

GLOSTRUP KOMMUNE



LOKALPLAN EL40

FOR LETBANENS KONTROL- OG VEDLIGE-
HOLDESESCENTER I EJBY

JUNI 2016

Hvad er en lokalplan?

Lovgrundlag

Planloven pålægger kommunerne, at udarbejde en lokalplan førend der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivninger. Der kan endvidere udarbejdes lokalplaner til afløsning af gældende deklamationer, byplanvedtægter eller lokalplaner. En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen og andre overordnede planer reguleret af planloven. Loven bestemmer desuden, at borgerne skal oplyses om indholdet i et lokalplanforslag, og gives lejlighed til at komme med ændringsforslag og indsigelser.

Udarbejdelse

Kommunalbestyrelsen står for tilvejebringelse af lokalplaner, eventuelt i samarbejde med den, der har interesse i det pågældende bygge- og anlægsarbejde. Kommunalbestyrelsen lader den kommunale forvaltning udarbejde et lokalplanforslag, som vedtages i kommunalbestyrelsen. Efter en offentlig fremlæggelsesperiode kan kommunalbestyrelsen senere vedtage planen endeligt.

Offentliggørelse

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, skal forslaget offentliggøres med oplysning om indsigelsesfristen, som skal være mindst 8 uger.

Et lokalplanforslag skal ledsages af en redegørelse om planens formål, indhold og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Samtidig skal kommunalbestyrelsen underrette ejere, lejere og brugere af ejendomme inden for lokalplanområdet om planforslaget. Underretning skal også gives til andre, som berøres af planen, samt til overordnede planmyndigheder og de foreninger m.fl., som har særlig interesse i planen.

En kommunalbestyrelse i Hovedstadsområdet kan fremsætte indsigelse mod et planforslag, hvis forslaget har væsentlig betydning for kommunens udvikling. Uafklarede spørgsmål indbringes for Regionsrådet.

Statslige myndigheder kan nedlægge veto imod et lokalplanforslag, hvis det strider imod overordnede planlægningsinteresser. Først når der er opnået enighed mellem den pågældende myndighed og kommunalbestyrelsen om eventuelle ændringer af forslaget, kan kommunalbestyrelsen vedtage planen endeligt.

Ved den endelige behandling af lokalplanforslaget skal kommunalbestyrelsen tage stilling til eventuelle indsigelser og ændringsforslag. For lokalplaner, hvor der er kommet rettidige indsigelser, gælder, at forslaget først kan vedtages endeligt 4 uger efter indsigelsesfristens udløb. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at ændre forslaget som følge af de indkomne bemærkninger. Hvis der er tale om større ændringer skal lokalplanforslaget gennemgå en ny offentlighedsfase.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, skal planen bekendtgøres offentligt, og der gives underretning til bl.a. grundejere og til de, der har fremsat indsigelser.

Indhold

En lokalplan kan indeholde bestemmelser om en lang række byplanmæssige forhold. En lokalplan kan desuden indeholde bestemmelser om overførsel af arealer fra landzone til byzone, om arealanvendelses-, udstyknings- samt vej- og stiforhold. Endvidere om placering, omfang og udformning af bebyggelse, om bevaring af bygninger og landskabstræk og om områdets forsyning med friarealer og fællesanlæg.

Lokalplan EL40

for Letbanens kontrol- og vedligeholdelsescenter i Ejby

Indholdsfortegnelse

PLANREDEGØRELSE.....	2
Lokalplanens baggrund.....	2
Lokalplanens område.....	2
Lokalplanens formål.....	2
Lokalplanens indhold.....	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	8
Miljøvurdering.....	11
Byøkologi og ressourcer.....	15
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	16
1 Lokalplanens formål.....	16
2 Lokalplanens område.....	16
3 Områdets anvendelse.....	16
4 Udstykninger.....	17
5 Vej-, sti og parkeringsforhold.....	17
6 Bebyggelsens omfang og placering.....	17
7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	18
8 Ubebyggede arealer og hegning.....	18
9 Klimasikring.....	19
10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	19
11 Ophævelse af ældre byplanvedtægt.....	19
12 Ophævelse af servitutter og deklARATIONER (Opdateres).....	19
13 Lokalplanens retsvirkninger.....	20
Vedtagelsespåtegning.....	20
BILAG.....	21
Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning.....	21
Bilag 2: Byggefelter, vej og beplantning.....	22
Bilag 3: Illustrationssnit.....	23
Bilag 4: Illustrationsplan.....	24

Hvor der ikke på kortbilag eller i lokalplanteksten er angivet faste tal (afstande, vinkler, etc.) tages der forbehold for kortbilags nøjagtighed, ligesom der tages forbehold for, at de indtegnede bygninger, veje m.v. er i overensstemmelse med de faktiske og fysiske forhold.

PLANREDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Med projekteringsloven ”Lov om letbane på Ring 3” fra 26. februar 2014 er det ønsket at styrke hovedstadsregionens infrastruktur med en letbane og samtidig understøtte fornyelse af erhvervsområder langs Ring 3. Letbanen bliver ca. 28 km lang og får 28 stationer hvoraf 5 vil blive placeret i Glostrup Kommune. En af stationerne placeres ved Slotsherrensvej hen over kommunegrænsen til Rødovre Kommune. Ved Slotsherrensvej bliver der også indkørsel til Letbanens kontrol- og vedligeholdelsescenter (KVC) beliggende på en af de nordligste ejendomme i Glostrup Kommune. I forbindelse med udredning af mulighederne for at etablere en letbane langs Ring3 blev det fastlagt, at der ikke findes alternative placeringsmuligheder for KVC indenfor letbanens linjeføring

På dette sted skal der opføres et center for kontrol med letbanens drift samt vedligeholdelse og parkering af letbanens togsæt. Kontrol- og Vedligeholdelsescenteret (KVC) placeres umiddelbart nord for Vestforbrændingen og vest for Ring3. Den hidtidige byplanvedtægt for området til beplantningsbælte og det er derfor nødvendigt at udarbejdet ny lokalplan for området.



Nordre Ringvej med bro for Ballerup Boulevard. Lokalplanområdet ligger til højre.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 5 ha.

Mod nord afgrænses området af Harrestrup Å, mod øst af Nordre Ringvej og mod syd af Ballerup Boulevard. Grunden fremtræder delvist som et restareal mellem store infrastrukturanlæg, og delvist som et træbevokset område og en kommunal materielplads samt flere vandboringer. Området gennemskæres af den nord-østlige tilkørselsrampe mellem Nordre Ringvej og Ballerup Boulevard. Terrænet fremtræder fladt bortset fra tilkørselsrampen til Ballerup Boulevard.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et KVC for den kommende letbane langs Ring3 I/S. KVC består af opmarcharealer til at parkere letbanetog om natten og af

bygninger til værksted, vaskeanlæg, kontrolrum, administration, personalefaciliteter og personalefaciliteter til letbanens drift.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder 3 delområder som vist på Kortbilag 2. Delområde A er beliggende ud mod Nordre Ringvej/Ballerup Boulevard og må anvendes til letbaneformål i form af relevant bebyggelse og opmarcharealer for letbanetog.

Delområde B og C er beliggende ud mod Harrestrup Å og må anvendes til rekreative formål såsom beplantning og stiforbindelser samt offentlige formål i form af vandindvinding. De hidtidige faciliteter til vandboringer i området er uden om denne lokalplan aftalt oprethold/ retableret indenfor delområderne B og C.

En samlet illustration af hvordan lokalplanens muligheder vil kunne udnyttes fremgår af Bilag 3 og 4.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger et byggefelt langs Nordre Ringvej/ Ballerup Boulevard, hvor bebyggelse, omformerstationer, tekniske installationer samt støttemure for terrænet må opføres. Byggefeltet omfatter hovedparten af delområde A – se Bilag 2.

En del af delområde A ligger uden for byggefeltet som en bræmme mod nord (mod Harrestrup Å). Dette område skal primært anvendes til opmarchareal for letbanetog og der må ikke opføres egentlig bebyggelse. I dette område må der derimod etableres overdækninger over letbanespor i en højde af maksimalt 7 m samt mindre bygninger med en højde på indtil 4 m til rengøringsmaterialer og cykler etc.

Egentlig bebyggelse indenfor byggefeltet må opføres i 3 etager med en højde op til 16 meter over det omgivende terræn. Bygningshøjden skal bestemmes ud fra terrænkoten på opmarcharealet, der må reguleres indtil 2 m i forhold til eksisterende terræn. Den maksimale bygningshøjde er således svarende til maksimalt 18 m over eksisterende terræn.

Foran hovedindgangen giver lokalplanen mulighed for at der anlægges en forplads ud mod Ballerup Boulevard. Denne forplads må etableres på et terræn, der reguleres indtil 7 m i forhold til eksisterende terræn. Denne forholdsvis store regulering giver mulighed for at skabe direkte adgang fra Ballerup Boulevard til bygningernes kontorer og personalefaciliteter på 1. sal. Bygningens høje stueetage udgøres af værksteds- og vedligeholdelsesfaciliteter orienteret mod opmarcharealet.

Illustrationen på næste side viser et muligt udseende af kontrol- og vedligeholdelsescentret. Illustrationen er svarende til det pr. 1. december 2015 skitserede anlæg, men er ikke nødvendigvis den endelige udformning.

Snittegningen på side 5 viser bygningens placering i sammenhæng med fremtidige terrænforhold.



Matrikulære forhold

Lokalplanen forudsætter, at ejendomme sammenlægges og vejareal nedlægges. Området kan udstykkes i 3-4 ejendomme, idet et stistykke langs Harrestrup Å kan udskilles til eget matrikelnummer eller vejlitra. Derudover kan udstykning ikke finde sted, bortset fra mindre tilpasninger for vandforsyningen.



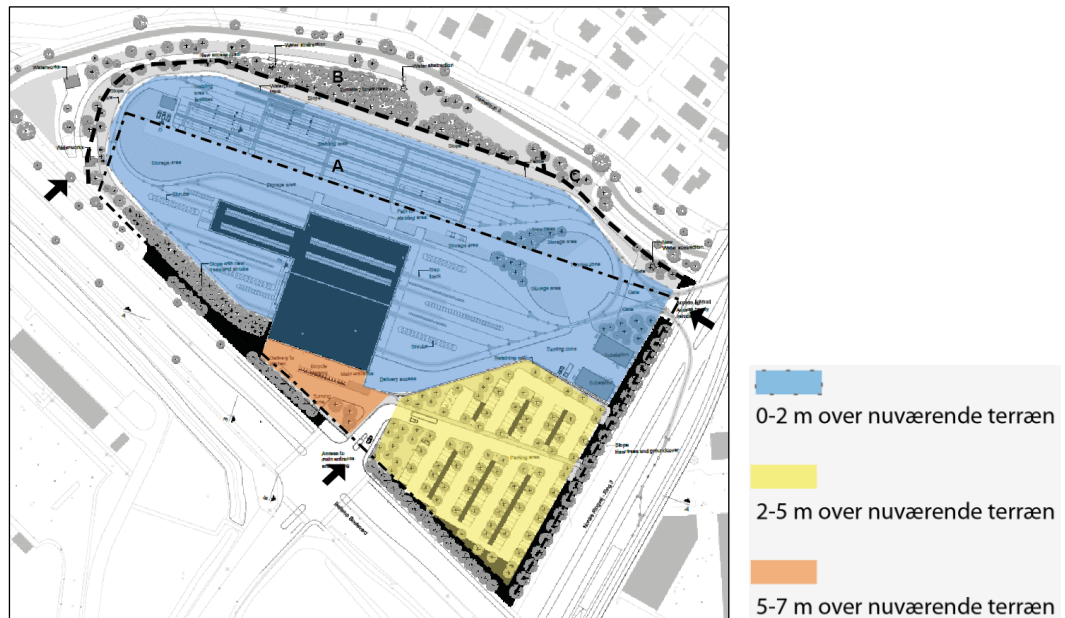
Stiforbindelse i lokalplanområdet langs Harrestrup Å

Trafikforhold

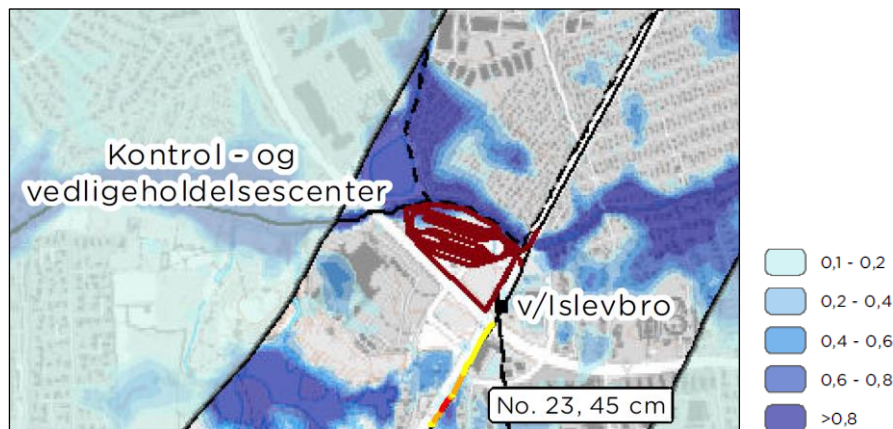
Lokalplanområdet trafikbetjenes i dag fra Nordre Ringvej og Ballerup Boulevard. Den eksisterende vejadgang udgøres af vejrampen mellem Nordre Ringvej og Ballerup Boulevard. Denne vejrampe nedlægges med anlægget af KVC som offentlig vej.

Ved Ballerup Boulevard ombygges rampeanlægget ved at midterhellen på Ballerup Boulevard fjernes og der etableres et egentligt fire-benet kryds med lysregulering. Trafik mellem Ballerup Boulevard og Nordre Ringvejs sydgående spor afvikles gennem den eksisterende rampe på sydsiden (forbi Vestforbrændingen) mens rampen fra Ballerup Boulevard og ind i lokalplanområdet ombygges til personaleindkørsel for

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at terrænet mod Ballerup Boulevard kan hæves. I dette tilfælde er det ikke for at opnå klimasikring, men for at lette adgangen fra Ballerup Boulevards vejdamning – se ligeledes beskrivelse side 3.



Oversigtstegning over mulige terrænreguleringer til færdigt terræn. Den blå farve nord for byggefeltet angiver desuden opmarchareal.



Oversvømmelseskort. Vanddybder i meter over nuværende terræn.

Harrestrup Å leder regnvand i et gravet trug mod øst under Nordre Ringvej. Ved ekstreme regnhændelser er det beregnet, at vand vil stuve op over trugets kant og stedvist oversvømme lokalplanområdet med mere end 80 cm vand, som vist på oversvømmelseskortet. Oversvømmelsen vil kun berøre en lille del af lokalplanområdet, men for at sikre et plant opmarchareal for letbanetog, vil en stor del af lokalplanområdet skulle hæves.

Illustrationen viser en ekstrem regnhændelse beregnes som en regn, der er så voldsom, at den kun finder sted en gang hvert århundrede. Ved beregningen er tendensen til stigende nedbørsmængder indregnet ved brug af en høj såkaldt klimafaktor.

Den terrænregulering som muliggøres med denne lokalplan vil ikke berøre Harrestrup Ås muligheder for at aflede vand. Dette dels fordi fremtidige terrænreguleringer i al væsentlighed vil ligge udenfor oversvømmede områder og dels fordi underføringen under Nordre Ringvej vil være en større barriere for vandet.

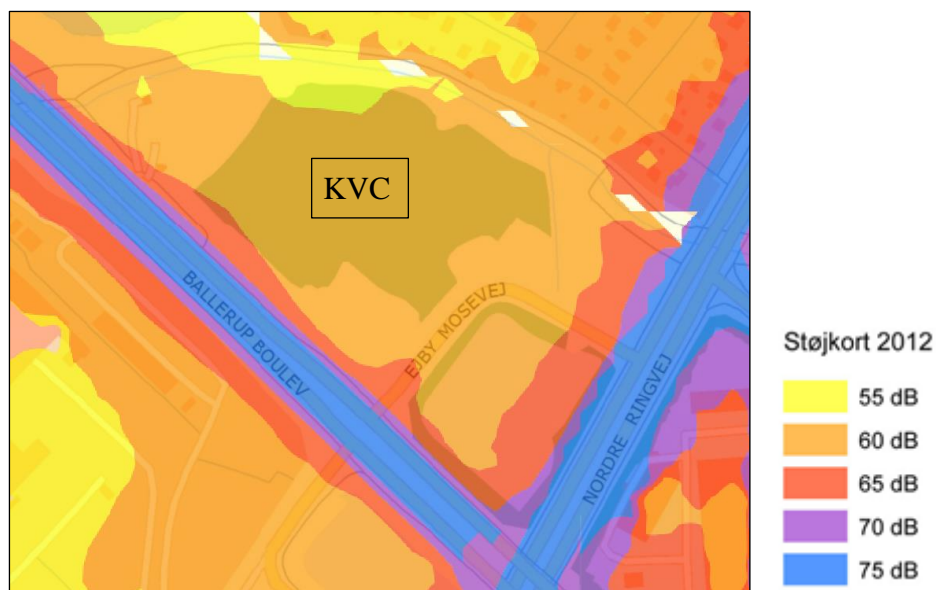
Da terrænreguleringen ved KVC ikke vil optage et areal, der ellers ville kunne rumme en oversvømmelse, betyder det ændrede terræn ikke at andre områder vil oversvømmes i stedet. Terrænreguleringen vurderes derfor ikke at påvirke oversvømmelsesbilledet.

Støj

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra vejtrafik. Af nedenstående kort fremgår støjkortlægningen fra 2012. Lokalplanen fastlægger at eventuelle udendørs opholdsarealer skal afskærms således, at de gældende grænseværdier for trafikstøj overholdes.

Dette kan medføre, at der i forbindelse med etablering af udendørs opholdsarealer skal etableres støjdæmpende foranstaltninger for et mindre areal i form af lokale støjskærme eller lignende.

Lokalplanområdets nærmeste naboer mod nord udgøres af store kolonihaveområder i Herlev og Ballerup. Disse områder er særligt støjfølsomme områder og der skal i forbindelse med etablering af KVC etableres støjdæmpende foranstaltninger, der sikrer at kolonihaveområderne ikke støjbelastes.



Støj kortlægning 2012.

Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er forurenede og kortlagt på Vidensniveau 1. Området er også områdeklassificeret, området forventes at være lettere forurenede grundet diffus forurening fra trafik og industrianlæg gennem tiderne.



Kort over jordforurening samt nitratfølsomt indvindingsområde (se herunder), og vandboringer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er et landsplandirektiv for Hovedstadsområdet. Kommunens planlægning må ikke stride mod bestemmelserne i Fingerplan 2013. Der er ikke arealudpegninger i Fingerplanen, som omfatter lokalplanområdet.

Vandindvindingsområder

Indenfor lokalplanområdet, findes flere boringer til offentlig vandforsyning, heraf en enkelt til afværgepumpning. Omkring indvindingsboringer er udlagt særlige beskyttelseszoner på 25 m, hvor der skal udvises særlige hensyn til grundvandsbeskyttelse ved nærliggende aktiviteter.

Lokalplanområdet ligger i et såkaldt NFI-område. Et NFI-område er et område til almen vandforsyning med særligt sårbare grundvandsforhold. Navnet (Nitrat-Følsomt Indvindingsområde) skyldes at områderne sædvanligvis udlægges i det åbne land og betegner steder, hvor gødning kan skade grundvandet. Byudvikling i et NFI-område skal som udgangspunkt forsøges undgået og hvis dette ikke er muligt, skal der tages særlige hensyn til grundvandet.

Da der ikke findes alternative placeringsmuligheder for KVC indenfor letbanens linjeføring er det nødvendigt at planlægge dette areal til formålet til trods for sårbarheden.

Lokalplanen sikrer, at der tages særlige foranstaltninger i brug til afvanding af parkeringsanlæg og kørearealer, sikring for kemikaliedepoter og andre områder til håndtering af letbanetog og deres rengøring. Lokalplanen sikrer dog ikke grundvandsdannelsen i området idet det ikke er muligt at begrænse befæstelsesgraden på KVC. Grundvandsdannelsen vurderes at kunne ske fra nærliggende områder.

Statens Vandplan for Køge Bugt

Harrestrup Å udløber i Kalveboderne og er omfattet af de statslige vandplaners 2009-2015, Opland for Køge Bugt. Åen nedstrøms Ballerup Boulevard er målsat til at have et godt økologisk potentiale.

Glostrup Kommunes Vandhandleplan 2015-2020 fastlægger, at der ikke skal ske indsats på denne del af åen inden 2020.

Kommuneplan 2013 – 2025 for Glostrup Kommune

Retningslinjerne for arealet omfatter klimatilpasning, Harrestrup Å, støjkortlægning og parkering. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed, idet parkeringsnormen er ekstrapoleret mellem normen for produktionsvirksomhed og lagervirksomhed. Rækkefølgebestemmelserne for byudvikling af regional betydning omfatter ikke lokalplanområdet.

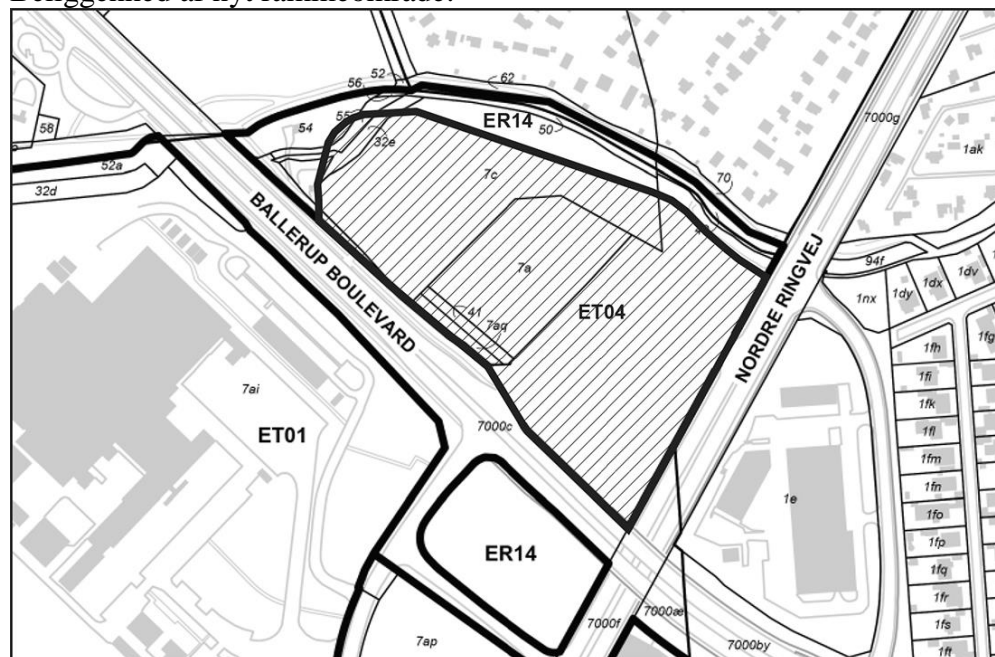
Rammebestemmelserne for rammeområdet indebærer, at lokalplanlægningen skal sikre området til rekreative formål, afskærmningsbeplantning og lignende. Området er ikke udpeget til stationsnært kerneområde

Kontrol- og Vedligeholdelsescenteret ligger i rammeområde ER 14 i Kommuneplan 2013-2025.

Rammenr.	ER14
Områdenavn	Afskærmningsbælte ved Ballerup Boulevard og Ndr. Ringvej
Generel anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Rekreativt grønt område
Områdets anvendelse	Afskærmningsbælte, beplantning, o.l.
Zone	Byzone
skab	Området skal beplantes og vedligeholdes efter en samlet plan

Rammen åbner ikke mulighed for den påtænkte anvendelse og bebyggelse. Der er derfor udarbejdet tillæg 1 til Kommuneplan 2013-2025. Tillæg nr. 1 udskiller et nyt rammeområde ET04, fra det eksisterende rammeområde ER14. Tillæg nr. 1 giver mulighed for planlægning for tekniske anlæg og bebyggelse i forbindelse med drift- og vedligehold af letbanen indenfor rammeområde ET04..

Beliggenhed af nyt rammeområde:



Nyt rammeområde:

Rammenr.	ET04
Områdenavn	Kontrol- og vedligeholdelsescenter for letbanen
Generel anvendelse	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Transportanlæg
Områdets anvendelse	Kontrol- og vedligeholdelsescenter for Letbanen
Zone	Byzone
Max højde	16 m
Max antal etager	3 etager
Bebyggelsesprocent	40
Fremtidig zone	Byzone
Notat	Maks. 80 % af grundens areal må befæstes Parkerings- og kørearealer skal afvandes så der tages hensyn til grundvandet

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 1.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Byplanvedtægter og lokalplaner

Hovedparten af lokalplanområdet (den sydlige del) er omfattet af Byplanvedtægt E4 med Tillæg 1 for et område nord for Vestskoven. Byplanvedtægten udlægger området til beplantningsbælte. Byplanvedtægten ophæves for den del, der er omfattet af nærværende lokalplans område.

Servitutter og deklamationer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er deklamationer for ejendommene i lokalplanområdet blevet gennemgået.

Følgende deklamationer skønnes forældet og uden betydning for ejendomme indenfor lokalplanområdet. Tingslysningssdommeren vil blive anmodet om at slette følgende deklamationer jf. § 20 i Tingslysningssloven på ejendomme indenfor lokalplanområdet (opdateres):

- Deklaration om byggelinje langs Ballerup Boulevard og Ejby Mosevej, lyst den 10. 02.1967 og gældende på matr.nr. 7aq, 7c, 32e, 56 og 54, da lokalplanen indfører en ny byggeret langs Ballerup Boulevard.

Museumsloven

Hvis der under jordarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses og anmeldes til Museum for Astronomi, Nyere tid, Arkæologi, Antikvarisk enhed, Kroppedals Allé, 2630 Tåstrup (Bekendtgørelse af museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006 § 27 stk. 2). Oplysninger kan evt. indhentes på museet inden arbejdet påbegyndes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lov nr. 316 af 05.05.04) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Med henblik på at afklare, om det er nødvendigt at foretage en miljøvurdering, har Glostrup Kommune udarbejdet en indledende miljøscreening. På grundlag af denne screening har kommunen vurderet, at det byggeri og de aktiviteter, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil bevirke en så væsentlig en påvirkning af miljøet, at der skal udarbejdes en særskilt miljøvurdering for anlægget. Dette særligt fordi de væsentligste miljøpåvirkninger ikke forventes at overskride de påvirkninger, der allerede er beskrevet og vurderet i den omfattende VVM-redegørelse for letbaneanlægget inklusive KVC.

Herunder følger et kort resumé af VVM-redegørelsens vurderinger for anlæg af et KVC.

Der skal gøres opmærksom på, at skitseringen af anlægget og dermed det konkrete indhold af denne lokalplan så vidt muligt har optaget de forskellige problematikker, der nævnes i resuméet. Det er således tilstræbt, at minimere påvirkningerne alle steder dette er muligt. Af den grund beskriver VVM-redegørelsen forhold, der som minimum er værre end de forhold denne lokalplan giver mulighed for.

Bemærk således:

- at bygningshøjden er beskrevet større end denne lokalplan tillader
- at der anføres at al beplantning fjernes (ikke nødvendigvis tilfældet)

- at kildepladsen omtales flyttet eller lukket (kildepladsen opretholdes på stedet)

VVM-redegørelsen

Transportministeriet har fremlagt en VVM-redegørelse for anlæg af en letbane på Ring 3 i forlængelse af projekteringsloven for letbanen af 26.februar 2014. KVC er behandlet indgående i redegørelsen. Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der vedtages en anlægslov for letbanen inklusiv KVC.

Der etableres opstillings- og værkstedshal til drift og vedligehold af 27 togsæt, 1 arbejdskøretøj samt faciliteter til ca. 250 medarbejdere. Centeret forventes at omfatte bygninger plus en vaskehal.

Bygningerne vil være højst 4 etager med en maksimal højde på 20 m. Centeret tilsluttes HOFORs spildevandsforsyning og vand- og fjernvarmeforsyningen. KVC er både indhegnet og videoovervåget. Opstillingssporene udgør et areal på ca. 4200 m² og bliver eventuelt overdækket. Aktiviteter foregår hele døgnet. Alle tog kører ud før kl 5.00 om morgenen. De vender tilbage omkring midnat. Vedligeholdelse og udvendig vask af togsæt samt afdrejning af toghjul sker indendørs.

Lokal omfordeling af trafik

Ved grænsen mellem Glostrup og Rødovre lukkes rampen mellem Ring 3 og Ballerup Boulevard. Det vil forøge trafikken på rampen forbi Vestforbrænding. Det tilbageværende rampekryds ændres, så det med tilslutning til Ballerup Boulevard stadig er muligt at svinge i alle retninger.

Stationær støj

Aktiviteten på KVC er størst i de tidlige morgentimer. Beregninger viser dog, at støjniveauet fra centeret forventeligt vil være under 40 dB(A) i de tidlige, støjmæssigt mest belastede morgentimer i det nærliggende kolonihaveområde. Derfor vurderes det, at kontrol- og vedligeholdelsescenteret ikke vil give anledning til væsentlige støjmæssige problemer.

Landskab og bymiljø

Ved etablering af KVC forventes hovedparten af beplantningen og de afgrænsende træerækker at skulle fjernes. Samlet betragtet vurderes etableringen af centeret med de store volumener og den fremtidige udformning og indretning, herunder beplantning, at kunne blive et markant nyt arkitektonisk og landskabsmæssigt element. Etableringen af KVC vil således udgøre en væsentlig påvirkning af det oplevede landskab. Afværgende foranstaltninger vil indgå i den videre projektering, blandt andet ved udformningen af kontrol- og vedligeholdelsescenteret for så vidt angår arkitektur og beplantning.

Arkæologi

Kroppedal Museums anbefaler arkæologisk undersøgelse af en del af arealet, der i dag blandt andet er anvendt til vejmandsplads.

Grundvand

Geologien i området omkring Harrestrup Å er angivet med en samlet tykkelse af det beskyttende lerlag på 5-10 m. Arealet benyttes af HOFOR til vandindvinding. Der kan muligvis blive et mindre behov for at skulle grundvandssænke i forbindelse med etablering af kontrol- og vedligeholdelsescenteret på arealet ved kildeplads VII. Der findes ler fra terræn og ca. 8-10 m ned og det forventes at der maksimalt bliver tale om at grave ca. 4 m ned. Dog vil dette blive nærmere vurderet ved detailprojekteringen og de geotekniske forundersøgelser.

Flytning eller lukning af kildeplads ved kontrol- og vedligeholdelsescenteret

Der er vurderet 3 scenarier for de eksisterende vandboringer: 1) Ingen ændring undertagen en midlertidig lukning og flytning af boringer. 2) Flytning af kildepladsen til en nærliggende placering. 3) Sløjfning af kildeplads VII, hvor indvindingen i området ophører. Der vil være et øget vandtryk opadrettet, som kan betyde ringere ned-sivning og hurtigere opstuvning. Både Herlev Syd og Rødovre har allerede i dag problemer med terrænnært vand, som stuver op. Scenariet med mindre midlertidige ændringer vurderes ikke at påvirke grundvandsstanden i området væsentligt. Konsekvensen af de andre scenarier kan være, at dette problem øges.

Risiko for spild

Der vil være risiko for spild af olie, PAH'er og tungmetaller fra letbanetog og vedligeholdelsesmateriel. Spildet kan være af diffus karakter (dryp), men kan også ske ved uheld med olie ved vedligeholdelsesarbejder. Det forventes, at der ved KVC findes en aktiv kildeplads til drikkevandsindvinding og derfor vil dette område blive etableret med særlige hensyn i forhold til, at spild ikke vil kunne true indvindingen.

Påvirkninger af afløbssystemer

På KVCs areal vil regnvand fra værkstedsarealet og befæstede arealer blive ledt over olieudskillere og sandfang, inden det ledes til offentlig kloak. Alt spildevand vil blive bortledt til Glostrup Kommunes eksisterende afløbssystem, mens vaskevand til brug af udvendig vask af togene genanvendes. Afledning af driftsvand vurderes ikke at give anledning til påvirkning af det eksisterende kloaksystem, mens det kan blive nødvendigt at forsinke regnvand, hvis myndigheden kræver det.

Miljøkonsekvenser i driftsfasen

Der er anslået et årligt vandforbrug på centret på 5.800 m³ til vask af materiel mv. Derudover bruges opsamlet regnvand fra tage og befæstede arealer, der vil blive brugt til toiletter og vask af letbanetog. Fjernvarmeforbruget til opvarmning af centret er begrænset og vil svare til varmeforbruget i ca. 80 typiske huse. Forbruget af såvel vand som varme vurderes at være ubetydelig.

Natur, plante og dyreliv

Skovarealet og de lysåbne områder omkring det planlagte kontrol- og vedligeholdelsescenter inddrages til en stor arbejdsplads i anlægsfasen. Efter anlægsperioden vil området være i drift som KVC, og den negative påvirkning af områdets naturværdier er således permanent. Det vurderes at projektets påvirkning af arealet vil være af væsentlig betydning.

Rydningen af træer vil medføre en påvirkning af flagermus der benytter området som fourageringsområde. Brunflagermus yngler oftest i hule træer. Det er derfor især brunflagermus, der kan blive påvirket af rydningen. På baggrund af feltstudier vurderes det at brunflagermusene ikke yngler i arealets træer, men udelukkende bruger området til fourageringsområde. Derfor vurderes fældning af træer på arealet ikke at påvirke flagermusbestanden væsentligt, mens påvirkningen af de flagermusindivider, der benytter arealet til området til fødesøgning (fouragering), er vurderet som væsentlig. Overordnet vurderes det, at centret kan anlægges uden at medføre en væsentlig påvirkning af den økologiske funktionalitet for de flagermus, der bl.a. lever i området vest for København.

Høringssvar til VVM-redegørelsen - Hvidbog

Grundvand

Herlev Kommune ønsker grundvandskonsekvenserne af evt. ændringer i kildepladsen ved centret yderligere belyst. Borgere i Herlev udtrykker bekymring for ændret grundvandsstand og betydningen for husene i området, bl.a. ved Herlev S-tog station og ønsker forebyggelse af grundvandsstigninger beskrevet.

HOFOR har tre kildepladser på KVC i Glostrup, hvor indvindingen af vand fra disse kildepladser fungerer som grundvandssænkning i området. Endvidere fungerer indvindingen fra kildepladserne i et samspil med andre tiltag til en afbalancering af grundvandets strømningsretninger med henblik på at undgå en spredning af de forureninger, der findes i naboområderne. HOFOR påskønner, at letbanen arbejder for at finde en løsning, således at vandindvindingen kan fortsætte inden for arealet.

Rødovre Kommune gør opmærksom på, at der i kommunen kun er områder med drikkevandsinteresser og ikke med særlige drikkevands interesser. Det bør fremhæves, at det er nitratfølsomt indvindingsområde.

Transport- og Bygningsministeriet bemærker hertil, at der vurderes ikke at være påvirkninger af grundvandet på grund af letbanens etablering og drift. Det vil alene ved sløjfning af indvindingsboringerne ved Kildeplads VII uden etablering af erstatningsboringer, at der vil være risiko for påvirkning af grundvandsstanden. I givet fald er det forudsat, at de nødvendige forundersøgelser og risikovurderinger er foretaget og eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger udført.

Ved udformningen af det fremtidige KVC arbejdes der for at bevare HOFORs vandindvindinger indenfor arealet. Hvis dette på langt sigt ikke er muligt for alle de tre nuværende indvindinger, vil der blive arbejdet for, at en eventuel nødvendig flytning kan ske til et nærliggende område med henblik på at begrænse konsekvenserne heraf. Det gælder, dels påvirkninger af overfladevand, der kan generere oversvømming i de nærliggende områder, dels ændringer i grundvandsstrømningerne med risiko for spredning af den eksisterende forurening.

Dette arbejde foregår i et nært samarbejde mellem HOFOR og Hovedstadens Letbane. Hvis det imod forventning viser sig nødvendigt at lukke kildepladsen uden etablering af erstatningsboring, vil konsekvenserne blive undersøgt og nødvendige afværgeforanstaltninger iværksat. Dette vil ske i tæt dialog med de berørte kommuner.

Byøkologi og ressourcer

Det er kommunalbestyrelsens hensigt i videst muligt omfang at søge genbrug af materialer og øvrige byøkologiske tiltag indarbejdet ved nybyggeri og ved anlæg af nye veje, pladser, torve m.v.

Med hensyn til varme, el, affald, vandforsyning og spildevandsrensning er det kommunalbestyrelsens hensigt så vidt muligt at søge tekniske og organisatoriske foranstaltninger til nedbringelse af ressourceforbruget indarbejdet ved nybyggeri. Der bør i den anledning ikke alene tages udgangspunkt i den nuværende situation, men også tages hensyn til fremtiden.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan EL40

for letbanens kontrol- og vedligeholdelsescenter ved Ballerup Boulevard

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1 Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre at området kan anvendes til tekniske formål i form af et kontrol- og vedligeholdelsescenter (KVC) for letbanetog, herunder kontrol og vedligeholdelsesfunktioner, kørespor til fordeling og parkering af letbanetog og lignende med tilhørende faciliteter.
- at fastholde et bælte langs Harrestrup Å til rekreative formål såsom beplantning, stiforbindelser og lignende samt mulighed for offentlige formål i form af vandindvinding.

2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 7a, 7c, 7aq, 32e, 41, 54, 55 og 56 Ejby By, Glostrup samt del af vejlitra c. Ejby By, Glostrup, samt alle parceller, der efter den 10. januar 2016 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.

2.2 Området ligger i byzone.

2.3 Område deles i delområderne A, B og C som vist på Bilag 2.

3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde A må kun anvendes til tekniske eller offentlige formål herunder: KVC med kontrolrum for letbanens drift, værksteder for togenes vedligeholdelse og reparation, vaskefaciliteter for togenes rengøring indvendig og udvendig, depot for tog, der ikke er i drift samt for andet letbanemateriel, administration og kundecenter, samt personalefaciliteter og personaleparkering i forbindelse med letbanen. Inden for området kan der opføres tekniske anlæg (energi, vand, tele, netværk, signalstyring og lignende), der måtte være nødvendige for at sikre anlæggets forsyning.

- 3.2 Delområde B må kun anvendes til vandindvinding med tilhørende teknik samt beplantning og sti.
- 3.3 Delområde C kan kun anvendes til offentlig sti og beplantning. Området må ikke lukkes for offentlig adgang.

4 Udstykninger

- 4.1 Området må samles til en ejendom. Eventuel udstykning skal følge lokalplanens delområdeafgrænsninger. Anlæg til offentlig vandforsyning kan udstykes til selvstændige ejendomme.

5 Vej-, sti og parkeringsforhold

- 5.1 Området har vejadgang fra Ballerup Boulevard og Nordre Ringvej som vist på Bilag 2. Vejadgang til vandindvindingsanlæg sker kun fra Ballerup Boulevard og gennem delområde B. De enkelte overkørslers bredde må overstige 10 m i nødvendigt omfang.
- 5.2 Der må anlægges offentlige stier i delområderne B og C.
- 5.3 I Delområde A skal udlægges og anlægges parkeringspladser for biler svarende til 1 plads for hver pr. 75 m² bruttoetageareal. Der skal etableres 1 handicap-parkeringsplads pr. påbegyndt 25. parkeringsplads. Hver 3. handicap-parkeringsplads skal anlægges til store biler. Handicappladserne skal placeres på terræn nærmest hovedindgangene i bebyggelsen.
- 5.4 Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² bruttoareal til centeret. Mindst 40 % af cykelparkering skal overdækkes.

6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For lokalplanens område fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 40.
- 6.2 Der fastlægges et byggefelt som vist på Bilag 2 for bebyggelse i maksimalt 3 etager og en bygningshøjde på 16 m målt fra opmarcharealets færdige terræn.

Note: Opmarcharealet udgør den største del af Delområde A og ligger delvist indenfor byggefeltet. Arealet forventes at have en færdig kote på ca. 13,4, DVR90 svarende til omkring 1½ m over det eksisterende terræn. Se illustration s.6: Oversigtskort over mulige terrænreguleringer.

- 6.3 Udenfor byggefeltet, må der opføres småbygninger til redskaber, cykler og materiel i en maksimal højde af 4 m. Spor på opmarcharealet må overdækkes med en maksimal højde af 7 m.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse skal primært fremstå med materialer som metal eller andre pladematerialer. Mindre bygningsdele må fremstå med andre materialer.
- 7.2 De valgte materialer må ikke give anledning til generende genskin og skal med hensyn til formsprog, facadeudtryk og udseende skabe en helhed.
- 7.3 Solenergianlæg må opsættes på tag eller integreres i facaden, såfremt det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur.

8 Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1 Overfladen af opmarcharealerne i Delområde A må ved terrænregulering hæves til kote 14, DVR 90, som svarer til ca. 2 m højere end det hidtidige terræn. Disse arealer forbeholdes til sporanlæg, interne veje og oplag af jernbane materiel.
- 8.2 Overfladen af forplads mellem kontrolcenter, Nordre Ringvej og Ballerup Boulevard må hæves til kote 20, DVR 90, som svarer til ca. 7 m højere end det hidtidige terræn.
- 8.3 Delområde A må indhegnes helt eller delvist med fast hegn. Faste hegn skal gives et ensartet udseende og overfladebehandling og skal mod offentlige vejarrealer samt Harrestrup Å tilplantes således, at hegnet kan forventes dækket af beplantning.
- 8.4 Udendørs opholdsarealer skal placeres og indrettes så de ikke belastes af trafikstøj, der overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- 8.5 Opmarcharealet og grænsefladen mellem delområde A og B skal ved hegning eller tilsvarende indrettes så nærliggende kolonihaveområder ikke belastes af støjkluder fra KVC, der måtte overstige miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Undlades støjskærmende foranstaltninger, skal det eftervises, at KVC overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til kolonihaveområderne.
- 8.6 Delområde B skal så vidt muligt bevare sin eksisterende skovbeplantning. Delområdet skal tilplantes som overdrev med spredte skovtræer og skovtykninger.

9 Klimasikring og grundvandsbeskyttelse

- 9.1 Kloakering i forbindelse med bebyggelse eller omlægning af belagte arealer skal udføres med separat regnvandsledning frem til forsyningsvirksomhedens ledningsanlæg.
- 9.2 Overfladevand skal ledes til lokale forsinkende anlæg inden tilslutning til regnvandskloak.
- 9.3 Befæstede arealer fx opholdsarealer, stier, parkering, opmarcharealet o.l., skal anlægges med tæt belægning og fald til afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 9.4 Der skal udføres sikring for kemikaliedepoter og andre områder til håndtering af letbanetog samt deres rengøring, således at spild og andre fremmedstoffer ikke vil kunne udgøre en fare for grundvandet.

10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før:

- overkørsler og adgangsveje er etableret jf. 5.1
- parkeringspladser er anlagt jf. 5.3 og 5.4
- udendørs opholdsarealer samt nærliggende kolonihaver er støjskærmede jf. 8.5
- tætte befæstelser med kontrolleret afløb er etableret jf. 9.3
- grundvandet er tilstrækkeligt beskyttet jf. 9.4

11 Ophævelse af ældre byplanvedtægt

Byplanvedtægt E4 for ejerlavet Ejby By, Glostrup Sogn fra 19. maj 1971 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

12 Ophævelse af servitutter og deklARATIONER (Opdateres)

Følgende af de servitutter og deklARATIONER, der er tinglyst på ejendomme indenfor lokalplanens område, ophæves på denne lokalplans område i medfør af:

Tinglysningslovens § 20:

Deklaration om byggelinje langs Ballerup Boulevard og Ejby Mosevej, lyst den 10. 02.1967 på ejendommene matr.nre. 7aq, 7c, 32e, 56 og 54, da lokalplanen fastlægger et byggefelt.

13 Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i Planloven.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Glostrup Kommunalbestyrelse, den 8. juni 2016.

GLOSTRUP KOMMUNALBESTYRELSE, den 14. juni 2016.






John Engelhardt
Borgmester

Ole R
Ole Rønsholdt
Centerchef

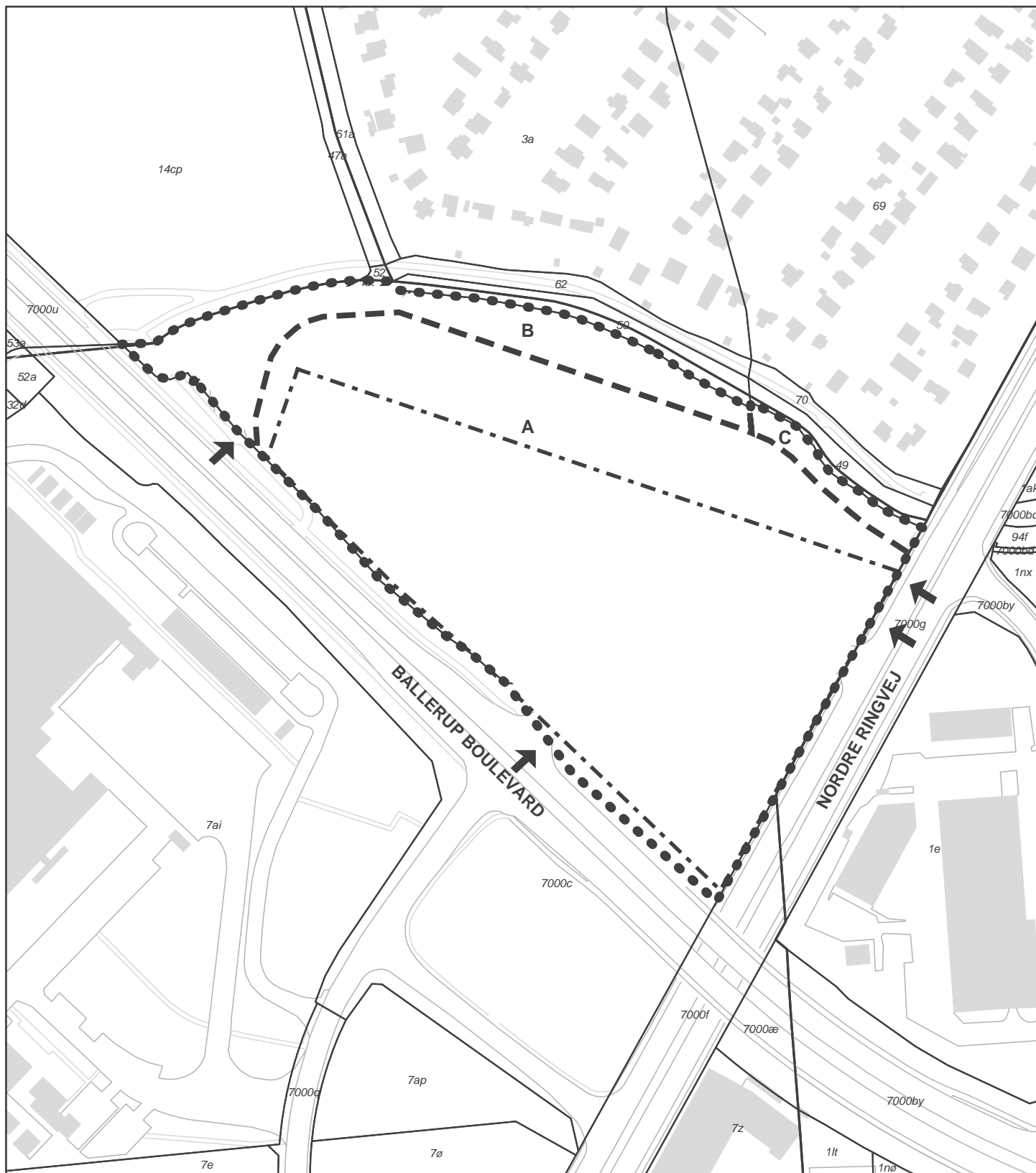


Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

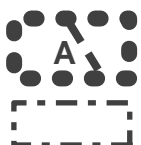
0 25 50 100 Meters

-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Bygning tag

LOKALPLAN EL40	Bilag 1
For letbanens kontrol- og vedligeholdelses-center i Ejby	
Lokalplanens område og delområder	
Dato: 17. december 2015	Mål: 1:2.500



Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen



Lokalplangrænse
og Delområder

Byggefelt



Vejadgang

LOKALPLAN EL40

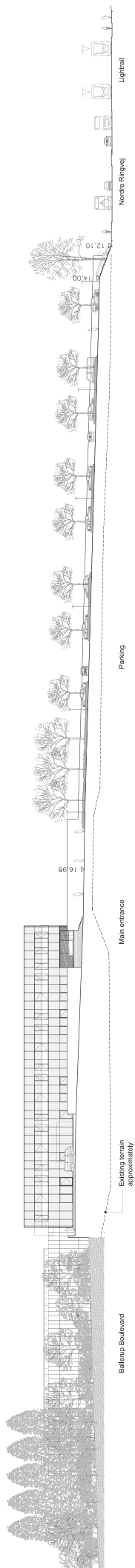
Bilag 2

For letbanens kontrol- og vedligeholdelses-
center i Ejby

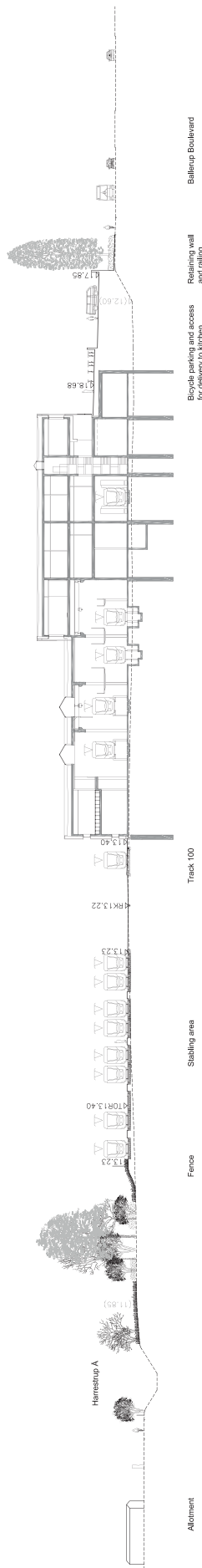
Delområder, byggefelt og vejadgang

Dato: 17. december 2015

Mål: 1:2.500



Section A-A



Aliment

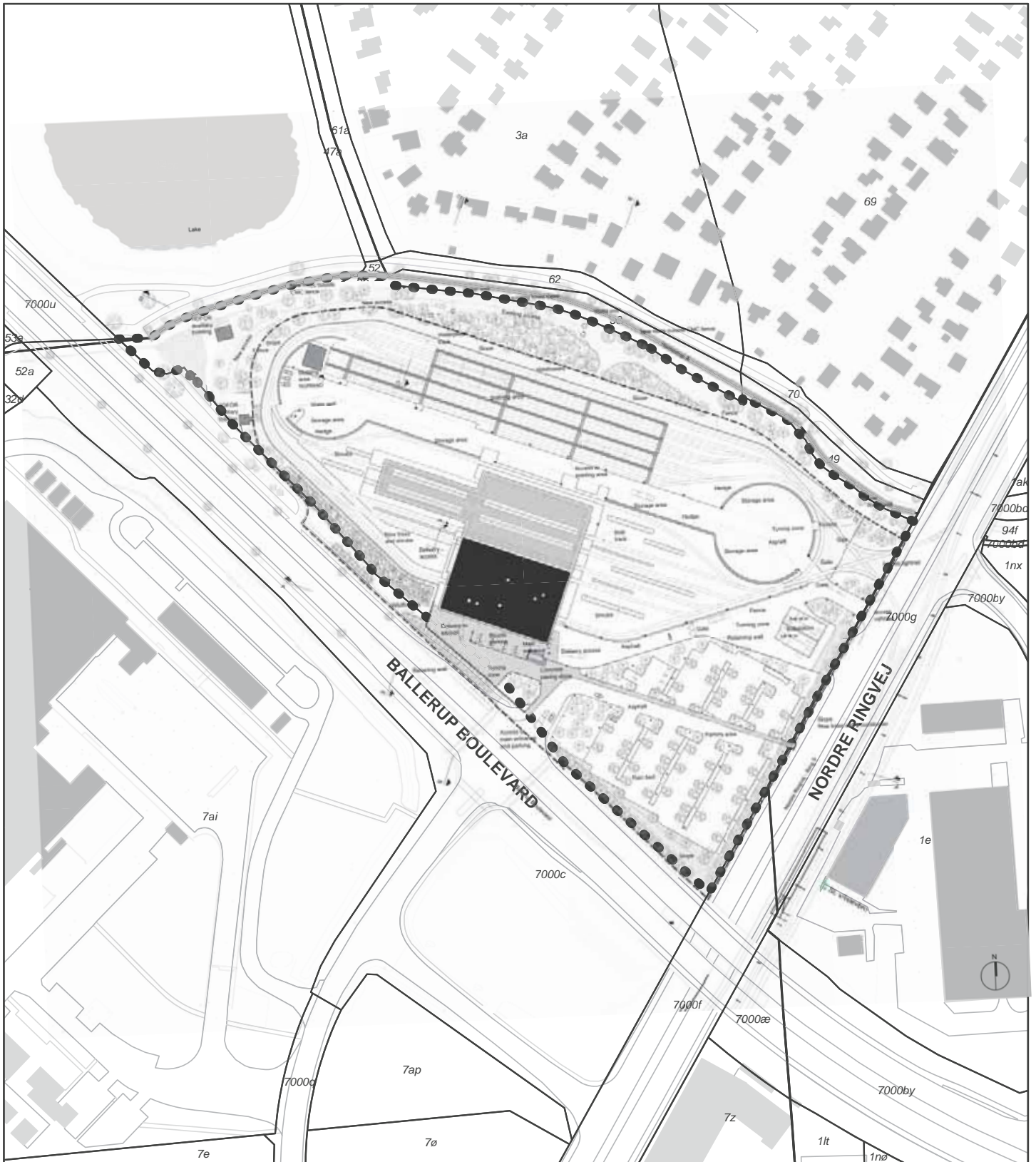
Section B-B

LOKALPLAN EL40

Bilag 3

For letbanens kontrol- og vedligeholdelsescenter i Ejby

Snit af en mulig bebyggelse



Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

0 25 50 100 Meters

LOKALPLAN EL40	Bilag 4
For letbanens kontrol- og vedligeholdelsescenter i Ejby	
Illustration af en mulig bebyggelse	