



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan



LOKALPLAN 181

FOR BOLIGER PÅ BALTORPBAKKEN 14

Ballerup Syd

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	16
Sektorplanlægning	22
Tilladelser fra andre myndigheder	26
Bestemmelser	27
§1 FORMÅL	28
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	29
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	30
§4 UDSTYKNING	31
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	32
§6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	35
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	38
§8 UBEBYGGEDE AREALER	41
§9 MILJØ OG FORSYNING	45
§10 GRUNDEJERFORENING	47
§11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	48
§12 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	49
§13 RETSVIRKNINGER	50
PÅTEGNING	52
Kortbilag	53
Kortbilag 1	54
Kortbilag 2	55
Kortbilag 3	56
Bilag 4	57
Bilag 5	58

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

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 offentliggjort, 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.

BAGGRUND OG FORMÅL

Med afsæt i de senere års prisudvikling på det københavnske boligmarked oplever Ballerup Kommune en stigende efterspørgsel på boliger. Kommunalbestyrelsen har således med kommunens boligpolitik sat fokus på at finde egnede steder for boligudvikling.

Lokalplanområdets placering mellem Pederstrup landsby, den fredede Råmose og Ballerup Bymidte med stationen og de mange butikker og kulturtilbud, gør området attraktivt for potentielle boligsøgende i regionen.



Lokalplanområdets placering

Lokalplanområdet er beliggende i et erhvervsområde, som i kommuneplanen er udpeget til et byomdannelsesområde. Det betyder, at området over tid skal omdannes til at rumme flere byformål end i dag. Erhvervsejendommene på Baltorpbakken er fra starten af 1990'erne og af nyere dato end erhvervsejendommene på Telegrafvej. Lokalplanen giver mulighed for at omdanne Baltorpbakken 14 til boliger, som den første af ejendommene på Baltorpbakken. Det skyldes, at det i samme ombæring åbner en mulighed for, at der kan etableres en trafikal forbindelse mellem Baltorpbakken og Telegrafvej, som det er blevet besluttet i Helhedsplanen for omdannelsesprojektet. Derfor er det i første omgang ikke hensigten, at de øvrige ejendomme på vejen skal omdannes.

Lokalplanen har derfor til formål at sikre, at lokalplanområdet fremover kan anvendes til boliger i form af etageboliger og rækkehuse, og at det kan binde Baltorpbakken trafikalt sammen med Telegrafvej, så det på sigt bliver et sammenhængende bykvarter.

Med udgangspunkt i Ballerup Kommunes helhedsplan for hele byomdannelsesområdet, er det ligeledes lokalplanens formål ligeledes at sikre kvalitet i byrummet gennem en velfungerende vejbetjening af området og gennem bestemmelser om beplantningsudtryk. Helhedsplanen beskriver en række dogmer, der kan sikre en ny fælles infrastruktur, en opbrydning af de store erhvervsparceller og med et stort fokus på at skabe et grønt kvarter.

EKSISTERENDE FORHOLD

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne.

OVERSIGTSKORT



Lokalplanområdet

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i et erhvervsområde mellem Pederstrups landsby og Baltorpvvej på Baltorpbakken 14.

Lokalplanområdet er ca. 13.875 m² stort og er beliggende på matrikel nr. 4y og del af 4x og 4z begge Pederstrup By, Pederstrup. Området ligger i byzone og forbliver ved planens endelige vedtagelse i byzone.

Lokalplanområdet er i dag bebygget med en erhvervsejendom bestående af kontorer, højloftet lager, mødelokaler mv.

I lokalplanområdets sydvestlige del er der et parkeringsareal, mens områdets sydøstlige del indeholder et større befæstet manøvreareal. I den nordlige del af lokalplanområdet langs grænsen til landsbyen Pederstrup er der i dag et beplantningsbælte beliggende på en ca. 4 meter høj vold. Beplantningsbæltet ligger som en grøn kile langs lokalplanens nordlige afgrænsning og bidrager med et frodigt naturelement i et ellers tilbygget bymiljø.

Ud over volden i beplantningsbæltet, er lokalplanområdets terræn er relativt fladt. Der er blot et med et svagt fald fra nord/nordøst mod syd/sydvest.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i Pederstrup Erhvervspark ca. 1 km vest for Ballerup station med vejtilslutning til den private fællesvej Baltorpbakken. Pederstrup Erhvervspark ligger lige syd for landsbyen Pederstrup, som er et lokalt besøgsområde i kommunen. I landsbyen er der gårdbutik, café og det lokale museum i omgivelser, hvor landsystemningen i høj grad stadig kan opleves. Landsbyen ligger som en del af Hovedstadsområdets grønne kile og der er heller ikke langt til den fredede Råmose mod sydvest.

Pederstrup Erhvervspark rummer tidstypisk erhvervsbygninger fra starten af '90erne. Det er bygninger på omkring 2 etager med tilhørende parkeringspladser og grønne omgivelser. Området er i dag forbundet via en udbygget infrastruktur for kørende trafik, men der er også adgang til blandt andet Ballerup station for cyklende via Pederstrupstien.

De nuværende forhold i lokalplanområdet afspejler den omkringliggende erhvervspark. Lokalplanområdet er i dag indrettet med kontorbyggeri med tilhørende parkeringsfaciliteter og friarealer primært kendetegnet ved græsplæner med enkelte træer og buske. Særligt markant er et beplantningsbælte i nord, som afskærmer Pederstrup Erhvervspark fra Pederstrup landsby både visuelt og fysisk.



Eksisterende bygning på matr.nr. 4y Pederstrup By, Pederstrup. Set fra Baltorpbakken retning nordvest. Kilde: Google streetview.

De eksisterende forhold i lokalplanområdet ligger i kontrast til Pederstrup landsby umiddelbart nord for området. Landsbyen er i sin arkitektoniske udformning og placering af veje og bygninger indrettet med fokus på en mere menneskelig skala. Her er mere frodigt og grønt og en større rummelig variation sammenholdt med erhvervsparken.

Øst og sydøst for området har Ballerup Kommune netop vedtaget kommuneplantillæg, der skal muliggøre, at erhvervsområdet kan omdannes fra erhverv til bolig, og der er udarbejdet en byggeretsgivende boliglokalplan for en af grundene.

Tæt på lokalplanområdet ligger boligområdet Atlasvænge, som for få år siden gennemgik en omdannelse fra erhverv til bolig.

LOKALPLANENS INDHOLD

FORMÅL OG ANVENDELSE

Lokalplanen tager udgangspunkt i "Helhedsplanen for Baltorp Bykvarter" ved at videreføre og konkretisere hensigterne og principperne i denne. Lokalplan har til formål, at muliggøre en omdannelse af erhvervsejendommen til boligbebyggelse i form af etageboliger og rækkehusbebyggelse. Den skal desuden sikre en velfungerende vejbetjening, kvaliteten i byrummene gennem beplantningsprincipper og særligt sikre, at beplantningsbæltet mod Pederstrup landsby bevares.

Lokalplanområdet må anvendes til boliger i form af tæt-lav bebyggelse og som etagebebyggelse med tilhørende fri- og opholdsarealer samt vej-, parkerings- og manøvrearealer. Herudover må lokalplanområdet anvendes til fælles faciliteter som et fælleshus.

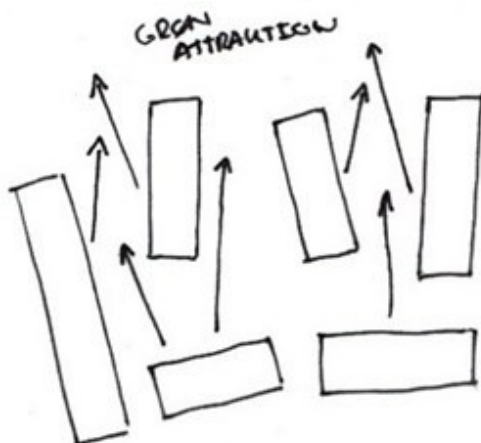
Lokalplanområdet deles op i to delområder.

BEBYGGELSE

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastsætter at der inden for delområde 1 må opføres maks. 8.000 m² bebyggelse og at der inden for delområde 2 ikke må opføres bebyggelse. Af de 8.000 m² bebyggelse skal minimum 1.700 m² udgøre rækkehus-bebyggelse og minimum 120 m² udgøre et fælleshus til bebyggelsen.

Bebyggelsens udformning tager overordnet set udgangspunkt i et længehus med et markant asymmetrisk sadeltag som skal favne både rækkehuse og etageboliger. Forskydninger i placering af længehusene danner varierede rum mellem husene og forbindelse til det eksisterende brede beplantningsbælte i den nordlige del af lokalplanområdet. Derfor skal bebyggelse placeres inden for de fastlagte byggefeltet.



Bebyggelsen er disponeret så den danner kant mod gaderum mod syd. Mod nord åbner bebyggelsen op mod det beplantningsbæltet for at lade træernes grønne karakter sætte sit præg imellem husene.

Der er en højdemæssig nedtrapningen mod nord, som skal sikre at den nye boligbebyggelse ikke kan opleves væsentligt fra Pederstrup landsby, så bebyggelsen i den nordlige ende er maks. 2 etager og med en bygningshøjde på op til 9 meter, herefter trapper det op til maks. 4 etager og med en bygningshøjde på maks. 13 meter mod syd.

Generelt for bebyggelsens udseende

Arkitekturen skal kunne aflæses i sin helhed som et træbyggeri. Facaderne skal fortrinsvist fremstå af træbeklædning, som ikke må males med dækkende maling. Træfacaderne må dog gerne imprægneres mod råd og brand med teknikker der fremhæver træets naturlige kvaliteter.

Facaderne må gerne detaljeres med udhæng og drypkanter der giver facaden en konstruktiv beskyttelse ligesom at skift i struktur, mønster og relief i facaderne skal sikre en detaljerigdom, der giver byggeriet et varieret udtryk uden at gå på kompromis med helhedsforståelsen af byggeriet.

Lokalplanen åbner op for, at der kan bruges andre materialer som tegl, aluminium, galvaniseret stål, glas og beton i mindre omfang. Generelt for alle materialer gælder det, at de skal patinere.

Bygningsdele, der påvirkes af regn (tage, tagrender, inddækninger, facader mv.) må ikke indeholde kobber eller bly.

Facader

Facaderne deles op i tre facadetyper som skal kombineres i hvert længehus.

Facadetype 1 (facader med altaner) skal give mulighed for at bebyggelsens liv kan komme ud på facaden i form af altaner som spænder fra terræn til tag og i hele boligens bredde. I stueetagen skaber terrasser en afskærmet veranda for stueboligerne. Denne facadetype må anvendes mod syd, øst og vest, men ikke mod nord, da den er afhængige af solen. Det er tanken, at bebyggelsen på disse facader vil lade sig præge af beboerne, der får mulighed for at stille planter og møbler samt andet ud på altanen, hvilket vil give et liv til facaden og rummet mellem husene

Altanfacaderne skal indeholde altaner der spænder i boligmodulets bredde og de skal udformes så klatreplanter kan etableres som en del af facadens udtryk.

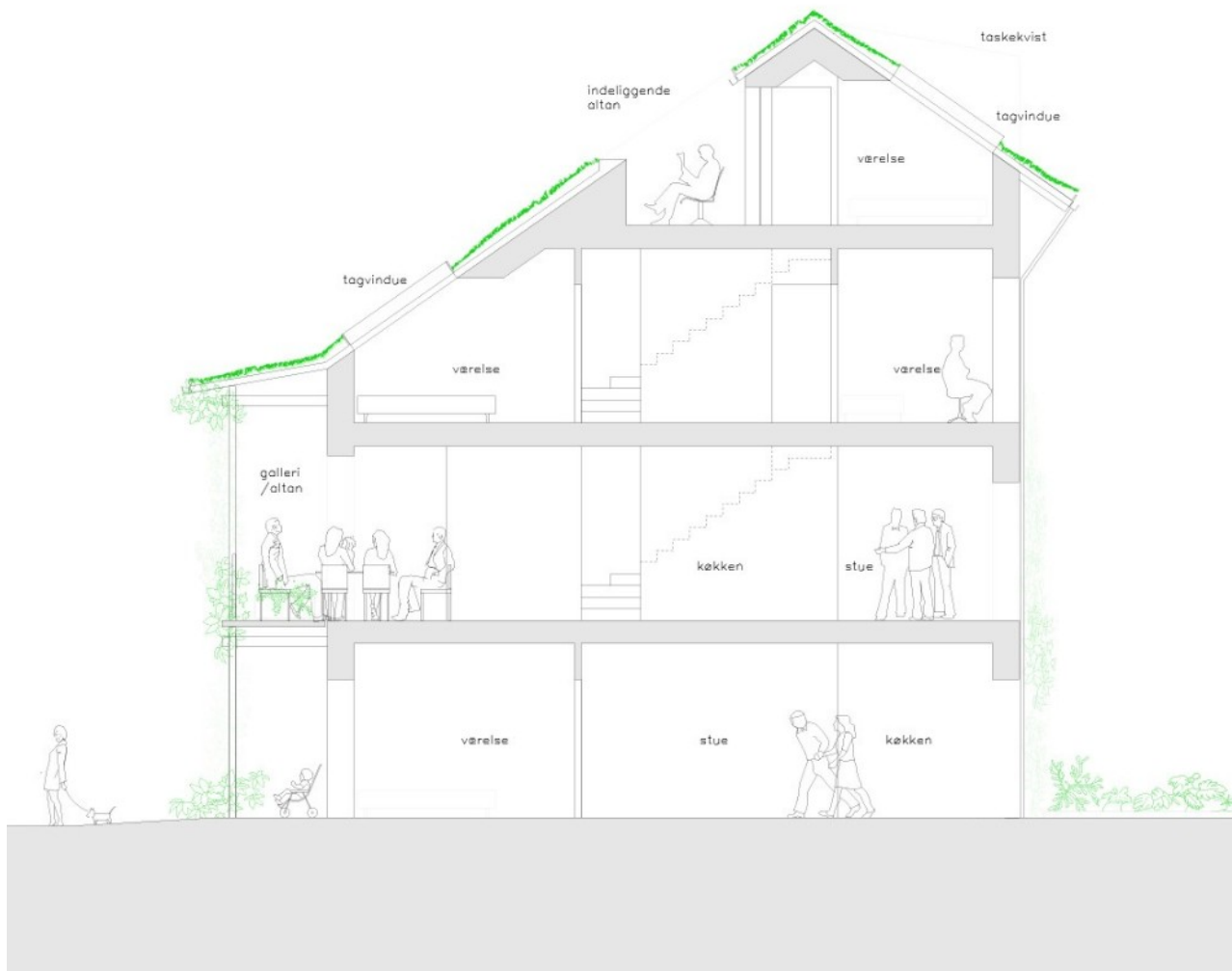


Referencefoto: Altaner med klatreplanter

Det er ideen at store åbninger i facade, vil give en oplevelse af, at ude og inde smelter sammen og altanen kan blive en del af opholdsrummet, og opholdsrummet bliver en del af altanen.

Der er mulighed for at etablere mindre ikke-isolerede vinterhaver, som en del af facaden. De skal dog etableres som en del af facaden rytme og udseende.

Bygningens tag skal krage ud over altanfacaden.



Principsnit af bebyggelsen hvor den er 12 m høj, Her ses blandt andet hvordan opholdsrummet kan blive en del af altanen.

Facadetype 2 (facader uden altaner) skal fremstå som en facade i træ eventuelt i kombination med tegl med relief som markerer vinduesåbningerne. Vinduerne skal enten rykkes ind i facaden så der dannes skyggevirkning eller de skal markeres med fremskudte rammer.

Gavle skal fremstå som en facade i træ eventuelt i kombination med tegl. For gavlene bliver karnapper det bærende motiv. Alle gavle forsynes med vinduer og/eller minimum en stor karnap som er stor nok til at beboerne kan tage ophold i karnappen. Karnappen udføres i samme materialevalg som vinduer og inddækninger på de øvrige facader. Vinduer og karnapper i gavle bidrager generelt til tryghedsoplevelsen i bymiljøet.

Gavl- og facadebeklædningen skal detaljeres så der opstår variation på facaden, Det kan for eksempel gøres i overgangen mellem etager, ved trappeopgange eller hvor et skift et beklædningen skaber en komposition i facaden.

Tagene vil komme til at fremstå som vegetationstage med en asymmetrisk tagkonstruktion og et markant tagudhæng.

INFRASTRUKTUR OG PARKERING

Vejadgang

Lokalplanen fastlægger vejadgang fra Baltorpbakken. Lokalplanområdet vejforsynes herfra med intern vej til fælles parkeringspladser. Baltorpbakken vejudformning kan ændres fra lukket vej til gennemgående vej til Telegrafvej, når nabogrunden mod øst omdannes til boligformål. Denne vejadgang har til formål, at gøre Baltorpbakken og Telegrafvej til et samlet bykvarter på sigt.

Parkering

Parkering skal ske på terræn. Lokalplanen fastsætter hertil en parkeringsnorm på 0,9 parkeringsplads pr. etagebolig og 1,5 parkeringsplads pr. tæt-lav bolig. Det er muligt at reducere antallet af anlagte parkeringspladser ved delebilsordning. Reduktionen skal give større friarealer, men parkeringsarealet skal dog være udlagt, således at arealet kan tages i brug, hvis delebilsordningen nedlægges.

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

I helhedsplanen for området blev det foreslået, at parkering samles i parkeringshuse. Derfor kan Kommunalbestyrelsen tillade, at parkeringspladser tilvejebringes i konstruktion uden for lokalplanområdet, hvis det sker ved tinglysning af en deklaration på de relevante ejendomme med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Kommunalbestyrelsens godkendelse vil bero på en konkret projektvurdering ift. afstand til den fælles parkeringsløsning og handicapforhold. Der vil altid blive stillet krav til at løsningen er varig, samt at parkeringspladserne er til rådighed, før der kan gives en ibrugtagningstilladelse til boliger, som parkeringspladserne er indrettet til. Lokalplanen fastsætter et krav til 1,8 cykelparkeringsplads pr. bolig.

Stier

Lokalplanområdet skal forsynes med interne stier, som sikrer passagemulighed på tværs af bebyggelsen med det formål, at skabe et åbent område, der henvender sig til omgivelserne. Efterhånden som de tilstødende ejendomme omdannes, vil det give mulighed for at bløde trafikanter kan passere igennem området. Stierne har også en vigtig rolle i at forbinde lokalplanområdet med de omgivende veje og landskab. Stierne skal opleves som en del af

den samlede grønne struktur for området. Ligeledes er der disponeret med en stiforbindelse langs lokalplanens beplantningsbæltet langs den nordlige afgrænsning, som gør det muligt for bløde trafikanter af færdes langs lokalplanområdet øst-vest.

Belægninger

Veje skal anlægges med fast belægning, mens øvrige belagte arealer skal udføres med grus, belægningsklinker, betonbelægningssten, betonfliser eller granitbrolægning (brosten eller chaussésten). For at give bebyggelsen en grøn karakter, fastlægger lokalplanen at parkeringsarealer, herunder til cykelparkering kan udføres i græsarmring eller grus.

FRI- OG OPHOLDSAREALER

Beplantning skal integreres i fri- og opholdsarealer, hegn, facader, skure eller belægninger for at maksimere det "grønne areal", øge biodiversiteten og være identitetsskabende for området.

Der skal sikres friarealer på terræn, som skal indrettes efter lokale behov og kan benyttes til fælles opholdssteder med skure, væksthuse og dyrkningshaver, leg- og aktiviteter mv. Til beplantning i området anvendes primært lette, lysåbne træer eventuelt suppleret med en underbeplantning af buske, græsser og/eller stauder.

Til bebyggelserne skal der sikres opholdsarealer til udendørs ophold for områdets beboere, hvor Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt. Der skal udlægges udendørs opholdsarealer svarende til min. 10 % af boligetagearealet.

Opholdsarealer skal primært etableres på terræn, suppleret med altaner og eventuelt tagterrasser. Opholdsarealer skal være velbeliggende med gode sol- og lysforhold og skal være nemt tilgængelige for områdets beboere.

Opholdsarealer på terræn skal have rekreativ karakter og indrettes med gode opholdsmuligheder. Med bebyggelsernes placering skabes der et indre grønt byrum som indbyder til liv og aktivitet. Betegnelsen indre grønne byrum refererer til at det store fælles landskab opfattes som det ydre. Det er intentionen at flest mulige boliger kommer til at ligge ud til landskabet og at grønne og rekreative kvaliteter kommer til at præge hele lokalplanområdet. Det indre grønne byrum hænger sammen med det grønne beplantningsbælte mod nord. En ny stiforbindelse skaber en rekreativ forbindelse langs det beplantningsbælte og ud i det bykvarterets stisystemer.

Der udlægges arealer til private haver langs veje og stier. Målet er, at sikre områdets grønne identitet med grønne og frodige sti- og opholdsarealer, og at sikre en passende afstand mellem det private rum og det offentlige rum.

I forbindelse med hegning og afskærmning af boliger må der kun anvendes begrønnede hegn eller hække med en maks. højde på 1,2 m over det omgivende terræn så områdets grønne karakter understøttes. Undtaget herfra skal der af hensyn til virksomhedsstøj fra

Baltorpbakken 16 kunne etableres et minimum 2 meter høj støjafskærmning langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Støjafskærmning kan integreres i fremtidige carporte/overdække af parkeringsarealerne.

BEVARINGSVÆRDIG BEPLANTNING OG TERRÆN

Bevaringsværdig beplantning

I den nordlige del af lokalplanområdet er der et eksisterende bredt beplantningsbælte med en indre jordvold, der danner en naturlig grøn afgrænsning mod Pederstrup landsby nord for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bevarende bestemmelser for beplantningsbæltet. Vedligeholdelsesmæssig pleje af beplantningen skal i form af beskæring, ny-tilplantning o. lign., men beplantningsbæltet fortsat fremstå tæt.

Ud over beplantningsbæltet har Ballerup Kommune registreret to platantræer langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning, som værende bevaringsværdige. De udgør en træække af fem træer, hvoraf de 2 ligger inden for lokalplanområdet. Beplantningen er fortrinsvis bevaringsværdig grundet sin arkitektoniske betydning. For at få plads til de til bebyggelsen nødvendige antal parkeringspladser, er det nødvendigt at de to træer fældes.

Terræn

Lokalplanområdets terræn fastholdt i videst muligt omfang med dets overordnede terrænhældninger ved lokalplanområdets afgrænsning.

KLIMA OG MILJØ

Regn- og overfladevand

Ballerup Kommune har fastlagt regnintensiteten jf. spildevandsplanen til 154 l/s pr ha. Afløbskoefficienten er fastsat til 0,4 for den enkelte ejendom. Hvilket giver en afledningsret på 61 l/s for det delområde, der må bebygges. Der må i forhold til regnvandsafledning gerne befæstes yderligere, men dette skal forsinkes på egen grund, hvis afledningen overstiger afledningsretten.

Med udgangspunkt i de naturlige strømningsretninger og oversvømmelsesarealer i terrænet er det hensigten at lokalplanens vej- og stiarealer samt den grønne struktur bliver strømningsveje i tilfælde af ekstreme regnskyl.

Regnvandet kan håndteres på overfladen i f.eks. åbne vandrender, grøfter og forsinkelsesbassiner. Vandets flow skal være med til at skabe karakter i bebyggelsen og bidrage med en øget oplevelsesværdi i området.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes.

Lokalplanen fastsætter herudover, at bestemmelser om permeabelbelægning, hvor det er muligt.

Biodiversitet

Der er i lokalplanen stillet krav til beplantning og til vegetationstage. Dette skal bidrage til andelen af bynatur i området øges.

GRUNDEJERFORENING

En kommende grundejerforening, ejerforening eller andelsforening har ret og pligt til at indtræde som nye medlemmer i Grundejerforeningen Pederstrup Erhvervspark og dermed bidrage til fælles vedligeholdelse af fælles arealer og installationer inden for grundejerforeningens område, herunder beplantningsbæltet mod Pederstrup landsby.

Der kan indgås aftale om at udgå af den eksisterende grundejerforening, hvis dette ønskes.

Der kan etableres en ny grundejerforening, ejerforening eller andelsboligforening, der får ansvaret for nye fællesarealer inden for matr. nr. 4y. Foreningen kan overtage ejerskab og vedligeholdelsespligten for den del af beplantningsbæltet, som indgår i lokalplanområdet efter aftale med Grundejerforeningen Pederstrup Erhvervspark.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

NATURBESKYTTELSE

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Habitatområde nr. 123) ca. 2,5 km nord for lokalplanområdet. Grundet den store afstand og projektets karakter, vurderes planen ikke at påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

Bilag IV-arter

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted i nærområdet for arealet.

Ballerup Kommune har ingen aktuelle registreringer af plantearter, der står på Habitatdirektivets Bilag IV i lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger i bymæssig bebyggelse og er allerede delvist bebygget. Lokalplanområdet vurderes således ikke at indeholde særlige naturværdier, og det vurderes, at dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket af lokalplanen.

Der kan potentielt være flagermus til stede i området, som er en af de beskyttede dyrearter. Der er derfor foretaget en besigtigelse med henblik på at vurdere, om træer eller andet er egnede levesteder for flagermus.

Der er ingen gamle træer inden for lokalplanområdet - de ældste er maksimalt 40 år gamle. Her er ingen store træer eller træer med særlige vækstformer. Der er ingen døende eller døde træer. Der blev fundet få træer med mindre sprækker. Ingen af dem vurderes egnede som rastesteder for flagermus. Det konkluderes, at der ikke er egnede levesteder for flagermus i de af lokalplanen omfattede træer.

Et bredt beplantningsbæltet i nord og et levende hegn i det østlige skel kan fungere, som ledelinjer i form, hvilket har en betydning for flagermus, både når de fouragerer og når de skal finde vej (flagermus orienterer sig efter større ledelinjer i landskabet). Beplantningsbæltet i nord bevares.

FINGERPLAN

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning, kaldet Fingerplan 2019.

Fingerplan 2019 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning er det et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde (byfingrene) i byområde. For de ydre storbyområder tilsigter Fingerplanen blandt andet at sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Det vurderes, at lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer, idet lokalplanområdet ligger inden for en afstand af ca. 1 km fra Ballerup Station.

KOMMUNEPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune. Kommuneplanen udlægger lokalplanområdet til erhverv med rammen 4.E1 "Erhvervsområde mellem Pederstrup og Baltorpvej".

Ønsket om at realisere en transformation af det eksisterende erhverv til et tættere bymiljø med boliger kan ikke realiseres inden for den gældende kommuneplanramme. Nærværende lokalplan forudsætter derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg, som udlægger en ny ramme for lokalplanområdet.

Størstedelen af matr.nr. 4x samt et mindre hjørne af matr.nr. 4y begge Pederstrup By, Pederstrup er udpeget til økologisk forbindelse. Udpegningen udspringer af Grønt Danmarkskort, hvortil er knyttet et sæt retningslinjer, som regulerer hvad der må ske inden for disse udpegede områder.

Ift. eksisterende økologiske forbindelser skal disse sikres mod forhold, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter. Ligeledes må der ikke foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser eller på anden vis forringer forbindelsernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.

Lokalplanen indarbejder hensynet til de økologiske forbindelser ved at friholde arealerne på matr.nr. 4x fra boligbebyggelse og sikre et beplantningsbælte.

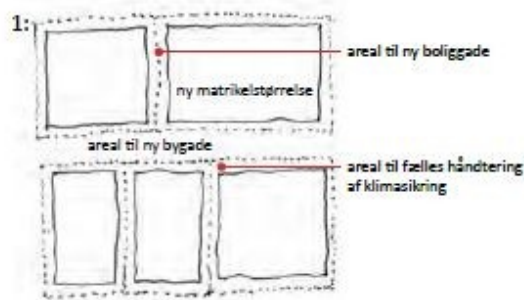
HELHEDSPLANEN FOR KVARTERET

Nærværende lokalplan bygger på en helhedsplan for byomdannelsesområdet fra 2018.

Helhedsplanen tager udgangspunkt i ønsket om at sætte rammerne for en transformation af erhvervsområdet over tid, hvor erhvervmatrikler successivt udvikles til et nyt, fortættet og blandet bykvarter. I den forbindelse er der blevet udarbejdet en række dogmer for udviklingen og indretningen af det område, hvori nærværende lokalplan er beliggende.

Nærværende lokalplan tager udgangspunkt i helhedsplanens principper. Nedenfor er præsenteret en række principper, som lokalplanen forholder sig til.

Vejrum som landskabsrum



De i helhedsplanen udlagte vejrum videreføres via lokalplanen og understøtter områdets fremtidige grønne/blå struktur og sikrer at området hænger sammen infrastrukturelt. Vejrummene er identitetsskabende og løser vigtige funktioner for grundejerne.

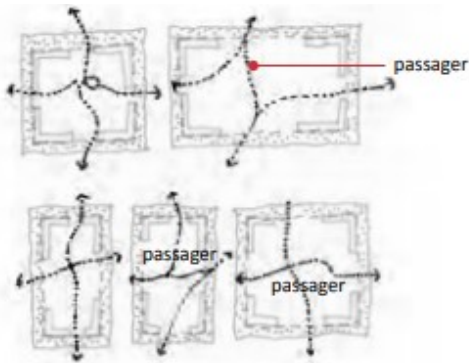
Kantzone og byggelinje



Helhedsplanen udlægger en kantzone og en byggelinje. Kantzonen videreføres i lokalplanen i form af private/fælles forhaver, fælles udearealer, væksthuse eller andet udeliv knyttet til boliger, skærmende beplantning, hække etc. på en måde, hvor bebyggelsen interagerer med vejrummet.

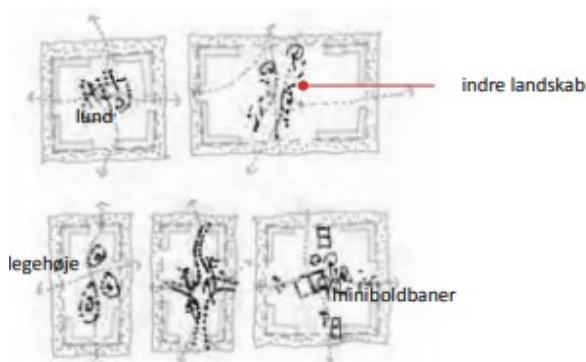
Byggelinjerne defineres gennem lokalplanens byggefelter.

Passagemulighed



Alle matrikler skal rumme en passage på tværs N/S og Ø/V. Det giver mulighed for fortrinsvist gående at krydse igennem bebyggelserne og graden af privathed mindskes. Lokalplanen indarbejder principperne om passagemulighed i samspil med indre landskab og offentlig adgang i indretningen af friarealerne.

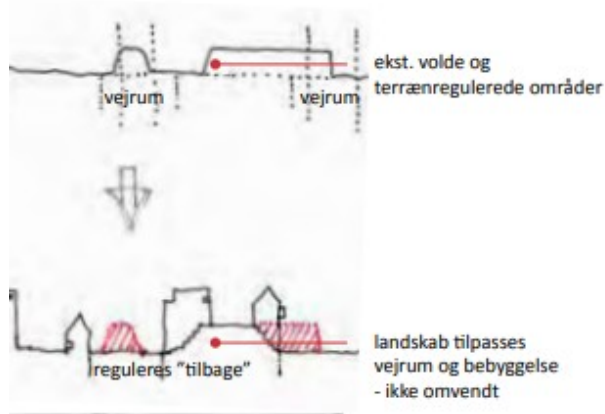
Indre landskab med offentlig adgang



Alle matrikler skal rumme et indre landskab med offentlig adgang. Landskabet skal være grønt og frodigt og bidrage til det samlede grønne udtryk i bykvarteret. Landskabet skal have en lav befæstelsesgrad og dermed øge karakteren af grøn by med høj biodiversitet.

Landskabet skal rumme et sted for ophold eller aktivitet f.eks. en lund, legeplads, miniboldbane, klatretræ, bassin etc.

Terrænregulering

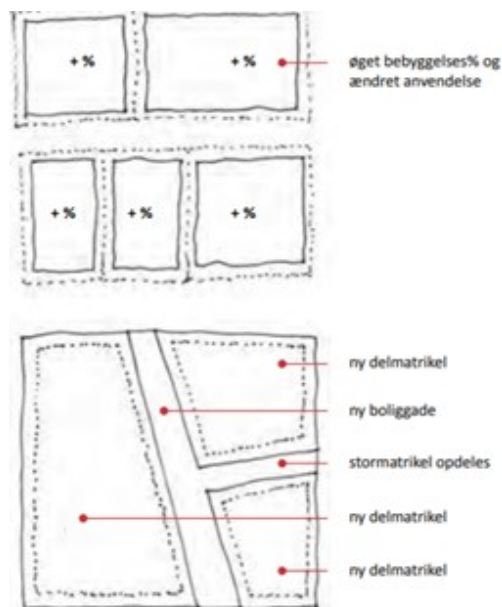


Alle matrikler skal møde tilstødende vejrum i niveau. Ved behov for terrænregulering af ekst. landskab/topografi for at komme i niveau med vejrum, skal jord primært håndteres på egen grund.

LAR og lav befæstningsgrad

I forlængelse af helhedsplanens dogme er det hensigten at fælles fri- og opholdsarealer kan anlægges med LAR løsninger i form af trug, vandrender, bede, lavninger, grøfter o. lign. Lokalplanen fastsætter herudover at der kan anlægges med permeabel belægning til reducere af befæstelsesgraden inden for området.

Udnyttelse og udstykning



Helhedsplanen opererer efter et princip om en fortætning og højere udnyttelse af matriklernes areal. Alle nye matrikler kan således bebygges ud fra en øget udnyttelsesgrad til boliger. Den højere udnyttelsesgrad kommer til udtryk i lokalplanens ramme for maksimalt etageareal.

LOKALPLANER

Området er reguleret ved gældende lokalplan nr. 077 – Ballerup Erhvervspark ved Baltorpbakken vedtaget september 1993. Lokalplan nr. 077 udlægger området til erhvervsformål i hovedsagen som større administrationsvirksomhed samt mellemstore, moderne virksomhedstyper, hvori handels-, service-, lager- samt lettere fremstillingsaktivitet indgår som en integreret del af virksomheden og erhvervsrelaterede undervisnings- og institutionsformål.

Lokalplan nr. 077 vil blive aflyst for så vidt angår de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, men opretholdes for det øvrige område.

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Inden der foretages grave og anlægsarbejder i vejarealer, *skal* der foretages forespørgsel i LER (ledningsregistret). Formålet med graveforespørgslen er at få afklaret, hvilke ledninger der ligger i det pågældende areal, og dermed undgå, at der sker skade på ledningerne ved gravearbejder.

I forbindelse med lokalplanen er foretaget en servitutgennemgang. Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

MILJØVURDERING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter) 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.

SEKTORPLANLÆGNING

TRAFIK

Baltorpbakken er en privat fællesvej på den strækning, som betjener lokalplanområdet. Lokalplanen forudsætter en vejtilslutning til Baltorpbakken i form af en vejforlængelse. I helhedsplanen foreslås det, at Baltorpbakken og Telegrafvej forbindes trafikalt. Lokalplanen giver mulighed for, at vejforlængelsen kan ændres fra en blind vej til at blive tilsluttet Telegrafvej, når naboejendommen mod øst omdannes.

Bløde trafikanter kan benytte en cykelsti mod øst og behøver dermed ikke at bruge samme veje, som den kørende trafik, herunder lastbiltrafik på Baltorpbakken.

I forhold til nuværende aktiviteter på ejendommen vil en fortætning og udvikling af ejendommen til boligformål medføre en øget trafikmængde til og fra ejendommen. Det vurderes dog, at de eksisterende trafikale forhold er af en sådan kapacitet, at trafikken vil kunne afvikles hensigtsmæssigt.

I forbindelse med udviklingen af boligbebyggelsen skal der forberedes for og etableres el-ladestander i henhold til ladestanderbekendtgørelsen.

STØJ

Trafikstøj

En øget trafik vil medføre mere støj ift. naboarealerne. Set ift. den eksisterende trafikafvikling i området vurderes den fremtidige trafikbetjening af lokalplanområdet ikke at medføre en væsentlig forøgelse af støjgener fra vejene.

Med placeringen af bebyggelsen i lokalplanområdet kan bygningerne bruges til at skærme de udendørs friarealer mod støj.

Lokalplanen fastsætter samtidig, at de gældende grænseværdier for støj skal overholdes jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Det skal desuden ved placering, konstruktion, indretning eller afværgeforanstaltninger sikres, at indendørs trafikstøjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer ikke overstiger Lden 33 dB(A). Hvis bebyggelsen har støjbelastede facader, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, kan bebyggelsen indrettes med gennemgående enheder, så hver enhed har minimum én facade som overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Støj fra virksomheder

Jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om støj fra eksterne virksomheder, skal aktiviteter inden for lokalplanområdet foregå på sådan en måde, at de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj bliver overholdt.

Der er foretaget en vurdering af om støjende aktiviteter fra de nærmeste erhvervsejendomme, vil overskride grænseværdierne for virksomhedsstøj.

Det konkluderes at støjen fra erhvervsvirksomheden Baden-Jensen A/S, Baltorp-bakken 16, overskrider en evt. støjgrænseværdi på 45 dB(A) for dagperioden (48-51 dB(A)) samt 35 dB(A) for natperioden (36-48 dB(A)) for tæt/lav boligbebyggelse i det vestlige matrikelskel af planområdet. Natperiodens overskridelse skyldes i høj grad støj fra "overnattende" lastbiler.

Ved opstilling af en 2 m høj støjafskærmning langs skellet mellem Baltorpbakken 14 og 16, reduceres overskridelserne væsentligt; i dagsperioden er der ingen overskridelser og i natperioden er værdien faldet med 6-8 dB(A) i "skelmålepunkterne" og 1 dB(A) i målepunkt indrykket i forhold til de omtalte skelmålepunkter. Det vurderes derfor, at det er nødvendigt, at opstille støjafskærmning, hvorved støjgrænse-værdierne for etageboliger døgnet rundt vil være overholdt. Støjen fra de "overnattende" lastbiler er beregnet som tomgang; det er et "worst case scenario". Tomgang er ikke tilladt i mere end 1 min (jf. kommunens tomgangsregulativ 2018).

Støjen fra TEC, Telegrafvej 9, overskrider en evt. støjgrænse på 45 dB(A) for dag-perioden (46-48 dB(A)). Dette skyldes sandsynligvis en defekt i ventilationen på taget (støjkilden). Denne lille overskridelse, 1-3 dB(A), vurderes ikke at være begrænsende for planlægning af tæt/lav boligbebyggelse mod Telegrafvej 9. Det forventes at støjkilden dæmpes/repareres snarest og at ejendommen inden for en nærmere årrække omdannes til boligformål, hvilket gør at grænseværdierne overvejende sandsynligt ikke overskrides.

Det konkluderes derfor at der inden for lokalplanens byggefelt 1 alene kan opføres etagebebyggelse samtidig med at der forudsættes en 2m høj støjafskærmning i lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

FORSYNING

Energiforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme. 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.

Ved ønsker og installation af varmepumper, skal man være opmærksom på, at det kan give støjgener både ude og inde. Støjen fra varmepumper vil ved tæt bebyggelse sandsynligvis overskride grænseværdier for maksimalstøj hos naboen om aftenen og om natten. Støjgrænsen er som en fingerregel 35 dB ved skel til nabo i nattetimerne.

Hvis kommunen modtager en klage over støj fra en varmepumpe, kan kommunen give et påbud om at støjen fra varmepumpen skal nedbringes.

Energistyrelsen har udarbejdet en guide omkring støj fra varmepumper og en beregningsmodel, der kan hjælpe med at finde den mest hensigtsmæssige placering af en varmepumpe.

Vandforsyning

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

AFLØBSFORHOLD/KLOAKERING

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan 2017-2027 og er beliggende i kloakoland B18S, separat spildevandskloakeret og opland B34R. Området er separat regnvandskloakeret.

AFFALD

Lokalplanområdet skal overholde Ballerup Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Der etableres fælles affaldsstation til boligbebyggelsen. Der skal sikres gode adgangsforhold for renovationsbiler. Derudover skal der være mulighed for at renovationsbilerne kan vende.

Som hovedregel godkender Ballerup Kommune kun molokker ved minimum 50 husstande pr. molok. Derudover bør der max. være 50 meter fra bagerste husstand til affaldsstationen.

Der skal etableres et rum til storskrald.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet er beliggende i et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og indvindingsopland til en af Novafos' vandværker inden for områder med særlige drikkevandsinteresser.

Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet.

Forureningsrisikoen ved den nye arealanvendelse vurderes at være uændret, i det der planlægges for en transformation af et eksisterende erhvervsområde.

På det grundlag vurderes det, at planerne er i overensstemmelse med grundvandsinteresser, jf. bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Anvendelsen til boliger anses ikke som værende af særlig forurenede karakter ift. grundvandsinteresser.

JORDFORURENING

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 og 2 i nærområdet, men der er ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er dokumentation for forurening på arealet.

I henhold til jordforureningslovens § 50a (LBK nr. 282 af 27. marts 2017) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenede. Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ballerup Kommune forud for flytning.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge jordforureningslovens § 71. Forureningen skal anmeldes til Ballerup Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Politiet

Udførelse af vejanlæg, der kan have en væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, kræver samtykke fra politiet jf. færdselslovens § 100 (Lovbekendtgørelse nr.1386 af 11/12/2013).

Ændret anvendelse af overkørsel

Der må ikke ske ændring af eksisterende offentlig overkørsel uden tilladelse fra Ballerup Kommune, jf. § 50, stk. 3 (LOV nr. 1520 af 27/12/2014).

Fortidsminder

Kroppedal Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Konklusionen herfra er, at der er umiddelbart ingen arkæologiske interesser. Der kendes ingen fortidsminder i nærhed af matriklerne og de forventes heller ikke at rumme spor efter den middelalderlige Pederstrup landsby. Det vurderes, at der ikke er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved et kommende anlægsarbejde. Jordlagene er efter alt at dømme blevet forstyrret, og evt. fortidsminder ødelagt, ved opførelsen af den eksisterende bebyggelse.

Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med anlægsarbejder vil de være omfattet af Museumslovens §27 og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014, § 27).

BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 FORMÅL

§1.1

At området fremstår som et varieret boligområde med en blanding af rækkehuse og etageboliger.

§1.2

At sikre en funktionel og sikker trafikbetjening af området.

§1.3

At sikre bevaring af beplantningsbæltet mod Pederstrup landsby.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 4y og del af 4x og 4z, alle beliggende i Pederstrup By, Pederstrup.

§2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 1.

§2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

§3 ANVENDELSE

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger, herunder rækkehus og etageboliger med tilhørende fri- og opholdsarealer, fælleshus og andre fælles faciliteter, samt vej-, parkerings- og manøvrearealer.

§3.2

Der kan være liberalt erhverv i den enkelte bolig, forudsat at det er den, der bebor ejendommen, der driver erhvervet og at områdets karakter af boligområde ikke ændres.

§3.3

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§4 Udstykning

§4.1

Inden for lokalplanens område må der ske udstykning og foretages arealoverførsler. Der må tillige foretages arealoverførsler/sammenlægninger fra tilstødende grunde.

§4.2

Ved udstykning af grunde til tæt/lav bebyggelse skal grundenes størrelse være minimum 85 m².

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Baltorpbakken, som vist på kortbilag 2.

Lokalplanområdet kan også vejbetjenes fra Telegrafvej, hvis der etableres mulighed for gennemkørsel mellem Baltorpbakken og Telegrafvej.

§5.2

Der udlægges areal til veje, stier, parkerings- og manøvrearealer, som vist på kortbilag 2.

§5.3

Vej A-A udlægges i en bredde på 8,5 meter inkl. et fortov på 1,5 meter langs den sydlige del af vejen. Der udlægges ligeledes areal til fortov på 1,5 meter nord for parkeringspladserne og parallelt med vej A-A. Vej A-A og fortov er vist på kortbilag 2.

§5.4

Vej C-C, vist på kortbilag 2, udlægges i en bredde af 4,5 meter. Vejen kan indrettes til leg- og ophold.

NOTE

Note: Hvis veje anlægges som lege/opholdsgader, skal de udføres i henhold til den til enhver tid gældende bekendtgørelse om vejafmærkning.

§5.5

Veje og fortove skal udføres med kørefast belægning som f.eks. asfalt eller belægningssten. Parkeringsarealer anlægges i grus eller som græsarmering. Handicap-parkering skal udføres med fast belægning. Stier belægges med grus eller belægningssten eller en kombination heraf.

§5.6

Der skal sikres vendemuligheder, som skal være dimensioneret til renovationskøretøjer.

NOTE

Fastlæggelse af størrelse og udformning af vendepladser skal ske efter gældende vejregler.

§5.7

Vejarealer udlægges, som private fællesveje

NOTE

Ansvar for drift og vedligehold af private fællesveje kan lægges ud til en grundejerforening, ejerforening eller et vejlaug.

§5.8

Der udlægges areal i en bredde af minimum 1,5 meter til sti A-A og sti B-B, som i princippet er vist på kortbilag 2. Stierne udlægges som private fællesstier. Øvrige stier er interne stier, som er forbindelsesstier til de enkelte boliger/opgange og skal anlægges i en bredde på min. 1,5 m. De interne stier principielle placering er vist på kortbilag 3.

NOTE

Alle stier skal udføres på en måde, så der sikres god tilgængelighed i henhold til gældende standarder, både med hensyn til belægnings, belysning og placering af beplantning og inventar og stier, der fungerer, som redningsvej skal indrettes og dimensioneres derefter.

§5.9

Der udlægges areal til parkering af biler og andre motorkøretøjer efter følgende normer:

- 0,9 parkeringsplads pr. etagebolig
- 1,5 pr. tæt-lav bolig
- Heraf skal der anlægges 1 handicap-plads pr. 20 almindelige p-pladser. Minimum én handicap-plads skal være mindst 8 x 6,5 m og egnet til parkering af handicapbus.

Ved etablering af delebilsordning kan antallet af anlagte parkeringspladser 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. etagebolig og 1 parkeringsplads pr. tæt-lavbolig, som ikke kan medregnes i delebilsordningen.

Arealer til parkering er udlagt, som vist på kortbilag 2. Der skal inden for lokalplanområdet til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser.

§5.10

Der udlægges areal til parkering af biler og andre motorkøretøjer efter følgende normer:

- Der skal etableres minimum 1,8 cykelparkingsplads pr. bolig.

Cykelparkeringen skal som hovedregel etableres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og samles i klynger eller rækker og skal være let tilgængelige for brugerne. Cykelparkering etableres, som det principielt er vist på kortbilag 3.

§5.11

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at parkeringspladser tilvejebringes i konstruktion uden for lokalplanområdet, hvis det sker ved tinglysning af en deklaration på de relevante ejendomme med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

NOTE

Kommunalbestyrelsens godkendelse vil bero på en konkret projektvurdering ift. afstand til den fælles parkeringsløsning og handicapforhold. Der vil altid blive stillet krav til at løsningen er varig, samt at parkeringspladserne er til rådighed, før der kan gives en ibrugtagningstilladelse til boliger, som parkeringspladserne er indrettet til.

§5.12

Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. samt langtidsparkering af vare- og lastbiler og trailere med en totalvægt over 3.500 kg må ikke finde sted. Ligeledes må parkering af ikke-indregistrerede motorkøretøjer ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

NOTE

Parkering i forbindelse med varelevering eller f.eks. flytning er tilladt.

§5.13

Der skal forberedes for og etableres el-ladestandere i henhold til de til enhver tid gældende regler (ladestander-bekendtgørelsen).

§5.14

Belysning langs vej A-A skal udføres i overensstemmelse med kommunens gældende belysningsplan. Langs øvrige interne veje og parkeringsarealer, der skal sikres belysning, der giver gode trafik- og oversigtsforhold. Derudover skal der placeres funktionsbelysning langs stier og øvrige gangarealer, ved indgangspartier, som skaber stemning, rumlighed og genkendelighed.

Belysning må ikke medføre blændingsgener for beboere eller forbipasserende.

NOTE

Belysningsplanen er gældende for offentlige veje. Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at der inden for lokalplanområdet opnås sammenhæng og helhed i valg af armatur og belysning i forhold til de omgivende gaderum (Baltorpbakken).

§6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

§6.1

Inden for delområde 1 det samlede etageareal ikke overstige 8.000 m², heraf skal minimum 1.700 m² udgøre rækkehus-bebyggelse og minimum 120 m² udgøre et fælleshus til bebyggelsen.

Inden for byggefelt 1 må der kun etableres etageboligbebyggelse. Byggefelt 1 er angivet på kortbilag 2.

NOTE

Sekundær bebyggelse kan opføres jf. beregningsreglerne.

Hvis der opføres carporte ved områdets parkeringsarealer følger disse ikke bygningsreglementets beregningsregler og er derfor nærmere defineret i nærværende lokalplan.

Kravet til at byggefelt 1 kun må anvendes til boligbebyggelse, skyldes hensynet til støj fra naboejendommen Baltorpbakken 16.

§6.2

Inden for delområde 2 må der ikke opføres bebyggelse. Delområdets afgrænsning er angivet på kortbilag 2.

§6.3

Bebyggelse skal placeres inden for de vejledende byggefelter, der er vist på kortbilag 2. Sekundær bebyggelse og udhæng, altaner, karnapper o.lign. kan placeres uden for byggefelterne.

Der skal være en afstand på minimum 7 meter mellem boligbebyggelsen, dvs. mellem de enkelte byggefelter. Dette gælder også for altaner og karnapper.

§6.4

Der må opføres carporte/overdækning af parkeringsarealer langs områdets vestlige afgrænsning (eventuelt som det fremgår af princippet på kortbilag 2).

Carporte/overdækkede parkeringsarealer skal opføres med en minimum 2 meters høj støjafskærmning i lokalplanområdet afgrænsning mod vest.

Derudover må der ikke opføres overdækkede terrasser og carporte.

NOTE

Carporte/overdækkede parkeringsarealer skal fungere som et naturligt støjværn.

§6.5

Byggeriets maksimale højdegrænser er fastsat i zoner målt fra skellet mellem matr.nr. 4y og 4x, som vist på bilag 4. For zonerne gælder følgende:

Zone 1: Bebyggelsens højde må maksimalt være 9 meter målt fra sokkelkote 34 til tagryg. Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager. Der må ikke opføres bebyggelse tættere på ovennævnte skel end 5 meter.

Zone 2: Bebyggelsens højde må maksimalt være 12 meter målt fra sokkelkote 34 til tagryg. Bebyggelse må maks. opføres i 3 etager.

Zone 3: Bebyggelsens højde må maksimalt være 13 meter målt fra sokkelkote 34 i stueplansniveau til tagryg. Bebyggelse må maks. opføres i 4 etager.

Der er mulighed for udnyttelig tagetage i alle zoner.

§6.6

Sekundære bygninger i tilknytning til boliger skal placeres, som det principielt er angivet på kortbilag 3.

NOTE

Sekundære bygninger må placeres i skel, som det er vist på kortbilaget

§6.7

Sekundære bygninger må ikke være højere end 3,5 m målt fra færdigt terræn og op til overkant af tag. Drivhus må dog være maks. 4 m og med et fodaftryk på maks. 20 m². Drivhus kan sammenbygges med gavl på boligbebyggelse, som vist på illustrationsplanen på kortbilag 3.

§6.8

Længebygningen i byggefelt 1, skal opføres med en port, som dimensioneres, så adgangen til vej C-C kan benyttes af renovations- og redningskøretøjer. Byggefeltet er angivet på kortbilag 2.

NOTE

Portåbningens dimensioner vigtig for at sikre adgangsforhold for renovations- og redningskøretøjer

§6.9

Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet skal nedrives, inden der må opføres ny bebyggelse.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§7.1

Tage på boligbebyggelsen skal udføres som asymmetriske saddeltag med en taghældning på 20-40 grader.

For bebyggelsen inden for byggefeltene 5 og 6 kan taghældningen mod Baltorpbakken være under 20 grader og også udført, som flade tage. Dette gælder dog kun for op til 3/4 af af den samlede tagflade mod Baltorpbakken. Et eksempel på dette er angivet på bilag 4.

NOTE

Det sidste afsnit i bestemmelsen giver mulighed for flere boligetagemeter i bebyggelsen.

§7.2

Tage skal fremstå som vegetationstage af sedum. Der kan indsås tørketålende hjemmehørende urter. Der må anvendes integrerede solceller på tagene i stedet for vegetationstag. Solceller skal fremstå harmoniske på tagfladen, f.eks. som hel tagflade eller som ét eller flere samlede rektangler, der placeres parallelt med tagfladen.

NOTE

Ved indsåning af tørketålende urter kan biodiversiteten øges og give et "levende" tag, som tiltrækker insekter og fugle.

§7.3

Tage på boligbebyggelsen skal krage ud over facader med minimum 1 meter. Ved altanfacaderne (facadetype 1) skal taget krage ud over altanerne.

Tagflader på boligbebyggelsen må indrettes med kviste, ovenlysvinduer og indeliggende tagaltaner. Installationer, med undtagelse af taghætter, skal integreres i bygningen og må ikke placeres synligt på taget.

§7.4

Facader og gavle på boligbebyggelsen skal fremstå med træbeklædning. Derudover kan der på mindre bygningsdele eller på mindre dele af facaden/gavlen anvendes andre materialer, som f.eks. tegl, glas, stål, aluminium, skifer, beton og solceller. Det gælder f.eks. altaner.

Gavl- og facadebeklædningen skal detaljeres så der opstår variation i facaden, vist som eksempel på bilag 5. Det kan for eksempel gøres i overgangen mellem etager, ved trappeopgange eller hvor et skift i beklædningen skaber en komposition i facaden.

Bebyggelsen må ikke opføres, som bjælkehuse eller med krydsende, udvendige hjørnesamlinger (laftebygget).

Træbeklædningen må ikke males med dækkende maling, men kan imprægneres mod råd og brand med teknikker, der fremhæver træets naturlige kvaliteter.

NOTE

Målet er, at bebyggelsen skal opleves, som et træhusbyggeri.

§7.5

Facaderne på boligbebyggelsen skal deles op i 2 facadetyper som skal kombineres i hvert længehus:

Facadetype 1: Facader med altaner/terrasser som spænder fra terræn til tag og i hele boligens bredde. Altanerne skal have en dybde på 1,5 meter målt facade og ud. Hver enkelt længehus i bebyggelsen skal have denne facadetype mod enten syd, øst og vest.

Facadetype 2: Facader med relief og uden altaner. Franske altaner kan tillades. Vinduer og døre skal fremstå indeliggende eller fremskudte med en forskydning på mellem 10 cm og 15 cm, som vist i princippet på kortbilag 5.

Der skal sikres variation i bygningskroppen inden for byggefelt 5 og 6 ved at tilbagetrække facaden ud mod Baltorpbakken ved bygningsenderne af hvert længehus og ved ændret taghældning, som beskrevet i §7.1. Et eksempel på dette er angivet på bilag 4.

NOTE

Vinduer og døre på facade 2 bruges til at skabe variation i facaden. De kan f.eks. rykkes ind i facaden for at danne skyggevirkning eller udføres med fremskudte rammer.

§7.6

Gavle skal fremstå asymmetriske, svarende til at bygningens tagryg, skal være forskudt i forhold til bygningens centerlinje, i længderetningen. Der skal være vinduer og/eller minimum en stor karnap i bygningernes gavle.

§7.7

Vinduer og døre skal fremstå i træ og/eller aluminium. Karnapper udføres i samme materialevalg som vinduer og inddækninger på de øvrige facader. Vinduesflader må ikke tilklæbes eller blændes, undtagen dog vinduer til toiletrum.

§7.8

Altangange tillades ikke. Primære adgangstrapper til boligerne skal være indvendig i bebyggelsen, som f.eks. ved trappeopgange.

§7.9

Der må til den enkelte bolig og til den enkelte ejendom opsættes skilte med opsættes skilte til husnummer, navne og navnetavle. Skiltning skal i størrelse og udstrækning tilpasses bygningernes karakter og i forhold til facadens størrelse og udformning. Belysning af skilte på facader skal ske indirekte. Øvrig skiltning i skal godkendes af Ballerup Kommune.

§7.10

Sekundær bebyggelse skal fremstå i træ med samme træsort, detaljering og behandling som primærbebyggelse. Tag skal udføres, som vegetationstag bestående af sedumplanter. Drivhuse er undtaget.

§7.11

Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med et glanstal over 30.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

§8.1

Det eksisterende beplantningsbælte, som er vist på kortbilag 2, skal bevares. Beplantning skal fastholdes i hele matriklens bredde som en tæt bevoksning af skovtræer og buske og må ikke fældes uden Ballerup Kommunes tilladelse. I forbindelse med pleje suppleres beplantningen, så huller undgås. Der skal sikres en stor variation af arter.

Som supplerende beplantning/genplantning kan der vælges mellem følgende arter:

Træer: Fligbladet el, *Alnus glutinosa Laciniata*; Navr, *Acer campestre ELSRIJK*; Bærmispel, *Amelanchier canadensis*; Alm. Tjørn, *Crataegus monogyna*; Blommebladet tjørn, *Crataegus prunifolia*; Tørst, *Rhamnus frangula*; Vild æble, *Malus sylvestris*; Hassel, *Corylus avellana*; Alm. syren, *Syringca vulgaris*

Buske: Benved, *Euonymus europaeus*; Rød kornel, *Cornus sanguinea*; Kvalkved, *Virburnum opulus*; Druehyld, *Sambucus racemosa*; Dunet gedeblad, *Lonicera xylosteum*; Slåen, *Prunus spinosa*; Æblerose, *Rosa rubiginosa*; Sargents æble, *Malus sargentii*; Fjelddribs, *Ribes alpinum*

NOTE

Beplantningsbæltet afskærmer Pederstrup landsby fra Pederstrup Bykvarter visuelt. Idet landsbyoplevelsen ønskes bevaret.

Der må under anlægs- og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer/denne beplantning eller væsentligt forringe deres levevilkår.

§8.2

Der skal til boligbebyggelsen etableres udendørs fri- og opholdsareal, der placeres, som vist på kortbilag 2 og 3. Opholdsarealer skal primært etableres på terræn, suppleret med altaner og eventuelt tagterrasser. Opholdsarealer skal være velbeliggende med gode sol- og lysforhold og skal være nemt tilgængelige for området's beboere. Opholdsarealer på terræn skal have rekreativ karakter og indrettes med gode opholdsmuligheder.

§8.3

Der skal etableres fælleshaver eller private haver mellem bebyggelse og omgivelser, som vist i princippet på kortbilag 3. Mod Baltorpbakken og øst for byggefelt 4, samt vest for byggefelt 1 skal der etableres private haver til boligerne i stueetagerne. Sidstnævnte dog kun, hvis det er muligt i forhold til ekstern støj fra virksomheder.

NOTE

Der stilles krav til etablering af haver mod omgivelserne med henvisning til helhedsplanen for området. Haverne skal være med til at skabe liv mod omgivelserne og bidrage til et åbent og udadvendt kvarter.

§8.4

Til beplantning på fælles friarealer skal der primært anvendes primært lette, lysåbne træer suppleret med større buske. Underplantning kan ske med mindre buske i randen, høje græsser eller robuste stauder.

Kriterier for valg af træ arter:

- Træer skal fremstå med variation af forskellige arter
- Træernes sluthøjde skal være 10-15 meter
- Træer skal være egnet til bynært miljø
- Træarter udvælges ud fra ønske om en varieret og markant beplantning af træer med underbeplantning.
- Der skal primært anvendes lyst træer. Underbeplantning må gerne være stedsegrøn.
- Der må gerne indgå stedsegrønne træer.

NOTE

Eksempler på velegnede træer: Orangebarket pil, Salix alba 'Chermesina'; Fligetbladet birk, Betula pendula 'Dalecarlica'; Enstammet bjergfyr, Pinus mugo var. rostrata; Alm. Røn, Sorbus aucuparia; Fligbladet el, Alnus glutinosa Laciniata; Sorbus latifolia 'Atro'; Navr, Acer campestre ELSRIJK; Alm. Tjørn, Crataegus 'monogyna'; Penselfyr, Pinus parviflora 'Glauc'; Bærmispel, Amelanchier canadensis; Blommebladet tjørn, Crataegus prunifolia; Kirsebærkornel, Cornus mas og Alm. benved, Euonymus europæus.

Eksempler velegnede buske: Sargents æble, Malus sargentii; Dunet gedeblad, Lonicera xylosteum; Fjeldribs, Ribes alpinum 'Hemus'; Pil, Salix repens 'Saret' og forskellige roser, Rosa sp.

§8.5

Området omkring fælleshuset og legeplads skal beplantes med frugt- og nøddetræer.

§8.6

Der skal plantes opstammede vejtræer mod veje og parkeringsarealer i grupper eller solitært, som vist i princippet på kortbilag 3. Træerne skal være egnede til gademiljø.

NOTE

Træerne skal opstammes, så deres kroner er over 2,75 meter, så der sikres gode oversigt.

§8.7

Der må ikke plantes invasive arter, såsom Rosa rugosa (hybenrose).

§8.8

Der skal etableres anlæg til håndtering af overfladevand. Regn- og overfladevand skal så vidt muligt håndteres på overfladen, i regnvandsbede, grøfter og forsinkelsesbassiner, så det forsinker vandet ved ekstrem regnhændelser.

NOTE

Regnvandsbede kan anlægges med vilde stauder, der kan medvirke til biodiversitet.

§8.9

De private haver og fælleshaver til de enkelte rækkehus og etageboliger må maks. befæstes med 40%.

NOTE

Dette er for at opnå en grøn karakter i bebyggelsen og en mindre grad faste overflader.

§8.10

Ved hegning og afskærmning af haver og i skel må der kun anvendes begrønnede hegn eller hække med en maks. højde på 1,2 m over det omgivende terræn. Havelåger tillades. Der skal vælges samme type beplantning til de enkelte længehuse.

Hækken kan suppleres med trådhegn med en maksimal højde på 1 meter, placeret på hækkens inderside.

Faste hegn uden beplantning tillades ikke, med undtagelse af støjafskærmning langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

NOTE

Lave hegn og hække har til hensigt, at virke kriminalitetsforebyggende og tryghedsskabende.

§8.11

Der skal plantes klatreplanter op af altanfacaderne (facadetype 1).

§8.12

Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,5 m fra eksisterende terræn uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§9 MILJØ OG FORSYNING

§9.1

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj skal overholdes.

§9.2

Der skal etableres en minimum 2 meter høj støjafskærmning i lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

NOTE

Støjafskærmningen kan opføres som en del af carporte/overdække af parkeringsarealerne langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

§9.3

Der skal sikres areal til affaldsbeholdere/-containere/-molokker el.lign.

§9.4

Den maksimale afløbskoefficient for den enkelte matrikel er 0,4. Regnintensiteten er 154 l/s pr. ha.

NOTE

Afløbskoefficienten beskriver, hvor meget tag- og overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra en ejendoms areal uden forsinkelse. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet herfra afledes/forsinkes på egen grund, f.eks. ved etablering af regnvandsbede og/eller rørbassin med neddrøsling af udledningen af regnvand til offentlig kloak.

§9.5

Der skal etableres anlæg til forsinkelse og fordampning af regnvand inden for lokalplanområdet, fx i form af vandrender, regnbede og lign, som det også står beskrevet under §8.8

NOTE

Regnbede, åbne vandrender og lignende kan med fordel tænkes med i friarealernes udformning og dermed også bidrage med oplevelseskvaliteter. Der henvises i øvrigt til Ballerup Kommunes Spildevandsplan.

§9.6

Området er separatkloakeret. Der skal søges om tilslutningstilladelse for regn- og spildevand.

§9.7

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektive anlæg for el og vand efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.

NOTE

Da ejendommen er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, hvis bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyning.

§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1

Hvis rækkehusene etableres som ejerboliger, skal der etableres en grundejerforening 1 til varetagelse af fælles ejerinteresser. Grundejerforeningen står for pleje og vedligeholdelse af fælles arealer og anlæg, såsom fælles friarealer, fælleshus, veje, stier, parkeringsarealer, beplantning og belysning i henhold til lokalplanens bestemmelser.

NOTE

Planloven indeholder ikke hjemmel til at kræve grundejerforeninger for etageboligområder. Ejerforeninger eller vejlaug kan med fordel etableres til varetagelse af fælles interesser, herunder drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, belysning, afvanding, beplantning mm.

§11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§11.1

Der skal etableres tilslutning til kollektiv forsyning, inden ny bebyggelse kan tages i brug.

§11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt parkerings- og færdselsarealer og belysning, som anført under §5.

§11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt fri- og opholdsarealer som anført under §8.

§11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sikret den nødvendige støjafskærmning mod støj fra virksomheder.

§11.5

Hvis der skal etableres en grundejerforening, jf. §10, skal grundejerforeningen være etableret og vedtægterne godkendt af Ballerup Kommune inden ibrugtagning.

§12 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

§12.1

Lokalplan nr. 134 aflyses for det område, der er omfattende nærværende lokalplan, som vist på kortbilag 1.

§12.2

Der aflyses ingen servitutter.

§13 RETSVIRKNINGER

§13.1

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendommene ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder således efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at komme med indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, hvis der ikke samtidig kræves en ændring af kommuneplanen, og hvis udnyttelsen ikke er lokalplanpligtig, og der ikke er nedlagt veto mod lokalplanforslaget af andre myndigheder.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

§13.2

Retsvirkninger

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.

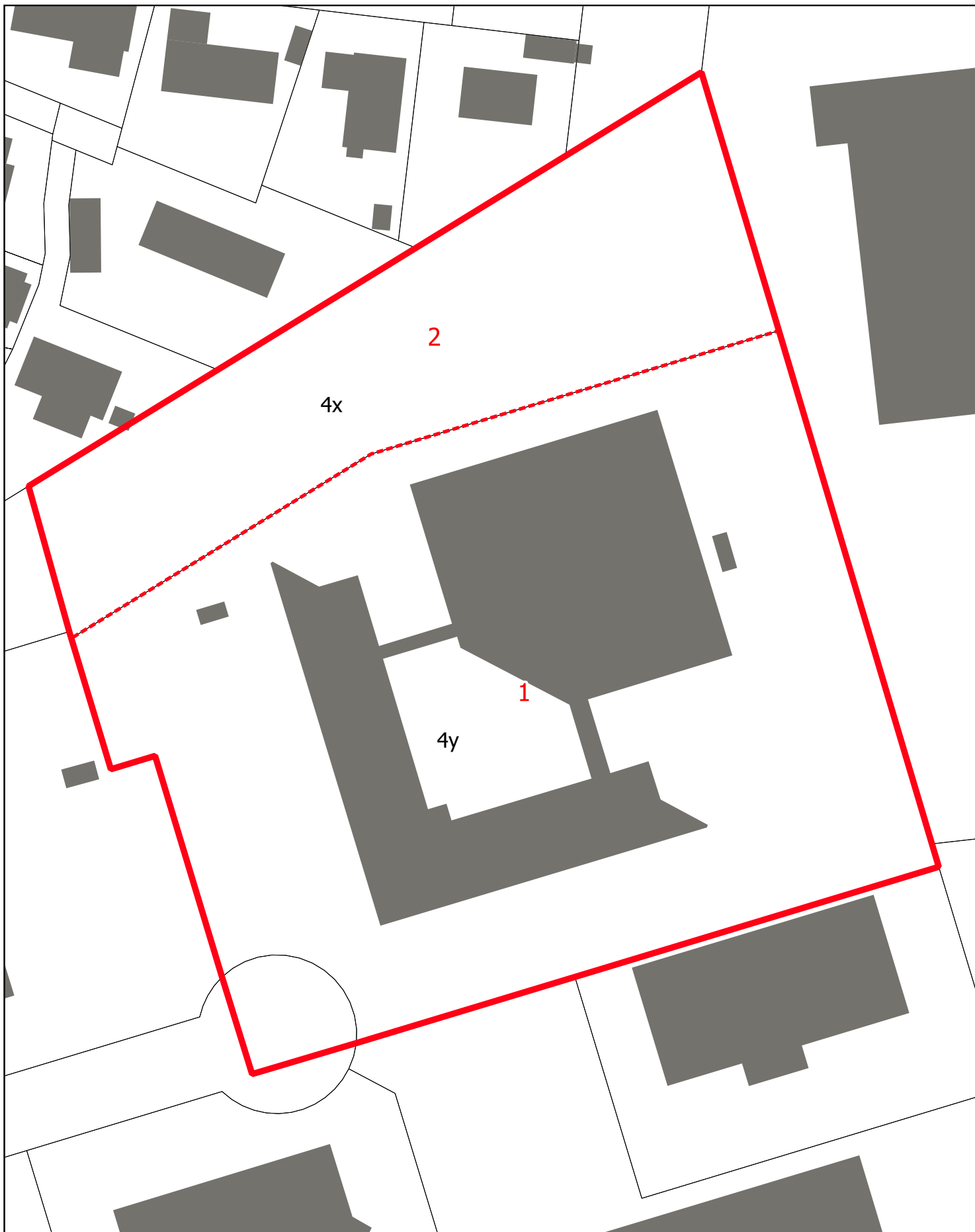
PÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget som forslag af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den
DAG. MÅNED ÅR

Jesper Würtzen
Borgmester


/

Steen Pedersen
Chef for Center for By, Erhverv og Miljø



Bilag 1

Lokalplanafgrensning og delområder

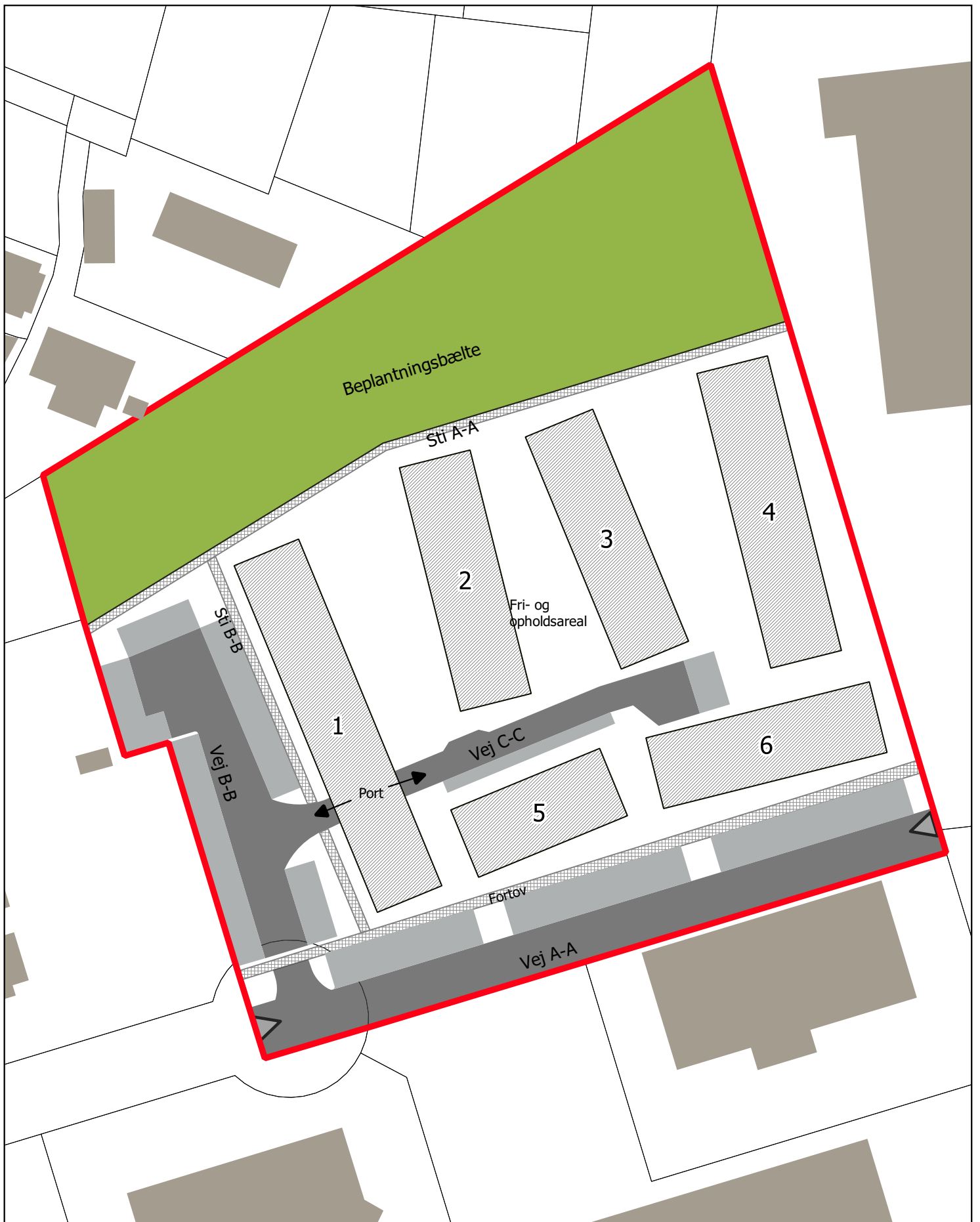
-  Lokalplanafgrensning
-  Eksisterende bygninger
-  Lokalplan Delområde



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål: 1:800 Papirformat: A4

Dato: 08.07.2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 2

Byggefelt, infrastruktur, beplantningsbælte og fri- og opholdsarealer

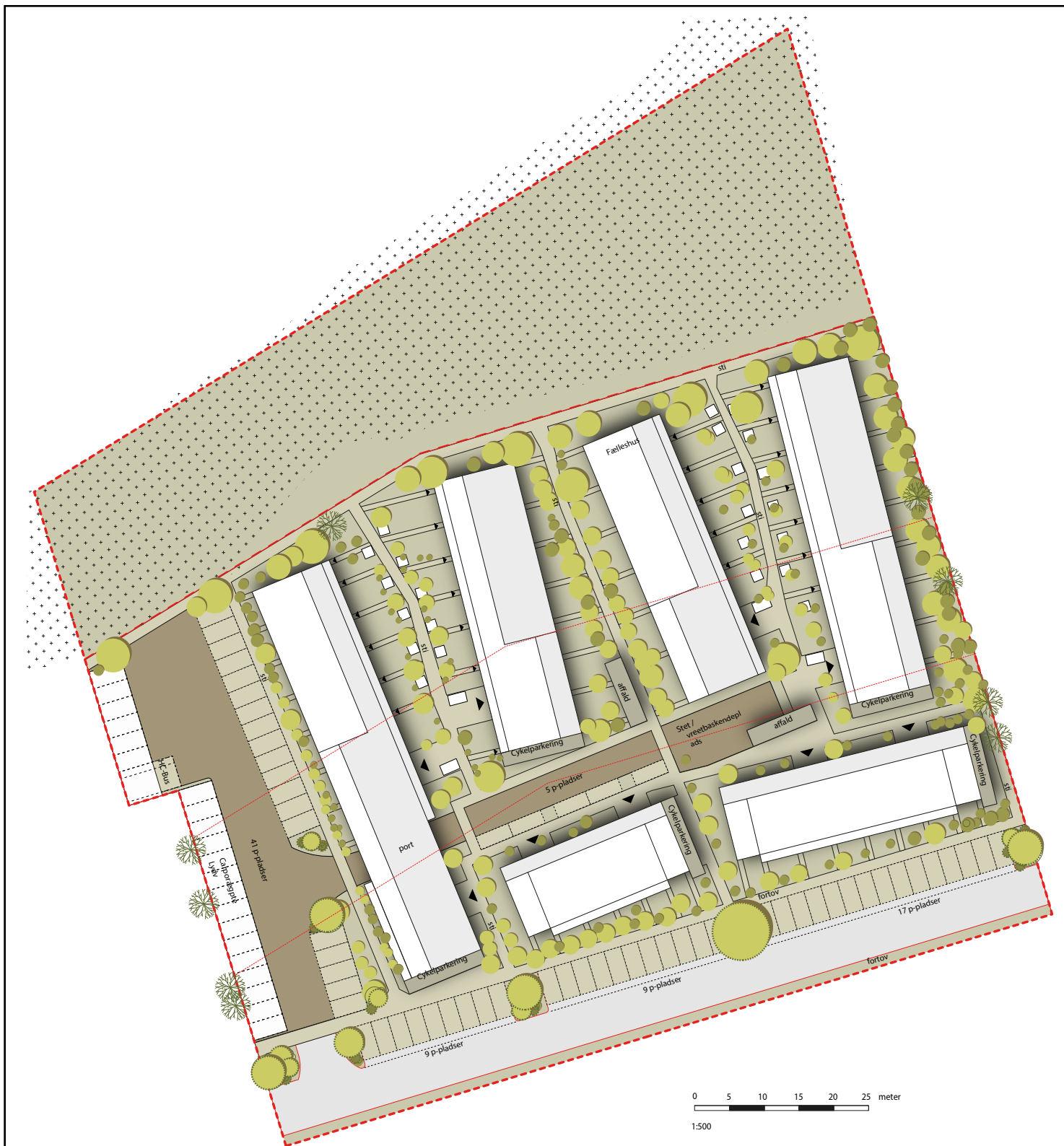
Signaturforklaring					
	Lokalplanafgrænsning		Beplantningsbælte		Stiudlæg
	Lokalplan Byggefelt		Parkering		
	Vejadgang		Vejudlæg		



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål: 1:800 Papirformat: A4

Dato: 26.10.2021
Center for By, Erhverv og Miljø



- - - Lokalplan afgrænsning
- — — Delområde afgrænsning
- · - · - Højdezonegrænse
- ▶ Opgange til lejligheder
- ▶ Indgang til privat bolig
- Eksisterende træer
- Nye træer og buske
- Nye træer og buske mod vej og parkeringsareal
- Privat have
- Privat have med skur

Kortbilag 3

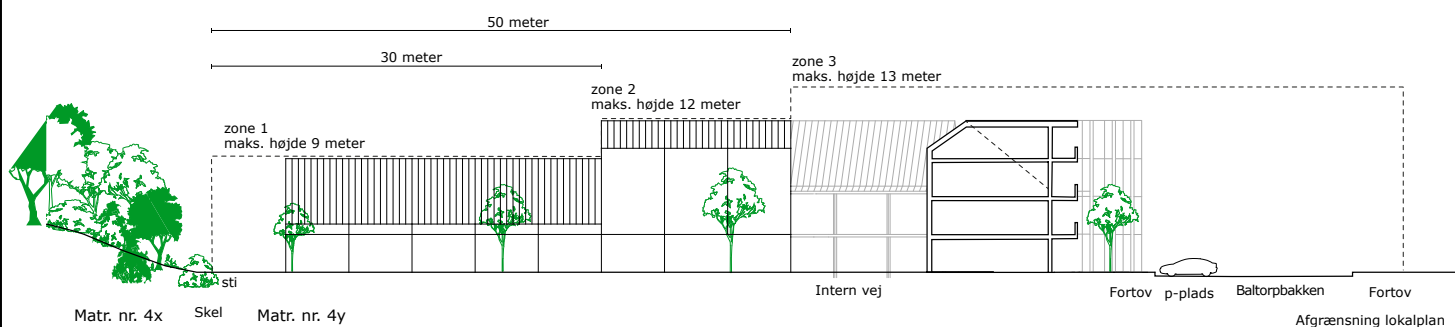
Illustrationsplan



**BALLERUP
KOMMUNE**

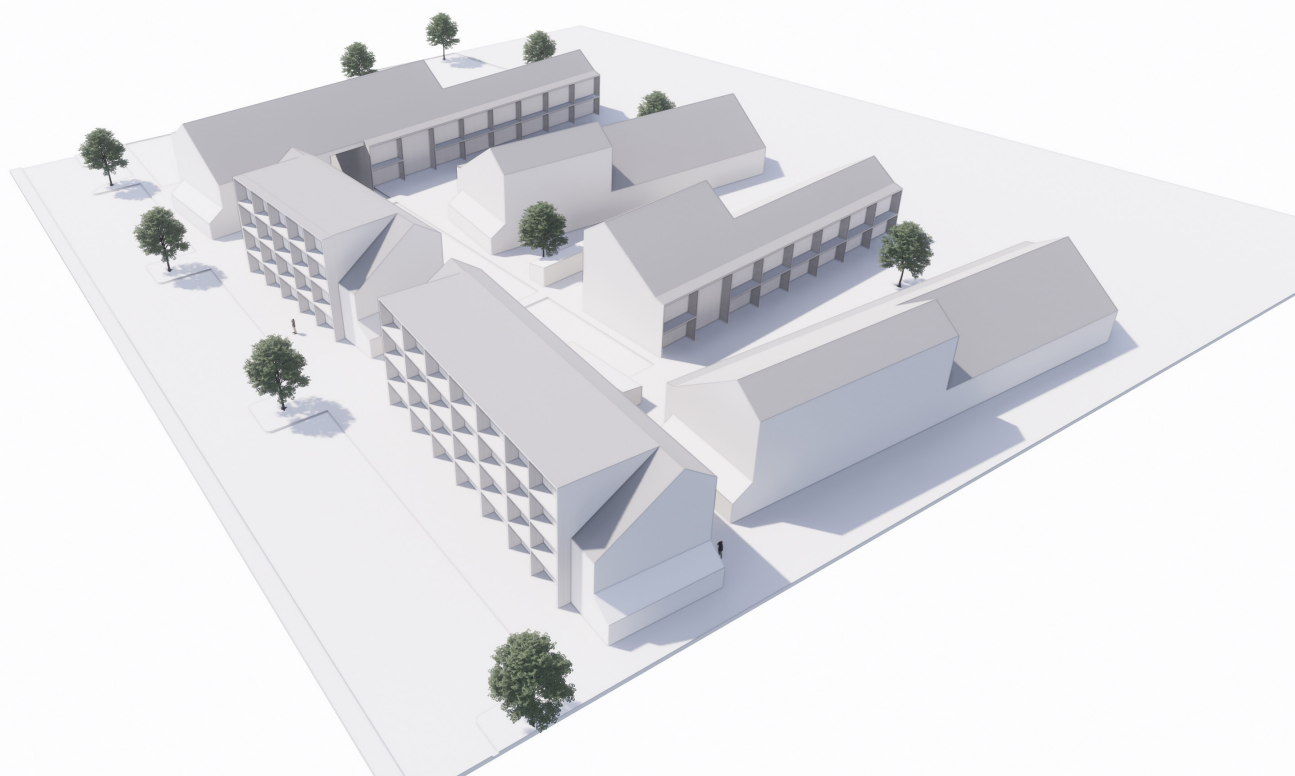
Dato: 21.21.2021
Center for By, Erhverv og Miljø

Snit af bebyggelsen, nord-syd



Vold og beplantningsbælte
ml. landsbyen og Baltorpbakken 14

Isometri af bebyggelsen



Bilag 4

Snit og isometri til illustration af volumener



**BALLERUP
KOMMUNE**

Dato: 21.10.2021
Center for By, Erhverv og Miljø



1.

2.

3.

4.

1. Lodret listebeklædning i varierende listebredder i medium lyst træ.
2. Lodret listebeklædning med regelmæssige listebredder i lyst træ.
3. Facade-shingles i lyst træ.
4. Klinkbeklædning i lyst træ.



Facade 1. Illustration af facaden af altaner i fuld bredde. Her illustreret, hvor der også er vinterhaver.



Facade 2. Eksempel på, hvordan træbeklædningen kan varieres. I stueplan ligger den på klink og skifter til lodret beklædning på de øvrige etager og for at markere overgangen. Derudover bliver hver etageskift markeret med en drypkant der også er med til at lede vandet væk fra.

Bilag 5

Facader og eksempler på træbeklædnings-principper



**BALLERUP
KOMMUNE**

Dato: 08.07.2021
Center for By, Erhverv og Miljø