

# REFERAT Klima- og Miljøudvalget d. 14-11-2023

**Mødedato**           Tirsdag d. 14. november 2023 kl. 18:00

**Mødested**           Mødecenter A, Lokale 3 på Ballerup Rådhus

**Mødedeltagere**    Hella Hardø Tiedemann (A), Allan Kristensen (C) (2. viceborgmester), Stine Rahbek Pedersen (Ø) (Afbud), Ali Abbasi (Ø), Taner Genc (F), Per Mortensen (A), Jacob Wøhler Jørgensen (V), Morten Andersson (A), Elisabeth Gadegaard Wolstrup (direktør), Steen Pedersen (centerchef for By og Miljø)

## Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Præsentation af sager.....	4
Spildevandsplantillæg nr. 4 for Kildedal By.....	9
Forslag til ejer- og driftsaftale for Kildedal By.....	12
Forslag til Lokalplan 201 med tilhørende forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2020.....	15
Forslag til Lokalplan 207 'Boliger ved Kildedal Station'.....	19
Trafik og parkering i Kildedal.....	23
Godkendelse af referat (underskriftside).....	26

## Punkt 1: Meddelelser

### 1. Borgermøde om opstart af Miljøkonsekvensvurdering for udvidelse af Ring 4 Nord

Vejdirektoratet gennemfører i perioden efterår 2023 til medio 2025 en Miljøkonsekvensvurdering for en udvidelse af Ring 4 Nord mellem Ballerup C og Hillerødmotorvejen. Formålet med projektet er at øge kapaciteten på strækningen og dermed forbedre fremkommeligheden for de trafikanter, som dagligt kører på strækningen. Dertil afdækkes de vejtekniske, trafikale, miljø- og støjmæssige, arealmæssige samt anlægs- og samfundsøkonomiske effekter.

I forbindelse med den indledende idé- og forslagsfase afholder Vejdirektoratet et borgermøde. Her præsenteres grundlaget for arbejdet, og alle interesserede opfordres til at komme med synspunkter, forslag og ideer til den videre undersøgelse. Der er bl.a. sendt info breve til ca. 1500 grundejere langs strækningen. Borgermødet afholdes den 21. nov. kl. 17:00-19:00 på Hotel Lautrup Park og indledes med et åbnet hus mellem kl. 16.00 og 17.00, hvor man kan møde fageksperter fra Vejdirektoratet. Der vil på mødet være politisk repræsentation fra hhv. Gladsaxe og Furesø Kommune. Informationspjece om undersøgelsen er vedlagt som bilag.

## Beslutning

Taget til efterretning

## Bilag

1.1 Ring 4 Nord\_Infopjece\_wcag

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)

## Punkt 2: Præsentation af sager

01.00.05-P20-5-22

### Indhold

#### Sammendrag

Administrationen forelægger på Klima- og Miljøudvalgets møde den 14. november 2023 en samlet sagspakke for Kildedal-projektet. Med denne sag tilstræbes det at give et overblik over processen omkring udviklingen af Kildedal og et overblik over det materiale, der præsenteres. Derudover fremhæves relevante elementer, der også præsenteres på selve mødet i Klima- og Miljøudvalget med fokus på sammenhæng til omgivelserne omkring Kildedal.

#### Baggrund

I 2019 blev Ballerup Kommune og PensionDanmark enige om at byudvikle omkring Kildedal Station. Helhedsplanen for Kildedal blev udarbejdet og vedtaget i september 2021, og arealudviklingsselskabet Kildedal P/S blev ligeledes stiftet i 2021 med ansvaret for at forestå udviklingen af den nye by. En by, der skal rumme ca. 2000 boliger og 5000 arbejdspladser. Kildedal bliver en ny, moderne og blandet by med arbejdspladser, boliger, butikker, børneinstitutioner, bevægelseshus, sandsynligvis en skole og en byforening samt byværter, der bl.a. er med til at skabe byliv og aktivitet. Fokus er også at skabe bynatur i høj kvalitet og med ambitiøse naturindsatser i og omkring Kildedal, er målet at forbedre naturværdi og biodiversitet.

Med denne planpakke følger et samlet plangrundlag, som er næste skridt i udviklingen af Kildedal, og som muliggør Kildedal P/S's salg af de første byggeretter og en konkret igangsætning af projektudviklingen omkring regnvandsafledningen ved forsyningsselskabet Novafos.

Kildedal forventes udviklet over de næste 10-15 år og sker i sammenhæng med Egedal Kommunes planer om at udvikle deres områder hhv. Kildedal Bakke og Kildedal NORD. Målet er at skabe en sammenhængende by på tværs af kommunegrænser til glæde og gavn for fremtidige beboere, erhvervsdrivende og besøgende.

#### Sagsfremstilling

##### PLANGRUNDLAGET OG LÆSEVEJLEDNING

På nærværende Klima- og Miljøudvalgsmøde behandles forslag til:

- Ejer- og driftsaftale for Kildedal med forslag om fordeling af ejerskab for infrastruktur og naturområder mv. samt den afledte driftsøkonomi forbundet med den nye by.
- Spildevandsplantillæg nr. 4, som fastlægger rammerne for afledning af spildevand og regnvand.
- Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020.
- Lokalplan 201, som er en rammelokalplan for Kildedal.
- Lokalplan 207 'Boliger ved Kildedal station', som er en byggeretsgivende lokalplan for de første boligprojekter i Kildedal på byggefelt nr. 9, som er det sydvestligste område i Kildedal.

Sammen med ovenstående planforslag forelægges også en separat sag om trafik og parkering med henblik på at forklare sammenhænge og bindinger herfor. I denne sag indgår en mobilitetsplan udarbejdet af Kildedal P/S, der beskriver rammen for arbejdet med mobilitet i Kildedal. Sagerne anbefales læst i rækkefølgen vist ovenfor, og således at sagen 'Trafik og parkering i Kildedal' læses forud for Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020.

Ovenstående plangrundlag er næste skridt i udviklingen i Kildedal og muliggør Kildedal P/S's salg af de første byggeretter og en konkret igangsætning af projektudviklingen omkring regnvandsafledningen ved forsyningsselskabet Novafos, når forslagene er vedtaget. Politisk vedtagelse af de endelige planforslag forventes i april 2024 efter 8 ugers høringsperiode.

#### TVÆRGÅENDE FOKUSOMRÅDER

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene er der udført mange miljø- og naturundersøgelser. Disse danner baggrund for de valgte løsninger og indgår i de miljøvurderinger, der er gennemført. Ballerup Kommune offentliggør disse undersøgelser, og de vil være tilgængelige på kommunens hjemmeside i forbindelse med den politiske behandling.

Nedenfor er beskrevet fokusområder, som går på tværs af planforslagene.

Naturbeskyttelseslovens §3: Kildedal-projektet er tilpasset således, at der ikke bygges i §3-områder, og dermed ikke forventes tilstandsændringer på beskyttet natur. Det skal sikres, at de nye borgere ikke afstedkommer slid og forstyrrelser i

naturen i en grad, som forårsager tilstandsændringer i den beskyttede natur, ligesom det skal sikres, at regnvandshåndteringen ikke reducerer tilførslen af vand til den beskyttede natur på en måde, som forårsager tilstandsændringer. Derfor igangsættes et overvågningsprogram, så tilstandsændringer kan undgås i tide.

Beskyttede arter: Kildedal er omkranset af landbrugs- og naturområder. Arealerne i og omkring Kildedal er undersøgt grundigt i forhold til beskyttede dyrearter iht. EU's Habitatdirektiv. Der er fundet flere bilag-IV arter inden for de arealer, hvor der skal laves bygge- og anlægsarbejder ligesom der er fundet bilag-IV arter inden for de arealer, hvor regnvandshåndteringen skal ske. For dem alle gælder, at den økologiske funktionalitet skal opretholdes i forbindelse med anlæg og drift af byen og regnvandsbassinerne. Følgende er fundet, og plangrundlaget og tilhørende miljøvurderinger forholder sig således til disse:

- **Markfirben:** Der er konstateret en population af markfirben i rammelokalplanområdet, som forventes at være under spredning. Ødelægges eller beskadiges levesteder helt eller delvist, skal der forud for flytning af individer etableres erstatningslevesteder med minimum samme areal og i minimum samme kvalitet samt i tilknytning til eksisterende levesteder og spredningskorridorer. Hvor levesteder ikke berøres af byggeri, kan de forbedres, ligesom der kan være behov for opsætning af paddehegn. I forbindelse med udviklingen i Kildedal påvirkes markfirbenene, hvorfor der skal etableres et stort erstatningshabitat vest for byggefelt 9, og der opsættes paddehegn i forbindelse med anlæg for at sikre, at der ikke sker individdrab. Kildedal P/S og bygherrer har ansvaret for etablering af afværgeforanstaltninger. Flytning af markfirben kræver dispensation fra Miljøstyrelsen.
- **Padde:** Spidssnudet frø er fundet inden for og omkring planområdet. Alle ynglevandhullerne ligger uden for rammelokalplanområdet. Levestederne for spidssnudet frø – både yngle- og rasteområderne – er primært naturområderne, der ligger i tilknytning til lavbundsarealerne. Der vurderes at være tale om en population nord for Måløv Byvej og en syd for jernbanen. Dele af rasteområderne påvirkes, hvorfor der skal etableres erstatningshabitater for de rasteområder, som påvirkes af byudviklingen, og der skal opsættes paddehegn for at sikre mod individdrab. Kildedal P/S og bygherrer har ansvaret for etablering af afværgeforanstaltninger. Flytning af spidssnudet frø kræver dispensation fra Miljøstyrelsen.  
På den sydligste arealreservation til regnvandsbassinerne er der påvist rasteområde for bilag IV-arten spidssnudet frø. Det er vurderet, at Novafos' etablering af Novafos' bassin vil påvirke rasteområdet, hvorfor der skal ske en erstatning. Det er Novafos, der skal forestå udarbejdelsen af projekt for dette afværgetiltag samt anlæg heraf, som en del af deres projektering af regnvandsbassinerne.
- **Flagermus:** En af laderne ved Engagergård anvendes af langøret flagermus som ædested, hvor natsværmere, fanget i sommerperioden ved et stort lindetræ i haven ved gården, fortæres. Flagermusene anvender ikke laden som yngle- eller rastested, men laden skal efter ansøgning erstattes med en tilsvarende struktur, hvis den ikke kan bevares. På den sydligste arealreservation til regnvandsbassinerne er der påvist ynglekolonier af flagermus. Det er vurderet, at Novafos kan etablere et bassin inden for arealreservationen uden at påvirke træerne med ynglekolonier.

Der skal ske miljøvurdering af alle projekter og afværgetiltag, og der skal udstedes tilladelser til disse, førend anlægsarbejder kan igangsættes.

Revision af Grønt Danmarkskort: Processen blev igangsat på Klima- og Miljøudvalgets møde den 28. marts 2023. Administrationen har arbejdet videre med dette og ændrer med Kommuneplantillæg nr. 16 på udpegning af Grønt Danmarkskort fra Kommuneplan 2020. Ændringen indebærer en ophævelse af en eksisterende udpegning til økologiske forbindelser inden for lokalplanområdet, hvor der er overlap med udpegning til temaet 'Erhvervsområder', og som fejlagtigt blev udpeget i Kommuneplan 2020. Desuden ophæves to udpegninger af naturområder, som hverken dengang eller i dag opfylder betingelserne for natur-udpegning i Grønt Danmarkskort. Det har den konsekvens, at de grønne arealer nu kan indgå i planlægningen for Kildedal-projektet.

Rensning: Grundet nyligt ændret klagenævnspraksis i forhold til udledninger fra regnvandsbassiner til vandløb målsat i statens Vandområdeplaner, skal der etableres yderligere rensning, end den der sker i de traditionelle regnvandsbassiner. Rensløsning kan ske som en yderligere rensforanstaltning ved selve regnvandsbassinet eller integreret heri samt eventuelt opstrøms i boligområderne. Spildevandsplantillæg nr. 4 og lokalplanerne rummer beskrivelse af mulighederne herfor. De tilhørende miljøvurderinger konkluderer, på baggrund af omfattende analyser, at udledning af overfladevand kan ske, uden at det forringer den økologiske eller kemiske tilstand i vandløbene, eller at det forhindrer mål opfyldelse i de

nærmeste eller nedstrømsbeliggende vandområder. Løsningerne omkring rensning skal konkretiseres i de videre projekter. Finansiering af renseløsningerne påhviler Novafos og eventuelt udviklerne i boligområderne, såfremt det viser sig nødvendigt at foretage rensning her. Konkretisering af rensningsløsningerne sker i den videre projektudvikling af regnvandsafledningen, og særligt udledningerne til recipienterne sker i forbindelse med Novafos' miljøvurdering og ansøgning om udledningstilladelse af konkrete bassinprojekter samt i forbindelse med ansøgning om tilslutningstilladelser for udviklernes byggeprojekter.

Spildevandslav: Med Spildevandsplantillæg nr. 4 for Kildedal foreslår administrationen, at Ballerup Kommune ændrer praksis i forhold til etablering af spildevandslav. Et spildevandslav er en gruppe grundejere, der i fællesskab varetager etablering, drift og vedligeholdelse af et afløbssystem inden for spildevandslavets afgrænsning. Etablering af spildevandslav muliggør, at grundejere inden for et område kan indgå aftaler om fælles spildevandsanlæg eksempelvis til forsinkelse af regnvand fra områdets befæstede arealer. Dette muliggør, at grundejer selv kan løse de udfordringer, der opstår, når grunde udstykkes ved bygningens sokkel, da de kan indgå aftale med naboejendomme om forsinkelse af regnvand og etablering af løsninger herfor, hvilket ellers påhviler Novafos.

Bevaringsværdi bygning: Der er en ældre vandværksbygning på arealet syd for Kildedal (ejet af HOFOR), hvor der skal etableres regnvandsbassin U25. Bygningen forventes at skulle nedrives som følge af etablering af regnvandsbassinet. Bygningen er vurderet til bevaringsværdi på 4 ifølge SAVE skalaen, som går fra 1-9, hvor 9 er lavest. Ballerup Kommune har ikke gennemført en samlet registrering af bevaringsværdige bygninger i kommunen, og der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2020. De steder i kommunen, hvor der vurderes at være kulturmiljøer eller enkeltstående bygninger med høj bevaringsværdi, er disse i et vist omfang udpeget i bevarende lokalplaner. Bygningen er således ikke udpeget som bevaringsværdig af Ballerup Kommune og dermed ikke omfattet af ændrings- eller nedrivningsforbud. Såfremt bygningen nedrives, forventes kun en mindre påvirkning af områdets kulturhistoriske værdi.

Vejnavne: Processen med inddragelse af skolerne er planlagt og igangsat. Forud for den endelige vedtagelse af planforslagene forelægges en sag med forslag til vejnavne i Kildedal.

## ANDRE PROJEKTER

Det er et led i planerne for udbygningen af Kildedal at bygge to nye børnehuse. Det første skal placeres i byggefelt 9 - det sydvestligste byggefelt i Kildedal - og processen er sat i gang med et udbud af projekteringsopgaven for børnehuset, der skal være et integreret dagtilbud, som skal kunne rumme 160 børn og ca. 40 medarbejdere. Ballerup Kommune er bygherre på projektet, og i løbet af 2024 skal der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for projektet, der skal muliggøre det konkrete byggeri af børnehuset.

Egedal Kommune har planer om udvikling af to områder omkring Kildedal station, hhv. Kildedal Bakke og Kildedal NORD. Kildedal Bakke er placeret ved Kong Svends Høj i Smørum, og lokalplan 071 for Kildedal Bakke er vedtaget, hvilket betyder, at der kan bygges en daginstitution og et nyt domicilbyggeri for frøvirksomheden DLF samt anlæg af en ny vej, der forbinder området internt i Egedal Kommune. Vejadgang til det planlagte byggeri sker via Kongebakken. Der er forventet opstart på byggeri og vej i 2023/2024. I forbindelse med realiseringen af byggeplanerne skal et eksisterende regnvandsbassin, A6, som er placeret nord for Kildedal Bakke, udvides. Bassinet er placeret i Egedal Kommune, men da udledningsspunktet ligger i Ballerup Kommune, er Ballerup Kommune myndighed på udledningen og skal dermed forestå behandling af ansøgning om udledningstilladelse til vandløbet, Sørup Rende. Egedal Kommune arbejder derudover med at udforme en helhedsplan for hele Kildedal Bakke.

Kildedal NORD er et større byudviklingsområde placeret nord for Kildedal By, som Egedal Kommune vil udvikle på længere sigt. Egedal Kommune har tidligere afholdt en idékonkurrence om Kildedal NORD, der kan danne grundlag for den videre udvikling.

Energinet har en hovedtransmissionsledning til naturgas placeret vest for Kildedal, der snitter projektområdets nordvestlige hjørne og påvirker en stor del af af det vestlige projektområde med en sikkerhedszone. Denne ledning skal flyttes forud for igangsætning af byudvikling i den vestlige del af Kildedal. Gasledningen skal flyttes mod vest, så servitutten omkring gasledningen ikke overlapper med lokalplanområdet. Energinet vil forud for flytningen gennemføre en frivillig miljøkonsekvensvurdering af deres projekt.

## NABOER, BORGERE OG ANDRE INTERESSETER

Regnvandshåndteringen for Kildedal omfatter, at der via spildevandsplantillæg nr. 4 reserveres arealer til regnvandsbassiner på private lodsejeres ejendom. Administrationen er i dialog med de berørte lodsejere om overtagelse af arealerne, som omfatter:

- Matrikel matrikel 3b, Sørup By, Måløv ejet af HOFOR (placeret syd for byggefelt 9).
- Matrikel 9a, Sørup By, Måløv (placeret nord for byggefelt 3).

Administrationen forelægger selvstændige sager til politisk behandling vedrørende erhvervelse af disse matrikler. Kan der ikke opnås frivillig aftale muliggør Spildevandsplantillæg nr. 4, at Kommunalbestyrelsen kan foretage ekspropriation af arealer til regnvandsbassinerne med hjemmel i miljøbeskyttelsesloven.

De direkte berørte parter i relation til udviklingen i Kildedal omfatter følgende klubber, foreninger og virksomheder:

- Flyveklubben Albatros (Byggefelt 9).
- Politihundeforeningen (Byggefelt 9).
- Schæferhundeklubben (Byggefelt 9).
- Jagtforeningen (v. Engagergård).
- Hyrdehundeklubben (v. Engagergård).
- Kildedal Event (på HOFORs ejendom).

Kildedal P/S hhv. Ballerup Kommune er i dialog med alle ovenstående lejere. Alle lejeaftaler er opsagt i forhold til de tidspunkter, hvor bygge- og anlægsarbejderne forventes igangsat. Ballerup Kommune er ved at undersøge muligheder for flytning af hundeklubberne til en egnet lokalitet. Kultur- og Fritidsudvalget vil på møde i januar 2024 blive forelagt en sag om genplacering. For så vidt angår jagtforeningen arbejdes der for en placering på Lindebjergvej 89, som kommunen fornyligt har opkøbt. Tilsvarende arbejdes der for at flytte flyveklubben Albatros vest for Kildedal. Dette kræver en landzonetilladelse og miljøgodkendelse, der forelægges som selvstændige sager for Klima- og Miljøudvalget. Alle flytningerne er i proces med inddragelse af de relevante aktører.

Planforslagene og de tilhørende miljøvurderinger sendes i 8 ugers høring i perioden fra den 06.12 2023 – 07.02.2024. Ballerup Kommune planlægger at afholde et borgermøde i januar i forbindelse med høringen. Administrationen afholder i høringsperioden selvstændigt møde med repræsentanter fra Danmarks Naturfredningsforening Ballerup og repræsentant fra Grønt Råd.

## MILJØVURDERINGSPROCES

### Miljøvurdering af planer

Spildevandsplantillæg, kommuneplantillæg og lokalplaner er de plangrundlag, der skal muliggøre byudviklingen i Kildedal. I medfør af Miljøvurderingsloven gennemføres der miljøvurdering af de enkelte planer. Formålet med miljøvurderingerne er at sikre, at planerne bliver tilrettet således, at en efterfølgende realisering af planerne ikke medfører en væsentlig negativ påvirkning af miljøet. Miljøvurderingen af en plan udmøntes i en miljørapport, der redegør for den sandsynlige påvirkning af miljøet, og for hvilke afværgeforanstaltninger der eventuelt er behov for, samt hvordan disse skal overvåges efterfølgende. Forud for gennemførelsen af de respektive miljøvurderinger offentliggøres den kommende proces på kommunens hjemmeside sådan, at offentligheden kan orientere sig om, hvad der kommer til at ske, den forventede tidsplan, samt hvortil der kan rettes henvendelse, hvis man har spørgsmål til miljøvurderingen. Når der er gennemført offentlig høring af planen med tilhørende miljørapport, udarbejdes en sammenfattende redegørelse, hvori der samles der op på høringssvarene, og hvordan disse eventuelt har påvirket den endelige plan, samt hvordan miljøhensyn er integreret i planen.

### Miljøvurdering af konkrete projekter

Før anlægsarbejdet i Kildedal kan påbegyndes, skal de konkrete projekter ligeledes miljøvurderes. Dette også selv om en lokalplan (for det samme område) er miljøvurderet. Det skyldes, at når det konkrete projekt er beskrevet, er der en mere detaljeret viden om byggeriets omfang, materialer og byggeproces. Miljøvurderingen af det konkrete projekt skal sikre, at der ikke sker en væsentlig negativ påvirkning af miljøet i såvel anlægs- som driftsfasen. Denne proces kaldtes tidligere for VVM. Miljøvurderingen af et konkret projekt udmøntes i en miljøkonsekvensrapport, der skal udarbejdes af bygherren. Rapporten redegør for den sandsynlige påvirkning af miljøet, og for hvilke afværgeforanstaltninger der eventuelt er behov for, samt hvordan disse skal overvåges efterfølgende.

Forud for gennemførelsen af en miljøvurdering af et konkret projekt offentliggøres den kommende proces på kommunens hjemmeside sådan, at offentligheden kan orientere sig om, hvad der kommer til at ske, den forventede tidsplan, samt hvortil der kan rettes henvendelse, hvis man har spørgsmål til miljøvurderingen. Dertil gennemføres der en forudgående høring af berørte myndigheder samt offentligheden, hvor der kan gives input til indholdet i miljøkonsekvensrapporten. Når miljøkonsekvensrapporten er blevet gennemgået af administrationen, sendes den i offentlig høring sammen med udkastet til en afgørelse om, hvorvidt projektet kan tillades. Efter den offentlige høring behandler Kommunalbestyrelsen høringssvarene og træffer afgørelse, om projektet kan tillades. Der kan ikke gives byggetilladelse eller andre nødvendige tilladelser til anlægsarbejdet, førend denne afgørelse er truffet. Jf. delegationsplanen er det Kommunalbestyrelsen, der har beslutningskompetencen til afgørelsen.

## TIDSPLAN FOR DEN KONKRETE UDVIKLING AF KILDEDAL

De første projekter i Kildedal forventes igangsat i marken i 2024 og fremefter og omfatter indledningsvist:

- Indretning af erstatningshabitat for markfirben, vest for Kildedal (2024).
- Omlægning af gasledning (2025).
- Initiativer fra Naturkvalitetsprogrammet; overdrev, afgræsning, stier mv. (2024/2025).
- Igangsætning af byggeri på byggefelt 9, Lokalplan 207 (2025).
- Igangsætning af projekt for regnvandsbassin (2025).

Den matrikulære sag for indskydelsen af de vestlige arealer i Kildedal P/S forventes at være færdigbehandlet i Geodatastyrelsen ultimo 2023, hvormed udstykningen er gennemført.

#### PRÆSENTATION AF SAGER

I nærværende sag er præsentationerne for de enkelte sager samlet.

Under præsentationen på Klima- og Miljøudvalgets møde deltager Tim Halvorsen, direktør for Kildedal P/S og Annemarie Arnvig Jørgensen, myndighedskordinator fra Ballerup Kommune.

### **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ingen økonomiske konsekvenser

#### **Bilag**

2 bilag, heraf 0 anbefales

### **Beslutningen træffes af**

Kommunalbestyrelsen

#### **Indstilling**

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Orienteringen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Taget til efterretning

#### **Bilag**

Bilag 1 - Kildedal PS - Præsentation for KMU 14 november 2023

Bilag 2 - Samlet præsentation Ballerup Kommune

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)

# Punkt 3: Spildevandsplantillæg nr. 4 for Kildedal By

06.00.05-P15-5-23

## Tidligere behandling

Klima- og Miljøudvalget den 10. januar 2023 Punkt 15

## Indhold

### Sammendrag

Spildevandsplanstillæg nr. 4 for Kildedal By danner det retlige grundlag for spildevandsforsyningen til Kildedal By. Tillægget ændrer afgrænsningen af eksisterende og planlagte kloakoplande, så Kildedal By er fuldt ud omfattet af kloakopland. Tillægget indeholder fire arealreservationer til kommende bassiner. Tillægget definerer den maksimale befæstelse i de enkelte byggefelter afhængig af byggefeltets anvendelse. Disse er på linje med de befæstelsesgrader, der gælder i hele kommunen.

Afledning af regnvand fra Kildedal By ender i Værebros Å, som er hydraulisk overbelastet. For at sikre at der ikke udledes mere regnvand ud fra Kildedal By, end vandløbet må modtage, er der udarbejdet en Regnvandshåndteringsstrategi, der sikrer tilbageholdelse af vand i bassiner, samt at der etableres forsinkelse på andre eksisterende udløb. Samtidig sikrer Regnvandshåndteringsstrategien den beskyttede natur omkring Kildedal.

Administrationen indstiller, at spildevandsplanstillæg nr. 4 for Kildedal By og tilhørende miljøvurdering godkendes og sendes i 8 ugers offentlig høring.

### Baggrund

Med afsæt i Visionen, Helhedsplanen, Værdiprogrammet og Kvalitetsprogrammet for Kildedal By har administrationen i samarbejde med Kildedal P/S, Novafos og PensionDanmark arbejdet på at tilvejebringe et plangrundlag, som muliggør udviklingen i Kildedal.

Spildevandsplanstillæg nr. 4 for Kildedal By danner det retlige grundlag for spildevandsforsyningen til Kildedal By. Tillægget ændrer afgrænsningen af eksisterende og planlagte kloakoplande, så Kildedal By er fuldt ud omfattet af kloakopland.

### Sagsfremstilling

Spildevandsplantillægget danner grundlag for Novafos' forsyningsområde og grundejeres pligter og rettigheder inden for kloakoplandet. Novafos må alene forsyne ejendomme inden for oplandsgrænserne fastlagt i Ballerup Kommunes spildevandsplan. Kildedal By rækker ud over nuværende oplandsgrænser. Med dette spildevandsplantillæg kommer Kildedal By til fuldt ud at være beliggende i kloakopland. Herudover angiver tillægget forsyningen i området, og danner grundlag for Novafos' etablering af regnvandsbassiner til håndtering af regnvandet fra Kildedal By.

Afledningen af spildevand fra Kildedal By sker til Måløv Renseanlæg, hvor det renses og efterfølgende udledes til Jonstrup Å. Måløv Renseanlæg har en godkendt behandlingkapacitet på 70.000 personækvivalenter. Den nuværende samlede belastning er på ca. 51.000 personækvivalenter. Novafos har tilkendegivet at kunne håndtere spildevandsmængden, der afledes fra Kildedal til Måløv Renseanlæg, og at dette kan ske inden for eksisterende udledningstilladelse. Den forventede spildevandsbelastningen forventes at udgøre ca. 5.500 personækvivalenter. Matrikel nr. 6a og 1f begge Sørup By, Måløv, beliggende nordvest for Kildedal By, inkluderes i planlagt spildevandsopland.

Ballerup- og Egedal Kommuner samt Novafos har udarbejdet en Regnvandshåndteringsstrategi for håndtering af regnvand fra Kildedal bydelene i begge kommuner. Denne strategi er vedtaget af Ballerup Kommune den 10. januar 2023. Regnvandshåndteringsstrategien hovedelementer er følgende:

- Reduktion af nuværende afløbstal fra eksisterende bassiner, samt udvidelse af eksisterende bassiner med uændret afløbstal i forhold til i dag.
- Etablering af nye udløb fra de nye Kildedal-bassiner med en drosling af udledningen af regnvandet til et afløbstal på 1 l/s pr. red ha.
- Etablering af vådområdelignende bassiner i ådalene til Sørup Rende, Engagerrenden samt Rolandsgrøften, der respekterer og understøtter beskyttede naturarealer i området.
- Etablering af afværgeforanstaltninger, der kan sikre vandtilførslen til beskyttede naturarealer og bilag IV-arter.

I spildevandsplantillæg nr. 4 er der angivet maksimale befæstede arealer pr. byggefelt, der må og skal aflede til Novafos' regnvandsbassiner. Novafos udvider og neddrogler afledning fra eksisterende bassin placeret i Egedal Kommune for at håndtere vandet fra Kildedal By, således at der ikke sker hydraulisk overbelastning af recipienter og særligt Værebros Å. Dette forventes gennemført i 2026. Egedal Kommune har udarbejdet og behandler politisk et Spildevandsplantillæg for denne bassinudvidelse parallelt med Ballerup Kommune.

I spildevandsplantillæg nr. 4 er angivet fire arealreservationer, hvor Novafos kan etablere regnvandsbassiner indenfor. To af arealreservationerne er på kommunal ejendom, og to er på private lodsejeres ejendom. Administrationen er i dialog med de private lodsejere om overtagelse af arealerne.

Novafos' forsyning af byggefelt 9 er afhængig af flytning af gastransmissionsledning, der ligger, hvor et af regnvandsbassinerne er planlagt. Novafos kan ikke påbegynde etablering af dette bassin, førend gasledningen er omlagt. Novafos forventer at kunne etablere et bassin inden for seks måneder, efter gasledningen er omlagt. I spildevandsplantillæg nr. 4 er det anført, at hvis der etableres bebyggelse på byggefelt 9, før Novafos har mulighed for at kunne forsyne denne, må grundejer selv bære en midlertidig rense- og forsinkelsesløsning.

Lokalplan 207 for boliger ved Kildedal Station- byggefelt 9 giver mulighed for sokkeludstyknings. Grundejere af sokkeludstyknings og grunde i øvrigt, hvor grundejer overskrider Spildevandsplan 2017 - 2027 maksimale befæstelsesgrad, men ikke har plads til etablering af forsinkelse inden for egen grundgrænse, er nødt til at indgå aftale om privat fælles spildevandsanlæg. Administrationen anbefaler, at Ballerup Kommune ændrer praksis i forhold til etablering af spildevandslav og giver generel mulighed for etablering heraf jf. bilag 6 - Spildevandslav.

Arealreservationer til de kommende regnvandsbassiner er placeret udenfor naturbeskyttede §3-områder. Arealerne er undersøgt for bilag IV-arter. På den sydligste arealreservation U25 (på areal ejet af HOFOR) er der påvist rasteområde for bilag IV-arten spidssnudet frø og tre træer med ynglekolonier af flagermus. Det er vurderet, at Novafos kan etablere et bassin inden for arealreservationen uden at påvirke træerne med ynglekolonier, mens der skal ske en erstatning af rasteområde for spidssnudet frø. Det er Novafos, som skal forestå udarbejdelsen af projekt for dette afværgetiltag samt anlæg heraf, som en del af deres projektering af regnvandsbassinerne. Placering og størrelse er endnu ikke fastlagt, men skal detaljeres i forbindelse med projekteringen. Der skal ske miljøvurdering af alle projekter og afværgetiltag, og der skal udstedes tilladelser til disse førend anlægsarbejderne kan igangsættes.

Grundet nyligt ændret klagenævnspraksis i forhold til udledninger fra regnvandsbassiner til vandløb målsat i statens Vandområdeplaner, skal der etableres ekstra rensning, end den der sker i de traditionelle regnvandsbassiner. Renseløsning kan ske som en yderligere rensesforanstaltning ved selve regnvandsbassinet eller integreret heri. Renseløsninger, der er integreret i regnvandsbassinet, kan betyde hel eller delvis fravigelse fra etablering af vådområdelignende regnvandsbassiner, som anført i Regnvandshåndteringsstrategien. Vurdering af hvad der er den bedste renseløsning sker, når Novafos planlægger for det konkrete bassin. I forbindelse hermed indgår en vurdering i forhold til naturhensyn samt rensning af miljøfremmede stoffer, således at miljøkvalitetskravet herfor overholdes ved udledning til den enkelte recipient. Novafos skal ansøge Ballerup Kommune om udledningstilladelse. Kommunen stiller i udledningstilladelsen krav vedrørende blandt andet oprensning af bassin, således at det sikres, at udledningen herfra sker i overensstemmelse med miljø- og naturkravene for recipienten.

#### Miljøvurdering:

Forslag til Spildevandsplantillæg nr. 4 for Kildedal By er omfattet af krav om miljøvurdering jf. miljøvurderingsloven, og der er udarbejdet en miljørapport, der udgør selve miljøvurderingen af planforslaget.

Miljøvurderingen er udført samlet for spildevandsplantillæg for Egedal og Ballerup Kommuner, så miljøvurderingen dækker den samlede regnvandshåndteringsstrategi. Miljørapporten giver en vurdering af, hvordan en realisering af regnvandshåndteringen kan påvirke miljøet samt eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger - det vil sige tiltag, der skal beskytte eller sikre f. eks. sjældne planter og dyr. Rapporten omfatter således en kortlægning og vurdering af bl.a. naturområder, bilag IV-arter (padder, markfirben, flagermus), vand (overfladevand og grundvand), kulturarv, natur og landskab og forurening. Desuden indeholder den et afsnit om kumulative virkninger, det vil sige forhold, der sammen med regnvandshåndteringen, kan påvirke miljø og natur i såvel planområdet som omkringliggende områder.

Rapporten konkluderer, at den planlagte regnvandshåndtering i Kildedal By kan gennemføres, såfremt der tages højde for forskellige forhold fx. sikring af bilag IV-arter, rensning af overfladevand inden udløb til recipienter, samt at tilstanden af §3-beskyttede området ikke forandres.

Efter den offentlige høring er gennemført, samles der op på de indkomne høringssvar. Der redegøres for, om de giver anledning til ændringer i miljørapport og spildevandsplantillæg i en såkaldt sammenfattende redegørelse.

Novafos er ansvarlig for den videre bearbejdning af regnvandsbassinerne. Forud for at der kan udstedes de nødvendige tilladelser til anlægsarbejdet, skal det konkrete projekt beskrives og miljøvurderes. Afslutningsvis i miljøvurderingsprocessen for et konkret projekt skal kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om, hvorvidt der skal gives tilladelse til, at projektet gennemføres.

## **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ingen økonomiske konsekvenser

## **Bilag**

7 bilag, heraf 4 anbefales (for Bilag 4 - Miljørapport Kildedal anbefales kun afsnit 'Ikke-teknisk resumé')

## **Beslutningen træffes af**

Kommunalbestyrelsen

## **Indstilling**

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Forslag til Spildevandsplantillæg nr. 4 for Kildedal By med tilhørende miljøvurdering godkendes med henblik på, at forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring.
2. Der generelt etableres private spildevandslav, hvor grundejer befæster mere end tilladt for sin ejendom og må indgå aftale med anden part om privat fælles spildevandsanlæg til håndtering af forsinkelsen.
3. Administrationen får delegation til at varetage spildevandsprocessen for etablering af spildevandslav.
4. De administrative afsnit, som beskrevet i afsnit 9.1 og 10.1 - 10.4 erstatter afsnit 7.15.2 og 7.15.2.1 i Spildevandsplan 2017 - 2027.

## **Beslutning**

Indstilles til godkendelse med følgende bemærkninger:

Bilag 2, afsnit 2:"Behandling af forslaget..", s. 5 tilpasses, da høringen endnu ikke er gennemført, og at der til Økonomiudvalgets møde beskrives, hvorfor muligheden for ekspropriation angives.

## **Bilag**

ANBEFALES Bilag 1 - Powerpoint - Byggefelter, oplande og bassinplaceringer

ANBEFALES Bilag 2 - Spildevandsplantillæg nr. 4 for Kildedal By

Bilag 3 - Regnvandshåndteringsstrategi inkl. bilag, 24. oktober 2022

ANBEFALES Bilag 4 - Miljørapport Kildedal

Bilag 5 - Notat vedr. rensning af overfladevand

ANBEFALES Bilag 6 - Spildevandslav

Bilag 7 - Nøgletal for design af våde regnvandsbassiner

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)

# Punkt 4: Forslag til ejer- og driftsaftale for Kildedal By

04.01.10-P20-8-23

## Indhold

### Sammendrag

Ballerup Kommune vil efter endt byggemodning i Kildedal By overtage en del af infrastrukturen, Kildedal Bypark samt arealer omfattet af Naturkvalitetsprogram for arealer nord, syd og vest for Kildedal By. Arealudviklingselskabet Kildedal P/S har i samarbejde med administrationen udarbejdet forslag til fordeling af ejerskab, drift- og vedligeholdelsesomkostninger. Der forelægges et samlet budget for den afledte drift for arealerne, en fordeling af driftsforpligtelserne mellem bydelen og Ballerup Kommune samt en foreløbig tidsplan for en etapevis overtagelse. Derudover har Kildedal P/S og Ballerup Kommune udarbejdet en principaftale, der beskriver, hvordan parterne skal samarbejde om de anlæg, som skal overdrages til Ballerup Kommune samt hvilke vilkår, der gælder for overdragelsen.

### Baggrund

Arealudviklingselskabet Kildedal P/S, som står for udarbejdelse af projektet i alle dets faser, har nu afsluttet dispositionsforslagene for alle områder, og Kildedal P/S's bestyrelse har godkendt anlægsøkonomien for gennemførelsen af de anlæg, som Kildedal P/S skal stå for. Kildedal P/S har på den baggrund, i samarbejde med administrationen, udarbejdet forslag til fordeling af ejerskab, drift og vedligeholdelse samt forslag til et budget for den afledte drift. Driften skal varetages dels af de kommende grundejere - organiseret i en fælles grundejerforening - "Byforeningen" - og dels af Ballerup Kommune. Byforeningens ansvar og driftsforpligtelser for arealer, som foreningen overtager, er sikret i grundejerforeningens vedtægter.

Det har fra starten været forudsat at Kildedal P/S skulle anlægge såvel infrastrukturen som Kildedal Bypark – dengang benævnt Den grønne Korridor – og at disse arealer efterfølgende skulle tilbageskødes til Ballerup Kommune. Formålet med denne konstruktion har været at aflaste kommunens anlægsramme til byggeri og anlæg. Det har også været hensigten at Ballerup Kommune efterfølgende skulle overtage drift og vedligeholdelse af offentlige veje, større grønne områder m.m. på samme måde som det foregår i andre nyere bykvarterer som for eksempel Østerhøj Syd og Søndergård.

Overtagelsen af drift og vedligeholdelse har tidligt været fastsat mellem parterne i både Ejer- og investeringsaftalen og Forretningsplanen.

Den afledte drift skal løbende indføres i Ballerup Kommunes samlede drift, i takt med at anlæggene står færdige. Kildedal P/S har fremlagt en tidsplan for, hvornår de enkelte byggefelt forventes bebygget og anlagt og dermed også for, hvornår de enkelte afsnit af infrastrukturen og de grønne områder overdrages til Ballerup Kommunes drift og med hvilken driftsudgift. Kildedal P/S vil løbende opdatere driftsbudgettet for de enkelte faser af projektet og vil hvert år i januar levere et opdateret driftsbudget for de anlæg, der overdrages i det følgende år. Med det nuværende budget vil Ballerup Kommunes andel af den samlede drift af anlæggene udgøre ca. 3,8 mio. kr. når bydelen er fuldt udbygget.

En principaftale, der beskriver vilkår for, hvordan parterne skal samarbejde om de anlæg, der skal overdrages til Ballerup Kommune, er godkendt i Kildedal P/S's bestyrelse den 26. april 2023.

### Sagsfremstilling

#### Vilkår for overdragelse:

Ballerup Kommune overtager driften for dele af infrastrukturen, Kildedal Bypark samt arealer omfattet af Naturkvalitetsprogram for naturen rundt om Kildedal By. Principperne er, at de enkelte elementer i infrastrukturen og de grønne områder anlægges enten af Kildedal P/S eller af de kommende bygherrer/investorer. Princippet er, at anlæggene overdrages vederlagsfrit til Ballerup Kommune, når de er færdigetablerede. Det er i alle tilfælde Kildedal P/S, der har ansvaret for, at anlæggene udføres til rette tid og rette kvalitet inden overdragelse til Ballerup Kommune.

De nærmere vilkår for denne overdragelse er fastlagt i "Principaftale mellem Ballerup Kommune og Kildedal P/S om infrastruktur" (Bilag 5). Aftalens formål er at regulere principperne for det fremtidige samarbejde mellem parterne i relation til anlæg, overdragelse samt drift og vedligeholdelse af infrastrukturen. Aftalen bygger på gensidigt samarbejde for at sikre dialog og enighed om myndighedsprojekter og udbudsprojekter. Ligeledes sikrer den, at væsentlige ændringer i projekterne med betydning for den fremtidige drift og vedligeholdelse sker i enighed mellem parterne. Ballerup Kommune bliver dermed ejer og driftsansvarlig for anlæggene og er derudover vejmyndighed på de offentlige veje samt private fællesveje.

Driften og vedligeholdelsen overgår successivt til Ballerup Kommune, efterhånden som anlæggene etableres, mens selve ejendomsretten først kan overgå til Ballerup Kommune, efter anlæggene er fuldt etablerede. Dette sker blandt andet for at

sikre bedst mulig offentlig adgang samt for at sikre en fælles og ensartet drift.

Ved udarbejdelsen af forslag til fordeling af ejerskab samt drifts- og vedligeholdelsesopgaverne har administration lagt vægt på at lægge et niveau, der svarer til tidligere udvikling af nye bykvarterer i kommunen, eksempelvis Egebjerggård, Østerhøj og Søndergård. Det vil sige, at der er en god balance mellem på den ene side en overordnet set fornuftig og rationel drift og på den anden side en lidt større driftsindsats på udvalgte elementer i infrastrukturen, der giver en særlig karakter eller fungerer som landemærke for bydelen. I Kildedal By vil eksempelvis broer og underføring skabe tydelig forbindelse på tværs af større veje og s-bane.

Ligeledes har administrationen ved fordelingen sikret Ballerup Kommune et ejerskab over den overordnede infrastruktur inde i Kildedal By, således at når der opstår behov for ændringer på eksempelvis de offentlige veje og stiers udformning, vil det alene være Ballerup Kommunes afgørelse. Vejdirektoratet og Banedanmark har ligeledes krav til, at over- og underføringer over statens infrastruktur ejes og driftes af kommunen.

Elementerne er kort omtalt i Bilag 4 og nærmere beskrevet i Bilag 6. I begge bilag er ansvarsfordelingen beskrevet, og det drejer sig i overskriftsform om følgende:

- Gader og pladser: Bygader, lokalgader, stræder, centralt torv og stationsforpladsen.
- Afvanding af veje, terræn og tagflader: Håndteres via åbne render gennem Kildedal Bypark.
- Nedgravet affaldssystem.
- Parkeringspladser.
- Støjafskærmning langs overordnede veje.
- Kildedal Bypark.
- Broer over vejene Måløv Byvej, Kildedalsvej og Knardrupvej og underføring under s-banen.
- Vej- og parkbelysning og signalanlæg i kryds.

#### Ballerup Kommunes institutioner:

Friarealer ved daginstitutioner i området er ikke indeholdt i driftsbudgettet, da midler til afledt drift her søges i forbindelse med anlægsbevillinger til institutionerne svarende til almindelig praksis ved institutionsbyggeri.

#### Ændringer i forhold til Helhedsplan:

I helhedsplanen, der blev vedtaget på Kommunalbestyrelsesmødet den 27. september 2021 indgik der en stiunderføring under Måløv Byvej som en del af den østlige del af Kildedal Bypark. I dispositionsforslagene er denne underføring erstattet af en stibro over Knardrupvej mellem byggefelt 1 og 2 og byggefelt 3. Byggefelt 1 og 2 er udlagt til boliger, mens byggefelt 3 er udlagt til erhverv. Ændringen skyldes, at det i forbindelse med detaljeringen af projektet, har vist sig ikke at være muligt at etablere en forbindelse under Måløv Byvej grundet terræn- samt ejerforhold. Drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne for stibroen tilsvarede nogenlunde en underføring. Broløsningen er indeholdt i driftsbudgettet.

I den bearbejdede helhedsplan fra maj 2023 er byggefelt 12 udeladt. Det samme gælder bygaden og den del af Kildedal Bypark, der ligger i tilknytning hertil, da arealet i dag er privat ejendom. Derfor udgår underføringen under Måløv Byvej på dette sted også.

#### Naturkvalitetsprogrammet for naturen rundt om Kildedal By:

Kommunalbestyrelsen vedtog på mødet den 28. august et naturkvalitetsprogram for naturområder nord, syd og vest for Kildedal By. Programmet indeholder en række naturforbedrende tiltag, der overvejende finansieres af Kildedal P/S. Efter etablering af tiltagene overdrages arealerne til Ballerup Kommune, der også står for det meste af driften i takt med, at tiltagene gennemføres. Ud over drift af arealerne vil der være en øget naturovervågningsindsats.

#### Driftsbudgettet:

Bilagene 2 og 6 redegør for fordelingen af driftsudgifterne mellem byforeningen og Ballerup Kommune for de enkelte områder og driftselementer. I Bilag 3 er driftsbudgettet vist med en beløbsmæssig fordeling mellem de to parter.

Når Naturkvalitetsprogrammets indsatser er gennemført og arealerne tilbageført til Ballerup Kommune, vil der i nogle tilfælde være en forøget drift i forhold til tidligere anvendelse. Denne afledte drift er også beskrevet og medregnet i Bilag 3.

#### Tilgængelighed:

Tilgængelighed for alle borgere, herunder ældre og borgere med funktionsnedsættelse, er behandlet i alle dispositionsforslag, og selskabet har præsenteret løsningerne for medlemmer af henholdsvis Seniorrådet og Handicaprådet via følgegruppen for tilgængelighed den 30. november 2022. Det har desuden været præsenteret på Handicaprådets møde

den 15. december 2022. På mødet blev det aftalt, at Handicaprådet skal besigtige prøvefelter for belægningerne, når de er etableret. Prøvefelter bliver etableret sammen med infoplatformen, som placeres på stationsarealet.

## Økonomiske konsekvenser og finansiering

Kildedal P/S har i samarbejde med Center for By og Miljø beregnet de årlige drifts- og vedligeholdelsesudgifter, der indføres, efterhånden som de færdige anlæg overdrages. Når bydelen er fuldt udbygget - forventeligt i 2032 - vil merudgiften udgøre ca. 3,8 mio. kr.. Ballerup Kommune overtager dermed gradvist driften og vedligeholdelsen af bydelen i takt med byudviklingen. Driftsudgifterne indføres derfor løbende fra 2025 og frem. Se Bilag 3.

I forbindelse med den årlige budgetlægning vil budgettet til drift- og vedligeholdelsesudgifter til henholdsvis Kildedal By og Naturkvalitetsprogrammets arealer blive teknisk reguleret i budgettet frem til fuld indfasning. Merudgiften afholdes inden for servicerammen og finansieres af likviditeten.

Afledt drift for arealer overdraget til Ballerup Kommune:

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Kildedal By		0,576	1,945	2,306	2,748	2,993	2,993	3,618	3,636
Naturkvalitetsprogrammet		0,006	0,083	0,162	0,193	0,193	0,193	0,193	0,193
Samlet akkumuleret afledt drift i mio. kr.		0,582	2,028	2,468	2,941	3,185	3,185	3,811	3,829

## Bilag

6 bilag, heraf 6 anbefales

## Beslutningen træffes af

Kommunalbestyrelsen

## Indstilling

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Forslaget til fordeling af ejerskab, drift- og vedligeholdelsesomkostninger mellem Ballerup Kommune og den kommende byforening godkendes.
2. Forslaget til principaftale mellem Ballerup Kommune og Kildedal P/S tiltrædes.

## Beslutning

Indstilles til godkendelse

## Bilag

ANBEFALES Bilag 1 - Powerpoint - Oversigtskort og byggefelter

ANBEFALES Bilag 2 - Kortbilag driftsfordeling

ANBEFALES Bilag 3 - Driftsbudget Kildedal By

ANBEFALES Bilag 4 - Oversigt over elementer

ANBEFALES Bilag 5 - Principaftale om infrastruktur

ANBEFALES Bilag 6 - Beskrivelse af anlæg der overdrages samt af drift og vedligeholdelse

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)

# Punkt 5: Forslag til Lokalplan 201 med tilhørende forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2020

05.00.00-P16-1-22

## Tidligere behandling

Klima- og Miljøudvalget den 31. maj 2022 Punkt 6.

## Indhold

### Sammendrag

Administrationen forelægger forslag til Lokalplan 201 for Kildedal med tilhørende forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2020 og miljøvurdering. Administrationen indstiller, at de to planforslag og tilhørende miljøvurdering godkendes med henblik på udsendelse i 8 ugers offentlig høring.

### Baggrund

Med afsæt i Visionen, Helhedsplanen, Værdiprogrammet og Kvalitetsprogrammet for Kildedal By har administrationen i samarbejde med Kildedal P/S, Novafos og PensionDanmark arbejdet på at tilvejebringe et plangrundlag, som muliggør byudvikling i Kildedal. Tilsvarende har der været en væsentlig inddragelse og koordination med Egedal kommune i forhold til trafik, natur og vandhåndtering i området omkring Kildedal.

Forslag til Lokalplan 201 med tilhørende forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2020 og den tilhørende miljøvurdering tager afsæt i helhedsplanen "Kildedal - En by for livet", der blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 27. september 2021.

### Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 201 skal, sammen med det tilhørende forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2020 for Kildedal By, fastlægge de overordnede bestemmelser for byudviklingsområdet omkring Kildedal Station. Med planforslagene muliggøres den ønskede udvikling. Lokalplan 201 er en såkaldt rammelokalplan og er derfor ikke byggeretsgivende. Det betyder, at byggetilladelser til byggeri først kan udstedes, når der er udarbejdet særskilte lokalplaner med byggeretsgivende bestemmelser for de enkelte delområder i Kildedal By.

### Kommuneplantillæg 16

Forslag til tillæg 16 til Kommuneplan 2020 har til formål, at:

- Fastsætte arealanvendelsen til blandede byfunktioner.
- Fastsætte en overordnet maksimal bebyggelsesprocent på 100 og maksimale bygningshøjder op til 27 meter (6 etager), med mulighed for at bygge højere enkelte steder i området.
- Muliggøre etablering af et bydelscenter på op til 4.500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og udvalgsvarer.
- Korrigere omfanget af udpegninger til økologiske forbindelser og naturområder inden for Grønt Danmarkskort.
- Formulere fremtidige krav om almene boliger i enkelte delkvarterer i Kildedal By.
- Revidere parkeringszonerne omkring Kildedal Station.
- Revidere afgrænsningen af en række rammeområder i transportkorridor og grønne områder uden for Kildedal By.

For at kunne fastlægge et nyt bydelscenter i området omkring Kildedal Station og for at kunne kræve en andel almene boliger i nye boligområder foreslås ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer for henholdsvis detailhandel og alment boligbyggeri.

Med kommuneplantillægget fastsættes der et nyt bydelscenter omkring stationen med en ramme for detailhandel på i alt 4.500 m<sup>2</sup>. Der kan etableres både dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Det er vurderingen, at et bydelscenter i Kildedal ikke vil have konsekvenser for detailhandlen i Måløv.

Der fastsættes bestemmelser, der skaber mulighed for at stille krav om almene boliger i de nye boligområder. Kommunalbestyrelsen har den 19. december 2022 besluttet principper for almene boliger i Kildedal. Principperne fastlægger et overordnet antal etagearealer til almene boliger fordelt på tre områder inden for byudviklingsområdet Kildedal By med 2 x 5000 etagemeter for Kildedal P/S' arealer og et proportionalt antal for de privat-ejede arealer syd for Måløv Byvej i Byggefelt 12. Principperne er indskrevet som en mulighed i rammerne for den fremtidige lokalplanlægning og skal fastlægges endeligt i forbindelse med udarbejdelsen af de byggeretsgivende lokalplaner.

Kommuneplantillægget ændrer udpegning af Grønt Danmarkskort fra Kommuneplan 2020. Ændringen indebærer en ophævelse af en eksisterende udpegning til økologiske forbindelser inden for lokalplanområdet, hvor der er overlap med udpegning til temaet 'Erhvervsområder', og som fejlagtigt blev udpeget i Kommuneplan 2020. Desuden ophæves to udpegninger af naturområder, der hverken dengang eller i dag opfylder betingelserne for natur-udpegning i Grønt Danmarkskort. Ændringen i udpegning til temaerne natur og økologiske forbindelser betyder, at de pågældende grønne arealer ikke længere er en del af Grønt Danmarkskort. Det har den konsekvens, at de grønne arealer nu kan indgå i planlægningen for Kildedal-projektet.

Der er i plangrundlaget sikret beskyttelse af eksisterende bilag IV-arter samt beskyttelse af eksisterende §3-områder.

Kommuneplantillæggets emner har været i forudgående høring, og administrationen modtog i alt 21 bidrag fra både borgere, interesseorganisationer og myndigheder, der er opført i en hvidbog med kommunens anbefalinger (se bilag). I høringssvarene fra borgere indgår der ønsker om gode indkøbsmuligheder samt en del forslag til en bæredygtig byudvikling under hensyntagen til de grønne kvaliteter og det åbne land. Desuden ytres bekymring for de registrerede naturområder og forekomsten af bilag IV-arter, samt hvordan begge elementer kan beskyttes. En grundejer henviser til en verserende klagesag over helhedsplanens udpegninger af naturområder inden for byudviklingsområdet og foreslår samtidig højere bebyggelsesprocenter.

I svarene fra foreninger og organisationer foreslås af Måløv Idrætsforening et fokus på foreningsdrevne aktiviteter, herunder forslag til en multihal. Grønt Råd er bekymret for byggeriets påvirkning af naturen i Kildedal og mener ikke, at arealerne skal bebygges, men anfører forslag til naturbevarende tiltag i byudviklingen, herunder beskyttelse af bilag IV-arter. DN Ballerup henviser til en verserende sag i klagenævnet med anke over helhedsplanen. Enhedslisten foreslår byudviklingsprojektet sat i bero under henvisning til naturhensyn og potentiale for nydannelse af natur.

I svar fra Egedal og Furesø Kommuner anføres behov for fokus på den øgede trafik i området udløst af Kildedal projektet og indeholder kommentarer til indretning af stationsforpladsen, udadvendte funktioner, tryghed og oplevelser – samt vejadgange, der skal forbinde Kildedal med Egedals nye og eksisterende byområder nord og syd for området. Vejdirektorat og Miljø- og Fødevarerministeriet henviser til henholdsvis analyser af Ring 5 og evt. støjproblematikker, samt fokus på naturværdier, drikkevandsinteresser og naturbeskyttelse af arter (flora og fauna), der forventes undersøgt i den videre proces.

### Lokalplan 201

Forslag til lokalplan 201 har til formål, at:

- Fastsætte en generel anvendelse til blandede byfunktioner og derved understøtte, at bygninger ved dobbeltfacade kan beskyttes mod vejstøj fra det omkringliggende vejnet.
- Muliggøre en overførelse af Kildedals område fra landzone til byzone.
- Fastsætte placering af og rammer for et bydelscenter på op til 4.500 m<sup>2</sup> etageareal til dagligvarer og udvalgsvarer.
- Fastsætte en bebyggelsesprocent på 100 gældende for hele lokalplanområdet.
- Fastsætte maksimale højder på op til 6 etager og 27 meter.
- Muliggøre karakterskabende bebyggelse, der enkelte steder er højere.
- Fastsætte at der skal udarbejdes supplerende, byggeretsgivende lokalplaner før de muliggjorte anvendelser, bebyggelsesprocenter og etager/højder kan udnyttes.
- Fastsætte de overordnede vej- og stiadgange til området.
- Fastsætte parkeringsnormer for hele Kildedal, for boliger i midterspændet ud fra kravene i den eksisterende Kommuneplan 2020, som vil gælde for samtlige fremtidige byggerier.
- Fastsætte mulighed for reduktion i parkeringsnormen som følge af dobbeltudnyttelse samt delebilsordninger.
- Fastsætte parkeringsnormen som en fast norm, der ikke må overskrides, og at der maksimalt må etableres 2400 parkeringspladser i hele området, som det forventes, at der vil kunne dispenseres fra, når Frederikssundmotorvejens forlængelse er etableret, eller hvis det viser sig muligt i dialog med Vejdirektoratet.
- Muliggøre udmatrikulering inden for planområdet.
- Muliggøre terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til regnvandhåndtering, byggemodning og etablering af bypark.
- Fastsætte miljøklasser og forhindre miljøfølsom anvendelse som boliger og institutioner for erhvervsarealer i den nordøstlige del af Kildedal, for at sikre virksomheders nuværende funktioner og fremtidige udviklingsmuligheder.

På vej- og jernbanearealer fastholdes den eksisterende Lokalplan 107 ligesom den fastholdes i delområde E. Lokalplan 41 fastholdes i sin helhed i et område øst for Kildedalsvej og syd for Måløv Byvej. Derved opretholdes muligheden for erhvervsudvikling i de to områder, indtil de eventuelt erstattes af nye lokalplaner og transportinfrastrukturen er fortsat reguleret.

## Miljøvurdering

Forslag til rammelokalplan 201 og Kommuneplantillæg 16 for Kildedal er omfattet af krav om miljøvurdering jf. miljøvurderingsloven, og der er udarbejdet en miljørapport (se bilag), der udgør miljøvurderingen af de to planforslag.

Miljørapporten giver en vurdering af, hvordan en realisering af planerne kan påvirke miljøet samt eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger - det vil sige tiltag, der skal beskytte eller sikre fx sjældne planter og dyr. Rapporten omfatter således en kortlægning og vurdering af bl.a. naturområder, bilag IV-arter (padder, markfirben, flagermus), trafik og støj, vand (overfladevand og spildevand), befolkning og menneskers sundhed, klima, materielle goder, kulturarv og landskab.

Desuden indeholder den et afsnit om kumulative virkninger, det vil sige forhold, der kan blive påvirket eller have en betydning for områder, der ligger uden for men i nærhed til selve planområdet. Dette omfatter vandhåndteringsprojektet og et projekt om flytning af en gastransmissionsledning, der omlægges på en delstrækning vest for planområdet, så ledningens sikkerhedsafstand ikke hindrer etablering af boliger i Kildedal By. Rapporten konkluderer, at Kommuneplantillæg 16 og Rammelokalplan 201 kan realiseres, såfremt der tages højde for forskellige forhold; herunder sikring af bilag IV-arter, overholdelse af de støjgrænser, der gælder for især boliger i blandede bykvarterer, samt at tilstanden af §3-natur ikke bliver forandret.

Miljørapporten sendes i høring sammen med planforslagene. Efter den offentlige høring er gennemført, samles der op på de indkomne høringssvar. Der redegøres for, om de giver anledning til ændringer i rammelokalplan og kommuneplantillæg samt tilhørende miljørapport i en såkaldt sammenfattende redegørelse.

Når der foreligger forslag til byggeretsgivende lokalplaner, der konkretiserer disponeringen af arealerne, genbesøges emnerne i denne miljørapport, idet disse planforslag også skal miljøvurderes. Forventeligt vil disse miljørapporter have et mere detaljeret indhold og blandt andet redegøre for konkrete afværgeforanstaltninger samt den efterfølgende overvågning af disse.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplantillæg 16 og Rammelokalplan 201 - jævnt før kommunens træstrategi - sket en vurdering af træer og deres eventuelle bevaringsværdi. I forbindelse med den videre lokalplanlægning kan disse træer udpeges som bevaringsværdige.

## **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ingen økonomiske konsekvenser

## **Bilag**

7 bilag, heraf 5 anbefales (for Bilag 4 - Miljøvurdering anbefales kun afsnit 'Ikke-teknisk resumé').

## **Beslutningen træffes af**

Kommunalbestyrelsen

## **Indstilling**

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Forslag til Lokalplan 201 Kildedal By med tilhørende Tillæg 16 til Kommuneplan 2020 og den tilhørende miljøvurdering godkendes med henblik på, at forslagene sendes i 8 ugers offentlig høring.

## **Beslutning**

Indstilles til godkendelse med den bemærkning, at der frem mod Økonomiudvalgets møde udarbejdes et notat om konsekvenserne for antallet af p-pladser ved at udvide parkeringszone 1 til at gælde byggefelterne 4-8 og 10-12.

## **Bilag**

ANBEFALES Bilag 1 - Powerpoint - Byggefelter, rammeområder, delområder mv.

ANBEFALES Bilag 2 - Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020

ANBEFALES Bilag 3 - Lokalplan 201

ANBEFALES Bilag 4 - Miljøvurdering af KPTL og LP for Kildedal 1.0

Bilag 5 - Notat Parkeringsnormer og dobbeltudnyttelse

Bilag 6 - Indkomne svar på indkaldelse af idéer og forslag - Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020

ANBEFALES Bilag 7 - Hvidbog - Indkaldelse af idéer og forslag - Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)

# Punkt 6: Forslag til Lokalplan 207 'Boliger ved Kildedal Station'

01.02.05-P16-5-23

## Indhold

### Sammendrag

Administrationen forelægger Forslag til Lokalplan 207 "Boliger ved Kildedal Station" med tilhørende miljøvurdering. Administrationen indstiller, at lokalplanforslag og miljøvurdering godkendes med henblik på udsendelse i 8 ugers offentlig høring.

### Baggrund

Med afsæt i Visionen, Helhedsplanen, Værdiprogrammet og Kvalitetsprogrammet for Kildedal By har administrationen i samarbejde med Kildedal P/S, Novafos og PensionDanmark arbejdet på at tilvejebringe et plangrundlag, som muliggør udviklingen i Kildedal.

Med forslag til Lokalplan 207 med tilhørende miljøvurdering realiseres første etape af helhedsplan "Kildedal - En by for livet" med den konkrete planlægning af det sydvestlige område af Kildedal By. Lokalplanforslaget fastsætter muligheden for en boligbebyggelse og et centralt parkeringsanlæg kaldet et mobilitetshus. Endvidere udlægger lokalplanen et areal til offentlig anvendelse til en daginstitution, hvor der skal udarbejdes supplerende lokalplan. Lokalplanforslaget er efter vedtagelse af forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2020, i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forslag til Lokalplan 207 er byggeretsgivende for boligbebyggelsen og for mobilitetshuset. Det betyder, at byggetilladelser til byggeri og anlæg kan udstedes, når lokalplanen er endeligt vedtaget og bekendtgjort, og efter det konkrete projekt er beskrevet og miljøvurderet.

### Sagsfremstilling

Forslag til Lokalplan 207 gælder for det sydvestlige område i Kildedal By. Mens rammelokalplanen for Kildedal By fastsætter de helt overordnede bestemmelser for det resterende byudviklingsområde, er dette første byggeretsgivende lokalplan i en række lokalplaner, der skal muliggøre udbygningen af den nye bys forskellige etaper over de kommende år.

Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i de intentioner, der er beskrevet i både vision, helhedsplan, værdiprogram og kvalitetsprogram for Kildedal By. Disse konkretiseres ved at fastlægge muligheden for boliger i 2 - 6 etager i det første delområde af bebyggelsesplanen, der blev vist i helhedsplan "Kildedal - En by for livet".

I lokalplanområdet planlægges der for etablering af i omegnen af 230 boliger, hvilket vil sige omtrent 400-500 nye borgere. Boligerne skal bestå af rækkehuse samt etageboliger, der fordeles på såkaldte længehuse og punkthuse. Boligbebyggelsen opdeles i et østligt område med sammenbyggede punkthuse og et syd-vestligt område med en blanding af alle bygningstyper. Der fastsættes en række bestemmelser om udformning af facader og tage, mulige materialer, samt udformning af kantzoner mellem bygninger og offentlige arealer. Visualiseringer af bebyggelsen fremgår af bilag.

Desuden sikres vejadgang til området via Tværvej og Kildedalsvej, og etablering af et sammenhængende system af interne stræder og stier muliggøres. Med bestemmelser for vejprofiler og kantzoner, samt for grønne arealer mellem husene, sikres sikker færdsel og byrum, der binder byen og de omgivende grønne arealer i de grønne kiler samt de naturbeskyttede arealer sammen. Herudover fastlægger lokalplanforslaget muligheden for et centralt parkeringshus, der skal have åbne facader og funktioner ud mod et centralt byrum og mødested i det nye kvarter "Kvarterspladsen".

Kvalitetsprogrammet for Kildedal stiller krav om, at bygherrer skal leve op til tre tiltag på bæredygtighedsområdet med henblik på at begrænse den miljømæssige påvirkning:

- Krav til DGNB guld på område- og bygningsniveau.
- Supplerende bæredygtighedskrav med bl.a. krav om at følge den frivillige bæredygtighedsklasse.
- Et bæredygtigt fyrtårnsprojekt i alle områder.

DGNB-kravene er byggebranchens hyppigst anvendte standard for byggeri, der arbejder mod en grøn omstilling og for at fremme verdensmålene. Det sker ved grundigt at forholde sig til et byggeprojekts bæredygtighed i forhold til processen, miljøet, økonomien, den sociale bæredygtighed og den tekniske kvalitet. I 2021 blev der gennemført en DGNB-byområde screeningsproces, hvor potentialerne for certificering af Kildedal By blev kortlagt. Herefter er DGNB anvendt aktivt i

arbejdet med alle planer og programmer i Kildedal By. Kildedal By har i september 2023 modtaget DGNB byområde plancertificering til guld. DGNB byområde-certificeringen er første skridt mod en certificering for det samlede byområde Kildedal By, og der kommer efterfølgende DGNB bygnings-certificeringer for alle bygninger, der udføres af de enkelte investorer.

I lokalplanområdet er mobilitetshuset er udpeget som fyrtårnsprojekt indenfor bæredygtighed i lokalplanområdet. Fyrtårnsprojektet detaljeres nærmere i den videre projektering.

Ovenstående krav betyder, at der i bygge- og anlægsprojekterne er stort fokus på lavt CO2 aftryk, sunde materialer, biodiversitet, lavt energiforbrug samt en lang række andre parametre. Kravet i kvalitetsprogrammet er, at alle byggerier kun må have et aftryk på 8.0 kg CO2 pr. m<sup>2</sup>, og at man skal arbejde med tage, der er begrønnede for at øge biodiversiteten og forsinke regnvand eller etablere solceller, hvor det er muligt i forhold til skrå tage.

Udvikler har desuden deres egen overbygning til DGNB, der stiller skærpede krav til bæredygtige tiltag på en række områder såsom sunde materialer uden kemi, gode byggepladsforhold med lavt CO2 niveau, brug af certificeret træ og generelt fokus på biobaserede løsninger for bl.a. udearealer samt udvikling af biodiversitetsstrategi for det enkelte projekt med inddragelse af biolog.

Planerne for området rummer desuden en række bylivs- og fællesskabsunderstøttende faciliteter. Bl.a. indrettes stueetagen i mobilitetshuset mod kvarterspladsen som en fællesfacilitet åben for hele byen. Fællesfaciliteten skal ses i sammenhæng med nærgenbrugsstationen og byttecentralen, som også ligger i mobilitetshuset og i samspil med kvarterpladsens forskellige muligheder for forskellige formelle og uformelle aktiviteter. Fællesfacilitetens nærmere indhold vil blive fastlagt i den videre proces, så den understøtter det gode, aktive og bæredygtige hverdagsliv i Kildedal By.

Lokalplanforslaget fastsætter ikke krav om etablering af almene boliger, hvilket er i overensstemmelse med Principper for almene boliger i Kildedal (godkendt af kommunalbestyrelsen 19. december 2022) og bestemmelserne herom i Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 og Lokalplan 201.

Byggeri inden for området vil skulle følge normerne for bilparkering fastsat generelt for Kildedal By i Lokalplan 201. Cykelparkering reguleres i lokalplanen med en norm for etageboliger på 1,8 pladser pr. boligenhed, og med et krav om, at 25% af pladserne skal være overdækket eller placeret i bygningerne.

Arealet til offentlig anvendelse vil efter en udbudsproces om en kommunal daginstitution få udarbejdet sin egen særskilte lokalplan, der fastlægger placering, udformning og materialer af byggeri samt udearealer.

Vest for lokalplanens område ligger et område, som i den overordnede planlægning er reserveret til transportkorridor. Der er undersøgelser i gang med henblik på at afklare, om denne arealreservation fortsat er aktuel, og om den i givet fald kan reduceres i sin udstrækning. Hvis det på sigt bliver muligt at etablere bebyggelse vest for lokalplanens område, vil der kunne etableres en ny bebyggelse som vist på illustrationen i bilag. Dette vil dog forudsætte, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan, som muliggør denne bebyggelse.

Kildedal er omkranset af landbrugs- og naturområder. Arealerne i og omkring Kildedal er undersøgt grundligt i forhold til beskyttede dyrearter i henhold til EU's Habitatdirektiv. Der er fundet flere bilag-IV arter inden for Kildedal By's afgrænsning. For dem alle gælder, at den økologiske funktionalitet skal opretholdes i forbindelse med anlæg og drift af byen og regnvandsbassinene. Følgende er fundet i lokalplanområdet og plangrundlaget, og tilhørende miljøvurdering forholder sig således hertil:

- **Markfirben:** Der er konstateret en population af markfirben i og omkring lokalplanområdet, som forventes at være under spredning. Den udvikling, som Lokalplan 207 muliggør, påvirker markfirbenene, hvorfor der skal etableres et stort erstatningshabitat vest for byggefelt 9, og der skal opsættes paddehegn i forbindelse med anlæg for at sikre, at der ikke sker individdrab. Kildedal P/S og bygherrer har ansvaret for etablering af afværgeforanstaltninger. Flytning af markfirben kræver dispensation fra Miljøstyrelsen.
- **Padde:** Spidssnudet frø er fundet inden for og omkring planområdet. Alle ynglevandhullerne ligger uden for lokalplanområdet. Levestederne for spidssnudet frø – både yngle- og rasteområderne – er primært naturområderne, som ligger i tilknytning til lavbundsarealerne uden for lokalplanområdet. Der vurderes at være tale om en population nord for Måløv Byvej og en syd for jernbanen. Der er rasteområder indenfor lokalplanområdet, som påvirkes, hvorfor der skal etableres erstatningshabitater, og der skal opsættes paddehegn for at sikre mod individdrab. Kildedal P/S og bygherrer har ansvaret for etablering af afværgeforanstaltninger. Flytning af spidssnudet frø kræver dispensation fra Miljøstyrelsen.

Områdets beskyttede naturområder er undersøgt over flere gange, og Kildedal-projektet er tilpasset disse afgrænsninger, så der ikke bygges i §3-områder, og dermed ikke forventes tilstandsændringer på beskyttet natur. Det skal sikres, at de nye borgere ikke afstedkommer slid og forstyrrelser i naturen i en grad, som forårsager tilstandsændringer i den beskyttede natur, ligesom det skal sikres, at regnvandshåndteringen ikke reducerer tilførslen af vand til den beskyttede natur på en måde, som forårsager tilstandsændringer. Derfor igangsættes et overvågningsprogram, så tilstandsændringer kan undgås i tide.

Ved vedtagelse af forslaget til lokalplan overføres området til byzone. Dette sker separat fra den øvrige del af Kildedal By beliggende i landzone, der overføres via Lokalplan 201. Samtidig muliggøres det at ophæve landbrugspligten på de dele af arealet, der er omfattet af denne.

Byggeriet forventes opstartet i 2025 og indflytning forventes fra ultimo 2026.

### Miljøvurdering

Forslag til Lokalplan 207 er omfattet af krav om miljøvurdering jf. miljøvurderingsloven, og der er udarbejdet en miljørapport, der udgør selve miljøvurderingen af planforslaget.

I foråret 2023 blev der udarbejdet et afgrænsningsnotat, der efterfølgende var i høring hos berørte myndigheder. Afgrænsningsnotatet beskriver de emner, der udgør indholdet i miljørapporten, og er de miljøforhold, der kan blive påvirket af byudviklingen i området omkring Kildedal Station. Miljørapporten giver en vurdering af, hvordan en realisering af planerne kan påvirke miljøet samt eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger - det vil sige tiltag, der skal beskytte eller sikre fx sjældne planter og dyr.

Rapporten omfatter således en kortlægning og vurdering af bl.a. naturområder, bilag IV-arter (padder, markfirben, flagermus), trafik og støj, vand (overfladevand og spildevand), befolkning og menneskers sundhed, klima, materielle goder, kulturarv og landskab. Desuden indeholder den et afsnit om kumulative virkninger, det vil sige forhold, der kan blive påvirket eller have en betydning for områder, der ligger udenfor men i nærhed til selve planområdet. Dette omfatter vandhåndteringsprojektet og et projekt om flytning af en gastransmissionsledning, der omledes med en ny delstrækning vest for planområdet, så ledningens sikkerhedsafstand ikke hindrer etablering af boliger i Kildedal By.

Rapporten konkluderer, at lokalplanen kan realiseres, såfremt der tages højde for forskellige forhold; herunder sikring af bilag IV-arter gennem etablering af større erstatningshabitat samt opsætning af paddehegn, overholdelse af de støjgrænser, der gælder i blandede bykvarterer, samt at tilstanden af §3-natur ikke bliver forandret.

Miljørapporten sendes i høring sammen med planforslagene. Efter den offentlige høring er gennemført, samles der op på de indkomne høringssvar. Der redegøres for, om de giver anledning til ændringer i lokalplanen samt tilhørende miljørapport i en såkaldt sammenfattende redegørelse.

Forud for at der kan gives byggetilladelse samt andre nødvendige tilladelser til det anlægsarbejde, som lokalplanen muliggør, skal det konkrete projekt beskrives og miljøvurderes. Afslutningsvis i miljøvurderingsprocessen for et konkret projekt skal kommunalbestyrelsen træffe afgørelse om, hvorvidt der skal gives tilladelse til, at projektet gennemføres.

### Regnvandshåndtering

De nye byudviklingsområder i Kildedal medfører øgede mængder af regnvand, der udledes gennem mindre vandløb til Værebros Å. For at undgå yderligere belastning af Værebros Å er der udarbejdet en Regnvandshåndteringsstrategi og et forslag til tillæg til Spildevandsplan 2017 - 2027. Tillægget til spildevandsplanen omfatter hele planområdet for Kildedal By og muliggør realiseringen af regnvandshåndteringsstrategien. Tillægget skal specifikt sikre spildevandshåndteringen i den ovennævnte bebyggelse, men også beskrive den overordnede spildevandsplanlægning i hele byudviklingsområdet for Kildedal By. Dette sker på baggrund af et samarbejde mellem Ballerup Kommune, Egedal Kommune og Novafos. Forslag til tillæg til spildevandsplanen er miljøvurderet særskilt og sendes efter godkendelse i Kommunalbestyrelsen i høring sammen med miljøvurderingsrapporten.

## **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ingen økonomiske konsekvenser.

## **Bilag**

4 bilag, heraf 4 anbefales (for Bilag 3 - Miljørapport anbefales kun afsnit 'Ikke-teknisk resumé).

## **Beslutningen træffes af**

Kommunalbestyrelsen

## **Indstilling**

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Forslag til Lokalplan 207 Kildedal By med tilhørende miljøvurdering godkendes med henblik på, at forslaget sendes i 8 ugers offentlig høring.

## **Beslutning**

Indstilles til godkendelse med den bemærkning, at der ikke ønskes facadeplader.

## **Bilag**

ANBEFALES Bilag 1 - Powerpoint LP207 - Byggefeltet, lokalplanafgrænsning og delområder

ANBEFALES Bilag 2 - Lokalplan 207 - Boliger ved Kildedal Station

ANBEFALES Bilag 3 - Miljørapport LP 207

ANBEFALES Bilag 4 - Visualiseringer

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)

# Punkt 7: Trafik og parkering i Kildedal

05.00.00-P16-1-22

## Indhold

### Sammendrag

Kildedal P/S har udarbejdet en mobilitetsplan, der beskriver principperne for, hvordan parkering og trafik bedst muligt løses i Kildedal. Vejdirektoratet administrerer det overordnede vejnet omkring Kildedal, og derfor stiller de krav om regulering af hvor meget trafik, der ledes ud på dette. Ligeledes er der behov for at minimere den interne biltrafik i Kildedal By, således at støjen reduceres mest muligt og for at fredeliggøre byrummene og skabe plads til, at bylivet kan udvikle sig.

Med udgangspunkt i disse rammer har administrationen i samarbejde med Kildedal P/S udformet en fleksibel parkeringsmodel, som understøtter udviklingen af en bæredygtig by samt tilgodeser kravene fra Vejdirektoratet i forhold til trafikmængder.

Parkeringsnormer, forudsætninger for dobbeltudnyttelse og reduktion for delebiler m.m. indskrives og reguleres i den kommende rammelokalplan for Kildedal By. Rammelokalplanen vil give mulighed for en reduktion af parkeringskravet ud fra bl.a. dobbeltudnyttelse mellem boliger, erhverv/institutioner og sikrer den nødvendige fleksibilitet i byudviklingen.

### Baggrund

Kildedal By skal udvikles som en bæredygtig bydel. Kildedal By gennemskæres af de overordnede veje; Måløv Byvej og Knardrupvej-Kildedalsvej-Tværvej samt af S-banen, som naturligt inddeler Kildedal By i 6 mindre delområder. Der er planlagt etableret et attraktivt stinet, som gør det nemt og attraktivt at bevæge sig rundt i byen mellem de 6 delområder på cykel eller gåben via passager under S-banen og over de overordnede veje.

Bilerne skal derimod benytte det overordnede vejnet for at komme mellem bydelene. Størstedelen af byens parkering placeres i centralt beliggende mobilitetshuse i tilknytning til det overordnede vejnet, hvorved biltrafikken internt i de enkelte delområder begrænses. Højest 10 % af parkeringspladserne placeres på terræn som handicapparkering og korttidsparkering for varelevering og for beboere, der skal sætte varer af tæt på deres bolig. Dermed sikres det, at der etableres en by, hvor byrummene fredeliggøres for trafik, men hvor der er mulighed for afsætning af varer og korttidsparkering mv. tæt på boligen.

Vejene omkring Kildedal (Tværvej, Kildedalsvej og Måløv Byvej (vest)) er i dag administreret af Vejdirektoratet. Idet vejene allerede i dag er plaget af trængsel i morgen- og eftermiddagstimerne, har Vejdirektoratet stillet krav om, at den trafikmængde, som Kildedal By genererer, ikke overstiger de nuværende trafikmængder væsentligt. Vejdirektoratet har derfor, i dialog med Ballerup Kommune og Kildedal P/S, vurderet, at der højst må anlægges 2.400 parkeringspladser i Kildedal By inden 2032 for at begrænse den trafik fra Kildedal By, der ledes ud på det overordnede vejnet.

I 2032 forventes åbning af den sidste etape af Frederikssundmotorvejen, som vurderes at kunne aflaste vejnettet omkring Kildedal By. Dette sætter en begrænsning for, hvorledes Kildedal By kan udvikles indtil åbningen af Frederikssundmotorvejen, idet den reviderede helhedsplan for Kildedal By foreskriver, at der skal etableres 3.468 parkeringspladser med en norm midt i kommuneplanens interval og uden brug af dobbeltudnyttelse. I disse tal indgår ikke parkering på delområde B5, C og E, som ikke ejes af Kildedal P/S - se bilag for placering af delområder. Beregninger viser dog også, at en arealanvendelse, der ikke bidrager til dobbeltudnyttelse af parkering, kan betyde, at der er byggefelt, der først kan udvikles, efter den sidste etape af Frederikssundmotorvejen er åbnet. Denne binding har givet anledning til, at nødvendigheden af at arbejde med mobilitet og bæredygtighed er blevet skærpet.

### Sagsfremstilling

Der er i helhedsplanen for Kildedal By forudsat, at parkering kan ske på tværs af delområderne for at opnå en fleksibel byudvikling. Administrationen foreslår en parkeringsmodel, som dels giver Kildedal P/S den fornødne fleksibilitet til at udvikle Kildedal By, og dels sikrer, at der ikke genereres mere trafik, end det overordnede vejnet kan afvikle.

Den parkeringsmodel, som foreslås, omfatter følgende punkter:

- Revidere parkeringszonerne omkring Kildedal By via tillæg 16 til Kommuneplan 2020.
- Regulering af parkeringsnormer mv. via rammelokalplan 201.
- Aftalegrundlag mellem Kildedal P/S og Ballerup Kommune.

Punkterne er nærmere beskrevet nedenfor – herunder også sammenhænge mellem disse.

I tillæg 16 til Kommuneplan 2020 fastlægges delområderne A1, A2, A3 og A4, som en del af parkeringszone 1 - Stationsnært bymidteområde, svarende til arealerne ved kommunens øvrige S-togsstationer, hvor der er en blanding af boliger, erhverv og detailhandel. De øvrige dele af lokalplanområdet er fortsat omfattet af parkeringszone 2 - Stationsnært kerneområde. Dette stemmer overens med parkeringszonerne ved kommunens øvrige s-togsstationer i Måløv, Ballerup og Skovlunde.

Det foreslås, at parkeringsnormer, forudsætninger for dobbeltudnyttelse, reduktion for delebiler m.m. reguleres i rammelokalplanen for Kildedal By. En samlet regulering gennem rammelokalplanen vil give et solidt grundlag for at arbejde med netop dobbeltudnyttelse, og samtidig gøre parkeringsforholdene betydelig nemmere at administrere for Ballerup Kommune, der skal løfte myndighedsrollen i forhold til de forskellige lovgivninger. På nuværende tidspunkt er arealerne, der er reguleret af lokalplan 41 (delområde C) og lokalplan 107 (delområde E), ikke omfattet af rammelokalplanen. Parkering reguleres derfor efter de gældende byggeretsgivende lokalplaner, men de vil blive omfattet, såfremt der udarbejdes ny lokalplan for disse arealer.

Kommuneplan 2020 fastlægger en minimumsparkeringsnorm for boliger, der er opgjort som et spænd. Det betyder, at der er indbygget en mulighed for, at investor kan være mere eller mindre ambitiøs i forhold til parkeringsdækningen. En minimumsparkeringsnorm betyder, at investor skal etablere mindst det antal parkeringspladser, som parkeringsnormen foreskriver, men investor kan anlægge flere parkeringspladser. I Kildedal By er der brug for at kunne styre det maksimale antal parkeringspladser, som anlægges inden for byudviklingsområdet i forhold til kravet fra Vejdirektoratet. Det betyder, at det er vigtigt, at parkeringsnormen opgøres som en præcis parkeringsnorm, hvor investor skal anlægge nøjagtig det antal parkeringspladser, som parkeringsnormen foreskriver, hverken færre eller flere. I Rammelokalplanen fastlægges en parkeringsnorm for boliger midt i kommuneplanens interval for på den ene side at understøtte, at byen udvikles som en bæredygtig bydel, og på den anden side kompensere for, at det er en præcis norm. Ligeledes fastlægges der parkeringsnormer for ungdoms- og plejeboliger, daginstitutioner, skoler og idrætsfaciliteter i rammelokalplanen, som ikke er fastlagt i kommuneplanen.

I rammelokalplanen gives der mulighed for en reduktion af parkeringskravet ud fra bl.a. dobbeltudnyttelse mellem boliger, erhverv/institutioner og delebiler i overensstemmelse med bestemmelserne i eksisterende kommuneplan ud fra en konkret vurdering. I rammelokalplanen beskrives en konkret model for, hvorledes dobbeltudnyttelsen kan bestemmes. Modellen regulerer i forhold til følgende parametre: Gangafstand, forholdet mellem erhverv og boliger, fri kapacitet på døgnet og ugen. Forudsætningen for dobbeltudnyttelse er derudover, at der er offentlig og lige adgang til benyttelse af parkeringspladserne. Med det optimale miks mellem boliger og kontor erhverv vil der kunne opnås en reduktion på op til 30 %. Dobbeltudnyttelse vil kunne ske ved en gangafstand på maksimalt 400 meter – svarende til det serviceniveau Ballerup Kommune lægger på busserne. Hvis der tinglyses en delebilsordning på en ejendom, da vil en parkeringsplads til en delebil kunne erstatte 3 parkeringspladser.

Vejdirektoratet har stillet krav om, at der skal indgås en aftale mellem Ballerup Kommune og Kildedal P/S om, at der højest kan anlægges 2.400 parkeringspladser i Kildedal By frem mod åbningen af den sidste etape af Frederikssundmotorvejen. I de første år må det forventes, at der vil blive etableret midlertidig parkering, indtil der er grundlag for at opføre mobilitetshusene. En overordnet regulering gennem rammelokalplanen giver mulighed for, at midlertidig parkering kan placeres i de øvrige delområder, uden at det begrænser fleksibiliteten for Kildedal P/S, som følge af Kommunens påtæleret. Et bindende aftalegrundlag mellem Ballerup Kommune og Kildedal P/S giver således Kildedal P/S den fornødne fleksibilitet til sammen med investorerne at etablere parkering på tværs af de enkelte byggefelt, og samtidig får Kildedal P/S til opgave at holde regnskab med, hvor mange parkeringspladser der etableres, hvem der kan benytte disse og at facilitere dialogen mellem grundejerne om opførelse af mobilitetshusene.

#### Mobilitetsplan:

Med visionerne om at etablere en bæredygtig by i Kildedal koblet med kravet om, at der maksimalt må anlægges 2.400 parkeringspladser indtil 2032, skærpes nødvendigheden af, at der arbejdes med ambitiøse målsætninger for mobilitet og bæredygtighed både i planlægningen og udviklingen af Kildedal By. Kildedal P/S har derfor, i samarbejde med Pension Danmark og med input fra Ballerup Kommune, udarbejdet en mobilitetsplan for Kildedal By. Mobilitetsplanens formål er at opnå en fælles forståelse for, hvordan man i Kildedal By arbejder med at sikre, at hverdagsmobiliteten er baseret på bæredygtige transportformer som kollektiv trafik, cykling og gang.

Det omfatter både den fysiske indretning af byen, parkeringsløsninger, adgang til delemobilitet, og hvorledes vi kan påvirke brugerne af byen til en mere bæredygtigt transportadfærd. Hensigten med mobilitetsplanen er at sikre, at visionen for Kildedal By omsættes til konkrete initiativer – både for at kunne kommunikere til fremtidige beboere og erhvervsvirksomheder, men også for at sikre at mobilitetsinitiativerne forankres i de konkrete projekter og lokalplaner, der udarbejdes for området. Mobilitetsplanen er vedhæftet i bilag.

## **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Ingen økonomiske konsekvenser

### **Bilag**

3 bilag, heraf 3 anbefales

### **Beslutningen træffes af**

Klima- og Miljøudvalget

### **Indstilling**

Center for By og Miljø indstiller, at

1. Parkeringsmodellen, hvor fastsættelse af parkeringsnormer, forudsætninger for dobbeltudnyttelse og muligheden for reduktion for delebiler mm i Kildedal By, reguleres i rammelokalplanen.
2. Orientering om håndtering af de konkrete parkeringsnormer mv. tages til efterretning.
3. Orientering om mobilitetsplanen tages til efterretning.

### **Beslutning**

Indstillingen godkendt

### **Bilag**

ANBEFALES Bilag 1 - Powerpoint - Byggefelter, delområder, parkeringszoner og parkeringsnormer

ANBEFALES Bilag 2 - Notat Parkeringsnormer og dobbeltudnyttelse

ANBEFALES Bilag 3 - Mobilitetsplan

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)

## **Punkt 8: Godkendelse af referat (underskriftside)**

### **Beslutningen træffes af**

Klima- og Miljøudvalget

### **Indstilling**

For at godkende referatet for dette møde skal alle medlemmer af udvalget klikke på "Godkendt".

**Afbud** Stine Rahbek Pedersen (Ø)