



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan

Lokalplan 038-1

Ejendoms kontor i Lundebjerg-bebyggelsen

Skovlunde

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	10
Miljøvurdering	12
Bestemmelser	14
§1 FORMÅL	15
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	16
§3 ANVENDELSE	17
§4 VEJ- OG STIFORHOLD	18
§5 LEDNINGSANLÆG	19
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	20
§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	21
§8 UBEBYGGEDE AREALER	22
§9 FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE	23
§10 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	24
§11 RETSVIRKNINGER	25
Kortbilag 3	27

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.

Lokalplanområdet

Tillæg til lokalplan 038 vedrør et allerede bebygget alment boligområde i bydelen Skovlunde bestående af etage- og rækkehuse og med et grønt fællesareal midt i bebyggelsen.

Kort over over lokalplan 038 med en markering af bilag 3 indsættes.

Lokalplanens baggrund og formål

Boligorganisationen Almenbo, som administrerer bebyggelsen Lundebjerg, ønsker at opføre et ejendomskontor centralt i bebyggelsen på et areal, som i Lokalplan 038 er udlagt til fælles friareal.

For at imødekomme boligorganisationens ønske er dette tillæg til den gældende lokalplan udarbejdet. Tillægget skal fastlægge ejendomskontorets placering, samt fastlægger bestemmelser for bygningens omfang og ydre fremtræden med videre.

Lokalplanen har derfor til formål at sikre, at der på det grønne friareal kan opføres en bygning, som falder arkitektonisk ind i omgivelserne.

Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold

Bebyggelsen i Lundebjerg består af etageboliger i lange nord-sydvendte stokke på tre etager og et område med rækkehuse i et plan. Bebyggelsen fremstår i gule facader og med mørkegrå tage med lav taghældning.



Etageboligerne



Rækkehus-bebyggelsen



Det store centralt beliggende friareal, hvorpå der op mod rækkehusene, gives mulighed for at opføre en bygning, som skal anvendes til bebyggelsens ejendoms kontor. Bygningens arkitektur skal tilpasses den eksisterende bebyggelse.

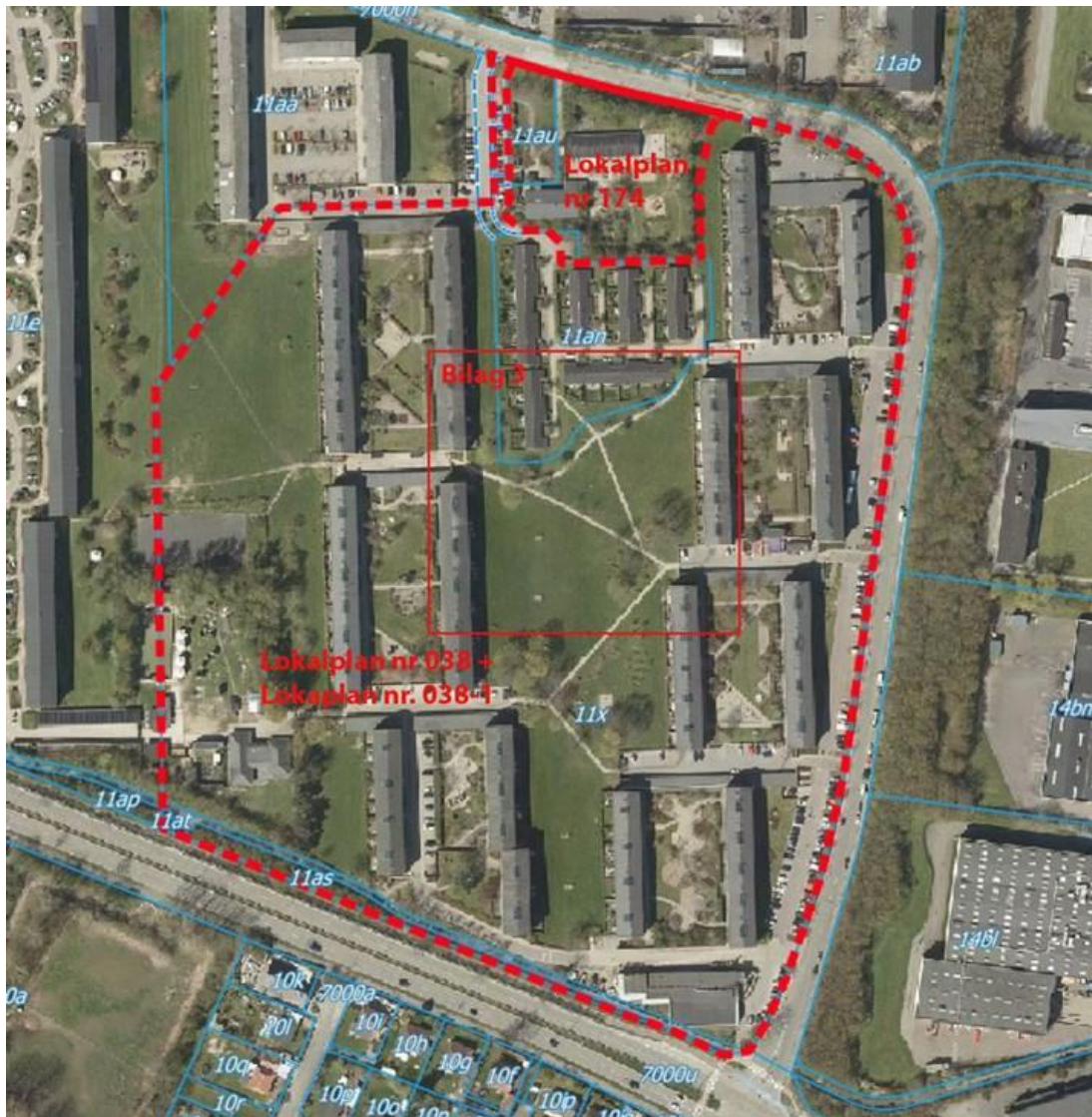
Lokalplanens indhold

Der sker ingen ændringer i lokalplanafgrænsningen i forhold til Lokalplan nr. 038. Inden for lokalplanområdet afgrænsning er der for nyligt vedtaget en ny lokalplan (nr. 174).

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en bygning på et areal centralt placeret i bebyggelsen.

Lokalplanen indeholder samme bestemmelser som lokalplan nr. 038, men erstatter bestemmelserne i dennes paragraf 3.2, som omhandler områdets anvendelse, i paragraf 6.9. som omhandler bebyggelsens omfang og placering, samt paragrafferne 9.1 og 9.2, som omhandler forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse.

I tilknytning til paragraf 3.2 henvises der til et nyt kortbilag - bilag 3. På kortbilaget er der angivet et nyt byggefelt. Bilag 1 og 2 i Lokalplan nr. 038 er fortsat gældende.



Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 5.B5 - Stationsnær etageboligbebyggelse ved Lundebjerggårdsvej. Af særlige bestemmelser gælder følgende:

1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
2. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitutioner, fælleshus m.v.
3. Der kan ved hjørnet af Ballerup Boulevard og Lundebjerg opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
4. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
5. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 65. Bebyggelsen er opført som etagehusbebyggelse i 3 etager og anden bebyggelse i 1 etage.
6. Ny boligbebyggelse kan opføres som etagehusbebyggelse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 3 etager.
7. Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 500 kvm.
8. Bebyggelsens 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.

Området er omfattet af Lokalplan nr. 038 Ny bebyggelse ved Lundebjerg.

Lokalplantillægget erstatter følgende bestemmelser i lokalplan 038:

3.2 vedr. områdets anvendelse,

6.9 vedr. bebyggelsens omfang og placering,

og 9.1 og 9.2 vedr. forudsætninger for ibrugtagning af bebyggelse.

Med den endelige vedtagelse af nærværende tillæg nr. 038-1 til Lokalplan nr. 038, aflyses de fire ovennævnte bestemmelser i Lokalplan nr. 038. De erstattes herefter af bestemmelserne i tillæg 038-1 til Lokalplan nr. 038. Øvrige bestemmelser i lokalplan nr. 038, herunder kortbilag 1 og 2, vil fortsat være gældende.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer planer og programmer og af konkrete projekter (Lovbekendtgørelse 448 af 10.05.2017) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer, programmer og konkrete projekter, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2, fordi disse planer og programmer antages, at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Konklusion

Konklusionen på miljøscreening af det foreliggende forslag til Lokalplan 038-1 er, at det planlagte byggeri vil i mindre grad øge bebyggelsens omfang.

Bygningen vil desuden inddrage en del af bebyggelsens centrale friareal. Dette vurderes dog også at være i et omfang, der ikke vil indskrænke beboernes adgang til friarealer væsentligt.

Det vurderes derfor, at Lokalplan 038-1 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Bilag vedr. miljøscreening er vedlagt lokalplanforslaget.

Klagevejledning – miljøvurdering

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Ønsker du at klage over miljøvurderingen, skal det ske via Klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk (<http://www.nmkn.dk/>), www.borger.dk (<http://www.borger.dk/>) eller www.virk.dk (<http://www.virk.dk/>). Du logger på Klageportalen med NEM-ID. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ballerup Kommune. Hvis Ballerup Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til

behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked, når klagen er sendt videre.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Ballerup Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk (<http://www.nmkn.dk>).

Bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med de ændringer, der følger af lov nr. 62 af 30. januar 2018 og lov nr. 63 af 30. januar 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 FORMÅL

§ 1

Se Lokalplan nr. 038

§2 AFGRÆNSNING

§2

2.1 Se Lokalplan nr. 038

2.2 Se Lokalplan nr. 038

§3 ANVENDELSE

§3

Anvendelse

3.1 Se Lokalplan nr. 038

3.2 De på bilag 1 angivne fælles friarealer forbeholdes fælles aktiviteter for områdets beboere. Inden for det byggefelt, som er angivet på bilag 3, kan der opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg i tilknytning til lokalplanområdet, som f.x. ejendomskontor.

3.3 Se Lokalplan nr. 038

3.4 Se Lokalplan nr. 038

3.5 Se Lokalplan nr. 038

3.6 Se Lokalplan nr. 038

§4 VEJ- OG STIFORHOLD

§4

4.1 Se Lokalplan nr. 038

4.2 Se Lokalplan nr. 038

4.3 Se Lokalplan nr. 038

4.4 Se Lokalplan nr. 038

Byggelinjer

4.5 Se Lokalplan nr. 038

Parkering

4.6 Se Lokalplan nr. 038

4.7 Se Lokalplan nr. 038

4.8 Se Lokalplan nr. 038

§5 LEDNINGSANLÆG

§5

5.1 Se Lokalplan 038

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§6

6.1 Se Lokalplan nr. 038

Ny bebyggelse

6.2 Se Lokalplan nr. 038

6.3 Se Lokalplan nr. 038

6.4 Se Lokalplan nr. 038

6.5 Se Lokalplan nr. 038

6.6 Se Lokalplan nr. 038

Centerformål

6.7 Se Lokalplan nr. 038

6.8 Se Lokalplan nr. 038

Øvrig bebyggelse

6.9 Der kan opføres bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg med tilknytning til lokalområdet, herunder ejendoms kontor, fælleshus m.v.

6.10 Se Lokalplan nr. 038

Fællesbestemmelser

6.11 Se Lokalplan nr. 038

§7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

§7

7.1 Se Lokalplan nr. 038

7.2 Se Lokalplan nr. 038

§8 UBEBYGGEDE AREALER

§8

8.1 Se Lokalplan nr. 038

8.2 Se Lokalplan nr. 038

8.3 Se Lokalplan nr. 038

§9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§9

9.1 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.

9.2 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, hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyning.

§10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

§10

10.1 Ved endelig vedtagelse og bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves § 3.2, §6.9, §9.1 og §9.2 i lokalplan nr. 038 for et område ved Lundebjerg vedtaget i december 1986. Øvrige bestemmelser i lokalplan 038 vil fortsat være gældende.

§11 RETSVIRKNINGER

§11

11.1 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 mfl., 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.

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af

kommunen mod erstatning.

Kommentar



Kortbilag 3

Byggefelt

Tegnforklaring

 Lokalplan

 Byggefelt



Mål: 1:650 Papirformat: A4

Dato: 8 / 10 - 2018

Center for By, Erhverv og Miljø