



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan

190



Restauration ved Ballerup Byvej 252, Ballerup

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?

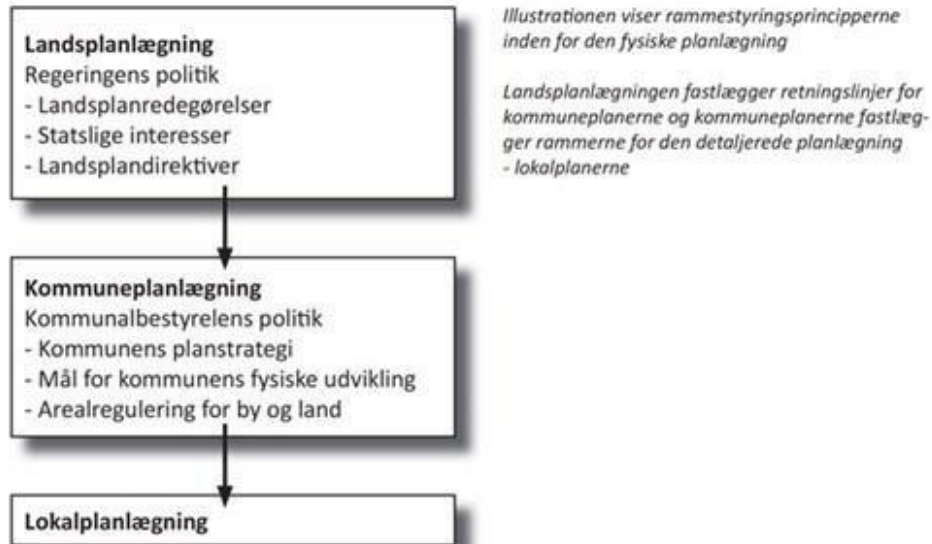
Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier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

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

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Ballerup Byvej og Jonstrupvej i et område som i kommuneplanen er udlagt som boligområde. Lokalplanområdet er på ca. 2045 m² og omfatter matr.nr. 3az Ballerup By, Ballerup samt del af vejlitra 7000az Ballerup by, Ballerup.

Ejendommen er i dag bebygget. Eksisterende bebyggelse består af en bygning på 340 m² i tre etager, som anvendes til take-away restauranter og boliger. Eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet i forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplan.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt og et ønske om muligheden for at kunne anvende grunden til erhvervsbebyggelse i form af fastfood restaurant med drive thru samt tilhørende kørsels- og parkeringsarealer. Formålet med lokalplanen er således at kunne anvende grunden til den ønskede fastfood restaurant, herunder at der sikres en hensigtsmæssig placering af bebyggelsen.

Den gældende lokalplan for området gør det ikke muligt at placere den ønskede fastfood restaurant.

Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende ved krydset mellem Jonstrupvej og hovedtrafikåren Ballerup Byvej i den nordlige del af Ballerup. Jonstrupvej afgrænser området mod vest, mens Ballerup Byvej afgrænser området mod syd. Mod nord og vest er området afgrænset af boligbebyggelsen Lundegården, som er en tæt-lav boligbebyggelse bestående af karakteristiske gårdhavehuse.

Området omkring lokalplanområdet er karakteriseret ved boligbebyggelse. Ca. 0,5 km syd for lokalplanområdet ligger Ballerup bymidte og Ballerup Centret.



Lokalplanens indhold

Anvendelse

Denne lokalplan giver mulighed for at udvikle området til erhvervsformål i form af lettere erhverv såsom liberale erhverv og serviceerhverv, f.eks. fastfoodrestaurant med drive thru-funktion. Der åbnes desuden mulighed for at kunne anvende lokalplanområdet til kørsel og parkering.

Kørsels- og parkeringsarealer

Lokalplanen fastlægger to vejadgange fra henholdsvis Ballerup Byvej og Jonstrupvej. Vejadgangen via Jonstrupvej kan anvendes som ind- og udkørsel, mens vejadgang via Ballerup Byvej kun kan anvendes som udkørsel. Ind- og udkørselsforholdene ved lokalplanområdet er tilrettelagt, så der sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling i forbindelse med den nye anvendelse af området.

I overensstemmelse med Ballerup Kommunes kommuneplan skal der på den enkelte ejendom til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens behov. Som følge heraf, er der ligeledes i overensstemmelse med kommuneplanen, fastsat bestemmelser om at der udlægges areal til 1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal til servicepræget erhverv, restaurantionsformål m.v. og 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til liberalt erhverv.

Da lokalplanområdet er beliggende inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), følsomt indvindingsområde og indvindingsopland til vandværk inden for OSD fastlægges der bestemmelser om at kørsels- og parkeringsarealer skal anlægges med fast belægning, der er indrettet med fald mod afløb. Dette sikrer, at der ikke sker en nedsivning af forurenede regnvand inden for lokalplanområdets befæstede arealer.



Visualisering af mulig bebyggelse set fra Ballerup Byvej mod vest.



Visualisering af mulig bebyggelse set fra Ballerup Byvej mod øst



Visualisering af mulig bebyggelse set fra Jonstrupvej mod syd

Bebyggelse

Inden for lokalplanområdet skal bebyggelse placeres inden for et udlagt byggefelt, som sikrer at bebyggelsen placeres hensigtsmæssigt på grunden i forhold til disponering af parkerings- og kørselsarealer. Bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager i op til 8,5 meter målt fra terræn efter byggemodning og der fastlægges samtidig en bebyggelsesprocent for ejendommen på maks. 40 procent.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at facader mod Jonstrupvej og Ballerup Byvej skal brydes af variationer i facadematerialer, vinduer eller andet der giver variation i facaden. Facader må som hovedprincip kun opføres af følgende materialer og kombinationer heraf: Teglsten, træ, glas, beton, fibercement, zink, stål, kobber, aluminium, herunder metalliske profilerede plader. Det er med lokalplanens bestemmelser omkring bebyggelsens udseende hensigten at give mulighed for at skabe spændende facader med materialeskifte.

Da lokalplanområdets bebyggelse ikke er beliggende i umiddelbar visuel sammenhæng med omkringliggende bebyggelse, indeholder lokalplanen bestemmelser, som relaterer sig til den visuelle grønne karakter i lokalplanområdets umiddelbare nærhed langs vejforløbene. Udvendige bygnings sider skal således fremtræde i materialernes naturfarver, jordfarver, sorte, hvide eller grå farvenuancer samt blandinger heraf. Bygningsdetaljer- og partier, som f.eks. murkrone, inddækning, udhæng mv., kan udføres i andre farver.

Tagkonstruktionen skal udføres som fladt tag; eventuelt med svag hældning skjult bag vandret murkrone.



Visualisering af mulig bebyggelse set fra Vestbuen mod nord

Skiltning

Lokalplanen indeholder en lang række bestemmelser omkring skiltning på facader og på ubebyggede arealer, som sikrer at det ønskede projekt, som danner baggrund for lokalplanen, kan realiseres efter intentionerne. Samtidig må skiltning eller lyset i forbindelse med skiltning ikke blænde eller blinke, således at det sikres, at skiltning ikke er til gene for hverken trafikken eller for de nærmeste beboere.

Beplantning

For at visuelt at afgrænse og skabe en grøn buffer til boligbebyggelserne umiddelbart nord og øst for lokalplanområdet, indeholder lokalplanen bestemmelser om der ind mod nabomatrikler skal etableres lav beplantning i en højde af min. 80cm. og maks. 100cm. Lokalplanen indeholder samtidig bestemmelser om at der skal etableres et lavt beplantningsvolumen i en højde af maks. 50cm mod Jonstrupvej og Ballerup Byvej, således at trafikken i krydset ikke bliver generet af lys fra biler i lokalplanområdet, herunder særligt fra drive-thru. Placering af træer i rabat skal være opstammet og placeres efter gældende regler vedrørende oversigtsforhold og trafiksikkerhed. Ovenstående bestemmelser om beplantning bidrager samtidig til at understøtte den grønne karakter i områder og langs vejforløbene.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter¹ 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 ca. 1,9 km nord for lokalplanområdet. Grundet den store afstand og lokalplanens 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 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.

Fingerplan

Efter planloven har Folketinget vedtaget "Fingerplanen 2017, et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning.

En revideret Fingerplan 2019 forventes at træde i kraft i foråret 2019.

Det vurderes, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2013-2025 for Ballerup Kommune. Kommuneplanen udlægger lokalplanområdet til boligformål i 3.B2. Der kan iht. rammens bestemmelser opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken i områder mod Skovvej, Ballerup Byvej og Jonstrupvej. Det vurderes, at nærværende lokalplan er i overensstemmelse med

rammens anvendelsesbestemmelser, idet lokalplanen netop muliggør erhverv mod Ballerup Byvej og Jonstrupvej.

Kommuneplanramme 3.B2 fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på 40 for andre anvendelser end boligformål. Ny bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Den almene boligbebyggelse Lundegården, herunder nærværende lokalplanområde, er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 59. Byplanvedtægten udlægger området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Byplanvedtægten vil blive aflyst for så vidt angår de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, men opretholdes for det øvrige boligområde.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig 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 f.eks. 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.

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. Der er til lokalplanens udarbejdelse indhentet LER oplysninger.

Lokalplanen aflyser servitut: 31.01.1931-7610-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Sektorplanlægning

Trafik

Både Ballerup Byvej og Jonstrupvej er kommunale veje. Ballerup Byvej er en hovedtrafikåre gennem Ballerup by. Langs med vejen ligger vejbyggelinjer, som sikrer en evt. fremtidig udvidelse af vejen. Der er desuden fastlagt adgangsbegrænsning langs med vejen.

Lokalplanen forudsætter at indkørsel for biler og lastbiler til lokalplanområdet skal ske fra Jonstrupvej via eksisterende overkørsel, som vist i princippet på kortbilag 2. Biler har udkørsel samme sted, mens lastbiler kan køre ud på Ballerup Byvej. Udkørslen for lastbiler til Ballerup Byvej skal sikres med bom, skiltning eller lignende, så det ikke er muligt for andre end lastbiler at benytte adgangen og det ikke er muligt at køre ind på området fra Ballerup Byvej.

Ejendommen anvendes i dag til restaurant med take-away og boliger. I forhold til nuværende aktiviteter på ejendommen er det sandsynligt, at etableringen fastfoodrestaurant på ejendommen vil 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.

Støj

Ejendommen anvendes i dag til restaurant med take-away og boliger. I forhold til nuværende aktiviteter på ejendommen er det sandsynligt at etableringen af en fastfoodrestaurant på ejendommen vil medføre en øget trafik til og fra ejendommen, herunder tung trafik ved vareleveringer. Den øgede trafik kan medføre en mulig støjpåvirkning på naboarealer. Set i forhold til støj fra eksisterende trafik fra Jonstrupvej og Ballerup Byvej vurderes den øgede støjpåvirkning ikke at være til gene for det omkringliggende boligområde og derfor at være af mindre betydning.

Lokalplanen fastsætter at de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj skal overholdes, heraf at der skal etableres en støjskærm på 2 meter ind mod nabobebyggelsen mod nord og øst. De grænseværdier for støj, som skal overholdes i forhold til de tilstødende boligområder, fremgår af Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledninger, pt. Vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. Boligbebyggelsen Lundegården forsynes i dag med fjernvarme fra Vestforbrænding, og det må forventes, at den kommende bygning ligeledes vil blive forsynet herfra.

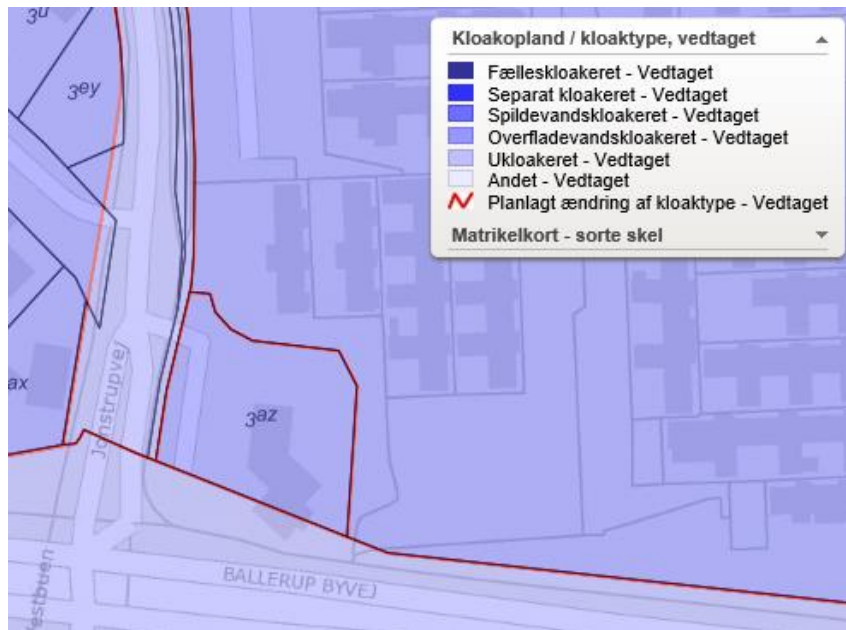


Vandforsyning

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

Afløbsforhold / kloakering

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



Affald

Lokalplanområdet skal overholde Ballerup Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Grundvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger således inden for områder 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 fortsat planlægges for en mindre grundvandstruende virksomhed. Desuden er arealerne allerede i dag lokalplanlagt og har samtidig allerede en stor befæstelse- og bebyggelsesgrad. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om, at parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med fast belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der er kontrolleret afløb. På det grundlag vurderes, 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.

Regnvand

Ballerup Kommune har fastlagt regnintensiteten jf. spildevandsplanen til 154 l/s pr ha, og har fastsat befæstelsesgraden 0,7. Hvilket giver en afledningsret på 108 l/s pr. red. ha. Der

må i forhold til regnvandsafledning gerne befæstes yderligere, men dette skal forsinkes på egen grund, hvis afledningen overstiger 108 l/s pr. red. ha.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt med jordforurening på Vidensniveau 1. 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.

Lokalplanområdet er som helhed omfattet af områdeklassificering med krav om analyser. I henhold til Jordforureningslovens § 50a (BEK nr. 895 af 3. juli 2015) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenet.

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 § 71 i lov om forurenet jord. 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 eller dispensationer 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).

Jordforurening

I forbindelse med grave- og anlægsarbejder inden for V1-kortlagt areal skal der søges om tilladelse ved Ballerup Kommune, jf. § 8 (LBK nr. 282 af 27/03/2017).

Jordflytning

Flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ballerup Kommune forud for flytning, jf. § 4, stk. 1 (BEK nr. 1452 af 07/12/2015).

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

Findes der i forbindelse med anlægsarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet straks indstilles, og Kroppedal Museum kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Kulturarvsstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Kulturarvsstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet. I særlige tilfælde kan Kulturarvsstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger. Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af Museumslovens bestemmelser.

Miljøvurdering/Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 1255 af 25/10/2018 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.

Offentlig høring om lokalplanen

Forslaget til Lokalplan 190 blev i første omgang sendt i høring i perioden 2. juli til 10. september 2019. Det stod hurtigt klart – ud fra de indkomne hørings svar - at der var en del bekymring vedrørende de trafikale forhold omkring den kommende restaurant (Burger King), og kommunen foranledigede derfor, at der blev foretaget en trafikrevision (niveau 2) af lokalplanen. Trafikrevisionen viste, at projektet kunne gennemføres uden trafikale problemer.

Der blev afholdt borgermøde om planen den 15. august. Her blev lokalplanen gennemgået, og trafikrevisionens resultater fremlagt. Ved borgermødet blev der rejst tvivl om grundlaget for de trafikale vurderinger, og der blev efterlyst konkrete erfaringstal fra Burger King, fx mht. antal besøgende pr. døgn.

Kommunen fik derfor efterfølgende – baseret på erfaringstal fra Burger King-restauranter med en tilsvarende størrelse og beliggenhed – udarbejdet et trafikteknisk notat om de trafikale forhold. Det fremgår heraf, at den trafikale påvirkning i forbindelse med en Burger King på det pågældende sted vil være minimal, og at der ikke vil være nogen hørbar forøgelse af trafikstøjen.

Notatet blev lagt ud på kommunens høringsportal som supplerende høringsmateriale, og høringsperioden blev forlænget med 14 dage til den 24. september 2019.

Ved høringsfristens udløb var der modtaget 108 hørings svar, hvoraf 32 er udelt positive over for planen og udsigterne til at få en Burger King i Ballerup. De øvrige hørings svar, hvoraf mange er enslydende/kopier, mens et enkelt er ledsaget af et antal underskrifter, fordeler sig indholdsmæssigt på følgende bekymringer/temaer: trafikale forhold, lugtgener, affald, sundhed og kriminalitet, samt et par stykker der går på henholdsvis angiveligt komplicerede/tvivlsomme selskabsstrukturer og store provenutab til kommunen.

Til disse temaer bemærkes følgende:

- De trafikale forhold er der redegjort for i henholdsvis trafikrevisionen og trafiknotatet; der er på den baggrund ingen grund til at formode, at den kommende fastfood-restaurant vil medføre nævneværdige trafikale gener i området.
- En fastfood-restaurant er underlagt de samme miljøkrav med hensyn til fx lugtgener og affald som alle andre restauranter. Det reguleres ikke i en lokalplan.
- Spørgsmålet om sundhed, og om hvorvidt der bør være en fastfood-restaurant på grunden, er ikke noget, kommunen har indflydelse på. En Burger King er en fuldt lovlig virksomhed, som kommunen ikke har hjemmel til at forhindre, så længe den ikke er i strid med den gældende planlægning. Kommunen har desuden pligt til at tilvejebringe en lokalplan, der muliggør den anvendelse af grunde, som allerede er fastlagt i Kommuneplanen. Det er det, der er sket i dette tilfælde, hvor Kommuneplanen tillader erhverv.

- Det er ikke givet, at en Burger King medfører kriminalitet, og det er ikke et argument, som kommunen kan (eller vil) bruge imod den fuldt lovlige anvendelse til fastfood-restaurant/Burger King.
- Selskabsstrukturer og provenutab er ikke noget, der hører inde under lokalplanlægningen.

På baggrund af ovenstående konkluderes det, at de indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.

Miljøscreeningen af lokalplanen blev ikke påklaget.

Bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 50 af 9. januar 2018.) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Ballerup Byvej.

§1 FORMÅL

§ 1

1.1 Det er lokalplanens formål:

At give mulighed for opførelse af en restaurant med drive thru, samt tilhørende kørsels- og parkeringsarealer.

At sikre ind- og udkørselsforhold

At fastlægge bestemmelser for byggeriets placering

§2 AFGRÆNSNING

§2

Område

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1

2.2 Lokalplanen omfatter matr.nr. 3az Ballerup By, Ballerup og del af vejlitra 7000az Ballerup By, Ballerup, samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse.

Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

§3

Anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål i form af lettere erhverv såsom liberale erhverv og serviceerhverv, f.eks. restaurant.

3.2 Der må ikke drives handel med dagligvarer.

§4 Udstykning

§4

Udstykning

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

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5

Vejadgang

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske som vist på kortbilag 2:

- Vejadgang til lokalplanområdet skal for biler ske til og fra Jonstrupvej.
- For lastbiler gælder det, at vejadgang sker ensrettet med indkørsel fra Jonstrupvej og udkørsel til Ballerup Byvej.

5.2 Udkørsel til Ballerup Byvej skal sikres med bom, skiltning eller lignende.

Parkering

5.3 Der skal anlægges 1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal til servicepræget erhverv, restaurantformål m.v. og 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal liberalt erhverv.

Heraf skal der indrettes mindst 2 parkeringspladser som handicap parkeringspladser.

5.4 Der skal på den enkelte ejendom til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens behov.

Andet

5.5 Kørsels- og parkeringsarealer skal anlægges med fast belægning, der er indrettet med fald mod afløb.

5.6 Cykelsti og fortov mod Ballerup Byvej og Jonstrupvej skal opretholdes.

5.7 Kommunal vejbelysning må ikke ændres eller nedlægges uden forudgående godkendelse fra Kommunalbestyrelsen.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§6

Bebyggelsens placering

6.1 Bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Dog tillades teknikbygninger, udhæng, affaldsskure og lign. mindre bygninger placeret uden for byggefeltet.

Bebyggelsesprocent

6.3 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 40 procent.

Etager og bygningshøjde

6.4 Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager i op til 8,5 meter målt fra eksisterende terræn eller et af Ballerup Kommune angivet niveau.

6.5 Skorstene, ventilationsanlæg, ovenlys og lignende mindre tekniske anlæg placeret på tag kan uagtet bestemmelserne i §6.4, opføres med en større højde,

6.6 Sekundære bygninger såsom skure og teknikbygninger må ikke være højere end 3,5 m målt fra terræn efter byggemodning.

6.7 Eventuel tagterrasse skal vende væk fra nabobebyggelsen mod nord og øst.

Note: formålet med bestemmelsen er at undgå indbliksgener i forbindelse med tagterrasse på byggeriet.

Andet

6.8 Varegårde skal afskærmes og kan overdækkes helt eller delvist.

6.9 Eksisterende bebyggelse må nedrives.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§7

Facader

7.1 Facader mod Jonstrupvej og Ballerup Byvej skal brydes af variationer i facadematerialer, vinduer eller andet der giver variation i facaden.

7.2 Til facader må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materiale med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Bestemmelsen gælder også energibesparende anlæg som solceller o. lign.

Tage

7.3 Tagkonstruktionen skal udføres som fladt tag; eventuelt med svag hældning skjult bag vandret murkrone.

Farver

7.4 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, jordfarver, sorte, hvide eller grå farvenuancer samt blandinger heraf.

Bygningsdetaljer- og partier, som f.eks. murkrone, inddækning, udhæng mv., kan udføres i andre farver.

Skiltning på bygninger

7.5 Skilte må udføres som lysskilte eller være belyst. Skilte eller lyset i forbindelse med skiltning må ikke være blændende eller blinke.

7.6 Der må på bebyggelsen opsættes skiltning med virksomhedens navn og logo. Der kan derudover på facader mod øst, nord og vest opsættes mindre henvisningsskilte samt reklamer for produkter, serviceydelser o. lign. tilknyttet virksomheden.

7.8 Tilklæbning af vinduesfladerne eller blænding af vinduer må maksimalt udgøre 1/3 af den enkelte rudes areal.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

§8

Skiltning på ubebyggede arealer

8.1 Skilte og pylon på ubebyggede arealer skal placeres i henhold til gældende regler vedr. oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

8.2 Der må kun opstilles 1 pylon på maks. 6 m.

8.3 Pylonen må kun indeholde firmanavn og logo.

8.4 Langs drive-thru må der opstilles de fornødne standere, højdebom o. lign. med menukort, til bestilling eller andet tilknyttet drive-thru funktionen.

8.5 Inden for lokalplanområder må der opstilles skilte med henvisnings- eller færdselsmæssige formål.

8.6 Pyloner og skilte må udføres som lysskilt eller være belyst. Skilte eller lyset i forbindelse pyloner og skilte må ikke være blændende eller til gene for omkringliggende boligbebyggelse.

8.7 I stedet for pylon (jf. §8.2) kan der opstilles maks. 3 flagstænger inden for lokalplanområdet, med en placering som vist på kortbilag 3.

Note: der må således ikke opstilles både pylon og flagstænger.

Beplantning

8.8 Ud mod Ballerup Byvej og Jonstrupvej skal der etableres et lavt beplantningsvolumen i en højde af maks. 50cm, således at trafikken i krydset ikke bliver generet af lys fra biler i lokalplanområdet.

Træer i rabat skal være opstammede og placeres efter gældende regler vedr. oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

8.9 Ind mod nabomatrikler mod nord og øst skal der etableres lav beplantning i en højde af min. 80cm. og maks. 100cm. for visuelt af afgrænse området. Se princippet i kortbilag 3.

Støjskærm skal placeres tæt på skel bag beplantning (jf. §10.3 og kortbilag 3)

§9

TEKNISKE ANLÆG

§9

Solceller/solfangere

9.1 Der må opsættes solceller/solfangere på bebyggelsens tag. Solceller skal være antirefleksbehandlede for at undgå blænding i omgivelserne.

Oplag

9.2 Oplag og affaldsindsamling skal ske på dertil indrettede arealer. Arealer til oplag skal afskærmes, så oplaget ikke fremstår synligt fra tilstødende veje og bebyggelser.

Belysning

9.3 Master til belysning af kørsels- og parkeringsarealer må ikke overstige en højde af 4 m. Der må kun anvendes armaturer til belysning, som retter lyset nedad, og er rettet mod færdselsarealerne. Armaturer skal skærmes af ind mod nabobebyggelserne.

9.4 Master til belysning af kørsels- og parkeringsarealer skal for hele lokalplanområdet have et ensartet design og udtryk i materialevalg.

Ledninger

9.5 Ledninger skal fremføres nedgravet som jordkabler.

§10 MILJØ

§10

Støj

10.1 Der skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

10.2 Jævnfør Miljøstyrelsens vejledende 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.

10.3 Af hensyn til støjgener fra gæstebiler (smækkende døre etc.) skal der etableres en afskærmning mod nabobebyggelse i nord og øst i form af en grøn/begrønnet støjskærm i 2 meter højde. Se også §8.9.

10.4 Ventilations- og udsugningsanlæg skal placeres på en måde, så Miljøstyrelsens støjgrænser i forhold til boliger omkring restaurationen overholdes.

Forsyning

10.5 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, el, vand og kloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.

10.6 Såfremt bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse fritages denne fra tilslutningspligten i den kollektive varmforsyning jf. Planlovens § 19, stk. 4. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

Regnvandshåndtering

10.7 Regnvandsafledning fra matriklen til den offentlige kloak må maks. være 108 l/s.

Øvrige miljøforhold

10.8 Der skal etableres fedtudskillere til rensning af spildevand fra madproduktion.

10.9 Virksomheden skal indrettes således at lugtgener undgås, og der skal etableres kulfilter eller lignende til rensning af luften fra restauration, jf. Bygningsreglementet.

§11 GRUNDEJERFORENINGER

§11

Grundejerforeninger

Ingen bestemmelser

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

§12

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv forsyning efter Ballerup Kommunes anvisninger.

Uanset ovennævnte kan der meddeles tilladelse til indretning af alternative opvarmningsanlæg som f.eks. solvarmeanlæg.

Parkerings- og færdselsarealer

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

Støj

12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er sikret at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt.

§13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

§13

13.1 Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves partiel byplanvedtægt nr. 59, for den del, der ligger inden for lokalplanområdet.

13.2 Efter offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af denne lokalplan aflyses følgende tilstandsservitutter, som strider imod lokalplanens bestemmelser: 31.01.1931-7610-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

§14 RETSVIRKNINGER

§ 14 Endelige retsvirkninger

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer 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.

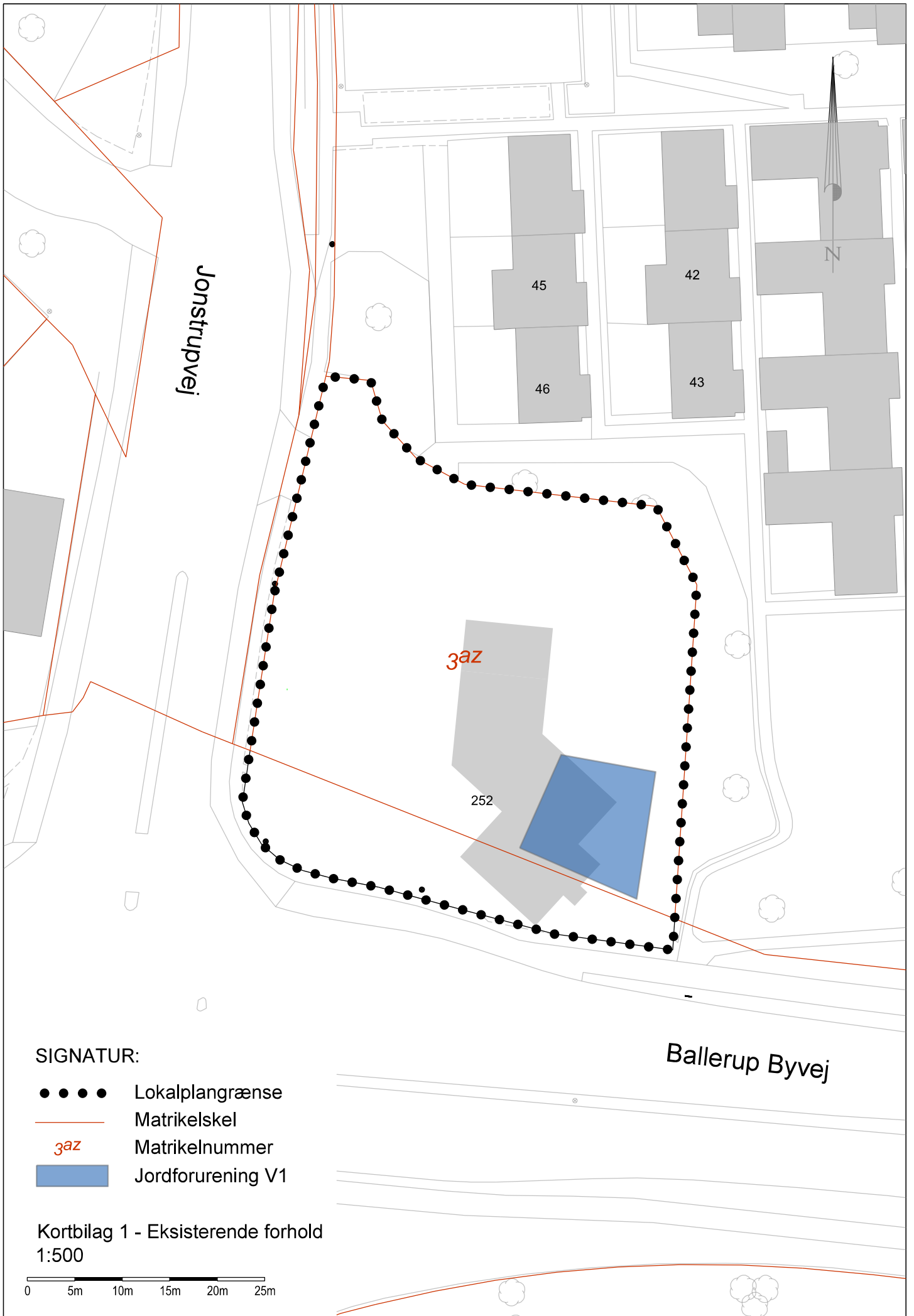
Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

Lokalplan nr. 190 er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 25. november 2019.

Borgmester
sign. Jesper Würtzen

/

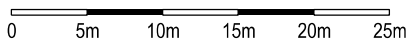
Centerchef
Steen Pedersen

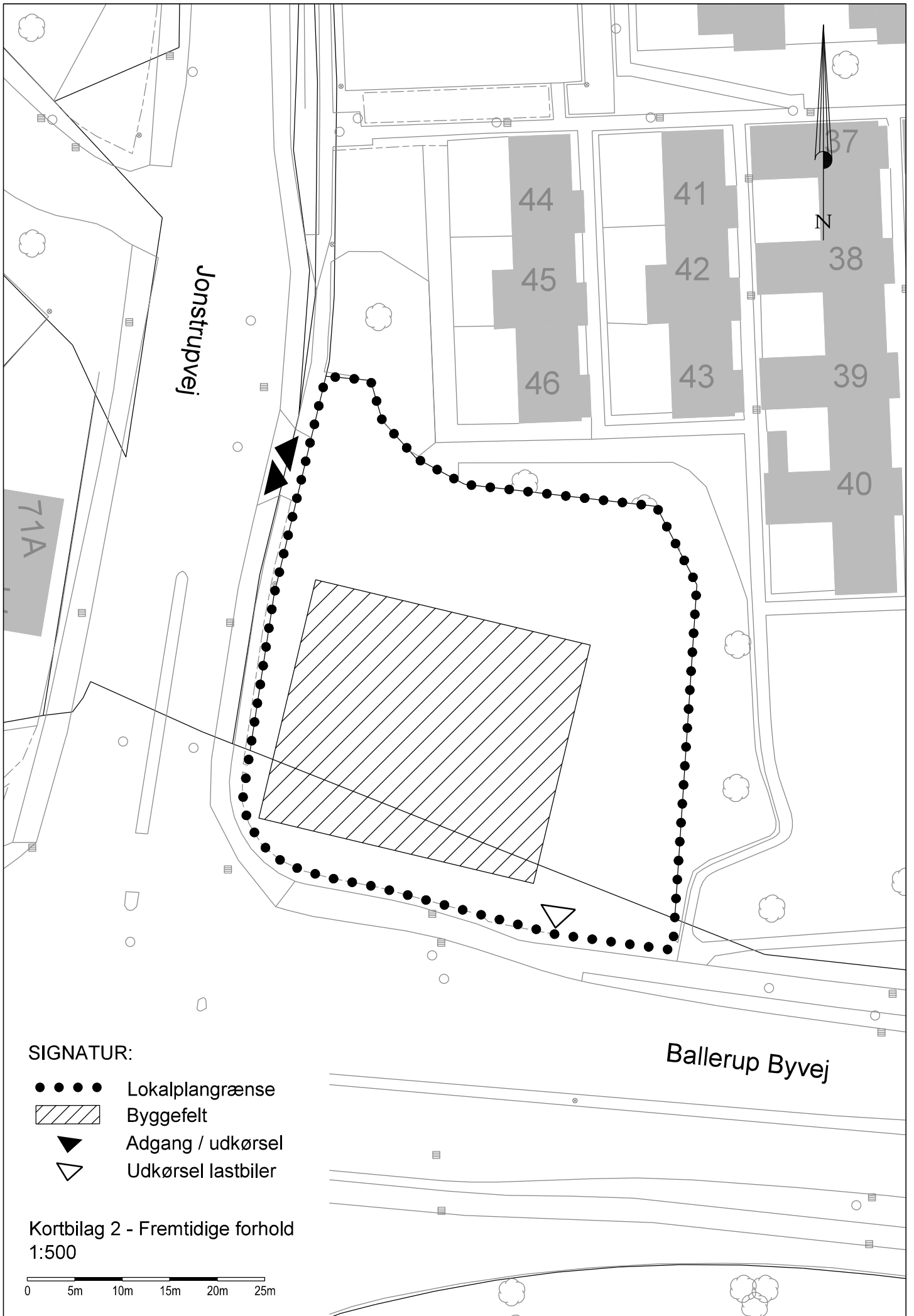


SIGNATUR:

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 3az Matrikelnummer
- Jordforurening V1

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold
1:500

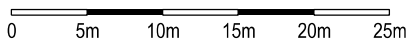




SIGNATUR:

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ▨ Byggefelt
- ▲ Adgang / udkørsel
- ▽ Udkørsel lastbiler

Kortbilag 2 - Fremtidige forhold
1:500





Kortbilag 3 - Illustrationsplan
1:500

0 5m 10m 15m 20m 25m

3bk