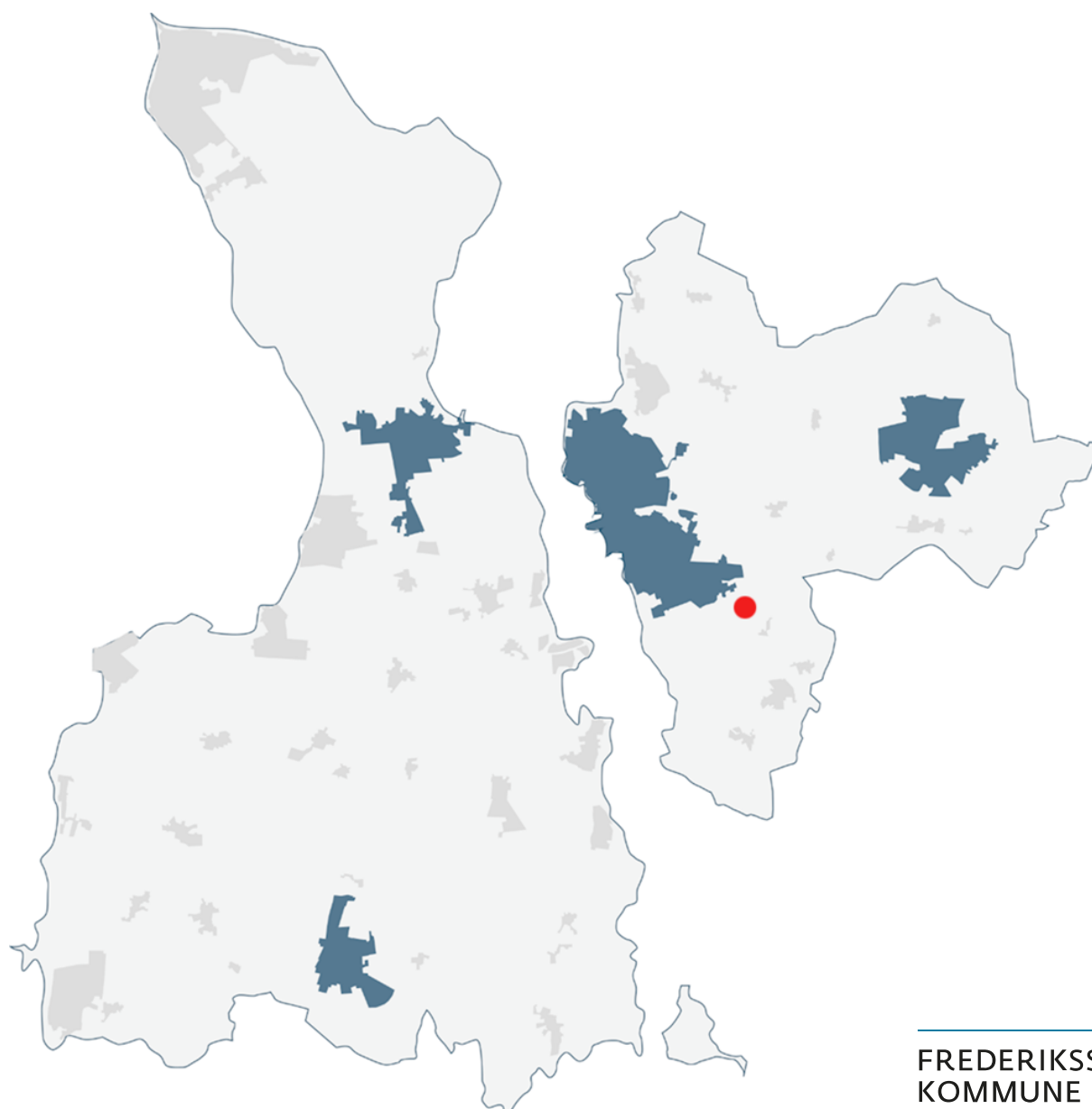


Kommuneplantillæg 001 for S- togsværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge Kommuneplan 2025-2037

Forslag i offentlig høring den 26. januar
2026 til den 23. marts 2026.



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Kommuneplantillæg 001 for S-togværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge	2
Hvad er et kommuneplantillæg?	3
Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold	4
Beliggenhed og eksisterende forhold	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	11
Miljøvurdering	23
Midlertidige retsvirkninger	25
Vedtagelse	26
Rammer	27
Sporanlæg og landskabstekniske anlæg vest for Frederikssundsvej	28
Erhvervsområde Haldor Topsøe Park	30

Kommuneplantillæg 001 for S-togværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge

Hvad er et kommuneplantillæg?

Kommuneplanen er Byrådets samlede plan for udviklingen i Frederikssund Kommune de næste 12 år. Kommuneplanen er den oversigtlige plan, hvor borgere, virksomheder, interesseorganisationer med videre kan orientere sig om mål og regler for arealanvendelsen. Planen omfatter hele kommunens geografiske areal. Kommuneplanen er ikke juridisk gældende overfor borgere, virksomheder, interesseorganisationer med videre, men Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Hvad er en kommuneplan?

Et kommuneplantillæg laver en ændring i den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser for rammer og/eller retningslinjer i kommuneplanen. Et kommuneplantillæg kan dække et større område eller en enkelt ejendom. Byrådet kan ikke vedtage en lokalplan, der er i strid med kommuneplanen, da Byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Et kommuneplantillæg kan derfor være nødvendigt for at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen.

Tillæggets opbygning

Oftest ændrer et kommuneplantillæg i kommuneplanrammerne. Ændres en kommuneplanramme vil kommuneplantillægget som oftest være bygget op af en redegørelse og nogle bestemmelser. Indledningsvist i redegørelsen beskrives tillæggets intentioner og baggrund samt dens forhold til anden planlægning. I bestemmelserne fastsættes overordnede rammer for den udvikling Byrådet ønsker i et rammeområde.

Helt nye byudlæg er omfattet af særlige krav om grundvandsredegørelse, arealbytte mv. I sådanne tilfælde skal kommuneplantillægget rumme yderligere redegørelse.

Tillægget skal i offentlig høring

Et forslag til kommuneplantillæg skal efter reglerne i Planloven vedtages af byrådet, og derefter annonceres og fremlægges som planforslag i offentlig høring. I denne periode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til tillægget. Hvis høringssvarene kun medfører mindre ændringer i tillægget, kan tillægget herefter behandles og vedtages endeligt af Byrådet.

Kommuneplantillæggets baggrund, formål og indhold

Baggrund og formål

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning med ønske om etablering af et S-togværksted i Vinge. Plan og teknik igangsatte på mødet den 24. oktober 2024 planlægning herfor.

Kommuneplantillægget har til formål at give mulighed for, at området kan anvendes til S-togværksted med tilhørende funktioner. Derfor udlægges med kommuneplantillægget en ny kommuneplanramme LT 1.1. Ligesom der ændres på afgrænsning og anvendelse af kommuneplanramme E 2.4, som muliggør lokalplanlægning af S-togværksted med tilhørende funktioner.

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder områder i Vinge. Planområdet er omfattet af rækkefølgeplanen, idet arealet er planlagt frigivet til byudvikling i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2031-2037. Formålet med kommuneplantillægget er derfor også at ændre rækkefølgebestemmelserne, så arealet kan frigives til byudvikling nu.

Parallelt med udarbejdelsen af kommuneplantillægget udarbejdes også lokalplan 179. Lokalplan 179 for S-togværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge har samme geografiske afgrænsning som de to nye kommuneplanrammer E 2.4 og LT 1.1 med undtagelse af arealer til motorvejen, der ikke er udlagt i en kommuneplanramme.

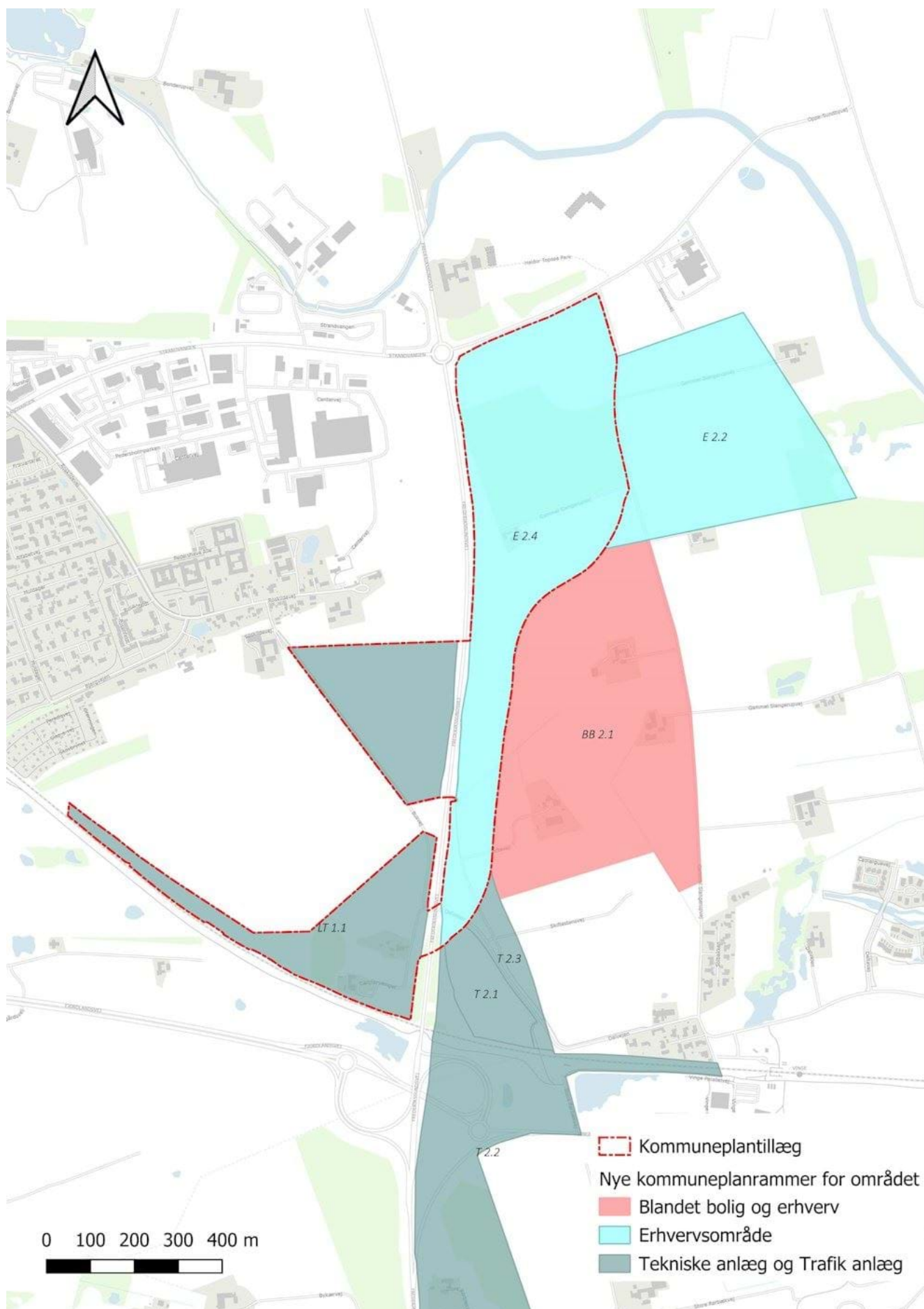
Indhold

Kommuneplantillægget udlægger ny ramme til teknisk anlæg (LT 1.1) og ændrer eksisterende ramme E 2.4 med hensyn til geografi og anvendelse. Derudover ændres den geografiske afgrænsning af: BB 2.1, E 2.2, T 2.1, T 2.2 og T 2.3, jf. kort 1 over nye rammer.

E 2.4 for erhvervsområde ved Haldor Topsøe Park i Vinge udlægger området til erhvervsområde i form af bebyggelse og anlæg til tog- og jernbanerelaterede værkstedsfaciliteter med tilhørende funktioner. Inden for området kan der etableres tekniske anlæg i form af trafik anlæg, skinner, stianlæg, stibroforbindelse, støjafskærmning, beplantning, regnvands- og klimaanlæg, pumpestation, forsyningsskabe samt øvrige tekniske anlæg til brug for DSB værkstedsfaciliteter.

LT 1.1 for sporanlæg og landskabsteknisk anlæg vest for Frederikssundsvej udlægger området til tekniske anlæg i form af regnvands- og klimaanlæg, pumpestation, trafik anlæg, stianlæg og stibroforbindelse og beplantning. Inden for området kan desuden etableres landskabstekniske anlæg med jordbearbejdning, bl.a. i forbindelse med stibroforbindelsen.

Desuden indeholder kommuneplantillægget en ændring af retningslinjerne for rækkefølgeplanen i Kommuneplanen. Ændringen medfører, at arealet frigives til byudvikling ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget.



Kort 1: Nye kommuneplanrammer, som de kommer til at se ud for de rammer, hvor der sker

ye ep , ,
ændringer ved vedtagelse af dette kommuneplantillæg.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Beliggenhed

Området omfatter matrikelnumrene 13ø, 13aa, 19b, 19f, 19i, 20c, 21c, 39 og 40 Oppe Sundby By, Oppe Sundby samt dele af matrikelnumrene 15a, 15l, 16a, 18a, 19h, 19o, 19p, 19t, 21b, 7000as, 7000au, 7000bc og 7000f Oppe Sundby By, Oppe Sundby

Området ligger i Vinge sydøst for Frederikssund. Planområdet ligger i den nordlige og vestlige del af Vinge i tæt tilknytning til Frederikssundsvej, der på sigt skal udbygges til motorvej. Planområdet strækker sig fra erhvervsområdet i den nordlige del af Vinge ved Haldor Topsøe Park til jernbanen i syd og strækker sig ind på arealer vest for Frederikssundsvej for at kunne få S-togene fra hovedsporet til værkstedet. Planområdet ligger ca. 1,4 km fra Roskilde Fjord.

Eksisterende forhold

Området i dag rummer følgende kommuneplanrammer T 2.1, T 2.2, T 2.3, BB 2.1 og E 2.2, E 2.4. Området vest for Frederikssundsvej er ikke omfattet af kommuneplanrammer, se kort 2.

Kommuneplanramme T 2.1 Et landskabsteknisk anlæg ved Frederikssundsvej i Vinge udlægger området til tekniske anlæg i form af landskabstekniske anlæg, regnvands- og klimaanlæg, trafik anlæg og større rekreativt område. Området må ikke bebygges.

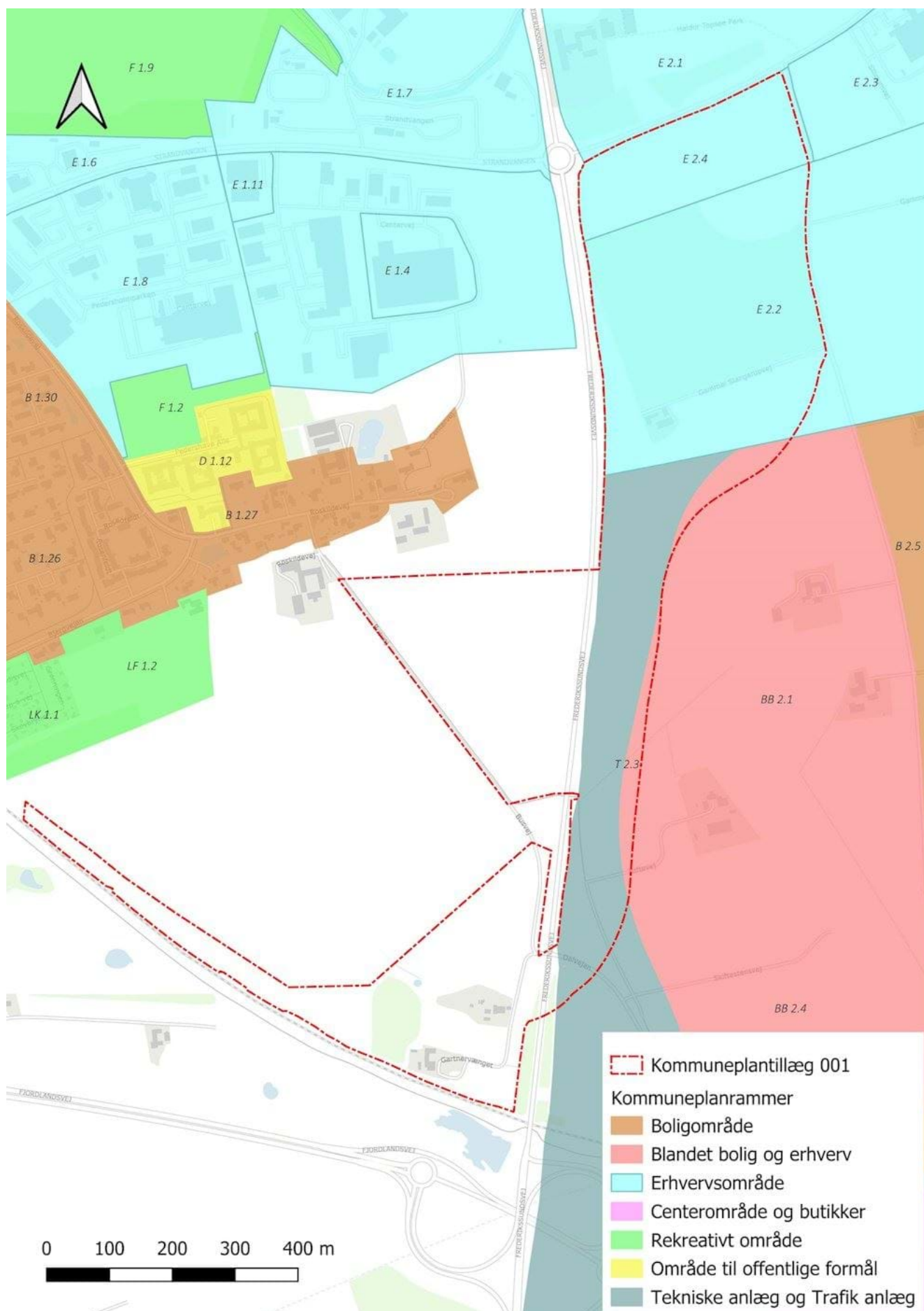
Kommuneplanramme T 2.2 Landskabsteknisk anlæg langs Frederikssundsvej, syd for banen udlægger området til tekniske anlæg i form af landskabstekniske anlæg, regnvands- og klimaanlæg, trafik anlæg og større rekreativt område. Området må ikke bebygges.

Kommuneplanramme T 2.3 Landskabsteknisk anlæg langs Frederikssundsvej, nord for banen udlægger området til tekniske anlæg i form af landskabstekniske anlæg, regnvands- og klimaanlæg, trafik anlæg og større rekreativt område. Området må ikke bebygges.

Kommuneplanramme BB 2.1 Skovlandet udlægger området til blandet bolig og erhverv i form af åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, regnvands- og klimaanlæg, trafik anlæg, daginstitutioner, kulturelle institutioner og tekniske anlæg. Af rammens notatfelter fremgår, at beboelse er den primære anvendelse og der påtænkes bebyggelse i 2-3 etager, punktvist højere.

Kommuneplanramme E 2.2 Erhvervsområde Vinge udlægger området til Erhvervsområde i form af erhverv og tekniske anlæg. For området gælder, at max. andel af grundarealet der må bebygges (%) er 50 og maksimal højde på bebyggelse på 15 m.

Kommuneplanramme E 2.4 Erhvervsområde Haldor Topsøe Park udlægger ligeledes området til Erhvervsområde i form af erhverv og tekniske anlæg. For området gælder, at max. andel af grundarealet der må bebygges (%) er 50 og maksimal højde på bebyggelse på 15 m.



Kort 2: Eksisterende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2025.

Udbygningsaftale

Med en udbygningsaftale kan en grundejer efter aftale med kommunen helt eller delvist udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Udbygningsaftaler udarbejdes på grundlag af Planlovens § 21b.

Den gældende kommuneplan giver ikke mulighed for at opføre S-togværkstedet. Med henblik på at opnå den nødvendige ændring og udvidelse af byggemulighederne i kommuneplanens rammebestemmelser, har DSB opfordret kommunen til at indgå en udbygningsaftale og fremsendt et udkast til en udbygningsaftale, hvor formålet er at få anlagt en ny landskabsbro til gående og cyklister over banelegemet, som foreløbigt angivet på oversigtskortet. En mulig landskabsbro vil give DSB yderligere mulighed for at styrke Vinge Station samt at forbinde arbejdspladserne i det kommende DSB togværksted og -anlæg (lokalplanområde 179) med boligområderne i hele Vinge og landsbyerne nær Vinge. Kommunen vil med en mulig landskabsbro binde Vinge sammen i overensstemmelse med visionerne for Vinges og Vinges opland. DSB afholder omkostningerne til anlæggene.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Et kommuneplantillæg må ikke stride mod regler eller beslutninger efter anden lovgivning, som er bindende for kommuneplanlovgivningen. I det følgende beskrives kommuneplantillæggets forhold til anden lovgivning.

Kommuneplan 2025

Kommuneplantillægget skal forholde sig til gældende kommuneplan. Der er tjekket for overensstemmelse med kommuneplanen. I de nedenstående behandles de temaer fra kommuneplanen der berøres.

Kommuneplanrammer

Der oprettes en ny ramme LT 1.1. for sporanlæg og landskabsteknisk anlæg vest for Frederikssundsvej. Derudover udvides anvendelsesmuligheder og afgrænsning af kommuneplanramme E 2.4 for Erhvervsområde ved Haldor Topsøe Park i Vinge. De to rammer oprettes for at sikre overensstemmelse med Lokalplan 179.

Ved endelig vedtagelse af dette kommuneplantillæg sker en delvis aflysning af kommuneplanramme E 2.2, BB 2.1, T 2.1, T 2.2 og T 2.3 for det område, der vedrører kommuneplantillægget. Se kortbilag 1 og 2 for de eksisterende kommuneplanrammer og kommende kommuneplanrammer.

Samtidig med udarbejdelsen af dette tillæg, udarbejdes lokalplanforslag 179 for S-togsværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge.

Med vedtagelse af kommuneplantillæg 001 er lokalplan 179 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Byudviklingsstrategi

Frederikssund Kommune ønsker at tiltrække nye borgere og nye erhverv og derigennem styrke grundlaget for, at kommunen kan sikre en høj kvalitet i tilbud til alle kommunens borgere inden for kultur, handel, undervisning, fritidsliv mv. Udviklingen skal være bæredygtig, og vækst og grøn omstilling gå hånd i hånd.

Lokalplanområdet ligger overvejende i Vinge med en mindre del beliggende lige vest for Vinge og Frederikssundsvej i landzonen. Vinge er kommunens store udviklingsområde, hvor der bygges en ny by omkring grønne områder - Det Grønne

Hjerte. Ambitionerne for Vinge er store. Vinge skal være en anderledes og flot, grøn by med fokus på at understøtte fællesskaber og en hverdag, der kan klares med cykel, gang og kollektiv trafik. Byggeprojekterne i Vinge skal derfor også give noget ekstra tilbage til byen og dens beboere, særligt ift. at understøtte fællesskaber og naturen.

I Vinge er der målsætninger om:

- Bebyggelsen i Vinge skal være varieret og understøtte veldefinerede gadeforløb og byrum.
- Vinges stærke erhvervsudvikling skal sikres muligheder for at fortsætte.
- Vinge prioriterer fodgængere og cyklister.

Det skal understøttes bl.a. ved at arbejde med følgende virkemidler:

- I erhvervsområdet prioriteres erhverv med grønne profiler suppleret med vedvarende energikilder.
- Fodgængere og cyklister sikres optimale forhold med en lettilgængelig, gennemgående hovedsti i Det Grønne Hjerte.
- Regnvandsbassiner etableres som rekreative byrum uden hegn.
- Der stilles krav om bæredygtighed, herunder anvendelse af "den frivillige lavemissionsklasse" til alle, der bygger i Vinge.

Klimatilpasning

Planområdet ligger delvist inden for et område, som i Kommuneplan 2025 er udpeget til et område med fokus på klimasikring. Inden for en del af lokalplanområdet er der risiko for oversvømmelse fra skybrud og terrænnært grundvand.

Lokalplanen giver mulighed for terrænregulering inden for lokalplanområdet i forbindelse med byggemodningen, hvilket giver mulighed for at tage højde for oversvømmelsesrisiko i lavninger ved voldsomme regnhændelser.

Inden for lokalplanområdet er der områder, hvor det estimeres, at dybden til grundvandet er 0,5-2 m under terræn. Det kan betyde, at der i anlægsfasen af projektet kan være behov for at foretage midlertidige grundvandssænkninger.

Der kan i driftsfasen være behov for permanent dræning af sporkasser, grøfter og underføring ved Frederikssundsvej.

Ved etablering af ovenstående foranstaltninger vurderer Frederikssund Kommune, at planområdet er sikret mod oversvømmelser i forbindelse med skybrud og det terrænnære grundvand.

Rækkefølgebestemmelser

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder for de seks kommuneplanrammer, som området er omfattet af: T 2.1 Et landskabsteknisk anlæg ved Frederikssundsvej i Vinge, T 2.2 Landskabsteknisk anlæg langs Frederikssundsvej, syd for banen, T 2.3 Landskabsteknisk anlæg langs Frederikssundsvej, nord for banen, BB 2.1 Skovlandet, E 2.4 Erhvervsområde ved Haldor Topsøe Park og E 2.2 Erhvervsområde Vinge. Den del af lokalplanområdet, der ligger øst for Frederikssundsvej, er omfattet af rækkefølgeplanen, idet arealet er planlagt frigivet til byudvikling i anden halvdel af kommuneplanperioden, dvs. 2032-2037.

Lokalplanen er i strid med rækkefølgebestemmelserne i Kommuneplan 2025-2037. Derfor ændrer dette kommuneplantillæg på kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, så området kan frigives til byudvikling.

Kommuneplantillægget sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Erhvervsudvikling

Kommuneplantillægget ændrer på afgrænsningen mellem erhverv og tekniske anlæg. Det er primært kommuneplanramme T 2.3, der erstattes af kommuneplanramme E 2.4, for at muliggøre realisering af lokalplan 179 for S-togsværkstedet.

Der udlægges ikke nye byzonearealer.

Efterspørgslen på erhvervsarealer i Vinge har været stor. Det eksisterende erhvervsområde i Vinge udgør et samlet areal på ca. 64 ha. Andelen af lokalplanområdet for S-togsværkstedet, der ligger inden for det eksisterende erhvervsområde udgør ca. 19 ha. Med endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplan 179 er restrummeligheden i erhvervsområdet på ca. 21 ha.

Kulturhistoriske bevaringsværdier - Kirkeomgivelser

Planområdet ligger delvist inden for det udpegede kirkeomgivelsesområde for Oppe Sundby Kirke. Inden for de udpegede kirkeomgivelser skal der ved byggeri, anlæg og skovplantning tages hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken.

Området, der ligger delvist inden for kirkeomgivelser, skal anvendes til etablering af en stibroforbindelse over Frederikssundvej og sporarealerne i lokalplanen. Det betyder, at terrænet kan blive hævet i dette område. Stibroforbindelsen vil ligge i ca. kote 21, hvor den er højst, dvs. over spor og vej. Indenfor området udpeget til kirkeomgivelser til terrænet derfor falde igen fra kote 21. Det eksisterende terræn stiger fra syd mod nord, og ligger i kote 25, hvor kirken ligger.

Samtidig giver stibroforbindelsen mulighed for større indblik til kirken for gående og cyklister, der benytter stibroen. Stibroen etableres med værn, der har en høj transparens, så den giver mulighed for kig gennem den.

Da området udgør en mindre del og ligger i den sydligste ende af den udpegede kirkeomgivelse, vurderes det at give anledning til en mindre påvirkning af udsigten til kirken.

På denne baggrund har Frederikssund Kommune vurderet, at planlægning er mulig inden for kirkeomgivelsen.

Produktions- og risikovirkksomheder

Planområdet er omfattet af konsekvensområde for produktionsvirksomheden Topsil Global Wafers A/S, samt produktionsvirksomhederne vest for Frederikssundsvej i erhvervsområdet Pedersholm.

Kommunen må ikke planlægge for miljøfølsom anvendelse i områderne omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse, hvis planlægningen kan medføre en skærpelse af virksomhedernes miljøvilkår. Ved miljøfølsom anvendelse menes her, (by)funktioner som er følsomme over for forurening/gener i form af støj, lugt, støv og anden forurening. Miljøfølsom anvendelse kan f.eks. være boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål.

Kommunen skal derfor ved planforslag inden for opmærksomhedszonen kunne redegøre for, at virksomhedens miljøvilkår ikke skærpes som følge af planlægningen.

Dette kommuneplantillæg muliggør anvendelsen erhverv indenfor planområdet og indenfor opmærksomhedszonen for produktionsvirksomhederne.

Inden for konsekvensområdet må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, for eksempel boliger, der indskrænker produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

Planlægningen vil dermed ikke begrænse eksisterende produktionsvirksomheders udviklingsmuligheder. Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for produktionsvirksomheder.

Risikovirksomheder

Planområdet ligger inden for bufferzonen på 500 m fra risikovirksomheden Topsoe. Hensynet til risikoen for større uheld skal derfor inddrages i planlægningen.

Frederikssund Kommune har forud for tilvejebringelsen af forslag til lokalplanen og kommuneplantillægget foretaget en høring af berørte risikomyndigheder. Følgende risikomyndigheder er hørt: Miljøstyrelsen, Arbejdstilsynet, Nordsjællands Politi og Frederiksborg Brand og Redning.

Miljøstyrelsen eller Arbejdstilsynet har ikke bemærkninger til planlægningen. Fredensborg Brand og Redning har fremsendt generelle kommentarer, som der tages højde for i planlægningen og dermed ikke giver anledning til ændringer af planlægningen. Nordsjællands Politi er ikke vendt tilbage.

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for risikovirksomheder.

Støjbelastede arealer

En del af planområdet ligger inden for arealer, som er belastede af støj fra Frederikssundsvej. Indenfor området skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj kan overholdes i eksisterende og i planlagte boligområder og områder med anden støjfølsom anvendelse.

Kommuneplantillægget muliggør erhverv inden for området, der er støjbelastet fra Frederikssundsvej. Lokalplanen sikrer, at der etableres støjdæmpende foranstaltninger for støjen fra kommende motorvej, som gør, at hverken planområdet eller de kommende boligområder øst for planområdet vil være støjbelastede over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Frederikssund Kommune vurderer derfor, at planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for støjbelastede arealer.

Virksomhedsstøj fra S-togværkstedet

Mod omkringliggende kommende blandet bolig- og erhvervsområde, kommuneplanramme BB 2.1 Skovlandet, må der ikke støj mere end 50 dB fra virksomhedsstøj i dagtimer og 40 dB om natten.

Kommuneplanramme E 2.4 giver mulighed for, at der kan etableres erhverv i området grænsende op til BB 2.1. Der er udarbejdet en støjredegørelse for virksomhedsstøj fra området. Støjredegørelsen viser, at støjklenderne fra værkstedsaktiviteterne indebærer rangeringen af S-togene, dvs. togbevægelser, sammensætning, opdeling og flytning af S-togene på sporene inden for lokalplanområdet til de forskellige faciliteter. Derudover er det støj fra vaskehallen og øvrige aktiviteter, der vil primært til foregå indendørs samt lastbilkørsel mv inden for området. Det er er vaskehallen, der er den mest betydende støjkilde. Denne er placeret ud for de kommende boligområder.

I støjredegørelsen er foretaget beregninger på 8 punkter, hvor 6 af dem er beliggende op til det kommende blandet bolig- og erhvervsområde i Vinge. Støjberegningerne foretaget på tre forskellige scenarier. I scenarie 0 etableres ingen støjafskærmning, hvilket betyder, at grænseværdierne overskrides ved beregningspunkterne tæt ved vaskehallen, hvor det kommende blandet bolig- og erhvervsområde er nabo. Scenariet viser, at der er brug for støjafskærmning for at overholde grænseværdierne.

Scenarie 1 er en beregning, hvor der etableres støjafskærmning på toppen af skråningen i lokalplanområdet. Scenariet viser, at støjniveauerne ligger under grænseværdierne for alle beregningspunkter. Dog ligger det beregnede støjniveau i natperioden i beregningspunkt 2, som er lige ved vaskehallen, lige præcis på støjgrænsen. Løsningen indebærer en støjafskærmning på 3 m.

Scenarie 2 er en beregning, hvor der etableres støjafskærmning ved servicevejen i området. Scenariet viser, at støjniveauerne ligger under grænseværdierne for alle beregningspunkter. Løsningen indebærer en støjafskærmning på mellem 4-8 m.

I lokalplan 179 sikres, at der etableres den nødvendige støjafskærmning, således, at grænseværdierne kan overholdes for virksomhedsstøj i det kommende blandede bolig- og erhvervsområde.

Planloven

Kystnærhedszonen/den kystnære del af byzonen

Området for kommuneplantillægget ligger inden for kystnærhedszonen. Den vestligste del af planområdet ligger i ca. 1,4 km fra Roskilde Fjord. Mens området, der ligger øst for Frederikssundsvej og indenfor byudviklingsområdet i Vinge, ligger i en afstand på ca. 2,5 km fra Roskilde Fjord. Kystnærhedszonen er en 3 km bred zone, som dækker alle landets kyster og omfatter arealer i byzone, sommerhusområder og landzone.

Ved lokalplanlægning for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal lokalplanen redegøre for den visuelle påvirkning af omgivelserne, og ved bygningshøjder over 8,5 m skal den begrunde den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

De nationale planlægningsinteresser skal først og fremmest sikre, at kysterne friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af nærhed til kysten. Det indebærer blandt andet, at kommunerne skal vurdere alternative udviklingsmuligheder.

DSB's værksted til S-tog vurderes at være et anlæg af samfundsmæssig væsentlig karakter. DSB har afsøgt alternative placeringer til deres anlæg, men ikke fundet andre egnede placeringer uden bindinger, der forhindrer opførelse af anlægget. Det skyldes, at anlægget kræver et stort areal og samtidig skal ligge tæt på det eksisterende S-togsnet, som værkstedet skal betjene.

Den vestlige del af området ligger i landzone og kan anvendes til spor, regnvandshåndtering og mindre sekundære bebyggelser på højst 6 m. Det vurderes således ikke, at området vil have en visuel påvirkning på kysten.

I forbindelse med planlægningen er der foretaget en vurdering af, hvordan etableringen af det planlagte erhvervsbyggeri vil påvirke kystlandskabet. Frederikssund Kommune vurderer, at etableringen af det planlagte erhvervsbyggeri ikke påvirker kystlandskabet visuelt. Dette skyldes først og fremmest afstanden på ca. 2,5 km samt terrænforhold, vejanlæg og bymæssig bebyggelse på det mellemliggende areal.

Erhvervsbyggeriet kan bygges i op til 15 meters højde (inklusiv tekniske anlæg) i den del af området, der ligger i det eksisterende erhvervsområde i Vinge. Bebyggelsen skal ses som en del af en samlet erhvervsudvikling i den nordlige del af Vinge, der ligger i forlængelse af det eksisterende erhvervsområde i det sydlige Frederikssund, og som en del af byen Vinge, som gradvist udvikles. I kommuneplanen gives mulighed for at bygge i op til 15 m inden for erhvervsområdet. I lokalplanen

reduceres denne mulighed dog i den sydlige del af området inden for Vinges afgrænsning. Her gives mulighed for en bebyggelse i en højde på op til 10 m med mulighed for tekniske anlæg ovenpå bygningen, så den samlede højde kan blive op til 12,5 m. Bebyggelsen placeres lavere end det eksisterende terræn, da der er behov for at terrænregulere ned til 4 m under eksisterende terræn af hensyn til funktionaliteten i området. Derfor vil byggeriet opleves lavere, da det placeres lavere end eksisterende terræn. På sigt vil der blive bygget på arealerne vest for lokalplanområdet, og erhvervsområdet vil således indgå i byens øvrige profil.

Påvirkningen vurderes således ikke at være væsentlig.

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplan 2019, som sætter de overordnede rammer for fysisk planlægning i hovedstadsområdet. Fingerplanen fastlægger bl.a., hvor der må bygges nye boliger og erhverv, og hvor der skal være større grønne områder med plads til natur og friluftsliv.

Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske områder: det indre storbyområde, det ydre storbyområde, de grønne kiler og det øvrige hovedstadsområde. Det indre storbyområde findes ikke i Frederikssund Kommune.

Byfinger inden for det ydre storbyområde

Den kommende kommuneplanramme E 2.4 ligger i det ydre storbyområde inden for byfingeren, hvor der må ske byudvikling. Byfunktioner, som har intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder.

Udviklingen af planområdet sker på grundlag af Udviklingsplanen for den nye by Vinge, Udviklingsplan 2021 – fremtidens Vinge. Planområdet indgår i en samlet større udvikling af det nordlige Vinge, hvor erhvervsudviklingen foregår som et sammenhængende træk, der bindes sammen af en løbende udbygning af infrastrukturen og skabelsen af en sammenhængende grøn struktur - Det Grønne Hjerte - som løber gennem Vinge fra nord til syd. Planområdet vil således blive en del af et sammenhængende by- og erhvervsområde.

Planområdet skal anvendes til værkstedsfaciliteter for fremtiden S-tog med tilhørende spor. Hovedparten af aktiviteterne vil være i forbindelse med værkstedet. Dog etableres i forbindelse med værkstedsbygningen et mindre areal til faste kontorarbejdspladser til egen administration. Kontorfunktionerne forventes

at udgøre ca. 1.280 m². Lokalplanen giver mulighed for op til 1.500 etagemeter. Frederikssund Kommune vurderer hermed, at planlægningen er i overensstemmelse med Fingerplanens stationsnærhedsprincip.

Landområde i det ydre storbyområde

Den kommende kommuneplanramme LT 1.1 ligger i det ydre storbyområde inden for landområdet. Der kan udlægges ny byzone i landområdet i det ydre storbyområde, når det følger planlovens regler om byvækst, og der foretages en afvejning mellem byudviklingsinteresser og øvrige overordnede arealinteresser.

Landzonestatusen indenfor området fastholdes, hvor der kan 2 planlægges for broforbindelse, tilkørselsspor, regnvandsbassin og stibroforbindelse. Disse anvendelser kan ligge i landzone og behøver derfor ikke ligge indenfor byzone eller indenfor byfingeren.

Kommuneplantillægget vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Der kan endvidere ikke gives tilladelse, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyre- og plantearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Planen omfatter et område, hvor det vestligste punkt ligger ca. 1.400 m fra nærmeste Natura 2000-område, Roskilde Fjord.

Frederikssund Kommune vurderer, at planen ikke påvirker internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, eller medfører beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Vandområdeplaner

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanen 2015 - 2021 for vandområdedistrikt II - Sjælland. Hver vandplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand.

Vandplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

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

Planområdet ligger mod nord ca. 215 m fra målsat vandområde, Sillebro Å, jf. vandområdeplanerne. I den sydlige del af lokalplanområdet ligger det målsatte, rørlagte vandløb Marbækrenden ca. 160 m.

Ved udledning til det målsatte vandløb Sillebro Å og Marbækrenden skal det sikres, at udløbskoncentrationer af de miljøfarlige forurenende stoffer, ligger under miljøkvalitetskravet således, at udledningen ikke medfører forringelse og miljømålshindring af vandløbene.

Grundvand

Planområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og i et nitratfølsomt indvindingsopland. Der er derfor udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse for området, der supplerer den samlede grundvandsredegørelse for Frederikssund Kommune.

Der må således ikke nedsives forurenende vand fra tage eller veje og parkeringspladser mv. til grundvandet. Vandet skal i stedet ledes til regnvandsledning, og overflader og belægninger skal være tætte.

Under hensyn til beskyttelsen af drikkevandsinteresserne i området, stilles der krav om, at virksomheder, der håndterer materialer, som udgør en potentiel forureningsrisiko for grundvandressourcen, skal sikre, at disse ikke udledes og nedsives. Det betyder blandt andet, at alle områder, hvor der håndteres stoffer som udgør en potentiel risiko for grundvandet, ligeledes skal befæstes med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning. Udendørs områder til oplag til affald, materialer mv samt arbejdsarealer, hvor der kan forekomme spild af forurenende stoffer skal være indrettet på en måde, så spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Der gælder endvidere, at zink, kobber og bly ikke må anvendes som byggemateriale til nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

Området ligger ikke i boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

På baggrund af ovenstående, og da planlægningen hverken forringer eller forhindrer de fastlagte miljømål og derudover er i overensstemmelse med vandområdeplanen, vurderes det, at arealanvendelsen til erhvervsformål ikke vil medføre påvirkning af eller en øget risiko for grundvandet.

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

Spildevandsplan

Planområdet skal spildevandskloakeres. Der etableres således et ledningssystem til afledning af spildevand. Overfladevand skal håndteres lokalt og af grundejer.

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplan 2013-2021, der sikrer ovenstående, i forlængelse af planens vedtagelse. Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg.

Planområdet er delt i to vandoplande. Regnvand skal som udgangspunkt ledes fra vandopland til tilhørende recipient.

Inden for planområdet kan der etableres op til flere LAR-løsninger (Lokal afledning af regnvand), f.eks. ved etablering af forsinkelsesbassiner. LAR-løsninger skal leve op til BAT (Best Available Techniques).

Ved etablering af regnvandsbassiner skal de etableres som åbne, organisk formede bassiner med et naturligt udtryk. I den nordlige del af området kan der suppleres med et underjordisk bassin. Løsningerne skal etableres med tæt bund eller med renseløsninger, hvis overfladevand fra befæstede arealer og tage skal nedsives.

Kommunen har sandsynliggjort, at området bliver spildevandskloakeret og regnvandet bliver håndteret inden for området. Der udarbejdes sideløbende med planlægningen et tillæg til spildevandsplanen.

Bebyggelsen kan først tages i brug når tillæg til spildevandsplanen er vedtaget, og der er opnået tilslutning til forsyningens hhv. regnvands- og spildevandsledning.

Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan for området, der bestemmer, hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for området.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordforurening

Planområdet er ikke kortlagt som forurenet i henhold til jordforureningsloven.

Hvis der konstateres jordforurening under byggeprocessen, skal arbejdet standses, og kommunen skal kontaktes. Kommunen orienterer Region Hovedstaden, som er myndighed på området. De vurderer, om området skal kortlægges som forurenet, eller om der skal foretages andre tiltag, før arbejdet kan fortsætte. Region Hovedstaden orienterer Frederikssund Kommune om sin afgørelse. Arbejdet må først fortsætte, når kommunen har meddelt, at det må genoptages.

Jordflytning

Der er anmeldepligt ved flytning af jord i områder, der er områdeklassificeret. Anmeldepligten betyder, at det skal anmeldes til kommunen.

Overskudsjord der planlægges udlagt vest for Frederikssundvejen

Inden jord køres til det påtænkte område skal der være søgt om og givet en miljøgodkendelse til jordudlægningen.

Miljøvurdering

Da kommuneplantillægget omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune foretaget en vurdering (miljøscreening) af planen i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023) § 8, stk. 2.

Frederikssund Kommune har på den baggrund vurderet, at kommuneplantillæg og tilhørende lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet og der er derfor udarbejdet en miljøvurderingsrapport. Afgrænsningsrapporten for miljøvurderingen har været forelagt By-, Land og Kirkeministeriet - Plan- og landdistriktsstyrelsen, Ministeriet for Grøn Trepert - Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, Naturstyrelsen, Transportministeriet, Trafikstyrelsen, Vejdirektoratet, Banedanmark, Roskilde Museum og myndigheder i Frederikssund Kommune, som berørte myndigheder. Der er i forbindelse med høringen er indkommet to bemærkninger til afgrænsningsnotatet fra myndigheder i Frederikssund Kommune. Den ene tilføjer, at det skal miljøvurderes, at regnvand skal ledes til recipient. Den anden tilføjer behov for feltundersøgelser af fredskovsareal og skovareal inden for lokalplanområdet.

Der er, med baggrund i afgrænsningsnotatet, udarbejdet en miljøvurdering af kommuneplantillæg 001 og lokalplan 179. Miljøvurderingen er sammenfattet i en rapport, der indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planerne og rimelige alternativer. Miljøvurderingens indhold følger det forudgående afgrænsningsnotat, med tilføjelse af de to indkomne bemærkninger, og behandler følgende emner:

- Biologisk mangfoldighed/flora og fauna (beskyttede arter) ift. vurdering af Natura 2000 områder, vandområder og vandløb, § 3-beskyttet natur, biotoper og fredskov.
- Menneskers sundhed/levevilkår ift. vurdering af trafik/trafiksikkerhed, støj fra trafik og erhverv, belysning samt rekreative funktioner og forbindelser.
- Jordbund ift. vurdering af forureningsrisiko fra eksisterende bebyggelser og anlæg samt som følge af driften som værksted.
- Grundvand ift. vurdering af drikkevandsinteresser og grundvandsstand.
- Overfladevand ift. vurdering af afledning af regnvand og oversvømmelsesrisiko.
- Luft og klimatiske forhold ift. vurdering af udledning af CO₂.
- Kulturarv ift. vurdering af visuel indvirkning på kirkeomgivelser.
- Arkitektonisk og arkæologisk arv ift. vurdering af beskyttede diger.

- Landskab ift. vurdering af visuel indvirkning på kystlandskab samt ift. terrænregulering og naboområder i Vinge.
- Ressourceeffektivitet ift. vurdering af forbrug af vand, byggematerialer mv., jordhåndtering samt ressourcebesparende og bæredygtige tiltag.
- Kumulative effekter ift. planens indflydelse på andre planer og programmer.

Der er løbende foretaget en justering af forslagene til kommuneplantillæg og lokalplan, der sikrer, at der så vidt muligt tages hensyn til de i miljøvurderingen behandlede emner.

Miljøkonsekvensvurdering

For projektet DSB-værksted i Vinge gennemføres en miljøkonsekvensvurdering. Det sker efter § 38 a, stk. 1, i jernbaneloven. Det er Trafikstyrelsen, der er miljøvurderingsmyndighed for både værkstedsbygninger og skinner, samt køreledninger mm. Dermed er Trafikstyrelsen også myndighed for miljøkonsekvensrapport, der udarbejdes af DSB, der er projektejer. Der er udarbejdet et afgrænsningsnotat, som vurderer, hvilke miljøfaktorer, som miljøkonsekvensrapporten skal fokusere på.

Midlertidige retsvirkninger

Byrådet har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Inden for områder omfattet af kommuneplantillægget kan Byrådet således modsætte sig opførelse af bebyggelse, ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelserne i kommuneplanens rammedel.

Dette kan ske ved nedlæggelse af et såkaldt § 12 forbud jf. Planloven. Der kan dog ikke nedlægges § 12 forbud, når det pågældende område er udlagt til offentlige formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, og ansøgningen i øvrigt er i overensstemmelse med planerne.

Byrådet kan endvidere nedlægge forbud efter Planlovens § 14 mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Byrådet skal i løbet af dette år offentliggøre et forslag til en (ny) lokalplan.

Kommuneplantillæggets retsvirkninger indtræder ved bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Vedtagelse

Således vedtaget af Frederikssund Byråd den 17. december 2025 til offentlig fremlæggelse efter reglerne i planloven.

Anne Sofie Uhrskov Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

Rammer

Nye kommuneplanrammer

LT 1.1 - Spor anlæg og landskabstekniske anlæg vest for Frederikssundsvej

E 2.4 - Erhvervsområde Haldor Topsøe Park

LT 1.1 - Sporanlæg og landskabstekniske anlæg vest for Frederikssundsvej

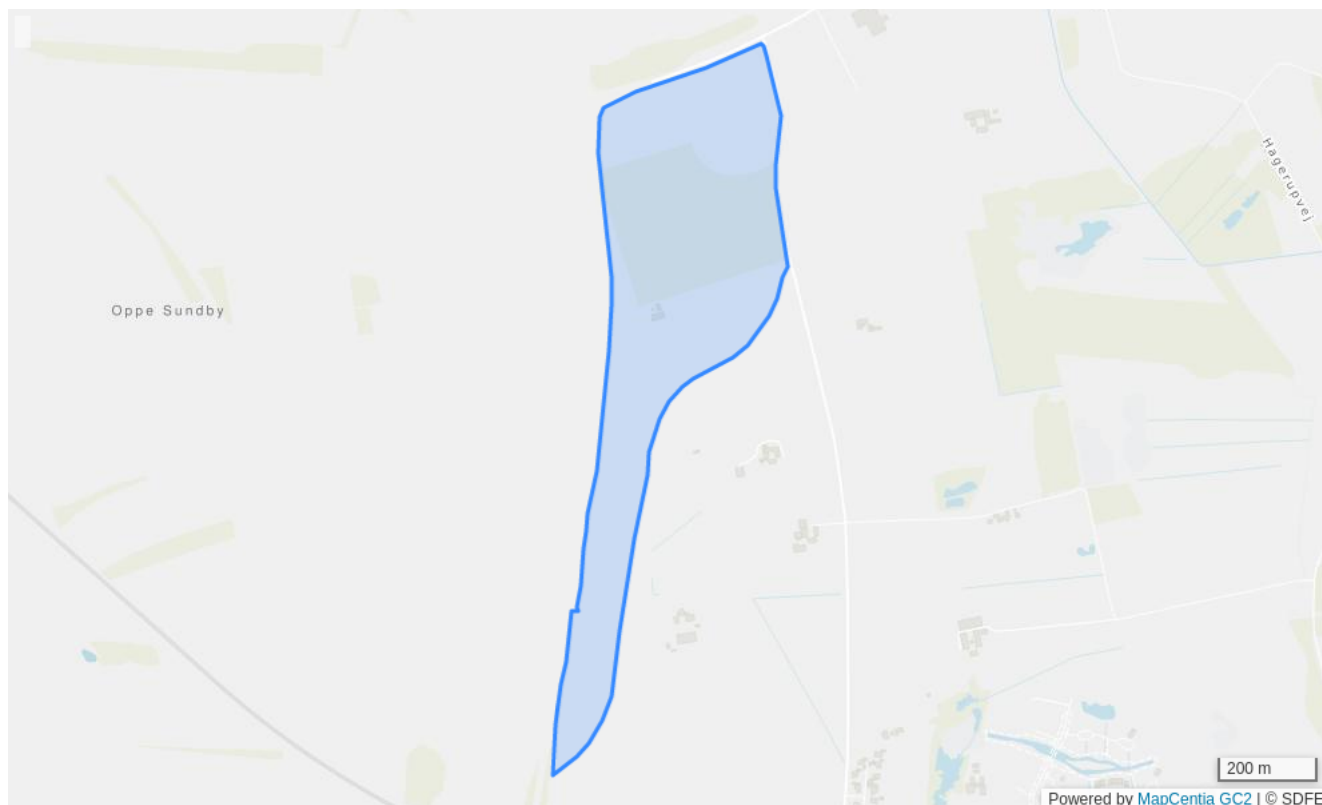


Bestemmelser

Plannavn	Sporanlæg og landskabstekniske anlæg vest for Frederikssundsvej
Plannummer	LT 1.1
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Tekniske anlæg Forsyningsanlæg Solenergianlæg Regnvands- og klimaanlæg Landskabstekniske anlæg Trafikanlæg Vejanlæg Stianlæg

Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bygningshøjde	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

E 2.4 - Erhvervsområde Haldor Topsøe Park



Bestemmelser

Plannavn	Erhvervsområde Haldor Topsøe Park
Plannummer	E 2.4
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Industri Transport- og logistikvirksomheder Beplantning Tekniske anlæg Forsyningsanlæg Regnvands- og klimaanlæg Trafikanlæg Vejanlæg Stianlæg

Anvendelse	Erhverv samt tilhørende administration og udviklingsfaciliteter (Butiksareal til salg af egne produkter maks. 100 m ²). Området må ikke anvendes til boliger eller anden støjfølsom anvendelse.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebygget grundareal i m ²	50%
Max. bygningshøjde	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Trafik	Ved lokalplanlægning skal der tages stilling til afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse, jf. kommuneplanens retningslinje om klimatilpasning