

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 Byggelovens bestemmelser.

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.

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.

OM LOKALPLANLÆGNING

Hvad er en lokalplan?

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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

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

Planhierakiet



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning

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

Lokalplanen består af

Redegørelsen som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de

miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

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

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

Hvornår laves en lokalplan?

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

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

REDEGØRELSE**Lokalplan 194 for et område ved 'Møllen', Gl. Rådhusvej, Ballerup****BAGGRUND OG FORMÅL**

Denne lokalplan er tilvejebragt ud fra et ønske om at muliggøre opførelsen af et antal boliger i området ved Gl. Rådhusvej nr. 28, 30 og 32.

Den nugældende lokalplan for området (Lokalplan nr. 12) udlægger de pågældende grunde til offentlige formål.

Formålet med denne lokalplan er at skabe rammerne for opførelse af ca. 58 nye etageboliger i 3 plan, samt indretning af op til 4 boliger den gamle hovedbygning på Gl. Rådhusvej 32, almindeligvis betegnet som "Møllen"

Det er tillige lokalplanens formål at udpege Møllens hovedbygning og dens omgivelser mod nord som bevaringsværdige og fastlægge bestemmelser, som sikrer at bygningen kan ombygges til boliger i respekt for den bevaringsværdige arkitektur.

Endelig skal lokalplanen fastlægge bestemmelser vedr. parkering og trafikale forhold i området.

NSE Ejendomme, som har forkøbsret på arealet, har fået udarbejdet et projekt for området, som denne lokalplan er baseret på.

EKSISTERENDE FORHOLD

OVERSIGTSKORT



Lokalplanens område. Luftfoto 2020.

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Ballerup by på sydsiden af Gl. Rådhusvej.

Møllevej og Mølle-grunden (matr.nr. 9y) skråner ret meget, med et fald mod nord på ca. 3 meter inden for lokalplanafgrænsningen. Både grunden og vejen afgrænses af en støttemur i kampesten ud mod Gl. Rådhusvej.

Matr. 9 b0 og 9 ib er derimod gravet ind i terrænet og fremstår omtrent plane og i niveau med Gl. Rådhusvej. Dette har medført, at der er et større terrænspring mellem Møllevej og matr. 9ib.

Mod syd, vest og øst grænser lokalplanområdet op til det eksisterende boligområde med villaer og rækkehuse. Hele dette område er i dag omfattet af Lokalplan 12.

Mod nord, på den anden side af Gl. Rådhusvej, ligger det tidligere rådhus, som i

dag er indrettet til boliger, og – i en akse ud for Møllens hovedbygning – Damgårdsparken.

Mod vest er der udkørsel til Hold-an Vej via Gl. Rådhusvej.



Ballerup Mølle, foto ca. 1900 (Ballerup Museum)



Møllens hovedbygning, foto 2020 (Ballerup Museum)

På Gl. Rådhusvej 32 lå tidligere Ballerup Mølle med hovedhus og møllebygning, opført ca. 1818 af møllebygger Niels Christensen. Selve møllen brændte i 1915, og i stedet blev der opført en moderne motoriseret mølle på samme sted. Den er også væk. Af det oprindelige mølleanlæg står i dag kun hovedbygningen tilbage, symmetrisk flankeret af to høje og karakterfulde lindetræer, og fint beliggende i en akse fra Damgårdsparken.

På sydsiden af hovedbygningen, og sammenbygger dermed via en forbindelsesbygning, ligger en kvadratisk pavillonbygning med atrium. Denne pavillonbygning har gennem tiden rummet kontorer, kursuslokaler og flygtningeboliger. Den har ikke bevaringsværdi og forudsættes nedrevet som led i realiseringen af det

projekt, som lokalplanen giver mulighed for.

På Gl. Rådhusvej 30 er der i dag et areal til parkering, forbeholdt de nuværende brugere af Møllevej 5. Dette areal udlægges til boligbebyggelse.

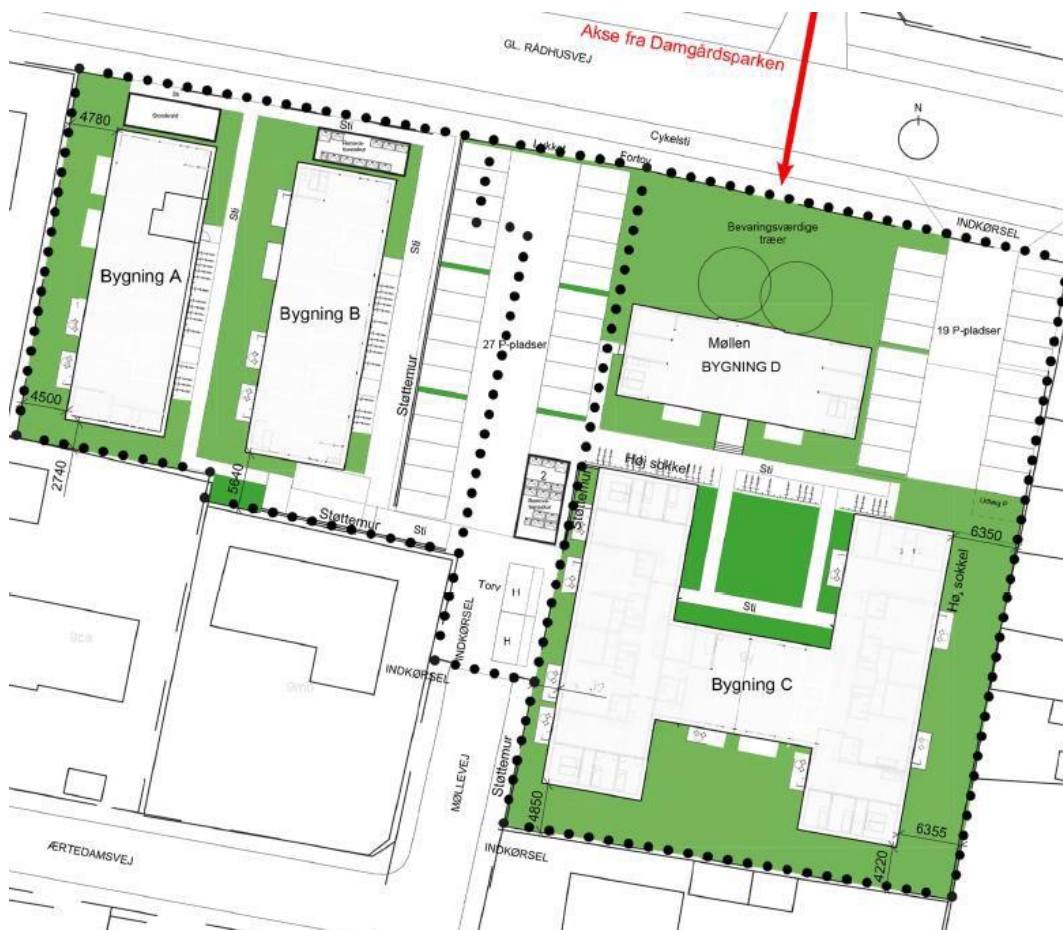
På Gl. Rådhusvej 28 ligger et autoværksted/autoforhandler; denne bygning forudsættes nedrevet, og arealet udlægges til boligbebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

BEBYGGELSE

Lokalplanen muliggør opførelse/etablering af boliger inden for lokalplanområdet.

Bebyggelsen kan opføres som tre bygninger i tre plan med lejligheder, i udgangspunktet som vist på nedenstående illustration. Derudover kan der indrettes boliger i den gamle hovedbygning, der i daglig tale bliver kaldt "Møllen". Hovedbygningen udpeges med denne lokalplan som bevaringsværdig, tillige med de to karakteristiske træer og det grønne areal inkl. kampestens-støttemur foran bygningen.



Illustrationsplan, fremtidige forhold

TRAFIKALE FORHOLD

Møllevej er en blind vej på den strækning, som betjener lokalplanområdet. Lokalplanen forudsætter indkørsel til Møllevej sydfra – som i dag – fra Linde Allé. Ballerup Kommune har undersøgt, om det kan lade sig gøre at etablere indkørsel til Møllevej fra Gl. Rådhusvej, men på grund af både terræn- og ledningsforhold er dette ikke en realistisk mulighed.

Inden for lokalplanområdet etableres der parkering i begge sider af Møllevej. Derudover opretholdes parkeringsarealet i lokalplanområdets østlige side med indkørsel fra Gl. Rådhusvej. Trods det at Møllevej er lukket mod Gl. Rådhusvej, vil bløde trafikanter fortsat kunne benytte færdes på Møllevej mellem Gl. Rådhusvej og Ærtedamsvej/Linde Allé.

I forhold til nuværende aktiviteter på ejendommen vil en fortætning og udvikling af ejendommen til boligformål medføre en øget trafikmængde til og fra ejendommen. Det vurderes dog, at de eksisterende trafikale forhold er af en sådan kapacitet, at trafikken vil kunne afvikles hensigtsmæssigt.

Parkering

Området ved Møllen ligger uden for den parkeringsmæssige bymidteafgrænsning og fungerer ikke som primært p-område for bymidtens handlende.

Der findes i dag to offentlige parkeringsarealer inden for området, en større på Gl. Rådhusvej 30 og en mindre på Gl. Rådhusvej 32, med plads til hhv. ca. 30 og 10 personbiler. Den største parkeringsplads (Gl. Rådhusvej 30) er skiltet med 'Forbeholdt brugere af Møllevej 5', dvs. det nuværende kommunalt ejede annex til Møllen. Den mindre p-plads ligger på Møllens matrikel (Gl. Rådhusvej 32) og er skiltet med et almindeligt p-skilt. Begge arealer frasælges som led i den kommende boligbebyggelse, og de nedlægges dermed som offentlige p-pladser.

Derudover parkeres der på Møllevej, primært af brugere og beboere inden for lokalplanområdet. Der er plads til ca. 15 parkerede biler på den del af Møllevej, som sælges fra til det kommende boligbyggeri. Disse p-pladser vil fremover blive benyttet til at opfylde normen for parkering til den kommende bebyggelse iht. nærværende lokalplan.

Offentlig adgang til parkering/dobbeltudnyttelse

For at opretholde parkeringsmulighed for offentligheden skal det sikres, at der ikke kan etableres privat parkeringsordning i den kommende bebyggelse ved Møllen. Dette gøres til en forudsætning ved udbuddet af arealerne, samt evt. med servitut/deklaration. Derved sikres det, at der bliver mulighed for dobbeltudnyttelse af p-arealerne, således at beboerne kan holde her aften/nat og weekender, mens kunder og gæster til sundhedshuset, bymidten o.a. kan benytte pladserne i dagtimerne

Parkeringsbelægning i området

Der er foretaget droneflyvning over området på en hverdag i maj 2021 samt på nogle hverdage i januar og februar 2022 med det formål at dokumentere p-belægningen i området på forskellige tidspunkter af døgnet.

Tællingerne viser, at der på alle tider af døgnet er god kapacitet på parkeringspladserne; de er ikke på noget tidspunkt fuldt udnyttet, jf. fotos og figurer nedenfor. Tallene for dagtimerne i 2021 kan i mindre grad være påvirket af coronasituationen.

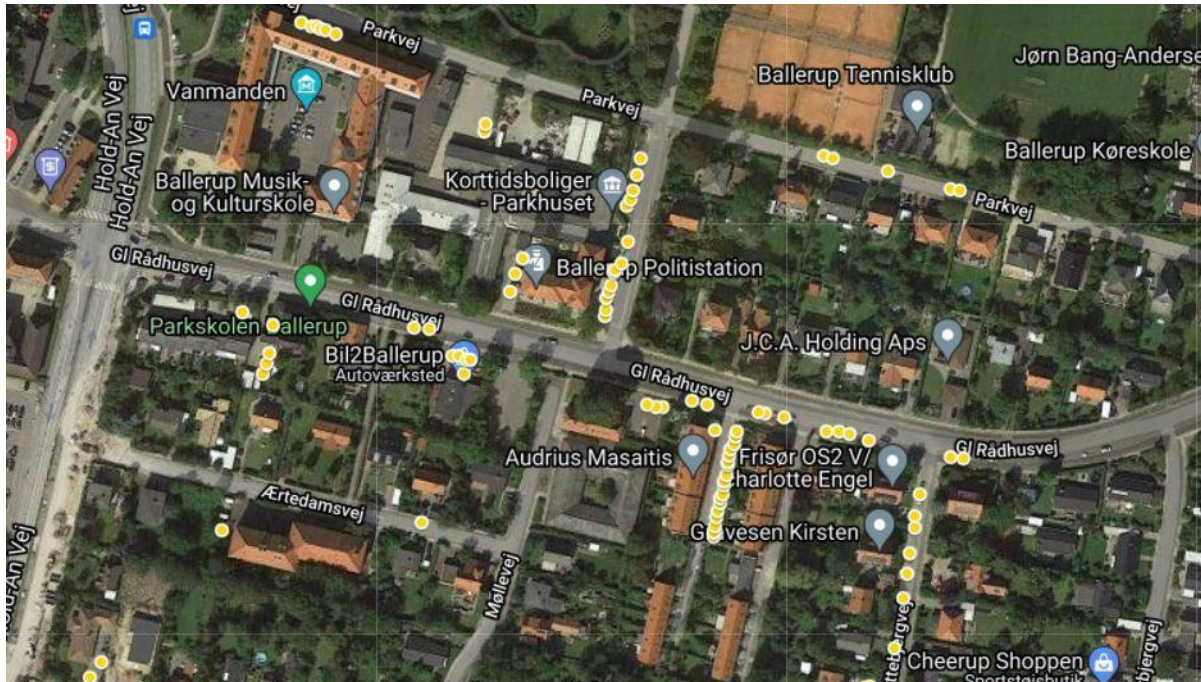
Droneflyvninger maj 2021



17. maj 2021 kl. 7.30



17. maj 2021 kl. 12.00



17. maj 2021 kl. 21.00 (pga. problemer med dronens zoomfunktion, som gjorde dronebilledet svært at aflæse, er alle parkerede biler for læsbarhedens skyld blevet overført til et luftfoto fra Google Maps (gul prik = parkeret bil).

Tællinger januar/februar 2022



Tællingsområder

Droneflyvning/tælling - januar 2022

| | 26. januar – kl. 13 | 10. februar – kl. 17.10 |
|--------------------------|---------------------|-------------------------|
| P-plads Gl. Rådhusvej 30 | 3 | 4 |
| Lille P-plads v. Møllen | 0 | 0 |
| Gl. Rådhusvej | 0 | 2 |
| Møllevej | 5 | 2 |

Parkeringstælling - februar 2022

| | 01-02-2022 | | 08-02-2022 | | 09-02-2022 | |
|--------------------------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
| | Morgen | Aften | Morgen | Aften | Morgen | Aften |
| P-plads Gl. Rådhusvej 30 | 3 | 1 | 5 | 3 | 6 | 10* |
| Lille P-plads v. Møllen | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 |
| Gl. Rådhusvej | 3 | 3 | 1 | 3 | 2 | 1 |
| Møllevej | 0 | 0 | 2 | 1 | 1 | 0 |

*Der er gratis mad om onsdagen lige overfor, derfor mange biler den ene aften

ØVRIGT

Lokalplanen udpeger hovedbygningen Møllen som bevaringsværdig, tillige med dens omgivelser mod nord: to lindetræer, grønt forareal samt støttemure i kampesten. Lokalplanen fastlægger i den forbindelse detaljerede bestemmelser om bevaring af hovedbygningens facader og arkitektur, samt om facade- og tagmaterialer for nybyggeri, altaner/terrasser og friarealer, terrænbehandling samt affaldshåndtering

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

FINGERPLAN

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

Fingerplan 2019 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning er det et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her.

Lokalplanområdet er beliggende inden for det stationsnære område. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplan 2020 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling og en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelser for to forskellige rammeområder i Kommuneplan 2020: Gl. Rådhusvej 28 og den ubebyggede matr.nr. 9 id er en del af kommuneplanens rammeområde 3.B11 - *Stationsnært haveboligområde ved Gl. Rådhusvej, Linde Allé*, mens Gl. Rådhusvej 30 og 32 hører under rammeområde 3.D8 - *Stationsnært område til offentlige formål ved Gl. Rådhusvej*.

Inden for rammeområde 3.D8 er de bygningsregulerende bestemmelser forskellige hhv. nord og syd for Gl. Rådhusvej: nordfor er den maksimale bebyggelsesprocent 100, og der kan bygges i op til 4 etager; sydfor er bebyggelsesprocenten maks 60, og der kan bygges i op til 3 etager.

Inden for rammeområde 3.B11 er den maksimale bebyggelsesprocent for boliger fastsat til 30, og det maksimale etageantal er 1,5.

For at opnå ensartede rammebestemmelser for hele lokalplanområdet er der udarbejdet et Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2020, som ændrer afgrænsningen mellem de to rammeområder, jf. illustrationen nedenfor. Derved kommer alle matrikler inden for lokalplan 194 til at høre ind under rammeområde 3.D8.



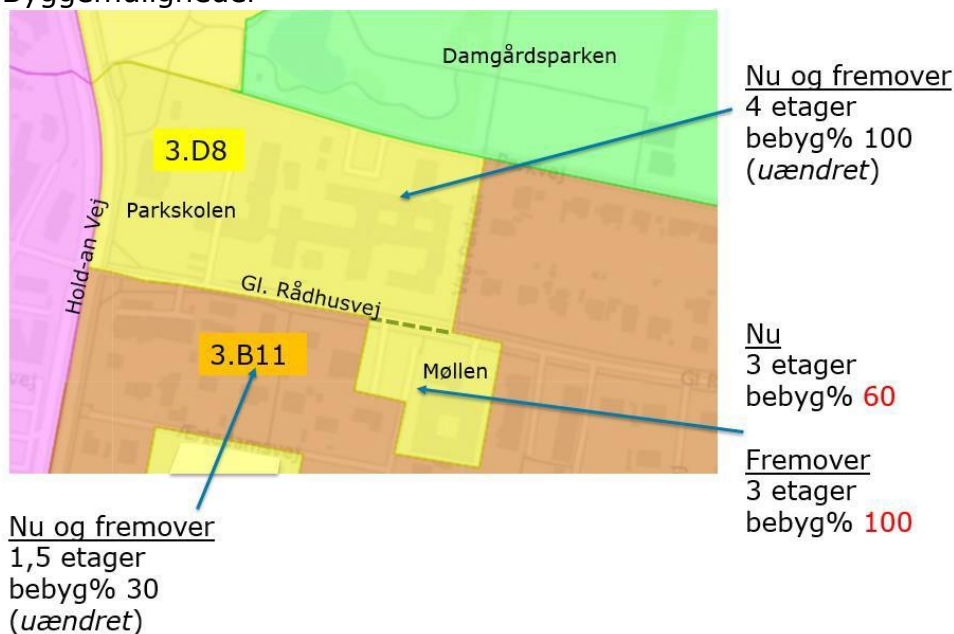
Kommuneplanens nuværende områdeafgrænsning



Kommuneplanens fremtidige områdeafgrænsning (vist med stipling)

Kommuneplantillægget har yderligere til formål at ensarte bebyggelsesprocenten inden for rammeområde 3.D8, således at bebyggelsesprocenten bliver maks. 100 både nord og syd for Gl. Rådhusvej. Det maksimale etageantal på 3 og 4 etager hhv. nord og syd for vejen fastholdes dog.

Byggemuligheder



Dermed kommer det planmæssige grundlag for lokalplanen på plads, således at der er overensstemmelse mellem kommuneplanens og lokalplanens bestemmelser.

LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 012, som udlægger de matrikler, som den nye lokalplan omhandler, til offentlige formål; administrations- og undervisningsformål.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af lokalplan 194, ophæves den eksisterende lokalplan 012 for så vidt angår det område, som er omfattet af den nye lokalplan.

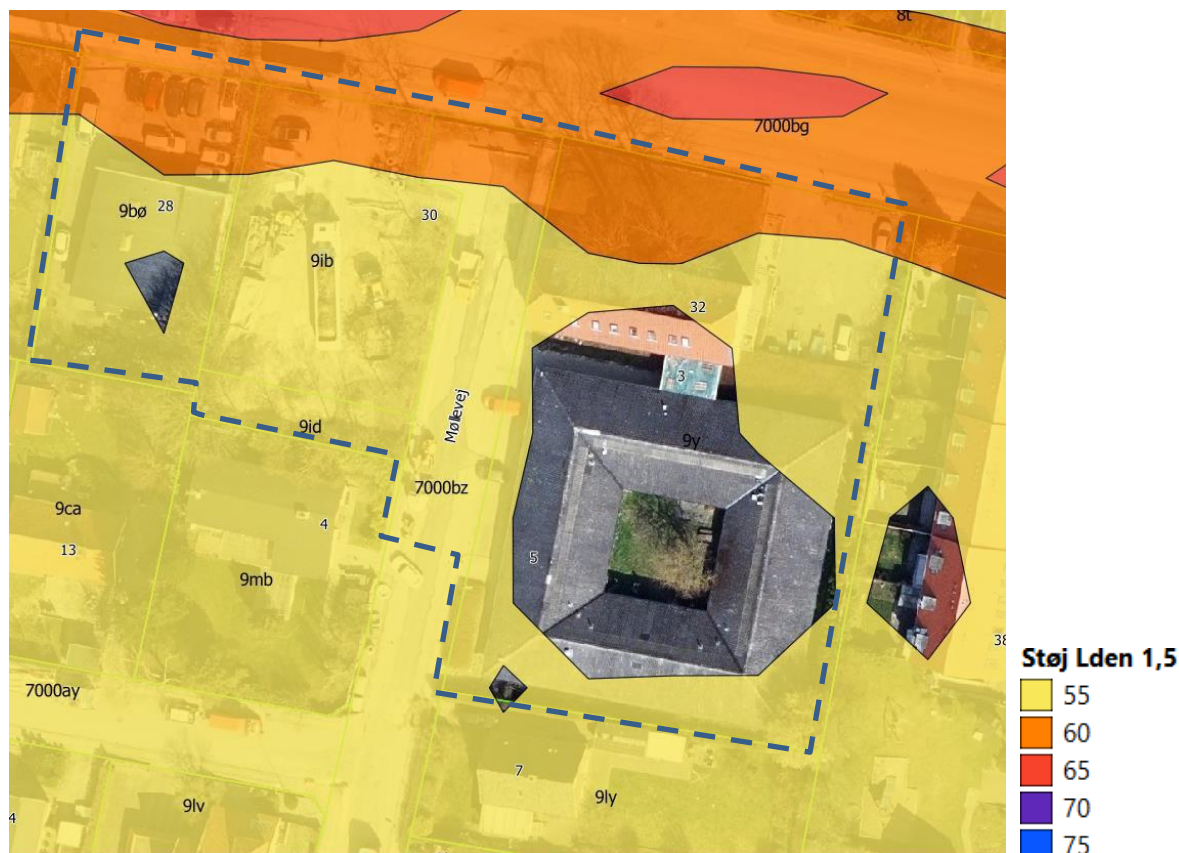
SEKTORPLANER

Støj

I forhold til den eksisterende trafikafvikling i området vurderes den fremtidige trafikbetjening af lokalplanområdet ikke at medføre en væsentlig forøgelse af støjgener fra vejene.

I henhold til kommunens støjkortlægning fra 2017 er de arealer, der ligger allernærmest på Gl. Rådhusvej, udsat for vejstøj over de vejledende grænseværdier på maks 58 dB på friarealer, jf. nedenstående illustration.

Lokalplanen stiller krav om, at det skal sikres, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.



Støj kortlægning 2017

Energiforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme. Bebyggelsen skal tilsluttes det kollektive varmforsyningsnet efter kommunens anvisninger.

Der skal som udgangspunkt dispenseres for kollektiv varmforsyning, såfremt byggeriet opføres som lavenergi-bebyggelse.

Ved ønsker om installering af varmepumper, skal man være opmærksom på, at det kan give støjgener både ude og inde. Støjen fra varmepumper vil ved tæt bebyggelse sandsynligvis overskride grænseværdier for maksimalstøj hos naboen om aftenen og om natten. Støjgrænsen er som tommelfingerregel 35 dB ved skel til nabo i nattetimerne.

Hvis kommunen modtager en klage over støj fra en varmepumpe, kan kommunen give et påbud om at støjen fra varmepumpen skal nedbringes.

Energistyrelsen har udarbejdet en guide omkring støj fra varmepumper og en beregningsmodel, der kan hjælpe med at finde den mest hensigtsmæssige placering af en varmepumpe.

Vandforsyning

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

Ledningsforhold i øvrigt

Lokalplanområdet er beliggende i fælleskloakeret område.

Grundvand og regnvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og indvindingsopland til en af Novafos' vandværker inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Anvendelsen til boliger anses ikke som værende af særlig forurenede karakter ift. grundvandsinteresser.

Regnvand skal i videst muligt omfang håndteres på egen grund.

På grund af højtliggende grundvand i området er nedsivning af regnvand ikke muligt inden for lokalplanområdet.

Afløbskoefficienten fra bebyggelserne sættes til maksimalt 0,5.

Servitutter

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger nødvendigvis er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx 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.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER I MEDFØR AF ANDEN LOVGIVNING

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

ARKÆOLOGI

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Kroppedal Museum, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Kroppedal Museum om at tage stilling til hvorvidt

arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

JORDFORURENING

Der er kortlagt V1-forurening under anneksbygningen samt et enkelt sted på matr. 9ib (p-plads). Derudover V2-forurening på privatejet matr. 9bø, som også er omfattet af lokalplanen.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er dokumentation for forurening på arealet.

Da der er konstateret jordforurening inden for lokalplanområdet, pålægges det bygherre at søge §8 tilladelse før byggearbejdet påbegyndes på det pågældende område jf. LBK nr 282 af 27/03/2017 (Jordforureningsloven).

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på yderligere forurening, skal arbejdet standses ifølge jordforureningslovens § 71. 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.

HABITATDIREKTIVET

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Det vurderes, at arealet ikke opfylder betingelserne som yngle- eller rasteområde for arter på Habitatdirektivets bilag IV.

NATURA 2000-OMRÅDER

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

MILJØVURDERING

Miljøscreening af Forslag til Lokalplan 194 – Møllen

Sammen med forslaget til Lokalplan 194 er der udarbejdet en miljøscreening for at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af den foretagne screening af lokalplanen traf Ballerup Kommunalbestyrelse afgørelse om, at der ikke skulle foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen. Denne afgørelse blev offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

Lokalplanprocessen - genfremlæggelse

Forslag til Lokalplan 194 med tilhørende miljøscreening blev sendt i høring den 3. oktober 2021, og der blev afholdt et borgermøde om planen den 11. november 2021.

Det viste sig imidlertid kort efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget, at der var en del fejl i miljøscreeningen i form af forældede lovhenvvisninger og forkerte datoer. Desuden blev administrationen opmærksom på, at lokalplanforslaget skulle have været ledsaget af et kommuneplantillæg med ændringer af kommuneplanens rammeområder ved Gl. Rådhusvej 28.

På den baggrund blev det besluttet at justere lokalplanen ud fra de tilkendegivelser, der kom frem i de indkomne høringssvar og på borgermødet, og genfremlægge den sammen med kommuneplantillæg og tilrettet miljøscreening.

I den foreliggende nye udgave Lokalplan 194 er der foretaget følgende ændringer i forhold til første-udgaven:

- krav om flade tage (i stedet for sadeltag)
- mulighed for tre fulde etager i stedet for 2½ (en konsekvens af at fjerne muligheden for sadeltag)
- fastsættelse af lavere maxhøjde (reduceret med 2 meter)
- mulighed for højere hække (for at reducere indblik)
- krav om ugenomsigtige altanværn (for at reducere indblik)
- krav om brystning under vinduer i sydfacader i byggefelt A og B, dvs. ingen vinduer til gulv (for at reducere indblik)

Lokalplanens bilag er revideret i overensstemmelse med ovenstående ændringer.

De høringssvar, som kom ind i første høring af lokalplanen, er indgået i den endelige behandling af det justerede lokalplanforslag.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. LBK nr 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Gl. Rådhusvej i Ballerup bydel.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

§ 1.1

Det er lokalplanens formål

at muliggøre opførelse af nybyggeri til boliger i max 3 etager.

at udpege Møllens hovedbygning som bevaringsværdig for så vidt angår bygningens ydre, samt at udpege de to eksisterende lindetræer på husets nordside som bevaringsværdige og i det hele taget fastholde hovedbygningens omgivers symmetriske udtryk i forhold til akse fra Damgårdsparken.

at fastlægge bestemmelser som sikrer, at bygningens ydre bevares, idet der dog kan foretages enkelte, nærmere beskrevne, mindre ændringer af gavlene og sydfacaden

at fastlægge bestemmelser vedr. indretning af maks. fire boliger i den bevaringsværdige hovedbygning.

at fastlægge bestemmelser vedr. ny bebyggelse med hensyn til etageantal, materialer, farver, terrænbehandling mv.

at fastlægge bestemmelser vedr. trafikale forhold samt placering af parkering og affaldshåndtering.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

§ 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matr.: nr. 9 bø, 9ib, 9id, og 9y og en del af matr.nr. 7000bz, Ballerup By, Ballerup. Lokalplanområdet er på ca. 5.230 m².

§ 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål (helårsbeboelse) med tilhørende sekundære bygninger (depot/skur og lignende).

I forbindelse med den enkelte bolig kan der udføres liberalt erhverv, forudsat at det er den, der bebor ejendommen, der driver erhvervet, og forudsat at områdets karakter af boligområde ikke ændres. Det er ligeledes en forudsætning, at erhvervet ikke medfører problemer i forhold til parkering.

§ 3.2

Der kan opføres de tekniske anlæg m.m., som er nødvendige for at sikre områdets forsyning. Teknikskabe m.v. skal, hvor det er muligt, integreres i bebyggelsen.

§ 3.3

Der skal reserveres areal til den fornødne affaldshåndtering, med en placering som vist på kortbilag 2. Se også § 6.1.

§ 4. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

§ 4.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes sydfra via Møllevej.

§ 4.2

Inden for lokalplanområdet skal der til ny bebyggelse anlægges parkeringspladser på terræn efter følgende minimumsnormer:

Bilparkering

0,8 parkeringsplads pr. bolig.

Der skal anlægges 1 handicap-plads pr. 20 almindelige p-pladser. Minimum én handicap-plads skal være mindst 8 x 4,5 m og egnet til parkering af handicapbus.

Cykelparkering

1,5 parkeringspladser pr. bolig, etableret på terræn og/eller i kælder.

§ 4.3

Parkeringsarealer til biler skal placeres i henhold til de principper, der fremgår af bilag 2, dvs. dels langs Møllevej med indkørsel sydfra, dels på den eksisterende p-plads med indkørsel fra Gl. Rådhusvej i østsiden af matr. 9y (Møllen).

Handicap-parkeringspladserne skal anlægges med fast belægning, og med en placering som vist på bilag 2.

Note: placeringen er fastlagt ud fra hensynet til det skrånende terræn og tilgængelighed til sti/fortov eller rampe til boligerne.

§ 5. UDSTYKNING

§ 5.1

Udstykning af de eksisterende matrikler inden for lokalplanområdet må kun ske efter en samlet plan i henhold til de principper, som fremgår af bilag 3.

Det grønne areal mellem den bevaringsværdige hovedbygning og Gl. Rådhusvej må ikke udmatrikuleres, men skal forblive på samme matrikel som hovedbygningen.

§ 6. TEKNISKE ANLÆG

§ 6.1 Affaldshåndtering

Arealer til affaldshåndtering skal placeres som vist på bilag 2, fordelt på ét renovationsskur vest for byggefelt C (langs Møllevej) samt ét renovationsskur nord for byggefelt B og ét skur til storskrald nord for byggefelt A (ud mod Gl. Rådhusvej).

Affaldshåndteringen skal alle tre steder afskærmes på en måde, så den ikke virker skæmmende i forhold til bebyggelsens opholdsarealer og til den bevaringsværdige hovedbygning, jf. § 8.15.

§ 6.2 Forsyning

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.3 Teknikskabe

Teknikskabe o.lign. mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel. Teknikskabe og o.lign. mindre anlæg skal fremstå diskrete og i ensartede materialer og udformning.

§ 6.4 Regnvand

Anlæg til lokal afledning af regnvand skal placeres inden for fri- og opholdsarealer i tilknytning til ny boligbebyggelse.

Afløbskoefficienten fra bebyggelserne må maksimalt være 0,5.

§ 6.5

Regnvand fra tagflader må via sandfangsbrønd opsamles og anvendes til toiletskyl og tøjvask.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§ 7.1

Det samlede etageareal for ny bebyggelse på området som helhed må ikke overstige 4.130 m².

Byggemuligheden fordeles således:

Inden for byggefelt A må der max bygges 875 m² (etagemeter)

Inden for byggefelt B må der max bygges 875 m² (etagemeter)

Inden for byggefelt C må der max bygges 2.380 m² (etagemeter)

Derudover kan der indrettes max 4 boliger den eksisterende hovedbygning.

***Note:** Det samlede maksimale etageareal svarer til en bebyggelsesprocent inden for lokalplanområdet som helhed (excl. vejareal) på ca. 99. Der gøres opmærksom på, at det er en forudsætning for at udnytte byggemuligheden fuldt ud, at der kan etableres den fornødne tilhørende parkering efter de normer, som fremgår af § 4.*

§ 7.2

Ny boligbebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste retningsgivende byggefeltter. Skure og andre småbygninger må placeres uden for byggefeltterne, men under hensyntagen til områdets samlede udtryk. Dog må der ikke placeres nogen form for bebyggelse på arealet nord for den bevaringsværdige hovedbygning af hensyn til den aksiale sammenhæng med Damgårdsparken, jf. § 9.

Småbygninger må have et areal på maks 30 m² hver, og de må ikke overstige 2,6 meter i højden, målt fra gulvniveau.

Der må ikke opføres carporte eller garagebygninger inden for lokalplanområdet.

§ 7.3

Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager.

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 10,5 m målt fra følgende koter til bygningens højeste punkt:

Byggefelt A: kote 39.00

Byggefelt B: kote 39.50

Byggefelt C: kote 41.30

§ 7.4

Boliger indrettet i den bevaringsværdige bygning ('Møllen') markeret på kortbilag 2 skal have en minimumsstørrelse på 80 m².

§ 8. BEBYGGELSENS UDFORMNING OG FREMTRÆDEN**NY BEBYGGELSE****§ 8.1**

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal fremstå med facader i tegl og/eller træ samt glas.

***Note:** Vedr. facadematerialer på sekundære bygninger, se § 8.15.*

På nybyggeri skal ydervægge aftrappes i forhold til niveau, således at soklen på intet sted er mere end 30 cm høj.

§ 8.2

Alle boliger skal have enten en privat terrasse eller en opholdsaltan. Der må ikke etableres udvendige altangange på bygningerne.

På nybyggeri skal altanværn være ugenomsigtige.

***Note:** bestemmelsen vedr. værn har til formål at minimere indbliksgener for naboerne*

§ 8.3

Tage på ny bebyggelse skal udformes som flade tage.

***Note:** vedr. tagform og -beklædning på sekundære bygninger, se § 8.15.*

§ 8.4

Der må etableres solcelleanlæg på tagflader af nybyggeri. Solceller skal være antirefleksbehandlet.

Der må ikke placeres solceller på den bevaringsværdige hovedbygning.

§ 8.5

I sydfacaderne i byggefelt A og B skal vinduer have en brystningshøjde på min. 0,8 m, der må ikke etableres vinduer til gulv.

***Note:** bestemmelsen har til formål at minimere indbliksgener for naboerne.*

§ 8.6

I lokalplanområdet må der ikke etableres nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere o.lign.

§ 8.7

Ny bebyggelse skal udformes, så de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj i beboelsesrum og anden støjfølsom anvendelse samt for primære udendørs opholdsarealer ikke overskrides.

MØLLENS HOVEDBYGNING**§ 8.8**

Møllens tidligere hovedbygning udpeges som bevaringsværdig for så vidt angår bygningens ydre.

Ligeledes udpeges de to træer foran bygningen, det grønne areal ud mod Gl. Rådhusvej og kampestens-støttemurene mod Gl. Rådhusvej og Møllevej som bevaringsværdige dele af det samlede anlæg.

Støttemuren mod øst, ud mod det lille parkeringsareal, fremstår i dag i betonsten; ved ændring/omlægning af denne støttemur skal anvendes kampesten ligesom mod nord og vest.

Bygningen skal fremstå som i dag, dvs. med

- tagbeklædning i røde, matte vingetegl
- lysegrå pudset sokkel-/kælderetage
- pudsede hvide facader
- vinduer i træ i samme størrelse og proportioner som de eksisterende, og med hvide gående rammer og lysegrå karme
- hvidmalede fyldingsdøre i træ

§ 8.9

Der må sættes yderligere tagvinduer i bygningen.

Ved valg af vinduestype og placering skal der tages højde for bygningens nuværende tagvinduer mht. størrelse, proportioner og vinduesrytme, og bygningens symmetri skal respekteres.

Vinduer skal have samme størrelse som de eksisterende.

§ 8.10

Der må ikke foretages ændringer i bygningens nordfacade ud mod Gl. Rådhusvej, jf. illustrationsbilag (bilag 4). Hovedbygningens symmetriske facade, flankeret af de to symmetrisk placerede lindetræer, og placeret i en akse fra Damgårds-parkens indgang, skal bevares, jf. § 9.1 og § 11.

§ 8.11

På bygningens sydfacade må der etableres følgende:

- En ny, symmetrisk adgangstrappe placeret midt i facaden, jf. illustrationsbilag (bilag 4). Trappen skal fremstå muret, hvidpudset og tilpasset bygningens arkitektur.

Gelænder skal fremstå hvidt/hvidmalet.

- To kviste, evt. med franske altaner, symmetrisk placeret, én til hver af boligerne på 1. sal - med en størrelse og placering som vist på illustrationsbilag (bilag 4). Altanernes rækværk skal fremstå hvide eller lysegrå.
- To udvendige altaner, symmetrisk placeret, én til hver af boligerne i stueetagen - med en størrelse og placering som vist på illustrationsbilag (bilag 4). Altanernes rækværk skal fremstå hvide eller lysegrå.

Bortset fra ovennævnte ændringer/tilføjelser må der ikke ændres på bygningens facader.

Note: de tilladte ændringer anses for nødvendige for at Møllens hovedbygning kan indrettes til tidssvarende boliger. Ændringerne er koncentreret på bygningens sydside, hvor de ikke er synlige fra omgivelserne; på nordsiden skal facaden bevares uændret, jf. § 8.10.

§ 8.12

Der må ikke anvendes nogen form for plastikmaterialer.

Ingen værn eller gelændere udvendig på hovedbygningen må fremstå galvaniseret.

Der må ikke isættes termoruder.

Note: i stedet for termoruder kan der arbejdes med vinduer med koblede rammer eller forsatsruder af hensyn til bygningens energiforbrug/varmetab.

§ 8.13

Der må ikke foretages nogen ændringer af bygningens ydre uden forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.



Illustration A: Møllens hovedbygning, nordfacaden i dag (foto 2021)

SEKUNDÆRE BYGNINGER

§ 8.14

Hver bolig skal have min. 3 m² depot, enten integreret i boligen, i kælder eller på terræn.

Depoter/skure skal placeres efter en samlet plan for bebyggelsen inden for lokalplanområdet.

Den gamle hovedbygningens bevaringsværdige omgivelser (jf. bilag 2) skal friholdes for alle typer af småbygninger.

§ 8.15

Sekundære bygninger skal indhegnes/inddækkes med vægge med vandrette lameller. Bygningerne skal fremstå som ubehandlet eller olieret træ.

Tage på sekundære bygninger skal udføres som flade vegetationstage (sedum eller lignende).

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

§ 9.1

Det grønne areal mellem hovedbygningen og Gl. Rådhusvej, inklusive de to lindetræer og kampestens-støttemurene ud mod vejen, skal bevares, jf. bilag 2 og foto på illustration A.

Der må ikke ske nogen form for beplantning af dette areal, og der må ikke etableres nogen konstruktioner eller bygninger (hegn, skur/overdækning eller lign.)

Note: bestemmelsen har til formål at sikre den bevaringsværdige bygnings omgivelser og bibeholde den fine akse fra Damgårdsparkens Parkvej-indgang op mod hovedbygningen.

§ 9.2

De to høje lindetræer foran hovedbygningen, som vist på kortbilag 2, udpeges som bevaringsværdige.

Ved skader på træerne, sygdom i træerne, stormskader, lynnedslag eller lignende, skal der genplantes med tilsvarende træer, det vil sige med nye tilsvarende lindetræer med et stammeomfang på minimum 35 cm. Træerne skal plantes med samme placering i forhold til akse mod Damgårdsparken og anlæggets symmetri.

Note: Aksen er et gennemgående element fra Damgårdsparken, jf. bilag 3, og træerne er med til at understrege akse både fysisk og visuelt.

Under anlægs- og byggearbejde må der ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller forringe deres levevilkår. Træerne, inklusive rodzone, skal under bygge- og anlægsarbejder afgrænses med højt hegn.

Der må ikke ske nogen form for oplag af materialer m.v. på det grønne område nord for hovedbygningen af hensyn til de bevaringsværdige træer og kampestensmuren mod Gl. Rådhusvej.

Der må ligeledes ikke ske oplag på forarealet i forbindelse med bygge-/anlægsarbejder.

De bevaringsværdige lindetræer må ikke topkappes.

Eventuel nødvendig beskæring skal ske efter principperne i Dansk Træplejerforenings vejledning „Beskæring af Træer“.

Der må ikke foretages nogen form for beskæring uden forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

§9.3

Der skal etableres fælles fri- og opholdsarealer i overensstemmelse med principperne på bilag 2.

På disse arealer må der ikke ske oplag eller parkering.

§ 9.4

Der må ikke etableres faste hegn inden for lokalplanområdet.

Eventuel hegning må kun ske i form af hække/levende hegn.

Der må etableres havelåger i træ.

§ 9.5

Inden for lokalplanområdet må støttemure ikke fremstå i blank eller rå beton. De skal udadtil fremstå i natursten, fliser eller lignende.

Der skal - på overkanten og/eller langs foden af støttemuren - etableres beplantning, som kan brede sig (klatre op og/eller hænge ned) og begrønne støttemuren.

§ 9.6

Faste belægninger skal holdes på et minimum, således at kun de arealer (veje, adgangsstier etc), som skal have belægning af hensyn til tilgængeligheden, samt private terrasser, må have fast belægning.

§ 9.7

Arealet mellem fortove/stier og facader skal være grønt/beplantet (ikke befæstet). Dog skal adgangsstier til gadedøre, områder til cykelparkering, ramper etc. have fast belægning af hensyn til tilgængeligheden, jf. § 9.6.

***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.*

§ 9.8

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

§ 10. TERRÆNREGULERING**§ 10.1**

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Terrænreguleringer derudover kræver, at der er udarbejdet en terrænplan, som skal godkendes af Ballerup Kommune.

***Note:** da der er store terrænforskelle inden for lokalplanområdet, er det nødvendigt at sikre, at terrænreguleringerne ikke medfører ulemper for naboerne eller dårlig tilgængelighed.*

§ 10.2

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel.

§ 10.3

Der må ikke terrænreguleres på det grønne areal nord for den bevaringsværdige hovedbygning, jf § 9.1 og § 11.

***Note:** bestemmelsen har til formål at sikre den bevaringsværdige hovedbygningens omgivelser.*

§ 11. BEVARING

§ 11.1

Den tidligere Ballerup Mølles hovedbygning fra 1818, som er markeret på kortbilag 2, udpeges med denne lokalplan som bevaringsværdig, jf. § 8.8 ff.

Note: vedr. retningslinjer for bygningens klassicistiske stiltræk henvises fx til 'Vejledning til Bevaring i Gl. Skovlunde'.

§ 11.2

Det grønne areal mellem hovedbygningen og Gl. Rådhusvej, inkl. de to eksisterende lindetræer og kampestens-støttemuren, udpeges ligeledes som bevaringsværdigt, jf. § 9.1.

§ 12. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

§ 12.1

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

§ 12.2

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

§ 12.3

Der skal oprettes en fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet, hvortil der er medlemspligt, jf. § 13. Den fælles grundejerforening skal varetage drift og vedligeholdelse af vej- og parkeringsarealer (Møllevej mv.), ledningsanlæg, fællesarealer etc.

§ 13. GRUNDEJERFORENING

§ 13.1

Hvis der er mere end én grundejer inden for lokalplanområdet, skal der etableres grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere.

§ 14. SERVITUTTER

§ 14.1

Der er ingen bestemmelser vedrørende ophævelse af servitutter.

§ 15. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

§15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan nr. 012 for et område omkring Gl. Rådhusvej for så vidt angår det område som denne lokalplan omhandler.

§ 16 RETSVIRKNINGER

§16.1

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

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

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

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

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

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

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

. . .

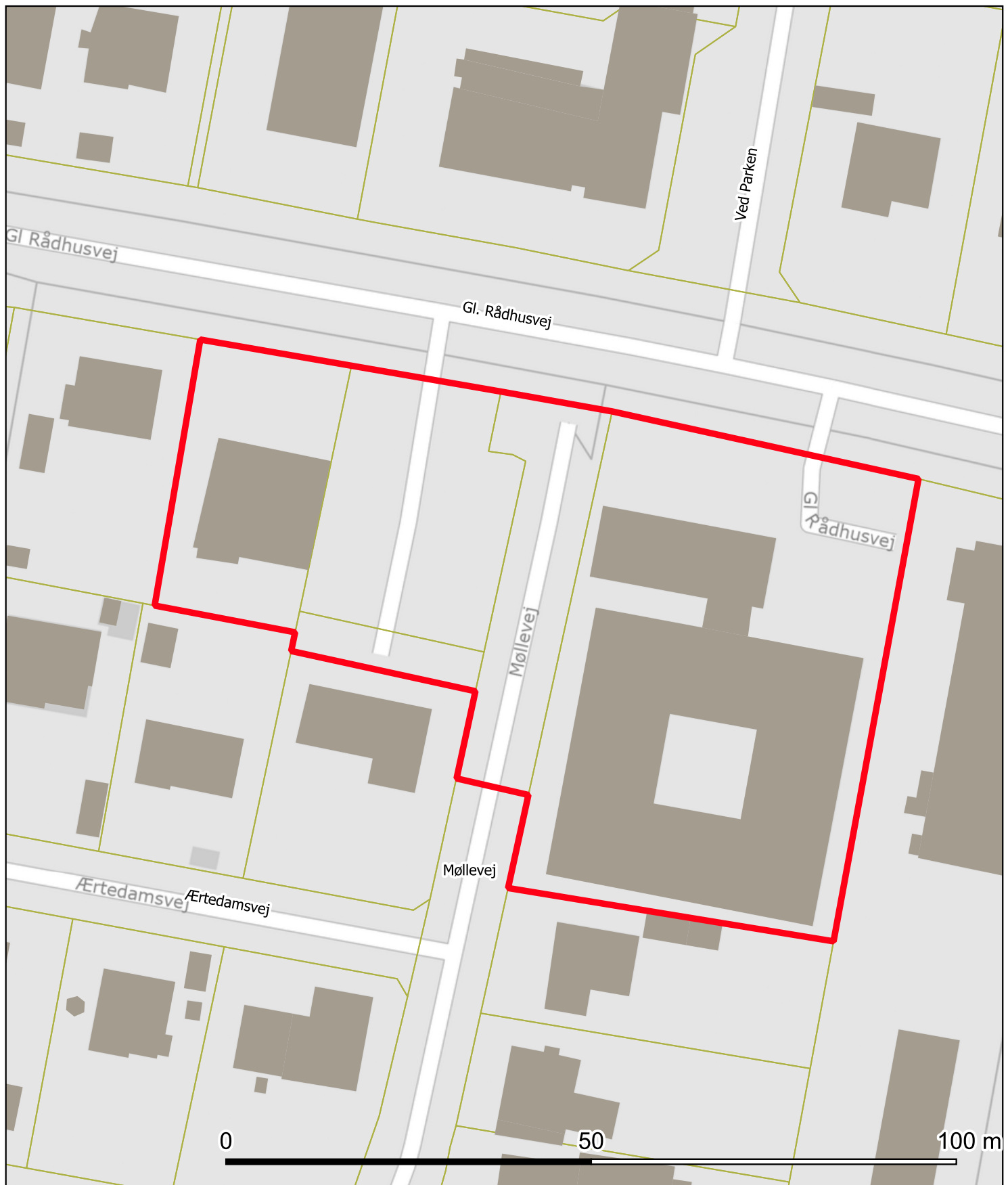
Lokalplanen således vedtaget endeligt af Ballerup Kommunalbestyrelse den 31. oktober 2022.



Jesper Würtzen
borgmester

/

Steen Pedersen
centerchef

Kortbilag 1 - Område og afgrænsning



 Lokalplanafgrænsning  Matrikel













**BALLERUP
KOMMUNE**

Lokalplan 194
Oktober 2022

Kortbilag 2 - Byggefelter, friarealer & parkering

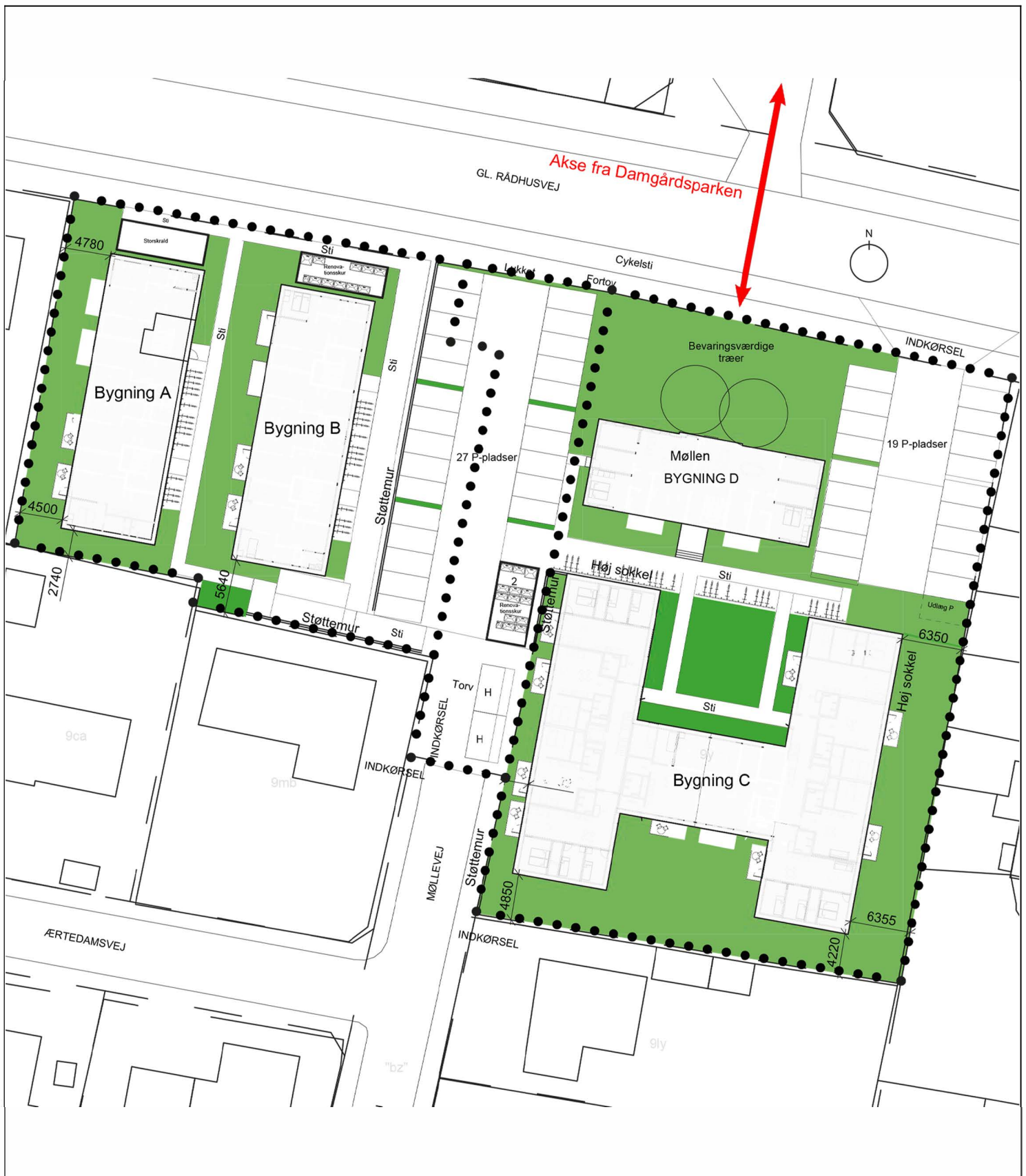


- | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|  | Lokalplanafgrænsning |  | Parkering handicap |
|  | Retningsgivende byggefelt |  | Affaldshåndtering |
|  | Vejadgang |  | Bevaringsværdigt areal |
|  | Parkering |  | Bevaringsværdig bebyggelse |
|  | Friareal |  | Bevaringsværdigt træ |



Lokalplan 194
Oktober 2022

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



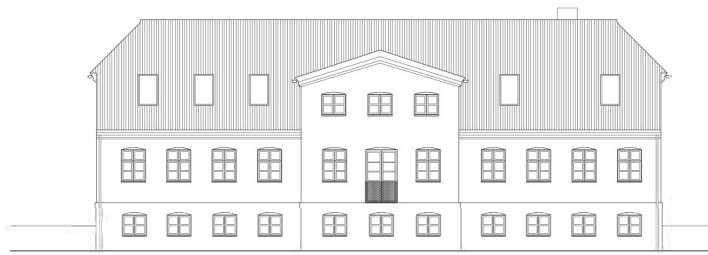
**BALLERUP
KOMMUNE**

Lokalplan 194

Oktober 2022

Bilag 4 - Facadeillustrationer

Møllens eksisterende facader



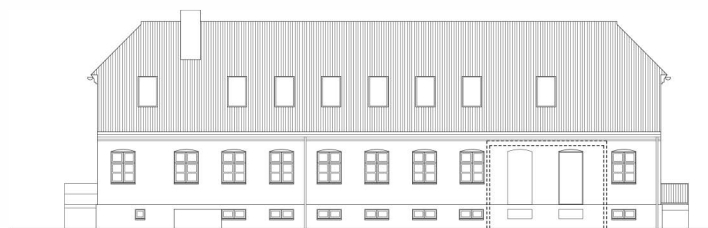
Facade mod gade



Gavl mod øst



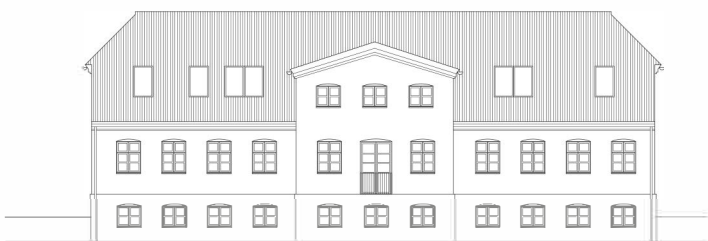
Gavl mod nord



Facade mod gård

Forbindelse til nabobygning

Møllens fremtidige facader



Facade mod gade



Gavl mod øst



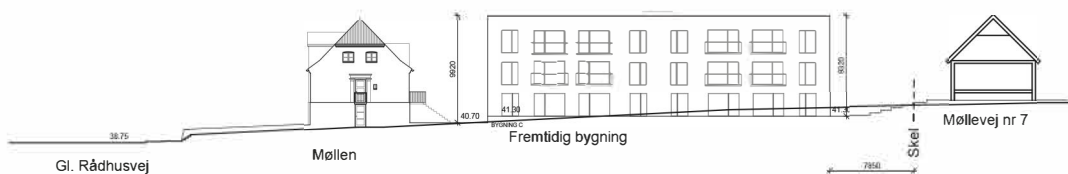
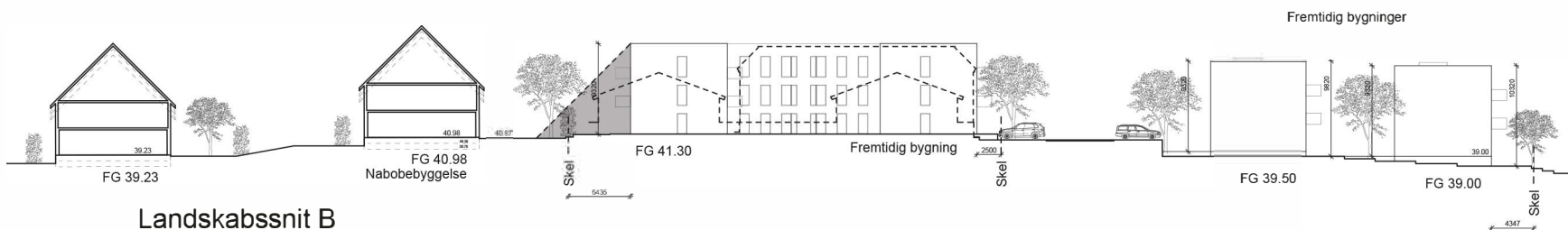
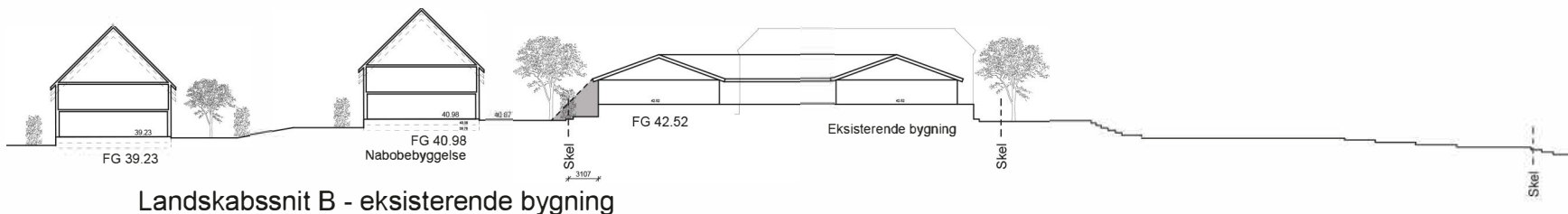
Gavl mod nord



Facade mod gård

Bilag 5 - Snit i ny og eksisterende bebyggelse

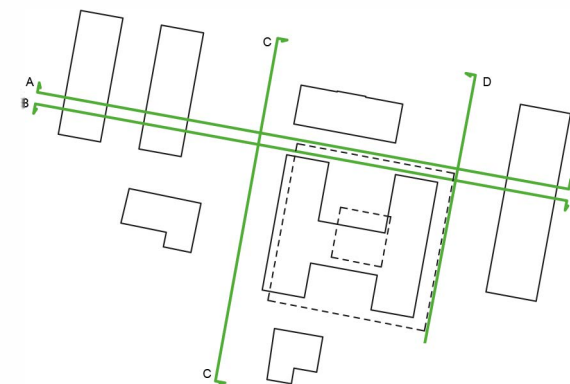
Fremtidig bygninger



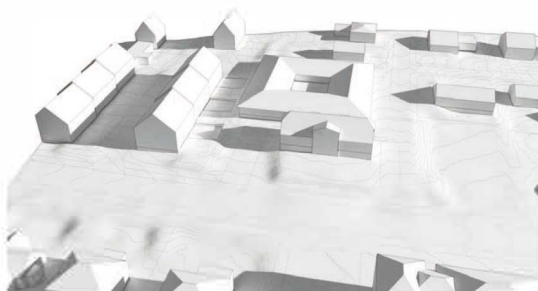
Landskabssnit C



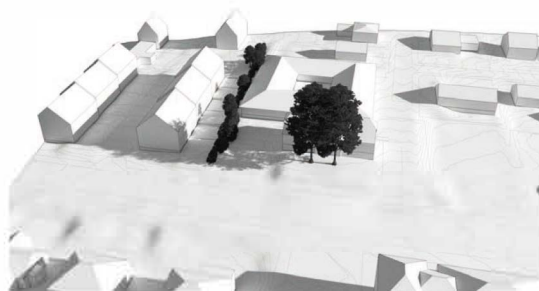
Landskabssnit D



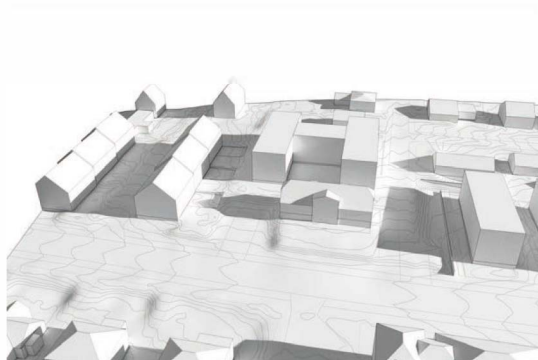
Bilag 6 - Sol- og skyggediagrammer



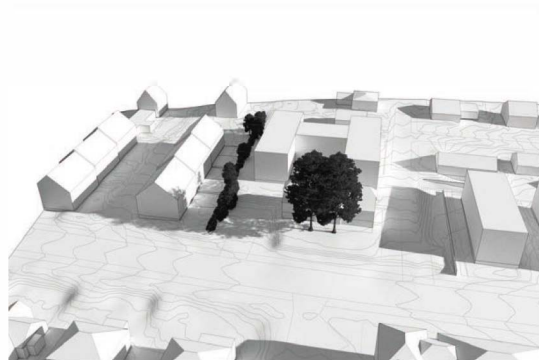
21. juni kl. 18
Eksisterende forhold uden planter



21. juni kl. 18
Eksisterende forhold med planter



21. juni kl. 18
Fremtidige forhold uden planter



21. juni kl. 18
Fremtidige forhold med planter



21. juni kl. 09



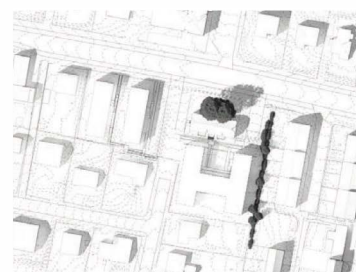
21. marts kl. 09



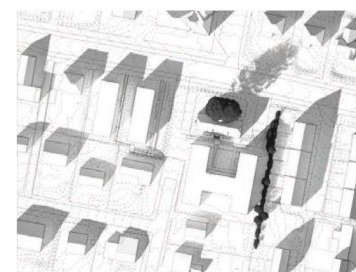
21. juni kl. 12



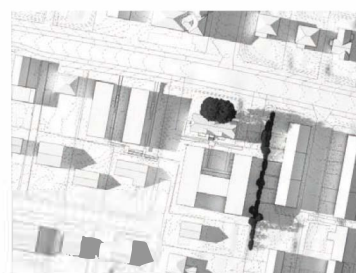
21. marts kl. 12



21. juni kl. 15



21. marts kl. 15



21. juni kl. 18



21. marts kl. 18



**BALLERUP
KOMMUNE**

Lokalplan 194
Oktober 2022