



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan



LOKALPLAN 130

FOR KORSVEJGÅRD

Måløv

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	10
Miljøvurdering	13
Offentlig høring	14
Bestemmelser	15
§1 FORMÅL	16
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	17
§3 ANVENDELSE	18
§4 UDSTYKNING	19
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	20
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	21
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	23
§8 UBEBYGGEDE AREALER	24
§9 MILJØ	25
§10 FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGEN	26
§11 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	27
§ 12 RETSVIRKNINGER	28
PÅTEGNING	29
Kortbilag 1	30
Kortbilag 2	31

REDEGØRELSE

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

OM LOKALPLANLÆGNING

Hvad er en lokalplan?

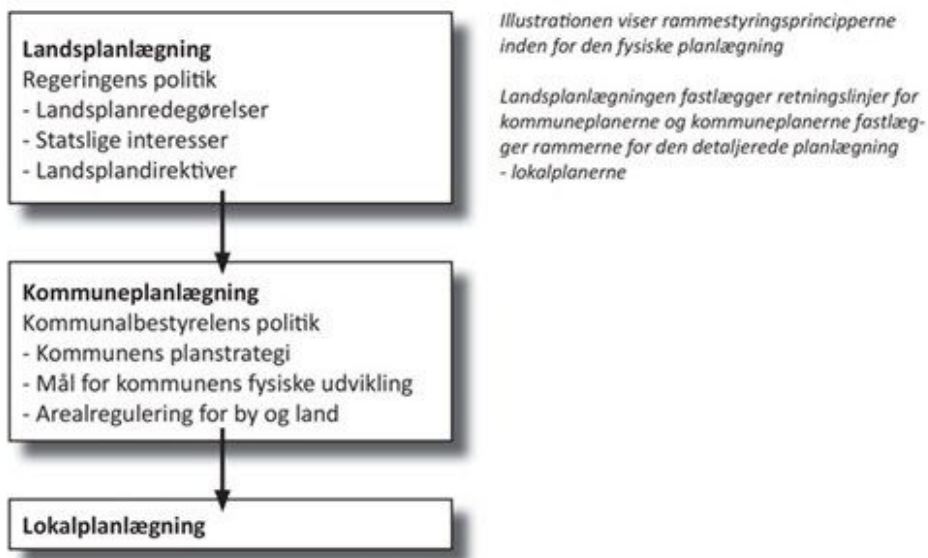
Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

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

Planhierakiet



Lokalplanen består af

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

Planbestemmelserne som er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.

Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

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

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde 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 4 uger (i særlige tilfælde 2 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 offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentlig gjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet ligger i bydelen Måløv. I den vestlige del af Måløv by.

Lokalplanen har navn efter gården "Korsvejgård", som lå på grunden indtil 2008. Gården blev nedrevet, fordi den var for forfalden til tage i anvendelse. Arealet har siden da ligget ubebygget og har i dag ingen bymæssig funktion.



Luftfoto af Korsvejgård før nedrivningen, 2008

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Hensigten med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan etablere et bofællesskab på grunden.

Lokalplanen har til formål at give mulighed for opførelse af en boligbebyggelse i form af etageboliger og/eller rækkehuse efter socialt og miljømæssigt bæredygtige principper. Bebyggelsen skal udformes med skærmende effekt i forhold til trafikstøjen fra de omgivende veje.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER/EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet afgrænses af Jungshøjvej mod vest, Måløv Hovedgade mod nord og boligbebyggelsen Eskebjerggård mod øst og sydøst.

Mod syd er lokalplanområdet adskilt fra Måløv Byvej (Frederikssundsvej) af en sti/vej, samt en mindre jordvold.

Området nord for Måløv Hovedgade er bebygget med etplans parcelhuse, som orienterer sig ud mod Måløv Hovedgade. Området vest for Jungshøjvej er udlagt til erhvervsområde og ejes af Novo Nordisk.



LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelsen

Lokalplanen rummer bestemmelser, som muliggør opførelse af en boligbebyggelse på arealet. Inspirationen til bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i den klassiske danske trelængede gård. Der planlægges for en stokbebyggelse i nord, vest og syd. Stokkene skaber et indre gårdrum i bebyggelsen. Centralt i gårdrummet ligger bofællesskabets fælleshus, som skal være beboernes samlingspunkt.

Der planlægges for etageboliger i 1-3 etager med mulighed for enten terrasse, tagterrasse eller antal knyttet til hver bolig. Alle udendørs opholdsrum skal vende mod det indre gårdrum.



Ovenfor - Principskitse af den vestlige stok, set fra gården. (Skitse tegnet af Werk)

Boligerne i stueetagerne får primær indgang fra ydersiden af bebyggelsen. Øvrige boligerne får indgang fra gårdsiden.

Adgangen til boligerne i de to stokbebyggelser i nord og i syd vil blive via fælles svalegange til egen tagterrasse.

Selve tagterrasserne kan opføres med en konstruktion, der kan bære vegetation, som vist nedenfor, men det er ikke et krav.



Ovenfor - Principskitse 1. sals lejlighederne i syd- og nordfløjen, set fra gården. (Tegnet af Werk)

Tagene vil blive udført som enten shedtage, tage med ensidig taghældning eller som flade tage.

Bebyggelsens farver bliver holdt i sort, grå, hvid og jordfarver bortset fra naturmaterialer som aluminium, sten og ubehandlet træ, der har deres naturlige patinerings.

Der kan etableres skure under bebyggelsens udvendige trapper. Ved behov for yderligere skure, skal de udføres i materialer og i en arkitektur, som den øvrige bebyggelse eller som en integreret del af fælleshuset. Det kan f.eks. være cykelskure, skure til affaldssortering mv.

Veje, stier og parkering

Adgang til bebyggelsen sker fra Måløv Hovedgade i grundens nordøstlige hjørne.

I syd kan der etableres stiadgang til boligområdet syd for Korsvejgård-grunden. Herfra er der stiforbindelser til Jungshøjvej og til Måløv Bymidte og stationen.

Nogle af de interne stier vil blive anlagt, så de også kan anvendes til beredskabsveje.

Der fastsættes en parkeringsnorm på 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Kommunen kan stille krav om etablering af flere parkeringspladser, hvis det viser sig nødvendigt.

En delebilordning i tilknytning til bofællesskabet vil kunne bidrage til at behovet for parkeringspladser vil kunne reduceres. Derfor gives der i lokalplanen mulighed for at reducere parkeringsnormen, hvis det tinglyses en delebilsordning for området.

Der er også sat en norm for handicap-parkeringspladser og cykelparkering.

Redningskøretøjer har samme adgangsvej til området som biler. Derudover er det muligt at parkere redningskøretøjer på Jungshøjvej.

Ubebyggede arealer

Det fælles gårdrum er bebyggelsens grønne samlingspunkt. Alle beboere kan gå direkte fra deres bolig ud i gårdrum enten fra boligens hovedindgang eller fra boligens terrassedør.

Gårdrummets stier skal anlægges i enten grus, sten eller fliser. For at sikre at redningskøretøjer kan nå alle boliger skal nogle stier anlægges bredere. For at bevare rummets grønne udtryk skal der anvendes græsarmering som befæstelse langs de stier, der også udgør en redningsvej.

Langs skel skal der etableres en grøn kantzone, der beplantes med varierende buskbeplantning og med enkelte fritstående træer. I det omfang det er muligt, skal eksisterende, større træer bevares.

Den eksisterende allé langs områdets østskel vil ikke være mulig at bevare, da adgangsvejen bliver for bred. Dog skal enkelte træer søges bevaret (se også redegørelsens afsnit "Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning" angående bilag IV arter, hvori der står om fældning af træer).

Private terrasser mod bebyggelsens indre gårdrum kan afskærmes med enten fast hegn, som enten skal begrønnes eller med levende hegn/buske.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

LANDSPLANLÆGNING

Arealerne vest for lokalplanområdet hører til virksomheden Novo Nordisk, som er en "Virksomhed af national interesse". Lokalplanlægning for boligformål stiller krav til at virksomheden tager hensyn til støj, lugt etc. For eksempel skal virksomheden overfor de tilstødende boligområder altid overholde Miljøstyrelsens vejledning for ekstern støj fra virksomheder.

Ballerup Kommune er jævnligt i dialog med Novo Nordisk omkring deres udviklingsbehov. Virksomheden er informeret om lokalplanlægningen for Korsvejgård. Det vurderes, at lokalplanen ikke kommer til at ændre ved de rammer, der i forvejen er for virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder.

FINGERPLAN 2019

Den foreliggende lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplanen, som er et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning.

KOMMUNEPLAN 2013-2025

Lokalplanområdet omfattes af ramme 1.B19 i Kommuneplan 2013-2025. Kommunalbestyrelsen vedtog i november 2017 tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2013-2025 for dette rammeområde. Tillægget rummer følgende rammer for fremtidig lokalplanlægning:

- "1. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan desuden indrettes fælleshus på arealerne.*
- 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50. Bebyggelse skal opføres som etageboliger eller tæt-lav boligbebyggelse i 2 - 4 etager. Fælleshus kan opføres i et plan.*
- 3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, udformning og beplantning af friarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til, at boligområdet ikke giver en væsentlig skyggevirkning og indbliksgener for bebyggelsen mod øst.*
- 4. Der skal fastsættes bestemmelser, som sikrer en grøn beplantning mellem boligområdet og Måløv Hovedgade.*
- 5. Der skal fastsættes bestemmelser i forhold til boligområdets sociale- og miljømæssige bæredygtighed."*

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal fortsat ligge i byzone.

I lokalplanen er parkeringsnormen reduceret i forhold til kommuneplanens generelle rammer for parkeringsforhold. Det skyldes, at der planlægges for relativt små boliger og dermed også mindre husstande. Dermed forventes det, at der vil være et mindre behov for mere end én bil pr. husstand, samt at nogle husstande vil fravælge bil og benytte offentlig transport, som er inden for rimelig afstand og/eller benytte en delebilordning, som der planlægges for i bebyggelsen.

Hvis det viser sig, at parkeringsbehovet ikke er dækket, kan Ballerup Kommune kræve, at der skal etableres flere parkeringspladser til bebyggelsen. Parkeringsbehovet i bebyggelsen skal være dækket på egen grund.

LOKALPLANER

Lokalplanområdet er i dag omfattet af bestemmelser i Byplanvedtægt nr. 49 (vedtaget september 1970 med tillæg vedtaget november 1976). Når den nye Lokalplan 130 er endeligt vedtaget, vil Byplanvedtægt 49 blive aflyst for så vidt angår den omhandlende matrikel 10a.

SEKTORPLANLÆGNING

Trafik

Indkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Måløv Hovedgade. Vejadgangen placeres længst mod øst for at være i en passende afstand af krydset Måløv Hovedgade/Jungshøjvej.

Der vil også kunne etableres stiadgang til lokalplanområdet fra syd. Adgangen giver mulighed for at komme til busstoppestedet på Jungshøjvej og til det tilstødende boligområde Eskebjerggård. Der er herfra mulighed for at gå af stier til Måløv Station.

Energiforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter kommunens anvisninger.

Jordforurening

Ejendommen ligger i byzone og er dermed klassificeret som et areal der kan være lettere forurenede jf. Jordforureningslovens § 50a. Derudover er der ikke kendskab til yderligere forurening.

Støjforhold

Området er påvirket af trafikstøj fra særligt Måløv Byvej. Virksomheden Novo Nordisk er beliggende på naboarealet vest for lokalplanområdet. Der er ikke registreret ekstern støj fra virksomheden.

Miljøstyrelsen anbefaler, at alle udendørs opholdsarealer, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boliger, har et støjniveau lavere end 58 dB(A). Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til gangstier.

Udformning af boligernes facader, skal sikre, at der er et støjniveau på højst 48 dB indendørs i sove- og opholdsrum.

Ballerup Kommune vil stille krav om, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes. Bebyggelsen er disponeret til at kunne skærme fra støj, således at støjniveauet i bebyggelsens indre gårdrum ligger under de vejledende grænseværdier.

For at sikre acceptable støjforhold i boligerne, skal der foretages de fornødne bygningsmæssige støjdæmpende foranstaltninger, fx i form af ekstra lydisolerende vinduer.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det offentlige selskab: Vand Ballerup A/S under NOVAFOS.

Afløbsforhold / Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og driften skal varetages af Forsyningsselskabet Novafos.

Klimatilpasning / Regnvandshåndtering

Ved den fysiske planlægning og i myndighedsbehandlingen vil klimatilpasning være i fokus og blive prioriteret højt.

Lokalt er den dimensionerende regnintensitet 154 liter/sekund pr. ha (inkl. klimafaktor), og den maksimale afløbskoefficient er fastsat til 0,3.

Lokalplanrådets jordbundsforhold er ikke egnet til nedsivning, derfor skal der planlægges for tilbageholdelse af regnvand inden det ledes til det offentlige regnvandssystem. Dette kan gøres ved at etablere regnvandsbassin, regnvandsbede og/eller trug.

Regnvand fra tage i byggefelt C skal genanvendelse til toiletskyl og tøjvask, mens det skal tilstræbes, at genanvende regnvandet fra bebyggelsen i øvrige byggefelter. Ved genanvendelse af regnvandet opsamles det i en regnvandstank. Det er kun regnvandet fra tage, som kan genanvendes. Vegetationstage er uegnede til genanvendelse af regnvand og generelt frarådes det at bruge opsamlet vand fra tagpaptage til f.eks. køkkenhaven, da det i de første år afgiver forurenende stoffer til vandet. Vegetabiliske tagpaptage er dog mere velegnet til regnvandsopsamling.

Renovation / Affaldshåndtering

Der skal som minimum etableres én affaldsø i bebyggelsen til affaldssortering. Der skal være adgang for renovationsbiler, som også skal kunne vende.

Hvis Ballerup Kommune vurderer, at der ikke affaldssorteres i tilstrækkelig grad inden for bebyggelsen, kan kommunen stille krav til, at der skal etableres en affaldsø mere.

Der skal i bebyggelsen være et skab til farligt affald. Derudover anbefales det, at der afses plads til affaldspap og haveaffald, samt et rum til storskrald.

Der planlægges for en byttecentral i fælleshuset, som forventer at kunne nedbringe arealbehovet til storskrald.

Bilag IV arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte.

Ballerup Kommune har vurderet, at lokalplanområdet kan være muligt levested for flagermus, som er en af de beskyttede dyrearter.

Vurderingen er foretaget en undersøgelse af udvalgte træer i området. Det kan konstateres, at der er træer med hulhed og sprækker, som gør træerne velegnet som levesteder for flagermus. Derfor skal træerne undersøges nærmere inden en fældning kan tillades.

Da hule træer er et yndet sted at bo og yngle for flagermus, kan træer som er velegnet til levested ikke uden videre fældes. Det er således forbudt at fælde hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august, jf. artsfredningsbekendtgørelsen (§6, stk. 4). Det kan ske i september og oktober måned, hvor flagermusens unger er fløjet fra reden, og hvor flagermusen endnu ikke er gået i vinterdvale, hvis det kan påvises, at fældning ikke vil medføre beskadigelser af levesteder i et omfang, som kan påvirke områdets økologiske funktion for flagermus.

Miljømærkning

Bygherren har oplyst, at alle boliger bliver svanemærket i samarbejde med Miljømærkning Danmark. Svanemærket er både et miljøstempel og et kvalitetsstempel. Boligerne får både et lavt energiforbrug og et godt indeklima. Svanemærket er ligeledes en generel kvalitetssikring af materialevalg. Der kan ikke stilles krav til miljømærkning i lokalplanens bestemmelser.

MILJØVURDERING/MILJØSCREENING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018) har myndigheder pligt til at redegøre for planer, programmer og projekters indvirkning på miljøet, såfremt det er relevant.

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

OFFENTLIG HØRING

BESTEMMELSER

I henhold til Planloven(Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§1 FORMÅL

§ 1

1.1 Det er lokalplanens formål at sikre:

- at området kan anvendes til boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer.
- at området vejbetjenes fra Måløv Hovedgade.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§2

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1

2.2 Lokalplanen omfatter matrikel nummer 10a, Måløv by, Måløv, samt alle nye matrikler, der udstykses fra denne.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

§3

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål, herunder etageboliger og/eller rækkehuse, samt fælleshus.

§4 UDSTYKNING

§4

4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, fx. efter sokkelprincippet. Der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5 Veje

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Måløv Hovedgade, i princippet som vist på kortbilag 1.

5.2 Der udlægges areal til intern vej i en bredde af 7 meter, som vist på kortbilag 1. Der skal etableres vendeplads efter de gældende vejregler, som skal være dimensioneret til renovationsbiler. Vejen får status som privat fællesvej.

Stier

5.3 Lokalplanområdet skal mod syd stiforbindes til nabobebyggelsens stisystem, som vist på kortbilag 1.

5.4 Lokalplanområdet skal forsynes med interne stier, som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkering

5.5 Der udlægges areal til parkeringspladser efter følgende norm:

- Der skal udlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig, hvor 1 parkeringsplads pr. bolig skal være anlagt inden i brugtagning.

- Der skal anlægges minimum 1 handikapparkeringsplads pr. 20 almindelige p-pladser.

- Der skal etableres minimum 1 overdækket cykelparkeringsplads pr. bolig.

- Ved etablering af delebilsordning kan parkeringsnormen nedsættes, hvis der etableres en tinglyst delebilsordning med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Ved delebilsordning gælder følgende norm: 1 p-plads til 1 delebil kan erstatte 3 parkeringspladser. Der skal som minimum altid være anlagt ½ parkeringsplads pr. bolig, som ikke kan medregnes i delebilsordningen.

Arealer udlagt til parkering fremgår af kortbilag 1. Parkeringsareal I er det areal, som skal anlægges inden i brugtagning, og parkeringsareal II er udlagt til supplerende parkering.

5.6 Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve parkeringspladser inden for parkeringsareal II anlagt, se kortbilag 1.

5.7 Der skal inden for lokalplanområdet til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser.

5.8 Der må ikke ske langtidsparkering af køretøjer med en totalvægt på mere end 3500 kg.

5.9 Der skal etableres 1 overdækket cykelparkering pr. bolig.

Belysning

5.10 Belysning af interne veje, parkeringsarealer og stier skal være afskærmet, så det ikke generer omboende.

5.11 Belysning af stier må kun udføres som pullertbelysning.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§6

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

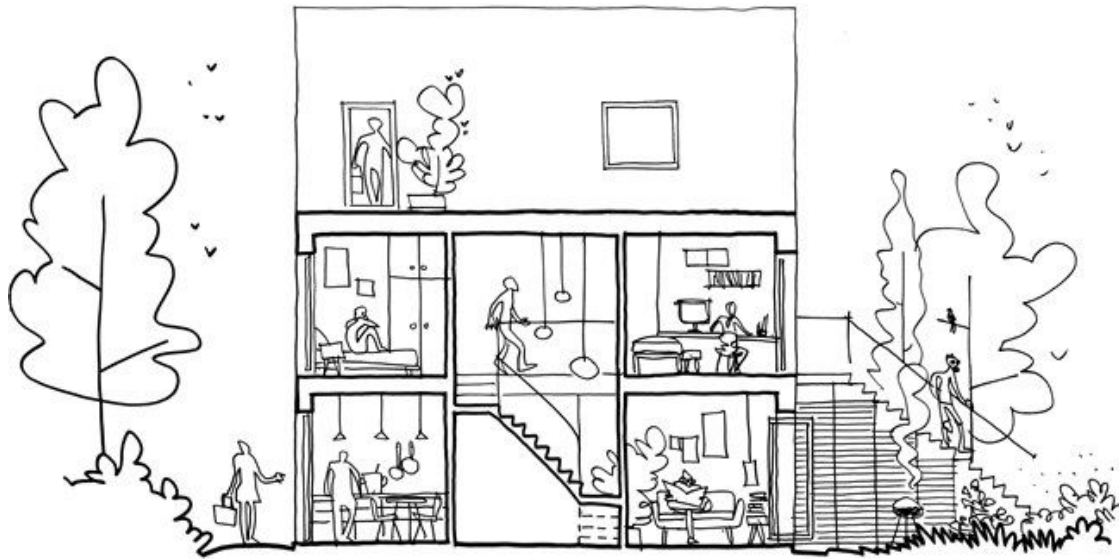
6.2 Bebyggelsen skal udføres som rækkehuse og/eller etageboliger.

6.3 Bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltene A, B og C, se kortbilag 1. Skure og småbyggeri kan placeres uden for de angivne byggefelt.

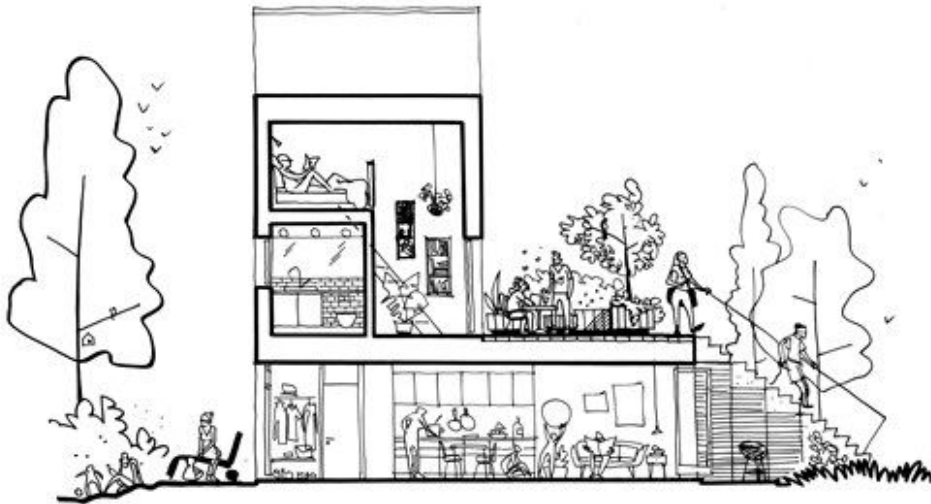
6.4 I byggefelt A og B må bebyggelsen højst være 3 etager. Inden for byggefelt C må bebyggelse højst være 2 etager.

6.5 Det skal tilstræbes at bygningerne tilpasses eksisterende terræn.

6.6 Alle boliger skal have egen terrasse, altan eller tagterrasse, som skal orienteres mod gårdarealet af hensyn dels til trafikstøj dels til fællesskabet i bebyggelsen, jf. principskitser nedenfor.



Principskitse - Snit af byggefelt A. (Tegnet af Werk)



Principskitse - Snit af byggefelt B. *(Tegnet af Werk)*

6.7 Inden for byggefelt A skal adgang til boligerne på 1. sal ske via egen trappe fra bebyggelsens gårdrum. Adgang til boliger inden for byggefelterne B skal have fælles adgangsveje i form af trappe fra bebyggelsens gårdrum og svalegang. Trapper kan placeres uden for de angivne byggefelter. Byggefelternes placering fremgår af kortbilag 1. Adgang til boligerne er vist i princippet på kortbilag 2.

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

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§7

Facader

7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå arkitektonisk varieret, fx ved anvendelse af forskellige typer facadematerialer eller fremskydninger i facaden.

7.2 Bebyggelsen skal fremstå i træ, skiffer eller skærmtegl eller i en kombination af disse materialer.

7.3 Vinduer skal udføres i træ/aluminium eller træ/træ.

7.4 Værn på trapper, langs tagterrasser og langs svalegange skal have ensartet udtryk i stål og/eller træ.

Tage

7.5 Tage skal være udført, som shedtage eller ensidig taghældning eller udført som flade tage. Tage må højst have en hældning på 35 grader.

7.6 Tagbeklædningen skal være udført med sort tagpap, skiffer eller som vegetationstage. Ved tagpaptage med ensidig taghældning, som vender mod det indre gårdrum eller omgivelserne, dvs. med synlig tagflade, skal taget udføres med listedækning.

7.7 Nedløbsrør og tagrender skal være ensartet og skal udføres i stål.

7.8 Der kan placeres solceller og solfangere på bygningers tage. Solceller og solfangere skal placeres samlet på den enkelte tagflade og skal være refleksbehandlede.

Farver

7.9 Bebyggelsens farver holdes i sort, grå, hvid og jordfarver, bortset fra naturmaterialer, som f.eks. ubehandlet træ, som patinerer naturligt eller som er oliebehandlet.

Skure og småbygninger

7.10 Skure skal udføres i en arkitektur, herunder materialer og farver, som passer ind i bebyggelsens helhed. Det gælder f.eks. for cykelskure, skure til affaldssortering.

Skilte

7.11 Der må opsættes skilte med forbindelse med liberalt erhverv eller privat serviceerhverv. Skilte skal placeres på facaden i tilknytning til boligen og må kun indeholde navn og logo. Skilte skal afstemmes efter bygningens udseende og størrelsen må ikke overstige 0,5 m². Belysning af skilte på facader bør ske indirekte.

Tekniske anlæg

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

7.13 Ventilationsanlæg til f.eks. fælleshus skal afskærmes visuelt med sider og overdækning.

7.14 Paraboler må kun opsættes, hvor de slet ikke eller kun i mindre grad er synlige fra vej og fælles opholdsarealer.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

§8

Beplantning

8.1 Langs skel mod omgivelserne skal der etableres beplantningsbælter med varieret buskbeplantning og enkelte træer. Se kortbilag 1.

Hegn

8.2 Private terrasser mod bebyggelsens indre gårdrum kan afskærmes med hegn. Hegn skal enten være levende hegn eller være fast hegn, som begrønnes..

Befæstede arealer

8.3 Interne stier anlægges i grus eller fliser. Ved stier, der skal fungere som redningsvej, skal stierne suppleres med ekstra befæstelse i form af armeret græs langs stierne.

8.4 Parkeringspladser anlægges i armeret græs.

Terrænregulering

8.5 Der kan terrænreguleres med henblik på at etablere regnvandsbassin, regnvandstrug og -bede.

8.6 Terrænregulering på mere end +/- 0,5m forudsætter en forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

§9 MILJØ

§9

Støj

9.1 Alle udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger skal sikres et støjniveau på maksimalt 58 dB(A). Det samme gælder for gangstier nær boligen.

9.2 Der skal foretages de fornødne støjdæmpende bygningsmæssige foranstaltninger, som sikrer at der i opholdsrum og soveværelser er et støjniveau på højst 48 dB.

Note: Fx. i form af ekstra lydisolerende vinduer.

9.3 Støjafskærmende foranstaltninger i form af støjmur eller lign. skal begrønnes.

Note: Fx. kan støjmure beplantes med klatreplanter.

Klima/regnvandshåndtering

9.4 Lokalt er den dimensionerende regnintensitet 154 liter/sekund pr. ha (inkl. klimafaktor), og den maksimale afløbskoefficient er fastsat til 0,3.

9.5 Overfladevand skal ledes til bassiner, trug og/eller bede, som kan forsinke regnvandet før det ledes til offentlig kloaksystem.

9.6 Regnvand fra tagflader med tagpapbeklædning inden for byggefelt C skal via sandfangsbrønd opsamles i en regnvandstank og anvendes til toiletskyll og tøjvask. Inden for byggefelt A og B skal regnvand fra tagflader med tagpap-beklædning så vidt muligt genanvendes.

Varmeforsyning

9.7 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

Luftforurening

9.8 Der må ikke etableres skorstene til brændeovne/pejse i bebyggelsen.

Note: For at undgå partikelforurening i byerne har Ballerup Kommune den politik, at der ikke må etableres skorstene på nyere huse.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

§10

Støjforhold

10.1 De fornødne støjforanstaltninger skal være foretaget, så området lever op til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, jf. § 9.1-9.3

Fællesanlæg

10.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektivt varmforsyning, jf. § 9.7.

Regnvand

10.3 Bassin, trug og/eller bede til regnvand skal være etableret, jf. § 9.5.

10.4 Regnvand fra tage skal være tilsluttet regnvandstank, jf. § 9.6.

Veje, stier og parkering

10.5 Inden ny bebyggelse kan tages i brug, skal den interne vej og de interne stier og parkeringspladser være anlagt i henhold til § 5. Dette gælder også ved en eventuel etapevis udbygning af arealet.

§11 SERVICUTTER OG LOKALPLANER

§11

11.1 Ved endelig vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves Byplanvedtægt nr. 49 vedtaget den 2. januar 1973, samt tillæg til byplanvedtægt nr. 49 vedtaget den 5. september 1977 for det området, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§12 RETSVIRKNINGER

§12

12.1 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTAR

PÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget den 7. januar 2020 af Teknik- og Miljøudvalget på vegne af Kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune.

Jesper Würtzen / Steen Pedersen
Borgmester / Chef for Center for By, Erhverv og Miljø

Kortbilag 1

Byggefelter, Vejudlæg, Parkering og Beplantningsbælte







BALLERUP
KOMMUNE

Mål: 1:550 Papirformat: A4

Dato: 27.08.2019
Center for By, Erhverv og Miljø

Signaturforklaring

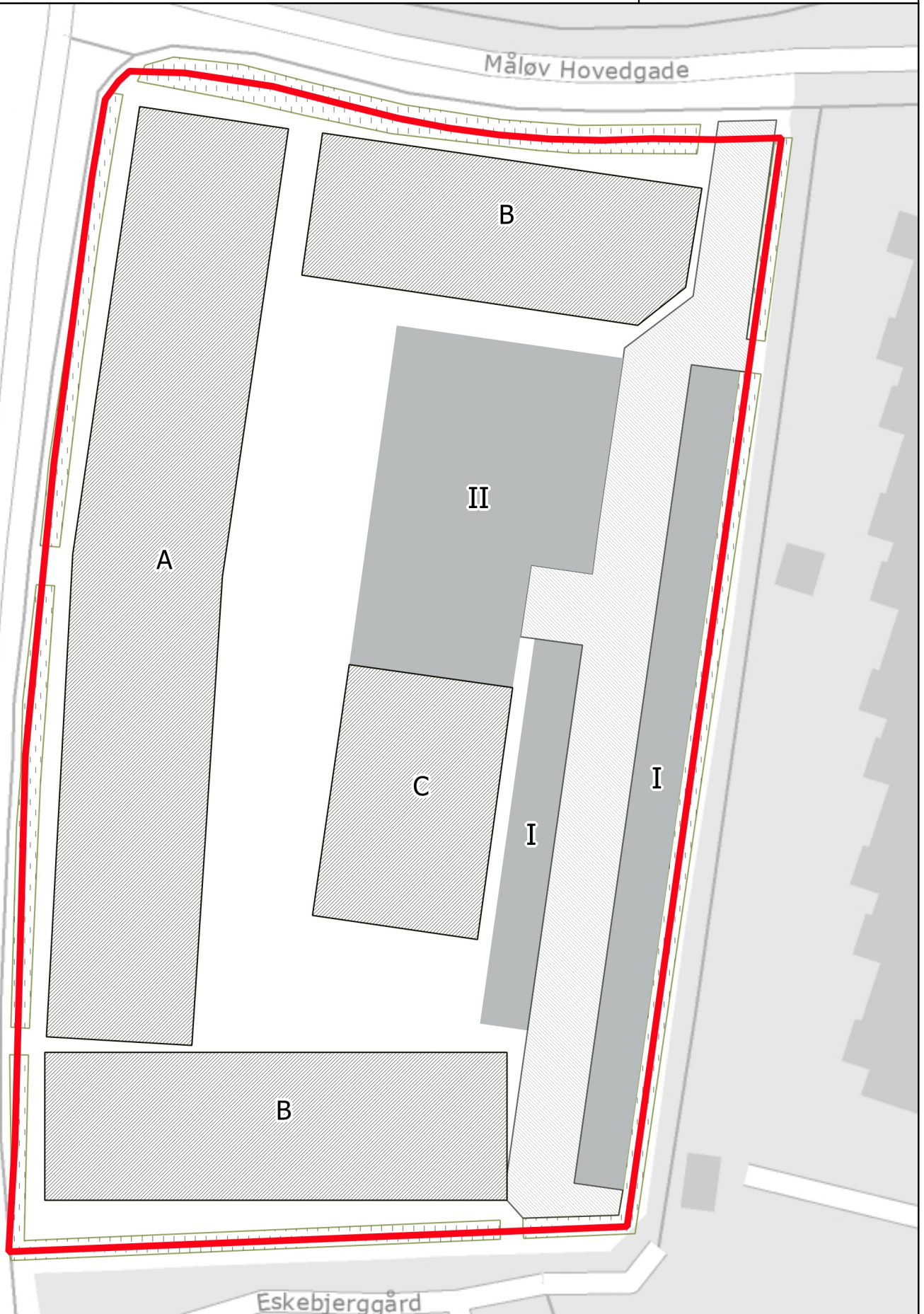
 Lokalplanafgrensning
 Byggefelt

 Parkering
 Beplantningsbælte

 Vejudlæg

Jungshøjvej

Måløv Hovedgade



Eskebjerggård

Kortbilag 2

Illustrationsplan



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål: Ikke Målfast
Papirformat: A4
Dato: 27.08.2019
Center for By, Erhverv og Miljø

