

# Lokalplan nr. 152 for Bispevangen i Ballerup med tilhørende forslag til kommuneplantillæg nr. 6

## Tidligere behandling

Kommunalbestyrelsen, den 31. august 2015 Punkt 7

## Indhold

### Sammendrag

Lokalplan nr. 152 for Bispevangen har til formål, at muliggøre at lokalplanområdet kan anvendes til boligformål, offentlige formål og tekniske anlæg, som det er udlagt i kommuneplanen.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg fordi det område, som lokalplanlægges til boligformål, ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Kommuneplantillægget muliggør opførelse af etageboliger.

Der er foretaget en miljøscreening af planerne, hvori det konkluderes, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Planforslagene indstilles i sagen til godkendelse med henblik på en offentliggørelse. Derudover indstilles det til godkendes, at der ikke foretages en miljøvurdering af planforslagene.

### Baggrund

Størstedelen af lokalplanområdet er ejet af Ballerup Kommune. Den øvrige del ejes af Afløb Ballerup A/S.

Kommunalbestyrelsen stillede i 2015 en del af grunden ved Bispevangen til rådighed til planlægning af et nyt seniorbofællesskab på området. Dette skyldes et politisk ønske om at fremme et større udbud af boliger som seniorbofællesskaber, da der er efterspørgsel på denne boform.

En gruppe mennesker er gået sammen om at danne et seniorbofællesskab på den del af lokalplanområdet, som er kommuneplanlagt til boligformål.

Tyrkisk Kulturforening har henvendt sig til Ballerup Kommune, da foreningen har interesse i at købe det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Dette område er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål. Denne del af området vil blive sat i offentligt udbud med henblik på at udvikle området til offentlige formål.

Afløb Ballerup A/S er interesseret i at købe den sydøstlige del af lokalplanområdet for at sikre areal til fremtidig udvikling.

### Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 152 for Bispevangen skal muliggøre, at området kan anvendes til boligformål, offentlige formål og tekniske anlæg.

For at opnå en harmonisk bebyggelse inden for hele lokalplanområdet - trods forskellige anvendelsesbestemmelser - har delområderne A, B og C i lokalplanforslaget fået stort set enslydende bestemmelser i § 7, som omhandler bebyggelsens udseende. Det vil sige, at byggeriet skal have et arkitektonisk udtryk, som passer til den øvrige bebyggelse i området.

Lokalplanforslaget muliggør, at det kommende seniorbofællesskab kan arbejde med både rækkehusbebyggelse og etageboliger. Der kan ligeledes arbejdes med et variabelt antal af boliger, så længe at bebyggelsesprocenten på 40 overholdes og så længe, at bebyggelsen opføres inden for de to udlagte byggefelter i delområde B. Seniorbofællesskabets fælleshus kan placeres inden begge byggefelter, hvilket også giver en fleksibilitet i den videre proces.

Lokalplanområdet vejforsynes fra Bispevangen med undtagelse af delområde D, som vejforsynes fra Præstevænget. Der udlægges en adgangsvej for bilister til delområderne B og C som privat fællesvej.

I lokalplanområdet er der lagt vægt på, at fremtidig anvendelse af lokalplanområdet ikke må få negative konsekvenser for nærområdet i forhold et øget behov for parkeringspladser.

Derfor er der i lokalplanbestemmelserne angivet en parkeringsnorm, således at der til den enkelte ejendom skal udlægges arealer til parkering i forbindelse med ny bebyggelse. Normen er fastlagt ud fra en vurdering af den fremtidige anvendelse af de enkelte delområder, og der stilles større krav i området til offentlige formål i denne lokalplan end ellers.

Eksempelvis skal der for områder til offentlige formål, udlægges 1 parkeringsplads pr. 20 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, hvilket betyder, at der til en bygning med et bruttoetageareal på 1.000 m<sup>2</sup>, skal udlægges 50 parkeringspladser. Ud over parkeringsnormen stilles der også krav om, at der til den enkelte ejendom altid skal forefindes det nødvendige antal parkeringspladser.

Der er udarbejdet et forslag til et kommuneplantillæg, hvori Ballerup Kommune muliggør, at der kan opføres etageboliger inden for det område, der er udlagt til boligformål. Dette for at imødekomme den store interesse, der er for at bo i det kommende seniorbofællesskab. Lokalplanforslaget muliggør opførelse af både tæt/lav bebyggelse og etageboliger med henblik på at give plads til flere husstande i området.

Ændringen får ikke konsekvenser for bygningshøjden, som i forvejen er planlagt til at kunne opføres i højst to etager. I tillægget gives der ikke længere mulighed for at anvende området til parcelhuse, da dette ikke længere er relevant.

Planforslagene er blevet miljøscreenet jævnfør lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter. På baggrund af miljøscreeningen konkluderes det, at planforslagene ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Dermed skal der ikke udarbejdes en decideret miljøvurdering.

### **Økonomiske konsekvenser og finansiering**

Der er konstateret jordforurening inden for delområde B, som er udlagt til boligformål. Jordforureningen kan få økonomiske konsekvenser, når området skal anvendes til boligformål. Ballerup Kommune kan være nødsaget til at foretage en oprensning af jorden. Administrationen er i gang med en nærmere undersøgelse af forureningens omfang, samt eventuelle økonomiske konsekvenser.

Ballerup Kommune sælger grundene i ikke-byggemodnet stand, men det kan overvejes, at Ballerup Kommune anlægger den fælles adgangsvej til delområderne B og C. Denne model kan vise sig at være fordelagtig, idet de kommende grundejere inden for delområde B og C skal have fælles adgangsvej. Udgifter til anlægsarbejdet vil eventuelt kunne finansieres gennem salgsprovenuet.

## **Bilag**

7 bilag

### **BESLUTNINGEN TRÆFFES AF**

---

Kommunalbestyrelsen

### **INDSTILLING**

---

Center for By, Erhverv og Miljø indstiller, at

1. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 godkendes.
2. Forslag til lokalplan nr. 152 for Bispevangen godkendes.
3. Der ikke foretages en miljøvurdering.

4. Forslag til Kommuneplantillæg nr. 6 sendes i offentlig høring i perioden den 6. december 2016 til den 8. februar 2017.
5. Forslag til lokalplan nr. 152 sendes i offentlig høring i perioden den 6. december 2016 til den 8. februar 2017.
6. Der i høringsperioden afholdes et offentligt møde den 5. januar 2017.

## **BESLUTNING**

---

Indstillingen tiltrådt

### **Sagens forløb**

01-11-2016 Teknik- og Miljøudvalget

Indstilles til godkendelse

22-11-2016 Økonomiudvalget

Indstillingen anbefales