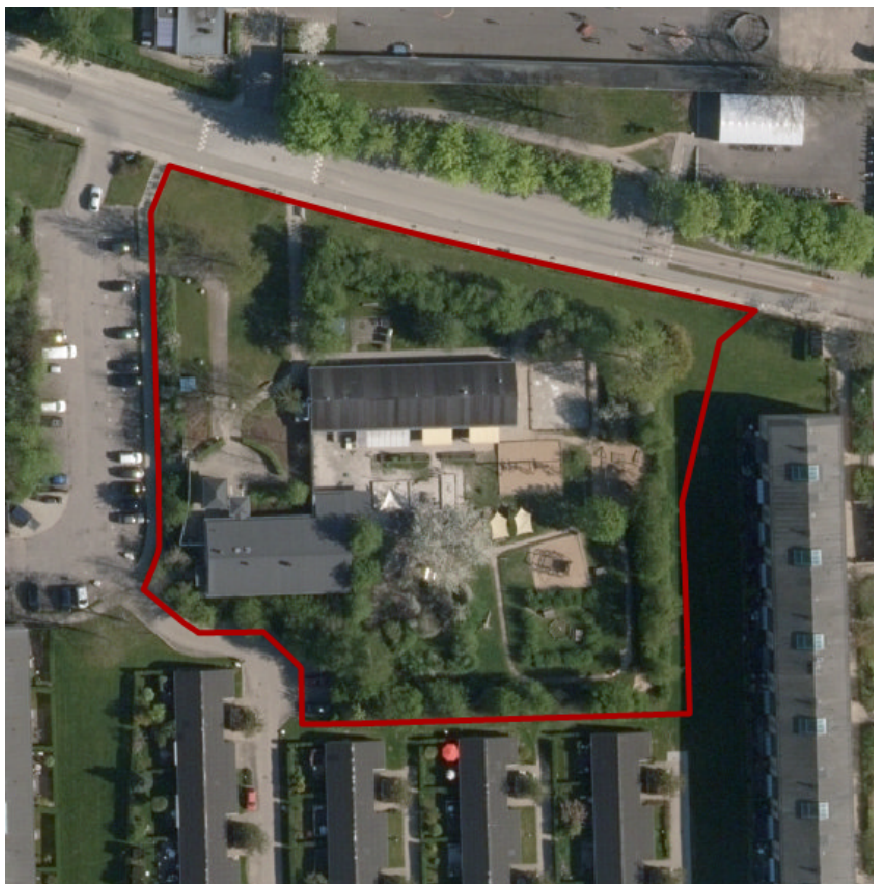


Lokalplan



Lokalplan 172

Boliger ved Lundebjerggårdsvej

Skovlunde

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28.08.2017

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	10
Miljøvurdering	13
Bestemmelser	14
§1 FORMÅL	15
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§3 ANVENDELSE	17
§4 Udstykning	18
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	19
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	20
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	21
§8 UBEBYGGEDE AREALER	23
§9 STØJ	25
§10 FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGEN	26
§11 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	27
§12 RETSVIRKNINGER	28
Kortbilag	29
Kortbilag 1	30
Kortbilag 2	31
Kortbilag 3	32
Kortbilag 4	33

Redegørelse

Her beskrives baggrunden for og formålet med lokalplanen og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Om lokalplanlægning

Hvad er en lokalplan?

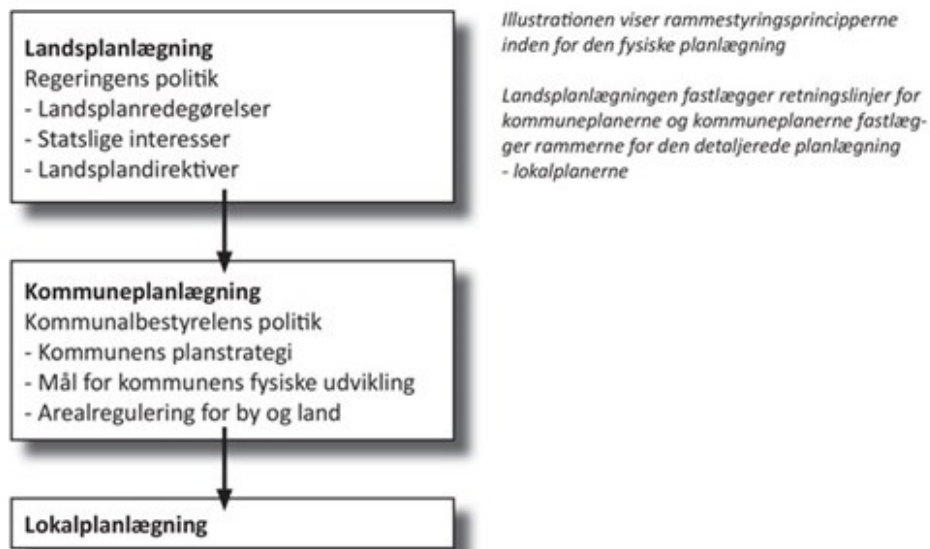
Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

Landsplanlægningen og de regionale udviklingsplaner fastlægger retningslinjerne for kommuneplanerne og kommuneplanen fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne.

Planhierakiet



Lokalplanen består af

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

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

forklare og illustrere planbestemmelserne.

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

Hvornår laves en lokalplan?

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

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentlig gjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af, at en almen boligforening ønsker at opføre en række nye boliger beliggende umiddelbart nord for nogle af boligforeningens eksisterende boliger. Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til en børneinstitution som nedlægges.

Nærværende lokalplan sikrer grundlaget for, at arealet ved Lundebjerggårdsvej i Skovlunde kan omdannes til et nyt boligområde. Der gives mulighed for at opføre ialt ca. 28 boliger i form af 12 tæt-lav boliger samt 16 etageboliger. Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

Lokalplanområdet har siden december 1986 været omfattet af Lokalplan nr. 038 for et område ved Lundebjerg. For at muliggøre det nye boligprojekt skal der udarbejdes en ny lokalplan, der ophæver Lokalplan nr. 38 for den del, som nærværende lokalplan omfatter.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal fastholdes i byzone.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Skovlunde og afgrænses mod nord af Lundeberggårdsvej, med Skovlunde Skole Nord på den modsatte side af vejen. Mod øst afgrænses området af etageboliger i 3 etager, mod syd af tæt-lav boliger og mod vest afgrænses området af en eksisterende parkeringsplads, samt etageboliger vest for denne. De omkringliggende boliger er en del af den almene boligforening som ejer det areal, lokalplanen omhandler.



Inden for lokalplanområdet ligger i dag, på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse, en daginstitution, som flytter til en anden adresse i lokalområdet. Institutionsbygningen skal nedrives ved realiseringen af denne lokalplan. Udover daginstitutionen ligger et fælleshus med tilhørende parkeringspladser i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet. Det eksisterende fælleshus opretholdes. Fælleshuset er tilknyttet den eksisterende boligbebyggelse syd for lokalplanområdet. Beboerne inden for lokalplanområdet vil ligeledes få mulighed for at benytte fælleshuset.

Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af det almene boligområde "Lundebjerg", der er beliggende i den nordøstlige del af Skovlunde. Mod øst og vest er lokalplanområdet omkranset af etageboliger, mod syd af tæt-lav boliger og mod nord af Lundebjerggårdsvej og Skovlunde Skole på den modsatte side af vejen.

Yderligere øst for etageboligerne ligger Skovlunde Erhvervspark. Længere mod syd, på den anden side af Ballerup Boulevard, ligger Skovlunde Bypark og et større parcelhuskvarter. Umiddelbart vest for Skovlunde Skole ligger Skovlunde Kirke og dernæst Skovlunde Torv og Skovlunde Station. Der er ca. 650 m fra lokalplanområdet til Skovlunde Station.

Lokalplanområdet rummer i dag en daginstitution med tilhørende udearealer, herunder legepladser. Derudover udgøres den vestlige del af området af et fælleshus med tilhørende ankomstområde. Begge bebyggelser er opført i gule teglsten med sadeltag.

Lokalplanområdet er omkranset af tæt beplantning samt trådhegn mod de nord-, øst- og sydlige omgivelser. I den vestlige del af lokalplanområdet afgrænses området endvidere af tæt beplantning. Inden for området er der spredt beplantning, som særligt i det sydlige område fremstår velholdt.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for etablering af boliger i form af rækkehuse i op til 2 etager samt etageboliger ligeledes i 2 etager. Inden for området forventes opført ialt 28 boliger fordelt på 12 tæt-lav boliger og 16 etageboliger. Det eksisterende fælleshus i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet fastholder som udgangspunkt sin placering og anvendelse. Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 65 % for området som helhed.

Lokalplanen udlægger byggefelter, som sikrer, at boligerne skal placeres, således at de har forbindelse til områdets fælles aktivitetstorv – enten ved at ligge med have ud til torvet eller via stiforbindelse. Herved skabes gode forudsætninger for det fælles nærmiljø i området.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser for bebyggelsens arkitektur.

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i to delområder:

Delområde A

Delområdet omfatter den del af lokalplanområdet inden for hvilket, det skal være muligt at opføre nye boliger i form af tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

Delområde B

Delområdet omfatter den del af lokalplanområdet, som omfatter det eksisterende fælleshus. Fælleshuset forventes fastholdt, men kan også erstattes af ny bebyggelse til boligformål i form af tæt-lav eller etagebebyggelse.

Adgangs- og parkeringsforhold

Bebyggelsen vejbetjenes via Lundebjerggårdsvej. De eksisterende vejadgange til lokalplanområdet benyttes, og vejadgangene er placeret så den eksisterende trafik på Lundebjerggårdsvej ikke påvirkes væsentligt.

Der skal etableres minimum 1 p-plads pr. bolig, heraf skal der etableres et antal handicapparkeringspladser svarende til Bygningsreglementets (BR15) vejledning. Parkeringspladserne skal etableres på samlede parkeringsarealer til brug for hele bebyggelsen.

Der skal udlægges stier inden for området som sikrer, at boligerne har adgang til det fælles aktivitetstorv. Stierne skal endvidere placeres så der opnås sammenhæng med stiforbindelser uden for lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Centralt i lokalplanens område skal der anlægges et fælles aktivitetstorv med plads til både ophold og leg. Aktivitetstorvet skal fungere som hele bebyggelsens samlingspunkt og lokalplanen sikrer, at alle boliger har nem adgang til torvet enten ved at være placeret i direkte tilknytning til torvet eller ved at være forbundet til torvet via stier.

Aktivitetstorvet skal både bestå af befæstede arealer og grønne beplantede arealer og kan indrettes med byrumsinventar som fx bænke, legeredskaber og lignende.

Aktiviteter

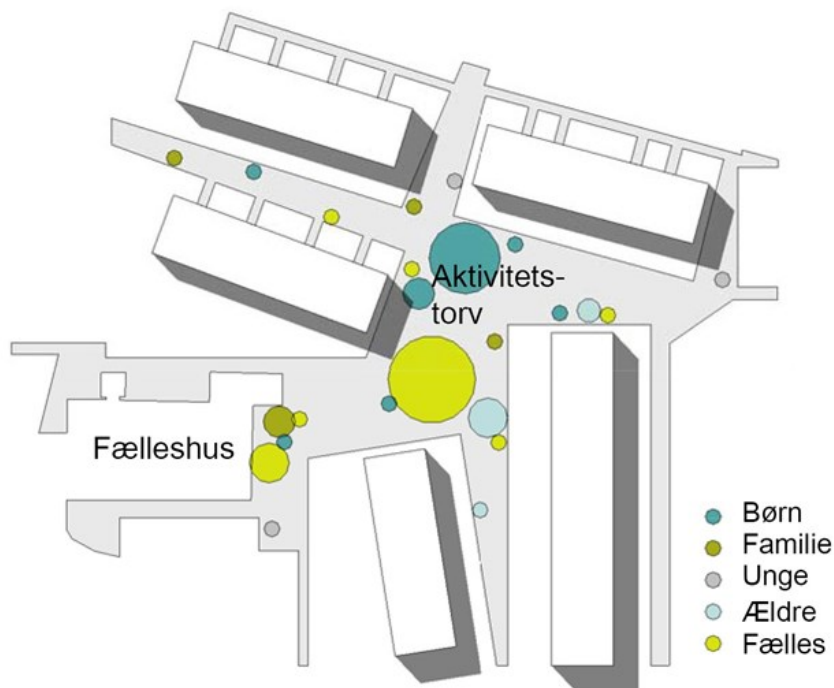


Illustration af princip for indretning af aktivitetstorv

Rækkehusene får mulighed for små private for- og baghaver. Etageboligerne får ligeledes mulighed for private uderum i form af haver og altaner.

I tilknytning til fælleshuset ligger en eksisterende terrasse, som fastholdes.

I lokalplanområdets sydlige del er der beplantning i form af træer og buske. Beplantningen kan, i det omfang det er muligt, bevares.

Belysning og skiltning

Belysning skal etableres i henhold til Belysningsplan for Ballerup Kommune, samt hensyn, der måtte være afledt af kommunens stiplanlægning eller grøn plan.

Klimatilpasning

Håndtering af regnvand fra tagflader og belagte arealer skal være i overensstemmelse med Ballerup Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan. Derfor vil stilles der typisk krav i til forsinkelse og eventuel nedsivning af regnvand forbindelse med etablering af ny bebyggelse, alt afhængig af afløbsforholdene i de eksisterende omkringliggende regnvandsledninger og jordens egnethed i forbindelse med nedsivning. I dette tilfælde er der tale om at hele projektområdet er uegnet til nedsivning på grund af højt grundvand, og der stilles derfor ikke krav til nedsivning af regnvand.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er den overordnede ramme for hovedstadskommunernes fysiske planlægning og udvikling. Den har betydning for, hvor kommunerne kan planlægge eksempelvis ny byudvikling.

Ballerup ligger omtrent midt i den midterste finger, Frederikssundsfingeren. Lokalplanområdet er beliggende indenfor Fingerplanens afgrænsning af det ydre storbyområde.

Lokalplanen er ikke i strid med Fingerplan 2013.

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 5.B5 - Stationsnær etagebebyggelse ved Lundebjerggårdsvej, hvor områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Det fastlægges, at der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 65, og ny bebyggelse skal opføres som etagehusbebyggelse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1-3 etager. Ny bebyggelses placering og udformning samt indretning og beplantning af opholds- og trafikarealer skal ske på baggrund af en samlet plan under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse, og med henblik på at sikre såvel eksisterende som nye boliger gode friarealer.

Den nye lokalplan er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplan 038

Området er i dag underlagt Lokalplan 038 for et område ved Lundebjerg. Lokalplan 038 aflyses i sin helhed for så vidt angår de arealer, der er omfattet af denne lokalplan.

Klimatilpasningsplan 2014 - Tillæg 1 til Kommuneplan 2013

Bl.a. som reaktion på den regnhændelse, der i 2012 medførte omfattende skader landet over, blev der – som et tillæg til kommuneplanen - i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan.

Ved fysisk planlægning og myndighedsbehandling skal klimatilpasning være i fokus og prioriteres. Det er et ønske, at overfladevand forsøges integreret i våd- og naturområder.

Regnvand skal søges håndteret ved nedsivning, forsinkelse og/eller opsamling af overfladevand med henblik på rekreativ anvendelse eller opsamling med henblik på genanvendelse. Eksempelvis: Grønne tage, etablering af lokale bassiner, regnvandsrender, vådområder, veje og stier som midlertidig magasinerings, minimums sokkelhøjde, terrænregulering, højere kantsten, genanvendelse til tøjvask og toiletskyl, havevanding.

Den planlagte udvidelse vil øge befæstelsesgraden i området, og regnvand herfra skal forsinkes inden tilslutning på almene regnvandssystem.

Forsinkelsen kan ske jf. ovennævnte.

Ved LAR anlæg vurderes regnvand fra tagflader generelt ikke at udgøre en forureningsrisiko, når der ikke er kobber-, zink- eller blytage. Tagrender og nedløbsrør af kobber og zink kan være problematiske og skal undgås.

Støj

Ifølge Støjkortlægning 2017 er området ikke påvirket med trafikstøj.

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning, skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af Vand Ballerup A/S.

Afløbsforhold og Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og driften varetages af Afløb Ballerup A/S.

Spildevand/Ledningsoplysninger

Gennem matrikel 11au, Skovlunde By, Skovlunde løber hhv.:

- en privat vandledning (se figur 3),
 - hovedspildevandsledning ejet af Afløb Ballerup A/S (Forsyning Ballerup).
- Denne ledning kan være beskyttet og tinglyst.

Der løber ingen hovednaturgasledning ind over projektområdet.

Grundvand

Projektområdet er uegnet til nedsivning på grund af højt grundvand.

Jordforurening

Der er ikke registreret hverken V1 eller V2 kortlagte arealer i området.

Byggeloven

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Museumsloven

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Miljøvurdering/Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1553 af 10.12.2015) har myndigheder pligt til at redegøre for planer, programmer og projekters indvirkning på miljøet, såfremt det er relevant.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne. Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. september 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Skovlunde.

§1 FORMÅL

FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at** fastlægge lokalplanområdet anvendelse til boligformål,
- at** fastlægge den overordnede disponering af ny bebyggelse,
- at** fastlægge principper for placering af vejadgange,
- at** fastlægge placering af fælles opholdsarealer i form af et aktivitetstov,
- at** fastlægge bebyggelsesregulerende og arkitektoniske bestemmelser for ny bebyggelse.

§2 AFGRÆNSNING

OMRÅDE OG ZONESTATUS

Område

2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

2.2 Lokalplanen omfatter matrikel 11au, Skovlunde By, Skovlunde og en del af matrikel 11x og 11an, begge Skovlunde By, Skovlunde samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse.

Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

ANVENDELSE

Anvendelse

3.1 Lokalplanens delområde A må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) og/eller etageboligbebyggelse med tilhørende fællesarealer.

Delområde B må anvendes til fællesformål i form af fælleshus. Delområde B må endvidere anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse og/eller etageboliger med tilhørende fællesarealer.

§4 Udstykning

UDSTYKNING

Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler. Udstykning af nye ejendomme skal ske i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste struktur.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE, STIER OG PARKERING

Vejadgang

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Lundebjerggårdsvej, i princippet som vist på kortbilag 3.

Stier

5.2 Der skal udlægges arealer til stier, så der er direkte adgang fra boligerne til fælles opholdsarealer og parkeringsarealer.

5.3 Stier skal anlægges i en bredde af minimum 1,5 m, og skal befæstes med et materiale, der er egnet til færdsel for personer med handicap.

Parkering

5.4 Der skal etableres minimum 1 p-plads pr. bolig.

De 4 eksisterende parkeringspladser inden for delområde B til fælleshuset skal fastholdes i antal, men må gerne relokaliseres inden for lokalplanområdet – herunder inden for delområde A.

5.5 Der skal etableres et antal handicapparkeringspladser i overensstemmelse med Bygningsreglementets (BR15) vejledning om Parkeringspladser for personer med handicap.

Note: Ifølge BR15 skal parkeringspladser med 26-50 p-pladser, som denne lokalplans disponering ligger indenfor, etableres med 3 handicappladser.

5.6 Parkeringsarealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

Belysning

5.7 Belysning af indkørsel og parkeringsareal skal udføres i overensstemmelse med Ballerup Kommunes Belysningsplan.

5.8 Belysning inden for områder der er udlagt til fælles friarealer, hvor der skal anlægges stier for gående, jf. § 5.2, må kun udføres som pullertbelysning, så lyset ikke er generende for omgivelserne.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEBYGGELSENS OMFANG

Etageareal

6.1 Det samlede etageareal for området som helhed må ikke overstige 4.200 m².

Note: Kælderrum, med en loftshøjde under 1,25 meter over terræn, tæller ikke som etageareal.

Bebyggelsens højde, etageantal

6.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

Note: Kælderrum, med en loftshøjde under 1,25 meter over terræn, tæller ikke som etage.

Bebyggelsens højde, meter

6.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn.

Byggefelter

6.4 Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefelter, jf. kortbilag 3.

Uden for byggefelterne må der opføres mindre sekundære bygninger såsom carporte, redskabsskure, cykelskure, affaldsskure/miljøstationer. Disse bygninger må ikke overstige 2,6 m i højden, og må ikke have et areal på over 20 m² for hver mindre bygning.

Tekniske anlæg

6.5 Tekniske anlæg skal placeres og udformes, så de opleves som en integreret del af bebyggelsen.

6.6 Forsyningsnet skal nedgraves.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

7.1 Facader skal fremstå i materialerne skifer, tegl, teglspån og/eller træ. Mindre dele af facaderne må endvidere fremstå i glas og metal.

Mindre bygninger, såsom carporte, redskabsskure, cykelskure, og affaldsskure/miljøstationer, må ligeledes udføres i plademateriale i komposit og/eller metal.

7.2 Facader skal fremstå i farverne sort, hvid, jord- og træfarver eller i en blanding heraf. Materialer må ikke virke blændende.

Tage

7.3 Tage skal fremstå i materialerne tagpap, tegl og/eller skifer og skal fremstå i jordfarver, grå eller sort. Tage må også udføres som grønne tage.

7.4 Tagmaterialer må ikke være glaserede eller have blank overflade.

7.5 Bebyggelse bør forsynes med solfangere/-celler/-paneler, når de etableres som en integreret del af bygningens tag og ikke giver refleksioner, der medfører gener for omgivelserne.

7.6 Bygninger samt mindre bygninger, såsom carporte, redskabsskure, cykelskure og affaldsskure/miljøstationer skal udføres enten med fladt tag eller som tag med ensidig taghældning.

Farver

7.7 Se under Facader og Tage.

Materialer

7.8 Se under Facader og Tage.

Skiltning på bygninger

7.9 Inden for delområde A må der ikke etableres facadeskiltning ud over navne- og husnummerangivelse.

7.10 Inden for delområde B må der på fælleshuset opsættes facadeskilt med angivelse af navnet på forening, huset eller lign.

Facadeskilte må højst være 40 cm høje.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UBEBYGGEDE AREALER

Opholdsarealer

8.1 Der skal udlægges areal til fælles aktivitetstov, jf. kortbilag 3.

8.2 Det fælles aktivitetstov skal indrettes, så det indbyder til forskellige former for ophold og/eller aktiviteter. Det skal sikres, at det fælles aktivitetstov både i funktion, beplantning og inventar fremstår med en høj kvalitet. Inden for arealet må der kun være adgang for gående færdsel.

8.3 Inden for det fælles aktivitetstov, jf. §§ 8.1-8.2, må der etableres anlæg til håndtering af regnvand, såsom regnvandsbede, åbne render og lignende. Anlæggene skal udformes som rekreative elementer så de indgår som en integreret del af det fælles aktivitetstov. Der skal sikres passage for gående og cyklister på tværs af åbne render.

Oplagring

8.4 Udendørs oplagring af materiel må ikke finde sted.

Befæstede arealer

8.5 Befæstelse af kørebaner, parkeringsarealer, stier og opholdsarealer, skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

Terrænregulering

8.6 Der må ikke foretages terrænreguleringer op over +/- 1,0 m inden for lokalplanområdet.

Regnvand

8.7 Der skal arbejdes med lokal afledning af regnvand (LAR) i forbindelse med regnvandshåndtering. Regnvand skal søges håndteret ved nedsivning, forsinkelse og/eller opsamling med henblik på rekreativ anvendelse eller genanvendelse. Håndteringen må ske i form af etablering af lokale regnvandsbassiner, grønne tage, højere kantsten, havevanding eller lignende LAR-løsninger.

Skiltning på ubebyggede arealer

8.8 Der må ikke opstilles skilte inden for de ubebyggede arealer.

§9 STØJ

STØJ

Grænseværdier

9.1 De til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj i beboelsesrum, lignende støjfølsom anvendelse og for primære udendørs opholdsarealer må ikke overskrides.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier, parkeringspladser samt fællesarealer og belysning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5 og § 8.

Fællesanlæg

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til de nødvendige forsyningsanlæg og de fornødne anlæg til afledning og forsinkelse af regnvand.

11.3 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Ballerup Kommunes anvisninger.

Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten når bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyning.

11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kloaksystemet efter Ballerup Kommunes anvisninger.

§11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

SERVITUTTER OG LOKALPLANER

12.1 Ved den endelige vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 038 for et område ved Lundebjerg, vedtaget december 1986, for det område der er omfattet af denne Lokalplan nr. 172 for boliger på Lundebjerggårdsvej.

§12 RETSVIRKNINGER

RETSVIRKNINGER

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

Kort over lokalplanområdet

Lokalplan 172
for boliger på Lundeberggårdsvej
Kortbilag 1

Tegnforklaring



Lokalplan



Matrikelgrænser

11x

Matrikelnumre



Mål: 1:1.000 Papirformat: A4

Dato: 31/5 2017

Center for By, Erhverv og Miljø

Lokalplan 172
for boliger på Lundeberggårdsvej
Kortbilag 2

Tegnforklaring



Lokalplan



Delområder

A-B

Delområde betegnelse









Mål: 1:1.000 Papirformat: A4

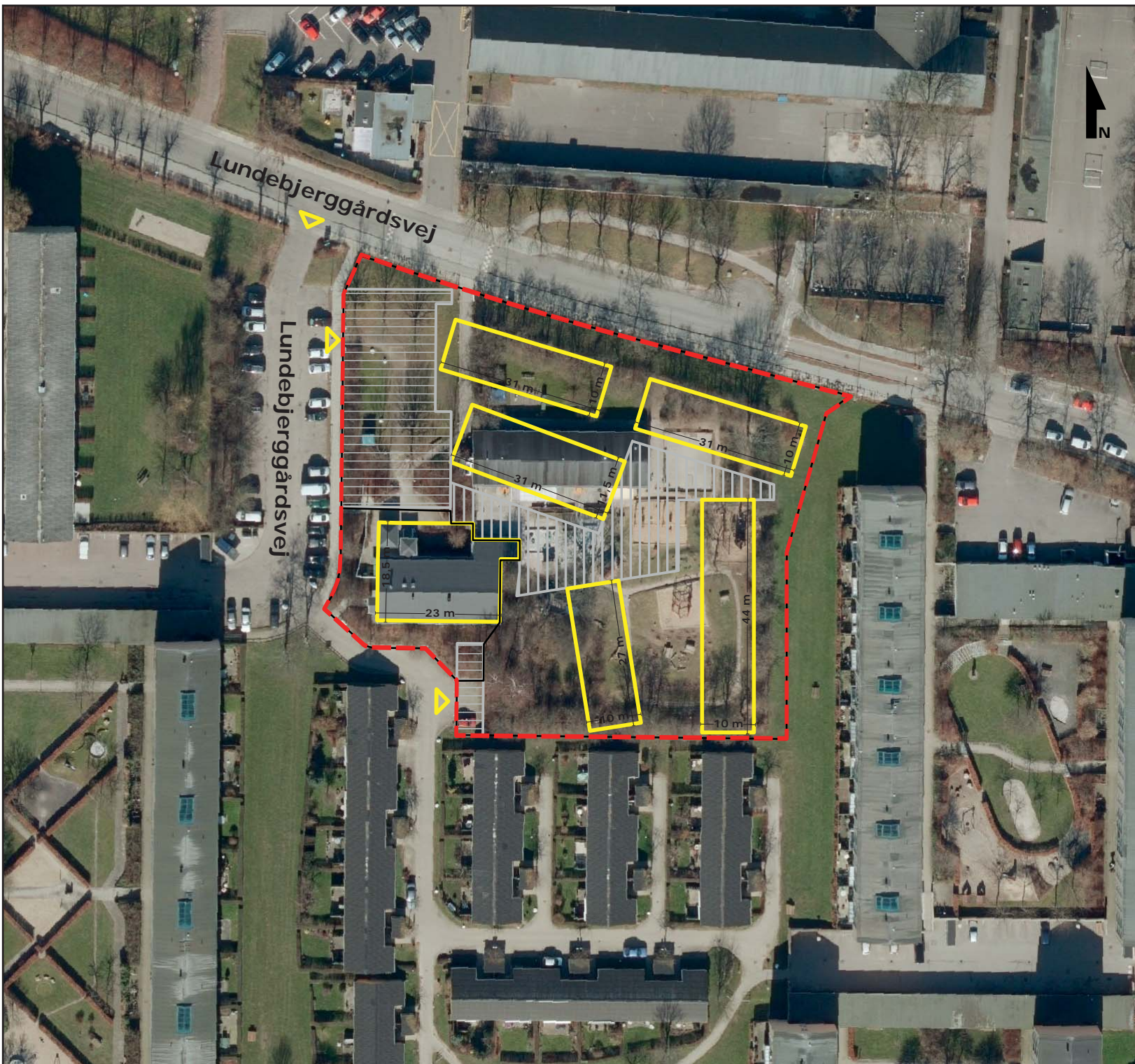
Dato: 31/5 2017

Center for By, Erhverv og Miljø

Lokalplan 172
for boliger på Lundeberggårdsvej
Kortbilag 3

Tegnforklaring

-  Lokalplan
-  Byggefelt
-  Princip udstykning
-  Vejadgang
-  P-areal
-  Fælles aktivitetstorv



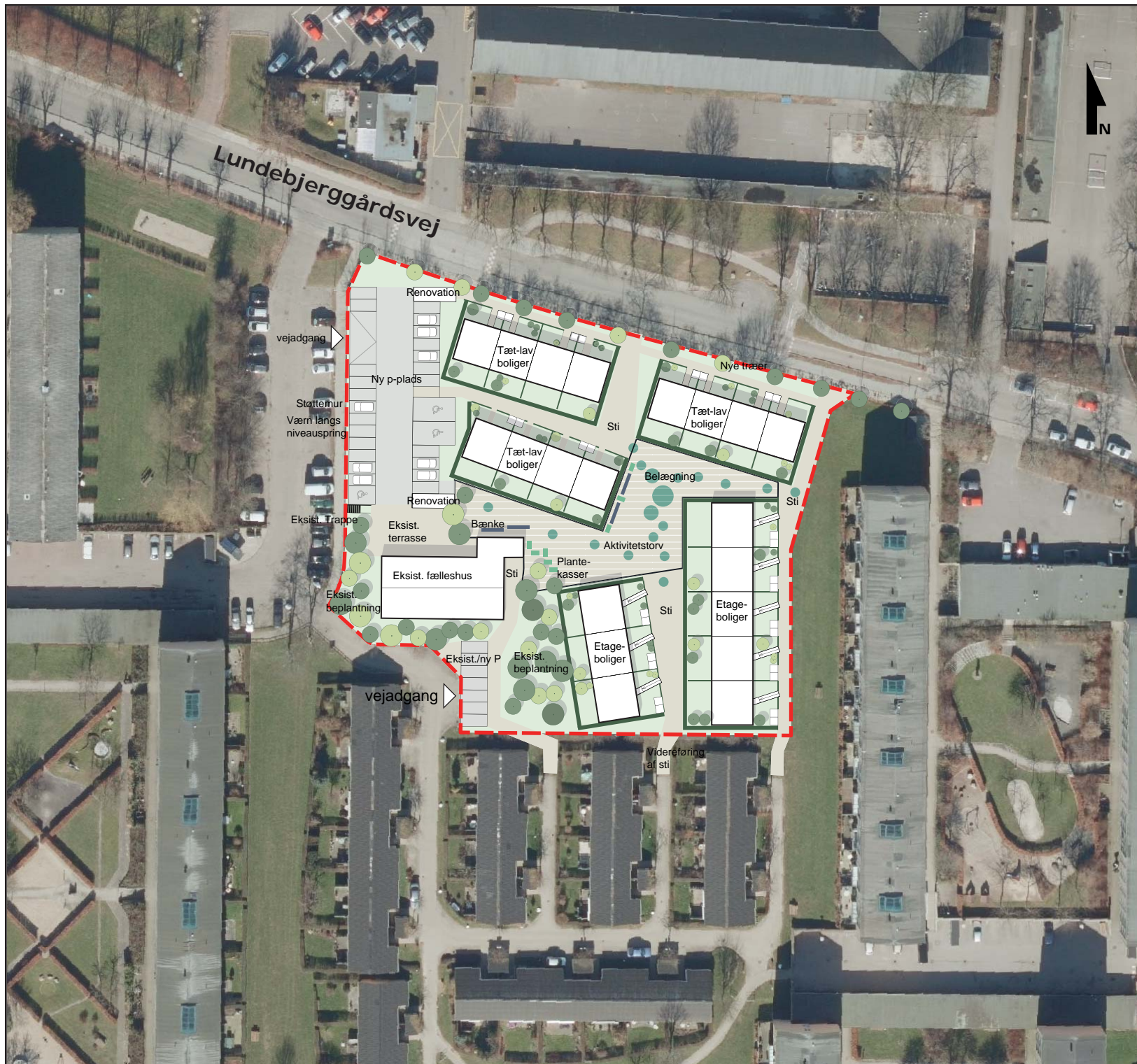
Mål: 1:1.000 Papirformat: A4

Dato: 31/5 2017

Center for By, Erhverv og Miljø

Lokalplan 172
for boliger på Lundeberggårdsvej
Kortbilag 4

Illustrationsplan



Mål: 1:1.000 Papirformat: A4

Dato: 31/5 2017

Center for By, Erhverv og Miljø