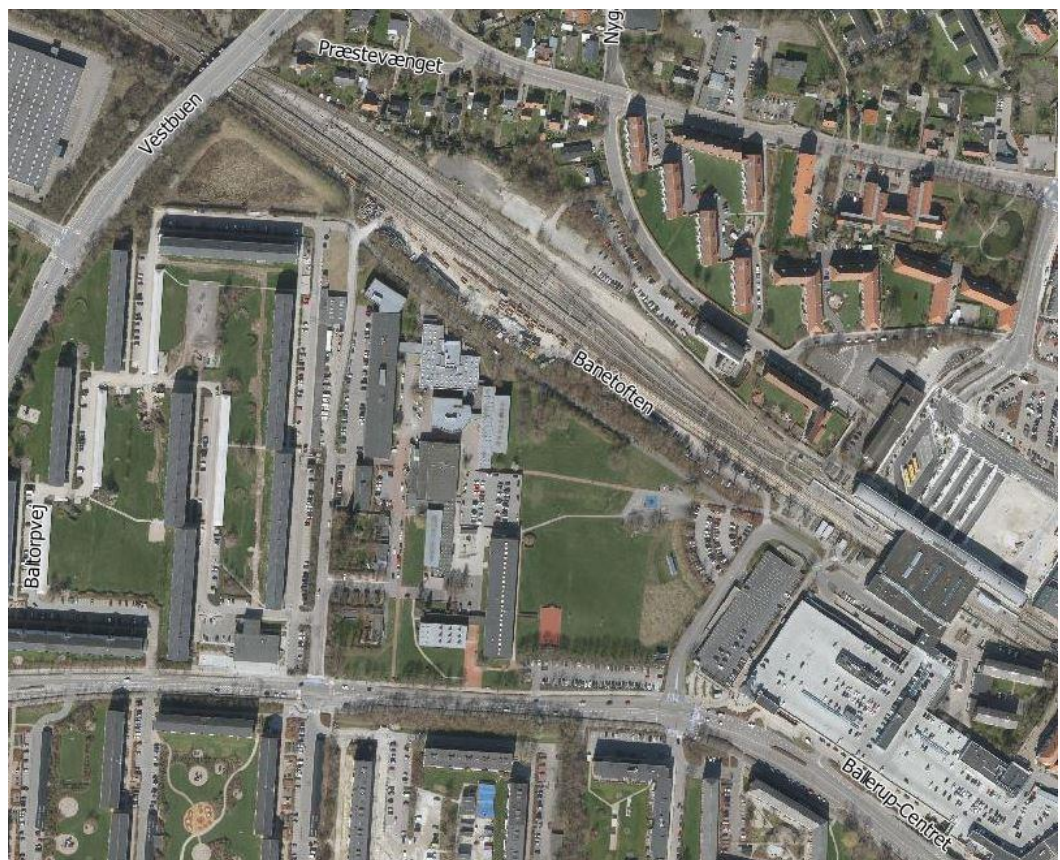




BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan

196



for en ny bydel på Baltorpplænen

Ballerup Kommune, juni 2021

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer Kommunalbestyrelsen den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til. Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver Kommunalbestyrelsens overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men Kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Bygningsreglementets bestemmelser herom.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?

Kommunalbestyrelsen skal vedtage en lokalplan

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold (er ikke juridisk bindende).
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv. der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. 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.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

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 den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens 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. De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.

REDEGØRELSE OM LOKALPLAN 196



Luftfoto med markering af lokalplanens afgrænsning

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Som led i den udvikling, der foregår i Ballerup bymidte i disse år, skal området ved Baltorplænen og Baltoppen udvikles til et område med klimapark, boliger og kultur-campusområde.

Baltorp Plænen skal være et grønt byområde, der skal udnytte den centrale placering i Ballerup og være inviterende for borgere i hele byen. Området skal være et samlingssted for kulturelle aktiviteter og foreningstilbud til Ballerups borgere, ligesom det også fortsat skal være et campus/uddannelsessted centralt i byen.

Rygraden i området er Klimaparken. Klimaparken skal – ud over at skabe rammen om en attraktiv stiforbindelse mellem Baltoppen-området og den øvrige bymidte - bidrage til håndtering af regnvand i området. Parken skal desuden udformes, så der opnås den størst mulige biodiversitet, samtidig med at den skal være et attraktivt grønt parkrum for bymidtens beboere og brugere.

Det kan vise sig hensigtsmæssigt at nedrive Baltoppens nuværende foyertilbygning, således at der kan bygges nyt foyer- og caféområde, som vender sig ud mod Klimaparken, så der skabes bedre kontakt til parken og bymidten. Lokalplanen åbner for denne mulighed.

Omkring parken placeres der nye boligbebyggelser af forskellig karakter, og i varierende

højder mellem 4 og 7 etager. Derudover skal der opføres ny bebyggelse til kultur- og campusformål i 1-4 etager i områdets vestlige del (ved Baltoppen og Next).

Området skal bindes sammen af et internt vej- og stisystem, som kobles på den omgivende infrastruktur: Pederstrupstien, Baltorpvej i vest og Banetoften i øst.

Området disponeres med fokus på, at det skal være en integreret del af Ballerup bymidte. Dette opnås ved at etablere gode offentlige forbindelser for gående og cyklende gennem området, ligesom der lægges stor vægt på, at både klimaparken og kultur-campusområdet er let tilgængeligt for alle.

Det er et grundlæggende princip for området, at bebyggelserne overordnet set skal være højere og tættere, jo nærmere de ligger på stationen og bymidten.

Bebyggelsen skal fremstå varieret, men dog med en tydelig, samlet identitet, hvor der skabes en rød tråd gennem renovering af lokalplanområdets eksisterende bebyggelse og udformning af kommende bebyggelser. For at sikre dette fastlægges der overordnede bestemmelser vedr. materialevalg og andre generelle tiltag, som skal være gældende for hele lokalplanområdet: Facader skal generelt udføres med tegl, med mulighed for at indarbejde facadepartier i træ og glas. Teglfacaderne skal udføres med en bearbejdning i form af variationer i murværket for at give facaderne karakter og undgå at de fremstår ensformige og bastante.

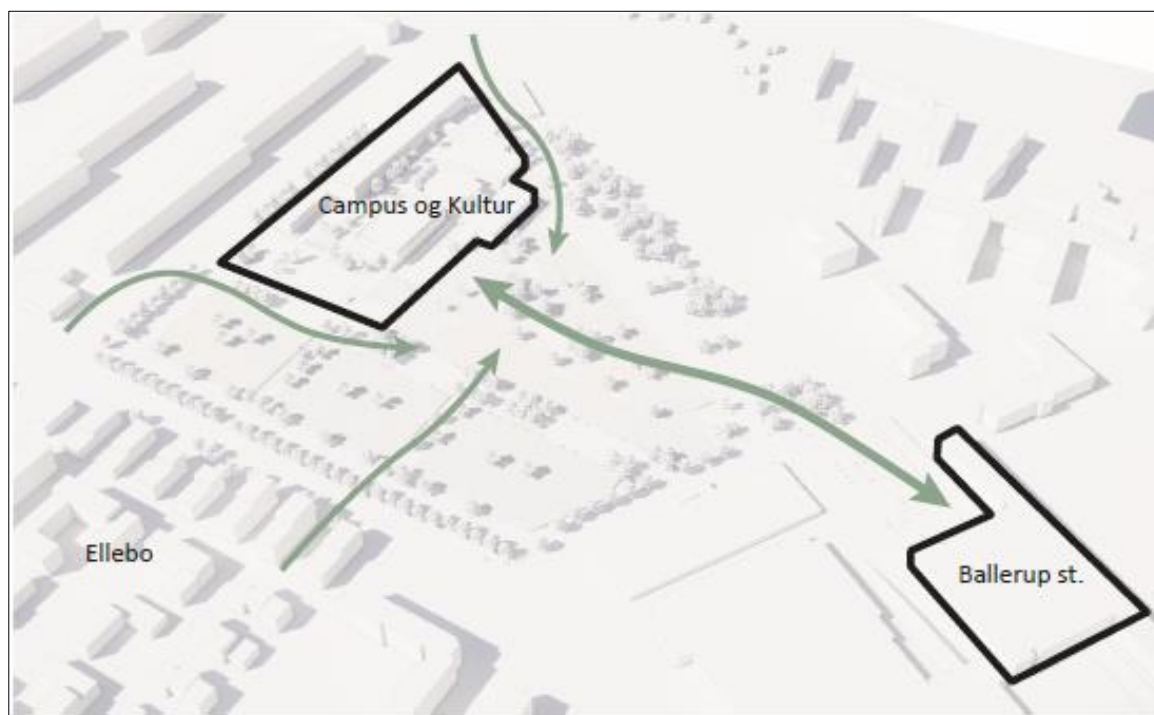
Det er vigtigt, at bebyggelserne ikke danner lukkede og kedelige 'bagsider', hverken mod ankomstgaden eller mod klimaparken. Der fastlægges derfor bestemmelser i lokalplanen om, at alle facader, uanset orientering, skal udføres i samme kvalitet og med samme detaljeringsgrad.

Ud over de generelle principper fastlægger lokalplanen konkrete principper der for de enkelte delområder med hensyn til udformning af bebyggelserne og deres omgivelser, klimaparken samt veje og parkeringsarealer.



Illustration – et kik fra Baltorpvej mellem to karréer til klimaparken og den bagvedliggende bebyggelse.

Overordnede principper for det nye Baltorp-område



Klimaparken skal skabe sammenhæng mellem bymidte og kultur-og campusområdet ved Baltoppen, og der skal være adgang til klimaparken fra alle sider.



Ny boligbebyggelse indrammer og afskærmer klimaparken, men med åbninger der gør parken synlig fra omgivelserne.

Realiseringen af den byudvikling, som lokalplanen skal muliggøre, kræver nedrivning af nogle af de eksisterende bygninger. Der vil i givet fald blive etableret nye faciliteter til de nuværende kulturelle aktiviteter og foreninger, som findes der i dag.

LOKALPLANOMRÅDET



Lokalplanområdet omfatter Baltorplænen samt kultur- og campusområdet ved Baltoppen og Next. Området ligger tæt på Ballerup Station, og det afgrænses af Banetoften mod øst, Baltorpvej mod syd, Baltorpvej og en almen boligbebyggelse (AAB) mod vest, samt Pederstrupstien og S-banen mod nord.

Den østlige del af lokalplanområdet udgøres af Baltorplænen, et grønt område som ikke bruges meget i dag. Den vestlige del af området rummer i dag Baltoppen Live med tilhørende halbygning, Baltoppen Bio (som flytter til Ballerup Centret i 2021), uddannelsesinstitutionen Next, den tidligere Kasperskoles bygninger (Kasperskolen er flyttet til Skovlunde), et par tjenesteboliger og en tandlægeklinik.

De tidligere skolebygninger og Baltoppens halbygning benyttes af en række foreninger samt af teatergruppen Klima, og i 2021 til covid-vaccinationscenter.

Next, Baltoppen og tandklinikken har indkørsel fra vest, fra den nord/sydgående gren af Baltorpvej.

I områdets nordøstlige hjørne, tættes på stationen, findes en pendlerparkeringsplads med 67 p-pladser i en kvartcirkel, og på en del af strækning mod syd, ud mod Baltorpvej, er der i dag et parkeringsareal. Ved hjørnet af Baltorpvej og Banetoften er der en kebabbod.

Pederstrupstien, som løber nord for lokalplanområdet, leder – som navnet siger – til

landsbyen Pederstrup mod vest, og fortsætter også som sti langs banen og forbi stationen mod øst.

Syd for lokalplanområdet og Baltorpvej ligger en række almene boligbebyggelser. Nord for lokalplanområdet ligger S-banen og den øvrige Ballerup Bymidte med den nyomlagte Banegårdsplads som bindeled.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder. Delområderne 1, 2 og 3 udlægges til boligbebyggelser, delområde 4 udlægges til kultur-campusområde, delområde 5 udlægges til klimapark, delområde 6 og 7 udlægges til veje og parkering.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om omfang og placering af klimapark, boligbebyggelse, kultur- og campusbebyggelse samt veje, stier og parkering

Pederstrupstiens tracé omlægges, så den forløber gennem klimaparken på den østligste strækning ved stationen. Af hensyn til den trafikale afvikling ved udkørslen fra Pederstrupstien skal der anlægges fortov og dobbeltrettet cykelsti langs Banetoftens vestlige side (dette anlæg vil muligvis ligge delvist uden for lokalplanens område).

Pendlerparkeringen i den kvartcirkelformede p-plads ved Banetoften skal nedlægges som led i realiseringen af lokalplanen. Pendlerparkering vil i stedet være mulig på de kommende p-pladser inden for lokalplanområdet.

Da der bliver tale om sokkeludstyknings ved alle nye byggerier i området, stilles der ikke det sædvanlige krav om etablering af parkering på egen grund. I stedet skal parkering etableres langs de nye veje i området.

Lokalplanens bestemmelser for parkeringsforholdene i området baserer sig på de gældende normer for parkering, jf Kommuneplan 2020. Lokalplanområdet ligger meget stationsnært, og på grund af områdets forskelligartede funktioner er der oplagte muligheder for dobbeltudnyttelse af p-pladserne.

Med dobbeltudnyttelse menes, at p-pladserne kan benyttes af flere brugere henover døgnet, fx studerende og pendlere om dagen, og beboere og kulturbrugere om aftenen. Dobbeltudnyttelse er dermed kun en mulighed i områder, hvor der er en blanding af brugere og funktioner, og omfanget af reduktionsmuligheden skal altid fastlægges ud fra en konkret vurdering. Det er selvsagt en forudsætning for dobbeltudnyttelsen, at alle p-pladser er tilgængelige for alle (med mindre der placeres supplerende privat parkering i kælder).

Med princippet om dobbeltudnyttelse kan omfanget af asfaltarealer til parkering minimeres, og der opnås i stedet mere areal til klimapark og friarealer.

Det vil blive indarbejdet i den kommende grundejerforenings vedtægter og/eller som servitutstiftende skødebestemmelser, at parkeringsarealerne på vejene inden for lokalplanområdet skal være offentligt tilgængelige, og at der ikke må etableres private parkeringsordninger.

Boligbebyggelserne kan opføres i 4-7 etager. Der må dog kun bygges i 7 etager i delområde 3 og kun i den ende af byggefeltet, som ligger tættest på stationen. Byggeri til kultur og undervisning kan være i 2-4 etager.

Lokalplanen fastsætter konkrete bestemmelser om udformning af opholds- og friarealer og private kantzoner, veje- og parkeringsanlæg, samt krav til den arkitektoniske kvalitet i form af materiale- og farvevalg, samt variation i facadeudformning og bygningshøjder.

Lokalplanens bestemmelser for klimaparken er overordnede og skal senere detaljeres i et program for et parallelopdrag om parkens konkrete udformning. Bestemmelserne omhandler beplantning, regnvandshåndtering, belægninger mv.



Illustration af det kommende byområde, set fra syd

SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning (Fingerplan)

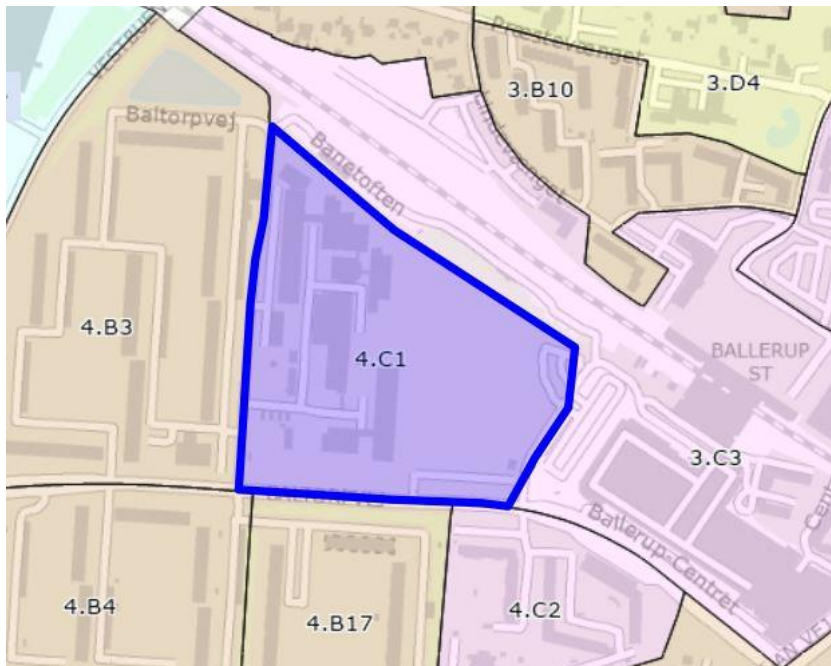
Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet, kaldet Fingerplan 2019.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem den offentlige trafikbetjening og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner. De stationsnære arealer, defineret som arealer inden for 1.200 m fra stationerne, har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst skal søges placeret her.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende i det stationsnære kerneområde ved Ballerup Station. Dermed er lokalplanforslaget i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2020 hører lokalplanområdet under rammeområde 4.C1 – Stationsnært centerområde ved Baltoppen.



Rammeområde 4.C1, Kommuneplan 2020

Der gælder følgende rammebestemmelser for området:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, boliger, administration, liberale erhverv og lignende erhverv, der lader sig indpasse uden gene for omgivelserne.

Området kan derimod ikke anvendes til detailhandel.

Der skal udlægges areal til offentligt parkareal og parkering.

Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Bebyggelse kan opføres i 1 - 4 etager.

Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til kulturhuset og områdets beliggenhed ved bymidten.

Der skal fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer, under hensyntagen til områdets betydning for kommunens kulturaktiviteter og som rekreativt samlingssted for kommunens borgere.

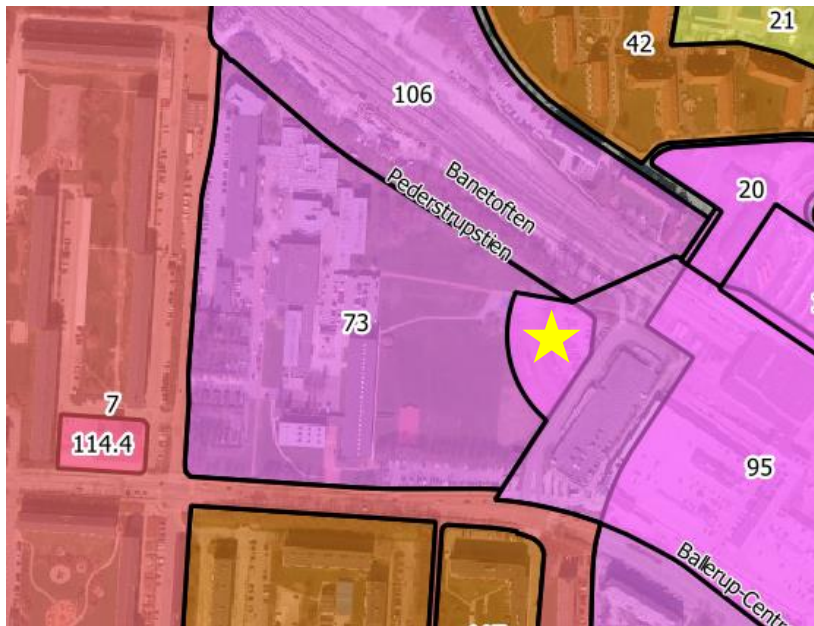
Der kan fastsættes bestemmelser om fælles parkeringsdækning for Ballerup Bymidte.

Da de aktuelle planer for en bymæssig udvikling af området går på at bygge mere, og på udvalgte steder også højere, end kommuneplanen tillader, ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg, som muliggør den bebyggelse, lokalplanen omhandler, dvs. med en bebyggelsesprocent på 100 og med byggeri overvejende i 2-6 etager; enkelte udvalgte steder tillades dog 7 etager.

Et ganske lille hjørne af lokalplanområdet rækker ind i rammeområde 3.C3. Da der på dette sted forudsættes anlagt en plads som adgang til klimaparken, er anvendelsen ikke i strid med rammebestemmelserne, som fastlægger anvendelsen til centerformål.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 073. Parkeringsarealet ('lagkagestykket', markeret med en stjerne) i det nordøstlige hjørne er desuden omfattet af Lokalplan 095:



Lokalplaner i området

Lokalplan 73 erstattes i sin helhed af denne nye Lokalplan 196, mens Lokalplan 095 kun aflyses for så vidt angår det område, som den nye lokalplan omfatter.

Sektorplaner

Trafik

Lokalplanområdet er vejbetjent fra en af kommunens større trafikveje: Baltorpevej, tildels via Banetoften. Baltorpevej forbinder det centrale Ballerup med Vestbuen, der sammen med Sydbuen danner en ringforbindelse mellem de overordnede veje: Frederikssundvej og Motorring 4.

Den kommende bebyggelse inden for lokalplanområdet vil i sagens natur medføre øget biltrafik. For at kunne vurdere omfanget og de støjmæssige konsekvenser af de fremtidige trafikale forhold, er der udarbejdet et støjnotat¹, hvor nedenstående fremskrivning af trafikmængderne fremgår.

Nuværende forhold - antal køretøjer pr. årsdøgn (ÅDT) samt tilladte hastigheder

	ÅDT (køretøjer)	Hast. (km/t)
Baltorpevej	9100	50
Ballerup Byvej	16300	70
Vestbuen, nord for Baltorpevej	9900	60
Vestbuen, syd for Baltorpevej	7400	60
Hold-An vej	13700	50
Ringvej B4	28600	80
Baltorpevej – intern vej til Campus og Kultur	4660	50

Fremtidige forhold - antal køretøjer pr. årsdøgn (ÅDT) samt tilladte hastigheder

	ÅDT 2030 (køretøjer)	Hast. (km/t)
Baltorpevej*	9900	50
Ballerup Byvej	16300	70
Vestbuen, nord for Baltorpevej	9900	60
Vestbuen, syd for Baltorpevej	7400	60
Hold-An vej	13700	50
Ringvej B4	28600	80
Baltorpevej – intern vej til Campus og Kultur*	5700	50
Banetoften**	5000	33

Trafikstøj

Det udarbejdede støjnotat fra Gade & Mortensen bygger for følgende forudsætninger: Det estimeres², at den nye bebyggelse vil genere ca.1.600 bilture pr. dag. Yderligere antages det, at de 1600 bilture pr. dag fordeles ligeligt på Baltorpevej øst og vest for indgangsvejen, samt at trafikken fortsat forventes at følge den normale årlig vækst med 1% om året.

Trafikmængderne på resterende veje er i henhold til Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4/2007 "Støj fra veje" fremskrevet 10 år frem til 2030. Trafiktallene er fremskrevet med 1 % pr. år.

¹ Støjnotat udført af Gade & Mortensen Akustik.

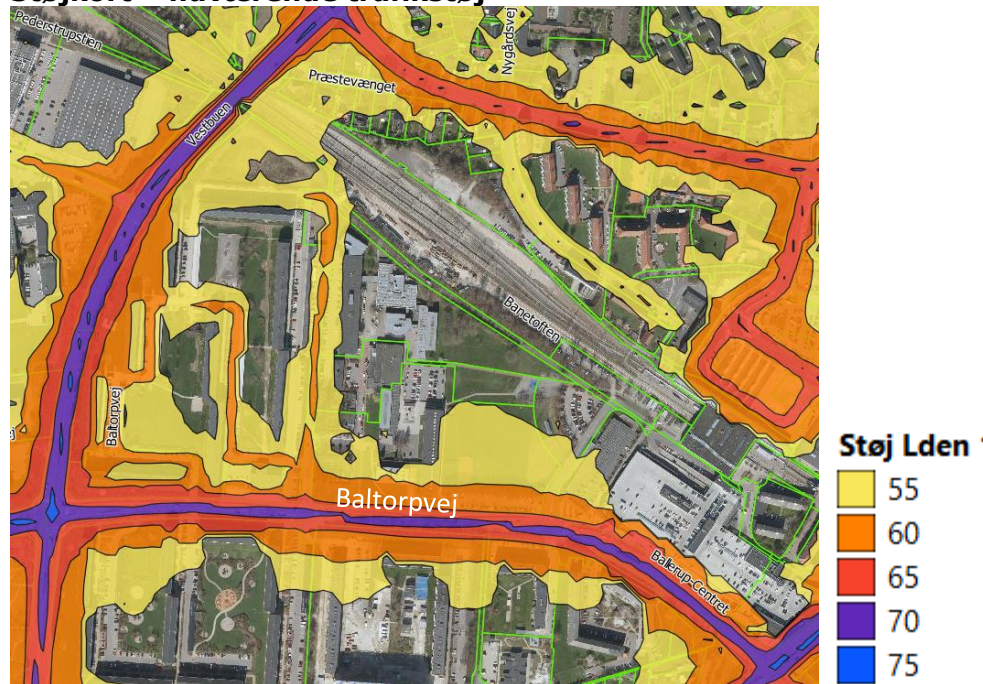
² Beregning udført af COWI.

Fordelingen af lette (kategori 1) og tunge køretøjer (kategori 2/3) og mellem dag-/aften-/natperioderne er baseret på de angivne standard-vejtyper jf. Vejdirektoratet Rapport 434/2013 "Håndbog – NORD2000".

Støjberegningerne er udført ved hjælp af beregningsprogrammet SoundPLAN v8.2 i henhold til beregningsmetoden Nord2000.

Terrænets akustiske egenskaber er bestemt på baggrund af ortofoto.

Støjkort – nuværende trafikstøj



fra støjkortlægning 2017

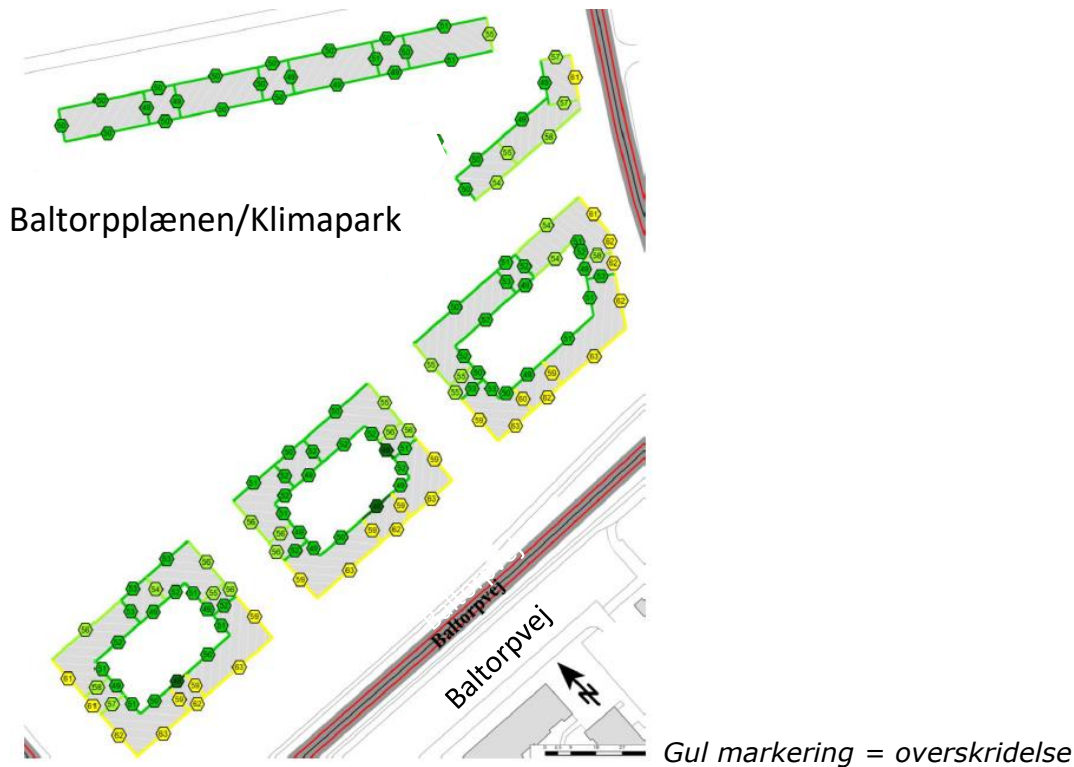
De nuværende støjbelastning af området fremgår af ovenstående illustration. Med udbygningen af området med op mod 500 boliger samt kultur- og campusbebyggelse vil støjbelastningen forventeligt øges, jf. illustrationen nedenfor, hvor støjbelastningen på de enkelte facader er angivet; gul farve indikerer en overskridelse af støjgrænserne.

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje" skal facaderne i støjbelastede boliger udformes således, at der indendørs i sove- og opholds-rum med åbne vinduer (åbningsareal 0,35 m²) ikke er støjniveauer, Lden, på over 46 dB fra vejtrafik.

Bygningsreglementet foreskriver, at støj fra trafik, Lden, indendørs i boliger med lukkede vinduer ikke må overstige 33 dB.

Derudover skal det sikres, at støjniveauet på de udendørs opholdsarealer, herunder tagterrasser og altaner, ikke overstiger Lden 58 dB.

Der er beregnet overskridelser af grænseværdien på projektets facader på op til 5 dB. Der vil således i forbindelse med den videre projektering være behov for at beregne krav til lydisolerede foranstaltninger i facaderne med henblik på at sikre støjniveauerne inde i boligerne imod vejtrafikstøj.

Fremtidig situation - beregnet vejstøj på facader mod vej eller bane

For de eksisterende bebyggelser langs sydsiden af Baltorpvej vil der være en minimal forøgelse af støjbelastningen. Den vil skyldes henholdsvis de ekstra bilture om dagen på Baltorpvej ind til området samt de refleksioner af støjen fra Baltorpvej, som den nye bebyggelse vil give anledning til.

Forøgelsen af støjen grundet de ekstra bilture er helt marginal. Da den forøgelse af trafikken, som nybyggeriet genererer, ligger under 10 %, vil forøgelsen af støjen være under 1 dB og derved ikke hørbar.

Forøgelsen af støjen grundet refleksioner fra byggeriet forventes også at være helt marginal. Der er ca. 35 m fra Baltorpvej både til nærmeste nabo mod syd og til den nye bebyggelse. Den lyd/støj, der kommer direkte til naboen fra vejen, vil altså have rejst 35 m, mens støjen som kommer til naboen som en refleksion fra bebyggelsen vil have rejst fra vejen til bebyggelsen, tilbage til vejen og så til naboen, altså ca. 3 x 35 m. Den ankomende støj vil derved alene på grund af afstanden være reduceret med ca. 5 dB i forhold til den direkte støj fra vejen.

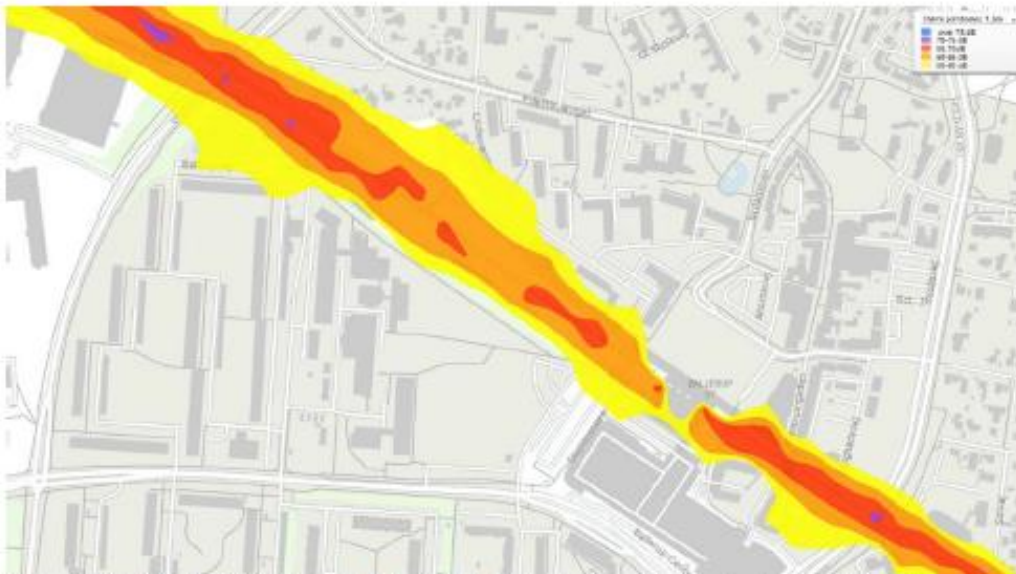
Konklusionen er, at støjbelastningen på nabofacaderne som følge af den nye bebyggelse forventes tiltaget med omkring 1 dB, hvilket forventligt næppe vil være hørbar. Det er muligt at støjens karakter ændres en smule, men niveauet forventes ikke forhøjet af betydning.

Det fremgår af lokalplanens bestemmelser, at ny bebyggelse skal udformes, så disse vejledende støjgrænser overholdes.

Støj fra banen

Ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner", skal det ved boliger i eksisterende støjbelastende områder sikres, at alle udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligerne har en støjbelastning fra togtrafikken på under 64 dB Lden i frit felt, det vil sige, at refleksioner fra selve bebyggelsen ikke skal medregnes.

Togstøjen indendørs i boligernes opholdsrum med åbne vinduer må ikke overstige 52 dB. Facaderne skal udformes således, at der indendørs i opholdsrum ikke er støjniveauer over 33 dB, jf. bygningsreglementet 2018.



Figur 5: Udklip fra Støj-Danmarkskortet. Udklippet viser støj fra jernbanen 1,5 meter over terrænet.

Som det ses, forventes Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra jernbaner på 64 dB ikke overskredet inden for lokalplanområdet. Alligevel er der – ud fra et forsigtighedsprincip – indsat en bestemmelse i lokalplanen om, at ny bebyggelse skal udformes, så de vejledende støjgrænser overholdes.

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger.

I varmeplanlægningen er området godkendt til fjernvarmeforsyning. Tilslutning vil derfor kunne ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

Vandforsyning

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

Afløbsforhold / kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og er separat-kloakeret. Hovedkloakledninger er beliggende i Baltorpvej og Grønnemarken.

Spildevandet ledes særskilt til Biofos' anlæg i Avedøre, Renseanlæg Avedøre (det tidligere Spildevandscenter Avedøre I/S). Regnvand fra B36R afledes til Ballerup Å ved U9.

I henhold til spildevandsplanen er projektområdet mindre egnet til nedsivning.

Ledningsforhold i øvrigt

Der er aktive naturgasledninger ved projektområdet.

Grundvand og regnvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige regionale drikkevandsinteresser.

Området er mindre egnet til nedsivning af regnvand. Der skal derfor arbejdes med andre måder at opsamle, forsinke og/eller fordampe regnvandet på.

Lokalplanen rummer bestemmelser om/krav til håndtering af regnvand i klimaparken. Parkens udformning forventes fastlagt senere gennem et parallelopdrag.

Jordforurening

Der er fundet områder med jordforurening inden for lokalplanområdet. Bygge/anlægsarbejdet inden for det kortlagte areal kræver en tilladelse i henhold til Jordforureningslovens § 8. Ved en fejl fremgik dette ikke af miljøscreeningen. Forureningen skal håndteres i henhold til miljølovgivningen.

Området er i øvrigt omfattet af kommunens områdeklassificering, og der er derfor krav om anmeldelse af overskudsjord til Kommune inden bortskaffelse. Anmeldelsen skal ske med udgangspunkt i jordprøver, typisk udtaget pr. 30 tons overskudsjord.

Fredskov og beskyttet natur

Der er ikke inden for lokalplanområdet eller dets nærhed registreret fredskov eller beskyttet natur.

Den nuværende 'bynatur' er af en meget ringe kvalitet. Det forventes, at der vil være grundlag for langt mere biodiversitet i den kommende udformning af området med klimapark.

Den nærmeste Natura 2000 Habitat-udpegning er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Ballerup Kommune har udarbejdet en tilsynsrapport vedr. yngle-rastesteder i lokalplanområdet (rapporten indgår som bilag til miljøscreeningsskemaet for lokalplanen).

Den væsentligste konklusion er:

Der er fundet et træ (Eksotisk Løn) med et synligt hul. Der sås ikke spor efter flagermus (ekskrementer eller urin). Alligevel kan træet være egnet for flagermus. En lytning vil kunne fastslå om træet er beboet.

Området er egnet som fouragering for flagermus, hvilket en lytning givetvis vil bekræfte. Hvis en lytning fastslår, at der ikke er koloni i den eksotiske løn i det nordlige delområde, så er det ikke sandsynligt, at området er levested for flagermus.

Grønt Danmarkskort

I medfør af den foreliggende lokalplan kan der anlægges et langstrakt byggeri (B5) langs med og syd for den nuværende placering af Pederstrupstien. Byggeriet er placeret i arealer, der er udpeget som Økologisk Forbindelse i kommuneplantemaet Grønt Danmarkskort. Den økologiske forbindelse skal give spredningsmulighed for arter, der benytter skov, træer og skovbryn til at sprede sig. Det er fortrinsvis fugle, flagermus og insekter.

Syd for Pederstrupstien findes i dag overvejende græsarealer og kun få træer. Områdets egenskab som spredningskorridor er derfor særligt knyttet til træerne nord for Pederstrupstien. Dertil kommer, at området, der i dag fremstår med græsplæne, i henhold til planen vil blive beplantet med buske/træer, hvilket vil styrke spredningsmulighederne.

På den baggrund er det kommunens vurdering, at den økologiske forbindelse vil være intakt efter anlæg af byggeriet B5.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanens område. Kroppedal Museum, som varetager arkæologiske forundersøgelser i det storkøbenhavnske område, har ikke kendskab til fortidsminder på, eller umiddelbart op til, området. Det kan skyldes, at området blev udbygget, før man fik systematiske museumsundersøgelser. Der kan være sket forstyrrelse af jordlagene i forbindelse med opførelse af det omkringliggende byggeri og etablering af boldbaner på plænearealet (pt. benyttes en del af området til midlertidig parkeringsplads i forbindelse med covid-vaccinationscenter i Kasperskolen).

Der vil ikke blive foretaget arkæologiske forundersøgelser forud for de kommende byggerier, men hvis der i forbindelse med de kommende jord- og anlægsarbejder på Baltorpplænen findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder, i form af fx bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8 § 27, stk.2.

MILJØVURDERING

Sammen med forslaget til Lokalplan 196 blev der udarbejdet en miljøscreening for at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Til belysning af de støjmæssige konsekvenser af den øgede biltrafik, som udviklingen af Baltorpplænen vil medføre, blev der udarbejdet et støjnotat vedr. støjbelastningen omkring Baltorpplænen/Baltoppen i dag og i den fremtidige situation, når hele lokalplanområdet er udbygget. Konklusionen var her, at den øgede trafik vil medføre et øget støjniveau på ca. 1 dB, hvilket næppe vil være hørbart. Se også ovenfor under afsnittet 'Trafikstøj'.

Der blev desuden udarbejdet et tilsynsnotat vedr. bilag IV-arter. Her er konklusionen, at et enkelt træ måske kan være egnet for flagermus. Der er ingen umiddelbare tegn på dette, men det skal undersøges ved en lytning.

På baggrund af den foretagne screening af lokalplanen var det Ballerup Kommunes vurdering, at der ikke er grundlag for at foretage en egentlig miljøvurdering af det kommende byudviklingsprojekt ved Baltorpplænen i Ballerup bymidte. Kommunen vil derfor ikke foretage en miljøvurdering af lokalplanen.

Miljøscreeningen (med bilag) blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget, med en klagefrist på 4 uger. Der blev ikke indgivet nogen klager over screeningen.

OFFENTLIG HØRING

Forslaget til Lokalplan 196 var i høring i 8 uger, fra 2. marts til 28. april 2021, og der blev holdt digitalt borgermøde om planen. Ved høringsfristens udløb var der indkommet 37 høringssvar. Lokalplanen er ændret/justeret på enkelte punkter, dels baseret på nogle af høringssvarene, dels fordi der undervejs i høringsperioden opstod spørgsmål, som affødte nogle præciseringer. Endelig udgår et af de to alternative byggefelter (C2/C3), mens det andet er fastholdt som egentligt byggefelt.

Lokalplan 196 for en ny bydel på Baltorplænen

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

§ 1 FORMÅL

- 1.1 Formålet med denne lokalplan er at muliggøre udbygning af et område ved Baltorpvvej i Ballerup, herunder
 - at fastlægge omfang og placering af ny bebyggelse i overensstemmelse med principperne på kortbilag 2,
 - at fastlægge anvendelsen af lokalplanens forskellige delområder til henholdsvis klimapark, kultur- og campusområde og boliger, med tilhørende vejanlæg,
 - at sikre at der anlægges en klimapark med anlæg til LAR/regnvandshåndtering, og beplantning der understøtter biodiversitet,
 - at fastlægge placering og udformning af veje, stier og parkering,
 - at sikre sammenhæng mellem bymidten og kultur- og campusfunktionerne omkring Baltoppen.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykses fra disse: 1no, 1nø, 1q og del af 7000bt Ballerup By, Ballerup.
- 2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanens område må overordnet anvendes til centerformål i form af boliger, større offentligt, rekreativt område (klimapark), fritidsformål, offentlige formål, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner.

De enkelte delområder udlægges til følgende anvendelser, jf. kortbilag 1:

Delområde 1: boligformål, etageboliger

Delområde 2: boligformål, etageboliger

Delområde 3: boligformål, etageboliger

Delområde 4: kultur- og undervisningsformål; fritidsformål

Delområde 5: fritidsformål; rekreativt område (offentlig klimapark)

Delområde 6: vej og parkering

Delområde 7: vej og parkering.

Note vedr. delområde 4: med undervisningsformål menes 'almindeligt' skolebyggeri, det vil sige med lokaler til klasseundervisning, administration og fælles faciliteter (fx kantine) etc. Der må således ikke etableres lokaler til værkstedsundervisning eller andet, der i henseende til miljøforhold kan sidestilles med erhvervsmæssige lokaler og medføre gener for omgivelserne i form af støj, lugt eller lignende.

§ 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler, i overensstemmelse med de principper, der fremgår af bilag 2.

Grunde må udstykkes ned til en størrelse svarende til bygningens grundareal plus eventuel kantzone (sokkeludstyknings).

Note: ved sokkeludstyknings, hvor forsyningslednings placeres i (privat fælles-) vej, skal grundejerne indgå i et fælles spildevandslaug (eller grundejerforening) med henblik på drift og vedligeholdelse af ledningsnettet, se også § 11.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Vejbetjening

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes således, jf. kortbilag 3:

- via to indkørsler fra Baltorpvej i vest til delområde 6,
- via to indkørsler fra Banetoften i øst til hhv. delområde 6 og delområde 7

Note: Den nordlige indkørsel fra Banetoften skal udføres med særligt sikkerhedsmæssigt fokus på de komplekse oversigtsforhold på stedet, herunder Banedanmarks lejlighedsvis tunge materialekørsel til arealerne langs banen.

Der må ikke etableres direkte indkørsel til området sydfra, dvs. fra den øst-vestgående del af Baltorpvej.

5.2 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 3.

Interne veje med parkering:

Vej I, II, III og V i delområde 6

Vej IV delområde 7.

Lokale stikveje uden parkering:

Vej VI og VII i delområde 1

Vej VIII (sivegade) i delområde 4; mulighed for handicapparkering og varelevering.

Dertil kommer mulighed for en sekundær, blind vej gennem en port i bebyggelsen på byggefelt C1 til levering af varer, sceneudstyr etc. til Baltoppen, jf. § 6.17 og bilag 3 Veje og Parkering.

Interne veje med parkering

- 5.3 De interne veje med parkering skal anlægges med nedenstående vejprofiler, jf. bilag 3 Veje og Parkering og bilag 6 Vejprofiler. Der skal anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger, fx ved krydsninger ud for åbninger ind til klimaparken sydfra. Den tilladte kørehastighed skal fastsættes til 40 km/t, og vejene skal udføres i overensstemmelse hermed.

Særligt for krydsningen mellem Stikvej VII og klimaparken gælder, at den skal udføres på en måde, så forbindelsen til klimaparken understøttes, og det grønne præg og sammenhængen til parken skal fremhæves med træer og/eller anden beplantning.

Vejprofil Vej I

Rabat mod Baltorpvej (syd)	min. 2 m bred – træerække bevares/etableres jf. bilag 4
Kørebane	7 m bred
Parkeringsfelt (begge sider)	5 m bredt v/vinkelret parkering 2,5 m bredt v/længdeparkering
Fortov langs nordside	1,8 m bredt
Kantzone langs nordside	min. 1,2 m bred

Vejprofil Vej II

Rabat mod Baltorpvej (vest)	min. 2 m bred – træerække bevares/etableres jf. bilag 4
Kørebane	7 m bred
Parkeringsfelt (begge sider)	5 m bredt (vinkelret parkering)
Fortov langs østside	1,8 m bredt
Kantzone langs østside	min. 1,2 m bred

Vejprofil Vej III

Kørebane	7 m bred
Parkeringsfelt (begge sider)	5 m bredt (vinkelret parkering)
Fortov i begge sider	1,8 meter brede
Kantzone i begge sider	min. 1,2 meter bred

Vejprofil Vej IV

Kørebane	7 m bred
Parkering	5 bred (vinkelret parkering)
Kantzone langs bygning	min. 1,2 meter bred
Fortov langs bygning	1,8 meter bredt

Vejprofil Vej V:

Rabat mod Baltorpvej (vest)	min. 2 m bred – træerække bevares/etableres jf. bilag 4
Kørebane	7 m bred
Parkering på begge sider	5 m bred (vinkelret parkering) eller 2 m bred (længdeparkering)

Lokale stikveje uden parkering

- 5.4 Stikvejene Vej VI og VII mellem karréerne i delområde 1 skal udføres på en måde, så det sikres, at al kørsel foregår ved lav hastighed og på de bløde trafikanters præmisser. Det kan fx ske ved at udlægge vejene som lege/opholdsarealer eller med hastighedsdæmpende foranstaltninger, evt. kombineret med ensretning mod nord, og med forsætninger og belægningsvalg der begrænser hastigheden; se også § 5.3.

Note: *hvis vejene anlægges som lege/opholdsgader, skal de udføres i henhold til 'Bekendtgørelse om vejafmærkning', § 23, E 51, Opholds- og legeområde, og 'Bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning', § 131.*

Arealerne ind mod boligkarréerne, skal udformes som grønne friarealer med private og halvprivate opholdsområder. Ved Vej VII skal det grønne udformes på en måde, så det naturligt leder til – og visuelt fremstår som en del af – klimaparken.

Sivevej VIII udlægges uden en egentlig kørebane, idet dette 'vejareal' er del af et torv/byrum (gågadezone) i campus/kulturområdet, jf. § 6.20.

Byrummet skal indrettes på en måde, så der er mulighed for sivetrafik (vare- og invalidekørsel), samtidig med at det fremstår med et urbant grønt præg i form af bede og træbeplantning, og med bænke og/eller andre siddemuligheder (fx trin og bedkanter).

Note: *formålet med ovennævnte bestemmelse er at sikre et fælles udeopholdsrum, som indbyder til ophold og aktiviteter, der kan understøtte kultur- og campusmiljøet.*

Der henvises til 'Bekendtgørelse om vejafmærkning', § 23, E 49 Gågade, samt 'Bekendtgørelse om anvendelse af vejafmærkning', § 129.

Stier

- 5.5 Pederstrupstiens tracé kan forlægges, så det kommer til at ligge i klimaparken, syd for, og parallelt med, byggefelt B5 – vejledende stitracé fremgår af bilag 3.

Den konkrete udformning (bredde, belægning, belysning etc.), og den præcise placering, af Pederstrupstien skal godkendes af Ballerup Kommune.

Af hensyn til den trafikale afvikling ved udkørslen fra Pederstrupstien skal der anlægges fortov og dobbeltrettet cykelsti langs Banetoftens vestlige side.

Note: *en del af tracéet til ovennævnte fortov og dobbeltrettede cykelsti kan ligge uden for lokalplanområdet.*

Der skal derudover anlægges et net af stier til både gående og cyklister i Klimaparken, så der skabes forbindelse internt i området og til omgivelserne. Der skal som minimum anlægges stier ud til Banetoften, til området ved Baltoppen og til vejene i delområde 6, samt en sti, der fører fra indgangen til parken i øst (Banetoften) til kultur-campusområdet ved Baltoppen i vest.

Note: *Klimaparkens konkrete udformning og indretning fastlægges i et senere paralleloppdrag; i den forbindelse skal stinettet gennem Klimaparken fastlægges*

nærmere, både hvad angår placering af stitracéer, og stiernes profil og udformning.

Cykelparkering

5.6 Der skal anlægges 1,8 cykel-parkeringsplads pr. bolig.

For bebyggelse til kultur- og undervisningsformål skal der etableres en offentligt tilgængelig cykel-parkeringsplads pr. 10 publikumssæder i kulturinstitutioner (teater/spillested/biograf).

Til undervisningsformål skal der anlægges 5 cykel-parkeringspladser pr. 10 studerende. Mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 10 studerende skal anlægges på terræn og være offentligt tilgængelig. Derudover kan cykelparkering placeres i (evt. aflåst) kælder med adgang for studerende og ansatte.

Bilparkering

5.7 Der skal anlægges bilparkering efter følgende normer:

0,6 p-plads pr. bolig

1 p-plads pr. 55 m² bebyggelse til undervisnings- og foreningsformål

1 p-plads pr. 7,5 publikumssæder i kulturinstitutioner (teater/spillested/biograf).

Forudsat at parkeringspladserne er offentligt tilgængelige, må antallet af p-pladser - på grund af muligheden for dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne dag/aften - reduceres. Det vil sige, at antallet af p-pladser for hver enkelt bebyggelse inden for området må reduceres med op til 20% i forhold til ovenstående parkeringsnormer. Denne reduktionsmulighed er konkret baseret på - og betinget af - den planlagte fordeling mellem boliger, kulturinstitutioner, undervisnings- og foreningsformål.

Parkeringsbehovet skal dækkes med p-pladser følgende steder, jf. kortbilag 3:

- langs de interne veje, Vej I, II og III, i delområde 6
- langs den interne vej IV i delområde 7
- langs Vej V i delområde 6

5.8 Parkeringsarealer skal anlægges med permeabel belægning. Båse til handicap-parkering skal dog have fast underlag af hensyn til færdsel med kørestole. Som alternativ til permeable belægninger må der etableres anlæg, som på anden måde kan bidrage til at håndtere regnvand fra de belagte arealer, fx regnbede langs vejene.

Note: *bestemmelsen har til formål at sikre, at regnvand på parkeringsarealer så vidt muligt forsinkes og/eller nedsives, så det ikke belaster kloaksystemet unødigt. Selvom området ikke er egnet til nedsivning, kan regnvand på anden vis opsamles, forsinkes og fordampes - dette kan gøres på flere måder.*

5.9 Parkering til de enkelte byggerier inden for lokalplanområdet skal etableres på de fælles vej- og parkeringsarealer i delområderne 6 og 7, jf. § 5.7, eventuelt suppleret med privat kælderparkering, jf. § 5.10.

Note: der er ikke krav om, at parkering skal etableres på egen grund.
Parkeringsprincippet for lokalplanområdet er, at der bliver tale om sokkeludstyknings til bebyggelserne, og at al parkering skal ske langs de interne veje.

5.10 Uanset ovenstående bestemmelse (§ 5.9) må der inden for delområde 1 (byggefeltene B1, B2 og B3) etableres privat parkering i p-kælder som led i opfyldelsen af parkeringsnormen, jf. § 5.7.

Hvis der etableres privat parkering i kælder, kan der for hver parkeringsplads, der anlægges i kælder, reduceres med 0,5 parkeringsplads på terræn.

Note: den højere beregningsnorm for p-kældre baserer sig på, at parkering i kælder ikke er offentlig tilgængelig, ikke kan dobbeltudnyttes, og dermed ikke kan indgå fuldt ud i det samlede parkeringsregnskab, jf. note til § 5.7.

5.11 Der skal i forbindelse med etablering af nye parkeringspladser etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

Note: med hensyn til omfang henvises der til de til enhver tid gældende statslige og/eller kommunale regler og bekendtgørelser vedr. ladestandere.

5.12 Alle interne veje og stier skal udføres på en måde, så der sikres god tilgængelighed i henhold til gældende standarder, både med hensyn til belægninger, belysning og placering af beplantning og inventar.

5.13 Til varetagelse af driften af de fælles parkeringsområder skal der etableres et vejlaug, som alle bebyggelser i området er forpligtede til at være med i. Alternativt kan det varetages af en fælles grundejerforening, jf. §§ 11 og 12.

5.14 Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. samt langtidsparkering af vare- og lastbiler og trailere med en totalvægt over 3.500 kg må ikke finde sted.

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

5.15 Parkering af ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG, UDFORMNING OG PLACERING

- 6.1 Al ny bebyggelse, inklusive (evt. hævede) kantzoner (jf. §§ 6.5, 6.9 og 6.12) samt eventuelle skure/udhuse skal placeres inden for de vejledende byggefelter, der er vist på kortbilag 2.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 105. Byggemulighedernes fordeling på delområderne fremgår af nedenstående paragraffer.

Note: lokalplanen ledsages af tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2020, som sikrer overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan med hensyn til bebyggelsesprocent. De konkrete byggemuligheder for de enkelte delområder fremgår af bestemmelserne nedenfor i denne paragraf.

Delområde 1

- 6.3 Inden for delområde 1 må det samlede etageareal ikke overstige 25.300 m².

Bebyggelse skal opføres i 4-5 etager.

Derudover kan der etableres en yderligere etage, som udelukkende må anvendes til tagterrasse. En sådan tagterrasse skal være åben, men kan suppleres med mindre åbne overdækninger, væksthuse og lign.

Bygningshøjden må være maks 19,3 meter, målt fra godkendt terræn til bygningens højeste punkt.

Det vil sige, at det er inklusive eventuelle teknikhuse, væksthuse og lignende på taget.

Note: Ved udregning af etageantallet medregnes større tagterrasser som regel, jf. Bygningsreglementet.

Bygningsdybden må være maks 10,6 meter, målt fra yderfacade til yderfacade.

- 6.4 De tre byggefelter B1, B2 og B3 skal hver rumme en sluttet boligkarré omkring et gårdrum, jf. principperne på bilag 2 og bilag 5.

Etageantallet skal varieres, således at der bygges i både 4 og 5 etager inden for hvert byggefelt, svarende til minimum to højdeskift i hver karré.

Bebyggelserne og gårdrummene må placeres på en sokkel med en højde på maks 0,8 meter målt fra godkendt terræn (jf. § 8.14).

Der kan etableres portåbninger udefra til karréernes indre gårdrum.

- 6.5 Alle boliger skal have en opholdsaltan eller (evt. hævet) terrasse på minimum 3,5 m².

Langs alle bebyggelsernes facader må der – inden for byggefeltet – etableres

kantzoner til ophold i tilknytning til boligerne. Kantzonerne må være hævede op til 0,8 meter over terræn.

Note: formålet med den høje sokkel er dels at hæve gulvniveauet for stuelejligheder for at mindske indbliksgener fra forbipasserende, dels af give mulighed for private, hævede kantzoner (terrasser) til lejlighederne.
Et tilsvarende hævet gårdrum betyder, at lysforholdene bliver bedre på opholdsarealerne inde i karréen.

- 6.6 Der må etableres hel eller delvis kælder til bilparkering, cykelkælder, teknikrum, depoter og lignende. Det skal sikres, at der – udover eventuel cykelparkering i kælder - etableres cykelparkering på terræn, som kan tilgodese besøgendes behov.

Delområde 2

- 6.7 Inden for delområde 2 må det samlede etageareal ikke overstige 5.000 m².

Byggefelt B4 må bebygges i 4-6 etager, maks 22,3 meter.

Bygningshøjden skal måles fra godkendt terræn til bygningens højeste punkt, det vil sige at det er inklusive eventuelle teknikhuse, væksthuse og lignende på taget.

Bebyggelsens højde skal trappes ned, så den er højest mod øst (ved stationen) og lavest mod vest, jf. bilag 2.

Note: det er et princip inden for lokalplanområdet, at bebyggelserne må være højere, jo nærmere de ligger på stationen og bymidten.

Der kan etableres en yderligere etage, som udelukkende må anvendes til tagterrasse. En sådan tagterrasse skal være åben, men kan suppleres med mindre åbne overdækninger, væksthuse og lign.

Bygningsdybden må være maks 10,6 meter, målt fra yderfacade til yderfacade.

- 6.8 Inden for byggefelt B4 skal bebyggelse opføres som sammenhængende bebyggelse i overensstemmelse med de principper, der fremgår af bilag 5 Illustrationsplan.

Bebyggelsen skal placeres med minimum 1/3 af facadelængden i den facadelinje mod syd, som fremgår af bilag 2. Den resterende del af facaden må trækkes tilbage fra facadelinjen med 1,2 meter pr. forskydning, således at der sker to tilbage-trækninger af facaden, jf. principperne på bilag 2.

Bebyggelse skal desuden visuelt brydes op med minimum to spring i etagehøjden (jf. § 6.4.)

- 6.9 Alle boliger skal have en opholdsaltan eller en (evt. hævet) terrasse i kantzone.

Der skal – inden for byggefeltet - anlægges kantzoner på alle sider af bebyggelsen: afstands-kantzoner mod nord og øst, og opholds-kantzoner mod syd og vest.

Afstands-kantzoner skal have en dybde på minimum 1,2 meter, målt ud fra facaden.

Opholds-kantzoner (terrasser) skal have en dybde på minimum 2,4 meter, målt ud fra facaden.

Kantzonerne må være hævede i forhold til det omgivende terræn, dog max 0,8 m.

- 6.10 Der må etableres hel eller delvis kælder til bilparkering, cykelkælder, depoter, teknikrum og lignende. Det skal sikres, at der – udover eventuel cykelparkering i kælder - etableres cykelparkering på terræn, som kan tilgodese besøgendes behov.

Delområde 3

- 6.11 Inden for delområde 3 må det samlede etageareal ikke overstige 9.900 m².

Bebyggelse må opføres i 4-7 etager.

Bygningshøjden må være maks 25,3 meter, målt fra godkendt terræn til bygningens højeste punkt, det vil sige at det er inklusive eventuelle teknikhuse, væksthuse og lignende på taget.

Bebyggelse må kun opføres i 7 etager inden for det område af byggefeltet, som er markeret hertil på bilag 2.

Bebyggelsens højde skal trappes ned, så den er højest mod øst (ved stationen) og lavest mod vest (ved Baltoppen), jf. bilag 2 og note til § 6.7.

Der må etableres en yderligere etage, som udelukkende må anvendes til tagterrasse; det gælder dog ikke på den del af bygningen, som er i 7 etager.

En sådan tagterrasse skal være åben, men kan suppleres med mindre åbne overdækninger, væksthuse og lign.

Bygningsdybden må variere mellem 10,6 og 11,8 meter, målt fra yderfacade til yderfacade.

- 6.12 Alle boliger skal enten have opholdsaltan eller (evt. hævet) terrasse i kantzone ud mod klimaparken.

- 6.13 Bebyggelse inden for byggefelt B5 skal udformes som en sammenhængende kantbebyggelse, der skal gennembydes af gennemgående opgange eller portåbninger.

Langs med bebyggelsens gavle og langs med facaden mod nordøst skal der – inden for byggefeltet - etableres en kantzone (afstandszone) med en bredde på minimum 0,5 meter mellem facaden og fortov/vejareal.

Langs sydvest-siden mod Klimaparken skal der – inden for byggefeltet - etableres en kantzone til ophold (terrasse) i tilknytning til boligerne. Disse opholdszoner må have en dybde på op til 2,4 meter, målt fra facaden, se også § 8.6.

Opholds-kantzonen må være hævet op til 0,8 meter i forhold til det omgivende terræn.

6.14 Der må etableres hel eller delvis kælder til cykelparkering, depoter, teknikrum og lignende. Det skal sikres, at der etableres cykelparkering på terræn, som kan tilgodese besøgendes behov.

Delområde 4

6.15 Inden for delområde 4 må det samlede etageareal ikke overstige 25.500 m².

Der må opføres max 11.100 m² ny bebyggelse inden for delområdet.

Byggemuligheden fordeler sig således:

7.000 etagemeter til undervisningsformål;

1.400 etagemeter til kultur/foreningsformål;

700 m² til kantine/café i forbindelse med undervisningsinstitutioner;

2.000 etagemeter til foyer/café i forbindelse med Baltoppen Live .

6.16 Der udlægges tre nye, vejledende byggefelt, C1, C2, og C3, hvor der må opføres ny bebyggelse.

Note: Nybyggeri i byggefelt C1 og C3 kræver nedrivning af eksisterende bebyggelse.

6.17 I byggefelt C1 må der bygges i 3-4 etager.

Derudover kan der etableres en yderligere etage, som udelukkende må anvendes til tagterrace. En sådan tagterrace skal være åben, men kan suppleres med mindre åbne overdækninger, væksthuse og lign.

Bygningshøjden må være maks 22 meter, målt fra godkendt terræn til bygningens højeste punkt, det vil sige inklusive eventuelle teknikhuse, væksthuse og lignende på taget.

Der må etableres en port i bygningen til gennemkørsel med varer, sceneudstyr og lignende til Baltoppen, jf. § 5.2.

6.18 I byggefelt C2 må der opføres nybyggeri i 2-3 etager.

Bygningshøjden må være maks 13,5 meter, målt fra godkendt terræn til bygningens højeste punkt, det vil sige inklusive eventuelle teknikhuse, væksthuse og lignende på taget.

Der kan etableres en yderligere etage, som udelukkende må anvendes til tagterrace. En sådan tagterrace skal være åben, men kan suppleres med mindre overdækninger, drivhuse og lign.

6.19 I byggefelt C3 kan Baltoppen Live udbygges med foyer, café og lignende i maks. to etager, som skal tilpasse sig Baltoppen Lives hovedbygning.

6.20 Arealet mellem byggefelt C1 og de eksisterende bygninger i delområdet (vest for Baltoppen) skal disponeres som et fælles opholdsareal: et urbant byrum (gågade/*shared space*), jf. § 5.4 samt bilag 3.

6.21 Der må etableres hel eller delvis kælder til cykelparkering, depoter, teknikrum og lignende.

Delområde 5 – Klimapark

6.22 I delområde 5 må der ikke etableres bebyggelse.

Der kan dog etableres mindre strukturer og anlæg, der understøtter de rekreative aktiviteter i området, fx grilloverdækning, pergola, drivhus eller lignende.

Se også note til § 5.5.

Delområde 6 og 7 – veje og parkering

6.23 I delområderne 6 og 7 må der ikke etableres egentlig bebyggelse. Der kan dog etableres mindre skure og overdækninger til fx affaldshåndtering eller cykelparkering.

Generelt

6.24 Alle boliger skal have adgang via en trappeopgang med indgang fra en vej eller stikvej.

Der må ikke etableres adgang via altangange, jf. § 7.7.

6.25 Skure og overdækninger må ikke være højere end 3,5 meter. De skal placeres minimum 1 meter fra vejkanten og under hensyntagen til oversigtsforholdene i vej-/stikrydsninger.

6.26 Alle boliger skal have min. 3 m² depot, enten internt i boligen eller i loft- eller kælderdepot.

6.27 Facadebeklædninger skal udføres på en måde, så den blottede sokkel på intet sted er mere end 30 cm høj.

Dette gælder dog ikke ved hævede kantzoner; her kan der i stedet for facadebeklædning etableres støttemur. Støttemur må udføres i cortenstål eller træ (fx træsveller); der må ikke benyttes beton.

6.28 Ubenyttede byggefelter skal indgå i park- eller byrum, således at de – indtil de bebygges – kan ligge hen som fælles friareal. Se også § 6.18.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

- 7.1 Facader skal primært fremstå i tegl i form af mursten (ikke skærmtegl). Mindre facadepartier må udføres med andre materialer, herunder glas, træ og metalplader.

Der må ikke anvendes facadematerialer, som efter Kommunalbestyrelsens vurdering kan medføre blændingsgener for omgivelserne.

- 7.2 De enkelte byggerier skal variere i forhold til hinanden gennem variation af forbandter, tegl- og fugefarver, vinduesformater etc. Ingen bygning må have helt samme facadeudtryk som nabobygningerne.

- 7.3 Alle facader og gavle i en bebyggelse skal udføres i samme kvalitet og med samme detaljeringsgrad til alle sider, hvad enten det er ud til gaden, til parken eller til en stikvej eller passage mellem bygningerne.

Alle lejligheder, som ligger ud mod en gavl, skal have vinduer i gavlen.

Note: *formålet med denne bestemmelse er at sikre, at der ikke opstår 'bagsider', forstået som kedelige eller lukkede facader. Samtidig bidrager vinduer i alle facader til øget tryk i området.*

Tage

- 7.4 Tage skal udføres som flade tage (med skjult taghældning) eller sadeltage.

Sadeltage må være belagt med tegl-tagsten, skifer eller matte metalplader.

Tagflader, hvor der ikke etableres tagterrasse, skal udføres som grønt tag, fx med sedum eller lignende. Alternativt skal der etableres solcelleanlæg som en integreret del af tagfladen og bygningens ydre fremtræden - eventuelt i kombination med det grønne tag.

Solceller skal være antirefleksbehandlet.

Note: *bestemmelsen om grønne tage har til formål at sikre, at regnvand så vidt muligt tilbageholdes og forsinkes på tagene i stedet for at blive ledt direkte til kloaksystemet. Samtidig har de grønne tage en betydning for temperatur og mikroklima, fx i forbindelse med varme somre.*

Eventuelle teknikhuse på tag skal have lukkede facader og tilpasses bebyggelsens samlede facadeudtryk med hensyn til materialer og/eller farver og rykkes mindst 1,5 meter tilbage fra facadeflugt.

Altaner, terrasser og kantzoner

- 7.5 Alle boliger over stueplan skal have en opholdsaltan.

Alle boliger i stueplan skal have adgang til et privat udendørs areal (terrasse, hævet kantzone eller lignende).

7.6 Der må etableres tagterrasser, jf. §§ 6.6, 6.7, 6.17 og 6.18.

Note: Ved udregning af etageantallet medregnes større tagterrasser som regel, jf. Bygningsreglementet.

Værn på tagterrasser kan udføres som brystning i tegl eller alternativt som værn i glas eller stål med samme udtryk som den pågældende bygnings altanværn.

7.7 Der må ikke etableres altangange som adgang til boligerne, se også § 6.24.

Note: baggrunden for denne bestemmelse er, at altangange medfører væsentlige indbliksgener og dårlige lysforhold i de enkelte lejligheder, med en nedsat anvendelsesmulighed for de rum som ligger ud til altangangen.

7.8 Hvis der opsættes markiser, skal det inden for hver enkelt bebyggelse ske efter en samlet plan, som skal godkendes af Ballerup Kommune.

Skiltning på bygninger

7.9 På boligbebyggelse må der opsættes skiltning med husnummer og navnetavle med ringeknapper.

Øvrig skiltning i forbindelse med kultur- og campusaktiviteter skal godkendes af Ballerup Kommune.

Tekniske anlæg

7.10 Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger eller terræn, eller på anden måde ved placering og udformning tilpasses omgivelserne, så de ikke virker skæmmende i byrum, klimapark eller de fælles friarealer.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Klimapark

Klimaparken skal indrettes som offentlig park med muligheder for friluftaktiviteter, ophold og leg.

Parken skal kunne håndtere regnvand med forsinkelse ved større regnhændelser, jf. § 10.4.

Klimaparken skal have et naturligt/'vildt' præg, vekslende med mere plejede arealer til ophold og leg, samt stier anlagt i grus. Parken skal anlægges med størst muligt

fokus på biodiversitet, og vildtvoksende områder skal anlægges, så de understøtter bevægelse på kryds og tværs i parken.

Adgangsarealer, der fører til klimaparken fra omgivelserne, skal have beplantningsmæssigt genkendelige fællestræk med parken, så de opfattes som en naturlig del af klimaparken.

Pladsdannelsen ved Banetoften (i områdets nordøstlige hjørne) skal udformes, så den – trods hel eller delvis belægning – indgår som en del af klimaparken.

Ligeledes skal den brede passage mellem byggefelt B2 og B3 (jf. bilag 2) udformes på en måde, så den med hensyn til udtryk og beplantning danner en naturlig forbindelse til parken.

Beplantning i parken skal bidrage til at sikre parken som en klimapark, herunder planter, der egner sig til regnbede - træer, græsser, buske og stauder der tåler at stå i vand i perioder. Valget af planter/arter skal understøtte biologisk mangfoldighed i parken.

Parkens træer skal være fuldkronede solitære træer eller træer i grupper i et irregulært system. Der skal plantes i bunddække, stauder, vildgræsser eller i klippet/højt græs med blomsterløg.

'Hovedstien' gennem parken, som binder Baltoppen-området sammen med bymidten og stationen, jf. bilag 3, skal anlægges i en permeabel belægning, der egner sig både for gående og cyklende.

Øvrige stier skal anlægges i grus eller anden permeabel belægning – af hensyn både til parkens 'naturlige' udtryk og til håndteringen af regnvand (forsinkelse, fordampning, evt. nedsivning).

Note: Det konkrete plantevalg, udformning af anlæg til regnvandshåndtering og øvrigt indhold af Klimaparken skal fastlægges særskilt i et parallelopdrag, der også skal opstille definitioner og målbare parametre for Klimaparken, jf. note til § 5.5.

Friarealer

8.2 Bolignære fri-/opholdsarealer

Ved Byggefelt B1, B2 og B3

Boligerne i B1, B2 og B3 har deres opholdsarealer i kantzone/terrasse eller på opholdsaltaner samt i bebyggelsens gårdrum.

Derudover kan der etableres tagterrasse, jf. § 6.

Gårdrummene skal fungere som fælles opholdsarealer og være tilgængelige for områdets beboere.

Opholdsarealer på terræn skal indrettes efter brugernes behov og kan benyttes til fælles opholdssteder. Der kan etableres legeredskaber, køkkenhave, beplantning mv.

Der skal etableres de fornødne anlæg til håndtering af regnvand, jf. § 10.

Beplantninger skal etableres med lav beplantning og lysåbne træer af hensyn til lys/skyggeforhold i gårdrummene og i boligerne omkring dem.

Ved byggefelt B4 og B5

Boligerne i B5 har opholdsarealer i kantzone og på opholdsaltaner plus direkte adgang til klimaparken. Derudover er der mulighed for etablering af tagterrasser, jf. § 6.

***Note:** opholdsareal defineres som alt det ubebyggede areal, fratrukket vej- og parkeringsarealer, men inklusive gang- og cykelstier.*

8.3 Urbant byrum i delområde 4

Belagte arealer i Kultur- og Campus området skal suppleres med beplantning, der skal sikre et grønt volumen mellem bygningerne.

Træer og eventuel underbeplantning skal have bymæssig karakter. Bede skal understreges af kanter, der indpasses i belægningen, og bedkanter skal udformes, så de bidrager til at mindske saltskader på træer og underbeplantning i vinterhalvåret.

***Note:** høje bedkanter kan eventuelt udformes på en måde, så de kan fungere som uformelle siddesteder.*

Træer - solitære træer eller i grupper - skal enten stå i bede med underbeplantning, i flader af grus eller etableres med træhulsriste.

Det skal sikres, at træer og underbeplantning får gode vækstbetingelser med tilstrækkelige jordvoluminer, eventuelt med rodkassetter.

Der skal etableres anlæg til håndtering af regnvand, fx i form af regnbede.

Kantzoner

- 8.4 De dele af kantzonerne, der anvendes til ankomstarealer, cykelparkering, affaldsstationer og lignende, skal etableres med fast belægning i niveau med det tilstødende fortov af hensyn til tilgængeligheden. Derudover må der ikke anvendes belægning i kantzonerne.

Belægningstypen skal enten tilpasses fortovets belægning eller den belægning, der anvendes på bebyggelsens øvrige fælles færdselsarealer.

Arealer til ophold må etableres med grus, græs eller stenmel. Derudover skal kantzonerne fremstå grønne, jf. § 8.13.

- 8.5 Bede i kantzonerne skal etableres med beplantning i form af bunddække, græsser, stauder og/eller lave buske, evt. i kombination med mindre solitære træer.

For at sikre tryghed og overblik i gaderummene skal buske i kantzonerne holdes i en højde af maks 1 meter, og træer skal være opstammede.

8.6 Kantzonerne må hæves maks 0,8 meter til niveau med stueejlighederne.

Kantzoner med en højde over 0,15 meter skal udføres med en kant/støttemur i corten-stål eller træ, jf § 6.27 og med et integreret kantbed. Inden for hvert af lokalplanens delområder skal disse kanter skal være ensartede med hensyn til materialer og udformning.

Hævede kantzoner må ikke føres forbi opgange og portåbninger, da disse skal etableres med niveaufri adgang.

Højden på kantzonens bedkanter må være maks 0,95 meter målt fra terræn (det vil sige minimum 0,15 m højere end 'gulvet' i den hævede kantzone).

Bedets dybde indgår i terrassens/kantzonzens samlede dybde målt fra facaden, jf § 6.13.

Beplantning i kantzone-bedet kan være stauder, græsser og/eller mindre busketter.

Kantzone og bed med beplantning må have en samlet højde på maks 1,60 m målt fra terræn (dvs. til overkant af hækken/bepantningen).

8.7 Der må etableres afskærmende hegn omkring boligernes terrasser/hævede kantzoner efter følgende regler:

- Hegn mod nabo skal etableres vinkelret på facaden og må ikke have en højde over 1,5 meter.
- Hegn mod vej eller fællesarealer skal etableres parallelt med bygningens facade og skal holdes i en højde af maks 1 meter.

I hævede kantzoner/plantebede kan stauder og græsser sammen med mindre hække udgøre et levende hegn.

Der må opsættes åbent trådhegn på indersiden af levende hæk af bøg i en maks højde på 1 meter målt fra terræn.

Belysning

8.8 Belysning langs interne veje og stikveje skal udføres i overensstemmelse med kommunens gældende Belysningsplan.

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

Belysning må ikke medføre blændingsgener for beboere eller forbipasserende.

8.9 I klimaparken og i byrummet i delområde 4 (kultur/campus-området) kan der

etableres særlig og stedsspecifik belysning til markering af disse byrums særlige karakter.

Note: dette er i overensstemmelse med Belysningsplanen, som giver mulighed for at anvende forskellige armaturer i bymidter, på pladser og i parker, afhængig af områdets arkitektur og karakter.

Beplantning på vej/parkeringsarealer

8.10 Langs de interne veje inden for lokalområdet (delområde 6 og 7) skal der med jævne mellemrum etableres opstammede vejtræer, eventuelt med varierende underplantninger i maks en meters højde. Disse plantninger skal bidrage til at give et grønt præg og modvirke ensformige parkeringszoner.

Note: bestemmelsen om opstamning af træer og maksimal højde af underbeplantningen har til formål at sikre overblik og tryghed på vejen ved at undgå høje, tætte og utryghedsskabende busketter eller lignende.

Træer langs veje og parkeringsarealer skal være robuste bytræer.

Note: Træer kan fx være af arten Acer (bl.a. ahorn, løn eller navr) med et spænd af varierende efterårsfarver. På området findes i dag træerækker af spidsløn.

Bede/bedkanter skal udformes, så de bidrager til at mindske saltskader på træer og underbeplantning i vinterhalvåret.

Det skal sikres, at træer og underbeplantning får gode vækstbetingelser med tilstrækkelige jordvoluminer, fx med rodkassetter.

Før der kan gives byggetilladelse til ny bebyggelse, skal der foreligge en plan eller redegørelse, som angiver, hvordan der tages vare på eksisterende træer (krone og rødder) under anlægsarbejdet, jf. § 12.

Hegn

8.11 Der må ikke hegnes i skel mod vejene i området; der må dog gerne etableres rækker af opstammede træer, jf. § 8.10.

Der må ikke etableres nogen form for faste hegn (stakitter) inden for lokalplanområdet, bortset fra altanværn og lignende sikkerhedsværn, fx ved tagterrasser, samt til afskærmning af områder til affaldshåndtering.

Vedr. hegning af private kantzoner, se § 8.6.

Belægninger

8.12 Faste belægninger skal holdes på et minimum.

Note: der henvises til Ballerup Kommunes spildevandsplan med hensyn til belægningsgrad og krav vedr. afledning til kloak.

- 8.13 Arealet mellem fortove og facader skal være grønt/beplantet (ikke-befæstet). Dog skal adgangsstier til gadedøre, områder til cykelparkering etc. have fast belægning af hensyn til tilgængeligheden. Se også §§ 8.4 og 8.5.

Note: Bestemmelsen om at begrænse de faste belægninger har til formål at sikre, at regnvand kan forsinkes, tilbageholdes og evt. i nogen grad nedsives ved hjælp af beplantning eller græs, i stedet for at ledes direkte via en fast belægning til kloaksystemet. Samtidig har beplantning betydning for mikroklimaet i byen, fx i forbindelse med varme somre.

Vedr. belægning på veje og parkeringsarealer henvises også til § 5.

- 8.14 Der skal udarbejdes en overordnet koteplan for hele området, inden der kan gives tilladelse til ny bebyggelse inden for lokalplanområdet. Koteplanen skal godkendes af Ballerup Kommune.

Note: formålet med denne bestemmelse er at sikre terrænmæssig sammenhæng mellem de omgivende veje og stier og de nye bebyggelser/anlæg inden for lokalplanområdet.

Der må foretages de nødvendige terrænreguleringer til håndtering af ekstreme regnhændelser og til sikring af afvanding, jf. § 10.

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter kræver forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

Skråningsanlæg må ikke være stejlere end 1:3.

§ 9 BEVARINGSBESTEMMELSER

- 9.1 Inden for lokalplanområdet er der udpeget eksisterende beplantning, mærket A, der i videst muligt omfang skal bevares jf. bilag 4.

Træerne er udpeget med udgangspunkt i æstetik og sundhed.

Ved udpegede træerækker er det ikke det enkelte træ, men den samlede beplantningsstruktur og -volumen, der har en særlig værdi.

Hvis det viser sig nødvendigt at fjerne A-markerede træer, skal de, efter aftale med Ballerup Kommune, erstattes af nye og tilsvarende træer mht. art og størrelse.

Kronenedskæringer (topkapning og lignende) på disse træer skal så vidt muligt undgås.

Træer og beplantning mærket B bør bevares, såfremt de kan indpasses i områdets nye udformning.

Træer og beplantning mærket C vurderes at have begrænset levetid og må fjernes.

- 9.2 I forbindelse med anlægsarbejder skal eksisterende træer sikres med fast hegn i anlægsperioden, således at der tages vare på både trækroner og rødder.

§ 10 MILJØ OG FORSYNING

Støj

- 10.1 Ny bebyggelse skal overholde gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj i beboelsesrum og på friarealer.

Note: *på grund af trafikstøj fra Baltorpvej kan det blive nødvendigt med særlige støjdæmpende bygningsmæssige tiltag, fx i form af ekstra støj-isolerende vinduer. Der henvises til Miljøstyrelsen vejledning 4/2007 "Støj fra veje".*

- 10.2 Ny bebyggelse skal udføres på en måde, så Miljøstyrelsens vedledende grænseværdier for jernbanestøj skal overholdes.

Note: *Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner".*

Regnvandshåndtering/LAR

- 10.3 Lokalplanområdet er mindre egnet til nedsivning.
Derfor skal der i forbindelse med bebyggelser etableres anlæg til forsinkelse og fordampning af regnvand inden for lokalplanområdet, fx i form af vandrender, regnbede, grønne tage eller lignende.
- 10.4 Klimaparken skal kunne håndtere regnvand med forsinkelse, fordampning og evt. nedsivning af vandet ved større regnhændelser.

Der skal etableres minimum ét regnvandsbassin med permanent vandspejl. Bassinstørrelse skal fastlægges i den endelige projektering af klimaparken, jf. note til § 8.1.

Note: *Ballerup Kommune har fået udarbejdet en analyse af bassinbehov ved forskellige regnhændelser. Heri er behovet estimeret til mellem 1.000 m³ (svarende til 'klimatilpasset hverdagsregn') og 5.000 m³ (svarende til 'meget sjældne skybrud').*

Bassinet skal både kunne rumme regnvand fra selve lokalplanområdet og det regnvand, som løber til området udefra.

Der skal derudover på udvalgte steder etableres regnbede, render eller lavninger, hvor der i perioder kan stå åbent vand.

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

10.5 Der skal søges om tilslutningstilladelse for regn- og spildevand.

Note: der henvises til Ballerup Kommunes Spildevandsplan.

Varmeforsyning

10.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

Affaldshåndtering

10.7 Der skal etableres nedgravet affaldssystem.

Renovationsløsningen skal følge opstillingsprincipperne fra I/S Vestforbrænding.

Containere og/eller nedgravet affaldssystem skal placeres langs området's vej-arealer på en sådan måde, at der sikres god adgang for alle beboere samt for renovationskøretøjer. Der må højst være 50 meter fra opgangsdøre til nærmeste affaldsindkast.

Eventuelle affaldsskure/-indhegninger skal være ventilerede og med tag, og de skal udseendemæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse.

Note: Uanset om der er tale om affaldshåndtering på terræn eller som nedgravet system, skal affaldsstationer/arealer til affaldshåndtering indrettes, så de lever op til det til enhver tid gældende affaldsregulativ for Ballerup Kommune, fx med hensyn til indretning, antal fraktioner, tilgængelighed etc.

10.8 Håndtering af affald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende regulativer.

Luftforurening

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

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

§ 11 GRUNDEJERFORNINGER M.V.

11.1 Alle fremtidige bebyggelser og kommunale ejendomme inden for lokalplanområdet skal indgå i et fælles vejlaug, som skal varetage drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets private fællesveje.

11.2 Alle fremtidige bebyggelser og kommunale ejendomme inden for lokalplanområdet skal indgå i et fælles spildevandslaug, som skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets ledningsnet.

11.3 Hvis der etableres en fælles grundejerforening for alle fremtidige og kommunale grundejere inden for lokalplanområdet, kan denne varetage ovenstående opgaver, jf. §§ 11.1 og 11.2, og kravet om etablering af spildevandslaug og vejlaug bortfalder i så fald.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

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

12.2 Der skal oprettes en fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet, hvortil der er medlemspligt. Den fælles grundejerforening skal varetage drift og vedligeholdelse af vej- og parkeringsarealer, ledningsanlæg, fællesarealer etc.

12.3 Skulle de eksisterende ejendomme inden for lokalplanområdet ikke ønske at blive medlem af den fælles grundejerforening, skal der oprettes:

- Et fælles vejlaug for hele lokalplanområdet jf. § 5.13 samt §§ 11.1 og 11.3.
- Et fælles spildevandslaug for hele lokalplanområdet, jf. note til § 4.1 samt §§ 11.2 og 11.3.

12.4 Der skal etableres parkering for biler og cykler i henhold til normerne i § 5, inden ny bebyggelse kan tages i brug.

12.5 Inden der kan gives tilladelse til bygge- eller anlægsprojekter, skal der foreligge en plan en plan eller redegørelse for, hvordan der tages vare på eksisterende træer (krone og rødder) under anlægsarbejdet.

§ 13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

13.1 Lokalplan 73 erstattes i sin helhed af denne nye Lokalplan 196, mens Lokalplan 095 aflyses for så vidt angår det område, som den nye lokalplan omfatter ('lagkagestykket' ved Banetoften), jf. redegørelsen s. 11.

Note: Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 073 for Ellegårdskolen (vedtaget i 1993). Det nuværende parkeringsareal ('lagkagestykket') i det nordøstlige hjørne er desuden omfattet af Lokalplan 095 for Ballerup Centret (vedtaget 1997).

13.2 Følgende servitutter aflyses helt eller delvist:

04.09.1975-18525-06 Dok. om færdselsret mv, parkering mv.
Påtaleberettiget er Ballerup Kommune samt Københavns Amtskommune.

03.07.1998-21209-06 Dok. om sti, mv.
Påtaleberettiget er Ballerup Kommune samt de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 1q og 1no, Ballerup By, Pederstrup.

07.1998-21212-06 Dok.om brandudgange, flugtveje, mv.
Påtaleberettiget er Ballerup Kommune samt de til enhver tid værende ejere af matr. nr. 1q og 1no, Ballerup By, Pederstrup.

02.11.1936-7109-06 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Påtaleberettiget er sælger af grunden og øvrige ejere i parcelejerforeningen.

02.11.1936-7110-06 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Påtaleberettiget er sælger af grunden og øvrige ejere i parcelejerforeningen.

24.06.1938-3347-06 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Påtaleberettiget er sælger af grunden og øvrige ejere i parcelejerforeningen.

01.08.1939-5031-06 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Påtaleberettiget er sælger af grunden og øvrige ejere i parcelejerforeningen.

30.05.1944-2930-06 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Påtaleberettiget er sælger af grunden og øvrige ejere i parcelejerforeningen.

30.05.1944-2927-06 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Påtaleberettiget er sælger af grunden og øvrige ejere i parcelejerforeningen.

30.05.1944-2929-06 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Påtaleberettiget er sælger af grunden og øvrige ejere i parcelejerforeningen.

28.10.1968-15625-06 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv. fra Ellegårdens varmecentral.
Påtaleberettiget er boligministeren og de til enhver tid værende ejere.

04.09.1975-18525-06 Dok om færdselsret mv, parkering mv.
Påtaleberettiget er Ballerup Kommune samt Københavns Amtskommune.

§ 14 RETSVIRKNINGER

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

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

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

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 er således vedtaget til offentlig høring af Kommunalbestyrelsen den 21. juni 2021.

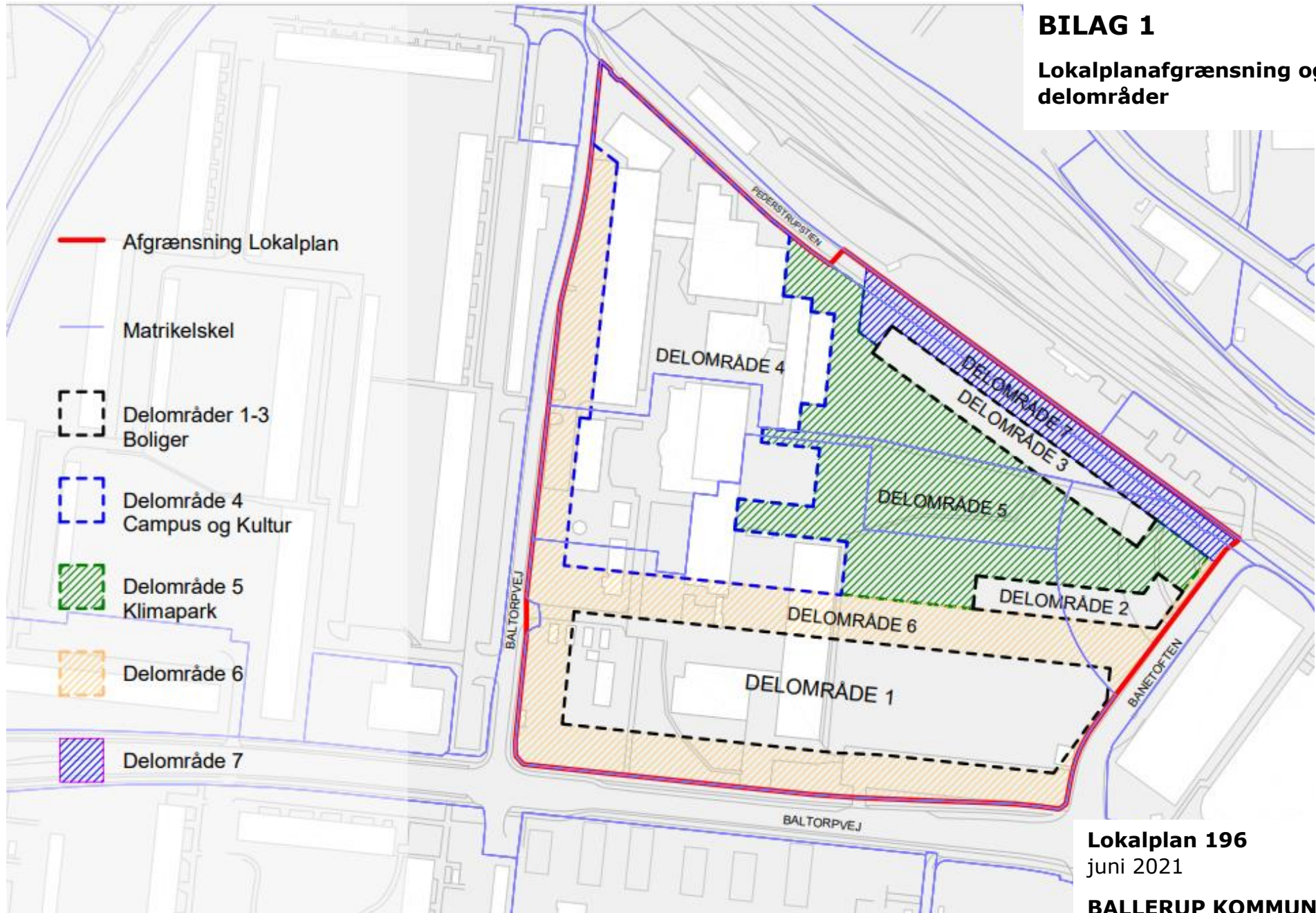
sign. Jesper Würtzen
Borgmester

/

sign. Steen Pedersen
Centerchef

BILAG 1

Lokalplanafgrænsning og delområder

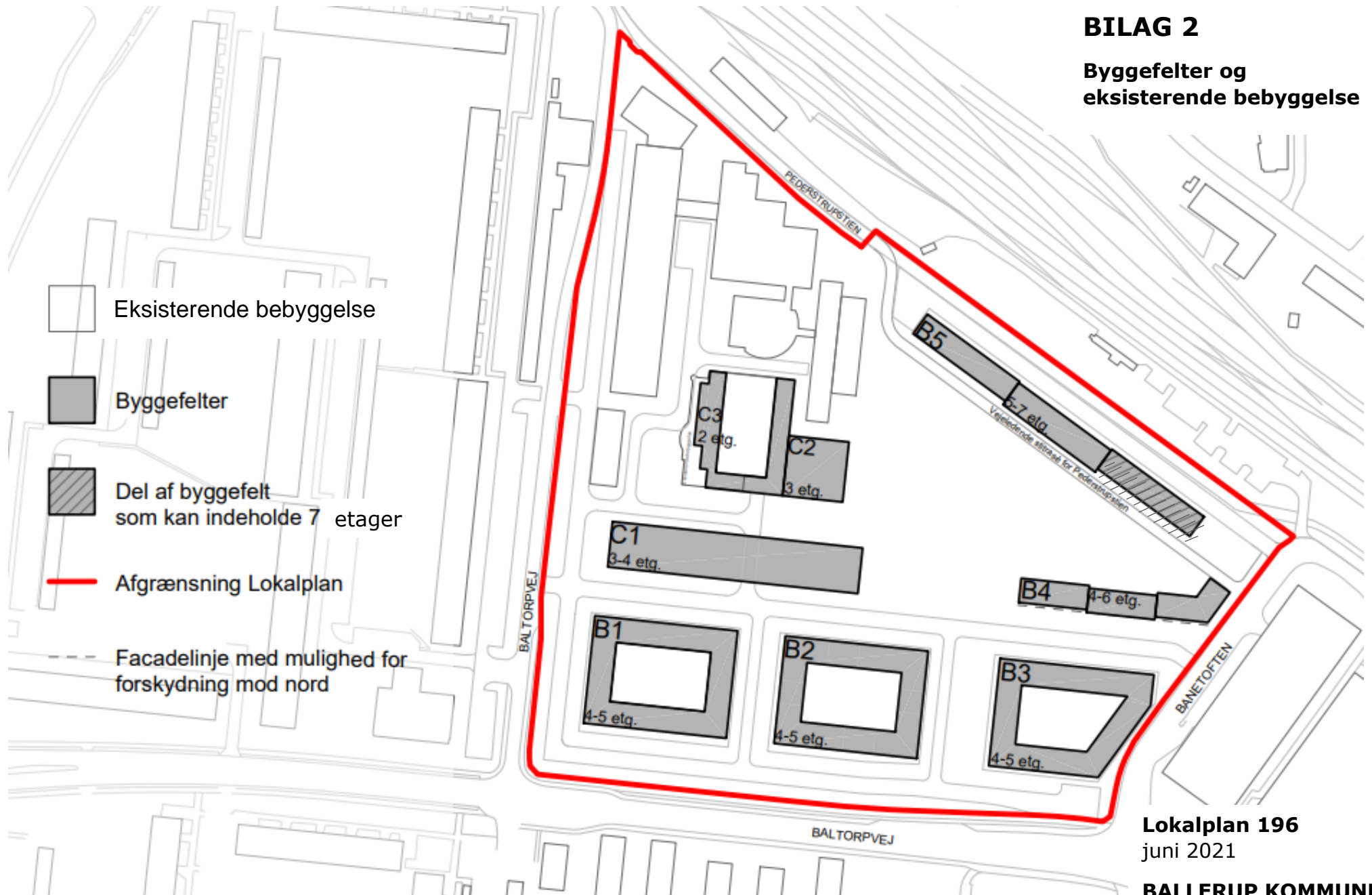


Lokalplan 196
juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

BILAG 2

Byggefelter og eksisterende bebyggelse

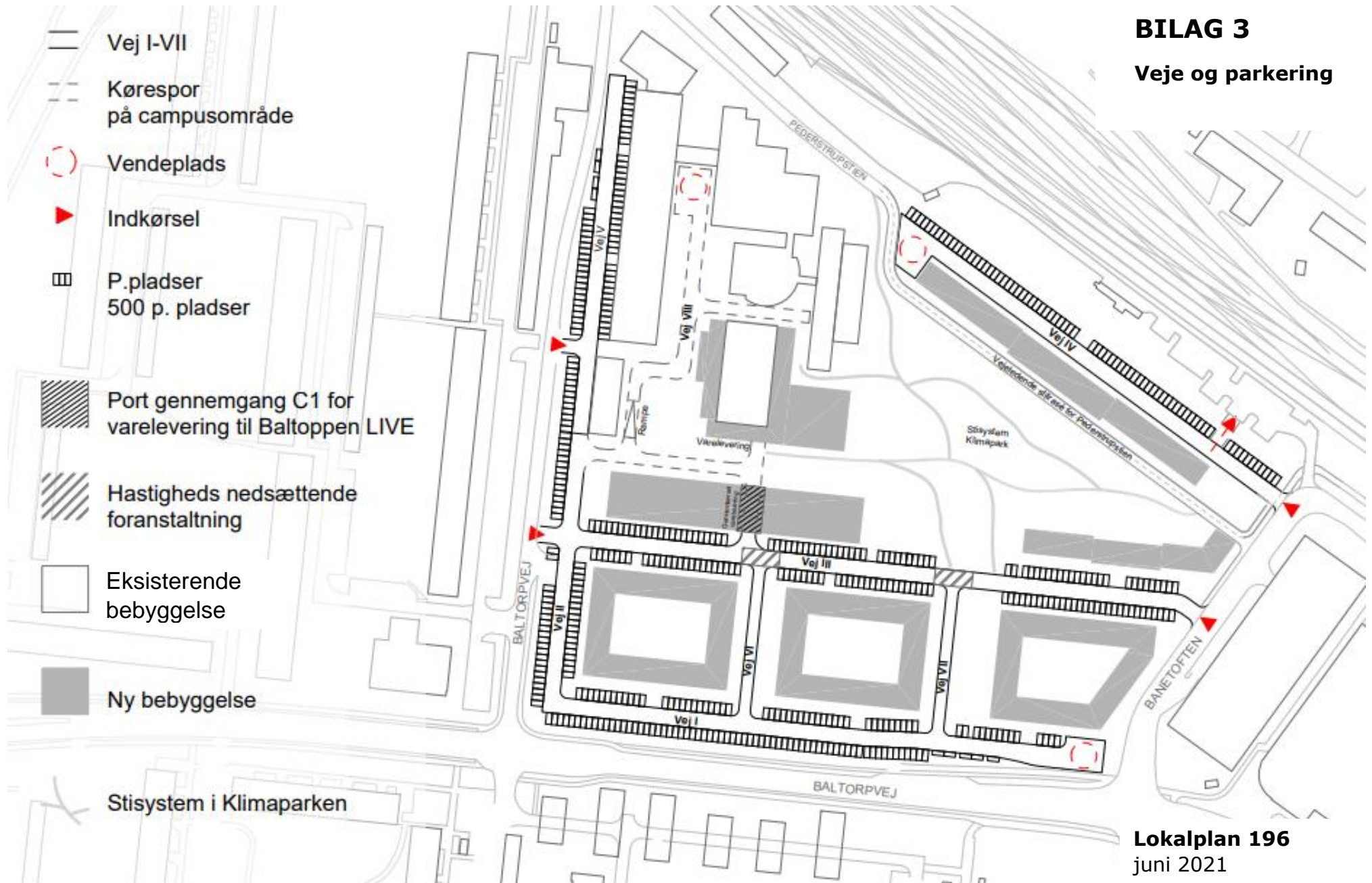


Lokalplan 196
juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

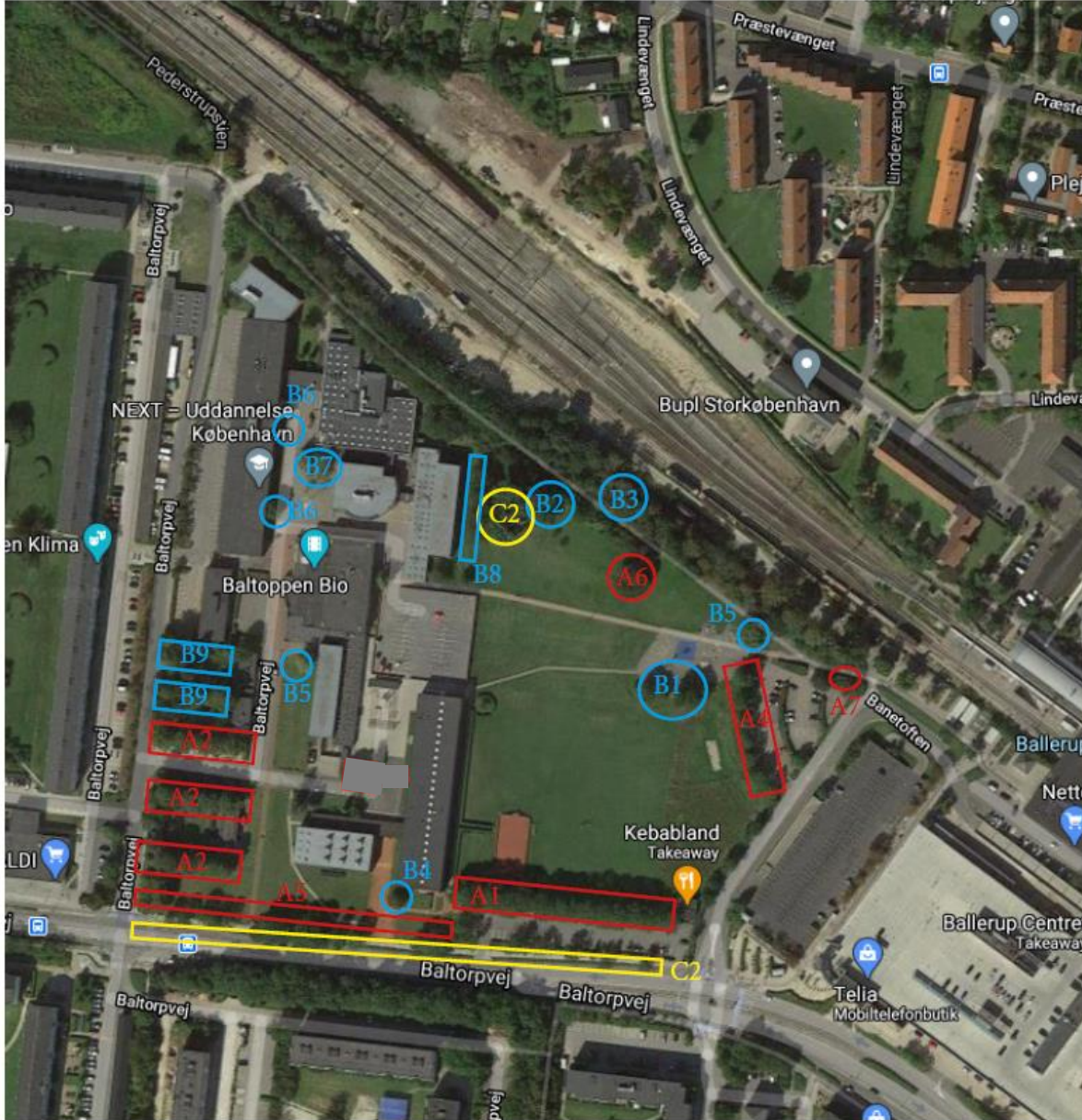
BILAG 3

Veje og parkering



Lokalplan 196
juni 2021

BALLERUP KOMMUNE



BILAG 4

Eksisterende beplantning



Bevaringsværdig beplantning – skal bevares så vidt overhovedet muligt, alternativt erstattes andetsteds i området.



Beplantning med en vis bevaringsværdi – bør så vidt muligt bevares



Beplantning uden bevaringsværdi og/eller med kort restlevetid – kan fjernes

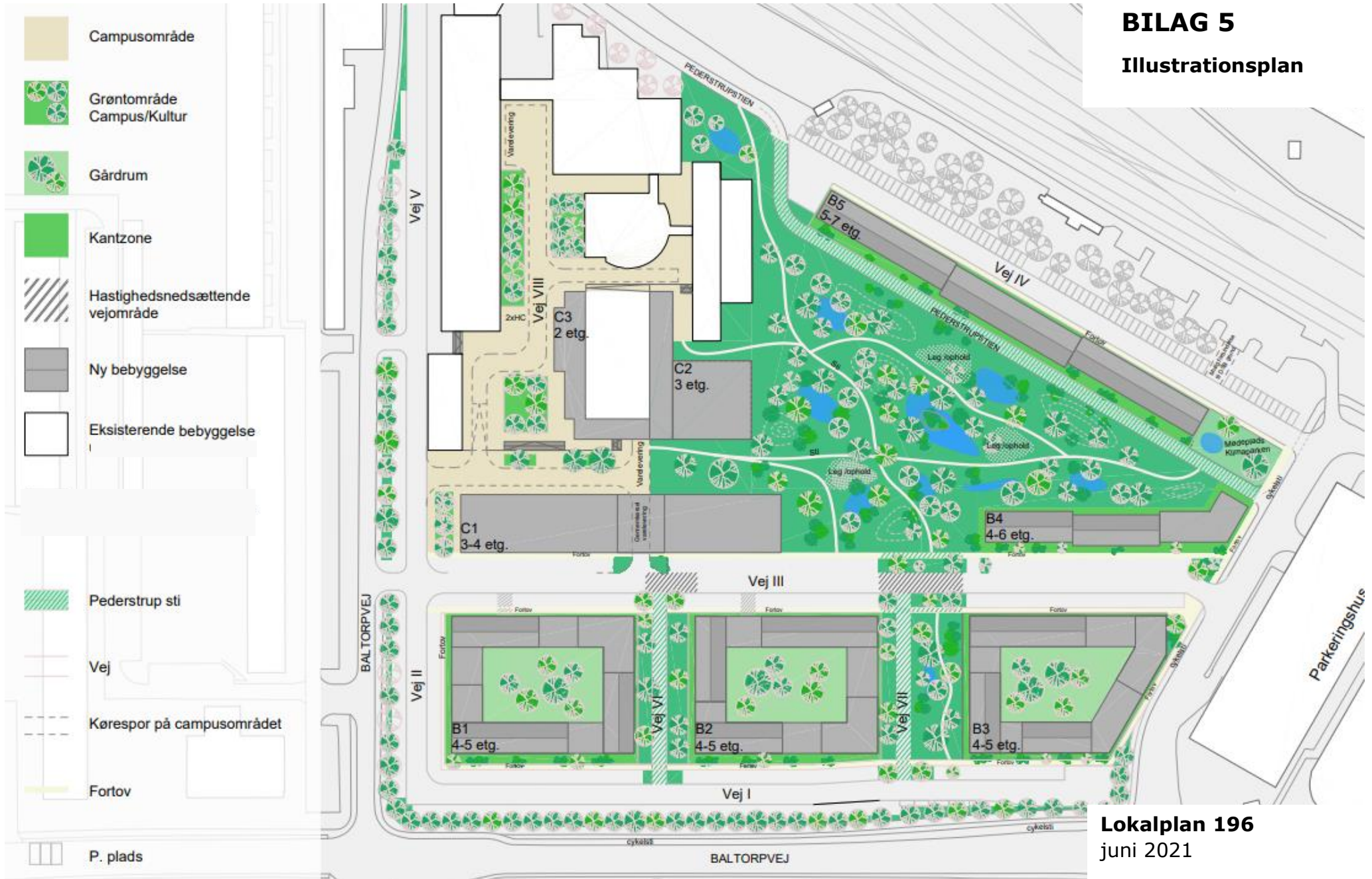
Lokalplan 196

juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

BILAG 5

Illustrationsplan



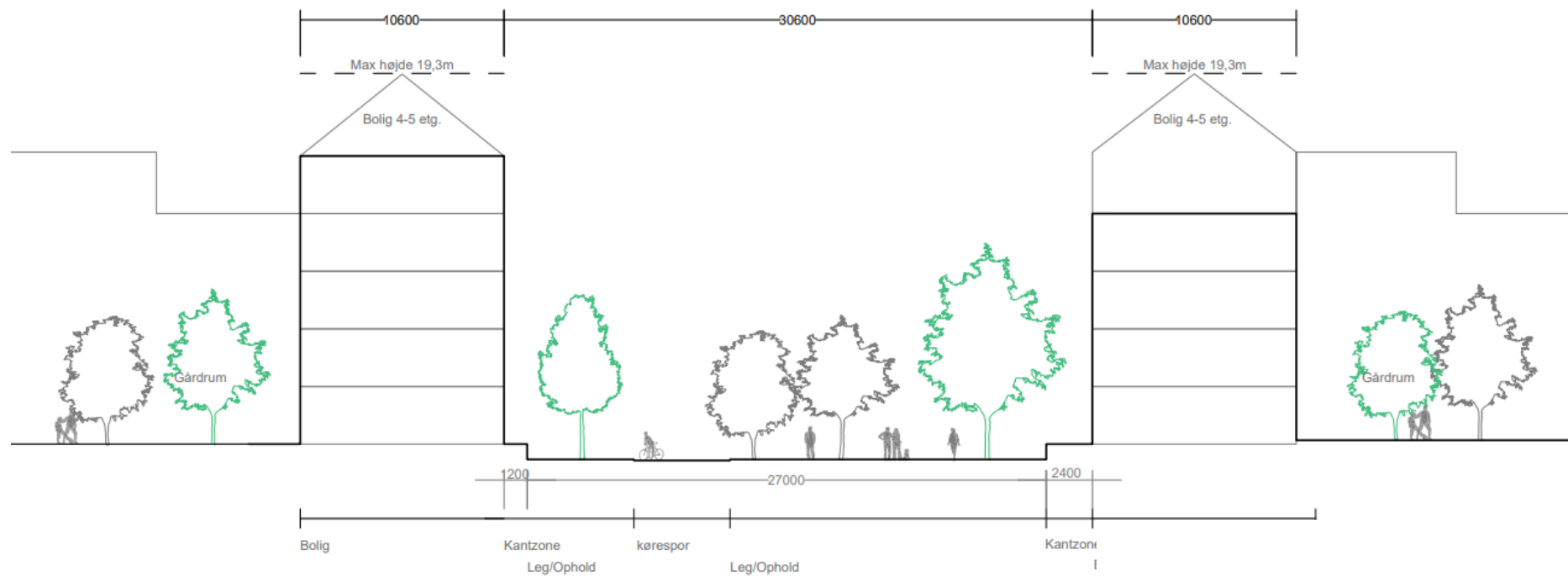
Lokalplan 196

juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

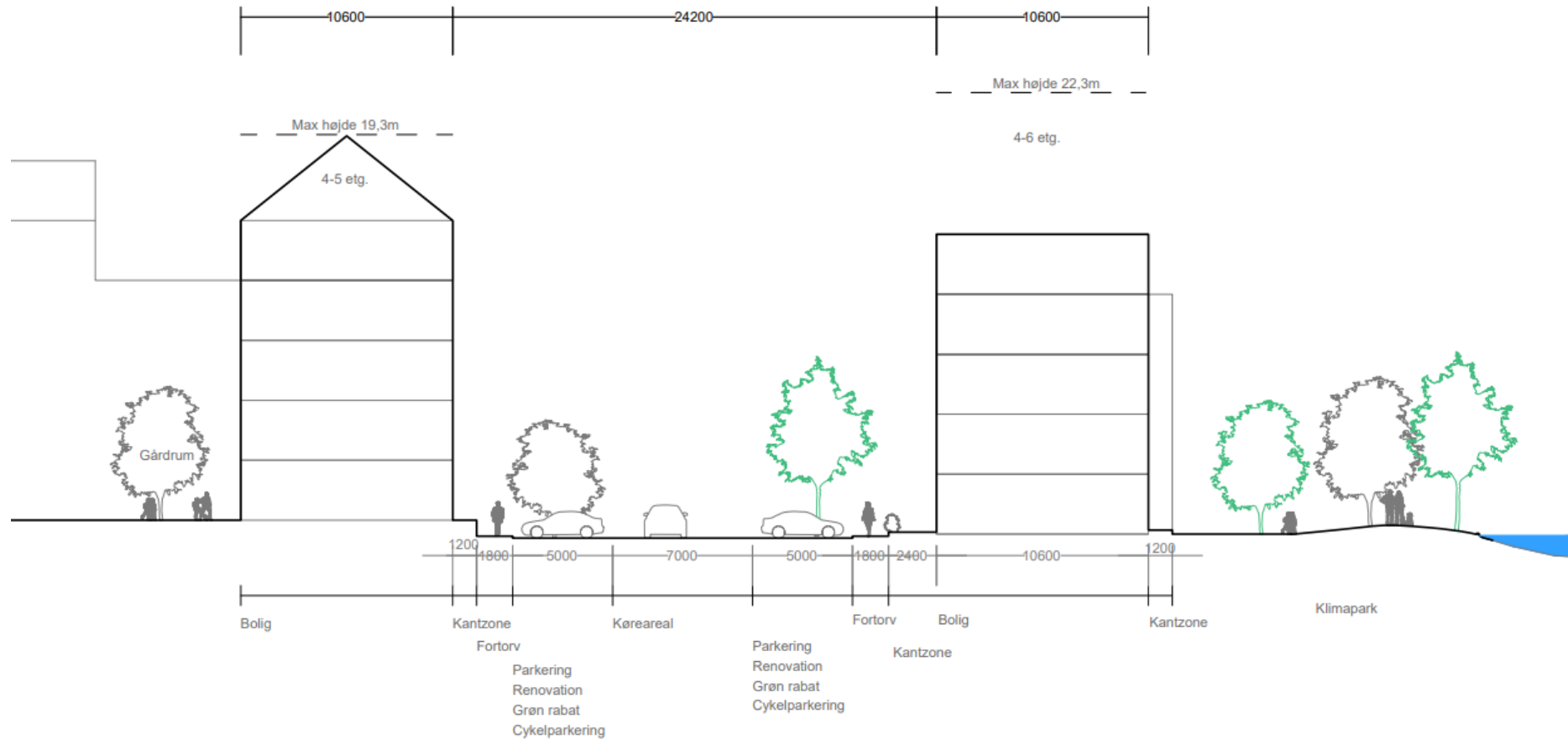


Snit i Vej VII, set mod nord (mod parken)





Snit i Vej III mellem boligbebyggelser, set mod vest



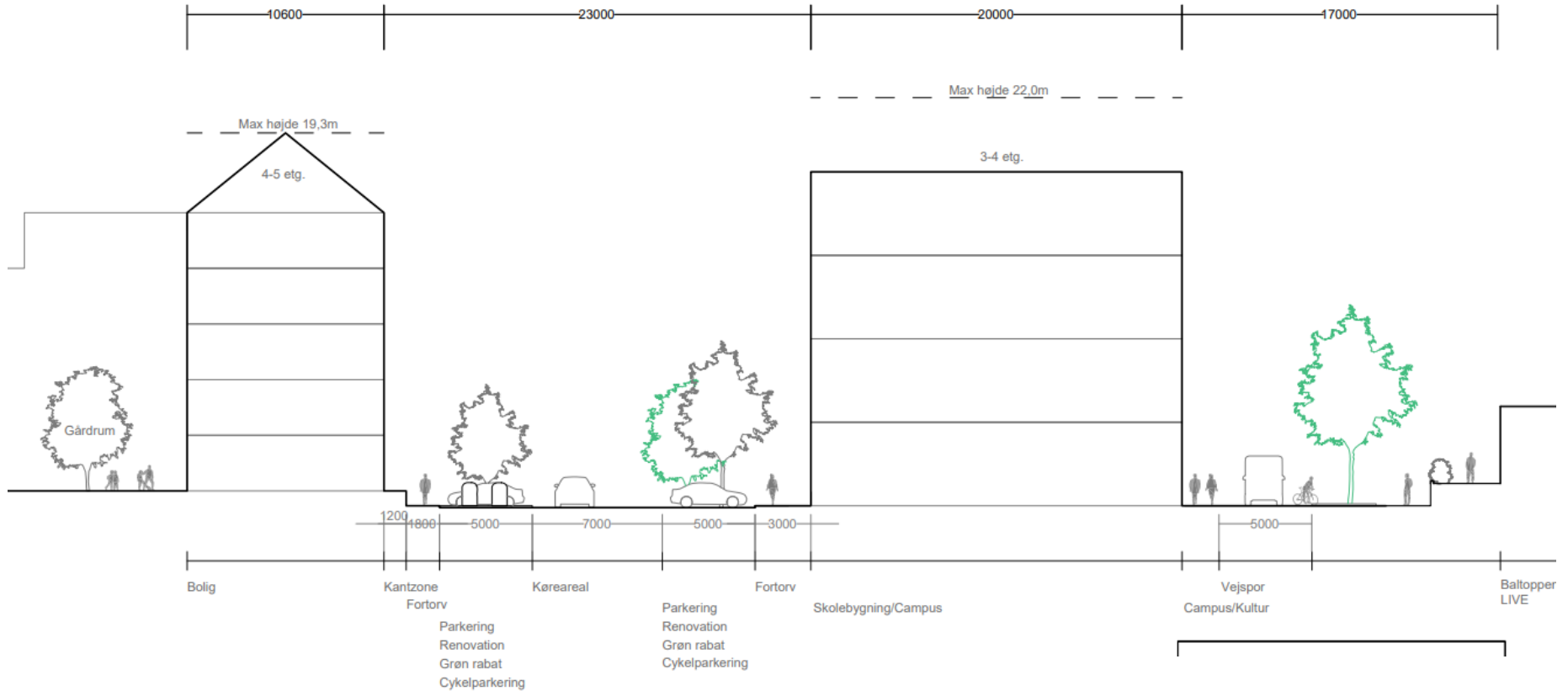
Lokalplan 196

juni 2021

BALLERUP KOMMUNE



Snit i Vej III mellem karré og undervisningsbygning, set mod vest

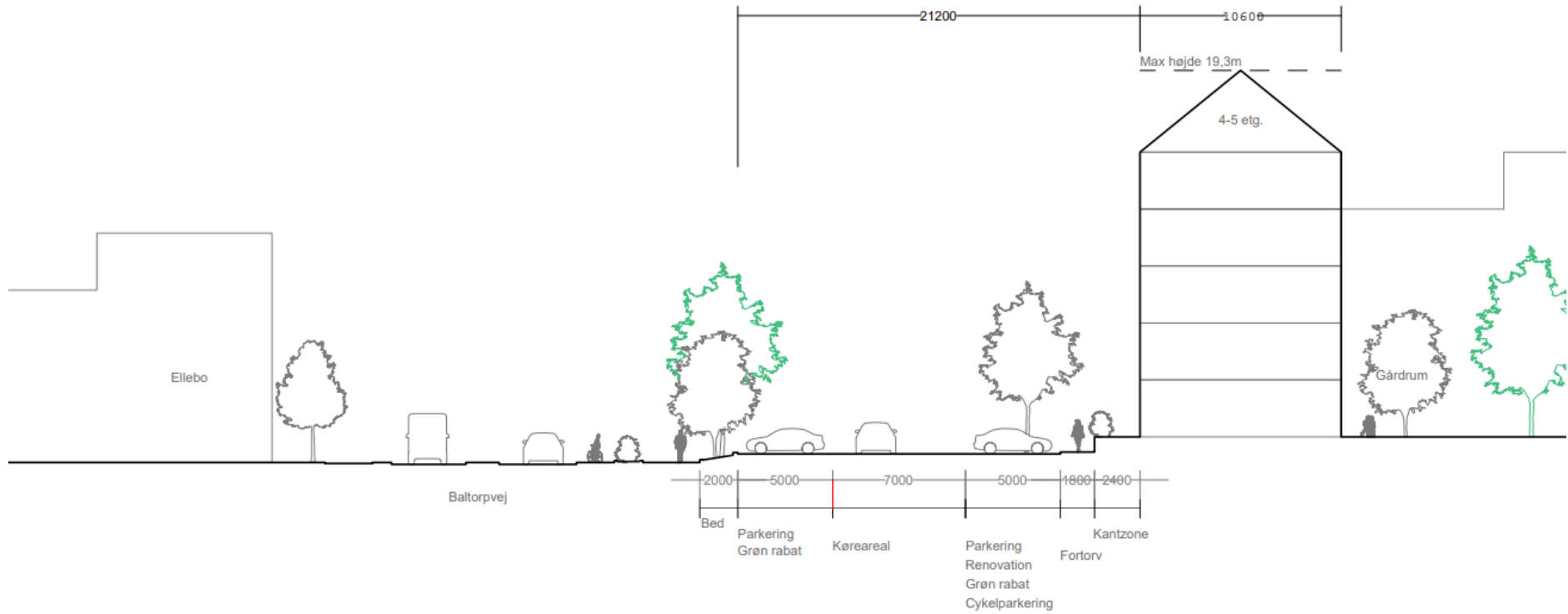


Lokalplan 196

juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

Snit i Vej I langs Baltorpevej, set mod vest

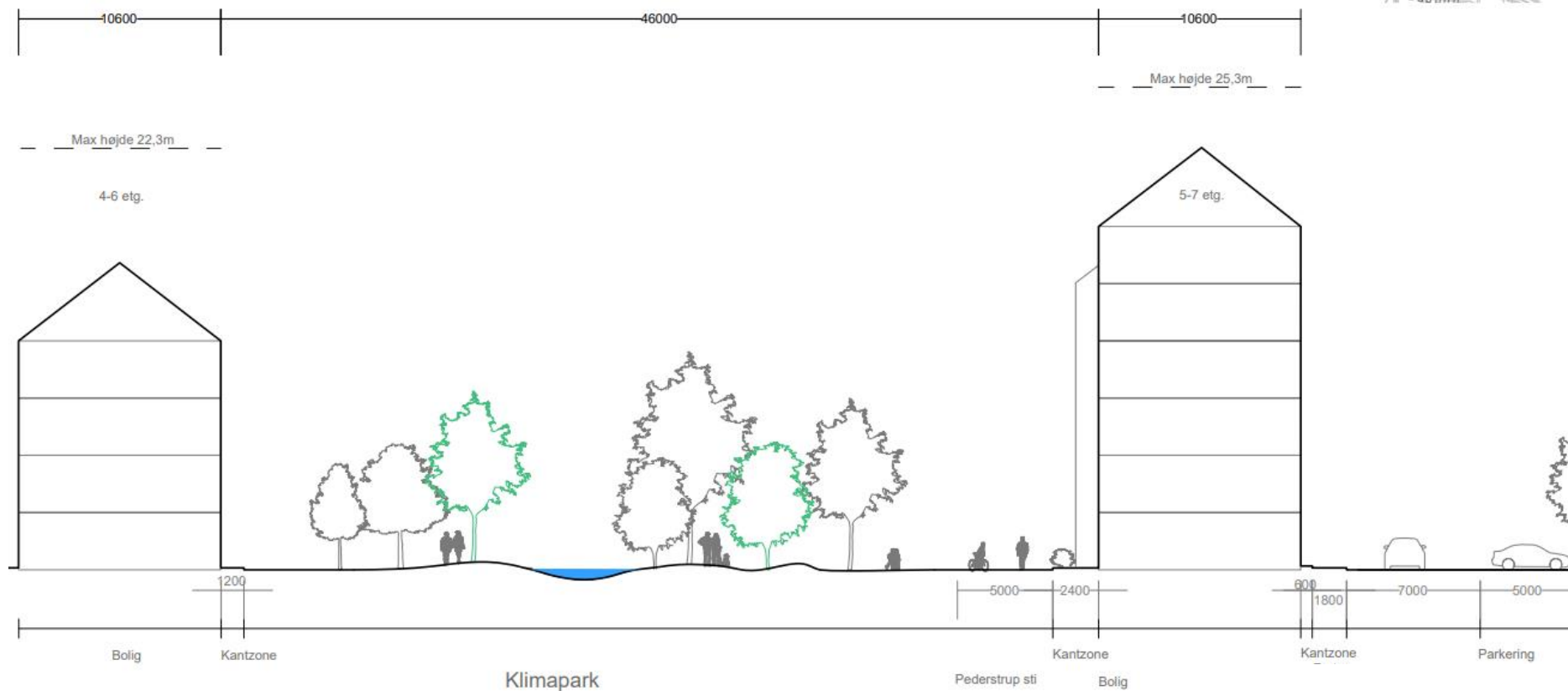


Lokalplan 196

juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

Snit i klimaparkens smalle ende, mellem boligbebyggelser - set mod vest

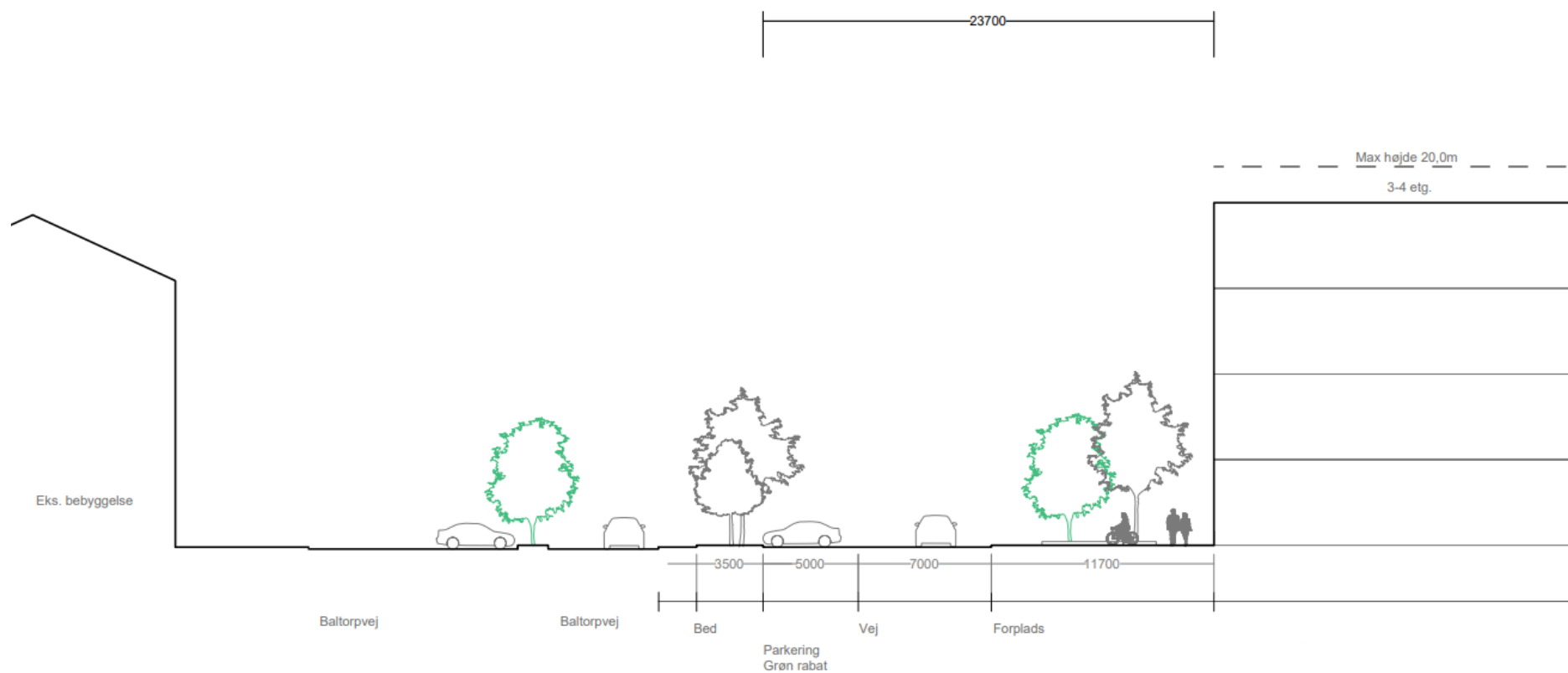


Lokalplan 196

juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

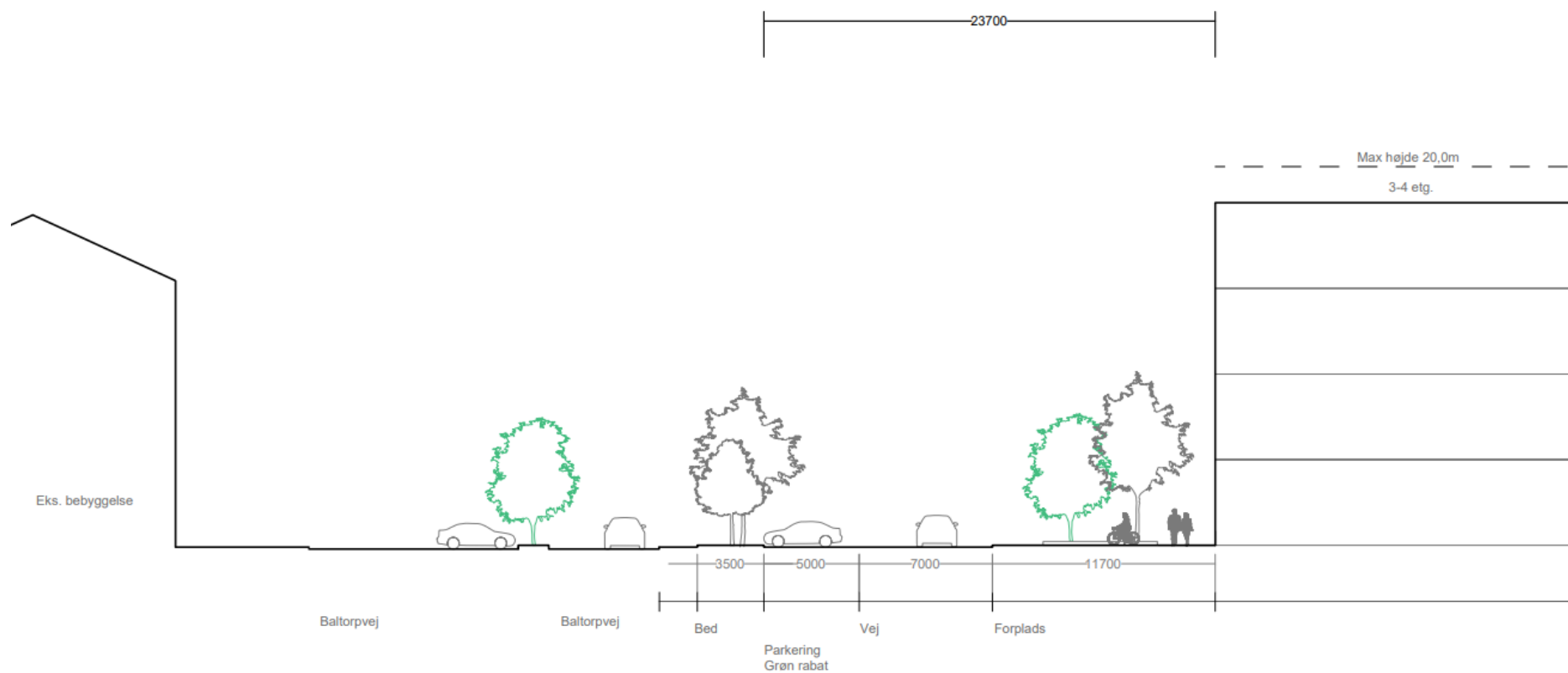
Snit i Vej II ved ny undervisningsbygning, set mod nord



Lokalplan 196
juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

Snit i campus-plads vest for Baltoppen - set mod nord

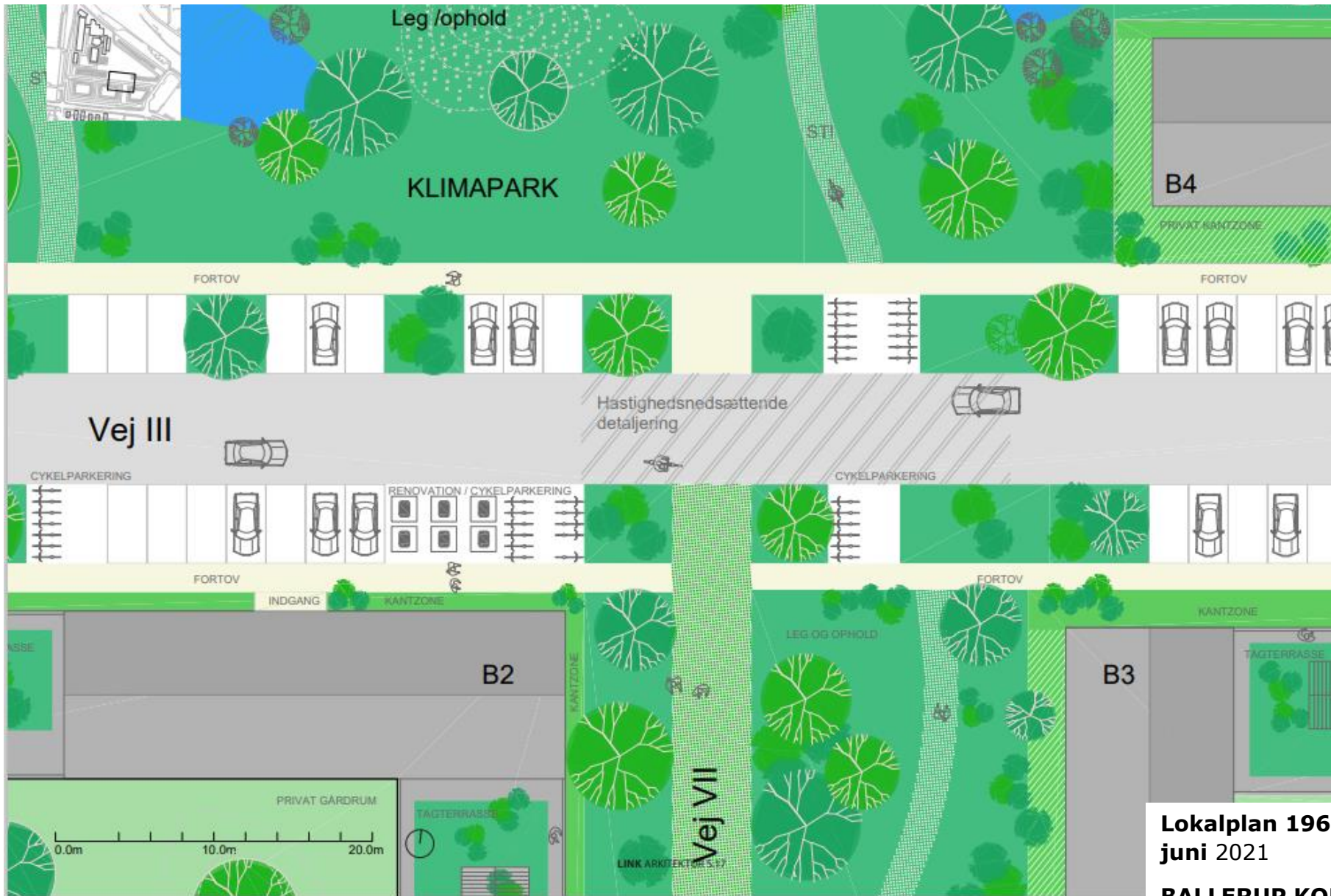


Lokalplan 196

juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

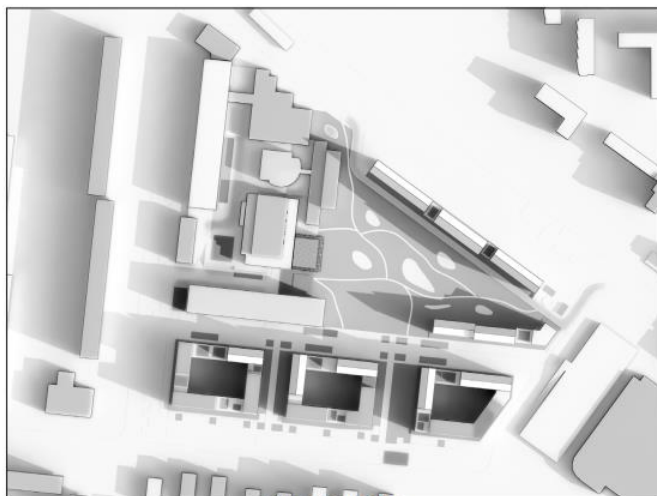
Udsnit af Vej III ved overgang mellem boligbebyggelse og klimapark



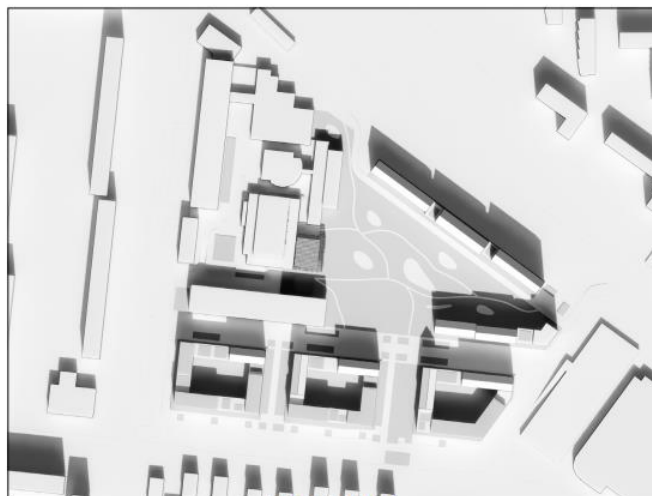
Lokalplan 196
juni 2021

BALLERUP KOMMUNE

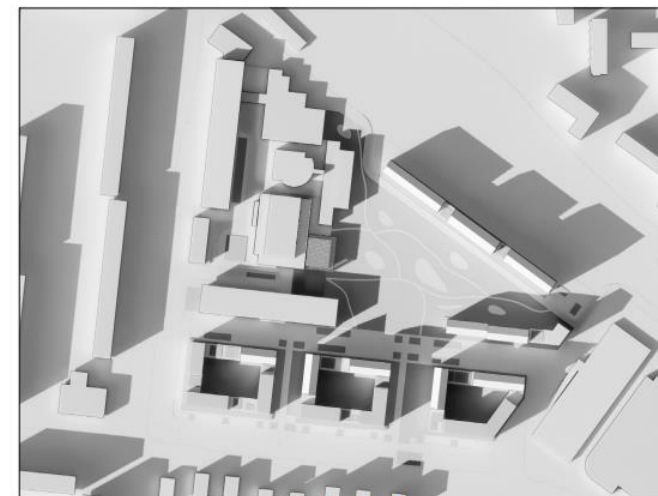
SOLSTUDIER – skyggediagrammer for jævndøgn og midsommer



21.03. kl08



21.03. kl12



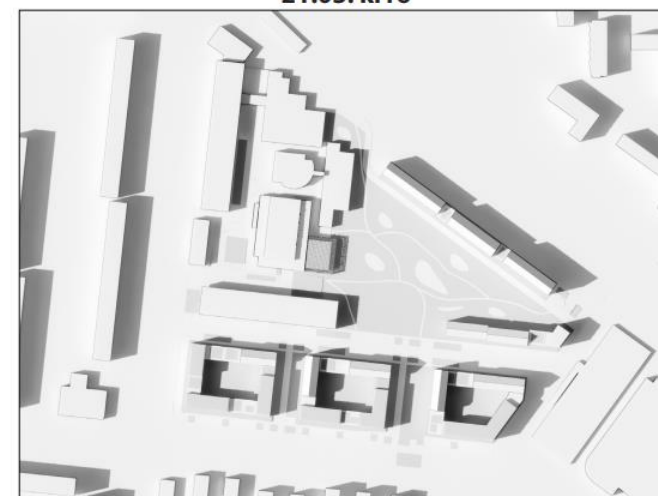
21.03. kl16



21.06. kl08



21.06. kl12



21.06. kl16

BILAG 8

Referencer



Gårdrum i karré, 4-5 etager med taghave



Hævet kantzone til ophold



Grønne tage (sedum) og taghave



Eksempel på murværk



Ny park, Grønttorvet i Valby

(Alle referencefotos er fra den nye bydel Grønttorvet i Valby)

Lokalplan 196
juni 2021

BALLERUP KOMMUNE