



**Ballerup
Kommune**

Lokalplan



LOKALPLAN 201

LOKALPLAN FOR EN NY BY VED KILDEDAL STATION

Kildedal

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Baggrund og formål	4
Øvrige værktøjer til at styre kvaliteten i byudviklingen	6
Eksisterende forhold	9
Lokalplanens indhold	12
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	19
Sektorplanlægning	31
Bestemmelser	43
§1 FORMÅL	44
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	45
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	46
§4 Udstykning	48
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	49
§6 TEKNISKE ANLÆG	53
§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	54
§8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	56
§9 UBEBYGGEDE AREALER	57
§10 TERRÆNREGULERING	58
§11 MILJØ OG FORSYNING	59
§12 GRUNDEJERFORENING	60
§13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	61
§14 SERVI TUTTER	62
§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER	63
§16 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	64
§17 RETSVIRKNINGER	65
Påtegning	66
Kortbilag	67
Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning	68
Bilag 2 - Delområder	69
Bilag 3 - Vejadgange	70
Miljørapport	71

REDEGØRELSE

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

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

OM LOKALPLANLÆGNING

Hvad er en lokalplan?

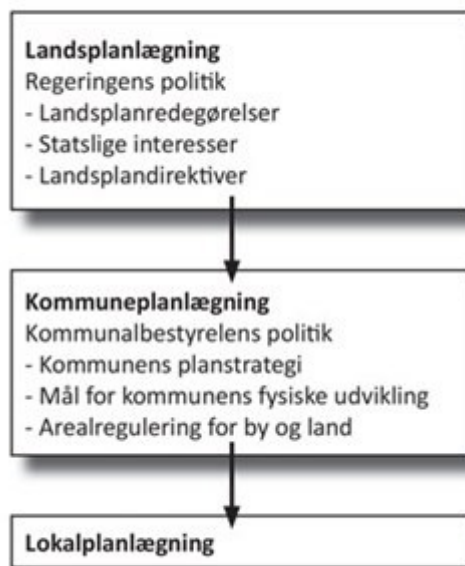
Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning.

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

Planhierakiet



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning

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

Lokalplanen består af

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

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

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

Hvornår laves en lokalplan?

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

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger (dog nogle gange kortere hvis der er tale om særligt ukomplicerede planer). 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 OG FORMÅL

Indledning og baggrund

Gennem årtier har Fingerplanen for Hovedstadsområdet rummet udlæg af arealer til en ny by ved Kildedal Station i den vestlige del af Ballerup Kommune. Selve stationen blev etableret i 2000 blandt andet med det formål at understøtte byudvikling i området.

Efter flere års forarbejde og dialog med lokale interessenter har Ballerup Kommune i 2021 vedtaget en helhedsplan med overskriften 'Kildedal – en by for livet', som omfatter udvikling af den nye by med ca. 5.000 arbejdspladser og ca. 2.000 boliger. Helhedsplanen er udarbejdet i et samarbejde mellem Ballerup Kommune og PensionDanmark. Helhedsplanen blev sammen med den tilhørende miljøvurdering sendt ud i offentlig høring i 8 uger, inden helhedsplanen blev endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen i september 2021.

Ballerup Kommune og PensionDanmark har i efteråret 2021 etableret et fælles arealudviklingsselskab, Kildedal P/S, som skal realisere størstedelen af den nye by. Arealudviklingsselskabet vil sammen med investorerne stå for etablering af veje, stier og grønne områder samt byggemodning for de områder, som ejes af selskabet. Gennemførelsen af arbejdet sker i samarbejde med såvel myndigheder som forsyningselskaber, som for eksempel Novafos, som står for spildevandsforsyningen i området.

Formålet med at Kildedal P/S forestår ovennævnte arbejde er, at de enkelte delområder kan frasælges og udbygges af forskellige investorer til forskellige anvendelser, så som erhverv, boliger, detailhandel m.v.

Rammelokalplan

Formålet med denne lokalplan er at fastlægge overordnede rammer for udviklingen af den nye by Kildedal, men ikke at være byggeretsgivende. Samtidig med denne rammelokalplan der omfatter hele helhedsplanområdet, udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for den sydvestlige del af området. De større vej- og jernbanearealer, som allerede er omfattet af lokalplan 107 - Kildedal Station, medtages ikke i planlægningen.

Med lokalplanen overføres den del af helhedsplanområdet (eksklusiv ét delområde), som i dag er beliggende i landzone, til byzone, der fastsættes parkeringsnormer og vejadgange og det muliggøres at udstykke området.

Lokalplanen udlægger området samlede anvendelse til blandede byfunktioner med etageboliger, tæt-lav boliger, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, station, offentlige formål samt større rekreative og nærrekreative områder.

Lokalplanen rummer ikke bestemmelser for den fremtidige bebyggelse, eller hvordan de overordnede grønne områder konkret planlægges og udformes. Det skyldes, at byen vil blive udviklet over en lang årrække, og derfor vil rammer for de enkelte byggerier, grønne områder m.v. løbende blive fastlagt i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

Der er udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanen og det tilhørende tillæg til Kommuneplan 2020. Miljørapporten offentliggøres sammen med de to planforslag, der sendes i 8 ugers høring.

ØVRIGE VÆRKTØJER TIL AT STYRE KVALITETEN I BYUDVIKLINGEN

Ud over lokalplanlægningen har Ballerup Kommune og PensionDanmark i fællesskab under overskriften 'Kildedal – en by for livet' udarbejdet en række værktøjer, som sammen med rammelokalplanen vil indgå i styringen af byudviklingsprojektet; Vision, Værdiprogram, Helhedsplan, Kvalitetsprogram og Byforening for området:

VISION

I visionen, 'Kildedal – En by for livet', beskrives de ønskede værdier for den nye by. Visionen sætter sammen med en række underpunkter den overordnede retning for udvikling af planen.

VÆRDIPROGRAM

I værdiprogrammet er der opstillet rammerne for, hvordan visionen og værdierne for Kildedal forankres i den videre udvikling. Værdiprogrammet er det fælles udgangspunkt for byudviklingen, som er aftalt mellem ejerne i arealudviklingsselskabet, og skal være retningsgivende for salgsaftaler om byggeret mellem udviklingsselskabet og kommende købere, fremtidige virksomheder og bydels- og grundejerforeninger i området m.v.

Værdiprogrammet beskriver, hvordan der arbejdes med by- og handelsliv, fællesskaber, samarbejder om udvikling af virksomhederne i Kildedal og hvordan der skabes en grøn, sund, 'smart' og bæredygtig by. Værdiprogrammet rummer ikke fysiske planer, men sætter retning for udviklingsprocesserne.

HELHEDSPLAN

I helhedsplanen 'Kildedal – En by for livet' er visionen og værdiprogrammets principper omsat til en plan med angivelse af, hvor der kan opføres boliger, erhverv, butikker, offentlig service, og hvor der kan etableres veje, stier, bro- og tunnelforbindelser, parkering, grønne områder m.v. Helhedsplanen angiver også principper for bygningshøjder, håndtering af regn- og spildevand samt beskyttelse af natur og bæredygtighedstiltag.

Helhedsplanen er udelukkende et illustrativt arbejdsredskab for arealudviklingsselskabet og ikke et juridisk bindende dokument. Helhedsplanen har derfor ingen retsvirkning for grundejerne.

Helhedsplanen er blevet bearbejdet og justeret i forhold til afgrænsningen mod vest, hvor tre af helhedsplanens områder er påvirket af statens arealreservation til en transportkorridor. Desuden er der arbejdet videre med bebyggelsesplanens placering af anvendelser, herunder offentlige institutioner, samt vejstrukturen.



Bearbejdet helhedsplan for kildedal. Afgrænsningen af lokalplanområdet er vist med hvid, prikket linje. Den viste plan er et illustrativt eksempel på, hvordan byen kan struktureres, og hvordan etagearealer kan fordeles, når planen realiseres. Bebyggelsesplanen er bearbejdet for de arealer, der ejes af kildedal p/s. Øvrige arealer inden for lokalplanområdet er vist som potentielle byudviklingsområder, der kræver en nærmere dialog med de respektive grundejere og fremtidige investorer. (Kilde: Werk Arkitekter)

KVALITETSPROGRAM

Kvalitetsprogrammet indeholder konkrete designprincipper og formålsbeskrivelser for at sikre bæredygtighed i alle løsninger samt kvaliteten af bebyggelsen, byrummene, natur, bynatur, infrastrukturen, fællesskaber og byliv i Kildedal. Målet er en levende og bæredygtig by i kontinuerlig høj kvalitet samt at sikre intentionerne beskrevet i visionen, værdiprogrammet og helhedsplanen.

Kvalitetsprogrammet er et arbejdsredskab mellem arealudviklingselskabet og de kommende købere, developere og rådgivere. De enkelte bygherrer forpligter sig i købsaftalen til at leve op til kvalitetsprogrammet i udbygningen af Kildedals enkelte delområder.

BYFORENING

Der etableres en overordnet byforening for hele byen, kaldet 'Byforeningen Kildedal'. Byforeningen er baseret på visionerne for Kildedal og skal – ud over en række driftsforpligtelser - sikre et velfungerende og sammenhængende byliv samt opfølgning på og understøttelse af bæredygtighed i Kildedal. På

byforeningens område etableres to niveauer af foreninger; Byforeningen, som overordnet forening for hele Kildedal, samt underliggende foreninger for de enkelte områder i Kildedal. Alle underliggende foreninger er forpligtet til at være medlem af Byforeningen.

EKSISTERENDE FORHOLD



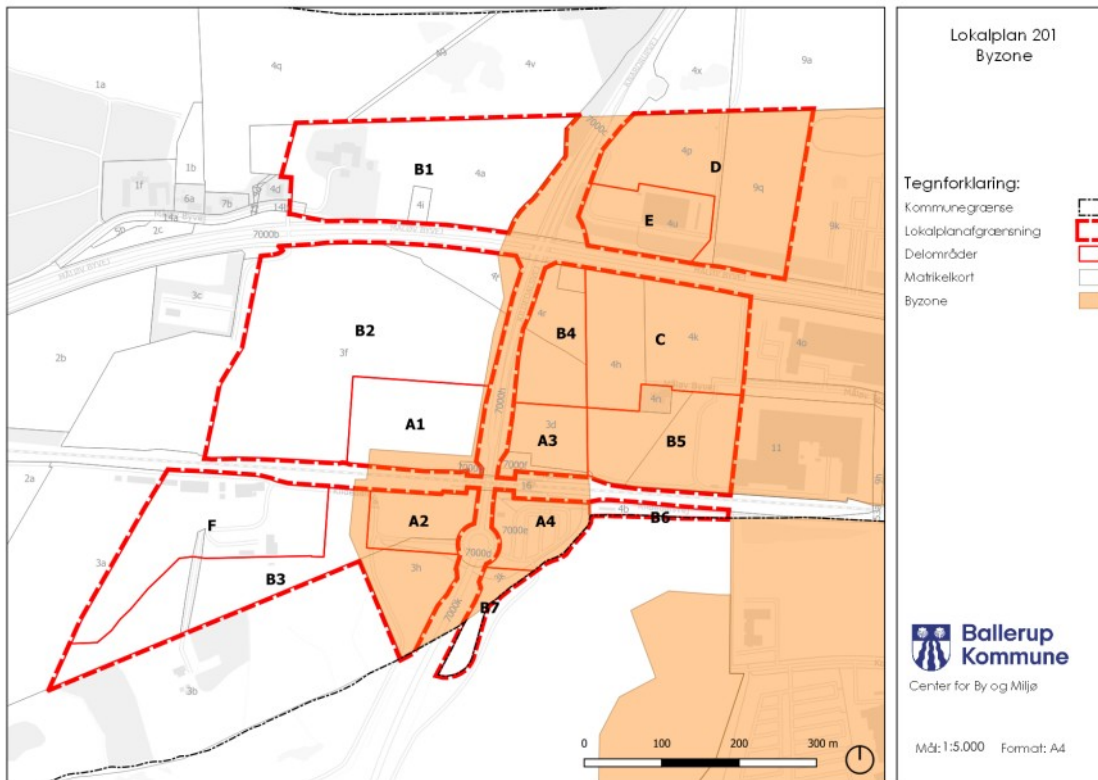
Nuværende forhold og anvendelse

Lokalplanens område omfatter et areal på 37 ha. og er beliggende yderst mod vest i Ballerup Kommune.

Lokalplanområdet udgør et eksisterende byområde med bymæssige funktioner. En overvejende del af lokalplanområdet er beliggende i et område, som er udlagt til byområde (ydre storbyområde, såkaldt "byfinger") i Fingerplan 2019. Området har været omfattet af Frederikssund-fingeren siden den oprindelige udarbejdelse af Fingerplanen, herunder siden Fingerplanen blev udstedt som landsplansdirektiv i 2007. Det følger af Fingerplanens bestemmelser om ydre storbyområder, at byudvikling skal placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Ballerup Kommune har af flere omgange tidligere forsøgt at videreføre udviklingen i området omkring Kildedal Station, efter etableringen af de oprindelige bymæssige funktioner i området, herunder navnlig S-togsstationen, som åbnede i 2000.

En del af lokalplanområdet er således allerede beliggende i byzone og er udlagt til erhverv og offentlige formål i medfør af Lokalplan 107 fra 2000 og Lokalplan 41 fra 1987.



Eksisterende byzone

Lokalplan 107 udlægger en del af området til offentlige formål med henblik på at etablere gode adgangsforhold til S-togsstationen, ligesom lokalplanen har til formål at danne grundlag for en udbygning af erhvervsområdet Måløv Knudepunkt omkring S-togsstationen.

Inden for rammerne af denne planlægning, er der en række realiserede byfunktioner i området. S-togsbanen mellem København og Frederikssund og Måløv Byvej gennemskærer lokalplanområdet i øst-vestgående retning, mens Knardrupvej, Kildedalsvej og Tværvej i nord-sydgående retning deler området i en østlig og vestlig del. Tværvej forbinder lokalplanområdet til Frederikssundmotorvejen. Måløv Byvej forbinder området med Måløv og Ballerup mod øst samt Veksø, Stenløse og Ølstykke mod vest.

Den eksisterende infrastruktur, som opdeler lokalplanområdet i mindre delområder, vidner om, at området i længere tid har været realiseret som et byområde, der udgør et knudepunkt i forhold til de omkringliggende bolig- og erhvervsområder.

EGEDAL KOMMUNE

Både mod nord og syd grænser lokalplanområdet op til Egedal Kommune. Mod nordvest ligger et antal virksomheder og boliger. Mod syd findes et eksisterende byudviklingsområde i Egedal Kommune, som primært består af boliger. Der er i Egedal Kommunes kommuneplan planlagt med flere boliger og erhverv samt et mindre areal til detailhandel. Området udvikles i tæt sammenhæng med lokalplanområdet.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter en række andre eksisterende byfunktioner i form af erhvervsbygninger, der anvendes til administration og laboratorier, boliger og foreningsaktiviteter, samt fritidsaktiviteten Kildedal Event. En del af området har hidtil været anvendt til landbrugsdrift og landskabs- og naturområder. Lokalplanområdet indeholder beskyttede naturområder i form af sø, vandløb, mose, eng og overdrev.

Umiddelbart øst for lokalplanområdet findes et større industri-/erhvervsområde, herunder Novo Nordisk, samt et område for institutioner og blandet bolig og erhverv.

Vest for lokalplanområdet ligger landbrugsjorder og Værebro Å, som forgrener sig, så den afgrænser lokalplanområdet mod syd.

LOKALPLANENS INDHOLD

Denne lokalplan er ikke byggeretsgivende og har karakter af en rammelokalplan der med angivelse af maksimale bebyggelsesprocenter og anvendelser til blandede byfunktioner indeholder de overordnede rammer for en fortsat udvikling af det eksisterende byområde omkring Kildedal Station, i sammenhæng med den allerede eksisterende by, som er fysisk forbundet med Kildedal i form af de eksisterende erhvervsområder øst for området samt Kildedal Station.

FORMÅL OG ANVENDELSE

Lokalplanområdet opdeles i i alt 15 delområder:

Områder omkring stationen: A1, A2, A3 og A4

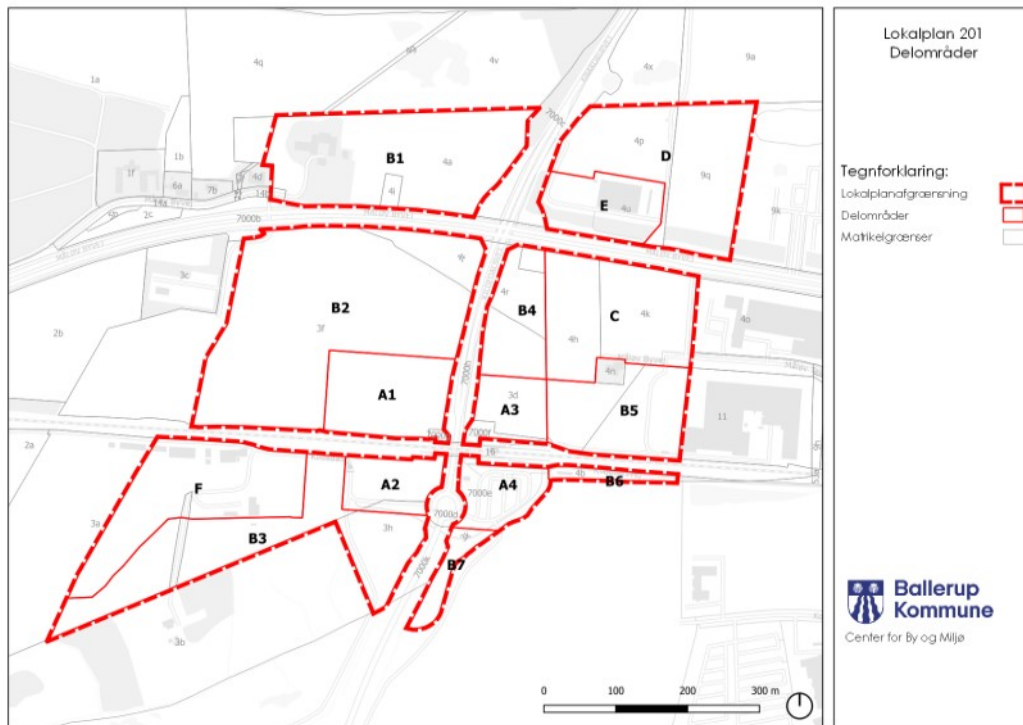
Øvrige områder: B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

Område omfattet af lokalplan 41: C

Område forbeholdt erhverv: D

Område forbeholdt erhverv omfattet af lokalplan 107: E

Område omfattet af første byggeretsgivende lokalplan: F



Lokalplanområdets samlede anvendelse udlægges til blandede byfunktioner. Dette omfatter følgende specifikke anvendelser:

- Etageboliger, tæt-lav boliger, almene boliger,
- kontor- og serviceerhverv, Life Science-erhverv, publikumsorienteret serviceerhverv,
- let industri og håndværk,
- bydelscenter,
- offentlige formål, station, større rekreative og nærrekreative områder, regnvands- og klimanlæg, naturområder samt
- vej- og stiarealer.

I delområde A1, A2, A3 og A4 må der ikke indplaceres let industri og håndværk. Områderne er de eneste hvor det er muligt med anvendelse til bydelscenter og station.

I delområde B1, B2 B4, B5 og C må der ikke indplaceres let industri og håndværk.

I delområde B3, B6 og B7 må der ikke opføres større bebyggelser, områderne er istedet udlagt til rekreative områder, tekniske anlæg, regnvands- og klimaanlæg, samt naturområder.

I delområde D og E må der ikke opføres/indrettes bebyggelse til støjfølsomme anvendelser, som for eksempel boliger og offentlige formål. Derudover er område E omfattet af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 107. I dele af delområde E er der særligt muliggjort anvendelse op til miljøklasse 4.

Delområde F er alene omfattet af denne lokalplanens samlede anvendelse, da de specifikke anvendelser reguleres i den byggeretsgivende lokalplan for området.

ALMENE BOLIGER

Ballerup Kommune ønsker at det der kan etableres almene boliger i Kildedal for at sikre en levende og blandet by. Kommunalbestyrelsen vedtog i december 2022 de overordnede principper for placering af almene boliger i lokalplanområdet. Inden for delområde A1 og B2 under ét skal der opføres minimum 5.000 m² almene boliger, inden for delområde A3, A4, B1 og B4 under ét skal der opføres minimum 5.000 m² almene boliger og indenfor delområde B5 og C skal der opføres et proportionelt antal almene boliger. Der fastsættes ikke bindende bestemmelser for placeringen af de almene boliger i denne lokalplan, men det muliggøres at regulere det yderligere i de byggeretsgivende lokalplaner.

ZONESTATUS OG UDSTYKNING

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger i dag i landzone. Med denne lokalplan overføres den del af lokalplanområdet, som i dag er beliggende i landzone, til byzone, bortset fra delområde F, der overføres til byzone i byggeretsgivende lokalplan for området. Hermed sikres, at hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Lokalplanen sikrer, at der må ske udstykning i det omfang det er nødvendigt for at sikre den fremtidige udbygning af området. Der kan udstykkes nye ejendomme, vejmatriler og klargøres til frasalg af området.

VEJE OG STIER

Lokalplanen fastlægger de principielle placeringer af vejadgange fra de større veje; Knardrupvej, Måløv Byvej, Kildedalsvej og Tværvej, til delområderne, fra områderne øst for lokalplanområdet til delområder samt imellem delområderne. Ligeledes fastlægger lokalplanen de overordnede stiadgange fra de overordnede veje og jernbaner til lokalplanområdet.

Derudover fastlægger lokalplanen ikke yderligere bestemmelser om veje og stier, idet lokalplanen ikke er byggeretsgivende. Forhold om veje og stier vil blive konkretiseret i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

BILPARKERING

Lokalplanen fastsætter parkeringsnormer for området omfattet af lokalplanen, dog eksklusiv områderne omfattet af lokalplan 41 og lokalplan 107 hvor parkeringsnormer reguleres i de eksisterende lokalplaner. I tillæg 16 til Kommuneplan 2020 fastlægges delområde A1, A2, A3 og A4 som en del af parkeringszone 1 - Stationsnært bymidteområde, mens resten af lokalplanområdet fortsat er omfattet af parkeringszone 2 - Stationsnært kerneområde. Parkeringen skal primært etableres i fælles parkeringsløsninger i konstruktion, i parkerings-/mobilitetshuse og parkeringskældre/-plinte. Derudover kan op til 10 % placeres på terræn som korttidsparkering, delebilspladser, afsætningspladser og handicap-parkeringspladser.

Trafikken fra det nye byområde skal ledes ud på de omkringliggende veje Knardrupvej, Måløv Byvej og Tværvej. En stor del af trafikken i området, er betinget af, at trafikken ledes fra Frederikssundsmotorvejen via Tværvej/Kildedalsvej og ud til de øvrige veje. Dette forhold ændrer sig fra 2032, hvor Frederikssundsmotorvejens forlængelse forventes færdiggjort. Frem til arbejdet er færdiggjort, kan der kun ledes en begrænset mængde trafik ud til de omkringliggende veje, da vejene allerede i dag er udfordret på kapacitet. Derfor er der i lokalplanen indskrevet en bestemmelse om at der maksimalt kan etableres 2.400 parkeringspladser og normerne er angivet som eksakte normer, altså at der ikke må etableres flere parkeringspladser til de enkelte byggerier end angivet. Der kan dispenseres til bestemmelsen, når Frederikssundsmotorvejens forlængelse er etableret, eller hvis det viser sig, at nye vejstrukturer i området giver mulighed for at lede mere trafik ud på det overordnede vejnet.

Der er i Kommuneplan 2020 mulighed for at fastsætte parkeringsnormerne for boliger inden for et spænd, både for etageboliger og tæt-lav-boliger. Normerne er i lokalplanen fastsat midt i spændet for både zone 1 og zone 2, på baggrund af konkrete analyser af parkeringsbehovet i området. Der er i arbejdet taget udgangspunkt i, at der i området vil blive udviklet, så det er nemt og attraktivt at

benytte kollektiv trafik, gang og cykel som de primære transportformer. Derudover arbejdes der med implementering af delemobilitetsordninger og en høj grad af dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

Der er efter en konkret vurdering fastsat parkeringsnormer for en række offentlige funktioner, mens der for erhverv og butikker er angivet de faste parkeringsnormer der fremgår af Kommuneplan 2020. Der er også foretaget en konkret vurdering af behovet ved ungdomsboliger, som gør at der er fastsat en lavere norm for disse boliger.

DOBBELTUDNYTTELSE AF PARKERINGSPLADSER

For at mindske behovet for at opføre parkeringshuse er det et ønske, at der kan foretages dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, således at parkeringspladser kan benyttes af forskellige brugere på forskellige tider af døgnet. Typisk er det primært beboere i boliger, der kan dobbeltudnytte parkeringspladser som kontor- og fremstillingsvirksomheder ikke skal bruge i aftentimerne og omvendt i dagtimerne.

Det er en grundlæggende forudsætning for dobbeltudnyttelse, at:

- alle parkeringspladser er tilgængelige for alle beboere, arbejdspladser, detailhandel og øvrige formål, dvs. parkeringspladserne er offentligt tilgængelige og ikke kan reserveres til bestemte køretøjer,
- alle parkeringspladser skal være placeret inden for en rimelig afstand, maksimum ca. 400 m gangafstand, således at det giver mening at benytte dem til flere anvendelsestyper, som har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter,
- der etableres et parkeringshenviisningssystem, som kan medvirke til at begrænse parkeringssøgning.

Ved vurdering af om der kan gives mulighed for at dobbeltudnytte parkeringspladser findes det tidsrum, hvor behovet for parkering er størst på tværs af de to anvendelser, der skal dobbeltudnytte med hinanden. Der er i skemaet nedenfor angivet vejledende belægningsgrader for parkering for erhverv og boliger på forskellige tidspunkter. Der kan tages udgangspunkt i andre tal, hvis der er tale om et bedre vidensgrundlag end det nedenstående. Der kan kun medregnes de parkeringspladser, som er offentlige tilgængelige.

	Hverdage		Lørdag		Søndag
Anvendelse	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Bolig	60 %	100 %	60 %	60 %	70 %

Kontorerhverv	100 %	5 %	5 %	0 %	0 %
Dagligvarebutik	70 %	40 %	100 %	10 %	40 %

Vejledende belægningsgrader for dobbeltudnyttelse mellem boliger, kontorerhverv og dagligvarebutik. Kilde: RAW Mobility.

For eksempel hvis det ønskes at dobbeltudnytte mellem boliger og kontorerhverv, så vil den højeste belægningsgrad være hverdage til middag, hvor 40 % af parkering tilknyttet boliger er ledige, mens kontorerhvervet er fuldt udnyttet. Der kan søges om at dække det antal parkeringspladser der svarer til 40 % af boligbyggeriets parkeringsnorm, til at dække kontorerhvervets parkeringsnorm. Der vil uanset det konkrete antal parkeringspladser der kan dobbeltudnyttes ved et andet byggeri, maksimalt kunne gives tilladelse til at dække 30 % af parkeringsnormen til et byggeri via dobbeltudnyttelse.

For andre anvendelser end de ovennævnte skal der foretages en konkret vurdering af belægningsgraden på de forskellige tidspunkt til brug for vurdering af om der kan dobbeltudnyttes.

DELEBILER

Der kan meddeles reduktion i parkeringsdækningen, hvis der tinglyses en delebilsordning på en ejendom i området. Hver enkelt delebil kan erstatte 3 parkeringspladser, dog sådan at delebilsplassen skal modregnes. Det vil sige at der for hver delebil der tinglyses, kan fraregnes to parkeringspladser i det antal parkeringspladser der skal etableres. Delebilsplassen skal være udpeget og skiltede som faste, designerede pladser i området, til enten en fast delebilsservice og/eller til de udbydere af delebilsmedlemskaber der er i området.

Den samlede andel af boligerne i områder, der alene bruger delebil er på nuværende tidspunkt anslået til ca. 5 % af boligerne. Ved etablering af særlige tiltag, der gør det ekstra favorabelt at benytte delebiler i området, eller hvis den generelle udvikling i antal husstande der bruger delebiler øges, vil der kunne meddeles tilladelse til en større reduktion i parkeringsdækningen. Hvis delebilsordninger ophører/nedlægges skal der oprettes erstatningsparkeringspladser jf. den oprindelige parkeringsnorm.

CYKELPARKERING

Lokalplanen fastsætter ikke normer for cykelparkering. Der skal i de byggeretsgivende lokalplaner optages bestemmelser om cykelparkeringsdækningen enten jf. kommuneplanens normer, når de relevante anvendelser fremgår her, ellers efter konkrete vurderinger.

BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Lokalplanen fastsætter, at den maksimale bebyggelsesprocent højst må være 100 % for lokalplanens delområder set under ét.

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende og har derfor karakter af en rammelokalplan, og det kræver derfor udarbejdelse af en byggeretsgivende lokalplan, før bebyggelsen må opføres. I de kommende, byggeretsgivende lokalplaner vil der blive fastlagt bestemmelser for bebyggelsens placering og omfang.

Lokalplanen sikrer, at det maksimale etageantal fastsættes til 6 etager og den maksimale bygningshøjde fastsættes til 27 m. Der kan gives tilladelse til at opføre højere bebyggelser på enkelte, udvalgte placeringer inden for lokalplanområdet. Dette vil blive fastlagt i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

Der kan ikke gives tilladelse til at indplacere bygninger der kun i mindre grad overskrider det maksimale etageantal og den maksimale bygningshøjde, men kun til større karakterskabende bygninger. Der skal i de byggeretsgivende lokalplaner redegøres særligt for de forhold der har ført til lokaliseringen, herunder skyggeforhold og hvordan der er arbejdet med bygningens synlighed fra omgivelserne.

Inden for delområde A1, A2, A3 og A4 må der opføres og indrettes et bydelscenter med et samlet bruttoetageareal til butikker på 4.500 m² (eksklusiv op til 200 m² personalefaciliteter pr. dagligvarebutik, men inklusiv personalefaciliteter til udvalgsvarebutikker). Af det samlede bruttoetageareal må den maksimale ramme til dagligvarebutikker udgøre i alt højst 3.000 m² og udvalgsvarebutikker i alt højst 2.000 m². Den enkelte dagligvarebutik må være maks. 2.000 m² og den enkelte udvalgsvarebutik må være maks. 400 m².

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende, og bestemmelser om bebyggelsens udseende vil først blive fastlagt i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

UBEBYGGEDE AREALER

Lokalplanen sikrer, at der i en række delområder må foretages terrænregulering for at klargøre anlæg til kollektiv vandhåndtering, byggemodning og etablering af bypark.

Da lokalplanen ikke er byggeretsgivende vil yderligere bestemmelser om de ubebyggede arealer først blive fastlagt i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

Lokalplan 107 - Kildedal station aflyses for så vidt angår de områder der er omfattet af delområde A1, A2, A3, A4, B2, B3, B4, B7 og D i denne lokalplan.

GRUNDEJERFORENING

Lokalplanen indeholder ingen særlige bestemmelser om grundejerforeninger i Kildedal.

EKSPROPRIATION

Den endeligt vedtagne lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter Planlovens § 47.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

FINGERPLAN 2019

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

Fingerplan 2019 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:

- Det indre storbyområde ("håndfladen"),
- Det ydre storbyområde ("byfingrene"),
- De grønne kiler og
- Det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Lokalplanområdet er beliggende i Frederikssundsfingerens ydre storbyområde.

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, defineret som arealer inden for 1.200 m fra stationerne, har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst skal søges placeret her.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende i det stationsnære kerneområde maksimalt 600 m fra Kildedal Station. Dermed er lokalplanforslaget i overensstemmelse med Fingerplanen.

KOMMUNEPLAN

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

Lokalplanområdet er en del af følgende af kommuneplanens rammeområder:

- E1 - Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved Sørup,
- E2 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde ved Knardrupvej,
- E3 - Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde nordvest for Kildedal Station,
- E4 - Erhvervsområde i det stationsnære kerneområde nordøst for Kildedal Station,
- E5 - Nyt erhvervsområde i det stationsnære kerneområde sydvest for Kildedal Station og
- D5 - Kildedal Station.

I rammerne 7.E1 – 7.E5 er områderne udlagt til erhvervsområder, herunder industri. I ramme 7.D5 er området udlagt til offentligt område.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår områdets anvendelse, maksimale bebyggelsesprocent, maksimale etageantal/bygningshøjde, mulighed for og krav til almene boliger, parkeringsnormer og udlæg af et bydelscenter. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

TILLÆG NR. 16 TIL KOMMUNEPLAN 2020

Rammer

Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 udlægger to nye rammeområder, 7.BB1 og 7.BB2, til blandede byfunktioner.

Rammeområde 7.BB1 for stationsnært kerneområde til blandede byfunktioner ved Kildedal Station udlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner, herunder boliger, detailhandel og erhverv m.v. Rammeområde 7.BB1 indeholder desuden rammer for et bydelscenter på op til 4.500 m².

Rammeområde 7.BB2 for stationsnært kerneområde til blandede byfunktioner ved Måløv Byvej og Knardrupvej udlægger områdets anvendelse til blandede byfunktioner, herunder erhverv, rekreative formål m.v. Inden for rammeområdet er en eksisterende virksomhed, som er af national interesse. For at forhindre, at virksomheder af national interesse kan blive stillet overfor skærpede miljøkrav må der ikke opføres/indrettes miljøfølsomme anvendelser, fx boliger, inden for rammeområdet.

Zonestatus for begge rammeområder fastsættes til byzone.

Der er derudover korrigeret på en række rammeområders afgrænsninger, der ligger udenfor lokalplanområdet.

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområderne fastsættes til 100 % for hvert rammeområde under ét. For begge rammeområder fastsættes et maksimalt etageantal på 6 etager og bygningshøjder på maksimalt 27 m. Desuden åbnes der op for, at der i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner på udvalgte steder kan fastsættes højere bebyggelser i flere end 6 etager / 27 m.

Almene boliger

For at kunne fastsætte anvendelse til almene boliger, er der med Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 ændret i kommuneplanens hovedstruktur, retningslinjer og generelle rammebestemmelser, ved at indskrive muligheden for generelt at kunne kræve en andel almene boliger i nye, større boligområder. For Kildedal By er der optaget bestemmelser der gør det muligt at stille krav om almene boliger i byggeretsgivende lokalplaner.

Detailhandel

Kommuneplanens detailhandelsstruktur ændres, så der udlægges et bydelscenter i Kildedal.

Parkering

For at understøtte visionen om en bæredygtig by, udlægges der parkeringzone 1 i området nærmest stationen, for at muliggøre lavere parkeringsnormer i området nærmest kollektiv trafikbetjening.

Grønt Danmarkskort

I juni 2017 vedtog Folketinget en ændring i Planloven, som indebærer, at kommunerne skal foretage en samlet planlægning for naturbeskyttelsesinteresser og lave et Grønt Danmarkskort. I forbindelse med det grønne danmarkskort, skal Kommunalbestyrelsen beskrive hvordan de vil prioritere og varetage naturbeskyttelsesinteresserne i kommunen.

Grøn Danmarkskort består af fire temaer:

1. Natur,
2. Potentiel natur,
3. Økologiske forbindelser og
4. Potentielle økologiske forbindelser.

Udpegningerne af økologiske forbindelser er i sin tid under udarbejdelsen af Kommuneplan 2020, hvor det nye planlovskrav om Grønt Danmarkskort fra 2017 blev implementeret for første gang, sket uden at afveje udpegningen mod eksisterende arealudpegninger i kommuneplanen. For Kildedal-området

medførte dette, at dele af de allerede til erhvervsanvendelse udlagte områder sydvest for Kildedal Station samt områder nord for Måløv Byvej fejlagtigt blev udpeget til økologisk forbindelse.



De økologiske forbindelser reduceres i den nordlige og sydlige del af rammelokalplanområdet. Det vurderes, at det er muligt at opretholde funktionen som økologisk forbindelse i den resterende del.

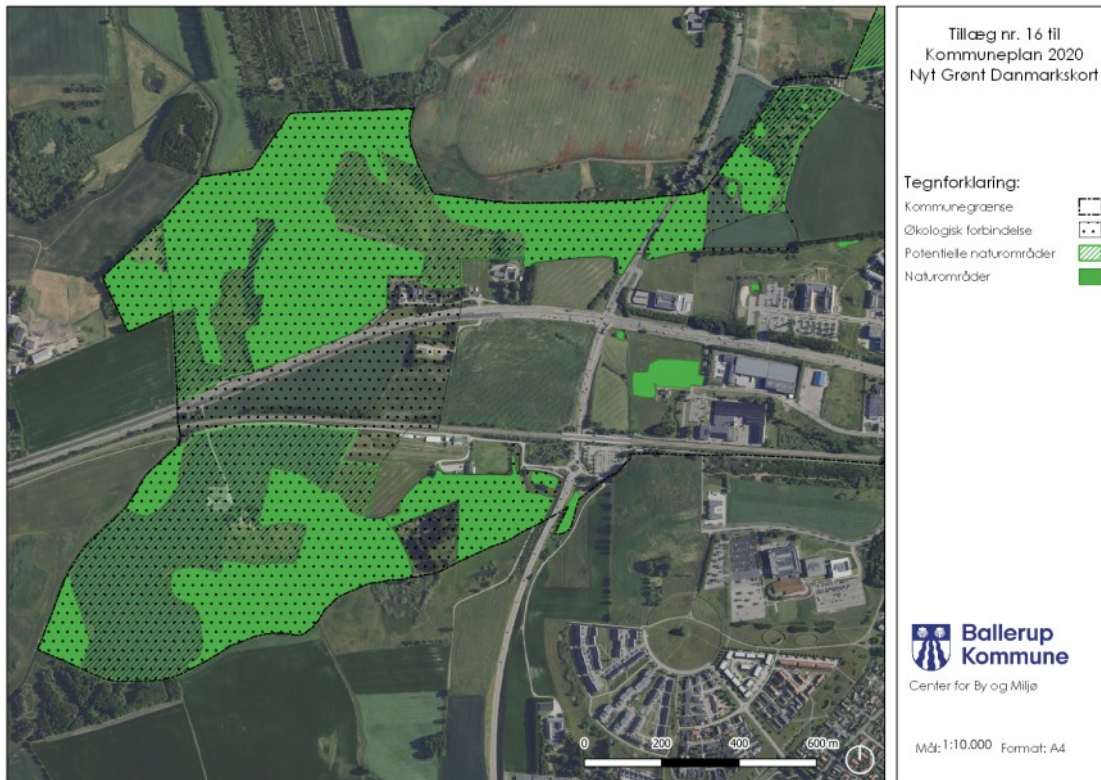
Der ændres desuden i naturkortlægningen ved to bevoksninger i den nordlige del af planområdet, der var udpeget som eksisterende natur. De mindre træbevoksninger skulle ikke have været udpeget, idet de ikke opfylder vejledningens kriterier for udpegning af skov.

Der vil i den videre planlægning for det nordlige område under udarbejdelse af byggeretsgivende planer ske en vurdering af bevoksningen ift. bevaringsværdige træer jf. Ballerup Kommunes træstrategi. Ligeledes vil der i samme forbindelse ved besigtigelse ske en opdateret afgrænsning af den beskyttede natur mod nord.

Ændringen af udpegningen berører de § 3-arealer, der er registreret i naturundersøgelserne i 2019. Syd for jernbanen er grænserne udpegning til Naturområder ændret som følge af nye feltregistreringer af §3-natur efteråret 2023. Dels er to mindre områder udtaget, da de ikke levede op kravene for

beskyttet natur, dels er et andet område udpeget som Naturområde, som ikke var det før, men som ved besigtigelse levede op til naturbeskyttelses lovens kriterier.

Efter ændringerne i tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 ser afgrænsningen af Grønt Danmarkskort sådan ud:



DETAILHANDEL

For at kunne udpege et nyt bydelscenter er der med Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 ændret i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer for detailhandel. Med tillægget udlægges et nyt bydelscenter omkring Kildedal Station med mulighed for etablering af i alt 4.500 m² detailhandel.

PÅVIRKNING AF BYMILJØ

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der i henhold til planlovens § 16, stk. 5 gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Denne lokalplan er ikke byggeretsgivende. Der skal derfor udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan, før bydelscentret kan realiseres, og der kan opføres bebyggelse til butiksformål. Den påvirkning, som realisering af den kommende, byggeretsgivende lokalplanlægning forventes at få, kan derfor udelukkende beskrives på et overordnet niveau.

I forbindelse med udarbejdelse af plangrundlaget for den nye by, Kildedal, har kommunens rådgivere udarbejdet en detailhandelsredegørelse og konsekvensvurdering (august 2022). Heri er der redegjort for mulighederne for detailhandel i Kildedal samt vurderet på effekterne for den eksisterende detailhandel.

Det er et mål i Kommuneplan 2020, at kommunens bymidter skal være kendetegnede ved et koncentreret handelsmiljø, hvor butiksudbuddet medvirker til at skabe oplevelsesrige bymiljøer. Det fremgår i detailhandelsredegørelsen (s. 10), at udviklingen af Kildedal vil styrke detailhandlen i bymidterne, fordi en del af de nye borgeres forbrug på detailhandel og serviceydelser vil blive lagt uden for Kildedal, herunder i butikker i de eksisterende bymidter – f.eks. på større indkøbsture eller på ture, hvor Ballerup bymidtes brede udbud af detailhandel, service, kultur mv. efterspørges.

Lokalplanen sikrer, at der inden for lokalplanens delområder; A1, A2, A3 og A4 må etableres et bydelscenter med et samlet bruttoetageareal til butikker på op til 4.500 m² (eksklusiv op til 200 m² personalefaciliteter pr. dagligvarebutik, men inklusiv personalefaciliteter til udvalgswarebutikker). Af det samlede bruttoetageareal til butikker må maksimalt 3.000 m² udgøres af butikker til dagligvarehandel og maksimalt 2.000 m² til udvalgswarehandel. Den enkelte dagligvarebutik må være maks. 2.000 m² (ekskl. op til 200 m² personalefaciliteter pr. butik) og den enkelte udvalgswarebutik må være maks. 400 m² (inkl. personalefaciliteter).

Det er hensigten med den overordnede detailhandelsplanlægning i Ballerup Kommune at sikre en fornuftig balance i centerstrukturen, så butiksudbuddet både bidrager til bymidternes attraktivitet og samtidig sikrer en let tilgængelighed til dagligdagens fornødenheder – både trafikalt og afstandsmæssigt. Etablering af et bydelscenter i Kildedal vil sikre, at den nye by får nem adgang til de daglige fornødenheder i overensstemmelse med intentionerne i kommuneplanen.

Lokalplanen og den kommende, byggeretsgivende lokalplanlægning vil bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur, idet den kommende, byggeretsgivende lokalplanlægning vil muliggøre nye og tidssvarende butikker, der vil leve op til kædernes og forbrugernes krav, og som vil indgå i konkurrence med eksisterende butikker og derved bidrage til en effektiv butiksstruktur.

Som beskrevet i afsnit om lokalplanens indhold skal bydelscentret placeres inden for lokalplanens delområder; A1, A2, A3 og A4. Disse delområder omfatter også området med Kildedal Station og en pendlerparkeringsplads. Placeringen af et bydelscenter netop her medvirker til at sikre nem adgang til ny detailhandel for alle trafikarter, så transportafstandene i forbindelse med indkøb vil være

begrænsede. Placeringen af bydelscentret understøtter ligeledes det generelle stationsnærhedsprincip i hovedstadsområdet, som handler om at sikre en tæt sammenhæng mellem byudvikling og infrastruktur, primært i form af kollektiv transport med tog, og dermed mindske trafikens negative konsekvenser i form af støj, luftforurening og trafikuheld.

Det fremgår i den samlede vurdering i detailhandelsredegørelsen (s. 11), at:

"... planlægningen for et bydelscenter i Kildedal er i god sammenhæng med hovedstrukturens intentioner og understøtter målene for center- og butiksstrukturen, som angivet i Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune."

Lokalplanområdet udgøres af arealer med spredte bebyggelser. Det forventes, at realisering af rammelokalplanen og den kommende, byggeretsgivende lokalplanlægning vil medføre en påvirkning på den eksisterende bebyggelse i området, eftersom bebyggelsen Engagergård forudsættes delvist nedrevet og erstattet med ny bebyggelse, at udsigten forandres for omgivende bebyggelse samt at trafikmængderne øges lokalt.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser for den nye bebyggelses arkitektoniske fremtræden, skiltning m.v., men det vil blive nærmere beskrevet i den kommende planlægning. Her vil den arkitektoniske og bymæssige kvalitet blive fastlagt nærmere, så der sikres en god sammenhæng med de eksisterende bebyggelser uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at det nye bydelscenter vil få en beliggenhed ved Kildedal Station og nær rundkørslen Kildedalsvej-Tværevej. Delområde A1, A2, A3 og A4 vil få vej- og stiadgang fra henholdsvis Kildedalsvej, Tværevej samt fra Måløv Byvej. Med etableringen af bydelscentret vil der være et behov for parkering til kunder på cykel og i bil. Disponering af bydelscentret, herunder krav til antallet af bil- og cykelparkeringspladser samt vareleveringsforhold, vil blive nærmere reguleret i den kommende, byggeretsgivende lokalplanlægning.

Området har i dag en god kollektiv trafikbetjening, og i takt med udbygningen af Kildedal vil passagergrundlaget blive øget, og busbetjeningen forventes at blive forbedret. Det forventes også, at der vil blive etableret flere nye stiforbindelser til Kildedal fra de tilstødende byområder, så området vil blive godt tilgængeligt for borgere til fods og på cykel.

Der findes ikke i dag udlagte friarealer inden for delområde A1, A2, A3 og A4 eller i umiddelbar nærhed hertil, som etablering af bydelscentret forventes at påvirke. I forbindelse med udarbejdelse af den byggeretsgivende lokalplanlægning for bydelscentret vil der ske en regulering af opholdsarealer, torvedannelser m.v., som vil sikre, at der etableres friarealer i tilknytning til bydelscentret.

LOKALPLANER

***Eksisterende lokalplaner indenfor lokalplanområdet*****Lokalplan 41 - for et område mellem Måløv Byvej og Jernbanen**

Lokalplanen er vedtaget september 1987 og udlægger området til større og mellemstore erhvervsvirksomheder inden for fremstillingserhverv eller administrationsvirksomhed. Der fastlægges en minimum grundstørrelse på 5.000 m² ved udstykninger og en maksimal bebyggelsesprocent på 50 og et forhold på 2,5 m³ pr. m² grundareal. Lokalplanområdet vejbetjenes fra øst uden direkte tilkobling til Måløv Byvej. Området omfatter en del af areal med konstateret jordforurening. Lokalplanen fastholdes i sin helhed.

Lokalplan 107 - Kildedal Station

Lokalplanen er vedtaget i maj 2000 for at muliggøre anlæg i tilknytning til Kildedal Station, udlæg af ny regional vej og udlæg af areal til erhverv i området. Lokalplanen omfatter vejarealer på Tværvej, Kildedalsvej, Knardrupvej og Måløv Byvej, samt kryds og rundkørsel på disse vejarealer. I området nord for Måløv Byvej er der primært udlagt areal til kontor- og administrationsvirksomhed, samt lettere produktionserhverv, f.eks. farmaceutisk færdigvareproduktion etc. I området mellem Måløv Byvej og banearealet er der mulighed for større fremstillings- og administrationsvirksomheder. Lokalplanen fastholdes for vej- og jernbanearealer, samt for delområde E.

Eksisterende lokalplaner i nærheden af lokalplanområdet**Lokalplan 78 - for et landskabsområde ved Højeng i Måløv Vest**

Lokalplanen er vedtaget i marts 1994 med det formål at udlægge området til landskabs- og vådområde, samt for en mindre del af området mulighed for at fritidsaktiviteter i form af f.eks. nyttehaver etc. Lokalplanen giver ingen byggeret udover enkelte småbygninger til støtte for områdets rekreative anvendelse.

Lokalplan 183 - For et erhvervsområde omkring Måløvbakken

Lokalplanen er vedtaget i maj 2018 er udarbejdet til erstatning for to ældre lokalplaner, for at sikre en fortsat udvikling af det stationsnære erhvervsområde, samt at fastholde områdets karakter med mindre og mellemstore fremstillings-, administrations- og servicevirksomheder. Derudover blev der åbnet mulighed for indpasning af offentlige formål i form af undervisningsinstitutioner samt forsamlings- og menighedslokaler.

Lokalplan 187 - Novo Nordisk

Lokalplanen er vedtaget i september 2018 og er udarbejdet til erstatning for to ældre lokalplaner, for at muliggøre en fortsat udvikling af Novo Nordisks faciliteter i området. Der er primært muliggjort erhverv med en administrativ karakter, men det er også muliggjort at opføre lettere produktionsvirksomhed i form af farmaceutisk færdigvareproduktion etc. Derudover udlægges en mindre del af området til landskabsområde.

Lokalplaner i Egedal Kommune i nærheden af lokalplanområdet**Lokalplan 071 - Område til erhverv og daginstitution på Kildedal Bakke**

Lokalplanen er vedtaget i juni 2023 med det formål at muliggøre etablering af en ny daginstitution samt erhverv i tilknytning til det eksisterende erhvervsområde Kong Svends Høj, samt en ny adgangsvej til lokalplanområdet.

Lokalplan 052801 - Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park ved Smørumnedre

Lokalplanen er vedtaget i december 1991 med det formål at etablere et erhvervs- og institutionsområde, samt at etablere en ny fordelingsvej i området.

FASTHOLDELSE OG AFLYSNING AF LOKALPLANER

Lokalplan 41, som er omfattet af delområde C i denne lokalplan fastholdes. Desuden fastholdes de dele af lokalplan 107, som er omfattet af delområde E i denne lokalplan. Hermed sikres at der fortsat er mulighed for opførelse af de specifikke anvendelser i lokalplan 107, så som lettere produktionserhverv og

laboratorier i tilknytning til forskervirksomheder. Samtidig fastholdes også de dele af lokalplan 107, som omfatter de større vejarealer samt en del af banestrækningen, idet denne lokalplan ikke omfatter disse arealer.

Såfremt grundejere, hvis arealer er omfattet af de to eksisterende lokalplaner, ønsker at udnytte de muligheder for byudvikling med blandede byfunktioner, bebyggelsestæthed og bygningshøjder, der bliver fastlagt for lokalplanområdet, skal der udarbejdes nye, byggeretsgivende lokalplaner for de pågældende områder.

Lokalplan 107 aflyses for de områder der er omfattet af denne lokalplans delområder A1, A2, A3, A4, B2, B3, B4, B7 og D.

SERVITUTTER

I august 2022 er der foretaget en servitutgennemgang. Heraf er følgende servitutter særligt relevante:

- 7 servitutter vedrørende ledninger, hvor gæsteprincippet er afvejet/måske fravejet. Det drejer sig om:
 - Naturgastransmissionsledning
 - Gasledning v. Måløv Byvej
 - Vandledning
 - Ledning øst for Knardrupvej/syd for Måløv Byvej
 - Forsyningsledning (ikke stedfæstet)
 - Trykledning (ikke stedfæstet) og
 - Vandboring (ikke stedfæstet)
- 6 servitutter vedrørende afværgeforanstaltninger m.m. (råvandsledninger, boringer, rensningsanlæg og regnvandsbassin).
- 2 servitutter vedr. vej- og færdselsrettighed.
- 1 servitut vedrørende faunapassage.
- 5 servitutter vedrørende betingelser for landzonetilladelse til klubfaciliteter i form af flyveklub og hundeklub.

Servitutterne skal iagttages i forbindelse med udvikling af området.

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

Ballerup Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle bilag.

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.

MILJØVURDERING

Miljøvurdering af forslag til lokalplan

Lokalplanforslaget er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. § 8, stk. 1-3 i Miljøvurderingsloven (LBEK. nr. 4 af 03.01.2023, Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

Der er udarbejdet en samlet miljørapport for lokalforslaget og forslag til kommuneplantillæg 16. I miljørapporten beskrives, hvordan planernes realisering forventes at påvirke miljøet. Derudover redegøres der for, hvilke foranstaltninger der er brug for til at afværge, at der opstår en væsentlig negativ påvirkning af miljøet og hvordan disse skal overvåges. Miljørapporten er vedhæftet som bilag til lokalplanen. Forrest i miljørapporten er et ikke-teknisk resumé der opsummerer miljørapportens konklusioner.

Forud for udarbejdelsen af miljørapporten er der gennemført en afgrænsning af miljørapportens indhold. Afgrænsningen har været i 2 ugers høring hos berørte myndigheder. Resultatet af afgrænsningen er, at følgende emner er behandlet i miljørapporten:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna, herunder blandt andet § 3 natur, bilag IV arter og Natura 2000.
- Befolkningen og menneskers sundhed, herunder trafik, støj og rekreative forhold
- Jordbund og arealanvendelse, herunder spildevand og hverdags regnvand
- Klimatiske faktorer og luft, herunder ændret afledning af regnvand samt skybrud
- Materielle goder
- Kulturarv, herunder kulturarvsarealer, diger og kulturmiljø
- Landskab

Næste skridt

Planforslaget er sammen med miljørapporten vedtaget af Kommunalbestyrelsen til fremlæggelse i min. 8 ugers offentlig høring. Når høringen er slut, udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, der beskriver, hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanen. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen offentliggøres denne sammen med miljørapport og sammenfattende redegørelse på Ballerup Kommunes hjemmeside: <https://ballerup.dk/hoeringer-og-afgoerelser>

Miljøvurderingen af lokalplanen kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. miljøvurderingslovens § 48, stk. 4. Det kan ske, når den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort sammen med miljørapport og sammenfattende redegørelse. Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsesdatoen, og klagevejledning vil fremgå af offentliggørelsen.

MILJØVURDERING AF KONKRETE PROJEKTER

I Miljøvurderingsloven er det defineret på Bilag 1 og 2, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal redegøre for hvilke påvirkninger af miljøet der forventes under anlægsfasen, og hvilke påvirkninger der forventes i forbindelse med den efterfølgende driftsfase. Rapporten skal i høring og godkendes i henhold til lovens § 25, inden bygherren kan få byggetilladelse og andre nødvendige tilladelser til anlægsarbejdet. Den såkaldte § 25 tilladelse efter miljøvurderingsloven indeholder vilkår om eventuelle nødvendige afværgeforanstaltninger og overvågningen af disse.

Rammelokalplan 201 er ikke byggeretsgivende. Alle anlægsprojekter inden for lokalplanens område forudsætter, at der udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan først. Når de byggeretsgivende lokalplaner er vedtaget skal de konkrete anlægsprojekter miljøvurderes. Det blev tidligere kaldt VVM og nogle kalder i dag processen for en miljøkonsekvensvurdering. Det forventes, at alle anlægsprojekter i Ballerup kommunes del af Kildedal projektet enten skal screenes for miljøvurdering eller miljøvurderes.

SEKTORPLANLÆGNING

I dette afsnit gives en oversigt over hvordan lokalplanen forholder sig til en række andre lovgivninger og emner.

SPILDEVAND

Kildedal By er, jf. Spildevandsplan 2017 – 2027, delvist udlagt til separatkloakering. Der er udarbejdet et tillæg nr. 4. til Spildevandsplanen, da oplandsgrænserne skal ændres til at omfatte hele det nye byudviklingsområde. Med tillægget til Spildevandsplanen bliver der mulighed for at oprette private spildevandslav i Kildedal By.

Novafos har forsyningspligt frem til den enkelte ejendoms grundgrænse eller spildevandslavs afgrænsning, og grundejere/spildevandslav har tilslutningspligt. Spildevandet skal ledes særskilt til Måløv Renseanlæg. Grundejer skal inden for egen matrikel forsinke den del af regnvandet, som overskrider den maksimale afløbskoefficient. Novafos ejer og drifter hovedkloak frem til de enkelte grundgrænser. Grundejer/spildevandslav er ejer- og driftsansvarlig for kloaksystem inden for egen grundgrænse.

I henhold til spildevandsplanen er lokalplanområdet udpeget som henholdsvis mindre egnet til nedsivning' og 'ikke egnet til nedsivning'. Derfor er nedsivning ikke oplagt som primær regnvandshåndteringsmodel inden for rammelokalplanområdet.

I stedet skal regnvand i hele Kildedal By så vidt muligt håndteres på overfladen i naturlige og permeable åbne regnvandstraceer, som løber gennem området, hvorved regnvandet forsinkes og nedsiver inden tilledning til Novafos' regnvandsbassin. Regnvandstracéerne kan bestå af åbne naturlige render, regnvandsbassiner, vejbede og beplantede grøfter. Derudover må der anvendes permeable og semipermeable belægninger og underjordiske regnvandsbassiner. Brug af traditionelle rørsystemer begrænses til at blive brugt for at undgå påvirkning af §3- natur, bilag IV-arter og grundvand samt ved underføring af systemer under fx jernbanetrace og veje.

Disse løsninger er i overensstemmelse med spildevandsplanens mål omhåndtering af regnvand i blå- og grønne løsninger.

Der afledes regnvand samt oprenset grundvand fra en pumpestation i området til to kommunegrænse-vandløb, og regnvand fra både Ballerup og Egedal Kommuner kommende bydele vil blive ledt til samme recipienter. Regnvandet fra Kildedal By afleder naturligt til henholdsvis Sørup Rende og Engagerrenden, der begge har udløb i Værebros Å. Der er derfor udarbejdet en samlet

Regnvandshåndteringsstrategi for Ballerup og Egedal Kommunes byudviklingsområder, som er miljøvurderet sammen med de to tillæg til Spildevandsplanerne for den kommende byudvikling i begge kommuner.

I tillægget til spildevandsplanen er der udlagt arealreservationer til bassiner placeret uden for Kildedal By. Novafos vil i forbindelse med den senere planlægning sikre, at regnvandsbassiner etableres i overensstemmelse med regnvandshåndteringsstrategien så vidt muligt, og at regnvandsbassinerne placeres og dimensioneres således, at udledningen herfra ikke vil hindre mål opfyldelse i recipienter og således at regnvandsbassinprojekterne undgår eller imødegår væsentlig påvirkning af bilag IV-arter.

VANDLØBSLOVEN

Regnvand fra Kildedal vil blive afledt til hhv. Sørup Rende og Engagerrenden, som afleder til Værebros Å-systemet.

Der må ikke foretages fysiske ændringer af recipienternes profil uden tilladelse efter vandløbsloven, ligesom krydsning af recipienterne både over og under disse kræver krydsningstilladelse efter vandløbsloven.

GRUNDEVANDSBESKYTTELSE

Kildedal By er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet. Der forventes ikke at være en forureningsrisiko ved den planlagte nye arealanvendelse til blandede byfunktioner såsom boliger, parkeringsanlæg, serviceerhverv og børneinstitutioner, kulturelle formål og lignende.

Etablering af ny bebyggelse og nye befæstede arealer vil resultere i at regnvand ikke i samme omfang kan nedsive, som det er tilfældet ved ubebyggede grønne arealer og derved i fremtiden ikke i samme omfang kan bidrage til grundvandsdannelsen i de underliggende grundvandsmagasiner, der måtte ligge inden for området. Et byudviklingsprojekt kan potentielt få en vis indflydelse på grundvandsforekomsten.

Ved brug af elementer med lokal afledning af regnvand (LAR) til forsinkelse og rensning af regnvandet, skal påvirkning på grundvandet indgå i valg af løsningsmulighederne.

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner stilles krav om at der ikke må anvendes kobber og zink i byggeriet, da disse materialer kan afgive forurenende stoffer til regnvandet.

GRUNDEVANDSSÆNKNING

Det terrænnære vandspejl varierer i området og er flere steder forventeligt meget tæt på terræn. Ved eventuel midlertidig grundvandssænkning i de terrænnære lag kan grundvandet være forurenede på det forureningskortlagte areal.

Grundvandssænkning er reguleret efter vandforsyningslovens § 26. For bortskaffelse af vandet skal der hos kommunen søges om udledningstilladelse til recipient eller tilslutningstilladelse til kloak, hvis grundvandssænkning bliver nødvendigt.

KLIMATILPASNING

I Kommuneplan 2020 er der givet retningslinjer for hvordan hvordan de øgede nedbørsmængder skal håndteres i Ballerup Kommune. Det fremgår således, at regnvand fortrinsvis skal tilbageholdes så meget som muligt egen grund/projekt f.eks. ved nedsivning, genbrug eller lokal afledning til grøfter og regnvandsbassiner.

Det kan eksempelvis ske ved:

- krav til maksimal befæstelse,
- tage beklædt med vegetation,
- etablering af lokale bassiner, regnvandsrender, vådområder
- at veje, stier, legepladser, p-pladser, forpladser indrettes til midlertidige
- bassiner i særlige situationer
- minimums sokkelhøjde og terrænregulering
- højere kantsten.

Det fremgår endvidere, at der skal søges fælles løsninger for privat, forsyning og kommune, og sørge for, at løsninger et sted forbedrer situationen andre steder, og aldrig forværre denne. De fælles regnvandsløsninger skal, hvor det hydraulisk er bedst, håndteres lokalt, og gerne i enten våd- og naturområder eller på alternativ vis, og hvor til- og afledningen sker kontrolleret. Alle udledninger til recipient skal ske med forsinkelse og rensning i overensstemmelse med recipientens målsætning.

Når der byfortættes eller sker ændringer i bygninger, infrastruktur mv. i eksisterende by-, bolig- og erhvervsområder skal dette ske, så oversvømmelsesrisikoen reduceres både for det enkelte projekt og området som helhed. Dette kan fx være ændring af vejprofil så denne kan fungere som magasin og/eller skybrudsvej, eller lade viadukter oversvømme og bruge som bassiner, regulere sokkelhøjden, terrænregulere. Herudover skal eksisterende grundejere orienteres om, problemerne i området, og hvordan de kan sikre deres ejendom og anlæg mod disse både direkte og i form af kampagner.

Virksomheder med lagring af farlige stoffer skal orienteres om oversvømmelsestilpasset håndtering og opbevaring af farlige stoffer både direkte og i form af kampagner.

Det skal ved brug af naturlige søer og vandhuller som forsinkelsesbassiner så vidt muligt sikres, at der før tilladning sker tilbageholdelse af miljøfremmede stoffer samt næringsstoffer, således at den økologiske tilstand og biodiversitet fastholdes eller øges.

Området er ikke omfattet af kommunens nuværende klimatilpasningsindsats. Der vil i forbindelse med spildevandsplanlægningen blive opstillet rammer for vandhåndteringen i området.

Idet Lokalplan 201 ikke er byggeretsgivende, vil der i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner blive stillet krav om redegørelse for bl.a. strømningsveje for skybrudsregn samt fastsat bestemmelser om maksimale befæstelsesgrader. Der er desuden redegjort for konsekvenserne ved regnvandshåndtering i den tilhørende miljørapport.

SKYBRUD

Kildedal By skal indrettes, så den er beskyttet mod en 100- års hændelse (med en varighed på 12 timer) om 100 år.

Skybrud er behandlet i regnvandshåndteringsstrategien i forhold til overløb fra Novafos' regnvandsbassiner. Ved skybrud inden for bydelene skal sikres, at strømningsveje tilrettelægges, så der ikke sker ødelæggelse af bygninger, infrastruktur, §3 beskyttet natur og bilag IV- arter. Skybrud skal sikres i forhold til det enkelte byggefelt, og eksisterende bebyggelse/byggefelter i takt med de etableres. Etablering af lavninger til forsinkelse af skybrudsvand inden for byggefelterne, hvorfra dette kan nedsive eller aflede langsomt, kan indtænkes i skybrudsløsninger.

Grundejere bør dokumentere, at bebyggelse inden for et lokalplanområdet ikke forårsager ødelæggende oversvømmelser fra skybrud på bygninger, infrastruktur, §3- beskyttet natur og bilag IV-arter, hverken i eget projekt eller allerede etablerede projekter.

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.

Planområdet ligger ca. 3,5 km fra Natura 2000 område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som består af Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109.

Planområdet ligger ca. 6 km fra arealer ved Gundsømagle Sø, som indgår i Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, som består af Habitatområde H120 og H199 og Fuglebeskyttelsesområde F105 og F107. Planområdets overfladevand afvander naturligt via vandløbene Sørup Rende og Værebros Å ligeledes til dette Natura 2000-område, med Værebros Å's udløb i Roskilde Fjord lige nord for Jyllinge Nordmark.

Der er redegjort for påvirkningen af Natura 2000 området i den tilhørende miljørapport.

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 udført undersøgelser af bilag IV-arter i området i 2020 og 2021, og der er foretaget yderligere undersøgelser i 2022 samt 2023.

Inden for rammelokalplanens afgrænsning og umiddelbart omkring er der registreret levesteder for flere bilag IV-arter, herunder spidssnudet frø, markfirben og flagermus. Der skal derfor tages særligt hensyn til disse arter og deres levesteder ved etablering afværgeforanstaltninger, der sikrer, at den økologiske funktionalitet er intakt for den specifikke art under og efter lokalplanens realisering.

Der er redegjort for påvirkningen af bilag IV arter i den tilhørende miljørapport.

NATURBESKYTTELSESLOVENS § 3

§3 i Naturbeskyttelsesloven (LBEK nr. 1392 af 04.10.2022, Lov om naturbeskyttelse) indeholder beskyttelsesbestemmelser for naturtyperne sø, mose, fersk eng, strandeng, hede, overdrev og vandløb. Disse naturtyper er beskyttede, hvis de enkeltvist eller i sammenhæng med andre naturtyper arealmæssigt udgør minimum 2.500 m², for søer dog kun 100 m². For vandløb gælder, at konkrete strækninger er udpegede.

Inden for rammelokalplanens afgrænsning og umiddelbart omkring er der registreret §3 beskyttet natur. Der skal derfor tages særligt hensyn til disse områder ved etablering af værgestrukturer, der sikrer, at områdernes økologiske funktionalitet ikke ændres under og efter lokalplanens realisering.

Der er redegjort for påvirkningen af § 3 beskyttet natur i den tilhørende miljørapport. Kortet herunder viser § 3 områderne.



SØ- OG ÅBESKYTTELSESLINJE

Nærmeste åbeskyttelseslinje for Værebros å er beliggende ca. 400 meter fra lokalplanområdet mod vest, hvorfor der ikke er nogen konflikt med udpegningen.

ARKÆOLOGI OG FORTIDSMINDER

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsminder, 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.

Der er i Kildedal foretaget arkæologiske forundersøgelser. og Kroppedal Museum har i 2023 har foretaget egentlige udgravninger indenfor delområde B1, B2 og A1. Fra 1. august 2024 udføres udgravninger på et areal indenfor delområde F, så der i alt er foretaget egentlige udgravninger på et areal svarende til 50.000 m²

Udgravningerne indenfor delområde B2 og A1 viste spor efter en lang palisade bygget i bondestenalderen for ca. 5.000 år siden, flere langhuse fra jernalderen, samt en lille gravplads fra yngre romersk jernalder, omkring år 350 e. Kr. der indeholdt tre grave. I området Sørup på den nordlige side af Måløv Byvej blev også gjort mange fund, især fra den yngre middelalder.

Sørup Rende er udpeget som kulturarvsareal af international betydning. Kulturarvsarealet omfatter den sydlige del af lokalplanområdet.

STEN- OG JORDDIGER

Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigers tilstand, jf. Museumslovens § 29 a og Naturbeskyttelseslovens § 18.

Der er inden for lokalplanområdet registreret et beskyttet sten- og jorddige placeret i område D's skel mod nord. Der er en beskyttelseslinje på 2 m langs hver side af diget.

Såfremt anlægs- og gravearbejder ikke kan holdes i denne afstand, skal der indhentes tilladelse til arbejdet i henhold til Museumslovens § 29.

FREDSKOV OG SKOVBYGGELINJER

Der findes fredskov ca. 150 meter vest for området i form af beplantningsbælte langs med jernbanen. Fredskoven afkaster skovbyggelinje, der omfatter en del af de vestlige arealer af lokalplanområdet. Langt den største del af de danske offentlige skove er udpeget til fredskov, derfor ligeledes beplantningsbæltet langs jernbanen der i dag er ejet af BaneDanmark.

Denne lokalplan er ikke byggeretsgivende og der er derfor ikke konflikt med udpegningen til fredskov i forbindelse med denne lokalplan. Ballerup Kommune vil i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner ansøge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjens udstrækning. Forholdet beskrives yderligere i de relevante byggeretsgivende lokalplaner.

LANDBRUGSPLIGT

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af Landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

FORSYNING

Energiforsyning

Den kommende bebyggelse kan tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter kommunens anvisninger, men der er også mulighed for at etablere anlæg til produktion af vedvarende energi til forsyning af bygninger og/eller områder inden for lokalplanområdet som for eksempel varmepumper og solceller.

Lokalplanområdet indgår ikke i den gældende varmeplan. Tilslutning vil ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

Vandforsyning

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

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og forslaget til tillæg til denne, og forsyningen varetages af forsyningsselskabet Novafos.

TRAFIK

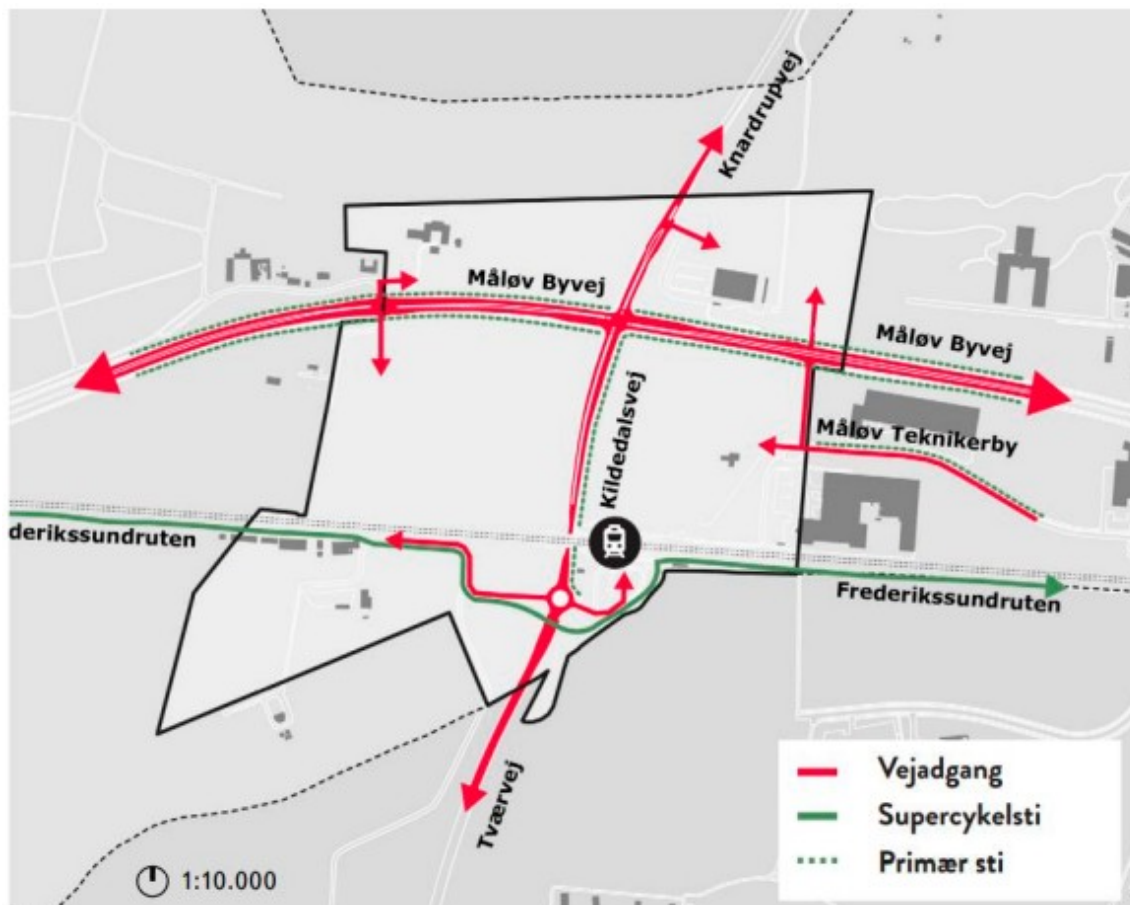
Måløv Byvej forløber gennem det nordlige planområde i øst-vestgående retning, mens Tværvæg-Kildedalsvej-Knardrupvej forløber ca. midt igennem planområdet i nord-sydgående retning.

Vejmyndighed er Vejdirektoratet for såvidt angår Måløv Byvej (vest), Kildedalsvej-Tværvæg, mens Ballerup Kommune er vejmyndighed for Måløv Byvej (øst) og Knardrupvej. Idet vejene allerede i dag er plaget af trængsel i morgen- og eftermiddagstimerne, har Vejdirektoratet stillet krav om, at den trafikmængde, som Kildedal By genererer, ikke overstiger de nuværende trafikmængder væsentligt.

Vejdirektoratet har derfor, i dialog med Ballerup Kommune og Kildedal P/S vurderet, at der højst må anlægges 2.400 parkeringspladser i Kildedal By inden 2032 for at begrænse den trafik fra Kildedal By, der ledes ud på det overordnede

vejnet. I 2032 forventes åbning af den sidste etape af Frederikssundmotorvejen, som vurderes at kunne aflaste vejnettet omkring Kildedal By. Beregnet hverdagstrafik i 2019 er ca. 24.200 køretøjer på Måløv Byvej (vest), knap 17.000 køretøjer på Måløv Byvej (øst), ca. 15.400 køretøjer på Kildedalsvej og ca. 13.800 Tværvej samt ca. 6.900 køretøjer på Knardrupvej.

Endvidere gennemskærer S-banen planområdet i øst-vestgående retning med Kildedal station i det syd-østlige hjørne. Supercykelstien Frederikssundsrueten løber langs S-banen på den sydlige side og give adgang til stationen og der er cykelsti langs Måløv Byvej og Kildedalsvej.



Oversigtskort over adgangsforhold

TRANSPORTKORRIDOR

Kildedal By grænser mod vest op mod transportkorridor udlagt til etablering af Ring 5. Byudviklingsområdet holder sig udenfor transportkorridorens afgrænsning.

VIRKSOMHEDER AF NATIONAL INTERESSE

Den nord-østlige del af lokalplanområdet grænser op til Novo Nordisks Måløv-site. Novo Nordisk er udpeget til virksomhed af national interesse. Kommunen må ikke planlægge for miljøfølsom anvendelse i områderne omkring

produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse, hvis planlægningen kan medføre en skærpelse af virksomhedernes miljøvilkår. Tilsynet tager udgangspunkt i en opmærksomhedszone på op til 1500 m.

Kommunen skal derfor ved planforslag inden for opmærksomhedszonen kunne redegøre for, at virksomhedens miljøvilkår ikke skærpes som følge af planlægningen, herunder enten:

- at arealet ikke er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra de pågældende produktionsvirksomheder af national interesse, eller
- at der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, eller
- afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

På arealet vest for Novo Nordisk udlægges et areal til erhverv inden for miljøklasse 3-4 og der tillades ikke støjfølsomme områder på arealet. Det sikrer at området fremadrettet udlægges til erhvervsarealer af samme type som Novo Nordisks. Novo Nordisk vurderes ikke at have aktiviteter som vil blive begrænset, i forhold til den fremtidige anvendelse af området.

GASTRANSMISSIONSLEDNING

Energinet har en gastransmissionsledning liggende umiddelbart vest for lokalplanområdet. Ledningen afkaster en observationszone (respektafstand) hvor der er begrænsninger for, hvad der kan opføres af byggeri. Energinet planlægger for at flytte gasledningen. Ledningen vil forud for en byudvikling af området blive flyttet, så sikkerhedsafstanden kan opretholdes. Der vil blive gennemført miljøvurdering af det konkrete projekt.

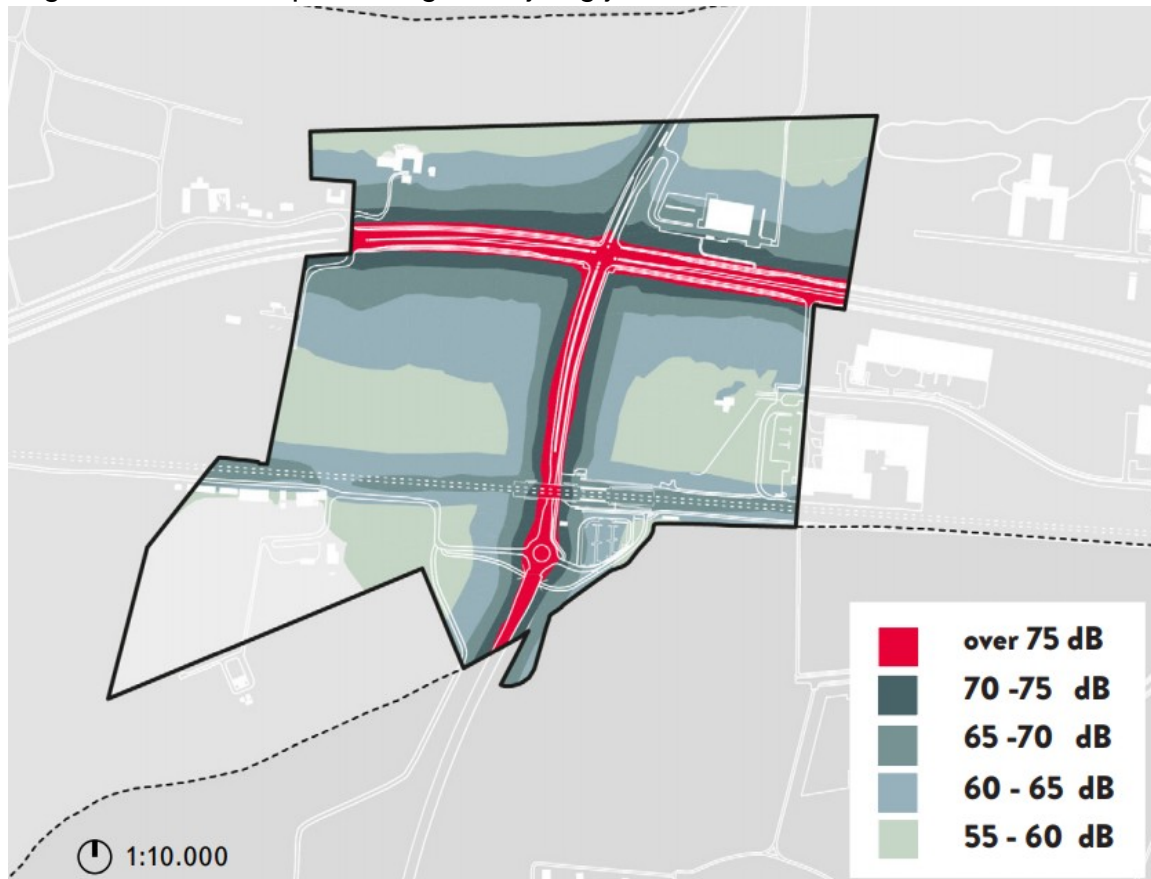
STØJ

Planområdet gennemskæres af vejanlæg og jernbaneanlæg, der er kilder til støj. Ballerup Kommune må, jf. planlovens § 15a, kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger, hvis disse ifølge plangrundlaget kan sikres mod støjgener. Dette er specielt relevant for rammelokalplanområdet, hvor der muliggøres boliger.

Måløv Byvej forløber gennem det nordlige planområde i øst-vestgående retning, mens Kildedalsvej forløber gennem planområdet i nord-sydgående retning. Begge veje er befærdede landeveje, der betjener trafik mellem oplandsbyer og København. Af Miljøstyrelsens støjkort fremgår det, at planområdet i dag påvirkes af vejstøj over 60 dB i en afstand på op til 175 meter fra vejmidte.

Samtidig er der jernbanespor med tilknytning til Kildedal Station gennem projektområdet sydlige del i øst-vestgående retning. Sporene betjener S-togslinje C mellem København og Frederikssund. Af Miljøstyrelsens støj kort fremgår det, at planområdet påvirkes af støj fra jernbanen, men at støjniveauer over 65 dB kun forekommer i en afstand af mindre end 20 meter fra spormidte.

Der blev under udarbejdelsen af helhedsplanen foretaget en vurdering af den i dag forekommende påvirkning fra veje og jernbaner.



Støj kort for eksisterende støj fra veje og jernbane. (COWI, Miljøvurdering af forslag til helhedsplan for Kildedal - Miljørapport, 2021).

Området skal ved sin udvikling kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj for både udendørs opholdsarealer og på bygningsfacaderne. I det rammelokalplanen ikke er byggeretsgivende vil dette først blive håndteret i forbindelse med de byggeretsgivende lokalplaner.

JORDFORURENING

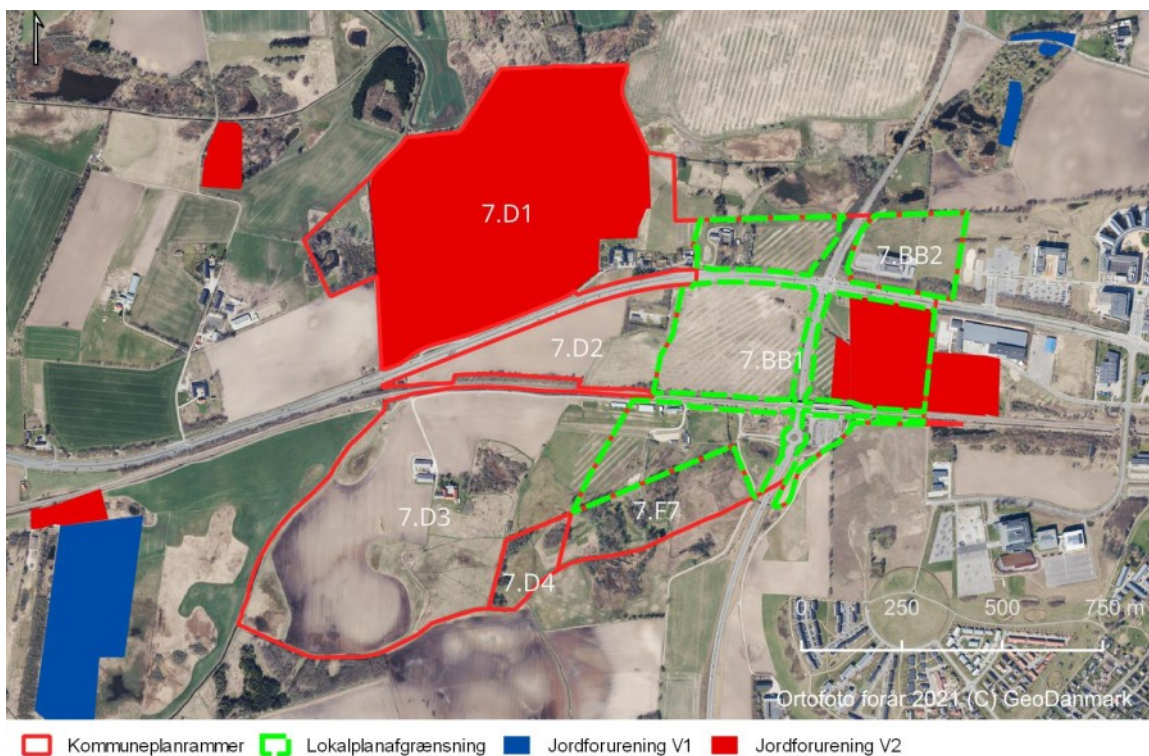
Indenfor rammelokalplanens afgrænsning er der et forurenings kortlagt areal, som dækker over hhv. matr. nr. 3d, 4h, 11, 4n og 4k Sørup By, Måløv.

Forureningen er kortlagt på vidensniveau 2, som betyder, at der er konstateret forurening. Forureningen stammer fra ejendommen Måløv Byvej 227 og 229, hvor der tidligere har ligget en virksomhed der har produceret bl.a. pesticider og

efterfølgende en virksomhed der har produceret bl.a. lamper. Disse aktiviteter har medført forurening med forskellige miljøfremmede stoffer, der har forurennet jord, poreluft og grundvand.

Region Hovedstaden har et afværgeanlæg stående på matrikel nr. 4n Sørup By, Måløv. Afværgeanlægget renser oppumpet grundvand. Derudover er der en række tinglyste monitoringsboringer på arealerne både indenfor og vest for det kortlagte areal. Afværgeanlægget vil fungere på arealet i mange år frem, hvilket der skal tages højde for i fremtidige projektet på arealerne.

En forureningskortlægning medfører restriktioner, som reguleres gennem jordforureningsloven. Det betyder, at alle bygge-, grave- og anlægsarbejder, samt ændret arealanvendelse fra den nuværende erhvervsstatus vil kræve, at der ansøges særskilt til de konkrete projekter jf. §8 i jordforureningsloven. Via ansøgning og tilladelse gennem Ballerup Kommune vil der blive taget stilling til, hvilke foranstaltninger der kræves, for at et projekt på det kortlagte areal kan gennemføres.



RISIKOVIRKSOMHED

Der findes ikke Risikovirksomheder i området omkring Kildedal, som kan berøre eller blive berørt af den ønskede byudvikling i området

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

Det er lokalplanens formål:

- at** fastlægge områdets zonestatus til byzone,
- at** fastlægge områdets anvendelse til blandede byfunktioner,
- at** sikre, at der i byggeretsgivende lokalplaner kan stilles krav om at opføre almene boliger,
- at** sikre, at der kan foretages udstykninger i området.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

OMRÅDE

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på bilag 1.

§2.2

Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

3d, 3h, 3k, 4h, 4i, 4n, 4p, 4r, 4t, 4u, alle Sørup By, Måløv og vejlitra 7000e, 7000f, 7000g, alle Sørup By, Måløv og 9q, Måløv By, Måløv

samt dele af matriklerne: 3a, 3b, 3f, 4a, 4b, 4k, 11, 14b, alle Sørup By, Måløv og del af vejlitra: 7000b, begge Sørup By, Måløv.

DELOMRÅDER

§2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C, D, E og F, som vist på Bilag 2.

ZONESTATUS

§2.4

Med vedtagelse af denne lokalplan overføres følgende matrikler fra landzone til byzone:

4i, Sørup By, Måløv,

samt dele af matriklerne: 3a, 3b, 3f, 3k, 4a, 4b, 4t, 14b og 7000b, alle Sørup By, Måløv.

De dele af matrikel 3a og 3b, Sørup by, Måløv der er omfattet af delområde F jf. bilag 2 overføres ikke til byzone ved vedtagelse af denne lokalplan.

Note: De dele af matrikel 3a og 3b, Sørup by, Måløv der er omfattet af delområde F overføres til byzone via byggeretsgivende lokalplan for området.

§3 ANVENDELSE

FÆLLESBESTEMMELSER

§3.1

Lokalplanens område må anvendes til blandede byfunktioner.

Dette omfatter følgende, specifikke anvendelser: Etageboliger, tæt-lav boliger, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, Life Science-erhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, let industri og håndværk, bydelscenter, offentlige formål, station, større rekreative og nærrekreative områder, regnvands- og klimanlæg, naturområder samt vej- og stiarealer.

§3.2

Der kan inden for lokalplanområdet stilles krav om, at der opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger.

Note: Kommunalbestyrelsen har truffet principbeslutning om, at man ønsker at der inden for delområde A1 og B2 under ét skal opføres minimum 5.000 m² almene boliger og der inden for delområde A3, A4, B1 og B4 under ét skal der opføres minimum 5.000 m² almene boliger, samt at der indenfor delområde B5 og C skal opføres et proportionelt antal almene boliger. Beliggenheden og andelen af almene boliger i forhold til det samlede boligetageareal skal reguleres nærmere i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner

DELOMRÅDE A1, A2, A3 OG A4

§3.3

Delområde A1, A2, A3 og A4 må alene anvendes til blandede byfunktioner i form af etageboliger, tæt-lav boliger, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, Life Science-virksomhed, publikumsorienteret serviceerhverv, bydelscenter, offentlige formål, station, større rekreative og nærrekreative områder, samt vej- og stiarealer.

DELOMRÅDE B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 OG C

§3.4

Delområde B1, B2, B4, B5 og C må alene anvendes til blandede byfunktioner i form af etageboliger, tæt-lav boliger, almene boliger, kontor- og serviceerhverv, Life Science-virksomhed, publikumsorienteret serviceerhverv, offentlige formål, større rekreative og nærrekreative områder samt vej- og stiarealer.

Delområde B3 må alene anvendes til blandede byfunktioner i form af større rekreative områder, nærrekreative områder, regnvands- og klimaanlæg, naturområde samt vej- og stiarealer.

Delområde B6 må alene anvendes til blandede byfunktioner i form af nærrekreative områder, regnvands- og klimaanlæg, tekniske anlæg samt vej- og stiarealer.

Delområde B7 må alene anvendes til blandede byfunktioner i form af nærrekreative områder, regnvands- og klimaanlæg, tekniske anlæg, naturområde samt vej- og stiarealer.

DELOMRÅDE A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 OG C

§3.5

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1-2, som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Note: Paragraffen forhindrer ikke udnyttelse af anvendelser angivet i Lokalplan 41.

DELOMRÅDE D OG E

§3.6

Delområde D og E må alene anvendes til blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, Life Science-virksomhed, let industri og håndværk, offentlige formål, større rekreative og nærrekreative områder samt vej- og stiarealer.

§3.7

Der må ikke inden for delområde D og E opføres/indrettes bebyggelse til støjfølsomme anvendelser, så som boliger.

§3.8

De dele af delområde D der er beliggende mere end 100 meter fra delområde B1 og C jf. bilag 2 må udover anvendelser jf. §3.6 anvendes til virksomheder der beskæftiger sig med farmaceutisk færdigvareproduktion, forskning, laboratorievirksomhed og lignende, der giver anledning til en vis miljøpåvirkning af omgivelserne, svarende til virksomhedsklasse 4 efter Miljøministeriets "Håndbog om miljø og planlægning - boliger og erhverv i byerne", 2004. Bilag A.

§4 UDSTYKNING

§4.1

Området må udstykkes yderligere.

Note: Der må ske udstyknings, sammenlægninger, foretages arealoverførsel osv. mellem ejendomme inden for lokalplanens område.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJ- OG STIADGANGE

§5.1

Vejadgange fra Knardrupvej, Måløv Byvej, Kildedalsvej og Tværvvej til lokalplanområdets delområder skal ske fra vejadgange, som er vist i principiel placering på Bilag 3.

§5.2

Vejadgange fra områderne øst for lokalplanområdet samt imellem delområderne skal ske fra øvrige vejadgange, som er vist i principiel placering på Bilag 3.

§5.3

Stiadgange over Måløv Byvej, Kildedalsvej, Tværvvej og banestrækningen skal ske fra stiadgange, som er vist i principiel placering på Bilag 3.

§5.4

Tinglyste færdselsretter som er vist på Bilag 3, skal respekteres.

Note: Tinglyste færdselsretter kan ændres eller aflyses i byggeretsgivende lokalplaner, hvis behovet for færdselsretten er ophørt eller der på grund af ny vejstruktur er behov for at ændre placeringen af færdselsretten.

BILPARKERING

§5.5

For lokalplanens område, eksklusiv delområde C og E, gælder:

Der skal samlet set inden for området være parkeringsdækning for biler efter nedenstående regler. Parkeringsdækningen skal være af omfanget som angivet nedenfor og må ikke overstige dette omfang.

Note: Delområde C og E er omfattet af henholdsvis Lokalplan 41 og Lokalplan 107 hvor bestemmelser om parkeringsnormer fremgår.

Delområderne A1, A2, A3 og A4 er omfattet af bestemmelserne for zone 1.

Delområderne B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, D og F er omfattet af bestemmelserne for zone 2.

ZONE 1:

Etageboliger:

0,8 plads pr. boligenhed

Tæt-lav:

0,85 plads pr. boligenhed

Ungdomsboliger:

0,25 plads pr. boligenhed

Administrativ virksomhed:

1 plads pr. 55 m²

Fremstillingsvirksomhed:

1 plads pr. 50 m²

Dagligvarebutikker:

1 plads pr. 48 m²

Udvalgsvarebutikker og publikumsorienterede serviceerhverv:

1 plads pr. 72 m²

Daginstitutioner, skoler og lignende:

1 plads pr. 130 m²

Ildrætsfaciliteter:

1 plads pr. 50 m²

Plejecenter, plejeboliger og lignende:

0,5 pr. boenhed

Offentlig administration og lignende:

1 plads pr. 55 m²

ZONE 2:

Etageboliger:

1 plads pr. boligenhed

Tæt-lav:

1,2 plads pr. boligenhed

Ungdomsboliger:

0,5 plads pr. boligenhed

Administrativ virksomhed:

1 plads pr. 46 m²

Fremstillingsvirksomhed:

1 plads pr. 50 m²

Dagligvarebutikker:

1 plads pr. 35 m²

Udvalgsvarebutikker og publikumsorienterede serviceerhverv:

1 plads pr. 53 m²

Daginstitutioner, skoler og lignende:

1 plads pr. 130 m²

Ildrætsfaciliteter:

1 plads pr. 50 m²

Plejecenter, plejeboliger og lignende:

0,5 pr. boenhed

Offentlig administration og lignende:

1 plads pr. 46 m²

ØVRIGE BESTEMMELSER:

Hoteller:

Der kan fastsættes en anden parkeringsnorm for hoteller end den der gælder for erhverv i øvrigt, efter en konkret vurdering der skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Øvrige anvendelser:

Der kan ved andre funktioner end de ovenfor nævnte fastsættes en parkeringsnorm, efter en konkret vurdering der skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Placering af parkeringspladser:

Bilparkering skal etableres i konstruktion, for eksempel i parkeringshuse, P-kælder eller parkeringsplint. Op til 10 % af parkeringsdækningen kan dog etableres som terrænparkering i form af afsætningspladser, korttidsparkering, handicapparkering og delebilspladser.

Maksimalt antal parkeringspladser:

Der må inden for området maksimalt etableres 2400 bilparkeringspladser.

Note: Kravet er begrundet i den maksimale belastning der kan udledes til kryds på de omkringliggende veje. Hvis den maksimale belastning der kan udledes hertil ændres, f.eks. på grund af etablering af ny vejstruktur eller etablering af Frederikssundsmotorvejens forlængelse, kan der dispenseres fra bestemmelsen.

For hele lokalplanens område gælder:

Dobbeltudnyttelse:

Hvis der er mulighed for at en parkeringsplads kan bruges af flere bilister på forskellige tidspunkter, kan der etableres en mindre parkeringsdækning end angivet ovenfor. Dette kan ske efter en konkret vurdering der skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Note: Forudsætninger for at etablere en mindre parkeringsdækning på baggrund af dobbeltudnyttelse er beskrevet i redegørelsen til lokalplanen.

Delebiler:

Hvis der etableres parkeringspladser forbeholdt debiler, kan der etableres en mindre parkeringsdækning end angivet ovenfor. Hver bilparkeringsplads forbeholdt debiler kan erstatte 3 parkeringspladser.

Note: Forudsætninger for at etablere en mindre parkeringsdækning på baggrund af etablering af bilparkeringspladser til debiler er beskrevet i redegørelsen til lokalplanen.

§6 TEKNISKE ANLÆG

§6.1

Ingen særlige bestemmelser.

Note: Bestemmelser om omfang og placering af tekniske anlæg, herunder ledninger og master, skal fastsættes i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

§7.1

Bebyggelsesprocenten må være højst 100 % for delområderne A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, C, D, E og F under ét.

Note: Den nærmere fordeling af bebyggelsen vil blive fastsat i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

§7.2

Inden for delområderne; A1, A2, A3 og A4 under ét må der opføres og indrettes et bydelscenter med et samlet bruttoetageareal til butikker på 4.500 m².

Den maksimale ramme til dagligvarebutikker må udgøre højst 3.000 m² og den maksimale ramme til udvalgsvarebutikker må højst udgøre 2.000 m².

Den enkelte dagligvarebutik må være maks. 2.000 m² og den enkelte udvalgsvarebutik må være maks. 400 m².

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m² etageareal til personalefaciliteter.

Note: Ifølge planlovens bestemmelser kan der til den enkelte dagligvarebutik i et bydelscenter tillægges op til 200 m² til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum. Personalefaciliteter til udvalgsvarebutikker i et bydelscenter er indeholdt i de angivne, maksimale butiksstørrelser. Bemærk desuden, at der er særlige beregningsregler for detailhandelsareal: Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, medregnes, mens arealer til personalefaciliteter til dagligvarebutikker i et bydelscenter < 200 m² ikke skal medregnes.

§7.3

Bebyggelse må opføres i maksimalt 6 etager og en bygningshøjde på maksimalt 27 meter. Der kan dog på enkelte udvalgte placeringer inden for det samlede lokalplanområde opføres bebyggelse i flere etager og højere end dette.

Note: Hvis der muliggøres bebyggelser højere end 6 etager og op til 27 meter, skal der i den byggeretsgivende lokalplan redegøres for de særlige forhold der ligger til grund for lokaliseringen. Der kan ikke gives mulighed for mindre overskridelser af maksimal højde og antal etager.

§7.4

Opførelse af bebyggelse inden for delområde A1, A2, A3, A4, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, D og F forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

§7.5

Opførelse af bebyggelse inden for delområde C og E jf. §3.1, 3.2, 3.5, 3.6, 3.7, 7.1, 7.3 forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Note: Paragraffen forhindrer ikke opførelse af bebyggelse jf. bestemmelserne i Lokalplan 41 og Lokalplan 107.

§8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§8.1

Ingen særlige bestemmelser.

Note: Bestemmelser om bebyggelsens udseende skal fastlægges i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

§9.1

Ingen særlige bestemmelser.

Note: Yderligere bestemmelser om de ubebyggede arealer, så som hegning, beplantning m.v. skal fastlægges i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

§10 TERRÆNREGULERING

§10.1

For lokalplanens område, eksklusiv delområde B5, C, D, E og F gælder:

Der må foretages terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til kollektiv vandhåndtering, byggemodning og etablering af bypark. Inden der foretages terrænregulering skal der udarbejdes en terrænreguleringsplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§11 MILJØ OG FORSYNING

§11.1

Ingen særlige bestemmelser.

Note: Dele af rammelokalplanområdet er omfattet af vejstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænser. Denne lokalplan er dog ikke byggeretsgivende, og lokalplanen muliggør således ikke opførelse af ny bebyggelse. Der skal i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om foranstaltninger, der sikrer den fremtidige anvendelse et støjniveau under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

Der er jernbanespor gennem området. Der forventes ikke overskridelse af vejledende støjgrænser eller grænser for vibrationer, men der skal fastsættes bestemmelser om overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænser for jernbanestøj og vibrationer fra jernbaner i de relevante byggeretsgivende lokalplaner.

Der skal i de byggeretsgivende lokalplaner optages bestemmelser om, at boliger, opholdsarealer og anden forureningsfølsom anvendelse ikke må udsættes for støj eller anden forurening fra virksomheder indenfor eller udenfor lokalplanområdet. Ligeledes skal det sikres at eksisterende virksomheder ikke får øgede miljøkrav som følge af den nye bebyggelse. Dette skal sikres ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj og anden forurening eller ved at stille krav om etablering af afværgeforanstaltninger. Desuden skal vandhåndtering, lokal afledning af regnvand m.v. fastsættes i de kommende, byggeretsgivende lokalplaner.

§12 GRUNDEJERFORENING

§12.1

Ingen særlige bestemmelser.

§13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§13.1

Ingen særlige bestemmelser.

Note: Der skal i de byggeretsgivende lokalplaner optages bestemmelser om, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, forurening osv. er overholdt.

§14 SERVITUTTER

§14.1

Der ophæves ingen servitutter.

§15 OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

§15.1

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 201 ophæves Lokalplan 107 – Kildedal Station, tinglyst d. 29.05.2000, for de områder, der er omfattet af delområderne: A1, A2, A3, A4, B2, B3, B4, B7 og D, i denne lokalplan.

Note: Lokalplan 41, som er omfattet af delområde C i denne lokalplan, fastholdes. Desuden fastholdes de dele af Lokalplan 107, som er omfattet af delområde E i denne lokalplan. Hermed sikres, at der fortsat er mulighed for opførelse af lettere produktionserhverv og laboratorier i tilknytning til forskervirksomheder. Disse anvendelser er sikret ved, at der er udlagt særskilte delområder; delområde C og E, i rammelokalplanen, med særlige bestemmelser. Samtidig fastholdes også de dele af Lokalplan 107, som omfatter de større vejarealer samt en del af banestrækningen, idet rammelokalplanen ikke omfatter disse arealer. Den øvrige del af Lokalplan 107 aflyses med vedtagelse af rammelokalplanen.

§16 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

§16.1

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v.

Tilladelse kan dog ikke meddeles, så længe en indsigelse fra erhvervsministeren, regionsrådet eller en nabokommune opretholdes eller i tilfælde, hvor erhvervsministeren har overtaget plankompetencen fra kommunalbestyrelsen.

De midlertidige retsvirkninger finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort og højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

§17 RETSVIRKNINGER

§17.1

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.

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.

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

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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.

PÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den xx. xx 2023.

Jesper Würtzen

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup

Borgmester

Direktør

KORTBILAG

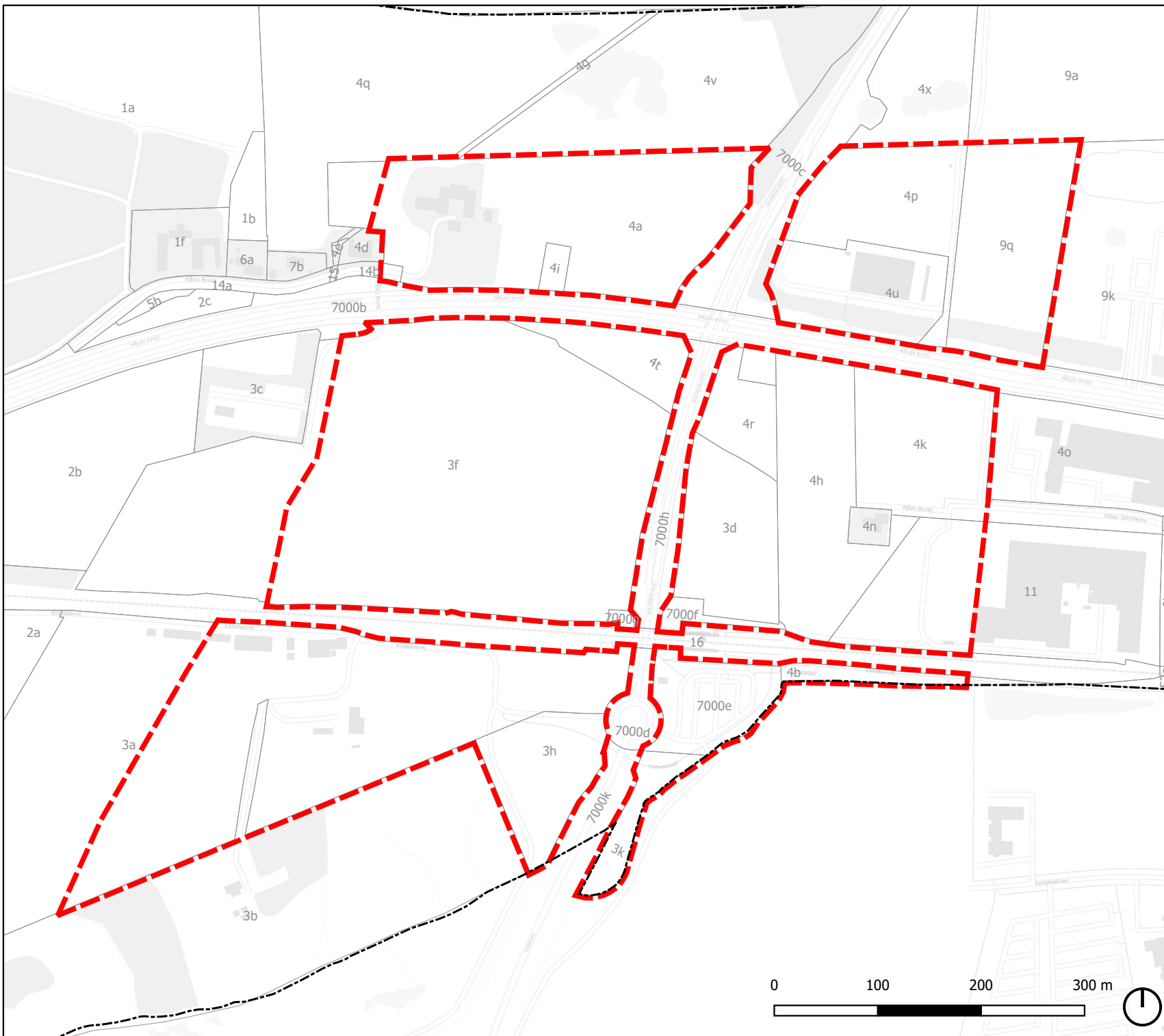
Lokalplan 201
Bilag 1
Lokalplanafgrænsning

Tegnforklaring:

Lokalplanafgrænsning

Matrikelgrænser

Kommunegrænse








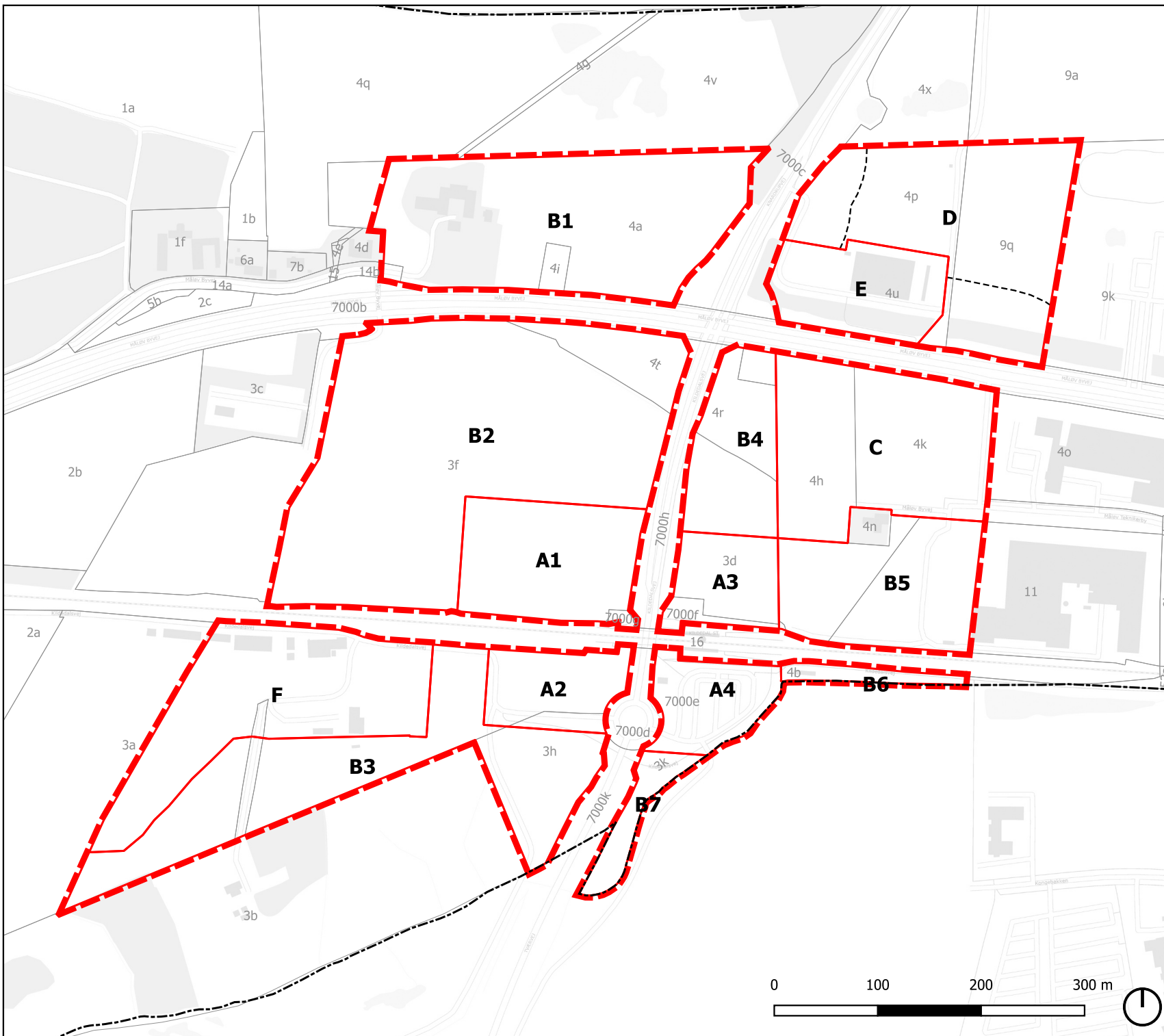
Center for By og Miljø

Mål: 1:5.000 Format: A4

Lokalplan 201
Bilag 2
Delområder

Tegnforklaring:

- Kommunegrænse 
- Lokalplanafgrænsning 
- Delområder 
- 100 meter afstand til B1 og C 
- Matrikelkort 



Center for By og Miljø

Mål: 1:5.000 Format: A4

Lokalplan 201
Bilag 3
Vejadgange

Tegnforklaring:

Lokalplanafgrænsning



Delområder



Vejadgange til
lokalplanområdet



Øvrige vejadgange



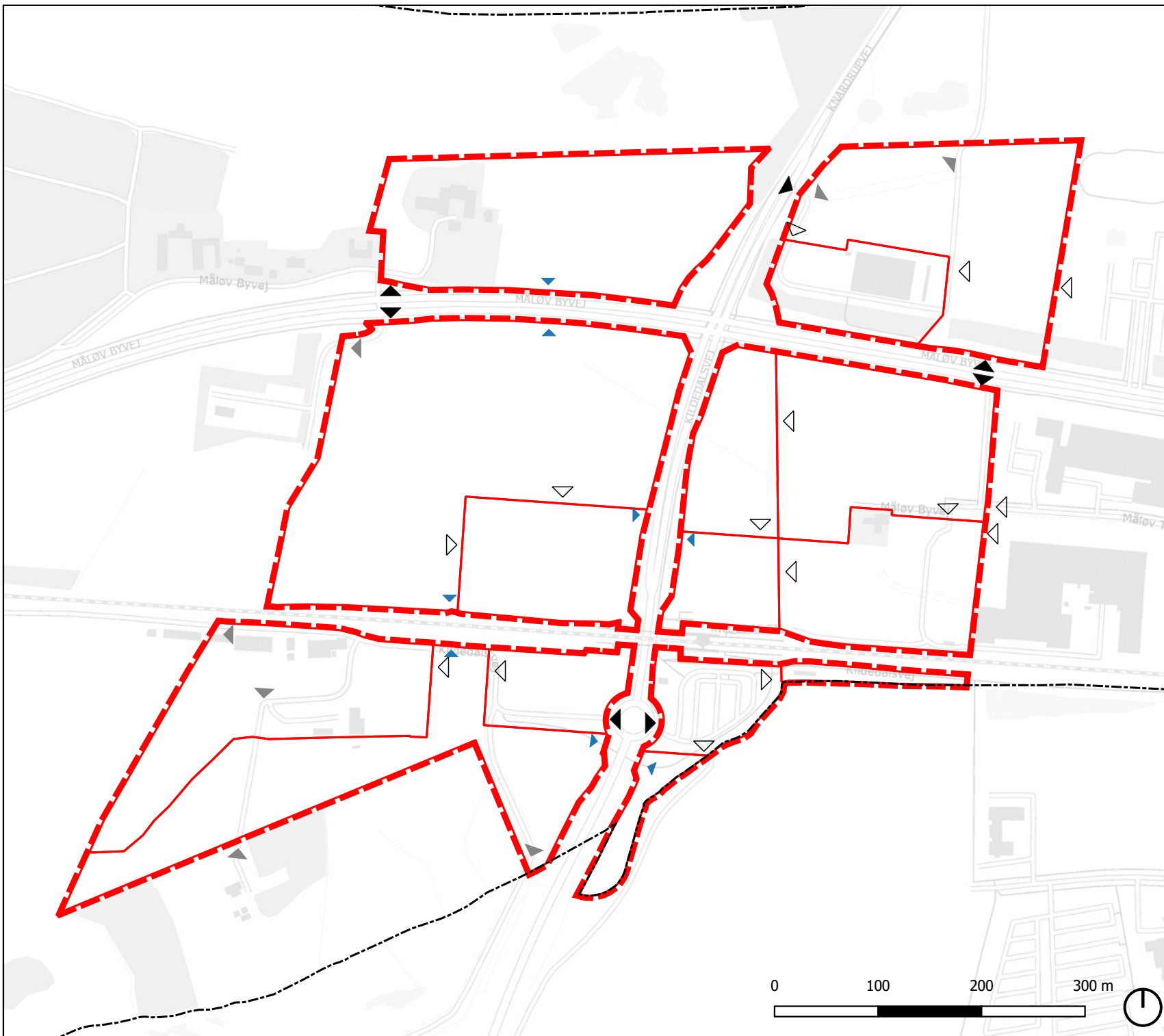
Stiadgange



Tinglyst færdselsret



Optaget vej



Center for By og Miljø

Mål: 1:5.000 Format: A4