



BALLERUP  
KOMMUNE

# Lokalplan



LOKALPLAN 189

FOR BOLI GOMRÅDET SKOVMARKEN

Egebjerg

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 28.10.2019

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 05.11.2019 til 17.12.2019

# Indholdsfortegnelse

Redegørelse .....	1
Om lokalplanlægning .....	2
Lokalplanområdet .....	4
Baggrund og formål .....	5
Eksisterende forhold .....	6
Lokalplanens indhold .....	8
Planens sammenhæng med anden planlægning .....	9
Udbygningsaftale .....	12
Miljøvurdering .....	13
Bestemmelser .....	14
§1 FORMÅL .....	15
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	16
§3 ANVENDELSE .....	17
§4 UDSTYKNING .....	18
§5 VEJE, STIER OG PARKERING .....	19
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....	20
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	21
§8 UBEBYGGEDE AREALER .....	22
§9 MILJØ .....	23
§10 GRUNDEJERFORENINGER .....	24
§11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING .....	25
§12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER .....	26
§13 RETSVIRKNINGER .....	27
PÅTEGNING .....	28
Kortbilag 1 .....	29
Kortbilag 2 .....	30
Kortbilag 3 .....	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 om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

## OM LOKALPLANLÆGNING

Hvad er en lokalplan?

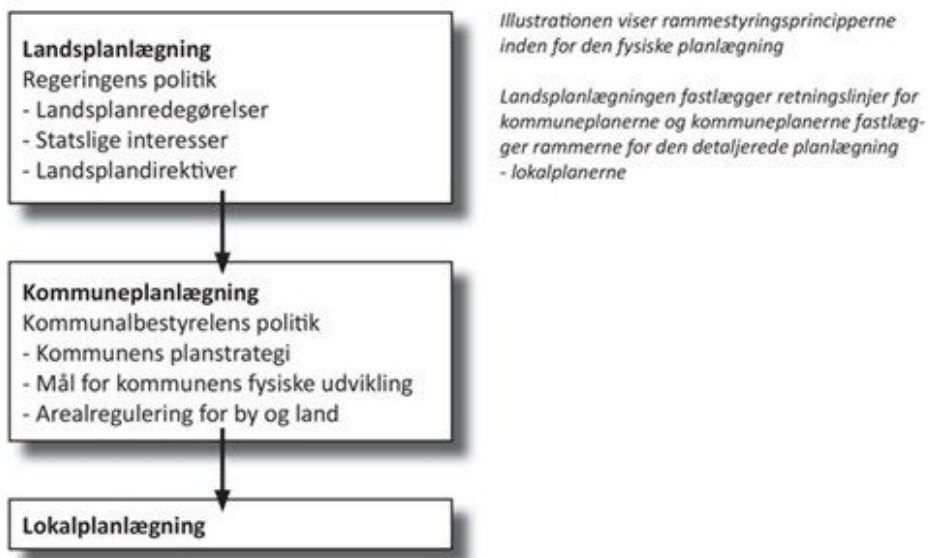
Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne 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

Lokalplan omfatter et areal beliggende øst for Klanparken og syd for Skotteparken. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Hjortespringkilens åbne landskab - også kaldet Egebjerg Naturpark.

Lokalplanområdet ligger inden for byzone.

## BAGGRUND OG FORMÅL

Interessen for flere seniorboliger er stor i Ballerup Kommune. Dette lokalplanforslag giver derfor mulighed for at opføre en mindre tæt-lav boligbebyggelse der blandt andet vil være særlig egnet til seniorboliger.

I forlængelse af vejen Skotteparken er et trekantet areal, som er egnet til opførelse af en mindre rækkehusbebyggelse.

Lokalplanen har derfor til formål at fastlægge bestemmelser, som muliggør opførelse af boliger, samt evt. et tilhørende fælleshus. Bebyggelsen må højst være i en etage og det skal sikres, at bebyggelsens ydre fremtræden, kommer til at fremstå en helhed.

Det er ligeledes formålet at sikre, at byggeriet sker ud fra bæredygtige principper med fokus på klimatilpasning og ressourceforbrug.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger ud til Hjortespringkilen. Det er en af de regionale, grønne kiler, der er udpeget i 'Fingerplanen' - det landsplandirektiv som fastlægger detaljerede vilkår for planlægningen i hovedstadsområdet. Bebyggelsen vil dermed komme til at få særdeles grønne omgivelser og kommende beboere vil få nem adgang til rekreative områder.

Den nordlige del af lokalplanområdet støder op til bykvarteret Egebjerggård, som er et stort blandet boligområde, hvor der også er skole og institutioner, samt dagligvarebutik.

Mellem den nordlige bebyggelse og den kommende boligbebyggelse er der i dag en dobbelttrettet cykelgangsti og en del af en supercykelstiforbindelse.

Arealet, hvorpå der planlægges for boliger, er i dag ubebygget. Størstedelen af arealet ligger hen som kratbevoksning.



*En stor del af det areal, som planlægges til boliger, består i dag af kratbevoksning.*





*Vejen Skotteparken bliver ombygget i svinget, så det bliver til et T-kryds*



*Bebyggelsen støder op til GF Klanparken smalle skrånende friareal*

## LOKALPLANENS INDHOLD

### BEBYGGELSEN

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger, som 1-plans rækkehuse. Bebyggelsen skal placeres inden for de byggefelter angivet på kortbilag 2. Det ene byggefelt følger parallelt den planlagte forlængelse af Skotteparken. Det andet byggefelt er placeret den vestlige del af lokalplanområdet.

På det grønne friareal mod syd udlægges et byggefelt til et fælleshus.

Alle bygninger må kun opføres i 1 etage med flade tage uden udhæng.

### VEJE, STIER OG PARKERING

Det nye boligområde vil blive vejbetjent fra Skotteparken ved at omlægge det eksisterende sving til et trebenet kryds. Vejforlængelsen skal have samme vejprofil, som Skotteparken har i dag.

Som konsekvens af vejforlængelsen vil den nuværende sti også blive omlagt.

Der skal udlægges areal til parkering svarende til 1,5 p-pladser pr. bolig. Parkeringspladserne anlægges som fælles parkering.

### UBEBYGGEDE AREALER

Friarealet som hører til boligbebyggelse Klanparken fastholdes. I skellet mellem de to boligbebyggelser Klanparkens bebyggelse og Skovmarken skal der være etableres hæk.

Der udlægges fælles friarealer til Skovmarkens bebyggelse mod den grønne kile.

For at opnå en åben bebyggelseskarakter må levende hegn højst være 1,5 meter. Faste hegn er ikke tilladt med mindre de begrønnes.

Langs facader ud mod vej kan der etableres en grøn/beplantet kantzone. For at sikre gode trafikalt gode oversigtsforhold skal beplantningen holdes i en lav højde.

### GRUNDEJERFORENING

Der skal dannes en grundejerforening, som samtlige husstande inden for lokalplanområdet vil være forpligtiget til at være medlem af.

## PLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

### FINGERPLANEN

Fingerplanen er et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning. Den foreliggende lokalplan er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### KOMMUNEPLAN 2013-2025

Lokalplanområdet omfattet af ramme 2.B3 (boligformål).

For område 2.B3 gælder følgende rammebestemmelser, som er relevant for lokalplanen:

*Området er udlagt til boligformål. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse i 1-1 ½ etage, samt som etagehusbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 3 etager, punktvis eventuelt højere. Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm.*

*Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan, der tager udgangspunkt i bevaring af det eksisterende terræn og udnytter det eksisterende vådområde.*

Idet selve Skotteparken allerede er et fuldt udviklet boligområde og det nye boligområde er en tilføjelse til dette, så planlægges placering og udformning af bebyggelse, samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer mv. efter en plan i mindre skala, som er tilpasset det eksisterende bebyggede område og de friarealer, som er knyttet til disse. Det vil sige, der laves ikke en ny samlet plan for hele bebyggelsen inden for rammeområdet. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

### LOKALPLANER

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 114.5, samt lokalplan nr. 132 for bykvarteret Egebjerggård. Begge lokalplaner aflyses for det areal, som er omfattet af nærværende lokalplan.

### SEKTORPLANLÆGNING

#### Trafik

Den del af vejen Skotteparken, som går fra Skovvej mod øst planlægges forlænget. Det eksisterende vejsving ombygges til et T-kryds, således at Skotteparken bliver en sidevej. Vejforlængelsen skal trafikforsyne det nye boligområde Skovmarken.

Vejforlængelse skal have samme bredde og udtryk, som den nuværende vejstrækning inklusiv fortov og cykelsti. Stien langs vejen samles øst for lokalplanområdet til en dobbeltrettet cykelsti, der fortsætter sit forløb mod øst, som den gør i dag.

Den eksisterende dobbeltrettet cykel- og gangsti er en regional supercykelsti, derfor er antallet af overkørsler til den planlagte bebyggelse begrænset til to. Den ene overkørsel er til en intern boligvej til den nye bebyggelse og den anden er til en fælles parkeringsplads.

De boliger, som ligger parallelt med vej- og stiforlængelsen, kommer til at have adgang til boligerne via stien, mens de boliger, som ligger mod vest vil have adgang via den interne boligvej.

#### Energiforsyning

Bebyggelsen vil være beliggende i et område, hvor der er kollektiv varmforsyning med naturgas. Bebyggelsen skal tilsluttes det kollektive varmforsyningsnet efter kommunens anvisninger.

Der skal som udgangspunkt dispenseres for kollektiv varmforsyning, såfremt at byggeriet opføres som lavenergi. Alternativt kan der gennem en forhandling med varmforsyner indgås anden aftale.

#### Jordforurening

Ejendommen ligger i byzone og dermed klassificeret som areal, der kan være lettere forurennet jf. Jordforureningslovens §50a. Derudover er der ikke registreret yderligere forurening.

#### *Støjforhold*

Området er ikke påvirket af trafikstøj, som overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier.

#### *Vandforsyning*

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af Forsyningsselskabet Novafos.

Der skal betales et tilslutningsbidrag til Novafos beregnet ud fra antallet af nye boliger på grunden og grundarealet.

Novafos har forsyningspligt frem til bagerste matrikelgrænse, hvilket vil sige, at Novafos kommer til at eje vandforsyningsanlægget frem til bagerste matrikel.

Novafos har en Ø90 PEM forsyningsledning, som løber igennem matrikel 26af, og som ensidigt forsyner grundene mod syd langs Mergeltoften og Håbets Vej. Novafos vil tinglyse et deklarationsbælte på i alt 4 meter (2 meter til hver side fra midten af forsyningsledningen). Alternativt skal byggherre flytte og placere forsyningsledningen i fortov i fremtidig vej med minimum 0,5 meter fra forsyningsledning til privat skelgrænse eller tilsvarende.

#### *Afløbsforhold / Kloakering*

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

Skotteparken, matr. 26af, er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakering. Grunden har ikke tidligere været forsynet med kloak, og der vil derfor blive opkrævet tilslutningsbidrag.

Ved udmatrikulering har Novafos forsyningspligt til at levere kloakstik frem til de nye skelgrænser.

#### *Klimatilpasning / Regnvandshåndtering*

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

Lokalt er den dimensionerende regn intensitet 143 liter/sekund pr. ha (inkl. klimafaktor), og maksimale befæstelsesgrad er fastsat til 0,4 som er gældende for kæde- og rækkehusbebyggelse.

Området er uegnet til nedsivning, pga. høj grundvandsstand i området.

Der skal planlægges for tilbageholdelse af regnvand inden det ledes til det offentlige regnvandssystem. Dette kan gøres ved at etablere regnvandsbassin, regnvandsbede og/eller trug. Dimensioneringen af den lokale regnvandshåndtering skal ske på baggrund af en konkret vurdering jordens nedsivningsevne.

#### *Natur- og Kulturbeskyttelse*

Der er registreret et beskyttet jorddige langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning mod det åbne land. Realiseringen af lokalplanen vil ikke få konsekvenser for diget.

#### *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.

Flagermus er en af de beskyttede dyrearter. Da der er træer i området, er særligt tilstedeværelsen af flagermus, blevet undersøgt. Konklusionen er, at kun få af træerne inden for lokalplanområdet vurderes potentielt at kunne benyttes af flagermus, og kun i mindre omfang. Træerne vurderes ikke at være væsentlige for flagermus-arterne, da de omkringliggende områder vurderes at være mere egnede og dermed udgøre det primære yngle- og rasteområde. En rydning vil derfor ikke påvirke den økologiske funktionalitet.

Uden yderligere undersøgelser kan det ikke udelukkes, at enkelte individer af flagermus benytter træerne. De træer, som potentielt kan benyttes af flagermus, bør kun fældes i perioden fra sidst august til midten af oktober eller undtagelsesvis i slutningen af april til begyndelsen af juni. Her skal det påpeges, at der er mange fugle, som har reder og unger og perioden bør derfor fravælges for at undgå at forstyrre eventuelt rastende flagermus.

Ingen af træerne vurderes at være af en karakter der kræver en dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen forud for fældning.

#### *Renovation / Affaldshåndtering*

Der etableres fælles affaldsstation til alle 12 boliger. Der skal være adgang for renovationsbiler af den interne vej i vest, som derfor ikke må være smallere end 3,5 meter. Derudover skal der være mulighed for at renovationsbilerne kan vende.

Der skal etableres et rum til storskrald.

## UDBYGNINGSAFTALE

Med henvisning til Planlovens kapitel 5a, er der i tilknytning til nærværende lokalplan indgået en frivillig udbygningsaftale på den infrastruktur, som er nødvendig for lokalplanens realisering, herunder ombygning af et vejsving til et T-kryds, forlængelse af vej, cykel- og gangsti samt omlægning af eksisterende sti. Med til projektet hører også vejbelysning.

Yderligere beskrivelse af infrastrukturanlægget kan læses under punkt 2 i udbygningsaftalen.

Udkast til udbygningsaftale og endeligt indgåede udbygningsaftale er offentliggjort på Erhvervsministeriets hjemmeside [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

## MILJØVURDERING

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.

## 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 området kan anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for fælleshus
- at sikre der bliver en helhedsvirkning i bebyggelsens ydre fremtræden
- at sikre gode trafikale forhold til boligbebyggelsen og til cykel-/gangstien nord for boligbebyggelsen.

## §2 AFGRÆNSNING

§2

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykses fra disse: 26bf, del af 2bo, 26af, 8og, 8od, 7000dd og 7000cø. Alle beliggende i ejerlavet Ballerup by, Ballerup.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone. Zoneforholdene vil være uændret med nærværende lokalplans vedtagelse.

### §3 ANVENDELSE

#### §3

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse med dertil hørende fællesarealer. Der kan etableres et fælleshus i tilknytning til boligbebyggelsen. Matrikel nummer 2bo skal fortsat anvendes til fælles friarealer i tilknytning til boligbebyggelsen Klanparken.

3.2 Hver bolig må kun opføres og indrettes som bolig for én husstand.

3.3 I forbindelse med den enkelte bolig kan der udføres liberalt erhverv, forudsat at det er den, der bebor ejendommen, der driver erhvervet, og forudsat at området karakter af boligområde ikke ændres.

3.4 Der kan opføres de tekniske anlæg m.m., som er nødvendige for at sikre området forsyning. Tekniskabe m.v. skal integreres i bebyggelsen, alternativt beplantes eller tilpasses området arkitektur.

## §4 UDSTYKNING

§4

4.1 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal grundstørrelsen være minimum 145 m<sup>2</sup>.

4.2 Udstykning skal ske som vist i princippet på kortbilag 3.

## §5 VEJE, STIER OG PARKERING

### §5 Veje

5.1 Der udlægges areal til vej og cykel-/gangsti i forlængelse af Skotteparken, som vist på kortbilag 2.

5.2 Adgang til boligområdet sker fra den fremtidige vejforlængelse, som angivet under pkt. 5.1.

5.3 Der udlægges og etableres en intern vej i en bredde af minimum 5,5 meter, som vist på kortbilag 2. Der skal etableres mulighed for at vende med en renovationsvogn i den sydlige ende af boligvejen. Vejen får status som privat fællesvej.

### Stier

5.4 Der udlægges areal til en dobbeltrettet cykel- og gangsti. Arealet er en del af et samlet udlæg til vej, cykel- og gangsti, som er angivet under pkt. 5.1.

### Parkering

5.5 Der skal anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig på fælles parkeringsarealer, som vist på kortbilag 2, heraf skal den ene anlægges som en handicap p-plads. De fælles parkeringsarealer får status som privat fællesvej.

Den østligste parkeringsareal skal kunne fungere som vendeplads. Parkeringspladsen skal fremstå i armeret græs.

### Belysning

5.6 Belysning af interne veje, parkeringsarealer og stier skal være pullertbelysning, så det ikke generer omkringboende og landskabskilen mod syd.

## §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§6

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

6.2 Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage.

6.3 Bebyggelse må kun opføres inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2. Boliger skal placeres inden for byggefelt A og B. Boligerne skal opføres som kædehusbebyggelse med de enkelte huse, som vinkelformede enheder.

6.4 Bebyggelsen i byggefelt A skal placeres 1 meter fra den interne vej og må ikke komme nærmere det vestlige skel end 2,5 meter.

6.5 Bebyggelse i byggefelt B skal placeres mellem 2,5 og 5 meter mod vejskel i nord. Startende med 5 meter i vest og sluttende med 2,5 meter i øst.

6.6 Småbyggeri i tilknytning til de enkelte ejendomme kan placeres tættere på skel end 2,5 meter, som vist på kortbilag 3.

6.7 Primær indgang til boligerne skal vende ud mod vej.

*Note: Kravet om at orientere primære indgange til boliger mod veje har til formål at øge trygheden, forebygge kriminalitet og fremme den sociale kontakt beboerne imellem.*

6.8 Der må ikke placeres carporte eller anden byggeri på de fælles parkeringspladser, se kortbilag 2.

6.9 Inden for byggefelt C må der kun opføres fælleshus. Småbyggeri til fælles brug, som f.eks. cykelskur kan placeres uden for de angivne byggefelter.

## §7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### §7

#### *Facader*

7.1 Facader skal være udført i blødstrøgne teglsten og/eller af træbeklædning af samme type. Facadefarverne skal være gennemgående i hele bebyggelsen.

7.2 Døre og vinduer i facader skal være udført i træ-aluminium i samme farve i hele bebyggelsen.

#### *Tage*

7.3 Tage skal udføres som flade tage uden udhæng. Tage kan etableres som grønne tage (vegetationstage).

7.5 Solcellepaneler på tage skal have samme farveudtryk som tagfladen. Solcellerne skal placeres med en hældning på maksimalt 20 grader i forhold til vandret.

7.6 Ovenlysvinduer kan udføres med en hældning på maksimalt 20 grader i forhold til vandret.

#### *Markiser, udhæng, overdækninger og udestuer*

7.7 Udestuer tillades ikke. Eventuelle markiser, udhæng og overdækninger skal udføres ensartet for hele bebyggelsen.

#### *Skiltning*

7.8 Der må ved den enkelte bolig 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 m<sup>2</sup>. Belysning af skilte på facader bør ske indirekte.

## §8 UBEBYGGEDE AREALER

### §8

#### *Friarealer*

8.1 Der udlægges areal til fælles friarealer til boligområdet ud mod den grønne kile, som vist i princippet på kortbilag 3.

8.2 Alle boliger skal have direkte adgang fra egen matrikel til det fælles friareal i syd.

#### *Beplantning, hegn og kantzoner*

8.3 Langs facader ud mod vej må der ikke etableres hæk eller hegn. Beplantning i kantzonen mod vej må maksimalt være 1 m høj.

*Note: Bestemmelsen har til formål at sikre de trafikale oversigtsforhold.*

8.4 I skellet mellem GF Klanmarkens friareal og Skovmarkens boligbebyggelse skal der etableres bøgehæk, se kortbilag 2.

8.5 Private terrasser mod indre friareal kan afskærmes med lav beplantning i form af levende hegn/buske. Alternativt med et fast hegn som beplantes.

8.6 Inden for lokalplanområdet må ingen hegn være over 1,5 meter.

8.7 Inden for boligernes matrikler kan der plantes mindre træer og buske. Der skal vælges træarter, som ikke kan blive mere end højst 3,5 meter i højden.

#### *Terræn*

8.8 Der kan terrænreguleres med henblik på at etablere regnvandsbassin, regnvandstrug og regnvandsbede. Terrænreguleringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.



## §9 MILJØ

### § 9

#### *Klima/regnvandshåndtering*

9.1 Lokalt er den dimensionerende regn intensitet 143 liter/sekund pr. ha (inkl. klimafaktor), og den maksimale befæstelsesgrad er fastsat til 0,4.

9.2 Overfladevand skal ledes til bassiner, trug eller regnbede, som kan forsinke regnvandet før det ledes til det offentlige kloaksystem.

Dimensioneringen af den lokale regnvandshåndtering skal ske pga. en konkret vurdering jordens nedsivningsevne.

#### *Varmeforsyning*

9.3 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

*Note: Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyning.*

#### *Luftforurening*

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

*Note: For at undgå partikelforurening i byerne har Ballerup Kommune den politik, at der fremover ikke må etableres skorstene til brændeovne og pejse.*

## §10 GRUNDEJERFORENINGER

### §10

10.1 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 fælles friarealers beplantning, fælleshus, veje, parkeringsarealer, rabatter, stier, regnbede, belysning mv.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## §11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

### §11

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, stier og parkeringspladser og belysning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 5 og 8.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til de nødvendige energi- og forsyningsanlæg og de fornødne anlæg til afledning og forsinkelse af regnvand.

11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, den er tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Ballerup Kommunes anvisninger.

## §12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

### §12

12.1 Lokalplan nr. 114.5 og Lokalplan nr. 132 for bykvarteret Egebjerggård aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan.

## §13 RETSVIRKNINGER

### §§13 RETSVIRKNINGER.1

13.1 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.

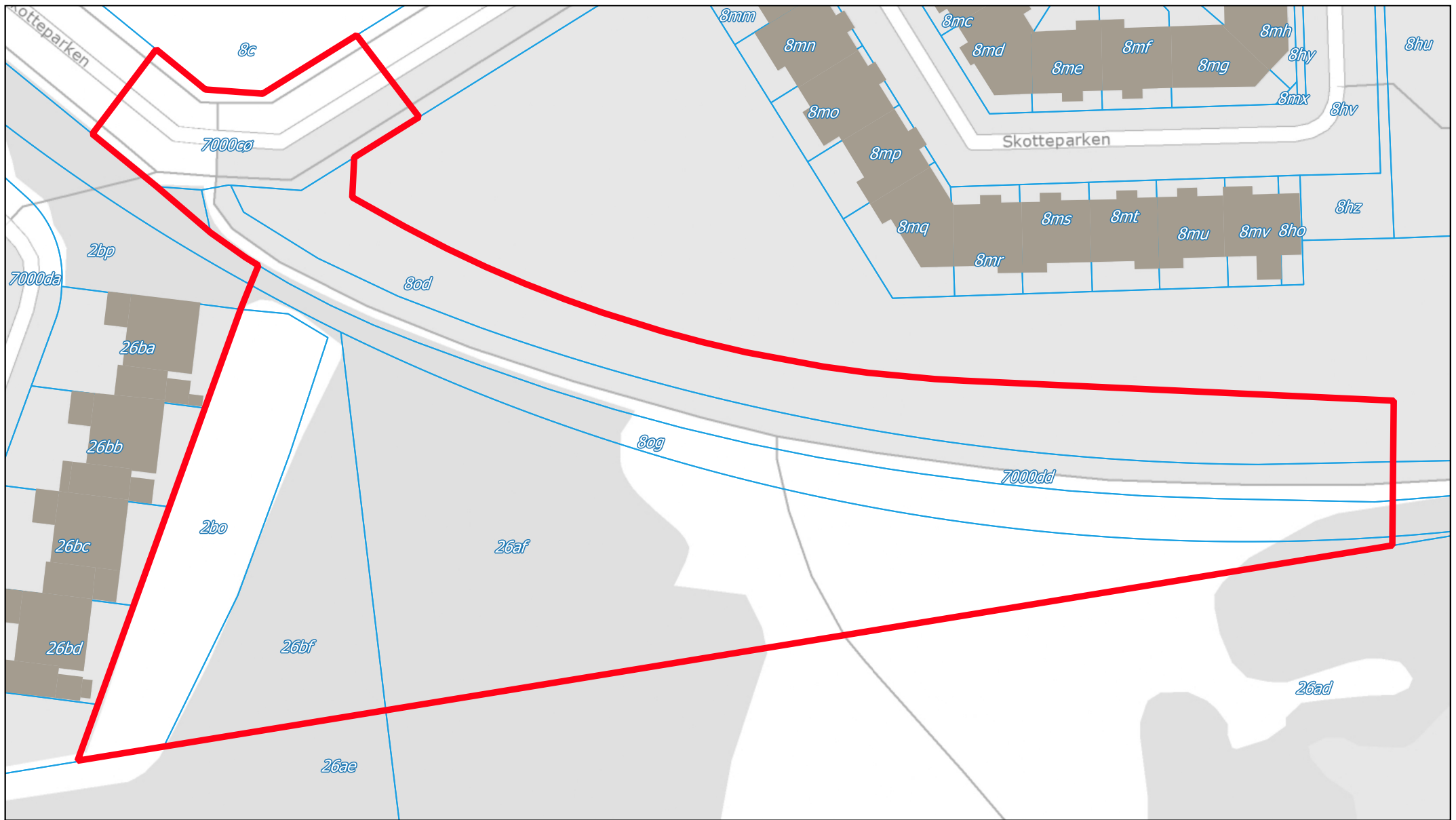
Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

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.

## PÅTEGNING

Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den 30. marts 2020.

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



# Kortbilag 1

Lokalplanens afgrænsning

Signaturforklaring

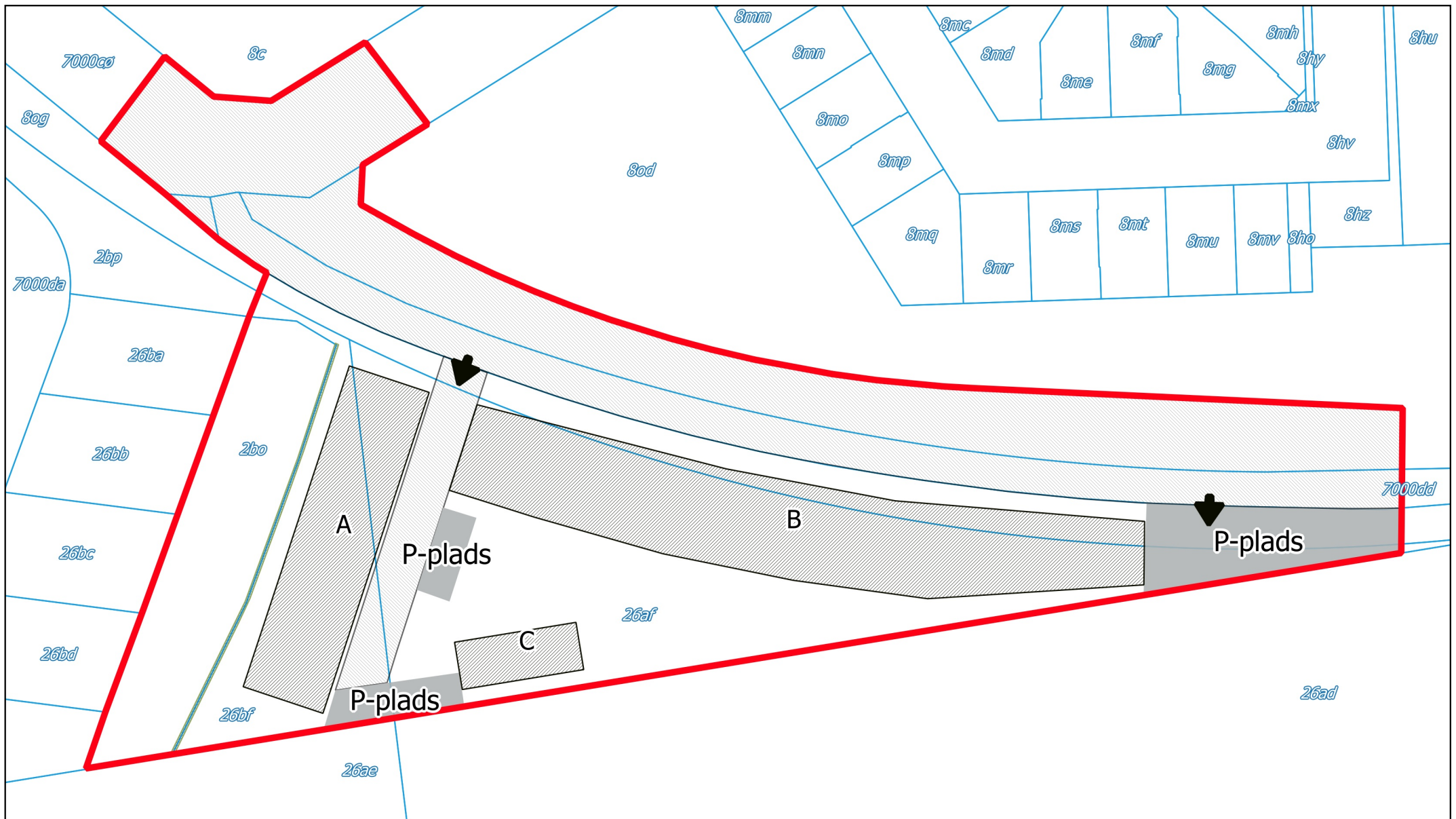
 Lokalplanafgrænsning



**BALLERUP  
KOMMUNE**

Mål: 1:750 Papirformat: A4







Dato: 05.02.2020  
Center for By, Erhverv og Miljø



## Kortbilag 2

Byggefelter, beplantning, parkering, vejudlæg og vejadgang

### Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Byggefelt
-  Beplantning
-  Parkering
-  Vejudlæg
-  Vejadgang



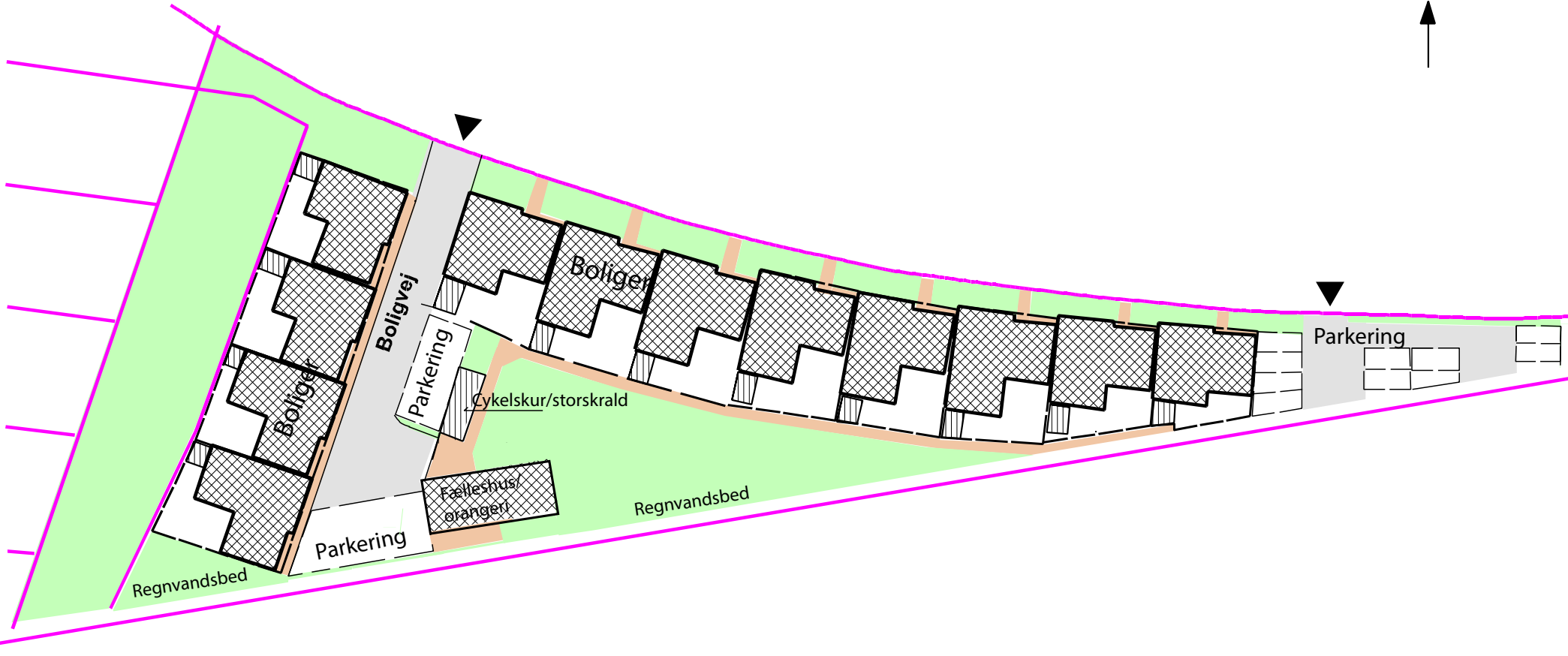
**BALLERUP  
KOMMUNE**

Mål: 1:750 Papirformat: A4

Dato: 17.02.2020  
Center for By, Erhverv og Miljø



N



**Kortbilag 3**  
Illustration af bebyggelsesplan



**BALLERUP  
KOMMUNE**

Dato: 13.02.2020  
Center for By, Erhverv og Miljø