



# Rettelsesnotat

Administrationen indstiller følgende rettelser til Lokalplan nr. 200 og Kommuneplantillæg nr. 15, inden planerne vedtages endeligt.

## Rettelser til kommuneplantillæg nr. 15

- I redegørelsens afsnittet "*Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder*", herunder "*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 udslusningsplan 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."

- I kommuneplantillæggets redegørelse tilføjes følgende:

### "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' fabriksbygning, 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."

## **Rettelser til lokalplan nr. 200**

### Redegørelse

- I afsnittet "*Lokalplanens indhold*", heri i underafsnittet "*Bebyggelse*" rettes teksten, så der står, at der maks. må opføres 37.000 m<sup>2</sup> etageareal. I forslaget stod der 40.000 m<sup>2</sup>.
- I afsnittet "*Sektorplanlægning*" i underafsnittet "*Klimatilpasning og Regnvandshåndtering*" udgår følgende: "Der er i lokalplanbestemmelserne fastsat en befæstelsesgrad for kantzonerne."
- I afsnittet "*Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder*", herunder "*Habitatdirektivet*" erstatter følgende bestemmelse den nuværende:

"EU's habitatdirektivet 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 udslusningsplan 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."

- I afsnittet "*Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder*", indføres følgende underafsnit:

#### "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."

#### Bestemmelser

- §4 Der indføres nederst følgende note: "Ved udstykning skal det sikres, at befæstelsesgraden for området som hele, kan overholdes."
- §7.2 rettes fra "Det samlede etageareal for området som helhed må ikke overstige 40.000 m<sup>2</sup>,..." til "Det samlede etageareal for området som helhed må ikke overstige 37.000 m<sup>2</sup>,..."
- §7.3 Der tilføjes, at "Der kan ikke opføres karnapper i bebyggelsens stueetager uden for de udlagte bygfelter."
- §9.7 "Private haver og fælleshaver i kantzoner til de enkelte rækkehuse og etageboliger må maks. befæstes med 40%" inkl. note udgår.
- §10.3 Bestemmelsen indhold ændres til: "Den maksimale befæstelsesgrad for området som hele fastsættes til 0,6. Overskrides befæstelsesgraden for ejendommen, skal grundejer sikre at regnvand forsinkes.  
Regnvand kan forsinkes på fri- og opholdsarealer, f.eks. i åbne grøfter/trug, bassin, lavninger, permeable belægninger, forsinkelsesbassiner under terræn mv.  
Ved bortledning/ afstrømningen af regnvand under ekstreme forhold, hvor regnvandsledningens kapacitet er opbrugt, skal afstrømning ske på steder, hvor det ikke medfører skader. Terrænændringer, der ændrer vands naturlige afløb til en anden ejendom, skal der søges tilladelse til jf. vandløbsloven.