



BALLERUP  
KOMMUNE

# Lokalplan

 Image

## LOKALPLAN 197

**DAGLIGVAREBUTIK PÅ GRANTOFTESTRÆDE**

Ballerup Syd

Lokalplanen er under afklaring

# Indholdsfortegnelse

Redegørelse .....	1
Om lokalplanlægning .....	2
Baggrund .....	4
Eksisterende forhold .....	5
Lokalplanens indhold .....	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning .....	9
Sektorplanlægning .....	13
Udbygningsaftale .....	19
Udkast til udbygningsaftale .....	20
Bestemmelser .....	21
§1 FORMÅL .....	22
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS .....	23
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE .....	24
§4 VEJE, STIER OG PARKERING .....	25
§5 Udstykning .....	27
§6 Tekniske anlæg .....	28
§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG .....	29
§8 BEBYGGELSENS UDSEENDE .....	30
§9 UBEBYGGEDE AREALER .....	32
§10 TERRÆNREGULERING .....	34
§11 MILJØ .....	35
§12 FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGNING .....	37
§13 GRUNDEJERFORENING .....	38
§14 SERVI TUTTER .....	39
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN(ER) .....	40
§16 RETSVIRKNINGER .....	41
Påtegning .....	43
Kortbilag .....	44
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold .....	45
Kortbilag 2 - Lokalplan 197 .....	46
Bilag 3 - Situationsplan .....	47
Bilag 4 - Bebyggelse .....	48
Bilag 5 - Ubebyggede arealer .....	49
Bilag 6 - Varegård .....	50
Miljøscreening .....	51

## 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 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.

## BAGGRUND

Rema Etablering A/S har henvendt sig til Ballerup Kommune med et ønske om at etablere en ny dagligvarebutik på Grantoftestræde. Lokalplanområdet er en del af boligafdelingen Grantoftens friareal, og fremstår dels som et beplantningsbælte mod Vestbuen og dels som et græsareal mod Grantoftestræde.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 086, der ikke muliggør detailhandel, og som udlægger en vejbyggelinje mod Vestbuen.

# EKSISTERENDE FORHOLD

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne.

## OVERSIGTSKORT



Lokalplanområdet. Luftfoto 2021.

## LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet mellem Vestbuen og Grantoftestræde med den almene boligafdeling Grantoften som nærmeste nabo mod nord og vest. Området er i dag en del af Grantoftens friarealer, og fremstår som del af et grønt beplantningsbælte mod Vestbuen.

Lokalplanområdet er ca. 4.710 m<sup>2</sup> stort og er beliggende på matrikel nr. 40 Pederstrup By, Pederstrup. Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Længere mod nord ligger byomdannelsesområdet Pederstrup Bykvarter og Pederstrup Landsby. Syd og vest for lokalplanområdet ligger Grantoftecentret, en tankstation og Grantofteskolen. Mod øst ligger en afdeling af Baldersbo på Baltorpvej og mod sydøst et større parcelhuskvarter.

Lokalplanområdet betjenes nu og i fremtiden af Grantoftestræde via Vestbuen, der er sikker skolevej for Grantofteskolen.

# LOKALPLANENS INDHOLD

## ANVENDELSE

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for opførelse af en 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik med tilhørende varegård og parkering på Grantoftestræde i Ballerup Syd samt at aflyse vejbyggelinjen mod Vestbuen, hvilket er en forudsætning for etablering af den forsænkede varegård.

Lokalplanen skal derudover fastsætte bestemmelser vedrørende de trafikale forhold i området. Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser om udstykning af en selvstændig matrikel svarende til lokalplanområdet.

Lokalplanen erstatter Lokalplan 086, og ophæver dermed en vejbyggelinje mod Vestbuen, for så vidt gælder lokalplanområdet.

## BEBYGGELSE

Lokalplan 197 fastlægger, hvor og hvordan der må opføres en selvstændig dagligvarebutik på Grantoftestræde i Ballerup.

Bruttoetagearealet for dagligvarebutikken må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>, og butiksbebyggelsen skal placeres indenfor det fastlagte byggefelt. Uden for byggefeltet (men i tilknytning dertil) skal der opføres en forsænket varegård mod Vestbuen. Støttemuren der omkranser varegården, skal udformes således, at der fortsat er plads til det eksisterende buskur mod Vestbuen. Der kan derudover opføres en mindre bygning til vareudstilling og mindre konstruktioner til fx overdækket cykelparkering, kundevogne, mv.



*Illustration af den nye bebyggelse set fra Grantoftestræde*

## INFRASTRUKTUR OG PARKERING

Lokalplanområdet vejbetjenes via Grantoftestræde, som er en lukket privat fællesvej, der tilslutter sig Vestbuen ved lokalplanområdet. Trafikken er ensrettet i lokalplanområdet, med indkørsel umiddelbart efter, man er drejet ind på Grantoftestræde og udkørsel længere mod vest.



Lokalplanområdet er beliggende lige uden for det stationsnære kerneområde i parkeringszone 3. Parkeringsnormen i zone 3 for dagligvarebutikker er 1 parkeringsplads pr. 28 m<sup>2</sup>. Med 1.200 m<sup>2</sup> butiksareal giver det en parkeringsnorm på 43 parkeringspladser i lokalplanområdet.

I forbindelse med realisering af dette projekt nedlægges der 25 kantstensparkeringspladser på Grantoftestræde. Disse skal genetableres i lokalplanområdet. Parkeringen etableres i princip som vist på kortbilag 2. Der etableres tilstrækkelig og tilgængelig handicapparkering i lokalplanområdet.

Kommuneplan 2020 foreskriver, at krav til cykelparkering ved detailhandel i zone 3 skal fastsættes efter en konkret vurdering. Det vurderes, at 18 cykelparkeringspladser er tilstrækkeligt. Disse skal etableres ved bebyggelsen på en måde, så der sikres god tilgængelighed - også for gående.

Der etableres belagte stier langs den nordlige kant af lokalplanområdet, der fortsættes vest om byggefeltet og tilslutter sig stisystemerne i boligområdet - se kortbilag 2. Der etableres fortov ud mod Grantoftestræde.

En forudsætning for projektets realisering er en udvidelse af vejtilslutningen Grantoftestræde/Vestbuen således, at der kan foretages højresving med lastbiler. Rema Etablering A/S har i den forbindelse anmodet om at indgå i en frivillig udbygningsaftale med Ballerup Kommune for at sikre finansiering og anlæg af den udvidede indkørsel.

Derudover ligger der i dag et busstoppested i lokalplanområdet, som med fordel kan genetableres nord for lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om Ballerup Kommune vil indgå i en frivillig aftale med Rema Etablering A/S om dette.

### **LANDSKAB, BEPLANTNING OG HEGN**

Lokalplanområdet indeholder i dag et beplantningbælte mod Vestbuen, som ved realisering af lokalplanen fældes. Det skal dog tilstræbes, at det nye byggeri fremstår grønt, og lokalplanen indeholder derfor også bestemmelser om beplantning og begrønning.

Ved parkeringsarealerne etableres der grønne regnvandsbede til forsinkelse af regnvand. Der etableres grønt tag på den nye dagligvarebutik, hvilket yderligere sikrer et grønt udtryk, der også i praksis forsinket regnvandet. Derudover etableres der stedsegrøn beplantning på støttemuren omkring varegården, så denne fremstår begrønnet året rundt.

### **KLIMA OG MILJØ**

**Regn- og overfladevand**

Befæstelsesgraden for den matrikel, som lokalplanområdet er en del af, er ifølge Spildevandsplan 2017-2027 opbrugt, og regnvandsafledningen fra projektet skal derfor forsinkes inden vandet afledes til hovedregnvandskloak. Den samlede maksimale afledning fra projektet er max. 1,5 l/s pr. red. ha.

En skybrudsscreening i beregningsprogrammet Scalgo ved 50 mm, 500 m<sup>2</sup> opland og mere end 10 cm vand på terræn viser, at projektområdet ikke oversvømmes under skybrud. Der er strømningsvej fra arealet, der afleder vandet ud på parkeringsarealet, hvor det stuver op.

Ved terrænregulering i området skal påvirkningen på afstrømning under skybrud vurderes forinden, og der skal etableres foranstaltninger til sikring af omkringliggende bygninger og veje, hvis terrænreguleringen medfører at vandet afledes herhen.

Regnvandet kan håndteres på overfladen i f.eks. åbne vandrender, grøfter, grønne tage og forsinkelsesbassiner. Regnvand skal forsinkes på grunden og opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes og/eller afledes.

**SKILTNING**

Der kan placeres et skilt på bygningens facade over indgangen, et skilt på facaden mod Vestbuen og en pylon på hjørnet Grantoftetræde/Vestbuen. Pylonen skal placeres minimum 3 meter fra skel mod vej (Vestbuen) af hensyn til oversigt ved udkørsel fra Grantoftestræde

Den nærmere placering og udformning af skilte skal følge principperne i den vejledning om facader og skilte, Kommunalbestyrelsen har vedtaget i forbindelse med Lokalplan nr. 071 for Ballerup Bymidte.

# 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: 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.

Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens ydre storbyområde (byfingrene) i byzone. For de ydre storbyområder tilsigter Fingerplanen blandt andet at sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Lokalplanområdet ligger indenfor en radius af 1.200 meter fra Ballerup Station, og betragtes dermed som stationsnært. De stationsnære arealer har en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her. Lokalplanen er altså i overensstemmelse med Fingerplan 2019s retningslinjer.

## KOMMUNEPLAN

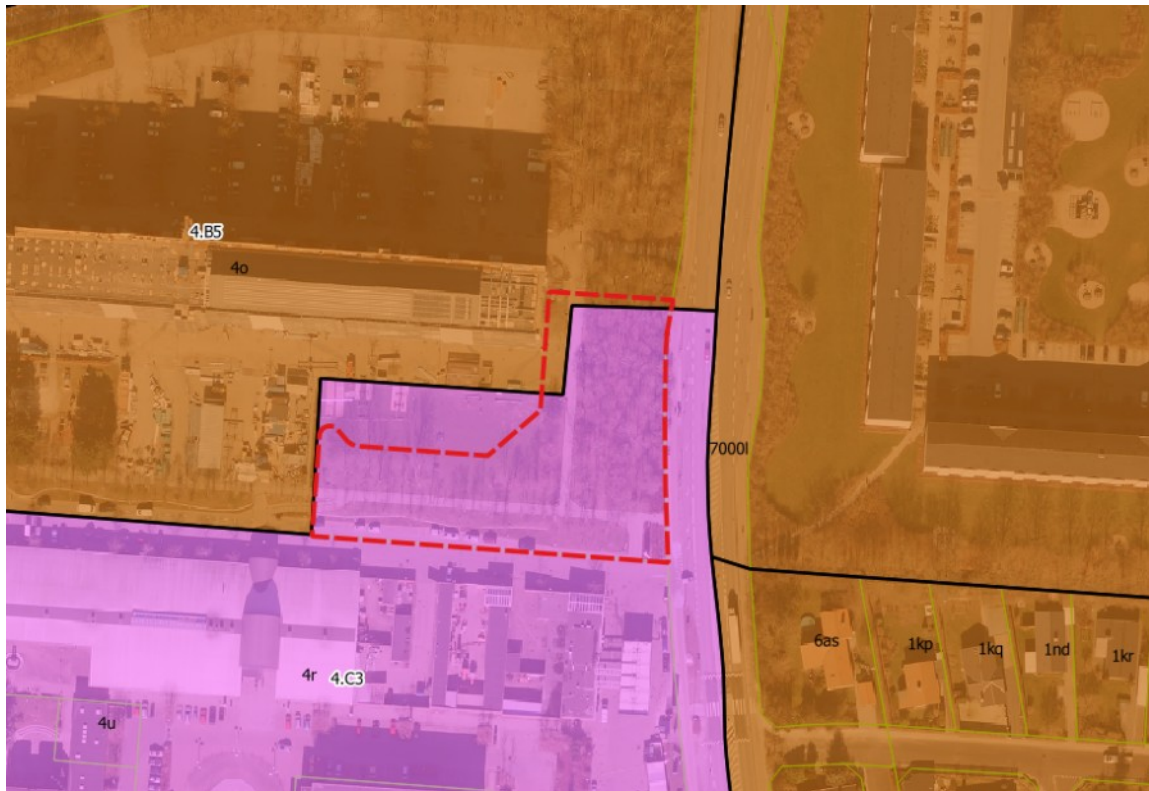
Kommuneplan 2020 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling og en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Lokalplanområdet er mestendels beliggende i byzone i kommuneplanens rammeområde **4.C3 - Bydelscentret i Grantofte**. Rammeområdet er udlagt til centerområde med mulighed for boliger, kontor- og serviceerhverv, bymidte, butikker, tankstation og offentlige formål.

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål: bydelscenter, og boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel. Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i rammeområde **4.B5 - Etageboligbebyggelsen Grantofte**. Rammeområdet er udlagt til boligområde med mulighed for offentlige formål.

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, hvor der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder beboerhotel, fælleshus m.v. Der skal derudover udlægges areal til fælles friareal og parkering.



Anvendelsesbestemmelserne i rammeområde 4.B5 giver *ikke* mulighed for opførelse af dagligvarebutik mv., og Lokalplan 197 er dermed ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og rammer. Denne lokalplan forudsætter derfor vedtagelse af et kommuneplantillæg, der udvider rammeområde 4.C3 således, at hele lokalområdet omfattes af dette rammeområdes bestemmelser. Udover dette forhold er lokalplanen i overensstemmelse med Kommuneplan 2020, da hoveddelen af lokalplanområdet allerede her er udlagt med henblik på at give mulighed for en ny dagligvarebutik.

### **LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER**

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 086 - for boligområdet Grantofte (vedtaget november 1995), der udlægger lokalplanområdet til boligformål samt offentlige formål og fritidsformål, som almindeligvis placeres i tilknytning til boliger.

Lokalplan 86 aflyses for så vidt gælder området indeholdt i Lokalplan 197 - Dagligvarebutik på Grantoftestræde. Aflysning af Lokalplan 086 betyder også aflysning af vejbyggelinjen mod Vestbuen, for inden for lokalplanområdet.

## 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.

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

I forbindelse med lokalplanen er foretaget en servitutgennemgang. Følgende servitut aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse: 29-05-1970-9353-06 Dok. om hegn, mv.

## FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE OM INFRASTRUKTURANLÆG

I henhold til Planlovens kapitel 5a kan kommunen på bygherres opfordring indgå aftale med grundejeren om hel eller delvis finansiering af infrastruktur anlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af udvidelse af vejtilslutningen Grantoftestræde/Vestbuen. Yderligere beskrivelse af infrastruktur anlægget kan læses under punkt 3 i udbygningsaftalen.

Udkast til udbygningsaftale og endeligt indgåede udbygningsaftale er offentliggjort på Erhvervsministeriets hjemmeside [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

## MILJØVURDERING

### Miljøscreening af Forslag til Lokalplan 197 for en dagligvarebutik på Grantoftestræde

Der skal laves miljørapporter 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 miljørapporten 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. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da de miljøpåvirkninger der er blevet identificeret, kan løses uden, at det får væsentlige miljømæssige konsekvenser. Området syd for lokalplanområdet er i dag udlagt og anvendt til detailhandel, og lokalplanområdet er udpeget til detailhandel i Kommuneplan 2020.

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2020 og Forslag til Lokalplan 197 forventes ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering. Screeningen er vedhæftet som bilag til lokalplanen.

### **Lovgrundlag**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (LBK nr 1976 af 27/10/2021) skal der udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

For planer og programmer skal der imidlertid kun gennemføres en egentlig miljøvurdering, hvis de projekter, som de muliggør, vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne vurdering foretages i form af en screening af en række miljøparametre, for at vurdere om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet (ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens bilag 3 tages i betragtning) - det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser.

# 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.

## **AFLØBSFORHOLD/KLOAKERING**

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan 2017-2027 og er beliggende i kloakopland B17S og opland B33R. Området er ikke forsynet med regn- eller spildevandsstik, da der bygges på ubebygget areal.

## **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 forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

## **FORSYNING**

### **Energiforsyning**

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

### **Vandforsyning**

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

## **GRUNDVANDSBESKYTTELSE**

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. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet.

Forureningsrisikoen ved den nye arealanvendelse vurderes at være uændret, i det der planlægges for en transformation af et eksisterende centerområde.

På det grundlag vurderes det, at planerne er i overensstemmelse med grundvandsinteresser, jf. bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.

Anvendelsen til dagligvarebutik anses ikke som værende af særlig forurenede karakter ift. grundvandsinteresser.

Ved brug af LAR-elementer til forsinkelse af regnvandet, skal påvirkning på grundvandet indgå i løsningsmulighederne, og herunder brug af anlæg med tæt bund.

### **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.

Der er ikke beskyttet natur i lokalplanområdet.

Det vides ikke, om der er bilag IV-arter, men der kan være flagermus i de eksisterende træer. Det er byherres ansvar at sikre, at projektet ikke beskadiger levesteder for bilag IV-arter, hvorfor det også er byherres ansvar at iværksætte en undersøgelse af træerne. Såfremt der er flagermus, skal der iværksættes afværgeforanstaltninger, og når disse som udgangspunkt har været virksomme i 2 år, kan levestedstræerne fældes. Desuden skal træerne undersøges for spættehuller. Træer med spættehuller og hulheder må ikke fældes uden for september og oktober.

### **JORDFORURENING**

Der er ikke registreret jordforurening på vidensniveau 1 og 2 i nærområdet, men der er registeret jordforurening syd for lokalplanområdet.

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

I henhold til jordforureningslovens § 50a (LBK nr. 282 af 27. marts 2017) er lokalplanområdet omfattet af områdeklassificeringen. Betegnelsen dækker over, at området kan være lettere forurenede. Dette betyder som udgangspunkt, at flytning af jord væk fra lokalplanområdet skal anmeldes til Ballerup Kommune forud for flytning.



Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge 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.

### **NATURA 2000-OMRÅDER**

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1383 af 26. november 2016) kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for dyrearter, der er optaget i Habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov (Habitatområde nr. 123) ca. 4 km nord for lokalplanområdet. Grundet den store afstand og projektets karakter, vurderes planen ikke at påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

### **STØJ**

I anlægsfasen skal arbejdet ske i overensstemmelse med kommunens forskrift for byggearbejde.

I driftsfasen skal den omtalte lastvognstransport til og fra dagligvarebutikken foregå som beskrevet i støjrapporten "Ekstern støj" udarbejdet af Niras, marts 2021, hvori det er vist, at dagligvarebutikken kan etableres uden at overskride støjgrænserne for områdetype 3 (etageboliger og centerområder) med de forudsætninger, som er anført i rapporten.

Der er foretaget beregning af ekstern støj i 5 punkter omkring en kommende dagligvarebutik på Baltorpevej i Ballerup. Resultaterne af de gennemførte støjberegninger for relevante referenceperioder kan ses i nedenstående tabel, hvor alle resultater er angivet som det resulterende ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A):

Beregningsspunkt	Resulterende støjbidrag L <sub>r</sub> [dB(A)]				Støjvilkår Dag / aften / lør formiddag /lør eftermiddag /søn	
	Hverdage Kl. 07.00- 18.00	Aften Kl. 18.00- 22.00	Lørdage			Søndage Kl. 07.00-18.00
			Kl. 07.00- 14.00	Kl. 14.00- 18.00		
BP 1 (1,5 m.o.t.)	24	19	24	19	19	50 / 45 / 50 / 45 / 45
BP 2 (1. sal, 6 m.o.t.)	31	26	32	26	26	50 / 45 / 50 / 45 / 45
BP 3 (1,5 m.o.t.)	48	43	48	43	43	50 / 45 / 50 / 45 / 45
BP 4 (3. sal, 10,5 m.o.t.)	46	41	47	41	41	50 / 45 / 50 / 45 / 45
BP 5 (1,5 m.o.t.)	45	40	45	40	40	45 / 40 / 45 / 40 / 40

I støjrapporten er refereret til "vareleverancer", hvilket skal forstås bredt som "lastvogne", dvs. også affaldstransporter mv. Dagligvarebutikken skal etableres som beskrevet i ovenstående støjrapport.

## TRAFIK

Cowi har i marts 2021 udarbejdet en undersøgelse af de trafikale forhold, hvis der kommer en ny dagligvarebutik på Grantoftestræde og den eksisterende dagligvarebutik (Netto) ved Grantoftecentret udvides eller der opføres endnu en ny dagligvarebutik. Notatet beskriver altså mulighederne for at vejbetjene de nye dagligvarebutikker fra Vestbuen og i hvilket omfang, dette vil påvirke trafikafviklingen på Vestbuen samt den interne trafikafvikling omkring den nye dagligvarebutik.

Vestbuen er en vigtig fordelingsvej i Ballerup. Trafiktællinger fra 2020 viser en årsdøgntrafik, ÅDT på Vestbuen på omkring 6.000 biler i døgnet. Grantoftestræde er en blind adgangsvej til det gamle Grantoftecenter. Vejen betjener i dag alene de nuværende centerfunktioner og tankanlægget på hjørnet ved Vestbuen. Årsdøgntrafikken vurderes i dag at være under 500 biler i døgnet.

De nye dagligvarebutikker skønnes ud fra erfaringstal at tiltrække ca. 3.000 bilture i døgnet, svarende til 1.500 indkørende og 1.500 udkørende biler. De øvrige funktioner omkring Grantoftecenteret og tanken på hjørnet vurderes yderligere at genere 500 ture i døgnet. Det giver en forventet årsdøgntrafik på Grantoftestræde på 3.500 biler.

To nye dagligvarebutikker omkring Grantoftecenteret vil medføre mere svingende trafik i krydset Vestbuen/Grantoftestræde. På Vestbuen vil der kun ske en mindre stigning i trafikken, da butikkerne i stort omfang vil hente sine kunder fra den trafik, der i dag kører på vejen. Det forudsættes dog, at 50% af den fremtidige butikstrafik er ny trafik på Vestbuen, svarende til 1.500 biler i døgnet, således den fremtidige årsdøgntrafik på Vestbuen vil være omkring 7.500 biler.

Største spidstimetrafik til butikkerne er sammenfaldende med eftermiddagsspilstimen på Vestbuen og udgør 10% af døgntrafikken til butikken.

### **Trafikafvikling i krydset Vestbuen/Grantoftestræde**

Som grundlag for at vurdere den fremtidige trafikafvikling i krydset ved Vestbuen, er der lavet en DanKap beregning med de forventede trafikstrømme i det vigepligtsregulerede T-kryds Vestbuen/Grantoftestræde. På Vestbuen er der i dag fuld kanalisering med venstre- og højresvingsbaner.

Som grundlag for beregningen er der taget udgangspunkt i en fremtidig trafik på Vestbuen på 7.500 biler. Spidstimetrafikken på Vestbuen er forudsat at være 12% af ÅDT. Trafikken til og fra Grantoftestræde antages at fordele sig 50/50 mod henholdsvis nord og syd på Vestbuen. Resultaterne af kapacitetsberegningen peger på, at den fremtidige trafik i krydset vil kunne afvikles tilfredsstillende med små ventetider og kølængder. Den største ventetid forekommer ved udkørsel fra Grantoftestræde til Vestbuen, hvor den gennemsnitlige ventetid i eftermiddagsspidstimen vil være op til 18 sekunder, svarende til serviceniveau B/C, og kølængden kan være op til 3 biler.

På Vestbuen vil den gennemsnitlige kølængde i højre- og venstresvingsbanen for at svinge ind mod Grantoftestræde være 1 bil.

### **Vejbetjening af de nye butikker**

De nye dagligvarebutikker vejbetjenes fra Grantoftestræde. Dette forudsætter en mindre udvidelse af Grantoftestrædes vejtilslutning til Vestbuen for at sikre, at en sættevogn kan svinge højre ind fra Vestbuen uafhængigt af, om der er udkørende holdende biler på Grantoftestræde.

Dagligvarebutikken får indkørsel til butiksområdet 20 m efter krydset ved Vestbuen. Der er alene tale om en indkørsel og placeringen sikrer, at bakkemanøvren for lastbiler til varegården bliver så kort som muligt på p-pladsen og ikke sker på områder, hvor der færdes kunder. Den anden vejtilslutning til dagligvarebutikken længere mod vest benyttes kun som udkørsel fra butikken.

### **Sammenfatning**

Kapacitetsberegninger viser, at den fremtidige trafik til og fra op til 2 nye dagligvarebutikker på Grantoftestræde vil kunne afvikles tilfredsstillende i det nuværende T-kryds på Vestbuen med små ventetider.

Tilsvarende vil butikkerne kunne sikres en god vejadgang og trafikbetjening fra Grantoftestræde, der en blind adgangsvej til det nuværende Grantoftecenter.

### **VEJBYGGELINJE**

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 086 - for boligområdet Grantofte (vedtaget november 1995), der udlægger en vejbyggelinje mod Vestbuen. Vejbyggelinjen ligger hvor den kommende varegård skal ligge, og da

denne ikke kan placeres andre steder i projektområdet, vurderes det mest hensigtsmæssigt at afløse vejbyggelinjen i lokalplanområdet.

Lokalplan 86 afløses for så vidt gælder området indeholdt i Lokalplan 197 - Dagligvarebutik på Grantoftestræde. Afløsning af Lokalplan 086 betyder også afløsning af vejbyggelinjen mod Vestbuen, for så vidt gælder lokalplanområdet.

## FRIVILLIG UDBYGNINGSAFTALE

I henhold til Planlovens kapitel 5a kan kommunen på bygherres opfordring indgå aftale med grundejeren om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet for at virkeliggøre planlægningen.

I forbindelse med denne lokalplan er der indgået aftale med grundejeren om finansiering af udvidelse af vejtilslutningen Grantoftestræde/Vestbuen. Yderligere beskrivelse af infrastrukturanlægget kan læses under punkt 3 i udbygningsaftalen.

Udkast til udbygningsaftale og endeligt indgåede udbygningsaftale er offentliggjort på Erhvervsministeriets hjemmeside [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

# UDKAST TIL UDBYGNINGSAFTALE

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk>

## BESTEMMELSER

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

# §1 FORMÅL

## §1.1

1.1 Det er lokalplanens formål:

**at** sikre områdets anvendelse til dagligvarebutik.

**at** sikre gode og tilstrækkelige parkeringsmuligheder for kunder og ansatte.

**at** sikre gode trafikale forhold.



## §2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

### §2.1

#### **OMRÅDE**

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter del af matrikel 4o, Pederstrup By, Pederstrup.

### §2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

## §3 ANVENDELSE

### §3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til bebyggelse og anlæg til detailhandel i form af dagligvarebutik.

### §3.2

Butik til detailhandel med dagligvarer må have et areal på maks. 1200 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillægges op til 200 m<sup>2</sup> til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

## §4 VEJE, STIER OG PARKERING

### §4.1

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

#### Bilparkering

Der skal anlægges minimum 43 parkeringspladser til bilparkering. Derudover skal der anlægges 25 parkeringspladser som erstatning for de parkeringspladser, der nedlægges på Grantoftestræde i medfør af den nye dagligvarebutik. Parkeringspladserne skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

**Note:** Lokalplanområdet er beliggende i parkeringszone 3.

### §4.2

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.

### §4.3

#### Cykelparkering

Der anlægges minimum 18 parkeringspladser, etableret på terræn.

### §4.4

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Grantoftestræde som vist på kortbilag 2.

### §4.5

Der udlægges areal til veje, stier og parkeringsarealer som vist på kortbilag 2.

### §4.6

Stierne a-b og c-d, skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 2 m.

### §4.7

Stierne a-b og c-d, som er markeret på kortbilag 2, skal belægges med asfalt eller belægningssten.

### §4.8

Belysning af vej- og stiareal samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne. Lyset må ikke være generende for omkringboende/tilstødende erhvervsejendomme/grønne områder.

#### **§4.9**

Der må etableres to overkørsler fra Grantoftestræde til lokalplanområdet efter principperne på kortbilag 2.

Al kørsel i lokalplanområdet skal være ensrettet.

Der må kun ske indkørsel til lokalplanområdet via overkørsel A. Der må kun ske udkørsel fra lokalplanområdet via overkørsel B.

## §5 Udstykning

### §5.1

Lokalplanområdet må udstykkes i én samlet matrikel, der som udgangspunkt skal følge lokalplanafgrænsningen som vist på kortbilag 2. Dog kan vejareal inkl. fortov og vinkelparkeringspladser langs Grantoftestræde indenfor lokalplanområdet undlades at indgå som en del af den fremtidige matrikel.

## §6 TEKNISKE ANLÆG

### §6.1

Regnvandsbassin, regnbede og andre anlæg til forsinkelse af regnvand skal etableres inden for det areal, der er angivet/ i princippet som vist på kortbilag x.

### §6.2

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### §6.3

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

Anlæg til opbevaring og håndtering af affald og returpant skal være integreret i bebyggelsen eller afskærmet ved fast hegn i forbindelse med den anlagte varegård.

### **NOTE**

*Bestemmelserne skal sikre, at anlæg til affaldshåndtering ikke virker dominerende i området.*

## §7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

### §7.1

Bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på kortbilag 2, og opføres som en sammenhængende bebyggelse.

### §7.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.

### §7.3 HØJDE, ETAGEANTAL

Bebyggelse må opføres i højst 1 etager.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 6,5 m målt fra gulvkote 30 til bebyggelsens højeste punkt. Tekniske installationer på taget er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

### §7.4

Der må max opføres 1.200 m<sup>2</sup> butiksareal.

Inden for de 1.200 m<sup>2</sup> butiksbebyggelse skal al butikkens drift håndteres, herunder butik, lager og affaldshåndtering.

Der må opføres op til 200 m<sup>2</sup> areal til personalefaciliteter.

Der må opføres op til 150 m<sup>2</sup> areal til mindre bygninger til varegård, vareudstilling, overdækket cykelparkering, mv.

### §7.5

Sekundære bygninger til vareudstilling, kundevogne, overdækket cykelparkering o.lign. kan opføres uden for det viste byggefelt.

## §8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### §8.1

Tage skal udføres som flade tage.

### §8.2

Tage på butiksbebyggelsen skal udføres som tag dækket med vegetation - fx sedum.

#### **NOTE**

*"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet. Grønne tage kan bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og give området en særlig karakter og give bedre mikroklima.*

### §8.3

Der må etableres solceller på taget. Solceller skal være ikke-reflekterende.

#### **NOTE**

*Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.*

### §8.4

Dagligvarebutikken skal opføres med facader, der fremtræder i blankt murværk kombineret med felter i beton. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ og glas. Se bilag 4 for referencer.

#### **NOTE**

*Mindre bygningsdele er eksempelvis vinduer, karnapper, trappeopgange, altaner eller mindre dele af facader og gavle.*

### §8.5

Sekundær bebyggelse til vareudstilling, affaldshåndtering, kundevogne og lignende skal overvejende fremstå i beton, stål eller umalet træbeklædning.



**§8.6**

Varegården må udføres i beton og skal fremstå begrønnet mod Vestbuen og Grantoftestræde. Se bilag 6.

**§8.7**

Ændringer af facader ved reovering eller udskiftning af vinduer, døre, gelændere, karnapper o.lign. skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.

**§8.8**

Der kan opsættes en fast baldakin ved kundeindgangen.

## §9 UBEBYGGEDE AREALER

### §9.1

Belysning skal etableres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende Belysningsplan for Ballerup Kommune.

### §9.2

Afløbskoefficienten er fastsat til 0,5-0,6 for lokalplanområdet.

### **NOTE**

*Note: Der kan etableres foranstaltninger til reduktion af afledningen ved fx at reducere areal med asfalt eller fliser eller ved at bygge grønne tage; nedsive tag- og overfladevand; etablere forsinkelse på grunden, fx et bassin.*

### §9.3

Veje og kørearealer skal anlægges med fast belægning, der kan tåle tung varetransport.

Øvrige stier og fortove skal udføres med belægningsklinker, betonbelægningssten, betonfliser eller granitbrolægning (brosten eller chaussésten).

For at give bebyggelsen en grøn karakter skal parkeringsarealer - herunder cykelparkering, udføres som permeable belægninger og i græsarming. Se bilag 5 for referencer.

### §9.4

Der må etableres støttemure mellem bebyggelsen og Grantoftens grønne område.

### §9.5

Hegn i forbindelse med støttemure og terrænregulering skal udføres som faste hegn.

### §9.6

Langs bebyggelsens østlige facade mod Vestbuen må der opføres en forsænket og begrønnet varegård.

Varegården og hegn omkring udvendig varegård må udføres i en højde på op til 4 m fra kote 30 af hensyn til indkig i varegården fra fortov på Vestbuen samt af hensyn til tyverisikring. Se bilag 6 for referencer.

**§9.7**

Der etableres stedsegrøn beplantning på støttemure, så disse fremstår begrønnet året rundt. Disse etableres med rodvenligt bærelag.

**§9.8**

Ved parkeringsarealerne etableres der grønne regnvandsbede til forsinkelse af regnvand.

**§9.9**

Inventar (bænke, skraldespande, lysmaster, orienteringsskilte m.v.) skal etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele lokalplanområdet.

**§9.10**

Faciliteter til renovation og returpant skal etableres i forbindelse med varegården.

**§9.11**

Der må ikke finde oplag sted på de ubebyggede arealer, herunder henstilling af både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne og anhængere.

**§9.12**

Skiltning på ubebyggede arealer

Der må opstilles 1 pylon med en maksimal højde på 8 meter inden for lokalplanområdet på det dertil markerede areal på kortbilag 2.

Eventuel belysning fra pylonen skal være slukket uden for butikkens åbningstid.

**§9.13**

Skiltning må kun finde sted med enkeltbogstaver og/eller firmalogo. Skiltningen må ikke have en højde på mere end maksimalt 0,80 meter. Denne skiltning må udføres som diskret lysende med indirekte belysning eller coronabelysning. Endvidere må der opsættes belysning i form af spots rettet mod bogstaverne/logoet. Al belysning må kun ske med en jævn lysstyrke, der ikke er til gene eller virker blændende.

Reklamering inden for lokalplanområdet må kun finde sted på bebyggelsens facade.

Der kan etableres 1 felt på bebyggelsens sydlige facade og 1 felt på bebyggelsens østlige facade.

## §10 TERRÆNREGULERING

### §10.1

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

### §10.2

Ved terrænregulering i området skal påvirkningen på afstrømning under skybrud vurderes forinden, og der skal etableres foranstaltninger til sikring af omkringliggende bygninger og veje, hvis terrænreguleringen medfører at vandet afledes herhen.

## §11 MILJØ

### §11.1

#### Støj

Dagligvarebutikken skal etableres som beskrevet i støjrapporten "Ekstern støj", og det er en forudsætning, at

1. Der kommer:

- Maksimalt 25 lastvogne indenfor en sammenhængende 8 timers periode i dagsperioden på hverdage (kl. 7.00-18.00).
- Maksimalt 25 lastvogne indenfor en sammenhængende 7 timers periode om formiddagen på lørdage (kl. 7.00-14.00).
- Maksimalt 4 leverancer indenfor en sammenhængende 4 timers periode om eftermiddagen lørdage (14.00-18.00).
- Maksimalt 8 lastvogne indenfor en sammenhængende 8 timers periode i dagsperioden på søndage (kl. 7.00-18.00).
- Maksimalt 1 lastvogn indenfor en sammenhængende 1 times periode i aftenperioden alle dage (kl. 18.00–22.00).
- Der må ikke forekomme lastvogne til/fra dagligvarebutikken uden for ovenstående tidsrum.

2. Parkeringspladsen anses som offentlig. Støj fra lastbilkørsel og kundeparkering på denne medtages dermed ikke i virksomhedens samlede støjbidrag.

3. Der opføres støjskærm som angivet i kapitel 3.1 i støjrapporten.

4. Stationære støjkluder som tørkøler må støj max.  $L_w = 35$  dB(A) ved nærmeste nabo.

5. Ændring af ovenstående krav til støj og herunder til/fra kørsel af lastvogne kan ske på baggrund af ansøgning, der i henhold til støjrapporten "Ekstern støj" dokumentere overholdelse af støjgrænserne.

### §11.2

#### Forsyning

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

### §11.3

## Spildevand

Området skal separatkloakeres, og interne regnvandsledninger skal tilsluttes forsyningens regnvandssystem, og interne spildevandsledninger skal tilsluttes forsyningens spildevandssystem.

### §11.4

#### Overfladevand

Så meget vand som muligt holdes tilbage på ejendommen, i det omfang det kan indpasses inden for lokalplanområdet, f.eks. ved permeable belægninger, grønne tage, regnvandsbede mv.

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

Den maksimale afløbskoefficient for den enkelte matrikel er 50-60%.

#### **NOTE**

*Afløbskoefficienten beskriver, hvor meget tag- og overfladevand, der maksimalt må afledes til kloaksystemet fra en ejendoms areal uden forsinkelse. Hvis der sker befæstelse herudover, skal regnvandet herfra afledes/forsinkes på egen grund, f.eks. ved etablering af grønne tage, regnvandsbede og/eller rørbassin med neddrosling af udledningen af regnvand til offentlig kloak.*

## §12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

### §12.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- Der er anlagt de til bebyggelsen nødvendige parkerings- og færdselsarealer og belysning, som anført under § 4.
- Den i § 9 nævnte støttemur mod den forsænkede varegård er etableret.
- Der er etableret passende faciliteter til håndtering af affald og returpant som nævnt under § 9.
- Der er etableret foranstaltninger til forsinkelse af regnvand, jf. § 11.
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, varme-, el- og kloakforsyning i det omfang bebyggelsen skal forsynes.

#### **NOTE**

*For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.*

*Jævnfør planloven § 21a forstås lavenergibebyggelse som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen, opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.*

*Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningssekskabers regler.*

## §13 GRUNDEJERFORENING

### §13.1

Lokalplan 197 indeholder ingen bestemmelser om grundejerforening.



## §14 SERVITUTTER

### §14.1

Følgende servitutter skal aflyses i forbindelse med lokalplanen:

29-05-1970-9353-06 Dok. om hegn, mv.

Påtaleberettigede er de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 4o, 4r, 4q, 4p, og 4s smst.

## §15 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN(ER)

### §15.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 197 ophæves Lokalplan 086 for boligområdet Grantofte, tinglyst november 1995 for det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 197.

## §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.

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

### **NOTE**



# PÅTEGNING

Lokalplan 197 er vedtaget endeligt af Ballerup Kommunalbestyrelse den xx. måned 202x.

Sign.

**Jesper Würtzen**  
Borgmester

/

**Elisabeth Gadegaard Wolstrup**  
Direktør

# KORT OVER LOKALPLANOMRÅDET

## KORTBILAG 1 - EKSISTERENDE FORHOLD

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098979/kortbilag1.pdf>

## KORTBILAG 2 - LOKALPLAN 197

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

[https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098981/kortbilag2\\_1.pdf](https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098981/kortbilag2_1.pdf)



## BILAG 3 - SITUATIONSPLAN

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098983/bilag-3-situationsplan.pdf>

## BILAG 4 - BEBYGGELSE

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098972/bilag-4-bebyggelsen.pdf>

## BILAG 5 -UBEBYGGEDE AREALER

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098975/bilag-5-ubebyggede-arealer.pdf>

## BILAG 6 - VAREGÅRD

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098974/bilag-6-varegaard.pdf>

# MILJØSCREENING

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

[https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098982/miljoescreening\\_lp-197-og-kommuneplantillaeg-nr-14.pdf](https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098982/miljoescreening_lp-197-og-kommuneplantillaeg-nr-14.pdf)