

## Redegørelse til Lokalplan 210 for en rækkehusbebyggelse på Gl. Rådhusvej



Lokalplanens område markeret med gult; kortet viser den tætte sammenhæng med bymidten

### LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplan 210 er udarbejdet med det formål at give mulighed for opførelse af en lille rækkehusbebyggelse på to matrikler på Gl. Rådhusvej, tæt på Ballerup Bymidte.

På de to grunde findes i dag boliger i form af villaer, men grundejer ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse og i stedet opføre 10 rækkehuse, som skal støde op til en tilsvarende eksisterende rækkehusbebyggelse på nabogrunden mod vest.

Den fortætning i området, som rækkehusprojektet vil medføre, falder godt i tråd med den byudvikling, som foregår i bymidten i disse år. Helt generelt er fortætning i og tæt på bymidten ønskværdig, både i et bæredygtighedsperspektiv, i forhold til at understøtte bylivet - og i forhold til hvordan byens arealer anvendes.

Boliger tæt på offentlig transport og indkøbsmuligheder kan være med til at nedsætte behovet for at køre i bil. Det betyder mindre trafik i byen, mindre trafikstøj og mindre behov for parkeringsarealer. Det er alt sammen noget, der bidrager positivt, når det gælder om at opnå en rar bymidte at opholde sig i, og reducere den miljømæssige belastning fra biltrafikken.

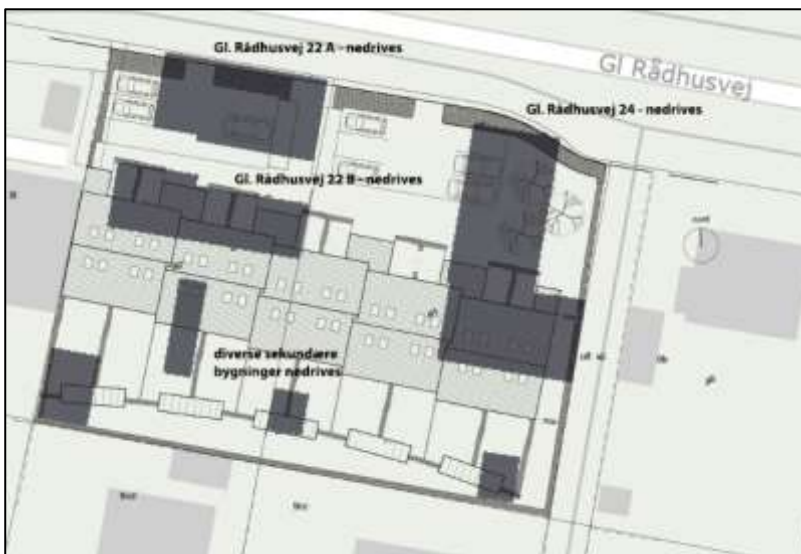
Det har desuden en positive effekt på bylivet, når folk færdes i gaderne og på pladserne frem for blot at parkere bilen på bagsiden af butikken, købe ind og køre væk igen. Jo flere

der bor i bymidten – og bruger den - desto flere er der til at give liv i gaden og understøtte det lokale handels- og kulturliv.

På den baggrund har Ballerup Kommune udarbejdet det foreliggende forslag til en lokalplan for at give mulighed for rækkehusbebyggelse på Gl. Rådhusvej 22-24.



Situationsplan



Nedrivningsplan

## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en rækkehusbebyggelse på ca. 1.070 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen må opføres i max 2 etager med sadeltag med 25 graders hældning. Den maksimale bygningshøjde til bygningens højeste punkt må ikke overstige 8,5 meter.

På boligbygninger skal facaderne fremstå i teglrød tegl, evt. kombineret med felter af træ, og taget skal være beklædt med teglrøde tegl eller fremstå som grønt tag/vegetationstag, fx med sedum.

Sekundære bygninger (skure mv.) skal have sorte facader i træ, og tage med sadeltag (max

20 graders hældning) eller ensidig hældning. Tagene skal udføres som vegetationstage (fx sedum).

Rækkehusene må sammenbygges med eller støde op til den nuværende rækkehuse på Gl. Rådhusvej 16-18.

Der stilles krav om vinduer i alle fritliggende facader, dvs. facader som vender ud mod omgivelserne, men ikke i gavl mod nabo-rækkehusene.

Parkering skal ske på egen grund med indkørsel fra Gl. Rådhusvej. Parkeringsnormen er fastlagt til 1 bil-parkeringsplads og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Cykelparkering må enten placeres på fællesarealer, evt. i fælles cykelskur, eller i tilknytning til de enkelte rækkehuse.

Hegning mod omgivelserne må kun ske i form af levende hegn/hæk.

## **FORHOLDET TIL ØVRIG PLANLÆGNING**

### **Fingerplanen**

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

Det er et bærende princip i Fingerplanen at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner. De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her.

Lokalplanområdet på Gl. Rådhusvej, hvor rækkehusbebyggelsen ønskes placeret, er beliggende inden for det stationsnære område, idet det ligger ca. 350 meter fra Ballerup 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.



Kommuneplanens rammeområder - Lokalplanområdet vist med gul stipling

Den foreslåede rækkebebyggelse hører under rammeområde 3.B11 i Kommuneplan 2020, men er ikke i overensstemmelse hermed. I kommuneplanen er bebyggelsesprocenten for rammeområdet sat til 30 for boliger (enfamiliehuse/villaer), og det maksimale etageantal er 1½. Ikke desto mindre findes der i dag på nabogrundene mod vest en rækkehusbebyggelse, som både i forhold til etageantal (2 etager) og bebyggelsesprocent (55 procent<sup>1</sup>) svarer til den foreslåede bebyggelse, som lokalplanen skal give mulighed for. Den øgede bebyggelsesmulighed er således ikke fremmed inden for rammeområdet.

For at sikre et retvisende plangrundlag, ledsages lokalplanen af et kommuneplantillæg, som opjusterer bestemmelserne for rammeområde 3.B11. Dermed bliver det fremover muligt at opføre tæt-lav bebyggelse inden for rammeområdet. Det bliver desuden muligt at opføre tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) i 2 plan, i stedet for 1½, og med en bebyggelsesprocent på max 55.

Kommuneplantillægget har derudover også til formål at ændre kommuneplanens generelle rammebestemmelse for haveboligområder, således at kravet til grundstørrelsen for grunde til rækkehuse ændres fra den nuværende minimumsstørrelse på 5.000 m<sup>2</sup> til 2.000 m<sup>2</sup>.

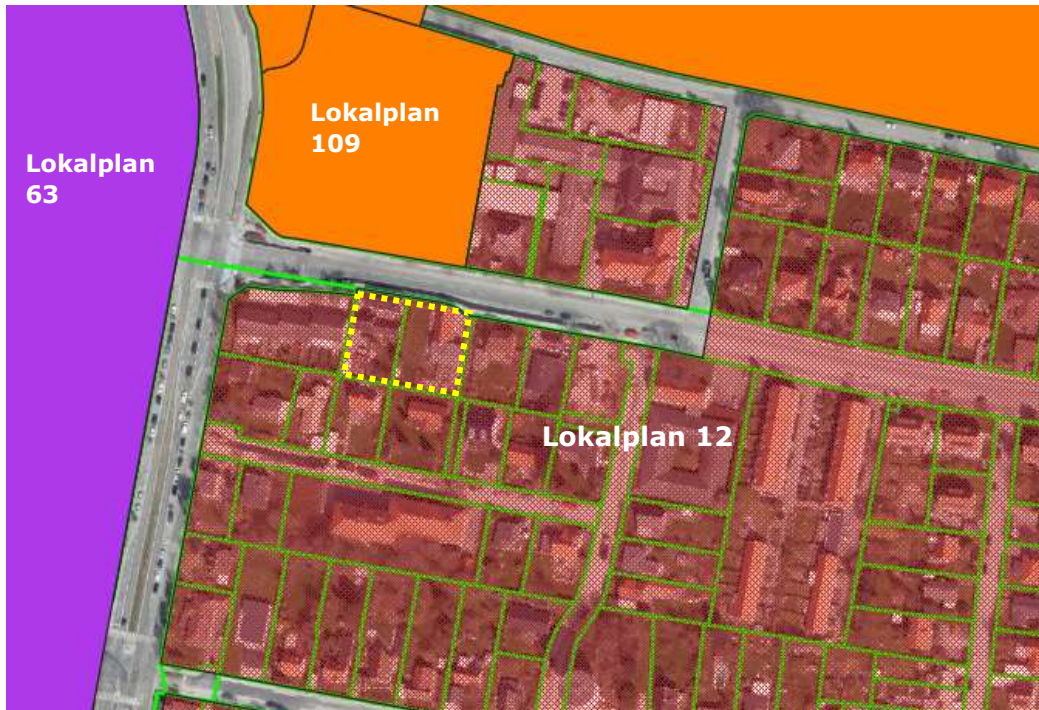
### Lokalplaner

Området, som den nye lokalplan omhandler, hører i dag under Lokalplan nr. 12 - Eksisterede boligområde ved Lindealle i Ballerup.

Lokalplan 12 giver kun mulighed for at opføre boligbebyggelse i op til 1½ etage og med en max bebyggelsesprocent for rækkehuse på 30.

<sup>1</sup> Baseret på oplysninger i BBR. Det kan yderligere tilføjes, at ejendommen Gl. Rådhusvej 34 har en bebyggelsesprocent på 61 (iht. BBR).

Det er baggrunden for udarbejdelsen af det foreliggende forslag til Lokalplan 210, som ved den endelige vedtagelse vil erstatte og afløse lokalplan 12 for det areal (Gl. Rådhusvej 22 og 24), som den nye lokalplan omhandler.



Lokalplaner i området; forslag til Lokalplan 210 vist med blå signatur

## Sektorplanlægning

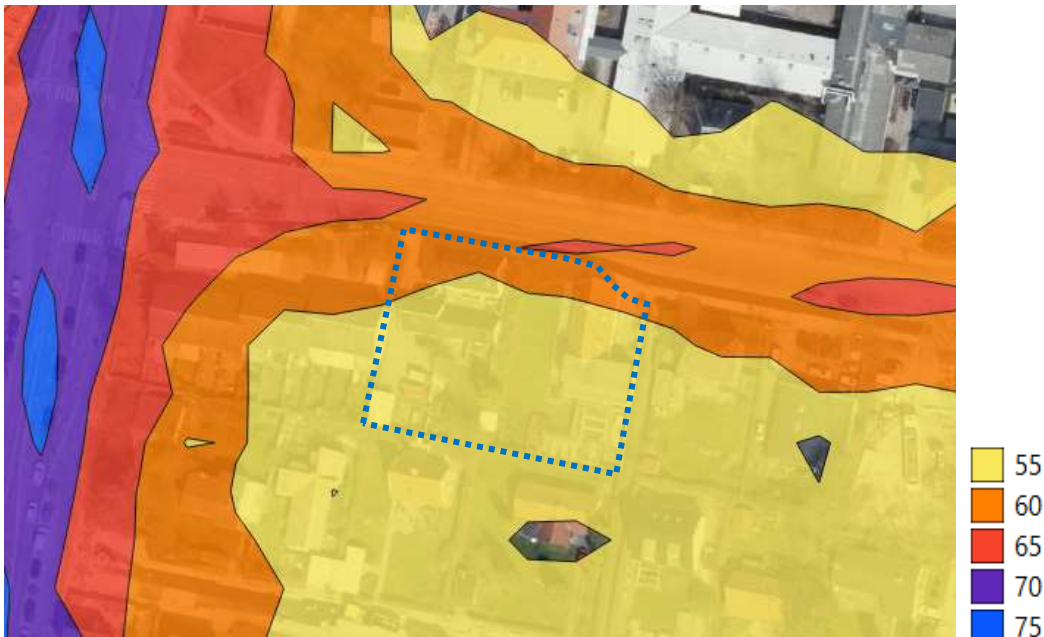
### Trafik

Lokalplanområdet er en del af et boligområde med villaer og tæt-lav bebyggelse, som afgrænses af Hold-an Vej mod vest, Ring 4 mod øst, Ballerup Byvej mod nord og S-banen mod syd. Hele området trafikbetjenes fra Hold-an Vej via Gl. Rådhusvej, som er lukket for gennemkørsel mod øst.

Den foreslåede rækkehusbebyggelse forventes ikke at have nogen trafikale konsekvenser for området; dels ligger det i starten af Gl. Rådhusvej og medfører dermed ikke gennemkørsel af området, dels er der allerede i dag boliger på arealet, og den forøgede trafikmængde for de 10 planlagte rækkehuse vil derfor være marginal.

### Støj

På den nordlige del af lokalplanarealet, hvor der skal etableres parkering, er støjbelastningen iht. støjkortlægningen fra 2017 på 60 Lden. Længere inde på grunden, hvor bebyggelsen og for- og baghaver skal ligge, er støjbelastningen 55, hvilket er under den vejledende grænseværdi på 58 Lden på friarealer. Der er dermed ingen støjproblemer inden for lokalplanområdet.



Støj kortlægning 2017, lokalplanområdet er markeret med blå 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. 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.

### Jordforurening

Der er ikke registreret nogen forurening på de to grunde, som lokalplanen omhandler. Dog er al jord i byzone som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet. Al flytning af overskudsjord fra området skal således anmeldes til kommunen.

### 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.

På baggrund af en besigtigelse af beplantning og bygninger inden for lokalplanområdet vurderes det, at der ikke er nogen yngle- eller rasteplasser for flagermus.

Ved nedrivning af eksisterende bebyggelse påhviler det bygherren at sikre, at der ikke er Bilag IV-arter, som kan blive påvirket.

### **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 ca. 2,4 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.

### **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.

### **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 Lokalplan 210 og det tilhørende Kommuneplantillæg 26 er der derfor udarbejdet en miljøscreening.

Da der i forvejen er boligbebyggelse på de arealer, som lokalplanen omhandler, vurderes realiseringen af den mindre rækkehusbebyggelse på 10 boliger, som Lokalplan 210 giver mulighed for, ikke at kunne medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor konkluderer Ballerup Kommune, at planerne ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, og Kommunen har på den baggrund besluttet ikke at udarbejde nogen miljøvurderingsrapport i forbindelse med lokalplanlægningen.

Miljøscreeningen blev godkendt og offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget, og annonceret som en afgørelse med fire ugers klagefrist, ledsaget af en klagevejledning.

Der er ikke indgivet nogen klager.

## Offentlig høring

Forslaget til Lokalplan 210 og det tilhørende kommuneplantillæg 26 var udsendt i offentlig høring i perioden 5. december 2023 – 7. februar 2024. Det blev afholdt et borgermøde om planforslagene den 18. januar 2024.

Ved høringsfristens udløb var der modtaget ét høringssvar fra nabobebyggelse. Høringssvaret indeholder dels kommentarer vedr. bygnings- og nabo/matrikelmæssige forhold, som ikke påvirker lokalplanens bestemmelser; dels foreslås byggefeltet flyttet 2 meter mod øst, hvilket ville være problematisk i forhold til naboskel, og i øvrigt kræve en ny lokalplan.

Lokalplanen er derfor vedtaget uden ændringer i forhold til planforslaget.

I Kommuneplantillægget er der foretaget enkelte administrative konsekvensrettelser, som ved en fejl ikke var kommet med i forslaget, men ingen ændringer med indflydelse på byggemulighederne i området.



## Om lokalplanlægning

### Hvad er en lokalplan?

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

### Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning. Landsplanlægningen og de regionale udviklingsplaner fastlægger retningslinjerne for kommuneplanerne og kommuneplanen fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne.

#### Planhierakiet



*Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning*

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

### Lokalplanen består af

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

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

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

### Hvornår laves en lokalplan?

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

### **Lokalplanforslaget**

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

### **Den endelige lokalplan**

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

### **Retsvirkninger**

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

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I medfør af Planloven (Lovbekendtgørelse nr. LBK nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 definerede lokalplanområde:

#### § 1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

**at** fastlægge bestemmelser for en mindre rækkehusbebyggelse på Gl. Rådhusvej 22-24.

**at** fastlægge bestemmelser om trafikale forhold: tilkørselsforhold og parkering.

**at** fastlægge bestemmelser om hegning og beplantning.

#### § 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 9g og 9h, Ballerup By, Ballerup, jf. kortbilag 1.

2.2 Området ligger i byzone.

#### § 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse).

#### § 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanområdet må der udstykkes til individuelle rækkehusparceller og fælles friarealer efter de principper, som fremgår af bilag 5.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Tilkørsel til området skal ske fra Gl. Rådhusvej via to indkørsler til to private p-arealer. Se også § 8.

Parkeringsarealerne skal afgrænses på en måde, så bilerne ikke kan komme til at køre ind over friarealer, fortov eller lignende. Afgrænsningen skal ske i form af beplantning eller lavt, fast hegn i max 0,8 meters højde, som skal fremstå beplantet/begrønnet.

## Lokalplan 210 – rækkehuse på Gl. Rådhusvej

5.2 Der skal anlægges parkering efter følgende normer:

- 1 bilparkeringsplads pr. bolig
- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Bilparkering skal anlægges langs Gl. Rådhusvej, i princippet som vist på bilag 2, med ud- og indkørsel fra Gl. Rådhusvej.

Cykelparkering må enten placeres på fællesarealer, evt. i fælles cykelskur, eller i tilknytning til de enkelte rækkehuse.

### § 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 55.

6.2 Al ny bebyggelse til boligformål skal placeres inden for det byggefelt, som fremgår af bilag 2.

Cykelskure, depoter og lignende sekundære bygninger må placeres uden for byggefeltet.

6.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

6.4 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter målt fra godkendt terræn.

6.5 Ny bebyggelse må sammenbygges med eksisterende nabobebyggelse i skel.

6.6 Tekniske anlæg skal indarbejdes i bebyggelsen eller skjules i beplantning.

### § 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

7.1 Boligbebyggelsens facader skal fremstå i teglrødt teglmateriale, evt. suppleret med partier i træ.

Sekundære bygninger (skure, depoter o.lign.) skal fremstå med sorte facader i træ.

7.2 Boligbebyggelsens tage skal udføres som sadeltag med en hældning på 25 grader.

**Note:** taghældningen er den samme som på den eksisterende naborækkehusbebyggelse mod vest, som den nye bebyggelse skal støde op til.

Tagbeklædningen på boligerne skal være teglrødt teglmateriale eller grønt tag (vegetationstag, fx sedum).

Der skal etableres vegetationstag (fx sedum) på tilbygninger og lignende, hvor taghældningen tillader det.

## Lokalplan 210 – rækkehuse på Gl. Rådhusvej

Tage på fritstående sekundære bygninger må udføres som saddeltag med lav hældning på max 20 grader eller som tag med ensidigt fald. Disse tage skal udføres som vegetationstag med beklædning af fx sedum.

- 7.3 Der må etableres solceller på tagfladerne.  
Solcellerne skal fremstå som en integreret del af tagfladen.  
Solceller skal være refleksbehandlede for at undgå blændingsgener i omgivelserne, og de skal etableres som en integreret del af tagfladen.
- 7.4 Der skal være vinduer i alle fritliggende facader, herunder min. ét vindue med brystningshøjde på max 1,5 m i bebyggelsens gavl mod øst.

**Note:** bestemmelsen om vinduer i alle gavle har et kriminalpræventivt formål og skal bidrage til at sikre naturlig 'overvågning' af den eksisterende sti øst for den kommende rækkehusbebyggelse.

Der er ikke krav om vindue i gavlen mod vest, som støder op til eller sammenbygges med nabobebyggelsen.

### § 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Hegning mod omgivelserne – både gade/sti og naboparceller - skal ske i form af levende hegn/hæk.

Ved udkørslerne til Gl. Rådhusvej skal beplantningen etableres under hensyntagen til oversigtsforholdene ved ind- og udkørsel (jf. gældende Vejregler).

Hegnsbeplanter langs skel skal placeres min. 40 cm bag skellet.  
Der må suppleres med trådhegn bag hækken på egen grund.

**Note:** bestemmelsen om placering af hækplanter har til formål at sikre, at hækken ikke vokser ud over fortov eller sti.

- 8.2 Befæstede arealer skal holdes på et minimum: kun private terrasser, indkørsler og gangstier som fører frem til de individuelle hoveddøre i bebyggelsen må udføres som fast belægning.

Parkeringsarealer skal udføres med permeabel belægning (armeret græs, drænasfalt eller lign.).

**Note:** befæstelsesgraden har betydning for nedsivning af regnvand. Iht Ballerup Kommunes spildevandsplan ligger den maksimale tilladte befæstelsesgrad for kæde- og rækkehuse på 0,3 – 0,4. Det betyder, at max 40 % af arealet må være bebygget eller befæstet med fast belægning, og min. 60 % skal være grønt/uden belægning.

- 8.3 Terræn må reguleres med +/- 0,5 meter. Regulering derudover kræver forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

Terrænregulering skal ske min. 1 meter fra naboskel; afvigelse fra denne bestemmelse

## Lokalplan 210 – rækkehuse på Gl. Rådhusvej

kan kun ske ud fra en konkret vurdering og med forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

**Note:** bestemmelsen om at holde terrænregulering i en meters afstand fra naboskel har til formål at forhindre, at regnvand løber ind til naboen.

### § 9 BEVARING

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om bevaring.

### § 10 MILJØ

10.1 Der skal afsættes og indrettes areal til affaldssortering i henhold til Kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ.

### § 11 GRUNDEJERFORENING

11.1 Grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en fælles grundejerforening. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vej- og parkeringsarealer, ledningsanlæg, fællesarealer etc.

### § 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering i henhold til lokalplanens § 5.2.

12.2 Der skal oprettes en fælles grundejerforening for lokalplanområdet, hvortil der er medlemspligt, jf. § 11.

### § 13 AFLYSNING AF LOKALPLAN

13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan nr. 210 ophæves Lokalplan nr. 12 for et eksisterende boligområde ved Linde Allé (vedtaget april 1980) for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan nr. 210.

### § 14 RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 18. marts 2024.

Jesper Würtzen  
borgmester

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup  
direktør



## BILAG 1

### Lokalplanens afgrænsning



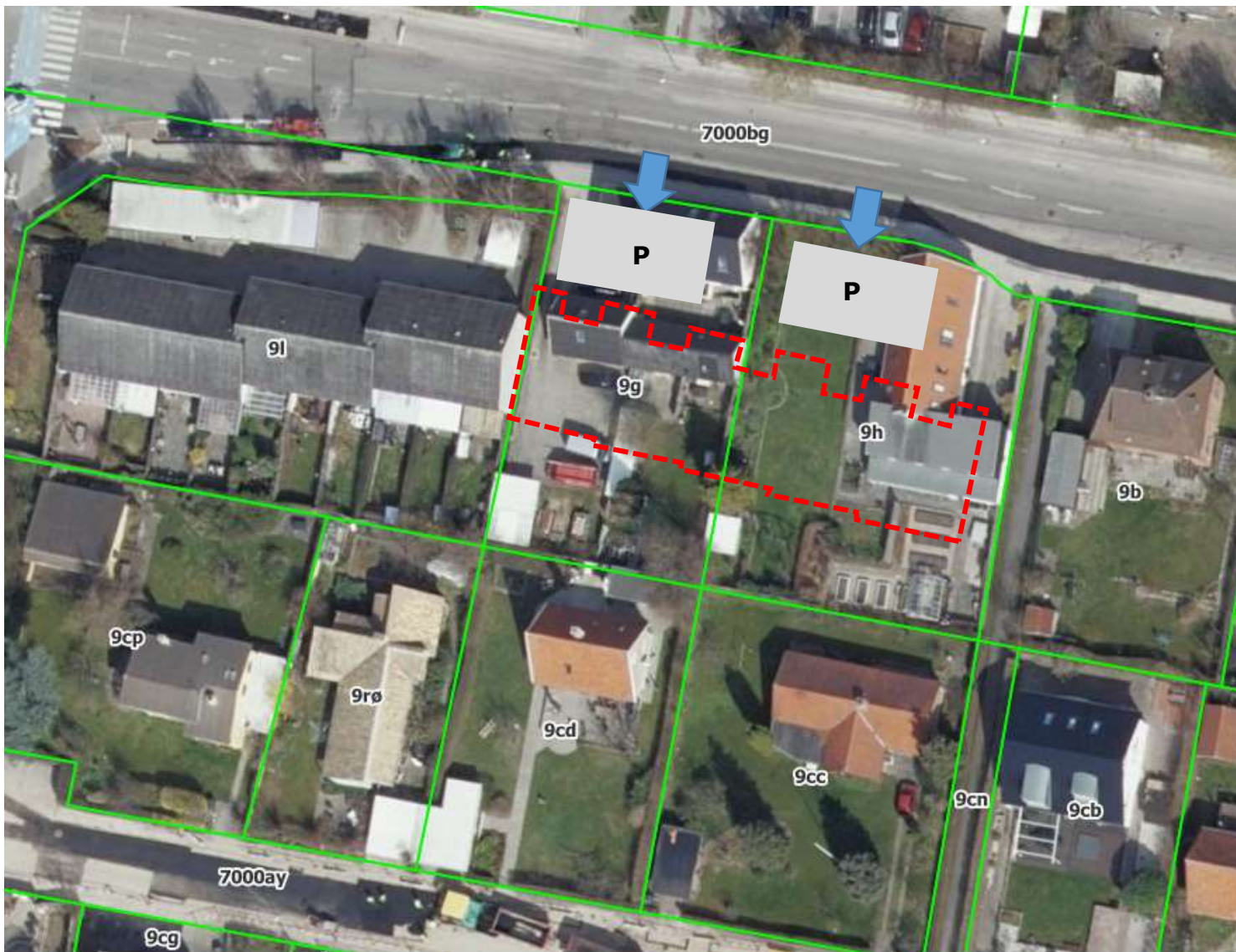
Lokalplan 210



BALLERUP  
KOMMUNE

**Lokalplan 210**  
marts 2024





## BILAG 2

### Vejadgang, parkering og byggefelt



Vejadgang



Parkeringsareal



Byggefelt

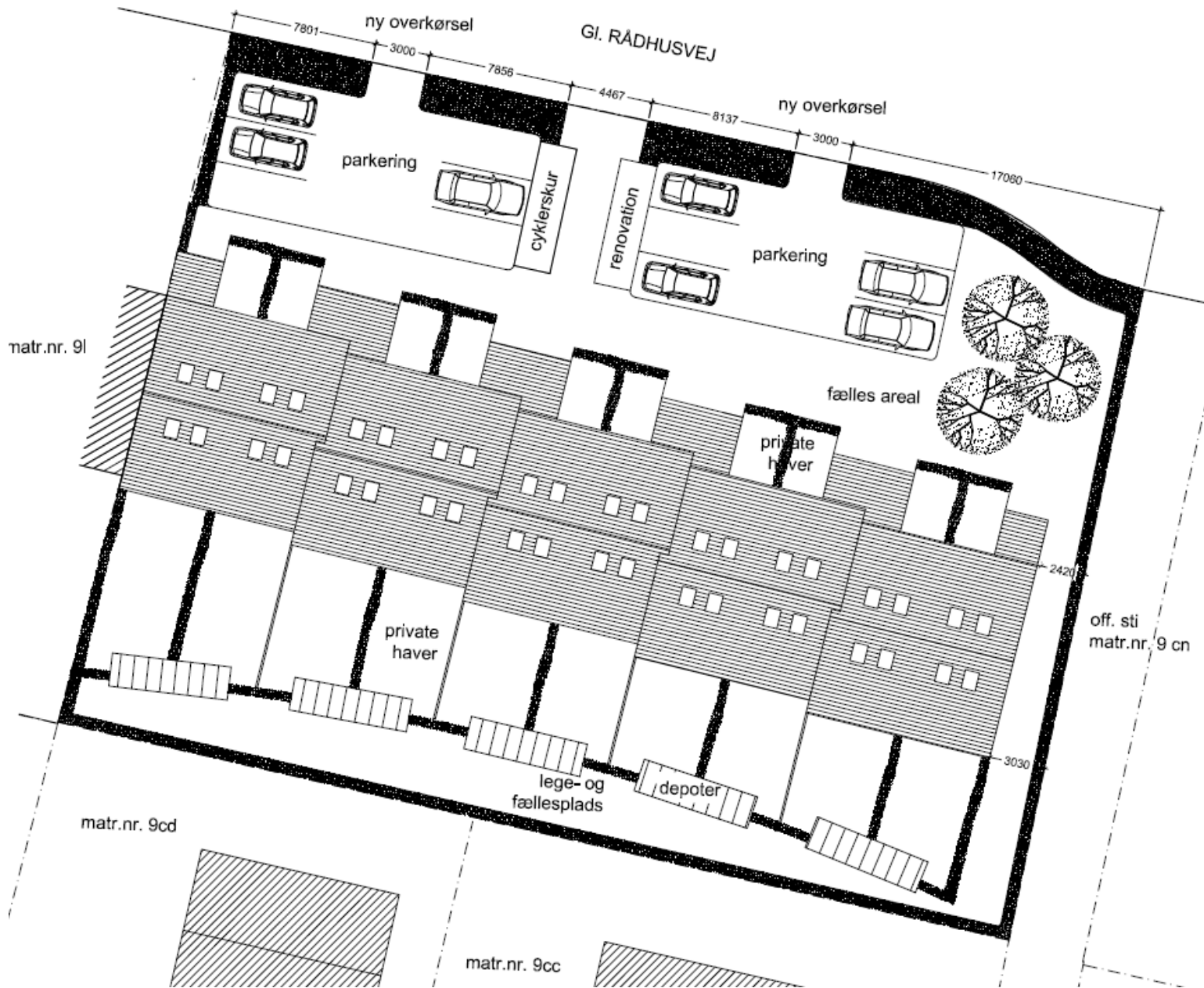


BALLERUP  
KOMMUNE

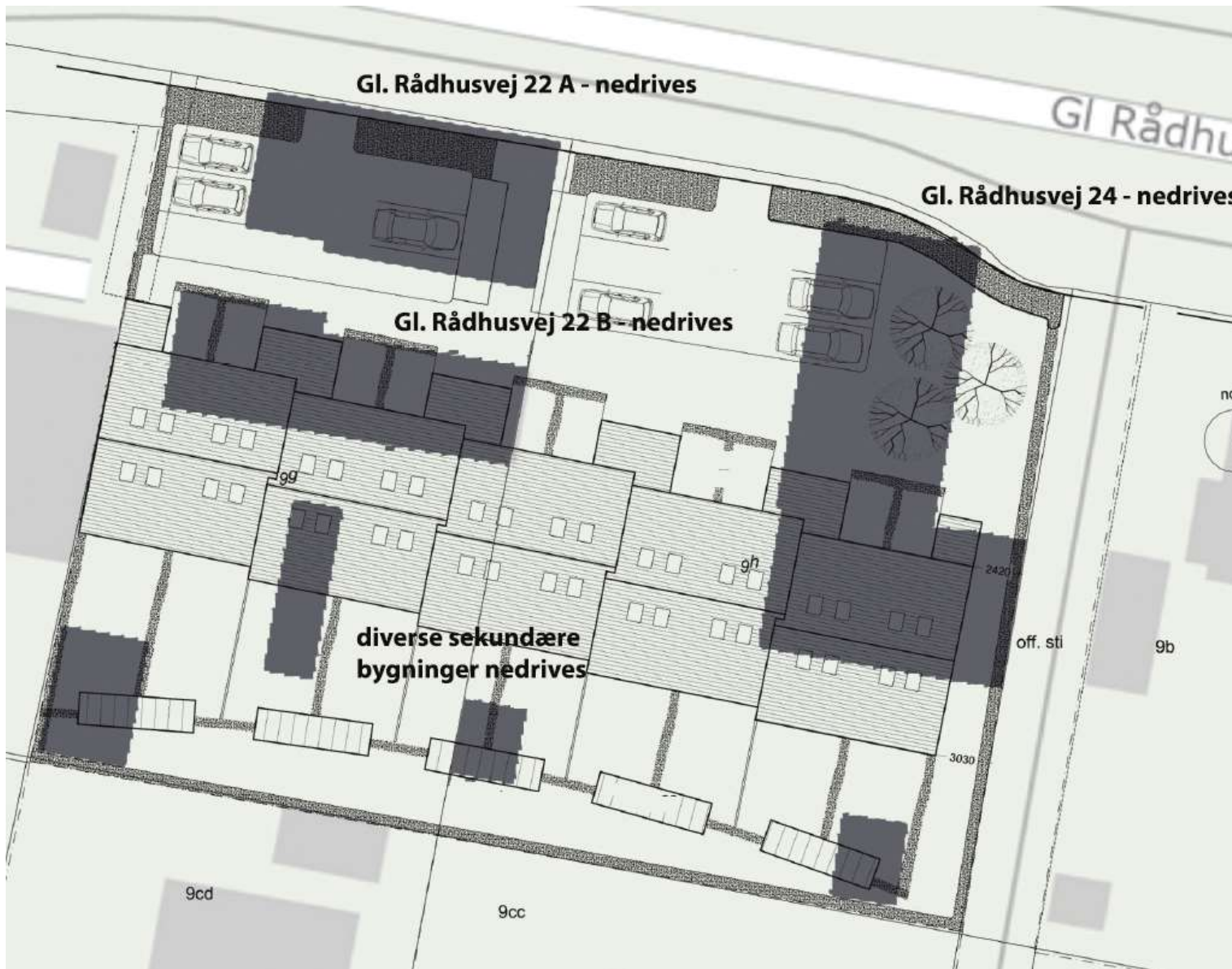
Lokalplan 210  
marts 2024

# BILAG 3

## Situationsplan (målsat)



Lokalplan 210  
marts 2024



## BILAG 4

### Nedrivningsplan

 Bygning der nedrives

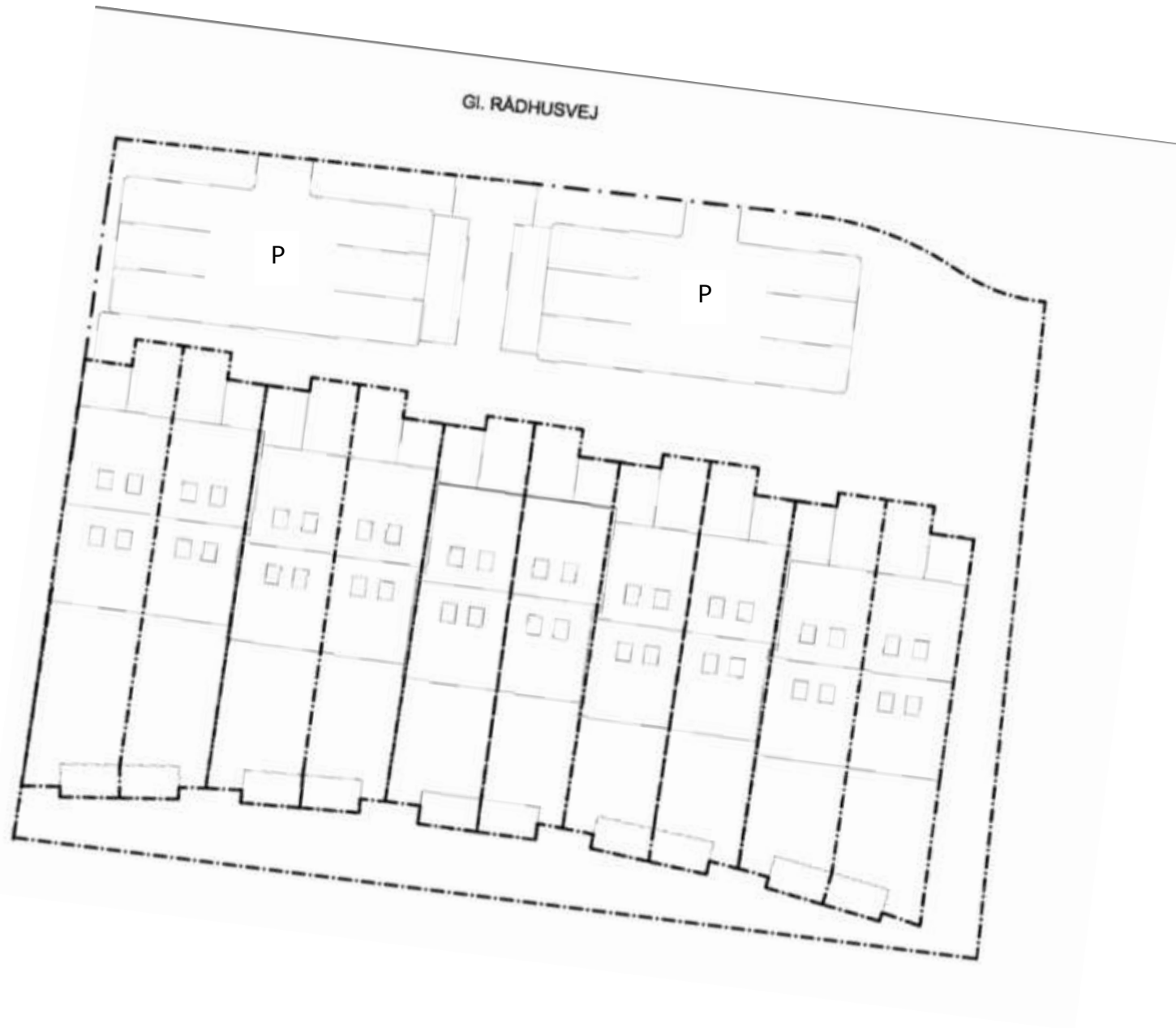


Lokalplan 210  
marts 2024

## BILAG 5

### Principiel udstykningsplan

----- matrikelskel



**Lokalplan 210**  
marts 2024