



BALLERUP

Lokalplan

nr. 168-1



Lokalplan 168 - 1

TILLÆG til Lokalplan 168 for Skovlunde Bymidte Nord

September 2020

Om lokalplanlægning

Hvad er en lokalplan?

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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

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

Planhierakiet



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning

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

Lokalplanen består af

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

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

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

Hvornår laves en lokalplan?

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

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i § 12.

Redegørelse

Baggrund og formål

Med lokalplan 168 for Skovlunde Bymidte Nord (vedtaget november 2017) gav Ballerup Kommune på eget initiativ AAB afdeling 106 (Blokhaven) en mulighed for at udnytte bebyggelsens tagetage til boliger.

Boligselskabet har imidlertid ikke planer om at udnytte denne byggemulighed. Da ejendomsvurderingen baserer sig på de lokalplanlagte byggemuligheder - ikke på den konkrete bebyggelse - på en given matrikel, medfører den øgede byggemulighed en stigning i ejendomsvurderingen med deraf følgende huslejestigning. På den baggrund ønsker AAB afdeling 106 byggemuligheden taget ud af lokalplanen.

Formålet med den foreliggende lokalplan – der i realiteten er at betragte som et **tillæg til Lokalplan 168** - er derfor udelukkende at revidere § 6.8 i Lokalplan 168, således at byggemuligheden for delområde 7 (AAB afd. 106/Blokhaven) reduceres fra '3 etager med udnyttet tagetage' til '3 etager'.

Lokalplanområdet omgivelser/eksisterende forhold

Se Lokalplan 168.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indholder en reduktion af den byggemulighed for delområde 7, som fremgår af § 6.8 i Lokalplan 168. Derudover sker der ingen ændringer i forhold til Lokalplan 168.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Se Lokalplan 168.

Miljøvurdering

Denne tillægslokalplan medfører ingen ændringer i forhold til den miljøscreening, der blev foretaget for Lokalplan 168. Der henvises derfor til denne.

Bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Skovlunde.

§1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål at fastsætte bebyggelses omfang i delområde 7 til 3 etager (uden udnyttet tagetage).

§2 AFGRÆNSNING

Se lokalplan 168.

§3 ANVENDELSE

Se lokalplan 168.

§4 UDSTYKNING

Se lokalplan 168.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Se lokalplan 168.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 6.1 – 6.7: se lokalplan 168.

6.8 Inden for delområde 7 kan der opføres bebyggelse i max 3 etager.

Note: *denne bestemmelse erstatter 6.8 i Lokalplan 168.*

§ 6.9 – 6.17: se lokalplan 168.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Se Lokalplan 168.

§8 BYRUM, OPHOLDSAREALER OG FRIAREALER

Se lokalplan 168.

§9 STØJ

Se lokalplan 168.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

Se lokalplan 168.

§11 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

- 11.1 Denne lokalplan er at betragte som et tillæg til Lokalplan 168 for Skovlunde Bymidte Nord, idet den erstatter § 6.8 i Lokalplan 168.
Det er lokalplanens eneste formål, og øvrige bestemmelser i Lokalplan 168 opretholdes derfor uændret.

§ 12 RETSVIRKNINGER

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

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

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., 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.

Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 29. september 2020.

Hella Hardø Tiedemann
Formand, Teknik- og Miljøudvalget



/

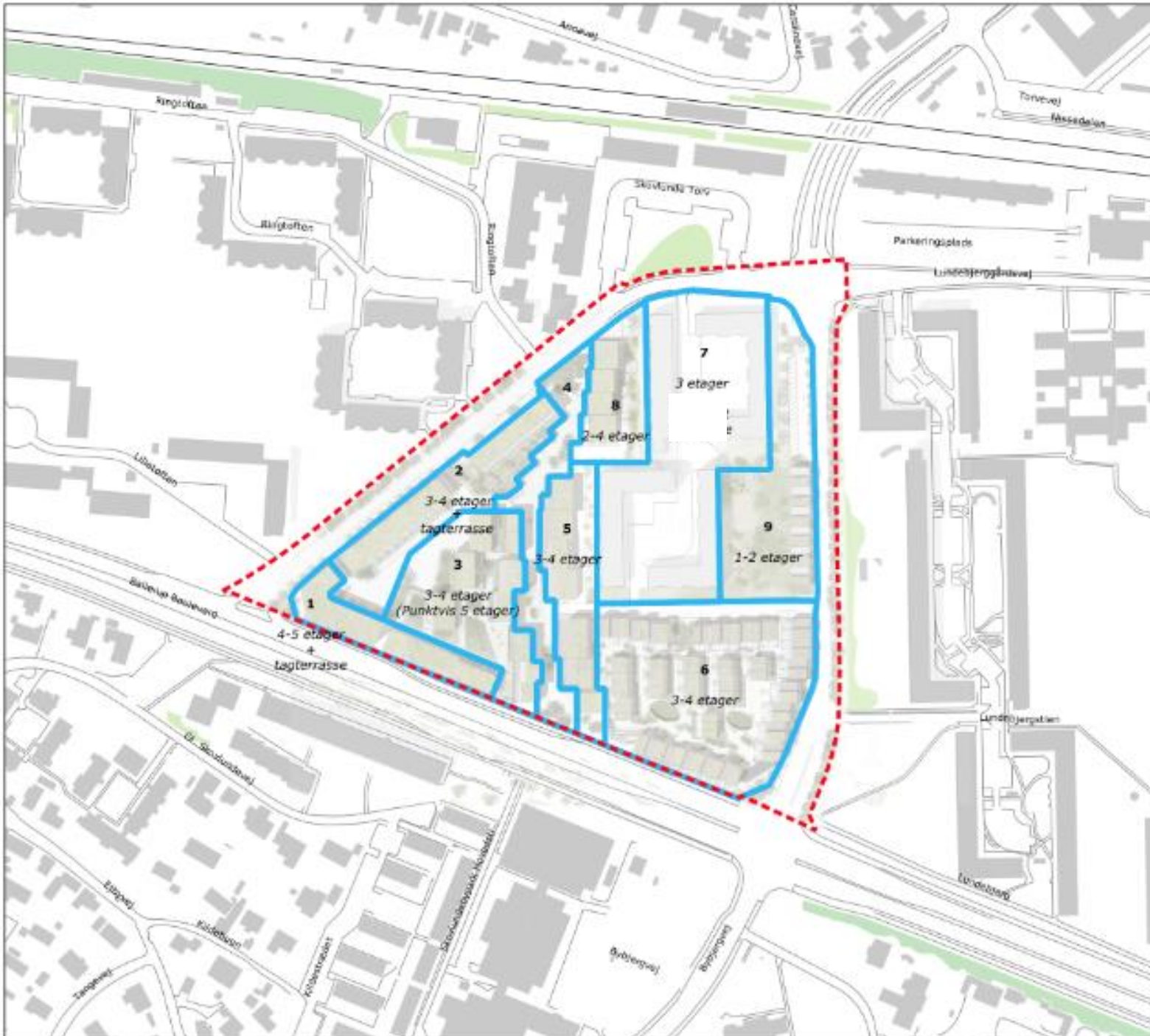
Steen Pedersen
Centerchef

KORTBILAG 1

Lokalplan 168-1
(Tillæg til Lokalplan 168)

Tegnforklaring

-  Lokalplanområde
-  Delområde



Dato: 29. september 2020

Center for By, Erhverv og
Miljø