



Lokalplan

59.1



LOKALPLANTILLÆG 59.1

FOR ET AREAL VED BALLERUP BYVEJ 252

REDEGØRELSE

LP-tillæg 59.1

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 inden for den fysiske planlægning.

Landsplanlægningen og de regionale udviklingsplaner fastlægger retningslinjerne for kommuneplanerne og kommuneplanen fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne.

Planhierakiet



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning

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

Lokalplanen består af

Redegørelsen som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Planbestemmelserne som er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

Diverse kortbilag og illustrationer der viser afgrænsningen af området i forhold til skel samt kort og illustrationer, der uddyber lokalplanens bestemmelser.

Hvornår laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens

virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger under lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Ballerup Byvej og Jonstrupvej i et område som i kommuneplanen er udlagt som boligområde. Lokalplanområdet er på ca. 2.045 m² og omfatter matr.nr. 3az Ballerup By, Ballerup samt del af vejlitra 7000az Ballerup by, Ballerup.

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

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanens baggrund og formål

Der er tale om et lokalplantillæg til Partiel Byplanvedtægt 59 for Lundegården, vedtaget 1978. Planen omhandler ændrede bestemmelser for et nyudpeget delområde D, som omfatter ejendommen Ballerup Byvej 252 (hjørnet af Ballerup Byvej og Jonstrupvej). Bestemmelserne for det resterende område, som er omfattet af byplanvedtægt 59, opretholdes uændret.

Lokalplantillægget har til formål at gøre det muligt at etablere en lynladestation til elbiler med tilhørende faciliteter på den pågældende ejendom. Lokalplantillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt fra Clever.

Den nugældende byplanvedtægt for området gør det ikke muligt at **etablere** den ønskede lynladestation.



Situationsplan, kommende lynladestation

Lokalplanområdets omgivelser / eksisterende forhold

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

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



Luftfoto af lokalplanområdet og omgivelserne

Lokalplanområdet (delområde D) består af matr.nr. 9 az, Ballerup By, Ballerup, samt en vejmatrikel på hjørnet, litra 7000 az. Den eksisterende bygning ligger ind over skellet mellem de to matr. Ballerup Kommune frasælger den del af dette areal, hvor bygningen ligger, til ejeren af matr.nr. 9az. Resten af grunden – hjørnearealet syd for den eksisterende sti rummer en del ledninger og forbliver kommunalt ejet.

Der ligger en vejbyggelinje ind over lokalplanområdet i en afstand af 22,5 meter fra Ballerup Byvejs vejmidte.

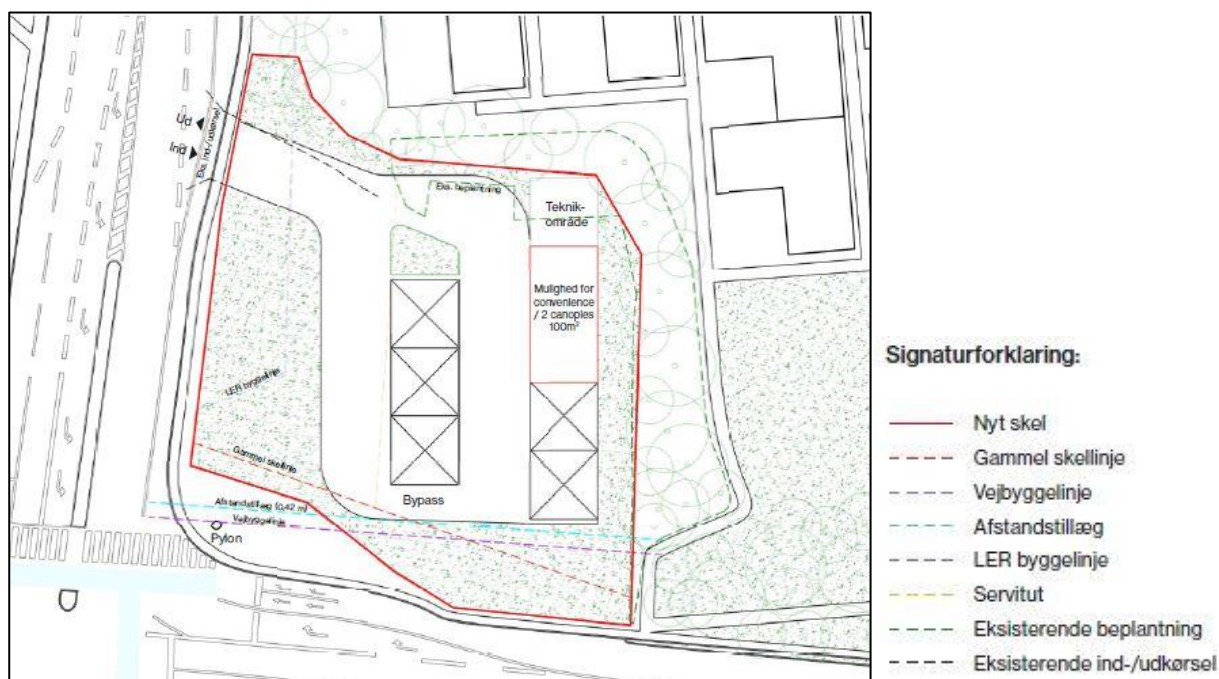


Illustration der viser matrikelforhold og vejbyggelinje

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Dette lokalplantillæg giver mulighed for at benytte området til teknisk anlæg i form af lynladestation med tilhørende servicefaciliteter og forsyningsanlæg.

Kørsels- og parkeringsarealer

Lokalplanen fastlægger vejadgang fra Jonstrupvej både til ind- og udkørsel. Ind- og udkørselsforholdene tilrettelægges, så der sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling i forbindelse med den nye anvendelse af området.



Visualisering (Clever)

Bebyggelse

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres bebyggelse i form af **overdækninger** ~~til~~ **max 7** ladestanderer med hver to ladeudtag **og med mulighed for max 7** overdækninger (**canopies**) – **en pr. ladestander** – **samt** servicefaciliteter. Sidstnævnte begreb dækker over en mindre bygning på max **100 m²**, hvor kunder kan købe drikkevarer og noget let at spise (sandwich, snacks eller lignende, **men ikke fremstilling af varm mad**) samt benytte toiletfaciliteter, mens de venter på at deres bil bliver ladet op. Der kan opføres de transformerbygninger, som er nødvendige for områdets funktion som lynladestation.

Derudover må der ikke placeres bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Overdækninger og servicebygning skal placeres inden for to byggefelter, som sikrer at bebyggelsen placeres hensigtsmæssig på grunden i forhold til disponering af parkerings- og kørselsarealer. Der stilles krav vedr. højde af bebyggelse og anlæg: overdækninger må opføres i maks. 4,7 meters højde, og det samme gælder servicebygningen.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent for ejendommen på maks. 25.

Materialer/farver

Overdækninger af ladestanderer (såkaldte *canopies*) skal fremstå i træ (fyr/limtræ). Servicebygningen skal fremstå med facader i træ/trælameller, gerne beplantede/begrønnede, og med grønne tage (sedum el.lign.) Ladestanderne skal være mørkegrønne, jf. referencefoto nedenfor.



Ladestander – referencefoto (fra Clever)

Skiltning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om skiltning, idet der må placeres én skiltepylon. Derudover må der kun opstilles skilte, som viser ind- og udkørsel; interne skilte til intern 'way-finding' på lynladestationen (fx handicap-parkering, affald, ladeplads for trailere etc.) samt evt. facadeskiltning på servicebygning.

Beplantning

For at skabe en visuel afgrænsning og grøn buffer til boligbebyggelserne umiddelbart nord og øst for lokalplanområdet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at eksisterende beplantning mod nord og øst skal opretholdes eller – hvis fældning bliver nødvendig – genplantes/reableres. **Dog kan beplantningen nedlægges, hvis der etableres støjafskærmning; i så fald skal støjskærmene begrønnes/beplantes for at opretholde et grønt præg.**

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres beplantning/**grønt præg** ud mod Jonstrupvej og Ballerup Byvej, under hensyntagen til de trafikale forhold, herunder oversigtsforhold og blænding.

Der fastlægges derudover bestemmelser om beplantning **og plantevalg** for de grønne arealer inden for lokalplanområdet.

Bestemmelserne om beplantning skal bidrage til at understøtte den grønne karakter i områder og langs vejene.

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 ca. 1,9 km nord for lokalplanområdet. Grundet den store afstand og lokalplanens og projektets karakter, vurderes planen ikke at påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

Bilag IV-arter

EU's habitatdirektiv pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som myndighedens har til ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan beskadige/ødelægge bilag IV-dyrearters yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearters voksesteder.

Det er Ballerup Kommunes vurdering, at der potentielt kan være bilag IV arter i området. Der er særligt en opmærksomhed på tilstedeværelse af flagermus. Der skal derfor foretages en grundig undersøgelse forud for fældning af træer og nedrivning af bygninger. Disse undersøgelser kan kun foretages på særlige tidspunkter af året. Undersøgelsen foretages så tæt på nedrivningstidspunktet som muligt og samtidig i passende tid til at få udarbejdet en eventuel udslusningsplan for flagermus, såfremt de påvises.

Generelt bør træfældning og nedrivning af bygninger undlades i yngleperioden om sommeren og i vinterperioden, hvor der kan være overvintrende individer. Fældning af hule træer må ifølge lovgivningen kun foregå i månederne september og oktober, og dette forudsætter, at det kan ske uden at skade rastende flagermus.

Afhjælpende foranstaltninger sikres formelt gennem byggesagsbehandlingen (nedrivningstilladelse) og godkendelse af byggemodningsprojekt.

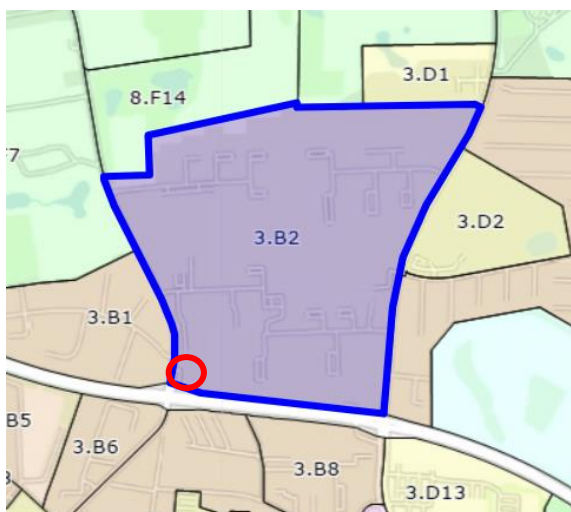
Fingerplan

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

Det er kommunens vurdering, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Fingerplanens retningslinjer.

Kommuneplan 2020

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune, rammeområde 3.B2 – Haveboligbebyggelsen Lundegården.



Rammeområdet i Kommuneplan 2020; lokalplantillæggets område er vist med en rød cirkel.

Den generelle anvendelse er i Kommuneplanen fastlagt til boligområde, og den specifikke anvendelse er fastlagt til boligområde, lokalcenter, område til offentlige formål, daginstitutioner, regnvands- og klimaanlæg.

Det fremgår desuden af rammebestemmelserne, at:

- Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, varmecentral, fælleshus m.v.
- Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til et lokalcenter med detailhandel og servicefunktioner.
- Der mod Skovvej, Ballerup Byvej og Jonstrupvej kan opføres eller indrettes bebyggelse til erhverv, der kan indpasses i området uden at være til gene for omgivelserne eller for trafikken.
- Der kan placeres tekniske anlæg: kraftvarmeværk, regnvandsbassin m.v.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastlægger en bebyggelsesprocent for området på 35, og bebyggelse må være i max 1 etage. Lokalplanområdet er på ca. 2045 m², og overdækninger og servicebygning tilsammen forventes at optage ca. 500 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 25.

Lokalplantillægget i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanlægning

Den almene boligbebyggelse Lundegården, inkl. det område som lokalplantillæg 59.1 omhandler, er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 59. Byplanvedtægten udlægger området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Byplanvedtægten vil blive opretholdt, idet det nye delområde D fremover vil være omfattet af bestemmelserne i det foreliggende lokalplantillæg.

Servitutter

Ejer og bygherre må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

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

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

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

Sektorplanlægning

Trafik

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

Lokalplanen forudsætter at ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Jonstrupvej via overkørsel, som vist i princippet på kortbilag 2. Der må ikke etableres ind- og udkørsel til Ballerup Byvej.

Ejendommen har senest været anvendt til restaurant med take-away og boliger, men står nu tom. I forhold til nuværende aktiviteter på ejendommen er det sandsynligt, at etableringen af lynladestation på ejendommen vil medføre en øget trafikmængde til og fra ejendommen. Det vurderes dog, at de eksisterende trafikale forhold er af et sådant omfang, at trafikken vil kunne afvikles hensigtsmæssigt, og at der ikke vil blive tale om mærkbar støjbelastning, da der er tale om elbiler, som er mere støjsvage end benzinbiler.

Støj

Ejendommen har tidligere rummet en restaurant med take-away samt boliger. I forhold til de nuværende aktiviteter på ejendommen vurderes det sandsynligt, at etableringen af en lynladestation på ejendommen vil medføre en øget trafik af elbiler samt service- og varekørsel til standere og servicebygning.

For at få et overblik over den eventuelt øgede støjpåvirkning på naboarealerne, har Ballerup Kommune fået udarbejdet en orienterende rapport hos Dansk Miljørådgivning A/S (DMR) – rapporten er bilag til miljøscreeningen af lokalplanen. Rapporten godtgør, at kildestyrken på ladestanderne kan reguleres, således at støjgrænserne kan overholdes.

- $L_{WA-Dag/Formiddag} = 61,5 \text{ dB(A)}$.
- $L_{WA-Eftermiddag} = 56,5 \text{ dB(A)}$.
- $L_{WA-Aften} = 56,5 \text{ dB(A)}$.
- $L_{WA-Nat} = 51,5 \text{ dB(A)}$.

Kildestyrker (uddrag fra orienterende DMR-rapport)

Kildestyrkerne skal yderligere reguleres, hvis afstandsforhold til nabobebyggelse ændres.

Set i sammenhæng med støjen fra trafikken fra Jonstrupvej og Ballerup Byvej vurderes den øgede støjpåvirkning fra ladestanderne dermed at være af mindre betydning, og ikke at være til gene for det omkringliggende boligområde.

Lokalplanen fastsætter, at de gældende grænseværdier for støj skal overholdes. De grænseværdier for støj, som skal overholdes i forhold til de tilstødende boligområder, fremgår af Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledninger.

Dansk Miljørådgivning har for Ballerup Kommune foretaget beregning og vurdering af den fremtidige påvirkning af vejstøj, når den eksisterende bygning rives ned. Det er støjpåvirkningen ved nærmeste rækkehuse i Træets Kvarter, som er beliggende nord og nordøst for Ballerup Byvej 252 tæt ved Ballerup Byvej, Jonstrupvej og Vestbuen, som rapporten beskriver.

Af støjberegningerne fremgår det at støjpåvirkningen, L_{den} , fra vejtrafik lokalt kan forventes at blive op til 2,7 dB højere i den fremtidige situation sammenlignet med den eksisterende situation.

På den baggrund er der i lokalplanen tilføjet en bestemmelse, som giver mulighed for at etablere støjafskærmning langs naboskel mod nord og øst.

Energiforsyning

Lokalplanen giver mulighed for etablering af den fornødne forsyning til ejendommens funktion som lynladestation.

Vandforsyning og afløbsforhold/kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og Ballerup Kommunes Spildevandsplan. Forsyning ~~og drift~~ varetages af forsyningsselskabet Novafos.

Lokalplanområdet er i dag vandforsynet med drikkevand fra Novafos. Forud for nedrivning af eksisterende ejendom, skal vandstik sløjfes – der skal derfor ansøges om sløjfning af vandstik via Novafos hjemmeside (<https://novafos.dk/selvbetjening/soeg-om-vandstik-vandmaaler-vandmaaler-til-midlertidigt-forbrug>) og afregnes efter gældende takst.

Som det fremgår af nedenstående kort, ligger der ledninger ind over planområdet, hhv. vandledning og spildevandsledning. Derfor skal der udøves særlig opmærksomhed på ikke at beskadige Novafos ledninger under anlægsarbejdet. Eventuelle beskyttende tiltag skal drøftes med Novafos.



Ledningskort over lokalplanområdet

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 idet der fortsat planlægges for mindre grundvandstruende virksomhed.

Der forventes ikke oliespild, da området kun vil blive benyttet til elbiler. det grundlag vurderer kommunen, at planen er i overensstemmelse med grundvandsinteresser, jf. bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Regnvand

Ballerup Kommune har fastlagt regnintensiteten jf. spildevandsplanen til 154 l/s pr ha, og har fastsat **afløbskoefficienten** til 0,7. Dette giver en afledningsret på 108 l/s pr. red. ha. Der må i forhold til regnvandsafledning gerne befæstes yderligere, men regnvand fra disse arealer skal forsinkes på egen grund, hvis afledningen overstiger 108 l/s pr. red. ha.

Ballerup Kommune har fastsat befæstelsesgraden **for lokalplanområdet** til **0,6**. **Lokalplanen indeholder krav om permeabel belægning (§ 4).**

Affald

Lokalplanområdet skal overholde Ballerup Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt med jordforurening på Vidensniveau 1. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Det pålægges bygherre at søge §8 tilladelse før byggearbejdet påbegyndes på det pågældende område, jf. LBK nr. 282 af 27/03/2017 (Jordforureningsloven).

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

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 forurennet 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.



Markering af jordforurening på vidensniveau 1 (V1).

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Politiet

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

Jordforurening

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

Jordflytning

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

Ændret anvendelse af overkørsel

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

Fortidsminder

Findes der i forbindelse med anlægsarbejdet spor af fortidsminder, f.eks. sten-samlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet straks indstilles, og Kroppedal Museum kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Kulturarvsstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Kulturarvsstyrelsen, hvis det lokale

museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var for-tidsminder af væsentlig interesse på arealet. I særlige tilfælde kan Kulturarvsstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger. Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af Museumslovens bestemmelser.

Miljøvurdering/Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) 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 anvendelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området, i og med at lokalplanen stiller krav om justering af kildestyrken fra ladestanderne, således at Miljøstyrelsen grænseværdier kan overholdes for nabo-bebyggelserne. Dertil kommer, at trafikstøjen fra Ballerup Byvej og Jonstrupvej i nogen grad vil overdøve eventuel støj fra ladestanderne.

Der foretages derfor ikke miljøvurdering af lokalplanen.

Denne afgørelse blev offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget den 14. september. Der er ikke modtaget nogen klager over afgørelsen inden for klagefristen på fire uger.

Offentlighedsfase

Lokalplantillæg 59.1 var udsendt i offentlig høring i perioden 14. september – 26. oktober 2022. Ved høringsfristens udløb var der modtaget 3 høringssvar. På baggrund af disse svar er der foretaget enkelte justeringer i den endelige lokalplan, bl.a. med hensyn til støjafskærmning og vand- og kloakforhold. Derudover er bygge-felterne reduceret og justeret, efter aftale med Clever som kommende bygherre.

Lokalplantillæg 59.1

- supplerende bestemmelser til Partiel Byplanvedtægt 59 Lundegården for nyt delområde.

I medfør af Planloven (Lovbekendtgørelse nr. LBK nr 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser, som skal supplere bestemmelserne i Partiel Byplanvedtægt 59.

Alle de nye bestemmelser knytter sig til det i § 2.1 nævnte område mellem Jonstrupvej, Ballerup Byvej og Lundegården/Træets Kvarter i Ballerup kommune (nyt delområde D).

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1 Det er denne lokalplans formål,
- at** udlægge nyt delområde D til teknisk anlæg: lynladestation for elbiler med tilhørende faciliteter
 - at** fastlægge bestemmelser om trafikale forhold, herunder ud- og indkørsel ved Jonstrupvej,
 - at** fastlægge bestemmelser om placering og udformning af overdækninger og én servicebygning,
 - at** fastlægge bestemmelser om beplantning med det formål at ~~bevare eksisterende beplantning i naboskel og~~ opnå et grønt præg langs naboskel og ud mod omgivelserne i øvrigt.

§2. Lokalplanens område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 3 az samt del af litra 7000 az, Ballerup By, Ballerup.

§ 3. Områdets anvendelse

Nyt delområde D

- 3.1 Delområdet udlægges til teknisk anlæg: lynladestation for elbiler, med tilhørende service-faciliteter.

Der må etableres følgende: max 7 ladestander (14 ladeudtag) med overdækninger ('canopies') og tilhørende kundefaciliteter: en servicebygning med toiletfaciliteter, salg af vand/kaffe o.lign. samt let mad/snacks, lege/opholds-område (evt. delvist overdækket). Derudover må der etableres affaldshåndtering, forsyningsanlæg til anlæggets drift samt beplantede arealer.

§ 4. Vej, sti og parkering

- 4.1 Den nugældende vejbyggelinje i en afstand af 22,5 meter fra midten af Ballerup Byvej opretholdes, jf. bilag 2.
- 4.2 For delområde D gælder, at al kørsel til og fra området skal ske via Jonstrupvej, jf. bilag 2.
Der må ikke etableres ind- eller udkørsel til Ballerup Byvej.
- 4.3 På køre- og parkeringsarealer skal der etableres fast belægning: betonbelægning ved ladestandere, jf. referencefoto på bilag 4, og **permeabel** asfalt på kørearealer. Øvrige arealer skal etableres med permeabel belægning eller som bede med beplantning, jf. § 8.3 ff).
- 4.4. Befæstelsesgraden til max 60%.**

§ 5. Miljøforhold

5.1 Støj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal til enhver tid overholdes i forhold til nabobebyggelse mod nord og øst. Kildestyrken for de enkelte ladestandere skal være tilpasset forholdene, og de skal løbende justeres henover døgnet og ugen, så de gældende støjgrænser overholdes i forhold til afstanden til nabobebyggelse.

***Note:** Der henvises til orienterende støjrapport fra Dansk Miljørådgivning (bilag til miljøscreeningen af lokalplanen). De angivne kildestyrker kan justeres yderligere, hvis der ændres på afstandsforhold eller lignende.
Lokalplanen forholder sig ikke til trafikstøjen fra Ballerup Byvej og Jonstrupvej.*

5.2 Jordforurening

En del af lokalplanområdet er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1. Det pålægges derfor bygherre at søge §8 tilladelse før byggearbejdet påbegyndes på det pågældende område jf. LBK nr. 282 af 27/03/2017 (Jordforureningsloven).

Eventuel flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ballerup Kommune forud for flytning.

5.3 Affald

Der skal afsættes areal til affaldshåndtering i henhold til Ballerup Kommunes affaldsregulativ.

Affaldsbeholdere/containere skal afskærmes enten med beplantning eller med indhegning med beklædning af trælameller, jf. § 7.1 samt referencefoto på bilag 4.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for delområde D må ikke overstige 25.
- 6.2 Der må opføres max 7 overdækninger ~~til~~ og i alt max 7 ladestandere (hver med to ladeudtag) samt én bygning til servicefaciliteter, i princippet som vist på kortbilag 2.

Servicebygningen må være på max 100 m², i én etage og med en max bygningshøjde på 4,7 meter.

Overdækninger ('canopies') må max være 4,7 meter høje.

- 6.3 Overdækninger og servicebygning skal placeres inden for de retningsgivende byggefelter – og i overensstemmelse med de principper – der er vist på bilag 2 og 3.

Derudover må der opføres evt. teknik-/transformerbygning til arealets egen forsyning, eventuelt sammenbygget med indhegning til affaldshåndtering, se også § 7.

§ 7. Bebyggelsens/områdets ydre fremtræden

Tag og facader

- 7.1 Servicebygning må udføres med facader i glas og/eller træ (trælameller), jf. referencefoto på bilag 4.

Bygningen skal udføres med grønt tag (fx sedum).

Facaderne må begrønnes med klatreplanter.

- 7.2 Overdækninger ('canopies') ved ladestandere skal fremstå i træ (fyr, limtræ) med en max højde på 4,7 meter– jf. referencefoto på bilag 4.

Skiltning

- 7.3 Der må opstilles én skiltepylon. ~~på hjørnet af Ballerup-Byvej/Jonstrupvej.~~ Pylonen må højst være 6 meter høj, den må udelukkende vise leverandørnavn og -logo vedr. lynladestationen.

Pylon må kun placeres efter aftale med Ballerup Kommune og i henhold til gældende regler vedr. oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

Af hensyn til trafiksikkerheden gælder følgende:

- Skiltepylon må ikke indeholde "animerede" reklamer.
- Klare grønne farver, der kan forveksles med signalanlæg (lyskurv), kan ikke tillades.
- Klare gule og røde farver, som kan forveksles med signalanlæg, skal tillige så vidt muligt undgås.

Derudover må der kun opstilles skilte, som viser ind- og udkørsel, skilte til intern 'way-finding' samt evt. facadeskilt på servicebygning.

Note: interne way-finding skilte er fx skilte, der henviser kunderne til affaldssortering, handicap-parkering, eller opladning med trailer

- 7.4 Transformerbygning skal have træ/lamelbeklædning som øvrige bygninger og begrønnes og/eller omgives af beplantning.

§ 8. Ubebyggede arealer

Belysning

- 8.1 Belysning skal etableres på en måde, så der ikke opstår blændingsgener for naboer eller for trafikken på Ballerup Byvej og Jonstrupvej.

Beplantning

- 8.2 Eksisterende beplantning i naboskel mod nord og øst skal opretholdes eller – hvis fældning ikke kan undgås – genplantes/retableres. **Se dog også 8.5.**
- 8.3 Der skal etableres et lavt beplantningsvolumen i en højde af maks. 50 cm mod Jonstrupvej og Ballerup Byvej, således at trafikken i krydset ikke bliver generet af lys fra biler i lokalplanområdet.

Træer i rabat skal placeres efter gældende regler vedrørende oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

- 8.4 Alle arealer, der er markeret med grøn signatur på bilag 3, skal fremstå beplantede/grønne.

Hegn mv.

- 8.5 Der må etableres støjafskærmning langs naboskel mod nord og øst. Eventuel støjafskærmning skal fremstå beplantet/begrønnet med fx klatreplanter.

§ 9. Eksisterende bebyggelse

- 9.1 Bebyggelse inden for delområde D må nedrives.

Note: Det er en forudsætning for nedrivningstilladelse, at der er foretaget undersøgelser og evt. foranstaltninger i forhold til eventuelle flagermus, jf. Habitatsdirektivets bilag IV-arter.

§ 10. Servitutter og eksisterende byplanvedtægt

- 10.1 Den nugældende Partielle Byplanvedtægt nr. 59 for Lundegården opretholdes ved vedtagelsen af dette lokalplantillæg, idet dog det nye delområde D fremover vil være omfattet af bestemmelserne i det foreliggende lokalplantillæg.
- 10.2 Lokalplanen aflyser servitut: 31.01.1931-7610-06 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

§ 11. Retsvirkninger

11.1 Endelige retsvirkninger

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører 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.

Således vedtaget endeligt af Ballerup Kommunes Klima- og Miljøudvalg den 29. november 2022.

Hella Hardø Tiedemann
formand, Klima- og Miljøudvalget

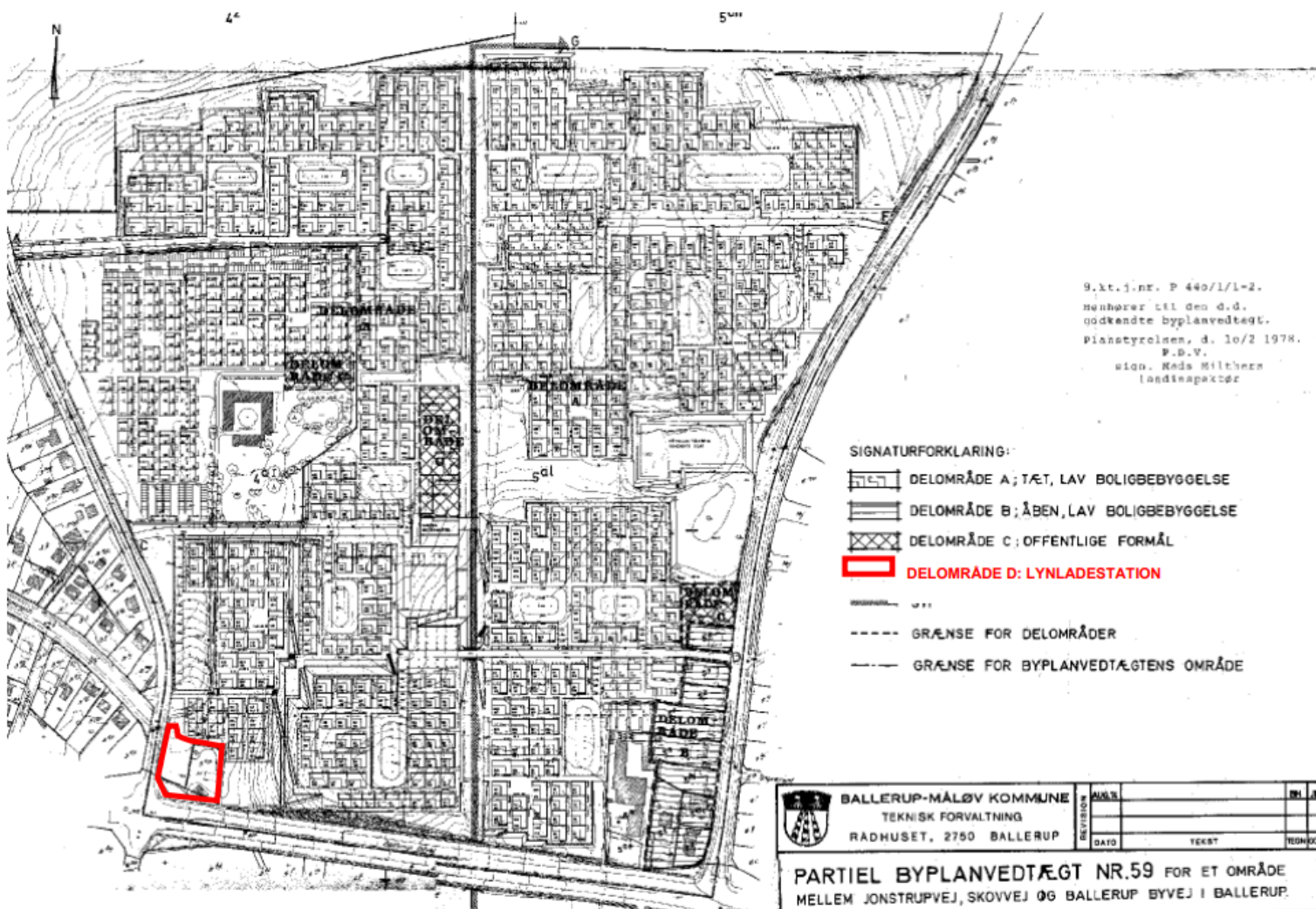
/

Steen Pedersen
Centerchef

Lokalplantillæg 59.1

BILAG 1 A - delområde D/Lokalplanafgrænsning

vist på bilag fra PBV 59; nyt delområde D



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplantillæg 59.1
November 2022

Lokalplantillæg 59.1

BILAG 2 – Byggefelter, vejbyggelinje og forurening



Lokalplanområde



Retningsgivende byggefelt



Vejbyggelinje



Ind-/udkørsel, principiel beliggenhed



Jordforurening, V1 (omtrentlig udbredelse)



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplantillæg 59.1
November 2022

Lokalplantillæg 59.1

BILAG 3 – Situationsplan



Lokalplanområde



Matrikelskel



Overdækning (canopy) til to lynladestandere



Servicebygning, mulig placering
(alternativt evt. yderligere overdækning(er))



Beplantet/grønt areal



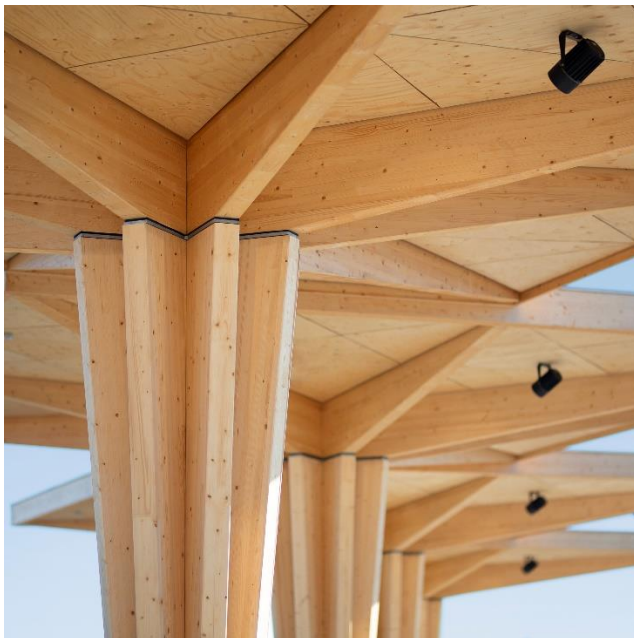
BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplantillæg 59.1

BILAG 4 – Referencer



Visualisering af ladestandere med overdækninger (canopies).



Referencefoto: overdækning af ladestandere (foto: CLEVER).



Referencefoto. Belægning ved ladestandere, (foto: COBE)



Referencefoto: facadebeklædning i træ/trælameller m. begrønning (foto: COBE)