



# Lokalplan

nr. 151



for et område ved Parkvej i Ballerup

## Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplan 151 har til formål at muliggøre opførelse af boligbebyggelse i form af punkthuse i op til fire etager på de arealer, som lokalplanen omfatter, dvs. et areal afgrænset af Gl. Rådhusvej, Parkskolen, ved Parken og Parkvej.

Baggrunden for den aktuelle lokalplanlægning er, at den private ejer af en af matriklerne (matr.nr. 8 kz) har ønsket at fremskynde udbygningen af arealet. Udbygningen er helt i tråd med Kommunalbestyrelsens ønsker om udvikling og fortætning i Ballerup bymidte. Kommunen har imidlertid ønsket, at bebyggelsen af de forskellige matrikler inden for lokalplanområdet skal ske efter en samlet plan. Den private ejer af matr.nr. 8 kz har derfor ladet udarbejde en helhedsplan for området. Den er lagt til grund for lokalplanlægningen for arealet.

Da pavillonbebyggelsen på de kommunale arealer pt. er i anvendelse til hjemtagningsboliger for borgere, der har behov for hjælp og pleje efter en hospitalsindlæggelse, kan de kommunale arealer først bringes i spil, når hjemtagningsboligerne kan flyttes til andre lokaliteter, hvilket forventes at ske i 2019/2020. Derfor er lokalplanen formuleret på en måde, som gør det muligt at udbygge arealerne i etaper. Dermed kan den private grundejer kan bebygge sin matrikel uafhængig af udbygningen af de kommunale arealer, samtidig med at der sikres en arkitektonisk helhed i området.

## Lokalplanområdet



Lokalplanområdet

Størstedelen af arealerne inden for lokalplanområdet (matr.nr. 8 ar, 8 as, 8ax, 8m og 8 n) rummer i dag en pavillonbebyggelse. Disse parceller ejes af Ballerup Kommune, og pavillonerne anvendes som hjemtagningsboliger for kommunens borgere.

På matr.nr. 8 n ligger en kommunalt ejet villa fra 1915, som med lokalplan nr. 109 i 2001 blev udpeget som bevaringsværdig. Da villaen er en fin repræsentant for sin tid, opført i god kvalitet, i gode materialer og med fine bygningsdetaljer, opretholdes udpegningen som bevaringsværdig i denne nye lokalplan. Villaen anvendes pt. til at huse flygtninge.

Matrikel nr. 8 eq rummer en bevaringsværdig bygning, der tidligere har fungeret både som rådhus og som politistation. Bygningen er nu privatejet og indrettet til ejerlejligheder.

Matrikel 8 kz tilhører pt. samme private ejer. Her ligger en pavillonbygning, der pt. anvendes til oplagring.

Ved Parkskolen, ud mod Parkvej, ligger en matrikel, der i dag anvendes til parkering for brugerne af skolens tilbud. Dette kommunale areal skal sælges til bebyggelse som led i realisering af den samlede bebyggelsesplan. Det vil derfor være en forudsætning for udbygningen af lokalplanområdet, at der etableres et tilsvarende antal parkeringspladser på Parkskolens areal med indkørsel fra Gl. Rådhusvej. Flytningen af parkeringen vil have den positive sideeffekt, at trafikken hertil ikke længere skal ske ad Ved Parken og Parkvej, men flyttes til Gl. Rådhusvej.

Derudover er der i dag parkeringspladser på en del af det kommunalt ejede vejareal litra 7000 at. Disse pladser anvendes i alt væsentligt af hjemtagningens personale og brugere.

Hjemtagningensboligerne forventes opretholdt på deres nuværende placering indtil 2019/2020. Derefter er det Kommunalbestyrelsens hensigt, at pavillonbebyggelsen skal nedrives og arealet sælges til boligbebyggelse som led i den aktuelle udvikling og fortætning af Ballerup bymidte.

### **Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold**

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige udkant af Ballerup bymidte. Det afgrænses af Parkskolen, Parkvej, Ved Parken og Gl. Rådhusvej.

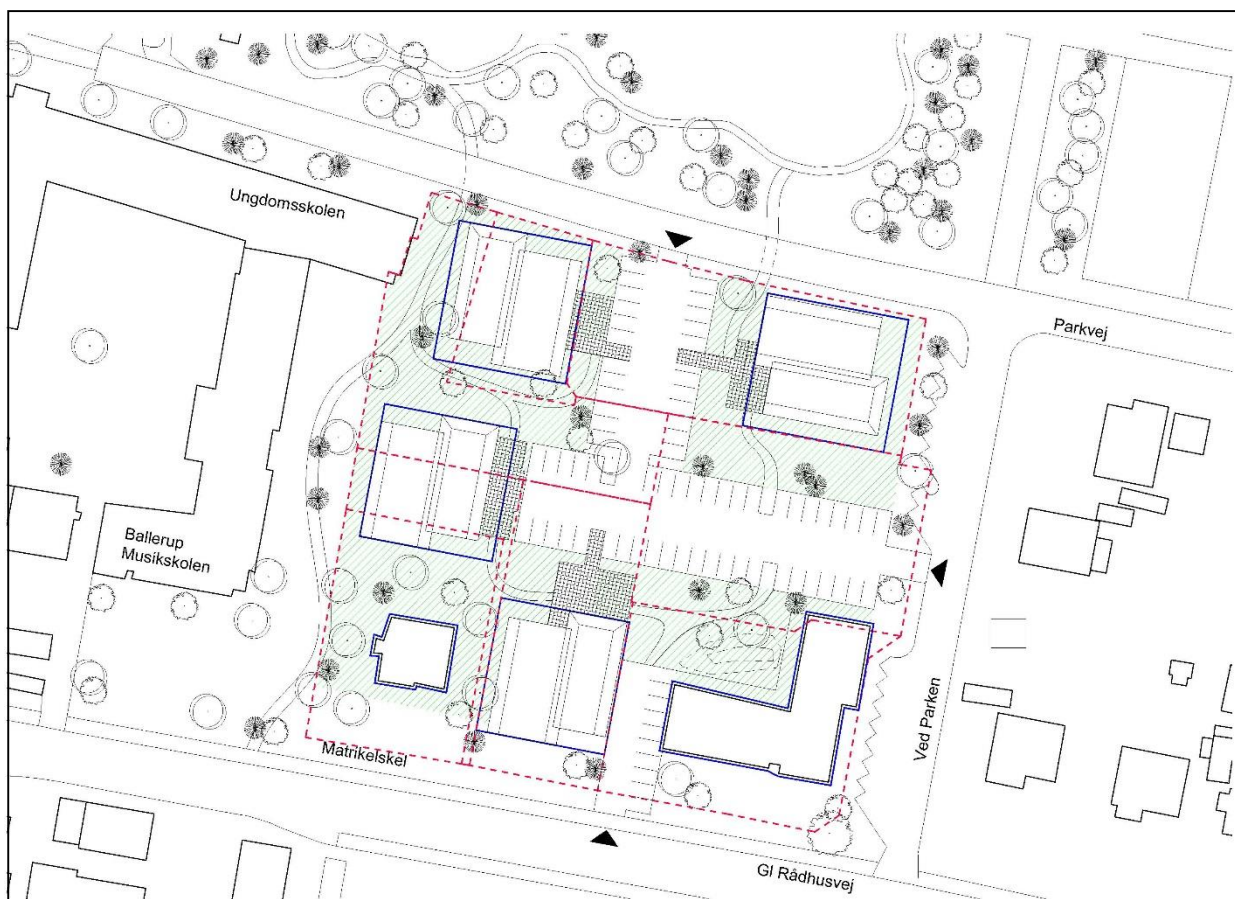
Parkskolen umiddelbart vest for lokalplanområdet rummer musikskole, ungdomsskole, billedskole, tandlægepraksis, sundhedshus og ungdomsboliger. På den anden side af Parkskolen ligger den nord/syd-gående gennemfartsvej Hold-an Vej.

Nord for lokalplanområdet, på den anden side af Parkvej, ligger Damgårdsparken, hvor rådhuset ligger i den vestlige ende, mens der er forskellige boldbaner i den østlige ende. Der er en sø i parken, lige over for lokalplanområdet.

Syd og øst for området ligger der villaområder, adskilt fra lokalplan området af hhv. Gl. Rådhusvej og Ved Parken.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør en bebyggelse af boliger, men med mulighed for liberale erhverv (tandlæge, frisør etc.) i stueplan. Der vil blive tale om en parkbebyggelse med punkthuse i op til fire etager, beliggende i et parklignende anlæg, der knytter an til Damgårdsparken. Al parkering til ny bebyggelse skal tilvejebringes inden for lokalplanområdet. For bygningerne på Gl. Rådhusvej 15 og 19 opretholdes udpegningen som bevaringsværdige.



*Illustrationsplan (Friis & Moltke Arkitekter)*

Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. arealets anvendelse og kommende bebyggelses placering, højde og ydre fremtoning samt trafik- og parkeringsforhold. Den rummer desuden bestemmelser, der omhandler miljøforhold (affalds- og regnvandshåndtering, befæstelsesgrad mv.), beplantning, etapeopdeling og udstykning.

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

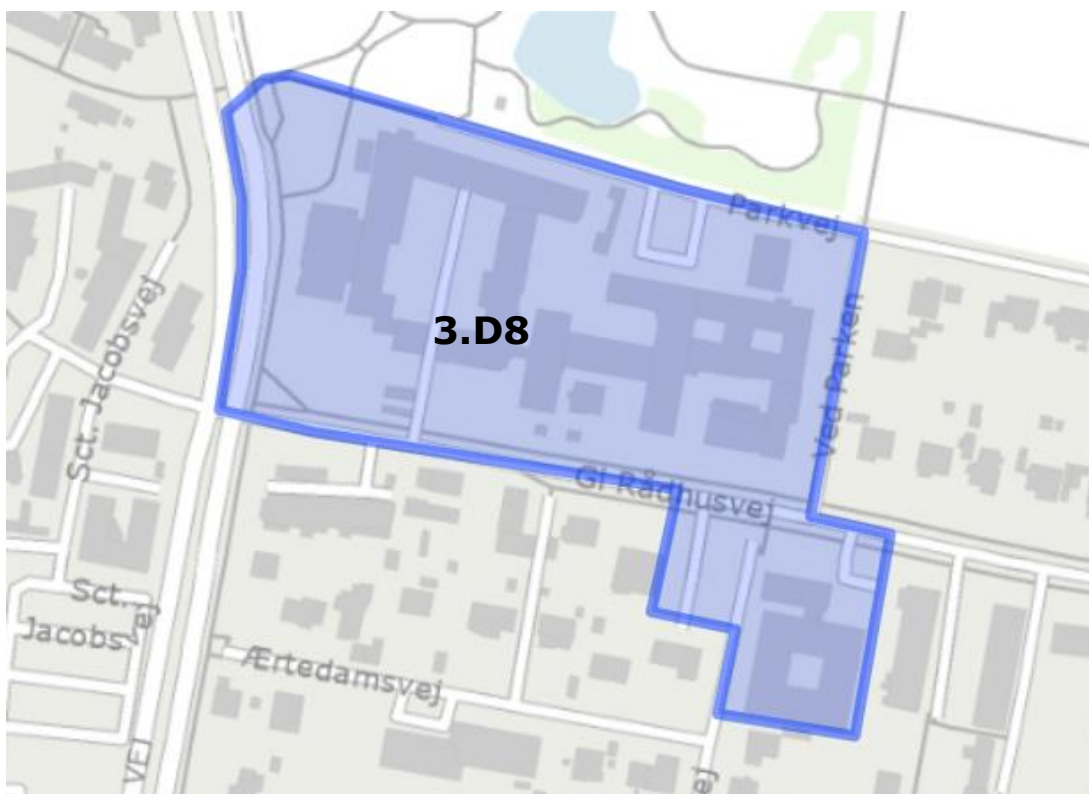
### Fingerplan

Fingerplanen 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. Det foreliggende lokalplanforslag er i overensstemmelse med Fingerplanen, idet den indeholder bestemmelser, der understøtter en stationsnær byudvikling og byfortætning.

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2013-2015 udgør lokalplanområdet en del af rammeområde 3.D8 Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej.



Rammebestemmelserne for området fastlægger følgende:

*Området kan anvendes til blandet byområde med boliger, offentlige formål samt erhvervsformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boliger, undervisnings-, kultur- og fritidsformål, institutioner, sundhedscenter, plejecenter og andre ældreformål, privat og offentlig administration samt liberale erhverv. Der kan udlægges areal til fælles friareal og parkering.*

For arealerne nord for Gl. Rådhusvej, som lokalplanen omhandler, må bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstige 100. Bebyggelse kan her opføres i 1- 4 etager. Intet punkt af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.

Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved Damgårdsparken.

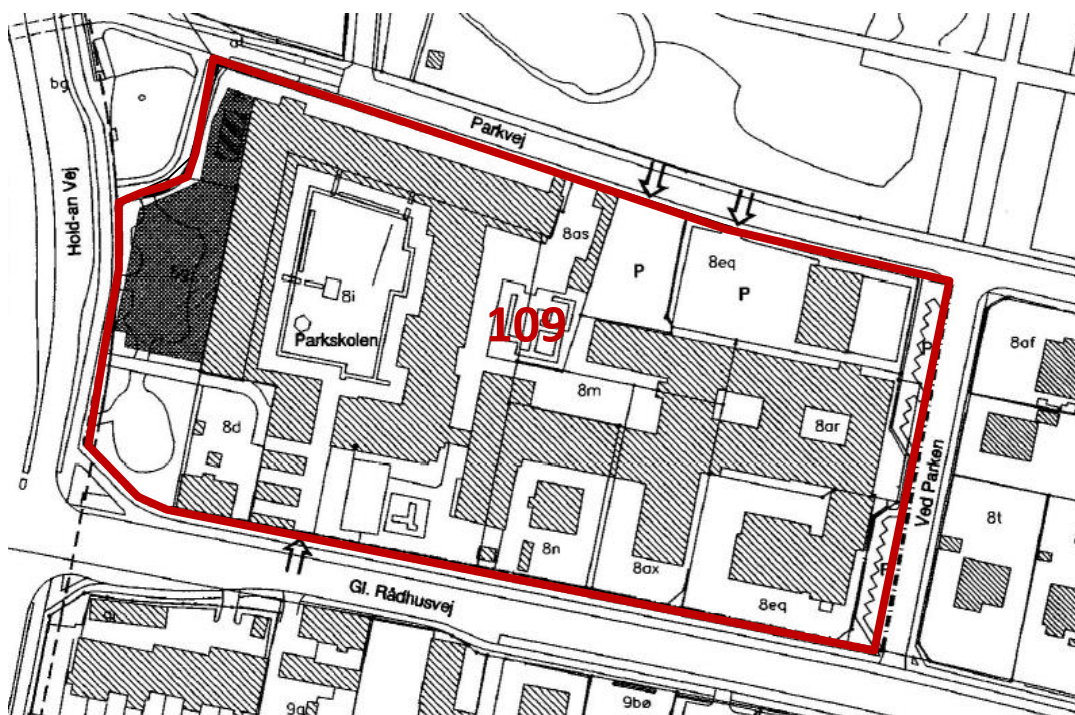
Der kan fastsættes bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse.

Der kan fastsættes bestemmelser om en reduceret norm for parkeringsdækningen, om cykelparkering og om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

Den foreliggende lokalplan nr. 151 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende lokalplan 109, som ikke muliggør den ønskede udnyttelse af grunde, hverken mht. anvendelse (primært boliger) eller bebyggelsens omfang. Lokalplan 109 aflyses derfor for så vidt angår de matrikler, som er omfattet af den nye lokalplan 151, når denne er endeligt vedtaget.



Lokalplan 109

## Sektorplanlægning

### Handel og service

Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter med et stort udbud af detailhandel, offentlig og privat service, og det område, som lokalplan 151 omhandler, ligger i umiddelbar forbindelse med bymidten. Lokalplan 151 åbner mulighed for at integrere private serviceerhverv i boligbebyggelsens stueplan.

### Trafik

Lokalplanområdet er – udover den beboertrafik som villaområdet i den østlige ende af Parkvej genererer - især præget af trafik til og fra Parkskolen og sportsfaciliteterne i Damgårdsparken. Den kommende anvendelse af området vil medføre to ændringer i parkeringsmønstrene i området:

1) En af de kommunalt ejede parceller inden for lokalplanområdet (matr. 8 as) rummer i dag ca. 13 p-pladser samt en dobbeltgarage, som anvendes af Parkskolens brugere. For at muliggøre den ønskede bebyggelse i området, vil det være nødvendigt at nedlægge denne p-plads og etablere en ny med tilsvarende kapacitet på kommunens arealer ved det sydøstlige hjørne af Parkskolen (jf. illustration nedenfor) med indkørsel fra Gl. Rådhusvej. Med flytningen af p-arealet vil en del af den nuværende trafik til Parkskolen via Ved Parken og Parkvej forsvinde.



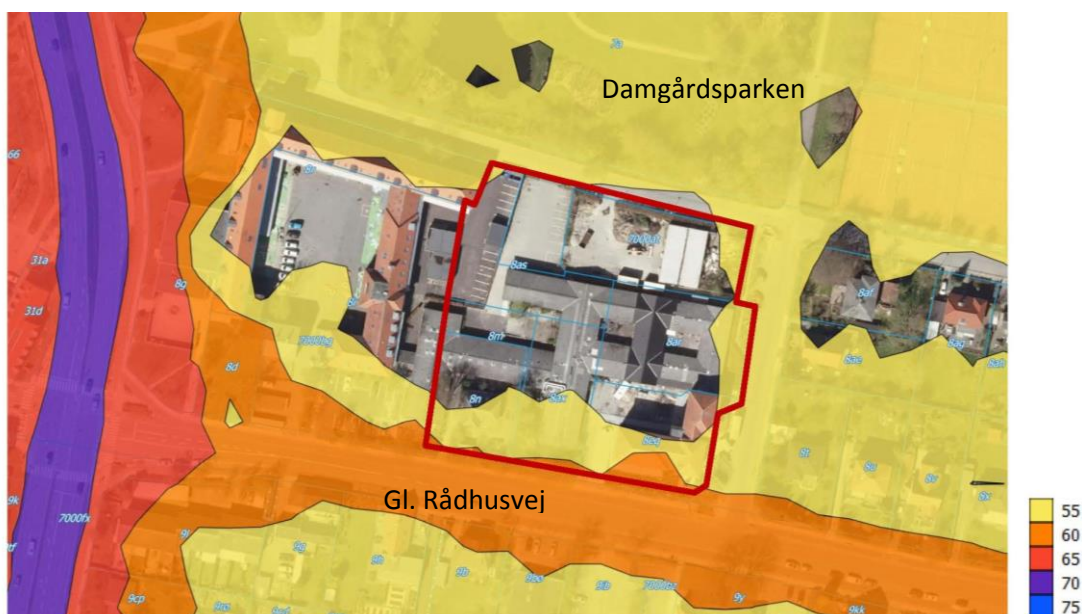
■ nuværende p-pladser    ▨ erstatningsparkering

2) P-arealerne på vejarealet 7000 at, som ligger ud mod Parkvej, anvendes i dag især af hjemtagingsboligernes brugere og ansatte. Denne trafik vil bortfalde, når hjemtagingsboligerne flyttes væk fra området.

Tilsammen vil disse to ændringer betyde reduceret trafik på Ved Parken og den vestlige ende af parkvej. Til gengæld vil ny bebyggelse afføde beboertrafik.

### Støj

Der er ingen støjproblemer i området. Vejstøj på arealerne overskrider ikke de foreskrevne maksimale 58 Lden på friarealer.



Vejstøj – Lden i 1,5 m højde (Støj kortlægning 2017)

### Energiforsyning

Ballerup bymidte varmforsynes med fjernvarme.

### Regnvand og spildevand

Lokalplanområdet er i dag beliggende i fælleskloakeret område. Området skal separatkloakeres indenfor en årrække, derfor skal lokalplanområdet forberedes til separatkloakering.

På grund af højtliggende grundvand i området er nedsivning af regnvand ikke muligt inden for lokalplanområdet. Regnvand skal derfor i første omgang håndteres på egen grund, fx med grøfter, regnbede, bassiner eller lignende. Der kan dog også afledes en vis mængde overfladevand til søen i Damgårdsparken, som har kapacitet til mere vand, end der er i søen i dag.

Det er forsyningsselskabet Novafos (tidligere Forsyning Ballerup), der skal etablere vandafledning mellem lokalplanområdet og søen.

I lokalplanen stilles der krav om etablering af et regnvandslaug, som skal stå for drift og pleje af anlæg til håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet, fx regnbede og vandrender.



### Jordforurening

Der er ikke registreret nogen jordforurening inden for lokalplanområdet.

### Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslaget til lokalplanen blev der foretaget en screening af planen, som konkluderer at planen ikke får væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningskemaet udgjorde et bilag til lokalplanforslaget, da det blev sendt i høring. Der er ikke indgivet nogen klager vedrørende miljøscreeningen.

### Offentlig høring af lokalplanen

Forslaget til Lokalplan 151 var udsendt i offentlig høring i perioden 6. marts til 1. maj 2018. Der blev afholdt borgermøde om planforslaget på Ballerup Rådhus den 19. april. Ved høringsfristens udløb var der kommet tre høringssvar. Høringssvarene har medført ændringer i den endelige lokalplan mht. placering af byggefelt, bygningshøjder, placering af altaner, anvendelse af stueetager samt justeringer af kortbilagene. Der blev ikke modtaget nogen høringssvar vedr. miljøvurdering af planen.

## LOKALPLAN 151 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED PARKVEJ

(ændringer i forhold til planforslaget er vist med blå skrift)

### §1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse i form af op til fire punkthuse på et areal ved Gl. Rådhusvej, Parkvej og Ved Parken i Ballerup;
- at muliggøre en etapevis udbygning af arealet, idet det samtidig sikres, at bygningerne på grunden fremstår som en arkitektonisk helhed;
- at fastlægge bestemmelser der sikrer, at bebyggelsen får karakter af parkbebyggelse, så der derved etableres en visuel sammenhæng imellem ny boligbebyggelses friarealer og Damgårdsparken, på tværs af Parkvej, og så parkens frodighed blander sig med bebyggelsen og bliver synlig mod Gl. Rådhusvej og Ved Parken.
- at fastholde udpegningen af to bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet: villaen på Gl. Rådhusvej 15 og beboelsesbygningen på Gl. Rådhusvej 19.

### §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i fire delområder: I, II, III<sup>1</sup> og IV, som vist på bilag 1.
- 2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:  
8 ar, 8 as, 8 ax, 8 eq, 8 kz, 8 m, 8 n og del af 7000 at, alle af Ballerup By, Ballerup.
- 2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

### §3 ANVENDELSE

- 3.1 Anvendelse af lokalplanens område fastlægges til boligformål.
- 3.2 Ny bebyggelse skal opføres i form af maks. fire punkthuse. Ud over boliger kan der indrettes lokaler til liberale erhverv og lignende servicefunktioner (tandlæge, frisør, revisor eller lignende) i stueetagerne.
- 3.3 De to eksisterende, bevaringsværdige bygninger i delområde III og IV (jf. bilag 2) skal anvendes til boligformål. Der kan etableres liberale erhverv og lignende servicefunktioner (tandlæge, frisør, revisor eller lignende) i stueetagen på ejendommen Gl. Rådhusvej 19.

**NOTE:** Der må ikke etableres udeservering i forbindelse med erhverv i ejendomme inden for lokalplanområdet.

---

<sup>1</sup> Delområde II er defineret af eksisterende matrikelskel mod vest, syd og øst, mens den nordlige afgrænsning ligger parallelt med villaens nordfacade med i en afstand af 2,5 meter.

## §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 og sammenlægninger skal ske i overensstemmelse med den illustrationsplan, der er vist på bilag 4: parkbebyggelse bestående af maks. fire punkthuse samt to bevaringsværdige bygninger.

- 4.2 Ved ny udstykning omkring den bevaringsværdige villa på Gl. Rådhusvej 15, kan skel mod nord og øst fastlægges med en afstand til bygningen på mindst 2,5 meter.

**Note:** *bestemmelsen har til formål at sikre, at der frigøres tilstrækkeligt med grønt friareal til at opretholde den samlede bebyggelses karakter af parkbebyggelse i delområde II, når/hvis udstykningen omkring villaen skal ændres.*

## §5 VEJE, STIER OG PARKERING

### Vejudlæg

- 5.1 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en intern vej, som giver adgang til bebyggelsens parkeringspladser, med en vejledende placering som vist på bilag 3.

Derudover kan der ikke etableres veje inden for lokalplanområdet.

### Vejadgang

- 5.2 Der kan højst etableres én ind-/udkørsel fra Ved Parken og/eller én fra Parkvej, med en omtrentlig placering som vist på bilag 3.  
Hvis der kun anlægges én adgangsvej med både ind- og udkørsel, skal det sikres, at der er tilstrækkelig vendemulighed til fx renovationskøretøjer.
- 5.3 Til den bevaringsværdige villa på Gl. Rådhusvej 15 kan der etableres én privat overkørsel fra Gl. Rådhusvej, jf. bilag 3.

### Stier

- 5.4 Der skal anlægges sti med offentlig adgang mellem Parkskolen og Parkvej, med en omtrentlig udformning og placering som vist på bilag 3.

**Note:** *stien skal sikre forbindelse til Damgårdsparken*

Der kan derudover anlægges interne stier inden for lokalplanområdet, i princippet som vist på illustrationsplanen på bilag 4.

### Parkering

- 5.5 Inden for lokalplanområdet skal der anlægges parkering til bebyggelse efter følgende norm:

1 p-plads pr. bolig  
1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til private serviceerhverv.

Parkering til Gl. Rådhusvej 15 skal etableres på egen grund.

Parkering for ny punkthusbebyggelse skal etableres som et samlet p-areal, jf. bilag 2 og 4.

**Note:** de eksisterende parkeringsarealer på Gl. Rådhusvej 19 må gerne, hvis det viser sig hensigtsmæssigt, omlægges og indgå som en del af den samlede parkeringsløsning inden for lokalplanområdet, jf. illustrationsplan på bilag 4. Hvis der er tale om forskellige grundejere, tilfalder det ejerne selv at udfærdige de nødvendige aftaler og deklARATIONER mht. vejadgang, brugsret, drift af arealerne etc.

- 5.6 Der skal etableres cykelparkering til ny boligbebyggelse svarende til 1,5 cykel p-plads pr. bolig.
- 5.7 Af hensyn til tilgængeligheden skal alle ovennævnte arealer anlægges i overensstemmelse med vejledningen 'Tilgængelighed for alle'.

### **Belysning**

- 5.8 Belysning på intern vej, eventuelle stier og p-arealer inden for lokalplanområdet skal udføres i overensstemmelse med Ballerup Kommunes belysningsplan, således at der opnås god belysning og en visuel helhedsvirkning i forhold til den kommunale vej-belysning på de omgivende veje.

## **§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 6.1 Ny bebyggelse skal udføres som maks. fire punkthuse på hver maks. 1.600 etagemeter.
 

Inden for **delområde I** må der bygges maks. 1.600 etagemeter samt ét skur/udhus på max 30 m<sup>2</sup>.

Inden for **delområde II** må der bygges maks. 4.800 etagemeter samt maks. tre skure/udhuse på maks. 30 m<sup>2</sup>.
- 6.2 Ny bebyggelse (punkthusene) skal placeres inden for de byggefelter, som fremgår af bilag 2.
 

Internt i lokalplanområdet kan bygninger placeres i skel.

Mod Parkvej skal bygninger placeres i en afstand af minimum 1 meter fra vejskel.

Af hensyn til bebyggelsens karakter af parkbebyggelse må ingen ny bygning placeres nærmere end 3 meter fra vejskel mod Gl. Rådhusvej og Ved Parken, jf. byggelinjer vist på bilag 2.
- 6.3 De to bevaringsværdige bygninger i **delområde III og IV**, som er vist på bilag 2, skal bevares i deres nuværende udformning.
 

Hvis det alligevel på et tidspunkt bliver nødvendigt at nedrive de bevaringsværdige bygninger, fx som følge af brand, skal ny (erstatnings)bebyggelse omfangsmæssigt svare til de nuværende, bevaringsværdige bygninger mht. bebygget areal, etagemeter, bygningshøjde etc.
- 6.4 Ny punkthusbebyggelse kan opføres i maks. 4 etager inklusive evt. udnyttet tagetage.

## 6.5 Bygningshøjde for punkthuse:

Bygninger med sadeltag: Facadehøjden må ikke overstige 15 meter, og den totale bygningshøjde (til tagryg) må ikke overstige 17 meter.

Bygninger med fladt tag/skjult taghældning: Facadehøjden må ikke overstige 16 meter.

Hvis der etableres tekniske installationer med en højde over tagfladen på mere end 50 cm, skal facaden forlænges opadtil med en brystningsmur på min. 40 cm. Tilladt højde til overkant af brystningsmuren er i så fald maks. 16 meter.

**Note:** *bestemmelsen om brystningsmur har til formål at sikre, at tekniske installationer ikke kommer til at virke dominerende.*

Vedr. bygningshøjde for øvrig (bevaringsværdig) bebyggelse: se § 6.3.

6.6 Hvis der skal indrettes erhverv i stueetagen af ny bebyggelse, skal bygningen opføres med en etagehøjde i stueplan på min. 4,2 meter.

6.7 Uden for byggefeltene kan der opføres mindre, sekundære bygninger såsom redskabsskure, cykelskure og affaldsskure/miljøstationer. Disse småbygninger må maks. have et areal på 30 m<sup>2</sup> hver, og de må ikke overstige 2,6 meter i højden.

6.8 Der må ikke opføres carporte eller garagebygninger inden for lokalplanområdet.

**Note:** *bestemmelsen har til hensigt at sikre områdets præg af åben parkbebyggelse.*

## **Tekniske anlæg**

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

## **Regnvandshåndtering/LAR (lokal afledning af regnvand)**

6.10 Lokalplanområdet er mindre egnet til nedsivning, og det er omkranset af områder, hvor nedsivning ikke tillades pga. højt grundvandsspejl. Nedsivningsløsning til håndtering af overfladevand vil sandsynligvis ikke kunne fungere, derfor skal regnvand inden for delområde I og II håndteres på overfladen ved hjælp af grøfter, regnbede, bassiner eller lignende.

LAR-løsninger i terræn skal aflede til nyt hovedregnvandsafløbssystem, der leder overfladevandet til søen i Damgårdsparken.

Den dimensionerende regnintensitet for lokalplanområdet er 154 l/s pr. ha.

Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet er fastsat til 70.

**Note:** *Åbne vandrender kan med fordel tænkes med i friarealernes udformning og dermed bidrage med både kvalitet og funktion.*

*Afløbssystem til Damgårdsparken etableres af Novafos.*

- 6.11 Der kan arbejdes med yderligere forsinkelse af regnvand på egen grund, fx i form af grønne tage, permeable belægninger og/eller lavninger i terræn, der kan fungere som midlertidige vandbassiner.

### **Affaldshåndtering**

- 6.12 Håndtering af husholdningsaffald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald. Der kan, efter forudgående aftale med Ballerup Kommune, etableres nedgravet affaldssystem.
- 6.13 Areal til affaldshåndteringen skal placeres således, at der sikres god adgang for alle beboere samt for renovationskøretøjer. Affaldsskure/-indhegninger skal være ventilerede og med tag og udseendemæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse, jf. § 7.

## **§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

- 7.1 Punkthusene skal hver især bestå af to eller flere sammensatte voluminer eller bygningskroppe med individuelle forskydninger og tilbagetrækninger, jf. illustrationsplan på bilag 4.

**Note:** Formålet med bestemmelsen er at sikre, at bygningerne ikke fremtræder for massive. Bygningernes visuelle fremtræden nedskaleres med forskydninger eller tilbagetrækninger.

- 7.2 I punkthusbebyggelsen skal alle boliger over stueetage udføres med altan(er). Dog må der ikke etableres altaner på østfacaden af bebyggelse i byggefelt a. Der må ikke etableres altangange.

**Note:** bestemmelsen om at der ikke må være østvendte altaner i byggefelt a har til formål at sikre bebyggelsens genboer mod indbliksgener.

Til boliger i stueplan kan der etableres private terrasser. Terrasseafsærmninger skal udføres som grønne hegn. Der må ikke etableres faste hegn eller stakitter omkring terrasserne. Der kan dog etableres trådhegn i eller bag det grønne hegn.

**Note:** formålet med bestemmelsen er dels at understøtte prægnet af parkbebyggelse, dels at sikre et ensartet udseende i bebyggelsen.

- 7.3 Elevatorer og trapper skal integreres i bebyggelsen og må ikke opføres som udenpåliggende elevator- eller trappetårne.

### **Facader**

- 7.4 Bygningernes facader skal udføres i tegl (blank mur) eller teglspån i rødlige nuancer. Partielt kan der anvendes andre materialer som fx træ på op til 20 % af facadearealet.

Murværk i blank mur skal, af hensyn til facadens arkitektoniske udtryk, udføres i mursten, som er blødstrøgne.

**Note:** formålet er at opnå et levende og kvalitetspræget udtryk i facaderne.

Træ på facader skal fremstå sort eller i træets naturlige farve.

**Note:** De fire bygninger ønskes udført i samme farver og materialer, således at der sikres et tydeligt slægtskab mellem alle bygninger.  
 Bebyggelsen skal udformes så den fremtræder som en helhed, hvor den enkelte bebyggelse har en høj, arkitektonisk kvalitet og en god helhedsvirkning i forhold til den øvrige bebyggelse og lokalområdet i øvrigt.

- 7.5 Småbygninger (depoter, cykel- og affaldsskure etc.) skal tilpasses den øvrige bebyggelse på grunden med hensyn til materialer og/eller farver, så der opnås en arkitektonisk helhedsvirkning i området.

### **Tage**

- 7.6 Tage skal fremstå i rød tegl eller skifer. Eventuelt andre tagmaterialer må kun anvendes efter forudgående tilladelse fra Ballerup Kommune, og der må - af hensyn til afledning af regnvand - ikke anvendes tagmaterialer, som kan afgive miljøskadelige stoffer til vandet.

For at undgå blændingsgener må tagmaterialer ikke være glaserede eller have blank overflade.

Tage kan udføres som grønne tage, fx med sedum.

Der kan etableres solceller på tagfladerne (se også § 7.7).

- 7.7 På tage med skrånende tagflader, fx sadeltage, skal anlæg til indvinding af solenergi til bebyggelse integreres i tagbelægningen og må ikke etableres som selvstændig del på taget eller i øvrigt have fremspring i forhold til tagfladen.

På flade tage og tage med skjult taghældning er der ikke krav om, at eventuelle solceller skal indbygges i selve tagfladen. Se også § 6.5.

### **Vinduer**

- 7.8 Vinduer skal udføres med rammer i en lysere farve end facaden, fx som naturtræ, hvid eller lysegrå.  
 De kan udføres i træ, metal eller komposit. Plastikvinduer er ikke tilladt.

**Note:** Formålet med denne bestemmelse om farvevalg er at sikre, at facaderne ikke virker mørke eller 'døde', som det ofte ses ved bygninger i mørke sten og med mørke vinduesrammer.

### **Skiltning på bygninger**

- 7.9 Der må kun opsættes henvisningsskilte med forbindelse med privat serviceerhverv. Der må ikke reklameres eller skiltes i forbindelse med erhverv tilknyttet boliger. Henvisningsskilte må kun indeholde navn og logo og skal sidde på facaden i tilknytning til adgangsdøren. Skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 m<sup>2</sup>. Der må ikke opsættes digital skiltning (dioder, skærme etc.)

Skilte må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter og må ikke udformes som lysskilte.

**Tekniske anlæg**

- 7.10 Til afskærmning af tekniske anlæg skal der anvendes materialer, der gør at de opleves som en integreret del af bebyggelsen.

**Andet**

- 7.11 Eventuelle markiser og altaninddækninger i punkthusene skal udføres i ensartede farver og materialer, og de skal etableres efter en samlet plan for bebyggelsen.

**Note:** Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at bebyggelsen får et ensartet præg.

**§8 UBEBYGGEDE AREALER****Beplantning**

- 8.1 Beplantningen skal bestå af solitære træer, slåede græsser samt afgrænsede bede med højere stauder og græsser. Bedene kan med fordel udformes som regnvandsbede.

Der skal beplantes med hjemmehørende frugt- og nøddetræer og løvfældende træer, suppleret med enkelte stedsegrønne træer.

**Note:** Baggrunden for ovenstående bestemmelse og plantevalg er, at beplantningen skal understøtte tanken om, at lokalplanområdet visuelt knyttes til Damgårdsparken.

- 8.2 De træer, der er markeret som bevaringsværdige på bilag 2, skal bevares og erstattes/genplantes med tilsvarende beplantning, såfremt det bliver nødvendigt at fjerne eksisterende.

- 8.3 Arealerne langs Parkvej, Ved parken og Gl. Rådhusvej skal fremstå med grøn og parkagtig karakter med kig til områdets åbne grønne friarealer.

Bortset fra hegning ved private terrasser må der ikke etableres sammenhængende hegn inden for delområde I og II.

Af hensyn til tryghed og overblik i området må beplantning mod vej, bortset fra solitære træer, maksimalt være 1,2 meter høj.

**Note:** Tryghed og forebyggelse af kriminalitet kan understøttes ved at sikre gode oversigtsforhold og naturlig 'overvågning' i form af udsyn fra vinduer ud mod gaden, og fra gaden ind mod bebyggelsens friarealer. Det er baggrunden for ovenstående bestemmelse.

- 8.4 For at sikre bebyggelsens karakter af sammenhængende, åben parkbebyggelse, må ingen interne hække være mere end 1 meter høje.

**Befæstede arealer**

- 8.5 Befæstelsesgraden for lokalplanområdet er fastlagt til maks. 70. Faste belægninger skal holdes på et minimum, og udover fast belægning på vej- og parkeringsarealer, på adgangsstier til bygninger og på evt. private terrasser til boliger i stueplan, ikke må etableres fast belægning på arealet.



**Note:** Selvom der ikke kan ske egentlig nedsivning på arealet (jf. § 6.10), kan bede og græsarealer godt tilbageholde/forsinke regnvand i et vist omfang. Desuden vil en minimering af de befæstede arealer bidrage til bebyggelsens præg af parkbebyggelse

- 8.6 Parkeringsarealer til ny bebyggelse skal etableres med ensidigt fald til grøft eller lignende, således at regnvandet kan håndteres på terræn.

### **Terrænregulering**

- 8.7 Terræn må kun reguleres med +/- 0,5 meter. Større terrænreguleringer kræver forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune. Der må ikke foretages regulering nærmere naboskel end 1 meter og ikke med større hældning end 1:1,5.

## **§9 BEVARING**

### **Bebyggelse**

- 9.1 De to bygninger, der er vist på bilag 2 med en særlig signatur (Gl. Rådhusvej 15 og Gl. Rådhusvej 19) udpeges som bevaringsværdige. De skal bevares i deres oprindelige form og karakter. De to bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, f.eks. gennem vindues- eller tagudskiftning, uden Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

### **Beplantning**

- 9.2 De træer, som er vist med særlig signatur på bilag 2, udpeges som bevaringsværdige. Hvis det bliver nødvendigt at fælde dem, fx på grund af ælde eller sygdom, skal de erstattes med tilsvarende træer i samråd med Ballerup Kommune.

## **§10 STØJ**

- 10.1 Ny bebyggelse skal overholde gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj i beboelsesrum og på friarealer.

**Note:** Trafikken på de omliggende veje (Gl. Rådhusvej, Parkvej og Ved Parken) er så begrænset, at der ikke vurderes at være nogen problemer med hensyn til trafikstøj i bebyggelsen.

## **§11 GRUNDEJERFORENING**

### **Grundejerforening**

- 11.1 Grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en fælles grundejerforening. Grundejerforeningen har til formål at stå for pleje og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg såsom fx fælles friarealer, vej- og parkeringsarealer, stier, og belysning.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 11.2 Grundejere inden for delområderne I og II skal derudover være medlemmer af et fælles regnvandslaug, som skal stå for drift og vedligeholdelse af områdets LAR-anlæg (anlæg til håndtering af regnvand).

**Note 1:** *Regnvandslauget skal etableres i samråd med forsyningselskabet Novafos, som blandt andet kan rådgive med hensyn til brug af tømidler etc.*

**Note 2:** *grundejere inden for delområde III og IV må gerne være medlemmer af ovenfor nævnte grundejerforening og regnvandslaug. Dette kan der dog ikke optages bestemmelse om i lokalplanen.*

## §12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

### **Parkering**

- 12.1 Inden ny bebyggelse kan tages i brug, skal de dertil tilhørende parkeringspladser være etableret i henhold til normen i § 5.5. Dette gælder også ved eventuel etapevis udbygning af arealet.

### **Grundejerforening**

- 12.2 Inden ny bebyggelse kan tages i brug, skal der være oprettet en grundejerforening og et regnvandslaug, jf. § 11.

### **Fællesanlæg**

- 12.3 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.
- 12.4 Anlæg til håndtering af regnvand (jf. § 6.10 og 6.11) skal være etableret, inden bebyggelsen tages i brug.

## §13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 13.1 Denne lokalplan erstatter Lokalplan nr. 109 for så vidt angår de matrikler, som denne lokalplan omhandler, jf. § 2.2.

## §14 RETSVIRKNINGER

- 14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 14.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Planen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 14.3 Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

14.4 Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere.

Lokalplanforslaget er således vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2018 til offentlig høring.

sign. Jesper Würtzen  
Borgmester

/

sign. Steen Pedersen  
Centerchef

## **BILAGSOVERSIGT**

Bilag 1	Lokalplanområde og delområder
Bilag 2	Bebyggelses omfang og placering
Bilag 3	Vejadgange og parkering
Bilag 4	Illustrationsplan

## Kortbilag 1

### Område og anvendelse

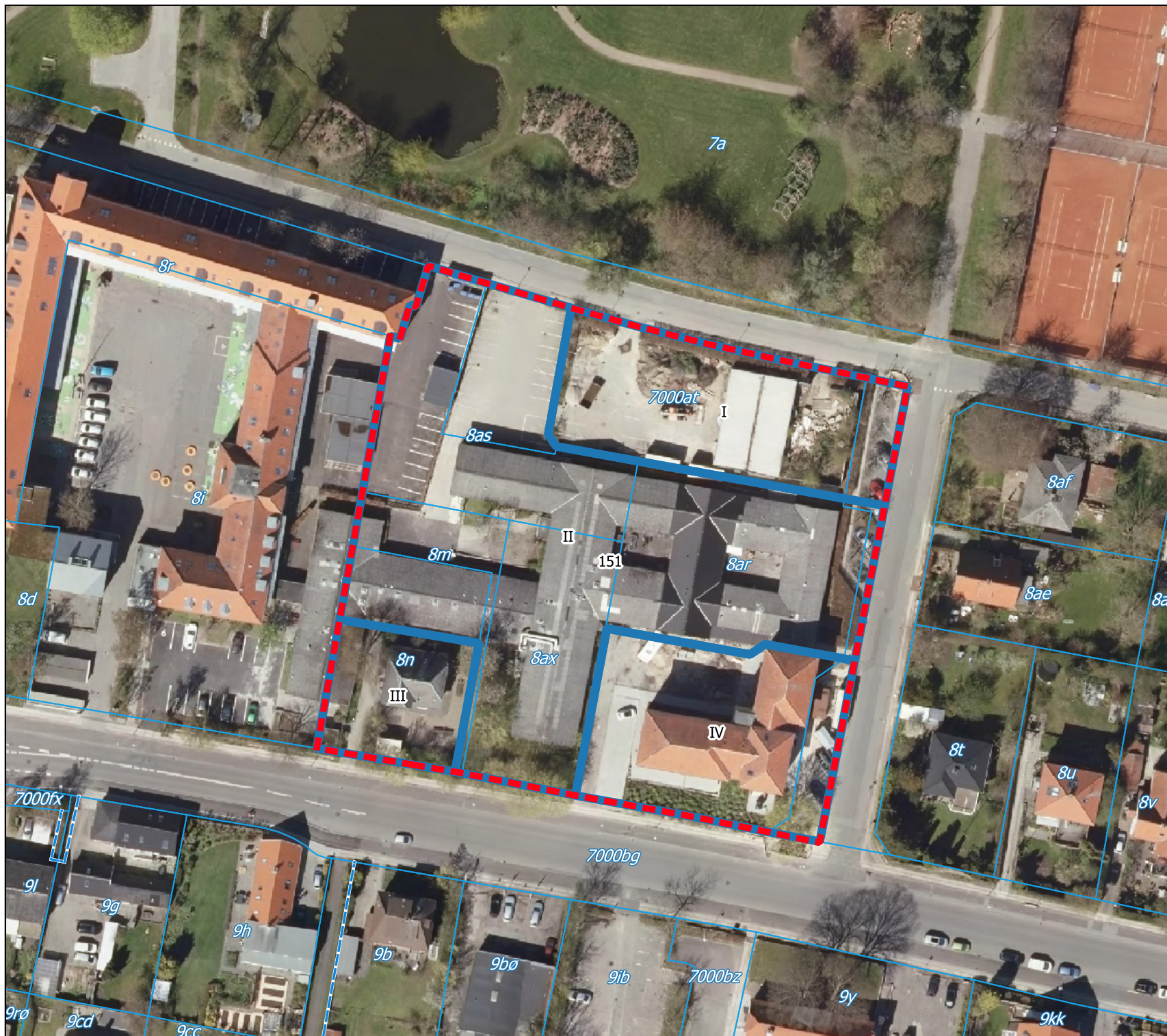
#### Tegnforklaring



Lokalplan



Delområde



BALLERUP  
KOMMUNE

Mål: 1:1.000    Papirformat: A4






Dato: 17 / 5 - 2018

Center for By, Erhverv og Miljø

## Kortbilag 2

### Bebyggelsens omfang og placering

#### Tegnforklaring

-  Lokalplan
-  Byggelinje
-  Byggefelt
-  Bevaringsværdig bygning
-  Bevaringsværdigt træ



Mål: 1:1.000    Papirformat: A4

Dato: 17 / 5 - 2018

Center for By, Erhverv og Miljø

### Kortbilag 3

### Vej, sti og parkering

#### Tegnforklaring

-  Lokalplan
-  Vejadgang
-  Sti
-  Parkering



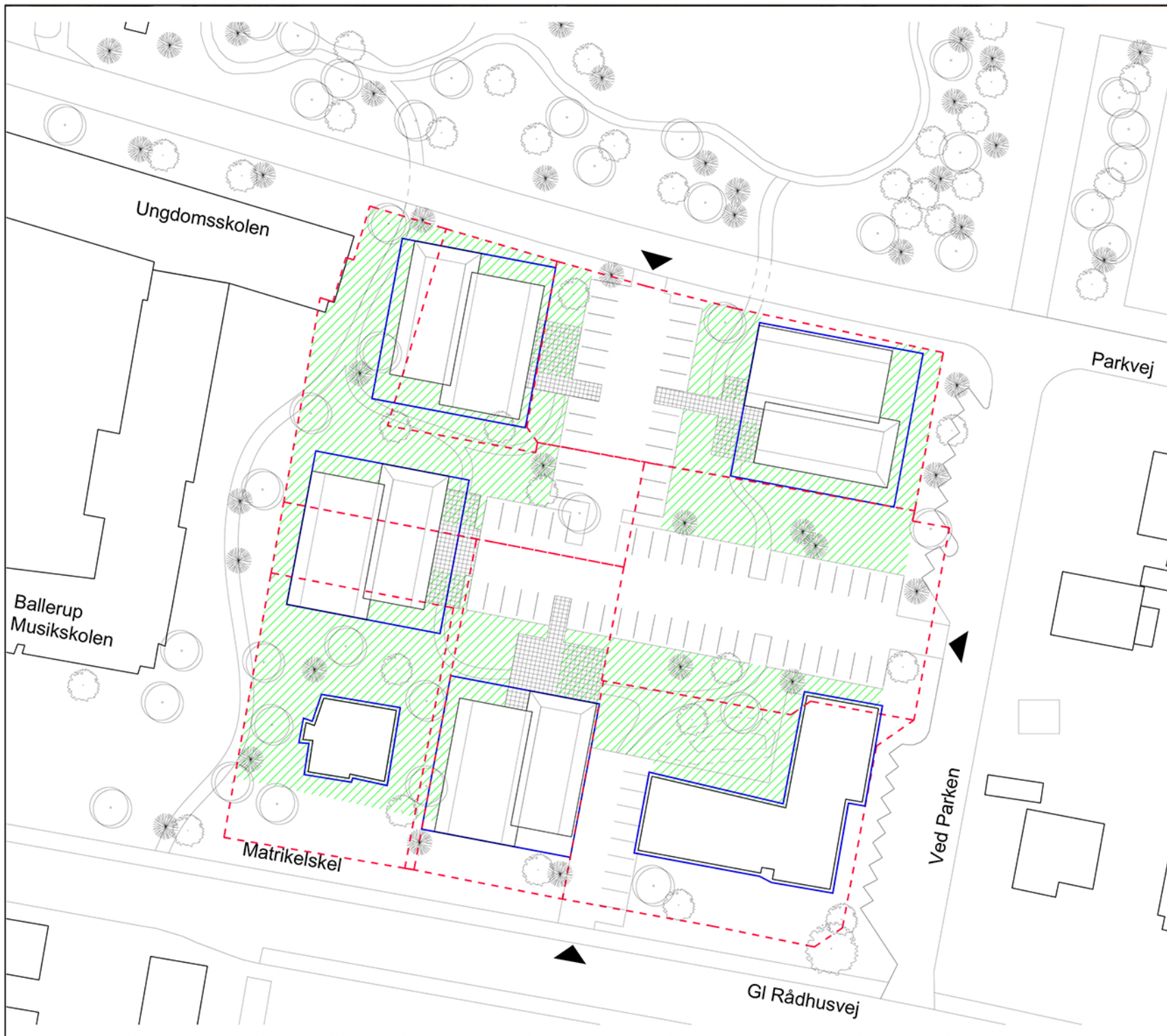
Mål: 1:1.000    Papirformat: A4

Dato: 17 / 5 - 2018

Center for By, Erhverv og Miljø

# Kortbilag 4

## Illustrationsplan



Mål:                      Papirformat: A4

Dato: 17 / 5 - 2018

Center for By, Erhverv og Miljø



Lokalplanforslag vendeligt edtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 25. juni 2018

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune  
Hold-an vej 7  
Tlf: 4477 2000

[www.ballerup.dk](http://www.ballerup.dk)

