



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan



LOKALPLAN 178

POST-GRUNDENE PÅ TELEGRAFVEJ, BALLERUP

Ballerup Syd

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 31.08.2020

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 09.09.2020 til 04.11.2020

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens baggrund og formål	7
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold	8
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	28
Miljøvurdering	39
Bestemmelser	40
§1 FORMÅL	41
§2 AFGRÆNSNING	42
§3 ANVENDELSE	43
§4 UDSTYKNING	44
§5 VEJE, FORTOVE, STIER OG PARKERING	45
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	49
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	52
§8 UBEBYGGEDE AREALER	55
§9 TEKNISKE ANLÆG	61
§10 MILJØ	62
§11 GRUNDEJERFORENINGER	64
§12 FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGEN	65
§13 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	66
§ 14 RETSVIRKNINGER	67
Påtegning	69
Kortbilag 1	70
Kortbilag 2	71
Kortbilag 3	72
Kortbilag 4	73

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



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning

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

Lokalplanens indhold

Redegørelsen 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 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 viser afgrænsningen af området i forhold til skel samt kort og illustrationer, der uddyber lokalplanens bestemmelser. Kortbilag og illustrationer har bindende virkning i den udstrækning, at der henvises til dem i en bestemmelse.

Hvornår udarbejdes en lokalplan?

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

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 4 uger (i særlige tilfælde 2 uger). I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

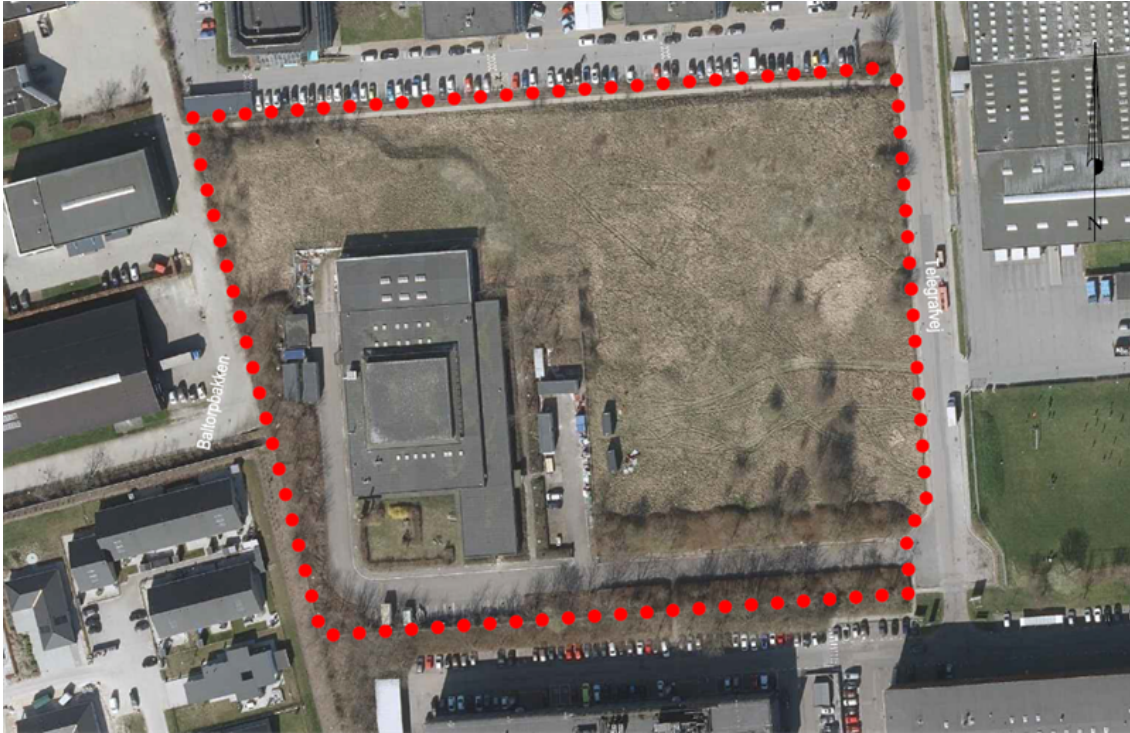
Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og offentliggjort den på plandata.dk, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, 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.

LOKALPLANOMRÅDET

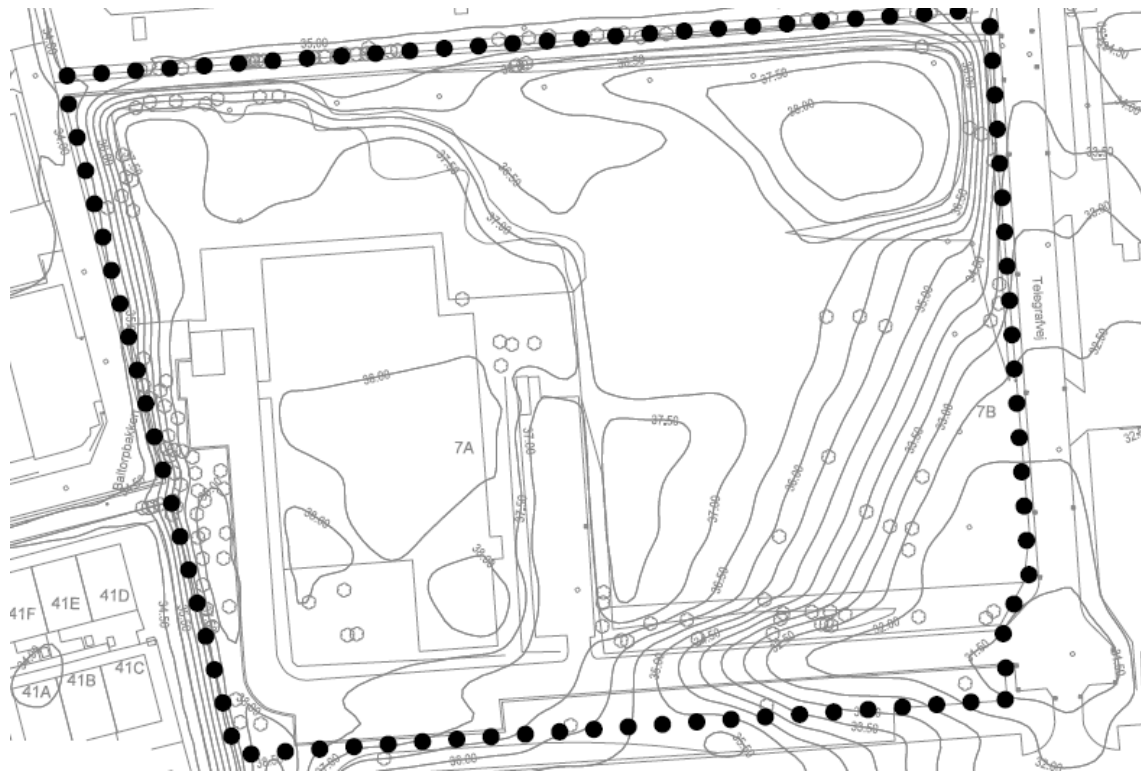
Lokalplanområdet er beliggende på Telegrafvej 7 A og B, som tidligere husede Postens Frimærketrykkeri.



Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er ca. 26.000 m² stort og er beliggende på matrikel nr. 1bb og 1bt Pederstrup by, Pederstrup. Området ligger i byzone og forbliver ved planens endelige vedtagelse i byzone.

Lokalplanområdets terræn er meget kuperet. Særlig mod lokalplanområdets sydøstlige hjørner skråner terrænet omkring 6 meter.



Eksisterende terræn

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Med de senere års prisstigninger på det københavnske boligmarked oplever Ballerup Kommune en pæn efterspørgsel på boliger til den almindelige familie. Derfor er der i kommunalbestyrelsens boligpolitik sat fokus på at finde egnede steder til boliger. Lokalplanområdets placering midt mellem Pederstrup landsby, den fredede Råmose og Ballerup Bymidte med stationen og de mange butikker og kulturtilbud, vil være attraktivt for boligsøgende fra hele regionen

Det ældre erhvervsområde omkring Telegrafvej er i kommuneplanlægningen udpeget som et byomdannelsesområde. Det betyder, at området kan omdannes til at rumme andre formål, end det gør i dag. Baggrunden er, at en stor del af de hidtidige produktions- og lagervirksomheder gennem det seneste årti er lukket eller flyttet fra området. Da bygningerne ikke længere lever op til moderne virksomheders krav, har det været svært at genudleje ledige lejemål.

Det er derfor lokalplanens formål at sikre at lokalplanområdet fremover kan anvendes til formål, der er mere efterspurgt som for eksempel boliger. Lokalplanens formål er herudover at give mulighed for, at der kan opføres etagebebyggelse, så der sikres en fortætning af lokalplanområdet.

Med udgangspunkt i Ballerup Kommunes "Helhedsplan for Baltorp Bykvarter" for omdannelse af Ballerup Erhvervspark omkring Telegrafvej er lokalplanens formål ligeledes at sikre kvalitet i byrummet, gennem bestemmelser for beplantningsudtryk og artsvalg i kantzoner.

I forbindelse med tilblivelsen af Ballerup Kommunes Helhedsplan for Baltorp Bykvarter blev der afholdt en forhøring i perioden 16. september til 14. oktober 2019, og der blev afholdt et borgermøde den 19. september 2019. I løbet af høringsperioden indkom ni hørings svar.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER/EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet har udkørsel til Telegrafvej og ligger ca. 900 m vest for Ballerup Station i Ballerup Erhvervspark.

Beliggende i et af Ballerup Kommunes store erhvervsområder, er Ballerup Erhvervspark som område kendetegnet ved en bebyggelse med store voluminer på store matrikler og adskilt af brede veje. Som erhvervsområde findes en udbygget infrastruktur for kørende trafik, men der er også adgang til blandt andet Ballerup Station for cyklende via Pederstrupstien.

Lokalplanområdets eksisterende forhold afspejler den omkringliggende erhvervspark og området benyttes i dag til erhvervsformål i form af kontor.



Eksisterende erhvervsbygning på matr.nr. 1bb Pederstrup By, Pederstrup. Set fra Telegrafvej retning nordvest. Kilde: Google streetview

Umiddelbart nordvest for området ligger Pederstrup landsby, som repræsenterer modsætningen til lokalplanområdets nuværende erhvervsfunktion og karakter. Landsbyen er frodig og grøn, rumligt varieret, fortættet i en lille skala, der harmonerer med menneskekroppen.

Umiddelbart sydvest for lokalplanområdet ligger boligområdet Atlasvænge, som

netop har gennemgået en omdannelse fra erhverv til bolig. Sydvest herfor er den fredede Råmose beliggende.



Lokalplanområdets beliggenhed.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen tager udgangspunkt i "Helhedsplanen for Baltorp Bykvarter" ved at videreføre og konkretisere hensigterne og principperne i denne.



Illustration af byggemuligheder fra helhedsplanen

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boliger f.eks. i form af opdeling af lejligheder med tilhørende fri- og opholdsarealer samt vej-, parkerings- og manøvrearealer, herunder underjordisk parkeringsanlæg. Herudover må lokalplanområdet anvendes til cafeer, restauranter, kontor- og serviceerhverv.

Lokalplanområdet deles op i to delområder, hhv. delområde 1 og delområde 2. Delområde 1 er ca. 14.042 m² og delområde 2 er ca. 11.050 m².

Veje, fortove, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejforsynes fra Telegrafvej. Delområde 1 vejforsynes fra en intern nord-sydgående fordelingsvej med tilslutning til Telegrafvej via en eksisterende vej i det sydøstlige hjørne. Delområde 2 vejforsynes direkte fra Telegrafvej af to nye overkørsler.

Parkering skal ske på terræn og i parkeringskældre. Lokalplanen fastsætter hertil en parkeringsnorm på 0,9 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 30m² erhvervsbebyggelse. For den del af bebyggelsen, som måtte overstige en bebyggelsesprocent på 70%, skal de fornødne antal parkeringspladser jf. kommunens parkeringsnorm, tilvejebringes i parkeringskældre. Det er muligt at reducere i antallet af anlagte parkeringspladser ved særlige anvendelser såsom ældreboliger og studieboliger, delebilsordning, dobbeltudnyttelse o. lign. Der kan ikke reduceres i de parkeringspladser, der skal tilvejebringes i parkeringskældre.

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. 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 de boliger/erhverv, for hvem parkeringspladserne er indrettet til.

Lokalplanen fastsætter krav til 1,8 cykelparkeringsplads pr. bolig. Cykelparkering er tiltænkt såvel på terræn som i kældre.

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. Dette for at give bløde trafikanter mulighed at skyde genvej gennem 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 og kan være med til at trække beplantningselementer fra omgivelserne ind i kvarteret. Ligeledes er der disponeret med et offentlig stiudlæg langs lokalplanens nordlige afgrænsning, som gør det muligt for bløde trafikanter af færdes sikkert langs lokalplanområdet øst-vest.

Veje skal etableres i lav hastighedsklasse og eventuelt med hastighedsdæmpende foranstaltninger. Veje skal tilmed anlægges med fast belægning ligesom interne stier med adgang til offentligt fortov eller sti skal udføres med betonfliser eller asfalt med OB-belægning. Da der i øvrigt arbejdes med en lav befæstelsesgrad, som kan være med til at øge karakteren af grøn by med høj biodiversitet, fastlægger lokalplanen at parkeringsarealer, herunder til cykelparkering skal udføres i græsarmring eller slotsgrus. Undtaget herfor er handicapparkeringspladser, som skal udføres med en jævn belægning. Øvrige

belagte arealer skal udføres med slotsgrus, belægningsklinker, betonbelægningssten, betonfliser eller granitbrolægning (brosten eller chaussésten).

Bebyggelse

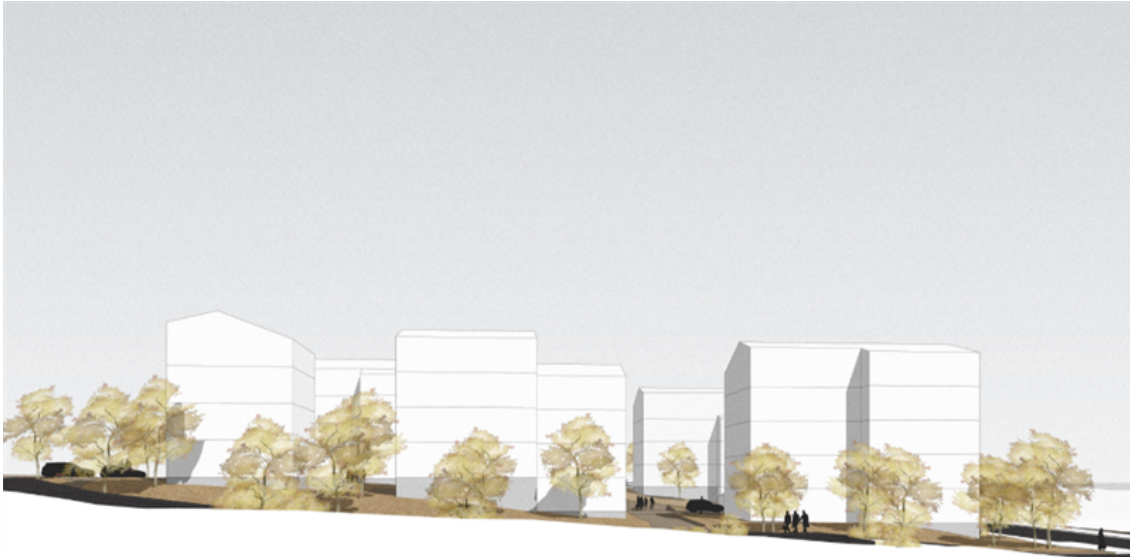
Lokalplanen fastsætter at der inden for delområde 1 må opføres maks. 12.125 m² bebyggelse og at der inden for delområde 2 må opføres maks. 11.050 m² bebyggelse. Der arbejdes med en bebyggelsesprocent, som giver mulighed for fortætning af eksisterende byzonejord og som sikrer at området er bæredygtigt da det giver nærhed til byens øvrige funktioner og infrastruktur.

Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i en variation af huse, der med forskellige forskydninger i placering og bygningskrop danner varierede rum mellem husene. Bebyggelse skal derfor placeres inden for fastlagte byggefeltter. Byggefelterne er disponeret så bebyggelsen i overvejende grad følger en bygge linje langs områdets kant og som derved gør bebyggelsen til medskabere af en opfattelig gaderumlighed.

Målet er, at ingen huse eller facader ligger på linje.

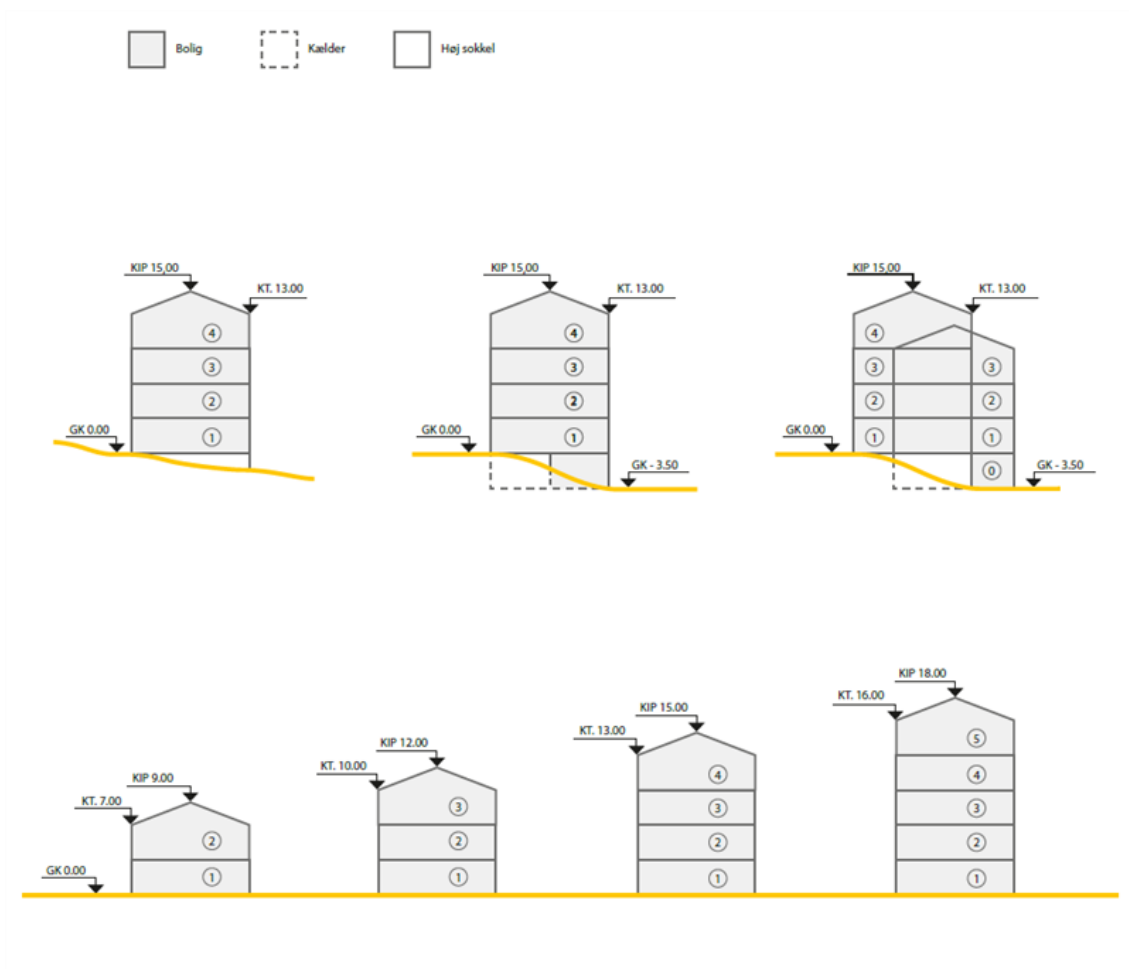
Inden for byggefeltterne fastlægger lokalplanen etagemeter for den enkelte bebyggelse med mulighed for en fleksibilitet fordelingen af etagemeter med op til 10%. Derudover fastlægges en maksimal højde og etageantal for den enkelte bebyggelse.

Bebyggelserne skal opføres i varierende højder på hhv. maks. 2 etager i op til 9 meters højde, maks. 3 etager i op til 12 meters højde, maks. 4 etager i 15 meters højde og maks. 5 etager i op til 18 meters højde målt fra gulvkoten i stueplansniveau. Ligesom nogle af bebyggelserne har mulighed for fritlagt kælderetage. Gulvkoten i stueplansniveau for nybyggeri må ikke overstige det færdige terræn med mere end 0,25 meter.

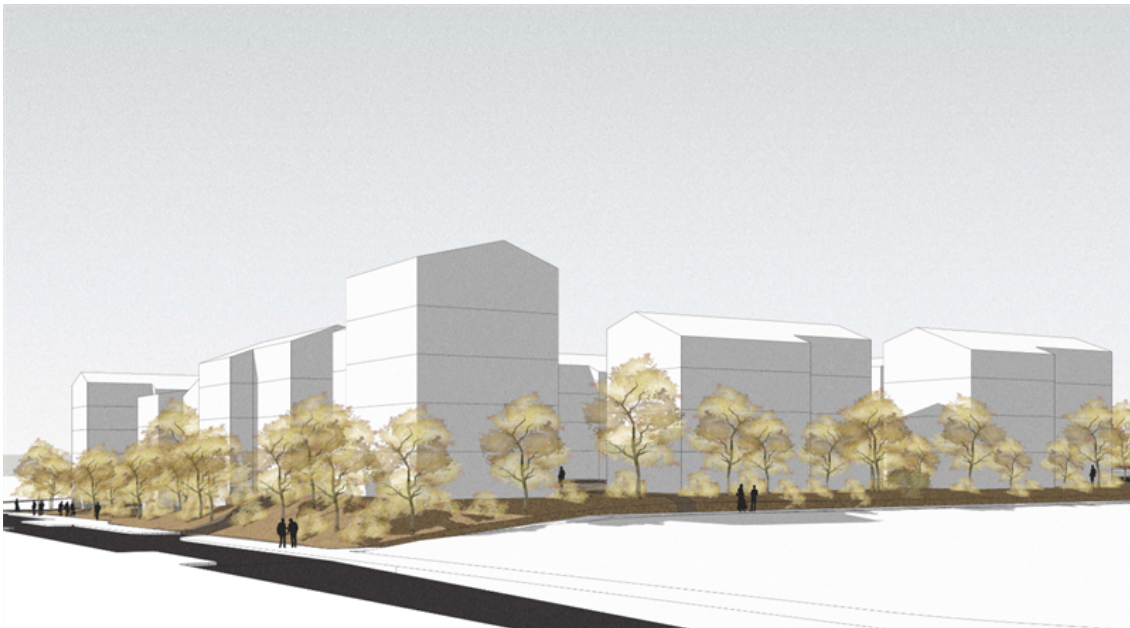


Visualisering af de påtænkte bygningsvoluminer

I hele lokalplanområdet gælder dog, at der ved faldende terræn kan opføres bebyggelse med en frilagt kælderetage mod den lavere liggende del af grunden. Netop terrænfaldet i nordøstligt hjørne af lokalplanområdet skaber mulighed for at bebyggelsen her kan markere sig ud mod Telegrafvej.



Princip for bygningshøjder



Den påtænkte bebyggelse set fra nordvest

Det er ideen at det gennemgående facademateriale til etagebebyggelsen inden for det enkelte delområde enten skal være tegl eller træ, ikke klasse 1 beklædning. Lokalplanen åbner dog op for at tegl og træ kan suppleres med andre materialer i form af glas, stål, aluminium, skifer, puds på tegl, beton, solceller eller andre 'naturlige' materialer for at skabe fleksible muligheder i facadeudtrykket.



Illustrativt eksempel på facadeudsnit med det gennemgående materiale i træ.



Illustrativt eksempel på facadeudsnit med det gennemgående materiale i tegl.

Inden for området skal bebyggelserne varieres. Det kan ske i facadematerialet der på udvalgte steder kan varieres i størrelse, struktur, mønster, relief og farve.

Det kan ske i apteringen med forskellige espaliers, altaner, skure, hoveddøre, vinduer, lysninger og tagmaterialer. Ved terrænfald og skråninger skal synlige sokler fremstå som pudsede overflader i grå eller sort farve. Ved større synlige sokkelfelter med en længde på over 2 m og en højde på over 0,5m skal sokkelfelter begrønnes.

Målet er, at husene inden for et område ligner hinanden i materialevalg, men er forskellige i facadedetaljeringen.

For at muliggøre bebyggelsens grønne udtryk fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at alle husene må have delvist begrønnede facader i form af espalier med forskellige klatre- og slyngplanter. De begrønnede facader skal udgøre ca. 10% af husets facadeareal og placeres i stueplan mod parkeringsområder, og/eller på udvalgte gavle i hele gavlens udstrækning. Plantevalget skal være varieret på hvert espalier og udvalgt efter sol/skyggeorientering.

Tage skal fremstå som grønne tage, tegltage, skiffertage eller tagpaptage med listedækning og udføres med ca. 20 graders hældning, som passer til materialevalg på tag. Hvis der anvendes solceller på tagene, skal de fremstå sorte som tagmaterialet og ligge i plan med tagfladen. Det vil sige at solceller kan kombineres med tage i sort skiffer, sort tagpap og sort tegl. Solceller kan også kombineres med grønne tage. Tage kan desuden udføres som flade tage hvis de indrettes med tagterrasser.

Byrum og begrønning

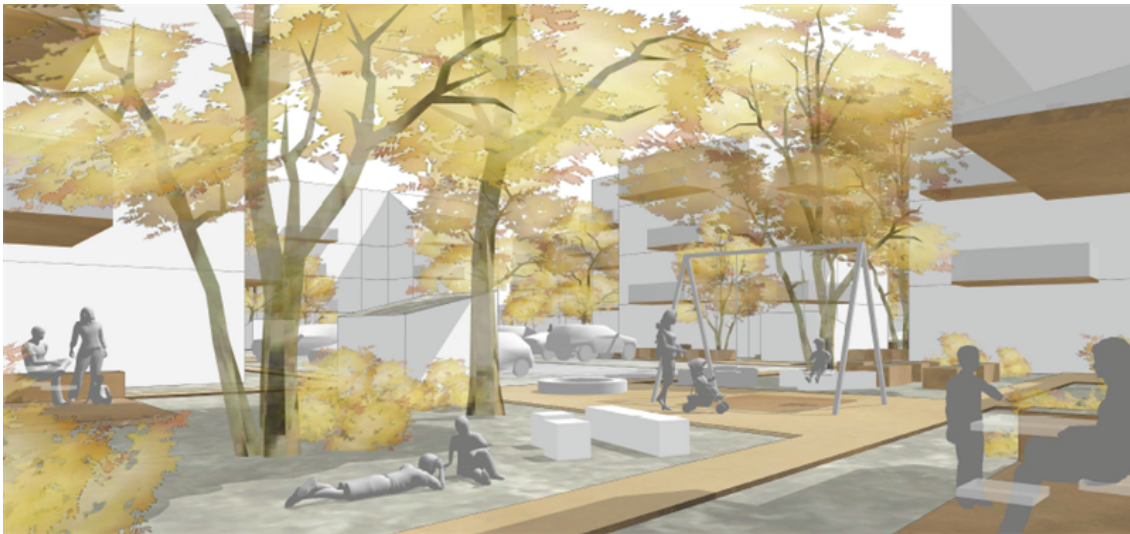
Beplantning skal integreres i fri- og opholdsarealer, hegn, facader, skure eller belægninger for at maksimere det "grønne areal", øge biodiversiteten og være identitetsskabende for området.

Der skal sikres friarealer på terræn, som skal indrettes efter lokale behov og kan benyttes til fælles opholdsarealer med skure, væksthuse, legeredskaber, bilparkering, cykelparkering, miniboldbane, beplantning mv.

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

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.



Eksempel på indre byrum

Kantzoner

Med udgangspunkt i Helhedsplanen for Baltorp Bykvarter skal der udlægges areal til kantzoner ud mod veje og stier. Kantzonerne er beliggende mellem bebyggelse og omgivende sti- og vejarealer. Zonerne disponeres til private/fælles haver, fri- og opholdsarealer samt beplantning. Kantzoner må kun brydes af indkørsel til p-kælder, veje og stier. I kantzoner indarbejdes forskellige beplantningskarakteristika afhængigt af beliggenhed, terræn, funktioner og solorientering.

Mål med kantzoner er, at sikre områdets grønne identitet med grønne og frodige sti- og opholdsarealer, og begrænse brugen af faste belægninger.

Kantzone mod nord

Kantzonen er beliggende mellem bebyggelse og gang/cykelsti mod nord. I overgang mellem sti og kantzone laves trug eller grøfteareal til opsamling af regnvand fra skråning og evt. sti. Trug/grøftekant kan brydes af tværgående stiforbindelser på steder udpeget i lokalplanen. Belysning af sti placeres også i overgangen mellem kantzone og areal udlagt til sti.

Kantzonearealet varierer fra at være skrånende areal til at være tilnærmelsesvis fladt.

Til beplantning anvendes lystræer til placering i skråninger og i de flade partier langs stien. Der anvendes primært lette, lysåbne træer suppleret med større buske. Underplantning kan ske med mindre buske i randen, vildgræs eller robuste stauder.

- Kriterier for valg af træ 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, som gerne har høstfarver, minimum 4 forskellige typer træer og buske.
- Der skal primært anvendes lystræer. Underbeplantning må gerne være stedsegrøn

Nedenstående arter er eksempler på velegnede træer og buske. Andre arter og sorter vil kunne finde anvendelse, hvis de overholder ønskede kriterier:

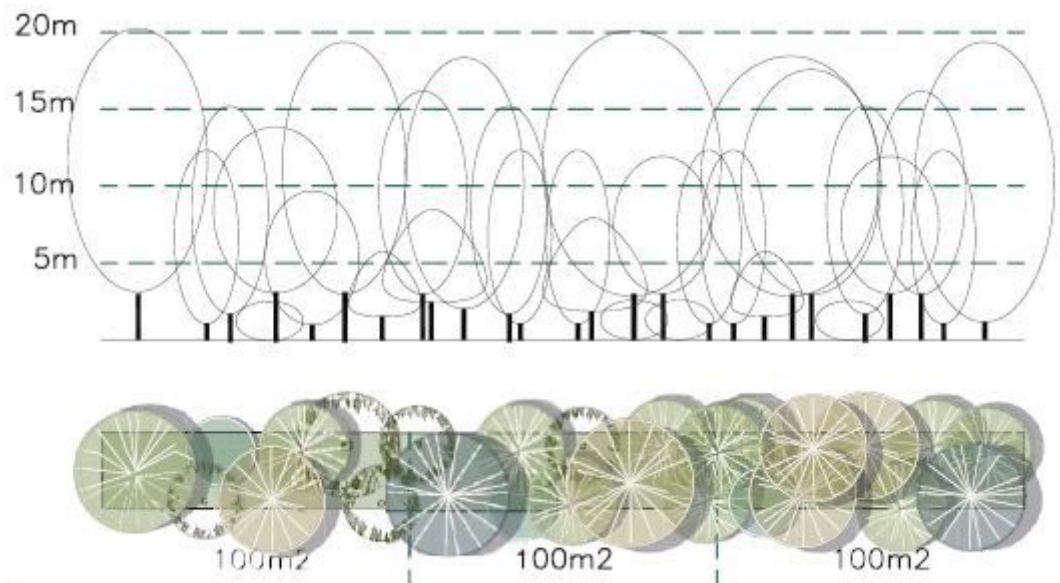
- Orangebarket pil, *Salix alba* 'Chermesina'
- Fligetbladet birk, *Betula pendula* 'Dalecarlica'
- Enstammet bjergfyr, *Pinus mugo* var. *rostrata*
- Alm. Taks, *Taxus baccata*
- Alm. Røn, *Sorbus aucuparia*
- Fligbladet el, *Alnus glutinosa* *Laciniata*
- *Sorbus latifolia* 'Atro'
- Navr, *Acer campestre* ELSRIJK
- Alm. Tjørn, *Crataegus`monogyna*
- Penselfyr, *Pinus parviflora* 'Glauca'
- Bærmispel, *Amelanchier canadensis*

- Blommebladet tjørn, *Crataegus prunifolia*
- Kirsebærkornel, *Cornus mas*
- Alm. benved, *Euonymus europaeus*

Eksempler på supplerende buske:

- Alm. liguster, *Ligustrum vulgare*
- Sargents æble, *Malus sargentii*
- Dunet gedeblad, *Lonicera xylosteum*
- Alm. Snebær, *Symphoricarpos albus*
- Fjelddribs, *Ribes alpinum 'Hemus'*
- Pil, *Salix repens 'Saret'*
- Forskellige roser, *Rosa sp.*

Der må ikke plantes invasive arter, såsom *Rosa rugosa*.



Beplyntningsudtryk for kantzone langs offentlig sti

15-20 år efter plantning skal der være 8-12 stk. træer pr. 100 m² kantzone. Målet er en etageret beplantning af mindre og større træer med grene fra grunden. Overstandere skal være lysttræer.

Parkbånd langs Telegrafvej

Beplantningen langs Telegrafvej skal være med til på sigt, at skabe en samlet grøn karakter for Telegrafvej. Beplantningen er repræsenteret i de omgivende grønne strukturer, herved knyttes kvarterets beplantning til det omgivende landskab og der dannes en sammenhæng i kvarterets grønne struktur.

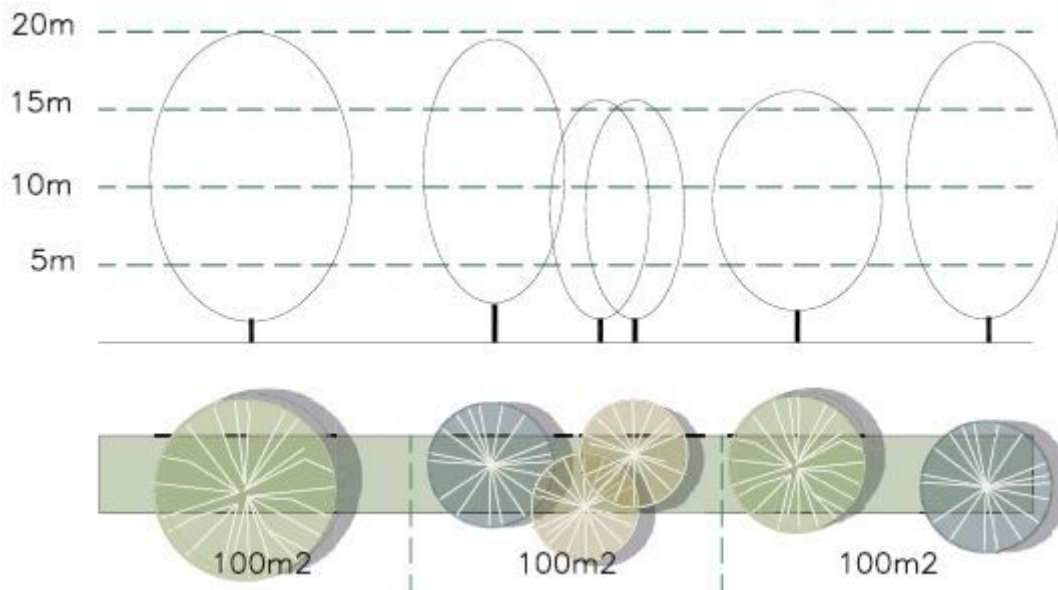
Langs Telegrafvej skal arealer mellem bebyggelse og vejareal anlægges med parklignende præg – et parkbånd. Parkbåndet skal indgå som element i det fremtidig vejprofil på Telegrafvej, som skal sikre den grønne struktur og være med til at gøre kvarteret til et byområde med en stærk grøn identitet.

Beplantningskarakteren er åben og træerne står irregulært, uden et synligt system, med mulighed for fuldkronet vækst. Der plantes i bunddække, robuste stauder eller i klippet/højt græs med blomsterløg. Der må gerne vælges flerstammede træer. Kun på steder hvor oversigtsforhold er vigtige kan anvendes opstammede træer. Undtagelsesvis kan træer plantet tæt på kørebane beskæres for at bevare frirumsprofil over kørebanen, max. 4,5 m.

Træernes sluthøjde skal være omtrentlig 12-25 meter. Tætheden af træer kan variere, således at træer nogle steder står i mindre grupper og andre steder solitært.

Bygninger eller andre elementer der grænser op til Parkbåndet må ikke udformes eller have en udstrækning, der på sigt kan hæmme vækst af træer eller betyder at træer på sigt skal beskæres, når de vokser til. Der skal tage højde for oversigtsforhold, lys/skygge og vindforhold, således at træartsvalget tilpasses den enkelte lokalitet. Træer, der plantes tæt på fremtidige bygninger, bør være forholdsvis smalle arter eller sorter. Bredkronede træer, der står tæt på bebyggelse vil udvikle sig asymmetrisk, hvilket på sigt kan udvikle sig til et nyt motiv.

- Kriterier for valg af træer er:
- Træer skal fremstå med variation af forskellige arter.
- Træer skal være egnet til bynært miljø
- Der skal være mulighed for at vælge lysttræer tæt på opholdsarealer
- Der må gerne indgå stedsegrønne træer.
- Der må gerne være træer med høstfarve



Beplantningsudtryk for Parkbånd langs Telegrafvej

15-20 år efter plantning skal der være 2-3 træer pr. 100 m² beplantningsbælte.

Fordelingen af træerne kan variere med 1-5 træer pr. 100 m² løbende areal.
(Der skal ske en fortætning ud for de "grønne øer" på Telegrafvej.)

Beplantningsbælte mod vest



Et beplantningsbælte langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning skal så vidt

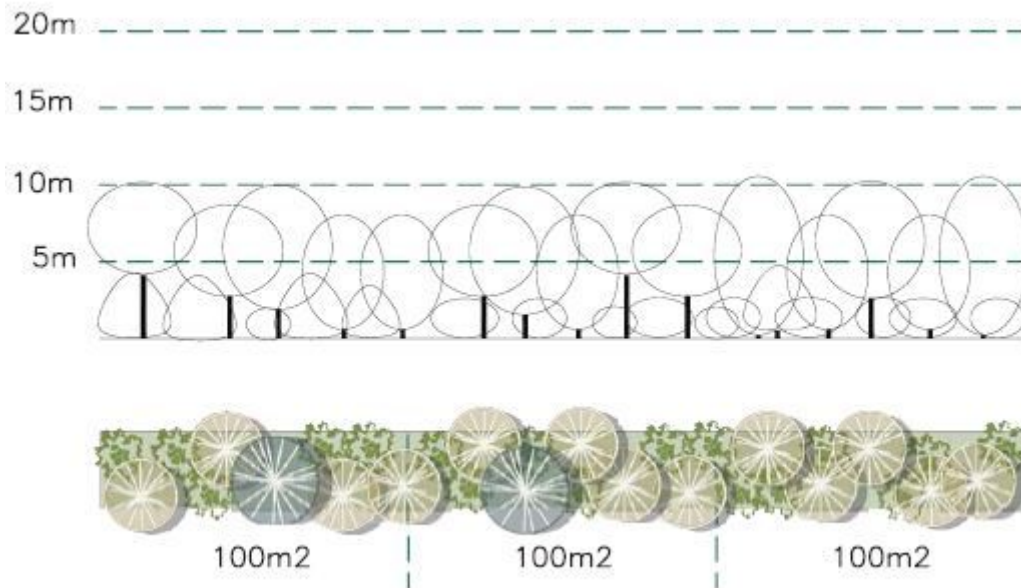
muligt bevares. Der er 8 bevaringsværdige træer/buske i den sydlige del af beplantningsbæltet. For at opretholde en visuel adskillelse mod den vestlige og noget lavere beliggende naboarealer skal eksisterende beplantning suppleres med ny beplantning. Det levende hegn skal have en bredde af 2-3 meter.

Nedenstående arter er eksempler på velegnede træer og buske. Der skal som minimum anvendes 4 af følgende arter. Andre arter og sorter vil kunne finde anvendelse, hvis de overholder ønskede kriterier: f beplantningsbæltet. For at opretholde en visuel adskillelse mod den vestlige og noget lavere beliggende naboarealer skal eksisterende beplantning suppleres med ny beplantning. Det levende hegn skal have en bredde af 2-3 meter

- 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*

Eksempler på buske. Der vælges min. 4 af følgende arter:

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



Beplantningsudtryk af levende hegn mod vest.

15-20 år efter plantning skal der være 4-6 stk. træer som overstandere med sammenhængende underlag af større buske pr. 100 m² kantzone. Målet er en etageret beplantning af et mix af bunddækkende buske, større buske og mindre træer og træer med grene fra grunden, med 1/5 overstandere af højere træer. Randen skal lukke af for lyset og overstandere skal være lystreer.

Beplantningsbælte mod syd

Eksisterende plantebælte med træer og bunddækkende busketter mod syd kan bevares helt, eller delvist bevares som afgrænsning af kantzone. Ryddes plantebæltet helt, skal som minimum plantes nyt levende hegn i en bredde af minimum 1 m op til skel. Planter hæk skal denne værre fritvoksende.

Robinietræer

Langs adgangsvejen i den sydøstlige del af lokalplanområdet står nogle ældre krogede robinietræer i skråningsareal mod vejen, hvor kronerne giver et karakterfuldt udtryk. Lokalplanen fastsætter at eksisterende Robinietræer i skråningsareal nord for adgangsvejen til bebyggelsen fra Telegrafvej i videst muligt omfang bevares og kun må fældes efter aftale med Ballerup Kommune.

Hvis træerne fældes, skal de erstattes af en ny og tilsvarende beplantning. Erstatningstræer skal plantes i en minimumsstørrelse på 35-40 mTk (stammeomfang). Robinietræernes bund skal være græsflade med blomsterløg eller indrettes som et bed med bunddækkende robuste stauder, vildgræsser og/eller busketter.

Bredde på beplantningsbælte med Robinietræer kan variere men skal som minimum bevares således at træernes rodzone og kronebredde opretholdes.

Mellem parkeringspladser langs den interne øst-vestgående vej med tilslutning til Telegrafvej skal for hver 5-7 parkeringsplads plantes Robinietræer. Robinietræernes bund skal være græsflade med blomsterløg eller indrettes som et bed med bunddækkende robuste stauder, vildgræsser og/eller busketter. Dette for at markere vejforløbet og skabe et volumen der er i samspil med de bevaringsværdige Robinietræer nord for fordelingsvejen. Træerne skal være fuldkronede og deres sluthøjde skal være omtrentlig 6-12 meter.

På steder hvor oversigtsforhold er gældende kan anvendes opstammede træer. Undtagelsesvis kan træer plantet tæt på kørebane beskæres for at bevare frirumsprofil over kørebanen, max. 4,5 m.

Beplantning langs interne veje

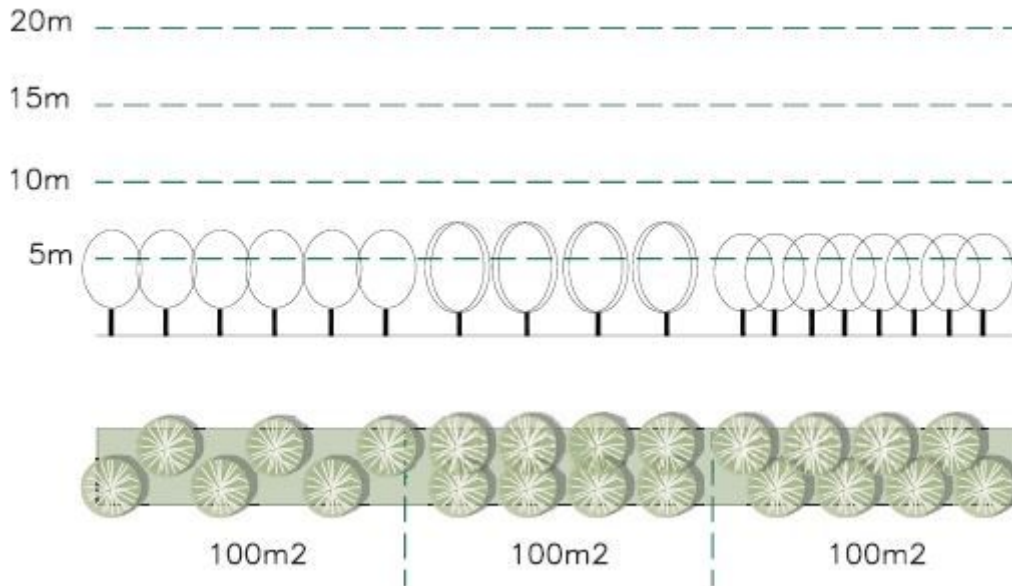
Den interne nord-sydgående vej skal fremstå grøn og frodig. Arealerne kan delvis disponeres til private/fælles haver, fri- og opholdsarealer samt til beplantning.

Karakteren af beplantningen er åben og træer plantes irregulært, uden et synligt system, med mulighed for fuldkronet vækst. Der plantes i bunddække, stauder, vildgræsser eller i klippet/højt græs med blomsterløg. Der må gerne vælges flerstammede træer. Undtagelsesvis kan træer der plantes tæt på kørebane beskæres for at bevare frirumsprofil over kørebanen, max. 4,5 m.

Træernes sluthøjde skal være omtrentlig 5-10 meter. Tætheden af træer kan variere, således at træer nogle steder står i mindre grupper og andre steder solitært. Hvor interne veje, stier og friarealer ligger syd eller vest for bebyggelse bør der primært vælges lysåbne træer, ligesom tætheden af træer på arealerne kan varieres afhængig af placering af terrasser, vinduer mm. Ryddes træer inden de er fuldkronede plantes tilsvarende nye træer i minimumsstørrelse på

18-20 mTk (stammeomfang).

Beplantning langs interne veje, stier og friarealer skal ske med udgangspunkt i de stedlige forhold, således at der tages videst muligt hensyn til eksisterende beplantning og terrænforhold. Der bør ved artsvalg tages højde for solorientering i forhold til fremtidig bebyggelse.



15-20 år efter plantning skal træerne fremstå fuldkronede. Træerne kan opstammes til 1,5-2 m og kroner er fritvoksende.

Terræn

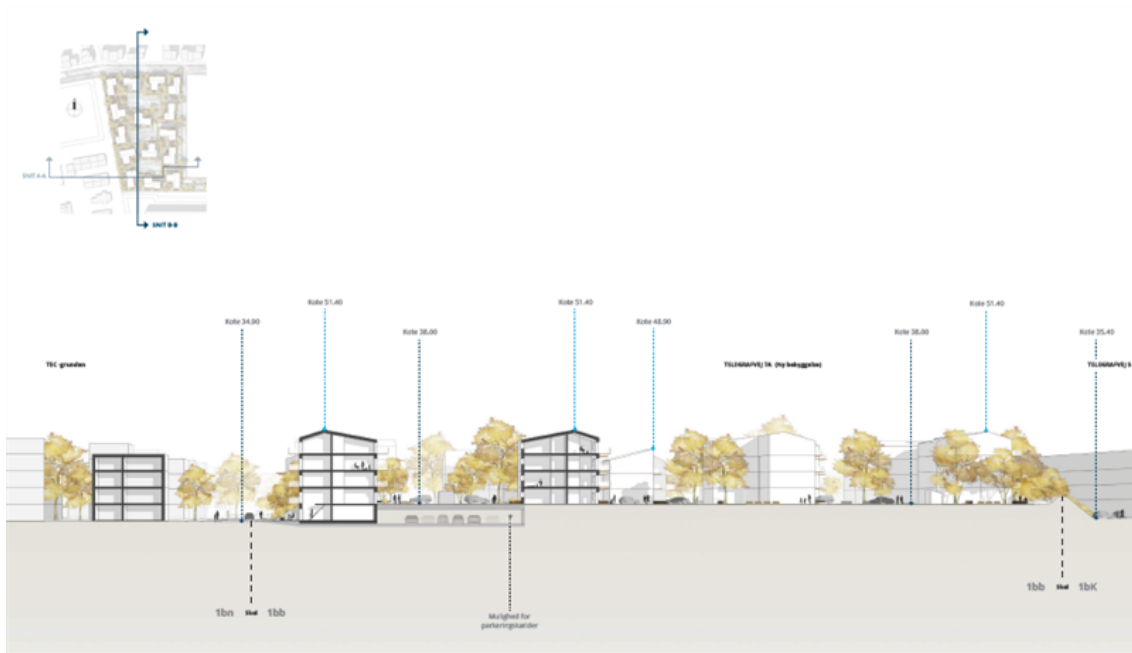
Lokalplanområdets terræn forsøges fastholdt i videst muligt omfang med dets overordnede terrænhældninger ved lokalplanområdets afgrænsning. Skråningsanlæg må max. være 1:3. Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres i områder, hvor der kan opføres bebyggelse, så lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Der må herudover foretages de nødvendige terrænreguleringer til håndtering af ekstreme regnhændelser og til sikring af de frie strømningsveje. Som udgangspunkt må der terrænreguleres i det omfang, som er vist i det vejledende princip, jævnfør nedenstående.

Efter byggemodning må der kun foretages terrænreguleringer på maks. +/- 0,3 m fra færdigt terræn.

Eksisterende forhold



Princip for terrænregulering (før og efter byggemodning af området)



Principsnit af delområde 1

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter 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. 2,5km nord for lokalplanområdet. Grundet den store afstand og lokalplanens og projektets karakter, vurderes planen ikke at påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte.

Flagermus er en af de beskyttede dyrearter. Ballerup Kommune har foretaget en besigtigelse af området og konstateret, at der er ét træ med spættehul. Træet er omfattet af artfredningsbekendtgørelsen og må derfor ikke fældes i perioden 1. november til 31. august. Alle øvrige træer vurderes ikke at være egnede levesteder for flagermus.

Fingerplan 2019

Efter planloven har Folketinget vedtaget "Fingerplanen 2019", et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning.

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 1 km meter fra Ballerup Station.

Kommuneplan 2020

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune. Kommuneplanen udlægger lokalplanområdet til erhverv med rammen 4.E2 "Stationsnært erhvervsområde ved Telegrafvej og Baltorpevej".

Jævnfør kommuneplanrammen indgår lokalplanområdet i et byomdannelsesområde omfattende hidtidige erhvervsejendomme omkring Telegrafvej og på Baltorpevej. Områdets anvendelse fastlægges til et integreret bykvarter, hvori der kan opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål, erhvervsformål, offentlige formål samt fritidsformål. Efter en samlet tidsfølgeplan for områdets omdannelse fra erhvervsområde til et mere funktionsintegreret byområde kan der tillades opførelse eller indretning af bebyggelse til boligformål, administrations- og servicevirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse i området eller dele heraf.

Ønsket om at realisere en transformation af det eksisterende erhverv til et tættere bymiljø med boliger kan ikke realiseres inden for den gældende kommuneplanrammes regulering af udnyttelsesgrad, antallet af etager og minimums grundstørrelser. Nærværende lokalplan forudsætter derfor udarbejdelse af et kommuneplantillæg

Helhedsplanen for Baltorpe Bykvarter

Nærværende lokalplan bygger på helhedsplanen Baltorpe Bykvarter af

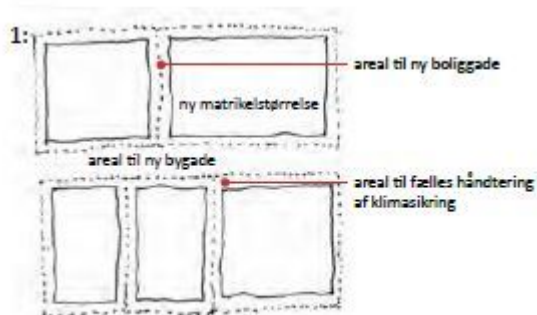
september 2018. I forbindelse med tilblivelsen af Ballerup Kommunes Helhedsplan "Baltorp Bykvarter" blev der afholdt en forhøring i perioden 16. september til 14. oktober 2019, og der blev afholdt et borgermøde den 19. september 2019. I løbet af høringsperioden indkom ni hørings svar.

Helhedsplanen fremsætter en række dogmer for udviklingen og indretningen af det område, hvori nærværende lokalplan er beliggende. Helhedsplanen tager udgangspunkt i ønsket om at sætte rammerne for en transformation af erhvervsområdet Ballerup Erhvervspark over tid, hvor store erhvervsmatrikler successivt udvikles til et nyt fortættet og blandet bykvarter.

Nærværende lokalplan tager udgangspunkt i helhedsplanens dogmer. Særligt følgende dogmer sig gældende:

Vejrum som landskabsrum

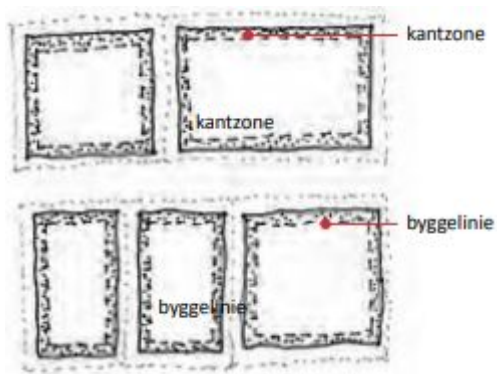
De i helhedsplanen udlagte vejrum videreføres i lokalplanen og understøtter områdets fremtidige grønne/blå struktur og sikrer at området hænger sammen infrastrukturelt. Vejrummene er identitetsskabende og løser vigtige funktioner for grundejerne, Landskabskvaliteterne understreges med store rumskabende træer.



Kantzone og byggelinje

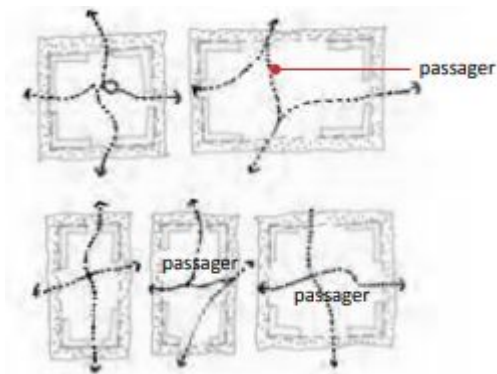
Helhedsplanen angiver en kantzone og en byggelinje. Kantzonen videreføres i lokalplanen og kan disponeres til private/fælles forhaver, fælles udearealer, mindre private skure, udekøkken eller andet udeliv knyttet til boliger, skærmende beplantning, hække etc. på en måde hvor bebyggelsen interagerer med vejrummet. Lokalplanens beplantningsprincipper i kantzonen bidrager til grønne og identitetsskabende bevægelsesrum. Der er ikke angivet byggefeltet i lokalplanens bestemmelser. Det vurderes at placeringen af byggefeltet bidrager til en opfattelig gaderummelighed, som var målet med helhedsplanens

princip.



Passagemulighed

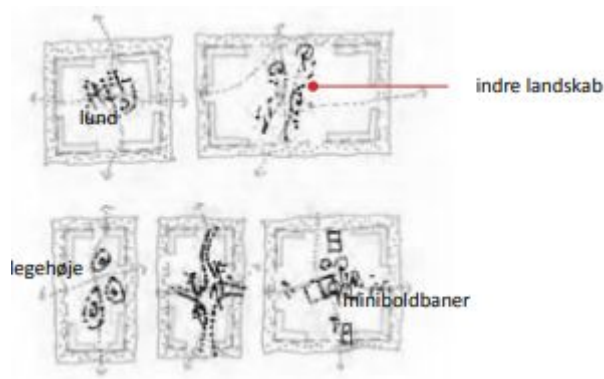
Alle matrikler skal rumme en passage på tværs N/S og Ø/V. Det giver mulighed for gående (og evt. cyklister) at krydse igennem bebyggelserne og graden af privathed mindskes. Lokalplanen udlægger gennemgående stiprincipper.



Indre landskab med offentlig adgang

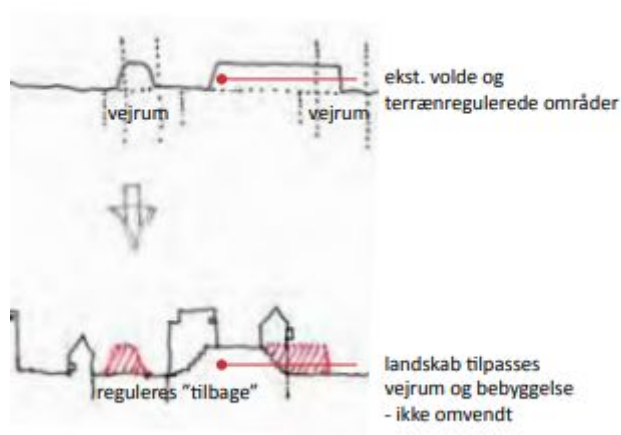
Alle matrikler skal rumme et indre landskab med offentlig adgang. Landskabet skal være grønt og frodigt og bidrage til det samlede grønne udtryk i bykvarteret.

Landskabet skal 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 eksisterende landskab/topografi for at komme i niveau med vejrum, skal jord primært håndteres på egen grund. Der arbejdes i lokalplanen med et princip for terrænbearbejdning.

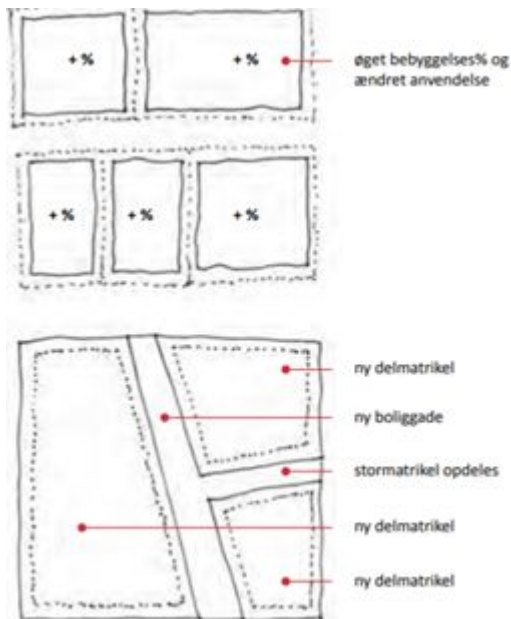


LAR og lav befæstningsgrad

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. langs vejforløbene så overfladevand nedsives lokalt. Lokalplanen fastsætter herudover at der skal anlægges med permeabelbelægning til reducere af befæstelsesgraden inden for området.

Udnyttelse og udstykning

Alle nye matrikler kan bebygges efter øget udnyttelsesgrad til boliger, hvorfor lokalplanen fastlægger et maksimalt etageareal. Udnyttelsen af matriklerne vil være højere end udnyttelsen er i dag.



Lokalplaner

Området er reguleret ved gældende lokalplan nr. 134 for et byudviklingsområde ved Baltorpvvej vedtaget den 25. august 2014. Lokalplan nr. 134 udlægger området til erhvervsformål: administrations-, fremstillings- og servicevirksomhed m.v., som er forenelig med anvendelsen til boligformål.

Lokalplan nr. 134 vil blive afløst for så vidt angår de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan, men opretholdes for det øvrige område.

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.

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.

Sektorplanlægning

Trafik

Telegrafvej er en kommunal vej. Lokalplanen forudsætter udkørsel ud til Telegrafvej.

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-ladestandere i henhold til de til enhver tid gældende krav.

Støj

Den øgede trafik kan medføre en mulig støjpåvirkning på naboarealer. Set i forhold til støj fra eksisterende trafik fra Telegrafvej, vurderes den øgede støjpåvirkning ikke at være til væsentlige gene for det omkringliggende boligområde og derfor at være af mindre betydning.

Lokalplanen fastsætter at de gældende grænseværdier for støj skal overholdes, som det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning.

I Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" er beskrevet følgende vejledende grænseværdier for vejstøj på udendørs arealer:

- Rekreative områder i eller nær byområder (parker, kolonihaver, nyttehaver): 58 dB
- Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer): 58 dB
- Offentlige formål (hospitaller, uddannelsesinstitutioner, skoler): 58 dB
- Liberale erhverv m.v. (hoteller, kontorer m.v.): 63 dB.

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 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.

Støj i byomdannelsesområde

Lokalplanområdet er udpeget som byomdannelsesområde. Et byomdannelsesområde er et område, hvor anvendelsen til miljøbelastede erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling, jf. Planlovens § 11d. Planlovens § 15a, stk. 2 åbner mulighed for at udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse i områder, der i kommuneplanen er udlagt til byomdannelse. Inden for byomdannelsesområder kan støjgrænserne således overskrides, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter endelig vedtagelse af lokalplan.

Energiforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme.

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 kloakopland B26.1S, separat spildevandskloakeret, og B38R, separat regnvandskloakeret. Overfladevandet fra området ledes til Ballerup Å ved udløbsnummer U9.

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 transformation af eksisterende erhvervsområde.

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

Afledning fra den enkelte matrikel til hovedregnvandssystem skal begrænses mest muligt, og der må maksimalt afledes 154 l/s pr ha x 0,6, hvilket giver en afledningsret på 92 l/s pr. ha. Den enkelte matrikels afløbskoefficient er 0,6. Befæstelsesgraden er fastsat til 0,6.

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.

Der er hensigten at fælles fri- og opholdsarealer kan anlægges med LAR løsninger i form af trug, vandrender, bede, lavninger, grøfter o.lign. langs vejforløbene så overfladevand tilbageholdes lokalt. Lokalplanen fastsætter herudover at der skal anlægges med permeabelbelægning til reducere af befæstelsesgraden inden for området. LAR løsninger må ikke være til gene for kørestols- og rollatorbrugere.

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.

Lokalplanområdet er som helhed omfattet af områdeklassificering med krav om analyser. 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 § 71 i lov om forurenede 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 færdsels 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, samt en besigtigelse af matr. 1bb og 1bt Pederstrup By, Pederstrup med henblik på at vurdere evt. antikvariske interesser på matriklerne. Det vurderes, at der ikke er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder på matriklerne. Den ene matrikel er allerede bebygget og den anden er kraftigt reguleret. Derfor er eventuelle

fortidsminder med stor sandsynlighed blevet ødelagt.

Skulle der mod forventning dukke jordfaste fortidsminder op i forbindelse med jordarbejde/byggeri på det angivne areal, skal arbejdet stoppes i det omfang det berører fortidsmindet og Kroppedal Museum skal adviseres jf. Museumsloven (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14/12/2006, §27).

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 anlægssforsinkelser, 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 (VVM) (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25.10.2018) har myndigheder pligt til at redegøre for planer, programmer og projekters indvirkning på miljøet, såfremt det er relevant.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne. Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Telegrafvej:

§1 FORMÅL

FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- At give mulighed for opførelse af ny etagebebyggelse
- At sikre en velfungerende vejbetjening af området
- At sikre kvalitet i byrummet gennem beplantningsprincipper

§2 AFGRÆNSNING

OMRÅDE

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 1bb og 1bt Pederstrup By, Pederstrup samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse.

2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 2

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone, og vil forblive i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

§3 ANVENDELSE

ANVENDELSE

Anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boliger med tilhørende fri- og opholdsarealer samt vej-, parkerings- og manøvrearealer.

Herudover må lokalplanområdet anvendes til cafeer, restauranter samt kontor- og serviceerhverv.

En del af lokalplanområdet kan indrettes med parkeringskældre.

Note: Kontor- og serviceerhverv kan f.eks. være frisør-, læge-, tegnestue-, eller revisionsvirksomhed.

3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation, regnvandshåndtering mv.

§4 UDSTYKNING

UDSTYKNING

Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der ske sammenlægninger og *foretages arealoverførsler.*

Der må tillige foretages arealoverførsler fra tilstødende nabogrunde i byomdannelsesområdet.

Note: Langs lokalplanens område vil den matrikulære afgrænsning blive ændret i forbindelse med vejprojektet på de tilgrænsende veje.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE, FORTOVE, STIER OG PARKERING

Vejadgang

5.1 Området vejbetjenes fra Telegrafvej som vist på kortbilag 2.

Veje- parkerings- og manøvrearealer

5.2 Der udlægges areal til veje, parkerings-, og manøvrearealer, som vist i princippet på kortbilag 2. Vej- og manøvrearealer skal udlægges som private veje eller private fællesveje.

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

5.3 Veje, parkerings- og manøvrearealer skal anlægges så veje og manøvrearealer udføres med fast belægning, og hvor parkeringsarealer udføres som græsarmering eller slotsgrus.

5.4 Øvrige belagte arealer udføres med slotsgrus, belægningsklinker, betonbelægningssten, betonfliser eller granitbrolægning (brosten eller chaussésten).

Stier og handicap-parkering skal udføres med en handicapvenlig belægning.

Cykelparkering skal udføres med græsarmering eller slotsgrus.

5.5 Der skal sikres vendemulighed efter de gældende vejregler, og dimensioneret til renovationsbiler.

5.6 Veje skal anlægges i en bredde af min. 5,5 meter, som vist på kortbilag 2.

Veje skal etableres i lav hastighedsklasse og eventuelt med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

5.7 Der skal sikres en reservation til vejudvidelse af Telegrafvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkering

5.8 Parkering skal indrettes i parkeringskældre og på terræn.

5.9 Tilkørsel til parkeringskældre skal ske via adgang, som vist i princippet på kortbilag 2.

5.10 Der udlægges areal til parkeringspladser efter følgende minimumsnormer:

- Der skal anlægges 0,9 parkeringsplads pr. bolig. Parkeringskravet kan reduceres ved etablering af ungdoms- og ældreboliger.
- Der skal anlægges min. 1 parkeringsplads pr. 30 kvm erhvervsbebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan på baggrund af en konkret vurdering beslutte at parkeringskravet kan reduceres ved anvendelse til særlige typer erhverv som f.eks. lagervirksomhed.
- Ved etablering af delebilsordning kan antallet af anlagte parkeringspladser nedsættes, hvis der etableres en tinglyst delebilsordning med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Der skal dog altid være udlagt areal efter den almindelige p-norm. Ved delebilsordning gælder følgende norm: 1 p-plads til 1 delebil kan erstatte 3 parkeringspladser. Der skal som minimum altid være anlagt $\frac{1}{2}$ parkeringsplads pr. bolig, som ikke kan medregnes i delebilsordningen
- Ved dobbeltudnyttelse af parkeringspladser kan parkeringsnormen nedsættes, hvis det tinglyses en deklaration med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.
- Der skal anlægges minimum 1 handicapparkeringsplads med et brugsareal på 3,5m x 5m og 1 handicapparkeringsplads med et brugsareal på 4,5m * 8m pr. 25 almindelige p-pladser
- Der skal etableres minimum 1,8 cykelparkeringsplads pr. bolig.

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

5.12 For den del af bebyggelsen, som måtte overstige en bebyggelsesprocent på 70%, skal de fornødne antal parkeringspladser jf. kommunens parkeringsnorm, tilvejebringes i parkeringskældre. Reduktion i parkeringsnormen på baggrund af de muligheder, der fremlægges i §5.10 skal ske på terræn. Der kan ikke

reduceres i de parkeringspladser der skal tilvejebringes i parkeringskældre.

5.13 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. 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 de boliger/erhverv, for hvem parkeringspladserne er indrettet til.

5.14 Køretøjer med tilladt totalvægt over 3500 kg (lastbiler, busser, autocampere m.v.), påhængskøretøjer (trailer, campingvogne m.v.), motorredskaber og traktorer må i tidsrummet kl. 19.00-07.00 kun parkeres, hvor det er tilladt ved særlig afmærkning. Påhængskøretøjer med en tilladt totalvægt på højst 2000 kg dog parkeres i indtil 24 timer, med mindre andet er tilkendegivet ved afmærkning, jf. parkeringsbekendtgørelsen.

5.15 Der skal forberedes for og etableres el-ladestandere i henhold til de til enhver tid gældende regler.

Note: De nærmere bestemmelser fremgår pt. af "BEK nr. 181 af 05/03/2020, Bekendtgørelse om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger (ladestanderbekendtgørelsen)"

Stier

5.16 Lokalplanområdet skal forsynes med interne stier, som vist på kortbilag 2. Alle stier skal udlægges som private stier eller private fællesstier.

Note: Ansvar for drift og vedligehold af private fællesstier kan lægges ud til en ejerforening eller et vejlaug.

5.17 Stier befæstes i en bredde på min. 1,3 meter. For hver 25 meter skal der indlægges mødepladser på 1,8 x 2,0 meter.

5.18 Interne stier med adgang til offentligt fortov eller sti skal udføres med betonfliser eller asfalt med OB-belægning.

5.19 Der udlægges areal til en sti på 4 meter langs lokalplanens nordlige

afgrænsning, som det fremgår af kortbilag 2.

5.20 Der skal anlægges en sti fra den interne nord-sydgående vej, der forbindes med den sti, som er beskrevet i § 5.19. Stien skal anlægges i en bredde af 3 meter. Stien er en privat fællessti.

Belysning

5.21 Belysning langs vej, stier og ved parkerings- og manøvrearealer må kun udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,50 meter og nedadrettet lys, så blænding af omgivelserne undgås. Eventuelle lyskilder, som peger mod bebyggelse, skal afskærmes, så de ikke generer bebyggelsens beboere. Herudover må opsættes pullertbelysning.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§6

Bebyggelsens omfang

6.1 Inden for delområde 1 må opføres maks. 12.125 m² bebyggelse.

6.2 Inden for delområde 2 må opføres maks. 11.050 m² bebyggelse.

Bebyggelsens placering

6.3 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Dog tillades teknikbygninger, udhæng, affaldsskure og lign. mindre bygninger placeret uden for byggefeltet.

Altaner, karnapper o. lign. må overskride de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Etager, bygningshøjde og etagemeter

6.4 Bygningernes maksimale etageantal og højde fremgår nedenfor for de enkelte byggefelter.

6.5 Bebyggelse inden for lokalplanområdet må opføres efter følgende tabel:

Byggefelt	Maks. etageantal / maks. højde (Gulvkote i stueplan)	Maks. etagemeter bebyggelse	Særlig regulering
A	3 etager + kælderetage / 12 m 4 etager + kælderetage / 15 m (kote: 38.00)	1719	Opføres i varierende højde. Den højeste del skal opføres i byggefeltets nordlige del.
B	4 etager + kælderetage / 15 m (kote: 38.00)	1038	
C	4 etager + kælderetage / 15 m (kote: 38.00)	1018	

D	2 etager + kælderetage / 9 m (kote: 38.00)	600	
E	4 etager / 15 m (kote: 38.00)	932	
F	4 etager / 15 m (kote: 38.00)	820	
G	2 etager + kælderetage / 9 m (kote: 38.00)	525	
H	4 etager / 15 m (kote: 38.00)	820	
I	2 etager / 9 m (kote: 38.00)	476	
J	4 etager / 15 m (kote: 38.00)	952	
K	4 etager / 15 m (kote: 38.00)	932	
L	2 etager / 9 m 4 etager / 15 m (kote: 38.00)	1342	Opføres i varierende højde. Den laveste del af bebyggelsen skal opføres i byggefeltets vestlige del.
M	4 etager / 15 m (kote: 38.00)	952	
N	4 etager / 15 m (kote: 36.50)	896	
O	4 etager / 15 m (kote: 36.50)	816	
P	4 etager / 15 m 5 etager / 18 meter (kote: 36.50)	1672	Opføres i varierende højde. Den højeste del af bebyggelsen inden for byggefeltet skal markere hjørnet mod Telegrafvej.
Q	4 etager / 15 m (kote: 35.25)	816	
R	4 etager / 15 m (kote: 36.50)	816	
S	4 etager / 15 m (kote: 36.50)	896	
T	4 etager / 15 m (kote: 34.65)	816	
U	4 etager / 15 m (kote: 37.00)	816	
V	4 etager / 15 m 5 etager / 18 meter (kote: 33.75)	1756	Opføres i varierende højde. Den højeste del af bebyggelsen inden for byggefeltet skal markere hjørnet mod Telegrafvej.
X	4 etager / 15 m (kote: 36.75)	816	

Y	4 etager / 15 m (kote: 35.15)	896	
---	----------------------------------	-----	--

6.6 Der kan ske en omfordeling af etagemeter med op til 10% mellem de enkelte byggefeltet. Ændringer i fordelingen skal godkendes af Ballerup Kommune

6.7 Gulvkoten i stueplansniveau for nybyggeri må ikke overstige den kote, der fremgår af tabellen i §6.5, med mere end 0,25 meter.

6.8 Skorstene, ventilationsanlæg, ovenlys og lignende mindre tekniske anlæg placeret på tag kan uagtet bestemmelserne i §6.7, opføres med en større højde.

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

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§7

Facader

7.1 Det gennemgående facademateriale til ny etagebebyggelse inden for det enkelte delområde skal enten være tegl eller træ.

7.2 Inden for det enkelte delområde skal bebyggelserne varieres. Det skal ske ved tilbagetrækning af facader og i facadematerialet der på udvalgte steder varieres i størrelse, struktur, mønster, relief og farve og/eller det skal ske i apertingen med forskellige espaliers, altaner, skure, hoveddøre, vinduer, lysninger og tagmaterialer.

7.3 Tegl og træ til bebyggelsernes facader må suppleres med andre materialer i form af glas, stål, aluminium, skifer, puds på tegl, beton, solceller eller andre 'naturlige' materialer.

7.4 Bebyggelsen skal have delvist begrønnede facader i form af espalier med forskellige klatre- og slyngplanter.

De begrønnede facader skal udgøre ca. 10% af husets facadeareal og placeres i stueplan mod parkeringsområder, og/eller på udvalgte gavle i hele gavlens udstrækning. Plantevalget skal være varieret på hvert espalier og udvalgt efter sol/skygge-orientering.

7.5 Ved terrænfald og skrånninger skal synlige sokler fremstå som pudsede overflader i grå eller sort farve. Ved større synlige sokkelfelter med en længde på over 2 m og en højde på over 0,5 m skal sokkelfelter begrønnes.

7.6 Til facader må der ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 30, herunder blanke eller engoberede tegl. Bestemmelsen gælder ikke vinduer o. lign.

Tage

7.7 Tage skal udføres som sadeltage med op til 25 graders hældning og fremstå som grønne tage, tegltage, tagpaptage med listedækning eller skiffertage. Tage må også udføres som flade tage, hvis de indrettes med tagterrasser. Der må ikke etableres tagterrasser inden for byggefelt A, D, G, I og L.

Note: Tagterrasser må ikke give indbliksgener.

7.8 Der må anvendes solceller på tagene, hvis de fremstår sorte og ligger i plan med tagfladen.

7.9 Solceller kun må kombineres med tage i sort skiffer, sort tegl, sort tagpap eller med grønne tage. De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler og skal placeres parallelt med tagfladen.

7.10 Installationer, med undtagelse af taghætter, skal integreres i bygningen og må ikke placeres synligt på taget.

7.11 Tagbeklædninger må ikke virke reflekterende og give blændingsgener i omgivelserne. Solceller skal være anti-refleks-behandlede.

Skiltning

7.12 Skiltning ud over almindelige navne- og nummerskiltning må kun opsættes i forbindelse med erhverv. Skiltning må alene omfatte firmanavn og logo på bebyggelsens facade og kun ét pr. erhverv.

7.13 Skiltning skal i størrelse og udstrækning tilpasses bygningernes karakter og i forhold til facadens størrelse og udformning. Skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 m². Der må ikke opsættes digital skiltning (dioder, skærme etc.)

7.14 Skilte må ikke dække bygningsdetaljer og skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte for at give et bedre helhedsindtryk og oplevelse af bygningens karakter.

7.15 Skilte på samme facade for forskellige butikker/virksomheder samordnes i udformning og placering, så det giver en god sammenhæng og helhedsvirkning.

7.16 Der må ikke opsættes permanente billboards (plakattavler), bannere, rullerulleskilte og lign.

7.17 Skilte må ikke være reflekterende, bevægelige eller gennemlyste. Kun skrift og logo må være gennemlyste. Skilte må ikke udføres med blinkende eller bevægeligt lys.

7.18 Al belysning skal tilpasses facadens arkitektur og områdets karakter. Ved belysning af skilte med spots skal der anvendes armaturer, som er udført i farver og materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Lys og spotlamper skal monteres, så de ikke er til ulempe/medfører blænding for trafikanter eller beboere i omkringliggende bebyggelse.

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

7.20 Der må ikke opsættes flagstænger.

7.21 Der må ikke opsættes skilte på ubebyggede arealer, bortset fra mindre henvisningsskilte med færdselsmæssige formål ved indkørslen til området eller skiltning til områdets erhverv o. lign.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

§8

Fri- og opholdsarealer

8.1 Friarealer på terræn skal indrettes efter lokale behov og kan benyttes til fælles opholdssteder med skure, væksthuse, legeredskaber, bilparkering, cykelparkering, miniboldbane, beplantning mv.

8.2 Til bebyggelserne skal der sikres opholdsarealer til udendørs ophold for områdets beboere, hvor de Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

8.3 Opholdsarealer skal primært etableres på terræn, suppleret med altaner og eventuelt tagterrasser.

8.4 Inden for det enkelte delområde, skal der terræn anlægges udendørs opholdsarealer svarende til min. 10 % af boligetagearealet.

8.5 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.

Der kan på disse arealer etableres anlæg til håndtering af overfladevand.

8.6 Der skal etableres beplantning svarende til beplantning, som er beskrevet i § 8.27.

Kantzoner

Generelt

8.7 Der skal udlægges arealer til kantzoner, som det fremgår af kortbilag 2. Kantzonerne er beliggende mellem bebyggelse og omgivelser og kan disponeres

til private/fælles forhaver samt fri- og opholdsarealer.

8.8 Der må ikke udføres faste hegn, plankeværker, mure og lignende i kantzonerne. Undtaget herfor kan være etablering af støttemure i forbindelse med gennembrud til stier, veje og lign.

8.9 Der kan etableres hæk omkring terrasser og private haver i kantzonen. Indramning eller afskærmning af private terrasser og haver mod vej og mod åbne arealer skal udføres som klippet eller fritvoksende hæk i en højde på maks. 1,50 m.

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

8.10 Belagte arealer i kantzoner skal udføres med slotsgrus, belægningsklinker, betonbelægningssten, betonfliser eller granitbrolægning (brosten eller chaussésten). Terrasser skal udføres i træ.

8.11 Kantzonerne må maksimalt være 50% befæstet.

8.12 Der må ikke etableres parkering i kantzonen.

8.13 Kantzonen må kun brydes af indkørsel til p-kælder, veje og stier

8.14 Cykelparkering kan kun etableres på arealer i kantzoner, hvor der tillades etablering

af befæstelse.

Note: Areal til cykelparkering tæller således med i det samlede belagte areal i kantzonen.

8.15 Der må ikke opsættes belysningsanlæg i kantzonerne, undtaget langs veje og stier,

hvor belysning kan etableres i et omfang som angivet i §5.18.

Kantzonen mod nord

8.16 Skråninger må ikke anlægges som tekniske skråninger, men skal udføres

med bløde kurver, som vist på figuren nedenfor.



8.17 Skråninger skal beplantes. Der må ikke afdækkes med flis, skærver og lignede løse materialer eller etableres fast belægning på skråningerne ud over stier for fodgængere.

8.18 Kantzonen beplantes med træer med en underplantning kan ske med mindre buske i randen, vildgræs eller stauder og buske på såvel skråninger, som i de flade partier. Valg af træer og buske skal leve op til følgende kriterier:

- 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, som gerne har høstfarver, minimum 4 forskellige typer træer og buske.
- Der skal primært anvendes lystræer. Underbeplantning må gerne være stedsegrøn

Note: Der er i lokalplanens redegørelse angivet forslag til valg af plantearter, der lever op til kriterierne.

Parkbånd langs Telegrafvej

8.19 Der skal udlægges et parkbånd langs Telegrafvej, som er markeret på kortbilag 2.

8.20 Parkbåndet skal have en åben karakter med et beplantningsprincip af fuldkronede solitære træer eller træer i grupper i et i irregulært system. Bunden af zonen skal bestå af bunddækkende planter eller græsser med blomsterløg. Valg af træer og buske skal leve op til følgende kriterier:

- Træernes sluthøjde skal være 12-25 meter.

- Træer skal fremstå med variation af forskellige arter. Gerne med høstfarver.
- Træer skal være egnet til bynært miljø
- Lystræer tæt på opholdsarealer

8.21 Træarterne skal bestå af 2-4 af følgende eller tilsvarende arter:

- Frynseeg, *Quercus cerris*
- Alm. Stilkeg, *Quercus robur*
- Tulipantræ, *Liriodendron tulifera*
- Robinie, *Robinia pseudoacacia* `Nyersegi´
- Orangebarket pil, *Salix alba* `Chermesina´
- Småbladet lind, *Tilia cordata* `Greenspire´
- Avnbøg, *Carpinus betulus*
- Hybridlærk, *Larix eurolepis*
- Skovfyr, *Pinus sylvestris*
- Ask, *Fraxinus* `Zundert´
- Fligbladet birk, *Betula pendula* `Darlecarlica´

Beplantningsbælter

8.22 Der skal udlægges et beplantningsbælte langs lokalplanområdets vestlige grænse i en bredde af 2-3 meter, som vist på kortbilag 2. De træer/buske, der er angivet, som bevaringsværdige på kortbilag 2, skal i videst mulige omfang bevares og må kun, hvis det på ingen måde kan undgås fjernes efter dialog med Ballerup Kommune. Beplantningsbæltet skal være med varierede træer og buske af hjemmehørende arter. Sluthøjden beplantningen skal være 6-12 meter.

Note: Beplantningsbæltet har til formål at sikre en visuel adskillelse mod naboarealer vest for Lokalplanområdet. Idet lokalplanområdets bebyggelse ligger højere i terrænet og er højere end nabobebyggelsen.

Der er i lokalplanens redegørelse angivet forslag til valg af plantearter, der lever op til kriterierne. 8.23 Der udlægges et beplantningsbælte i en bredde på minimum 1 meter langs skel på syd, som vist på kortbilag 2. Eksisterende beplantning kan enten bevares eller erstattes af ny beplantning. Planter hæk skal denne være fritvoksende.

Robinietræer

8.23 De eksisterende robinietræer, med en placering som vist på kortbilag 2 skal i videst muligt omfang bevares og må kun, hvis det på ingen måde kan undgås fjernes efter dialog med Ballerup Kommune.

Der må på intet tidspunkt udføres kronenedskæringer (topkapning og lignende) på eksisterende træer.

Robinietræerne må kun fældes, hvis de erstattes af en ny og tilsvarende beplantning af solitære træer med en bund af græs eller bunddækkende stauder og busketter.

8.24 Parkeringspladsen, langs den øst-vestgående interne vej med tilslutning til Telegrafvej, skal for hver 5-7 parkeringsplads, være et plantebed med Robinietræer, som vist i princippet på kortbilag 4. Robinietræernes bund skal være græsflade med blomsterløg eller indrettes som et bed med bunddækkende stauder, vildgræsser og/eller busketter.

Beplantning langs intern nord-sydgående vej

8.25 Langs den interne nord-sydgående vej skal arealerne fremstå grønne og frodige. Arealerne kan delvis disponeres til private/fælles haver, fri- og opholdsarealer samt til beplantning.

8.26 Der må ikke udføres faste hegn, plankeværker, støttemure og lignende på arealerne. Eventuelle afskærmninger og indramning af private arealer skal udføres som levende hæk. Hæk kan være klippet eller fritvoksende. Hække må ikke være højere en 1,5 meter. Hækken kan suppleres med trådhegn med en maksimal højde på 1 meter, placeret på hækkens inderside.

8.27 Beplantning skal være fuldkronede solitære træer eller træer i grupper i et irregulært system. Der plantes i bunddække, stauder, vildgræsser eller i klippet/højt græs med blomsterløg. Der må gerne vælges flerstammede træer. Valg af træer og buske skal leve op til følgende kriterier:

- Træarter udvælges ud fra ønske om træer der egner sig til fritvoksende træer.
- Træers sluthøjde skal være på 5-10 m.
- Træer skal plantes samtidigt og fremstå som en samlet enhed.

- Der skal være mulighed for at vælge lystræer tæt på opholdsarealer.
- Der skal prioriteres træer med høstfarve, blomstring og frugtsætning.
- Træer skal være egnet til bynært miljø.

Terrænregulering

8.28 Der må som udgangspunkt terrænreguleres i det omfang, som er vist i det vejledende princip på kortbilag 3.

8.29 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres i områder, hvor der kan opføres bebyggelse, så lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

Der må foretages de nødvendige terrænreguleringer til håndtering af ekstreme regnhændelser og til sikring af de frie strømningsveje.

8.30 Der må ikke foretages terrænreguleringer over +/- 0,3 m fra færdigt terræn efter byggemodning.

8.31 Skråningsanlæg må max. være 1:3.

§9 BEVARINGSBESTEMMELSER

§9

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

§9.2 Hvis der etableres fælles løsninger for affaldshåndtering, må man højest være nødt til at gå 75 meter fra sin hoveddør til selve affaldsløsningen.

§9.3 Det enkelte anlæg/bygninger til områdets tekniske forsyning må have en højde på maks. 2,5 meter over terræn og optage et areal på maks. 16 m²

Eventuelle antenner kan have en større højde.

KOMMENTAR

§10 STØJ

§10 Støj

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

Forsyning

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

Spildevand

10.3 Området er separatkloakeret, og interne regnvandsledninger skal tilsluttes forsyningens regnvandssystem, og interne spildevandsledninger skal tilsluttes forsyningens spildevandssystem.

Overfladevand:

Generelt

10.4 Så meget vand som muligt holdes tilbage på den enkelte matrikel, i det omfang det kan indpasses inden for lokalplanområdet, f.eks. ved permeable belægninger, på fælles fri- og opholdsarealer herunder legepladser, vejbede mv.

10.5 Vand (tag- og overfladevand, vejvand mv.) skal søges håndteret i blå/grønne løsninger f.eks. åbne grøfter/trug, bassin, lavninger osv.

10.6 Bortledning/ afstrømningen af regnvand under ekstreme forhold hvor regnvandsledningen kapacitet er opbrugt, indrettes så afstrømningen sker på steder, hvor den ikke medfører skader.

10.7 Den maksimale afløbskoefficient for den enkelte matrikel er 60%.

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 grønne tage, regnvandsbede og/eller rørbassin med neddrosling af udledningen af regnvand til offentlig kloak.

10.8 Terrænændringer, der ændrer vands naturlige afløb til en anden ejendom, skal der søges tilladelse til jf. vandløbsloven

10.9 Der skal etableres regnvandstrug ved lokalplanens afgrænsning ved offentlig vej.

§11 GRUNDEJERFORENINGER

§11

11.1 Såfremt der foretages udstykning af boligbebyggelsen kan der oprettes en ejerforening for hvert af lokalplanområdets to delområder til varetagelse af fælles ejerinteresser. Ejerforeningerne står for pleje og vedligeholdelse af fælles arealer og anlæg, såsom fælles friarealer, eventuelt 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.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

§12

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

12.2 Ny bebyggelse inden for det enkelte delområde må ikke tages i brug før der er anlagt de til bebyggelsen nødvendige parkerings- og færdselsarealer og belysning, som anført under §5.

12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt kantzoner og fri- og opholdsarealer i det delområde, hvor bebyggelsen er opført. De ubebyggede arealer skal anlægges som anført under §8.

12.4 Grundejerforening for hele lokalplanområdet skal være etableret, og vedtægterne godkendt af Ballerup Kommune, inden bebyggelsen tages i brug.

§13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

§13

13.1 Lokalplan nr. 134 aflyses for det områder, der er omfattende nærværende lokalplan.

13.2 Der aflyses ingen servitutter.

§14 RETSVIRKNINGER

§14

14.1 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.

14.2 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.

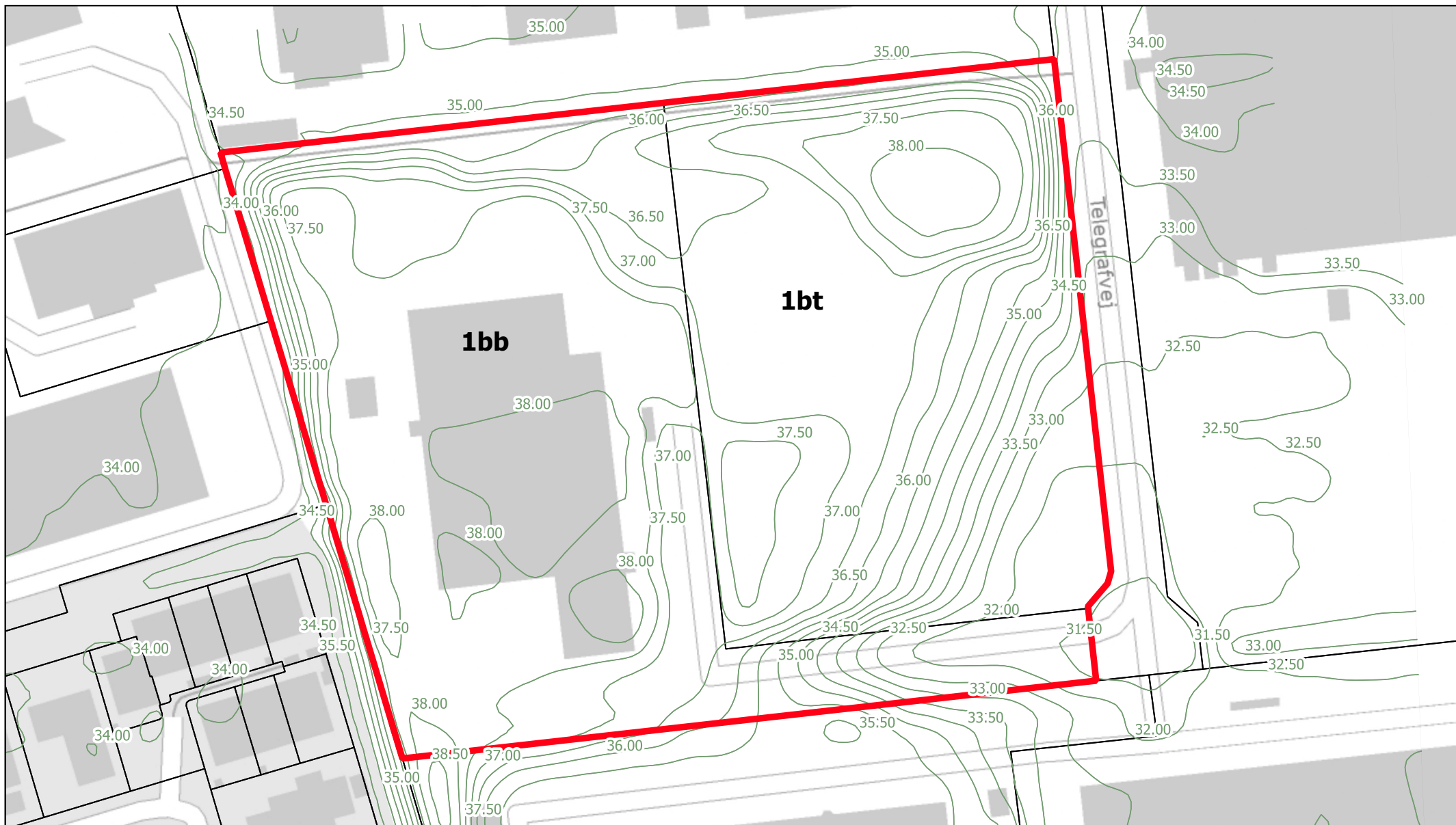
KOMMENTAR

PÅTEGNING

Lokalplan nr. 178 er vedtaget endeligt af Ballerup Kommunes
Kommunalbestyrelse den xx. xxxx 2021.

Sign.

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



Kortbilag 1 - Eksisterende forhold
Lokalplan 178

- Lokalplan Afgrænsning

 Højdekurver

 Matrikel



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål: 1:1200 Papirformat: A4

Dato: 18.06.2020
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 2

Lokalplan 178

Signaturforklaring

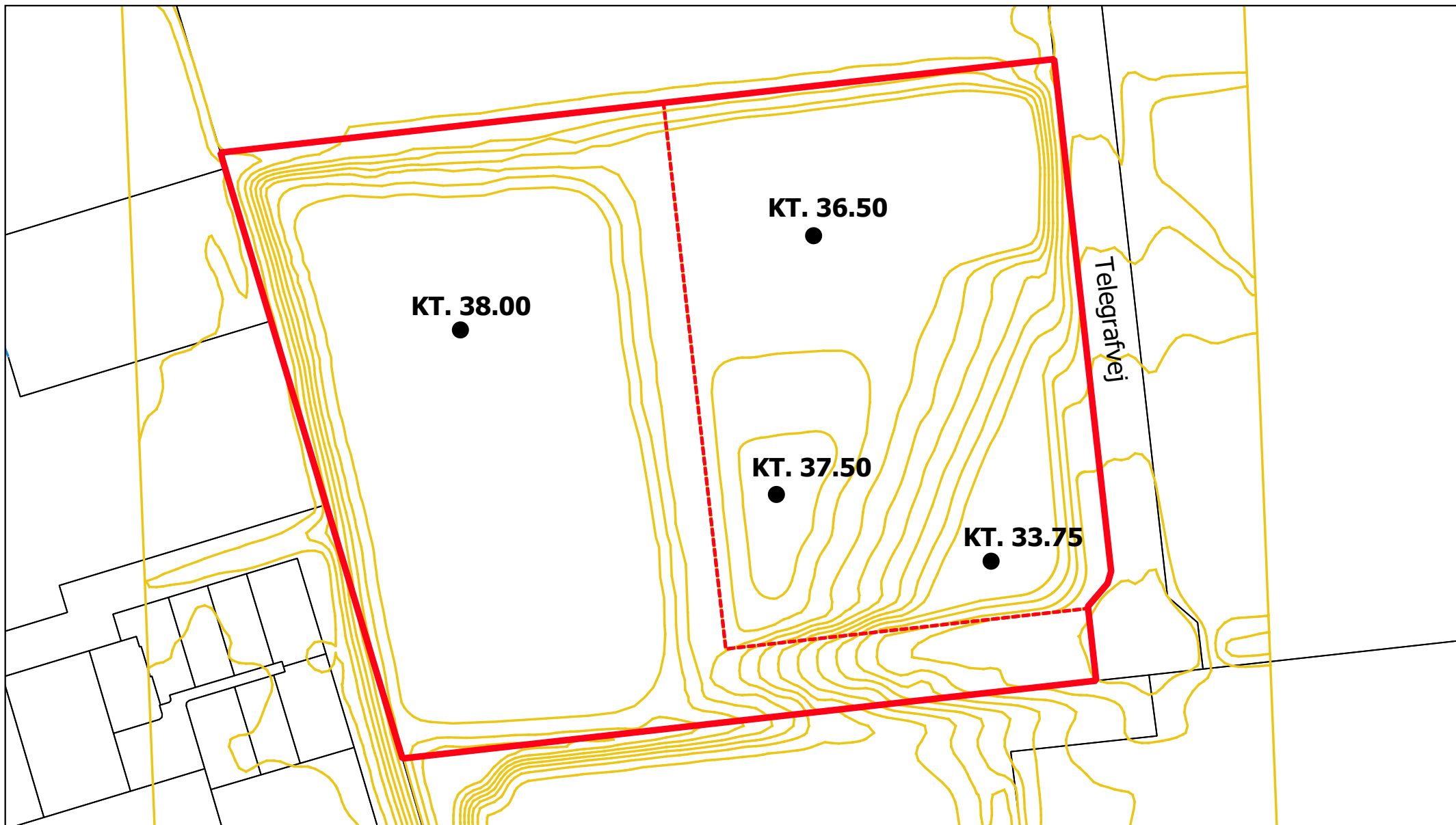
- | | | | | |
|----------------------|-------------------|----------|-----------------|----------------------|
| Lokalplan Byggefelt | Beplantningsbælte | Vejudlæg | Sti | Bevaringsværdigt træ |
| Lokalplan Delområde | Parkbånd | Stiudlæg | Adgangsvej | |
| Lokalplanafgrænsning | Parkering | Kantzone | Adgang P-kælder | |



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål:1:1200 Papirformat: A4


Dato: 19.03.2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 3 - Fremtidigt Terræn

Lokalplan 178

Signaturforklaring

 Lokalplan Afgrænsning  Lokalplan Delområde  Fremtidige højdekurver



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål:1:1200 Papirformat: A4

Dato: 23.06.2020
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 4 - Illustrationsplan



**BALLERUP
KOMMUNE**

Mål: Ikke målfast
Papirformat: A4
Dato: 10.03.2021

Center for By, Erhverv og Miljø