

Lokalplan



Lokalplan 152

Bispevangen

Ballerup Midt

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den. 28.11.2016

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 06.12.2016 til 08.02.2017

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	14
Miljøvurdering	16
Bestemmelser	17
§1 FORMÅL	18
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	19
§3 ANVENDELSE	20
§4 UDSTYKNING	21
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	22
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	24
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	26
§8 UBEBYGGEDE AREALER	28
§9 FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGEN	30
§10 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	31
§ 11 RETSVIRKNINGER	32
Kortbilag	34
Kortbilag 1	35
Kortbilag 2	36
Kortbilag 3	37
Kommuneplantillæg nr. 6	38

Redegørelse

Her beskrives baggrunden for og formålet med lokalplanen og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Om lokalplanlægning

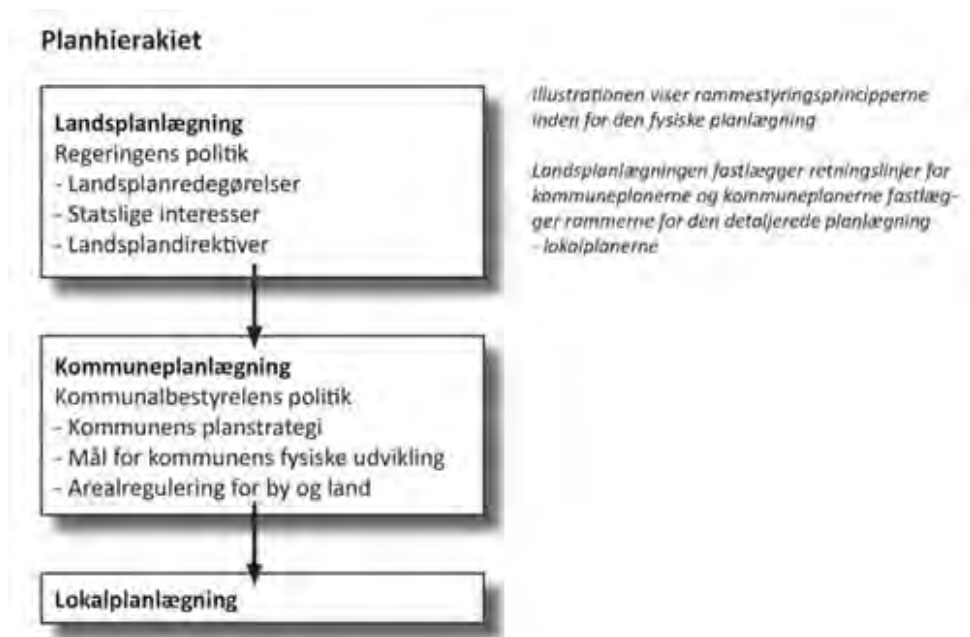
Hvad er en lokalplan?

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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

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



Lokalplanen består af

Redegørelsen som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de

miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

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

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

Hvornår laves en lokalplan?

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

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund og formål

Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse stillede i 2015 en del af grunden ved Bispevangen til rådighed ud fra et politisk ønske om, at fremme et større udbud af boliger i seniorbofællesskaber, da der er en stor efterspørgsel på denne boform.

Området har tidligere været anvendt til byggelegeplads. Institutionen er lukket og bygningerne er blevet revet ned.

En gruppe mennesker gik sammen om at danne et seniorbofællesskab på den del af lokalplanområdet, som er kommuneplanlagt til boligformål. Lokalplanen skal derfor muliggøre opførelse af boliger i form af rækkehuse og lave etageboliger med tilhørende friarealer og parkeringspladser på en del af lokalplanområdet.

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne lokalplanlægges for byggeri og friarealer til offentlige formål, herunder fritids- og kulturformål, institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål.

I det nordvestlige hjørne ligger der i dag to spejderhytter, hvis arealer også bliver omfattet af lokalplanen. Lokalplanen får ikke nogen direkte konsekvenser for spejderhytternes brugere.

Den sydlige del af lokalplanområdet er ejet af Afløb Ballerup A/S. Selskabet ønsker mulighed for på sigt at udvide det eksisterende tekniske anlæg på området. Lokalplanen giver mulighed for denne udvidelse.

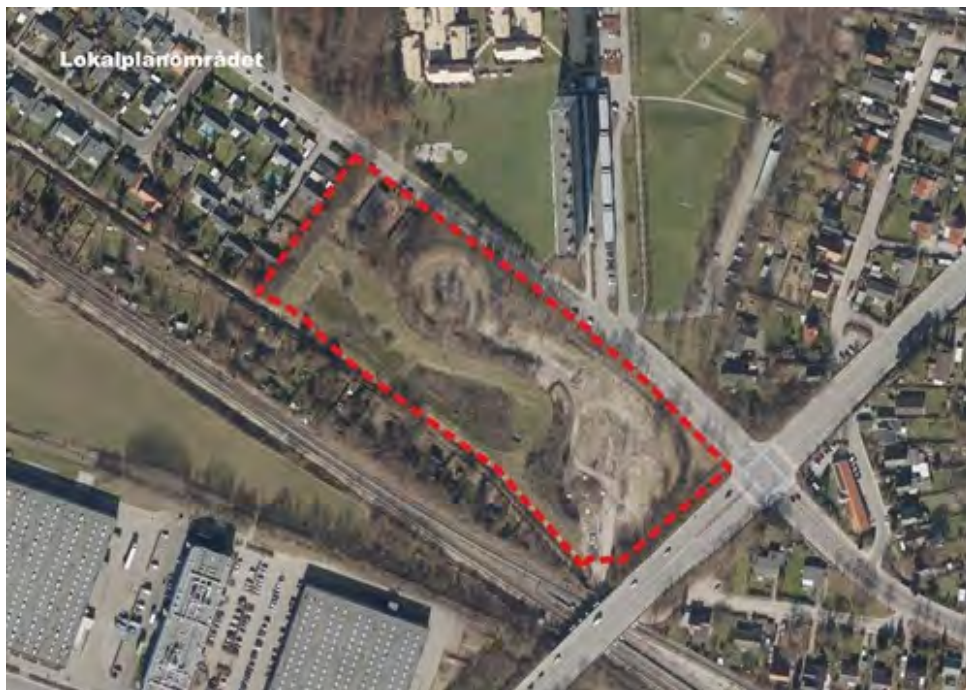
Ifølge kommuneplanens rammebestemmelser kan der ikke opføres etageboliger på området, derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg i tilknytning til lokalplanen.

Med lokalplanens vedtagelse vil en del af eksisterende lokalplan 098 for et boligområde omkring Lindbjergvej og Bispevangen blive afløst.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ballerup Midt. Der er cirka 900 meter mellem lokalplanområdet og Ballerup Station og Ballerup Bymidte, hvor der er indkøbsmuligheder, bibliotek og anden offentlig service.

Lokalplanområdet afgrænses i nordøst af Bispevangen, sydøst af Vestbuen og i syd er der et langstrakt kolonihaveområde, som støder op til jernbanen. Nordvest for lokalplanområdet er der et større parcelhusområde.



Lokalplanens omgivelser

I det nordvestlige hjørne af selve lokalplanområdet er der to bygninger, som bruges af spejdere. Bygningerne er opført i et plan og er begge placeret vinkelret mod Bispevangen, hvorfra der er adgang til området. Der er ingen anden eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

Langs det nordvestlige skel mod parcelhuskvarteret er der et relativt højt beplantningsbælte af blandet bevoksning.

Det areal hvor der planlægges for boliger, er ubebygget, men har tidligere været anvendt til byggelegeplads. En beplantet jordvold afgrænser området, dog ikke mod sydvest, hvor der er niveaufri adgang.

Den østlige del af lokalplanområdet ligger terrænmæssigt lavere end Vestbuen. Inde på selve lokalpanområdet er terrænet skrånende fra det nordøstlige hjørne og ned mod forsyningens to bassiner, og der er også her to jordvolde. Der er en eksisterende vej- og stiadgang til området fra Præstevænget via en underføring under Vestbuen. Mellem lokalplanområdet og Vestbuen er der en lavtliggende sti til cyklende og gående.

Afløb Ballerup A/S har på nuværende tidspunkt to typer åbne bassiner på området. Det vestligste bassin er et regnvandsbassin og det andet er et sparebassin.

Længere mod øst er der et lukket sparebassin, som kun opleves som en cirkulær høj.



Afløb Ballerups bassiner i den sydlige del af lokalplanområdet.



Kig fra lokalplanområdet over mod den høje etageboligejendom Bispevangen.



Den ene af spejderhytterne set fra Bispevangen.



Stiforbindelsen under Vestbuen og låge ind til Afløb Ballerups arealer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens hovedidé er at planlægge for en bebyggelse, som - understøttet af beplantning – giver området karakter og skaber en rumlig afgrænsning mod Bispevangen.

Lokalplanområdet deles op fire delområder:

Delområde A

Delområdet omfatter den del af lokalplanområdet, som i dag anvendes af spejdere. Området kan fremover anvendes til offentlige formål i bred forstand. Området kan også anvendes til boligformål. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30. Der gives mulighed for opførelse af bebyggelse på op til 2 etager inden for et givent byggefelt.

Delområde B

Delområdet omfatter den del af lokalplanområdet, som må anvendes til boligformål.

Byggefelters placering og bebyggelsens højde skal være med til at skabe et godt boligmiljø både social og miljømæssigt.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40. Der gives mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse i et plan i syd og enten tæt-lav bebyggelse og/eller etageboliger på højst to etager i nord. Hensigten med den lavere bebyggelse i syd, er at sikre den bedste solorientering for fællesarealerne i mellem de to boligrækker.

Til bebyggelsen skal der høre fælles grønne friarealer samt fælles parkeringsplads.

Ubebyggede arealer skal beplantes, så de understøtter bebyggelsens arkitektur og styrker områdets grønne karakter.

Delområde C

Delområdet omfatter den del af lokalplanområdet, som må anvendes til offentlige formål. Der gives dog mulighed for, at der kan indrettes en enkelt bolig, som en integreret del af bebyggelsen.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 og der gives mulighed for at opføre bebyggelse på op til 2 etager.

Delområde D

Delområdet omfatter det område, som allerede i dag anvendes af Afløb Ballerup A/S til regn- og spildevandsanlæg. Området skal også fremover anvendes til offentlige formål, herunder tekniske anlæg.

Regnvandsbassiner skal anlægges, så de bidrager til områdets rekreative værdi. Andre tekniske anlæg skal placeres og udformes, så de integreres bedst muligt i omgivelserne.

Trafik og parkering

Delområde A, B og C skal vejbetjenes fra Bispevangen. Delområde B og C skal vejbetjenes af en fælles adgangsvej.

Parkeringspladser skal udlægges efter en parkeringsnorm, som fastsættes i lokalplanen. Der stilles dog samtidig krav til, at der på den enkelte ejendom altid skal være det nødvendige antal parkeringspladser. Det kan betyde, at Ballerup Kommune kan stille krav til, at der anlægges flere parkeringspladser.

Parkering skal foregå på fælles parkeringsanlæg på de enkelte ejendomme.

Den eksisterende sti langs Vestbuen vil blive en del af delområde C. Stien kan nedlægges, da den ikke længere tjener noget formål. Den vil også kunne bibeholdes og benyttes, som ekstra adgangsvej til delområde C. Fra stien er det muligt, at komme under Vestbuen via Præstevænget videre mod bymidten.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan skabes sti-adgang fra Bispevangen til område D i tilfælde af, at det store grønne område på et tidspunkt bliver omdannet til rekreativt område.

Delområde D skal fortsat vejbetjenes fra Præstevænget.

Beplantning

Ballerup Kommune ønsker at fastholde områdets grønne karakter. Derfor skal beplantningsbæltet mod boligbebyggelsen bevares. Ligeledes skal der fortsat være et beplantningsbælte mellem det kommende boligområde og Bispevangen.

Fremtidige parkeringspladser skal indrettes med karakterskabende træer.

Støj

Støjgrænsen for trafikstøj er i boligområder (som også omfatter daginstitutioner m.v. og udendørsopholdsarealer) 58 dB ifølge Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der skal ikke tages nogen støjmæssige forbehold i planlægningen i forhold til Bispevangen. En trafiktælling fra 2015 viste en ÅDT(års-døgn-trafik) på 686 køretøjer. Den afledte trafikstøj ligger inden for Miljøstyrelsens Vejledende grænseværdier.

Delområde C er påvirket af trafikstøj fra Vestbuen. Hvis der skal indrettes en bolig inden for dette delområde, skal boligen placeres minimum 60 meter fra Vestbuens vejmidte for, at boligen ligger i en afstand, så støjpåvirkningen ligger under 58 dB.

Vand og energiforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det kommunalt ejede selskab Vand Ballerup A/S.

For at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse inden for lokalplanområdet tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet. Byområdet forsynes med fjernvarme fra I/S Vestforbrænding.

Afløbsforhold/kloakering

Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt omfattet af Ballerup Kommunes spildevandsplan 2005.

I den gældende spildevandsplan er området hovedsagligt beliggende i et separat kloakeret område – spildevands- og regnvandsområde B27S og B37R. En mindre del af det østlige område er i dag beliggende i fællesområdet B28F/S.

Det er politisk besluttet, at alle de fælleskloakerede områder i Ballerup Kommune skal separat kloakeres. Således skal kommende byggeri i hele lokalplanområdet gøres klar til separat kloakering.

Klimatilpasning

Afløbssystemerne i området er belastet, derfor skal regnvand så vidt muligt håndteres lokalt. Jorden i delområde B og C er i mindre grad nedsivningseget, mens jorden i delområde A er egnet til nedsivning.

Der er i lokalplanbestemmelserne fastlagt en befæstelsesgrad for de enkelte delområder ud fra en vurdering af bebyggelsestypen, jordens nedsivningsegethed og med en hensyntagen til afløbssystemernes nuværende kapacitet.

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i risikoområde jf. Ballerup Kommunes Klimatilpasningsplan 2014. I forbindelse med kommende

byggeri skal der være særligt fokus på de planlægnings- og myndighedsmæssige retningslinjer, der er gældende for risikoområderne.

Jordforurening

Ballerup Kommune har fået foretaget jordbundsprøver inden for byggefeltene B1, B2 og C.

Ved de fleste borer er der ikke konstateret tegn på kemisk forurening, der overskrider grænseværdierne for kategori 1 (ren jord).

Ved en af jordbundsprøverne inden for delområde B, er der fundet et for stort indhold af tjærestoffer klassificeret som en klasse 2 jord i henhold til Sjællandsvejledningen. Forureningen i denne boring svarer til, hvad man forventer at finde i overfladejorden i byzone.

Ved en enkelt boring i den vestlige del af byggefelt B1, er der konstateret tegn på forurening. Der blev i en supplerende prøve konstateret et indhold af kulbrinter, der overskrider jordkvalitetskriterierne. Jorden fra prøven er klassificeret som en kraftig forurenede klasse 4 jord i henhold til Sjællandsvejledningen.

Forureningen i denne boring skal afgrænses og oprensnes. Da området har særlige drikkevandsinteresser og dermed er et indsatsområde, kan forureningen udgøre et problem i forhold til at få tilladelse til at bygge på matriklen, hvis matriklen kortlægges som forurenede.

Ballerup Kommune har derfor igangsat yderligere undersøgelser for at finde ud af, hvorvidt forureningskilden har direkte kontakt til grundvandet eller om forureningskilden er afgrænset.

Geotekniske forhold

Ifølge geoteknisk rapport af den 9. september 2016 må det forventes, at byggerier inden for lokalplanområdet skal opføres med en direkte og dyb fundering. Fundamentene må dimensioneres med lave styrkeparametre og revnearmeres.

Ifølge rapporten bør byggerier inden for delområde B opføres på rammede jernbetonpæle i skønnede længder på 11-13 meter.

Servitutter, deklARATIONER og eksisterende lokalplaner

Området er i dag omfattet af lokalplan 098, som vil blive afløst på de matrikler, som er omfattet af denne lokalplan.

Afløb Ballerup A/S tinglyser en ny deklARATION på en afløbsledning, som går gennem delområde C. DeklARATIONEN kommer til at betyde, at der blandt andet

ikke må bebygges fire meter til begge sider af den pågældende ledning. Der er taget højde for dette i forbindelse med placeringen af byggefelt.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg blev offentliggjort den 6. december 2016, og planforslagene var i perioden frem til den 8. februar 2017 til offentlig høring.

Som led i høringen blev der den 5. januar 2017 afholdt borgermøde på Ballerup Rådhus.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet hører under to kommuneplanrammer:

3.B13

“Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder børneinstitution, fælleshus m.v. Der kan udlægges areal til fælles friareal.

Bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse i 1 - 1 ½ etage eller som tæt-lav bebyggelse i 1-2 etager. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30 og til tæt-lav bebyggelse ikke overstige 40. 3. For tæt-lav boligbebyggelse kan der fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm., og der kan indrettes flere boliger på hver parcel.”

3.D3

“Udover de overordnede retningslinier og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål og boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fritids- og kulturformål, institutioner, forenings- og menighedslokaler og tilsvarende offentlige formål.

Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

Der kan placeres tekniske anlæg: regnvandsbassin m.v.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Boligbebyggelse kan opføres som fritliggende parcelhuse eller som tæt-lav

bebyggelse i 1–2 etager.

Der kan fastsættes grundstørrelser mindre end 700 kvm., og der kan indrettes flere boliger på hver parcel.”



Inden for kommuneplanens nuværende rammer, er det ikke muligt at opføre etageboligbyggeri inden for rammeområde 3.B13.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som tillader opførelse af etageboliger på højst 2 etager. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Der er ikke tale om højere byggeri end hidtil tilladt, men alene et spørgsmål om lodrette eller vandrette skel mellem lejlighederne.

Bortset fra ovennævnte kommuneplantillæg om boligtypen er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015) har myndigheder pligt til at redegøre for planer, programmer og projekters indvirkning på miljøet, såfremt det er relevant.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne. Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Bispevangen i bydelen Ballerup Midt.

§1 FORMÅL

FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

at muliggøre, at lokalplanområdet kan anvendes til offentlige formål, boligformål samt tekniske anlæg,

at sikre velfungerende trafikale forhold i området.

§2 AFGRÆNSNING

OMRÅDE OG ZONESTATUS

Område

2.1 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der efter lokalplanens vedtagelse udstykses fra disse: 1a og 1ø, Pederstrup by, Ballerup. 1aæ, 1gy, 1gz, samt del af 30a og 7000cv, Ballerup by, Ballerup, som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanenafrænsesog indeles i fire delområder som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

ANVENDELSE

Anvendelse

3.1 Delområde A, C og D må kun anvendes til offentlige formål, herunder fritids- og kulturformål, institutioner samt forenings- og menighedslokaler. Delområde A må også anvendes til boligformål.

3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boliger og etageboliger med tilhørende fællesanlæg. Inden for byggefelt B1 må der opføres tæt-lav bebyggelse og etageboliger og inden for byggefelt B2 må der kun opføres tæt-lav bebyggelse. Der kan inden for både byggefelt B1 og B2 opføres fælleshus til bebyggelsen. Byggefelterne er angivet på kortbilag 3.

3.3 Inden for delområde C kan der gives tilladelse til indretning af én bolig inden for det felt, som er angivet på kortbilag 3. Boligen skal være beliggende i den vestlige del af byggefeltet og være en integreret del af bebyggelsens 1. sal.

3.4 Delområde D må også anvendes til tekniske anlæg.

§4 UDSTYKNING

UDSTYKNING

Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme svarende til delområdegrænsningerne, som de er vist på kortbilag 2.

Grundstørrelser

4.2 Anvendes delområde A til boligformål kan der forestages yderligere udstykning. I den forbindelse kan der udstykkes grunde på mindre end 700 kvm., og der kan indrettes flere boliger på hver parcel.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE, STIER OG PARKERING

Vejudlæg

5.1 Der udlægges en adgangsvej til delområde B og C fra Bispevangen, som vist på kortbilag 3. Adgangsvejen udlægges som privat fællesvej. Adgangsvejen skal udformes og dimensioneres i forhold til dens anvendelse og i henhold til gældende vejregler.

Vejadgang

5.2 Delområde A, B og C vejbetjenes fra Bispevangen. Delområde D vejbetjenes fra Præstevænget, som vist på kortbilag 3.

Stier

5.3 Der udlægges en sti i en bredde af 4 meter i delområde B, C og D, som vist på kortbilag 3. Stien udlægges som privat fællessti.

Parkering

5.4 I forbindelse med ny bebyggelse, skal der udlægges areal til parkering efter følgende normer:

- 1 p-plads pr. bolig.
- 1 gæsteparkeringsplads pr. 5 boliger.
- 1 p-plads pr. 20 m² bruttoetageareal bebyggelse til offentlige formål.
- 1 handikapparkeringsplads pr. 20 almindelige p-pladser.

Alle parkeringspladser i delområde B skal være anlagt inden ibrugtagning. For øvrige arealer skal minimum 80% af de parkeringspladser som er angivet i parkeringsnormen skal være anlagt inden ibrugtagning! Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid kræve de udlagte parkeringspladser anlagt.

5.5 Der skal dog på den enkelte ejendom til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser.

5.6 Der må ikke langtidsparkeres biler med en totalvægt på mere end 3500 kg,

campingvogne, både, anhængere og trailere eller uindregistrerede køretøjer.

5.7 Der skal etableres cykelparkering efter følgende norm:

- 1 overdækket plads pr. bolig.
- 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal bebyggelse til offentlige formål.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

BEBYGGELSENS OMFANG

Bebyggelsesprocent

6.1 Inden for delområde A og C må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30, inden for delområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40 og inden for delområde D må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 10.

Bebyggelsens højde

6.2 Inden for delområde A må bebyggelse opføres i højst to etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 8 meter målt fra kote 30.

6.3 Inden for delområde B må bebyggelse opføres i højst to etager inden for byggefelt B1 og højst 1 etage inden for byggefelt B2.

Inden for byggefelt B1 må bebyggelsens højde ikke overstige 10 meter målt fra kote 30, dog må facadehøjden mod Bispevangen ikke overstige 8 meter og inden for byggefelterne B2 må bebyggelsens højde ikke overstige 7 meter målt fra kote 30.

6.4 Inden for byggefelt C må bebyggelse opføres i højst to etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 8 meter målt fra kote 32.*

**Note: Da terrænet er højest i det nordøstlige hjørne vil en bygning opleves som værende i ét plan set fra hjørnet af Bispevangen og Vestbuen, mens bygningen mod sydvest vil være i to plan.*

Byggefelter

6.5 Inden for delområde A, B og C må bebyggelse kun opføres inden for de viste byggefelter. Dette gælder dog ikke småhuse under 10 m².

Andet

6.6 Inden for delområde A skal bebyggelse placeres med facade eller gavl på den byggelinje 6 meter fra vejskel, som angivet på kortbilag 3. Småbygninger er undtaget fra dette krav.

6.7 Inden for delområde C skal minimum en bygning i bebyggelsen skal placeres på facadelinjen 4,5 meter fra vejskel, jf. kortbilag 3. Der kan dog ske tilbagerykninger på op til 40% af facadelængden. Dette gælder dog ikke for småbygninger.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

7.1 Bygningernes facader skal udføres i tegl, natursten, træ, metal, beton eller pladematerialer. Facadematerialer må ikke have et glanstal over 10. Det er dog tilladt at facader fremstår i glas.

7.2 For boliger i delområde A og B, der hverken har have eller tagterrasse, som udeopholdsareal, skal der etableres altan.

7.3 Inden for det enkelte delområde skal altaner og tagterrasser udføres i samme materialer og farver.

Tage

7.4 Tage skal udføres som flade tage (med skjult taghældning), tage med ensidig taghældning, asymmetriske saddeltage eller shedtag.

7.5 Tage skal være udført af tegl, tyndplade, tagpap eller pladematerialer. Derudover kan tage udføres som vegetationstag (grønt tag).

7.6 Tage skal fremtræde i matte farver med et maksimalt glanstal på 25.

7.7 Bygninger kan opføres med tagterrasse, hvis det vurderes, at tagterrassen ikke er til gene for naboer/genboer.

7.8 Tage på småbygninger og overdækninger skal enten være flade eller med ensidig taghældning.

Farver

7.9 Facader må fremstå i jordfarver eller i farverne hvid, sort eller en blanding af disse. Derudover må facader stå i egen naturlige farve, som f.eks. tegl, natursten, oliebehandlet træ osv.

Materialer

7.10 Vinduer og døre skal udføres i træ eller metal.

Skiltning på bygninger

7.11 Facadeskiltning skal underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling. Facadeskilte må højst være 80 cm høje. Reklamering må ikke finde sted. Hvis skilte ønskes belyst, skal dette være med indirekte belysning.

Tekniske anlæg

7.6 Solenergianlæg skal fremstå som en integreret del af bygningens klimaskærm. Individuelle anlæg til produktion af energi, herunder varme og nedkøling, skal fremstå som en integreret del af bygningen.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning

8.1 Plantebælte 1 skal fastholdes eller reetableres og udvikles som plantebælte i en bredde af 10 meter med indplantning af træarter, som højest bliver 8 meter høje, se bilag 3.

8.2 Plantebælte 2 skal fastholdes eller reetableres og udvikles som plantebælte med indplantning af arterne Eg, Hvidtjørn og Slåen, se bilag 3.

8.3 I delområde C skal der ud mod Bispevangen laves plantebede med høje lysåbne træer, som f.eks. eg.

8.4 Friarealer og pladser skal anlægges med træer og eventuelt også buske og hække.

8.5 På begge sider af adgangsvejen til delområderne B og C, skal der etableres plantebede med opstammede vejtræer, se bilag 3.

Hegn

8.6 Hegn i skel skal enten være levende eller være et fast hegn, som beplantes så det indgår i områdets grønne præg.

8.7 Inden for delområde B skal hegn være levende og højst være 1,2m. Hegn i skel er undtaget af højdebestemmelsen.

Befæstede arealer

8.8 Såfremt jordforholdene er egnet til nedsivning, skal der anvendes permeable belægninger på parkeringsarealerne. Alternativt skal overfladevand fra befæstede arealer på anden vis håndteres på egen grund ved at nedsive, forsinke og/eller fordampe vandet.

Terrænregulering

8.9 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end 0,5 meter fra eksisterende terræn. Ballerup Kommune kan dog tillade større terrænreguleringer på baggrund af et konkret projekt.

Andet

8.10 Inden for delområde B skal der ud for boliger sikres forarealer på minimum 1 meter fra facader med vindues- og/eller døråbninger til veje- og stiforbindelser.

8.11 Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

8.12 Teknikskabe skal tilpasses omgivelserne, f.eks. ved indpasning i bebyggelse eller ved placering i forbindelse med beplantning.

8.13 Der kan afledes regnvand fra tag- og overflader svarende til en befæstelsesgrad for delområde A på 0,30, B og C på 0,40 til kloaksystemet. Hvis den angivne befæstelsesgrad overskrides, skal tag- og overfladevand forsinkes inden afledning.

§9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

9.1 Ny bebyggelse må først tages i brug, når der - som minimum - er anlagt det antal parkeringspladser, som angivet under pkt. 5.4.

9.2 Ny bebyggelse i delområde B og C må først tages i brug, når adgangsvejen er anlagt, som beskrevet under pkt. 5.2.

9.3 Langs adgangsvejen skal der være etableret plantebede, som beskrevet under pkt. 8.5. Dette gælder dog først, når bebyggelserne i både delområde B og C er opført.

9.4 Ny bebyggelse må først tages i brug, når der er etableret faciliteter til affaldshåndtering.

9.5 Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning. Dette krav gælder dog ikke, hvis der varmes op med vedvarende energikilder.

§10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

SERVITUTTER OG LOKALPLANER

10.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 152 aflyses lokalplan 098 på de matrikler, som er omfattet af nærværende lokalplan.

§11 RETSVIRKNINGER

RETSVIRKNINGER

11.1 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.

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

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.

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Kommunalbestyrelsen den 24. april 2017.

sign. Jesper Würtzen
Borgmester

/

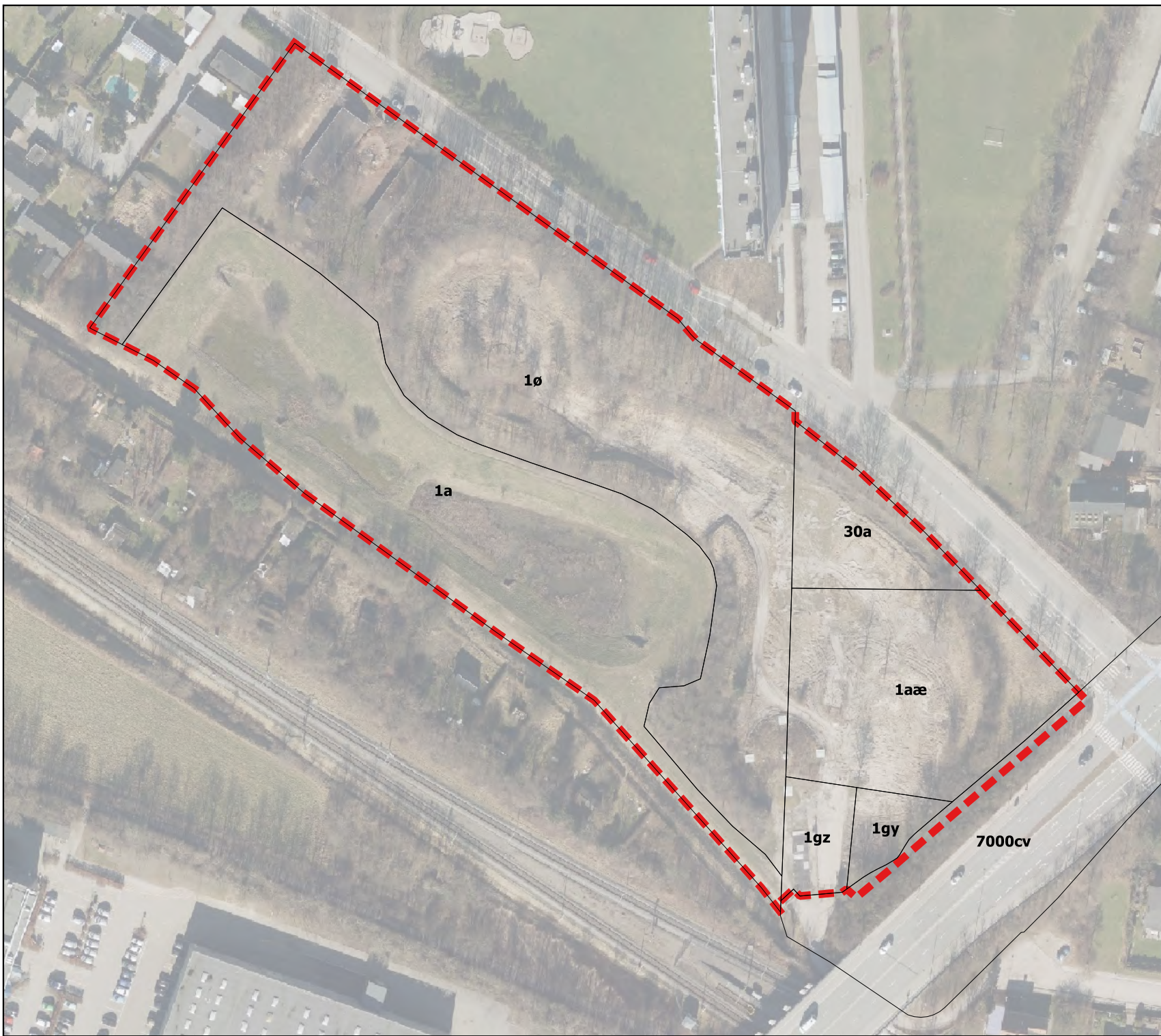
sign. Steen Pedersen
Centerchef

Kommentar

Bilag 1
Lokalplanområdet
Forslag til Lokalplan nr. 152
for Bispevangen

Tegnforklaring

 Lokalplanområdet



Mål: 1:1.500 Papirformat: A4



Dato: 28/11- 2016

Center for By, Erhverv og Miljø

Bilag 2 Delområder

Forslag til Lokalplan nr. 152
for Bispevangen

Tegnforklaring

-  Lokalplanområdet
-  Delområde



Mål: 1:1.500 Papirformat: A4

Dato: 28/11- 2016


Center for By, Erhverv og Miljø


Bilag 3 Byggefelter, facacelinjer, adgangsvej, stil og plantebælter

Lokalplan 152 for
Bispevangen


Tegnforklaring

 Lokalplanområdet

 Stiudlæg

 Adgangsvej


 Facadelinje

 Byggefelter

Plantebælte

 1

 2

 Bolig

 Fællesledning

