

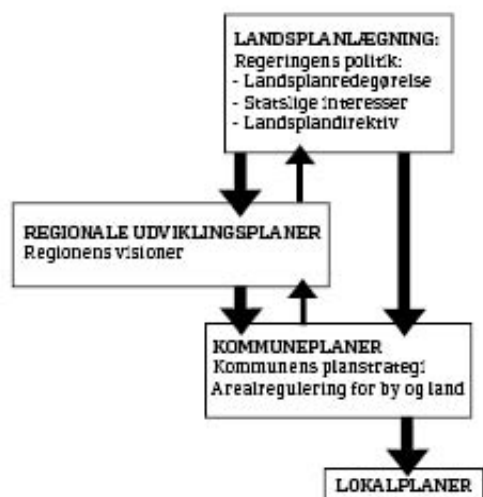
FORSLAG TIL LOKALPLAN 134 for et byudviklingsområde ved Baltorpvvej



Hvad er en lokalplan

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Plansystemet (efter kommunalreformen i 2007):



*Illustrationen viser ram-
mestyringsprincipperne
indenfor den fysiske
planlægning.*

*Landsplanlægningen
og de regionale udvik-
lingsplaner fastlægger
retningslinier for kom-
muneplanerne og kom-
muneplanen fastlægger
rammer for den detalje-
rede plamlægning - lokal-
planerne.*

Lokalplanen består af:

Redegørelsen som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Planbestemmelserne som er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

Diverse kortbilag og illustrationer der viser afgrænsningen af området i forhold til skel samt kort og illustrationer, der uddyber lokalplanens bestemmelser.

Vejledning

Hvornår laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. 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. 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 bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens 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 offentlig gjort, 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.

Retsvirkninger

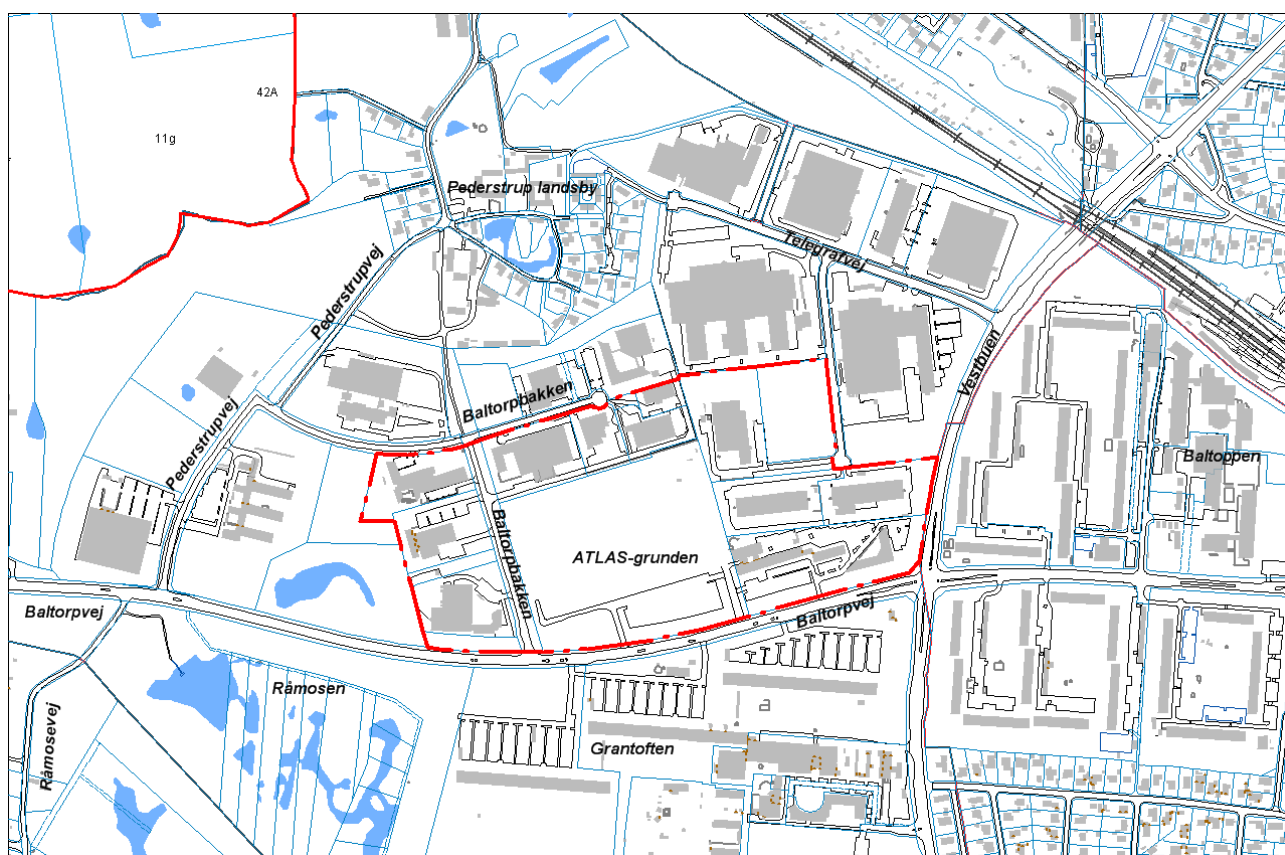
Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i paragraffen om retsvirkninger i lokalplanen.

LOKALPLANREDEGØRELSE

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Ballerup Syd vest for Ballerups bymidte og station. Nærmere bestemt omkring Telegrafvej og Baltorpbakken i det sydøstlige hjørne af Ballerup Erhvervspark. Centralt i lokalplanområdet ligger Atlas-grunden, hvor der tidligere lå en stor fabrik, som producerede køleudstyr.

Området afgrænses mod øst af Vestbuen, mod syd af Baltorpvvej og det store etageboligområde Grantofte, mod vest af erhvervsparkens landskabsområde nord for Råmosen og mod nord af erhvervsejendomme ved Baltorpbakken og Telegrafvej, der grænser op til Pederstrup landsby.



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens baggrund og formål

Som beskrevet i såvel kommuneplanen som i erhvervspolitikken er det Kommunalbestyrelsens mål løbende at modernisere erhvervsområdernes planbestemmelser, så de til enhver tid sikrer virksomhederne de bedste rammebetingelser for fortsat virke og udvikling. Inden for de senere år er der udarbejdet nye lokalplaner for de mere traditionelle industrikvarterer i kommunen.

En gradvis omdannelse fra vareproducerende fabrikker og store lagervirksomheder har i årevis været i gang i området omkring Telegrafvej. Kølevirksomheden Atlas

Stord lukkede sit anlæg i Ballerup, og da der ikke kunne findes egnede brugere til at overtage fabriksanlægget, besluttede ejerne af nedrive bygningerne og oprense grunden.

Områdets lokalplanlægning blev moderniseret og de nye ejere af ejendommen udviklede et mere tidssvarende projekt kaldet: "Baltorp Erhvervspark" - en mere kontorpræget bebyggelse, som der i mange år er blevet reklameret for, men desværre uden succes. Da efterspørgselen på erhvervslejemål på dette sted tilsyneladende ikke var til stede, indledte ejeren dialog med kommunen om i stedet at kunne udnytte ejendommen til boligformål.

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre opførelse af en blandet boligbebyggelse, parcelhuse og tæt-lav bebyggelse/rækkehuse på den tidligere Atlasgrund.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 19,5 ha., omkranset af store etageboligbebyggelser mod øst og syd og af erhvervsvirksomheder mod vest og nord. Hele området har hidtil været forbeholdt erhvervsformål og er i dag omfattet af lokalplanerne 077 og 111.

Erhvervsområdet repræsenterer forskellige epoker i kommunens erhvervsmæssige udvikling. Området omkring Telegrafvej blev udlagt helt tilbage i 1960'erne, og består



Området set fra syd med den nu nedrevne Atlas-fabrik midt i billedet.

af forholdsvis store ejendomme og bygninger. Området omkring Baltorpbakken, der rummer mellemstore virksomheder, blev først påbegyndt i 1990'erne.

Centralt i området ligger den godt 6,5 ha store Atlas-grund hen som en stor, flad grusbane.

Den sydøstlige del af området præges af kontorlignende bygninger. Ved Baltorpvvej ligger Atlas-fabrikken tidligere administrationsbygning, der i dag bl.a. rummer Ballerup Kommunes Jobcenter. Og ved siden af, ud mod krydset ved Vestbuen, ligger det tidligere hovedkontor for entreprenørvirksomheden Skanska Danmark.

Med adgang fra Telegrafvej ligger umiddelbart nord herfor to 4-etages, kontorlignende industribygninger med mange lejemaal af forskellig størrelse og forskellig anvendelse.

På Telegrafvejs højst beliggende grund ligger en lav bygning, der indtil for nylig rummede Post Danmarks frimærketrykkeri. Og foran denne ligger en uudnyttet erhvervsgrund.

Vest for disse, omkring den øst-vestlige del af Baltorpbakken finder man en udstykning med seks erhvervsjendomme, der er opført efter en samlet plan og har fælles grundejerforening. Grunden blev oprindeligt udviklet af entreprenørselskabet Rasmussen & Schiøtz, der havde købt arealet af Atlas.



Lokalplanområdet set fra sydvest.

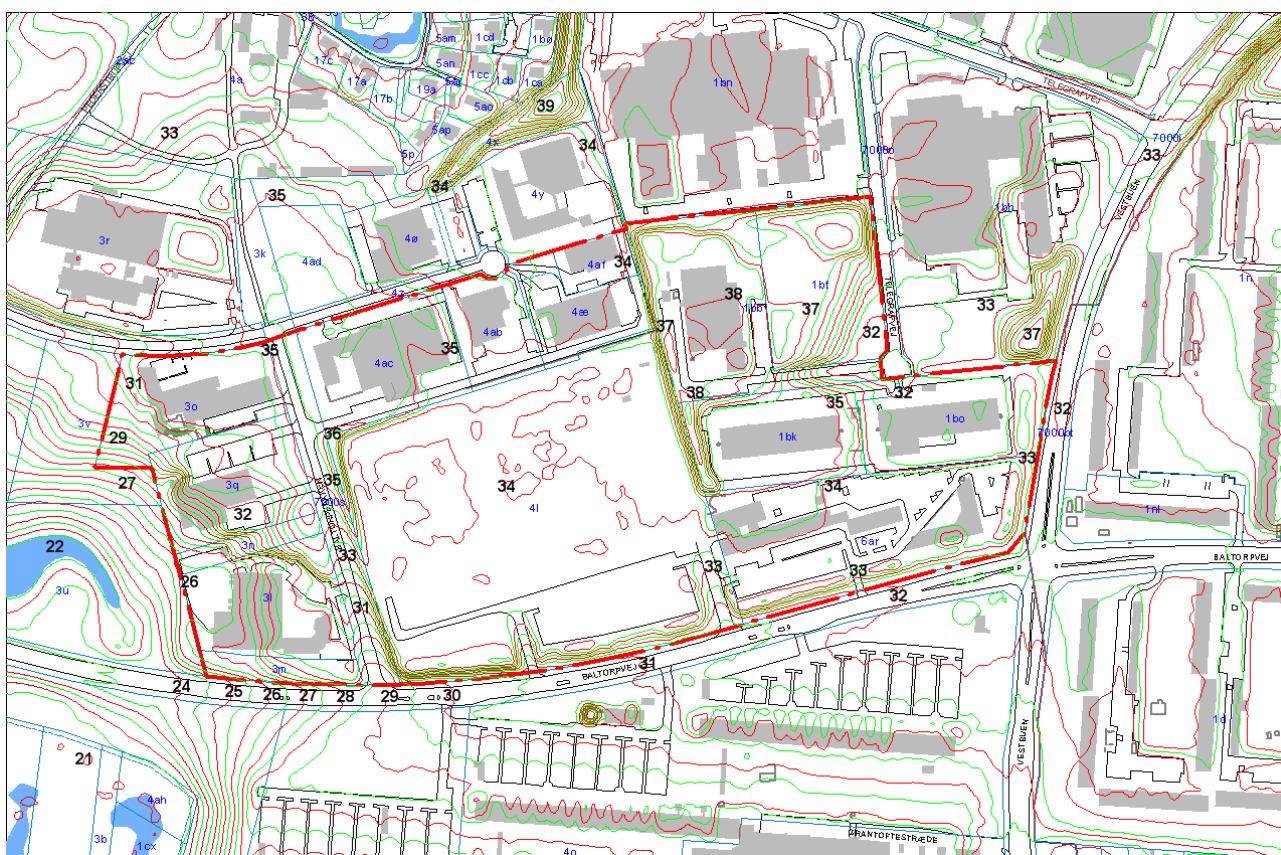
Langs vestsiden af Baltorpbakken ligger en stribe erhvervsjendomme, der efterfølgende er kommet til som led i opbygningen af den nyere erhvervspark ved Pederstrupvej.

Lokalplanområdet er beliggende 800-1.400 m fra Ballerup Station. De omfattede ejendomme vejbetjenes fra tre forskellige retninger: fra Baltorpvvej, fra Baltorpbakken og fra Telegrafvej.

Langs Vestbuen og Baltorpvvej er der sædvanlige cykelstier, og langs Baltorpbakken er der anlagt en dobbeltrettet cykel-/gangsti i vejens østlige side. En simpel stiforbindelse giver adgang fra Baltorpbakken til Telegrafvej, og giver dermed de fjernest liggende ejendomme en smutvej i retning mod bymidten.

Landskabeligt falder terrænet fra nordøst mod sydvest med op til 12 m's højdeforskel; fra plateauet i planområde C (kote 38) til vådområdet ud for den sydlige ende af planområde B.

Atlas-grunden ligger som et fladt plateau, der mod nordvest og især nordøst graver sig ind i terrænet, mens det mod sydvest fremstår højtliggende med skråningsanlæg langs Baltorpvvej og Baltorpbakken.



Lokalplanområdets terrænforhold

Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler området i fire delområder efter deres hovedanvendelse: ét til boligformål og tre til erhvervsformål. Når erhvervsdelen er opdelt i tre delområder skyldes det, at der i gældende lokalplaner har været forskellige vilkår for udnyttelse mv., som der ikke er fundet anledning til at ændre grundlæggende.

Den største ændring i forhold til tidligere planlægning er med andre ord, at Atlasgrunden fremover bliver udlagt til boligformål, og at der derfor skal formuleres helt nye og detaljerede planbestemmelser.

Delområdet til boligformål forudsættes anvendt til en blandet boligbebyggelse med parcelhuse på individuelle grunde og tæt-lav bebyggelse, organiseret omkring et centralt, fælles grønt friareal. I friarealet er udlagt byggefelt til et fælleshus for bebyggelsen, og det grønne areal skal desuden fungere som vandopsamlingsområde ved voldsomme regnskyl.

Området vejbetjenes fra øst, som vist på bilag 2. Udover den interne fordelingsvej kan der etableres en stiforbindelse i boligområdets nordøstlige hjørne, således at beboerne får nem adgang til de rekreative områder i og omkring Pederstrup.

På grund af naboskabet til de omkringliggende erhvervsjendomme stiller lokalplanen krav om støjafskærmning, således at lovgivningens støjgrænser kan overholdes i boligbebyggelsen.



Lokalplanområdet set fra øst.

Arealudlægget til boligformål vil i sagens natur også på sigt påvirke de omgivende erhvervsejendomme. Naboskabet medfører, at der støjæssigt og på anden vis må tages miljømæssige hensyn til den kommende boligbebyggelses beboere. Af flere årsager er der imidlertid grund til at tro, at sådanne problemstillinger og mulige interesse modsætninger hurtigt vil aftage eller helt bortfalde.

For det første er halvdelen af erhvervsejendommene nord og vest for boligområdet i dag tomme, da de hidtidige produktions- og lagervirksomheder er fraflyttet. Såfremt en tilflyttet virksomhed forudsætter miljøgodkendelse, vil kravene heri afspejle de konkrete naboforhold.

Hertil kommer, at hele den østlige del af lokalplanområdet indgår i et byomdannelsesområde, som er defineret i Kommuneplan 2013. Konkret er dette sket ved, at der i kommuneplanens rammebestemmelser for de pågældende områder (4.E2 og 4.E3) er indskrevet en beskrivelse af det langsigtede formål.

Hensigten med denne planlægningsmæssige udpegning er, i overensstemmelse med planlovens regler herom, at kunne håndtere en gradvis omdannelse af området fra traditionelt industrikvarter til et mere blandet og funktionsintegreret byområde. Da en sådan forandring ikke lader sig gennemføre på en gang, er der forudsat en proces med flere faser. Med Kommuneplan 2013 og nærværende lokalplan tages der fat på den første, sydlige etape.

Det er tanken, i en kommende Kommuneplan 2017, at fortsætte processen med vægt på omdannelse af ejendommene i den nordlige del af Telegrafvejs-området op mod Pederstrupstien og jernbanen.

Det har ikke været målet med nærværende lokalplan at ændre væsentligt på de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets erhvervsejendomme. Kun for planområde C er bebyggelsesprocenten hævet med 5 til 75. Stort set kan der således hverken bygges mere eller mindre, højere eller lavere på den enkelte grund end hidtil, ligesom de hidtidige byggelinjer er de samme. Og i det store hele er bestemmelserne om bebyggelsens og arealernes udseende fastholdt uændret. Ændringerne herom er i givet fald redaktionelle moderniseringer og harmoniseringer, som burde gøre bestemmelserne mere entydige.

Den væsentligste forskel finder man derfor i planens anvendelsesbestemmelser, som skal understøtte muligheden for en udvidet og mere alsidig anvendelse af ejendommene til flere byformål.

Bortset fra de rene erhvervsformål har der i de hidtidige lokalplaner været en bestemmelse om, at det skulle være muligt at opføre eller indrette bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder undervisning. Både TEC (den tidligere Metalindustriens Fagskole) og Ballerup Handelsskole (den nu flyttede CPH West) er eksempler herpå.

Fremover udvides anvendelsesmulighederne med flere typer af offentlige formål samt kultur- og fritidsformål, ligesom det bliver muligt at etablere enkelte boliger i tilknytning til områdets virksomheder. Et ønske om at kunne placere egentlige daginstitutioner for små børn er dog ikke imødekommet.

Desuden fastholdes og understøttes muligheden for i højere grad at kunne etablere rene kontorerhverv og moderne former for blandet servicevirksomhed, med tilhørende laboratorier, let fremstilling og handel, mens de rene produktions- og lagererhverv kommer i anden række. Anvendelsesbestemmelserne er opdateret, så de bedre svarer til nutidens virksomhedskategorier.

I erkendelse af at området ejendomme allerede i dag benyttes af flere brugere/lejerne, og af at mindre virksomheder i højere grad vil kunne bidrage til realisering af kvarterets omdannelse, åbnes der med den nye lokalplan mulighed for, at bebyggelser i den østlige del kan opdeles i mindre ejerlejligheder eller lejemål end hidtil.

Som følge af de statslige regler om stationsnær lokalisering af arbejdskraftintensive kontorerhverv vil der ikke i den vestlige del af området blive mulighed for at etablere bebyggelser til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².

Der vil fortsat ikke blive åbnet op for detailhandel, hverken salg af dagligvarer eller udvalgsvarer, herunder handel med pladskrævende udvalgsvarer.

Beplantning

De brede beplantningsbælter fastholdes langs de store, omgivende veje: Vestbuen og Baltoppen.

Der kan dog ske en reduktion af beplantningsbæltet på strækningen ud for boligområdet til fordel for et tilsvarende bælte rundt om hele boligområdet som afskærmning langs grænserne til de tilstødende erhvervsområder.

Rundt om boligbebyggelsen, planområde A, skal der etableres afskærmende beplantning mod omgivelserne på alle fire sider.

Vandafledning

Lokalplanen åbner mulighed for at tage kan udføres som grønne tage (fx med sedum). Det vil i givet fald være med til at forsinke og fordampe regnvand på vej mod kloakkerne. Det centrale fælles friareal i boligbebyggelsen skal udføres således, at en del af det kan fungere som regnvandsbassin ved store regnhændelser.

Der skal desuden etableres regnbede i den interne boligvej med henblik på forsinkelse og fordampning af regnvand.

Cykelparkering

I forbindelse med tæt-lav bebyggelse stilles der i lokalplanen krav om, at der skal etableres 1,5 cykel-parkeringsplads pr. bolig. For haveboligerne er der ikke opstillet krav om cykelparkering, idet al parkering forudsættes at ske på egen grund.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2013

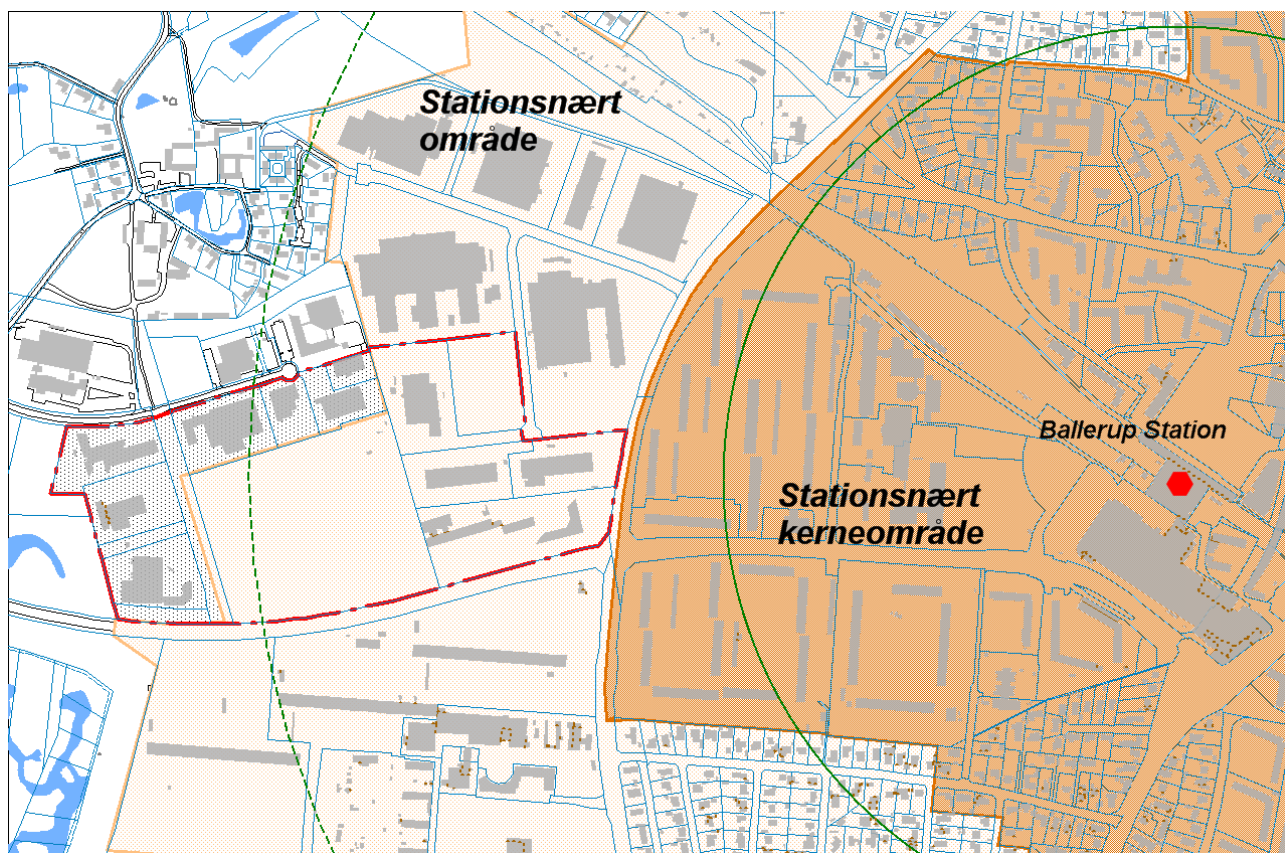
Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning; kaldet Fingerplan 2013.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her. Det er således også i de erhvervsområder, som er stationsnært beliggende, at en markant anvendelsesmæssig fornyelse og en mærkbar intensiveret udnyttelse vil kunne tillades.

Ballerup Kommune har bl.a. af denne grund gennemført en årrække gennemført modernisering af plangrundlaget for en stribe, ældre industrikvarterer.

Såfremt vi med den kommunale byplanlægning giver mulighed for at lokalisere kontorbyggeri med mere end 1.500 m² etageareal uden for det stationsnære kerneområde, skal vi i henhold til Fingerplanen som udgangspunkt redegøre for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til det stationsnære kerneområde.



Stationsnære områder (cirkelslag markerer afstand på 600 m og 1.200 m fra S-station)

I lokalplanens sydøstlige hjørne ligger eksisterende kontorejendomme, som alle er opført før Fingerplanens ikrafttræden i 2007. Det er formelt set legitimt for kommunen uden videre at planlægge for de arbejdskraftintensive virksomhedstyper, selvom ejendommene ikke ligger inden for det stationsnære kerneområde, der i vores kommuneplan ligger øst for Vestbuen.

Selvom der er god busbetjening både på Baltorpvvej og Vestbuen er der ikke planer om, at tillade nyt, større kontorbyggeri inden for lokalplanområdet.

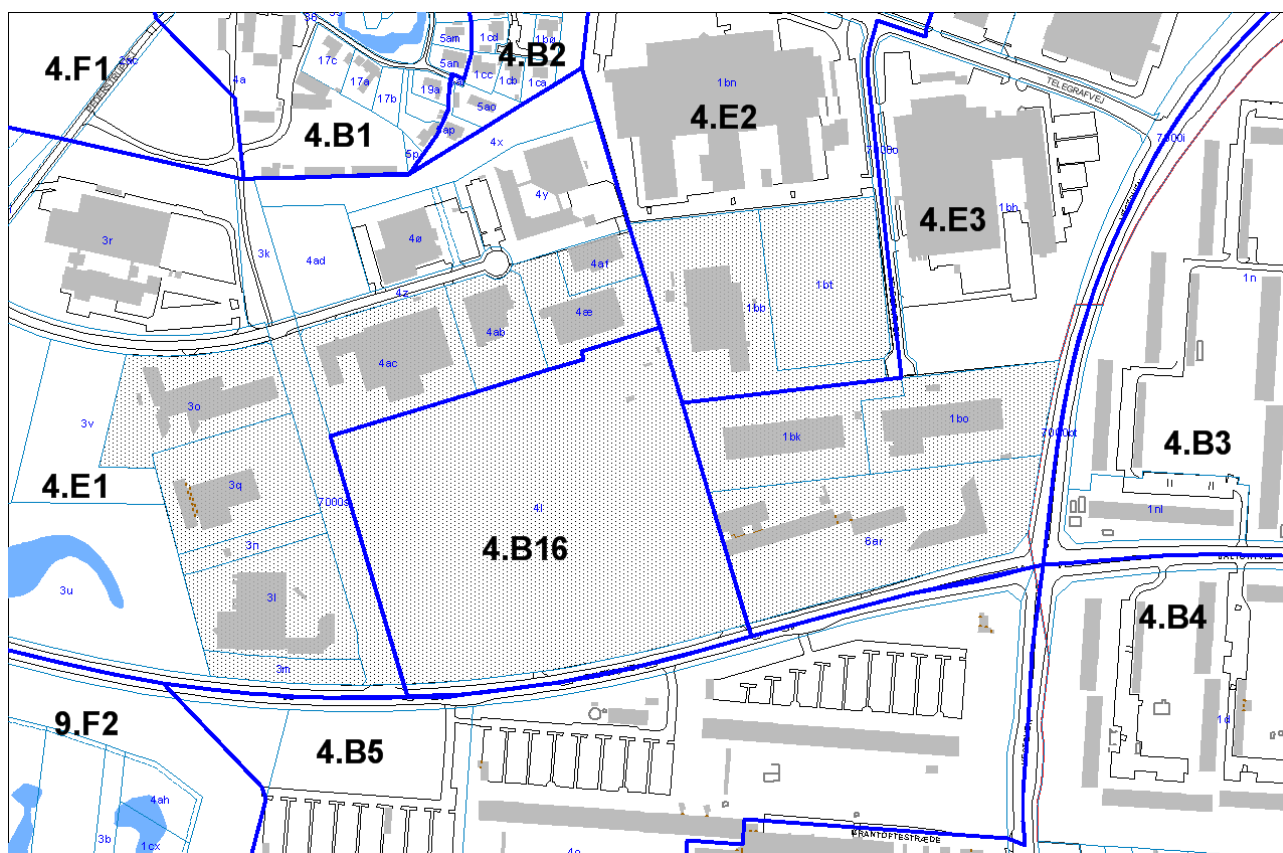
Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2013

Kommuneplanen fastlægger en afgrænsning dels af de stationsnære kerneområder op til 600 m fra i kommunens stationer; dels af de øvrige stationsnære områder op til 1.200 m fra stationerne.

Grænsen for det stationsnære kerneområde omkring Ballerup Station løber langs Vestbuen, altså lige øst for lokalplanområdet. Lokalplanens planområder A, C og D ligger derved alle i det øvrige stationsnære område, mens planområde B ikke er stationsnært.

På baggrund af principperne om stationsnærhed blev grænserne mellem de hidtidige enkeltområder i Ballerup Erhvervspark justeret ved kommuneplanrevisionen i 2009.



Kommuneplanens rammebestemmelser

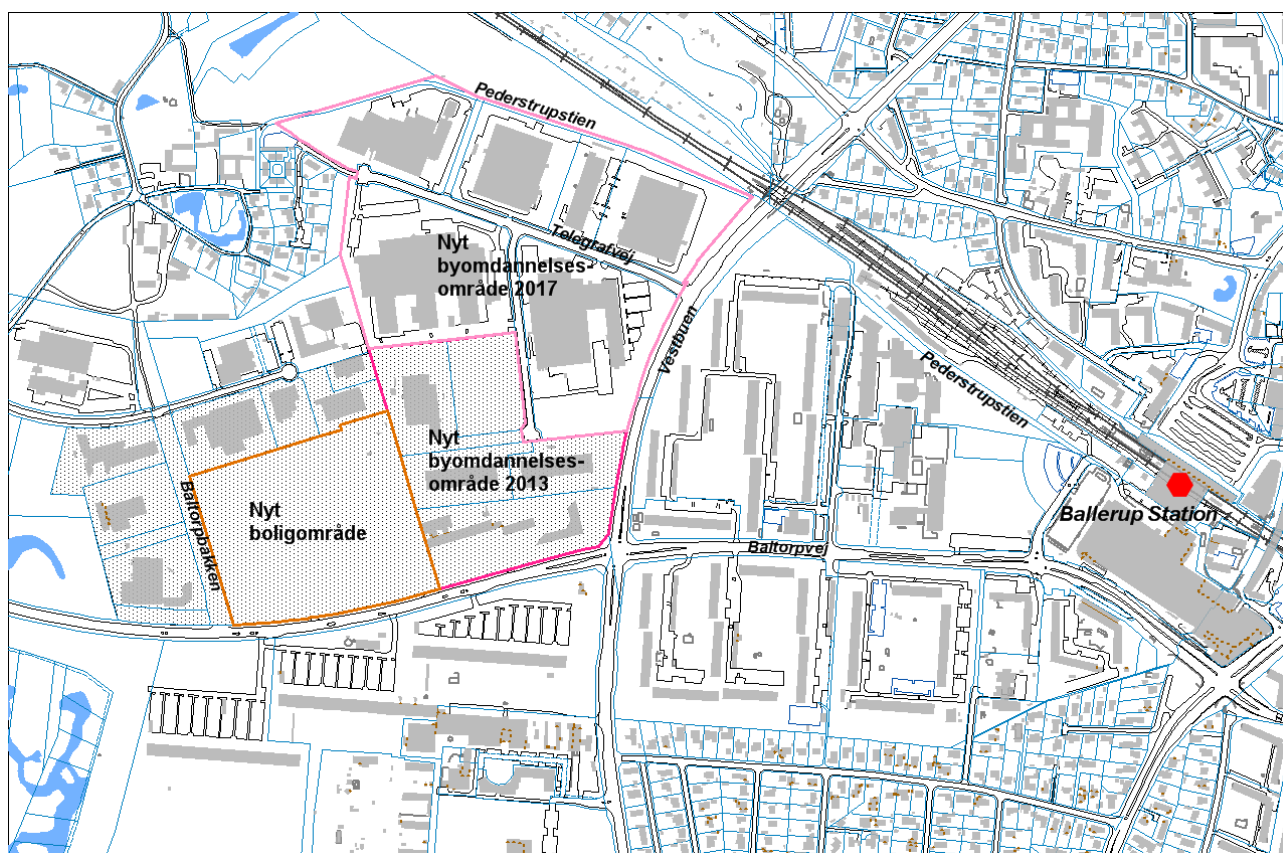
Rammebestemmelserne for de østlige, stationsnære dele blev samtidig ændret, således at de oprindelige rumfangsregulerende bestemmelser udgik til fordel for bebyggelsesprocenter, der generelt forøgede bebyggelsesmuligheden. Samtidig blev bygningernes mulige højde og etageantal hævet.

Ved kommuneplanrevisionen i 2013 blev der fra erhvervsområdet udskilt et nyt enkeltområde 4.B16 til boligformål, svarende til lokalplanforslagets planområde A. Herudover er lokalplanområdet omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområderne 4.E1, 4.E2 og 4.E3.

Med Kommuneplan 2013 udpeges et område omkring Telegrafvej til byomdannelsesområde, med de særlige muligheder og vilkår planloven giver for sådanne. Udpegningen skal understøtte den allerede igangværende forandring af det traditionelle industrikvarter til et mere funktionsintegreret byområde i randen af Ballerup bymidte.

Den nye status er indskrevet i rammebestemmelserne for de to enkeltområder 4.E2 og 4.E3.

Det fremgår heraf at omdannelsen forventes at ske i etaper, hvoraf den første omfatter erhvervsområdets sydlige del, svarende til nærværende lokalplans planområder C og D.



Kommuneplanens byomdannelsesområder

På sigt er det hensigten at inddrage erhvervsområdets nordlige del, hvor en række udtjente produktions- og lagerbygninger med fordel kan vige til fordel for serviceerhverv, institutioner, kulturformål og boliger. Dette område vil have direkte adgang til bymidten via Pederstrupstien langs S-banen.

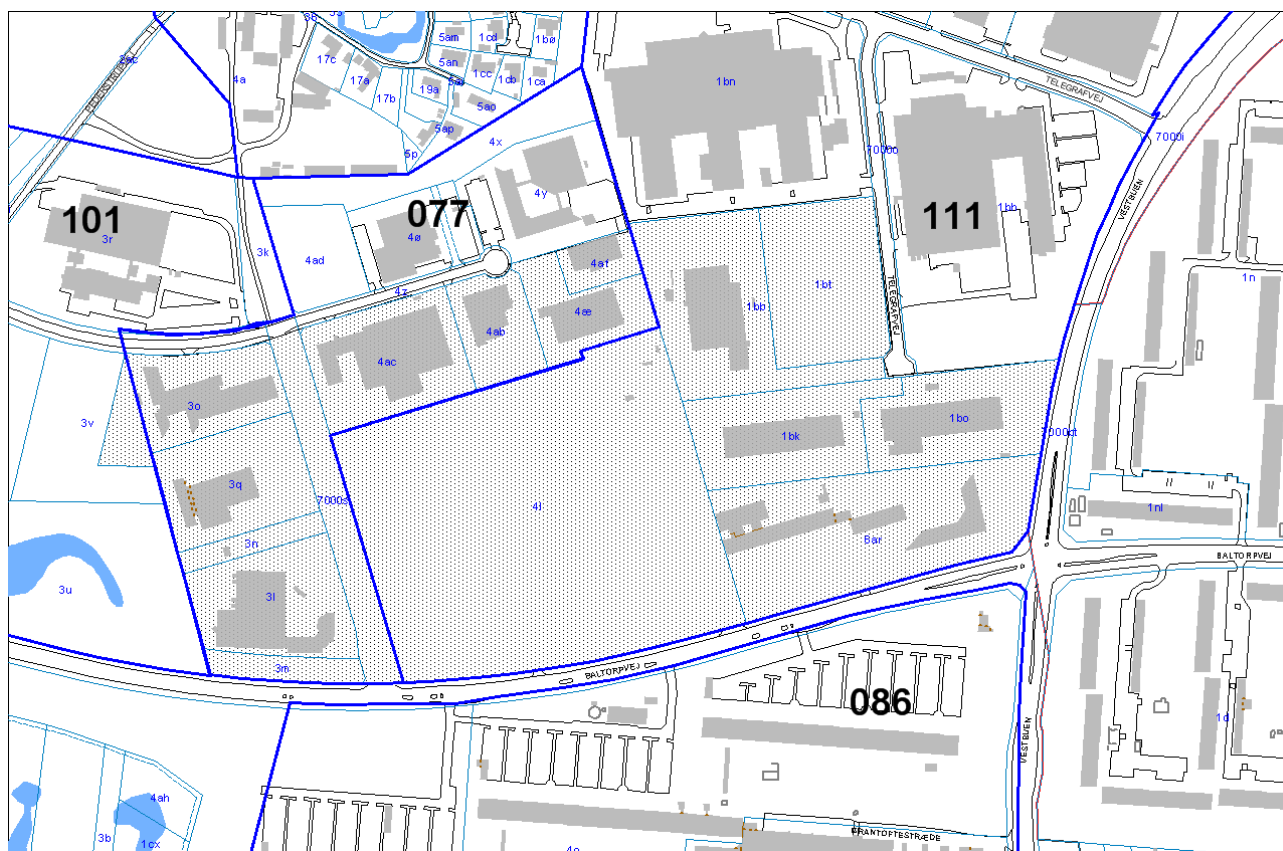
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser.

Lokalplan 077

Denne lokalplan afløste i 1993 de tidligere lokalplaner 011 og 033 og muliggjorde dermed en etapevis udbygning af erhvervsområdet ved Baltorpbakken.

Intentionen var, at området fortrinsvis skulle anvendes til mellemstore, moderne virksomhedstyper med administrativ karakter, hvori handels-, service-, lager samt lettere fremstillingsaktiviteter kunne indgå. På grund af naboskabet med Pederstrup landsby blev der fastsat skærpede vilkår om anvendelse og bebyggelse af de nordligt beliggende ejendomme.

Planen udlagde areal til etablering af den nye vej: Baltorpbakken. Vejen var forudsætning for ibrugtagning af en udstykning på den frasolgte, nordlige del af Atlas' oprindelige ejendom.



Gældende lokalplaner

Lokalplanen lagde samtidig kimen til den fortsatte udbygning af området omkring Pederstrupvej.

Lokalplanen aflyses for så vidt angår de ejendomme, der berøres af den nye lokalplan.

Lokalplan 101

Virksomheden i nærværende lokalplans nordøstlige hjørne har efter sin etablering tilkøbt yderligere areal mod vest. En del af dette er sammenlagt med den oprindelige ejendom og resten er en selvstændig, endnu ubebygget parcel.

Disse arealer er omfattet af Lokalplan 101. Hele den sammenlagte parcel inddrages under den nye lokalplan, hvorfor Lokalplan 101 aflyses for så vidt angår denne ejendom.

Lokalplan 111

Denne lokalplan afløste i 2001 den tidligere Lokalplan 033 for industrikvarteret omkring Telegrafvej. Planen var led i den række af moderniseringsplaner kommunen har gennemført i de ældre, traditionelle erhvervsområder.

Gennem en tilretning af anvendelsesbestemmelserne var det intentionen, at området kunne udvikles til moderne fremstillings- og serviceindustri med mulighed for mere kontorprægede formål som administration og undervisning.

Samtidig blev der gennem tilretning af udnyttelsesbestemmelserne mulighed for intensivering af bebyggelserne i den stationsnære del af området.

Lokalplanen aflyses for så vidt angår de ejendomme, der berøres af den nye lokalplan.

Sektorplanlægning

Trafik

Lokalplanområdet er vejbetjent fra to af kommunens større trafikveje: Baltorpevej og Vestbuen.

Førstnævnte giver direkte adgang til Ballerups bymidte med indkøbscenter, kulturhus og station. Og sidstnævnte danner sammen med Sydbuen en ringforbindelse vest og syd om Ballerup mellem de overordnede veje: Frederikssundvej og Motorring 4.

Krydsene Vestbuen – Telegrafvej og Vestbuen – Baltorpevej er begge signalregulerede.

En nord-sydgående forgrening af Telegrafvej giver adgang til erhvervsjendommene i planområde C og til en del af planområde D, mens den resterende del betjenes direkte fra Baltorpevej. Baltorpbakken med den øst-vestgående forgrening giver adgang til erhvervsjendommene i planområde B.

Det kommende boligområde – planområde A – vil blive betjent fra Baltorpevej via en eksisterende overkørsel. Af hensyn bl.a. til trafiksikkerheden forudsættes en anden hidtidig overkørsel fra Baltorpevej til 'Atlasgrunden' nedlagt.

Vestbuen er på strækningen ud for lokalplanområdet anlagt med 4 spor med tilhørende svingbaner ved de signalregulerede kryds. På strækningen mellem Vestbuen og Baltorpbakken er Baltorpevej trafiksaneret ved hjælp af heller og

afstribninger, som efterlader vejen med et kørespor i hver retning suppleret med korte svingbaner ved vejkryds og større overkørsler.

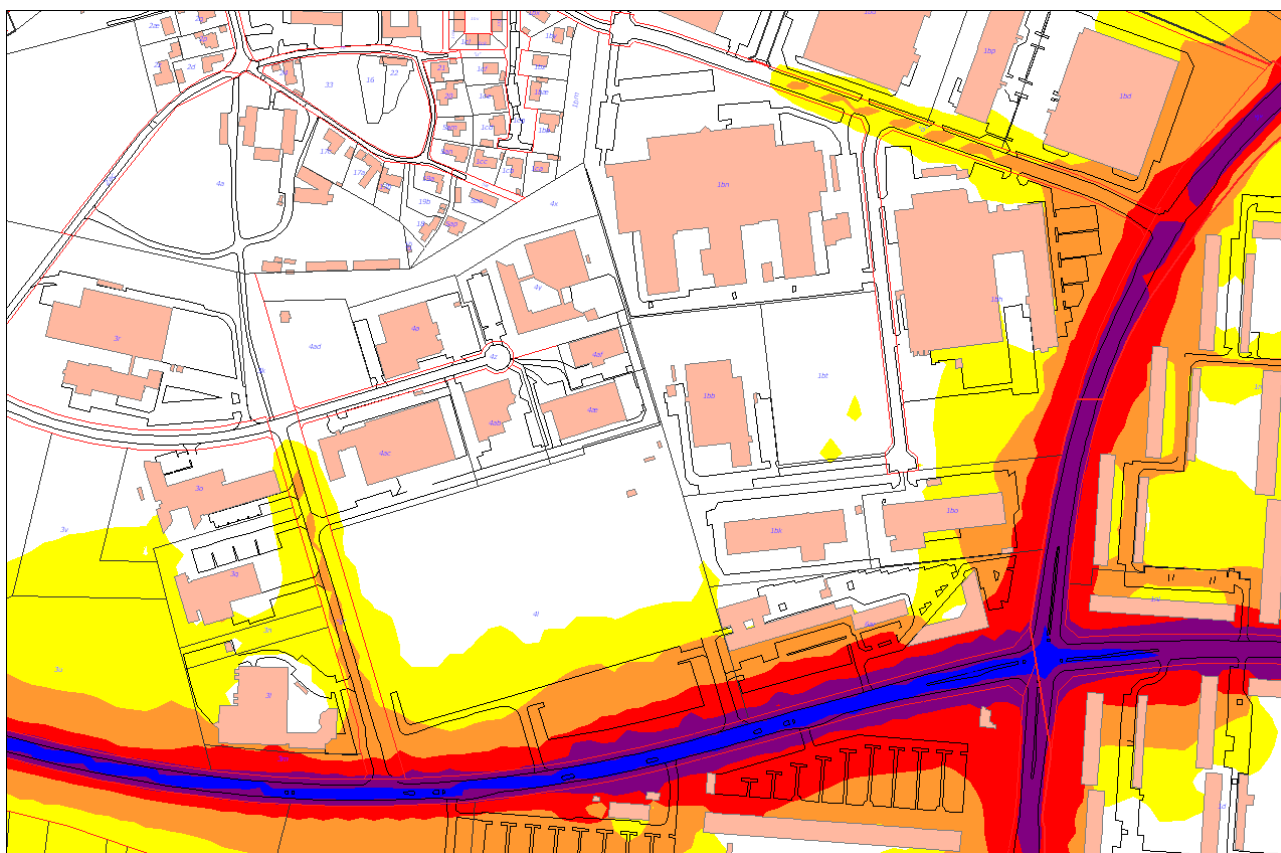
Selve Telegrafvej er trods områdets tunge trafik og uddannelsesinstitutionen TEC ikke forsynet med cykelstier, idet cykel- og gangtrafikken har været henvist til den parallelle forbindelse ad Pederstrupstien langs erhvervsområdets nordlige grænse. Pederstrupstien indgår i den regionale stiforbindelse nr. 55.

Trafikstøj og virksomhedsstøj i planområde A

Planområdet er påvirket af trafikstøj og støj fra virksomheder.

De vejledende grænseværdier for støj i lokalplanområdet fremgår af:
Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4/ 2006: Støjkortlægning og støjhandlingsplaner;
Vejledning nr. 4/ 2007: Støj fra veje; Vejledning nr. 5/ 1984: Ekstern støj virksomheder; samt Tillæg til Vejledning nr. 5/1984 fra maj 2007.
I disse vejledninger er der fastsat vejledende grænseværdier for den maksimale støjbelastning.

Dertil kommer Miljøstyrelsens Vejledning nr. 3/2003 om Ekstern støj i byomdannelsesområder. Vejledningen omhandler de støjmæssige konsekvenser, såfremt der etableres boliger i et erhvervsområde, samt anviser mulighed for at kommunen i en periode på op til 5 år kan tillade, at eksisterende virksomheder overskridelser givne grænseværdier i vejledning nr. 5/1984 med op til 5 dB(A)



Vejstøj db(A) Dag 1,5 m: Blå=75 , Violet=70, Rød=65, Brun=60, Gu =55.

Der er endvidere givet vejledende grænseværdier for lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer ved Miljøstyrelsens orientering nr. 9 1997: Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø.

Området er udlagt til boligområde for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Trafikstøj

Den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområdet er L_{den} 58 dB.

Virksomhedsstøj

Den vejledende grænseværdi for virksomhedsstøj til planlægningsbrug er L_{den} 45 dB, jævnfør nævnte vejledning nr. 4/ 2006.

Støjbidraget fra den enkelte virksomhed i de omkringliggende områder skal i område A overholde følgende, vejledende grænseværdier: 45/ 40/ 35 dB(A) om dagen/ aftenen/ natten, jævnfør nævnte vejledning nr. 5/1984.

Kommunen kan ud fra en konkret vurdering af de tekniske og økonomiske forhold i enkelte tilfælde acceptere at støjen fra en eksisterende virksomhed i en periode på op til 5 år kan overskride de vejledende grænseværdier i område A med op til 5 dB(A).

Støjdæmpende tiltag

Der skal omkring området etableres en støjskærm, som sikrer at den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for trafikstøj kan overholdes i området.

Støjskærmen etableres med en højde på 3 meter. Herved opnås samtidig en delvis dæmpning af eventuel støj fra de omkringliggende virksomheder.

Støjisolering af boliger belastet af støj fra virksomheder

Der skal udføres en kortlægning af støjen fra de omkringliggende virksomheder. Kortlægningen skal udføres ved en støjberegning efter de retningslinjer, som fremgår af nævnte vejledning nr. 4/ 2006 og skal udføres af et akkrediteret laboratorium. Beregninger skal udføres for følgende situationer:

1) Nævnte 3 meter høje skærm er etableret omkring området og bebyggelsen på 2 etager på parcel 8 ikke er opført og taget i brug.

2) Nævnte 3 meter høje skærm er etableret omkring området og bebyggelsen på 2 etager på parcel 8 er opført og taget i brug.

Beregningen skal resultere i et grafisk støjkort hvorudfra der kan lokaliseres områder i planområde A hvor L_{den} er større end 45 dB.

I den situation hvor L_{den} er større end 45 dB og kommunen ud fra en konkret vurdering tillader en eksisterende virksomhed, i en periode på 5 år, at den kan overskride de vejledende grænseværdier i område A med op til 5 dB(A), skal den enkelte bolig og de primære opholdsarealer omkring boligen støjisoleres efter følgende retningslinjer:

Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods.

Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen i nævnte tillæg til vejledning nr. 5/1984.

Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er sove- og opholdsrum indendørs mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade.

Bygherren har ansvaret for at byggeri er disponeret og projekteret overholdelse af disse regler.

Støj i planområderne B, C og D

Områderne anvendes til administrations- og serviceerhverv, til lettere fremstillings- og lagervirksomhed samt til undervisning og andre offentlige formål. For sådanne områder er de vejledende grænseværdier internt i områderne: 55/ 45/ 40 dB(A) om dagen/ aftenen/ natten.

Idet støjafskærmningen mod planområde A ikke har virkning på alle støjklender, kan det blive nødvendigt for pågældende virksomhed at udføre støj dæmpende foranstaltninger for at kunne nedbringe sit bidrag til støjen i område A.

Kommunen kan ud fra en konkret vurdering af de tekniske og økonomiske forhold i enkelte tilfælde acceptere, at støjen fra en eksisterende virksomhed i en periode på op til 5 år kan overskride de vejledende grænseværdier i område A med op til 5 dB(A).

Anlæg og drift af nye virksomheder skal sikre at de overholder de nævnte vejledende grænseværdier for støj, som er gældende for planområderne A, B, C og D.

Endvidere skal eksisterende og nye virksomheder sikre, at de overholder de vejledende grænseværdier for lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer som fremgår af Miljøstyrelsens orientering nr. 9/ 1997: Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø.

Kortlægning

Som led i forarbejderne til lokalplanforslaget har grundejeren forestået en kortlægning af potentielle støjklender på ejendomme rundt om det kommende boligområde i planområde A, (ref. Gade Mortensen Akustik, dec. 2012).

Det fremgår heraf at den generelle trafik på Baltorpvej afføder en støj over de gældende grænseværdier, som der derfor bør skærmes imod. Det må desuden forventes, at også den meget mindre trafik på Baltorpbakken vil have en vis påvirkning af boligområdet.

Herudover er der på flere af de omkringliggende erhvervsjendomme identificeret punktvis støjklender, der grundet de pågældende virksomheders drift på forskellig vis skaber støj over de gældende grænseværdier.

Virksomhedsvurdering

Fra handels- og lagervirksomheden på Baltorpbakken 1 er der registreret støj, som stammer fra lastbiler ved af- og pålæsning af varer på bygningens vestside, altså væk fra boligområdet. Administrationsdelens ventilationsanlæg er placeret på tag. Virksomheden er efterfølgende ophørt på adressen, og bygningen står reelt tom og er annonceret til leje.

Fra den grafiske service- og produktionsvirksomhed på Baltorpbakken 5 er der registreret støj, som stammer fra varetransport på bygningens sydside. Men formentlig underordner støjen herfra sig den støj, der måtte komme fra nabovirksomheden i nr. 1.

Fra tømrervirksomheden på Baltorpbakken 9 er der kun registreret en mindre støjbelastning, som sandsynligvis stammer virksomhedens materialeplads og fra brugen af maskiner i virksomhedens produktionshal, der har portåbning på bygningens nordside; altså væk fra boligområdet. Støjen påvirker således ikke boligområdet.

Fra handels- og lagervirksomheden på Baltorpbakken 8 er der registreret støj, som stammer fra lastbiler ved af- og pålæsning af varer på bygningens sydside.



Lokalplanområdet set fra nordøst.

Virksomheden er efterfølgende ophørt på adressen, og bygningen står reelt tom og er annonceret til leje.

Fra produktions- og servicevirksomheden på Baltorpbakken 10 er der kun registreret en mindre støjbelastning på bygningens sydside, som ikke påvirker boligområdet.

Fra handels- og lagervirksomheden på Baltorpbakken 12 A er der registreret støj, som stammer fra lastbiler ved af- og pålæsning af varer på bygningens østside, væk fra boligområdet.

Virksomheden er efterfølgende ophørt på adressen, og bygningen står delvis tom.

Fra den grafiske produktionsvirksomhed på Telegrafvej 7 A er der registreret støj, som dels må stamme fra virksomhedens trykkeriaktivitet dels fra varetransport på bygningens vestside ind mod boligområdet.

Virksomheden er efterfølgende ophørt på adressen, og bygningen står tom.

Fra kontorbygningen på Baltorpvvej 158 er der registreret støj, som stammer fra et ældre ventilationsanlæg, der er monteret på bygningens vestgavl i skel til det kommende boligområde.

Konkrete forslag til støjbeskyttelse

De lokale terrænforhold har stor betydning for støjens udbredelse og for mulighederne for at beskytte sig imod støjen ved etablering af skærme og lignende.

Virksomhederne langs Baltorpbakkens vestlige side ligger lavt i forhold til boligområdets plateau. Her vil en afskærmning have størst effekt ved placering i den afgrænsende randbeplantning langs toppen af skråningen langs vejen, dvs. på planområde A's vestlige side.

Omvendt ligger virksomheder nordvest og nordøst for boligområdet højt i terrænet, hvorfor en afskærmning vil have størst effekt nær støjilden, dvs. i nordskellet ovenfor boligområdets randbeplantning langs fordelingsvejen syd om virksomhederne. Hvad den højtliggende bygning mod nordøst angår, vil den bedste afskærmning kunne opnås ved placering inde på erhvervsvejendommen tæt på den interne vej.

I de tilfælde hvor støjen stammer fra tekniske anlæg må reduktionen opnås ved bedre isolering, udskiftning til nyere udstyr og/eller flytning til en mere hensigtsmæssig placering.

Lokalplanernes anvendelsesbestemmelser

I henhold til den gældende Lokalplan 077 for ejendommene omkring Baltorpbakken (dvs. nærværende lokalplanforslags planområde B) fastlægges områdets anvendelse til "erhvervsformål, i hovedsagen som større administrationsvirksomhed mv."

Området vil endvidere kunne anvendes til "mellemstore, moderne virksomhedstyper, hvori handels-, service-, lager samt lettere fremstillingsaktivitet indgår som en integreret del af virksomheden, når det kan ske uden at karakteren af administrationsområde brydes, og det kan ske uden miljømæssige gener for de omgivende bolig- og naturområder."

Området er i dag tydeligvis ikke præget af administrative virksomheder. En opstramning af kommunens praksis i forbindelse med fremtidige lokaliseringsager –

og en efterfølgende miljøsagsbehandling - vil således kunne reducere den potentielle miljøpåvirkning af det kommende boligområde.

I henhold til den gældende Lokalplan 111 for ejendommene omkring Telegrafvej (dvs. nærværende lokalplanforslags planområder C og D) fastlægges områdets anvendelse med gradsforskelle til henholdsvis "større fremstillings- og serviceindustri mv." og "større serviceindustri, administrations- og fremstillingsvirksomhed mv."

Med den nyligt vedtagne Kommuneplan 2013 er rammebestemmelserne for disse områder ændret, idet de nu indgår i et såkaldt byomdannelsesområde.

Områdets anvendelse fastlægges på den baggrund til "et integreret byområde, hvori der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, erhvervsformål, offentlige formål samt fritidsformål.

Efter en samlet tidsfølgeplan for områdets omdannelse fra erhvervsområde til et mere funktionsintegreret byområde kan der tillades opførelse eller indretning af bebyggelse til boligformål, administrations- og servicevirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf.

I områdets sydlige del kan der opføres eller indrettes bebyggelse til administration, handels- og servicevirksomhed samt til undervisning, institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at intentionen med områdets omdannelse forhindres."

Med dette erhvervsområdes nye status som byomdannelsesområde gælder der i en overgangsperiode "der ikke væsentligt overstiger otte år efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort" (jf. Vejledning om kommuneplanlægning, maj 2008) andre vilkår både for de eventuelle miljøbelastende aktiviteter og for de tilkomne mere miljøfølsomme formål, herunder nye boliger.

Det hedder derfor tillige i kommuneplanens rammebestemmelser, at der "kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf." At der "kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til fremstillings- og lagervirksomhed, der kan overholde de som følge af omdannelsen skærpede miljøkrav." Samt at der "kan fastsættes bestemmelser om kravene til en samlet plan for områdets omdannelse og modernisering, herunder de miljømæssige vilkår for omdannelse af de eksisterende industriejendomme."

Kommunens fremtidige miljøsagsbehandling skal have dette for øje.

For at understrege den erhvervsmæssige prioritering i områderne omkring det kommende boligområde har anvendelsesbestemmelserne i det nærværende lokalplanforslag for alle tre planområder (B, C og D) fået samme ordlyd, der siges, at planområdet "kan anvendes til erhvervsformål: administrations-, fremstillings- og servicevirksomhed mv."

Som det fremgår af ovenstående vurdering af støjkloderne er halvdelen af de potentielt støjende virksomheder i mellemtiden ophørt eller fraflyttet. Der er således

god mulighed for ved kommende indflytninger at fastsætte miljømæssige vilkår der svarer til den nye arealanvendelse i området.

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.

Grundvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet.

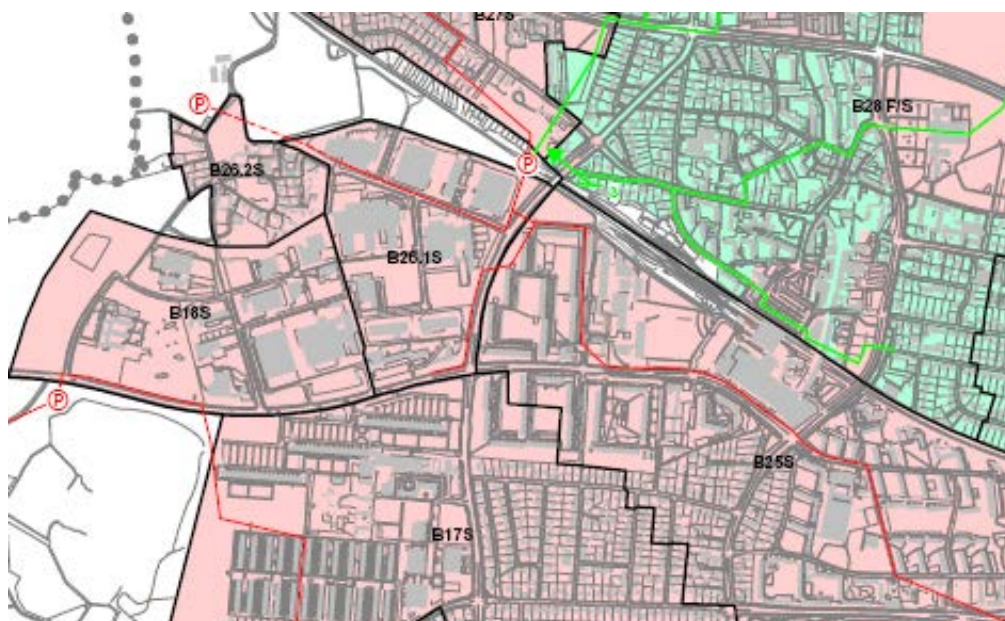
Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det offentlige selskab: Forsyning Ballerup.

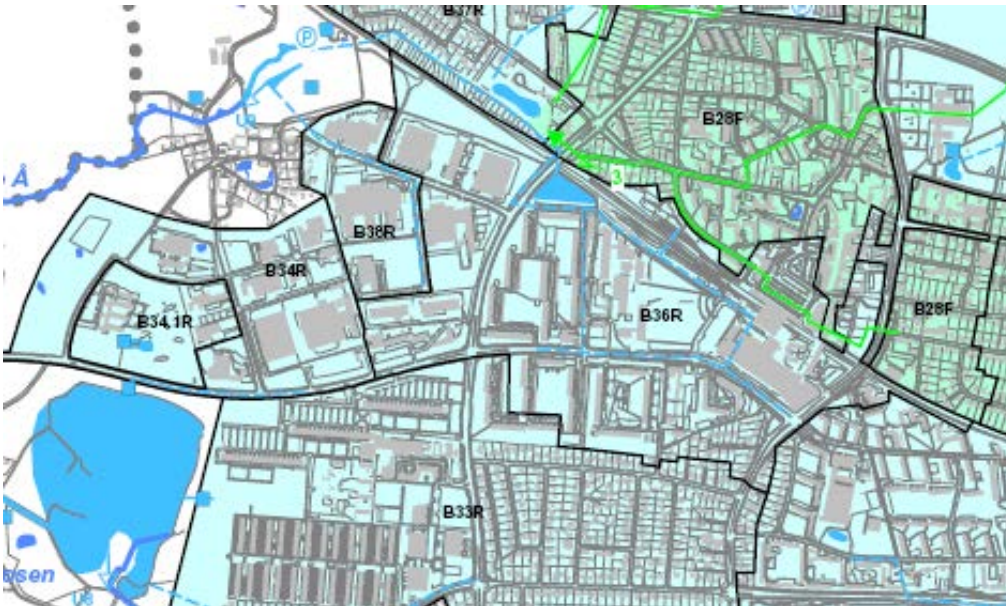
Afløbsforhold / kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og driften varetages af Forsyning Ballerup.

Området er separat kloakeret. Større spildevandsledninger er beliggende i Vestbuen, Baltorpvej og Baltorpbakken, ligesom en ledning forbinder Planområde C med Vestbuen. Spildevandet ledes særskilt til Biofos' anlæg i Avedøre (det tidligere Spildevandscenter Avedøre I/S).



Uddrag af spildevandsplanen - spildevand



Uddrag af spildevandsplanen - regnvand

Regnvand afledes til Ballerup Å og Råmose Å.

Klimatilpasning/LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

For at imødegå de forventet øgede regnmængder i fremtiden, stiller lokalplanen for planområdet krav mht. håndtering af regnvand: grønne tage, regnbede i boligvejen, regnvandsbassin på fællesarealet

Jordforurening

Der er på to ejendomme inden for lokalplanområdet (Baltorpbakken 10 og Telegrafvej 5) konstateret jordforurening på vidensniveau 1.

I henhold til Jordforureningslovens § 72b skal det, før et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikres at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Fredskov og beskyttet natur

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret fredskov eller beskyttet natur. Sydøst for lokalplanområdet ligger den fredede Råmose. Vest for lokalplanområdet grænser erhvervsejendommene til et naturpræget friareal, der sikrer en naturlig sammenhæng med mosen syd for Baltorpvvej.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering/screening af lokalplan nr. 134 er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til områdets hidtidige anvendelse, herunder den biologiske mangfoldighed, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Retsvirkninger

Foreløbige retsvirkninger

Den nuværende, lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse tirsdag den 29. april 2014 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, dog max. et år, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag den 24. juni 2014 er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen eventuelt tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget. Tilladelsen kan kun gives, såfremt dette også er i overensstemmelse med Kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde lokalplanpligtigt byggeri eller anlæg.

Permanente retsvirkninger: Se lokalplanforslagets § 22.