

# TIPPEN

## Frederikssund

Rapport over udfordringer i forbindelse med opførelsen af et kulturhus på Tippen

Oktober 2022

LYTT

Urban & Landscape  
Architecture





## Baggrund

Det er et politisk ønske fra byrådet i Frederikssund at undersøge, hvad der skal til for at etablere et kulturhus med parkeringskælder på den yderste del af den kunstigt anlagte halvø Tippen ud for Frederikssund Havn. Tippen er i dag et friluftsområde, hvor der jf. gældende kommuneplan ikke må opføres bygninger.

På den baggrund har Center for Ejendomme og IT igangsat en undersøgelse af, hvilke bindinger og udfordringer et sådant anlægsprojekt kan have, og har henvendt sig til LYTT Architecture.

LYTT Architecture har udarbejdet nærværende uvildig rapport, der beskriver, hvilke udfordringer der er forbundet med dette anlægsarbejde i forhold til trafikforhold, jordhåndtering, kystdirektoratet mv.. Samtidig har vi lavet en vurdering af de landskabelige konsekvenser et sådant byggeri vil få på en kunstigt anlagt halvø.



*Jernbanebroens ståldel der nu anvendes som forbindelse over Limfjorden.*



*Den sidste bropille ligger som en monolit i vandet og den kaldes Tandstumpen.*



*Joseph Salamons granitstensværk Et Fjordlandskab består af flere dele og er skabt i 1995-96 af de granitblokke, der blev reddet fra bropillerne.*

## Tippens historie

Tippen er et opfyld i forlængelse af Sydkajen ved det tidligere fæste for jernbanebroen. Opfyldet blev lagt omkring jernbanedæmningen, der var det østlige landanlæg for jernbanebroen. Broen førte den sjællandske Midtbane over Roskilde Fjord til det vestlige landanlæg, der med en lang dæmning dannede forbindelse til Hornsherred. Midtbanen blev anlagt fra 1920 -30, og gik fra Næstved over Ringsted og Hvalsø til Frederikssund. Banen skulle have gået videre til Hillerød, men denne del blev aldrig afsluttet og Ringsted – Fredriksund strækningen blev nedlagt i 1936 efter kun 7½ år. Stålbrosen over Roskilde Fjord blev dog genbrugt som jernbanebro over Limfjorden på Aalborg-Nørresundby forbindelsen.

Tilbage stod bropillerne i mere end et halvt århundrede. *Tandstumperne*, som de også blev kaldt, blev alle sprængt bort på nær én, og granitstenene blev bjerget og lagt i depot på kommunens materielgård. Det sidste betonfundament, stadig delvis beklædt med granitsten, står nu uden for Tippen og vidner om et skrinlagt projekt.

Joseph Salamons granitstensværk *Et Fjordlandskab* er skabt i 1995-96 af de granitblokke, der blev reddet fra bropillerne. I 2012 blev blokkene flyttet til Tippen i en ny opstilling. Dermed er skulpturgruppen kommet tilbage til sit materielle ophav, nemlig granitten på bropillerne.

Opfyldningen nord for, og til dels også syd for, jernbanedæmningen blev påbegyndt omkring 1973 og forløb over en længere periode på 10 år. Opfyldsmaterialets beskaffenhed og forureningsgrad er tilsyneladende ikke blevet registreret, men materialet må antages at være affaldsjord fra byggeprojekter.

I 2003 påbegyndtes et byggeri på det opfyldte areal med ejerboliger. Dels et byggeri med 58 rækkehuse og dels fem tre etages stokke med i alt 48 lejligheder.

På arealet ligger også 22 småskure til Frederikssund Fritidsfiskerforening. Fiskerskurene har tidligere stået på nordsiden af havnen, og blev flyttet til Tippen for 15-20 år siden da et nyt boligbyggeri, Rosengården, skulle bygges. Skrene knytter sig til jollebroen på halvøens sydlige bred.

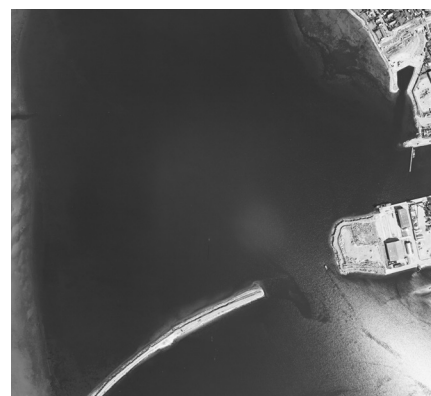
*Luftfoto der viser, hvordan Tippen har udviklet sig med opfyld siden nedlæggelsen af jernbaneforbindelsen*



1970



1975



1995



2001



## Projektets udfordringer

### Jordforurening

Området er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at der er krav om analyser i forbindelse med ændringer af terrænet eller bortkørsel af jorden. Området er desuden registreret på vidensniveau 2. Dette indikerer, at der er kendskab til aktiviteter som kan have forårsaget jordforurening på de lokaliteter, hvorfra jorden kommer. Inden igangsætning af et anlægsprojekt er der behov for en nærmere udredning af områdets forureningstilstand.

### Planforhold

Kommuneplanramme LF 1.1 siger om områdets anvendelse, at det er et offentligt tilgængeligt fritidsområde, samt sikret depot for forurenede jord fra havneområdet. Området må ikke bebygges. En del af området er i landzone. En ændret anvendelse af området vil kræve et kommuneplantillæg, hvor anvendelsen ændres til offentlige formål - kulturinstitution. Desuden skal området overføres til byzone.

### Lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan. I tilfælde af et byggeri skal der udarbejdes en projektlokalplan på grundlag af planen for byggeriet. Lokalplanen skal antageligt omfatte hele Tippen.

### Strandbeskyttelse

Området ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Strandbeskyttelse indebærer, at der ikke må opføres ny bebyggelse uden en dispensation fra Kystdirektoratet.

Der er tidligere ansøgt om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på Tippen. I afgørelsen konstaterer Kystdirektoratet, at Tippen er et areal ud til kysten foran et boligområde i den tidligere industrihavn. Kystdirektoratet vurderer, at Tippen ikke er et havneareal eller et bynært areal omkring havnen, og det er heller ikke et areal mellem havn og by. Det er nogle af de kriterierne, der skal opfyldes før der kan gives dispensation. Kystdirektoratet fandt

ikke, at Tippen opfyldte kriterierne og kunne derfor ikke imødekomme Frederikssund Kommunes dispensationsanmodning.

Opførelse af et Musikhus fordrer derfor, at der på ny indledes en dialog med Kystdirektoratet om en dispensation. Det bemærkes, at strandbeskyttelseslinjen administreres restriktivt, og der kun undtagelsesvist gives dispensation.

### Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen uden for udviklingsområder er af national interesse, og skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af nærhed til kysten. Hovedsigtet er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. Tippen ligger indenfor kystnærhedszonen, hvilket indebærer, at projektets indvirkning på kystlinjen skal afklares – ikke mindst fra Hornsherred siden.



Kortet viser Natura2000 områdets udbredelse i Roskilde Fjord.



## Natura 2000

Tippen grænser op til et Natura 2000 område, der fra 01.11.2018 omfatter både et habitatsområde og et fuglebeskyttelsesområde. Dette stiller strenge krav til, at områdegrænsen ikke overskrides. Der gives ikke dispensationer hos Natura 2000, kun i særlige tilfælde, hvor der kan anvises erstatningsnatur. Så længe byggeriet holder sig fra kystlinjen er der ingen konflikt med Natura 2000.

## Trafikale forhold

Der skal gennemføres en trafikanalyse, hvor der redegøres for den forventede ændring i trafikbelastningen og de afledte konsekvenser for nærområdet, idet trafikken skal ledes igennem den nye bebyggelse. Det må forventes, at der foruden besøgende til kulturhuset også vil være en del tung trafik i forbindelse med vareindlevering og renovation. Rent teknisk kan trafikproblematikken løses.

## Parkering

Parkeringsomfanget skal defineres og mulige placeringer analyseres. Parkering på terræn vil optage en stor del af det grønne areal mens parkering i konstruktion eller kælder er dyr i etablering og vil kræve bortkørsel af store mængder jord, der sandsynligvis er meget forurenset, og dermed også vil give store meromkostninger. Rent teknisk kan parkeringsproblematikken løses.

## Oversvømmelse

Området har lejlighedsvis risiko for oversvømmelse, hvilket der skal tages højde for i projektet – specielt i relation til en evt. parkeringskælder. Rent teknisk kan oversvømmelsesproblematikken løses.

## Landskab

Tippen er udpeget som et bevaringsværdigt landskab. Det indebærer, at landskabets specifikke karakter og særlige visuelle oplevelsesmuligheder skal beskyttes mod byggeri, anlæg og ændringer i arealanvendelsen, som kan svække eller udviske disse kvaliteter. Landskabspåvirkningen skal beskrives, vurderes og visualiseres forud for et eventuelt projekt.

## Andre planer

Umiddelbart nord for Tippen er der planer om at etablere et flydende badeanlæg, et projekt der er kommet ganske langt i planlægningen.

## Arbejder der skal iværksættes før et kommende byggeri besluttet:

- Forureningsanalyse
- Trafikanalyse
- Parkeringsanalyse
- Arealanalyse
- Vurdering af forsynings- og kloak kapacitet
- Volumenstudier
- Dialog med Kystdirektoratet
- VVM-redegørelse
- Forundersøgelse forud for kommuneplanforslag
- Startredegørelse forud for udarbejdelse af lokalplan
- Vurdering af nabo- og borgerprotester
- Overslag ift. økonomi og tid på indledende fase, jf. aktiviteter ovenfor



Tippen er synlig fra et stort område, både på Hornsherred-siden og på Frederikssund-siden



## Opmærksomhedspunkter

Følgende opmærksomhedspunkter bør iagttages inden der arbejdes videre med projektet. En del af dem bør indgå i projektets risikovurdering.

### Berettigelsen

Tanken om en landskabelige placering på det yderste af Tippen virker dragende. Det er en ambitiøs idé at placere et kulturelt vartegn så signifikant i landskabet, ude i Roskilde Fjord, og det vil kunne ses som et fyrtårn på lang afstand. Men det er også dristigt, for kan en sådan lokal institution bære denne prætentiose placering. Det ville trods alt være noget andet med en opera, et internationalt kunstmuseum eller et vikingeskibsmuseum, der alle henvender sig til et større publikum.

### Behov

Det bør overvejes hvad behovet og baggrunden er for et nyt kulturhus på Tippen. Hvilken vision har man for projektet, og hvad skal bygningen bidrage med, som kommunens nuværende bygninger ikke kan omfavne i dag.

### Landskabelige værdier

Tippen besidder ikke de store landskabelige værdier, hverken som natur eller som landskabsarkitektonisk værk. Man kan opfatte Tippen som en bastion, der skyder sig ud i fjorden, men det giver den ikke nogen værdi, da den ikke byder på nogen historisk fortælling, sådan som dæmningen på den anden side gør, da den står nogenlunde intakt som et vidnesbyrd om en et ambitiøst infrastrukturanlæg.

Tippens helt store værdi er at finde i nærheden til vandet og udsigten, som er uovertruffen med sig ned mod Roskilde og op mod Frederiksværk. Planerne om et badeanlæg ligger lige for på denne placering, uanset hvad der ellers måtte ske på Tippen.

### Lokalmiljøet

På halvøen, som Tippen er en del af, er der først og fremmest to brugergrupper der markerer sig; beboerne i de to nye boligkvarterer samt Frederikssund Fritidsfiskerforening,

Det nye byggeri består af i alt 106 boliger, og da ejerne købte boligerne, var der ikke planer om et byggeri på Tippen. Derfor vil de antageligt få opfattelsen af, at deres domæne bliver antastet, deres udsigt forringet og stilheden spoleret. Det er også muligt, at enkelte vil hilse et kulturhus velkommen som en ny attraktion til stedet.

Frederikssund Fritidsfiskerforening, har ca. 22 småhuse, der nok kan blive liggende i forbindelse med anlæg af et kulturhus, men brugerne kan føle, at deres sårbare miljø bliver presset af nye aktiviteter.

Derudover er der også et stort antal brugere, der anvender Tippen som rekreativt areal og hundeluftning. Også de vil måske opfatte et kulturhus som en forringelse af deres udfoldelser.

### Borgernes mening

For mange mennesker har Tippen vundet hævd som et rekreativt område, og det medfører risiko for protester mod forandringer både fra de nærmeste brugere og beboere, men også fra borgerne i bred forstand. Alene den øgede trafikbelastning af tilkørselsvejen Sydkajen samt støj i forbindelse med afvikling af arrangementer, vil antageligt vække stor modstand fra ejerne af de nye boliger på Sydkajen.

### Andre beliggenheder

En alternativ placering kunne med fordel blive indarbejdet i kommende planarbejder. På den måde sikres det, at man kommer hele vejen rundt i forhold til fordele og ulemper. Bl.a. i forhold til trafik, synergi med andre institutioner mv.

### Landskabelig udvikling af Tippen

Tippen består af et par flade bakker med græs. Men den kan udvikles ved f.eks. at etableres en naturpark, eller man kunne, som en gratis løsning, stoppe med græsklipningen,



## Anbefaling

Med udgangspunkt i ovenstående opmærksomhedspunkter er det LYTT's anbefaling, at projekt kulturhus på Tippen sættes i bero. Dette med baggrund i risikoen for en ufremkommelig proces med Kystdirektoratet, risikoen for borgerprotester og det faktum, at det er tvivlsomt om et kulturhus giver stedet tilstrækkelig merværdi til at berettige en så markant placering i landskabet.



*Tippen set fra dæmningen på Hornsherredssiden. I forgrunden ses den sidste bevarede bropille, Tandstumpen.*