

Nuværende formulering	Ændringsforslag
<p>1.1 Det er lokalplanens formål:</p> <p>-At fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven samt hindre ulovlig beboelse.</p> <p>-At modvirke ulovlig beboelse via forbud om ophold i kolonihaverne i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i perioden fra 1. oktober indtil den 1. april på nær de dage, der er omfattet af kommunernes ferieplaner for folkeskolerne. Dvs. uge 42, uge 7 og 8 samt juleferieperioden (fra weekenden før 24. december og til og med den første weekend i januar). Dertil kan den enkelte kolonihaveforening aftale fire yderligere weekender i vinterhalvåret, hvor kolonisterne må overnatte. Foreningerne fremsender til administrationen hver især beslutning om hvilke weekender, der er valgt. Hvis beslutning herom ikke fremsendes, antages følgende weekender at blive brugt til overnatning: Første weekend i oktober, samt tredje weekend i november, januar og marts. Dog skal ophold i en kolonihave udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.</p> <p>- At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelse.</p> <p>- At give mulighed for at opføre et hovedhus på maks. 60 m² og småbygninger på maks. 20 m² tilsammen, således at det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstiger 80 m². Småbygninger skal placeres i en afstand af min. 2,5 m fra hovedhuset. Én af disse småbygninger må dog gerne etableres som en åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset, så længe at der stadig er min. 2,5</p>	<p>§ 1 Det er lokalplanens formål:</p> <p>- At fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven samt sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse, herunder særligt i vinterhalvåret.”</p> <p>Pinden om de konkrete opholdsregler udgår af formålsparagraffen, da den indgår under anvendelsen, der også er en del af lokalplanens principper.</p> <p>- At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelse, sådan at der gives mulighed for at opføre et hovedhus på maks. 60 m². Sammen med småbygningerne må det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstige 80 m². Der må placeres én småbygning i form af en åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset.</p>

<p>m fra den åbne overdækkede terrasse hen til øvrige småbygninger.</p> <p>Småbygningen må ikke anvendes til natophold.</p> <p><i>Note: Hvis der er mere end én småbygning, må de gerne stå tættere end 2,5 m fra hinanden, så længe der stadig er min. 2,5 m til hovedhuset.</i></p> <p><i>Note: Det er Ballerup Kommunes ønske at der skabes mere ensartede vilkår i kommunens forskellige kolonihaveområder.</i></p>	<p>For Delområde 11. Parcellforeningen Godthåb af 1952, kortbilag 12 gælder desuden følgende:</p> <p>Det bebyggede areal på delområdet 13 dobbelte havelodder ikke må oversige 100 + 30 m². De 100 m² udgør beboelse og de 30 m² småbygninger.</p> <p>(Forbud mod overnatning i småbygning er udtaget, da det står i § 3)</p> <p><i>Noterne flyttes over i § 6.</i></p>
<p>2. Område</p>	<p>Uændret</p>
<p>3.3</p> <p>Kun inden for områder markeret med A må der etableres havelodder og opføres kolonihavehuse. De udlagte havelodder må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål, ligesom der også er forbud mod enkeltmandsvirksomheder, pensionatvirksomhed eller udlejning uanset form.</p>	<p>Ændring 3.3</p> <p>Kun inden for områder markeret med A må der etableres havelodder og opføres kolonihavehuse. De udlagte havelodder må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål, pensionatvirksomhed eller anden erhvervsmæssig videreudlejning.</p>
<p>3.4</p> <p>Der er forbud om ophold i kolonihaverne i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i perioden fra 1. oktober indtil den 1. april på nær de dage, der er omfattet af kommunernes ferieplaner for folkeskolerne. Dvs. uge 42, uge 7 og 8 samt juleferieperioden (fra weekenden før 24. december og til og med den første weekend i januar). Dertil kan den enkelte kolonihaveforening aftale fire yderligere weekender i vinterhalvåret, hvor kolonisterne må overnatte. Foreningerne</p>	<p>Ændring § 3.4</p> <p>Der er forbud om ophold i kolonihaverne i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i perioden fra 1. oktober indtil den 1. april på nær uge 42, uge 7 og 8 samt juleferieperioden (fra weekenden før 24. december og til og med den første weekend i januar) og påskeferien (fra Skærtorsdag til og med 2. påskedag).</p>

<p>fremsender til administrationen hver især beslutning om hvilket weekender, der er valgt. Hvis beslutning herom ikke fremsendes, antages følgende weekender at blive brugt til overnatning: Første weekend i oktober, samt tredje weekend i november, januar og marts. Dog skal ophold i en kolonihave udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.</p>	<p>Der kan yderligere ske ophold i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i følgende weekender i uge 6, 12, 39 og 41. Definition af weekend: Fredag til søndag aften - dvs. max 2 overnatninger.</p> <p>Dog skal ophold i en kolonihave udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste 12 måneder.</p>
<p>4. Udstykning</p> <p>4.1</p> <p>Delområdernes enkelte havelodder må ikke opdeles i yderligere havelodder, sammenlægges i større havelodder eller udstykkes/sammenlægges i enkelte matrikler. Følgende gælder specielt for Delområde 11 Parcelforeningen Godthåb af 1952: 4.1.1 Haveforeningens 13 dobbeltlodder må opdeles i hver 2 havelodder på hver 400 m² jf. kortbilag 12.</p>	<p>Uændret</p>
<p>Veje, stier og parkeringsarealer</p> <p>5.1 I de enkelte delområder udlægges følgende veje, stier og parkeringsarealer samt vejadgang:</p> <p>5.1.1 <u>Delområde 1. Stuvehøjgård</u></p> <p>a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, <u>som vist på kortbilag 2.</u></p> <p>b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.</p> <p>c. Parkering må kun ske på delområdet fælles parkeringspladser, <u>som vist på kortbilag 2.</u></p>	<p>Ændring Veje, stier og parkeringsarealer</p> <p>5.1 I de enkelte delområder udlægges følgende veje, stier og parkeringsarealer samt vejadgang:</p> <p>5.1.1 <u>Delområde 1. Stuvehøjgård</u></p> <p>a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, <u>som vist på kortbilag 2.</u></p> <p>b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.</p> <p>c. Parkering må kun ske på delområdet fælles parkeringspladser, <u>som vist på kortbilag 2.</u></p>

5.1.2 Delområde 2. OF Ågerup

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 3.

b. Delområder må kun vejbetjenes fra Ågerupvej og Rønstrupvej.

c. Langs alle veje og stier (undtagen stikveje) skal der være mindst 0,5 meter bred rabat i græs i hver side. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 3, eller på eget havelod.

d. Belysning på veje og parkeringsarealer må kun ske som pullertbelysning/lav belysning på maks. 1 meter i højden på Rønstrupvej og parkeringsarealer i tilknytning til Rønstrupvej.

5.1.3 Delområde 3. Rønhøjgård

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 4.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 4.

5.1.2 Delområde 2. OF Ågerup

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 3.

b. Delområder må kun vejbetjenes fra Ågerupvej og Rønstrupvej.

c. Langs alle veje og stier (undtagen stikveje) skal der være mindst 0,5 meter bred rabat i græs i hver side. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 3, eller på eget havelod.

d. Belysning på veje og parkeringsarealer må kun ske som pullertbelysning/lav belysning på maks. 1 meter i højden på Rønstrupvej og parkeringsarealer i tilknytning til Rønstrupvej.

5.1.3 Delområde 3. Rønhøjgård

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 4.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 4.

5.1.4 Delområde 4. Højvænget

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes, som vist på kortbilag 5.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 5.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.

c. Langs de tre hovedstier og Krokusvej skal der være mindst 0,5 meter bred rabat i græs i hver side.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 5.

5.1.5 Delområde 5. Tjørnebjerg

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 6.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej og Vestbuen.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 6.

d. Der må højst etableres én parkeringsplads på hvert havelod, dog kan to haver ved siden af hinanden etablere en

5.1.4 Delområde 4. Højvænget

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes, som vist på kortbilag 5.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 5.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.

c. Langs de tre hovedstier og Krokusvej skal der være mindst 0,5 meter bred rabat i græs i hver side.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 5.

5.1.5 Delområde 5. Tjørnebjerg

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 6.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej og Vestbuen.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 6.

d. Der må højst etableres én parkeringsplads på hvert havelod, dog kan to haver ved siden af hinanden etablere en

dobbelt parkeringsplads. Parkeringspladsen må maksimalt være 4 meter i bredden.

5.1.6 Delområde 6. Hestholm

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 7.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 7.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Vestbuen.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 7.

5.1.7 Delområde 7. Brøndgården

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 8.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 8.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Vestbuen.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 8.

dobbelt parkeringsplads. Parkeringspladsen må maksimalt være 4 meter i bredden.

5.1.6 Delområde 6. Hestholm

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 7.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 7.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Vestbuen.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 7.

5.1.7 Delområde 7. Brøndgården

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 8.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 8.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Vestbuen.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 8.

5.1.8 Delområde 8. Kildegården

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 9.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 9.

d. Der må højst etableres én parkeringsplads på hvert havelod.

5.1.9 Delområde 9. OF Harrestrup

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 10.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 10.

5.1.8 Delområde 8. Kildegården

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 9.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 9.

d. Der må højst etableres én parkeringsplads på hvert havelod.

e. Der skal inden for hvert delområde være anlagt parkeringsareal svarende til 1 p-plads pr. havelod til fælles parkering og 0,5 p-plads pr. havelod til gæsteparkering. Hvis det kan dokumenteres, at den enkelte forening har et mindre parkeringsbehov end 1 p-plads pr. havelod til fælles parkering og 0,5 p-plads til pr. havelod til gæsteparkering, må antallet af anlagte p-pladser være tilsvarende lavere.

5.1.9 Delområde 9. OF Harrestrup

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 10.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 10.

5.1.10 Delområde 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 11.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 11.

5.1.11 Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 12.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 12.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ved Hanevad.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 12.

5.1.10 Delområde 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 11.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 11.

5.1.11 Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 12.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 12.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ved Hanevad.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 12.

5.1.12 Delområde 12. Hanevadsholm

a. Veje stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 13.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ved Hanevad.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 13.

d. Parkering må ikke finde sted på haveforeningens vejarealer, undtaget herfra er dog Nordre Hanevad samt Østre Hanevad, som vist på kortbilag 13.

e. Haverne Nordre Hanevad 19-17-15-13-11-9-7-5-3-1 må parkere langs deres haver mod Ballerup Boulevard, som vist på kortbilag 13.

For alle delområder gælder at:

5.2 Delområdernes interne veje: Fordelingsveje skal være anlagt i en bredde af mindst 6 meter, lokale veje i en bredde af mindst 4 meter og stier skal være handicapvenlige og i en bredde af mindst 1 meter.

Note: En vej kan være benævnt en sti som et vejnavn, men er stadig defineret som en intern vej, hvis den er min. 4 meter.

5.3 Adgang til de enkelte havelodder må kun ske fra delområdets interne anlagte veje og stier.

5.1.12 Delområde 12. Hanevadsholm

a. Veje stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 13.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ved Hanevad.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 13.

d. Parkering må ikke finde sted på haveforeningens vejarealer, undtaget herfra er dog Nordre Hanevad samt Østre Hanevad, som vist på kortbilag 13.

e. Haverne Nordre Hanevad 19-17-15-13-11-9-7-5-3-1 må parkere langs deres haver mod Ballerup Boulevard, som vist på kortbilag 13.

For alle delområder gælder at:

5.2 Delområdernes veje: Nye veje - fordelingsveje (de større veje) skal være anlagt i en bredde af mindst 6 meter, nye lokale veje (de mindre veje) i en bredde af mindst 4 meter og nye stier skal være handicapvenlige og i en bredde af mindst 1 meter.

Denne note slettes: Note: En vej kan være benævnt en sti som et vejnavn, men er stadig defineret som en intern vej, hvis den er min. 4 meter.

5.3 Adgang til de enkelte havelodder må kun ske fra delområdets interne anlagte veje og stier.

<p>5.4</p> <p>Der skal inden for hvert delområde være anlagt parkeringsareal svarende til 1 p-plads pr. havelod til fælles parkering og 0,5 p-plads pr. havelod til gæsteparkering. Hvis det kan dokumenteres, at den enkelte forening har et mindre parkeringsbehov end 1 p-plads pr. havelod til fælles parkering og 0,5 p-plads til pr. havelod til gæsteparkering, må antallet af anlagte p-pladser være tilsvarende lavere.</p>	<p>Ændring 5.4</p> <p>Slettes som selvstændigt punkt og tilføjes som delbestemmelse for Kildegården § 5.1.8 e</p>
<p>5.5</p> <p>Parkering af lastbiler over 3.500 kg, campingvogne, både og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanens område.</p>	<p>Ændring 5.5</p> <p>Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må ikke stilles på foreningernes områder. Campingvogne, campletter, mobilhomes, autocampere, både og uindregistrerede køretøjer og lign. må heller ikke oplagres eller parkeres på foreningernes områder.</p>
<p>6.1</p> <p>Kolonihavehuse, bebygget areal (m²) - generelle bestemmelser</p> <p>a. Et hovedhus må maks. udgøre 60 m² og småbygninger i alt maks. udgøre 20 m², sådan at det samlede bebyggede areal på hvert lod maks. udgør 80 m².</p> <p>Småbygninger må ikke placeres i direkte tilknytning til hovedhuset og skal derfor placeres min. 2,5 meter derfra. Der må dog etableres én åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset, så længe at der stadig er min. 2,5 meter fra den åbne overdækkede terrasse hen til øvrige småbygninger.</p>	<p>Ændring 6.1</p> <p>Kolonihavehuse, bebygget areal (m²) - generelle bestemmelser</p> <p>a. Et hovedhus må maks. udgøre 60 m². Sammen med småbygningerne, må det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstige 80 m².</p> <p>Småbygninger må ikke placeres i direkte tilknytning til hovedhuset og skal derfor placeres min. 2,5 meter derfra. Der må dog etableres én åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset, så længe at der stadig er min. 2,5 meter fra den åbne overdækkede terrasse hen til øvrige småbygninger. Kommunen definerer en terrasse som værende åben og overdækket, hvis den er</p>

<p><i>Note: Hvis hovedhuset udgør mindre end 60 m², må forskellen mellem det byggede og de 60 m² tillægges under arealet til småbygninger, således at det samlede areal på hvert lod ikke overstiger 80 m². Dvs. med et hovedhus på fx 55 m², kan der opføres småbygninger på maksimalt 25 m².</i></p>	<p>åben i to sider og har en brystning med en max højde på 1 m.</p> <p><i>Note: Hvis hovedhuset udgør mindre end 60 m², må forskellen mellem det byggede og de 60 m² tillægges under arealet til småbygninger, således at det samlede areal på hvert lod ikke overstiger 80 m². Dvs. med et hovedhus på fx 55 m², kan der opføres småbygninger på maksimalt 25 m².</i></p> <p><i>Note: I helt særlige tilfælde og ved en konkret vurdering kan der gives dispensation for de 2,5 m afstand fra småbygning til hovedhuset, hvis grundens areal og forhold betyder, at der ikke kan opføres den tilladte bygningsmasse.</i></p>
<p>b. Et hovedhus defineres som et hus, der indeholder et indekøkken og som er den eneste bygning, der må anvendes til natophold. Til hovedhusets areal medregnes desuden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - lukkede, overdækkede terrasser - udestuer 	<p>b. Ændring til</p> <ul style="list-style-type: none"> - lukkede, overdækkede terrasser - udestuer - annekser
<p>c. Småbygninger defineres som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skure (inkl. metalskure, redskabsskure, cykelskure mv.) - Åbne, overdækkede terrasser - Pavilloner (uanset tagmateriale) 	<p>Ændres til:</p> <p>c. Småbygninger defineres som:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skure (inkl. metalskure, redskabsskure, cykelskure mv.) - Åbne, overdækkede terrasser (se definition i 6.1) - Pavilloner (uanset tagmateriale)

<ul style="list-style-type: none"> - Drivhuse og orangerier over 7,5 m² - Carporte - Garager - Legehuse der er højere end 1,5 meter - Volierer og tilsvarende aflukker til dyr - Hønehuse og lignende (uanset om de er flytbare eller ej). - Natophold er ikke tilladt i nogen former for småbygninger. <p><i>Note: Mistbænke tæller ikke med i de samlede kvadratmeter, såfremt de har en højde på maks. 1 meter.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Drivhuse og orangerier over 7,5 m² - Carporte - Garager - Legehuse forsynet med tag, som har en højde over 1,5 m. indgår som småbygning. Legeredskaber og -tårne tilknyttet legehuset medtælles ikke. - Volierer og tilsvarende aflukker til dyr - Hønehuse og lignende (uanset om de er flytbare eller ej). - Natophold er ikke tilladt i nogen former for småbygninger. - Udhuse er opbevaringsrum, hvorfor disse ikke må indrettes til aktiviteter, der normalt hører til inden for i hovedhuset. Der må derfor ikke være installationer i udhuse såsom køkken, håndvask, wc eller bad. <p><i>Note: Mistbænke tæller ikke med i de samlede kvadratmeter, såfremt de har en højde på maks. 1 meter.</i></p>
<p>6.1.c om drivhuse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Drivhuse og orangerier over 7,5 m² 	<p>Eventuel ændring 6.1. c Der er indkommet ca. 30 indsigelser imod den reducerede størrelse fra 10 m² til 7,5 m². Administrationen foreslår, at det politiske ønske om at reducere fra 10 m² til 7,5 m² fastholdes.</p>
<p>6.1 d. En småbygning må maksimalt være på 10 m² på nær carporte og åbne overdækkede terrasser, der må være 15 m².</p>	<p>Ændring 6.1.d En åben og overdækket terrasse må max være 15 m², hvis den er placeret i direkte forbindelse med hovedhuset. Hvis</p>

	<p>terrassen er placeret 2,5 m herfra, er der det samme bygningsmaksimum som på de øvrige småbygninger.</p> <p>Der opstilles ikke krav om de øvrige bygningers størrelse, men de begrænses af et bygningsmaks. på 80 m². Det betyder også, at hvis hovedhuset er fx på 55 m², så kan der potentielt etableres en småbygning på 25 m².</p>
I forslaget indgår anneks ikke.	<p>Tilføjelse som 6.1 g</p> <p>Der kan søges om dispensation for anvendelse af én af småbygningerne som anneks på maks. 10 m², hvis hovedhuset er tilsvarende mindre, så det samlede areal til natophold ikke overstiger 60 m². Et anneks opført efter dispensation må alene anvendes til natophold, men må ikke indeholde toilet, køkken eller andre installationer, der normalt hører til inden for i hovedhuset.</p>
<p><u>Bebyggelsens højde</u></p> <p>For bebyggelse til natophold (kolonihavehus) med sadeltag:</p> <p>6.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige en totalhøjde på 4 m målt fra eksisterende terræn. Facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra eksisterende terræn. For bebyggelse til natophold med tag med ensidigt fald:</p> <p>6.4 Bebyggelsens højde må ikke overstige en totalhøjde på 3,5 m målt fra eksisterende terræn. Øvrige facader må maksimalt have en højde på 3 m.</p>	<p>Ændring</p> <p>Tilføjes som note og gælder både bebyggelser med sadeltage og ensidig taghældning:</p> <p><i>Note: Det vil være muligt at etablere grønt tag med de maximale højder for bygninger. Der kan i særlige tilfælde og efter konkret vurdering gives dispensation til et højere tag, såfremt dette er begrundet i en særlig konstruktion kun gældende for grønne tage.</i></p>
<p>§ 6.6 b. Øvrig bebyggelse må placeres mindst 1 m fra lodgrænsen, hvis den vender mod vej, intern vej eller grønne arealer, og</p>	<p>§ 6.6 b. Mod vej, sti eller grønne arealer på foreningens område kan øvrig bebyggelse placeres i en afstand af min. 1 m fra</p>

hvis den maksimalt er 2 m i højden tættest på lodgrænsen, som vist på figur D.	lodgrænse, når afstanden fra bebyggelse til lodgrænse på modsatte side af sti eller vej er min. 4 m. Se i øvrigt figur.
Hævede terrasser reguleres ikke	Ændring tilføje en § 6.6.c Hvis en terrasse er hævet mere end 30 cm fra terræn, skal den være placeret min. 2,5 m fra skel/havelodsgrænse.
6.9.5 <u>Delområde 11. Parcellforeningen Godthåb af 1952, kortbilag 12</u> At det bebyggede areal på delområdet 13 dobbelte havelodder ikke må oversige 100 + 30 m ² . De 100 m ² udgør beboelse og de 30 m ² småbygninger.	Uændret
Støj 6.13 Ny bebyggelse skal overholde gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj.	Ændring Støj 6.13: Slettes da kolonihaverne ikke er omfattet af Bygningsreglementet.
Tage 7.1 Tage skal udføres som sadeltage eller tage med ensidig hældning. Tagudhæng må maksimalt være 0,50 meter. Udhæng over 0,50 meter betragtes og medregnes som overdækning. Der er ikke stillet krav om taghældning	Ændring: Tage 7.1 Tage skal udføres som sadeltage eller tage med ensidig hældning. Taghældningen på begge typer må maksimalt være 45 grader. Tagudhæng må maksimalt være 0,50 meter. Udhæng over 0,50 meter betragtes og medregnes som overdækning.
7.3 Solceller og solfangere må kun etableres på tage, og deres højeste punkt må ikke overstige 4 m målt fra terræn. Solceller og solfangere må ikke være reflekterende.	Ændring 7.3 Solceller og solfangere må etableres på tage og facader, og deres højeste punkt må ikke overstige 4 m målt fra terræn. Solceller og solfangere må ikke være reflekterende.
7.4 Alle vinduer i facader eller gavle med en højde over 2,5 m målt fra terræn skal være udført i matteret glas.	Slettes (om-nummerering til følge)

<p>7.5</p> <p>I delområderne 5. Tjørnebjerg, 10. Harrestrup Vænge og 11. Parcellforeningen Godthåb af 1952 må der etableres ovenlysvinduer i kolonihavehusenes tagflader.</p>	<p>Slettes (om-nummerering til følge)</p>
<p>7.6</p> <p>I delområde 3. Rønhøjgård og 5. Tjørnebjerg må der ikke etableres vinduer i gavlen isat over den maksimale facadehøjde.</p>	<p>Slettes (om-nummerering til følge)</p>
<p>Brændeovn 7.7</p> <p>I Delområderne 1. Stuvehøjgård, 2. OF Ågerup, 3. Rønhøjgård, 4. Højvænget, 5. Tjørnebjerg, 6. Hestholm 7. Brøndgården, 9. OF Harrestrup og 10. Andelshaveforeningen Harrestup Vænge: Må der etableres brændeovn til fast brændsel samt skorsten i forbindelse med det enkelte kolonihavehus.</p>	<p>Ændring Brændeovn 7.7 (nu 7.5)</p> <p>I Delområderne 1. Stuvehøjgård, 2. OF Ågerup, 3. Rønhøjgård, 4. Højvænget, 5. Tjørnebjerg, 6. Hestholm 7. Brøndgården, 8. Kildegården, 9. OF Harrestrup og 10. Andelshaveforeningen Harrestup Vænge: Må der etableres brændeovn til fast brændsel samt skorsten i forbindelse med det enkelte kolonihavehus.</p>
<p>Skiltning på bygninger og i haver</p> <p>7.8</p> <p>Der må ikke opsættes skilte eller reklamer på bygninger eller i havelodderne.</p>	<p>Ændring Skiltning på bygninger og i haver (nu 7.6)</p> <p>7.8</p> <p>7.6 Der må ikke opsættes nogen for former skilte og reklamer på bygninger eller i havelodderne, da haveforeningerne ligger i åbent land. Undtaget er dog husnumre og husnavne på bygningerne.</p>
<p>8.3 Befæstelsesgrad</p> <p>Befæstelsesgraden må maksimalt være 50 procent på hvert havelod.</p> <p><i>Note: Til befæstelsesgrad medregnes alt under tag og arealer med en fast ikke permeabel belægning. Jo lavere befæstning jo bedre mulighed for nedsivning af regnvand - og lavere risiko for overfladestrømning.</i></p>	<p>Ændring 8.3 Befæstelsesgrad</p> <p>Befæstelsesgraden må maksimalt være 35 procent på hvert havelod.</p> <p><i>Note: Til befæstelsesgrad medregnes alt under tag og arealer med en fast ikke permeabel belægning. Permeabel, altså gennemtrængelig belægning betegnes som en belægning af et materiale med porøse fuger, men også grus og græs. Jo lavere</i></p>

	<p><i>befæstning jo bedre mulighed for nedsivning af regnvand - og lavere risiko for overfladestrømning.</i></p> <p><i>Tilføje note: Der er mulighed for at søge om dispensation for befæstelsesgraden, hvis grundens areal medfører, at der ikke er plads til at opføre den tilladte bygningsmasse uden at overstige den maksimale befæstelsesgrad.</i></p>
<p>8.4.1 Delområde 1. Stuvehøjgård, kortbilag 2</p> <p>At de på kortbilag 5 markerede alléer fastholdes som alléer. Træerne kan fornys og plejes i det omfang, der er nødvendigt.</p> <p>Note: En allé har træerækker på begge sider af vejen.</p>	<p>Ændring 8.4.1 Delområde 1. Stuvehøjgård, kortbilag 2</p> <p>At de på kortbilag 5 markerede træerækker fastholdes som sådan Træerne kan fornys og plejes i det omfang, der er nødvendigt.</p> <p>Note slettes</p>
<p>Udendørs oplag</p> <p>8.12 Der må ikke være udendørs oplag (byggematerialer, maskiner mv.) på havelodderne eller opstilling af containere, lastbiler, campingvogne, skurvogne, uindregistrerede biler, lystfartøjer mv.</p>	<p>Slettes, da den allerede står i 5.5</p> <p>Herefter om-nummerering af resten af § 8</p>
<p>§ 9 Miljøforhold</p> <p><u>Støj</u></p> <p>9.1 Ny bebyggelse skal overholde gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj i beboelsesrum og på friarealer.</p> <p><i>Note: Der henvises til Miljøstyrelsens støjgrænser (findes på www.mst.dk).</i></p> <p>9.2 Evt. støjafskærmning skal begrønnes eller fremstå som en del af den øvrige hegning i området.</p>	<p>Ændring § 9 Miljøforhold</p> <p><u>Støj</u> Eksisterende 9.1 og note slettes og der om-nummereres, da kolonihaverne ikke er omfattet af Bygningsreglementet og derfor ikke skal leve op til dette.</p> <p>9.1 Evt. støjafskærmning skal begrønnes eller fremstå som en del af den øvrige hegning i området. Der kræves tilladelse til støjafskærmning af Vejdirektoratet.</p>

<p><u>Regnvand</u> 9.3 Afvanding skal ske på eget havelod.</p> <p><u>Affaldshåndtering</u> 9.4 Håndtering af affald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ.</p>	<p><u>Regnvand</u> 9.2 Afvanding skal ske på eget havelod.</p> <p><u>Affaldshåndtering</u> 9.3 Håndtering af affald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ https://ballerup.dk/borger/affald/regler-priser</p>
<p>Kolonihaveforeninger</p> <p><u>Oprettelse af haveforening</u> 10.1 Der skal til alle tider være oprettet minimum én haveforening pr. delområde.</p> <p><u>Medlem af haveforening</u> 10.2 Alle havelodernes brugere skal være medlem af delområdets kolonihaveforening eller andelshaveforening.</p> <p>10.3 Vedtægterne skal godkendes af Ballerup Kommune.</p> <p><i>Note: Det er til enhver tid haveforeningens ansvar at fremsende vedtægter til Ballerup Kommune til godkendelse.</i></p>	<p>Ændring Kolonihaveforeninger</p> <p>10.1 slettes.</p> <p>10.2 slettes.</p> <p>10.3 slettes, men der indføres tekst om, at det er en god ide, at foreningerne fremsender vedtægter til gennemsyn ti Ballerup Kommune i redegørelsesdelen.</p> <p>Note slettes</p>
<p>Servitutter og lokalplaner</p> <p>Ballerup Kommune har fået udarbejdet servitutredegrørelse og delaflyser servitutter.</p> <p>Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves automatisk.</p> <p><u>§ 11 Aflysning af lokalplaner og servitutter</u></p>	<p>Ændring Servitutter og lokalplaner</p> <p>Uændret i tekst og bestemmelser men <u>om-nummereres</u>, da hele § 10 slettes.</p>

11.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 182 aflyses lokalplan 014 i sin helhed og lokalplan 059, 053 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

11.2 Med lokalplanens ikrafttræden aflyses de servitutter/dele af servitutter, som er listet på bilag X i medfør af planlovens § 5, stk. 2 nr. 21.

For de servitutter, som delaflyses, er det i bilag X.a – X.j specificeret, hvilke dele som aflyses.

11.3 Servitutter, der er uforenelige med planen fortrænges, i medfør af planlovens § 18.

Tinglyste byplanvedtægter og lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er byplanvedtægt nr. 25, tillæg 1 til Byplanvedtægt nr. 25, lokalplan nr. 014, lokalplan nr. 039, lokalplan nr. 053 og lokalplan nr. 059 tinglyst. Tinglysningen fortrænges ikke, idet der ikke er tale om en privatretlig tilstandsservitut, men tinglysningen af Byplanvedtægterne og lokalplanerne i deres helhed bør kvitteres til aflysning, idet lokalplaner og byplanvedtægter siden digitaliseringen af tinglysningen i 2009 ikke længere skal være tinglyst. De gældende lokalplaner og byplanvedtægter er indberettet til Plandata.dk som er et landsdækkende digitalt system, der stiller planerne til rådighed over internettet.

Det bemærkes at lokalplan 014, lokalplan 053 og lokalplan 059 aflyses inden for lokalplanområdet ved vedtagelsen af

<p>nærværende lokalplan. Aflysningen/delaflysningen af lokalplanerne vil vi effektueret på plandata.dk.</p>	
<p>Retsvirkninger</p> <p>12.1 Midlertidige retsvirkninger I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 i Lov om Planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse. Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.</p>	<p>Uændret (ændret nummerering)</p>
<p>12.2 Endelige 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.</p> <p>Eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom (dvs. en anvendelse der overholder de hidtidige bestemmelser i lokalplan eller deklARATION) må fortsætte. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.</p> <p>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.</p>	<p>Ændring Endelige retsvirkninger (ændret nummerering)</p> <p>Følgende afsnit slettes: Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.</p>

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

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

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

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

Lokalplanforslaget således vedtaget til offentlig høring af Ballerup Kommunalbestyrelse den 22. juni 2020.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Center for By, Erhverv og Miljø