

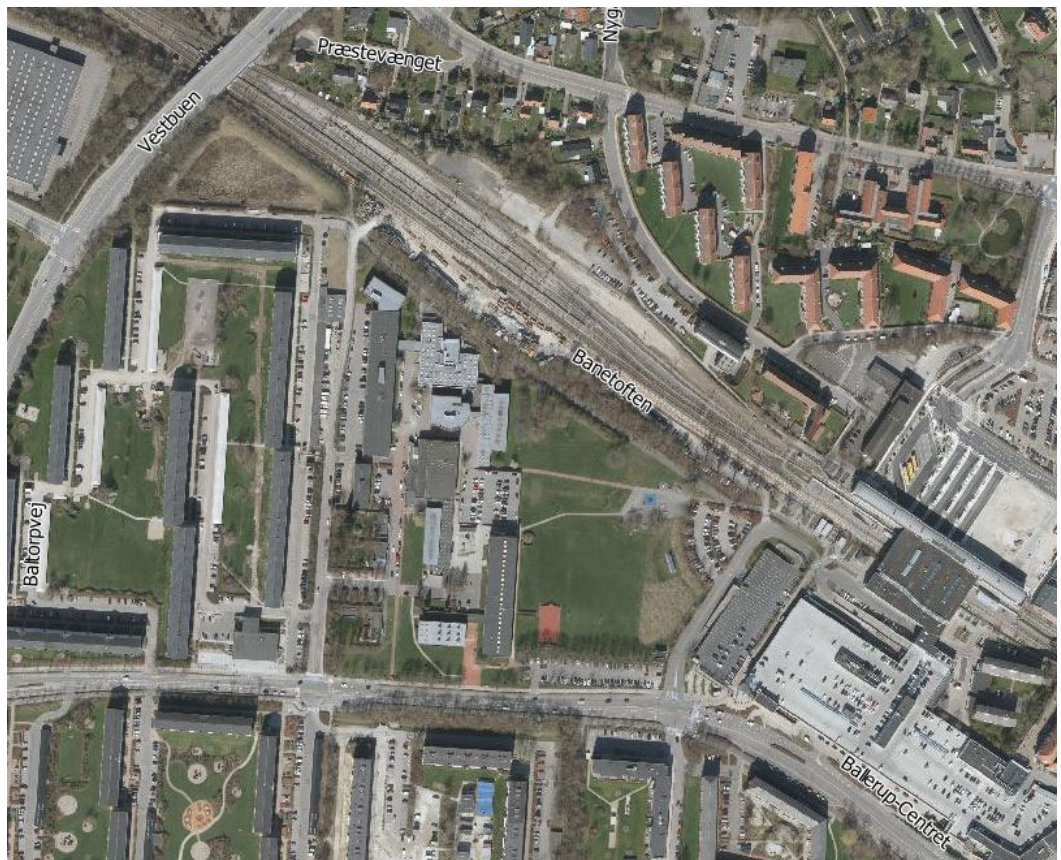


BALLERUP  
KOMMUNE

# Lokalplan

196

# FORSLAG



for en ny bydel på Baltorplænen

## HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer Kommunalbestyrelsen den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til. Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

## HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver Kommunalbestyrelsens overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men Kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

## HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Bygningsreglementets bestemmelser herom.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

**HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?**

Kommunalbestyrelsen skal vedtage en lokalplan

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

**HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?**

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold (er ikke juridisk bindende).
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv. der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

**LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING**

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

**DEN ENDELIGE LOKALPLAN**

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse, eller lovlig anvendelse, som er etableret, før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen. De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.



## REDEGØRELSE OM LOKALPLAN 196



Luftfoto med markering af lokalplanens afgrænsning

### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Som led i den udvikling, der foregår i Ballerup bymidte i disse år, skal området ved Baltorplænen og Baltoppen udvikles til et område med klimapark, boliger og kultur-campusområde.

Baltorp Plænen skal være et grønt byområde, der skal udnytte den centrale placering i Ballerup og være inviterende for borgere i hele byen. Området skal være et samlingssted for kulturelle aktiviteter og foreningstilbud til Ballerups borgere, ligesom det også fortsat skal være et campus/uddannelsessted centralt i byen.

Rygraden i området er Klimaparken. Klimaparken skal – ud over at skabe rammen om en attraktiv stiforbindelse mellem Baltoppen-området og den øvrige bymidte - bidrage til håndtering af regnvand i området. Parken skal desuden udformes, så der opnås den størst mulige biodiversitet, samtidig med at den skal være et attraktivt grønt parkrum for bymidtens beboere og brugere.

Det kan vise sig hensigtsmæssigt at nedrive Baltoppens nuværende foyertilbygning, således at der kan bygges nyt foyer- og caféområde, som vender sig ud mod Klimaparken, så der skabes bedre kontakt til parken og bymidten. Lokalplanen åbner for denne mulighed.

Omkring parken placeres der nye boligbebyggelser af forskellig karakter, og i varierende

højder mellem 4 og 7 etager. Derudover skal der opføres ny bebyggelse til kultur- og campusformål i 1-4 etager i områdets vestlige del (ved Baltoppen og Next).

Området skal bindes sammen af et internt vej- og stisystem, som kobles på den omgivende infrastruktur: Pederstrupstien, Baltorpvej i vest og Banetoften i øst.

Området disponeres med fokus på, at det skal være en integreret del af Ballerup bymidte. Dette opnås ved at etablere gode offentlige forbindelser for gående og cyklende gennem området, ligesom der lægges stor vægt på, at både klimaparken og kultur-campusområdet er let tilgængeligt for alle.

Det er et grundlæggende princip for området, at bebyggelserne overordnet set skal være højere og tættere, jo nærmere de ligger på stationen og bymidten.

Bebyggelsen skal fremstå varieret, men dog med en tydelig, samlet identitet, hvor der skabes en rød tråd gennem renovering af lokalplanområdets eksisterende bebyggelse og udformning af kommende bebyggelser. For at sikre dette fastlægges der overordnede bestemmelser vedr. materialevalg og andre generelle tiltag, som skal være gældende for hele lokalplanområdet: Facader skal generelt udføres med tegl, med mulighed for at indarbejde facadepartier i træ og glas. Teglfacaderne skal udføres med en bearbejdning i form af variationer i murværket for at give facaderne karakter og undgå at de fremstår ensformige og bastante.

Det er vigtigt, at bebyggelserne ikke danner lukkede og kedelige 'bagsider', hverken mod ankomstgaden eller mod klimaparken. Der fastlægges derfor bestemmelser i lokalplanen om, at alle facader, uanset orientering, skal udføres i samme kvalitet og med samme detaljeringsgrad.

Ud over de generelle principper fastlægger lokalplanen konkrete principper der for de enkelte delområder med hensyn til udformning af bebyggelserne og deres omgivelser, klimaparken samt veje og parkeringsarealer.



*Illustration – et kikk fra Baltorpvej mellem to karréer til klimaparken og den bagvedliggende bebyggelse.*



**Overordnede principper for det nye Baltorp-område**



Klimaparken skal skabe sammenhæng mellem bymidte og kultur-og campusområdet ved Baltoppen, og der skal være adgang til klimaparken fra alle sider.



Ny boligbebyggelse indrammer og afskærmer klimaparken, men med åbninger der gør parken synlig fra omgivelserne.

Realiseringen af den byudvikling, som lokalplanen skal muliggøre, kræver nedrivning af nogle af de eksisterende bygninger. Der vil i givet fald blive etableret nye faciliteter til de nuværende kulturelle aktiviteter og foreninger, som findes der i dag.

## LOKALPLANOMRÅDET



Lokalplanområdet omfatter Baltorplænen samt kultur- og campusområdet ved Baltoppen og Next. Området ligger tæt på Ballerup Station, og det afgrænses af Banetofte mod øst, Baltorpvej mod syd, Baltorpvej og en almen boligbebyggelse (AAB) mod vest, samt Pederstrupstien og S-banen mod nord.

Den østlige del af lokalplanområdet udgøres af Baltorplænen, et grønt område som ikke bruges meget i dag. Den vestlige del af området rummer i dag Baltoppen Live med tilhørende halbygning, Baltoppen Bio (som flytter til Ballerup Centret i 2021), uddannelsesinstitutionen Next, den tidligere Kasperskoles bygninger (Kasperskolen er flyttet til Skovlunde), et par tjenesteboliger og en tandlægeklinik.

De tidligere skolebygninger og Baltoppens halbygning benyttes af en række foreninger samt af teatergruppen Klima, og i 2021 til covid-vaccinationscenter.

Next, Baltoppen og tandklinikken har indkørsel fra vest, fra den nord/sydgående gren af Baltorpvej.

I områdets nordøstlige hjørne, tættes på stationen, findes en pendlerparkeringsplads med 67 p-pladser i en kvartcirkel, og på en del af strækning mod syd, ud mod Baltorpvej, er der i dag et parkeringsareal. Ved hjørnet af Baltorpvej og Banetofte er der en kebabbod.

Pederstrupstien, som løber nord for lokalplanområdet, leder – som navnet siger – til landsbyen Pederstrup mod vest, og fortsætter også som sti langs banen og forbi stationen mod øst.

Syd for lokalplanområdet og Baltorpvvej ligger en række almene boligbebyggelser. Nord for lokalplanområdet ligger S-banen og den øvrige Ballerup Bymidte med den nyomlagte Banegårdsplads som bindeled.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder. Delområderne 1, 2 og 3 udlægges til boligbebyggelser, delområde 4 udlægges til kultur-campusområde, delområde 5 udlægges til klimapark, delområde 6 og 7 udlægges til veje og parkering.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om omfang og placering af klimapark, boligbebyggelse, kultur- og campusbebyggelse samt veje, stier og parkering

Pederstrupstiens tracé omlægges, så den forløber gennem klimaparken på den østligste strækning ved stationen. Af hensyn til den trafikale afvikling ved udkørslen fra Pederstrupstien skal der anlægges fortov og dobbeltrettet cykelsti langs Banetoftens vestlige side (dette anlæg vil muligvis ligge delvist uden for lokalplanens område).

Pendlerparkeringen i den kvartcirkelformede p-plads ved Banetoften skal nedlægges som led i realiseringen af lokalplanen. Pendlerparkering vil i stedet være mulig på de kommende p-pladser inden for lokalplanområdet.

Da der bliver tale om sokkeludstyknings ved alle nye byggerier i området, stilles der ikke det sædvanlige krav om etablering af parkering på egen grund. I stedet skal parkering etableres langs de nye veje i området.

Lokalplanens bestemmelser for parkeringsforholdene i området baserer sig på de gældende normer for parkering, jf Kommuneplan 2020. Lokalplanområdet ligger meget stationsnært, og på grund af områdets forskelligartede funktioner er der oplagte muligheder for dobbeltudnyttelse af p-pladserne.

Med dobbeltudnyttelse menes, at p-pladserne kan benyttes af flere brugere henover døgnet, fx studerende og pendlere om dagen, og beboere og kulturbrugere om aftenen. Dobbeltudnyttelse er dermed kun en mulighed i områder, hvor der er en blanding af brugere og funktioner, og omfanget af reduktionsmuligheden skal altid fastlægges ud fra en konkret vurdering. Det er selvsagt en forudsætning for dobbeltudnyttelsen, at alle p-pladser er tilgængelige for alle (med mindre der placeres supplerende privat parkering i kælder).

Med princippet om dobbeltudnyttelse kan omfanget af asfaltarealer til parkering minimeres, og der opnås i stedet mere areal til klimapark og friarealer.

Det vil blive indarbejdet i den kommende grundejerforenings vedtægter og/eller som servitutstiftende skødebestemmelser, at parkeringsarealerne på vejene inden for lokalplanområdet skal være offentligt tilgængelige, og at der ikke må etableres private parkeringsordninger.

Boligbebyggelserne kan opføres i 4-7 etager. Der må dog kun bygges i 7 etager i delområde 3 og kun i den ende af byggefeltet, som ligger tættest på stationen. Byggeri til kultur og undervisning kan være i 2-4 etager.

Lokalplanen fastsætter konkrete bestemmelser om udformning af opholds- og friarealer og private kantzoner, veje- og parkeringsanlæg, samt krav til den arkitektoniske kvalitet i form



af materiale- og farvevalg, samt variation i facadeudformning og bygningshøjder.

Lokalplanens bestemmelser for klimaparken er overordnede og skal senere detaljeres i et program for et parallelopdrag om parkens konkrete udformning. Bestemmelserne omhandler beplantning, regnvandshåndtering, belægninger mv.



*Illustration af det kommende byområde, set fra syd*

## **SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING**

### **Landsplanlægning (Fingerplan)**

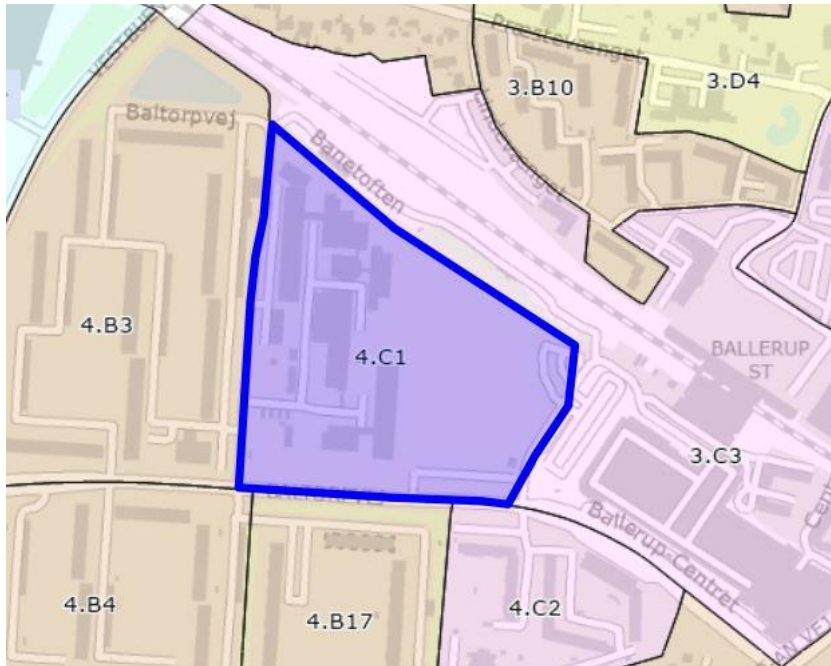
Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdetets planlægning, kaldet Fingerplan 2019.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem den offentlige trafikbetjening og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner. De stationsnære arealer, defineret som arealer inden for 1.200 m fra stationerne, har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst skal søges placeret her.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende i det stationsnære kerneområde ved Ballerup Station. Dermed er lokalplanforslaget i overensstemmelse med Fingerplanen.

### **Kommuneplan**

I Kommuneplan 2020 hører lokalplanområdet under rammeområde 4.C1 –Stationsnært centerområde ved Baltoppen.



Rammeområde 4.C1, Kommuneplan 2020

Der gælder følgende rammebestemmelser for området:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, boliger, administration, liberale erhverv og lignende erhverv, der lader sig indpasse uden gene for omgivelserne.

Området kan derimod ikke anvendes til detailhandel.

Der skal udlægges areal til offentligt parkareal og parkering.

Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.

Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til kulturhuset og områdets beliggenhed ved bymidten.

Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer, under hensyntagen til områdets betydning for kommunens kulturaktiviteter og som rekreativt samlingssted for kommunens borgere.

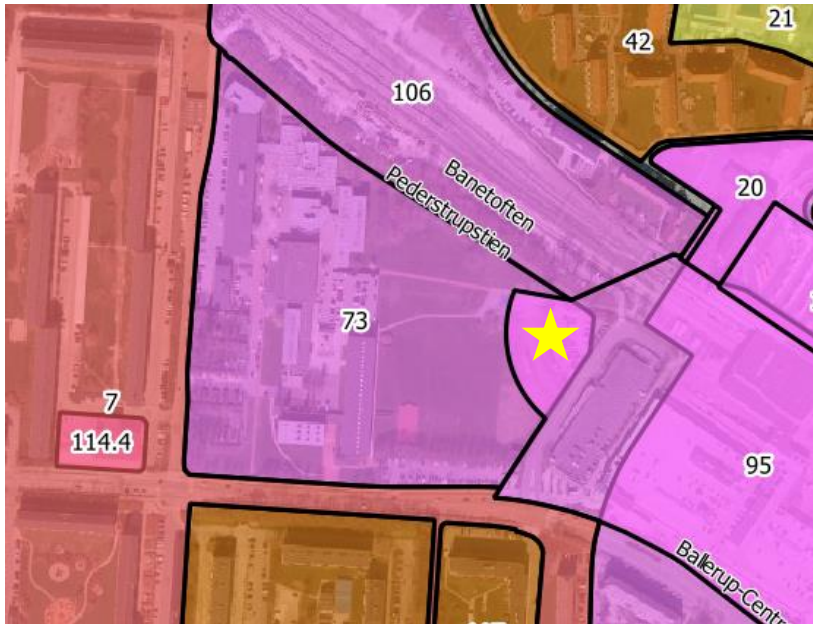
Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

Da de aktuelle planer for en bymæssig udvikling af området går på at bygge mere, og på udvalgte steder også højere, end kommuneplanen tillader, ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg, som muliggør den bebyggelse, lokalplanen omhandler, dvs. med en bebyggelsesprocent på 100 og med byggeri overvejende i 2-6 etager; enkelte udvalgte steder tillades dog 7 etager.

Et ganske lille hjørne af lokalplanområdet rækker ind i rammeområde 3.C3. Da der på dette sted forudsættes anlagt en plads som adgang til klimaparken, er anvendelsen ikke i strid med rammebestemmelserne, som fastlægger anvendelsen til centerformål.

### **Eksisterende lokalplan**

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 073. Parkeringsarealet ('lagkagestykket', markeret med en stjerne) i det nordøstlige hjørne er desuden omfattet af Lokalplan 095:



Lokalplaner i området

Lokalplan 73 erstattes i sin helhed af denne nye Lokalplan 196, mens Lokalplan 095 kun aflyses for så vidt angår det område, som den nye lokalplan omfatter.



## Sektorplaner

### Trafik

Lokalplanområdet er vejbetjent fra en af kommunens større trafikveje: Baltorpvej, tildels via Banetoften. Baltorpvej forbinder det centrale Ballerup med Vestbuen, der sammen med Sydbuen danner en ringforbindelse mellem de overordnede veje: Frederikssundvej og Motorring 4.

Den kommende bebyggelse inden for lokalplanområdet vil i sagens natur medføre øget biltrafik. For at kunne vurdere omfanget og de støjmæssige konsekvenser af de fremtidige trafikale forhold, er der udarbejdet et støjnotat<sup>1</sup>, hvor nedenstående fremskrivning af trafikmængderne fremgår.

### Nuværende forhold - antal køretøjer pr. årsdøgn (ÅDT) samt tilladte hastigheder

	ÅDT (køretøjer)	Hast. (km/t)
Baltorpvej	9100	50
Ballerup Byvej	16300	70
Vestbuen, nord for Baltorpvej	9900	60
Vestbuen, syd for Baltorpvej	7400	60
Hold-An vej	13700	50
Ringvej B4	28600	80
Baltorpvej – intern vej til Campus og Kultur	4660	50

### Fremtidige forhold - antal køretøjer pr. årsdøgn (ÅDT) samt tilladte hastigheder

	ÅDT 2030 (køretøjer)	Hast. (km/t)
Baltorpvej*	9900	50
Ballerup Byvej	16300	70
Vestbuen, nord for Baltorpvej	9900	60
Vestbuen, syd for Baltorpvej	7400	60
Hold-An vej	13700	50
Ringvej B4	28600	80
Baltorpvej – intern vej til Campus og Kultur*	5700	50
Banetoften**	5000	33

### Trafikstøj

Det udarbejdede støjnotat fra Gade & Mortensen bygger for følgende forudsætninger: Det estimeres<sup>2</sup>, at den nye bebyggelse vil genere ca.1.600 bilture pr. dag. Yderligere antages det, at de 1600 bilture pr. dag fordeles ligeligt på Baltorpvej øst og vest for indgangsvejen, samt at trafikken fortsat forventes at følge den normale årlig vækst med 1% om året.

Trafikmængderne på resterende veje er i henhold til Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007 "Støj fra veje" fremskrevet 10 år frem til 2030. Trafiktallene er fremskrevet med 1 % pr. år.

<sup>1</sup> Støjnotat udført af Gade & Mortensen Akustik.

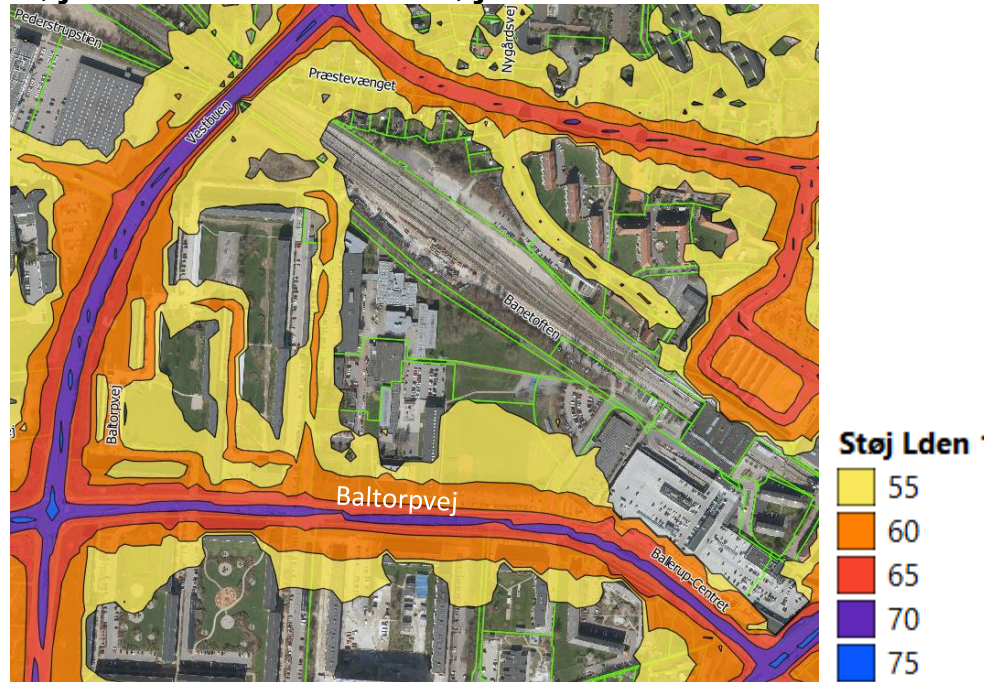
<sup>2</sup> Beregning udført af COWI.

Fordelingen af lette (kategori 1) og tunge køretøjer (kategori 2/3) og mellem dag-/aften-/natperioderne er baseret på de angivne standard-vejtyper jf. Vejdirektoratet Rapport 434/2013 "Håndbog – NORD2000".

Støjberegningerne er udført ved hjælp af beregningsprogrammet SoundPLAN v8.2 i henhold til beregningsmetoden Nord2000.

Terrænets akustiske egenskaber er bestemt på baggrund af ortofoto.

### Støjkort – nuværende trafikstøj



fra støjkortlægning 2017

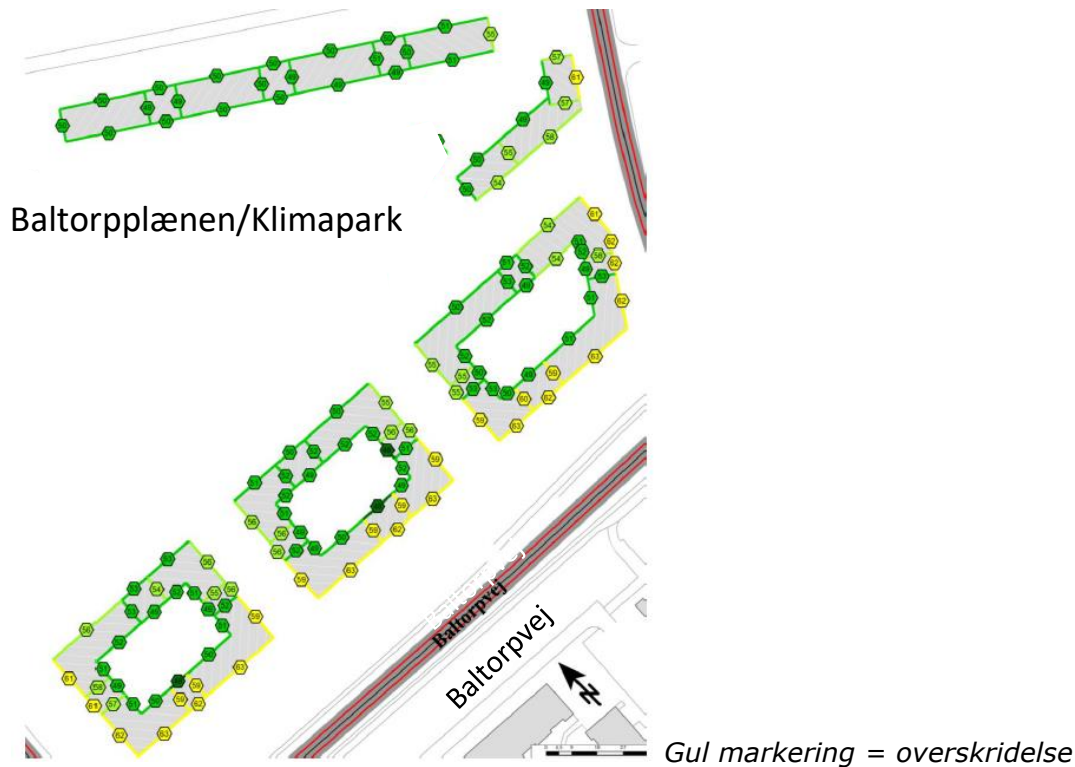
De nuværende støjbelastning af området fremgår af ovenstående illustration. Med udbygningen af området med op mod 500 boliger samt kultur- og campusbebyggelse vil støjbelastningen forventeligt øges, jf. illustrationen nedenfor, hvor støjbelastningen på de enkelte facader er angivet; gul farve indikerer en overskridelse af støjgrænserne.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje" skal facaderne i støjbelastede boliger udformes således, at der indendørs i sove- og opholds-rum med åbne vinduer (åbningsareal 0,35 m<sup>2</sup>) ikke er støjniveauer, Lden, på over 46 dB fra vejtrafik.

Bygningsreglementet foreskriver, at støj fra trafik, Lden, indendørs i boliger med lukkede vinduer ikke må overstige 33 dB.

Derudover skal det sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer, herunder tagterrasser og altaner, ikke overstiger Lden 58 dB.

Der er beregnet overskridelser af grænseværdien på projektets facader på op til 5 dB. Der vil således i forbindelse med den videre projektering være behov for at beregne krav til lydisolerende foranstaltninger i facaderne med henblik på at sikre støjniveauerne inde i boligerne imod vejtrafikstøj.

**Fremtidig situation** - beregnet vejstøj på facader mod vej eller bane

For de eksisterende bebyggelser langs sydsiden af Baltorpvej vil der være en minimal forøgelse af støjbelastningen. Den vil skyldes henholdsvis de ekstra bilture om dagen på Baltorpvej ind til området samt de refleksioner af støjen fra Baltorpvej, som den nye bebyggelse vil give anledning til.

Forøgelsen af støjen grundet de ekstra bilture er helt marginal. Da den forøgelse af trafikken, som nybyggeriet genererer, ligger under 10 %, vil forøgelsen af støjen være under 1 dB og derved ikke hørbar.

Forøgelsen af støjen grundet refleksioner fra byggeriet forventes også at være helt marginal. Der er ca. 35 m fra Baltorpvej både til nærmeste nabo mod syd og til den nye bebyggelse. Den lyd/støj, der kommer direkte til naboen fra vejen, vil altså have rejst 35 m, mens støjen som kommer til naboen som en refleksion fra bebyggelsen vil have rejst fra vejen til bebyggelsen, tilbage til vejen og så til naboen, altså ca. 3 x 35 m. Den ankomende støj vil derved alene på grund af afstanden være reduceret med ca. 5 dB i forhold til den direkte støj fra vejen.

Konklusionen er, at støjbelastningen på nabofacaderne som følge af den nye bebyggelse forventes tiltaget med omkring 1 dB, hvilket forventligt næppe vil være hørbar. Det er muligt at støjens karakter ændres en smule, men niveauet forventes ikke forhøjet af betydning.

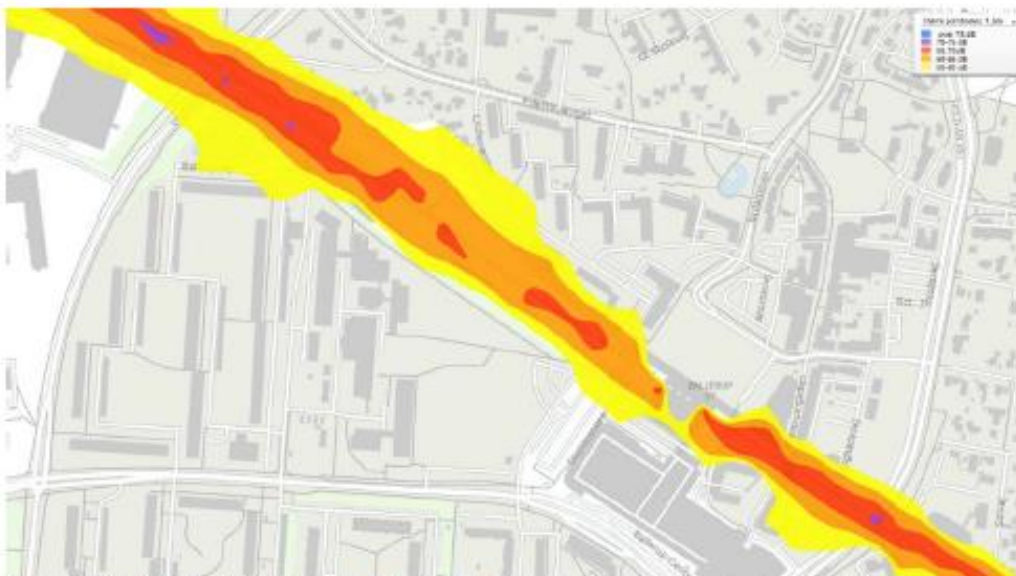
Det fremgår af lokalplanens bestemmelser, at ny bebyggelse skal udformes, så disse vejledende støjgrænser overholdes.

**Støj fra banen**

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner", skal det ved boliger i eksisterende støjbelastende områder sikres, at alle udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligerne har en støjbelastning fra togtrafikken på under 64 dB Lden i frit felt, det vil sige, at refleksioner fra selve bebyggelsen ikke skal medregnes.



Togstøjen indendørs i boligernes opholdsrum med åbne vinduer må ikke overstige 52 dB. Facaderne skal udformes således, at der indendørs i opholdsrum ikke er støjniveauer over 33 dB, jf. bygningsreglementet 2018.



**Figur 5:** Udklip fra Støj-Danmarkskortet. Udklippet viser støj fra jernbanen 1,5 meter over terrænet.

Som det ses, forventes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra jernbaner på 64 dB ikke overskredet inden for lokalplanområdet. Alligevel er der – ud fra et forsigtighedsprincip – indsat en bestemmelse i lokalplanen om, at ny bebyggelse skal udformes, så de vejledende støjgrænser overholdes.

### **Energiforsyning**

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger.

I varmeplanlægningen er området godkendt til fjernvarmeforsyning. Tilslutning vil derfor kunne ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan, og forsyningen varetages af forsyningselskabet Novafos.

### **Afløbsforhold / kloakering**

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og er separat-kloakeret. Hovedkloakledninger er beliggende i Baltorpvej og Grønnemarken.

Spildevandet ledes særskilt til Biofos' anlæg i Avedøre, Renseanlæg Avedøre (det tidligere Spildevandscenter Avedøre I/S). Regnvand fra B36R afledes til Ballerup Å ved U9.

I henhold til spildevandsplanen er projektområdet mindre egnet til nedsivning.

### **Ledningsforhold i øvrigt**

Der er aktive naturgasledninger ved projektområdet.

**Grundvand og regnvand**

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige regionale drikkevandsinteresser.

Området er mindre egnet til nedsivning af regnvand. Der skal derfor arbejdes med andre måder at opsamle, forsinke og/eller fordampe regnvandet på.

Lokalplanen rummer bestemmelser om/krav til håndtering af regnvand i klimaparken. Parkens udformning forventes fastlagt senere gennem et parallelopdrag.

**Jordforurening**

Der er fundet områder med jordforurening inden for lokalplanområdet. Bygge/anlægsarbejdet inden for det kortlagte areal kræver en tilladelse i henhold til Jordforureningslovens § 8.

Området er i øvrigt omfattet af kommunens områdeklassificering, og der er derfor krav om anmeldelse af overskudsjord til Kommune inden bortskaffelse. Anmeldelsen skal ske med udgangspunkt i jordprøver, typisk udtaget pr. 30 tons overskudsjord.

**Fredskov og beskyttet natur**

Der er ikke inden for lokalplanområdet eller dets nærhed registreret fredskov eller beskyttet natur.

Den nuværende 'bynatur' er af en meget ringe kvalitet. Det forventes, at der vil være grundlag for langt mere biodiversitet i den kommende udformning af området med klimapark.

Den nærmeste Natura 2000 Habitat-udpegning er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Ballerup Kommune har udarbejdet en tilsynsrapport vedr. yngle-rastesteder i lokalplanområdet (rapporten indgår som bilag til miljøscreeningsskemaet for lokalplanen). Den væsentligste konklusion er:

Der er fundet et træ (Eksotisk Løn) med et synligt hul. Der sås ikke spor efter flagermus (ekskrementer eller urin). Alligevel kan træet være egnet for flagermus. En lytning vil kunne fastslå om træet er beboet.

Området er egnet som fouragering for flagermus, hvilket en lytning givetvis vil bekræfte. Hvis en lytning fastslår, at der ikke er koloni i den eksotiske løn i det nordlige delområde, så er det ikke sandsynligt, at området er levested for flagermus.

**Fortidsminder**

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor lokalplanens område. Kroppedal Museum, som varetager arkæologiske forundersøgelser i det storkøbenhavnske område, har ikke kendskab til fortidsminder på, eller umiddelbart op til, området. Det kan skyldes, at området blev udbygget, før man fik systematiske museumsundersøgelser. Der kan være sket forstyrrelse af jordlagene i forbindelse med opførelse af det omkringliggende byggeri og etablering af boldbaner på plænearealet (pt. benyttes en del af området til midlertidig parkeringsplads i forbindelse med covid-vaccinationscenter i Kasperskolen).

Der vil ikke blive foretaget arkæologiske forundersøgelser forud for de kommende byggerier, men hvis der i forbindelse med de kommende jord- og anlægsarbejder på Baltorplænen findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af fx bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8 § 27, stk.2.

## MILJØVURDERING

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)"<sup>3</sup> fastsætter kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljøvurderinger af planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening.

Til belysning af de støjmæssige konsekvenser af den øgede biltrafik, som udviklingen af Baltorplænen vil medføre, er der foretaget udarbejdet et støjnotat, som vurderer støjbelastningen omkring Baltorplænen/Baltoppen i dag og i den fremtidige situation, når hele lokalplanområdet er udbygget. Konklusionen er her, at den øgede trafik vil medføre et øget støjniveau på ca. 1 dB, hvilket næppe vil være hørbart. Se også ovenfor under afsnittet 'Trafikstøj'.

Der er desuden udarbejdet et tilsynsnotat vedr. bilag IV-arter. Her er konklusionen, at et enkelt træ måske kan være egnet for flagermus. Der er ingen umiddelbare tegn på dette, men det skal undersøges ved en lytning.

På baggrund af den foretagne screening af lokalplanen er det Ballerup Kommunes vurdering, at der ikke er grundlag for at foretage en egentlig miljøvurdering af det kommende byudviklingsprojekt ved Baltorplænen i Ballerup bymidte.

Kommunen vil derfor ikke foretage en miljøvurdering af lokalplanen. Miljøscreeningen (med bilag) offentliggøres sammen med lokalplanforslaget, når det sendes i høring.

---

<sup>3</sup> Lovbekendtgørelse nr 1225 af 25/10/2018