



Notat

Forslag til ændringer i Lokalplan nr. 175 og Kommuneplantillæg nr. 14.

På baggrund af den offentlige høring om planforslagene indstiller Center for By, Erhverv og Miljø følgende ændringer.

I Lokalplan 175 rettes følgende bestemmelser:

§ 3.2:

I henhold til planloven kan der ikke i en lokalplan for bebyggelse til boligformål optages bestemmelser om specifikke målgrupper, men alene om bebyggelsens form. Bestemmelsens ordlyd ændres derfor til:

3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse, herunder studieboliger. Der kan endvidere opføres bebyggelse til fælleshuse og etableres fælles anlæg, herunder sociale og rekreative, der knytter sig til bebyggelsen eller skaber rammer for fællesskab i campusområdet.

Delområdet skal principielt disponeres og bebygges som vist på illustrationsplanen, bilag 4.

Note: Ved studieboliger menes små boliger til én person med et areal på mindre end 40 m² eller til to personer med et areal på mindre end 65 m². Studieboligerne vil også kunne anvendes af personer med professionel tilknytning til DTU. Vedr. liberalt erhverv, se § 3.10.

§ 5.3:

Efter lokalplanforslagets offentliggørelse er der truffet endelig beslutning om lokalplanområdets nye vejnavne. Bestemmelsens ordlyd ændres derfor til:

5.3 Der udlægges arealer til veje som angivet nedenfor, og principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4 samt på bilag 5:

- Fordelingsvejen 'Arianevej' i delområde E (strækning a - a) i en bredde af minimum 9 meter.
- Den fælles adgangsvej 'Sømose Hegn' til delområde B og C (strækning b - b) i en



bredde af ca. 9 meter.

- De interne veje 'Betzy Meyers Høj' og 'Sømose Hegn' henholdsvis i delområderne B og C i en bredde af minimum 7,5 meter.
- Den interne vej i delområde B 'Betzy Meyers Høj' af typen "Shared Space"; principielt som vist på bilagene.

Note: Boligområderne tilsluttes det overordnede vejnet via en ny vejtilslutning til eksisterende stikvej til Lautrupvang. Som et led heri forudsættes det, at den eksisterende stikvej (på matr. nr. 22 e) opgraderes i forbindelse med anlæg af den fælles adgangsvej Sømose Hegn til boligerne, se § 5.4.

Eksisterende midterhelle ved busstoppestedet på Lautrupvang ved Datastiens krydsning forudsættes opretholdt, men kan ændres ved senere behov.

§ 5.4: Samme anledning som § 5.3.

5.4 Fordelingsvejen 'Arianevej' (delområde E, strækning a – a) udlægges som privat fællesvej for matrikel nr. 22 e samt delområderne B og C.

Fordelingsvejen skal anlægges med et kørebaneareal på min. 7 meter. Vest for kørebanen skal anlægges en rabat på 1,5 - 2 meters bredde med træer, sat i en fast takt, samt vejbelysning. I respekt for eksisterende forsyningsledninger, se bilag 3, kan der øst for kørebanen anlægges en tilsvarende rabat, dog kun med træer, således at fordelingsvejen afgrænses af en allé.

Der skal anlægges overkørsler mod Lautrupvang og hvor den fælles adgangsvej (strækning b - b) tilsluttes fordelingsvejen. Endvidere kan der ca. midt på fordelingsvejen mod vest etableres en overkørsel til et evt. p-areal på matrikel 22 e. Se principperne på illustrationsplanen: bilag 4 og på bilag 5.

Note: vedr. belægning, se § 8.15.

§ 5.22:

Parkeringsnormen fastholdes uændret. Men i planforslaget var det forventede antal boliger sat for højt, så derfor bliver det nedjusteret i noten til den endelige bestemmelse.

5.22 Delområde B:

Der skal som minimum udlægges 1/4 p-plads pr. studiebolig. Heraf skal der anlægges mindst 1 p-plads pr. 6 studieboliger. Der skal som minimum etableres 1 cykel p-plads pr. studiebolig.

Note:

Ved studieboliger menes små boliger til én person med et areal på mindre end 40 m² eller til to personer med et areal på mindre end 65 m².

Der kan forventes etableret op til 300 boliger i delområdet, og der påtænkes i første omgang anlagt mindst 50 p-pladser. Herudover er der anvist udlæg til ca. 57 andre p-pladser. Hvis alle udlægspladser anlægges, vil der samlet set kunne skabes mere end 1 p-plads pr. 3 boliger. Denne lokalplans parkeringsdækning for biler er vurderet som acceptabel, da der er tale om boliger primært til studerende, der er beliggende i et stationsnært område med gode kollektive transportmuligheder.

Til orientering har Ballerup Kommune følgende p-normer i naboer til kollegieformål: 0,8 p-pladser pr. ungdoms/kollegieboliger som udlæg (lokalplaner 115 og 057) og 0,5 p-plads pr. ungdoms/kollegiebolig i anlæg (lokalplan 115).



§ 6.2:

I planforslaget var det forventede antal boliger sat for højt, så derfor bliver det nedjusteret i noten til den endelige bestemmelse.

6.2 Inden for delområde B må der maksimalt opføres 13.000 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 44.

Note: Bruttoetagearealer er uden op til 20 m² sekundær bebyggelse pr. bolig. Der planlægges opført op til 300 boliger i delområdet. En evt. udstykning af individuelt ejede ejendomme forudsætter ny planlægning (kommuneplantillæg og lokalplanlægning) på grund af bebyggelsesprocent-bestemmelsen. Se § 4.

§ 6.4:

Af planforslaget fremgik det, at opbevaringsfaciliteter til de studerende kunne etableres som fælles faciliteter, men det gælder faktisk også for etageboligerne i delområde C. Notens ordlyd ændres derfor til:

6.4 Opbevaringsfaciliteter (depotrum til større genstande som cykler, barnevogne, rollatorer, el-scootere og lignende) skal til studieboliger i delområde B som minimum udgøre 2,5 m² pr. bolig. Til etageboligbebyggelse i delområde C skal opbevaringsfaciliteterne som minimum udgøre 5 m² pr. bolig.

Note: Opbevaringsfaciliteter kan være etableret som fællesfaciliteter. De angivne arealstørrelser pr. bolig er inkl. areal til overdækket og aflåselig opbevaring af cykler.

§ 6.18: I planforslaget manglede der en henvisning til den eksisterende højspændingsledning, der løber gennem den østlige del af planområdet. Derfor tilføjes en ny § om højspændingsanlæg:

Gennem lokalplanområdet løber et 132 kV jordkabel mellem transformerstationerne Dyregård og Hareskovgård. Elforsyningsanlægget er omfattet af en rådighedsservitut, der i et bælte omkring kablet begrænser muligheden for bebyggelse, anlæg, terrænregulering og beplantning mv.

Note: Forsyningsledningens linjeføring er vist på kortet i planredegørelsen.

§ 8.29: I bestemmelsen mangler en henvisning til den nye bestemmelse om højspændingsledningen. Der tilføjes derfor yderligere en henvisning til § 6.18:

Tekniske anlæg på ubebyggede arealer/terræn skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse og jf. § 6.17 og 6.18. Forsyningsnet skal nedgraves.

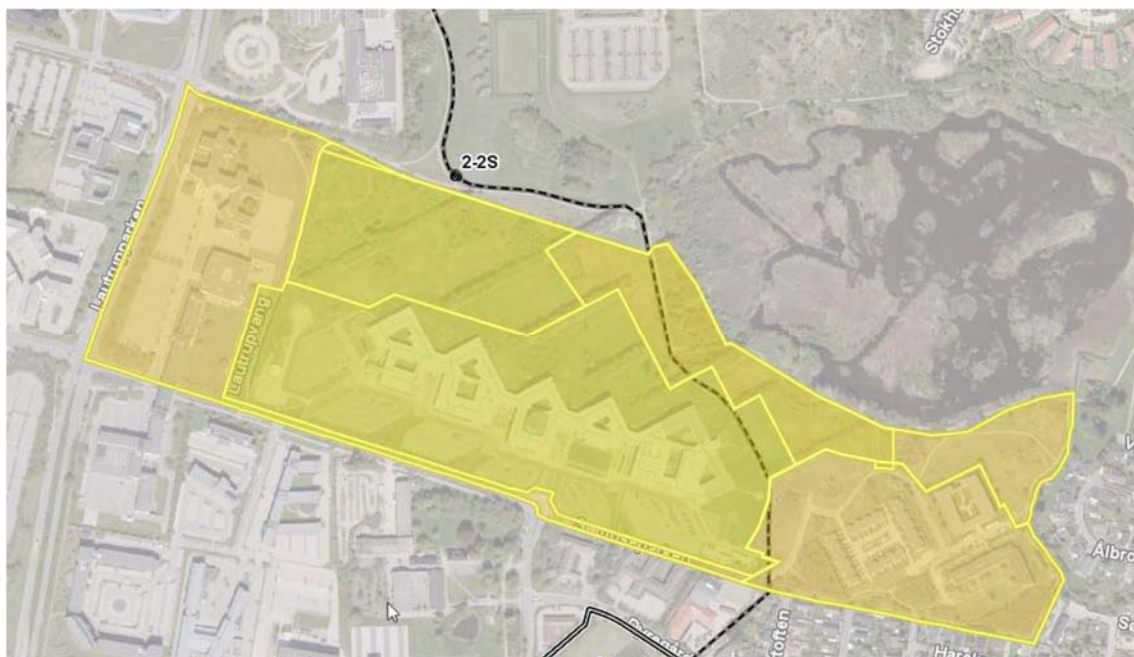
Kortbilag 5:

Navnene på de tre nye vejstrækninger rettes til Arianevej, Sømose Hegn og Betzy Meyers Høj.



Til kommuneplantillægget samt til lokalplanens redegørelse indstilles følgende tilføjelser om Energiforsyning:

Energinet Eltransmission A/S ejer og driver et elforsyningsanlæg, der løber gennem rammeområderne 6.B2, 6.E20 og 6.F4. Det drejer sig om et 132 kV jordkabel HK1201 Hareskovgård-Dyregård, som vist på kortbilaget.



Eltransmissions elanlæg er sikret ved uopsigelig tinglyst rådighedsservitut på de ejendomme, hvor anlægget forløber. Af servitutten fremgår bl.a., at der inden for et 2 m bredt bælte omkring jordkabelanlæggets ledningsmidte:

- til enhver tid skal være uhindret adgang for eftersyn og vedligeholdelse af anlægget,
- ikke må opføres bygninger,
- ikke må påføres påfyldning eller afgravning,
- ikke må foretages ændring af terrænets anvendelse ved fx anlægsarbejder eller beplantninger.

Såfremt der planlægges ny beplantning, stier, terrænregulering, regnvandsbassiner eller lignende langs forsyningsledningen, skal den tinglyste servitut iagttages. Det betyder bl.a., at der inden for en given afstand til jordkabelanlægget ikke uden meddelt dispensation kan etableres anlæg af nogen art. Servitutarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt.

Tilstandsændringer i servitutarealet må ikke ske, uden at Eltransmission forinden har meddelt lodsejer dispensation fra den tinglyste servitut. Ved en konkret dispensationsansøgning bedes Eltransmission kontaktes på mailadresse: 3.parter@energinet.dk.

De vilkår som kommer til at indgå i en evt. dispensation skal tinglyses med Energinet som påtaleberettiget, på lodsejers foranledning og regning, førend dispensation kan meddeles.



Elanlæg og høje objekter må ikke komme hinanden så nær, at der kan opstå fare eller ske skade for personer og elanlæg eller true forsynings sikkerheden. På baggrund af 'Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg' (BEK nr. 1114 af den 18.08.2016) anbefaler Eltransmission en sikkerhedsafstand på 50 m mellem elanlæg og elektrisk ledende høje objekter.

I servitutarealet for jordkabelanlæg tillader vi ikke beplantning med dybdegående rødder over vores jordkabelanlæg, idet rødder kan beskadige jordkablerne både ved gennemboring eller ved, at rødderne rykker jordkablerne i stykker, hvis træer vælter i storm. Eltransmission kan om ønsket udlevere en liste over planter med ikke-dybdegående rødder.

Til kommuneplantillægget samt til lokalplanens redegørelse indstilles følgende tilføjelser om Klimatilpasning:

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelser af Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013 om klimatilpasning blev der i 2014 fastsat retningslinjer og beskrevet en række indsatser, herunder afværgeforanstaltninger, til at imødegå påvirkninger som følge af de aktuelle klimaforandringer, herunder håndteringen af de forventede, større regnvandsmængder.

Hovedparten af det store erhvervsområde omkring Lautrupparken er i kommunens klimatilpasningsplan udpeget som risikoområde (jf. klimatilpasningsplanens side 17-18).

I forbindelse med det aktuelle kommuneplantillæg nr. 14 henvises derfor til det ovenstående, tidligere kommuneplantillægs retningslinjer (jf. klimatilpasningsplanens side 19-20) og generelle rammebestemmelser om regnvand (jf. klimatilpasningsplanens side 21).