

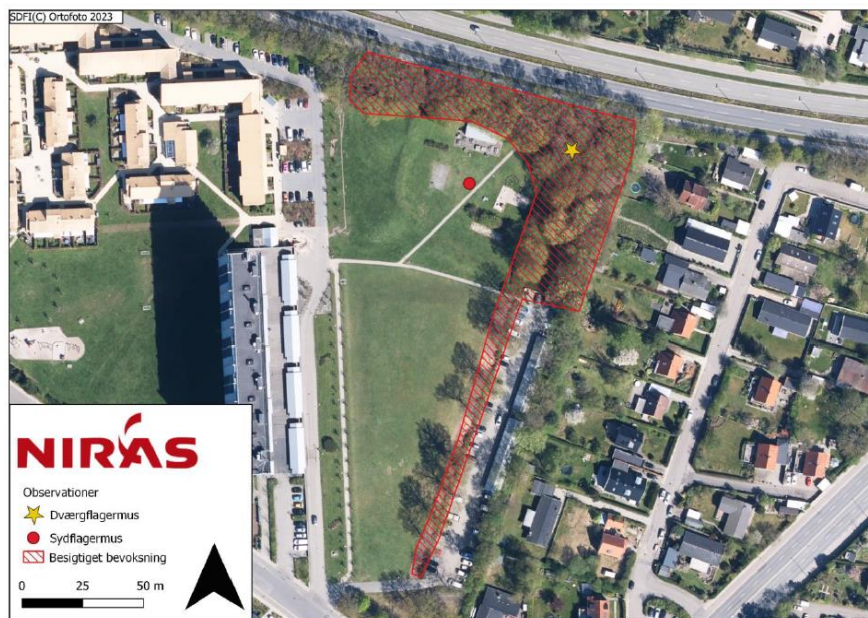
ÆNDRINGER I ENDELIG LOKALPLAN 204 i forhold til planforslaget.

(tilføjelser/ændringer er vist med rød skrift. Kun paragraffer med ændringer er medtaget)

### Ændring i redegørelsen i Lokalplan 204 Bispevangen efter høringsfase og flagermuslytninger.

En forudgående screening for Bilag IV-arter i området konkluderede imidlertid, at der kunne være levesteder for flagermus i den eksisterende beplantning. Derfor har Niras på vegne af boligselskabet foretaget lytninger hen over sommeren 2024 og på den baggrund udarbejdet et notat vedr. flagermus i området. Rapporten konkluderer følgende:

Der blev fundet i alt fem forskellige arter af flagermus, som alle er almindelige i Nordsjælland, også i bynært miljø. Der vurderes at være sommerrastesteder for dværgflagermus i bevoksningen markeret med stjerne på nedenstående figur, men ikke andre steder i bevoksningen eller i træerne langs parkeringsarealet.



Oversigt over det besigtigede område, med placering af sandsynligt rastested for dværgflagermus.

På baggrund af flagermusnotatet er udpegningen af bevaringsværdig beplantning ændret i den endelige lokalplan i forhold til lokalplanforslaget, således at al beplantning i områdets nordøstlige hjørne, hvor der er konstateret sommerrastesteder, udpeges som bevaringsværdig uanset beplantningens værdi i øvrigt, uden mulighed for fældning. Eneste undtagelse vil være evt. bydende nødvendig beskæring eller fældning af sikkerhedsmæssige hensyn, fx på grund af nedfaldende grene – i så fald skal det ske efter alle gældende forskrifter med henblik på at bevare og opretholde flagermusenes rastesteder.

ÆNDRINGER I ENDELIG LOKALPLAN 204 i forhold til planforslaget.

### Ændrede bestemmelser i lokalplan 204 Bispevangen efter høringsfase og flagermuslytninger.

(kun de ændrede bestemmelser er medtaget i denne oversigt; nye formuleringer vist med rød skrift)

#### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) og etagebebyggelse samt fælleshus/**mandskabsfaciliteter**

**Kommenterede [AH(1):** Mulighed for at indrette rum/kontor til ejendomsfunktionær i fælleshuset tilføjet

#### § 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanområdet må der opføres maks. 4.450 etagemeter bebyggelse til boliger og evt. fælleshus/**mandskabsfaciliteter**
- 7.4 Bebyggelse inden for byggefelt 3 (fælleshus/**mandskabsfaciliteter**) må opføres i én etage, og bebyggelsens højde må ikke overstige 6 meter målt fra terræn til bygningens højeste punkt

Samt tilsvarende tekstangivelse på bilag 2

#### § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

Formålet med ændringerne i § 8 er at fastlægge mere konkrete bestemmelser for bebyggelsens udseende med henblik på at kunne sikre det arkitektoniske udtryk, som fremgår af det skitseprojekt, der har dannet grundlag for lokalplanen.

- 8.1 Facader på ny boligbebyggelse skal udføres i træ og/eller skærmtegl, eventuelt i kombination med pandeplader, jf. principperne som fremgår af illustrationerne på bilag 5. Der må ikke anvendes facadeplader.

Facader i stueplan skal være beklædt enten med skærmtegl eller med en lodret træbeklædning.

Facader på 1. og 2. sal må have samme beklædning som stueetagen eller være beklædt med pandeplade i samme farve som – og sammenhængende med – tagfladen, jf. § 8.2

Vinduespartier skal udføres i aluminium eller træ/aluminium.

- 8.2 Tage på ny boligbebyggelse skal udføres enten med pandeplader eller med **tagpap**, jf. principperne som fremgår af bilag 5. Tage skal udføres med ensidig taghældning på mellem 25 og 45 grader

**Kommenterede [AH(2):** Tagpap tilføjet som mulighed

Tagets hældning skal vende ind mod friarealet, således at den højeste facade ligger ud mod omgivelserne og medvirker til at reducere støj på opholdsarealerne (fælles friareal, terrasser og altaner).

Der må indarbejdes solcelleanlæg som en integreret del af tagfladen. Solceller skal være antirefleksbehandlet.

## ÆNDRINGER I ENDELIG LOKALPLAN 204 i forhold til planforslaget.

8.4 Sekundære bygninger som skure, udhuse, overdækninger og lignende skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen med hensyn til facademateriale og/eller farveskala, jf. § 8.1.

8.5 Tage på sekundære bygninger må udføres som flade tage eller med ensidigt tagfald med en max taghældning på 20 grader.  
Tagflader på sekundære bygninger skal udføres med pandeplader, tagpap eller som grønt tag (vegetationstag).

**Kommenterede [AH(3)]:** mulighed for sadeltag er udgået af hensyn til den arkitektoniske sammenhæng (øvrige bygninger har ensidig taghældning)

**Kommenterede [AH(4)]:** materialespektret udvidet

### § 9 Beplantning

9.2 Derudover må der ikke etableres faste hegn eller stakitter inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af private terrasser samt støjafskærmning mod Ballerup Byvej.

9.3 Langs Ballerup Byvej skal der opretholdes et beplantningsbælte jf. bilag 4.

Eksisterende træbeplantning skal så vidt muligt bevares.

Nogle træer/trægrupper er udpeget som bevaringsværdige (A-træer og skal bevares), jf. § 9.5 og bilag 4.

Bliver det nødvendigt at fælde disse, skal der plantes tilsvarende træer med et minimumstammeomfang på 35 cm til erstatning andetsteds inden for lokalplanens område, efter forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

**Kommenterede [AH(6)]:** blot en korrektur. Se også § 9.8.

Træer inden for det område, som på bilag 4 er markeret i lokalplanområdets nordøstlige hjørne, må ikke fældes uanset deres tilstand, da der er flagermus, der sommerraster i denne beplantning.

Evt. bydende nødvendig fældning eller beskæring, fx på grund af fare for nedfaldende grene, skal ske i overensstemmelse med alle gældende forskrifter med henblik på at beskytte/opretholde flagermusenes rastesteder.

**Note:** Træbæltet i områdets nordøstlige hjørne har betydning som et sammenhængende grønt område med ældre træer af stor værdi for den biologiske mangfoldighed, herunder flagermus.

**Kommenterede [AH(7)]:** Noten er flyttet ift. lokalplanforslaget

Træer, som står inden for forsyningsledningers deklaraionsbælter, må fældes, hvis det bliver uomgængeligt nødvendigt i forbindelse med drift og vedligeholdelse af ledningerne.

**Kommenterede [AH(8)]:**

**Kommenterede [AH(9R8)]:** Tilføjelse på foranledning af høringssvar fra Novafos

Nyplantning skal ske med hjemmehørende arter af træer og buske, heraf nogle med bærsætning.

**Note:** Valget af hjemmehørende arter skal understøtte den biologiske mangfoldighed i området. Bærsætning giver føde og er dermed til at understøtte biodiversiteten i området.

Eventuelt støjhegn mod Ballerup Byvej skal placeres i skel, nord for beplantningsbæltet.

9.5 Inden for lokalplanområdet er der udpeget eksisterende beplantning, mærket A, der i videst muligt omfang skal bevares jf. bilag 4.  
Dog gælder det for træerne i områdets nordøstlige hjørne, at de uden undtagelse skal

## ÆNDRINGER I ENDELIG LOKALPLAN 204 i forhold til planforslaget.

bevares af hensyn til Bilag IV-arter/flagermus, jf. § 9.3.

Ved udpegede træerækker er det ikke det enkelte træ, men den samlede beplantningsstruktur og -volumen, der har en særlig værdi.

- 9.7 Fælles for alle de udpegede bevaringsværdige træer i kategori A (jf bilag 4) gælder det, at bevaringen – udover at træerne ikke må fældes – indebærer, at der ikke må etableres nogen form for anlæg eller belægning inden for træernes drypzone eller så tæt på træerne, at rodnettets kan tage skade.

Hvis det er uomgængeligt nødvendigt at fælde et bevaringsværdigt træ, skal træet erstattes med et tilsvarende træ med et stammeomfang på minimum 35 cm.

Dette gælder dog ikke for træerne i områdets nordøstlige hjørne – disse skal uden undtagelse bevares af hensyn til bilag IV-arter/flagermus, jf. § 9.3.

~~Der må ikke etableres anlæg (belægning eller bebyggelse) inden for træernes drypzone.~~

Under anlægs- og byggearbejde må der ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller forringe deres levevilkår.

Under bygge- og anlægsarbejder skal træerne, inklusive rodzone, hegnes af.

Kronenedskæringer (topkapning og lignende) på disse træer skal undgås. Eventuel nødvendig beskæring skal ske efter principperne i Dansk Træplejerforenings vejledning „Beskæring af Træer“.

Træer og beplantning med **bevaringskategori B** skal bevares, såfremt de kan indpasses i områdets nye udformning. Ellers må de om nødvendigt fjernes og erstattes med tilsvarende andetsteds i området.

Dette gælder dog ikke for træerne i områdets nordøstlige hjørne – disse skal bevares af hensyn til bilag IV-arter/flagermus, jf. § 9.3.

Træer og beplantning med **bevaringsværdig C** vurderes at have begrænset levetid og må fjernes.

Dette gælder dog ikke for træerne i områdets nordøstlige hjørne – disse skal bevares af hensyn til bilag IV-arter/flagermus, jf. § 9.3.

- 9.12 Vejbelysning skal etableres og placeres på en sådan måde, at der undgås lys, der kan være generende for flagermus, i og omkring det områder hvor disse er konstateret, se også bilag 4.

Kommenterede [AH(10)]: ændret nummerering

Kommenterede [AH(11)]: Udgår her, fordi der står det samme ovenfor i § 9.8.

Kommenterede [AH(12)]: Ny paragraf aht. beskyttelsen af flagermus