

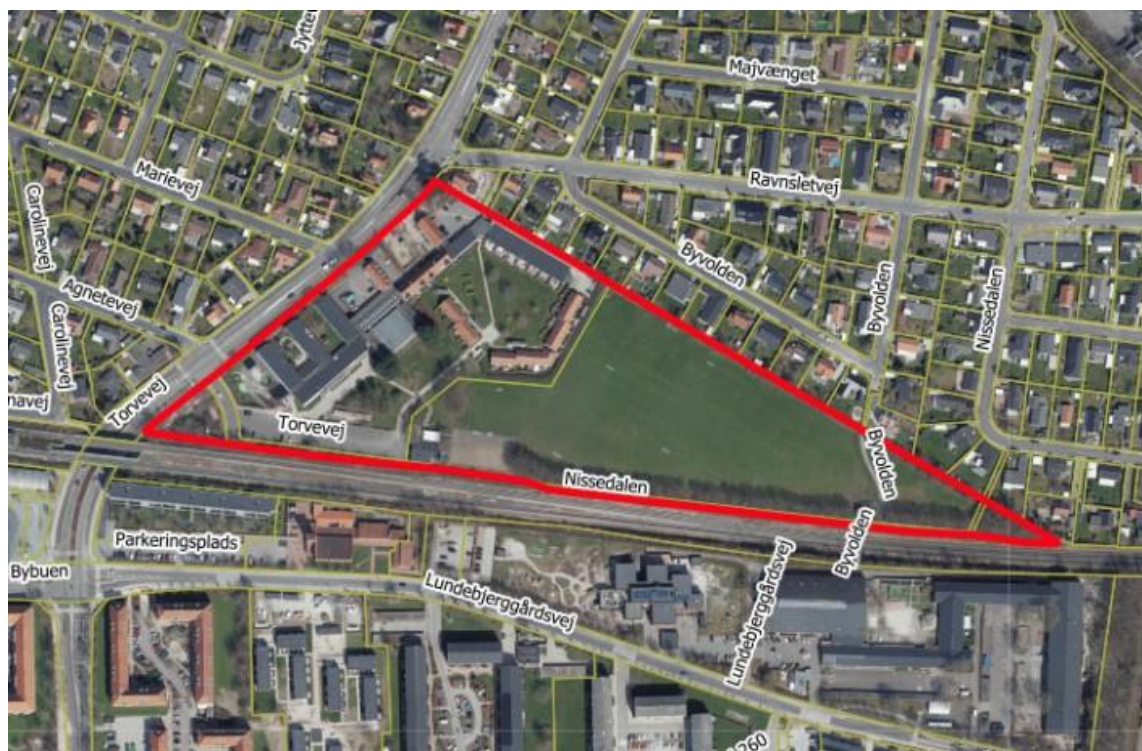


BALLERUP  
KOMMUNE

# Lokalplan

064.1

FORSLAG



## LOKALPLANTILLÆG 064.1

FOR ET AREAL VED TORVEVEJ I SKOVLUNDE

## REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

## 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 sendes det 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. 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 offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

## Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

## BAGGRUND OG FORMÅL

I takt med de seneste års byudvikling i Skovlunde, hvor særligt udviklingen af Skovlunde Bymidte har bidraget med et ikke uvæsentligt antal boliger, er der sket en øget tilflytning til Skovlunde og behovet for institutionspladser er deraf stigende.

Denne udvikling har gjort det nødvendigt at finde egnede steder til at udvide eksisterende daginstitutioner eller placere en ny daginstitution. Den oprindelige plan var at udbygge Børnehuset Troldebo på Torvevej 29, men i stedet har Kommunalbestyrelsen valgt at skabe nye rammer for et børnehus til 160 børn på arealet Torvevej 35, hvor der med dette lokalplantillæg kan skabes plads og gode udendørs faciliteter.



På den baggrund vil kommunalbestyrelsen med det foreliggende planforslag give mulighed for at opføre en ny børneinstitution ved den tidligere Skovlunde Skole efter principperne angivet på kortbilag 5.

Den nye institution vil være på max 2.300 etagemeter, og den skal opføres, hvor det nuværende SIF klubhus ligger. Klubhuset er gammelt og nedslidt, og det har vist sig at være mest hensigtsmæssigt at rive det ned. I det kommende nybyggeri tages der højde for fortsat at kunne tilbyde foreningsaktiviteter ved en fleksibel indretning, som understøtter multi-anvendelse.

Tilsvarende vil indretningen af børnehuset blive gjort fleksibel, så den over tid kan tilpasses de skiftende behov for vuggestue- og børnehavepladser.

## Lokalplan 064

Lokalplantillæggets afgrænsning er det samme område som den eksisterende Lokalplan 064. Plantillægget rummer supplerende bestemmelser vedr.:

- justering af afgrænsningen mellem delområde A og B
- nyt delområde D
- ny institutions- og foreningsbebyggelse i delområde D
- parkering
- udpegning af bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanområdet

Derudover gælder Lokalplan 064 fortsat, og der fastlægges ingen nye bestemmelser for den eksisterende bebyggelse.

## EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplantillægget omfatter et område nord for S-banen, som afgrænses af Torvevej, jernbanen og Byvolden.

De eksisterende bygninger ud mod Torvevej, som tidligere har rummet Skovlunde Skole, rummer i dag følgende funktioner: Børnehuset Troldebo, Aflastningen, Familiehuset og Radio Ballerup. Lokalplantillægget rummer ingen nye bestemmelser vedr. denne bebyggelse – der henvises til den nugældende lokalplan 064.

I den nordlige del af lokalplanområdet ligger boligbebyggelsen Ravnsletlund. Lokalplantillægget rummer ingen nye bestemmelser for denne bebyggelse.

I den østlige del af planområdet ligger et grønt område med boldbaner (delområde C) – der sker ingen ændringer for dette delområde.



Plantillæggets afgrænsning (samme afgrænsning som lokalplan 064) og delområder.

## LOKALPLANENS INDHOLD

### FORMÅL OG ANVENDELSE

Lokalplanens hovedformål er at give mulighed for etablering af en børneinstitution samt foreningslokaler til erstatning for de nuværende, som forventes revet ned.

Der er tale om samme anvendelse af planområdet som hidtil, jf. Lokalplan 064, og formålet med dette lokalplantillæg er at fastlægge konkrete bestemmelser for en ny daginstitutions-/foreningsbygning med tilhørende parkering inden for området; justere afgrænsningen mellem delområde A og B; og fastlægge et nyt delområde D til ny bebyggelse inden for planområdet. Delområde C opretholdes uændret.

### DEN NYE BEBYGGELSE

Den nye institution skal placeres inden for det nye delområde D, jf. bilag 2A og 2B. Lokalplantillægget ændrer ikke på de nugældende bestemmelser for de eksisterende bygninger inden for de øvrige delområder i lokalplan 064.

Det kommende institutionsbyggeri dimensioneres til at rumme 160 børn. Bebyggelsen placeres på den sydlige del af grunden op mod jernbanen, inden for det byggefelt som fremgår af bilag 2A og 2B.



Situationsplan (JJW Arkitekter)

Inden for det samme byggefelt placeres de nye foreningslokaler, enten som en forlængelse af den ene fløj, eller som en selvstændig bygning. Foreningslokalerne skal placeres på en måde, så der er direkte adgang til boldbanerne, og som en overgang mellem institution og boldbaner. Klubhuset har egen adgang via den eksisterende sti langs banelegemet.

Bebyggelsen skal udformes med en ydre fremtoning, der skaber et homogent samlet udtryk i sammenhæng med boldbanerne og de omkringliggende byggerier.

Ankomst til Børnehuset sker primært fra parkeringsarealet, med sekundære indgange langs stien og i den nordlige ende af bygningen.

Facaderne skal fremstå åbne og imødekommende med en visuel kontakt mellem inde og ude. Her vil børnene kunne betragte livet i omgivelserne og man vil udefra kunne fornemme livet og aktiviteterne i børnehuset.

Byggeriet vil blive udført til en DGNB Guld-miljøcertificering .

## INFRASTRUKTUR OG PARKERING

Adgangsvejen inde i planområdet, langs Torvevej 27 og 33, opretholdes i nuværende form.

Der etableres vende- og afsætningsplads nær ved den nye institution, med gode forhold for afhentning af renovation og leverancer til børnehuset.

Det eksisterende parkeringsareal med 75 p-pladser opretholdes, og det trekantede grønne areal, der ligger til højre for indkørslen, inddrages til supplerende parkeringsareal.

Parkeringsområdet betjener i dag Børnehuset Troldebo, Aflastningen, Familiehuset og Ballerup Radio og fungerer derudover som pendlerparkering.

Området anvendes ligeledes midlertidigt som aflastningsparkering for Skovlunde Center Nord, mens byggerierne her og den tilhørende parkering bliver etableret. Denne anvendelse vil være helt eller delvist udfaset, når den nye institutionsbebyggelse står færdig, hvilket pt. forventes at ske i starten af 2024.

Eksisterende cykelparkering og renovationsskur langs med parkeringsareal ombygges og udvides til at rumme affaldshåndtering ~~renovation~~ og cykelparkering også for Børnehuset.

Lokalplanområdet betjenes af to regionale stier: Langs jernbanen i syd regional sti nr. 14 fra Husum til Smørumnedre, og langs Torvevej regional sti nr. 28 fra Køge Bugt til Hjortespringkilen. Disse stier opretholdes.

Transformer og radiotårn, der står på arealet, afskærmes og bibeholdes.

## **OPHOLDSAREALER**

Børnehuset placeres ned mod S-banen og dermed vil bygningen skærme for en del af støjen fra S-banen. Lokalplantillægget stiller krav om, at der skal etableres den fornødne støjafskærmning, så lege- og opholdsarealerne kan overholde de vejledende støjgrænser.

Legepladsområdet tænkes anlagt som et lettere kuperet terræn med 'lommer', hvor mindre grupper af børn kan lege. Den del af legeområdet, der ligger nærmest boligerne i Ravnslund, tænkes anvendt til de mere stille aktiviteter. Derudover giver lokalplantillægget mulighed for, at der eventuelt kan etableres støjafskærmning mod boligerne.

Mellem cykelparkering og parkeringsareal etableres en sti som kan benyttes af gående til børnehuset, jf. bilag 2B.

## **LANDSKAB, BEPLANTNING OG HEGN**

Lokalplantillægget udpeger bevaringsværdig beplantning og enkelttræer. Disse beplantningselementer skal bevares i størst muligt omfang. Enkelttræerne og nogle af beplantningerne er værdifulde træer, der hver for sig eller samlet bidrager til det grønne udtryk i området omkring bygningerne, andre udgør bevaringsværdige strukturer langs områdets kanter – det gælder både træækken langs banen og beplantningsbæltet ind mod villa-kvarteret mod nord.

Lokalplanen fastlægger bestemmelse om at der, hvis det bliver nødvendigt at fælde nogle af de udpegede træer, inden for området skal genplantes med tilsvarende træer med et stammeomfang på min. 35 cm.



Planen indeholder tillige en bestemmelse om, at hegn ud mod omgivelserne skal etableres som levende hegn/hæk, evt. suppleret med trådnæt bag skel.

Det grønne areal inden for delområde D skal inddrages til legeplads for børnehuset.

## **KLIMA OG MILJØ**

### **Klimatilpasningsplan 2014 - Tillæg 1 til Kommuneplan 2013**

I 2014 blev der – som et tillæg til kommuneplan 2013 - udarbejdet en klimatilpasningsplan for Ballerup Kommune.

I Klimatilpasningsplanen er lokalplanområdet udpeget som område med lav sandsynlighed for oversvømmelse ved en skybrudshændelse i de kommende 100 år. Alligevel skal der i indretningen af området tænkes på tilbageholdelse og forsinkelse af regnvand, og der kan f.eks. etableres synlige vandrender som en integreret del af udearealerne til den nye børneinstitution, og grønne tage. Begge dele indgår i lokalplantillæggets bestemmelser for delområde D.

Desuden skal der sikres den nødvendige dimensionering af regnvandsledningerne efter de krav, der sættes af miljømyndigheden på baggrund af kommunens spildevandsplan.

## **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 hovedstadsområdets planlægning, kaldet Fingerplan 2019.

Fingerplan 2019 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: det indre storbyområde ("håndfladen"), det ydre storbyområde ("byfingrene"), de grønne kiler og 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.

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde og inden for det stationsnære område, meget tæt på Skovlunde Station.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

## KOMMUNEPLAN

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

Lokalplanområdet er omfattet af to rammeområder i kommuneplanen:

**5.C3 - Stationsnært centerområde ved Skovlunde Skole og 5.F2 – Stationsnært fritidsområde ved Skovlunde Skole.**

Det nye delområde D i lokalplantillægget ligger inden for rammeområde 5.C3.

Rammeområde 5.F2 berøres ikke af plantillægget.



Ud over de generelle rammebestemmelser gælder for rammeområde 5.C3 følgende rammebestemmelser:

1. *Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bymidte.*

*Der kan opføres eller indrettes en integreret bebyggelse til administrations-, undervisnings-, fritids- og kulturformål, institutioner, liberale erhverv, og lignende offentlige formål og erhverv der lader sig indpasse uden gene for omgivelserne. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til boligformål.*

*Området kan derimod ikke anvendes til detailhandel. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.*

*Der kan udlægges areal til offentligt friareal.*

2. *Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 70. Bebyggelse kan opføres i 3 etager.*

3. Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse, skal ske på grundlag af en samlet plan, under hensyntagen til det omkringliggende boligområde.

4. Der kan fastsættes bestemmelser om udformning og beplantning af opholds- og parkeringsarealer.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## **LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER**

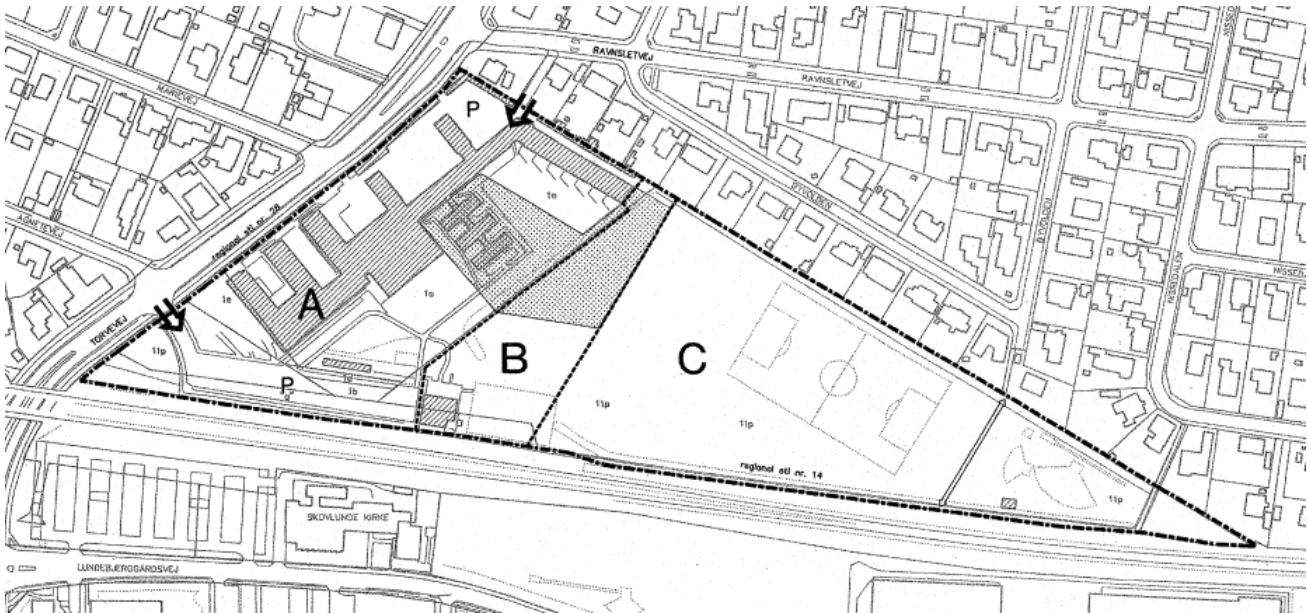
Området er i dag omfattet af lokalplan 064 Skovlunde Skole.



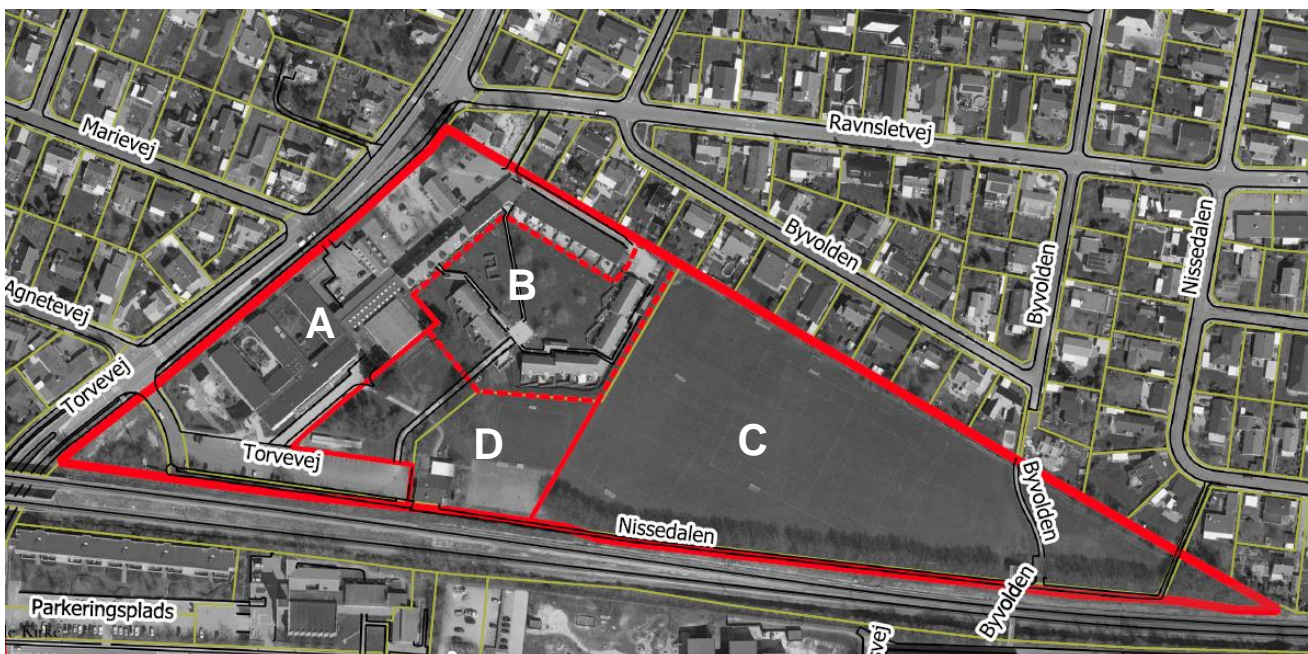
*Lokalplaner i området*

Lokalplan 064 opretholdes, idet det nærværende lokalplantillæg 064.1 udelukkende indeholder supplerende bestemmelser vedrørende nyt delområde D til børneinstitution med deraf afledte justeringer af parkerings- og trafikale forhold samt beplantning.

I medfør af tillægget ændres afgrænsningen mellem delområderne A og B, jf. kort nedenfor. Delområde C opretholdes uændret.



Delområder i lokalplan 064



Delområder i lokalplantillæg 064.1

## SERVITUTTER

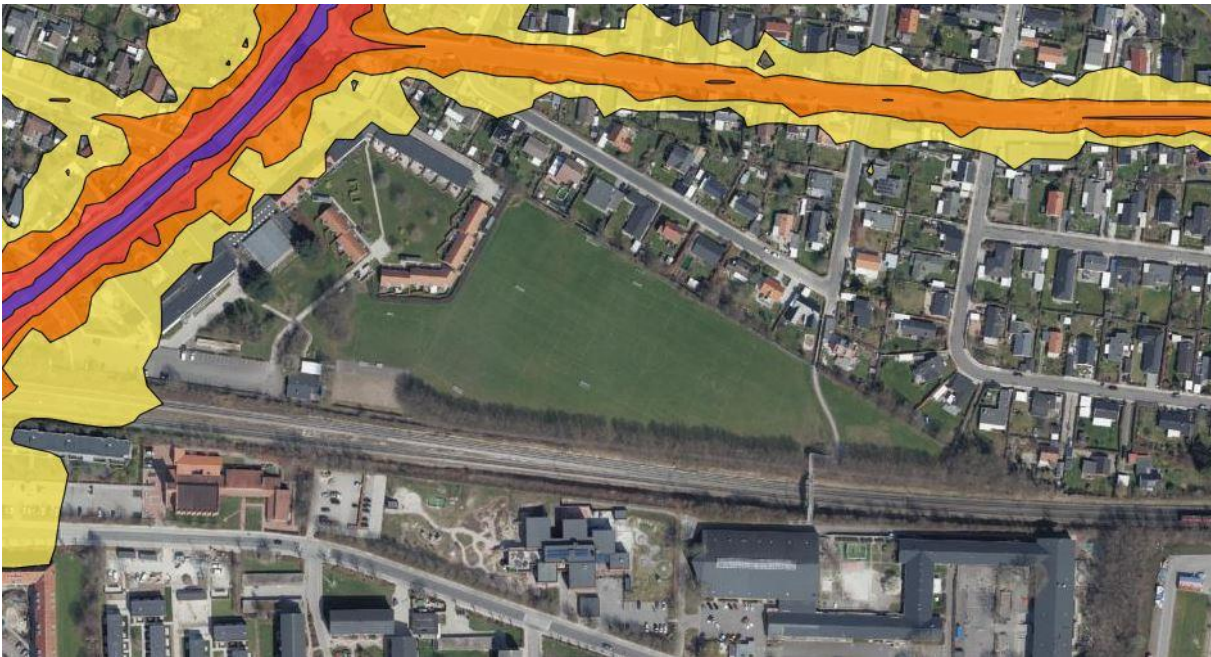
Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje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

## SEKTORPLANER

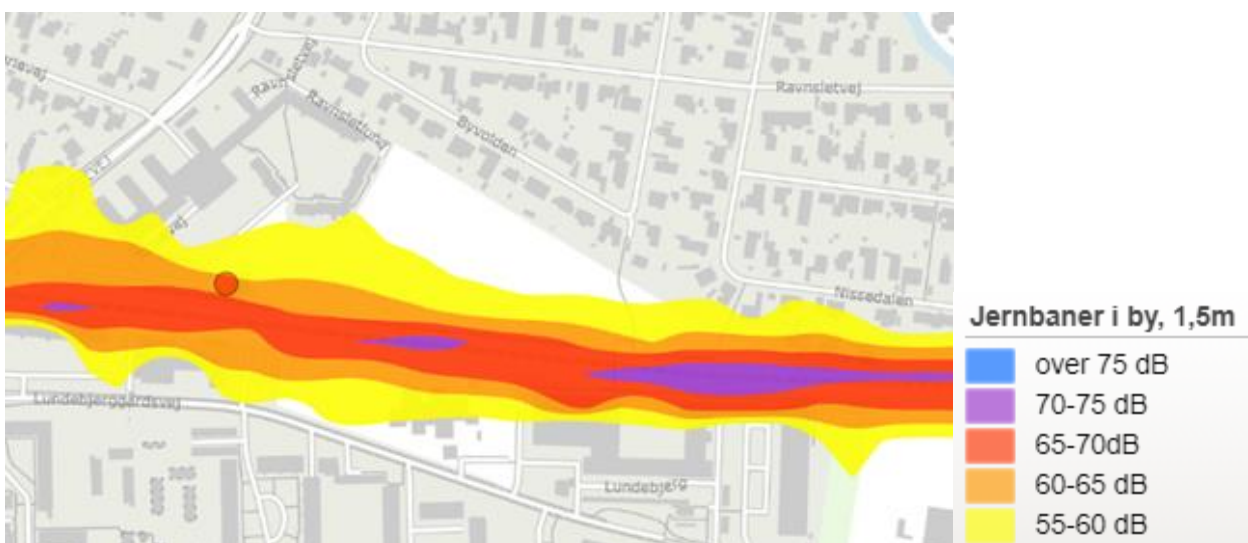
**Støj**

Lokalplanområdet ligger ud til Torvevej og tæt på S-togslinjen til Frederikssund. Mens vejstøj ikke vil udgøre noget problem for det byggeri, som dette lokalplantillæg omhandler, vil der til gengæld være støj fra toglinjen.

Lokalplantillægget fastlægger derfor bestemmelser om, at bygninger og friarealer skal udformes, så de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Planen stiller krav om bygningsmæssige tiltag og støjafskærmning ved den kommende institution, så grænseværdierne kan overholdes ude og inde.



Vejstøj (kommunens støjkortlægning 2017)



Banestøj (kilde: Miljøstyrelsen) – rød prik viser omtrentlig placering af ny bygning

Bygningen placeres med ryggen ned mod baneterrænet, som en skærm der reducerer støjen fra S-banen. Dermed vil man kunne etablere et roligt gårdområde på bygningens modsatte side, og lokalplanen giver mulighed for, at der kan

suppleres med den fornødne støjafskærmning af institutionens lege-opholdsområde.

Ved udarbejdelsen af legeområdet vil der være fokus på at lægge de mere støjende aktiviteter på afstand af de nærliggende boliger i Ravnsletlund.

### **Trafik og parkering**

Indkørsel til den nye institution skal ske ad den nuværende adgangsvej fra Torvevej.

Parkeringsnormen for den nye daginstitution sættes til 1 p-plads pr. 6 børn, baseret på erfaringer fra andre daginstitutioner, herunder 'Himmel og Hav' syd for S-banen. Der skal anlægges en handicap-parkeringsplads for hver 20 almindelige p-pladser.

Det nuværende parkeringsareal langs banen opretholdes og suppleres i fornødent omfang. Det trekantede grønne areal umiddelbart syd for indkørslen fra Torvevej kan udnyttes til supplerende parkering, og derudover kan der om fornødent etableres yderligere parkeringspladser i tilknytning til eksisterende p-arealer.

Den eksisterende renovations/redningsvej ind i området må gerne omlægges, idet tilkørsel dertil fra Torvevej opretholdes.

### **Stier**

De eksisterende stier hhv. langs banen og langs Torvevej opretholdes.

### **Vandforsyning, spildevand og regnvand**

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan. Forsyningselskabet Novafos leverer drikkevand til området, og fremtidig forsyning vil ske fra Torvevej ad udmatrikuleret vej.

Forud for byggeriets opstart skal Novafos kontaktes med ansøgning om tilslutning og planlægning af den kommende forsyning af området. Det samme gælder for afløb - spildevand og regnvand.

Lokalplanen stiller krav om, at regnvand i videst muligt omfang skal håndteres på egen grund, befæstelsesgraden i den gældende spildevandsplan skal overholdes. Overskrides den, vil regnvand skulle forsinkes tilsvarende på matriklen.

### **Grundvand**

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 institutionsområde anses ikke som værende af særlig forurenede karakter ift. grundvandsinteresser.

### **Jordforurening**

Der er ikke registreret nogen jordforurening i området.

I forbindelse med etablering af den børneinstitution, som lokalplanen giver mulighed for, skal det sikres, at den øverste halve meter jord er ren, jf. § 72b stk. 2 i jordforureningsloven.

## **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.

### **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.

Ballerup Kommune vurderer, at der ikke er tale om yngle- eller rastepladser inden for planområdet.

### **JORDFORURENING**

Der er ikke registreret nogen jordforurening i området.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Ballerup Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificeringen omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenede. Som udgangspunkt er al jord inden for byzone klassificeret som muligt lettere forurenede.

## **KLIMATILPASNING**

Af hensyn til håndteringen af regnvand stilles der i lokalplantillægget krav om delvist grønne tage på nybyggeri, og der skal anlægges vandrender eller lignende vandelementer på terræn i forbindelse med institutionens legeplads.

## **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.

Det vurderes, at lokalplantillægget ikke vil have betydninger for den nærmeste Natura 2000 Habitat-udpegning, som ligger i Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

## **MILJØVURDERING**

### **Miljøscreening af Forslag til Lokalplantillæg 064.1 for ny daginstitution ved Torvevej, Skovlunde**

Der skal laves miljøvurdering for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening.

Konklusionen på screeningen af det foreliggende forslag til lokalplantillæg 064.1 er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen offentliggøres sammen med lokalplanen.



# BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område, idet nærværende lokalplantillæg supplerer bestemmelserne i lokalplan 064.

## §1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplantillæggets formål:

**at** justere afgrænsningen mellem delområde A og B

**at** fastlægge et nyt delområde D;

**at** fastlægge arealanvendelse af delområde D til institutions, fritids- og kulturformål

**at** give mulighed for at etablere ny bebyggelse til daginstitution og foreningsformål inden for delområde D.

**at** sikre en god trafikbetjening af det nye delområde.

**at** fastlægge bestemmelser vedrørende bevaringsværdig beplantning.

## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### Område

2.1 Lokalplantillæggets område afgrænses og inddeles i delområder som vist på kortbilag 1.

**Note:** I forhold til Lokalplan 064, som denne plan er et tillæg til, er der justeret på afgrænsningen mellem delområde A og B, og der er indføjet et nyt delområde D til ny bebyggelse, som dette lokalplantillæg omhandler.

2.2 Lokalplantillægget omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 1a, 11p, 11ar, 11ao og 7000g Skovlunde By, Skovlunde

## Zonestatus

2.3 Planområdet ligger i byzone.

## §3 ANVENDELSE

- 3.1 Delområde A inden for den nye afgrænsning: uændret anvendelse i forhold til lokalplan 064.
- 3.2 Delområde B inden for den nye afgrænsning: uændret anvendelse i forhold til lokalplan 064.
- 3.3 Delområde C: uændret anvendelse, se lokalplan 064.
- 3.4 Delområde D (nyt delområde): må kun anvendes til institutions-, fritids- og kulturformål (foreningshus).
- 3.5 Der kan inden for delområde D, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres de tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse.

## §4 VEJE, STIER OG PARKERING

### **Delområde A** (ny afgrænsning), **B** (ny afgrænsning) og **C**

- 4.1 Delområde A: Udover nuværende p-areal, må der udlægges areal til parkering i det grønne trekantareal ved Torvevej, se bilag 3.
- 4.2 Delområde B: se lokalplan 064.
- 4.3 Delområde C: se lokalplan 064.

## Delområde D

4.4. Området vejbetjenes fra Torvevej.

4.5 Det nuværende tracé til renovations-/redningskørsel mv. må omlægges, idet der dog fortsat skal være tilkørsel fra Torvevej.

4.6 Eksisterende stiforbindelse langs banen skal opretholdes.

4.7 Parkering: Der skal udlægges areal til parkering efter følgende regler:

1 p-plads pr. 6 børn i forbindelse med børneinstitutioner  
1 p-plads pr 25 m<sup>2</sup> til foreningsformål

Der skal anlægges en handicap-parkeringsplads pr. 20 almindelige p-pladser.

Der udlægges areal til parkering med en beliggenhed og udformning som vist på kortbilag 3.

Parkeringspladserne skal anlægges med asfalt.

Hver parkeringsbås skal være mindst 2,5 x 5 meter, handicap-p mindst 3,5 x 5 meter.

Der skal forberedes for/etableres ladestander i henhold til gældende ladestander-bekendtgørelse.

## §5 Udstykning

5.1 Området må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne på bilag 1.

## §6 Tekniske anlæg

6.1 Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

## §7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### Delområde A (ny afgrænsning), B (ny afgrænsning) og C

- 7.1 Delområde A: se lokalplan 064.
- 7.2 Delområde B: se lokalplan 064.
- 7.3 Delområde C: se lokalplan 064.

### Delområde D

- 7.4 Ny bebyggelse skal, bortset fra mindre tilbygninger som vindfang, trappetårne og lign. opføres inden for det på kortbilag 2A og 2B angivne byggefelt. Placering af byggeriet skal tage hensyn til stien langs banen, således at sikkerhedsafstand er opretholdt.
- 7.5 Inden for delområdet må der opføres maks. 2.300 etagemeter bebyggelse. Ny bebyggelse må opføres i max 2 etager plus tagterrasse. Der må opføres de nødvendige teknik/elevatorbygninger på tagfladerne, se også § 8.6.
- 7.6 Den maksimale bygningshøjde fastsættes til ~~8,5~~ 10 meter over godkendt terræn, inkl. teknik/elevatorbygning(er) og tagbrystning.
- 7.7 Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m må kun foretages med kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse.

## §8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Delområde A (ny afgrænsning) og B (ny afgrænsning)

- 8.1 Delområde A: se lokalplan 064.
- 8.2 Delområde B: se lokalplan 064.

### Delområde D

- 8.3 Facader skal udføres primært i træ, tegl og glas, mindre facadepartier (max 15% af facaden) må udføres i plademateriale. Træfacader skal fremstå ubehandlede eller malet.

- 8.4 Småbygninger, skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres med facader, der med hensyn til materialer og farver passer ind i den samlede bebyggelse. Småbygninger, som udføres i træ skal fremstå ubehandlede eller malet.
- 8.5 Tage skal udføres med ensidig hældning eller som fladt tag. Tagmateriale skal være sort tagpap eller anden matsort tagbeklædning.

Der må etableres tagterrasse på max 50% af tagfladen.

Minimum 50% af tagarealet skal etableres som grønt tag/vegetationstag og-eller med solceller.

Solceller skal være antirefleksbehandlede for at undgå blændingsgener.

- 8.6 Teknik/elevatorhuse på tage skal udføres med facader, der er tilpasset bygningen; Elementer/bygningsdele på tagflader skal været trukket minimum 1,5 meter tilbage fra facaden, og de må ikke være reflekterende/blændende. Brystning på eventuel tagterrasse skal udføres i samme materiale som den øvrige facade eller i transparent materiale (fx hærdet glas).
- 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. Dette gælder både i forhold til trafikstøj og banestøj.

## §9 UBEBYGGEDE AREALER

### **Delområde A** (ny afgrænsning), **B** (ny afgrænsning) og **C**

- 9.1 Delområde A: uændret, se lokalplan 064.
- 9.2 Delområde B: uændret, se lokalplan 064.
- 9.3 Delområde C: uændret, se lokalplan 064.

### **Delområde D**

- 9.4 De eksisterende træer og buske inden for delområde D skal i videst muligt omfang bevares og indgå som en naturlig del af fri- og opholdsarealerne til børneinstitutionen.

- 9.4.1 De træer/trægrupper, som fremgår af bilag 4A og 4B, skal bevares. Hvis det på ingen måde kan undgås at fælde udpegede træer på grund af fx sygdom, ælde eller lynnedslag, eller i forbindelse med byggeriet inden for delområdet D, skal de erstattes inden for området med tilsvarende træer med et stammeomfang på minimum 35 cm.
- 9.4.2 Eksisterende træerække langs boldbanearealet og S-banen, markeret på bilag 4A og 4B, skal opretholdes.
- 9.4.3 Grønt hegn ind mod villabebyggelsen nord for lokalplanområdet, jf. bilag 4A og 4B, skal opretholdes.
- 9.5 Friarealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordenligt udseende. Oplagring må ikke finde sted.
- 9.6 Der skal etableres de nødvendige støjafskærmninger ved institutionens udendørs legearealer. Sådanne afskærmninger skal fremstå transparente eller begrønnet med klatreplanter eller lignende.
- Hegning må kun etableres som levende hegn bestående af løvbærende buske og træer. De levende hegn må suppleres med trådhegn bag skel.
- 9.7 Terrænregulering skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres som bløde skråninger op mod bygninger eller anlæg. Større tilpasninger (niveauforskel større end 50 cm) kræver kommunens forudgående godkendelse og skal ske som skråninger, evt. suppleret med støttemure.
- 9.8 Der skal etableres arealer til affaldshåndtering i overensstemmelse med Ballerup Kommunes til enhver tid gældende regulativ.
- 9.9 Regnvand skal som udgangspunkt håndteres på egen grund, og regnvand fra tage skal til dels ledes i åbne render, gerne placeret i forbindelse med legearealerne.

***Note:** med hensyn til befæstelsesgraden henvises til den gældende spildevandsplan.*

## §12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

### FORSYNING

Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal følgende være opfyldt:

- 12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet varmforsyning.
- 12.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet-antenneanlæg.
- 12.3 Vejadgang med tilhørende fortove samt parkerings- og vendepladser skal være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegninger, at opholdsarealer og bebyggelse til støjfølsom anvendelse ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

## §13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN(ER)

- 13.1 Den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplantillæg 064.1 medfører ikke aflysning af lokalplan 064 for et område ved Torvevej i Skovlunde, (tinglyst 28. august 1991). Det foreliggende lokalplantillæg supplerer blot den gældende lokalplan for så vidt angår nye afgrænsninger af delområderne A og B, parkeringsforhold i delområde A, afgrænsning og bestemmelser for det nye delområde D, samt bevaringsværdig beplantning.

## §14 RETSVIRKNINGER

### 14.1 Midlertidige retsvirkninger:

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 i Lov om Planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse.

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

### 14.2 Endelige retsvirkninger:

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

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.

Lokalplanforslaget således godkendt til offentlig høring af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den 31. oktober 2022.

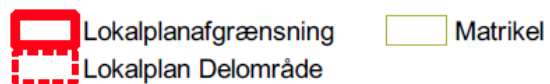
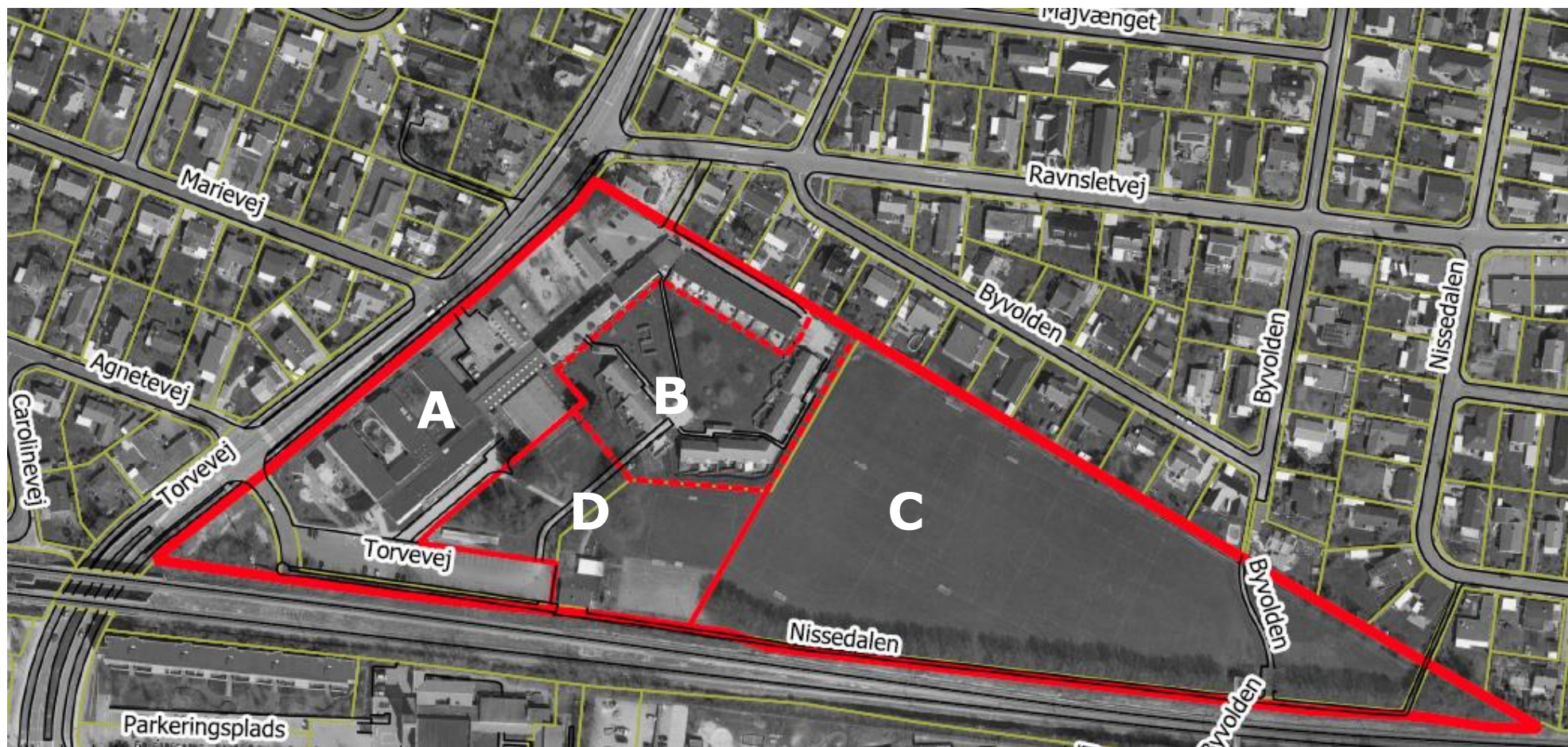
Jesper Würtzen  
borgmester

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup  
direktør



## Kortbilag 1 – Lokalplanafgræsning og delområder



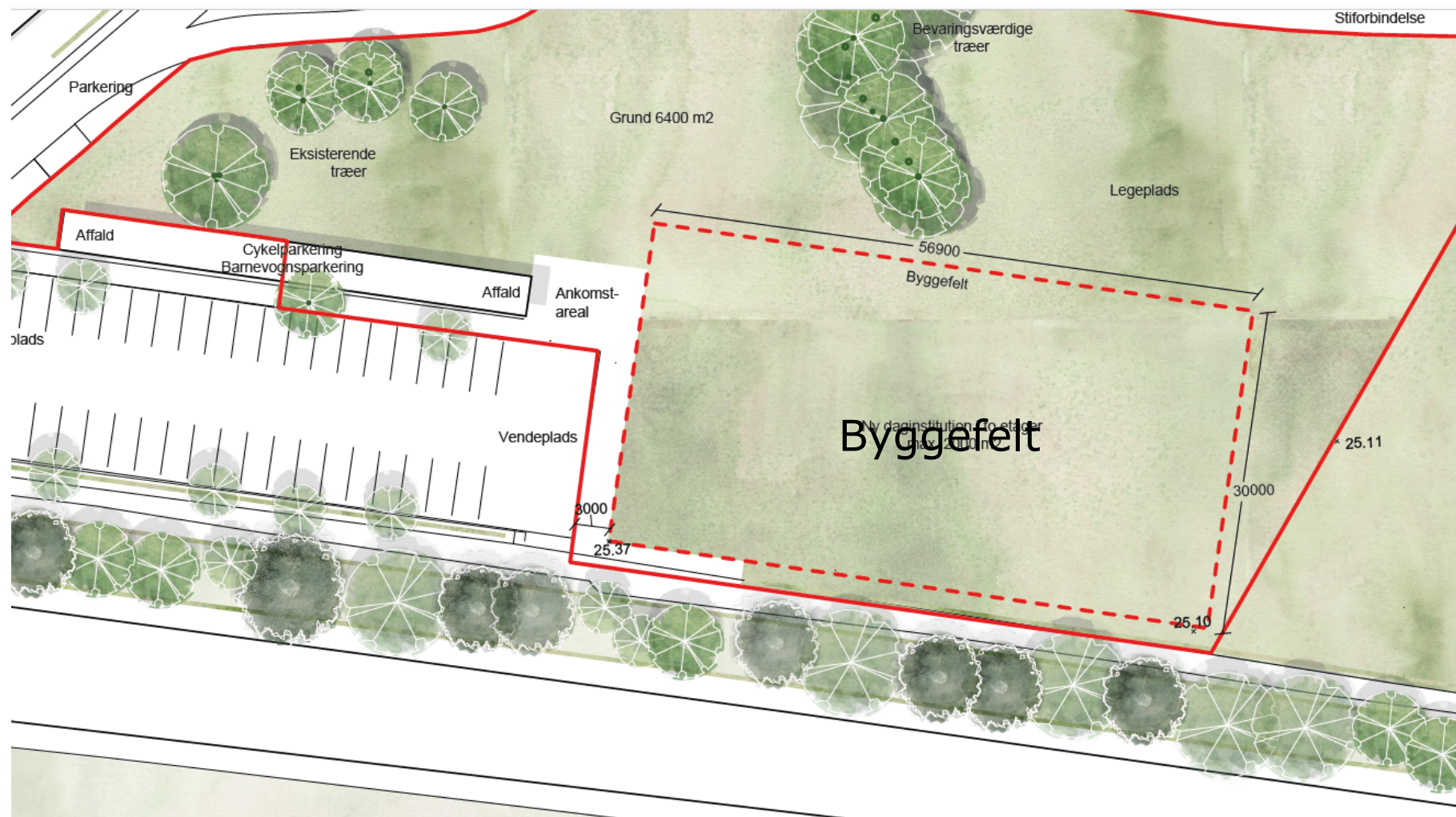
## Kortbilag 2 – Byggefelt



-  Lokalplanafgrænsning
-  Lokalplan Byggefelt
-  Lokalplan Delområde
-  Matrikel








## Kortbilag 2B – Byggefelt (målsat)



**Forslag til lokalplantillæg 064.1**  
Oktober 2022

### Kortbilag 3 – Trafikale forhold






-  Lokalplanafgrænsning
-  Vejadgang
-  Matrikel
-  Parkering
-  sti



## Kortbilag 4 A – Beplantning med bevaringsværdi

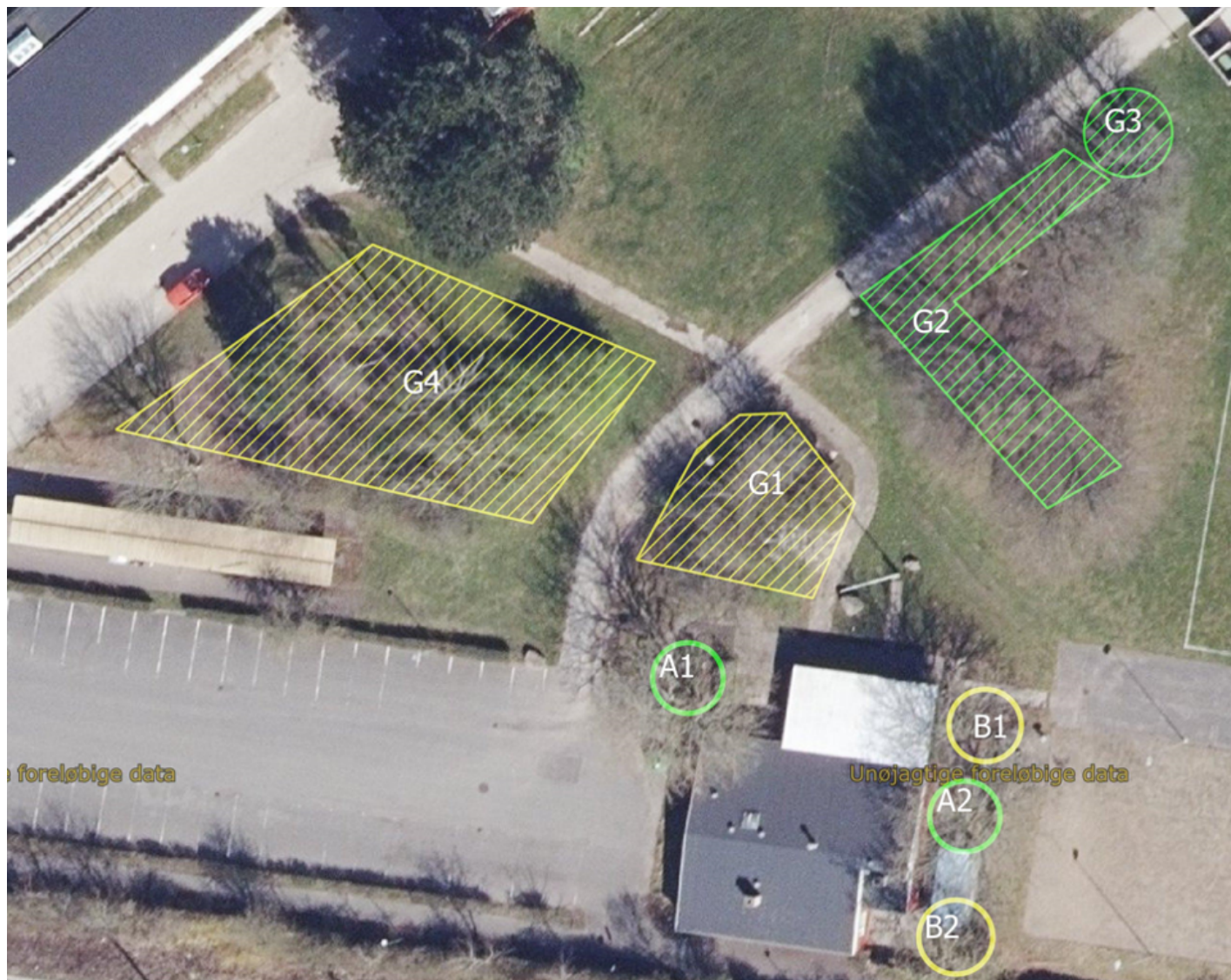


-  Lokalplanafgrænsning
-  Bevaringsværdig beplantning
-  Bevaringsværdigt træ



**Forslag til lokalplantillæg 064.1**  
Oktober 2022

## Kortbilag 4 B – Beplantning og træer med bevaringsværdi



A1 Platan - **bevaringsværdig**

B1 Platan - har værdi men forventet kort restlevetid. Kan fældes.

A2 Platan - **bevaringsværdig**.

B2 Platan - ikke i trivsel, kan fældes.

G1 Beplantningsbælte af hjemmehørende arter. Naturværdi. Kan med fordel udtyndes.

G2 Levende hegn af avnbøg, vinkelformet. Naturværdi, **bevaringsværdig**.

G3 Trægruppe, seljerøn. Naturværdi, **bevaringsværdig**.

G4 Beplantningsbælte, overvejende hjemmehørende arter. Naturværdi, kan med fordel udtyndes.



## Kortbilag 5 – Illustrationsplan

