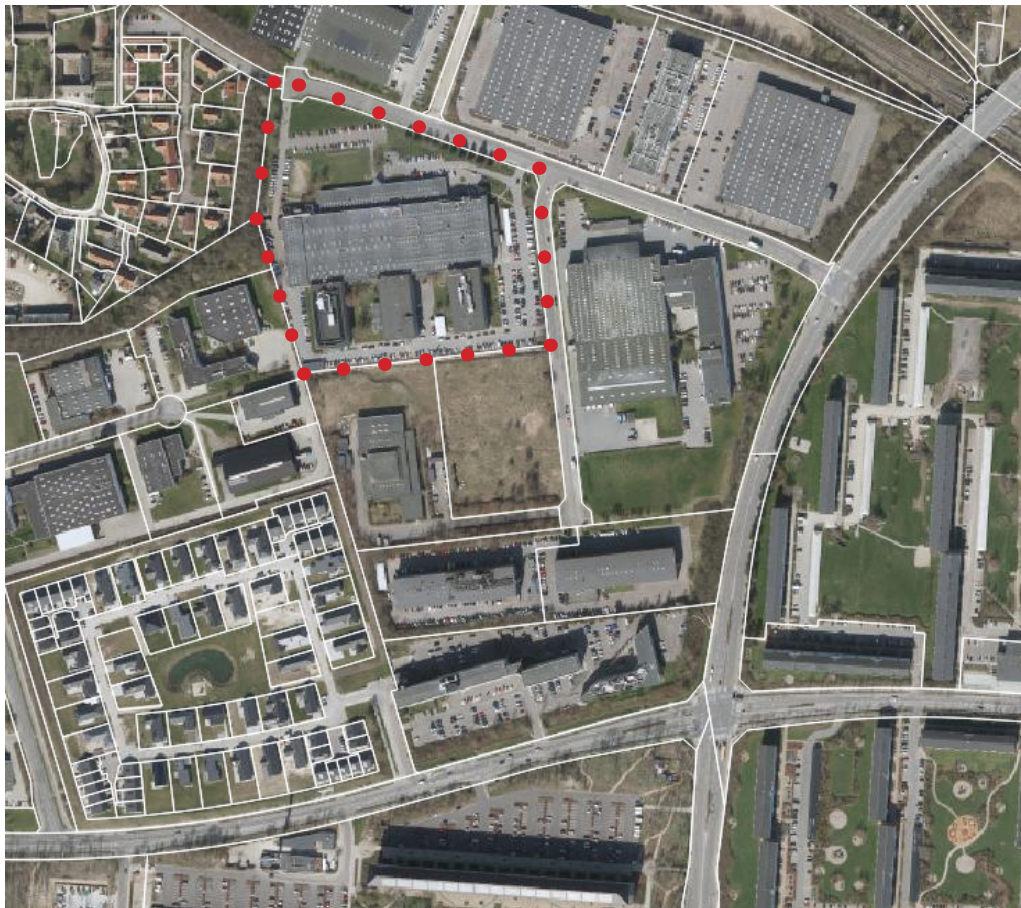




BALLERUP  
KOMMUNE

# Kommuneplantillæg

nr. 15



4.B19 - Boligområde på TEC-grunden

## REDEGØRELSE

### Formål

Kommuneplantillæg nr. 15 har til formål, at ændre det tidligere vedtagne kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2020.

I tillæg nr. 9 blev det besluttet at den del af bebyggelsen, som ligger tættest på Pederstrup landsby skal opføres i 2 etager med mulighed for udnyttelig tagetage. Mod øst kan der tillades bebyggelse, som punktvis er op til 5 etager.

Tillæg nr. 15 ændrer dette til at den del af bebyggelsen, som ligger tættest på Pederstrup landsby skal opføres i 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage. Mod øst kan der tillades bebyggelse, som punktvis er op til 5 etager.

Fra rammens noter udgår krav om etablering af parkbånd med store træer, da det ikke er praktisk muligt grundet ledningsforhold. Derudover er rammens noter blevet tekstmæssigt forenklet uden at ændre ved de forhold, som rammen regulerer.

### Baggrund

Ballerup Kommune har igangsat et stort byomdannelsesprojekt med det formål over en årrække, at kunne transformere et stort erhvervsområde til et nyt fortættet og blandet bykvarter. Projektet blev startet op på baggrund af mange henvendelser fra grundejerne i området, der har utidssvarende ejendomme og ledige lejemål, og derfor ønsker at omdanne deres ejendomme til nye formål.

I efteråret 2019 indkaldte Ballerup Kommune idéer og forslag til den videre planlægning, jf. Planlovens § 23 c. I samme forbindelse blev "Helhedsplan for Baltorp Bykvarter" præsenteret. I dag kaldes projektområdet for Pederstrup Bykvarter.





Helhedsplanen har til formål at sikre en fælles struktur og et bedre samspil mellem de enkelte bebyggelser. Planen beskriver en række dogmer, der kan sikre en ny fælles infrastruktur, en opbrydning af de store erhvervsparceller og et stort fokus på at skabe et grønt kvarter. En række af helhedsplanens dogmer er indarbejdet i dette kommuneplantillæg i tilpasset form. Andre indarbejdes først i fremtidige lokalplaner tilpasset de enkelte projekter.

TEC-grunden på Telegrafvej 9 er i dag en uddannelsesinstitution, men TEC ønsker at flytte. Derfor er der tilvejebragt kommuneplantillæg, som muliggør at omdanne grunden til boligformål.



Figur 1. Den gule markering på kortet viser arealet, der indgik som projektområde i Helhedsplanen og som planlægges omdannet over tid. Det stiplede areal er TEC-grunden.

## Forhold til anden planlægning og lovgivning

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge *Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter* kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,

- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Habitatområde nr. 123) ca. 2,5 km nord for rammeområdet. Grundet den store afstand og projektets karakter, hvor det handler om omdannelse af et eksisterende byudviklet areal, vurderes planen ikke at påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

### **Habitatdirektivet**

EU's habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som myndighedens har til ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan beskadige/ødelægge bilag IV-dyrearters yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearters voksesteder.

Det er Ballerup Kommunes vurdering, at der potentielt kan være bilag IV arter i området. Der er særligt en opmærksomhed på tilstedeværelse af flagermus. Der skal derfor foretages en grundig undersøgelse forud for fældning af træer og nedrivning af bygninger. Disse undersøgelser kan kun foretages på særlige tidspunkter af året. Undersøgelsen foretages så tæt på nedrivningstidspunktet som muligt og samtidig i passende tid til at få udarbejdet en eventuel udslningsplan for flagermus, såfremt de påvises.

Generelt bør træfældning og nedrivning af bygninger undlades i yngleperioden om sommeren og i vinterperioden, hvor der kan være overvintrende individer. Fældning af hule træer må ifølge lovgivningen kun foregå i månederne september og oktober, og dette forudsætter, at det kan ske uden at skade rastende flagermus. Afhjælpende foranstaltninger sikres formelt gennem byggesagsbehandlingen (nedrivningstilladelse) og godkendelse af byggemodningsprojektet.

### **Fingerplan 2019**

Efter planloven har Folketinget vedtaget "Fingerplanen 2019", et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

Det område, der er omfattet af kommuneplantillægget, er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde (byfingrene) i byområde. For de ydre storbyområder tilsigter Fingerplanen blandt andet at sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer.

### **Kommuneplan 2020**

Kommuneplantillægget vedrør rammeområde 4.B19 – Boligområde på TEC-grunden, som den blev fremlagt i Kommuneplan-tillæg nr. 9.

Kommuneplantillægget kommer til at betyde, at bebyggelsen mod Pederstrup landsby skal opføres i 1 etage opføres med mulighed for udnyttelig tagetage. Mod øst kan der tillades bebyggelse, som punktvis er op til 5 etager.

Derudover vil der ikke blive stillet krav om etablering af et parkbånd med store træer langs Telegrafvej grundet ledninger. Denne note vil derfor udgå.

### **Produktionsvirksomheder af national interesse.**

Inden for en afstand af 2 km til planområdet, er der produktionsvirksomheder af national interesse. De to virksomheder er:

- Toms Gruppen A/S, Toms Allé 1
- Hedegårdens Varmecentral I/S, Magleparken 9

Der er foretaget en vurdering af de to virksomheders påvirkning af det planlagte boligområde ift. støj, lugt støj og anden luftforurening.

Afstanden fra Telegrafvej 9 til Toms Gruppen A/S er ca. 1300 meter til skel og til nærmeste fabriksbygning ca. 1600 meter og til Hedegårdens Varmecentral I/S er ca. 1800 meter.

Der er eksisterende boligområder, der ligger tættere på de to virksomheder end Telegrafvej 9, derfor er der i dag stillet miljøkrav til virksomhederne ud fra dette. Da de to virksomheder er forsynet med skorstene, så har potentielle gener fra røgfaner, indgået i vurderingen.

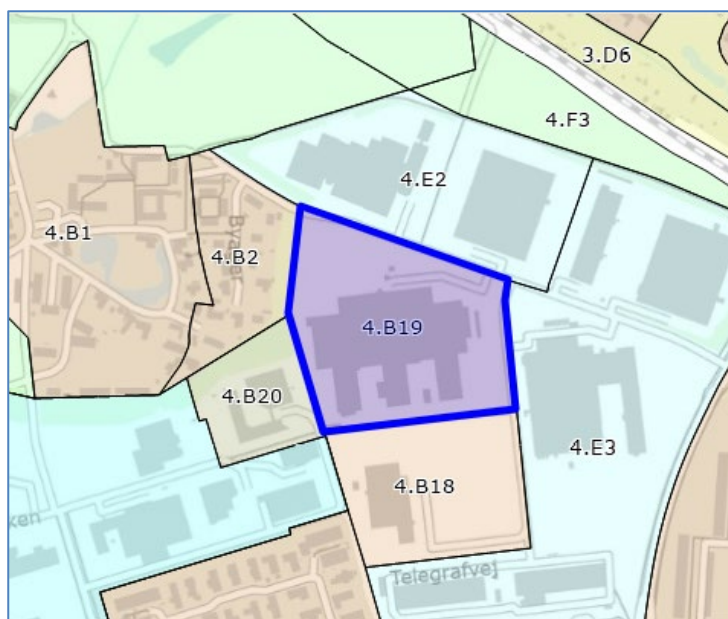
Der er boligejendomme, som ligger tættere på virksomhederne, der er væsentligt højere end de 18 meter, der gives mulighed for at opføre på Telegrafvej 9. Eksempelvis er Bispevangen 2-12, beliggende 1.180 meter fra Toms' fabriksbygninger, 49 meter høj og Hedeparken 1-9, beliggende 370 meter fra Hedegårdens Varmecentral er på 14 etager, dvs. også væsentligt højere end 18 meter.

Det er derfor vurderingen, at virksomheder af national interesse ikke risikerer skærpede miljøkrav ift. situationen før nærværende planforslag.

### **Miljøvurderingsloven**

Der er i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter truffet en afgørelse om, at kommuneplantillægget ikke skal miljøvurderes, fordi de miljøpåvirkninger, der er identificeret i forbindelse med en screening, kan håndteres uden at det får væsentlige miljømæssige konsekvenser. Planen forventes derfor ikke, at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er planen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

## RAMMER



Rammenr. 4.B9. Rammeområdets afgrænsning er uændret

	<b>Eksisterende ramme</b>	<b>Fremtidig ramme</b>
<b>Rammenr.</b>	4.B19	4.B19
<b>Navn</b>	Boligområde på TEC-grunden	Boligområde på TEC-grunden
<b>Anvendelse</b> Generel	Boligområde	Boligområde
Specifik	Etageboligbebyggelse, tæt-lav, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv	Etageboligbebyggelse, tæt-lav, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv
<b>Zonestatus</b> Planlagt zone	Byzone	Byzone
<b>Bebyggelsens omfang</b> Bebyggelsesprocent	-	-
Maks. etagemeter (m2)	40.000 for området som hele	40.000 for området som hele
Maks. antal etager	5	5
Maks. højde	18	18
<b>Udstykning</b>	Rammen regulerer ikke udstykning	Rammen regulerer ikke udstykning
<b>Særlige bestemmelser</b>	Ud over de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:	1. Den fastsatte ramme på 40.000 etagemeter skal fordeles ud på delområder.  2. Mod Pederstrup landsby skal bebyggelsen opføres i 1 etage med

	<p>1. Kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv kan tillades, når virksomheden ikke er til gene for omkringboende. Der fastsættes nærmere bestemmelser herfor i lokalplanlægningen, herunder parkering, varetransport, skiltning m.m.</p> <p>2. Den fastsatte ramme på 40.000 etagemeter skal fordeles ud på delområder.</p> <p>3. Mod Pederstrup landsby skal bebyggelsen opføres i 2 etager med mulighed for udnyttelig tagetage. Mod øst kan der tillades bebyggelse, som punktvis er op til 5 etager.</p> <p>4. Minimum 15% af det samlede areal skal udlægges til tæt/lav bebyggelse.</p> <p>5. Mod Telegrafvej skal der udlægges et areal til parkbånd med store træer, som skal sikre en grøn vejprofil.</p> <p>6. Mod veje og stier skal der defineres kantzone. Kantzonen skal disponeres til private/fælles forhaver og fælles udearealer. Byggefelterne skal disponeres så bebyggelsen i overvejende grad følger en byggelinje langs områdets kant for at bebyggelsen bliver medskabere af en opfattet gaderumlighed.</p> <p>7. Der skal planlægges for passagemulighed for gående og evt. cyklende på tværs af boligbebyggelserne.</p> <p>8. De enkelte boligbebyggelserne skal rumme indre grønne rum til ophold og aktiviteter, hvortil der er offentlig adgang. Centralt i bebyggelsen skal der være en pladsdannelse, som kan skabe rammen om et fælles byrum i kvarteret til ophold og aktiviteter.</p> <p>9. De enkelte matrikler skal så vidt muligt møde tilstødende vejrum i niveau.</p> <p>10. For den del af bebyggelsen, som måtte overstige en bebyggelsesprocent på 70%, skal de fornødne antal parkeringspladser jf. kommunens parkeringsnorm, tilvejebringes i konstruktion.</p>	<p>mulighed for udnyttelig tagetage. Mod øst kan der tillades bebyggelse, som punktvis er op til 5 etager.</p> <p>3. Minimum 15% af det samlede areal skal udlægges til tæt/lav bebyggelse.</p> <p>4. Mod veje og stier skal der defineres kantzone. Kantzonen skal disponeres til private/fælles forhaver og fælles udearealer. Byggefelterne skal disponeres så bebyggelsen i overvejende grad følger en byggelinje langs områdets kant for at bebyggelsen bliver medskabere af en opfattet gaderumlighed.</p> <p>5. Der skal planlægges for passagemulighed for gående og evt. cyklende på tværs af boligbebyggelserne.</p> <p>6. De enkelte boligbebyggelserne skal rumme indre grønne rum til ophold og aktiviteter, hvortil der er offentlig adgang. Centralt i bebyggelsen skal der være en pladsdannelse, som kan skabe rammen om et fælles byrum i kvarteret til ophold og aktiviteter.</p> <p>7. De enkelte matrikler skal så vidt muligt møde tilstødende vejrum i niveau.</p> <p>8. For den del af bebyggelsen, som måtte overstige en bebyggelsesprocent på 70%, skal de fornødne antal parkeringspladser jf. kommunens parkeringsnorm, tilvejebringes i konstruktion.</p>
--	---	---

## **Vedtagelsespåtegning**

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2020 er endeligt af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den ~~XX. XXXX 202X~~.

Sign.





Tillæg til Kommuneplan for Ballerup Kommune 2020-2032

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune  
Hold-an vej 7  
Tlf: 4477 2000

[www.ballerup.dk](http://www.ballerup.dk)

