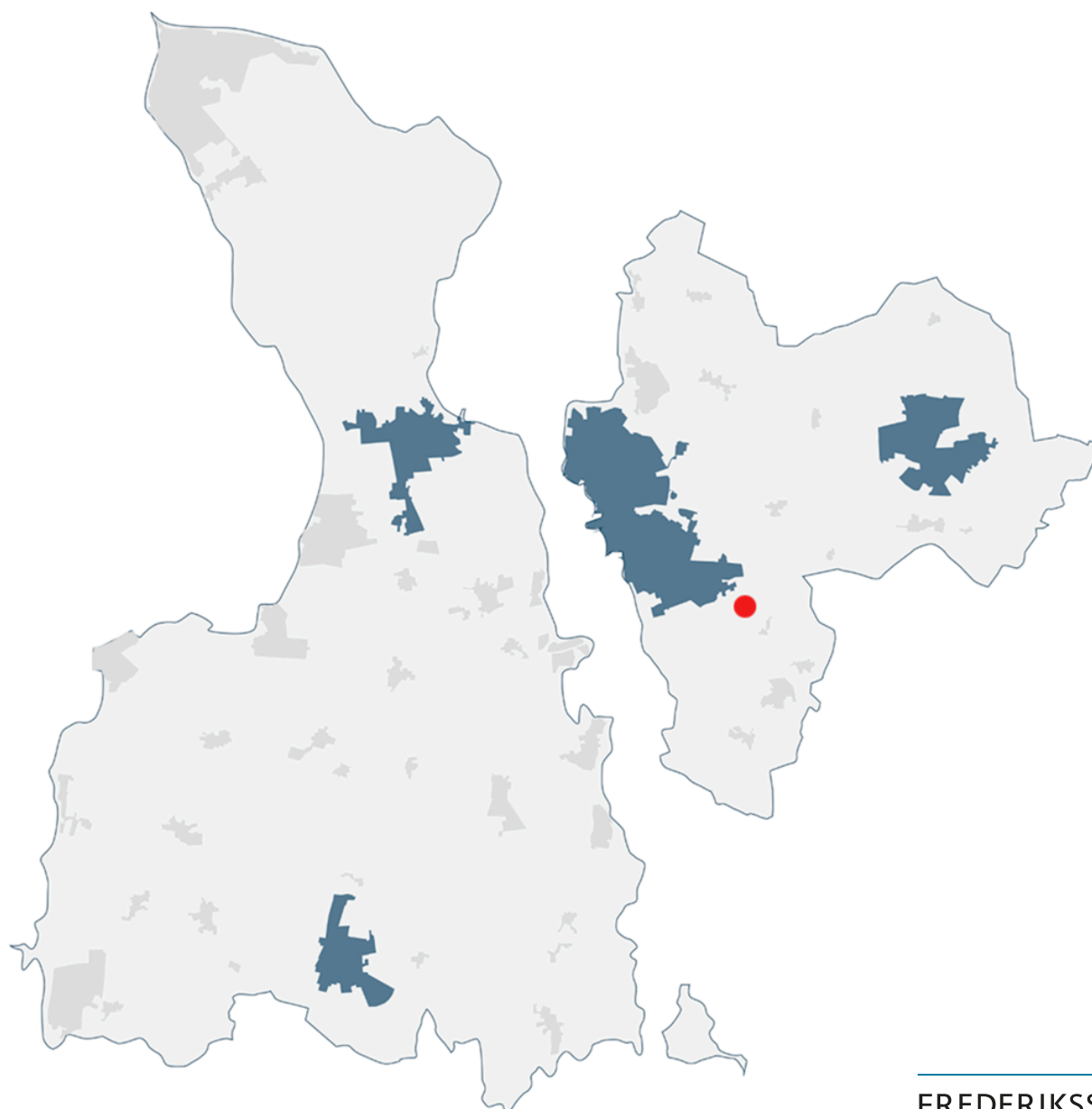


Lokalplan 179 for S-togsværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge

Vedtaget 2. september 2026



FREDERIKSSUND
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 179 for S-togsværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge	2
Hvad er en lokalplan?	3
Lokalplanens formål og beliggenhed	6
Lokalplanens indhold og eksisterende forhold	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	19
Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser	45
Miljøvurdering	51
Bestemmelser	53
Kortbilag	73
Kortbilag 1 - Afgrænsning	74
Kortbilag 2 - Delområder og byggefelt	75
Kortbilag 3 - Sti, forplads og S-togsunderføring	76
Kortbilag 4 - Bepantning, regnvandsbassiner og støjafskærmning	77
Kortbilag 5 - Vejbyggelinjer og bygninger, der kan nedrives	78
Kortbilag 6 - Princip for terrænregulering og højder på støjskærme	79
Kortbilag 7 - Situationsplan	81
Øvrige bilag	82

Lokalplan 179 for S-togsværksted ved Haldor Topsøe Park i Vinge

Hvad er en lokalplan?

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvor kommunen har fastsat bindende bestemmelser for et bestemt område i kommunen. Området kan være stort eller lille og det kan ligge i byen, på landet eller i et sommerhusområde. En lokalplan sætter rammerne for områdes anvendelse og udvikling. Den er således ikke i sig selv en tilladelse eller godkendelse. Det er derfor nødvendigt at søge om tilladelse hos relevante myndigheder til et bygge- og anlægsprojekt, selvom det overholder lokalplanen.

Hvorfor udarbejde en lokalplan?

En lokalplan bruges til at fastlægge, hvad et bestemt område fremover skal anvendes til og hvordan bebyggelse, veje og friarealer mv. skal udformes. Kommunen kan således med lokalplaner påvirke kvaliteten af de fysiske omgivelser i kommunen.

Hvem bliver hørt?

I forbindelse med at kommunen udarbejder en lokalplan, skal kommunen sende et forslag til lokalplanen i naboorientering og offentliggøre forslaget på kommunens hjemmeside. I høringsperioden har alle mulighed for at komme med indsigelser, bemærkninger og forslag til planen. På baggrund af hørings svarene tager kommunen efterfølgende stilling til, om lokalplanen skal ændres og om den skal vedtages.

Hvad indeholder en lokalplan?

Lokalplanen består af 3 dele: Redegørelse, bestemmelser og kortbilag.

- Redegørelsen beskriver planens intentioner og baggrund. Her beskrives også hvordan planen passer med den eksisterende lovgivning og planlægning.
- Bestemmelserne fastlægger i store træk; områdets afgrænsning, anvendelse og byggeriets omfang. Bestemmelserne kan også fastsætte hvordan bebyggelse, anlæg, veje og beplantning skal se ud.
- Kortbilagene viser områdets afgrænsning, delområder og byggefeltet samt hvordan området skal indrettes. I kortbilagene kan der også være en illustration af en tænkt fremtidig bebyggelse, som opfylder lokalplanen, men ikke nødvendigvis bliver realiseret.

Hvad med det der er der i dag?

Lokalplaner gælder kun fremtidige forhold. Det betyder, at eksisterende lovlig bebyggelse kan blive liggende, ligesom eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte. Der er altså ikke

handlepligt på lokalplanens bestemmelser, og der er ikke pligt til at etablere nye anlæg eller bebyggelser beskrevet i lokalplanen, men ved fremtidige ændringer i området skal lokalplanens bestemmelser overholdes.

Lokalplanens formål og beliggenhed

Formål

Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning med ønske om etablering af et S-togsværksted i Vinge.

DSB er fra statslig side blevet pålagt at øge kapaciteten på S-togsnettet for at gøre det mere attraktivt at benytte kollektiv transport. Det skal løses ved, at der skal køre flere kortere tog på S-togsnettet, samt at DSB skal investere i nye førerløse S-tog. Der er ikke værkstedsplads nok, hvor de eksisterende værksteder er og de eksisterende S-tog skal fortsat have et fungerende værksted, indtil de nye S-tog er på skinnerne.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en værkstedshal på ca. 25.000 m² med en højde på op til 15 m. Øvrige værkstedsfunktioner på ca. 4.000 m² med en højde på 10 m til fx rengøring, spulehal og vask. Dertil ca. 14 km spor med kørestrøm, der forbinder de forskellige funktioner inden for værkstedsområdet.

Værkstedeprojektet forudsætter, at underføringen af Busvej, der er stiforbindelsen fra Vinge Station ind til Frederikssund, nedlægges. Lokalplanen har derfor også til formål at sikre, at der etableres en ny stibroforbindelse for gående og cyklister fra Vinge ind til Frederikssund by.

DSB forventer, at værkstedet vil tilføre ca. 300 arbejdspladser. Som en del af projektet vil DSB etablere støjafskærmning for både kommende motortrafikvej og værkstedet.

Støjafskærmningen for den kommende motorvej vil efterlade boligområderne i Vinge mindre støjbelastede for trafikstøjen fra motorvejen, end den tidligere løsning for området med en jordvold.

Lokalplanen skal sikre, at værkstedet og dets funktioner indpasses i det grønne erhvervsområde i Vinge og ind mod de kommende boligområder i Skovlandet i Vinge. Det indebærer en arkitektonisk indpasning af værkstedshallen, vaskehallen og øvrige bebyggelser samt en bearbejdning af kanten ind mod Vinge, som både skal indeholde støjafskærmning og være en grøn, varierende og attraktiv kant mellem lokalplanområdet og det øvrige Vinge.

Beliggenhed

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 motortrafikvej. 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 km fra Roskilde Fjord.



Området udgør ca. 41 ha og omfatter matrikelnummer 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

Lokalplanens indhold og eksisterende forhold

Indhold

Lokalplanen giver mulighed for etablering af erhverv i form af tog- og jernbanerelaterede værkstedsfaciliteter indenfor området og fastlægger blandt andet bestemmelser for bebyggelsens omfang og udseende, støjafskærmning, etablering af stibroforbindelse over lokalplanområdet og den kommende motorvej og afgrænsning mod omgivelserne.

Værkstedsbebyggelsen koncentrerer sig i områdets nordlige del.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til erhvervsområde, hvor der kan opføres bebyggelse, spor og anlæg til DSB-værksted for S-tog. Planområdet opdeles i 2 delområder.

Delområde 1 ligger øst for Frederikssundsvej. I delområde 1 etablerer DSB en stor værkstedsbebyggelse, der skal servicere 16 togsæt. Faciliteterne vil blandt andet omfatte komponentværksted, hjulafdrejning, lagerfaciliteter, supportfunktioner som administration, kantine og lignende. Dertil rengørings- og spulehaller. Derudover kommer 14 km banespor og kørestrøm, der leder S-tog fra hovedsporet ind i værkstedsbebyggelsen. Spornettet omfatter blandt andet spor til opstilling, vaskehal, rengøringshal, spulehal samt test-, påsætnings- og tilslutningsspor. Hertil kommer anlæg og konstruktioner til kørestrøm.

Delområde 2 ligger vest for Frederikssundsvej. I delområde 2 kobles spor til værkstedet med s-togsnettet. Indenfor delområdet skal etableres stibroforbindelse mellem Vinge og Frederikssund by samt tillades jordbearbejdninger. Derudover kan etableres sekundære bebyggelser, der understøtter værkstedsfaciliteterne.

Lokalplanen muliggør en række øvrige tiltag, som enten understøtter værkstedsområdets daglige drift eller sikrer funktionelle løsninger for indpasning af anlægget i omgivelserne. Heriblandt muliggøres indpasning af anlæg til regnvandshåndtering, støjafskærmning for både den kommende motorvej og for virksomhedsstøj fra lokalplanområdet mod Vinge by, transformerstation og lignende tekniske anlæg samt indpasning af solenergianlæg på bygninger. Herudover sikrer lokalplanen, at der etableres en grøn kantzone mod Vinge by, som skal afskærme værkstedet fra byen og samtidig give oplevelse af en grøn, levende og indbydende kant for Vinge.

Med vedtagelse af lokalplanen overføres delområde 1 til byzone, mens delområde 2 forbliver i landzone.

Delområdernes inddeling kan ses på kortbilag 2.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Planområdet skal have vejadgang fra Haldor Topsøe Park eller Gl. Slangerupvej. Ved ankomstarealet og forpladsen til værkstedet indrettes en grøn og åben parkeringsplads, der er en flot grøn ankomst til værkstedsområdet. Indretningen af området skal understøtte adgangen for mennesker, således bør parkeringspladsen mm ikke hegnes.

Stibroforbindelse

Ved realisering af lokalplanen nedlægges en stiforbindelse mellem Vinge og Frederikssund by. Derfor sikrer lokalplanen, at der etableres en ny stiforbindelse i form af en stibro over både kommende motorvej og lokalplanområdet, så bløde trafikanter kan færdes sikkert mellem de to byer. Stibroforbindelsen skal integreres i landskabet på begge sider af motorvejen, hertil kan bruges jord fra lokalplanområdet til at danne denne landing.

Etablering af stibro over kommende motorvej kræver tilladelse fra Vejdirektoratet, jf. vejlovens bestemmelser og anses som et 3. partsprojekt.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens placering reguleres af to byggefelter. Begge inden for delområde 1, det ene i den nordlige del af planområdet, hvor værkstedsbebyggelsen skal placeres. Det andet i den sydlige del, hvor vaskehallen skal placeres. Udenfor byggefelterne kan der placeres sekundær bebyggelse.

Der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens højde og etageantal i lokalplanen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Erhvervsområdet i Vinge skal indrettes som et moderne, bæredygtigt og grønt erhvervsområde med høj arkitektonisk kvalitet. De mest synlige dele af værkstedsbebyggelsen (den nordlige, østlige og sydlige del), er de steder det er vigtigst at sikre en høj arkitektonisk værdi.

Tage skal være flade eller med taghældning på op til 20 grader og skal være enten grønne tage, der understøtter biodiversiteten eller beklædes med solceller eller en kombination heraf.

Hvis muligt ser Frederikssund Kommune gerne, at der arbejdes aktivt med brug af genbrugsmaterialer og øvrige bæredygtige tiltag, hvorfor der tillades biogene materialer som træ på facaden af bebyggelsen. DSB har dertil målsætning om, at deres byggeri skal have DGNB guld certificering.

Støjafskærmning og kant ind mod Vinge

Det er vigtigt, at kanten ind mod Vinge understøtter en attraktiv videre byudvikling for det kommende boligområde i Skovlandet mod øst. Der udlægges i lokalplanen en grøn zone på 6-10 m, hvor den grønne kant mod Vinge etableres. Beplantningen ved støjafskærmningen skal overvejende være egnskarakteristiske og hjemmehørende danske plantearter. For at fremme biodiversitet og skabe oplevelsesmæssig variation, skal beplantningen samlet set indeholde et varieret udtryk, en rig artssammensætning, og beplantning i flere lag, så støjskærmen træder i baggrunden.

Støjafskærmningen kan både etableres som støjhegn med træbeklædning og begrønnet med levende planter, som bakkelandskab med beplantning, eller som en kombination heraf. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Det Grønne Hjerte, hvilket den grønne zone i lokalplanområdet skal spille sammen med.

Skiltning og pyloner

Indenfor lokalplanområdet gives mulighed for at opsætte et skilt/pylon med firmanavne ved indkørsel til området fra Haldor Topsøe Park samt mindre orienterings-, sikkerheds- og henvisningskilte til understøttelse af værkstedsfaciliteterne. Derudover kan der etableres facadeskiltning på med virksomhedsnavn og logo, begrænset til ét facadeskilt pr. virksomhed.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltens udseende, belysning, placering og størrelse.

Terrænbearbejdning

Planområdet ligger i et skrånende terræn gående fra cirka kote 6 i den sydlige dele af planområdet til cirka kote 21 i den nordlige del af planområdet.

Anlæggelse af værkstedet og spor til værkstedet kræver en større terrænbearbejdning, da der er grænser for, hvor meget S-togene kan køre op ad bakke. Dertil skal sporene til værkstedet føres under den kommende motorvej, hvilket kræver en bearbejdning af terrænet og nedgravning, for at S-togene kan passere under motorvejsanlægget.

I delområde 1 (værksted) skal ske en udjævning af terrænet samt en udgravning til regnvandsbassin, der placeres ved det laveste område i eksisterende terræn ved forpladsen. Områderne til værkstedsbygning og spor skal udjævnes. Terrænbearbejdningerne ligger overordnet op et par meter for området, dog mere for regnvandsbassinet. Den største terrænbearbejdning forventes at ske på arealerne, hvor sporene snævrer ind i delområde 1. Her kan være behov for nedgravning af spor i omkring 8 m under eksisterende terrænkote. Derudover må forventes terrænhøjning i forbindelse med støjafskærmning.

I delområde 2 skal ske en terrænbearbejdning i forbindelse med etablering af stibroforbindelsen. Stibroforbindelsen skal over både sporanlæg og den kommende motorvej,

hvorefter den skal lande på den vestlige side og koble sig til Busvej. Landingen kan etableres med en terrænbearbejdning, hvor der skabes et naturligt, bakkeformet landskab, som stibroen kan lande i. I den sydlige del af delområde 2 skal ske en udjævning af terrænet til etablering af spor samt en udgravning til regnvandsbassin.

Zoneforhold

I henhold til planlovens § 15, stk. 4 tillægges lokalplanen bonusvirkning. Bonusvirkningen betyder, at lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter planlovens § 35, stk. 1 i delområde 2, der er beliggende i landzone, hvilket er påkrævet for udstykning, bebyggelse eller ændringer i anvendelsen af bygninger og arealer i landzone. Efter lokalplanens vedtagelse skal der derfor ikke meddeles landzonetilladelse til andre byggerier og anlæg, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Desuden er det lokalplanens formål at sikre bonusvirkning for de anlæg, der ikke er omfattet af undtagelsen i planloven § 36, stk. 1, nr. 9.

Med lokalplanens endelige vedtagelse meddeles der således samtidig tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 til ændret anvendelse og opførelse af bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanen.

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-togsværkstedet. 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 togsværksted 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.



5

Visualisering af ny bebyggelse i 15 m højde set fra Oppe Sundby.



7

Visualisering af ny bebyggelse i 15 m højde set fra kommende stibroforbindelse.



9

Visualisering af ny bebyggelse i 15 m højde set fra Oppe Sundbyvej.



11

Visualisering af ny bebyggelse i 15 m højde set fra Gl. Slangerupvej i Vinge.



21

Visualisering af ny bebyggelse (vaskehal) i 10 m højde set fra Frederikssundsvej.
Støjafskærmning ikke indtegnet.



31

Visualisering af ny bebyggelse i 15 m højde set fra Strandvangen.

Eksisterende forhold

Planområdet ligger i landzone og består overvejende af landbrugsmarker. Indenfor området ligger 3 boligbebyggelser. Planområdets terræn er skrånende opad fra syd mod nord.

Der ligger i dag en ca. 8 ha stor og ca. 25 år gammel fredskov indenfor planområdet, som skal nedlægges, hvis værkstedsprojektet skal realiseres. Derudover indeholder området flere levende hegn, der står langs Frederikssundsvej samt en alle af unge kirsebærtræer langs Gl. Slingerupvej og en træække bestående af enkelte træer for enden af Siliciumvej. Indenfor matriklerne til boligbebyggelserne findes enkeltstående træer og samlinger af buske og træer.

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger flere beskyttede sten- og jorddiger. Digerne fremstår som lave jorddiger med en karakter "pløjerand" og udgør markering af matrikelskel på markerne.

Lokalplanområdet gennemskæres af Frederikssundsvej, som Vejdirektoratet har planer om at opgradere til motorvej og motortrafikvej inden for en årrække. I den sydlige del af området går en busvej gennem området, hvor en cykelsti mellem Frederikssund By og Vinge i eget trace ligger parallelt med vejen. Cykelstien krydser under Frederikssundsvej i en tunnel og fortsætter gennem planområdet til Vinge. I den sydligere del af området ligger ligeledes

Dalvejen og dennes udkørsel til Frederikssundsvej. Dalvejen udgør en vigtig trafikåre til Vinge By fra Frederikssundvej.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Kommuneplan 2025

Rækkefølgebestemmelser

Kommuneplanen indeholder en rækkefølgeplan for kommunens byudviklingsområder, herunder for de seks kommuneplanrammer, som lokalplanområdet 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 er 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 har Frederikssund Kommune udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer på kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, så området kan frigives til byudvikling.

Kommuneplantillægget sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Byudviklingsstrategi - Fremtidens Frederikssund

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.

Parkering

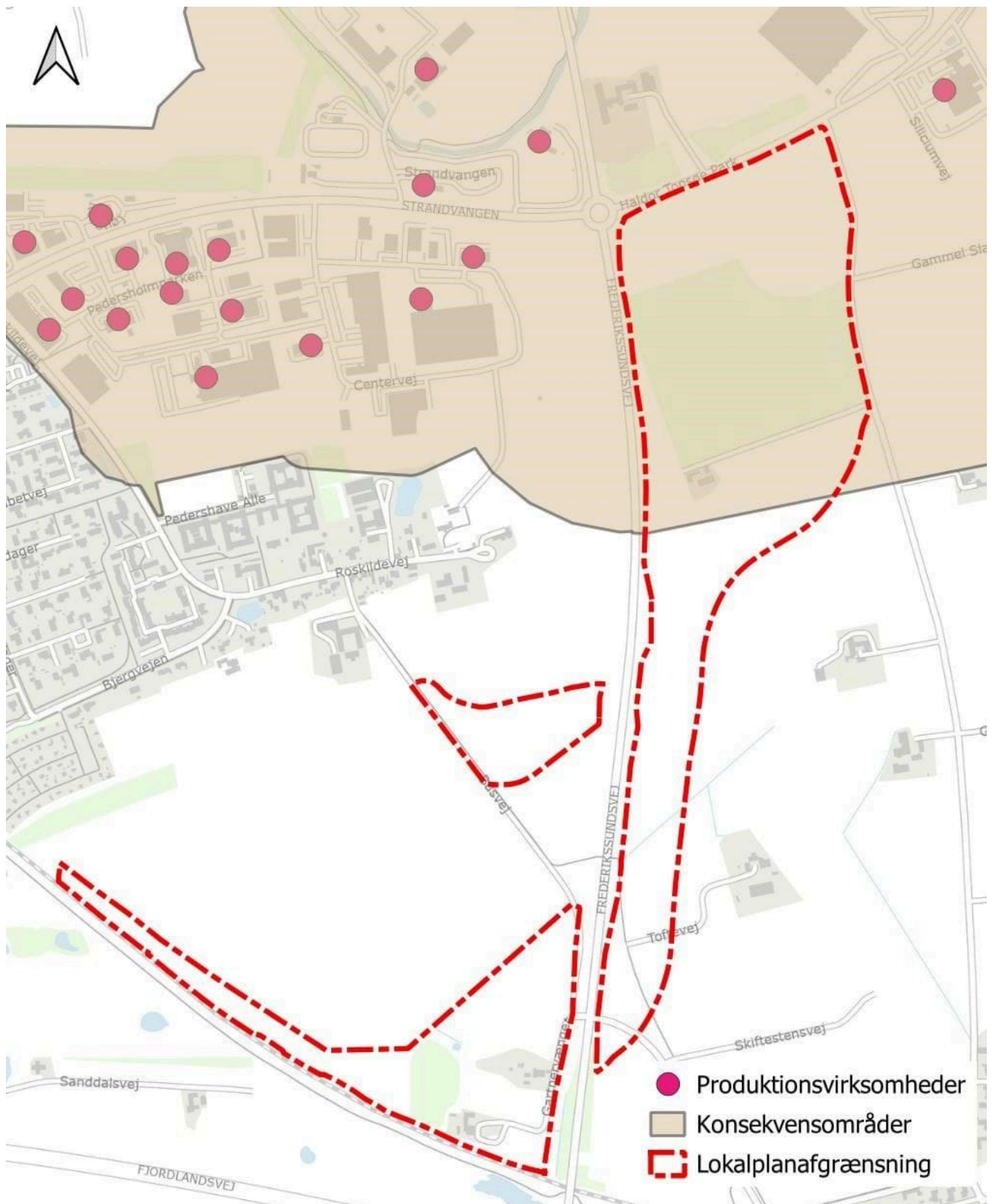
Da lokalplanen ligger udenfor de stationsnære områder, og lokalplanen giver mulighed for at etablere erhverv, fastsætter kommuneplanen bestemmelser om, at der skal sikres de nødvendige areal til parkering og ladestandere. Desuden skal der ved lokalplanlægning, hvor nye erhvervsområder større end 5 ha inddrages i byzone, tages stilling til, om der skal udlægges areal til lastbilkparkeri med henblik på at undgå lastbilkparkeri i boligområder.

Den primære parkering skal etableres i ankomstområdet ved indkørsel fra Haldor Topsøe Park, hvor der skal etableres minimum 200 parkeringspladser, som er vurderet tilstrækkeligt til anvendelsen af området. Derudover gives mulighed for mindre parkeringspladser inden for lokalplanområdet, hvor det er nødvendigt for driften af værkstedsfaciliteterne, hvor der også er mulighed for lastbilkparkeri.

Der vil ikke være direkte vejadgang mellem værkstedet og de kommende boligområder i Vinge, hvorfor det ikke vurderes at være risiko for lastbilparkering relateret til værkstedsfaciliteterne ved de kommende boligområder.

Produktionsvirksomheder

Lokalplanen er omfattet af konsekvensområde for produktionsvirksomheden Topsil Global Wafers A/S, samt produktionsvirksomhederne vest for Frederikssundsvej i erhvervsområdet Pedersholm. Inden for konsekvensområdet må der ikke planlægges for støjfølsom anvendelse, for eksempel boliger, der indskrænker produktionsvirksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.



Lokalplanen udlægger et område til erhverv uden følsom anvendelse.

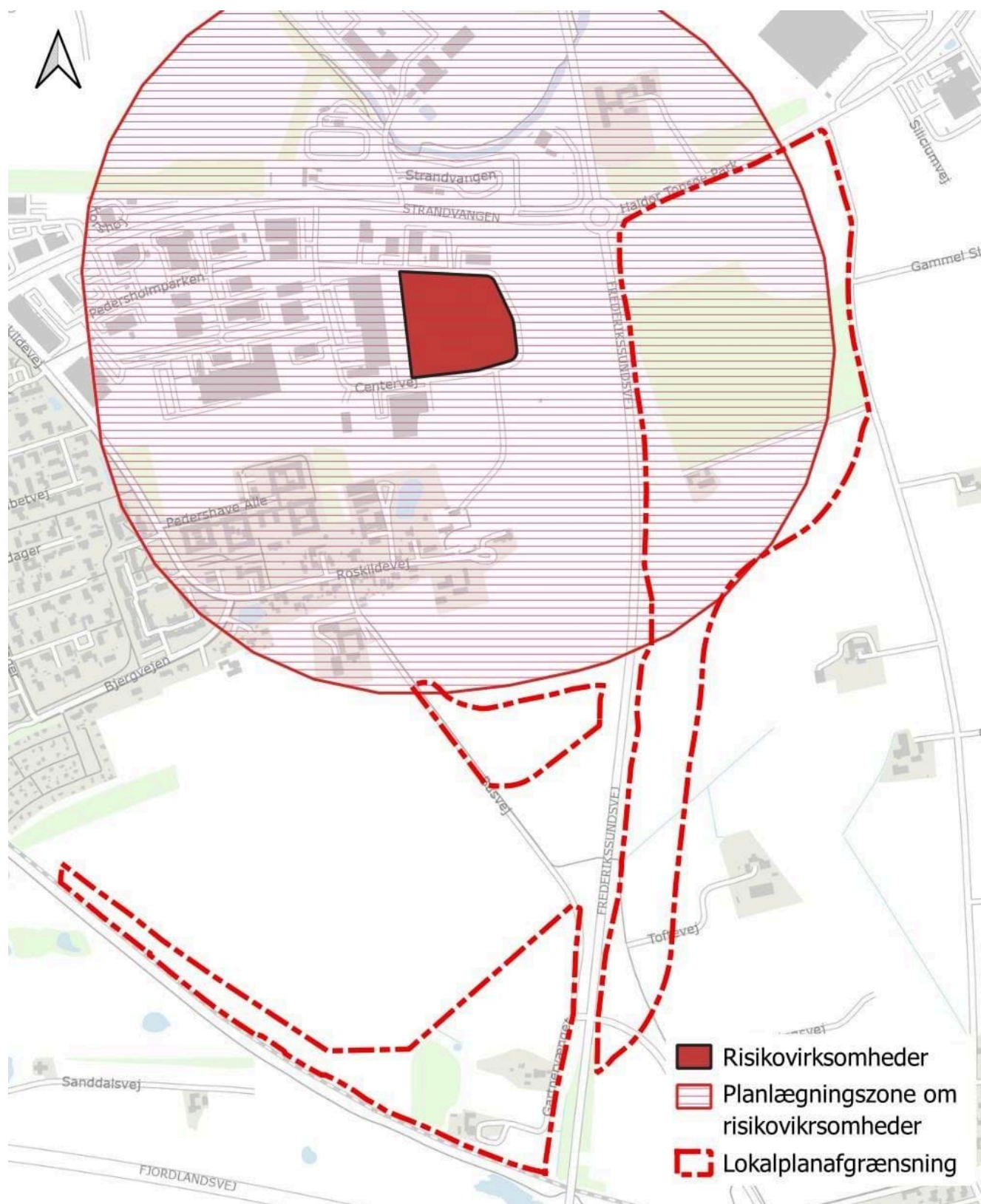
Planlægningen vil dermed ikke begrænse eksisterende produktionsvirksomheders udviklingsmuligheder. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for produktionsvirksomheder.

Risikovirksomheder

Lokalplanområdet 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 lokalplanen foretaget en høring af berørte risikomyndigheder, jf. § 3 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.



Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et område, som i Kommuneplan 2025 er udpeget til et område med fokus på klimasikring.

Risiko for oversvømmelse ved skybrud

Inden for lokalplanområdet er der områder med risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Lokalplanen sikrer, at tag- og overfladevand skal forsinkes og renses på egen grund, hvorefter det kan nedsives eller ledes til den tilhørende recipient for de to vandoplande som lokalplansområdet hører til.

Desuden gives mulighed for, at forskellige LAR-løsninger kan anvendes inden for området. Derudover giver lokalplanen mulighed for terrænbearbejdning i forbindelse med byggemodningen, hvilket giver mulighed for at tage højde for oversvømmelsesrisiko i lavninger ved voldsomme regnhændelser.

Der skal i forbindelse med projektering af projektet udarbejdes en vandhåndteringsplan, som skal fastsætte de endelige løsninger for lokal håndtering af regnvand. Frederikssund Kommune vurderer, at lokalplanområdet bliver sikret mod oversvømmelser i forbindelse med skybrud.

Terrænnært grundvand

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 blive behov for at foretage midlertidige grundvandssænkninger. Grundvandssænkning og udledning af oppumpet grundvand i anlægsfasen kræver tilladelse og dispensation fra Frederikssund Kommune, hvis der oppumpes mere end 100.000 m³/år eller i mere end 2 år. Tilladelse kræves også, hvis der inden for 300 meter er vandindvindingsboringer, der skal tages hensyn til jf. VFL §26 stk. 2. Udledning af vand kræver ligeledes tilladelse fra spildevandsmyndigheden. Planens gennemførelse vurderes ikke at medføre risiko for forringelse af grundvandsforekomsternes kvantitative tilstand eller risiko for påvirkning af overfladevand i anlægsfasen, da de forventede grundvandssænkninger er midlertidige og af begrænset omfang. Påvirkning af nærliggende beskyttet natur skal vurderes i miljøkonsekvensvurderingen, men kan efter behov undgås ved reinfiltration af det oppumpede vand, baseret på monitoring af sænkningen mellem vejen og naturlokaliteterne.

Da der kun graves terrænnært og hovedsageligt i lerede lag, vil anlægsaktiviteterne ikke medføre nogen påvirkning på kvalitet eller kvantitet af det dybe grundvand, som udnyttes til drikkevand. Det terrænnære grundvand forventes ligeledes ikke påvirket.

Der kan i driftsfasen være behov for permanent dræning af sporkasser, grøfter og underføring ved Frederikssundsvej. De nærmere undersøgelser af jordbundsforhold og behov for permanent dræning foretages i forbindelse med miljøkonsekvensvurdering af projektet. Her kan der også blive stillet krav til design af anlæggene for at minimere eventuelle påvirkninger på grundvandsforekomsterne.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet ligger delvist inden for et de udpegede kirkeomgivelser 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.

Det område i lokalplanen, der er ligger delvist inden for kirkeomgivelser, er område til etablering af en stibroforbindelse over Frederikssundvej og sporarealerne i lokalplanen. Det betyder, at terrænet kan blive hævet i dette område inden for lokalplansafgrænsningen. 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. Ligesom stibroen etableres med værn, der har en høj transparens, så den giver mulighed for kig gennem den.

Da det samtidig er en mindre del og i den sydligste ende af den udpegede kirkeomgivelse, som lokalplanområdet ligger inden for, vil det udgøre en mindre påvirkning af udsigten til kirken.

På denne baggrund har Frederikssund Kommune vurderet, at lokalplanens realisering kan ske under hensyntagen til de udpegede kirkeomgivelser for Oppe Sundby Kirke.

Kommuneplanrammer

Samtidig med, at Frederikssund Kommune udarbejder denne lokalplan, udarbejder kommunen et kommuneplantillæg, der udlægger nye rammer, som muliggør denne lokalplan.

Der udlægges en ny kommuneplanramme, mens en anden udvides ift. afgrænsning og anvendelse:

E 2.4 Erhvervsområde Haldor Topsøe Park

LT 1.1 Sporanlæg og landskabstekniske anlæg vest for Frederikssundsvej

Når Byrådet endeligt vedtager kommuneplantillæg 001, vil den geografiske afgrænsning af følgende kommuneplanrammer T 2.1, T 2.2, T 2.3, BB 2.1 og E 2.2, E 2.4 blive ændret.

Når Byrådet vedtager kommuneplantillæg 001, er lokalplan 179 i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Planloven

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Den vestligste del af lokalplanområdet ligger i ca. 1,4 km fra Roskilde Fjord. Delområde 1 i lokalplanområdet, 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 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.

DSBs 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 placering 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 lokalplanområde er delområde 2, der 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 lokalplanen 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 (inklusive tekniske anlæg) i den del af lokalplanområdet, 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 den sydlige del af delområde 1 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.

Se visualiseringer under Øvrige bilag.

Påvirkningen vurderes således ikke at være væsentlig.



Eksisterende lokalplaner og byplanvedtægter

Området er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Servitutter

Der ophæves ingen tilstandsservitutter i forbindelse med byrådets endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelsen af lokalplan 179.

Indenfor lokalplanområdet er en række privatretlige rådighedsservitutter, som ejendomsejer efterfølgende må lave aftaler om aflysning af.

Der er tinglyst vejbyggelinjer langs Frederikssundsvej på 19,25 m fra vejmidten mod øst og 30,75 m fra vejmidten mod vest. For rundkørslen Frederikssundvej, Strandvangen og Haldor Topsøe Park, er der tinglyst byggelinje i afstand af 20 m fra rundkørslen yderste kørebanekant.

Der er tinglyst afstandskrav til køreledninger på banestrækningen mellem Ballerup og Frederikssund. Der er pålagt restriktioner på mellem 3m og 19 m. Tinglyste vejbyggelinjer fremgår af kortbilag 3. Inden for vejbyggelinjen må der ikke uden Vejdirektoratets/Banedanmark/Frederikssunds Kommunes dispensation opføres bebyggelse, beplantning eller indrettes anlæg af blivende art inden for vejbyggelinjerne.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom.

Det kan være nødvendigt at ekspropriere forud for realisering af lokalplanen. Lokalplanen skal derfor danne grundlag for ekspropriation.

Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser)
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realisering af ekspropriationsformålet

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

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

Samfundsmæssig væsentlig karakter

Lokalplanen skal give mulighed for, at DSB kan etablere værksted for fremtidens førerløse S-tog. De førerløse S-tog skal forbedre udbuddet og attraktionen af kollektiv transport, herunder flere togafgange og en mere effektiv drift for hele hovedstadsområdet. Det er samtidig et bidrag til et grønnere og mere bæredygtigt transportvalg.

Værkstedet er af afgørende betydning for implementeringen og driften af fremtidens S-tog, hvor nuværende S-tog udfases.

Værkstedet forventes at kunne bidrage med op imod 300 nye arbejdspladser, hvoraf et udsnit af medarbejderne forventes at være kommende tilflyttere til Frederikssund Kommune. Begge dele anses som værende i kommunens og samfundets brede interesse.

Med planlægningen for værkstedet indarbejdes specifikke tiltag til varetagelse af støjæssige hensyn på de tilstødende byudviklingsområder i Vinge mod øst. Med de specifikke tiltag for afskærmning mv. vil støj fra såvel værkstedsområdet som fra den kommende motorvej kunne sikres overholdt ved brug af samlet effektiv løsning. Dette som alternativ til mere lokale afskærmningsløsninger i de enkelte boligbebyggelser.

Samlet vurderes det, at anvendelsen af planområdet til S-togsværkstedet udgør et offentligt sagligt formål samt understøtter en række almene samfundsinteresser på flere niveauer – både regionalt, i kommunen og for en række af de kommende byområder i Vinge.

Projektets nødvendighed og tidsmæssige aktualitet

Værkstedet er af afgørende betydning for implementeringen og driften af fremtidens S-tog, hvor de nuværende S-tog udfases.

DSB har i de tidligere faser undersøgt mulighederne for at anvende DSB's eksisterende arealer og faciliteter på banenettet til formålet. Det er imidlertid ikke lykkedes at finde den nødvendige kapacitet på de eksisterende værksteder, ligesom

det heller ikke har været muligt at finde realistiske alternativer i hovedstadsområdet uden væsentlige bindinger. Placeringen i Vinge kan imødegå de forskellige krav og behov knyttet til værkstedet.

Projektet for fremtidens S-bane er løbende udviklet, kvalificeret og budgetlagt siden 2017 og blev i 2021 inkluderet i den statslige aftale om Infrastrukturplan 2035. Det forventes, at der i løbet af 2025 træffes aftale om leveringen af de nye S-tog samt vedligeholdelsen af disse. De første testkørsler forventes opstartet på linje F (Ringbanen) i løbet af 2031 og med forventet fuld drift på samme linje i 2032-33. I ca. 2039 forventes udrulningen af fremtidens S-bane i at være fuldt implementeret. I henhold til tidsplanen skal værkstedet således stå klart til ibrugtagning senest 2031, hvor de første testkørsler skal løbe af stablen. Det betyder, at de første dele af selve bygge- og anlægsarbejdet skal i gang fra ca. medio 2027 med forudgående indhentning af byggetilladelse og andre myndighedstilladelser samt vedtagelse af plangrundlag.

Samlet vurderes det, at etableringen af et nyt værksted i Vinge til ibrugtagning senest 2031 er en afgørende forudsætning og nødvendighed for udrulningen af planen for indførelse af førerløse S-tog i Hovedstadsområdet samt af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af Lokalplan 179. Det vurderes, at lokalplanen har en sådan karakter, at kun en statslig aktør som DSB vil kunne forestå realiseringen.

Lokalplanens præcision

Lokalplanen er en projektlokalplan, der indeholder specifikke anvendelsesbestemmelser og detaljerede udpegninger og bestemmelser for byggefeltet sporanlæg, vej- og stiadgange, primære regnvandsbassiner, støjafskærmning mv.

Reguleringen sker med afsæt i situationsplanen, kortbilag 7, hvor lokalplanens afgrænsning er markeret med rødt. Lokalplanen vurderes derfor at have den nødvendige præcision ift. at danne grundlag for eventuel ekspropriation.

Støjforhold

Lokalplanen giver mulighed for støjende aktiviteter i form af værkstedsvirksomhed og tilhørende spor. Derudover grænser lokalplanområdet op til den kommende motorvej, som også vil have en støjpåvirkning.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Ved realisering af lokalplanen skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for hhv. støj fra vejtrafik samt støj fra virksomheder kan sikres overholdt, herunder bl.a. for

kommende boligbebyggelse mod øst. Se Miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Virksomhedsstøj fra S-togværkstedet

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

Der er udarbejdet en støjredegørelse for virksomhedsstøj fra området. Støjredegørelsen viser, at støj kilderne 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 vaskehallen, der er den mest betydende støj kilde. 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. Støj beregningerne foretaget på tre forskellige scenarier. I scenarie 0 etableres ingen støj afskærmning, 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 støj afskærmning for at overholde grænseværdierne.

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

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

Støj fra kommende motorvej

Etableringen af S-togværkstedet gør, at der ikke længere er plads til den tidligere planlagte jordvold langs motorvejen. Uden støj afskærmning, viser beregninger, at støj grænserne vil være overskredet i en stor del af udviklingsområdet for Vinge by.

Der er foretaget støjberegninger i 2025 på tre scenarier for, hvordan støjgrænseværdierne kan overholdes i det kommende udviklingsområde i Vinge. Scenarierne er beregnet ud fra trafikmængder leveret af Vejdirektoratet for den kommende motorvej samt for de omkringliggende veje og trafikprognoserne er fremskrevet til år 2040. Scenarierne er valgt ud fra, at de er praktisk mulige inden for det tilgængelige areal. Scenarierne er både med støjskærm og støjvolde eller en kombination heraf. De varierer i højde afhængigt af afstand til støjkilden, motorvejen. Des tættere støjafskærmningen kan placeres på støjkilden, des lavere afskærmning er der brug for, dog skal der minimum være 1 m i afstand til vejskel.

Resultaterne af støjberegningerne viser, at støjgrænserne kan overholdes i alle beregningspunkter for de tre beregnede scenarier. Scenarie 1 er en støjskærm på mindst 6 meters højde over vejkode, som er placeret 1,5 meter fra vejkannten af kommende motorvej. Scenarie 2 er en støjskærm på mindst 8 meter over vejkode, placeret 1 meter øst for fremtidigt vejskel, som også er lokalplanens afgrænsning. Scenarie 3 er en kombinationsløsning, med en støjskærm oven på en støjvold, med en samlet højde på 12 meter. I scenarie 3 starter støjvolden 3 meter øst for fremtidigt vejskel.

Scenarie 1 med støjskærm 1,5 m fra vejkant er afvist af Vejdirektoratet. Scenarie 1 tages således ud af lokalplanen. Lokalplanens afgrænsning mod Frederikssundsvej ligger i langs afgrænsning af det seneste skitseprojekt for kommende motorvej fra 2026. Både scenarie 2 og 3 indebærer, at støjløsningerne placeres øst for fremtidigt vejskel og dermed inden for lokalplanens afgrænsning.

Den endelige løsning for støjafskærmning af kommende motorvej mod Vinge By fastlægges i projekteringsfasen og derfor fastlægges den endelige højde af støjafskærmningen ikke i lokalplanen, da den afhænger af den endelige løsning. Vejdirektoratet skal godkende støjafskærmningen og afstanden til Frederikssundsmotorvejen. Etablering kræver desuden en dispensation fra vejbyggelinjen, som udstedes af Vejdirektoratet efter ansøgning.

Resultaterne viser, at det er muligt inden for lokalplanens afgrænsning at etablere en støjafskærmning, der giver en bedre støjbeskyttelse end referencescenariet, som er den oprindelige støjafskærmning med jordvolde, der var planlagt til at ligge på dele af lokalplanområdet.

Anden lovgivning

Fingerplan 2019

Frederikssund kommune er omfattet af Fingerplanen 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

Delområde 1 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 lokalplanområdet 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. Lokalplanområdet vil således blive en del af et sammenhængende by- og erhvervsområde.

Lokalplanområdet 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 lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanens stationsnærhedsprincip.

Landområde i det ydre storbyområde

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

Lokalplanen vurderes dermed at være i overensstemmelse med Fingerplanen.

Natura 2000, beskyttede arter og natur

Frederikssund Kommune skal sikre, om det ansøgte i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, ikke påvirker et Natura 2000-område væsentligt, jævnfør bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

Frederikssund Kommune kan ikke give 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.

Natura 2000-område

Planen omfatter et område, hvor det vestligste punkt ligger ca. 1.400 m fra nærmeste Natura 2000-område, Roskilde Fjord. Ved realisering af lokalplanen forventes der en let øget tilstrømning til Roskilde Fjord gennem vandløb som resultat af øget beskæftigelsesgrad og bebyggelse. Det kan medføre øget erosion ved udløbet til fjorden, samt øget sediment- og næringsstofftilførsel. Den samlede forøgede tilstrømning via vandløbet/vandløbene vurderes at udgøre få liter i sekundet, samt at være en meget lille del af den samlede vandføring. Selv hvis vand fra den sydlige del af lokalplanområdet (som i dag løber til Marbækrenden mod syd) skal pumpes over vandskel til Sillebro Å, vil der være tale om vandmængder som for størstedelen allerede i dag afledes, om end diffust, til vandløb via dræn og overfladevandsafstrømning.

§3-beskyttet sø

I den sydlige del af lokalplanområdet, vest for Frederikssundsvej i delområde 2, ligger en §3-beskyttet sø på ca. 140 m². Søen er tilgroet uden beplantning omkring. Tilstanden i søen vurderes at være ringe. Ved besigtigelse af søen i paddesæson 2025 er der fundet tilstedeværelse af 5 individer af lille vandsalamander. Søen bevares og i forbindelse med anlægsarbejder skal der etableres paddehegn for beskyttelse af lille vandsalamander.

Bilag VI-arter

Inden for lokalplanområdet er fundet 5 voksne individer af lille vandsalamander ved den §3-beskyttede sø. Padderne forventes at raste i haverne ved de to nærliggende boliger samt et lille skovområde syd for søen. Skov og beplantning i haverne er nu fældet af ejerne. Det resulterer i begrænsede rasteområder for vandsalamanderne.

Anlægsarbejderne forventes ligeledes at påvirke rasteområderne for vandsalamanderne.

Diger, levende hegn, fredskoven og øvrige haver inden for planområdet kan udgøre rasteområder og forbindelse imellem biotoperne inden for, samt uden for planområdet, men udgør ikke ynglelokaliteter.

Ved feltundersøgelser er registreret 20 flagermusegnede træer, hvoraf 3 er beliggende indenfor lokalplanområdet. Derudover er kortlagt to potentielle ledelinjer for flagermus; det levende hegn langs Frederikssundsvej og samt den nordlige fredskovskant. Ved de tre gåde i lokalplanområdet viser feltundersøgelserne, at der er lav aktivitet og udelukkende overflyvende individer samt fouragerende individer omkring fredskoven. De undersøgte ledelinjer vurderes kun at udgøre ledelinjer og fourageringshabitat i begrænset omfang og påvirkningen vurderes derfor at være lille.

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.

Spildevandsplan 2013

Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan inkl. tillæg for lokalplanområdet, der bestemmer hvordan spildevand og overfladevand skal håndteres inden for lokalplanområdet. I tillæg til Spildevandsplan 2013-2021 fastsættes bl.a. krav til regnvandsbassinerne, afløbstal og udledning til recipient.

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplan 2013-2021, der sikrer ovenstående, i forlængelse af lokalplanens vedtagelse.

Jf. tillæg til spildevandsplanen skal lokalplanområdet spildevandskloakeres. Der etableres således et offentligt ledningssystem til afledning af spildevand, mens tag- og overfladevand skal håndteres af grundejer. Spildevand ledes til forsyningens spildevandsledning og videre til Frederikssund renseanlæg.

Tag- og overfladevand skal forsinkes og renses på egen grund, hvorefter det kan ledes til den tilhørende recipient for de to vandoplande som lokalplansområdet hører til. Den nordlige del af lokalplansområdet hører som udgangspunkt til recipienten Sillebro Å, mens den sydlige del af lokalplansområdet som udgangspunkt til hører recipienten Marbækrenden. Løsninger skal leve op til BAT (Best Available Techniques).

Ved etablering af våde regnvandsbassiner, skal de etableres som organisk formede bassiner med et naturligt udtryk. De skal etableres både med rense- og forsinkelsesvolumen. Ved etablering af nedsivningsløsninger, skal vandet renses før det ledes til nedsivningsanlægget. Den endelige placering, udformning og størrelse på regnvandsbassiner fastlægges i forbindelse med spildevandstillægget.

Bebyggelsen kan først tages i brug, når tillægget til spildevandsplanen er vedtaget og der er opnået tilslutning til forsyningens spildevandssystem og givet tilladelse til den private regnvandshåndtering.

Vandområdeplanerne 2021-2027

Frederikssund Kommune er omfattet af vandområdeplanerne 2021-2027 for vandområdedistrikt II – Sjælland. Hver vandområdeplan opstiller mål for, hvordan miljøtilstanden skal være i områdets vandløb, søer, kystvande og grundvand. Vandområdeplanerne skal forbedre det danske vandmiljø. De skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer og vandløb i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Byrådets fysiske planlægning må ikke forringe tilstanden i vandområder afgrænset i vandområdeplanerne eller forhindre, at de fastlagte miljømål i vandområdeplanerne kan opfyldes.

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

Ved udledning til det målsatte vandløb Sillebro Å og til 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

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

Der må således ikke nedsives beskidt vand fra tage eller veje og parkeringspladser mv. til grundvandet. Under hensyn til beskyttelse af drikkevandsinteresserne skal vandet, ved etablering af nedsivningsløsninger for overfladevand fra tage, veje og

parkeringspladser, renses før det ledes til nedsivning. Anlæg som modtager dette vand skal etableres med tætte overflader og belægninger.

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. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om, 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 lokalplanen 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.

Museumsloven

Hvis der i forbindelse med jordarbejder, fx ved bygge- og anlægsarbejder, dukker spor af fortidsminder op, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet, i medfør af museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum, ROMU.

Kirkebyggelinje

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Oppe Sundby Kirkes kirkebyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirken eller hindrer kirkens synlighed i landskabet. Inden for en afstand på 300 meter fra Oppe Sundby Kirke må der således ikke opføres byggeri eller anlæg med en højde på over 8,5 meter i forhold til naturligt terræn.

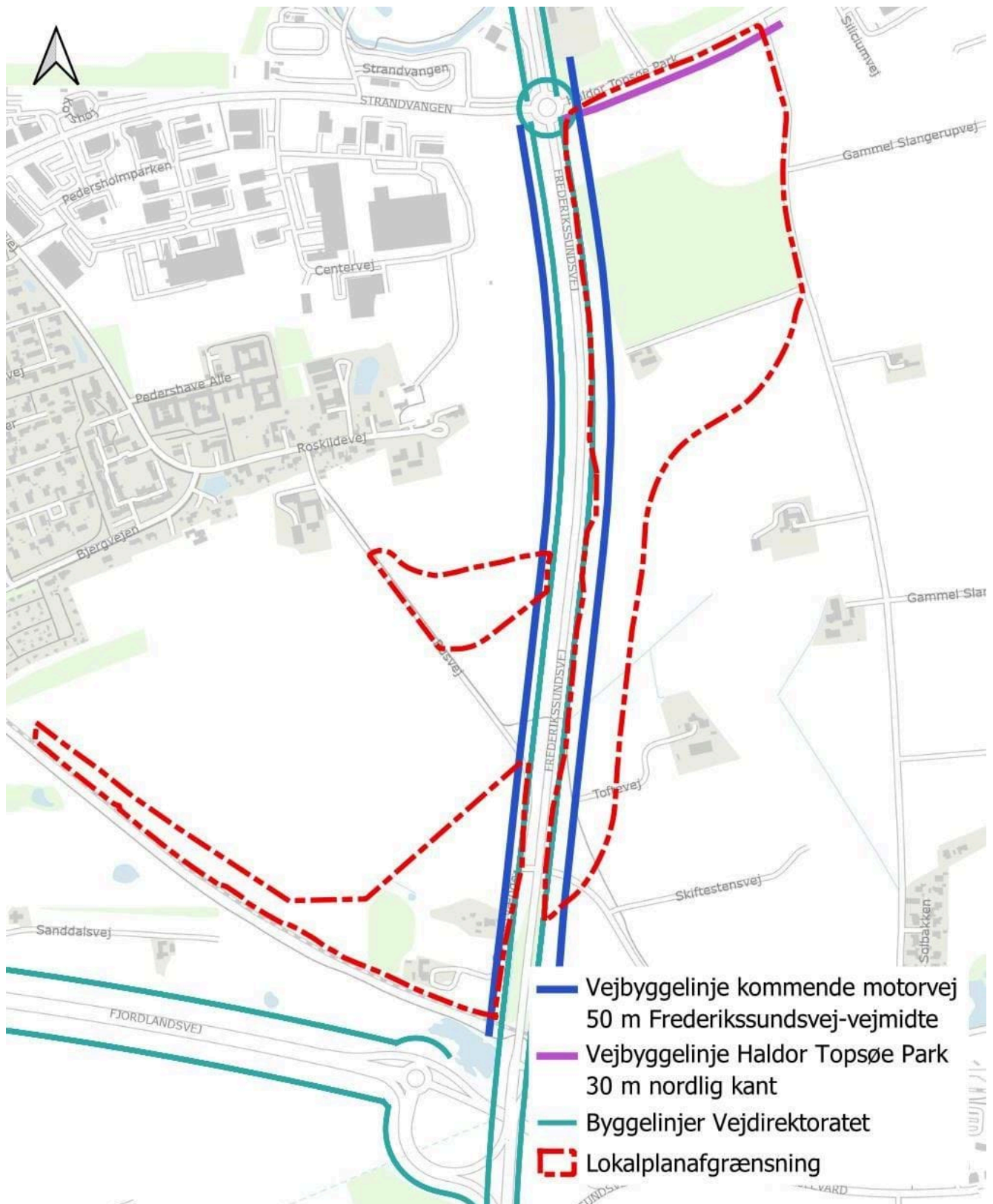
Den del af lokalplanområdet, der ligger indenfor Oppe Sundby Kirkes kirkebyggelinje er den sidste del af stibroforbindelsen ved landingspunktet i den eksisterende busvej. Stibroforbindelsens højde vil derfor ikke inden for kirkebyggelinjen overstige 8,5 m over det eksisterende terræn. Det eksisterende terræn er i forvejen højt beliggende i kote omkring 21. Stibroforbindelsen skal have en topkote over kommende motorvej og sporanlæg på omkring 21, der er derfor ikke behov for at etablere stibroforbindelsen i mere end 8,5 m over eksisterende terræn. Stibroforbindelsen forventes at lande ved Busvej i dennes eksisterende kote.

Lokalplanen respekterer dermed kirkebyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 19.

Vejbyggelinjer

Der er vejbyggelinjer langs Frederikssundvej og ved rundkørslen ved Strandvangen/Frederikssundsvej/Haldor Topsøe Park. Der er desuden en vejbyggelinje langs Haldor Topsøe Park. Vejbyggelinjerne skal respekteres.

Fremtidig vejbyggelinje til kommende motorvej forventes at være 50 m fra vejmidten. Denne vejbyggelinje skal respekteres og inden for vejbyggelinjen må der ikke uden Vejdirektoratets dispensation opføres bebyggelse eller indrettes anlæg af blivende art.



Skovbyggelinje

En del af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen fra et skovstykke på 1,2 ha lige syd for Haveforeningen Bjerget i Oppe Sundby, Frederikssund.

Skovbyggelinjen hører under Naturbeskyttelseslovens § 17. Skovbyggelinjens formål er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og at bevare skovbrynene, som er

værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Skovbyggelinjen regnes 300 meter fra skovbrynet, og inden for denne afstand er der, med enkelte undtagelser, forbud mod at bygge.

Det er den vestligste del af lokalplanområdet, der ligger inden for skovbyggelinjen. Inden for denne del af lokalplanområdet etableres kun spor til til- og afkørsel for s-togene mellem værkstedet og hovedsporene i s-togsnettet. Lokalplanområdet er derfor omfattet af undtagelsesbestemmelsen i § 17, stk. 2 nr. 6, hvilket betyder, at bebyggelse, der ikke kræver landzonetilladelse efter planlovens § 36 i de fleste tilfælde også kan opføres uden dispensation fra skovbyggelinjen. Planlovens § 36 stk. 1 nr. 9 foreskriver, at "Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse" er undtaget af krav om landzonetilladelse. Trafikale anlæg er undtaget af bygningsreglementet.

Lokalplanen tager så vidt muligt hensyn til de nuværende forhold, herunder også skovbyggelinjen. Lokalplanen kræver ikke reduktion af eller dispensation fra skovbyggelinjen.

Naturbeskyttelseslovens § 21

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land. Området øst for Frederikssundsvej overføres med vedtagelse af lokalplanen til byzone, men kan dog fortsat vurderes at have karakter af det åbne land, jf. naturbeskyttelsesloven.

Naturbeskyttelseslovens § 21 omhandler friluftsreklamer i det åbne land og det er Vejdirektoratet, der er tilsynsmyndighed for reklamer langs statsveje jf. naturbeskyttelseslovens § 21.

Ifølge naturbeskyttelseslovens § 21 må der i det åbne land ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Forbuddet omfatter dog bl.a. ikke virksomhedsreklamer, der opsættes i umiddelbar tilknytning til virksomheden og når de ikke virker dominerende i landskabet.

Skiltning, der er synlig fra statsveje skal derfor godkendes af Vejdirektoratet medmindre, at de er omfattet af undtagelsesbestemmelsen.

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 21.

Indenfor lokalplanens område gælder, at der ikke må skiltes eller reklameres, dog med undtagelse af et fritstående skilt, der må opsættes ved indkørsel til området ved Haldor Topsøe Park/den nordlige del af Gl. Slingerupvej og indeholde

firmanavne og logoer. Derudover må der kun opsættes nødvendige sikkerheds- og orienteringsskilte til områdets drift. Opsætning af skilte inden for lokalplanen område vurderes således at være omfattet af undtagelsesbestemmelsen, da der kun kan opsættes skilte til virksomheder.

Lokalplanen vurderes således at være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens §21.

Anden planlægning

Udviklingsplan 2021 - Fremtidens Vinge

Planområdet ligger indenfor den samlede udviklingsplan for Vinge "Fremtidens Vinge" fra 2021. Den nordlige del af planområdet skal udvikles som et moderne erhvervsområde med særligt fokus på bæredygtighed og en grøn erhvervsprofil.

Byudviklingen skal tage afsæt i de naturværdier, der findes i området i dag og en grøn struktur, i form af Det Grønne Hjerte, skal forbinde Vinge by med de rekreative omgivelser samtidigt med, at den grønne struktur understøtter biodiversiteten og bylivet i Vinge By.

I udviklingsplanen er udlagt arealer med mulighed for erhverv langs den vestlige side af Vinges afgrænsning. En del af det område er inden for lokalplanafgrænsningen.

Lokalplanen udlægger en grøn zone, der skal understøtte oplevelsen af en grøn struktur i Vinge.

Kvalitetsprogram for Vinge

Vinge Kvalitetsprogram blev vedtaget af Byrådet i 2024 og har til formål at give retning for den kommende udvikling i Vinge. Det er et styringsværktøj til, hvordan visionen om Vinge som en bæredygtig og grøn by med gode byliv opnås.

Kvalitetsprogrammet bygger bl.a. på udviklingsplanen "Fremtidens Vinge". I kvalitetsprogrammet defineres Vinges bydele, hvor lokalplanområdet overvejende ligger i bydelen "Det grønne erhvervskvarter", men også berører udkanten af "Skovlandet".

Som et bærende identitet for Vinge er Det Grønne Hjerte, der går fra nord til syd og binder Vinge sammen i den grønne byfælled, hvor alle kan mødes til fælles aktiviteter. Lokalplanen afgrænses i det eksisterende erhvervsområde mod øst af Det Grønne Hjerte.

Jordhåndteringsstrategi Vinge 2022

Formålet med Jordhåndteringsstrategi Vinge 2022 er at begrænse mængden af overskudsjord i Vinge og dermed reducere og begrænse gener, som jordhåndtering kan medføre i form af øget trafik, forurening og støj.

Målsætninger

1. Reducer overskudsjord og tilpas byggeriet i landskabet.
2. Håndter overskudsjord på egen matrikel - gør overskudsjord til projektjord.
3. Håndter resterende overskudsjord indenfor Vinge.

En del af lokalplanområdet er beliggende inden for et område (arealer langs kommende motorvej), der var tiltænkt nyttiggørelse af overskudsjord fra byudviklingen. Det skulle ske ved at indarbejde overskudsjord i støjafskærmning mod kommende motorvej. Det er ikke længere muligt ved realisering af lokalplan for S-togsværkstedet. Derfor er jordhåndteringsstrategien opdateret i 2025 med en udvidelse af handleplanerne for nyttiggørelse af overskudsjord på areal vest for Frederikssundsvej.

Der arbejdes i projektet med at reducere mængden af overskudsjord og at indpasse byggeriet i landskabet, men pga. store terrænforskelle i landskabet inden for lokalplanområdet samt tekniske krav til hældninger på sporanlæg, er der behov for større terrænbearbejdninger. Lokalplanen giver mulighed for, at en del af overskudsjorden kan håndteres inden for lokalplanområdet. Der kan bl.a. etableres bakkede landskaber i øst- og vestsiden af lokalplanafrænsningen inden for Vinges areal samt anvendes overskudsjord i forbindelse med etablering af stibroforbindelsen vest for Frederikssundsvej.

Forsyning, eksisterende funktioner og tilladelser

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Største delen af lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeforsynet område. Fjernvarmeforsyningen varetages af Vestforbrænding. Der er ikke pligt til at tilslutte sig den kollektive varmforsyning.



Vandforsyning

Vandforsyningen inden for lokalplanområdet varetages af Novafos.

Trafikale forhold

Der er udarbejdet et trafiknotat af de trafikale konsekvenser af vedtagelsen af den nye lokalplan. Den fulde vurdering indgår i miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Notatet er afgrænset til forholdene lokalt i Vinge og til de omkringliggende veje.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Haldor Topsøe Park, der er den primære trafikåre i Det grønne erhvervsområde i Vinge Nord, eller fra Gl. Slangstrupvej.

Kommende motorvej ved Frederikssundsvej

Prognosetal fra Vejdirektoratet for den kommende motorvej viser, at motorvejen især vil overflytte trafik fra den nuværende Frederikssundsvej og øvrige overordnede veje øst for motorvejen. Motorvejen skal ophøre ca. 500 m syd for Haldor Topsøe Park og overgå til 4-sporet motortrafikvej frem til J.F. Willumsens Vej. De eksisterende rundkørsler ved Haldor Topsøe Park, Ågade og J.F. Willumsens Vej omlægges til signalregulerede kryds med svingbaner og lokal hastighedsnedsættelse til 70 km/t. Adgangen fra motorvejen til DSB-værkstedet i driftsfasen vil derfor ske via det signalregulerede kryds ved Haldor Topsøe Park.

Den øgede trafikbelastning vil derfor ske mod nord og vest og ikke mod byudviklingen i Vinge øst for planområdet. Stigningen i trafik er vurderet til ca. 400-420 biler/døgn, hvilket ikke er kritisk med hensyn til kapacitet, og som er marginal i sammenligning med den trafikstigning, der genereres som følge af Frederikssundmotorvejen (20.500 biler/døgn).

Stiforbindelser

Den eksisterende stiforbindelse mellem Vinge og Frederikssund By via Busvej nedlægges i forbindelse med projektet og erstattes af en ny stibroforbindelse. Supercykelstien land S-banen vil være uændret. Umiddelbart øst for lokalplanområdet skal etableres en vej til betjening af boligområderne, hvor der også anlægges cykelsti. I anlægsfasen vil der være en periode, hvor der ikke er direkte stiforbindelse mellem Frederikssund og Vinge og forholdene derfor vil være dårligere.

Eksisterende kryds mellem Frederikssundsvej og Dalvejen i den sydlige del af området nedlægges. Krydset indgår i ruten for Movias buslinje 312, som kører med halvtimesdrift i myldretiderne. Den eksisterende busrute 312 skal derfor omlægges, hvilket vil medføre længere rejsetid på ruten.

Der er god trafikbetjening af planområdet, blandt andet i kraft af den nye Frederikssundmotorvej langs området, og der er kapacitet i det omkringliggende

vejnet til at kunne håndtere den genererede trafik til planområdet, både i anlægs- og driftsfasen.

Affaldshåndtering

Affald fra virksomheder og institutioner skal håndteres i henhold til Frederikssund Kommunes regulativ for erhvervsaffald og gældende lovgivning på området.

Tilladelser fra andre myndigheder

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

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurennet 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 forurennet, 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.

Fredskov

Et areal på ca. 8,5 ha indenfor planområdet er udlagt til fredskov med fredskovspligt.



Skovlovens § 6 foreskriver, at der er mulighed for at ophæve fredskovspligten på et areal, som ønskes anvendt til andet formål. Det er Ministeren for Grøn Trepert, der kan ophæve fredskovspligten.

For at kunne udnytte de muligheder, som lokalplanen åbner for, skal der søges om nedlæggelse af fredskov.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra Landinspektør i forbindelse med ejendommens udstykning eller ved ansøgning til Landbrugsstyrelsen efter vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen.

Miljøvurdering

Da lokalplanen omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan har Frederikssund Kommune vurderet 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 (miljøscreening).

Frederikssund Kommune har på den baggrund vurderet, at lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg 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 lokalplan 179 og det tilhørende kommuneplantillæg 001. Miljøvurderingen er sammenfattet i en rapport, der indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ved gennemførelse af planen 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/levestandard 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 lokalplan og kommuneplantillæg, 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.

Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29/05/2024 med efterfølgende tilføjelser) fastsættes følgende bestemmelser for det område der er beskrevet i § 2. Lokalplanens bestemmelser er bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

§ 1 FORMÅL

Formålet med lokalplanen er:

- at udlægge området til erhvervsformål i form af tog- og jernbanerelaterede værkstedsfaciliteter med tilhørende funktioner, herunder administration
- at sikre en stibroforbindelse mellem Vinge og Frederikssund by over banespor og motorvej
- at sikre tydelig, visuel opbrydning i lange facadeforløb på værksteds- og administrationsbygninger samt vaskehal
- at sikre materialer og udtryk på facader, hvor bygningen anvendes til kontorer, administration, kantine mv.
- at sikre etablering af støjafskærmning mellem kommende motorvej og værksted og mellem værksted og Vinge by, med henblik på at sikre den videre udvikling af Vinge.
- at sikre en landskabelig grøn, beplantet kant ind mod Vinge i den grønne zone, som danner et grønt netværk, der bidrager til øget naturkvalitet og biodiversitet.

Kommentar

Formålsbestemmelsen er en del af hvad Planloven beskriver som planens principper. Der kan ikke dispenseres fra planens principper.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1 Område

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

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 samt alle matrikler der efter 03.12.2025 udstykkes herfra.

§ 2.2 Delområder

Lokalplanområdet inddeles i delområde 1 (Værksted) og delområde 2 (Teknisk forareal), som vist på kortbilag 2.

Kommentar

Området inddeles i delområder, fordi der gælder forskellige anvendelses- og zonebestemmelser for de forskellige delområder.

§ 2.3 Zonestatus

§ 2.3.1

Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved den endelige vedtagelse af denne plan overføres landzonearealet, omfattet af delområde 1, som er vist på kortbilag 2, til byzone.

Følgende matrikler overføres til byzone: matr. nr. 20c, 21c, 39 og 40 Oppe Sundby By, Oppe Sundby samt dele af matrikelnumrene 15l, 18a, 19h, 19o, 19p, 19t, 21b og 7000au Oppe Sundby By, Oppe Sundby.

Bonusvirkning

§ 2.3.2

Lokalplanen har bonusvirkning for delområde 2, jf. kortbilag 2.

Lokalplanen erstatter, jf. planlovens § 15, stk. 4, de tilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone, jf. planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse), der er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse.

Der skal inden for delområde 2 ikke søges om landzonetilladelse til følgende:

- Anvendelse af området til tekniske anlæg til brug for værkstedsfaciliteter, herunder skinner og mindre sekundære bebyggelser samt stianlæg, jf. § 3.2.
- Udstykning i overensstemmelse med § 4.
- Terrænregulering til stibroforbindelsen, regnvandsbassin og sporanlæg, jf. § 8.1.1 og 8.1.2.
- Etablering af regnvandsbassin og vej til regnvandsbassin, jf. § 8.5.3 og § 5.1.2.
- Etablering af stibroforbindelsen, jf. § 5.3.1.
- Etablering af solcelleanlæg, jf. § 6.3.2.
- Etablering af sikkerhedsskiltning og sikkerhedshegn, jf. § 6.4.6 samt § 8.3.1 og § 8.3.2.
- Etablering af sekundær bebyggelse og tekniske anlæg, herunder sporanlæg, jf. § 6.1.6 og § 6.3.1
- Etablering af parkeringspladser, jf. § 5.4.1.

§ 3 ANVENDELSE

§ 3.1

Delområde 1 (Værksted) må kun anvendes til erhvervsområde i form af bebyggelse og anlæg til tog- og jernbanerelaterede værkstedsfaciliteter med tilhørende nødvendige 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 værkstedsfaciliteter.

§ 3.2

Delområde 2 (Teknisk forareal) må kun anvendes til tekniske anlæg i form af skinner til S-tog, regnvands- og klimaanlæg, pumpestation, sekundære bebyggelser til områdets drift, trafik anlæg, forsyningsskabe samt øvrige tekniske anlæg til brug for værkstedsfaciliteter, stianlæg og stibroforbindelse og beplantning. Inden for området kan desuden etableres rekreative anlæg med jordbearbejdning, bl.a. i forbindelse med stibroforbindelsen samt etableres byggeplads i forbindelse med anlægsarbejderne.

Grundvandshensyn

§ 3.3

Inden for området må der ikke etableres anlæg eller udøves aktiviteter, der kan give anledning til nedsivende forurening.

Kommentar

For den enkelte virksomhed gælder det derfor, at bygninger og ubebyggede arealer skal udformes, så det kan dokumenteres, at dette forhold kan sikres efterlevet.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der må ske udstykning, matrikulering og arealoverførsel i lokalplanområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Veje

§ 5.1.1

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Haldor Topsøe Park eller Gl. Slangstrupvej. Der må etableres én overkørsel.

§ 5.1.2

Vejadgang til bassin i delområde 2 skal ske fra Busvej.

Kommentar

Interne veje, kan udformes med ekstra høje kantsten, ligesom parkeringsarealer o.lign. kan udformes som forsænkede befæstede flader, hvorved anlæggene kan indgå som en del af områdets skybrudssikring.

Vejadgang til sporanlæg i delområde 2 sker via interne servicevej ved banens underføring af kommende motorvej.

§ 5.2 Stier

§ 5.2.1

Stier i planområdet må etableres som en del af de interne veje og færdselsarealer, eller som stier i eget tracé med fast permeabel belægning eller med grus.

Kommentar

Indenfor lokalplanafgrænsningen er indtegnet en hovedsti i Det Grønne Hjerte, som skal forbinde Vinge til Idrætsbyen og Frederikssund, jf. Kvalitetsprogrammet for Vinge. Stiføringen af denne sti forventes at skulle ændres med realisering af lokalplanen. Derfor skal lokalplanen sikre, at der fortsat kan etableres en hovedsti mellem Vinge og Idrætsbyen.

§ 5.3 Stibroforbindelse

§ 5.3.1

Der skal etableres en stibroforbindelse, der forbinder punkt a og b over kommende motorvej og s-togskinner og som lander inden for de to landingszoner - som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 5.3.2

Stibroforbindelsen skal lande, så den griber den lokale infrastruktur i Vinge, jf. kortbilag 3 og kortbilag 4.

§ 5.3.3

Stibroforbindelsen skal etableres med dobbeltrettet gangsti og cykelsti.

§ 5.3.4

Der skal være belysning på stien.

§ 5.3.5

Ved stibroforbindelsens ankomst ved den grønne zone skal der sikres en attraktiv grøn ankomst med beplantning (træer og buske) samt skabes et lille opholdssted i Vinge.

Kommentar

Stibroforbindelsen skal sikre niveaufri stiadgang mellem Vinge by og Frederikssund, på tværs af banespor og motorvej.

Etablering af stibro over kommende motorvej kræver tilladelse fra Vejdirektoratet. Vejdirektoratet kan stille vilkår til projektet, der anses som et 3. partsprojekt, jf. vejlovens bestemmelser.

Stibroforbindelsens landing i Vinge ligger uden for lokalplanens afgrænsning, dog gerne med mulighed for landing hhv. øst og vest for St. Rørbækvej. Den endelige udformning fastlægges i senere projektering i dialog med Frederikssund Kommune.

§ 5.4 Parkering

§ 5.4.1

Der skal etableres minimum 200 parkeringspladser til parkering for personale og gæster inden for forpladsen, vist på kortbilag 3. Derudover kan der etableres decentrale parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.

§ 5.4.2

Parkeringspladser etableres med bredde på mindst 2,6 meter og længde på mindst 5 meter.

§ 5.4.3

Der skal etableres minimum 3 handicap p-pladser med bredde min. 3,5 m og længde min. 5 m og en p-plads på minimum 4,5 m x 8,0 m til handicapparkering med kassebil. Handicapparkering skal placeres nær bebyggelsens hovedindgange og skal etableres på fast og jævn belægning og med synlig skiltning.

§ 5.4.4

Belægning af parkeringspladser skal udføres som græsarmering med betonsten (med membran).

§ 5.4.5

På større samlede parkeringsarealer med mere end 6 pladser skal beplantes med mindst ét træ/5 m² pr. 6 p-pladser. Beplantningen af arealet skal ske efter princippet angivet i § 8.2.5.

§ 5.4.6

Der må ikke henstilles uindregistrerede køretøjer, både eller uindregistrerede campingvogne i området.

§ 5.5 Cykelparkering

§ 5.5.1

Der skal etableres 2 cykelpladser pr. 100 m² kontor/administration.

Der skal etableres 5 ladcykelpladser med en størrelse på 1,25 m x 2,20 m. Cykelparkering skal placeres i nærheden af indgangen.

§ 5.6 Belysning af vejarealer og parkeringspladser

§ 5.6.1

Belysning af vejarealer og parkeringspladser skal ske med afskærmede nedadrettede lysarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 6 m.

§ 5.6.2

Belysning af og ved stier skal ske med lavt siddende pullertlamper med en maksimumhøjde på 1,2 m eller som belysning nedfældet i terræn eller opsat på tilstødende bebyggelse. Belysningen skal være afskærmet og retningsbestemt.

§ 5.6.3

Lysmaster og lamper til belysning af hovedveje (Haldor Topsøe Park og Gl. Slangerupvej) skal udføres i en grafitgrå farve eller i RAL-farvekode RAL 7016 GLANS 20. Mastbelysning langs hovedstier (Stibroforbindelsen) være i en mørkegrøn farve. Øvrige lysmaster og lamper til belysning af veje, parkeringsarealer og stier skal udføres i brune nuancer eller i cortenstål.

§ 5.6.4

Belysning af sporarealer med tilhørende arbejdsveje kan dog udføres i galvaniseret stål.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 Omfang af bebyggelse

§ 6.1.1

Omfang af den samlede bebyggelse inden for byggefeltene, som vist på kortbilag 2, må have et etageareal på op til 36.000 m².

§ 6.1.2

Omfang af sekundær bebyggelse og bebyggelse til tekniske anlæg, må samlet have et etageareal på op til 2.000 m² og hver bebyggelse må højst være 200 m².

§ 6.1.3

Bygningshøjde må højst være 15 m indenfor byggefelt 1, som vist på kortbilag 2. Den maksimale bygningshøjde er inklusiv eventuelle tekniske installationer.

§ 6.1.4

Bygningshøjde må højst være 10 m indenfor byggefelt 2, som vist på kortbilag 2. Den maksimale bygningshøjde er eksklusiv eventuelle tekniske installationer, der højst må være 2,5 m over bygningshøjden.

§ 6.1.5

I delområde 1 (værksted) må sekundær bebyggelse gives en højde på højst 8,5 m. Der må ikke etableres bebyggelse i den grønne zone, jf. kortbilag 4 og uden for støjafskærmningen, jf. kortbilag 4.

§ 6.1.6

I delområde 2 (teknisk forareal) må sekundær bebyggelse gives en højde på højst 6 m. Der må ikke etableres bebyggelse nord for Busvej.

Kommentar

Det maksimale bebyggelsesomfang inden for lokalplanens afgrænsning svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 10.

Sekundær bebyggelse kan f.eks. være redskabsskure, udehuse, carporte, cykelskure, miljøstationer, legehuse, overdækninger, overdækkede terrasser med mere. Anlæg kan f.eks. være flagstænger, transformerstationer og kabelskabe.

§ 6.2 Placering af bebyggelse

§ 6.2.1

Bebyggelse til værksted, administration, rengøring og vaskehal skal placeres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

§ 6.2.2

Sekundær bebyggelse må placeres uden for byggefeltene, dog ikke nærmere skel end 2,5 m samt under hensyn til vejbyggelinjer, kortbilag 5.

§ 6.3 Tekniske anlæg

§ 6.3.1

I lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets drift, herunder

transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe og lign.

§ 6.3.2

Der må ikke opsættes solceller og solfangere på terræn indenfor delområde 1. Inden for delområde 2 kan solceller placeres i området mellem spor og kommende motorvej.

§ 6.3.3

Tekniske anlæg så som antenne, master, kraner, sirenemaster, elevator, rækværk og solenergianlæg ovenpå bebyggelse og på tagflader skal holde sig indenfor de angivne højder i § 6.1.3 og § 6.1.4. Disse skal placeres minimum 5 m bag facadelinjens skæring med tagfladen.

§ 6.3.4

Tekniske installationer til bygningens drift på bygninger og tage, som f.eks. udsugning, ventilation/klimaanlæg mv. skal placeres i bygningen eller dækkes med afskærmning i samme materialer og brune nuancer som bygningen, de placeres på.

§ 6.3.5

Højden af tekniske anlæg i delområde 2 (Teknisk forareal) må – bortset fra eventuelle master/portaler til køreledninger – ikke være højere end 6 m.

§ 6.3.6

Fristående master og portaler til ophæng af bære- og køreledninger må højest være 10 meter.

§ 6.3.7

Fristående master og portaler til ophæng af bære- og køreledninger skal udføres i cortenstål.

Kommentar til § 6.3.3 og § 6.3.4

Tekniske installationer på bygningerne skal indarbejdes i bebyggelsen, så de opleves som en integreret del af bygningens arkitektur af hensyn til udformning samt farve- og materialevalg eller dækkes med afskærmning i materialer, der harmonerer med bebyggelsens øvrige facadematerialer.

§ 6.4 Skiltning, pyloner og flagstænger

§ 6.4.1

Der må ikke skiltes eller reklameres, dog må der ved indkørsel til området opsættes ét fritstående henvisningsskilt, stander eller pylon med firmanavne og logoer. Skiltet skal placeres min. 2,5 m fra nabo- og vejskel.

§ 6.4.2

Skiltet må gives en højde på højst 7 m og en bredde på maksimalt 1,5 m samt udføres med indvendig belysning. Belysning skal være nedadvendt.

§ 6.4.3

I delområde 1 (Værksted) må der opsættes en gruppe med op til 3 flagstænger i maksimalt 12 m højde. Flagstænger skal placeres min. 2,5 m fra nabo- og vejskel og under hensyn til vejbyggelinje, kortbilag 3.

§ 6.4.5

I delområde 1 (Værksted) må der opsættes mindre orienterings-, henvisnings- og sikkerhedsskilte,

som understøtter driften. Skilte må ikke opsættes på tage, eller således at dele af skiltet rager op over facaderne.

§ 6.4.6

I delområde 2 (Teknisk forareal) må kun opsættes nødvendig sikkerhedsskiltning. Der må ikke opsættes flagstænger.

Kommentar

Etablering af skilte og reklamepyloner skal desuden være i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens §21 om "Reklameskiltning i det åbne land". Vejdirektoratet er tilsynsmyndighed for naturbeskyttelseslovens §21 langs statsveje. Det er således Vejdirektoratet, som skal vurdere om skiltning og pyloner, der kan være synlige fra motorvejen, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 21.

§ 6.5 Nedrivning

Eksisterende bebyggelse vist på kortbilag 5 må nedrives.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§ 7.1 Byggefelt 1 og 2 - Primær bebyggelse

§ 7.1.1

Byggeri tilstræbes opført efter bæredygtige principper.

§ 7.1.2

Facader på bygninger skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv.

§ 7.1.3

På facader, hvor bygningen anvendes til kontorer, administration, kantine mv. skal facadematerialet være træ.

§ 7.1.4

Langs værkstedets østlige og nordlige facader skal der etableres en kantzone på højst 3 m. Langs administrationsbygningens nordlige og østlige facade skal der etableres en kantzone. Mod nord og mellem administrationsbygning og værksted skal kantzonen minimum være 14 m bred

§ 7.1.5

Kantzonen langs administrationsbygningen skal indeholde fortov og beplantning. Beplantning skal udformes med lav beplantning og solitære træer og kan etableres som grønne bede i hævet terræn eller stenbede.

Kantzonen langs værkstedet og øst for administrationsbygningen skal etableres med kantsten, bede eller lignende materiale for at opnå en barrierevirkning. Inden for kantzonen skal etableres lav beplantning og fortov, der kan suppleres med stenbed.

§ 7.1.6

Øvrige bygningsfacader skal fremstå i dæmpede, brune nuancer i materialer som stål, aluminium, malede stålsandwichpaneler, træ eller lignende. Op til 25 % af disse bygningsfacader kan suppleres

med andre materialer som glas og skifferfliser. Hvor det er muligt, skal der etableres begrønning af facaderne med levende planter.

§ 7.1.7

På bygningsfacader mod vest kan der også opsættes solceller svarende til 10 % af facadearealet. Solcellerne skal være antirefleksbehandlet og placeres parallelt med facaden.

§ 7.1.8

Bygningsfacader må ikke være reflekterende, blanke og må højst have et glanstal på 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

§ 7.1.9

Facadeforløb på mere end 25 meter skal etableres med en tydelige visuel opbrydning. Dette skal ske ved materiale skift, frem- og/eller tilbagerykning af facaden på minimum 1 m, skalaspring, porte, begrønning med levende planter, ved brug af vinduespartier af en væsentlig størrelse og/eller ved indpasning af andre arkitektoniske elementer.

§ 7.1.10

Zink, kobber og bly må ikke anvendes som byggemateriale til nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

Tage

§ 7.1.11

Tage skal udføres som fladt tag eller taghældning på op til 20 grader.

§ 7.1.12

Tagbeklædningen skal udføres som grønt tag i form af sedum, græs eller lignende (levende tag) eller med anlæg for solenergi. De tekniske anlæg, herunder anlæg for solenergi, skal placeres så det minimerer synlighed fra terræn og Vinge by, jf. § 6.3.3.

§ 7.1.13

Vinduesrammer og lignende skal være i dæmpede sorte eller brune nuancer.

§ 7.1.14

Tagbeklædning må ikke udføres i zink, kobber og bly.

§ 7.1.15

Tagbeklædningen må ikke være reflekterende og blanke og højst have en glansværdi på 10, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Kommentar

Af forsikringshensyn kan der ikke bruges træ i facaderne på værkstedet, på vaskehallen og på servicehallen (graffiti, spul og rengøring, vest for værkstedet. Derfor stilles krav til, at administrationsbygningen ud mod forpladsen og Det Grønne Hjerte (kortbilag 3) fremstår med træfacader for bl.a. at understøtte visionen for det grønne erhvervsområde i Vinge og skabe et mere inviterende udtryk. Et inviterende facadeudtryk skabes gennem arkitektoniske elementer, der skaber åbenhed, visuel forbindelse til omgivelserne og tilgængelighed, som gør, at bygningen opleves mere imødekommende for ansatte, gæster og forbipasserende.

Det kan være materialevalg som træ, begrønnede facader, store glaspartier, en facade der "taler" til gaden, der giver det inviterende udtryk.

Det skal bestræbes, at der arbejdes med genanvendelse i forhold til byggematerialer, så genbrugsmaterialer og genanvendelige materialer tænkes ind i byggeriet. Derudover skal det bestræbes, at der anvendes fornybare materialer med lavt CO₂-aftryk (herunder eks. træ, halm, hør, tang, siv mv.)

Kommentar til § 7.1.1: Intentionen er, at ny erhvervsbebyggelse udvikles og realiseres iht. bæredygtighedsprincipper. Der kan hentes inspiration til sikring af dette i certificeringer som f.eks. DGNB, Svanemærket mv.

Kommentar til § 7.1.2: Hensigten med bestemmelsen er at sikre et godt samspil mellem materialevalg og de naturprægede grønne omgivelser i Det Grønne Hjerte jf. kvalitetsprogrammet.

Kommentar til § 7.1.4: Bestemmelsen skal medvirke til at sikre de nedre dele af værkstedets facader mod påkørsel o.lign. skader fra den daglige drift på de tilstødende manøvrearealer.

Med bestemmelsen § 7.1.8 understøttes kvalitetsprogrammets bestemmelser om variation i byggeriet.

Med bestemmelsen § 7.1.12 er hensigten bl.a. at anlæg for solenergi skal indpasses under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 7.2 Sekundær bebyggelse

§ 7.2.1

Sekundær bebyggelse skal være i brune nuancer eller træ og kan opføres i andre materialer end den primære bebyggelse.

§ 7.2.2

Zink, kobber og bly må ikke anvendes som byggemateriale til nedløbsrør, facadebeklædning, inddækninger eller andre udvendige bygningsdele.

Tag

§ 7.2.3

Tag skal udføres med grønt tag i form af sedum, græs eller lignende (levende tag), med tagpap eller en kombination heraf. Tagbeklædning må ikke udføres i zink, kobber og bly.

§ 7.2.4

Tagbeklædningen må ikke være reflekterende og blanke og højest have en glansværdi på 10.

Kommentar til § 7.2.1

Hvor anvendelsen af den sekundære bebyggelse tillader det, fx cykelskure eller affaldsskure kan facadematerialet på sekundær bebyggelse være i træ.

§ 7.3 Altaner, terrasser og tagterrasser

Hegn og værn om altaner, terrasser og tagterrasser skal udføres i træ eller glas.

§ 7.4 Skiltning, pyloner og flagstænger

§ 7.4.1

Skilt ved indkørsel til området fra Haldor Topsøe Park skal være i ikke reflekterende materiale.

Skilte på facader

§ 7.4.2

Inden for lokalplanområdet må facadeskiltning kun være med virksomhedernes navn og logo.

§ 7.4.3

I byggefelt 1 må der opsættes op til ét facadeskilt pr. virksomhed på hhv. den nordlige facade mod Haldor Topsøe Park, hhv. den vestlige facade mod motorvejen. Facadeskiltning må ikke placeres over bygningens tagfod og der må ikke skiltes på tagflader.

§ 7.4.4

Højden af facadeskilte må ikke overstige 2 m.

§ 7.4.5

Tekster og logoer i facadeskilte må lyse eller belyses, men må ikke være reflekterende eller indeholde animerede bevægelse eller blinkende elementer. Belysning skal reduceres til højst 300 cd/m² mellem solnedgang og solopgang.



Referencefoto – eksempel på facadeskiltning (DSB).

§ 7.5 Bygningsbelysning

§ 7.5.1

Bygningsbelysning i byggefelt 1 og 2 skal være indirekte eller nedadrettet og afskærmet. Placering af belysning må ikke overstige 8 m.

§ 7.5.2

Der må ikke opsættes bygningsbelysning på sekundær bebyggelse, bortset fra nødvendig belysning ift. sikkerhed og drift.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

§ 8.1 Terrænregulering

§ 8.1.1

Inden for lokalplanområdet må der forbindelse med byggemodning kun foretages nødvendig terrænregulering til bebyggelse, vej- og sporarealer, p-pladser, stier, arbejds- og oplagspladser, regnvandsbassiner, LAR-løsninger, støjafskærmning o.lign. anlæg, der understøtter driften af området.

§ 8.1.2

Der kan endvidere foretages nødvendig terrænregulering i områdets periferi ved tilpasning til motorvejsanlæg, herunder motorvejsbro, samt ved stibro i både delområde 1 og 2 til sti a-b, jf. § 5.3.

§ 8.1.3

Ved etablering af støjskærm langs kommende motorvej kan arealet mellem støjskærm og sporanlæg etableres som et bakkelandskab.

§ 8.1.4

Terrænregulering skal ske i princippet som vist på landskabssnit, kortbilag 6.

§ 8.1.5

Terrænregulering må ikke medføre oversvømmelse eller gener på naboarealer.

§ 8.1.6

Efter byggemodning må der maksimalt terrænreguleres +/- 0,5 m og ikke nærmere naboskel end 1,0 m. Dog tillades etableret organisk udformede bakkeformationer ved indbygning af overskudsjord på forpladsen ved ankomsten fra Haldor Topsøe Park, kortbilag 3 samt i den grønne zone mod øst. Bakkeformationerne må gives en højde på op til 5 m og hældning må ikke overstige 1:3.

§ 8.1.7

I naboskel samt i skel mod veje, stier mv. skal eventuelle niveauspring som følge af terrænregulering etableres som begrønnede skråninger med bløde kurver.

Kommentar

I Jordhåndteringsstrategi for Vinge 2022 lægges der generelt vægt på at mindske mængden af overskudsjord fra bygge- og anlægsarbejder i området, men grundet den specifikke anvendelse til S-togsværksted samt planområdets udstrækning og koteforhold, forudsættes der behov for både større og mindre terrænreguleringer. Dette bl.a. for at muliggøre funktionelle og logistiske sammenhænge samt af sikkerhedsmæssige- og støjmæssige hensyn. Forventet behov for afgravning er på op mod 8 m samt påfyldning på op mod 4 m. I det omfang det er muligt - sekundær bebyggelse mm - skal der arbejdes med landskabet, så der ikke genereres overskudsjord.

Kommentar til § 8.1.6: Organisk udformet betyder, at de ikke må være formet eller afrettet med lige sider eller kanter, men skal have buede og afrundede former.

§ 8.2 Beplantning

Den grønne zone

§ 8.2.1

Der udlægges areal på minimum 6 m til en grøn zone øst for støjhegn ind mod i Vinge. Princip vist på kortbilag 4. Den første meter foran støjhegn/støjskæm og andet hegn skal etableres med græs eller anden sammenhængende bunddække og uden anden beplantning af sikkerhedshensyn.

§ 8.2.2

Den grønne zone, vist på kortbilag 4, skal være en grøn afgrænsning mod byen Vinge. Den grønne zone kan varieres med beplantning og jordbakker, jf. § 8.6.3. Beplantning skal ske med en variation af egnskarakteristiske og hjemmehørende danske arter af træer og buske for at øge biodiversiteten. Der skal varieres i plantearterne og arternes højder. Stedvist skal der plantes grupper af træer, der danner sammenhængende kronedække.

§ 8.2.3

I den grønne zone foran byggefelt 2 skal plantes træer, som over tid giver høj og tæt træbeplantning, der visuelt afskærmer vaskehallen fra det øvrige Vinge.

§ 8.2.4

Det øvrige areal i den grønne zone skal etableres med solitære træer og beplantning i flere lag og sammenhængende bunddække for at skabe visuel adskillelse mellem værkstedet og nærtliggende boliger.

§ 8.2.5

Parkeringsarealet for personale og gæster ved forpladsen (kortbilag 3), skal have grønt præg med træer og beplantning. Træer skal plantes som solitære træer mellem parkeringspladserne, jf. § 5.4.5. Derudover skal der i midten af parkeringspladsen plantes solitære træer i en gruppe af mindst 5 træer.

§ 8.2.6

I delområde 1 skal der på arealet mellem spor anlæg og lokalplanaforgrænsning mod vest - op til den kommende motorvej - etableres beplantning i form af træer eller lavere beplantning, der er biodiversitetsunderstøttende.

§ 8.2.7

Forpladsen skal have et grønt præg med træer og beplantning, hvor der ikke er andre funktioner. Beplantning skal være solitære træer suppleret med lavere beplantning, der er biodiversitetsunderstøttende. Der skal plantes minimum 200 træer foruden dem, der etableres ved parkeringsområdet og i kantzonen.

Kommentar

Eksempler på træer, som opfylder betingelserne om hjemmehørende arter og biodiversitetsunderstøttelse i ovenstående bestemmelser: Ask, Asp, Bøg, Fuglekirsebær,

Hassel, Hæg, Løn, Pil, Seljerøn, Skovfyr, Slåen, Småbladet Lind, Stilkeg, Vild, Vintereg. Eksempler på buske, som opfylder betingelserne om hjemmehørende arter og biodiversitetsunderstøttelse i ovenstående bestemmelser: Almindelig Hvidtjørn, Almindelig Hyld, Blågrøn Rose, Druehyld, Engriflet, tjørn, hassel, hunderose, seljepil, tørst.

Kommentar til § 8.2.2

Lokalplanområdet grænser op mod bydelen Skovlandet i Vinge. Derfor skal beplantning understøtte skovlandets identitet om at bo omgivet af vild skovlignende beplantning. Derfor stilles krav til strækninger med træbeplantninger med sammenhængende kronedække.

Kommentar til § 8.2.3: Træer, der kan blive høje er f.eks. Thuja, Skovfyr, Ask, Bøg

Kommentar til § 8.2.4

I den grønne zone lægges særlig vægt på at fremme biodiversitet og understøtte zonens biologiske funktionalitet. Arealet skal derfor være med en naturpræget karakter med en varieret og artsrig beplantning i flere lag.

§ 8.3 Hegn

§ 8.3.1

Der må opsættes faste hegn rundt om baneanlæg, bygninger og arbejdsområder for at sikre mod passage til områder med togdrift, arbejde og leverancer i relation til togdriften, som vist i princip på situationsplan, kortbilag 7. Hegn kan udformes med låger/porte samt adgangskontrol.

§ 8.3.2

I delområde 1 må hegn have en maksimal højde på 3 meter. I delområde 2 hegn have en maksimal højde på 1,8 m.

§ 8.3.3

Forpladsen, som vist på kortbilag 3, med parkeringsarealer, regnvandsbassin og beplantede forarealer må ikke indhegnes.

§ 8.3.4

Ved værkstedsbygningens ankomstområde ud mod Haldor Topsøe Park skal bygningsfacaden erstatte hegnet.

§ 8.3.5

Hegn ud mod forpladsen (se kortbilag 3) i delområde 1 skal på ydersiden (mod omgivelser) udformes med afskærmende beplantning. Beplantningen skal som hovedprincip være opstammede træer med bunddække af vilde græsser, urter, blomster mv., så der til en vis grad sikres indblik til området. På udvalgte strækninger kan træerne suppleres med buske, hvor der ønskes mere visuel afskærmning.

Kommentar

Med afsæt i ny EU-lovgivning skal lokalplanen sikre mulighed for nødvendig sikkerhedshegning. I den sammenhæng er det vigtigt, at sikkerhedshegnet kan inspiceres fra min. én side, hvilket løsningerne for afskærmende beplantning tager højde for.

Kommentar til § 8.3.2: Såfremt EU-lovgivning kræver højere hegn, kan der dispenseres fra hegnshøjde i delområde 2.

§ 8.4 Belysning

§ 8.4.1

Inden for planområdet må opsættes belysning af arbejdsarealer o.lign., når det er nødvendigt for områdets drift og sikkerhed.

§ 8.4.2

Arbejdsbelysning skal være afskærmet og retningsbestemt, og må have en lystpunkthøjde på højst 8 m over terræn.

§ 8.4.3

Inden for delområde 2 må ikke opsættes belysning. Dog med undtagelse af belysning i forbindelse med stibroforbindelsen og langs eksisterende S-togsnet.

§ 8.4.4

Øvrig belysning på ubebyggede arealer skal være afskærmet og nedadvendt, og skal placeres med en lyspunkthøjde højst 3,5 m over terræn.

§ 8.4.5

For belysning af veje, stier og parkeringsarealer henvises til § 5.6.1, § 5.6.2 og § 5.6.3.

Kommentar

Formålet med bestemmelserne er at begrænse belysning mest muligt.

§ 8.5 Regnvand og befæstelse

§ 8.5.1

Tag- og overfladevand skal håndteres af grundejer. Det skal forsinkes og renses på egen grund, hvorefter det kan ledes til Sillebro Å.

§ 8.5.2

Der skal udlægges areal til regnvandsbassiner. Hvis overfladevand skal nedsives, skal bassinerne etableres med renseløsning i henhold til BAT for regnvandsbassiner eller i form af anlæg som renser mindst lige så godt.

§ 8.5.3

Bassiner skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3.

§ 8.5.4

I delområde 1 (Værksted) kan der, foruden regnvandsbassin og andre LAR-løsninger, etableres løsning til forsinkelse af regnvand under jorden ved forpladsen.

§ 8.5.5

Regnvandsbassiner skal udformes med organisk, naturligt udtryk, hvor hældningen på brinkerne må

være op til 1:3. Bassiner må ikke hegnes, hvorfor eventuelle sikkerhedsbarrierer skal være naturlige barrierer, der indgår i bassinets design.

§ 8.5.6

Tagvand – herunder vand fra beplantede tagflader – må opsamles til brug i driften, f.eks. til vask af materiel, vanding, toiletskyl mv.

§ 8.5.7

Arealer, hvor der anvendes og opbevares stoffer, som kan give anledning til forurening, skal udføres med tæt belægning og indrettes så det sikres, at disse ikke nedsives og giver anledning til forurening af grundvandet.

§ 8.5.8

Arealer til opbevaring og af- og pålæsning samt oplagspladser og overdækkede arealer skal etableres med tæt belægning.

Kommentar

Regnvand må ikke ledes over lokalplanens afgrænsning på overfladen, herunder ikke til Frederikssundsvej.

LAR - Lokal afledning af regnvand - er en fælles betegnelse for løsninger, hvor regnvandet håndteres lokalt, der hvor det falder i stedet for at lede det til kloak. LAR-løsninger har i lokalplanen til formål at forsinke eller begrænse vandstrømmen til recipient. LAR-løsninger kan være regnvandsbassiner, regnbede, integration af regnvand i støjskærm, fordampning, wadier, grøfter, vandrender mv. integreret i områdets friarealer.

§ 8.6 Støjskærm og -vold

§ 8.6.1

Der skal etableres støjafskærmning mellem kommende motorvej og værkstedsområdet og mellem værkstedsområdet og kommende bolig- og erhvervsområde i Vinge. Støjafskærmning skal placeres inden for lokalplanens afgrænsning. Princip for placering er vist i kortbilag 4 og tværsnit i kortbilag 6.

§ 8.6.2

Støjafskærmning kan udføres ved opsætning af støjskærm, jordvold eller kombinationer heraf.

§ 8.6.3

Støjvolde skal være begrønnede med f.eks. græsser, urter, blomster samt med supplerede busk- og træbeplantning.

§ 8.6.4

Støjafskærmningen skal etableres så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligbebyggelse, virksomheder og motorvejsstøj overholdes ved lokalplangrænsen mod øst.

Støjafskærmning mellem kommende motorvej og værkstedsområdet

§ 8.6.5

Støjskærm mod kommende motorvej skal være med træbeklædning, f.eks. trælameller. Derudover kan der suppleres med beplantning langs hegnet mod motorvejen.

Støjafskærmning mellem værkstedsområdet og Vinge by

§ 8.6.6

Støjafskærmning mod Vinge by skal placeres i vestsiden af den grønne zone, jf. som i princippet på tværsnit i kortbilag 6.

§ 8.6.7

Støjhegn mod Vinge by skal placeres i samme kote som landskabet og kommende vej på færdigt terræn øst for støjhegnet.

§ 8.6.8

Støjhegn mod Vinge skal være med træbeklædning, f.eks. trælameller. Derudover skal støjhegnet have en grøn beklædning. Beplantning af støjhegn kan f.eks. bestå af vedbend, klatrevildvin eller med blomstrende slyngplanter såsom klematis eller caprifolie og kan beklædes med pileflet.

§ 8.6.9

På den anviste strækning c-d, på kortbilag 3, og evt. i erhvervsområdet skal der etableres vinduespartier i støjafskærmningen.

Kommentar

Den endelige udformning af støjafskærmning vil afhænge af de specifikke projekter for hhv. motorvej- og bane-/værkstedeprojekt, herunder bl.a. endelige koter for motorvej og banespor samt detaljerede støjdata for de nye S-tog. Det betyder, at den endelige højde og placering ikke fastlægges med lokalplanen, men fastlægges i forbindelse med detailprojekt for skærmen, som godkendes af Vejdirektoratet.

Den endelige udformning af støjafskærmning skal stå uden for fremtidigt vejskel og etableres på fjernelsesvilkår idet den opsættes inden for Vejdirektoratets vejbyggelinje. Der er ikke forhold inden for vejbyggelinjen i lokalplanens område, der er til hinder for, at støjafskærmning kan flyttes mod øst, hvis der skal ske en fremtidig udvidelse af kommende motorvej.

Til § 8.6.6-7: Støjafskærmningen mod Vinge by skal etableres, så den står over skrænten. Banespor, tilhørende bygninger og anlæg forventes nedgravet. Det resulterer i en skrænt mellem anlæggene og Vinge by mod øst. Det er øst for denne skrænt, at støjafskærmning skal etableres.

Til § 8.6.8: Det er hensigten, at støjhegnet over tid kommer til at fremstå grønt og tilgroet.

§ 8.7 Affaldshåndtering

§ 8.7.1

Inden for planområdet skal der reserveres areal til affaldsløsninger iht. kommunens regulativ for erhvervsaffald samt sikres adgangsforhold for renovationskøretøjer.

§ 8.7.2

Arealer til affald skal udformes til flere beholdere/fraktioner og skal afskærmes mod omgivelserne med fast begrønnet hegn, hegn i træ eller beplantning på højst 1,8 m.

Kommentar

Affaldsløsninger kan udformes på mange måder, men skal tilpasses den konkrete disponering af bebyggelse mv. I området forventes indrettet en indhegnet miljøgård til ca. 10 fraktioner fra driften af selve værkstedet, mens der i tilknytning til administration og velfærdsfaciliteter forventes etableret en affaldsgård til brug for dagrenovation.

§ 8.8 Udendørs oplag

§ 8.8.1

Udendørs oplag af materialer o.lign. skal placeres og afskærmes, så de ikke er synlige fra omgivelserne. Afskærmning skal være med fast begrønnet hegn, beplantning, plankeværk i træ o.lign.

§ 8.8.2

Arealer til oplag og affald skal udformes med tæt belægning.

Kommentar

Vær opmærksom på eventuelle krav i Frederikssund Kommunes "Forskrift for opbevaring af miljøfarlige stoffer og farligt affald".

§ 9 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

§ 9.1 Tilslutning til forsyningskilder

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

§ 9.2 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er varmforsynet.

Kommentar

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

§ 9.3 Veje, stier og parkering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt veje, stibroforbindelse og parkering som anført under lokalplanens § 5.

§ 9.4 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tage i brug før beplantning er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8, dog med undtagelse af § 8.2.6. Beplantning kan afvente førstkommende plantesæson.

§ 9.5 Støjdæmpende foranstaltninger

Ny bebyggelse indenfor planområdet må ikke tages i brug før støjdæmpende foranstaltninger er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8. Dog kan etablering af støjdæmpende foranstaltninger for trafikstøj fra kommende motorvej afvente motorvejsprojektet, da løsninger er afhængige af hinanden.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ved beregning eller måling er godtgjort, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er overholdt.

§ 9.6 Regnvandshåndtering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før fælles anlæg til regnvandshåndtering er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.

Ny bebyggelse på ikke tages i brug før tillægget til spildevandsplanen er vedtaget, og der er opnået tilslutning til forsyningens spildevandssystem samt givet tilladelse til den private regnvandshåndtering.

§ 10 SERVITUTTER, LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

§ 10.1 Servitutter

Vejbyggelinjer langs Frederikssundsvej og ved rundkørslen Frederikssundvej, Strandvangen og Haldor Topsøe Park skal respekteres. Afstandskrav til køreledninger på banestrækningen mellem Ballerup og Frederikssund skal respekteres. Vejbyggelinjer og afstandskrav til køreledninger fremgår af kortbilag 3.

§ 11 RETSVIRKNINGER

§ 11.1 Retsvirkning

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

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

§ 11.2 Dispensation

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

§ 11.3 Ekspropriation

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

VEDTAGELSE

Således vedtaget af Frederikssund Byråd. Dato for vedtagelse er den 2. september 2026 efter reglerne i planloven.

Anne Sofie Uhrskov Borgmester / Torben Kjærgaard Kommunaldirektør

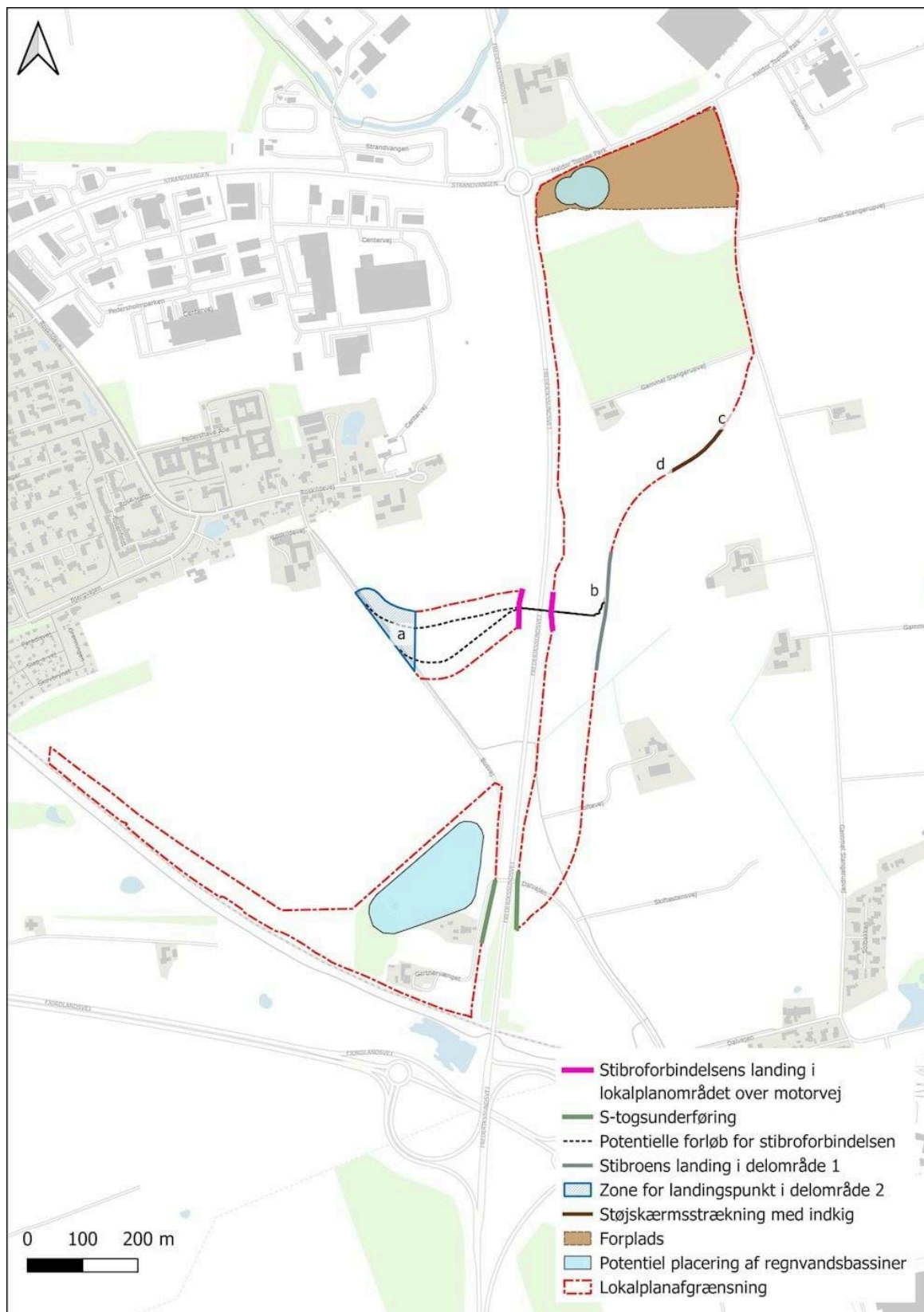
Kortbilag 1 - Afgrænsning



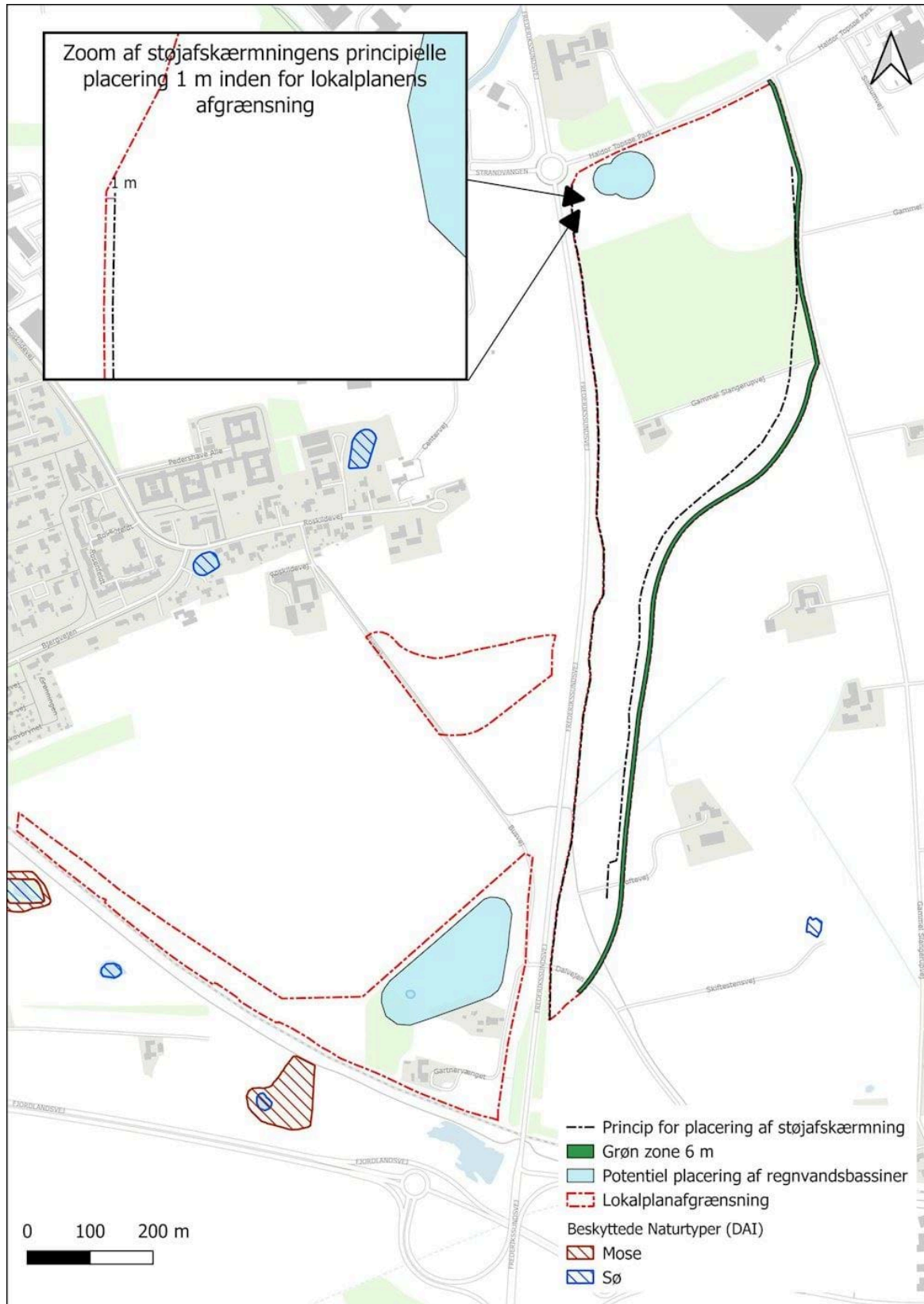
Kortbilag 2 - Delområder og byggefelter



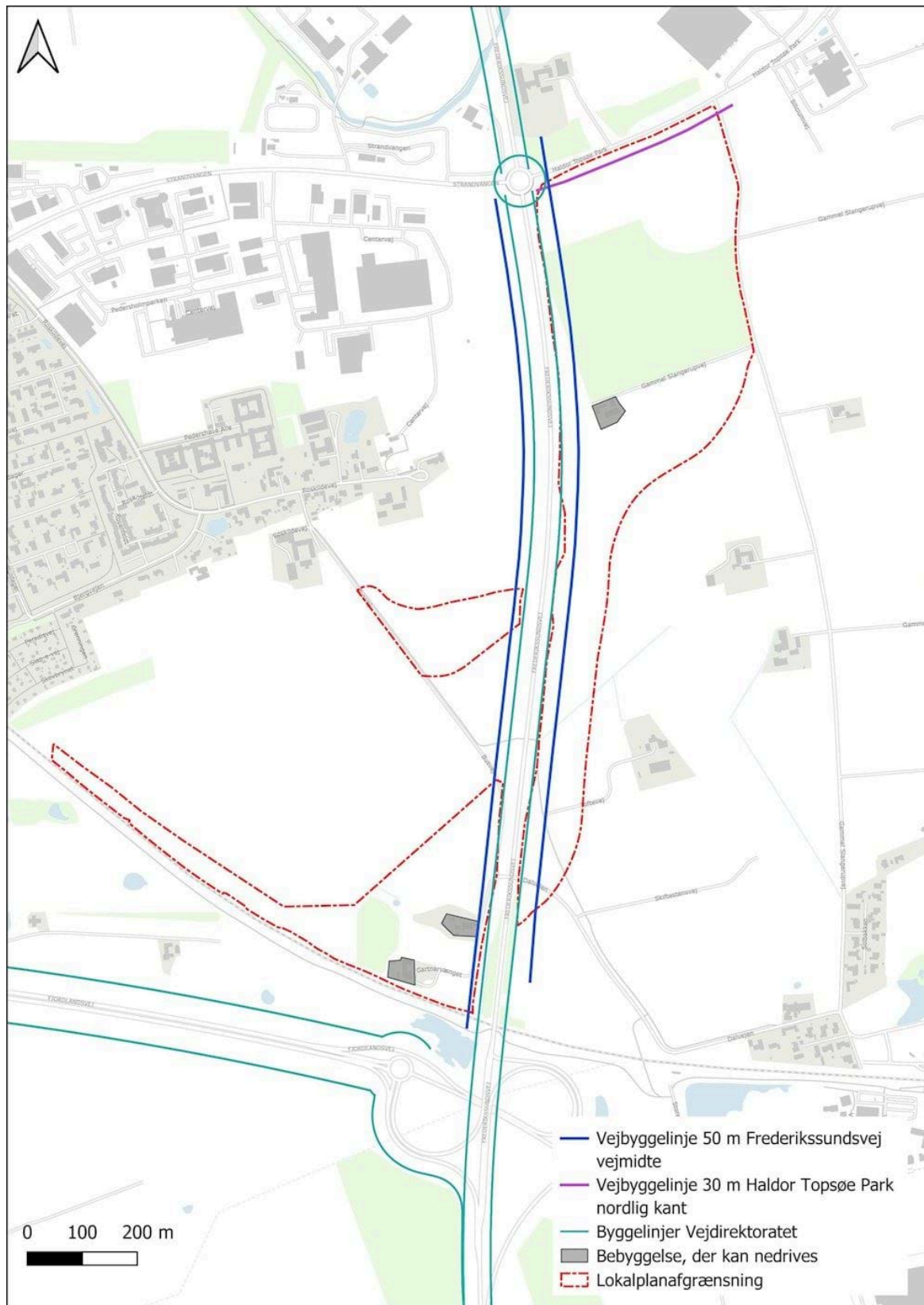
Kortbilag 3 - Sti, forplads og S-togsunderføring



Kortbilag 4 - Beplantning, regnvandsbassiner og støjafskærmning



Kortbilag 5 - Vejbyggelinjer og bygninger, der kan nedrives



Kortbilag 6 - Princip for terrænregulering og højder på støjskærme

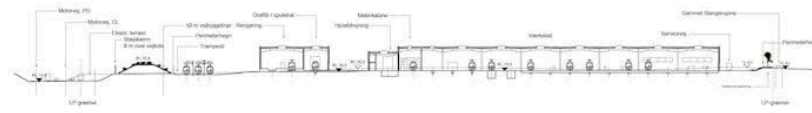


Snit A-A
1:1000



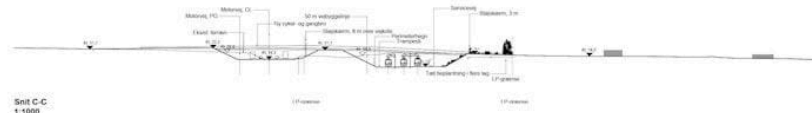
Snit B-B
1:1000

OBS.
LP-grænse og motorvej er optegnet efter motorvejsprojekt fra juni 2025. Den viste placering og højde af støjskærme er vejledende og justeres på baggrund af den endelige udformning af motorvejsprojektet. Ændringer vil ske på baggrund af optegnede støjberegninger.



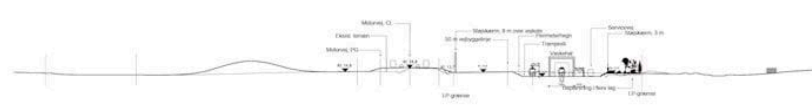
Snit B-B med jordvold
1:1000

OBS.
LP-grænse og motorvej er optegnet efter motorvejsprojekt fra juni 2025. Den viste placering og højde af støjskærme er vejledende og justeres på baggrund af den endelige udformning af motorvejsprojektet. Ændringer vil ske på baggrund af optegnede støjberegninger.



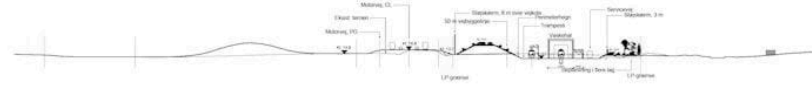
Snit C-C
1:1000

OBS.
LP-grænse og motorvej er optegnet efter motorvejsprojekt fra juni 2025. Den viste placering og højde af støjskærme er vejledende og justeres på baggrund af den endelige udformning af motorvejsprojektet. Ændringer vil ske på baggrund af optegnede støjberegninger.



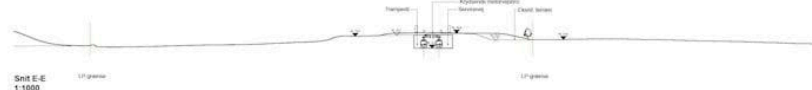
Snit D-D
1:1000

OBS.
LP-grænse og motorvej er optegnet efter motorvejsprojekt fra juni 2025. Den viste placering og højde af støjskærme er vejledende og justeres på baggrund af den endelige udformning af motorvejsprojektet. Ændringer vil ske på baggrund af optegnede støjberegninger.



Snit D-D med jordvold
1:1000

OBS.
LP-grænse og motorvej er optegnet efter motorvejsprojekt fra juni 2025. Den viste placering og højde af støjskærme er vejledende og justeres på baggrund af den endelige udformning af motorvejsprojektet. Ændringer vil ske på baggrund af optegnede støjberegninger.



Snit E-E
1:1000

OBS.
LP-grænse og motorvej er optegnet efter motorvejsprojekt fra juni 2025. Den viste placering og højde af støjskærme er vejledende og justeres på baggrund af den endelige udformning af motorvejsprojektet. Ændringer vil ske på baggrund af optegnede støjberegninger.



Snit A-A
1:1000



Kortbilag 7 - Situationsplan



Øvrige bilag

Se visualiseringer af værkstedsbebyggelsen, vaskehallen og støjafskærmning.