

Redegørelse

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

Om lokalplanlægning

Hvad er en lokalplan?

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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning.

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

Planhierakiet



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning

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

Lokalplanen består af

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

Planbestemmelserne som er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

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

Hvornår laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentlig gjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i sidste paragraf i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund og formål

Antallet af ældre i Ballerup Kommune er stigende, og der er brug for boliger til de ældre borgere, som ikke længere kan bo i eget hjem og som kræver pleje. Derfor ønsker Ballerup kommune at udvide det eksisterende plejecenter Toftehaven med nye boliger og faciliteter. Området ligger i det stationsnære kerneområde dvs. mindre end 600 meter fra Ballerup Station, og er således et af de områder, hvor Ballerup Kommune gerne ser en fortætning af området i form af nye boliger. På den baggrund har Ballerup Kommune udarbejdet denne lokalplan, som har til formål at give mulighed for, at Plejecentret Toftehaven kan udvides med nye ældre/plejeboliger med tilhørende institutions- og erhvervsformål. Lokalplanen har herudover til formål at fastholde en del af området til vandværk og at sikre vejadgang og parkering til områdets bebyggelse. Endelig er det formålet med lokalplanen, at fastlægge hvor meget og højt der kan bygges, så der fortsat sikres grønne områder og haver mellem bebyggelsen og et godt samspil til de tilstødende bebyggelser.



Plejecentret Toftehavens hovedindgang ud mod Nygårdsvej



Lokalplanens afgrænsning er vist med rød streg

Lokalplanområdet ligger centralt i Ballerup By, mellem Nygårdsvej og Præstevænget. Området omfatter matr 1bh, 1lx, 1u og 1v samt en del af vejmatr 7000 au. Området er omkring 16.150 m², hvoraf 12.400 m² dækker Plejecentret Toftehaven og Toftehavens udvidelse og ca. 3.750 m² dækker en ejendom tilhørende Vand Ballerup A/S (Novafos) på matrikel 1v.

Mod syd afgrænses området af Præstevænget, og mod nordvest danner 3 parcelhusgrunde langs Nygårdsvej områdets vestlige og nordlige afgrænsning. Mod øst afgrænses området af en offentlig sti, der løber mellem Nygårdsvej og Præstevænget og af en del af Vandværkets parkeringsareal mod Præstevænget.



Den nordlige adgang til Plejecentret Toftehaven set fra Nygårdsvej

Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ballerup Midt, med mindre end 500 m til Ballerup station og Ballerup bymidte. Kvarteret som omgiver lokalplanområdet, består af både villabebyggelser, rækkehuse og etageboliger. Mod vest og nord er nabobebyggelserne overvejende villaer i 1-1½ etage. Langs stiforløbet øst for området ligger en etageboligbebyggelse i 2 etager. Mod syd støder området op til Præstevænget, som er områdets mest trafikerede vej. Syd for Præstevænget ligger et større område med etageboliger i 3-4 etager.



Villabebyggelse langs Nygårdsvej nord for lokalplanområdet.



Etagebebyggelsen ud til Præstevænget syd for lokalplanområdet samt en bygning som i dag anvendes til foreningslokaler og genbrugsbutik. Denne bygning forudsættes nedrevet.



Plejecentret Toftehavens facade mod Nygårdsvej og villabebyggelsen vest for lokalplanområdet.



Bebyggelsen og stiforløbet som støder op til lokalplanområdets østlige grænse.

I dag rummer lokalplanområdet Plejecentret Toftehaven med tilhørende haver, parkerings- og servicearealer. Med undtagelse af en nyere bygning langs Nygårdsvej, som er i 2 etager, er bebyggelsen er opført i 1 etage. I den sydlige del af området ligger nogle ældre erhvervsbygninger, som bl.a. anvendes til genbrugsbutik, mødelokaler og lager. Disse bygninger forudsættes nedrevet for at give plads til udvidelse af Toftehaven.

På den østlige del af området ligger Vand Ballerups/Novafos areal med vandværk og tilhørende parkeringsarealer. Vandværket har - og skal fortsat have - adgang fra det eksisterende parkerings/adgangsareal fra Præstevænget. Det samme gælder for Vandværkets parkeringsplads, som ligger direkte ud til Præstevænget.



Eksisterende erhvervs- og lagerbygninger som forudsættes nedrevet.



Ballerup Vandværk som forbliver uændret.

Terrænet i området er forholdsvis fladt. Dog er der et markant terrænspring i områdets sydøstlige del, hvor der i dag også er en tæt beplantning. I området er der flere små opholdsarealer i form af gårdhaver med frugttræer og stier. En af stierne har forbindelse til den offentlige sti mod øst. Langs Vandværkets parkeringsareal mod Præstevænget står en række plataner, som danner en fin grøn afgrænsning ud mod Præstevænget.



Parkeringsareal mod Præstevænget, som tilhører Ballerup og Novafos.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området i 3 delområder med hver deres anvendelse. Delområde 1 omfatter det eksisterende plejecenter og udlægges i lokalplanen til offentlige formål og boliger, herunder plejecenter, ældre/plejeboliger, fælles faciliteter samt institutioner og erhverv i forbindelse hermed. Delområde 2 omfatter den sydlige del af lokalplanområdet. Her muliggør lokalplanen en udbygning af plejecentret med tilhørende friarealer og parkering. Delområde 3 omfatter vandværket og vandværkets grund. Her fastlægger lokalplanen, at området kun må anvendes til vandværk med tilhørende tekniske anlæg og parkering. Lokalplanen gør det muligt at området kan udstykkes.

Vejadgang og parkering

Lokalplanen fastlægger, at vejadgang til området skal ske fra Præstevænget og Nygårdsvej. Herudover udlægger lokalplanen arealer til parkering, som omfatter de eksisterende parkeringsarealer langs Nygårdsvej og Præstevænget og et nyt parkeringsareal beliggende inde i området, langs vandværkets grund.

I lokalplanen fastholdes den eksisterende forbindelse til stien som løber øst for lokalplanens område.

Bebyggelsens omfang og højder

Lokalplanen udlægger 2 byggefelter A og B i tilknytning til det eksisterende plejecenter, hvor der kan opføres ny bebyggelse. Tilsammen muliggør lokalplanen, at der kan opføres max 13.100 etagemeter ny bebyggelse, hvilket sammen med den eksisterende plejecenterbebyggelse svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 70. Bebyggelsen skal med undtagelse af småbygninger holdes inden for byggefelterne.

Byggefelt A omfatter området omkring det eksisterende plejecenter. Her kan der opføres ny bebyggelse i op til 2 etager med en maksimal højde på 8 meter.

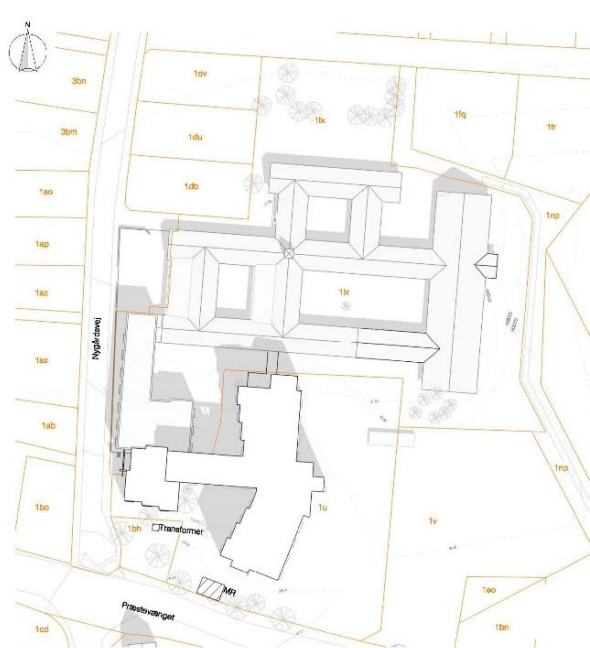
I byggefelt B, som ligger syd for det eksisterende plejecenter muliggør lokalplanen bebyggelse i 1-4 etager med mulighed for delvist fritlagt kælder/sokkel og tagterrasse.

På vandværkets grund må bebyggelsens højde ikke overstige 8 m.

Inden for lokalplanens område er der flere vandboringer og erstatningsboringer. Lokalplanen fastlægger en beskyttelseszone med en radius på 10 m rundt om boringerne. I beskyttelseszonen må der ikke placeres nogen for bebyggelse, heller ikke selv om beskyttelseszonerne rækker ind i de udlagte byggefelter.



Områdets eksisterende forhold, med indtegning af boringer og beskyttelseszoner.



Eksempel på, hvordan området kan bebygges med afsæt i lokalplanens bestemmelser.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen fastlægger tagenes udseende med taghældning eller flade tage. Tagene skal tilpasses

den eksisterende bebyggelse i området, og må ikke være reflekterende. Med lokalplanen gives mulighed for, at der kan etableres grønne tage. Lokalplanen åbner også mulighed for, at der kan etableres solceller på tagfladerne.

Facaderne i området skal efter lokalplanens bestemmelser fremstå i gule tegl evt. kombineret med træ.

På vandværksgrunden kan bebyggelsen opføres i røde tegl.

Hensigten er, at bebyggelsen i delområde 1 og 2 fremstår med et samlet arkitektonisk udtryk. Bygningernes materialer, udformning og farve skal harmonere med resten af plejecentrets arkitektur som er karakteriseret ved facader i gule teglsten med partier af træ og med tage udført som saddeltage i rød/brune tegl eller som eller flade tage med tagpap.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen bestemmer, at der i delområderne 1 og 2 skal udlægges areal til fælles opholdsarealer, både på terræn og som tagterrasser. De fælles arealer skal anlægges som haver med græs, bede, buske og frugtræer. Lokalplanen fastlægger herudover at der skal etableres anlæg til forsinkelse af regnvand, fx i form af regnbede og vandrender. Hegn i området skal være levende hegn eller mure og må af kriminalpræventive hensyn højst være 1,5 m. Langs Præstevænget udpeger lokalplanen en række plataner som bevaringsværdig beplantning.

Både i forhold til parkering og belægnings fastlægger lokalplanen, at der skal sikres belægnings og pladser der tilgodeser handicappede brugere.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2019

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning; kaldet Fingerplan 2019.

I Fingerplanen er det bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har en central rolle, idet hovedparten af regionens bolig- og erhvervs-mæssige vækst søges placeret her. Det er således også i de erhvervsområder, som er stationsnært beliggende, at en markant anvendelsesmæssig fornyelse og en eventuel intensiveret udnyttelse vil kunne tillades.

Lokalplanområdet ligger i det stationsnære område ved Ballerup Station, og lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2013 -2025

Lokalplanens område er omfattet af Kommuneplanens rammområde

3.D4 - Stationsnært institutions- og parkområde ved Præstevænget. For rammeområde 3.D4 gælder følgende:

ANVENDELSE	
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
ZONESTATUS	
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
BEBYGGELSE	
Maksimal bebyggelsesprocent	40% af området under ét
Maximale antal etager	3

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål samt erhvervs- og boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til plejecenter og andre ældreformål, fritids- og kulturformål samt institutioner.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål og erhvervsformål.

Der kan udlægges areal til offentligt parkanlæg.

Der kan placeres tekniske anlæg: vandværk mv.

Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 3 etager.

Der skal fastsættes bestemmelser om placering og udformning af bebyggelse samt indretning og beplantning af et parkområde ved Præstevænget, under hensyntagen til områdets beliggenhed i den grønne del af Ballerup Bymidte og tilknytningen til det sammenhængende grønne strøg fra Lindehaven til Damgårdsparken, med forbindelse til bymidtens gågadestrækninger.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, for så vidt som lokalplanen giver mulighed for at dele af bebyggelsen kan opføres i 4 etager. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr 16 i forbindelse med lokalplanen.

Lokalplan 112

I dag er området omfattet af lokalplan 112, Institutionsområde ved Præstevænget, vedtaget d. 29. april 2002. Hovedformålet med lokalplan 112 var at skabe mulighed for om- og tilbygning til det oprindelige Toftehaven plejehjem. Herudover indeholdt planen mulighed for en supplerende boligbebyggelse langs Præstevænget. Lokalplan 112 aflyses med vedtagelse af lokalplan 177.



Afgrænsning, Lokalplan 112



Afgrænsning, Lokalplan 177

Tinglyste ledninger

Gennem lokalplanens område løber forsyningsledninger for vand, kloak og telekommunikation. Omkring disse ledninger er der, i forskellig bredde, tinglyst deklarerationer blandt andet med bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kan påvirke udnyttelsen af den enkelte grund. Øvrige servitutter og deklarerationer, som er i strid med lokalplanen, aflyses med lokalplanens vedtagelse.

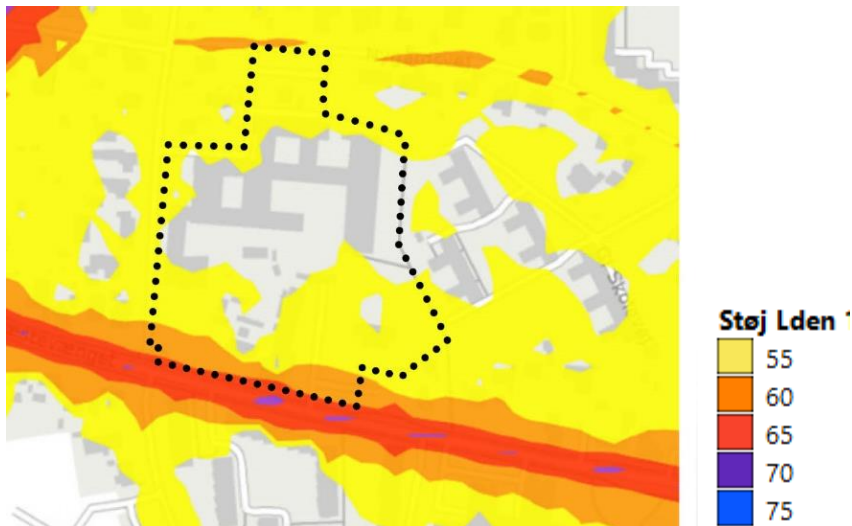
Sektorplaner

Trafik

Området vejbetjenes fra Præstevænget og Nygårdsvej.

Støj

I den sydlige del af området op til Præstevænget er en lille del af området belastet med støj over Lden 58 dB. Dette forventes dog ikke at have betydning for områdets bebyggelse eller udendørs opholdsarealer. I lokalplanen er der fastsat grænser for maksimal støj på udendørs opholdsarealer svarende til den vejledende grænseværdi.



Støjbelastning i 1,5 meters højde. Den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområdet er Lden 58 dB.

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter kommunens anvisninger. Området er forsynet med fjernvarme fra I/S Vestforbrænding. Der vil være mulighed for at supplere energiforsyningen med alternative energikilder.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes sektorplaner for vandforsyning og spildevand. Drikkevandsforsyning, kloakering og afløbsforhold varetages af det fælleskommunale selskab: NOVAFOS.

I området er der placeret vandboringer med et beskyttelsesareal i en afstand af op til 10 m, hvor der ikke må placeres bebyggelse. Det er muligt at etablere en erstatningsboring i en afstand af op til 5 m fra de nuværende boringer, hvis disse beskadiges.

Afløbsforhold / kloakering

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

Området er beliggende i fælleskloakeret område, der skal separatkloakeres. Ved kloakering af projektområdet skal der anlægges separatkloak, og eksisterende kloak skal separeres, hvor der arbejdes på anlægget eller tæt ved dette.

Grundvand og regnvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige regionale drikkevandsinteresser. Den planlagte anvendelse vil ikke konflikte med drikkevandsinteresserne.

Området er mindre egnet til nedsivning på grund af jordbundsforholdene.

Området er skybrudsbelastet med risiko for oversvømmelse, jf. nedenstående kort. Ved projektering af byggeri i området, bør der gennemføres en analyse af skybrud, således at området sikres mod dette, da beboere på plejecenter ikke kan genhuses. Plejecenteret må derfor ikke oversvømmes.



(skybrudskort fra Scalgo)

Jordforurening

Inden for lokalplanens område er der registeret et område med forurening på vidensniveau 2. Forureningen stammer fra et tidligere gasværk. Hvis der bygges eller graves hvor der er forurening, skal de gældende regler i jordforureningsloven følges. Opgravning og bortskaffelse af forurenede jord, der er kortlagt efter jordforureningsloven, skal anmeldes til Ballerup Kommune.



Billedet til venstre viser vandledninger i området, tegnet med blå streg.

Billedet til højre viser med rød flade, hvor der er registreret jordforurening på vidensniveau 2.

Fredskov og beskyttet natur

Der er ikke inden for lokalplanområdet eller dets nærhed registreret fredskov eller beskyttet natur.

Kommunen har ikke anledning til at tro, at der er bilag IV-arter inden for lokalplanområdet, men det vil blive undersøgt i forbindelse med byggeriet.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor lokalplanens område. Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af fx bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8 § 27, stk.2.

Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" fastlægger kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljøvurderinger af planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. Det er kommunens vurdering, at de byggemuligheder, som lokalplanen omhandler, ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af miljøet.

Miljøscreeningen offentliggøres sammen med lokalplanforslaget, når det sendes i høring.

Offentlig høring

Forslaget til lokalplan 177 med tilhørende kommuneplantillæg var i offentlig høring i perioden 5. november 2019 – 7. januar 2020. Der blev afholdt et borgermøde om lokalplanen på Ballerup Rådhus den 19. november 2019.

Ved høringsfristens udløb var der modtaget 5 hørings svar, som har medført en række justeringer og ændringer i lokalplanen:

Muligheden for at etablere tagboliger tages ud af planen, den maksimale bygningshøjde reduceres fra 16,25 til 12 meter, og parkeringskrav vedr. tagboliger tages ud, både for cykler og biler. Til gengæld er der indført bestemmelser vedr. høj sokkel/delvist fritlagt kælder samt tagterrasse og justeret på bestemmelserne vedr. placering af friarealer. Der er desuden indført let skærpede bestemmelser vedr. håndtering af regnvand.

Kommuneplantillæg 16 er tilsvarende omformuleret i medfør af de ændrede byggemuligheder.

Lokalplan 177 for et område ved Præstevænget

§ 1 Formål

1. Formålet med denne lokalplan er:

At muliggøre at plejecentret Toftehaven kan udvides med nye boliger, fællesfaciliteter, erhverv og institutionsformål i tilknytning til det eksisterende plejecenter.

At fastlægge bebyggelsens omfang, så der fortsat sikres grønne områder og haver mellem bebyggelsen og et godt samspil til de tilstødende bebyggelser.

At fastlægge vejadgang og parkeringsarealer til bebyggelsen.

At fastholde en del af lokalplanens område til vandværk.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og inddeles i delområderne 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 1bh, 1u, 1lx og 1v og dele af 7000 au Ballerup By, Ballerup.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til offentlige formål, institutionsformål, erhverv samt boliger.

3.2 Delområde 1 må kun anvendes til offentlige formål og boliger, herunder plejecenter, ældre/plejeboliger, fælles faciliteter samt institutioner og erhverv i forbindelse hermed.

3.3 Delområde 2 må kun anvendes til offentlige formål og boliger, herunder plejecenter, ældre/plejeboliger, fælles faciliteter samt institutioner og erhverv i forbindelse hermed.

3.4 Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål i form af vandværk med tilhørende tekniske anlæg og parkering.

3.5 Der må ikke drives detailhandel inden for lokalplanområdet.

3.6 Inden for området må opføres og indrettes bebyggelse til kollektive og tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der udstykkes nye ejendomme, ligesom der gerne må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Præstevænget og Nygårdsvej som vist på kortbilag 2. Vejadgangen fra Præstevænget skal give adgang til både delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

5.2 I tilknytning til plejecentrets hovedindgang udlægges areal til forplads med mulighed for af- og påsætning.

5.3 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Herudover kan der indenfor delområde 3 etableres parkeringspladser til vandværkets drift.

5.4 Inden for de på kortbilag 2 viste parkeringsarealer, skal der udlægges areal til mindst 30 parkeringspladser (personale- og gæsteparkering) til plejecentret.

Mindst 80% af de udlagte parkeringspladser skal anlægges, inden ny bebyggelse tages i brug. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve de resterende udlagte parkeringspladser anlagt, hvis det viser sig nødvendigt for at dække lokalplanområdets parkeringsbehov.

Eksisterende parkering ud mod Præstevænget (på vandværksgrunden) opretholdes.

5.5 Der skal anlægges mindst én handicap-parkeringsplads pr. påbegyndte 20 almindelige parkeringspladser. Min. én handicap-plads skal være mindst 8 x 6,5 m og egnet til parkering af handicapbus.

5.6 I delområde 1 og 2 skal der anlægges cykelparkering som følger:
30 cykelparkeringspladser til plejecentret (personale- og gæsteparkering).

5.7 Den eksisterende stiforbindelse øst for lokalplanens område opretholdes.

5.8 Belysning af stier må kun ske ved pullertbelysning

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Inden for delområde 1 og 2 må der tilsammen opføres max 13.100 etagemeter ny bebyggelse, hvilket sammen med den eksisterende plejecenterbebyggelse svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 70.

Note: *Kommuneplantillægget, som ledsager lokalplanforslaget, giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 70 inden for arealer til institutionsbebyggelse.*

6.2 Bebyggelse i delområde 1 og 2 må kun opføres inden for byggefeltene A og B som vist på kortbilag 2. Undtaget heraf er småbygninger under 10m² til redskaber, overdækninger til cykler, affaldsskure, kildesortering, samt tekniske anlæg til områdets forsyning.

6.3 De på kortbilag 2 viste vandboringer og afværgeboringer har en beskyttelseszone med en radius på 10 m. Inden for beskyttelseszonen må der ikke placeres nogen form for bebyggelse.

Note: *evt. reduktion af beskyttelseszonen kan kun finde sted efter forudgående aftale med Novafos.*

6.4 Inden for byggefelt A må ny bebyggelse højst opføres i 2 etager.

6.5 Inden for byggefelt B må ny bebyggelsen kun opføres i 1-4 etager, og de enkelte etager må kun udnyttes således: 1-2 etager skal udnyttes til plejeboliger. Herudover må en eventuel øvre etage kun udnyttes til tagterrasse uden bebyggelse, og en eventuel nedre etage kun til delvist blotlagt kælder/sokkel. Sokkelhøjden må maksimalt være 1,8 meter. Se principsnit nedenfor.

Note: den nederste delvise kælder/sokkeletage er nødvendig på grund af det faldende terræn på grunden. Bygningen kan ikke følge det faldende terræn, fordi den skal bygges sammen den eksisterende bygning, og fordi der ikke kan være niveauspring inde i bygningen af hensyn til funktionen som plejecenter (tilgængelighed for beboere med rollator, kørestol eller lignende).

Principsnit (nord/syd)



6.6 Inden for byggefelt A må højden på ny bebyggelse ikke overstige 8 meter.

6.7 Inden for byggefelt B må højden på ny bebyggelse ikke overstige 12 meter.

6.8 I delområde 3 må bebyggelsens højde ikke overstige 8 meter.

6.9 Inden for byggefelt B må der etableres tagterrasser jf. ovenfor. Værn på tagterrasser må højst være 1,20 m højt.

6.10 Inden for hele lokalplanens område gælder, at småbygninger som skure, overdækninger af cykelstativer, skærme og lign. højst må have en højde på 5 m. Skorstene til områdets drift er undtaget heraf.

NOTE: Gennem lokalplanområdet løber forsyningsledninger for vand, kloak og telekommunikation. Disse ledninger forudsættes omlagt.

§ 7 Bebyggelsens udseende

Tage

7.1. Tage må kun udføres med en taghældning på mellem 25 og 40 grader eller som "flade tage", dvs. med skjult tagflade. Tage må ikke udføres med valm eller opskalkning.

7.2. Tage med taghældning skal – hvor hældningen tillader det – udføres som grønne tage (vegetationstage); ved større hældninger skal tage belægges med ikke-glaserede og ikke-engoberede teglsten, og de skal med hensyn til farve tilpasses den eksisterende bebyggelse. Flade tage skal udføres som grønne tage (vegetationstage) med fx sedumbelægning. Der må etableres solceller. Solceller må ikke blænde.

7.3. Tage på forbindelsesgange eller på overdækninger til terrasser kan herudover tillades opført med partier i glas. På tagterrasser må der anvendes belægninger med træ, fliser eller lign.

Facader

7.4 I delområde 1 og 2 må udvendige facader og gavle kun fremstå i gule tegl, evt. kombineret med træ.

7.5 Sokler med en højde over 30 cm skal have beklædning i samme materiale som den øvrige facade og derudover udføres med fx møntermurværk, begrønning, vinduer (til evt. kælder) eller på anden måde gives et udseende, som modvirker (opbløder) et udtryk af lukket facade.

Brystning på eventuelle tagterrasser skal udføres enten i samme materiale som den øvrige facade eller som et let værn i glas eller plade i en farve tipasset den øvrige bygning. Der må ikke anvendes galvaniseret stålværn.

Note: *Bebyggelsen i delområde 1 og 2 skal fremstå med et samlet arkitektonisk udtryk. Bygningernes materialer, udformning og farve skal harmonere med resten af plejecentrets arkitektur som er karakteriseret ved facader i gule teglsten med partier af træ og med tage udført som saddeltage i tegl eller som eller flade tage med tagpap.*

7.6 Bortset fra teglsten skal facadebeklædning fremstå i farverne sort, hvid, jordfarverne; Okker, Terra di Sienna, Umbra, Engelsk Rød eller Dodenkop, eller én af disse farver blandet med sort eller hvid.

7.7 Småbygninger som fx skure, mure, skærme eller halvtage må kun opføres i træ, tegl eller pladematerialer, og skal tilpasses den øvrige bebyggelse med hensyn til materialer og farver.

7.8 Vinduer skal være i metal og/eller træ.

7.9 Der kan etableres individuelle altaner eller terrasser til boligerne.

Skiltning

7.10 Skiltning skal tilpasses den enkelte bygning og udformes med hensyntagen til bybilledet. Kommerciel skiltning er ikke tilladt.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Indpasset i bebyggelsen i delområde 1 og 2 skal der udlægges areal til fælles opholdsarealer på terræn samt eventuelt som tagterrasse, jf. § 6.5. I delområde 1 og 2 skal fælles opholdsarealer på terræn anlægges med belægnings, græsplæner, bede, busker og frugttræer. Lavtliggende områder kan udformes som regnbede til forsinkelse af regnvand.

8.2 Befæstede arealer skal holdes på et minimum af hensyn til håndtering af regnvand, jf. § 10.3. Derfor skal faste belægnings begrænses til vej- og parkeringsarealer, stier, adgangsarealer ('havegange') til bygninger, arealer til affaldssortering samt terrasser. Dertil kommer, at hvor der i dag er asfalt på matrikel nr. 1u, skal der være tæt belægning, og regnvand skal ledes til kloak. Belægnings skal udføres, så de tilgodeser handicappede brugere.

8.3 Hegn må kun etableres som levende hegn i en maksimal højde på 1,50 m. Levende hegn må på indersiden af hegnet suppleres med trådhegn i max samme højde som det levende hegn.

Note: *Hegn må højst være 1,50 m høje af kriminalpræventive hensyn.*

8.4 I delområde 1 og 2 må hegn i arealet mellem facade og vejskel kun etableres som ensartet hegn eller mure i tegl eller træ, i samme arkitektoniske udtryk som den øvrige bebyggelse. Hegnet kan suppleres med trådhegn bag skel i max samme højde som det levende hegn.

8.5 Der må som udgangspunkt ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 50 cm eller nærmere skel end 0,5 m. Større terrænreguleringer kræver forudgående tilladelse fra Ballerup Kommune.

8.6 Der skal indrettes arealer til affaldssortering i tilknytning til området's veje og indgange.

8.7 Der skal sikres plads til kildesortering i henhold til kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1 De på kortbilag 3 viste platantræer langs Præstevænget skal bevares. Hvis fældning viser sig nødvendig, fx ved sygdom, kan træerne fældes, såfremt der genplantes med lignende træsort.

§ 10 Miljøforhold

Støj

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

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens støjgrænser (findes på www.mst.dk)

10.2 Evt. støjafskærmning skal begrønnes eller fremstå som en del af den øvrige hegning i området.

Regnvand

10.3 Lokalplanområdet er *ikke* egnet til nedsivning.

Regnvand kan derfor forsinkes og fordampes, fx med vandrender, regnbede, grønne tage og lignende, men ikke nedsives på grundene. Regnbede og vandrender skal være tætte, så der ikke sker nedsivning.

Note: Regnbede, åbne vandrender og lignende kan med fordel tænkes med i friarealernes udformning og dermed bidrage med både oplevelseskvaliteter og funktion.

Note: Der skal søges om tilslutningstilladelse for regn- og spildevand i overensstemmelse med Ballerup Kommunes Spildevandsplan.

Affaldshåndtering

10.4 Håndtering af affald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ. Der kan etableres nedgravet affaldssystem.

10.5 Areal til affaldshåndteringen skal placeres på en måde, så der sikres god adgang for både brugere og renovationskøretøjer. Affaldsskure/-indhegninger skal være ventilerede og udseendemæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal der etableres vejadgang og parkering i henhold til § 5.1, 5.3, 5.4, 5.5 og 5.6.

11.2 Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger der godtgør, at gældende støjgrænser kan overholdes, jf. § 10.

11.3 Ny bebyggelse i delområde 1 og 2 må ikke tages i brug før den i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Dog kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

Note: Området har kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

§ 12 Servitutter og lokalplaner

12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 112 vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse d. 29. april 2002.

12.2 Servitutter som er uforenelige med lokalplanen ophæves med lokalplanens vedtagelse.

§ 13 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger

13.1 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.

Endelige retsvirkninger

13.2 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.

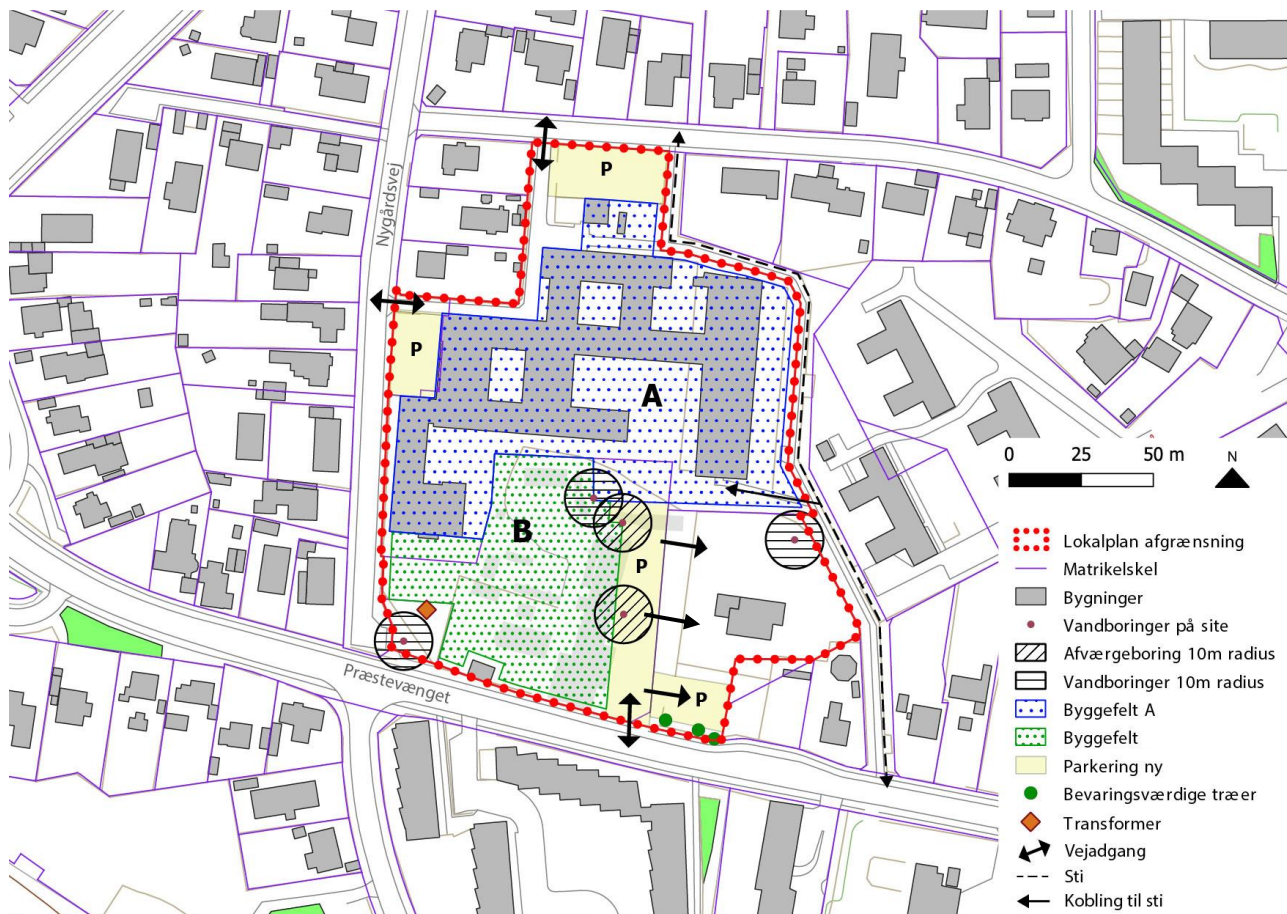
Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanforslaget således vedtaget endeligt af Ballerup Kommunalbestyrelse den 24. februar 2020.

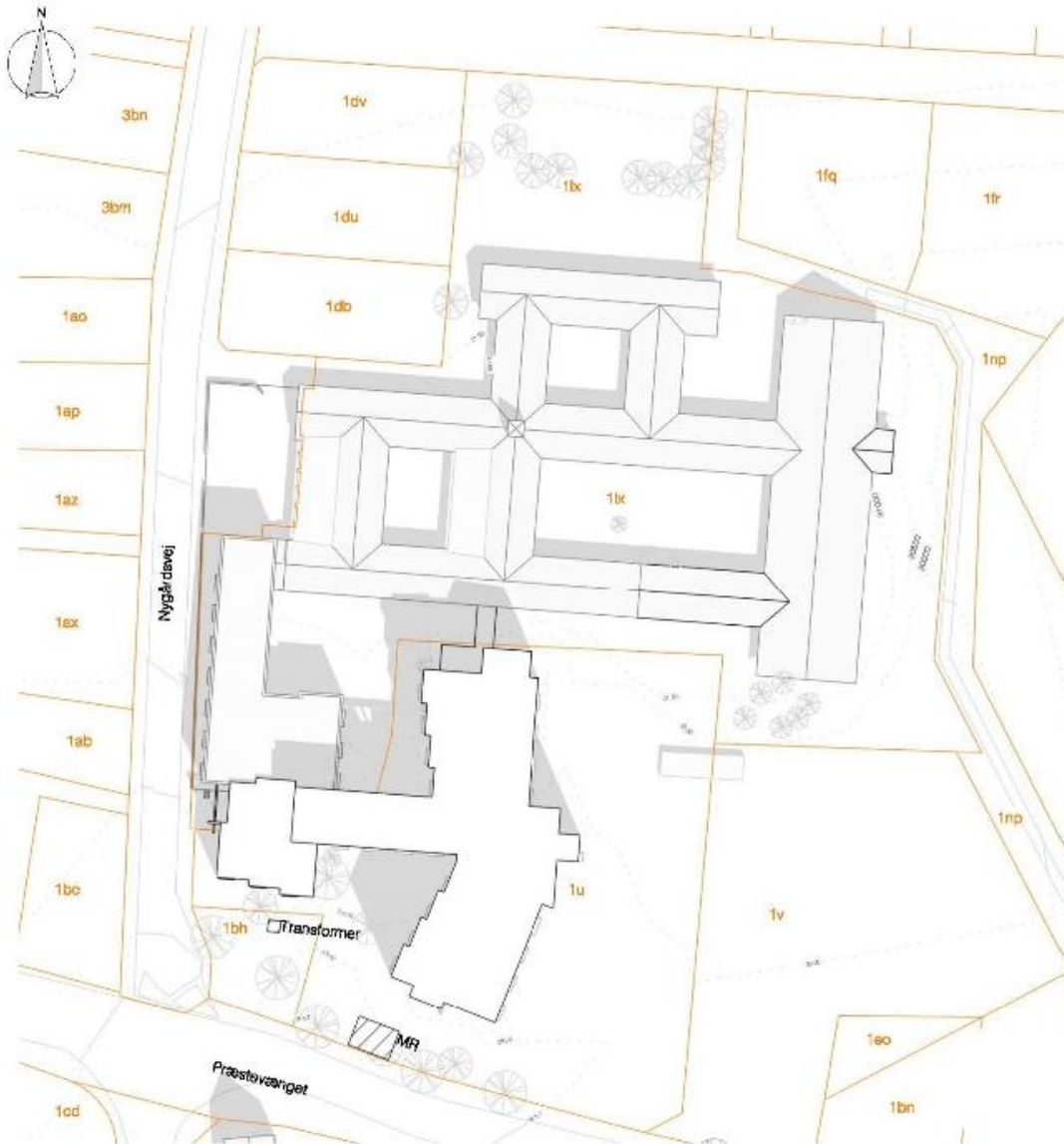
KORTBILAG 1



KORTBILAG 2



Illustrationsplan





Lokalplanen er vedtaget endeligt af Ballerups Kommunalbestyrelse den 24. februar 2020

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
Tlf: 4477 2000

www.ballerup.dk

