

## ÆNDRINGER I ENDELIG LOKALPLAN 196 – BALTORPEN

Tilføjelser og ændringer er vist med **rødt**.

### **Redegørelsen**

Tilføjelse vedr. jordforurening, iht. høringssvar nr. 7/8:

#### ***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. **Ved en fejl fremgik dette ikke af miljøscreeningen. Forureningen skal håndteres i henhold til miljølovgivningen.**

Tilføjelse vedr. **Grønt Danmarkskort**, iht. høringssvar fra Miljøstyrelsen (nr. 19); indsættes side 16:

#### ***Grønt Danmarkskort***

I medfør af den foreliggende lokalplan kan der anlægges et langstrakt byggeri (B5) langs med og syd for den nuværende placering af Pederstrupstien. Byggeriet er placeret i arealer, der er udpeget som Økologisk Forbindelse i kommuneplantemaet Grønt Danmarkskort. Den økologiske forbindelse skal give spredningsmulighed for arter, der benytter skov, træer og skovbryn til at sprede sig. Det er fortrinsvis fugle, flagermus og insekter.

Syd for Pederstrupstien findes i dag overvejende græsarealer og kun få træer. Områdets egenskab som spredningskorridor er derfor særligt knyttet til træerne nord for Pederstrupstien. Dertil kommer, at området, der i dag fremstår med græsplæne, i henhold til planen vil blive beplantet med buske/træer, hvilket vil styrke spredningsmulighederne.

På den baggrund er det kommunens vurdering, at den økologiske forbindelse vil være intakt efter anlæg af byggeriet B5.

### **Bestemmelserne**

#### **TEC-bygningshøjde**

Den maksimale bygningshøjde øges til 22 m iht. høringssvar fra FB Gruppen (nr. 37):

- (§6.17) Bygningshøjden må være maks ~~16,5~~ **22** meter, målt fra godkendt terræn til bygningens højeste punkt, det vil sige inklusive eventuelle teknikhuse, væksthuse og lignende på taget.

**Vejprofil** mellem B2 og B3 reduceres med 1 meter i konsekvens af nyt vejprofil med dobbeltrettet cykelsti langs Banetoften-profil, jf. høringssvar fra FB Gruppen (nr. 37).

Dette har ikke konsekvenserne for bestemmelserne, men rettes på bilagene.

## Byggefelt C2 udgår.

Af de to alternative byggefelter er det C3, der fremover vil fremgå af lokalplanen, mens C2 udgår. Dette medfører ændringer i bilagene, konsekvensrettelser i nummereringen af C-byggefelterne samt følgende konsekvensrettelser i bestemmelserne:

6.16 Der udlægges **tre** nye, vejledende byggefelter, C1, C2, og C3, hvor der må opføres ny bebyggelse.

**Note:** Nybyggeri i byggefelt C1 og C3 kræver nedrivning af eksisterende bebyggelse.

6.18 I enten byggefelt C2 eller byggefelt C3 må der opføres nybyggeri i 2-3 etager.

~~Det vil sige, at kun det ene af byggefelterne må bebygges. Hvis byggefelt C2 bebygges, skal arealet mellem byggefelt C1 og C2 indgå i og udføres som en integreret del af klimaparken. Hvis C2 ikke bebygges, skal hele byggefeltets areal indgå i klimaparken. Hvis C3 ikke bebygges, skal hele byggefeltets areal indgå i klimaparken.~~ Bygningshøjden må være maks 13,5 meter, målt fra godkendt terræn til bygningens højeste punkt, det vil sige inklusive eventuelle teknikhuse, væksthuse og lignende på taget.

~~Før både C2 og C3 gælder, at~~ Der kan etableres en yderligere etage, som udelukkende må anvendes til tagterrasse. En sådan tagterrasse skal være åben, men kan suppleres med mindre åbne overdækninger, drivhuse og lign.

## Præcisering vedr. cykel-p til uddannelse

– iht. ønske fra FB Gruppen/høringssvar nr. 37:

§5.6 Til undervisningsformål skal der anlægges 5 cykel-parkeringspladser pr. 10 studerende. **Mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 10 studerende skal anlægges på terræn og være offentligt tilgængelig. Derudover kan cykelparkering placeres i (evt. aflåst) kælder med adgang for studerende og ansatte.**

Samtidig udgår denne sætning i 6.21, som konsekvens af ovenstående tilføjelse:

§6.21 ~~Cykelparkering til undervisnings-, kultur- og fritidsformål skal være offentligt tilgængelig, mens cykelparkering målrettet ansatte må være aflåst.~~

## TEC-byggefelt

Byggefeltet udvides med 10 meter mod øst iht. høringssvar fra FB Gruppen (nr 37); dette fremgår ikke af bestemmelserne, men rettes til på bilagene.

## Præcisering vedr. fri- og opholdsarealer:

### 8.2 Bolignære fri-/opholdsarealer

#### Ved Byggefelt B1, B2 og B3

Boligerne i B1, B2 og B3 har deres opholdsarealer i kantzone/terrasse eller på opholdsaltaner samt i bebyggelsens gårdrum.

Derudover kan der etableres tagterrasse, jf § 6.

Gårdrummene skal fungere som fælles opholdsarealer og være tilgængelige for områdets beboere.

Opholdsarealer på terræn skal indrettes efter brugernes behov og kan benyttes til fælles opholdssteder. Der kan etableres legeredskaber, køkkenhave, beplantning mv.

Der skal etableres de fornødne anlæg til håndtering af regnvand, jf. § 10.

Beplantninger skal etableres med lav beplantning og lysåbne træer af hensyn til lys/skyggeforhold i gårdrummene og i boligerne omkring dem.

#### Ved byggefelt B4 og B5

Boligerne i B5 har opholdsarealer i kantzone og på opholdsaltaner plus direkte adgang til klimaparken. Derudover er der mulighed for etablering af tagterrasser, jf. § 6.

## Præcisering vedr. Pederstrupstien

5.5 Pederstrupstiens tracé kan forlægges, så det kommer til at ligge i klimaparken, syd for, og parallelt med, byggefelt B5 – vejledende stitracé fremgår af bilag 3.

Den konkrete udformning (bredde, belægning, belysning etc.), og den præcise placering, af Pederstrupstien skal godkendes af Ballerup Kommune.

## Bilag, ændringer jf. ovenstående:

Udvide TEC-byggefelt med 10 meter mod øst

Fjerne byggefelt C2

Konsekvensrette C-byggefelters numre

Justere placering af byggefelt B3 og bredde af Vej VII aht. dobbeltrettet cykelsti langs Banetoften

Snit i veje konsekvensrettes, både mht. bredder og TECs øgede bygningshøjde.