



Rettelser til Lokalplan 197 og til- læg nr. 14 til Kommuneplan 2020

Rettelser til Lokalplan 197

Redegørelse

- I redegørelsens afsnit om sektorplanlægning, indskrives der under overskriften Habitatdirektivet følgende supplerende tekst:
" Ballerup Kommune har fået foretaget en undersøgelse af, hvorvidt lokalplanområdet er raste- eller yngleområde for flagermus. Undersøgelsen er foretaget af NIRAS, der har foretaget en udvendig inspektion af træerne i lokalplanområdet med registrering af potentielle adgangsveje og rastemuligheder for flagermus.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning til habitatbekendtgørelsen skal yngle- og rasteområder for de beskyttede bilag IV-arter med rimelighed kunne afgrænses. I denne opgave er der udført en levestedskortlægning. Formålet med levestedskortlægningen er at afgrænse omfanget af egnede yngle- og rasteområder, som vil være beskyttet, hvis flagermus forekommer.

Hvert træes samlede egnethed for flagermus blev vurderet separat. Besigtigelsen blev gennemført den 26. august 2022. På grund af besigtigelsestidspunktet var der blade på træer og epifyttiske bevoksninger. På træer uden epifyttisk bevoksning kunne stammer og større grene dog ses i tilstrækkeligt omfang til at vurdere forekomsten af hulheder.

Levestedskortlægning for flagermus baseres på en vurdering af de strukturer, som flagermus kan benytte som yngle- og rasteområder i fx træer og bygninger. Sådanne rastesteds-karakterer i træer kan f.eks. omfatte spættehuller og andre huller i stammer og grene, flager af løs bark, hulrum mellem sammenvoksede grene og flækkede grene. Træernes almindelige tilstand giver desuden en indikation af, hvorvidt vednedbrydende svampe kan have skabt hulheder, hvis åbninger ikke er umiddelbart synlige fra jorden. Endelig vil træernes diameter give et indtryk af, hvorvidt flagermus kan finde beskyttelse mod vejrestremer i hulheder i stammer og grene, ligesom sandsynligheden for udvikling af hulheder stiger med træernes alder.

Træerne i det vurderede område har gennemgående en lav alder og lav diameter (de fleste er med dbh. under 30 cm). Naur er dog en træart, der kan udvikle hulheder i relativt små træer. I den engelske database BTHK over fund af flagermus i træhuller (<http://battreehabitatkey.co.uk/>) findes mange eksempler på fund af rastende flagermus i Naur med diameter på 20-30 cm dbh. Derfor kan det ikke alene på grund af træernes størrelse udelukkes, at flagermus kan raste i hulheder i disse træer. I det konkrete område blev der imidlertid ikke fundet hulheder i stammer eller større, synlige grene. Stam-

mer og grene i de højereliggende dele af træerne, som ikke kunne besigtiges grundigt fra jorden, vil være yngre og af mindre dimensioner. Generelt var egnede rastesteds-karakterer fraværende eller meget fåtallige. På den baggrund vurderes det, at der ikke er hulheder i disse træer, som kan være beskyttede yngle- og rasteområder for flagermus.

Enkelte træers stammer kunne ikke vurderes pga. epifyttisk bevoksning af Vedbend. På baggrund af tilstanden af andre ensaldrende træer uden bevoksning med Vedbend vurderes det, at der ikke kan være beskyttede yngle- og rasteområder for flagermus skjult bag Vedbend-stænglerne.

Flagermus kan raste overfladisk bag barkstykker og evt. Vedbend. I det konkrete område var netværkene af vedbendranker dog tynde, og pladsen mellem blade og stamme er mere udsat end egentlige hulheder eller løse barkstykker. Et af de få engelske fund af flagermus bag Vedbendranker blev gjort i et meget tykt netværk af ranker (ved hjælp af termokamera), og i øvrigt på et sted der var fuldt soloplyst og derfor varmt. Derfor vurderes det, at der ikke kan være beskyttede yngle- og rasteområder for flagermus under vedbendrankerne i dette område.

Det er muligt at området kan have en værdi som fødesøgningsområde for flagermus, men kun for små bestande af almindelige arter. Disse arter finder egnede fødesøgningsområde mange andre steder i området, og adgangen til fødesøgningsområder for disse arter vurderes ikke at være begrænsende for arternes forekomst eller områdets økologiske funktionalitet. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil påvirke områdets vedvarende økologiske funktionalitet for flagermus. Det bemærkes yderligere at habitatdirektivets artsbeskyttelse ikke omfatter fourageringsområder. Når projektet som konkluderet ikke medfører indgreb i beskyttede yngle- og rasteområder, er påvirkning af den vedvarende økologiske funktion derfor næppe relevant for vurderingen i forhold til habitatdirektivets artsbeskyttelse.

På baggrund af levestedskortlægningen konkluderes det, at der ikke er beskyttede yngle- og rasteområder i de træer som er besigtiget."

- I redegørelsens afsnit om sektorplanlægning tilføjes et nyt afsnit om økologiske forbindelser med følgende ordlyd:
" I medfør af den foreliggende lokalplan, kan der anlægges en ny dagligvarebutik på hjørnet af Vestbuen og Grantoftestræde – umiddelbart SØ for nuværende byggeri. Det nye byggeri forudsætter fældning af eksisterende beplantningsbælte med træer.

Lokalplanområdet og det nye byggeri 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.

Lokalplanområdet ligger som en afslutning på en økologisk forbindelse, som mod øst potentielt forbinder til bevoksninger syd for bygningerne Baltorpvej 51-175. Disse bevoksninger er dog ikke udpeget til Grønt Danmarkskort, men kan fungere som sådanne. Bygningerne Baltorpvej 155-173 vil sammen med bevoksning mod Vestbuen og det nye byggeri i lokalplanområdet kunne erstatte den nedlagte træbevoksning som ledelinjer for flagermus.

På den baggrund er det kommunens vurdering, at den økologiske forbindelse vil være intakt efter anlæg af byggeriet som muliggøres i lokalplanen."

- Under afsnittet udbygningsaftale er vedhæftet den endelige udbygningsaftale.

Bestemmelser

- En fejl i nummereringen af §2 Område og Zonestatus er korrigeret.
- På borgermødet var der debat om cykelparkering, og der var konsensus om at øge antallet af pladser fra 18 til 25, hvorfor bestemmelsen nu lyder:

§4.3

Cykelparkering

Der anlægges minimum 25 parkeringspladser, etableret på terræn.

- På borgermødet blev det fremhævet, at det er vigtigt med fast belægning på handikapparkeringspladserne, hvorfor bestemmelsen nu lyder:

§9.3

Vej, kørearealer og handikapparkeringspladser skal anlægges med fast belægning, der kan tåle tung varetransport, og er nemt tilgængelige for gangbesværede og kørestole.

Øvrige stier og fortove skal udføres med belægningsklinker, betonbelægningssten, betonfliser eller granitbrolægning (brosten eller chaussésten). For at give bebyggelsen en grøn karakter skal parkeringsarealer med undtagelse af handikapparkeringspladser men inklusiv cykelparkering, udføres som permeable belægnings og i græsarming. Se bilag 5 for referencer.

- Under den politiske behandling af lokalplanforslaget, blev der lagt vægt på at begrønning af støttemure skulle sikres i lokalplanen. Derudover indskrives anlægning af de i udbygningsaftalen nævnte infrastrukturanlæg som en forudsætning for ibrugtagning. Bestemmelserne vedrørende *Forudsætning for ibrugtagning* lyder nu således:

§12.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- Der er anlagt de til bebyggelsen nødvendige parkerings- og færdselsarealer og belysning, jf. § 4.
- Den i § 9 nævnte støttemur mod den forsænkede varegård er etableret.
- Der er etableret passende faciliteter til håndtering af affald og returpant, jf. § 9.
- Alle opførte støttemure er etableret med begrønning, jf. §9.7.
- Der er etableret foranstaltninger til forsinkelse af regnvand, jf. § 11.
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, varme-, el- og kloakforsyning i det omfang bebyggelsen skal forsynes.
- Der er etableret de i udbygningsaftalen nævnte infrastrukturanlæg.

Rettelser til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020

- Kommuneplantillæggets navn ændres til Tillæg nr. 14 Lokalcentret i Grantofte.
- Til sidst i redegørelsen er tilføjet følgende tekst:
" Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget omdøbes rammeområdet til 4.C3 - Lokalcentret i Grantofte. Omtalen af Grantoftecentret som et bydelscenter er levn fra Kommuneplan 2013, hvor centret var kategoriseret som sådan. I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2020 skete der justeringer af detailhandlen i hele kommunen, hvor blandt andet Grantofte-

centret blev nedjusteret til et lokalcenter, hvilket dog ikke gav sig til udtryk i rammeområdets navngivning. Dette konsekvensrettes nu med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg.”

- Det nye rammeområdes navn ændres i overensstemmelse med ovenstående til *4.C3 – Lokalcentret i Grantofte*.