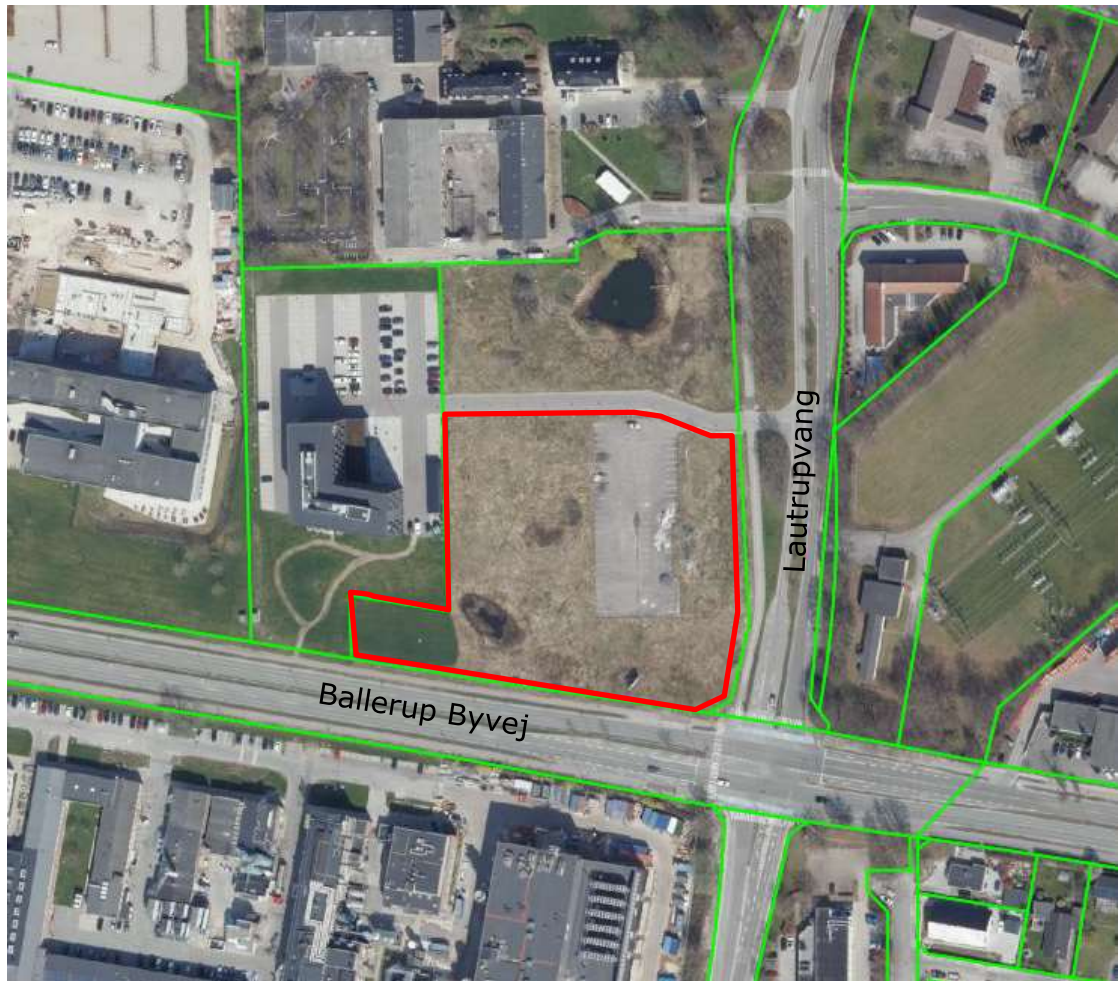




# LOKALPLAN

100.1

FORSLAG



## FORSLAG TIL LOKALPLANTILLÆG 100.1

Vandværk i Laurtrup

## Redegørelse lokalplantillæg 100.1 for et område ved Lautrupvang, maj 2023

### 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



#### Lokalplanen består af

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

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

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

### **Hvornår laves en lokalplan?**

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

### **Lokalplanforslaget**

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

### **Den endelige lokalplan**

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

### **Retsvirkninger**

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

## REDEGØRELSE

*Denne redegørelse supplerer redegørelsen i den nugældende Lokalplan 100 og omhandler først og fremmest det område, hvor et nyt vandværk forslås placeret.*

## LOKALPLANENS BAGGRUND

Novafos A/S skal i forbindelse med udbygning af deres vandforsyningsstruktur Ballerup, Egedal og Frederikssund etablere tre nye vandværker i årene 2021-2029 for at sikre den nuværende og fremtidige forsyning med drikkevand.

Det første vandværk i rækken er Lautrupvang Vandværk (NLV), som ønskes placeret på Lautrupvang 18, 2750 Ballerup (matrikel 20n, Ballerup By, Ballerup).

Dette kræver imidlertid et tillæg til Kommuneplan 2020 samt et tillæg til den nuværende lokalplan 100, da anvendelsen til 'teknisk anlæg: vandværk' ikke har hjemmel i det eksisterende plangrundlag.

Dette er baggrunden for udarbejdelsen af de foreliggende forslag til Kommuneplantillæg 21 og Lokalplantillæg 100.1.

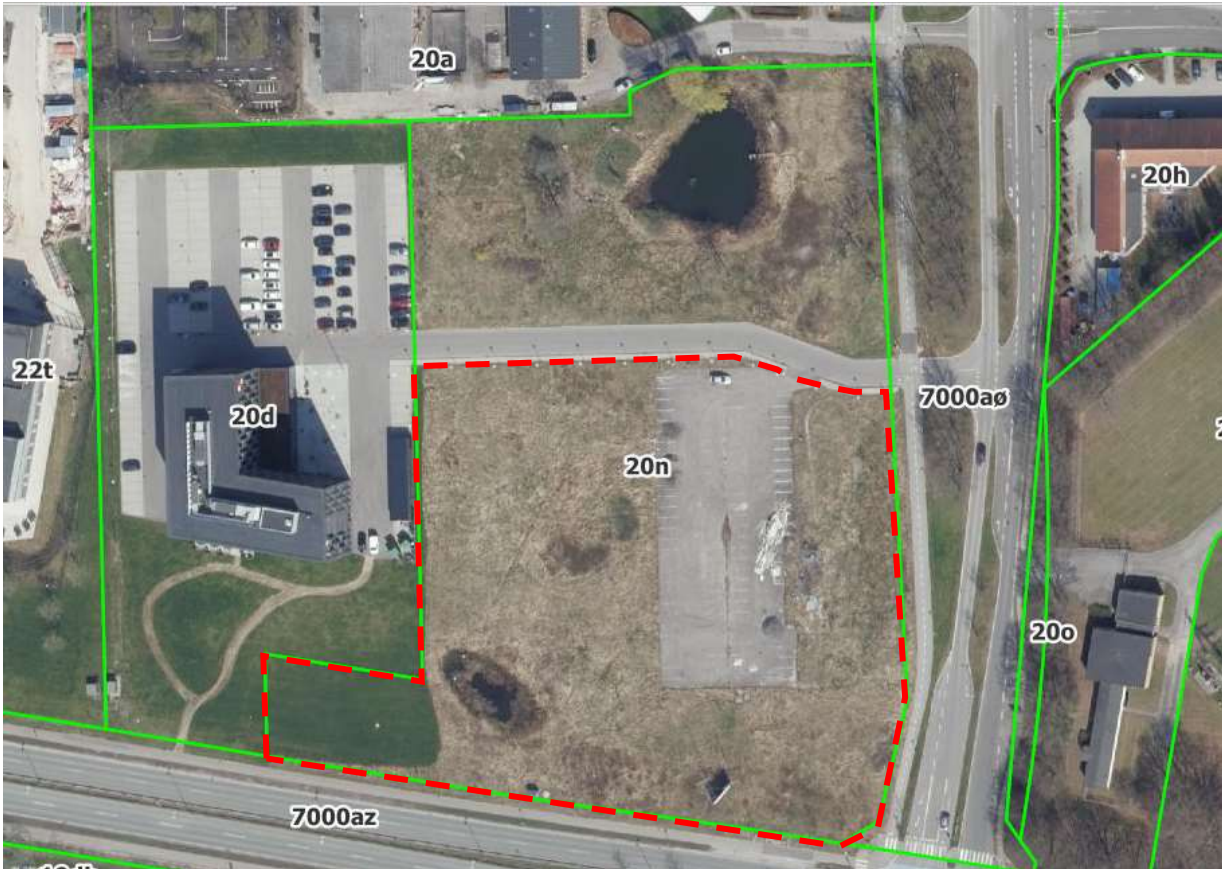
## LOKALPLANOMRÅDETS BELIGGENHED

Lokalplanområdet udgøres af den sydlige del af matr.nr. 20n, syd for den øst-vestgående adgangsvej fra Lautrupvang.



*Erhvervsområdet Lautrupgård; placering af kommende vandværk markeret med gul stjerne.*





Lokalplantillæg 100.1, afgrænsning af planområdet

Arealet indgår i erhvervsområdet Lautrupparken, som afgrænses af Ring 4 mod vest, Ballerup Byvej mod syd, Klausdalsbrovej mod nord og området ved Sømosen mod øst.

Lokalplantillæg 100.1 omfatter den sydlige del af matr.nr. 20 n. Områdets afgrænsning følger matrikelskel mod vest, syd og øst, og det afgrænses mod nord af den eksisterende adgangsvej, svarende til en del af delområde C i Lokalplan 100 plus et lille areal mod vest.

Pga. matrikulære ændringer siden Lokalplan 100 blev vedtaget, er der ikke sammenfald mellem områderne i hhv. Lokalplan 100 og Lokalplantillæg 100.1.

Det område, som lokalplantillægget omhandler, udgør en vigtig og synlig del af Lautrupgård-området. Med det foreliggende lokalplanforslag lægges der vægt på, at der opnås et markant landskabeligt, grønt og naturpræget området med fokus på at understøtte biodiversitet.



Lokalplan 100, afgrænsning og delområder



Lokalplantillæg 100.1 (blå markering) sammenstillet med nugældende Lokalplan 100 (rød stipling), herunder delområde C (gul markering).

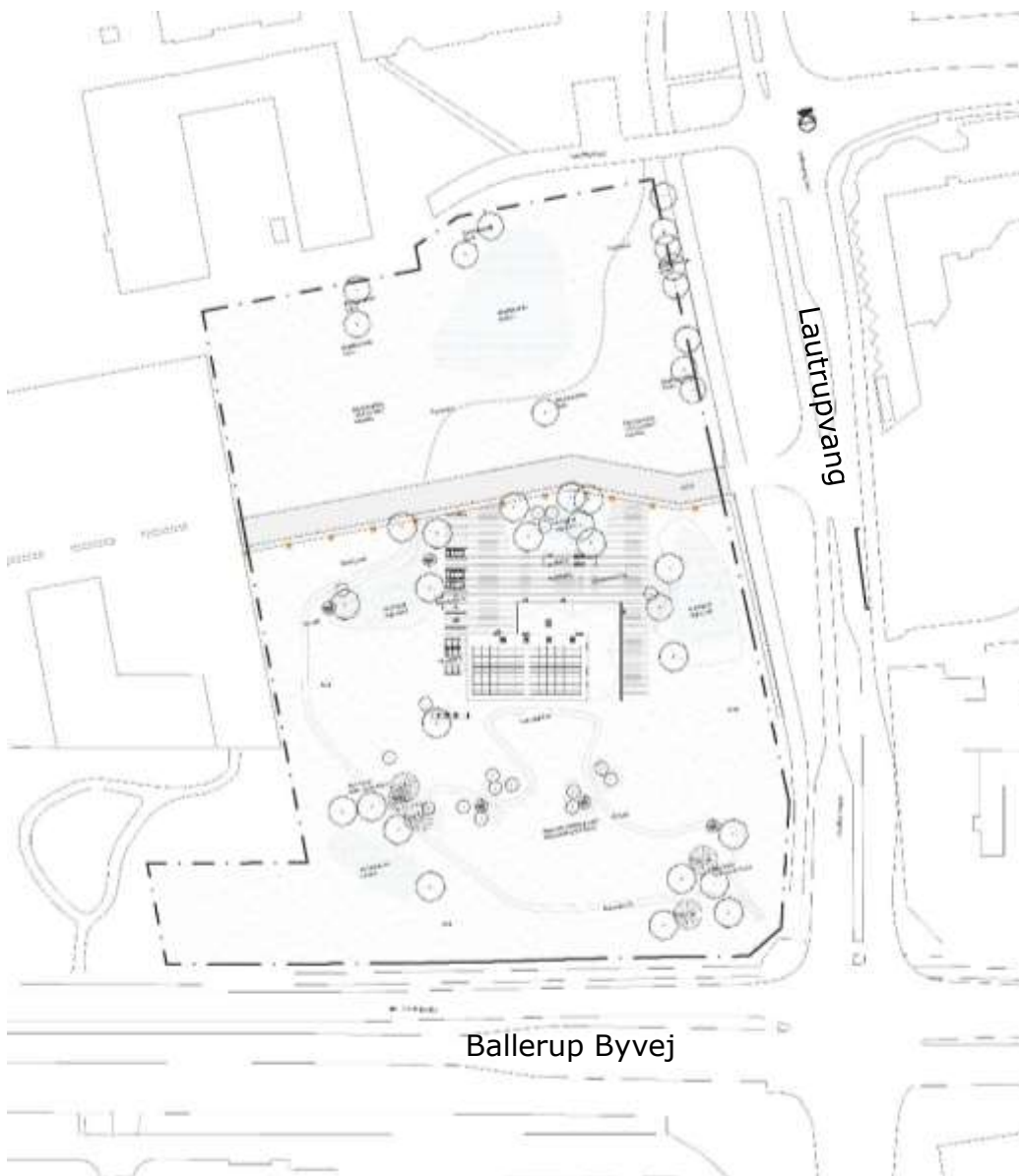


## LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser, der supplerer Lokalplan 100 vedrørende: anvendelse til teknisk anlæg: vandværk

- norm for parkering
- vandværkets omfang og placering
- vandværkets ydre fremtræden
- de grønne omgivelser
- forudsætninger for ibrugtagning

Derudover vil bestemmelserne i Lokalplan 100 fortsat være gældende.



*Situationsplan som viser hele grunden, inkl. illustration af principperne for landskabelig udformning af omgivelserne. Lokalplantillægget omfatter kun arealet syd for den øst-vestgående adgangsvej.*

Udviklingen af det grønne område vil naturligt ske over tid, men der skal dog allerede i anlægsfasen etableres beplantninger og større træer, som hurtigt kan understøtte det grønne præg.

### **Eksisterende forhold**

I dag er grundene i området udstykket i store parceller, som alle er bebygget med erhvervsejendomme, bortset fra hjørnegrunden ved Ballerup Byvej/Lautrupparken, som pt. kun rummer en asfaltplads til supplerende parkering. Det er på denne grund, Novafos ønsker at opføre et nyt vandværk, hvilket er baggrunden for dette tillæg 100.1 til Lokalplan 100. Der er indkørsel til grunden fra øst, fra Lautrupvang.

Over for den pågældende grund, på den anden side af Ballerup Byvej, ligger den store medicinalvirksomhed Leo Pharma.

## **FORHOLDET TIL ØVRIG PLANLÆGNING**

### **Fingerplanen**

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

Fingerplan opdeler 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 by- 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.

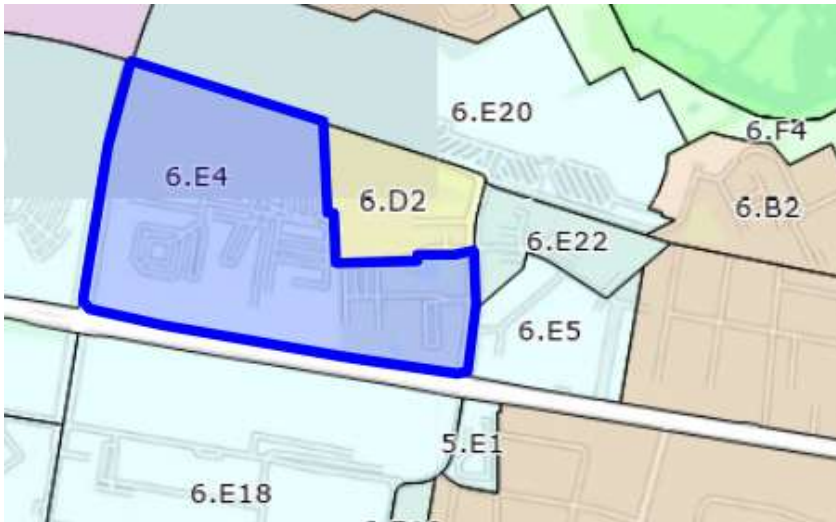
Den del af lokalplanområdet, hvor vandværket ønskes placeret, er beliggende inden for det stationsnære område, idet det ligger inden for en radius 800 meter fra Skovlunde Station. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner.

### **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 en del af kommuneplanens ramme område 6.E4 – Stationsnært erhvervsområde mellem Ballerup Byvej og Lautrupvang.



*Kommuneplan 2020 – rammeområder*

I rammebestemmelserne står der blandt andet følgende:

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder forretningservice, pengeomsætning, tjenesteydelser m.v., til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

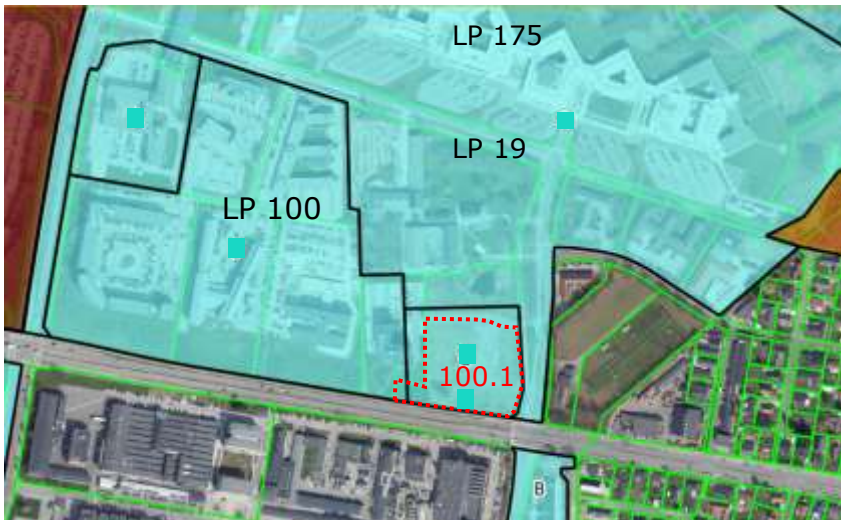
I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

Som det fremgår, giver kommuneplanen i dag ikke mulighed for at etablere tekniske anlæg som fx vandværk. Tillægslokalplan 100.1 er dermed ikke umiddelbart i overensstemmelse med Ballerup Kommuneplan 2020 for så vidt angår anvendelsen af området, og tillægget ledsages derfor af et kommuneplantillæg, som giver det fornødne plangrundlag for anvendelsen til teknisk anlæg: vandværk.

### **Lokalplaner**

Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan 100, som giver mulighed for erhvervsbebyggelse, primært til administrations- og kontorformål. Lokalplan 100 opretholdes, idet anvendelsesbestemmelsen i § 3.1 suppleres med en mulighed for anvendelse til teknisk anlæg: vandværk, og der indarbejdes supplerende bestemmelser vedr. byggeriets ydre fremtræden, de grønne omgivelser samt parkering (§§ 5, 8, 9).



Lokalplanerne i området. Det foreliggende Lokalplantillæg 100.1 er et tillæg til Lokalplan 100. Planområdet (sydlige del af matr.nr. 20n) er markeret med rødt.

## Sektorplanlægning

### Trafik

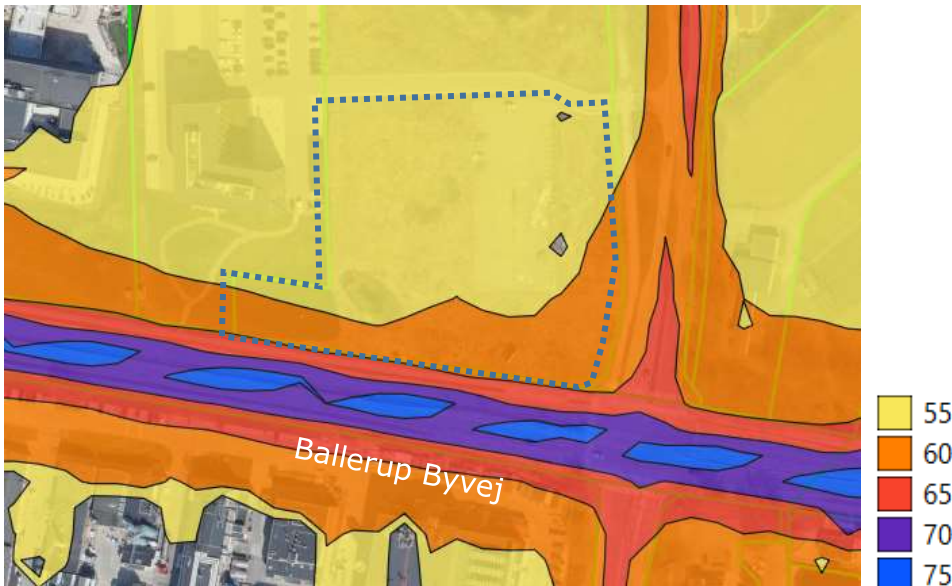
Lokalplanområdet vejbetjenes fra øst, fra Lautrupvang. Betjeningen af Lautrupgårdområdet er baseret på princippet om adskillelse af den kørende og gående trafik. Gennem området løber et system af dobbeltrettede stier for fodgængere og cyklister.

### Vejbyggelinjer

Der er pålagt en vejbyggelinje i en afstand af 50 meter fra vejkant langs Ballerup Byvej og 30-40 meter fra vejmidte langs Lautrupvang (nord/sydgående), jf. bilag 2.

### Støj

Lokalplanområdet er belastet af støj, især fra Ballerup Byvej. Ovennævnte vejbyggelinjer medfører imidlertid, at bebyggelsen ligger i en sådan afstand fra vejen, at støjbelastningen holder sig inden for de anbefalede grænseværdier.



Støj kortlægning 2017; vandværksgrunden er markeret med turkis signatur.

### Affald

Lokalplanområdet skal indrettes, så det overholder Ballerup Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

### Afløbsforhold/kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan 2017-2027 og er heri beliggende i kloakopland B23S, separat spildevandskloakeret, og B29R, separat regnvandskloakeret.

I spildevandsplanen er der fastsat en afløbskoefficient for området, som skal overholdes.

Driften af spildevandsledninger varetages af forsyningsselskabet Novafos, for så vidt angår Novafos' egne anlæg.

### Energiforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme.

### Vandforsyning

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

### Ledningsforhold i øvrigt

Der løber en distributionsledning i den sydlige del af området, langs med Ballerup Byvej. Ledningen ligger inden for vejbyggelinjen og er dermed beskyttet mod bebyggelse.



## Grundvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger således inden for områder med særlige drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder og indvindingsopland til en af Novafos' vandværker inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet.

Med den fremtidige anvendelse til vandværk (og derudover uændret anvendelse inden for lokalplanens øvrige delområder) forventes forureningsrisikoen at være lille. 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.

## Fortidsminder

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 findes mindre områder med jordforurening på vidensniveau 1 og 2 inden for Lokalplan 100's afgrænsning, men Kommunen har ikke kendskab til, at der skulle være jordforurening inden for det område, som dette lokalplantillæg omhandler, og hvor vandværket foreslås placeret.



Blå: jordforurening på vidensniveau 1. Rød: jordforurening på vidensniveau 2.

### Grønt Danmarkskort

Det område, som lokalplantillæg 100.1 omfatter, er udpeget til økologisk forbindelse i Grønt Danmarkskort, selvom grunden har været udlagt til erhvervsformål i årtier.

Der er knyttet et sæt retningslinjer til Grønt Danmarkskort, som regulerer, hvad der må ske inden for de fire udpegede områdetyper: Naturområder, potentiel natur, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. Læs mere om Grønt Danmarkskort og retningslinjerne her:

<https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/plan/27#/27119>

Særligt relevant i dette konkrete tilfælde er disse retningslinjer:

#### 10.2

*Eksisterende naturområder og eksisterende økologiske forbindelser skal sikres mod forhold, der kan forringe levevilkårene for de tilstedeværende dyre- og plantearter. Der skal tages hensyn til den enkelte områdetype.*

Lokalplanen stiller krav om at det kommende vandværks omgivelser skal anlægges som et varieret og naturnært landskabeligt område med fokus på at understøtte biodiversiteten, jf. bestemmelserne i det foreliggende lokalplantillæg 100.1.

Da områdets naturværdi i dag er meget ringe, vil dette forbedre forholdene og levevilkårene for dyr og planter.

## 10.6

*Der må ikke foretages ændringer, som overskærer de økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer forbindelsernes biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger.*

Den økologiske forbindelse vurderes at kunne opretholdes, selvom der etableres et vandværk på grunden. Denne vurdering baseres på, at anlægget og det tilhørende ankomst- og parkeringsareal for en stor dels vedkommende placeres på en del af grunden, som i dag er asfalteret, eller under terræn; at der allerede findes en adgangsvej i dag; og at vandværkets omgivelser som ovenfor nævnt skal anlægges som et naturnært landskabeligt område.



Økologisk forbindelse, Grønt Danmarkskort

### 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. Lokalplanområdet ligger godt 6 km fra nærmeste udpegning, som er Natura 2000 Habitat-udpegningen Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, hvorfor planens virkeliggørelse ikke vurderes at ville skade habitat-udpegningen.

### Naturbeskyttelseslovens § 3

Der findes en lille sø inden for det område, som dette lokalplantillæg omhandler. Søen er beskyttet i §3 Naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder, at tilstanden ikke må ændres uden dispensation fra myndigheden (Ballerup Kommune). Den bruges i dag til afledning af regnvand, og hvis der i forbindelse med udnyttelse af grunden skal tilledes mere vand som led i regnvandshåndteringen, skal der indhentes en tilslutnings-tilladelse fra spildevandsmyndigheden.



Vandhul

### 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, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

### **Miljøscreening**

i henhold til Bekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023 af 'Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter' skal der foretages en screening af alle lokalplaner med henblik på at afdække planens eventuelle indvirkning på miljøet.

Sammen med forslaget til Lokalplantillæg 100.1 og det tilhørende Kommuneplantillæg 21 er der derfor udarbejdet en miljøscreening.

Realiseringen af den vandværksbebyggelse, som lokalplan 100.1 giver mulighed for, vurderes ikke at kunne medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor vurderer Ballerup Kommune, at plantillægget ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, og Kommunen har på den baggrund besluttet ikke at udarbejde nogen miljøvurderingsrapport i forbindelse med lokalplanlægningen.

Det kan supplerende oplyses, at bygherren Novafos i april/maj 2023 har gennemført en miljøvurdering af den strukturplan, som ligger til grund for en række delprojekter, herunder nye vandværker (bl.a. dette på Lautrupvang), kildepladser og ledninger.

Derudover udfører myndigheden særskilt vurdering af, om der skal laves VVM, hver gang der ansøges om indvindingstilladelse, nyanlæg af ledninger og etablering af vandværker.

Dermed miljøvurderes de anlæg, som lokalplantillægget giver mulighed for, på alle relevante niveauer af processen frem mod etablering.

Miljøscreeningen godkendes og offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget, og i den forbindelse vil det blive annonceret som en afgørelse med fire ugers klagefrist.

## LOKALPLANTILLÆG NR. 100.1

- et tillæg med supplerende bestemmelser til Lokalplan 100 for et område mellem Ballerup Byvej og Lautrupvang (vedtaget 1998)

Alle de nye bestemmelser knytter sig til lokalplantillæggets afgrænsning, dvs. del af den i § 1 nævnte matrikel 20n, Ballerup By, Ballerup, jf. bilag 1. Derudover er Lokalplan 100 fortsat gældende.

*Rød tekst supplerer bestemmelserne i Lokalplan 100.*

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I medfør af Planloven (Lovbekendtgørelse nr. LBK nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser, som skal supplere bestemmelserne i Lokalplan 100 og give mulighed for opførelse af et vandværk:

### § 1. LOKALPLANTILLÆGGETS FORMÅL

Lokalplantillægget skal supplere formålene i den gældende Lokalplan 100 (§ 1). Det er således lokalplantillæggets formål at

**at** fastlægge anvendelsesbestemmelsen for Lokalplantillæggets område til teknisk anlæg: vandværk med tilhørende funktioner, i tillæg til administrations- og kontorformål svarende til det øvrige Lautrupgård-område,

**at** fastlægge bestemmelser vedr. den ydre fremtræden af kommende ny bebyggelse (vandværk).

**at** fastlægge bestemmelser der sikrer, at de dele af arealet, som ikke er bebygget, fremstår grønne og landskabelige med fokus på biodiversitet.

### § 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

**2.1.** Lokalplantillæggets område afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter den sydlige del af matrikel nr. 20 n, Ballerup by, Ballerup.

*Note: Planområdet består af en del af delområde C og en del af delområde B i Lokalplan 100, jf. bilag 4.*

**2.2.** - se Lokalplan 100.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

**3.1.** – se Lokalplan 100.



## FORSLAG

Derudover kan området anvendes til teknisk anlæg i form af vandværk med tilhørende faciliteter for driftspersonale samt supportfunktioner for vandværket.

**3.2 – 3.8** – se lokalplan 100.

### § 4. Udstykninger

Se lokalplan 100.

### § 5. Vej- og stiforhold

**5.1 – 7.5** – se lokalplan 100

#### Parkering

**5.8.** – se lokalplan 100

Til vandværk skal der anlægges minimum 10 parkeringspladser hvoraf mindst én skal være en handicapparkeringsplads.

Ved evt. fremtidig udvidelse af vandværket skal der etableres yderligere parkering: 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> nybyggeri.

**5.9 – 5.11** – se lokalplan 100.

### § 6. Tekniske anlæg

Se lokalplan 100.

### § 7. Bebyggelsens omfang og placering.

#### Planområde A

**7.1 – 7.4** – se lokalplan 100.

#### Planområde B

**7.5 – 7.8** – se lokalplan 100.

#### Planområde C

**7.9 – 7.12** – se lokalplan 100.

Vedr. etablering af vandværk inden for afgrænsningen af dette lokalplantillæg, se § 7.19.

## Fællesbestemmelser

**7.13 – 7.18** – se lokalplan 100.

Inden for afgrænsningen af Lokalplantillæg 100.1 gælder desuden følgende:

**7.19** En del af vandværkets installationer (rørgang og tanke) må etableres helt eller delvist under terræn, jf. illustration på bilag 3.

Som led i landskabsbehandlingen skal disse elementer i så fald overdækkes med jord, således at terrænet hæves ud mod Ballerup Byvej. Det hævede terræn skal udformes på en måde, så der gives mulighed for, at offentligheden kan komme til at kigge ind i vandværket, jf. illustration på bilag 4.

**7.20** Vandværksanlægget skal placeres inden for det på bilag 2 viste byggefelt (byggefelt som er udlagt i Lokalplan 100), dog således at:

- de dele af anlægget, som er over jorden, skal placeres inden for byggefelt og facadelinje, mens
- de dele af anlægget, som anlægges under jorden (rørgange) må overskride facadelinjen, men skal overholde vejbyggelinjen.

## § 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

**8.1 – 8.4** – se lokalplan 100.

**8.5** Inden for afgrænsningen af Lokalplantillæg 100.1 gælder desuden følgende:

- Facader skal udføres i tegl, skærmtegl og/eller træ samt glas. Alle teglfacader skal fremstå i en lys farveskala. Mod syd skal teglbygningen (filtersal) åbne sig mod omgivelserne med store, lavtsiddende vinduespartier, som giver mulighed for indkik i bygningen.

**Note:** formålet med de store glaspartier er at give offentligheden mulighed for at kigge ind i vandværket og understøtte læring.

Den lyse farveskala kan fx være nuancer af lys grå, beige, gul eller hvid.

Der stilles ingen krav vedr. farve på træfacader; her kan der enten arbejdes med tone-i-tone eller kontraster.

- Tagflader skal udføres som grønne tage, evt. i kombination med solceller. Solceller skal være antirefleksbehandlede.
- Der må ikke anvendes kobber eller zink i byggeriet.

**Note:** der må ikke udledes kobber og zink med regnvand til recipient.

## § 9. UBEBYGGEDE AREALER

**9.1 – 9.2** – se lokalplan 100.

## FORSLAG

### 9.3 - se lokalplan 100.

Det er tilladt uden videre at terrænregulere +/- 1 meter. Terrænenheder derudover kræver forudgående godkendelse af Ballerup Kommune.

### 9.4 - 9.10 – se lokalplan 100.

### 9.11 – se lokalplan 100.

Ved anlæg af vandværk må beplantningsbæltet mod nord og øst udelades. Til gengæld skal alt ubebygget areal (excl. vej- og parkeringsarealer), som er omfattet af Lokalplantillæg 100.1, beplantes og evt. terrænbearbejdes med henblik på at opnå et grønt og naturnært landskabeligt præg, jf. § 1 og § 9.17 samt principperne i bilag 4.

*Note: det naturnære landskab skal understøtte arealets funktion som økologisk forbindelse, jf. udpegningen i Grønt Danmarkskort.*

### 9.12 – 9.16 – se lokalplan 100.

### 9.17 Inden for afgrænsningen af Lokalplantillæg 100.1 skal der i forbindelse med vandværket foretages en bearbejdning og beplantning af arealet med henblik på at understøtte biodiversitet og give et grønt og landskabeligt indtryk, jf. bilag 4 samt note til § 9.11.

Vandværkets omgivelser skal rumme stiforløb, der kan supplere/indgå i det eksisterende stinet og bidrage med rekreative muligheder som en naturlig del af områdets grønne udtryk.

*Note: de rekreative muligheder må ikke kræve, at der etableres egentlige strukturer eller bebyggelse. Området skal samlet set fremstå grønt og landskabeligt med naturpræg.*

### 9.18 Det eksisterende vandhul sydvest for byggefeltet skal opretholdes.

*Note: Søen er beskyttet i §3 Naturbeskyttelsesloven, hvilket betyder, at tilstanden ikke må ændres uden dispensation fra myndigheden (Ballerup Kommune). Den bruges i dag til afledning af regnvand, evt. yderligere tilledning kræver tilslutningstilladelse fra spildevandsmyndigheden.*

## § 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

### 10.1 Der skal være etableret parkering i henhold til norm i § 5.8.

## § 11. FORHOLD TIL NUGÆLDENDE LOKALPLAN

### 11.1. Den nugældende Lokalplan 100 for et område mellem Ballerup Byvej og Lautrupvang (vedtaget januar 1998) opretholdes ved vedtagelsen af dette lokalplantillæg, idet dog lokalplantillæggets planområde fremover tillige vil være omfattet af de supplerende bestemmelser i det foreliggende lokalplantillæg 100.1.

## § 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

### 12.1 Midlertidige retsvirkninger

I perioden fra planforslagets 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.

### 12.2 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.

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

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

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

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

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

Forslag til Lokalplantillæg 100.1 således vedtaget af Ballerups Kommunalbestyrelse den 28. august 2023 med henblik på at blive sendt i offentlig høring.

Jesper Würtzen  
borgmester

/



Elisabeth Gadegaard Wolstrup  
direktør





## BILAG 1

### Lokalplanafgrænsning

-  Eksist. Lokalplan 100
-  Lokalplantillæg 100.1



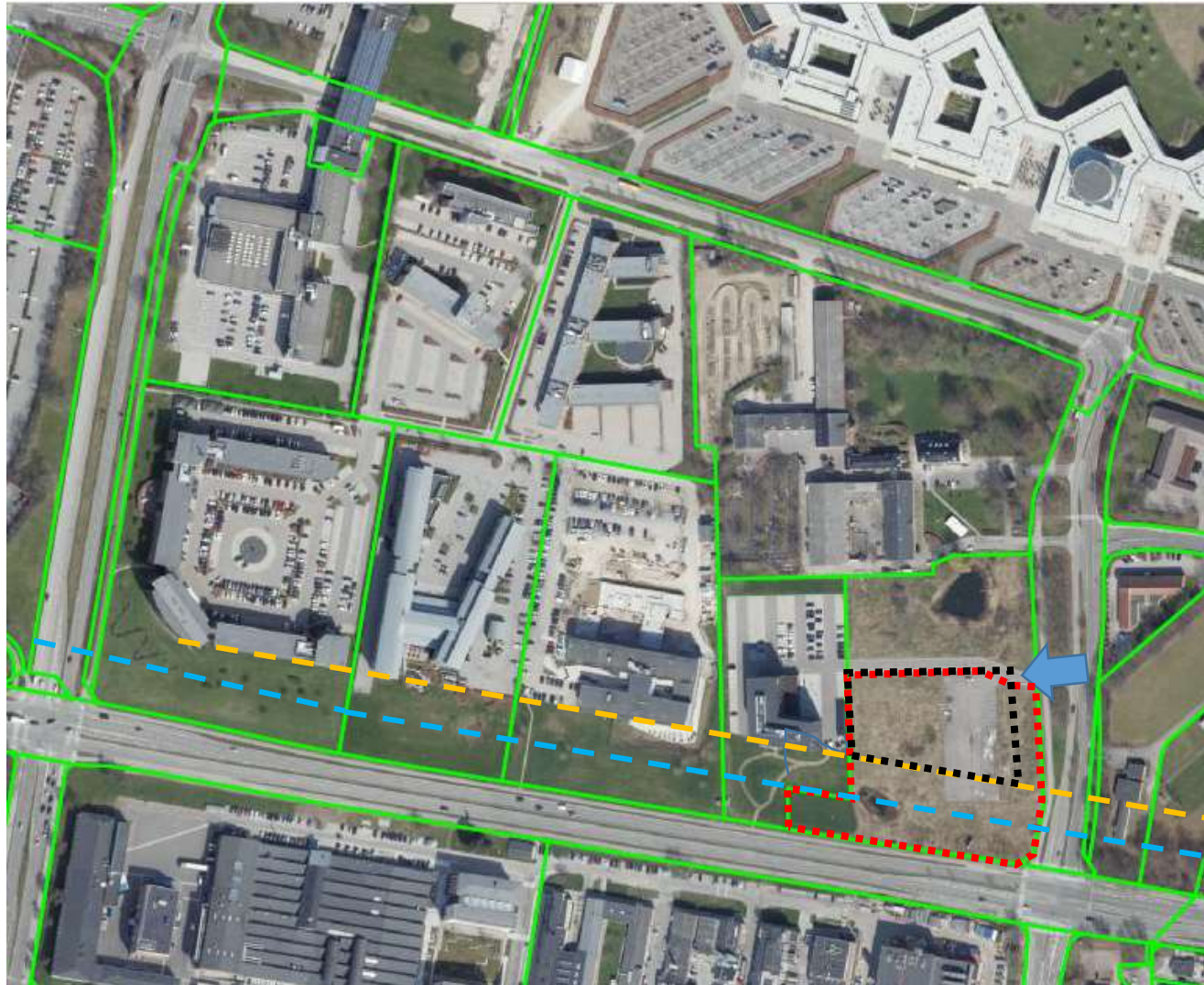
### Lokalplantillæg 100.1

FORSLAG - august 2023



## BILAG 2

### Vejadgang, byggelinjer og byggefelt



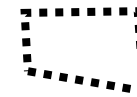
Vejadgang



Vejbyggelinje, jf.  
Lokalplan 100



Facadelinje, jf.  
Lokalplan 100



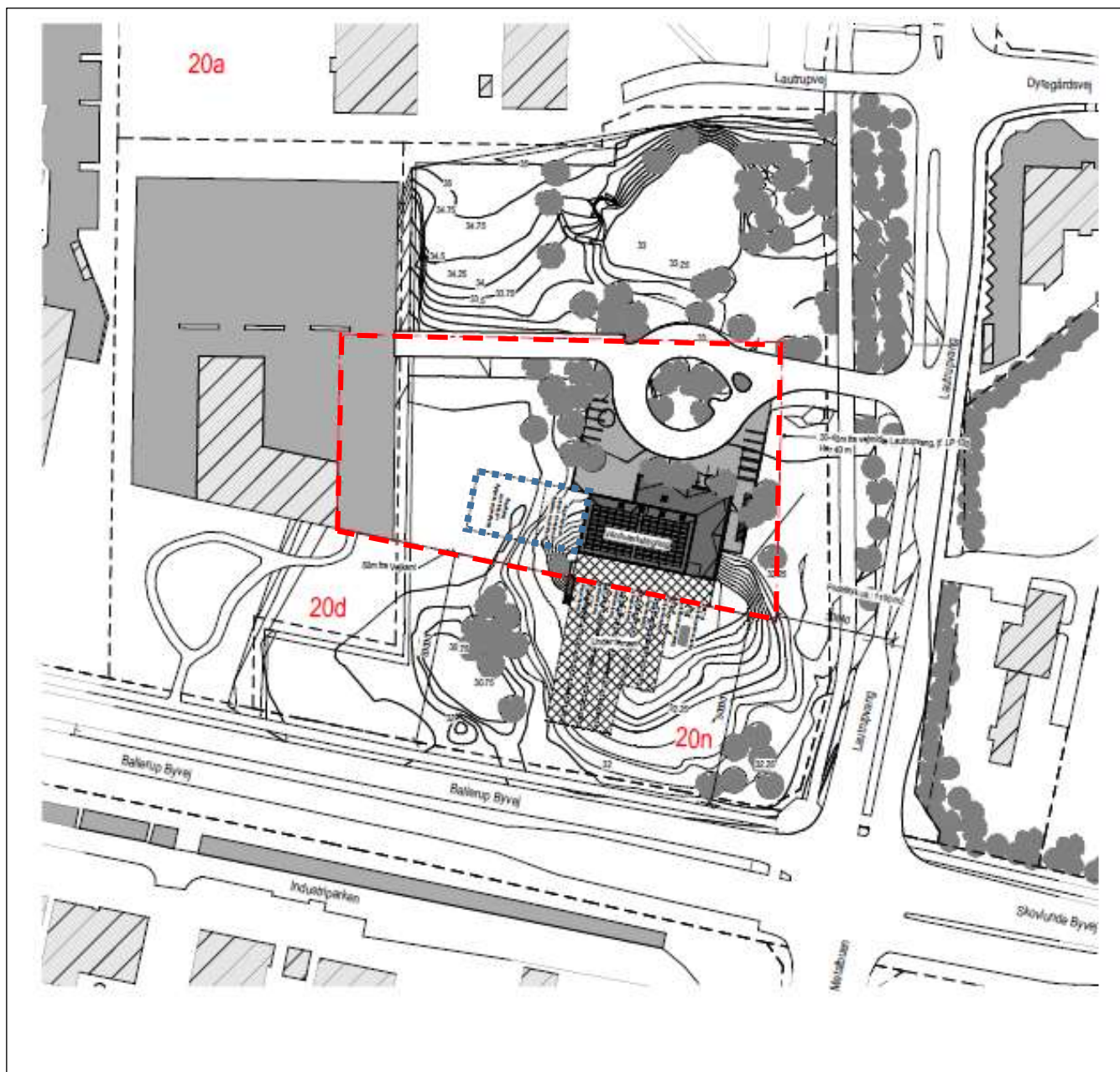
Byggefelt, jf Lokalplan  
100



BALLERUP  
KOMMUNE










**Lokalplantillæg 100.1**

FORSLAG - august 2023



### BILAG 3

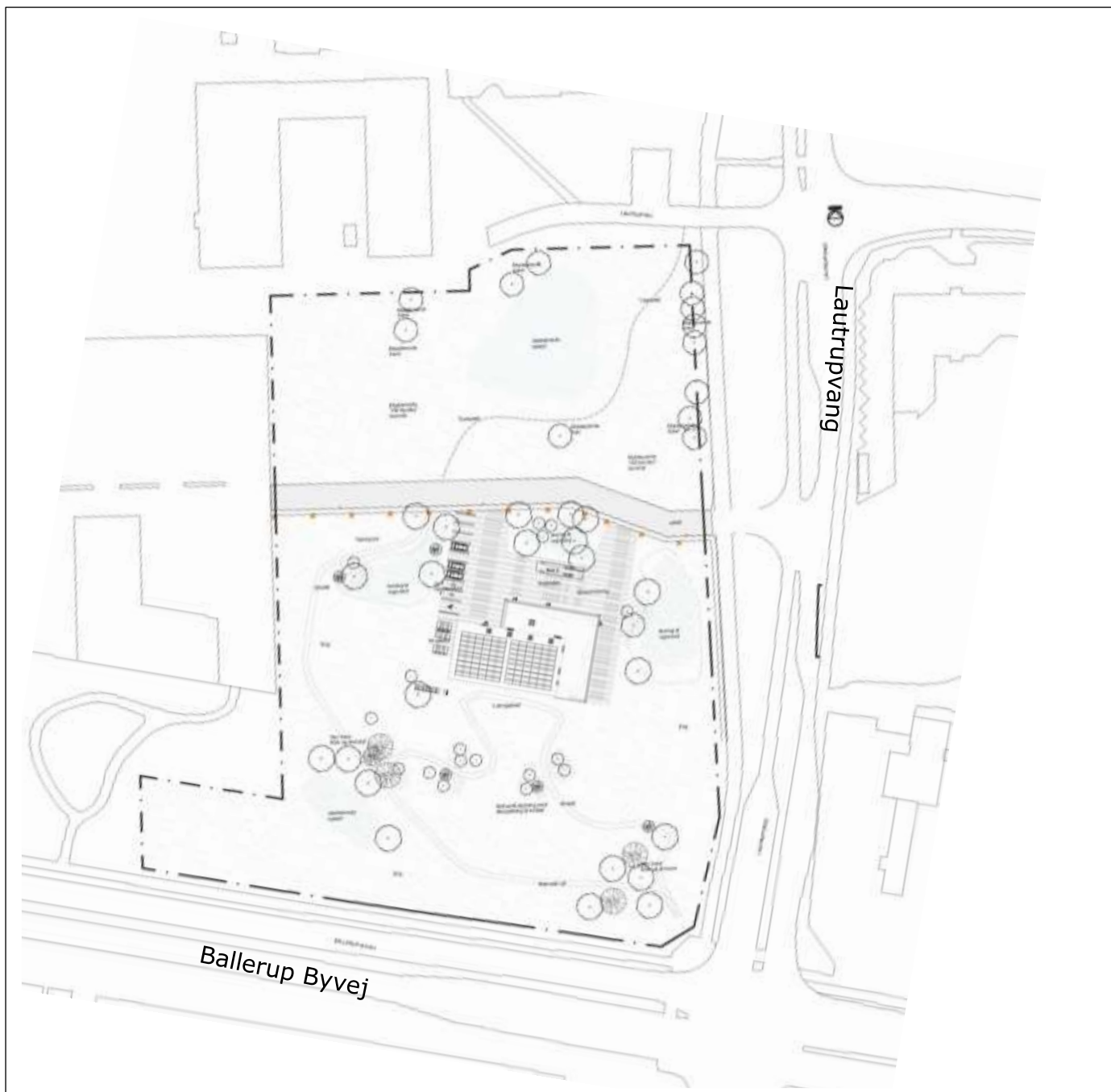
#### Situationsplan (målsat)

-  Byggefelt, jf. Lokalplan 100
-  Exist. bygning
-  Parkeringsplads
-  Evt. udvidelse af vandværk
-  Matrikelskel
-  Byggelinje 25 m fra vejmidte
-  Byggefelt
-  Adgang
-  Nedgravet anlæg (tanke)



**Lokalplantillæg 100.1**  
 FORSLAG - august 2023





## BILAG 4a

Landskabsplan (principliel)



**Lokalplantillæg 100.1**  
FORSLAG - august 2023



### **Stiforløb**

Fra veikrydset bevæger en rekreativ sti sig gennem området - hen over bakken, forbi de højtstående vinduer på sydfacaden, videre gennem landskabet, forbi de to søer, forbundet til og videre mod nord.

### **Beplantning**

Arealet vil fortsat være med naturgræs, hvor enkelte områder er slået, så det er muligt at gøre ophold f.eks. ved søerne.

Træer og buske består af en varieret artssammensætning, der giver forskellige oplevelser hen over sæsonen som blomstring, bærsætning og høstkolorit. Ligeledes er indplantet enkelte stedsegrønne arter.

Langs stien er beplantningen koncentreret som lunde blandt andet ved søen for derved at fremme oplevelsen af 'rum og sted'.

Træer og bundbeplantning centralt i vendepladsens lavning består af fugtigtålede træer, buske og bunddække. Ved valg af arter er der lagt vægt på dels at sikre mangfoldighed dels at sikre levesteder og ressourcer som nektar, frugt og bær til byens dyr.

Træer som rødæl, fligetbladet birk, kirsebær, skovfyr, ask og eg.

Buske som benved, surbær, ene, japansk rose og vildæble.

Bunddækkende planter som mjøddurt, iris og græsser.

Ligeledes etableres områder med forårsløg (blomsterløg).

### **Afvanding**

Der er sikret fald væk fra bygningen, så nedsivning omkring bygningsfacader undgås. Regnvand opsamles i et regnbed centralt på vendepladsen. Her kan dannes midlertidige vandspejl som reguleres med overløb. Skråninger er asymmetriske og varierede således at der er steder med mere stejle kanter samt steder med mere flade skråninger til gavn for et varieret plante- og dyreliv.

Langs vejstrækningen mod nabomatriklen etableres en grøft på sydlig side.

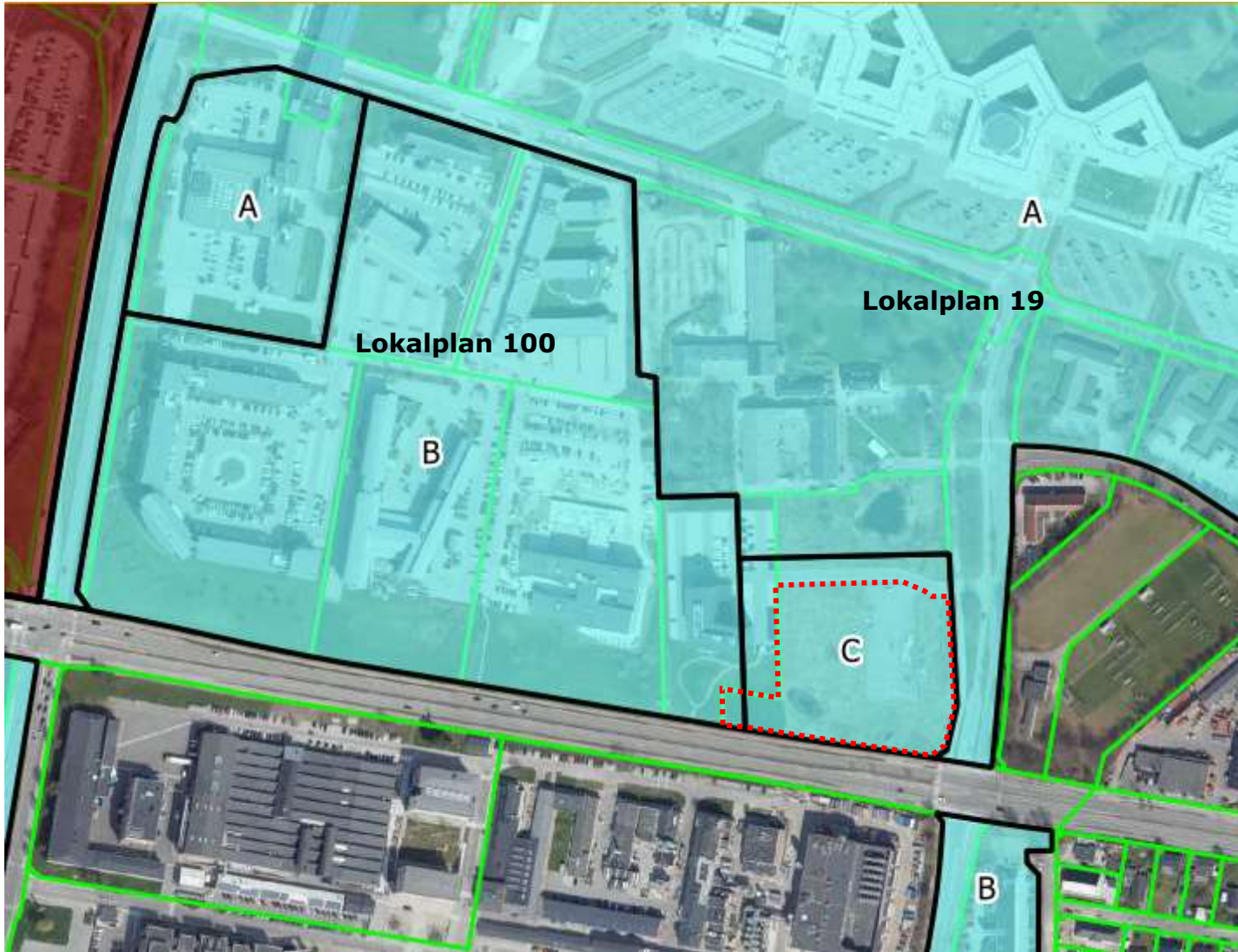
## **BILAG 4b**

### **Landskabsplan (beskrivelse)**




### **Lokalplantillæg 100.1**

FORSLAG - august 2023




## BILAG 5

### Lokalplantillæggets areal i relation til delområder i Lokalplan 100

 Lokalplan 100 afgrænsning og delområder

 Delområde i Lokalplan 100

 Afgrænsning af Lokalplantillæg 100.1



**Lokalplantillæg 100.1**  
FORSLAG - august 2023