



Hvidbog til Lokalplan 173

Forslag til Lokalplan 173 for et erhvervsområde omkring World Trade Center med det tilhørende forslag til Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2013 var i offentlig høring i perioden fra den 22. juni til den 24. september 2017.

Ballerup Kommune har modtaget i alt 8 høringssvar, som gengives og behandles i denne hvidbog. Høringssvar fra private borgere er anonymiseret, mens virksomheder, organisationer, foreninger og andre ikke er anonymiseret.

Der til høringssvarene er knyttet en administrativ vurdering og en deraf følgende indstilling.

Oversigt over indsigere:

- Høringssvar 1: Energinet.dk
- Høringssvar 2: PenSam Ejendomme ApS
- Høringssvar 3: Siemens A/S
- Høringssvar 4: SDC A/S
- Høringssvar 5: World Trade Center A/S
- Høringssvar 6: Borger i Skovlunde
- Høringssvar 7: Borger i Skovlunde
- Høringssvar 8: Borger i Måløv/Ballerup

Arealer og Rettigheder

Karen Raagaard

ENERGINET

Energinet.dk
Tonne Kjærvej 65
DK-7000 Fredericia

+45 70 10 22 44
info@energinet.dk
CVR-nr. 28 98 06 71

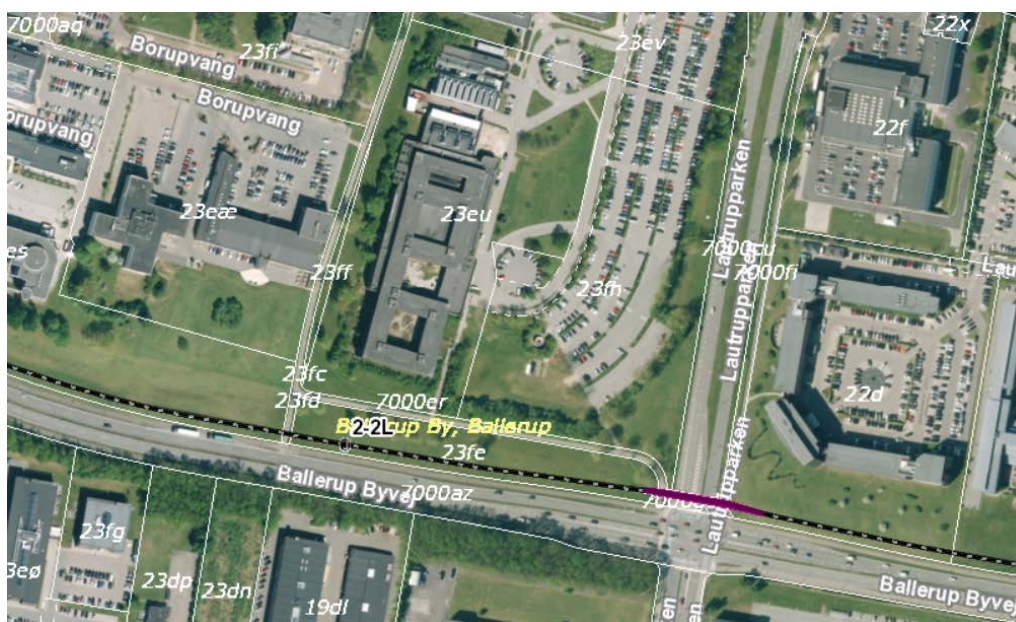
Dato:
5. juli 2017
Forfatter:
KAR/KAR

HØRINGSSVAR TIL FORSLAG TIL LOKALPLAN 173, BALLERUP KOMMUNE

Energinet giver herunder høringssvar til Lokalplan nr. 173, Erhvervsområde omkring World Trade Center.

Energinets anlæg

Energinet ejer og driver et højspændingskabel, (HK1253 Dyregård-Ballerup), som ligger indenfor lokalplanområdet. Kabelanlægget er omfattet en deklaration (bilag) og ligger med fuld tilstedeværelse på matrikel nr. 23fe, Ballerup By, Ballerup. Deklarationen giver nogle indskrænkninger i ejers rådighed over ejendommen, som der er betalt fuld erstatning for. På kortudsnittet herunder er kabelanlægget vist med sort stiplede linie. Energinet har ikke andre anlæg end det der er vist herunder.



Energinets anlæg er desuden omfattet af bekendtgørelse om "Sikkerhed om udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg" (Bek. Nr 1112 af 18/08/2016).

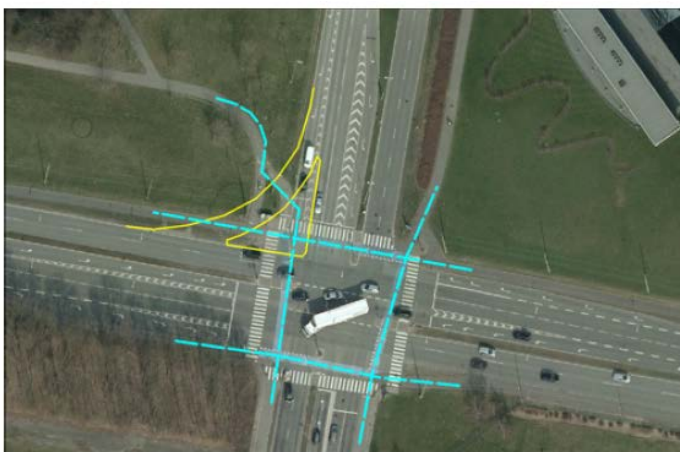
Lokalplanens bestemmelser og arealudlæg

Lokalplanens bestemmelse nr. 14.3 formulerer at:

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Energinet anerkender ikke at lokalplanen fortrænger deklaration lyst på matrikel nr. 23 ef Ballerup By, Ballerup om kabelanlæg.

I afsnittet "Lokalplanens Indhold" side 24 og 25 er omtalt udvidelse af vejanlæg, som strækker sig indover matrikel nr. 23 ef, og som ligger over Energinets kabelanlæg. Det kan ikke udelukkes at denne vejudvidelse udgør risiko for Energinets anlæg, og er i strid med deklarationen for kabelanlægget. Herunder er vist udsnit af Lokalplanens beskrivelse:



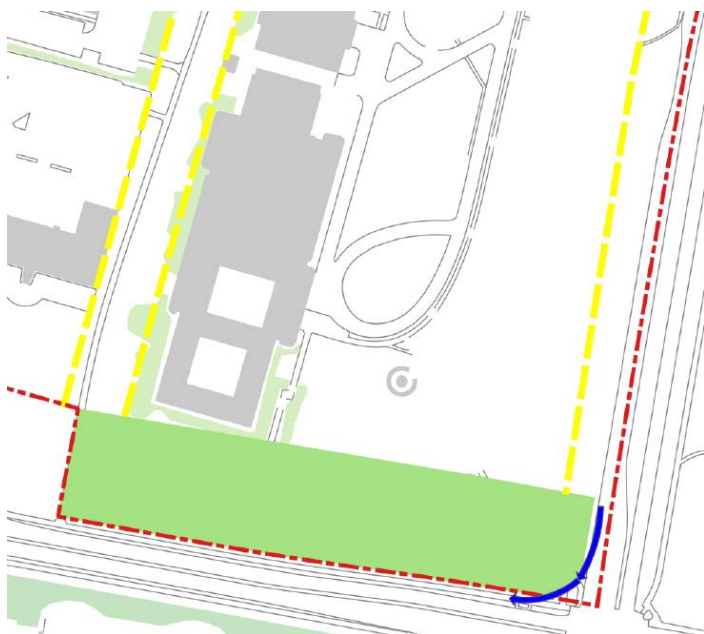
Eksempel på højresvinges "shunt" og cykelbaner ved krydset Lautrupparken – Ballerup Byvej

Af afsnittet 8.2 fremgår et beplantningsbælte langs Ballerup Byvej.

*Arealet, der er vist på **bilag 3**, skal gives en grøn og ensartet karakter af et blødt, "ikke-teknisk" bearbejdet, græsklædt terræn med enkelte fritstående træer.*

Det er ikke muligt at identificere det på bilag 3 omtalte beplantningsbælte.

På bilag 2 er vist såvel "adgang" som "beplantningsbælte" således:



Jf. deklARATIONEN for Energinets kabelanlæg skal beplantning i deklARATIONSAREALET aftales med Energinet, med henblik på at aftale nærmere vilkår. Dette er ikke sket.

Energinet forventer, at lokalplanens bestemmelser ikke er i strid med deklARATIONEN for kabelanlægget og at det tydeligt fremgår at lokalplanens indhold. Energinet vurderer, at det ikke er tydeligt i forslaget, som her er sendt i høring.

Med venlig hilsen

Karen Raagaard

kar@energinet.dk
Energinet

AS

Mtr.nr., ejerlav, sogn:
23eu, Ballerup by, Ballerup



U 640
522440

Anmelder:

NESA A/S
Strandvejen 102
2900 Hellerup
Telefon 39 48 10 10

Deklaration

for kabelanlæg med spændinger over 20 kV

HK nr. : 1253

Dekl. nr.: 3

SDS af 1993, Holding A/S, ~~Spærklassernes Datacenter~~

Borupvang 1, 2750 Ballerup

meddeler herved NESA A/S eller den, til hvem selskabet senere måtte overdrage sine rettigheder, en fra ~~vi~~ vor og efterfølgende ejeres side uopsigelig tilladelse til på ejendommen:

23eu, Ballerup by, Ballerup

at lade anbringe et underjordisk kabelanlæg for 132 kV, således som vist på vedhæftede plan, samt til enhver tid at have uhindret adgang for eftersyn, vedligeholdelse og udskiftning af anlægget.

Endvidere er ~~vi~~ indgået på, at der på arealet over kabelanlægget og i en vandret afstand på 1.00 m til begge sider for kabelanlæggets midtlinie, svarende til en samlet bredde på 2.00 m,

kun under særlige omstændigheder må opføres bygninger, etableres veje eller foretages terrænændringer, hverken ved afgravning eller påfyldning, og aldrig uden efter nærmere indhentet tilladelse fra NESA,

ikke må foretages grubning, dræning, udgravning, boringer eller lignende uden at anmelde dette til NESA senest 8 dage før arbejdets påbegyndelse.

NESA kan herefter for egen regning foretage en kabelpåvisning, eller - om nødvendigt - en frilægning af kabelanlægget.

For tilladelsen gælder i øvrigt:

De begrænsninger i brugen af deklaraationsarealet, som lovgivningen til enhver tid foreskriver, skal respekteres.

Jorden over kabelanlægget kan udnyttes til dyrkning af afgrøder, herunder behandling med normale markredskaber.

Ved skovrejsning eller anden beplantning i deklaraationsarealet skal NESA kontaktes med henblik på at aftale nærmere vilkår for beplantningen.

Ved fremtidige drænarbejder på ejendommen er NESA forpligtet til at afholde merudgifter forårsaget af kabelanlæggets tilstedeværelse, såfremt NESA inddrages i den forudgående planlægning.

NESA AS

A/S reg.nr. 14.680

Hovedkontoret
Strandvejen 102
2900 Hellerup
39 48 10 10

Distrikt Nord
Kratbjerg 236
3480 Fredensborg
48 40 50 50

Distrikt Syd
Betonvej 12
4000 Roskilde
46 77 30 30

Distrikt Vest
Dam Holme 1
3660 Stenløse
47 19 40 40

Distrikt Øst/NESA Vangede
Hagedornsvvej 4
2820 Gentofte
39 77 20 20

Når anlægget ikke længere bruges, og lodsejeren anmoder herom, er NESA forpligtet til at aflyse deklarationen og fjerne anlægget.

For de rettigheder NESA har erhvervet ved denne deklaration, yder NESA en éngangsersatning på kr. 47.342,82

Denne erstatning er beregnet på grundlag af gældende landsaftale mellem landbrugsorganisationerne og Danske Elværkers Forening.

Erstatningen udbetales uden rentetillæg ~~senest 6 uger efter denne aftales indgåelse med mindre andet er aftalt~~ når deklarationen er tinglyst.

Erstatning for skader opstået ved anlæggets etablering, vedligeholdelse, udskiftning eller fjernelse opgøres ligeledes på grundlag af gældende landsaftale mellem landbrugsorganisationerne og Danske Elværkers Forening.

Påtaleberettiget med hensyn til overtrædelse af denne deklarations bestemmelser er NESA.

Nærværende deklaration lader NESA tinglyse som servitutstiftende på ejendommen.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende servitutter og behæftelser af enhver art henvises til tingbogen.

Deklarationen respekterer omprioritering og prioritering.

Såfremt kablet beskadiges af ejendommens ejer eller forpagter, kan NESA's erstatningskrav ikke overstige de satser, der er fastsat i gældende landsaftale mellem Landbrugsorganisationerne og Danske Elværkers Forening.

Erstatningsbegrænsningen gælder ikke, hvis skaden er sket med forsæt. Hvis skadevolderen har en forsikring, der dækker skaden helt eller delvis, gælder erstatningsbegrænsningen kun for den del af kravet, som ikke måtte blive dækket af forsikringen.

Ballerup den 28/4 1997

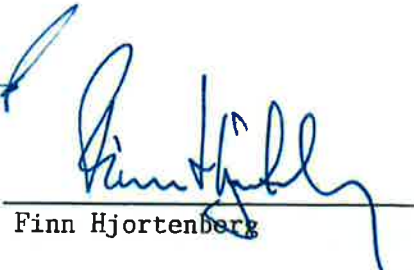
Som ejer: 

Ovenstående deklaration godkendes efter § 42 i Lov om planlægning af 16. august 1994, idet tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

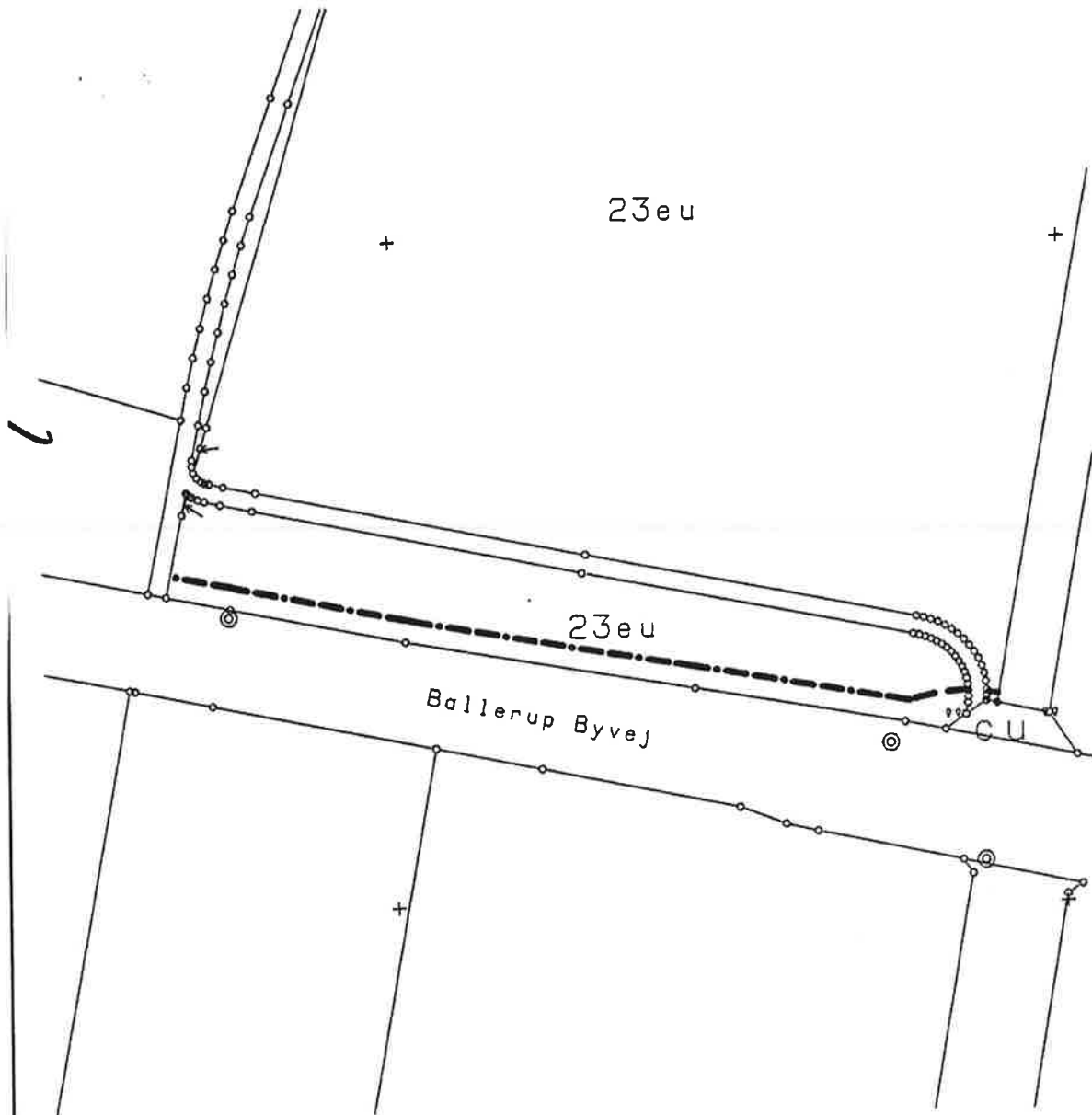
Ballerup Kommunalbestyrelse,
for Ballerup Kommune

den 15. juli 1997


Ove E. Dalsgaard


Finn Hjorten

Nord



1:2000

HK1253-3

Planen angiver anlæggenes placering i princippet og må ikke anvendes i forbindelse med udmåling og afsætning. Til brug herfor skal anvendes detalplaner, som kan rekvireres hos NES A/S

*** * ***

Side: 4

* * *

* * ***

* * * Retten i Ballerup
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
U 640

Påtegning på byrde


Vedrørende matr.nr. 23 EU, Ballerup By, Ballerup

Ejendomsejer: SDC Af 1993 Holding ApS

Lyst første gang den: 12.08.1997 under nr. 522440

Senest ændret den : 12.08.1997 under nr. 522440

Retten i Ballerup den 02.09.1997


Ass. Lillian Larsen

Fra: By, Erhverv og Miljø - Byplan (byplan) [byplan@balk.dk]

Til: Claus Erik Pichard (cpi) [cpi@balk.dk]

Sendt dato: 05-09-2017 08:04

Modtaget Dato: 05-09-2017 08:04

Vedrørende: VS: 12-200/Borupvang 7 og 9 - Forslag til Lokalplan 173 for erhvervsområde ved World Trade Center på Borupvang - og af et tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 8

Vedhæftninger: image001.png

image002.jpg

image003.jpg

Fra: Louise Quaade [mailto:LOQA@deas.dk]

Sendt: 4. september 2017 17:01

Til: By, Erhverv og Miljø - Byplan (byplan)

Emne: 12-200/Borupvang 7 og 9 - Forslag til Lokalplan 173 for erhvervsområde ved World Trade Center på Borupvang - og af et tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 8

til Ballerup Kommunalbestyrelse
Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup

Vi har modtaget Ballerup Kommunes brev af 20. juni 2017 vedr. forslag til lokalplan 173 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 8.

På vegne af PenSam Ejendomme ApS, der ejer ejendommene beliggende Borupvang 7 og 9 (matr.nr. 23 er og 23 fa Ballerup by, Ballerup) skal vi herved komme med vores bemærkninger.

Indledningsvis skal vi oplyse, at vi er positivt indstillet overfor en dynamisk og fremtidsorienteret udvikling af området, men at dette skal ske med respekt og hensyntagen til PenSams ejendomme, der ligger op til udviklingsfeltet. Konkret er vi bekymrede for skyggepåvirkningen hvis der tillades byggeri i 12 og 15 etager. Endvidere skal det sikres, at vores lejer Siemens A/S oplever mindst mulige gener under byggeprocessen(erne). Det gælder særligt til- og frakørsel ud fra Borupvang 7 og 9.

Vi forventer derfor, at kommunen tager højde herfor, og at man som følge af den ny lokalplan og tillæg ikke stiller PenSam Ejendomme ApS samt deres lejer i ejendommen Borupvang 7 og 9 ringere end de måtte være i dag.

Venlig hilsen

Louise Quaade

Key Account Manager

Direkte +45 39 46 63 12

Mobil +45 27 90 10 00

DEAS A/S

Dirch Passers Allé 76

2000 Frederiksberg

Telefon +45 70 30 20 20

www.deas.dk

CVR: 20 28 34 16

EAN/GLN-nr. 5790002305504

[Sådan finder du DEAS](#)



SAVE PAPER - THINK BEFORE YOU PRINT



Vi gør opmærksom på, at denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Hvis du ved en fejltagelse modtager e-mailen, beder vi dig venligst informere afsender om fejlen ved at bruge svarfunktionen. Samtidig beder vi dig slette e-mailen i dit system uden at videresende eller kopiere den. Selvom e-mailen og ethvert vedhæftet bilag efter vores overbevisning er fri for virus og andre fejl, som kan påvirke computeren eller it-systemet, hvori den modtages og

Fra: By, Erhverv og Miljø - Byplan (byplan) [byplan@balk.dk]
Til: Claus Erik Pichard (cpi) [cpi@balk.dk]
Sendt dato: 04-09-2017 13:06
Modtaget Dato: 04-09-2017 13:06
Vedrørende: Kommentar fra Siemens
Vedhæftninger: image001.gif

Fra: Goetz, Michael [mailto:michael.gotz@siemens.com]
Sendt: 4. september 2017 11:13
Til: By, Erhverv og Miljø - Byplan (byplan)
Emne: høring

FORSLAG TIL LOKALPLAN 173 FOR ERHVERVSOMRÅDE VED WORLD TRADE CENTER, LAUTRUPGÅRD

Fra Siemens A/S side har vi for så vidt noget mod opførelsen, det der til gengæld bekymre meget og som vi mener der skal fremlægges en plan for, er den væsentlige forøgelsen af trafik til og fra Borupvang som der vil komme når byggeriet er opført.

Som det er i dag er der stadig væsentlige trafikale udfordringer i og omkring Borupvang området, selv om kommunen allerede gjort en del mindre tiltag. Med et nyt domicil af den størrelse skal der tænkes helt andre og større trafikale løsninger.

Derfor ønsker vi at kommunen fremligger er plan for ovenstående inden en endelig godkendelse til byggeriet gives.

Mit freundlichen Grüßen
Michael Götz

Projekt Manager

Siemens A/S
GS SRE EMEA NDC DK
Borupvang 9
2750 Ballerup, Danmark
Tel.: +45 4477-4257
Mobil: +45 4046-4023
<mailto:michael.gotz@siemens.com>
www.siemens.com/ingenuityforlife



Siemens A/S. Headquarters: Borupvang 9, 2750 Ballerup, Denmark. Tel: +45 4477 4477 CVR-no. 16 99 30 85

Important notice: This e-mail and any attachment thereof contain corporate proprietary information. If you have received it by mistake, please notify us immediately by reply e-mail and delete this e-mail and its attachments from your system. Thank you.

Ballerup Kommune
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup

SDC A/S
CVR: 16988138

Borupvang 1A
DK-2750 Ballerup

Telefon: +45 4465 7111

Mail: sdc@sdc.dk
www.sdc.dk

Indsigelse vedrørende høring over lokalplan nr. 173 – Udvidelse af området omkring WTC

26. september 2017

På foranledning af udarbejdelse af ny lokalplan fremsendes hermed indsigelser fra ejer af matrikel 23 eu, 23 ev, 23 fh, 23 fe, Ballerup By, Ballerup.

Efter gennemgang af det fremlagte lokalplansforslag ønsker SDC Ejendomme at komme med følgende forslag til ændringer / muligheder.

Det fremgår tydeligt af lokalplansforslaget at der ønskes udvidede lokalplansmuligheder for kontor – til gavn for såvel WTC som Wihlborg og SDC der er berørte af ny lokalplan.

Konkurrencesituationen for kontor er således, at vi ser en efterspørgsel efter WTC konceptet i markedet mens der i en væsentlig grad er et stort udbud af kontorlokaler i øvrigt. Der er for indeværende ca. 44.000 kvm. ledige kontorlokaler af varierende størrelse og kvalitet i Ballerup.

SDC ser et marked for etablering af et hotel / konference / hotelapartments koncept på vores hjørnegrund mod Ballerup Byvej. Et sådan koncept vil gå fint i tråd med vores eget behov i SDC.

Der er i lokalplanen lagt op til 2.000 kvm. hotelapartments. Det er ikke muligt at sige for nuværende hvorledes et behov bedst kan dækkes for Ballerup. Derfor vil SDC gerne ligge op til, at der ikke sættes restriktioner ind på muligheden for at udvide dette areal og ligeledes tilgodeses mulighed for at kombinere med en hotel-løsning samt konference facilitet. Hoteller / hotelapartments i dag er typisk med mulighed for en vis mængde indkøb af dagligvarer og udvalgsvarer samt naturligvis adgang til cafe/restauration. SDC vil derfor lægge op til at lokalplanen i mødekommer dette behov. Der er på Lautrup Park hotel 102 værelser og Zleep hotels tilbyder 129 værelser. Dette er ud fra vores praktiske erfaring i underkanten af behovet for området.

Konkret vil det styrke muligheden for at skabe en helhed i projektet på vores hjørnegrund, hvis der var etableret mulighed i lokalplan for at skabe en større bygningsmasse på hjørnet frem for to enheder uden sammenhæng / tilknytning til hinanden.

Vi imødeser med positiv interesse en revurdering af lokalplansforslaget og står i øvrigt til rådighed for spørgsmål.

Med venlig hilsen

Claus Bach
Facility Manager

Forslag til lokalplan nr. 173 – Erhvervsområde – World Trade Center

Bemærkninger til lokalplansforslag – vedtaget af kommunalbestyrelsen 19.06.2017.

Ved nærværende fremsendes på vegne World Trade Center A/S bemærkninger til det foreliggende lokalplansforslag.

Indledningsvis skal det bemærkes, at den udgave af forslaget til lokalplan nr. 173, der foreligger på Ballerup Kommunes høringsportal ikke ses helt at være identisk med det forslag, der er blevet godkendt i kommunalbestyrelsen den 19. juni 2017.

Dette forhold vedrører forslaget på høringsportalens § 3.3.

Her anføres:

Ved byggeri i mere end 8 etager, jf §§ 6.5 og 6.6 kan der på de overliggende etager indrettes op til 30 hotellejligheder (business apartments) med tilhørende fælles faciliteter og med et samlet etageareal på maksimalt 2.000 m² pr. ejendom.

Af det af kommunalbestyrelsen godkendte forslag vedr. § 3.3 fremgår:

Ved byggeri i mere end 8 etager, jf. §§ 6.5 og 6.6 kan der på de overliggende etager opføres eller indrettes hotellejligheder (business apartments) for personer med tilknytning til områdets virksomheder.

Vi går ud fra, at det er den af kommunalbestyrelsen vedtagne formulering, der er gældende, hvilket er i overensstemmelse med bygherrens ønske.

Derudover skal det bemærkes, at der i forslag til tillæg til kommuneplanen – tillæg nr. 8 – på pag. 30 i det foreliggende materiale, vedrørende området: 6. E 22 anføres:

Ændringen af rammebestemmelserne vil derudover bestå i, at bebyggelsesprocenten hæves fra 75 til 90, samt at det maksimalt tilladte etageantal hæves fra 6 til 15 etager.

For at lokalplanen skal korrespondere med tillægget til kommuneplanen skal der i stedet for en bebyggelsesprocent på 90 anføres en bebyggelsesprocent på 110, og vedrørende maksimalt tilladte etageantal skal dette ændres til 16.

Øvrige bemærkninger til lokalplansforslaget

1. § 3.2 – der foreslås tilføjet følgende: ”der kan i bygningens 15. etage indrettes restaurant samt udeservering med tilhørende faciliteter på 16. etage.”
2. § 6.5 – 1. afsnit, linie 4. Der ønskes tilføjet følgende: efter tagterrasse/-have, tilføjes ”udeservering jf. § 3.2”

Der ønskes anført ”på 16. etage kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse opstilles et vartegn”.

3. § 6.5 - 2. afsnit. Der ønskes tilføjet: ”bortset fra trappe- og elevatorårne og mindre bygningsdele. Værn tillades opført 1,5 m tilbagetrukket fra yderste facadelinie”
4. § 6.8 – linie 2. Efter 64 m foreslås tilføjet: ”bortset fra elevatorårne og trappehuse”
5. § 8.12 – note. Det ville være ønskeligt med en tydeliggørelse af, hvad der menes med ordet digital, bl.a. når der henses til ordet lysskilte.
6. § 8.13 – Der anføres: ”som alternativ til fritstående skilte”. Her anføres, at der står: ”som supplement til fritstående skilte”.

Ønskes der nærmere uddybning af det anførte, er vi naturligvis altid til rådighed.

Ballerup, 20. sept. 2017

Ib Henrik Rønje

ANONYMISEREDE HØRINGSSVAR TIL LOKALPLAN 173 FRA 3 BORGERE

6)

Lokalplan 173 – tilladelse til forøgelse af etageantallet fra de nuværende 6 etager

Jeg skal herved gøre indsigelse mod, at der gives tilladelse til en forøgelse af etageantal højere end de nuværende 6. Dette er begrundet i dels, at erhvervsområdet i sin nuværende form præsenterer sig som et af de pænere her i landet, og dette ønskes bibeholdt. Endvidere vil en fortætning af erhvervsvirksomheder medføre en øget trafikbelastning på de i forvejen belastede veje Malmparken, Frederikssundsvej og Ballerup Boulevard.

7)

Indsigelse over lokalplan

Jeg skal herved fremkomme med indsigelse over lokalplan nr. 173 Der er i forvejen mere end 1000 ledige lejemål i lauptrupvang/lauptruppark området som pt åbentlyst ikke kan lejes ud, så at opføre yderligere lejemål må anses som værende overflødig. Tilkørelsesforholdene trods de foreslåede ændringer vil være kaotisk, da trafikken i forvejen både på Ballerup Byvej, Ballerup boulevard og ikke mindst området omkring Malmparken station i forvejen er spidsbelastet. Beboere i Lilletoften kan som det er nu, komme ud fra egne boliger, og yderligere trafik vil gøre dette komplet umuligt med mindre at der etableres et lyskryds (hvilket jeg ikke kan se fremgår af plantegningerne). Ønsker man at lave tiltag om udvidelse af World Trade Center bør vejene i chokoladekryds enden åbnes for at skåne resten af området. En bygning i den højde vil være skændende for området og ikke i tråd med hvordan området ellers fremstår.

8)

Indsigelse mod højhuse i Lautrupvang

Jeg ser ingen rimelig begrundelse for at løfte bygningshøjden, udover at det selvfølgelig for nogle få giver en væsentlig økonomiske gevinst, der for andre i området vil kunne syntes mærkelig, og derved give hele området; en værre "ønske" ballade i forhold til klar kommunal eftergivenhed på et sådan planændringspress af den hidtidige og forbilledlige planstruktur, hele området jo så smukt er udbygget i, gennem tiderne, dog med visse ubenyttede himmeldragninger. Der jo i denne her forbindelse, samtidig kunne inddrages.

Derfor skal man lade hele området hvile i fred efter inddragelse af den allerede ophøjede og derved eksisterende planstruktur, så ingen får hold i nakken og jeg mener at "bakspejlet" (Atea-bygningen, red.) beliggende på hjørnet ud mod landevejen er alt rigeligt at skue. Smukke bygninger (som Pffner) vil drukne helt. Og ingen kan jo styre sig frem til smukke højhusbygninger, heller ikke kommunen. Prøv blot at løfte blikket.

NOTAT OM VURDERING AF DE INDKOMNE HØRINGSSVAR MED HENBLIK PÅ ENDELIG VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANTILLÆG 8 OG LOKALPLAN 173

WTC:

Derudover skal det bemærkes, at der i forslag til tillæg til kommuneplanen – tillæg nr. 8 – på pag. 30 i det foreliggende materiale, vedrørende området: 6. E 22 anføres: Ændringen af rammebestemmelserne vil derudover bestå i, at bebyggelsesprocenten hæves fra 75 til 90, samt at det maksimalt tilladte etageantal hæves fra 6 til 15 etager.

For at lokalplanen skal korrespondere med tillægget til kommuneplanen skal der i stedet for en bebyggelsesprocent på 90 anføres en bebyggelsesprocent på 110, og vedrørende maksimalt tilladte etageantal skal dette ændres til 16.

KMP-tillæg 8 om Ny rammebestemmelse for 6.E22:

2. Bebyggelsesprocenten må for området under eet ikke overstige 100 og må for den enkelte ejendom ikke overstige 110.

Bebyggelse kan opføres i 2-6 etager. En bygnings facadehøjde må ikke overstige 26 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 30 m over det omgivende terræn.

Inden for begrænsede dele af ejendommene vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 15 etager plus tagetage og med en tilsvarende større bygningshøjde på max. 64 henholdsvis 71 m.

Vurdering:

Der er tale om en redaktionel fejl i planforslagets redegørelse, som ikke er blevet tilrettet, så den stemmer overens med selve kommuneplantillægget.

Med sondringen mellem 'området under eet' og 'den enkelte ejendom' tager kommuneplantillægget allerede højde for, at der sker en forskellig udnyttelse af områdets ejendomme. Lokalplanen differentierer udnyttelsen i de to planområder A og B til hhv. 110 og 90.

For at kommuneplanen fremtræder konsistent fastholdes de gamle systematik om egentlige etager plus en udnyttet tagetage; i dette tilfælde 15 etager plus tagetage.

Centret finder derfor ikke anledning til at ændre i det offentliggjorte kommuneplantillæg. Men det pågældende afsnit i redegørelsen vil blive rettet således:

Ændringen af rammebestemmelserne vil derudover bestå i, at bebyggelsesprocenten for det samlede område hæves fra 75 til 100, samt at det maksimalt tilladte etageantal hæves fra 6 til 15 etager plus en tagetage.

SDC:

SDC ser et marked for etablering af et hotel / konference / hotelapartments koncept på vores hjørnegrund mod Ballerup Byvej. Et sådan koncept vil gå fint i tråd med vores eget behov i SDC.

Lokalplan 173 § 3.1:

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål i form af større administrationsvirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder handels- og servicevirksomhed, rådgivnings-, finansierings- og forsikringsvirksomhed, databehandling og anden forretningsservice og lignende samt til offentlige formål og private institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder forsknings- og udviklingsvirksomhed, sundhedsvirksomhed, undervisning og lignende.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til laboratorier og let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes og ikke udgør mere end halvdelen af virksomhedens samlede bruttoetageareal.

Vurdering:

Allerede i dag udbydes møde- og konferencefaciliteter fra flere af erhvervsområdets ejendomme. Behovet for konference- og overnatningstilbud er tydeligvis voksende, og med lokalplanen bliver der åbnet mulighed for etablering af hotellejligheder. Centret er derfor enig i virksomhedens betragtninger og anbefaler, at hotel- og konferencevirksomhed indføres i anvendelsesbestemmelsens opremsning efter 'forsknings- og udviklingsvirksomhed'.

WTC:

Til § 3.2 foreslås tilføjet følgende: "der kan i bygningens 15. etage indrettes restaurant samt udeservering med tilhørende faciliteter på 16. etage."

Lokalplan 173 § 3.2:

3.2 Der kan ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel. Men i stueplan med facade mod Borupvang kan der etableres alment publikumsorienterede serviceformål, herunder café, restauration, mødecenter, showroom, galleri og lignende.

Vurdering:

Centret kan anbefale ændringsforslaget.

SDC & WTC:

Der er i lokalplanen lagt op til 2.000 kvm. hotelapartments. Det er ikke muligt at sige for nuværende hvorledes et behov bedst kan dækkes for Ballerup. Derfor vil SDC gerne ligge op til, at der ikke sættes restriktioner ind på muligheden for at udvide dette areal og ligeledes tilgodeses mulighed for at kombinere med en hotelløsning samt konference facilitet.

WTC påpeger korrekt, at den af Kommunalbestyrelsen vedtagne formulering af § 3.3 ikke indeholder en begrænsning af antal og omfang af hotellejligheder.

Det offentliggjorte forslag er ikke rettet i overensstemmelse hermed.

Lokalplan 173 § 3.3:

Ved byggeri i mere end 8 etager, jf. §§ 6.5 og 6.6 kan der på de overliggende etager opføres eller indrettes hotellejligheder (business apartments) for personer med tilknytning til områdets virksomheder.

Vurdering:

Centret anbefaler, at ordlyden fastholdes som vedtaget af Kommunalbestyrelsen, således at der ikke sættes en overgrænse for etagearealet til hotellejligheder på den enkelte ejendom.

SDC:

Hoteller / hotelapartments i dag er typisk med mulighed for en vis mængde indkøb af dagligvarer og udvalgsvarer samt naturligvis adgang til cafe/restauration. SDC vil derfor lægge op til at lokalplanen i mødekommer dette behov.

Lokalplan 173 § 3.2:

Der kan ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel. Men i stueplan med facade mod Borupvang kan der etableres alment publikumsorienterede serviceformål, herunder café, restauration, mødecenter, showroom, galleri og lignende.

Vurdering:

Centret kan ikke anbefale, at der uden for centerstrukturen gives mulighed for etablering af butikker målrettet et almindeligt privatkundeopland.

Mindre butiksenheder direkte målrettet hotel- og konferencecentres brugere vil dog kunne tillades som en integreret del af et samlet projekt herfor. Bestemmelsen i § 3.2 anbefales tilrettet i overensstemmelse hermed.

WTC:

Til § 6.5, 1. afsnit, 4. linje ønskes efter 'tagterrasse/-have' tilføjet: 'udeservering, jf. § 3.2'.

Til § 6.5, 2. afsnit ønskes tilføjet: 'bortset fra trappe- og elevatortårne og mindre bygningsdele. Værn tillades opført 1,5 m tilbagetrukket fra yderste facadelinie'.

Lokalplan 173 § 6.5:

På ejendomme indenfor planområde A, der udnyttes med en bebyggelsesprocent mellem 75 og 110, kan bebyggelse opføres i op til 16 etager, hvor den øverste etage kun må indeholde skylights, tekniketage, tagterrasse/-have samt adgang hertil, og med en tilsvarende større bygningshøjde, jf. dog § 6.11.

Bygningsdele på den øverste etage skal være trukket mindst 2,5 m tilbage fra facadeflugt.

Vurdering:

Centret kan anbefale ændringsforslagene, som dog også må gælde § 6.6 for ejendomme i planområde B.

WTC:

Til § 6.5 ønskes tilføjet: På 16. etage kan der efter kommunalbestyrelsens godkendelse opstilles et 'vartegn'.

Vurdering:

Centret kan ikke anbefale, at en sådan mulighed gives til en enkelt ejendom. I tilfælde af at det skal være muligt, bør det gælde alle bygninger på 10 etager eller derover. Det bør i så fald ske som en tilføjelse til § 6.10 om tekniske anlæg på tag.

WTC:

Til § 6.8, 2. linje foreslås efter '64 m' tilføjet: 'bortset fra elevatortårne og trappehuse'.

Lokalplan 173 § 6.8:

På ejendomme indenfor planområde A, der udnyttes med en bebyggelsesprocent mellem 75 og 110, må facadehøjden ikke overstige 64 m, og intet punkt af den primære tagflade må gives en højde, der overstiger 71 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn.

Vurdering:

Centret vurderer, at hensynet er dækket af lokalplanens § 6.10:

Tekniske anlæg og installationer kan placeres på tag, men skal samles i taghuse, hvis udformning og placering skal samordnes med bebyggelsens øvrige arkitektur. Bortset fra ovenlyskonstruktioner, skylights, elevatortårne, adgangshuse, antenner og lignende lodretstående installationer, må tekniske anlæg ikke stikke yderligere op. Der er derfor ikke anledning til at ændre i ordlyden.

WTC:

Det ville være ønskeligt med en tydeliggørelse af, hvad der i noten til § 8.12 menes med ordet 'digital', bl.a. når der henses til ordet lysskilte.

Lokalplan 173 § 8.12:

Brugen af fritstående skilte skal begrænses. På den enkelte ejendom kan der opstilles indtil 2 fritstående skilte.

Skiltets højde må ikke overstige 6 m, og skiltets bredde må ikke overstige 1,8 m.

Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens forudgående tilladelse og grundejerens tinglysning af fjernelsesdeklaration, undtagelsesvis placeres i beplantningsbæltet mellem vejskel og byggelinje mod Borupvang.

Note: Fritstående skilte kan udføres på monolitter, pyloner eller på mere traditionel vis anbringes på standere, galger og lignende. Navn og logo kan vises digitalt, jf. dog § 8.14.

Vurdering:

Centret ønsker at sikre, at lysende skilte ikke generer naboer og andre. Men indirekte belyste skilte, herunder ved brug af digitale skærme, vil imidlertid godt kunne accepteres.

Henvisningen til § 8.14 handler om, at skiltningen ikke må benyttes til reklamering.

WTC:

§ 8.13 ønskes ændret så flagborge kan opsættes som supplement og ikke som alternativ til fritstående skilte.

Lokalplan 173 § 8.13:

8.13 Som alternativ til fritstående skilte kan der på den enkelte ejendom tillades opstilling af et tilsvarende antal flagborge, hver med indtil 3 flagstænger.

Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.

Vurdering:

Bestemmelsen er begrundet i et ønske om at begrænse skilteskoven på områdets ejendomme. Især i betragtning af, hvor mange virksomheder bygninger som WTC kan rumme. Hvordan vil man kunne regulere, hvem der har ret til at få sit navn eksponeret?

Centret vurderer på den baggrund, at bestemmelsen bør fastholdes.

Beboer fra Skovlunde:

"...ikke mindst området omkring Malmparken station er i forvejen spidsbelastet. Beboerne i Lilletoften kan som det er nu komme ud fra egne boliger, og yderligere trafik vil gøre dette komplet umuligt med mindre der etableres et lyskryds (hvilket jeg ikke kan se fremgår af plantegningerne). Ønsker man at lave tiltag om udvidelse af World Trade Center bør vejene i chokoladekryds-enden åbnes for at skåne resten af området."

Vurdering:

Det er ikke i lokalplanen, at det besluttes, om der i vejkryds skal etableres flere lyssignaler. Der pågår imidlertid overvejelser om udbygning af Malmparken med henblik på at kunne øge kapaciteten – ikke alene for biler, men for alle trafikarter. I denne sammenhæng indgår også vejtilslutningerne ved Lilletoften og Tempovej og muligheden for yderligere signalregulering. Ring 4 er en statsvej, og senest i forbindelse med Lokalplan 125 har Vejdirektoratet afvist at tillade åbning af Borupvang mod vest.

En anden beboer fra Skovlunde gør indsigelse mod, at der tillades byggeri i mere end skes etager, fordi erhvervsområdet, som det er nu, tager sig ud som et af de pænere; og fordi det vil medføre øget trafikbelastning.

Tilsvarende ser en beboer fra den vestlige del af kommune ingen grund til at løfte bygningshøjden i et område der er udbygget så smukt..

Vurdering:

På baggrund af konkrete udbygningsønsker har Kommunalbestyrelsen med sit planforslag valgt at imødekomme muligheden for at kunne bygge højere end hidtil og derved bidrage til en fornyelse af det kendte erhvervsområde.