

Dato: 07-11-2019 13:09:00  
Kategori: Kommentar  
Emne: Vedr. fremlagte lokalplan 177 med tilh.  
kommuneplantillæg 17, ingen Banedanmark  
bemærkninger  
SvarTekst: Til Ballerup Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 177 med tilhørende kommuneplantillæg 16 for "Stationsnært institutions- og parkområde ved Præstevænget".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslagene.

Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på [banedanmark.dk](http://banedanmark.dk). Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [borger.dk](http://borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk)

Christian Granzow Holm  
Studentermedhjælper  
Banedanmark  
Arealer & Forvaltningsmyndighed  
Vasbygade 10

2450 København

[cghl@bane.dk](mailto:cghl@bane.dk)  
[www.banedanmark.dk](http://www.banedanmark.dk)

Afsender: Banedanmark  
Vasbygade 10  
2450 København SV

Til Ballerup Kommune

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 16 for Ballerup Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af det nationale hensyn 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter. Hvis der er spørgsmål til bilag IV-arter, kan undertegnede kontaktes.

Venlig hilsen

**Line Moody Nielsen**

Studertermedhjælper | Arter & Naturbeskyttelse  
+45 21 43 04 53 | [linni@mst.dk](mailto:linni@mst.dk)

**Miljø- og Fødevareministeriet**

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk) | [www.mst.dk](http://www.mst.dk)

**Sag** Ballerup Vandværk / udvidelse af plejecenter

11-12-2019

Side 1 | 1

**Fra** Novafos

S19-0482

**Til** Ballerup Kommune

D19-138369

---

## Novafos' høringssvar til lokalplansforslag 177

---

Novafos har følgende bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 177 for ny bebyggelse ved plejecenter Toftehaven i Ballerup

Side 8, ubebyggede arealer og § 9 bevaringsbestemmelser: Der er anført, at en række platantræer på Novafos' parkeringsareal ud mod Præstevænget udpeges som bevaringsværdig beplantning.

Novafos ønsker ikke, at platantræerne bliver kategoriseret som bevaringsværdige og at der bliver lagt restriktioner på arealanvendelsen på vores matrikel. Dette vil begrænse vores mulighed for at lægge vores ledningsanlæg og evt. indkørsel ind til vandværket direkte fra Præstevænget. Novafos er indstillet på at etablere erstatningsbevoksning, hvis det bliver nødvendigt at fælde nogle af træerne.

Side 8, ubebyggede arealer: Da både matrikel nr. 1u og nr. 1v er gammel gasværksgrund og forurenede med kulbrinter og klorerede opløsningsmidler, må der ikke ske nedsivning af hensyn til grundvandsindvindingen til Ballerup Vandværk. Der hvor der er asfalt i dag på matrikel nr. 1u, skal der være tæt belægning og regnvand skal ledes til kloak. Regnvand kan forsinkes, men ikke nedsives på grundene. Regnbede og vandrender skal være tætte, så der ikke sker nedsivning.

Side 10, grundvand og regnvand: Området ligger indenfor BNBO, har forurenede jord og forurenede grundvand. Novafos afværgepumper fra en boring for at undgå at forureningen spredes til de øvrige 3 indvindingsboringer. Derfor er området ikke egnet til nedsivning. Det er vigtigt, at byggeriet og byggeprojektet håndterer disse risici.

Vi gør i øvrigt opmærksom på, at den til enhver tid gældende respektafstand til Novafos boringer skal respekteres i byggeriet jf. korrespondance med Karsten Schrøder herom.

Ballerup Kommune  
Rådhuset  
Hold-an Vej 7  
2750 Ballerup

Uploaded via lokalplanportal

Den 19-12-2019

## **Bemærkninger til lokalplansforslag 177 for et område ved Præstevænget i Ballerup**

Med henvisning til offentlig høring for ovennævnte lokalplansforslag, skal vi hermed på vegne af Ballerup Kommune, Center for ejendomme, såvel som boligselskabet Baldersbo fremkomme med følgende bemærkninger til lokalplansforslaget.

### Lokalplansforslagets side 7, bebyggelsens omfang og højder samt § 6.5 og 6.9

I forbindelse med udarbejdelse af skitseprojekt på grunden har boligselskabet Baldersbo måtte fravælge at opføre almene familieboliger på etage 3 og 4 oven på plejecenterdelen, grundet skyggeforhold såvel som opførelsesøkonomi.

### **Forslag til ændring i lokalplan:**

At byggefelt B ændres til bebyggelse i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 10.65 meter. I denne bebyggelse kan der etableres tagterrasser.

### **Begrundelse for ændring:**

Idet boligselskabet ikke ønsker at opføre familieboliger på etage 3 og 4 er det derfor muligt at reducere etageantallet såvel som bygningshøjden i overensstemmelse hermed. Ved borgermødet den 19. november 2019, hvori vi deltog, var et af kærnespørgsmålene fra de fremmødte, at byggeriet kunne komme op i 4 etager med tagterrasse. De fremmødte borgere med villaer tættede på Toftehaven udtrykte deres betænkeligheder ved byggeri i op til 4 etager med tagterrasse, idet den nuværende lokalplan foreskriver maksimalt 2 etager uden tagterrasse.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at bygningen mod Præstevænget vil komme op i næsten 3 etagehøjder. Årsagen til dette er det naturlige terrænfald mod Præstevænget på ca. 1,8 meter i forhold til det nuværende plejecenter, og ønsket om at koten på stuegulv og 1. sal i ny bygning er det samme som nuværende bygninger.

### Lokalplansforslagets side 7, bebyggelsens omfang og højder, samt side 10 og § 6.3

I forbindelse med udarbejdelse af skitseprojekt på grunden har arbejdsgruppen været i tæt dialog med NOVAFOS om 10 meters beskyttelseszoner ved vand- og afværgeboringer. Vi skal gøre gældende, at beskyttelseszonen ifølge NOVAFOS er 10 meter i radius og ikke 10 meter i diameter, som angivet i lokalplansforslaget side 7.

**Forslag til ændring i lokalplanen:**

Kravet ønskes ændret til, at der etableres en respektzone, der som udgangspunkt er 10 meter i radius, men som kan reduceres i et nærmere fastlagt omfang. Forudsætningen er naturligvis, at forsyningsleverandøren NOVAFOS kan godkende og acceptere de af bygherre foreslåede løsninger.

**Begrundelse for ændring:**

En fuld cirkel med en radius på 10 meter friholdt for bygninger og andet stationært, som for eksempelvis træer, vil lægge meget store begrænsninger på udnyttelsen af grunden. Ændringen har således til formål at muliggøre den bedst mulige bebyggelse og det bedst mulige haveanlæg, under hensyntagen til NOVAFOS adkomst til vand- og afværgeboringer samt produktion af rent drikkevand.

Lokalplansforslagets side 8, bygningens udseende samt § 7.4

Lokalplansforslaget foreskriver, at plejecentret, delområde 2, skal opføres i gule tegl, eventuelt kombineret med træ. §7.4 foreskriver, at facader over stueplan kan udføres med træ eller pladebeklædning.

**Forslag til ændring i lokalplanen:**

At facadeoverflader kan være gule tegl, træ, facadepuds eller pladematerialer og at det også gælder for facader i stueetagen, altså fra terræn til og med tagkroner. Det er med baggrund i førnævnte vigtigt, at facadepuds kan indgå som mulig overflade i facaderne på lige fod med plademateriale.

**Begrundelse for ændring:**

Boligselskabet er for så vidt enige i lokalplanens bestemmelser, som de er udformet vedrørende facader i gule tegl i stueetagen. Imidlertid og på baggrund af kalkulationer af byggeriets forventede opførelsesomkostninger, er det boligselskabets vurdering, at det kan være svært at opføre bygningen inden for rammebeløbet for almene lejeboliger. Boligselskabet ønsker derfor, at det bliver muligt at kunne benytte alternative og billigere facadematerialer, dersom projektet på grund af rammebeløbet skal udføre et nødvendigt besparelseskatalog.

Lokalplansforslagets side 8, ubebyggede arealer samt § 7.9

På side 8 foreskriver lokalplansforslaget, at der i delområderne 1 og 2 skal udlægges areal til fælles opholdsarealer, både på terræn og som tagterrasser. § 7.9 foreskriver, at der skal etableres fælles opholdsaltaner, tagterrasser eller individuelle altaner til samtlige boliger.

**Forslag til ændring i lokalplanen:**

Teksten i § 7.9 ændres til: "Der skal etableres fælles opholdsarealer i det fri som eksempelvis opholdsaltaner, tagterrasser eller haveterrasser. Derudover kan der etableres individuelle altaner eller terrasser til samtlige boliger".

**Begrundelse for ændring:**

De fælles opholdsarealer vurderes at ligge bedst i terræn, hvor de er tilgængelige fra stueetagen eller i form af en fælles terrasse på 1. sal. Tagterrasser ønskes som et muligt supplement, dersom det skulle være muligt at udføre inden for det almene rammebeløb for plejeboliger.

Lokalplansforslagets side 8, ubebyggede arealer, samt §8.4

Lokalplansforslaget foreskriver, at hegn i arealet mellem facade og vejskel kun må etableres som ensartet hegn eller mur i tegl eller træ.

**Forslag til ændring i lokalplanen:**

Kravet i § 8.4 ønskes ændret til, at der godt må være hegn i form af trådhegn, når bare det er omgivet af hæk eller lignende – også mod gaden.

**Begrundelse for ændring:**

Et levende hegn eller en hæk kan man gå igennem, og en mur vil komme til at se voldsom ud. Af hensyn til demente beboere ønskes der derfor mulighed for at opsætte et "skjult" trådhegn.

Lokalplansforslagets § 8.2, befæstede arealer

Lokalplansforslaget angiver, at befæstede arealer skal holdes på et minimum af hensyn til regnvand.

**Forslag til ændring i lokalplanen:**

At § 8.2 udgår af lokalplanen.

**Begrundelse for ændring:**

Der skal opnås en § 8 tilladelse i forbindelse med den forurenede grund. En sådan tilladelse vil være betinget af, at nedsivning på grunden ikke øges i forbindelse med byggeriet. Grunden har i dag store befæstede arealer såvel som bygninger. Kravet i lokalplanen står således i misforhold med den nødvendige § 8 miljøtilladelse. Tilfredsstillende håndtering af regnvand menes at være dækket af § 10.3 i lokalplanen.

Lokalplansforslagets § 8.5, terrænregulering

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 50 cm eller nærmere skel end 0,5 meter uden forudgående tilladelse fra Ballerup Kommune.

**Forslag til ændring i lokalplanen:**

Der kan dispenseres fra de +/- 0,5 m, hvis terrænreguleringen optimerer tilgængelighed for beboerne. Ligeledes kan der fraviges for kravet i forbindelse med klimatilpasningsløsninger for regnvand.

**Begrundelse for ændring:**

Der vil på grunden, som falder med ca. 1,8 meter fra nuværende plejecenter mod Præstevænget, være behov for, at der kan terrænreguleres for niveaufri indgang til bygningen. Ligeledes kan der være behov for lokalt at terrænregulere for haveterrasser til de enkelte boliger. Derudover skal der håndteres regnvand på egen grund, hvilket medfører, at der

planlægges med forsinkelsesbassiner med overløb til offentlig kloak. Der vil derfor være behov for at terrænregulere med mere end +/- 50 cm på grunden.

Slutteligt skal vi gøre opmærksom på, at kortbilag 2, byggefelt, parkering m.v., mangler en pil for indkørsel til vandværksgrunden. Vedlagt er således tegningsbilag med pilen påført.

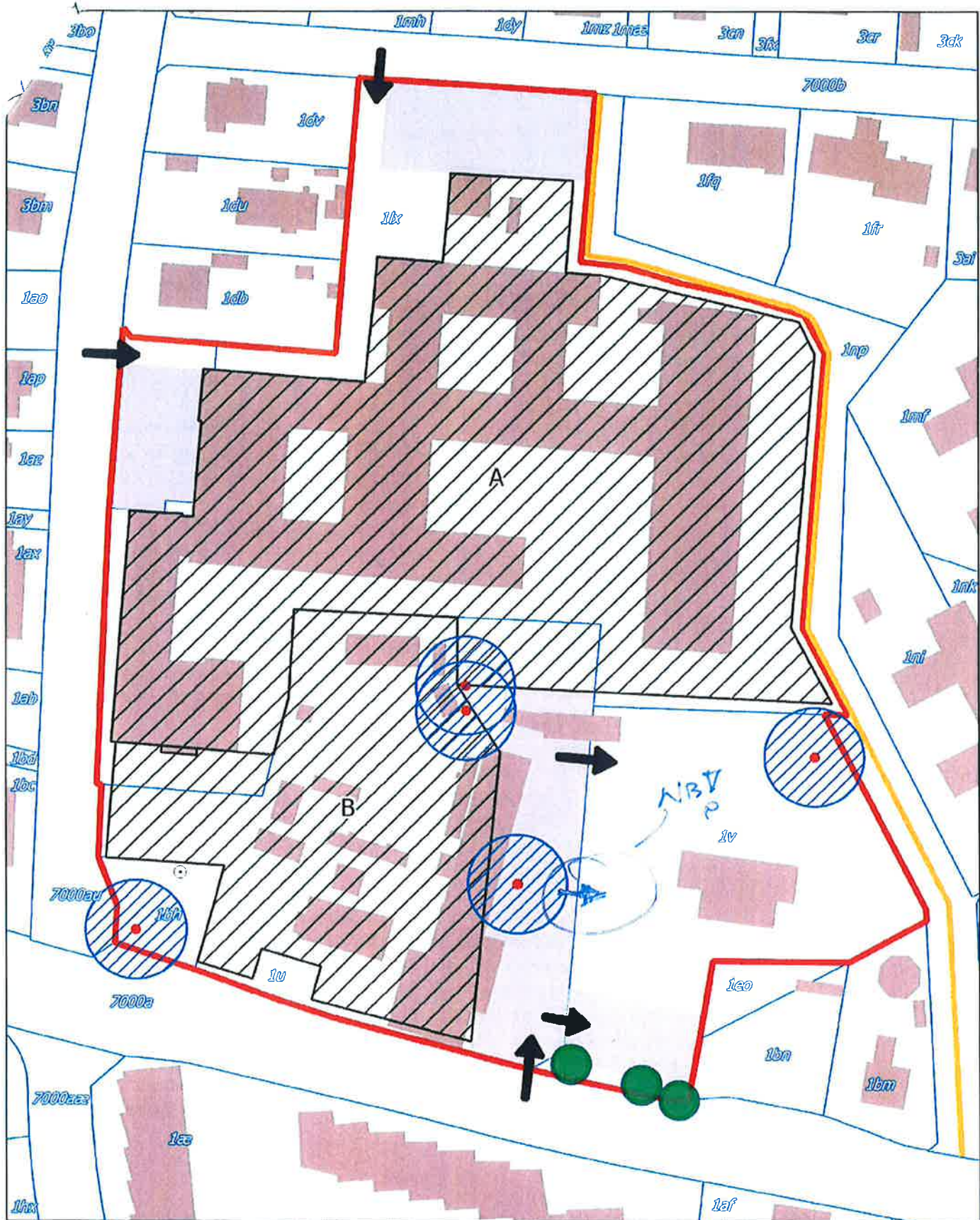
Dersom der skulle være uddybende spørgsmål eller bemærkninger til fremsendte hørings-svar, står Center for ejendomme og vi naturligvis til rådighed herfor.

Med venlig hilsen  
BALDERSBO



Søren B. Christiansen

Bilag.



## Kortbilag 2: byggefelt, parkering mv.

Forslag til Lokalplan 177 - ny bebyggelse ved Toftehaven

- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Lokalplanafgrænsning |  Parkering                  |  Transformestation    |
|  Byggefelt            |  Vejadgang                  |  Bevaringsværdigt træ |
|  Matrikel             |  Vandboring med 10 m buffer |  |



**BALLERUP  
KOMMUNE**

Mål:1:1000 Papirformat: A4

Dato: 28-10-2019  
Center for By, Erhverv og Miljø



7.1. 2020

Ballerup Kommune  
Hold-an Vej 7  
2750 Ballerup

~~Mygårdsvej 7~~

Mygårdsvej 7  
2750 Ballerup

### Hørings svar vedr. forslag til lokalplan 177

Som ny borgere i Ballerup Kommune er vi glade for at flytte til en kommune, som tager ansvar for sine borgere. Derfor synes vi godt om en udvidelse af plejecenteret Tøftehaven.

Vi er dog mindre tilfredse med det visuelle billedmateriale, vi fik præsenteret på borgermødet d. 19.11.19 hvor byggenet kun var skitseret i to plan og ikke i de fire, som forslaget indeholder. Det havde været rart med en visuel præsentation.

Yderligere så er der lukket for muligheden for at derive høringssvar på jeres hjemmeside før tidsfristens udløb 7.1. 2020 kl. 23.59.

Vi har følgende indsigelse og ændringsforslag:

- 1) Af hensyn til naboernes / vores privatliv, at udvidelsen af plejecenteret Tøftehaven bliver i to etager i stedet for fire.

Vi er nervøse for at få mindre privatliv på vores grund.

Hvis vurderelsen kommer til at være på fire etager, så vil vi for at tage hensyn til vi naboers privatliv bede om at evt. store vinduespartier, altaner / tagterasse bliver anlagt mod øst og syd, så beboerne på Nygårdsvej kan have lidt mere privatliv.

Vi ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~