

Samlet oversigt over hørings svar til forslag til Lokalplan nr. 200 og forslag til tillæg nr. 15 til kommuneplanen

Høringssvar 1: Miljøstyrelsen	Side 1
Høringssvar 2: Bolig- og Planstyrelsen	Side 2
Høringssvar 3: Ikanos rådgiver Adept	Side 4
Høringssvar 4: Borgere, Byager, Ballerup	Side 6
Høringssvar 5: Novafos	Side 7

Til Ballerup Kommune

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 15 for Ballerup Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det fremgår af planforslaget at der kan være flagermus i planområdet, samt at der planlægges foretaget en registrering af, om området udgør et egnet levested for flagermus. Til dette bemærker Miljøstyrelsen at det er nødvendigt for vores tilsyn med kommuneplanlægningen at kommunen har vurderet og kan udelukke at området udgør et leve- eller rastested for flagermus og andre bilag IV-arter, da det følger af de nationale hensyn 2.1.2 og 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og 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.

Venlig hilsen

Katrine Skovsen

Studentermødjhælper | Arter og Naturbeskyttelse
+45 24 92 76 02 | +45 24 92 76 02 | kskov@mst.dk

Miljø- og Fødevareministeriet

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | mst@mst.dk | www.mst.dk

[Sådan håndterer vi dine personoplysninger](#)



Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon 33 30 70 10
bpst@bpst.dk

Ballerup Kommune
Center for By og Miljø
byplan@balk.dk

Att: Annette Lindegaard Christensen, anec@balk.dk

Hørings svar: Ballerup Kommunes kommuneplantillæg nr. 15 og lokalplan nr. 200 for TEC-grunden

Dato:
01-11-2022

Ballerup Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og lokalplan nr. 200 for TEC-grunden i offentlig høring i perioden 7. september 2022 - 2. november 2022.

Sagsnr.:
2022-7288
2022-7289

Kommuneplantillæg nr. 15 har til formål at ændre det tidligere vedtagne kommuneplantillæg nr. 9 til Kommuneplan 2020. Kommuneplantillæg nr. 15 ændrer bl.a. det tidligere vedtagne kommuneplantillæg nr. 9 til at den del af bebyggelsen, som ligger tættest på Pederstrup landsby, skal opføres i 1 etage (tidligere 2 etager) med mulighed for udnyttelig tagetage. Mod øst kan der tillades bebyggelse, som punktvis er op til 5 etager.

Det er lokalplanens formål at give mulighed for, at der kan opføres tæt-lavbebyggelse, etageboliger, kontor og serviceerhverv, herunder publikumsorienteret serviceerhverv. Lokalplanen fastsætter at eksisterende bygningsmasse (TEC-bygningen) nedrives, og at der må opføres maks. 40.000 m² etageareal ekskl. kældre. Bebyggelsen vil overvejende være 1-4 etager, men punktvis 5 etager.

Kommunen har den 25. oktober oplyst, at man vil foretage følgende ændringer:

I kommuneplantillægget og i lokalplanen tilføjes følgende tekst vedr. den nationale interesse om produktionsvirksomheder jf. punkt 1.1.1 i Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning:

”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 for nærværende planforslag.”

Bolig- og Planstyrelsen¹ finder ikke anledning til at anmode indenrigs- og boligministeren om at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1² og § 29, stk. 3 mod forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og lokalplan nr. 200 under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse af planerne medtages den anførte supplerende af planforslagene.

Det er op til kommunen at vurdere, om ændringerne medfører krav om fornyet høring jf. planlovens § 27, stk. 2. For god ordens skyld bemærkes det, at Bolig- og Planstyrelsen skal have lejlighed til at udtale sig om eventuelle væsentlige ændringer i planforslaget før endelig vedtagelse, jf. planlovens § 27, stk. 2.³

Med venlig hilsen

Christina Aagesen

Kontorchef

¹ Indenrigs- og boligministeren har pligt til på statens vegne at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 af lov om planlægning, hvis et forslag til kommuneplan eller ændringer af en kommuneplan ikke er i overensstemmelse med de nationale interesser vedrørende vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse, hensyn til nationale og regionale anlæg eller regler og beslutninger efter § 3. Erhvervsministerens opgaver vedr. planloven er ved kongelig resolution af 21. januar 2021 overført til Indenrigs- og Boligministeriet. Beføjelsen til at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, er henlagt til Bolig- og Planstyrelsen, jf. § 2, stk. 1, nr. 6, i bekendtgørelse nr. 331 af 22/02/2021.

² Jf. planlovens § 29, stk. 3, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020 af lov om planlægning. Erhvervsministerens opgaver vedr. planloven er ved kongelig resolution af 21. januar 2021 overført til Indenrigs- og Boligministeriet.

Planforslaget er alene vurderet i forhold til de nationale interesser.

³ Beføjelsen til at fremsætte indsigelse efter planlovens § 27, stk. 2, er henlagt til Bolig- og Planstyrelsen, jf. § 2, stk. 1, nr. 5, i bekendtgørelse nr. 331 af 22. februar 2021.

Tæthed

Vi har efter indsendelsen af materialet til lokalplanen foretaget yderligere vurdering af dagslys i boligerne og udearealerne. På baggrund af dette vurderer vi, at den nuværende tæthed potentielt kan medføre boliger med dårlige lysforhold indenfor 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 indenfor bebyggelsen og til de omkringliggende områder.

Kind regards

Anders Lonka

Founding Partner
Architect, Certified sustainability consultant, DGNB

A D E P T

Hej Anette,

Her er vores tilbagemeldinger ift. de ting vi snakkede om til sidste møde.

Solceller

Vores plan er at etablere solceller i det omfang det er nødvendigt iht. bygningsreglementets energirammeberegninger.

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.

Kind regards

Anders Lonka

Founding Partner
Architect, Certified sustainability consultant, DGNB

A D E P T

Bemærkninger til lokalplanforslag 200 for Telegrafvej 9 i Ballerup Kommune.

Vi håber, I kan holde fast i den fremlagte lokalplan.



Vi havde frygtet et ligeså fantasiløst byggeri, som de nybyggerier der er skudt op forskellige steder i kommunen de seneste år.

Så det er rigtig dejligt, at I har været omhyggelige med at indtænke en stor variation af overfladerne og tagene på husene i lokalplanen.

Og så er det godt, at I har sørget for 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.

Med venlig hilsen


Byager 

2750 Ballerup

Ballerup Kommunes Lokalplan 200 for TEC – grunden, Telegrafvej 9

Høringsvar fra Novafos 01-11-2022

S22-1724
D22-395240
Version 5.1

Novafos har under udarbejdelsen af Lokalplan 200 for TEC-grunden deltaget i møder med kommunen herom. Vi har undervejs kommenteret Lokalplans udkastene, og har stadig nedenstående svar/bemærkninger til planen der er i offentlig høring frem til 2 november 2022.

KS:

Generelle kommentarer

1. **Befæstelsesgrad** – Befæstelsesgraden skal fremgå tydeligt under minimum § 7, og 9 i lokalplanen for at kunne håndhæves. Tidligere er der til Novafos oplyst at der for. kæde og rækkehusbebyggelse max. må 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.
2. **Fællesprivate spildevandslaug** – Spildevandsmyndigheden har henvist til spildevandsplanen, hvor det er bestemt at disse ikke er ønskede.
3. **Udmatrikeringsplan** – For at Novafos kan forsyne hver matrikel indenfor rimelig tid, skal der udarbejdes en udmatrikeringsplan, der sikrer Novafos tilstrækkelig tid til at etablere det nødvendige anlæg. Der skal være vejadgang til hver matrikel så Novafos kan forsyne både for spildevand og vand.

Specifikke kommentarer til ”Redegørelse”

1. **Veje og interne stier** – Veje og stier skal indgå i den samlede befæstelsesgrad for lokalplanområdet. Lokalplanen tilskriver at disse skal anlægges med fast belægning. Dette er i modstrid med, at der samtidig skrives, at der generelt arbejdes med en lav befæstelsesgrad, sammenholdt med at der også sokkeludstykkedes med P-kældre.
2. **Arealanvendelse og regnvand** - Novafos ser en mulig problematik i forhold til behovet for forsinkelse af regnvand, og den angivne arealanvendelse. Stier og veje angives anlagt med fast belægning, og samtidig skal disse korridorer kunne håndtere regnvand (LAR). Med de gældende afstandskrav/normer til bygninger og LAR-anlæg ser Novafos det som meget svært realiserbart.
3. **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, som en sikring for at opretholde permeabiliteten.
4. **Sokkeludstyknings** – Ved sokkeludstyknings kan den maksimale befæstelsesgrad ikke overholdes og dermed vil det være nødvendigt for grundejer at indgå i private spildevandslaug, så de kan etableres private forsinkelse på fællesområder. Når sokkeludstyknings tilmed har p-kældre under gårdareal, er der ikke meget plads til at tilbageholde regnvand på. Novafos ser dermed ikke sokkeludstyknings som realiserbare.

Specifikke kommentarer til ”Bestemmelser”

1. **§4 Udstykning** – Afsnittet er meget åbent. Novafos anbefaler at der angives en minimum matrikelstørrelse.
2. **§ 4.3 Delområde I** – Der skal være tydelige afmærkede adgangsveje, til de kommende udmatrikerede rækkehuse, så Novafos kan forsyne matriklerne.
3. **§ 5 Vejadgang** – For at Novafos kan opfylde sin forsyningspligt er det nødvendigt, at der er vejadgang til hver matrikel, så der kan anlægges ledninger ind til dem. Vi henstiller også til at der skal være plads til Novafos ledninger/underjordisk infrastruktur i vejarealerne, så det er muligt at anlægge dem.

4. **§7 og 9 Befæstelsesgrad** – Befæstelsesgraden bør være defineret for de forskellige områdetyper under § 7 og 9. Hvis ikke dette står under bestemmelser i §'erne kan det ikke håndhæves. Novafos henstiller yderligere til at der 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.
5. **§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.
6. **§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. Novafos anbefaler at det de aftale befæstelsesgrader præciseres.
7. **§13 Servitutter og Lokalplaner** - Novafos har deklareret vand- og spildevandsledninger i lokalplanområdet, som bør noteres i Lokalplanen under §13