



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan

nr. 179

F O R S L A G



for et boligområde ved Bydammen i Ballerup

Ballerup Kommune, november 2018

Redegørelse

Denne lokalplan har til formål at give mulighed for opførelsen af en boligbebyggelse langs Banegårdspladsen og Bydammen i Ballerup. Det sker som led i den aktuelle udvikling af Ballerup bymidte, hvor der ved omlægning af Banegårdspladsen og etablering af en ny plads samt fortætning med nybyggeri - primært til boliger - arbejdes på at gøre bymidten mere levende og attraktiv.

Den foreliggende lokalplan skal sikre, at den kommende bebyggelse kommer til at passe ind i bymidten mht. omfang og udseende, og at den kan bidrage til at gøre den pågældende strækning af Banegårdspladsen til en bygade med et grønt profil.

Arkitektfirmaet Arkitema har for projektudviklingsfirmaet Pantheon – og i samarbejde med Ballerup Kommune - udarbejdet de principper og det tegningsmateriale, som lokalplanens bestemmelser er baseret på mht. bebyggelsens højde og udformning, grøn kantzone mod vej, ændring af vejforløb, integrering af parkering i byggeriet, disponering af friarealer m.v.



Visualisering, hjørnet af Banegårdspladsen og Bydammen

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 inden for den fysiske planlægning.

Landsplanlægningen og de regionale udviklingsplaner fastlægger retningslinjerne for kommuneplanerne og kommuneplanerne 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 offentliggjort, 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

Der foregår en omfattende byudvikling i Ballerup bymidte i disse år, og der er mange projekter i gang. Det sker alt sammen som led i at realisere Kommunalbestyrelsens vision for det centrale Ballerup, nemlig at omdanne bymidten til en attraktiv by med flere boliger, mere erhverv og flere butikker. Ballerup bymidte skal udvikle en tydelig identitet i forhold til de øvrige omegnskommuner. Der skal være en mangfoldighed af oplevelser, tilbud og aktiviteter, der appellerer til alle aldersgrupper. Målet er at få flere mennesker til at bo i bymidten, eller blot besøge den og benytte de gode handels- og kulturtilbud. Blandt andet er det et ønske at tiltrække de mange pendlere (ca. 30.000), der dagligt kommer til Ballerup.

Udviklingen af bymidten skal baseres på fem pejlemærker:

1. Boliger i bymidten - vigtige for et godt byliv, fordi de gør at der færdes mennesker i byen på alle tider af døgnet, ugen og året.
2. Et godt udvalg af butikker og kulturtilbud.
3. Gode opholdssteder i byen - af stor betydning for at generere byliv.
4. De fornødne parkeringsmuligheder.
5. Grønne elementer - vigtige for både miljø, klima og trivsel.

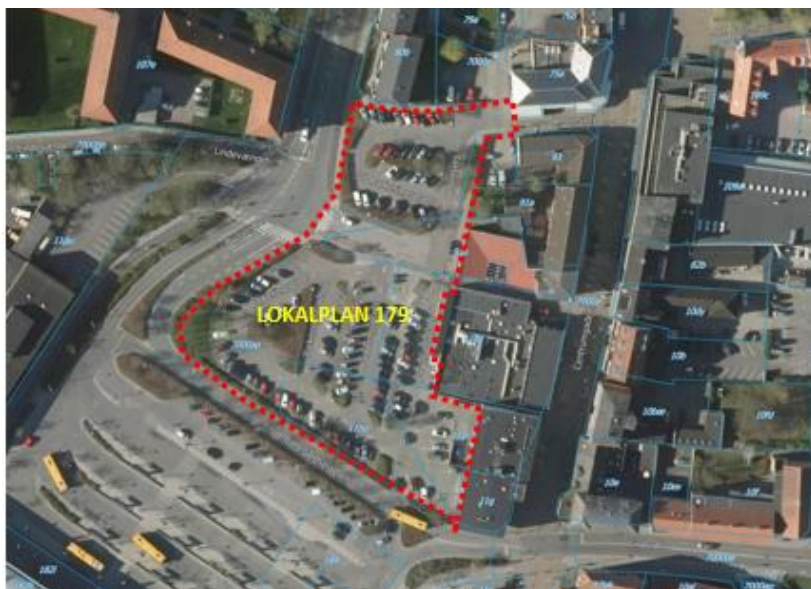
Udviklingen skal ske med øje for helheden og på bymidtens egne betingelser. Først og sidst skal omdrejningspunktet for udviklingen være de mennesker, der bor og færdes i bymidten.

Omlægningen af busterminalen på Banegårdspladsen, og etableringen af et nyt torv med bebyggelse til boliger og udeservering – det såkaldte Kickstart-projekt - er første, strategiske skridt i denne udvikling. Næste etape er yderligere fortætning af området med boligbebyggelse. Formålet med Lokalplan 179 er at give mulighed for etablering af denne boligbebyggelse (randbebyggelse) langs Bydammen og den nordlige side af Banegårdspladsen.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et område, som afgrænses af Bydammen mod vest, Banegårdspladsen mod syd, butiksbebyggelserne langs Centrumgaden mod øst og boligbebyggelse langs Bydammen mod nord, se kort nedenfor.

Størstedelen af arealet er kommunalt vejareal (litra nr. 7000 ap), men der indgår også en del af følgende privatejede matrikler: 91 b, 118 a, 11 gr og 11 ho.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger centralt i Ballerup bymidte, umiddelbart vest for byens gågade, Centrumgaden. Arealet rummer i dag en offentlig parkeringsplads, som især betjener Centrumgadens brugere og beboere.



Foto fra lokalplanområde (fra Google Street View)

Centrumgaden er Ballerup bymidtes handełsgade, som strækker sig fra Ballerup Kirke og Kirketorvet i nord til Ballerup Centret i syd. Undervejs skæres gågaden over af Linde Allé. Fra Centrumgaden er der flere små stræder og smøger, der fører ud til bagarealerne hhv. mod øst og vest, hvor der i dag findes parkering til butikker og beboere i bymidten.

Det aktuelle lokalplanområde omfatter en af disse parkeringspladser. Arealet har ud- og indkørsler fra Bydammen via Ahornsvej og fra Banegårdspladsen. De butikker, der ligger på vestsiden af Centrumgaden med bagsiden ud mod parkeringspladsen, har næsten alle sammen en indgang og/eller udgang direkte fra/til p-pladsen.

Lokalplanområdet ligger dermed i dag som et byrum (parkeringsplads), der på den ene side opfylder en nødvendig funktion, men på den anden side ikke bidrager til at gøre bymidten mere attraktiv eller interessant at opholde sig i. Den kommende bebyggelse på arealet vil gøre

byen tættere og stramme gadeforløbet mod Banegårdspladsen og Bydammen op. Samtidig vil den kommende bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, naturligvis fortrænge en stor del af de eksisterende p-pladser. For at bebyggelsen kan realiseres, skal der derfor findes alternative løsninger for at opretholde udbuddet af offentlige p-pladser i bymidten, se afsnittet om parkering nedenfor.

Lokalplanens indhold

Planen indeholder bestemmelser der fastlægger bebyggelsens placering langs med de omkringliggende veje. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 95.

De eksisterende bygninger i bymidten er på 3-4 etager, langs Centrumgaden fortrinsvis 3, men fx er Stationsgården med sine 4 etager og høje sadeltag 18 meter høj. I lokalplanen gives derfor mulighed for at bygge i 3-5 etager, etageantallet skal varieres, og der tillades en maksimal bygningshøjde på 18 meter, hvor der bygges højest. Kun på hjørnet af Banegårdspladsen og Bydammen samt ét sted langs Bydammen og ét sted langs Banegårdspladsen må der bygges i 5 etager. Bygningerne langs Banegårdspladsen og Bydammen skal variere i højde og etageantal. På Ahornsvej må der kun bygges i 3 etager med høj kælder langs sydsiden og i 3 etager på terræn langs nordsiden.

Lokalplanens krav om varierede bygningshøjder skal sikre et afvekslende gadebillede. Der stilles ligeledes krav om, at facaderne blødes op med tilbagetrækninger, materialeskift eller andet, der kan give variation og gøre bebyggelsen indbydende.

For at sikre en på én gang blød og bymæssig overgang til bygningen, og for at optage de ovenfor nævnte tilbagetrækninger af facaderne, skal der etableres en kantzone mellem bygning og fortov, som med beplantning og regnbede både bidrager til en grøn bymidte og til at skabe afstand til trafikken.



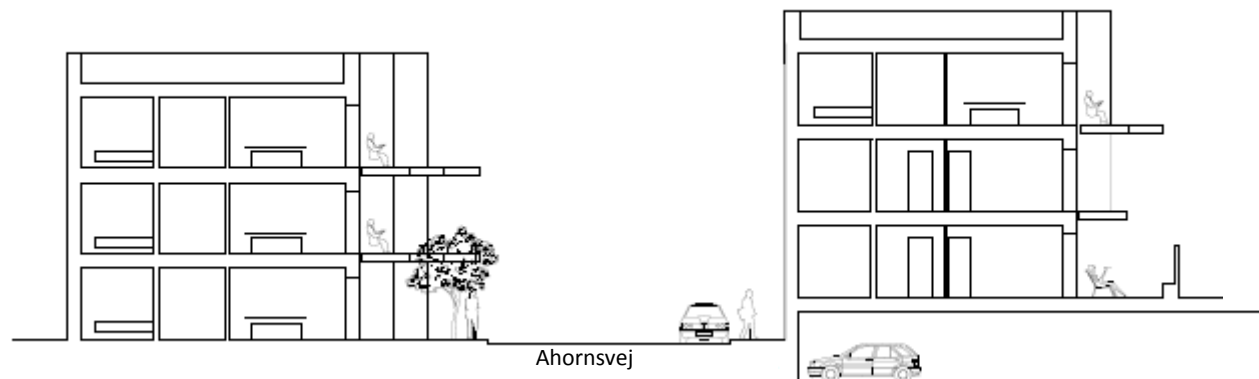
Skitseprojekt, etagehøjder



Illustrationsplan

Parkering til den nye bebyggelse skal delvist ske i konstruktion, dvs. i en høj kælder under bygningerne og under dæk på bagsiden af bygningerne. Dermed sikres det samtidig, at stuelejlighederne hæves lidt, hvilket giver færre indbliksgener i boligerne fra forbipasserende.

Der skal etableres private 'terrasser' og fælles opholdsarealer oven på parkeringsdækket og bag husrækken langs Ahornsvej, ligesom der skal etableres tagterrasser oven på (en del af) bygningerne. Der stilles krav om altan til alle lejligheder over stueplan.



Principsnit i Ahornsvej - parkering i høj kælder og under dæk

Indkørslen fra Banegårdspladsen skal fortsat være ensrettet. Gennemkørsel på arealerne bag den nye bebyggelse gøres desuden ensrettet for lastbiler (varetransporter o.lign.) med indkørsel fra Banegårdspladsen og udkørsel via Ahornsvej til Bydammen. Ensretningen gælder ikke almindelig biltrafik, som godt kan køre ind fra Bydammen til p-arealerne bag bebyggelsen (men ikke ud til Banegårdspladsen).

Der gives mulighed for, at Ahornsvej kan forlægges (flyttes) lidt mod nord, og indkørslen fra Banegårdspladsen rykkes lidt mod øst.



Eksempel på et regnbed

Med hensyn til klima og håndtering af regnvand stiller lokalplanen krav om, at tage udføres som grønne tage, evt. tagterrasser på udvalgte placeringer. Der stilles desuden krav om, at der etableres beplantede regnbede, som kan bidrage til at opsamle og forsinke regnvandet.

Håndtering af affald skal ske på bagarealerne, gerne som nedgravet system da det sparer plads og hindrer lugtgener.

Nedenfor ses skyggediagrammer for ny bebyggelse, vist hhv. ved jævndøgn (21. marts og 21. september) og ved midsommer (21. juni) kl. 8, 12 og 16. Diagrammerne viser, at eksisterende bebyggelse kun i begrænset omfang påvirkes af den nye bebyggelse med hensyn til skyggegener.

Sol/skyggediagram jævndøgn

EFTERÅRSJÆVNDØGN - D. 21 SEPTEMBER - KL. 8.00



EFTERÅRSJÆVNDØGN - D. 21 SEPTEMBER - KL. 12.00



EFTERÅRSJÆVNDØGN - D. 21 SEPTEMBER - KL. 16.00

Sol/skyggediagram midsommer

SOMMERSOLHVERV - D. 21 JUNI - KL. 8.00



SOMMERSOLHVERV - D. 21 JUNI - KL. 12.00



SOMMERSOLHVERV - D. 21 JUNI - KL. 16.00

Vejnavn

Lokalplanforslaget lægger op til, at gadestrækningen mellem Centrumgaden og Bydammen, som i dag hedder Banegårdspladsen, omdøbes til Bydammen, således at alle boliger i den kommende bebyggelse får adresse på Bydammen eller Ahornsvej.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning**Fingerplan 2013**

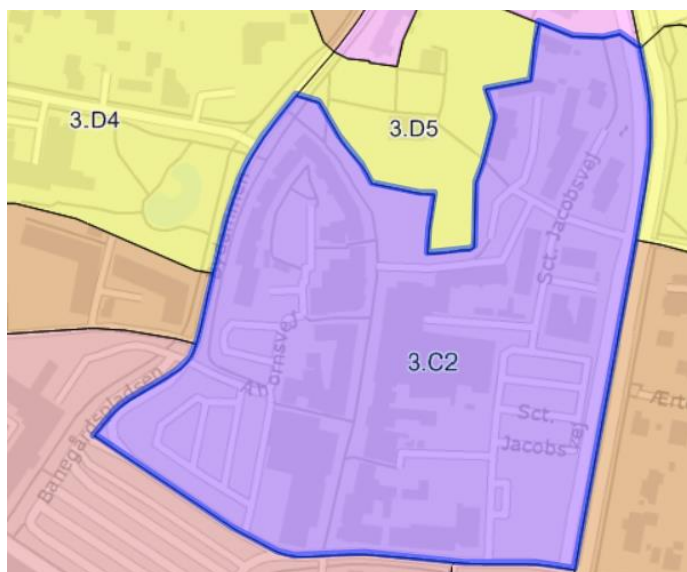
Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, kaldet Fingerplan 2017.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige region- og kommuneplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

Den foreliggende lokalplan omhandler boliger med en særdeles stationsnær placering og er dermed i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet hører under kommuneplanens enkeltområde 3.C2 - Stationsnært centerområde mellem Ballerup kirke og Linde Allé.



I rammebestemmelserne for enkeltområdet står der bl.a. følgende:

”Området skal i planperioden omdannes og fortættes med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte. Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 90. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager. Med henblik på at kunne markere udvalgte steder i bymidten arkitektonisk kan der fastsættes bestemmelser om, at der på begrænsede dele af en ejendom vil kunne opføres bebyggelse i 5 etager.

Bebyggelse skal opføres på grundlag af en samlet plan for bymidten eller dele heraf under hensyntagen til de omliggende bebyggelser og byfunktioner. Bebyggelsen skal placeres og udformes, så der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning, arkitektonisk og funktionelt.

Det er vigtigt, at nybyggeri på bagarealerne langs Centrumgaden tænkes sammen med gaden, så fx ny detailhandel kan være med til at understøtte den eksisterende handel. Bebyggelse mod Bydammen på en del af de eksisterende parkeringsarealer skal på samme måde tænkes sammen med Centrumgaden og udviklingen omkring Banegårdspladsen.

Udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, herunder gågade, torvedannelser samt parkerings- og servicearealer, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på at skabe attraktive rum og gangforbindelser mellem nye og gamle funktioner.

Der kan fastsættes bestemmelser om en reduceret norm for parkeringsdækningen, om cykel-parkering og om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte”.

Den foreliggende lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanen. I den forbindelse kan det bemærkes, at kommuneplanen (som det fremgår af ovenstående) fastlægger bebyggelsesprocenten for enkeltområde 3.C2 som helhed til 90.

Enkeltområdet er på 57.500 m², og der er pt. bygget ca. 25.500 etagemeter, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 44. Der er dermed en stor restrummelighed inden for enkeltområdet, som muliggør at bebyggelsesprocenten for det aktuelle lokalplanområde fastsættes til 90.

Lokalplaner

Det lokalplanområde, som den foreliggende lokalplan nr. 179 omhandler, er i dag omfattet af tre lokalplaner: Lokalplan 063 for Ballerup Bymidte, Lokalplan 071 vedr. Skilte og facader i Ballerup og Lokalplan 114.1 for et kultur- og forlystelsesaktiviteter i et område i Ballerup bymidte.

Med vedtagelsen af denne nye lokalplan aflyses Lokalplan 063 for så vidt angår de arealer (dele matrikler, som den nye lokalplan omhandler, mens både Lokalplan 071 og 114.1 opretholdes.

Sektorplanlægning

Trafik

Lokalplanområdet ligger midt i Ballerup bymidte, afgrænset af Banegårdspladsen mod syd og Bydammen mod vest. Begge veje er relativt trafikerede, bl.a. af busser til og fra busterminalen på Banegårdspladsen.

Det betyder, at der er en hel del trafikstøj på arealet (se illustration under afsnittet om støj), men det betyder også, at lokalplanområdet trafikalt set er usædvanlig godt beliggende, særligt i forhold til offentlig trafik, idet der inden for en afstand af ca. 100 meter både kører to S-togslinjer (mod København/Klampenborg og Frederikssund) og 16 buslinjer.

Selve lokalplanområdet er i dag en offentlig parkeringsplads med ca. 130 p-pladser, som primært betjener Centrumgadens kunder og andre besøgende. Da den kommende boligbebyggelse, som lokalplanen gør mulig, vil fortrænge størstedelen af de nuværende parkeringspladser her, vil kommunen sikre en tilstrækkelig parkeringsdækning andre steder i og ved bymidten, således at parkeringsbehovet fortsat er dækket.

En analyse af parkeringsforholdene i bymidten, som Rambøll gennemførte i sommeren 2017, viser at der i dag er tilstrækkeligt med parkeringspladser i og omkring bymidten. Belægningsprocenten er meget sjældent over 80. Alligevel opleves det sommetider, som om der mangler pladser – her vil et elektronisk parkerings-henvisningssystem kunne sikre, at de ledige p-pladser i bymidten bliver nemmere at finde, og at parkeringskapaciteten dermed udnyttes bedre.

Derudover er der flere muligheder med hensyn til at etablere ny parkering, fx midlertidig udnyttelse af p-arealerne bag posthuset (indtil dette område skal tages i brug); etablering af nye parkeringspladser på Lindevænget (i samarbejde med DSB, som ejer arealet); og parkering langs Hold-an Vej, hvis vejen indsnævres til to kørespor med langsgående parkering i hver side. Endelig kan det komme på tale med et parkeringshus på arealerne ud mod Hold-an Vej mellem Sct. Jacobsvej og Linde Allé.



Områder med bymidteparkering (fra Rambølls parkeringsanalyse, sommeren 2017)

Energiforsyning

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

Jordforurening

Der er ikke kortlagt nogen jordforurening inden for lokalplanområdet.

Mod syd – i den nordøstlige ende af Banegårdspladsen – er der tidligere kortlagt 3 punktforureninger, som alle er håndteret i forbindelse med omlægningen af Banegårdspladsen.

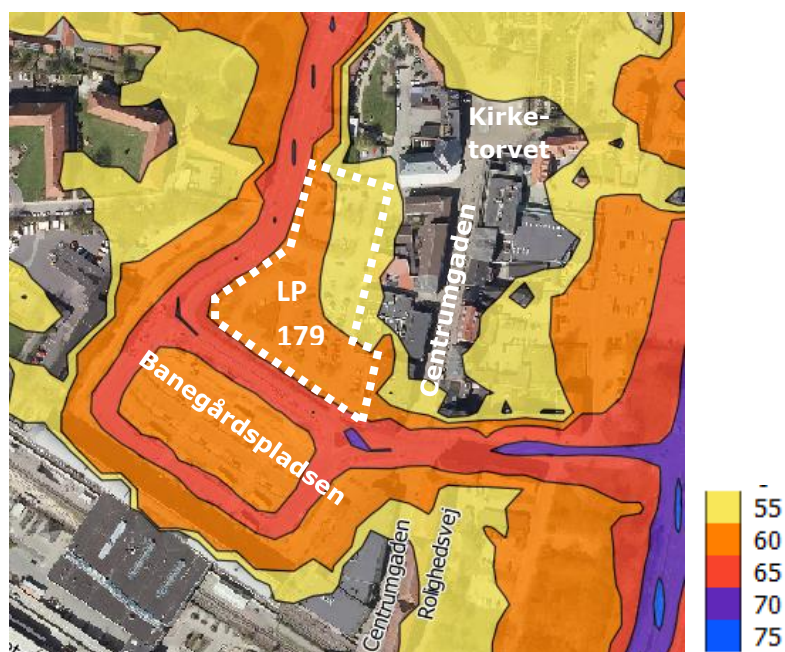
Vandforsyning

Siden 2017 indgår forsyningsvirksomheden i Ballerup Kommune i NOVAFOS – et nyt, fælles forsyningsselskab for ni nordsjællandske kommuner. Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det offentlige selskab: Vand Ballerup A/S under NOVAFOS.

Støjforhold

På grund af beliggenheden tæt på busterminalen, og med relativt befærdede veje på to sider, er lokalplanområdet temmelig støjplaget. Ud mod Banegårdspladsen og Bydammen vil det ikke være muligt at have opholdsarealer, der holder sig inden for de anbefalede maks. 58 Lden (anbefaling for primære opholdsarealer). På bagsiden af bebyggelsen vil bygningerne i nogen

grad skærme for støjen, så her kan de primære udendørs opholdsarealer placeres, fx på dækket over den hævede kælderparkering.



Støj kort fra 2017 (før ombygningen af banegårdspladsen) - Lden i 1,5 meters højde

For at sikre acceptable støjforhold i boligerne skal der foretages de fornødne bygningsmæssige støj dæmpende foranstaltninger til at overholde gældende vejledning. Det kan fx ske i form af ekstra lydisolerende vinduer.

Det skal bemærkes, at støj fra busterminalen beregnes som erhvervsstøj, ikke som trafikstøj, hvilket betyder, at støj påvirkning af boligerne beregnes ud fra andre grænseværdier end almindelig vejstøj.

Afløbsforhold / kloakering

Kommunalbestyrelsen har i marts 2017 vedtaget en ny spildevandsplan. Lokalplanområdet indgår i spildevandsområde B285 og regnvandsområde B36R.

Området er pt. fælleskloakeret, men det falder ind under Fase 1 i Novafos' plan for separat-kloakering af hele bymidten, dvs. at der vil blive separatkloakeret inden for få år.

Klimatilpasning

Ved den fysiske planlægning og i myndighedsbehandlingen skal klimatilpasning være i fokus og prioriteres.

Lokalt er den dimensionerende regnintensitet 154 liter/sekund pr. ha (inkl. klimafaktor), og den maksimale befæstelsesgrad er fastsat til 0,6-0,9.

Ballerup Kommunes Klimatilpasningsplan kortægger sandsynligheden for oversvømmelser (se illustration nedenfor). Lokalplanområdet er ikke umiddelbart i risikozonen for oversvømmelser.



Sandsynlighed for oversvømmelse med mere end 50 mm vand

I bymidten står grundvandet generelt højt, hvorfor området ikke er egnet til nedsivning. Dertil kommer, at belægningsgraden (dvs. andelen af arealer med fliser, asfalt eller anden fast belægning) i bymidten er høj, selvom der arbejdes på at gøre bymidten grøn. Dette er et yderligere argument for ikke at satse på nedsivning, men at se på andre løsninger. Overfladevand skal i stedet så vidt muligt tilbageholdes og forsinkes, fx ved grønne tage, opsamling af regnvand (fx til vanding eller toiletskyl), permeable belægninger eller andet. Konkrete metoder til håndtering af regn- og skybrudsvand skal derfor tænkes ind, når der projekteres for området.

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.

Konklusionen på miljøscreening af det foreliggende forslag til Lokalplan 179 er som følger: Bebyggelsen vil afstedkomme øget beboertrafik; til gengæld vil den fortrænge trafik i forbindelse med de nuværende parkeringspladser, som skal erstattes/flyttes andetsteds i bymidten (nær ved Hold-an Vej). Dermed vurderes bebyggelsen ikke at medføre øget bilkørsel på Banegårdspladsen og Bydammen i forhold til i dag.

Der er ikke i området tale om nogen former for følsom eller bevaringsværdig natur eller beskyttede dyrearter, og planen har heller ikke konsekvenser for bevaringsværdige bygninger eller strukturer.

Det vurderes følgelig, at lokalplan 179 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Bilag vedr. miljøscreening er vedlagt lokalplanforslaget.

Klagevejledning – miljøvurdering

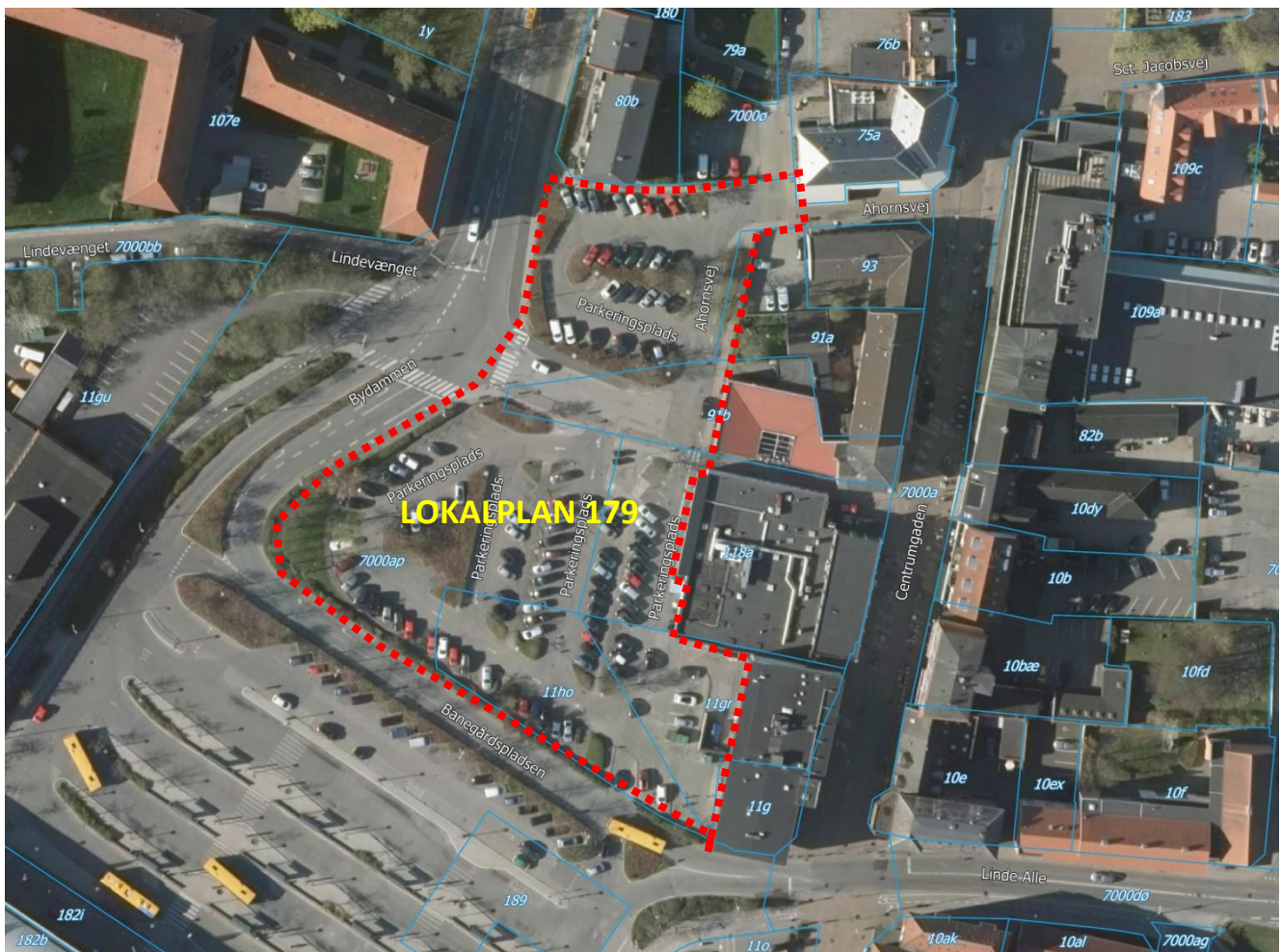
Hvis du mener kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler kan du klage over afgørelsen til Planklagenævnet.

Ønsker du at klage over miljøvurderingen, skal det ske via Klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk, www.borger.dk eller 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.

Planklagenævnet 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.

Bestemmelser



I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 9. januar 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Bydammen og Linde Allé i Ballerup.

§1 FORMAL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre opførelse af en randbebyggelse langs Bydammen og Banegårdspladsen.
- at sikre tilpasning til Ballerups eksisterende bebyggelser med hensyn til omfang, placering og udformning af ny bebyggelse.
- at sikre opretholdelse af gode adgangs- og tilkørselsforhold til bagarealerne for både personbiler og vare-/renovations-/redningskøretøjer.
- at sikre varierede facader med bymæssig karakter mod Banegårdspladsen og Bydammen samt sikre en kantzone langs bebyggelsen, som kan bidrage til en grøn bymidte.
- at sikre gode parkeringsforhold, blandt andet ved etablering af parkeringspladser i en høj kælder i ny bebyggelse.
- at fastlægge bestemmelser om håndtering af regnvand.

§2 AFGRÆNSNING

OMRÅDE OG ZONESTATUS**Område**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 11 ho, del af 11gr, del af 91 b samt del af 7000 ap, alle af Ballerup By, Ballerup.

Zonestatus

- 2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

Anvendelse

- 3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligbebyggelse, evt. kombineret med liberalt erhverv eller private serviceerhverv (fx tandlæge, frisør, fysioterapeut, advokat eller lignende) i stueplan.
Der må ikke etableres udeservering.

§4 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.
- 4.2 En eventuel udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i den viste bebyggelsesplan, jf. bilag 2.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Vejadgang

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Bydammen/Ahornsvej og Banegårdspladsen, jf. bilag 1.
Fra Banegårdspladsen skal der fortsat kun være indkørsel, ikke udkørsel.
Kørsel gennem lokalplanområdet skal være ensrettet for lastbiler Banegårdspladsen og Ahornsvej, med indkørsel fra Banegårdspladsen og udkørsel til Ahornsvej.
For personbiler og varevogne skal Ahornsvej forblive dobbeltrettet, således at disse køretøjer kan køre ind til parkeringsarealerne både fra Banegårdspladsen og fra Ahornsvej, men kun ud til Ahornsvej.
- 5.2 Der skal opretholdes vejforbindelse mellem Bydammen og Centrumgaden via Ahornsvej.

Ahornsvej kan forlægges (flyttes) i forhold til den nuværende beliggenhed, jf. bilag 1.

Uanset placering skal Ahornsvej være anlagt med to kørebaner og med fortov i begge sider. Der skal etableres vejbelysning.

Indkørslen fra Banegårdspladsen skal anlægges i chaussésten. Placeringen af indkørslen kan justeres i forhold til nuværende placering, under hensyntagen til trafikale forhold, terrænforhold og adgangsforhold til butikker. Indkørslen skal fortsat være i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet.

Enhver forlægning af eksisterende veje og indkørsler skal udføres efter kommunens anvisninger med hensyn til de trafikale forhold: svingbaner, cykelstier, fortov etc.

Stier

- 5.3 Der skal være offentlig adgang for gående og cyklende gennem lokalplanområdet, jf. bilag 1.
- 5.4 Den nuværende sti mellem eksisterende og ny bebyggelse nord for Ahornsvej skal opretholdes, jf. bilag 1.

Parkering

- 5.5 Inden for lokalplanområdet skal der anlægges parkering til ny bebyggelse, i princippet som vist på bilag 1.

Parkering skal anlægges efter følgende normer:

Ved bilparkering som indgår i den samlede parkering for bymidten svarende til:

- 1 plads pr 125 m² bolig
- 1 plads pr 50 m² butiksareal samt
- 1 plads pr 65 m² kontorerhverv.

Ved privat parkering skal anlægges:

- 1 p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 20 m² bruttoetageareal til detailhandel og servicepræget erhverv
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til øvrige erhverv.

Der skal anlægges handicap-parkering med følgende norm: 1 handicap-plads pr. 20 almindelige p-pladser.

Note: Parkering som indgår i den samlede parkering for bymidten skal være tilgængelig for alle. Det giver mulighed for dobbelt udnyttelse af pladserne (gæster/kunder om dagen, beboere aften og nat). Derfor er denne parkeringsnorm lavere end hvis der anlægges privat parkering til bebyggelsen.

Der kan ikke etableres privat parkeringskontrol af parkeringsarealer, der beregnes efter den norm, der gælder for bymidtens samlede parkeringsdækning.

- 5.6 Parkeringsbehovet skal dækkes dels ved parkering i konstruktion, dels ved parkering på terræn.

Parkering i konstruktion skal etableres som en høj kælder under bygningen og eventuelt under dæk ud mod bagarealerne, i princippet som vist på bilag 1.

Parkering på terræn bag bebyggelsen skal etableres og placeres i overensstemmelse med de principper, som fremgår af bilag 1.

Note: Parkeringspladser i kælderkonstruktion betragtes og beregnes som privat parkering, mens parkering på terræn betragtes og beregnes som offentligt tilgængelig, jf. parkeringsnormen i § 5.5.

Bortset fra ovennævnte parkering i konstruktion må der ikke etableres overdækket parkering eller carporte.

- 5.7 Der skal etableres cykelparkering til ny boligbebyggelse svarende til 1,5 cykel p-plads pr. bolig. Cykelparkering kan etableres mod gaden eller ved/på hævet opholdsdek bag randbebyggelsen.

Cykelparkering, som placeres ud mod en gade (Banegårdspladsen, Bydammen eller Ahornsvej) må ikke være overdækket.

- 5.8 Alle ovennævnte arealer skal anlægges, så der sikres god tilgængelighed i henhold til gældende standarder.

Belysning

- 5.9 Belysning langs Banegårdspladsen og Bydammen skal udføres i overensstemmelse med kommunens gældende Belysningsplan.

Note: formålet er at sikre sammenhæng og helhed i belysningen i og ved de offentlige gaderum Bydammen og Banegårdspladsen.

Der skal sikres tilstrækkelig belysning af kantzonen (jf. § 8), enten med gadearmaturer eller ved belysning opsat på facader, eller ved en kombination heraf.

- 5.10 Gadestrækningen mellem Centrumgaden og Bydammen, der i denne lokalplan omtales som Banegårdspladsen, skifter navn til Bydammen, således at alle boliger i den bebyggelse, som denne lokalplan omhandler, får adresse på Bydammen eller Ahornsvej.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 6.1 Bebyggelsen må maksimalt udgøre 6.800 etagemeter plus hævet parkeringskælder, jf. bilag 1.

Udnyttelsen af den fulde byggemulighed afhænger af, at der kan etableres den fornødne parkering, jf. p-normerne i § 5.5.

Note: byggemuligheden svarer til en bebyggelsesprocent på knap 95 for hele lokalplanområdet under ét.

Bebyggelsens højde og etageantal

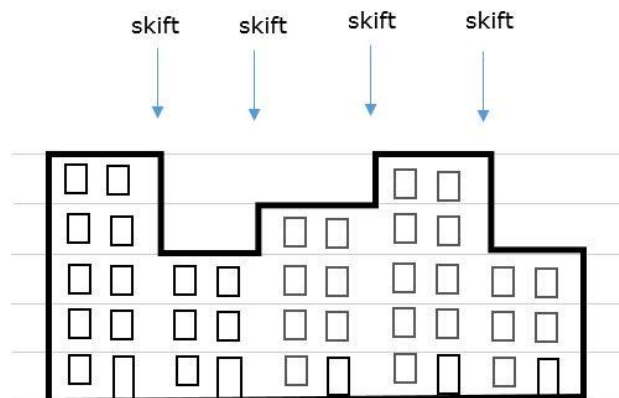
- 6.2 Langs Banegårdspladsen og Bydammen skal ny bebyggelse opføres i 3- 5 boligetager plus stedvis høj kælder (p-kælder) og taghave.

Der må bygges i 5 etager på hjørnet af Bydammen og Banegårdspladsen samt yderligere ét sted langs Bydammen og ét sted langs Banegårdspladsen, i princippet som vist på illustrationsplanen på bilag 2.

I alt må max 25% af bebyggelsen langs Bydammen og Banegårdspladsen være i 5 etager plus høj kælder.

Bebyggelsen skal have varierende etageantal.

Langs Banegårdspladsen skal der være minimum 4 skift i bygningshøjde/etageantal, mens der mod Bydammen skal være minimum 3 skift i bygningshøjde/etageantal.



Vignet der viser princippet for skift i bygningshøjde/etageantal

Langs sydsiden af Ahornsvej må der bygges i max 3 etager plus høj kælder (p-kælder); langs nordsiden af Ahornsvej må der bygges i max 3 etager.

6.3 Bygningshøjderne fastlægges som følger:

- max 18 meter ved 5 etager på høj kælder
- max 15 meter ved 4 etager på høj kælder
- max 12 meter ved 3 etager på høj kælder
- max 10 meter ved 3 etager på terræn.

Bygningshøjden er inkl. eventuel brystningsmur, jf. beregningsreglerne i Bygningsreglement (BR18).

Altaner, taghaver mv.

6.4 Der skal etableres udendørs opholdsareal oven på dækket over parkeringskælderen. Her kan der desuden etableres private 'terrasser' i forbindelse med boligerne.

Der kan etableres friarealer på tagflader i form af tagterrasser eller taghaver.

6.5 Alle boliger skal have mindst én altan eller terrasse.

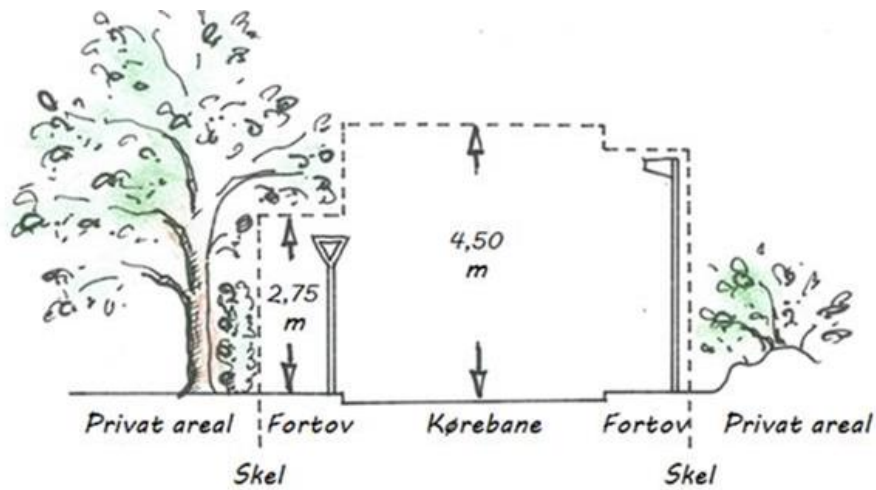
Der kan opsættes altaner ud mod gaden (mod syd og vest), men da disse altaner vil være støjplagede, kan de ikke medregnes som primære opholdsarealer (se § 9 vedr. støj).

Inden for byggefelt A må altaner ikke overskride byggefeltet.

Inden for byggefelt C må altaner overskride byggefeltet, forudsat at der opretholdes tilstrækkeligt frirum under dem med hensyn til trafikafvikling, belysning etc., jf. nedenstående illustration

Udformes så indbliksgener undgås.

Note: illustrationen er fra kommunens 'kvalitetskatalog'; der gælder samme krav til frirum ved altaner som ved beplantning.



- 6.6 Der må ikke være altaner på bebyggelse langs nordsiden af Ahornsvej, dvs. ind mod eksisterende bebyggelse.

Note: bestemmelsen skal medvirke til at forebygge indbliksgener mellem nuværende og kommende bebyggelse.

- 6.7 Der må ikke etableres altangange som adgang til boligerne. Se også § 6.9.

Byggefelter

- 6.8 Bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, som fremgår af bilag X. Der er vist to slags byggefelter: byggefelt til boligbebyggelse (A og C) og byggefelt til overdækning af hævet p-kælder (B).

Byggefelt A: boligbebyggelse

Byggefelt B: opholdsdæk over parkering i konstruktion (svarende til høj kælder)

Byggefelt C: boligbebyggelse

Overgangen/grænsen mellem byggefelterne A og B er vejledende og fastlægges først med udformningen af det endelige byggeprojekt.

Den ydre afgrænsning af de to byggefelter ud mod de omgivende offentlige vejarealer ligger fast.

- 6.9 Der skal være primær adgang til alle boliger fra gaden (Banegårdspladsen, Bydammen og Ahornsvej).

Byggelinjer, afstand til skel og andre placeringsforhold

- 6.10 Langs Banegårdspladsen og Bydammen skal bebyggelse placeres på en måde, så der dannes en grøn kantzone af varierende bredde mellem vej/fortov og bygningen, i princippet som vist på bilag 1. Se også § 8.1.

Note: Kantzonen skal udgøre et grønt og varieret forareal til boligerne med et frodigt og bymæssigt udtryk. Den skal give mulighed for ophold, begrænse indblik i boligerne og bidrage til at gøre bymidten grøn.

6.11 Langs Banegårdspladsen skal bebyggelsens facade ligge i varierende afstand fra vejskel, i princippet som vist på illustrationsplanen, bilag 2. Al bebyggelse langs Banegårdspladsen skal ligge i eller bag den facadelinje, beliggende 0,8 m bag vejskel, som er vist på bilag 1.

På denne strækning stilles der følgende krav til kantzonen udformning:

- bebyggelsens facade må ikke noget sted ligge nærmere vejskel end 0,8 meter, jf. facadelinje på bilag 1.
- langs minimum 10 meter af facaden skal kantzonen være mindst **4,5** meter bred, målt fra vejskel til facade.
- kantzonen skal variere i bredden med minimum 3 skift, jf. tilsvarende krav i § 6.2 om variation i etageantal.

Langs Bydammen skal bebyggelsen trappes af, i princippet som vist på illustrationsplanen, bilag 2.

Kantzonen skal spænde fra vejskel til facade, med de fortandinger/forskydninger, som bebyggelsens udformning tilsiger, se § 6.10.

Både langs Banegårdspladsen og langs Bydammen gælder det, at kantzonen præcise form og afgrænsning ind mod bygningen afhænger af facadens beliggenhed og udformning i det konkrete projekt.

Note: formålet med bestemmelsen er at skabe variation i facaden, give byggeriet et mere grønt udseende og skabe afstand til forbipasserende på fortovet.

Småbygninger

6.12 Der må ikke placeres fritstående skure eller lignende på terræn. Depoter, affaldshåndtering m.v. på terræn skal indarbejdes i eller sammenbygges med boligbebyggelsen.

Der kan etableres fritstående depoter/skure i forbindelse med opholdsarealet oven på parkeringsdækket.

Tekniske anlæg

6.13 Tekniske anlæg skal placeres og udformes på en måde, så de indgår som en integreret del af bebyggelsen. Se også § 6.12 og 7.4.

6.14 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

7.1 Facader skal udføres som blank teglstensmur eller pudset mur.

Facaderne skal fremstå som et arkitektonisk hele med samme materiale i hele facadens

højde.

Der må ikke anvendes facadematerialer, som efter Kommunalbestyrelsens vurdering kan medføre blændingsgener for omgivelserne.

- 7.2 Vinduer skal udføres i træ, træ/alu, alu eller komposit.
- 7.3 Værn på altaner og franske altaner, samt værn på opholdsterrassen ud mod p-arealerne på terræn, skal have ens udtryk og udføres i stål. De må ikke fremstå som galvaniserede.

Værn på tagterrasser kan udføres som brystning i tegl eller alternativt som tilbagetrukket stålværn med samme udtryk som altanværn.

Note: Bestemmelsen om at værn ikke må fremstå som galvaniserede skal sikre, at bebyggelsen får et kvalitetspræget udtryk.

- 7.4 Eventuelle teknikhuse på tag skal have en lukkede facader og tilpasses bebyggelsens samlede facadeudtryk med hensyn til materialer og/eller farver.

Tage

- 7.5 Ny bebyggelse skal udføres med flade tage (skjult taghældning), evt. med en brystning langs kanten eller ensidig taghældning.
Tagflader må ikke være reflekterende.

- 7.6 Der kan etableres taghave eller tagterrasse på tagene.
Tagflader, hvor der ikke etableres taghave eller tagterrasse, skal på anden måde udføres som grønt tag (fx med sedum).

Note: bestemmelsen om grønne tage har til formål at sikre, at regnvand så vidt muligt tilbageholdes og forsinkes på tagene i stedet for at blive ledt direkte til kloaksystemet. Samtidig har de grønne tage en betydning for temperatur og mikroklima, fx i forbindelse med varme somre.

Uanset ovenstående bestemmelse kan der etableres solcelleanlæg på tagflader som en integreret del af bygningens ydre fremtræden - i stedet for eller i kombination med det grønne tag.

Solceller skal være antirefleksbehandlet for at undgå blændingsgener.

- 7.7 Nedløbsrør, tagrender og afdækninger skal være ens og skal udføres i aluzink, stål, tombak eller andet metal.
- 7.8 Hvis taget anvendes til tagterrasse, skal der etableres en brystning på taget som værn. Hvis der placeres større installationer (ventilation, elevator eller andet) med en højde på mere en 1 meter på taget, skal der etableres en brystning som visuel afskærmning. Se også § 6.2.
- 7.9 Der må ikke være skorstene på bebyggelsen.

Farver

7.10 Teglnuancer skal være rødlige, lyse, grå eller gule med spil og changering. Puds skal holdes i en lys farve inden for en skala af hvid/grå/sandfarvet.

Udsparinger og arkitektoniske elementer som vinduer, døre, altaner, karnapper kan udføres i andre farver.

Note: Farvevalget er baseret på de facadefarver, som findes i omgivelserne i forvejen. Når der fx ikke må anvendes brune eller sorte/blådæmpede tegl eller skifer skyldes det, at disse mørke farver gør gaderummene omkring bygningen mørke og øger behovet for kunstig belysning.

7.11 Der må ikke opsættes udvendige antenner eller lignende.

Skiltning på bygninger

7.11 Der må opsættes skiltning med husnummer og navnetavle med ringeknapper.

Derudover må der kun opsættes henvisningsskilte med forbindelse med liberalt erhverv eller privat serviceerhverv. Henvisningsskilte må kun indeholde navn og logo og skal sidde på facaden i tilknytning til adgangsdøren. Skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 m². Der må ikke opsættes digital skiltning (dioder, skærme etc.)

Skilte må ikke indeholde reklame, og de må ikke udformes som lysskilte.

§8 UBEBYGGEDE AREALER**Kantzone mellem vej og bygning**

8.1 Mod Banegårdspladsen og Bydammen skal der etableres en kantzone mellem vejen og bebyggelsen, i princippet som vist på bilag 1. Se også § 6.11.

I kantzonen skal belægninger holdes på et minimum, dvs. at kun fortov og andre gangarealer samt arealer til cykelparkering og eventuelle bænke må have fast belægning jf. § 8.5 og 8.8.

Note: Kantzonen skal udgøre et grønt og varieret forareal til boligerne med et frodigt og bymæssigt udtryk. Den skal give mulighed for ophold, begrænse indblik i boligerne og bidrage til at gøre bymidten grøn.

Cykelparkering i forbindelse med kantzonen skal være uoverdækket, se også § 5.7.

8.2 Der skal etableres beplantede regnbede som kombinerede grønne elementer og regnvandsforanstaltninger i kantzonen. Regnbedene skal beplantes med fugttålende planter (græsser og urter).

Regnbedene skal placeres og udformes, så de ikke forringer tilgængeligheden på fortovet og ind til de enkelte opgange.

Affaldshåndtering

8.3 Affaldshåndteringen skal placeres på byggeriets bagarealer på en sådan måde, at der sikres god adgang for alle beboere samt for renovationskøretøjer. Renovationsløsningen skal følge opstillingsprincipperne fra I/S Vestforbrænding.

Der kan etableres nedgravet affaldssystem.

Eventuelle affaldsskure/-indhegninger skal være ventilerede og med tag og udseendemæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse.

- 8.4 Håndtering af affald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald.

Beplantning

- 8.5 Kantzonen mod Banegårdspladsen og Bydammen skal fremstå frodig, grøn og beplantet. Der skal vælges træer, buske og planter, som er egnede til byklimaet og påvirkningerne fra trafikken.

Note: Bestemmelsen om valg af plantearter har til formål at sikre at beplantninger kan blive sunde og frodige uden brug af pesticider eller store mængder gødning.

Der skal arbejdes med beplantede zoner, og de skal udføres med rodvenlige bærelag, der sikrer træers og øvrig beplantnings trivsel.

- 8.6 På det hævede opholdsdæk mod gårdrummet skal der etableres beplantning i form af fx hæk, busketter, blomsterbede og enkelte træer i kummer. Dækket skal derfor etableres med en konstruktion, som kan tåle belastningen fra muldbede og beplantning.

Mellem de private 'terrasser' på dækket kan der mellem naboer skærmes af med hæk-beplantning i en max højde på 1,5 meter.

Ud mod de fælles arealer på opholdsdækket må der kun etableres lav beplantning i max 1 meters højde. Se også § 8.7 vedr. hegn.

Væggen mod de offentlige parkeringspladser skal begrønnes, dvs. beplantes med klatreplanter.

Hegn

- 8.7 Der må ikke hegnes mod gaderne (Banegårdspladsen, Bydammen og Ahornsvej).

Der må desuden ikke etableres faste hegn (stakitter) inden for lokalplanområdet, bortset fra altanværn og lignende sikkerhedsværn (fx langs kanten af hævet opholdsdæk), jf. § 7.3.

Eventuelle interne hegn skal udføres som grønne, det vil sige enten som hæk, evt. suppleret med et åbent trådhegn, eller som beplantet trådhegn. Max højde fastsættes til 1 meter.

Befæstede arealer

- 8.8 Faste belægninger skal holdes på et minimum. Hvor det er muligt, skal så stor en del som muligt af kantzonen mod de omgivende veje være grøn (ikke-befæstet), se også § 8.1 og 8.5. Det vil sige, at der skal etableres beplantning alle steder, hvor der ikke nødvendigvis skal være fast belægning til fx fortov, cykelparkering eller lignende.

Note: Bestemmelsen om at begrænse de faste belægninger har til formål at sikre, at regnvand kan forsinkes, tilbageholdes og evt. i nogen grad nedsives ved hjælp af beplantning eller græs, i stedet for at ledes direkte via en fast belægning til kloaksystemet. Samtidig har beplantning betydning for mikroklimaet i byen, fx i forbindelse med varme somre.

Tekniske anlæg

8.9 Tekniske anlæg skal placeres og udformes på en måde, så de indgår som en integreret del af bebyggelsen.

Terrænregulering

8.10 Terræn må kun reguleres med +/- 50 cm. Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end 0,5 meter eller med en større hældning end 1:1 uden tilladelse uden forudgående tilladelse fra Ballerup Kommune.

§9 STØJ

Grænseværdier

9.1 Ny bebyggelse skal udformes, så de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj i beboelsesrum og anden støjfølsom anvendelse samt for primære udendørs opholdsarealer ikke overskrides.

Note: Mht. grænseværdier henledes opmærksomheden på, at støj fra busterminalen administrativt ikke betragtes som vejtrafikstøj men som virksomhedsstøj, der reguleres i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

Parkering

10.1 Inden ny bebyggelse kan tages i brug, skal de dertil tilhørende parkeringspladser være anlagt i henhold til normerne i § 5.5. Dette gælder også ved en eventuel etapevis udbygning af arealet.

Fællesanlæg

10.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg, jf. § 6.13.

10.3 Regnbede til håndtering af regnvand skal være etableret, inden bebyggelsen tages i brug, jf § 8.2.

§11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

11.1 Den foreliggende lokalplan nr. 179 erstatter lokalplan 063 for så vidt angår de berørte matrikler.

Note: Lokalplanområdet er derudover omfattet af Lokalplan 071 vedr. Skilte og facader i Ballerup og Lokalplan 114.1 for et kultur- og forlystelsesaktiviteter i et område i Ballerup bymidte. Disse to lokalplaner opretholdes.

11.2 Følgende servitutter aflyses helt eller delvist:

04.11.1903-1282-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. (skøde)

Aflyses delvist (påtaleberettiget er ejer af ejendommen matr.nr. 11a Ballerup By, Ballerup, som ikke eksisterer længere).

27.08.1940-4688-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. (skøde)

Aflyses (påtaleberettiget er ejer af ejendommen matr.nr. 86a Ballerup By, Ballerup, som ikke eksisterer længere).

14.10.1974-20155-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv., bl.a. bestemmelser om salg (skøde)

Aflyses delvist, Kommunen er påtaleberettiget.

26.05.1976-12713-06 Dok om parkering mv. (skøde)

Aflyses, kommunen er påtaleberettiget.

02.03.1976-5301-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. (skøde)

Aflyses delvist, kommunen er påtaleberettiget.

13.07.1977-16994-06 Dok om parkering mv (påtegning på skøde)

Aflyses, kommunen er påtaleberettiget.

§12 RETSVIRKNINGER

Midlertidige retsvirkninger

12.1 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

12.2 I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 i Lov om Planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse.

Lokalplanforslaget er således vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 26. november 2018 til offentlig høring.

sign. Jesper Würtzen
Borgmester

/

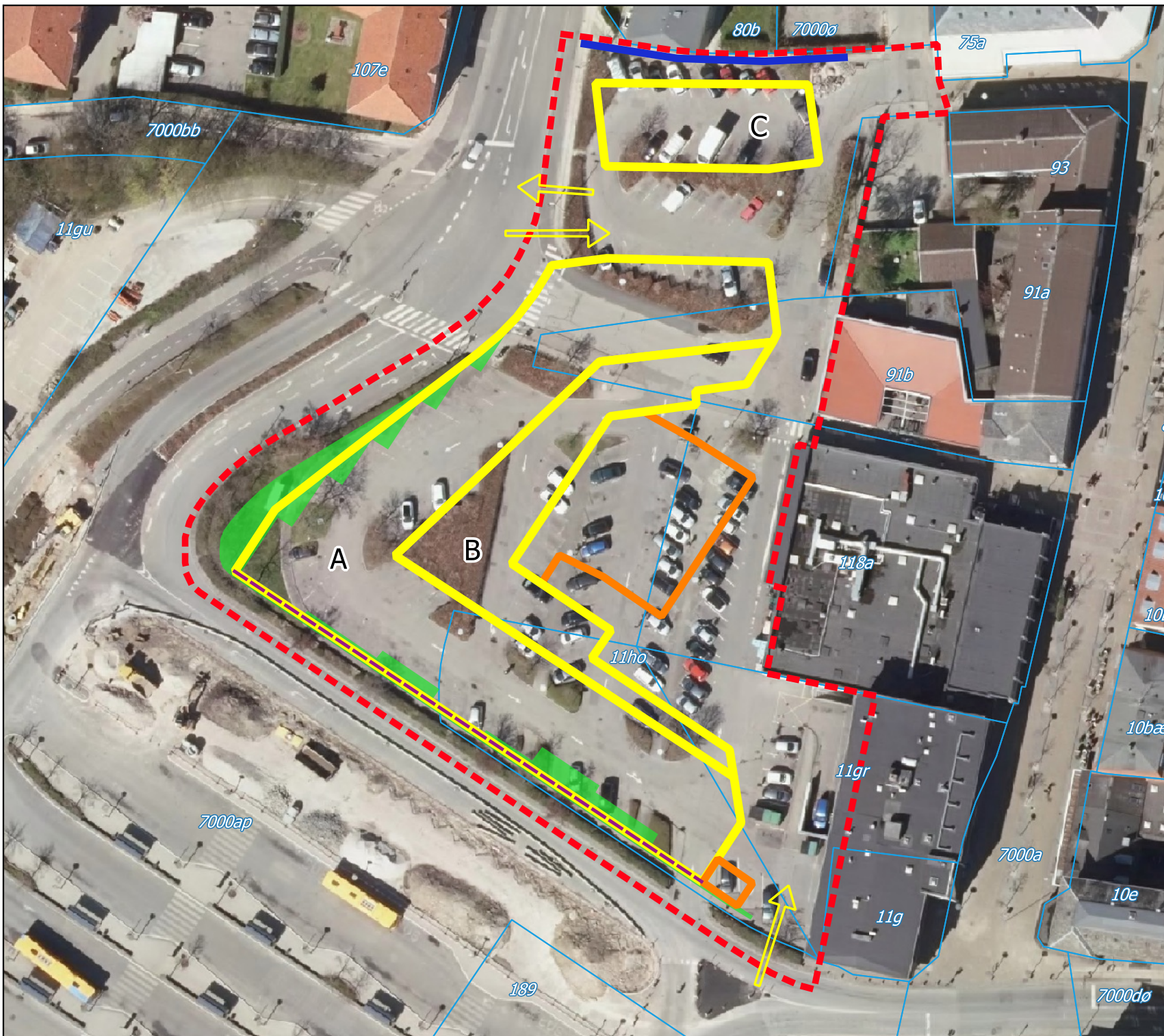
sign. Steen Pedersen
Centerchef

BILAGSOVERSIGT

Bilag 1 Lokalplanområde, bebyggelse og trafikale forhold

Bilag 2 Illustrationsplan

Bilag 3 Miljøscreening



Kortbilag 1

Forslag til Lokalplan 179 for et boligområde ved Bydammen og Banegårdspladsen

Tegnforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Kantzone
-  Byggefelt
-  Parkering
-  Vejadgang
-  Sti
-  Byggelinje



Mål: 1:750 Papirformat: A4
 Dato: 29 / 10 - 2018
 Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 2

Forslag til Lokalplan 179 for et boligområde ved Bydammen og Banegårdspladsen

Illustrationsplan



BALLERUP
KOMMUNE

Mål: 1:750 Papirformat: A4

Dato: 26 / 10 - 2018

Center for By, Erhverv og Miljø



Miljøscreening af forslag til Lokalplan 179 for et boligområde ved Bydammen og Linde Allé i Ballerup.

Sammenfatning

Forslag til Lokalplan 179 giver mulighed for opførelse af en etage-randbebyggelse ved Bydammen og Linde Allé i Ballerup. Bebyggelsen vil rumme ca. 65 boliger, og der etableres fælles friareal på et hævet plateau på bagsiden af bebyggelsen med parkering nedenunder. Boligerne afføder et behov for parkering, som tilgodeses på grunden. Samtidig vil bebyggelsen imidlertid fortrænge eksisterende parkeringspladser på arealet – der vil derfor blive anlagt et tilsvarende antal parkeringspladser andetsteds i bymidten.

Ballerup Kommune vurderer på baggrund af nedenstående miljøscreening af lokalplanforslaget, at de ændringer af området, som planforslaget muliggør, ikke antages at kunne få væsentlig negativ indflydelse på miljøet. Der er derfor ikke anledning til at lave en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 179.

Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Klagen skal indgives inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Ballerup Kommune via Klageportalen. 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 om videresendelsen.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet 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.

Lovgrundlag

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017) skal der udarbejdes en miljøvurdering af

planer og programmer, 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. 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 3 tages i betragtning. Det vurderes gennem en miljøscreening af en række miljøparametre, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser.

Miljøscreening

- i henhold til Bekendtgørelse nr. 448 af 10.05.2017 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Ballerup Kommune

Dato	16. marts 2018
Projektbeskrivelse	Lokalplan 179 for et areal ved Bydammen og Linde Allé, Ballerup
Sagsnummer	01.02.05-P16-19-17
Vedlagte bilag	Illustrationsplan (bilag 2)
Resumé af planen eller programmets indhold	Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en etagebebyggelse (randbebyggelse) til boligformål langs Bydammen og Linde Allé i Ballerup. Planen indeholder bestemmelser vedr. bygningers omfang, placering og udseende, ligesom der fastlægges bestemmelser om tilkørsels- og parkeringsforhold, friarealer m.v.
Miljøpåvirkninger	Bebyggelsen vil afstedkomme øget beboertrafik, til gengæld vil den fortrænge eksisterende parkeringspladser, som skal erstattes/flyttes andetsteds i bymidten (nær ved Hold-an Vej). Dermed vurderes bebyggelsen ikke at medføre øget bilkørsel på Linde Allé og Bydammen i forhold til i dag.
Konklusion	Det vurderes, at lokalplan 179 ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Miljøvurderingspligt	Ja	Nej	Bemærkninger Loven finder anvendelse på
Er planen omfattet af lovens § 2 stk. 1		x	1) planer og programmer, jf. dog § 3, a) som enten fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter eller medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger, og b) som udarbejdes eller vedtages af en myndighed, udarbejdes med henblik på Folketingets vedtagelse af planer og programmer via en lovgivningsprocedure og udarbejdes i henhold til love, administrative retsfor skrifter eller administrative beslutninger,
Er planen omfattet af lovens § 2 stk. 2		x	2) projekter omfattet af bilag 1 og 2, jf. dog § 4, og
Er planen omfattet af lovens § 2 stk. 3		x	3) høringer af offentligheden og berørte myndigheder over planer, programmer og projekter under udarbejdelse i en anden stat, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet i Danmark. <i>Stk. 2.</i> Loven finder også anvendelse på ændringer i planer og programmer.

						Stk. 3. Planer og programmer efter stk. 1, nr. 1, litra a, som i medfør af lovgivningen tilvejebringes af fysiske eller juridiske personer, er omfattet af loven.
Berørte myndigheder						
Ballerup Kommune						

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	Udløser miljøvurdering	Bemærkninger og begrundelser for vurderingerne
Bymiljø & landskab						
1 Grønne områder; fredskov, park, græsarealer, støj- volde, stiforbindelser etc.	x					Ikke relevant - der er tale om arealer i bymidten
2 Landskabelig/byarkitektonisk værdi; bykerne, villaområde, landsby etc.		x				Ikke relevant - bebyggelsen skal etableres på nuværende parkeringsareal. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre tilpasning til eksisterende bebyggelse i området.
3 Skovrejsning/-nedlæggelse etc.	x					Ikke relevant - der er tale om arealer i bymidten
4 Kulturhistoriske forhold; kirkeområder, ældre/typiske, bevaringsværdige bygninger	x					Ikke relevant - der er ingen kulturhistoriske bevaringsværdier i nærområdet.
5 Dyre- og planteliv; mangfoldighed, faunapassager, bynatur etc.	x					Ikke relevant - der er tale om arealer i bymidten
6 Fredning og naturbeskyttelseslinier; Skov og søfredningslinier etc.	x					Ikke relevant - der er tale om arealer i bymidten
7 Diverse						--
Forurening						
8 Støjniveau; støj og vibrationer, maskin-, ventilations- og transport- støj samt støj fra børn.	x					Ikke relevant - der er tale om almindelig boligbebyggelse. Evt. støj i anlægsperioden vil blive håndteret i henholdt til eksisterende lovgivning.
9		X				Lokalplanen rummer bestemmelser vedr. brug af reflekterende materialer.

Lys- og refleksionsgener; belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys etc.					
10 Luftkvalitet; Støv, vanddamp, aerosoler, lugt etc.	x				Ikke relevant – der er tale om almindeligt boligbyggeri.
11 Jord; forureningsklasser, jordbundsforhold etc.	X				Der er ikke registreret – eller mistanke om – jordforurening i området. Den fremtidige anvendelse (boliger) vil ikke generere jordbundsforurening.
12 Grundvand; afstand til vandforsyning/boringer, indvindingsområder etc.		x			Hele Ballerup Kommune er registreret som vandindvindingsområde. Den aktuelle udnyttelse af arealet vil ikke have negativ indflydelse på vandkvaliteten.
13 Overfladevand; afledning til søer, åer, grøft og dræn. Risiko for spild med forurenende stoffer.		X			Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. regnvandshåndtering.
14 Eksisterende forurening; jordforurening, støjbelastning.	x				Der er ikke registreret – eller mistanke om – forurening i området, og den fremtidige anvendelse (boliger) vil ikke generere støj.
15 Samlet belastning i området; ovenstående underpunkter samlet set.		X			Lokalplanen vurderes ikke at medføre forurening.
16 Diverse					--
Ressourceanvendelse					
17 Arealforbrug; udlæg i forhold til strategier og visioner.	x				Den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, er i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens ønsker om udvikling og fortætning i bymidten. Der er tale om en særdeles stationsnær placering.
18 Energiforbrug; opførelse, drift etc.	x				Intet særligt at bemærke – boligbebyggelse iht. bygningsreglementet
19 Vandforbrug; kapacitet, bortledning, recirkulation etc.		x			Intet særligt at bemærke – lokalplanen vil indeholde bestemmelser vedr. håndtering af regnvand.
20 Produkter, materialer, råstoffer; bæredygtighed, levetid, aldring etc.		x			Intet særligt at bemærke.
21 Affald, genanvendelse; restprodukter, sortering, genbrug, etc.		x			Intet særligt at bemærke - bebyggelsen vil være underlagt de gældende regler for affaldshåndtering i Ballerup Kommune
22 Diverse					-
Befolkning og sikkerhed					

23 Demografi og socioøkonomiske forhold; arbejdspladser, omsætning, bosætning og skattegrundlag etc..			x			Bebyggelse vil bidrage til et blandet boligudbud i bymidten og dermed bidrage positivt til skattegrundlaget. Ligeledes vil flere boliger i bymidten danne grundlag for en øget omsætning i de lokale butikker.
24 Arbejdsmiljø; hensyn, sikkerhed, beskyttelse.	x					Arbejdsmiljø i forbindelse med byggeriet vil blive håndteret i henhold til eksisterende lovgivning.
25 Svage grupper; adgangs-, og parkeringsforhold, blindeudstyr etc.		x				Bebyggelsen skal leve op til gældende regler om tilgængelighed.
26 Risikoforhold såsom brand, eksplosion, giftpåvirkning o.l.; afstande, hensyn etc.	x					Gældende lovgivning vil blive fulgt.
27 Skyggevirkninger og øvrige naboforhold; nærhed, udsigt, indblik, lysindfald etc.		x				Bebyggelsen vil kun få betydning for et ganske lille antal eksisterende boliger mht. udsigt, indblik, lysindfald etc. Påvirkningen vil ikke være af betydning.
28 Diverse						--
Trafik						
29 Sikkerhed og tryghed; trafikikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelse af tryghed etc..			x			Overordnet vil boliger på dette sted øge trygheden i området ved at der kommer naturlig overvågning fra boligerne. Lokalplanen vil derudover indeholde bestemmelser, der skal sikre de trafikale forhold og tryghedsaspektet.
30 Energiforbrug; ændringer i forbrug, effektivisering af drift etc.	x					Intet særligt at bemærke – boligbyggeri opføres iht. bygningsreglementet.
31 Trafikmønstre; trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.		x				Den bebyggelse, som lokalplanen skal muliggøre, vurderes ikke at ville generere mere trafik i området end den nuværende parkeringsplads - snarere tvært imod. Parkering til butikkerne i Centrumgaden flyttes til andre steder i bymidten, nærmere indkørslen til bymidten fra Hold-an Vej. Dermed øges trafikken i bymidten generelt ikke væsentligt.
32 Støj; ændring af støjbelastning, hensyn til omkringboende, hvordan forebygges og begrænses etc.	x					Den bebyggelse, som lokalplanen skal muliggøre, vil ikke medføre støjbelastning i området.
33 Diverse						--



Lokalplanforslag vedtaget til offentlig høring af Ballerup Kommunalbestyrelse den 28. november 2018

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
Tlf: 4477 2000

www.ballerup.dk

