

Resumé af høringssvar med administrative kommentarer til
forslag til lokalplan nr. 200 for boliger på TEC-grunden, Telegrafvej 9, Ballerup,
samt forslag til kommuneplantillæg nr. 15

Nr. Afsender	Resumé af høringssvar	Administrative bemærkninger
<p>1 Miljøstyrelsen</p>	<p>Det fremgår af kommuneplan-tillægget, at der kan være flagermus i planområdet, samt at der planlægges foretaget en registrering af, om området udgør et egnet levested for flagermus. Det er nødvendigt, at kommunen har vurderet og kan udelukke at området udgør et leve- eller rastested for flagermus og andre bilag IV-arter. Vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget. Det er ikke muligt, at udskyde vurderingen til efter der er truffet en afgørelse. Derfor skal det undersøges og, på baggrund af undersøgelserne, vurderes om der vil være en væsentlig påvirkning af flagermus eller andre bilag IV-arter.</p>	<p>Administrationen har været i dialog med Miljøstyrelsen, idet det ikke har været muligt få undersøgt bygningerne i den periode, hvor undersøgelser for flagermus skal foregå. Miljøstyrelsen har på baggrund af dialogen godkendt en formulering, som både skal indgå i kommuneplantillægget og lokalplanens redegørelser.</p> <p>Administrationen indstillinger, at <i>Der foretages følgende ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget frem mod den endelige vedtagelse:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>I lokalplanens redegørelse, afsnittet "Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder", herunder "Habitatdirektivet", samt i kommuneplantillæggets redegørelse indsættes en ny formulering vedr. bilag IV arter, som indeholder en vurdering af, at området kan udgøre et leve- eller rastested for flagermus, der skal derfor foretages en grundig undersøgelse så tæt på nedrivningen af det eksisterende bygningskompleks, som muligt.</i>
<p>2 Bolig- og Planstyrelsen</p>	<p>Bolig- og Planstyrelsen har rettet henvendelse til Ballerup Kommune med henblik på at sikre sig, at virksomheder af national interesse ikke risikerer skærpede miljøkrav ift. situationen før nærværende planforslag. Administrationen har oplyst styrelsen, at der i lokalplanen og i kommuneplantillægget vil blive indføjet en tekst vedr. den nationale interesse i produktionsvirksomheder, idet der inden for en afstand af 2 km til planområdet er virksomhederne Toms Gruppen A/S, Toms Alle 1 og Hedegårdens Varmecentral I/S, Magleparken 9 har national interesse.</p>	<p>Administrationen har ikke haft en liste over de virksomheder, der betragtes, som produktionsvirksomheder af national interesse. Derfor har det ikke været muligt at sikre hensynet, før styrelsen gør administrationen opmærksom på, at der er to virksomheder af national interesse, som der skal tages hensyn til.</p> <p>Der er nu foretaget en vurdering af de to virksomheders miljøpåvirkning af det planlagte boligområde. Konklusionen er, at da der er boligejendomme, der ligger tættere på de to virksomheder end Telegrafvej 9 og da der er boligejendomme, der er højere end 5 etager, så vurderes det, at der i dag er stillet miljøkrav til virksomhederne ud fra</p>

		<p>dette. Derfor er det vurderingen, at de to virksomheder ikke risikerer skærpede miljøkrav.</p> <p>Medtages denne vurdering i de endeligt vedtagne planer finder Bolig- og Planstyrelsen ikke anledning til fremsætte indsigelse.</p> <p>Administrationen indstillinger, at <i>Der foretages følgende ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget frem mod den endelige vedtagelse:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>I lokalplanens redegørelse, afsnittet "Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder", tilføjes et nyt underafsnit om "Virksomheder af national interesse". Ligeledes vil det blive tilføjet kommuneplantillæggets redegørelse</i>
<p>3 Ikanos rådgiver Adept</p>	<p>HØRINGSSVAR 3a Tæthed Den nuværende tæthed kan potentielt medføre boliger med dårlige lysforhold inden for området. Vi foreslår derfor at nedsætte det maksimale antal m2 for området til 37.000. En lavere tæthed vil sikre bedre boliger og bedre byrum både inden for bebyggelsen og til de omkringliggende områder.</p> <p>HØRINGSSVAR 3b Solceller Vores plan er at etablere solceller i det omfang det er nødvendigt iht. bygningsreglementets energirammeberegninger.</p> <p>Trafikfri indre ring Det er ikke muligt at gøre den indre ring bilfri, da den er nødvendig på grund af brandmæssige forhold (adgang for stigevogne), pga. handicapparkering og pga. adgang for renovation i området. Biladgang er yderligere også nødvendigt for at skabe tilgængelighed til bl.a. Nærværshuset.</p>	<p>Der er kun positive konsekvenser ved, at sætte det maksimale antal etagemeter, som i dag er på 40.000 m2 ned til 37.000 m2 for til gengæld at opnå en højere kvalitet i bebyggelsen.</p> <p>Kommunen kan som myndighed ikke stille krav om etablering af solceller. Administrationen indstiller derfor ikke ændringer i lokalplanbestemmelserne.</p> <p>Vi har ikke kunne finde egnede alternative placeringer af handicap-parkeringspladser. Derudover skal der være vejadgang for renovationskøretøjer og brandredning. Trafikken på de små centrale veje vil foregå på fodgængernes præmisser.</p> <p>Administrationen indstillinger, at <i>Der foretages følgende ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget frem mod den endelige vedtagelse:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>I lokalplanens redegørelse i afsnittet "Lokalplanens indhold", heri i underafsnittet "Bebyggelse" rettes teksten, så der står, at der maks. må opføres 37.000 m2 etageareal. Derudover ændres lokalplanens §7.2, så det samlede etageareal for området som helhed må ikke overstige 37.000 m2,... (i forslaget stod der 40.000 m2).</i>

<p>4 Borgere, Byager, Ballerup</p>	<p>Hold fast i den fremlagte lokalplan. Vi havde frygtet et fantasiløst byggeri, som de nybyggerier der er skudt op forskellige steder i kommunen de seneste år. I har været omhyggelige med at indtænke en stor variation af overfladerne og tagene på husene i lokalplanen. Det er godt, at der er lavere bygninger ind mod Pederstrup og også trukket dem lidt væk fra skellet til kommunens vold. Vi ser frem til at få et spændende og åbent byggeri til nabo.</p>	<p>Ingen kommentarer.</p>
<p>5 Novafos</p>	<p>Befæstelsesgraden skal fremgå tydeligt under minimum § 7, og §9 i lokalplanen for at kunne håndhæves. For kæde og rækkehusbebyggelse må befæstelsesgraden max. være 30%, og for åben bebyggelse 50%, samt en overordnet befæstelsesgrad for hele området på 60 %. Det bør også fremgå tydeligt, hvordan at den overordnede befæstelsesgrad for hele området søges opretholdt. At befæstelsesgraderne overholdes, er en forudsætning for at Novafos kan forsyne området og overholde udledningstilladelser.</p> <p>Fællesprivate spildevandslav Spildevandsmyndigheden har henvist til spildevandsplanen, hvor disse ikke er ønskede.</p> <p>For at Novafos kan forsyne hver matrikel inden for rimelig tid, skal der udarbejdes en udmatrikeringsplan. Der skal være vejadgang til hver matrikel.</p> <p>Vej og stier skal indgå i den samlede befæstelsesgrad for lokalplanområdet. Anlægges de med fast belægning vil det være i modstrid med, at der samtidig arbejdes med en lav befæstelsesgrad, sammenholdt med at der også sokkeludstykket med P-kældre.</p> <p>Arealanvendelse og regnvand. Stier og veje angives anlagt med fast belægning, og samtidig skal disse kunne håndtere regnvand (LAR). Med de gældende afstandskrav/normer til bygninger og LAR-anlæg er det svært at realisere.</p>	<p>Området er i dag et erhvervsområde, hvor befæstelsesgraden forventeligt kan komme helt op på 0,9. Den nuværende befæstelsesgrad på ca. 0,78. Området er en del af Spildevandsplan og derfor har Novafos forsyningspligt. Administrationen og Novafos har tidligere aftalt en befæstelsesgrad på 0,6 for hele Telegrafkvarteret. Dette foreslås indarbejdet, som en bestemmelse i lokalplanen.</p> <p>Etablering af et privat spildevandslav vil kræve et tillæg til spildevandsplanen. Derfor omtales muligheden for etablering af spildevandslav ikke i lokalplanen.</p> <p>Der indgår ikke en udstykningsplan, fordi bygherre endnu ikke ved, hvorvidt ejendommen skal udstykkes, da bygherre både vil have mulighed for ejerboliger og lejeboliger. Administrationen har givet bygherren fleksibilitet, da de først skal udvikle ejendommen om 2-3 år. Derfor indstiller administrationen til, at der ikke foretages ændringer.</p> <p>Der indstilles til en samlet befæstelsesgrad for bebyggelsen.</p> <p>Ansøger skal ved indsendelse af byggeandragende, redegøre for, hvordan regnvandet forsinkes, herunder afstand til LAR-anlæg og bygninger iht. standarderne.</p>

	<p>Permeable befæstelser kræver vedligehold ellers bliver de impermeable efter relativt kort tid, og vil derfor senere indgå negativt i befæstelsesgraden. Driften hertil skal derfor nævnes.</p> <p>Sokkeludstyknings. Den maksimale befæstelsesgrad kan ikke overholdes. Det vil være nødvendigt at indgå i private spildevandslaug. Når sokkeludstykningsene tilmed har p-kældre, er der ikke meget plads til at tilbageholde regnvand på. Novafos ser dermed ikke sokkeludstyknings som realiserbare.</p> <p>§4 Udstykning. Novafos anbefaler at der angives en minimum matrikelstørrelse.</p> <p>§ 4.3 Delområde I. Der skal være tydelige afmærkede adgangsveje til de kommende udmatrikulerede rækkehuse, så Novafos kan forsyne matriklerne.</p> <p>§ 5 Vejadgang. For at Novafos kan opfylde sin forsyningspligt er det nødvendigt, at der er vejadgang til hver matrikel. Der skal være plads til ledninger/underjordisk infrastruktur i vejarealerne.</p> <p>§7 og §9 Befæstelsesgrad. Befæstelsesgraden bør være defineret for de forskellige områdetyper under § 7 og 9. Der bør under § 3.3 præciseres at: Befæstelsesgraden for hhv. kæde og rækkehusbebyggelse max. må være 30%, og for åben bebyggelse 50 %. Grønne gårde med P-kældere kan ikke indgå som ikke befæstet ifht. befæstelsesgrad.</p> <p>§9.7 Ubebyggede arealer- Når der sættes en befæstelsesgrad på 40 % for haver og kantzoner bidrager det til en højere samlet befæstelsesgrad for hele lokalplan området. Dette besværliggør overholdelse af den samlede maksimale befæstelsesgrad for hele lokalplanområdet, og samtidigt mindsker tilgængeligt areal for regnvandshåndtering.</p> <p>§10.3 Regn og Spildevand. Der henvises til spildevandsplanens bestemmelser for befæstelsesgrader. Da der spildevandsplanen er angivet intervaller for befæstelsesgrader. Kan det føre anlagte befæstelsesgrader der går imod aftalte 60 % samlet befæstelse for lokalplanområdet.</p>	<p>Driftsspørgsmål indgår ikke i en lokalplan.</p> <p>Lokalplanen stiller krav til en samlet befæstelsesgrad, og stiller krav til forsinkelse inden for den enkelte matrikel.</p> <p>Det foreslås, at der indføres en note om, at ved udstykning skal det sikres, at befæstelsesgraden for området som hele, kan overholdes..</p> <p>Det vurderes, at blive for detaljeret på nuværende tidspunkt.</p> <p>Der er vejadgang til alle bygninger.</p> <p>Se administrationens bemærkninger ovenfor.</p> <p>Administrationen vurderer, at det er korrekt, at bestemmelsen kan besværliggøre overholdelsen af den samlede bebyggelsesprocent. Derfor bør bestemmelsen udgå.</p> <p>Se administrationens bemærkninger ovenfor.</p>
--	--	--

	<p>Novafos anbefaler at det de aftale befæstelsesgrader præciseres.</p> <p>§13 Servitutter og Lokalplaner - Novafos har deklareret vand- og spildevandsledninger i lokalplanområdet, som bør noteres i lokalplanen under §13</p>	<p>Kommunalbestyrelsen kan aflyse deklARATIONER og servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser. Det er ikke tilfældet med Novafos' deklARATIONER.</p> <p>Administrationen indstillinger, at <i>Der foretages følgende ændringer i lokalplanen frem mod den endelige vedtagelse:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Der indføres til en note til §4 udstykning, som skal sikre, at der tages højde for befæstelsesgraden ved udstykning.</i>- <i>Der indføres en bestemmelse, hvori der stilles krav til en befæstelsesgrad på maksimalt 0,6 for området som hele. Overskrides befæstelsesgraden på den enkelte matrikel, skal grundejer sikre at regnvand forsinkes.</i> <p><i>Som konsekvens af denne bestemmelse, udgår:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>§9.7, som fastsætter en befæstelsesgrad på 0,4 for haver og fælleshaver kantzoner.</i>
--	---	--