskaber

## § 8. Bebyggelsens udseende

Note:

Begrebet solenergianlæg dækker solfangere, solceller samt fremtidige løsninger der kan udvinde solenergi.

Note:

Taghældning på 1:40 svarer til en taghældning på 1°

Note:

Med 'grønne vægge' menes en væg der er beplantet med beplantning.



Herudover er det tilladt at grundejerforeningerne kan etablere legepladser samt anden sekundær bebyggelse til fællesskabet inden for grundejerforeningens arealer.

### 7. Delområde K1 – klyngehuse

Klyngehuse (boliger i 2 etager med vandret og/eller lodret lejlighedsskel)

Bebyggelsen skal placeres i storparcellen så bebyggelse tilsammen omkranser et indre grønt område. Se principskitse i margin.

Boligbebyggelsen skal opføres i 2 etager, dog kan det tillades at der i 20 % af det bebyggede grundplan kun opføres bebyggelse i en etage, med mulighed for etablering af tagterrasse i 1. sals højde.

Bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra niveauplan og der kan maksimalt opføres 2200 m<sup>2</sup> boligareal.

Til klyngehusbebyggelsen skal der opføres et fælleshus på mindst 100 m<sup>2</sup>.

### 8. Støjbyggelinje

Langs den primære adgangsvej kan boligparceller ikke placeres nærmere vejmidte end 15 m, jf. støjberegning. Fælleshus/kvartershus kan placeres nærmere vejmidte end 15 m

#### 1. Taghældning og tagform, rækkehuse

For rækkehusene gælder at de kan have ensidigt fald enten mod nord eller syd, alternativt saddeltag der falder mod nord og syd, så tagryg er vinkelret på 'skiven'. Taghældning maks. 10 grader.

For skur og carport gælder at de skal have en taghældning på 1:40 og at hældningen skal falde mod vejskel. Se bilag 5 og 7 med snit i rækkehusbebyggelsen.

#### 2. Tagmaterialer

Må have en maks. glans på 10

#### 3. Rækkehuse, gavlvægge

'Skiverne' dvs. de to gavlvægge som boligbebyggelsen i rækkehusene skal bygges imellem, skal fremstå hvidpudsede, eller som 'grønne vægge'.

#### 4. Solenergianlæg

Det er tilladt at opsætte solenergianlæg.

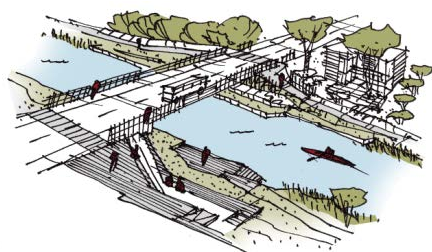
De skal monteres på facade eller tag, og tillige være plane med facade eller tag.

De skal være matte, således at gener ved refleksion undgås.

## § 9. Ubebyggede arealer

### Note:

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med kommunens affaldsregulativer.



Skitse fra broen og Deltaet med niveauer der ligger i terrasser ned mod vandet



Eksempel på grøfter til regnvandshåndtering

Note: Alle render skal etableres med tæt bund for at undgå nedsivning til grundvandet, jf. spildevandsplanen.

### 5. Varmepumper

Varmepumper må ikke opsættes udendørs på tag, facader eller på ubebyggede arealer, men skal placeres inde i bebyggelse, enten i særskilt aflukke i beboelsesbygningen eller i skur eller udhus.

### 6. Skilte ved erhverv i boligerne

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.

### 1. Delområder for landskabsbehandling og landskabspleje

Lokalplanområdet inddeles i 4 overordnede områder for landskabsbehandling

Se kortbilag 3

Denne landskabsplan inddeler lokalplanområdet i følgende landskabsområder:

- **Den grønne korridor**
- **Engen**
- **Regnvandsbassinet, 'Deltaet' inkl. ø og bredder**
- **Parkstrøget**

For de 4 landskabsdelområder fastsættes valg af plantetyper der kan anvendes i området. Se appendix bagest i lokalplanens bestemmelser.

### 2. Delta og fælles friareal

Der skal anlægges et spildevandsteknisk anlæg, i form af et regnvandsbassin. Bassinet skal udformes så det fremstår som en mindre sø/vådområde.

Omkring søen skal der etableres et fælles friareal for hele lokalplanområdet.

Inden for delområde D, Deltaet kan der anvendes beplantning som beskrevet i § 9.1 og i appendix

### 3. Delområde N, deklarationsbælte

Der kan plantes træer og buske med ikke-dybdegående rødder op til 2 meter fra gasledningens midte.

Se appendix for valg af planter til 'den grønne korridor'.

### 4. Regnvandsrender og grøfter

Regnvand skal opsamles og ledes i åbne render, trug og grøfter frem til Deltaet. Der kan etableres små opsamlingsbassiner i boligområderne til lokal forsinkelse af regnvandet.

### 5. Hegn, villaparceller

I skel omkring villaparcellerne kan der maks. sættes hæk/hegn i en længde af 8 m i hver af de lange skelsider og maks. 5 m i hver af de korte skelsider.

Hegningen skal etableres som enten levende hegn eller sortmalet træhegn. Det må maks. have en højde på 1,5 m. Se bilag 9.

Egne hegn skal ligeledes etableres som enten levende hegn eller sortmalet træhegn. Det må maks. have en højde på 1,5 m. Levende hegn kan suppleres med trådhegn også med en maksimal højde på 1,5 m.



Eksempel på grøfter til regnvands-håndtering

Note vedr. terrænregulering



Teknisk skråning og s-formet kurve

Note vedr. belysning.

Husk at ældre har behov for ekstra god stibelysning for at færdes sikkert.

## § 10. Lednings- og forsyningsanlæg

Note:

Render til overfladevand i boligområderne skal vedligeholdes af et regnvandslav.

### 6. Hegn, rækkehuse

Hegn i skel skal etableres som sortmaltet træhegn. Højden på hegn må maks. være 0,8 m de første 5 m fra vejskel, og derudover maks. 1,8 m i skel på parcellens lange led, mod vest og øst. I skel mod fællesareal, mod nord og syd må hegnet målt fra indersiden højst have en højde af 1,2 m. Se bilag 5,7 og 9

Egne hegn skal etableres som enten levende hegn eller sortmalet træhegn. Det må maks. have en højde på 1,5 m. Egne hegn der etableres som levende hegn kan suppleres med trådhegn.

### 7. Terrænregulering, udførelse

Terrænet bearbejdes i forbindelse med byggemodningen. Ved terrænbearbejdning i forbindelse med etablering af byggeri og haveareal i området må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m, målt i forhold til det terræn udstykker efterlader med byggemodningen. Terrænregulering på boligparcellerne skal ske med bløde kurver

Generelt skal terrænregulering ske med bløde kurver så tekniske skråninger udgås.

Se ligeledes Bilag 9 med princip for terrænregulering med støttemur med træbeklædning.

### 8. Jordvarmeanlæg

Der kan placeres jordvarmeslanger horisontale som vertikale i lokalplanområdet. Anlæggene tinglyses på de berørte matrikler for at sikre mod graveskader

### 9. Legeareal ved rækkehusbebyggelsen.

Der udlægges areal til legeareal ved rækkehusbebyggelsen. På dette legeareal kan grundejerforeningen etablere legeplads.

Se kortbilag 2.

### 10. Belysning i boligområderne og de grønne områder

Belysning langs boligveje, på belægningsfladerne og langs stierne skal ske med parkbelysning med en maks. højde på 4 m, og/eller som pullertbelysning.

#### 1. Render til overfladevand

Regnvand skal ledes på overfladen fra nedløbsrøret frem til den rende, der skal lede vandet videre i regnvandssystemet. Regnvandssystemet med render, grøfter og regnvandsbassin er vist på kortbilag 2.

#### 2. Ledninger, kabler mv.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

#### 3. Jordvarmeanlæg

Der kan placeres jordvarmeanlæg i lokalplanområdet

#### 4. Øvrige tekniske anlæg

Der kan etableres transformere, pumpestationer, tekniske skabe og lign. i lokalplanområdet.

## § 11. Afskærmende foranstaltninger

## § 12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

*Note, Henvisning til Byggelovens § 4:  
"En bebyggelse må først tages i brug når der er:*

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,*
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,*
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og*
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven."*

*Hvis ikke ovennævnte er etableret inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning. Ligeledes jf. byggelovens § 4.*

## § 13. Grundejerforening



*Lokalplanområdet deles op således at der fastsættes to grundejerforeninger, der skal drifte de fællesarealer og fællesanlæg der er inden for den respektive forenings område.*

## 5. Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler kan opsættes på de enkelte parceller, når antennen/parabolens øverste kant ikke placeres højere end 1,8 m over terræn. Alternativt kan den placeres højere indenfor fritrumsprofilen blot den ikke er synlig fra terrænniveau og dette gælder tillige, at den ikke må være synlig fra de fælles friarealer.

### 1. Støj fra varmepumper

Hvis beregninger eller målinger af støj fra varmepumper inden for området skulle eftervise en overskridelse af grænseværdierne, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af for eksempel yderligere inddækning af støjkluderne.

### 1. Delområde K1

Inden for område K1 skal der være anlagt interne veje og anlæg til håndtering af overfladevand.

### 2. Parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 6.

### 3. Støj fra trafik

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Når boligbebyggelsen placeres mindst 15 m fra vejmidte i hovedgaden er den vejledende støjgrænse overholdt, jf. Rambølls beregninger. Se lokalplanens redegørelse.

### 4. Tilslutning til fælles regnvandsanlæg

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet fælles spildevandsanlæg i form af regnvandsrender/ bassiner, se kortbilag 2

### 1. Medlemspligt til grundejerforening

Der skal oprettes to grundejerforeninger inden for lokalplanens område.

Grundejerforening 1 rummer delområderne R1, R2, V1, V2 og V3. *(Blå markering på diagram i margin)*

Grundejerforening 2 rummer delområde K1. *(Lyserød markering på diagram i margin)*

Der er medlemspligt i de respektive foreninger for samtlige grundejere inden for lokalplanens område.

Bemærk at grundejerforeningsarealet tillige dækker delområderne N og C.

### 2. Opgaver

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

Grundejerforening 1 (blå markering) skal ligeledes stå for drift og vedligeholdelse af kvartershuset beskrevet i pkt. 3.6.

### 3. Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Frederikssund Kommune.

**4. Oprettelse**

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Frederikssund Kommune kræver det.

**5. Overtagelse af arealer**

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de fælles friarealer og Grundejerforening 1 har tillige pligt til at skøde på kvartershuset.

**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.

**§ 14. Servitutter****2. 22.12.1986 Dokument om naturgasledning.**

Der er tinglyst en naturgasledning inden for lokalplanområdet. Gasledningen har et deklarationsbælte på 10 m, hvori der ikke kan placeres bebyggelse.

Deklarationsbæltet er angivet på kortbilag 1

Denne servitut fastholdes

**§ 15. Lokalplanens retsvirkninger****Lokalplanens retsvirkninger**

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.
2. 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).
3. 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.
4. I henhold til Planlovens § 18 fortrænger lokalplanen privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter der er uforenelige med planen.

**Vedtagelsespåtegning**

Således endelig vedtaget af Frederikssund Byråd d. 29. april 2015

John Schmidt Andersen  
borgmester

/

Ole Jacobsen  
kommunaldirektør

**Appendix:****Beplantningsliste for landskabsdelområderne, jf. § 9.1.****Den grønne korridor:**

I området ligger et deklarationsbælte omkring en gasledning og derfor består beplantningen af buske og mindre træer der har en naturlig karakter. NB. Der må ikke plantes under 2 m fra gasledningen.

Beplantningen skal sammensættes blandt følgende plantetyper:

*Amelanchier spicata*, Bærmispel  
*Aronia melanocarpa*, subær  
*Cornus sanguinea*, rød kornel  
*Euonymus europaeus*, benved  
*Lonicera xylosteum*, dunet gedeblad  
*Malus sargentii*, sargentsæble  
*Ribes alpinum*, fjeldrøbs  
*Rosa rubiginosa*, æblerose  
*Syringa vulgaris*, Syren  
*Virburnum opulus*, kalkved

Udenfor deklarationsbæltet kan der plantes følgende frugttræer:

Kirsebær, *Prunus avium* "Stella", "Merton glory" og "Sam"  
 Pære, *Pyrus communis*, "Clara Frijs", "Charneu"  
 Æble, *malus sylvestris*, "Aroma", "Filippa", "Discovery"  
*Corylus avellana*, hassel  
*Malus sylvestris*, skovæble

**Engen:**

Beplantningen på engen skal hovedsageligt bestå af hårdføre græsser og urter, og stå som en 'langhåret' eng, hvis eneste drift består af en årlig afklipping efter græsser og urter har smidt deres frø. Det er vigtigt at afklip bliver fjernet så der ikke tilføres næring til arealet.

For at denne beplantningstype skal kunne fungere bedst og få størst artsdiversitet, er det vigtigt at frøene udsås i næringsfattig og sandblandet jord.

Artssammensætningen skal sammensættes blandt følgende urter og græsser:

*Achillea millefolium*, alm. Røllike  
*Agrostemma githago*, klinte  
*Anthemis tinctoria*, farve-gåseurt  
*Anthoxanum odoratum*, gulaks  
*Briza media*, hjertegræs  
*Campanula persicifolia*, smalbladet klokke  
*Campanula rotundifolia*, blåklokke  
*Campanula trachelium*, nældebladet klokke  
*Centaurea cyanus*, kornblomst  
*Centaurea jacea*, alm. Knopurt  
*Cichorium intybus*, cikorie  
*Cynosurus cristatus*, alm. kamgræs  
*Echium vulgare*, slangehoved  
*Filipendula vulgaris*, knoldet mjøddurt  
*Festuca ovina*, fåresvingel  
*Galium verum*, gul snerre  
*Hypericum perforatum*, prikbladet perikon  
*Knautia arvensis*, blåhat  
*Leucanthemum vulgare*, hvid okseøj  
*Lotus corniculatus*, kællingetand  
*Lychnis viscaria*, tjærenelike  
*Lychnis flos-cuculi*, trævlekrone  
*Myosotis sylvatica*, skovforglemmigej



*Origanum vulgare*, merian  
*Papaver rhoeas*, kornvalmue  
*Phleum bartolinii*, knold rottehale  
*Plantago media*, dunet vejbred  
*Primula veris*, hulkravet kodriver  
*Prunella vulgaris*, alm. brunelle  
*Silene nutans*, nikkende limurt  
*Silene dioica*, dagpragtstjerne  
*Silene vulgaris*, blæresmælde  
*Trifolium arvense*, harekløver  
*Festuca r. com.* 'Maritza S', rødsvingel  
*Festuca r. trich.* 'Smirna S', rødsvingel  
*Festuca r. rubra* 'Maxima S', rødsvingel  
*Festuca o. duris* 'Ridu S', stivbladet svingel  
*Festuca o. vulgaris* 'Quatro', fåresvingel

I eng-området samt ved boligtorvet er mulighed for at plante følgende træer:

*Spidsløn*, *Acer Platanoides*  
*Rødask*, *Fraxinus pennsylvanica* 'Zundert'.  
*Frynseeg*, *Quercus Cerris*  
*Rødeg*, *Quercus Rubra*  
*Kirsebær*, *Prunus avium* "Stella", "Merton glory" og "Sam"  
*Pære*, *Pyrus communis*, "Clara Frijs", "Charneu"  
*Æble*, *malus sylvestris*, "Aroma", "Filippa", "Discovery", "Belle de Boskoop".

#### **Deltastrøget:**

Beplantningen afspejler den våde karakter for hele området og kan bestå af følgende vilde urter og græsser:

*Achillea ptarmica* - nyse-røllike  
*Angelica sylvestris* - alm. angelika  
*Caltha palustris* - engkabeleje  
*Cardamine pratensis* - engkarse  
*Eupatorium cannabinum* - hamp-hjortetrøst  
*Filipendula ulmaria* - alm. mjødukt  
*Geranium sylvaticum* - skovstorkenæb  
*Geum rivale* - eng-nellikerod  
*Hypericum maculatum* - kantet perikon  
*Lychnis flos-cuculi* - trævlekrone  
*Lythrum salicaria* - alm. kattehale  
*Myosotis scorpioides* - eng-forglemmigej  
*Prunella vulgaris* - alm. brunelle  
*Ranunculus acris* - bidende raunkel  
*Serratula tinctoria* - engstær  
*Silene dioica* - dag-pragtstjerne  
*Succisa pratensis* - alm. djævelsbid  
*Trollius europaeus* - engblomme  
*Valeriana officinalis* - hyldebladet baldrian  
*Vicia cracca* - muse-vikke  
*Alopecurus pratensis* - rævehale  
*Briza media* - alm. hjertegræs  
*Carex elata* - stiv star  
*Cynosurus cristatus* - kamgræs  
*Deschampsia caespitosa* - mosebunke  
*Festuca pratensis* - engsvingel  
*Festuca rubra* - rød svingel

Forslag til træer og buske:

*Alnus glutinosa*, rødæl

*Betula pubescens*, dunbirk

*Corylus avellana*, hassel

*Euonymus europæus*, alm. benved

*Frangula alnus*, tørst

*Prunus padus*, hæg

*Sambucus nigra*, alm. hyld

**Parkstrøget:**

Åbent område med spredte grupper af opstammede træer.

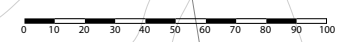
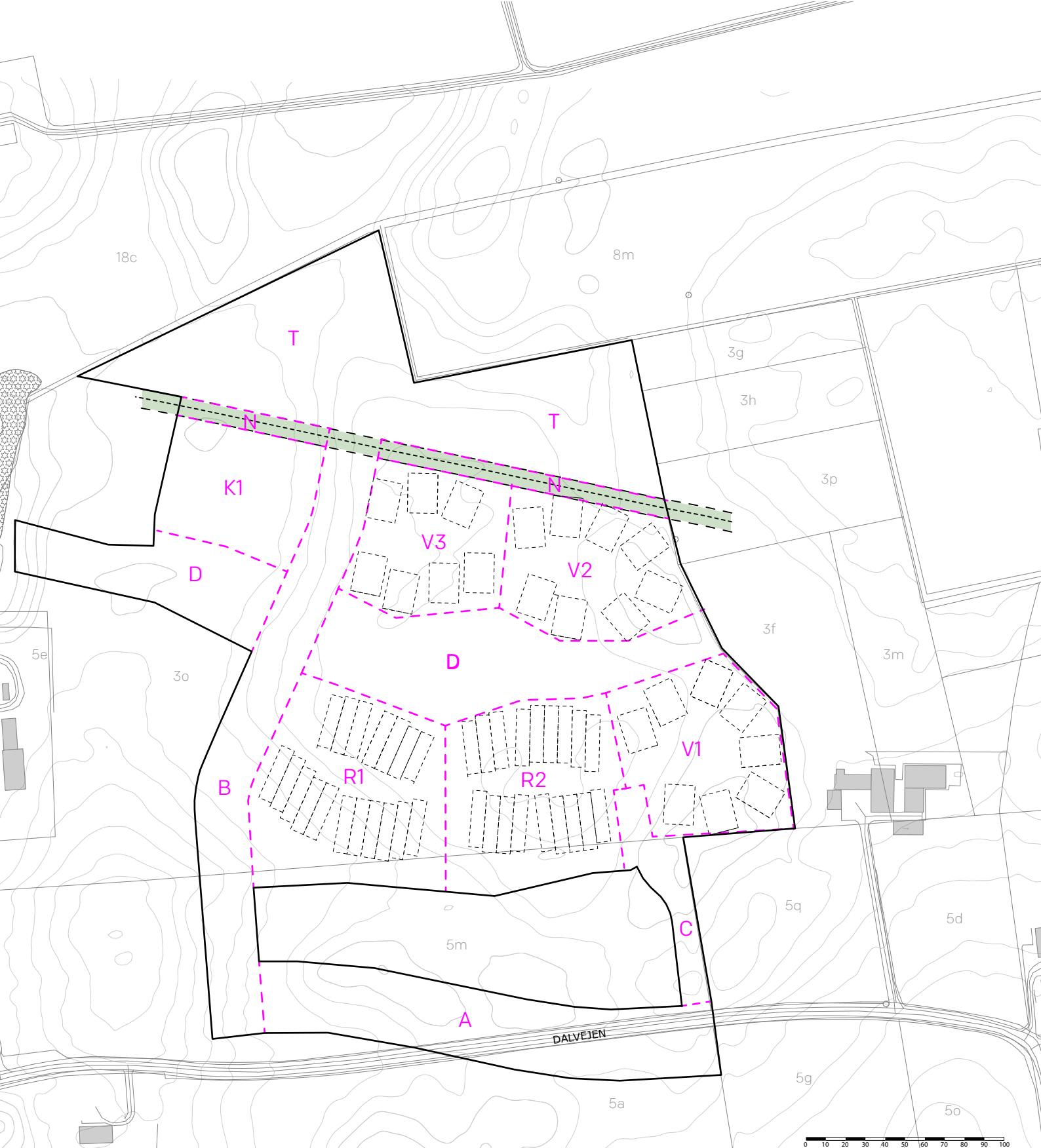
Bepantningen skal fremstå som en transparent skærm/overgang til den kommende bebyggelse syd for lokalplanområdet.

Området bearbejdes terrænmæssigt, så det kan bruges som regnvandsreservoir ved større regnvandshændelser. Bepantningen skal sammensættes blandt følgende arter:

*Betula pubescens*, dunbirk

*Salix alba* 'Saba', sølvpil

*Salix alba* 'tristis', guldhængepil



**KORTBILAG 1 - EKSISTERENDE FORHOLD**  
 Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

**SIGNATURFORKLARING**

- Lokalplangrænse jf. § 2
- - - Delområder jf. § 3
- — — Naturgasledning m. 10 meter deklarationsbælte jf. § 3.8
- Eksisterende koter og matrikler
- Eksisterende bebyggelse
- Rækkehus-/villamatrikler



## KORTBILAG 2 - AREALANVENDELSE

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

### SIGNATURFORKLARING








- Kvartershus jf. § 3.6
- Matrikler m. byggefeltet for rækkehusparceller/villaparceller jf. § 4.1 og § 4.2
- Boligtovr/belægningsflade jf. § 5.5
- Gæsteparkering jf. § 6.1
- Legeområde jf. § 7.6 og § 9.9
- Nærgenbrugsstation (N), Transformerstation (T), Pumpestation (P), Fælles varmepumpe til rækkehusene (V) jf. § 7.5 og § 3.13

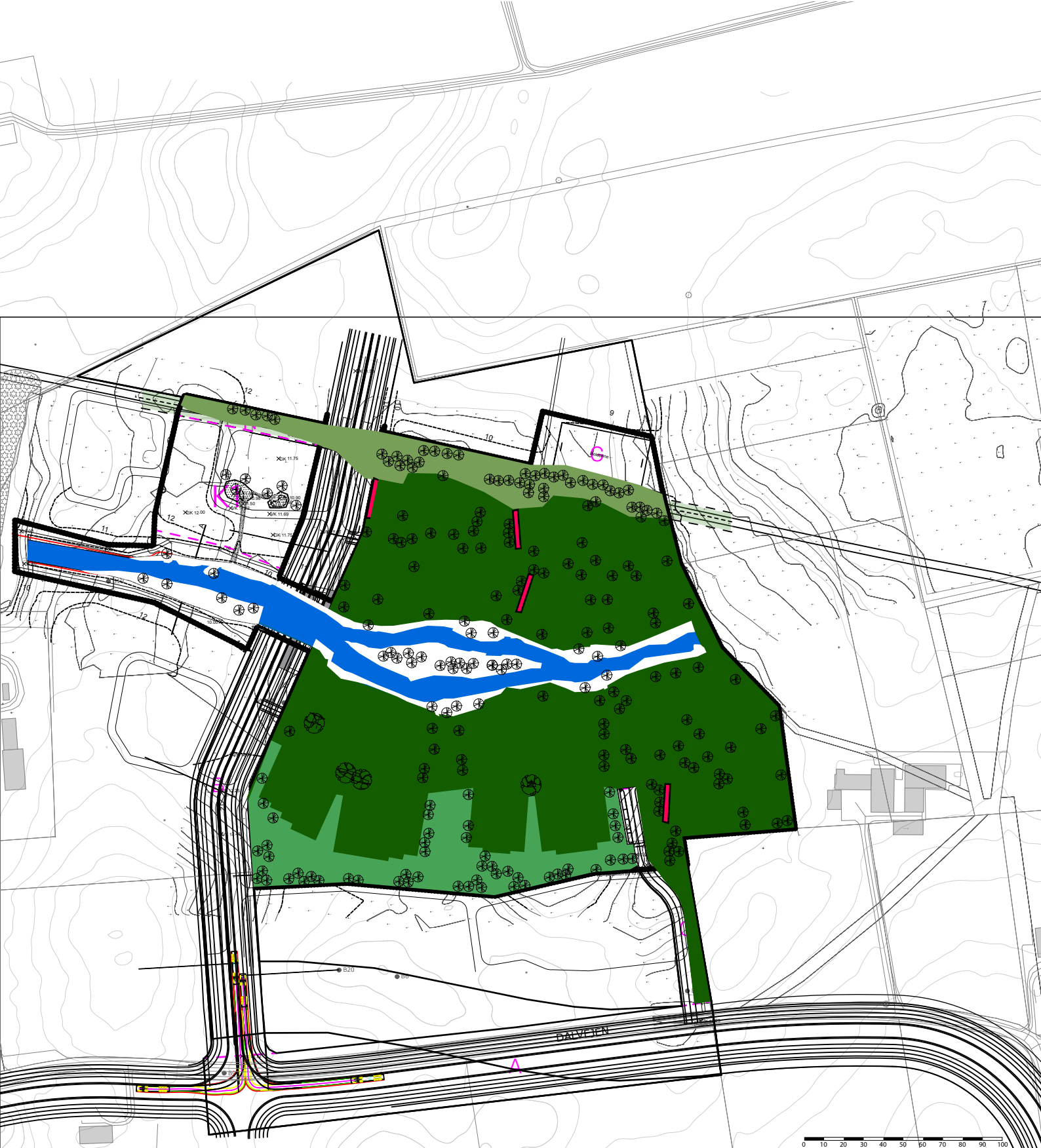
- Naturgasledning m. 10 meter deklarationsbælte jf. § 3.8
- A-B Veje jf. § 5
- Støjbyggelinje jf. § 3.10
- ▲ Vejadgang fremtidige lokalplanområde jf. § 5.2 og § 5.3
- Bro jf. § 5.4
- Stisystem jf. § 5.8
- Delta, grøfter, render jf. § 3.12



**KORTBILAG 3 - DE GRØNNE STRUKTURER**  
 Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

**SIGNATURFORKLARING**

- |   |                               |   |                             |
|---|-------------------------------|---|-----------------------------|
|  | Parkstrøget jf. § 9.1         |  | Træer                       |
|  | Den grønne korridor jf. § 9.1 |  | Små træer/buske             |
|  | Engen jf. § 9.1               |  | Lokalplangrænse             |
|  | Deltastrøget jf. § 9.1        |  | Rækkehus- og villamatrikler |
|  | Deltastrøget jf. § 9.1        |   |                             |

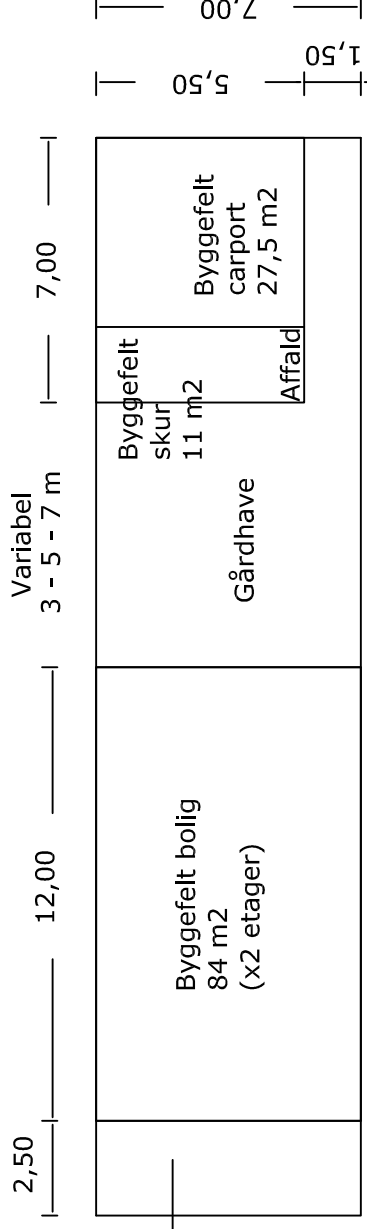
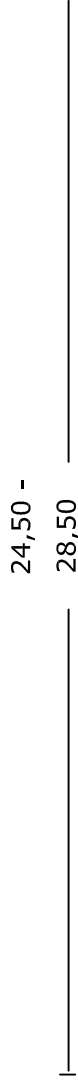


## KORTBILAG 4 - OVERSICHT OVER TYPER

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

### SIGNATURFORKLARING

- A Se kortbillag 4A for detaljering og jf. § 7.3
- B Se kortbillag 4B for detaljering og jf. § 7.3
- C Se kortbillag 4C for detaljering og jf. § 7.2
- D Se kortbillag 4D for detaljering og jf. § 7.2
- E Se kortbillag 4E for detaljering og jf. § 7.2



Belagt terrasse mod fællesareal max. 30 m<sup>2</sup>  
 Afskærmning mod nabo max. 1,8 m og max. 1,2 m mod fællesareal + evt. 0,5 m til at optage terrænforskel

Udføres i træ

Eksempel 1 rækkehuse

Matrikel 28,5 x 7 = 199,5 m<sup>2</sup>

Bebygget areal til bolig i alt 84 m<sup>2</sup>

Bebygget areal til carport og skur i alt 38,5 m<sup>2</sup>

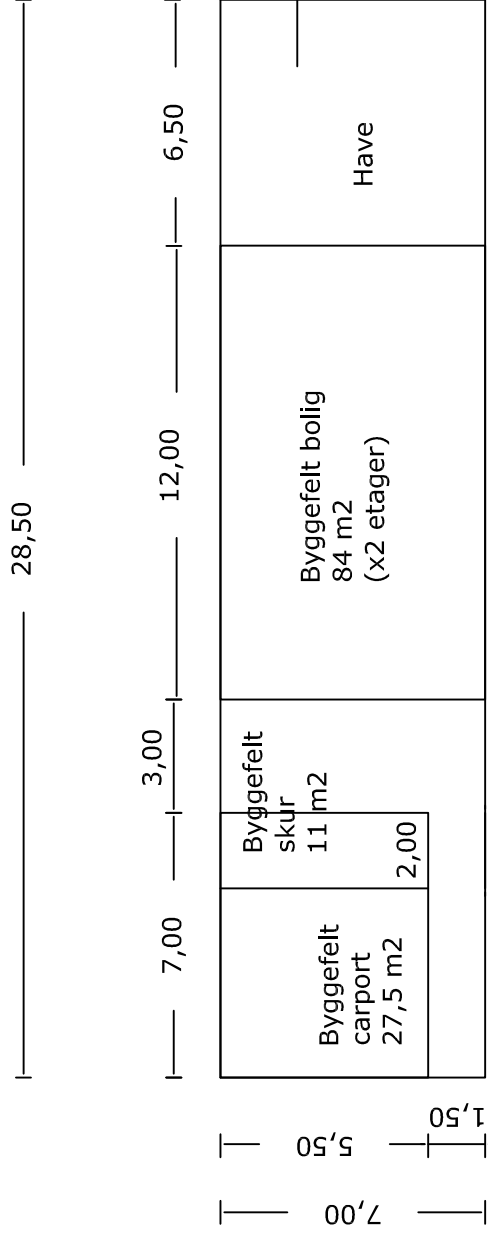
Etageareal til bolig i alt 168 m<sup>2</sup>

*Min. 50 m<sup>2</sup> af byggefeltet skal bebygges i to etager = 100m<sup>2</sup> etageareal*

## Bilag 4A - Byggefelter rækkehuse nord - Type A

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

Arealer og mål - plantegning for rækkehuse nord type A



Belagt terrasse mod fællesareal max. 30 m<sup>2</sup>

Afskærmning mod nabo max. højde 1,8 m og 1,2 m mod fællesareal + evt. 0,5 m til at optage terrænforskel mod fælles areal

Afskærmning udføres i træ

Eksempel 2. Rækkehuse mod syd

Matrikel 28,5 x 7 = 199,5 m<sup>2</sup>

Bebygget areal til bolig i alt 84 m<sup>2</sup>

Bebygget areal til carport og skur i alt 38,5 m<sup>2</sup>

Etageareal til bolig i alt 168 m<sup>2</sup>

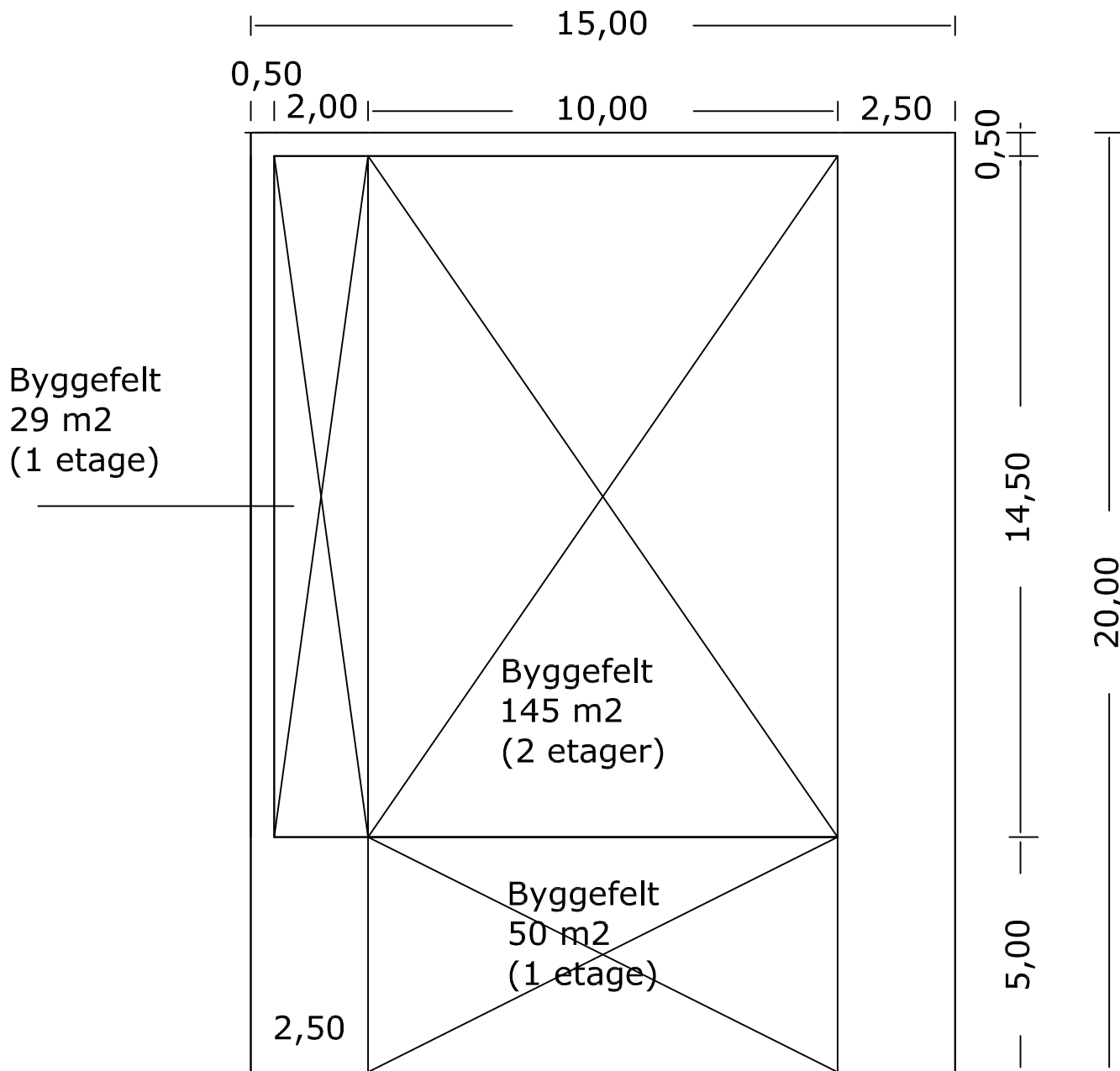
*Min. 50 m<sup>2</sup> af byggefeltet skal bebygges i to etager = 100m<sup>2</sup> etageareal*

## Bilag 4B - Byggefelter rækkehuse syd - Type B

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

Arealer og mål - plantegning for rækkehuse syd type B



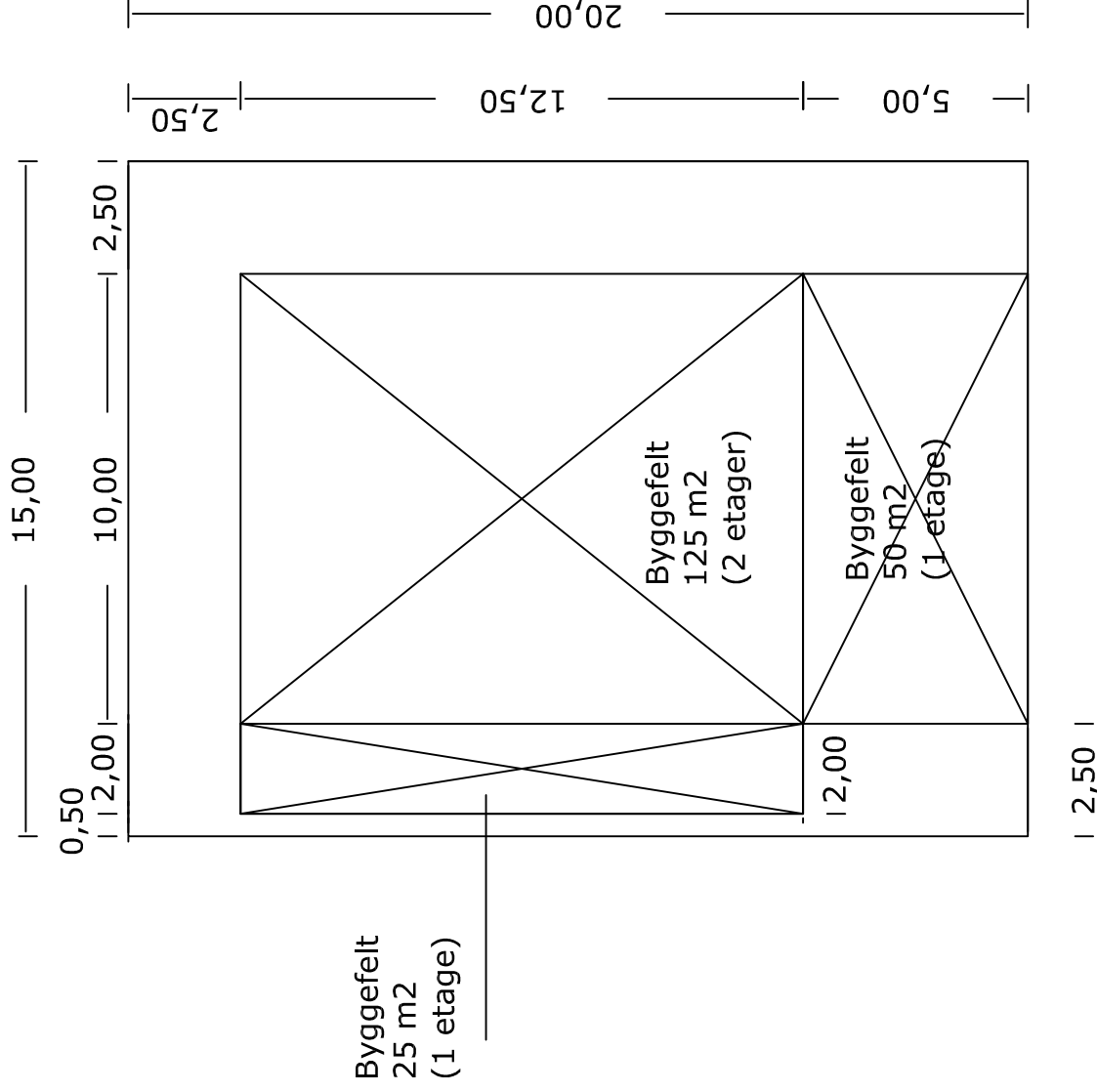


**Stort byggefelt, kan også være spejlvendt**

Matrikel 20 x 15 = 300 m<sup>2</sup>

Byggefelt til bolig samt min. 2 P-pladser i alt 224 m<sup>2</sup>

Etageareal til bolig i alt 369 m<sup>2</sup> incl. 2 P-pladser



### Lille byggefelt, kan også være spejlvendt

Matrikel 20 x 15 = 300 m<sup>2</sup>

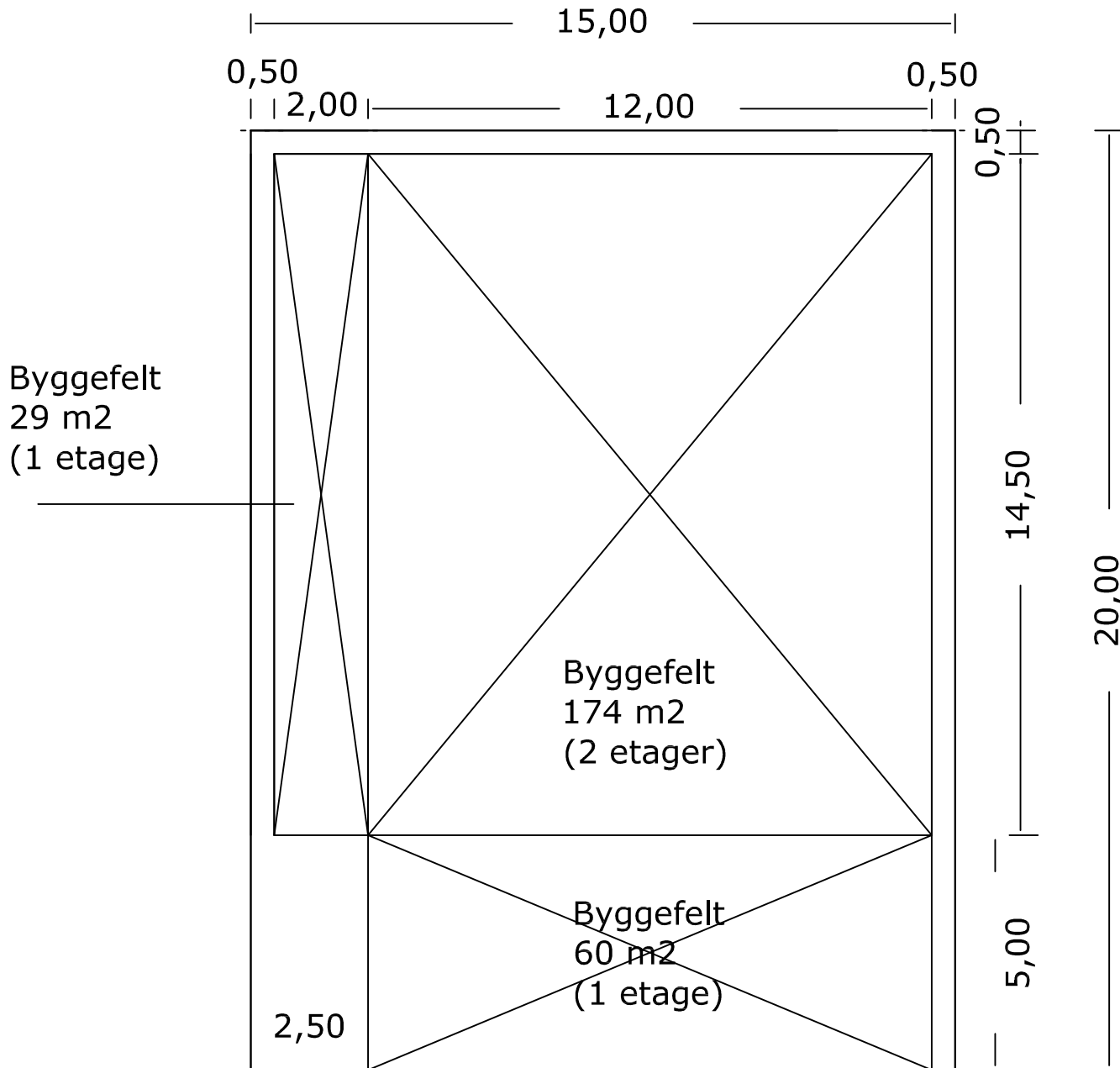
Byggefelt til bolig samt min. 2 P-pladser i alt 200 m<sup>2</sup>

Etageareal til bolig i alt 325 m<sup>2</sup> incl. 2 P-pladser

## Bilag 4D - Små byggefelter villaer - Type D

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

Arealer og mål - plantegning for byggefelter villaer type D

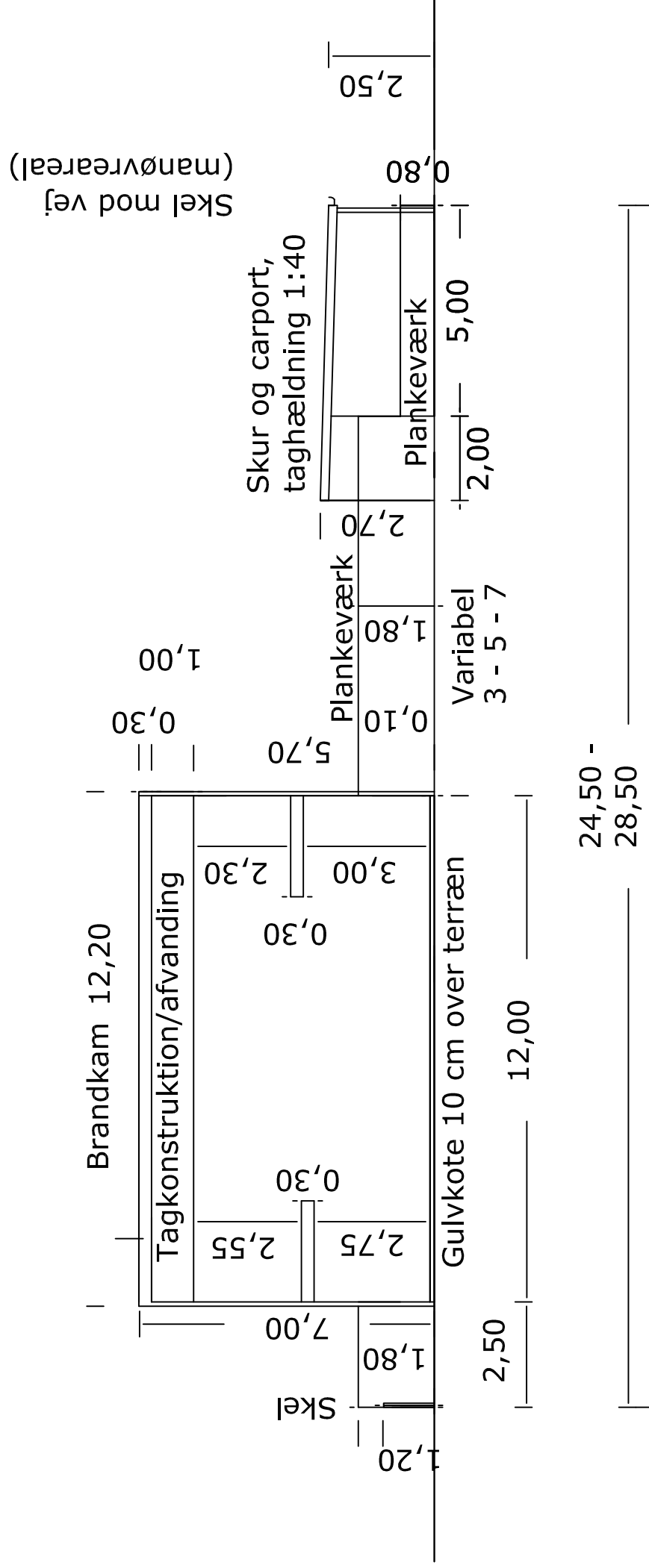


**Størst byggefelt, kan også være spejlvendt**

Matrikel 20 x 15 = 300 m<sup>2</sup>

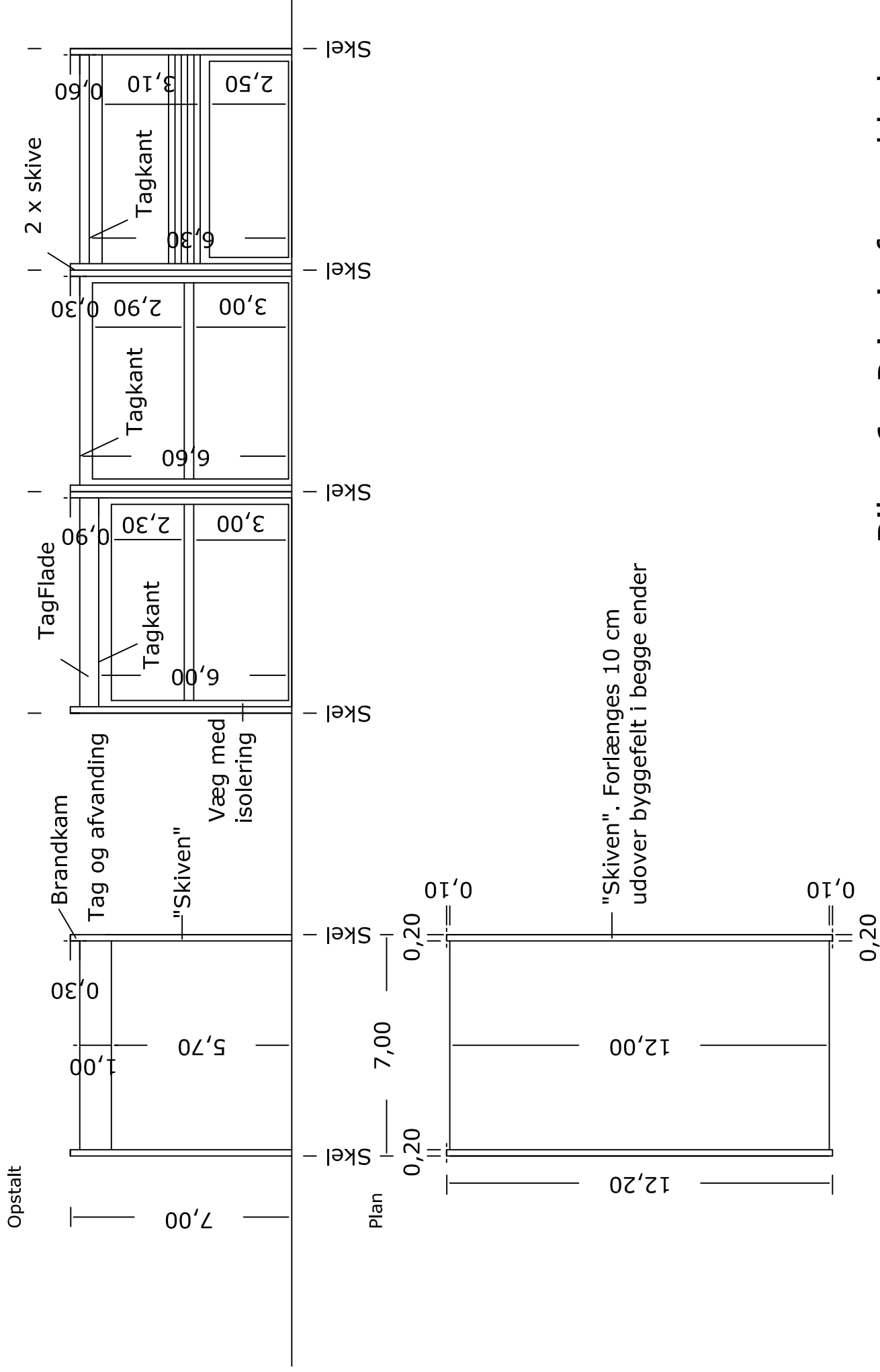
Byggefelt til bolig samt min. 2 P-pladser i alt 224 m<sup>2</sup>

Etageareal til bolig i alt 437 m<sup>2</sup> incl. 2 P-pladser



## Bilag 5 - Princip for rækkehuse

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune  
 Højdegrænser for rækkehuse, eksempel for de nordlige rækkehuse (type A)

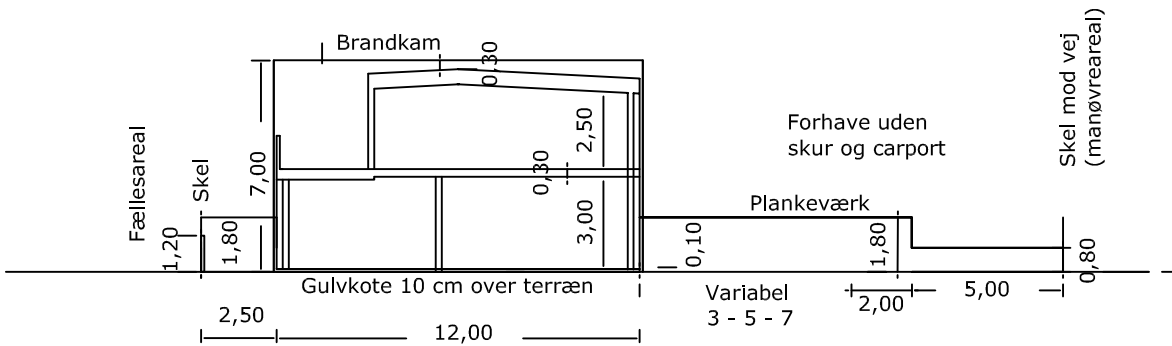


# Bilag 6 - Princip for rækkehuse

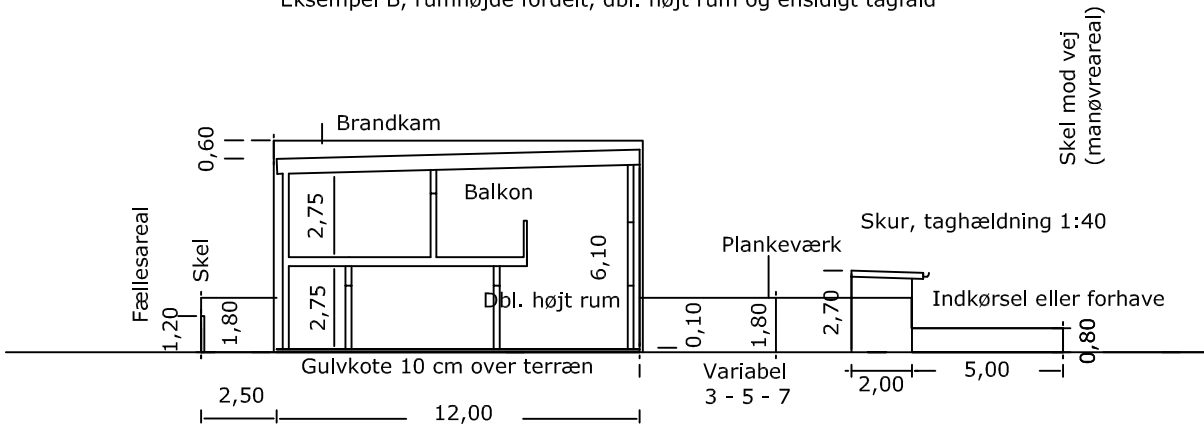
Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune

Plan og opstalt

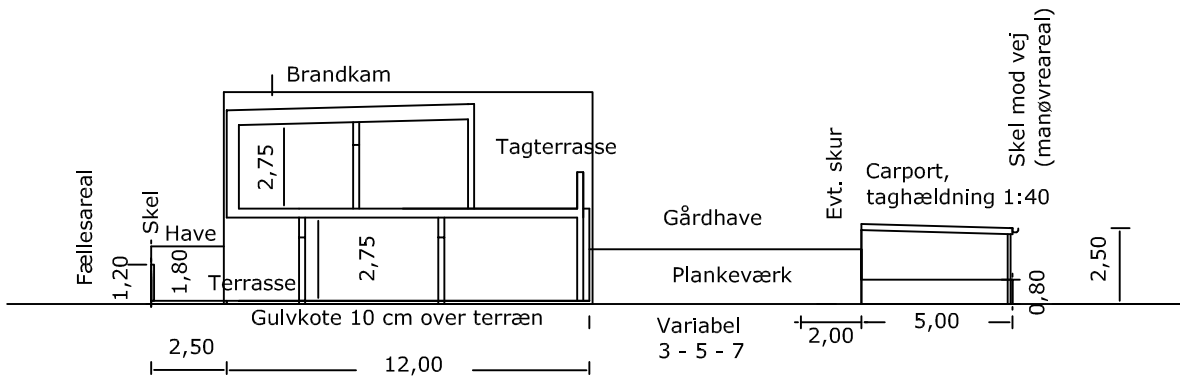
Eksempel A, Højde rum i stueplan, alm rumhøjde og terrasse på 1. sal og dbl. sidet tagfald. Ingen carport/skur



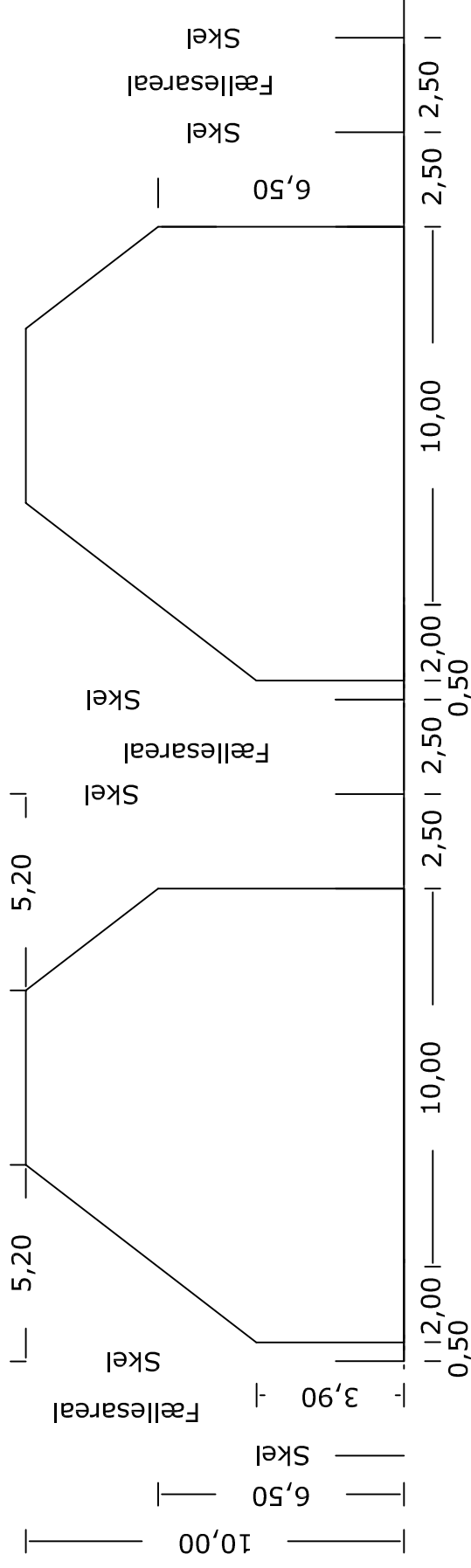
Eksempel B, rumhøjde fordelt, dbl. højt rum og ensidigt tagfald



Eksempel C, rumhøjde fordelt, tagterrasse mod ankomstsiden og terrasse mod delta

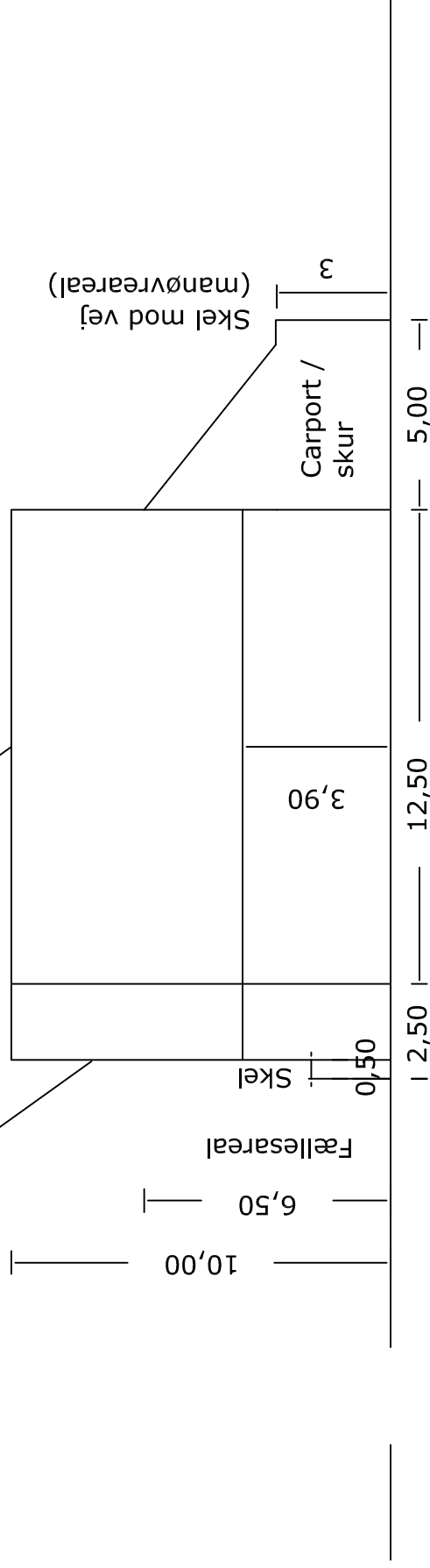


**Højdegrænser set fra vejen for både store og små byggefelter  
Kan også være spejlvendt**



**Højdegrænser set fra siden for små byggefelter**

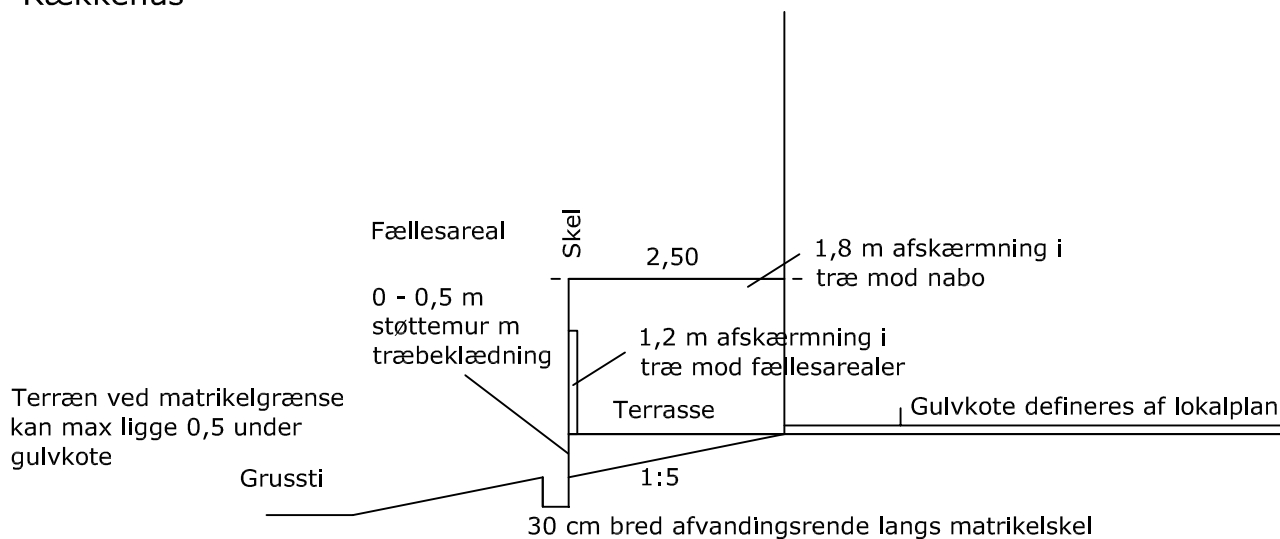
**Højdegrænser set fra siden for store byggefelter**



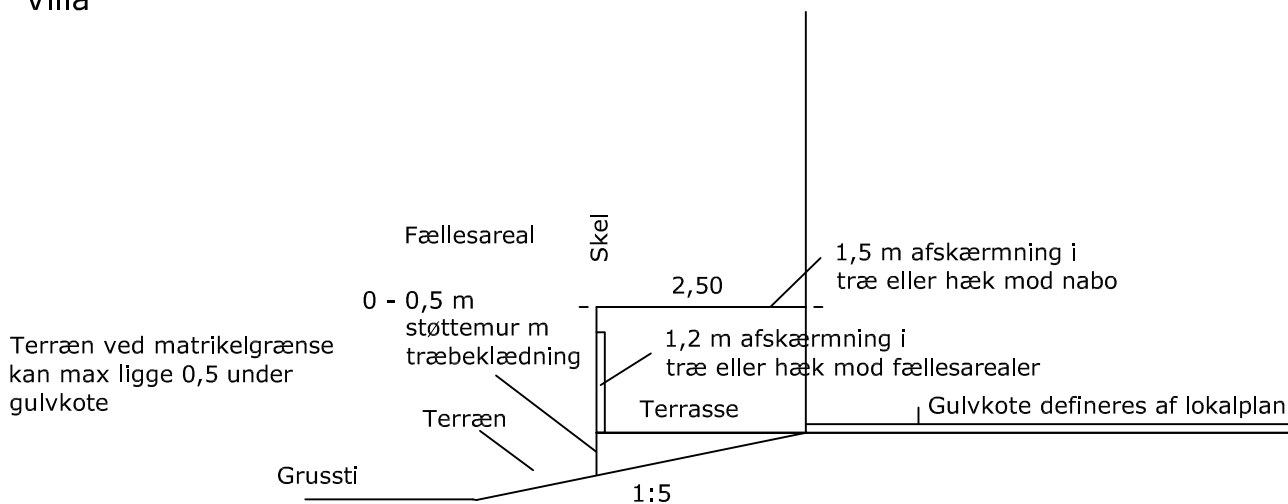
**Bilag 8 - Princip for villaer**

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune  
Byggefelter og højdegrænser

## Rækkehus



## Villa



# Bilag 9 - Princip overgang privat

Lokalplan 065, april 2015, Frederikssund Kommune  
Princip for overgang mellem privat matrikel og fællesarealer



Dato for bekendtgørelsen er d. 7. maj 2015

## Bekendtgørelse af endelig vedtagelse af lokalplan nr. 065 og kommuneplantillæg nr. 002

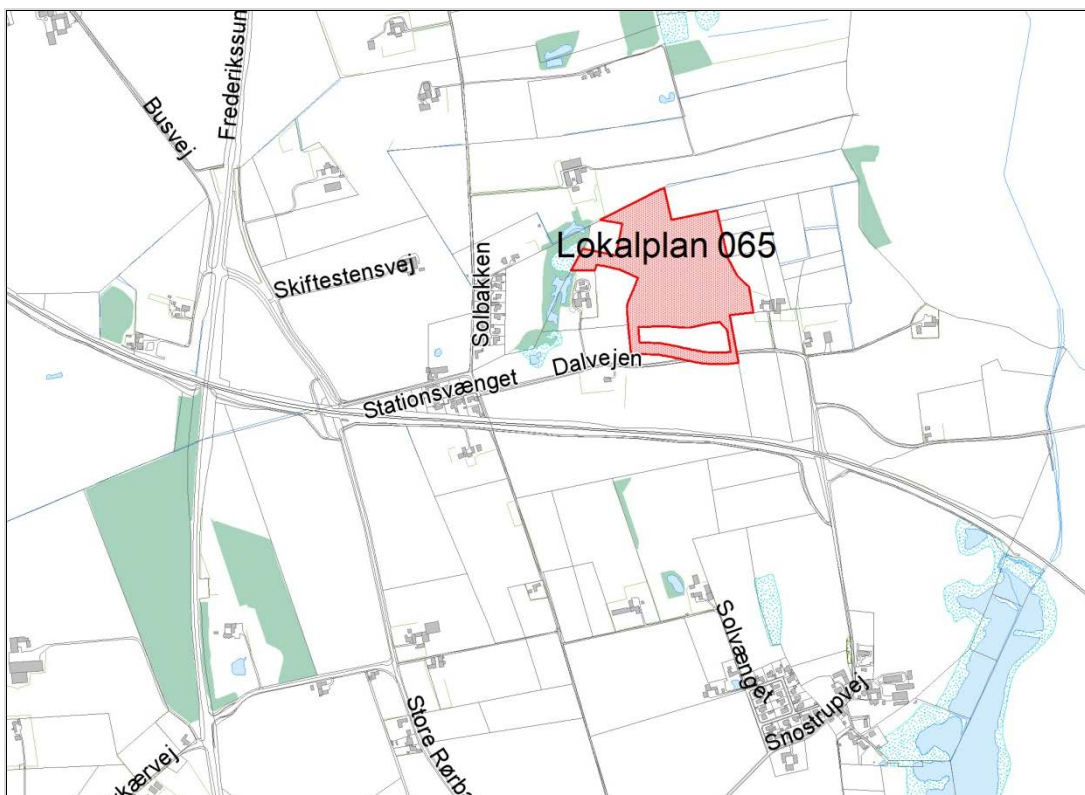
Byrådet har den 29. april 2015 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 065 for boliger nord for Dalvejen i Vinge, samt tilhørende kommuneplan nr. 002 til Kommuneplan 2013-2025

**Lokalplan nr. 065** har til formål at give mulighed for boligbebyggelse med plads til ca. 80-90 boliger. Bebyggelsen består af 6 storparceller, der består af rækkehuse, villahuse og en storparcel udlagt til en samlet bebyggelse, f.eks. et bofællesskab. Lokalplanen fastsætter at bebyggelsen overvejende skal opføres i to etager. Lokalplanen omfatter et område på ca. 88.000 m<sup>2</sup> beliggende nord for Dalvejen i Vinge.

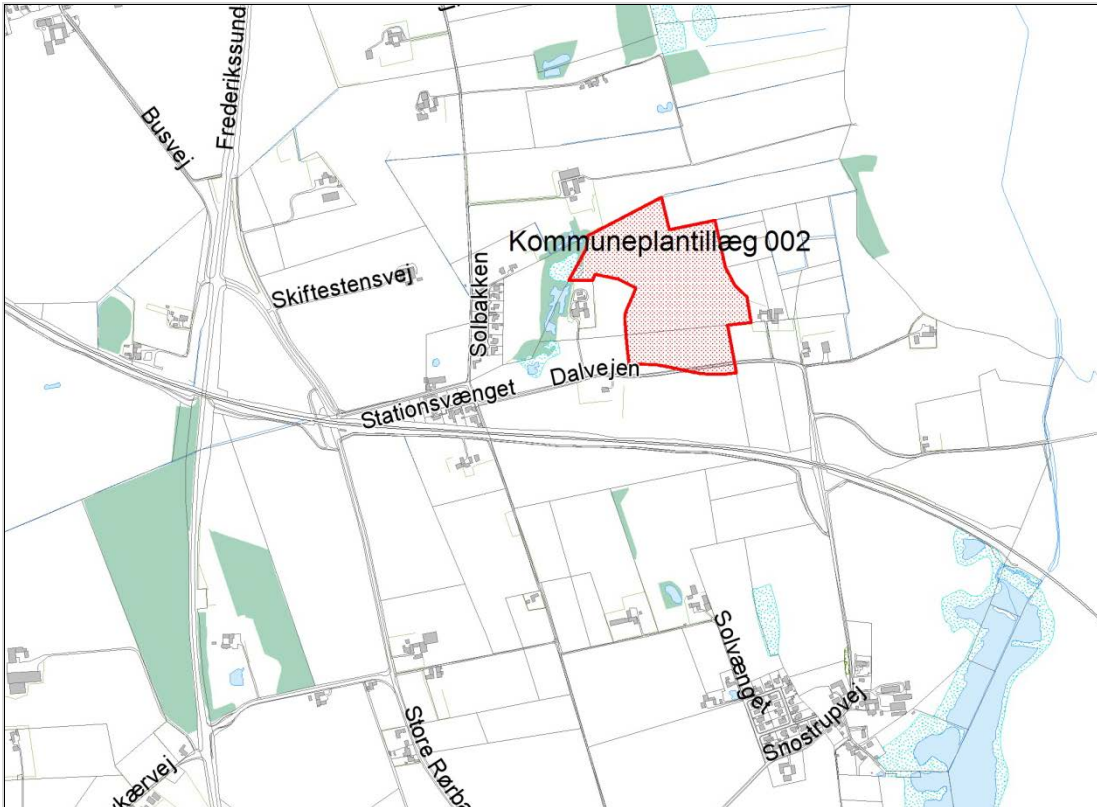
Storparcellerne er placeret omkring et stort gennemgående grønt-blåt område, det såkaldte 'delta'. Deltaet er et spildevandsteknisk anlæg, et stort regnvandsbassin, hvor overfladevand fra området skal ledes til, her renses og forsinkes regnvandet inden det ledes videre til recipient. Deltaet skal fungere som det karaktergivende landskabelige element i området. I den nordlige del af lokalplanområdet er der udlagt et område som reserveres til evt. jordvarmeanlæg.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen er lokalplanområdet nu overført til byzone, dog fastholdes området der reserveres til evt. jordvarmeanlæg i landzone.

Parallelt med lokalplanen er der udarbejdet **Kommuneplantillæg nr. 002** til Kommuneplan 2013-2025. Kommuneplantillægget udskiller et nyt rammeområde B 2.4, hvor anvendelsen fastsættes til åben-lav og tæt-lav bolig samt etageboliger, med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for området beboere. Ligeledes mulighed for etablering af offentlig service såsom kontor til f.eks. byudviklingssekretariat, samt superstoppested til opsamling af børn i forbindelse med busordning til institution, skole og lign.



Kort over lokalplanområde nr. 065



Kort over ændringer med kommuneplantillæg nr. 002

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt i 8 uger fra d. 2. februar til d. 29. marts 2015.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen er der foretaget nogle justeringer og tekniske rettelser.

Der er foretaget mindre rettelser, så lokalplanens tekst passer til det tillæg til spildevandsplanen som for nyligt blev vedtaget for området.

Der er justeret i størrelsen på belægningsfladerne ved villaparcerne, så der er bredere manøvre/indkørsels areal til villaerne.

Der er ændret i bestemmelsen vedr. antenner og paraboler, så det er muligt at placere dem på en tagflade, blot de ikke er synlige fra terrænniveau.

Der er justeret lidt i kortbilaget for villaerne, så fritrumsprofilet er ændret for bedre at give mulighed for at etablere tagterrasse ovenpå carport.

Ved etablering af tagterrasser i villabebyggelsen, er der indsat en maks. højde på rækværk og værn på 1,3 m

Der er foretaget mindre justeringer i plantelisten, for plantetyper i deltaområdet.

Der er indsat mulighed og byggefelt for at muliggøre etablering af fælles varmepumpe til forsyning af rækkehusene.

Behandlingen af høringsvar kan ses på kommunens hjemmeside som bilag til Byrådet behandling af lokalplan og kommuneplantillæg i referatet af byrådsmødet d. 29. april 2015.

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 til det.

Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen kan, hvad angår retlige forhold påklages til Natur- og Miljøklagenævnet inden for 4 uger fra den offentlige bekendtgørelse, dvs. fra 4 uger fra d. 7. maj 2015. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk), ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis sagen ønskes indbragt til afgørelse for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens offentlige bekendtgørelse, jf. Planlovens § 62, stk. 1.

Planerne kan ses på Bibliotekerne samt på Kommunens hjemmeside: [www.frederikssund.dk](http://www.frederikssund.dk)

***Frederikssund Byråd***