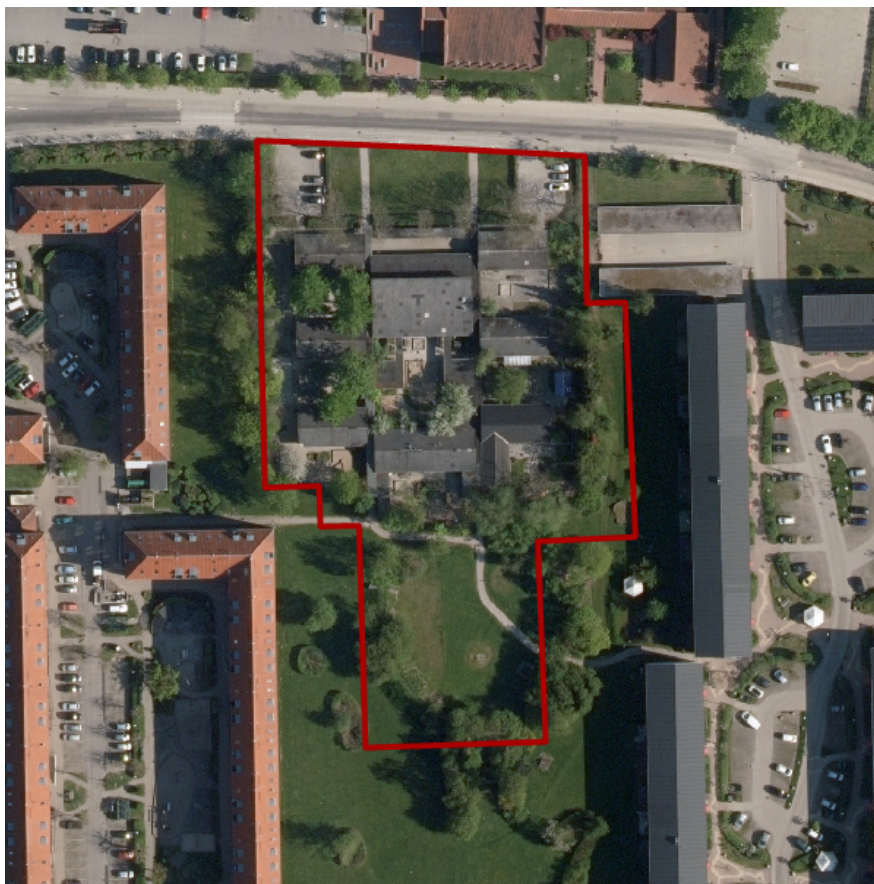


# Lokalplan



## Lokalplan 174

**Rækkehuse ved Lundebjerggårdsvej**

Skovlunde

Lokalplanen er kladde

# Indholdsfortegnelse

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

# 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



*Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning*

*Landsplanlægningen fastlægger retningslinjer for kommuneplanerne og kommuneplanerne fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne*

## 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 mellem to eksisterende boligforeninger ved Lunderbjerggårdsvej. Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til en børneinstitution som nedlægges.

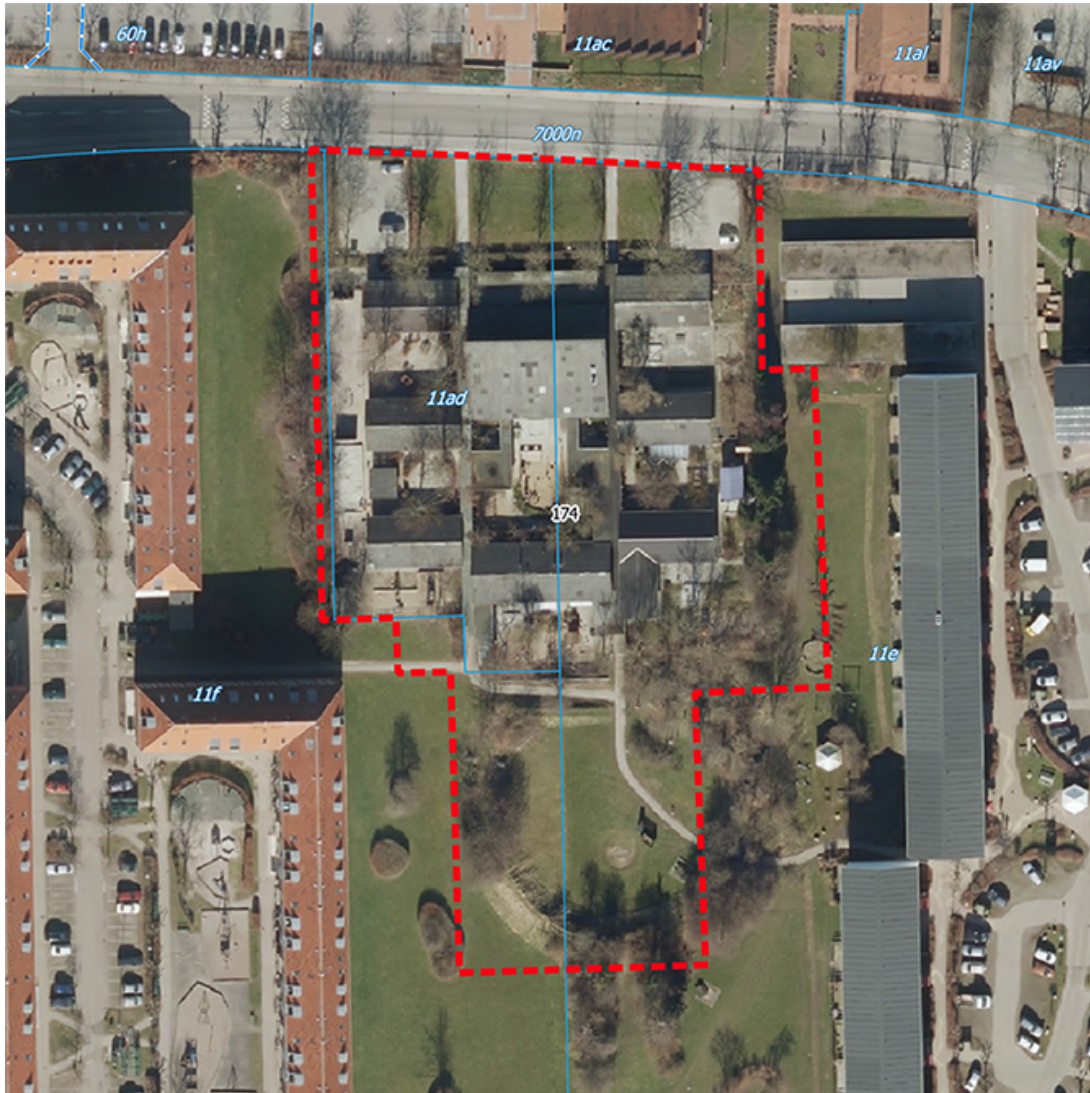
Nærværende lokalplan sikrer grundlaget for, at arealet ved Lundeberggårdsvej i Skovlunde kan omdannes til et nyt boligområde. Der gives mulighed for at opføre ialt 39 rækkehuse. Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en gældende lokalplan. For at muliggøre det nye boligprojekt skal der udarbejdes en ny lokalplan indefor rammerne af Kommuneplan 2014.

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 Lundebjerggårdsvej, med Skovlunde Kirke på den modsatte side af vejen. Mod øst og vest afgrænses området af etageboliger i 4 etager og mod syd afgrænses området af et grønt fællesareal. De omkringliggende etageboliger er en del af den almene boligforening som ejer det areal, lokalplanen omhandler.





# 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 et fælles grønt område og mod nord af Lundebjerggårdsvej og Skovlunde Kirke på den modsatte side af vejen.

Længere mod syd, på den anden side af Ballerup Boulevard, ligger Skovlunde Bypark og et større parcelhuskvarter. Umiddelbart vest for Skovlunde Kirke ligger Skovlunde Torv og Skovlunde Station. Der er ca. 300 m fra lokalplanområdet til Skovlunde Station.

Lokalplanområdet rummer i dag en daginstitution med tilhørende udearealer, herunder legepladser.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved tæt beplantning samt trådhegn i randen af daginstitutionens udearealer samt en cirkulær jordvold i arealets sydlige område. Denne er ligeledes beplantet med krat og træer.

# Lokalplanens indhold

## **Bebyggelsen**

Lokalplanen fastlægger en hoveddisponering af området med klynger af boliger i 2 etager der omkranser indre grønne gårdrum samt kobler sig til de omkringliggende arealer gennem stisystemer og grønne fællesarealer som vist nedenfor og på kortbilag 4. Planen giver mulighed for etablering af op til 39 boliger, udformet som rækkehuse i 2 plan og som lejligheder i både stueplan og på 1. etage. Boligerne skal med en klar kantzone mod de indre gårdrum og de grønne fællesarealer danne rammen om et fælles nærmiljø internt i boliggrupperne. Herudover fastlægges i lokalplanen arkitektoniske bestemmelser for bebyggelsens udseende.



## **Adgangs- og parkeringsforhold**

Bebyggelsen vejbetjenes fra Lundebjerggårdsvej som vist på kortbilag 2. Som ved den nuværende institutionsbebyggelse placeres parkering samlet mod Lundebjerggårdsvej i lokalplanområdets nordlige del. Mellem vej og parkering friholdes et areal til beplantning, så parkering er mindst mulig synlig fra vejen og området ved Skovlunde Kirke. Der skal etableres 1 p-plads pr. bolig.

***Ubebyggede arealer***

De grønne områder mellem boliggrupperne og den eksisterende etagebebyggelse skal anlægges som græsarealer med spredte beplantningsgrupper af træer og buske med udgangspunkt i den eksisterende beplantning. I boligernes afgrænsning, ud mod fællesarealerne, etableres mindre afgrænsede haver med eksempelvis frugtbuske, således at disse danner en kantzone mod fællesarealerne og disse ikke glider over i egentlige private haver. I klyngernes indre gårdrum anlægges græsarealer med eventuelt spredt beplantning.

***Stier***

Der kan mellem klyngerne og den øvrige bebyggelse anlægges stier som forbinder sig med områdets øvrige stinet. Se kortbilag 4.

***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.

***Støj***

Syd for lokalplanområdet er der etableret støjskærme mod Ballerup Boulevard. Boligernes bygningsisolering dimensioneres, så denne overholder de til enhver tid gældende grænseværdier til støj i de enkelte boliger.

***Klimatilpasning***

Håndtering af regnvand fra tagflader og belagte arealer skal være i overensstemmelse med Ballerup Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan. Derfor vil der i forbindelse med etableringen af bebyggelsen blive stillet krav til forsinkelse og eventuel nedsivning af regnvand, 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.

## **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**

Der løber ingen spildevandsledninger eller hovednaturgasledning ind over lokalplanområdet.

### **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 Museum Nordsjælland.

# 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

## § 1

1.1 Det er lokalplanens formål:

**at** fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål,

**at** fastlægge den overordnede disponering af ny bebyggelse,

**at** fastlægge principper for placering af vejadgange,

**at** ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende etagehusbebyggelse og med henblik på bedst mulig udnyttelse af de fælles friarealer,

**at** fastlægge bebyggelsesregulerende og arkitektoniske bestemmelser for ny bebyggelse.

at området anvendes til boligformål, etagehus- og rækkehusbebyggelse.

# §2 AFGRÆNSNING

## §2

### **Område**

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter matrikel 11ad, Skovlunde By, Skovlunde og dele af matriklerne 11f og 11e, begge Skovlunde By, Skovlunde samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse.

### **Zonestatus**

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

# §3 ANVENDELSE

## §3

### *Anvendelse*

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) og/eller etageboligbebyggelse med tilhørende private og fælles opholdsarealer.

# §4 UDSTYKNING

## §4

### *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 4 viste struktur.

### *Grundstørrelser*

4.2 Inden for lokalplanens område må grunde ikke være mindre end **95 m<sup>2</sup>**.

# §5 VEJE, STIER OG PARKERING

## § 5

### ***Vejadgang***

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Lundebjerggårdsvej, i princippet som vist på kortbilag 2.

### ***Stier***

5.2 Der skal udlægges arealer til stier, så der er direkte adgang fra boligerne til fælles opholdsarealer og parkeringsarealer efter principperne på kortbilag 4.

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.

5.5 Der skal etableres et antal handicapparkeringspladser i overensstemmelse med til en hver tid gældende Bygningsreglementets vejledning om Parkeringspladser for personer med handicap.

5.6 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2.

### ***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.

### ***Brandvej***

5.9 Der skal etableres en sti som muliggør brandredning til alle nye rækkehuse i en bredde og underlag som overholder de til enhver tid gældende regler for brand. Brandvej må gerne etableres med græsarmering, grus eller andet.

# §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

## §6

### ***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 Bebyggelsen kan opføres efter principperne på kortbilag 4 og 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 skal placeres efter principperne på kortbilag 4, og må ikke overstige 2,6 m i højden, og må ikke have et areal på over 30 m<sup>2</sup> 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

## §7

### **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, skal udføres i træ.

7.2 Facader skal fremstå i naturlige jord- og træfarver, sort, grå eller mørkerøde nuancer. Murværk skal udføres som blank mur. 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 må 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 og materialer**

7.7 Se under Facader og Tage.

7.8 Udendørs trapper og skurer samt indhak ved hoveddøre skal udføres i samme træmateriale.

7.9 Værn på franske altaner og udendørs trapper skal have ens udtryk og udføres i stål.

7.10 Vinduer skal udføres i træ, træ/alu eller komposit.

**Skiltning på bygninger**

7.11 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres facadeskiltning ud over navne- og husnummerangivelse.

**Tekniske anlæg**

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

7.14 Ventilationsanlæg skal afskærmes visuelt med sider og overdækning.



# §8 UBEBYGGEDE AREALER

## §8

### **Opholdsarealer**

8.1 Alle boliger der etableres i 2 etager skal have mindst 40 m<sup>2</sup> privat opholdsareal i form af altan, privat tagterrasse, for- eller baghave eller i en kombination af disse.

8.2 Alle boliger der etableres i stueplan, og ikke er mere end én etage, skal have mindst 40 m<sup>2</sup> privat opholdsareal i form af for- eller baghave eller begge dele. Disse skal udformes efter samme princip som de private opholdsarealer til boligerne i 2 etager.

8.3 Alle boliger der etableres på første etage, og ikke er mere end ét plan, skal have mindst 8 m<sup>2</sup> privat opholdsareal i form af altan eller privat tagterrasse.

8.4 Indenfor lokalplanområdet skal der for hver 100 m<sup>2</sup> boligareal etableres mindst 45 m<sup>2</sup> fælles opholdsareal, hvor stier og veje ikke kan medregnes.

### **Beplantning**

8.5 Området skal beplantes efter principperne på kortbilag 4.

8.6 Der skal plantes hovedsageligt med hjemmehørende frugttræer og løvfældende træer. Beplantning skal være bestående af nøddehegn, buskplantninger med frugtbuske og frugttræer. Desuden kan plantes stauder og græsser.

8.7 Klippede hække skal være hjemmehørende arter, mens levende uklippede hegn skal være nøddehegn eller frugtbuske.

8.8 Mellem parkeringsarealet og Lundebjerggårdsvej skal der etableres en lav buskplantning med overstandere af karakterfulde træer som supplement til eksisterende træer, som bevares i muligt omfang.

### **Hegn**

8.9 Hvis der opsættes træhegn i forbindelse med boliger og opholdspladser, skal disse være af samme træsort samt overfladebehandling som træ på bygninger og skure.

8.10 Anlægges pergolaer eller lign. I forbindelse med fælles ophold bør disse udføres i samme materiale og farve som hegn.

#### ***Befæstede arealer***

8.11 Befæstelser af kørebane, parkeringsarealer og opholdsarealer skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

#### ***Terrænregulering***

8.12 Der må terrænreguleres +/- 0,5 m på arealet. Det eksisterende voldanlæg i lokalplanområdets sydlige del kan fjernes helt. Af hensyn til fremtidige skybrudshændelser kan det tillades at hæve hele terrænet for fremtidig bebyggelse.

#### ***Skiltning på ubebyggede arealer***

8.13 Skiltning af parkeringsareal samt brandveje iht gældende vejregler.

# §9 STØJ

## §9

### *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

## §10

10.1 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*

10.2 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.

10.3 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.

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

# §11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

## §11

11.1 Ved den endelige vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan, aflyses relevante servitutter for det område der er omfattet af denne Lokalplan.

# §12 RETSVIRKNINGER

## §12

12.1 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.



## Kortbilag 1

### Forslag til Lokalplan 174

Tegnforklaring



Lokalplan



Mål: 1:1.000    Papirformat: A4

Dato: 28 / 8 - 2017

Center for By, Erhverv og Miljø

## Kortbilag 2

### Forslag til Lokalplan 174

#### Tegnforklaring

-  Vejadgang
-  Parkering
-  Lokalplan

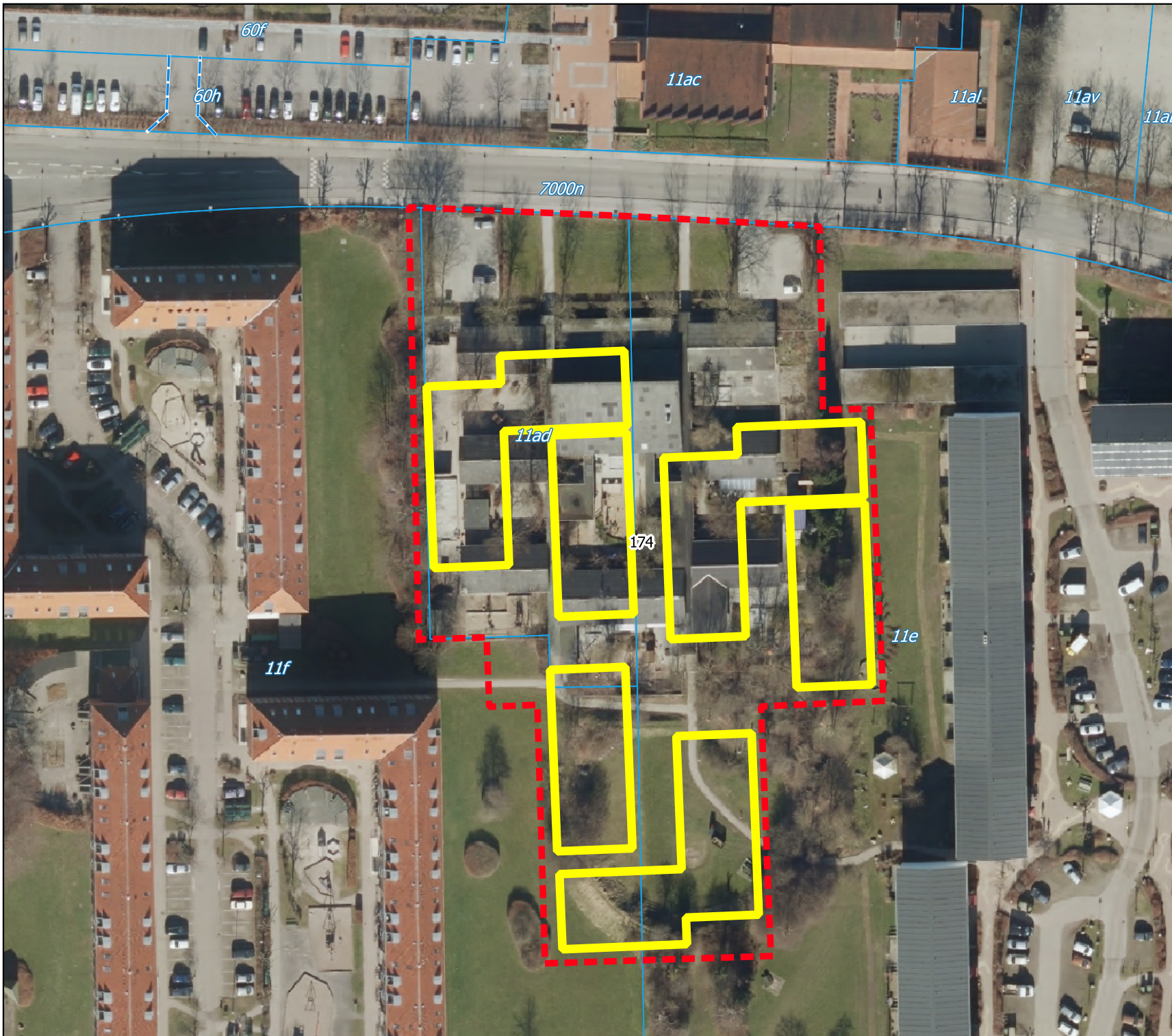


Mål: 1:1.000    Papirformat: A4

Dato: 28 / 8 - 2017

Center for By, Erhverv og Miljø





### Kortbilag 3

## Forslag til Lokalplan 174

#### Tegnforklaring

-  Byggefelt
-  Lokalplan



Mål: 1:1.000    Papirformat: A4

Dato: 28 / 8 - 2017

Center for By, Erhverv og Miljø



## Kortbilag 4

### Principiel indretning af lokalplanområdet



Mål: 1:1.000    Papirformat: A4

Dato: 22 / 8 - 2017

Center for By, Erhverv og Miljø



## **Miljøscreening af forslag til Lokalplan 174 for rækkehuse ved Lundeberggårdsvej**

### **Sammenfatning**

Nærværende lokalplan sikrer grundlaget for, at arealet ved Lundeberggårdsvej i Skovlunde kan omdannes til et nyt boligområde. Der gives mulighed for at opføre i alt ca. 39 boliger i form af 27 tæt-lav boliger og 12 etageboliger. Bebyggelse må opføres i maksimalt 2 etager.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og skal fastholdes i byzone.

Ballerup Kommune vurderer på baggrund af denne miljøscreening, at de ændringer af området, som Forslag til Lokalplan 174 giver mulighed for, ikke antages at kunne få væsentlig negativ indflydelse på miljøet. Der er derfor ikke anledning til at lave en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 174.

### **Lovgrundlag**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015) skal der udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4, fordi disse planer og programmer antages, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. For planer og programmer skal der dog kun gennemføres en miljøvurdering, såfremt ændringerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens Bilag 2 tages i betragtning.

### **Klagevejledning**

Hvis du mener kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler kan du klage over afgørelsen til Planklagenævnet. Som hovedregel kan du ikke klage over planens indhold. Klager skal være indsendt senest 4 uger efter den dato, hvor afgørelsen er offentliggjort. Det koster et gebyr at klage.

Du sender klagen til Planklagenævnet via Klageportalen. Efterfølgende kommunikation om klagen sker også gennem Klageportalen. Du kan finde Klageportalen via [www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet](http://www.naevneneshus.dk/planklagenaevnet). Hvis du er undtaget for digital selvbetjening og derfor ønsker at klage uden at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Ballerup Kommune. Vi videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

## Miljøscreening

- i henhold til Bekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer

### Ballerup Kommune

Dato	23. august 2017
Projektbeskrivelse	<b>Lokalplan 174 for rækkehuse ved Lundebjerggårdsvej</b>
Sagsnummer	
Vedlagte bilag	
Resumé af planen eller programmets indhold	Planen giver mulighed for opførelse af en boligbebyggelse i maks. 2 etager. Planen sikrer endvidere etablering af udendørs opholdsarealer og parkeringspladser.
Miljøpåvirkninger	Ingen væsentlige miljøpåvirkninger.
Konklusion	Planen vurderes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. På baggrund af screeningen er det vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Miljøvurderingspligt	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 1.1		x	
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 1.2		x	
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 1.3		x	
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 2	x		Lokalplanen fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 3		x	

**Berørte myndigheder**


Ved screeningen skal konsekvenserne ved planens gennemførelse vurderes for følgende forhold både i og uden for lokalplanområdet:	Ingen betydning	Ikke væsentlig påvirkning	Indgår allerede	Bør undersøges	Udøser miljøvurdering	Bemærkninger og begrundelser for vurderingerne
<b>Bymiljø &amp; landskab</b>						
1 Grønne områder; fredskov, park, græsarealer, støjvolde, stiforbindelser etc.	X					
2 Landskabelig/byarkitektonisk værdi; bykerne, villaområde, landsby etc.			X			Lokalplanen giver mulighed for at erstatte eksisterende institutionsbyggeri med boliger i det eksisterende omkringliggende boligområde og bidrager til at skabe et mere tæt bymiljø
3 Skovrejsning/-nedlæggelse etc.	X					
4 Kulturhistoriske forhold; kirkeområder, ældre/typiske, bevaringsværdige bygninger	X					
5 Dyre- og planteliv; mangfoldighed, faunapassager, bynatur etc.	x					
6 Fredning og naturbeskyttelseslinier; Skov og søfredningslinier etc.	X					
7 Diverse	x					
<b>Forurening</b>						
8 Støjniveau; støj og vibrationer, maskin-, ventilations- og transportstøj samt støj fra børn.	x					
9 Lys- og refleksionsgener; belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys etc.			x			Lokalplanen vil indeholde krav om, at parkeringspladser og lignende skal indrettes, så der ikke opstår gener fra lys mv.

10 Luftkvalitet; Støv, vanddamp, aerosoler, lugt etc.	x					
11 Jord; forureningsklasser, jordbundsforhold etc.		x				Lokalplanområdet er beliggende inden for områdeklassificeret område, men er ikke kortlagt på vidensniveau 1 og 2
12 Grundvand; afstand til vandforsyning/boringer, indvindingsområder etc.		x				Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser
13 Overfladevand; afledning til søer, åer, grøft og dræn. Risiko for spild med forurenende stoffer.	x					
14 Eksisterende forurening; jordforurening, støjbelastning.	x					
15 Samlet belastning i området; ovenstående underpunkter samlet set.	x					
16 Diverse	x					
<b>Ressourceanvendelse</b>						
17 Arealforbrug; udlæg i forhold til strategier og visioner.			x			Lokalplanen giver mulighed for fortætning af et boligområde i overensstemmelse med boligpolitikens målsætninger
18 Energiforbrug; opførelse, drift etc.			x			Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger i op til 2 etager, hvilket er energi- og ressourcebesparende
19 Vandforbrug; kapacitet, bortledning, recirkulation etc.	x					
20 Produkter, materialer, råstoffer; bæredygtighed, levetid, aldring etc.	x					
21 Affald, genanvendelse; restprodukter, sortering, genbrug, etc.	x					
22 Diverse	x					-
<b>Befolkning og sikkerhed</b>						
23 Demografi og socioøkonomiske forhold; arbejdspladser, omsætning, bosætning og skattegrundlag etc..			x			Lokalplanen giver mulighed for fortætning af et boligområde i overensstemmelse med boligpolitikens målsætninger
24 Arbejds miljø; hensyn, sikkerhed, beskyttelse.	x					

25 Svage grupper; adgangs-, og parkeringsforhold, blindeudstyr etc.			x			Lokalplanen giver mulighed for at udbygge et område til almene boliger til gavn for beboere i den almene boligsektor
26 Risikoforhold såsom brand, eksplosion, giftpåvirkning o.l.; afstande, hensyn etc.			x			Lokalplanen stiller krav om at alle afstands-krav mv. overholdes
27 Skyggevirksomheder og øvrige naboforhold; nærhed, udsigt, indblik, lysindfald etc.		x				Lokalplanens bebyggelse vil ikke påvirke omgivelserne væsentligt med skyggevirksomhed, indbliksgener mv.
28 Diverse	x					
<b>Trafik</b>						
29 Sikkerhed og tryghed; trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelse af tryghed etc..			x			Trafikstrukturen i området understøttes af lokalplanen, der benytter eksisterende vejadgang og udlægger et parkeringsområde hvor der i dag allerede parkeres.
30 Energiforbrug; ændringer i forbrug, effektivisering af drift etc.	x					
31 Trafikmønstre; trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.		x				Lokalplanen giver mulighed for en fortætning af boligområdet, der vurderes at være så begrænset, at den ikke vil få en væsentlig trafikmæssig påvirkning på området. Samtidig nedlægges eksisterende institution og trafikken i tilknytning hertil ophører.
32 Støj; ændring af støjbelastning, hensyn til omkringboende, hvordan forebygges og begrænses etc.		x				
33 Diverse	x					