



# LOKALPLAN

204

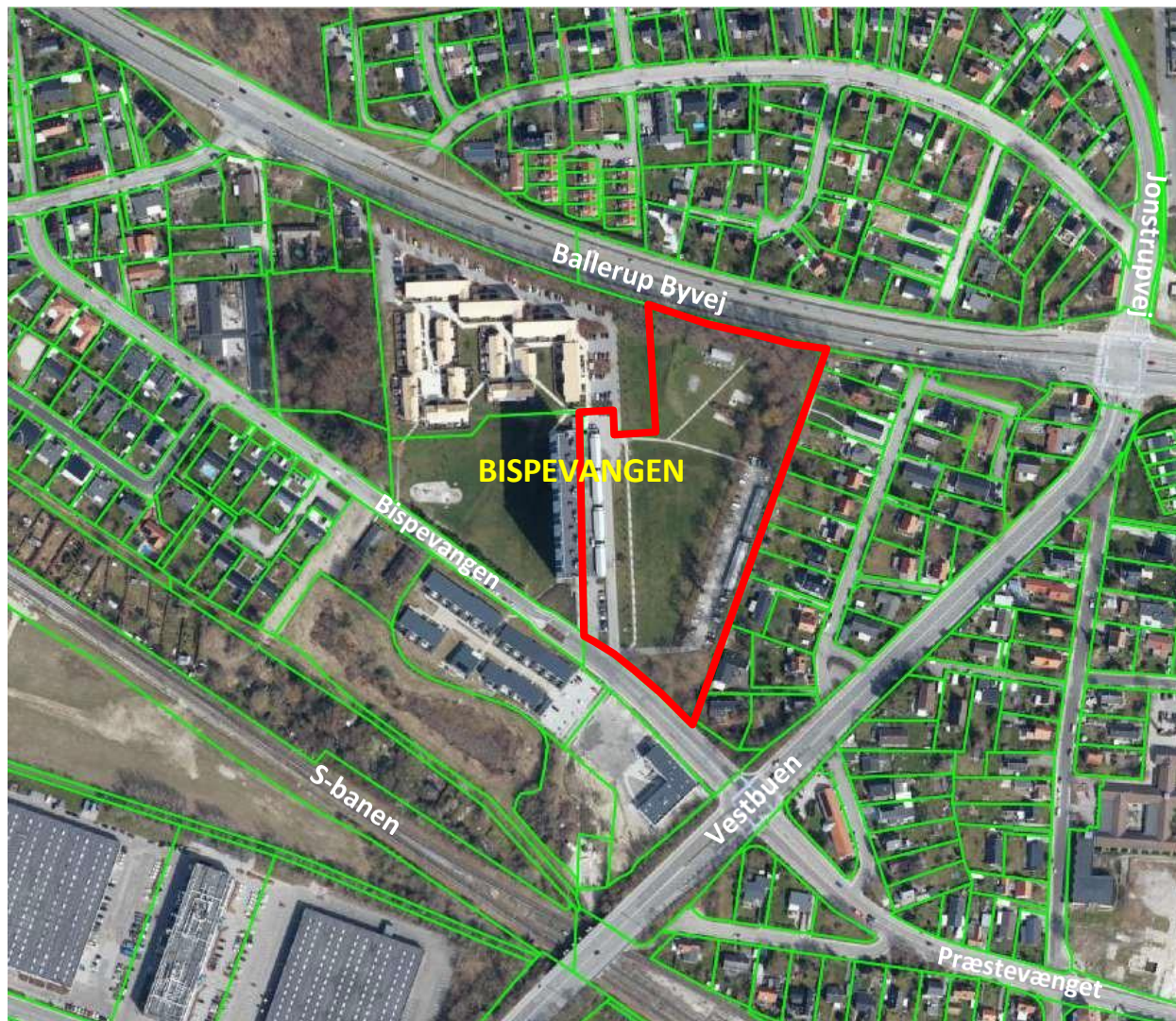


## LOKALPLAN 204

for en del af boligbebyggelsen Bispevangen

## REDEGØRELSE OM LOKALPLAN 204

### for en del af boligbebyggelsen Bispevangen i Ballerups



Luffoto med rød markering af lokalplanens afgrænsning

#### LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Vores Bolig (tidligere Ballerup Boligselskab), som ejer den almene bebyggelse Bispevangen, ønsker at supplere bebyggelsens nuværende boligudbud med nogle nye boliger i den østlige del af området.

Bispevangen består i dag af et højhus på 15 etager med 190 lejligheder - heraf mange små boliger - samt en etageboligbebyggelse i områdets nordvestlige hjørne med familie- og ungdomsboliger. Boligselskabet ønsker at opføre ca. 4.000 etagemeter - svarende til ca. 40-45 boliger - bestående dels af nogle større, attraktive familieboliger i form af rækkehuset og enkelte etageboliger i en rækkehuslignende bebyggelse i 2-3 plan, dels et mindre antal 'skæve' boliger i ét plan til udsatte borgere.

Det er i tråd med kommunens boligpolitik at understøtte en varieret boligbebyggelse og dermed en mere bred beboersammensætning i Bispevangen.

Den nugældende lokalplan for området giver imidlertid ikke mulighed for at opføre yderligere bebyggelse i området, og formålet med Lokalplan 204 er derfor at gøre dette muligt. Lokalplanen ledsages af Tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2020, som har til formål at justere og ajourføre rammebestemmelserne vedr. bebyggelsesprocenten inden for området.

### **LOKALPLANOMRÅDET, eksisterende forhold**

Den almene bebyggelse Bispevangen består af 3 matrikler: 1bs og 1z, Pederstrup By, Ballerup, og 30 ac, Ballerup By, Ballerup. Det samlede areal er på ca. 52.900 m<sup>2</sup>.



*Højhuset (afdeling 1, Parkbo) set fra sydøst*



*Friareal vest for højhuset, afd. 2 i baggrunden*

Bispevangens område afgrænses mod nord af Ballerup Byvej, mod øst af et villa-kvarter, mod vest af Gammelgårdsparken, og mod syd af vejen Bispevangen samt – på den anden side af vejen - af seniorbofællesskabet Ekkodalen og Tyrkisk Forenings kulturhus,

Indkørsel til lokalplanområdet sker sydfra, fra vejen Bispevangen.

Bispevangen består i dag af to afdelinger:

- Afdeling 1 'Parkbo': et 90 meter lang højhus på 15 etager, tegnet af Halldor Gunløgsson og Jørn Nielsen og opført i 1961-63. Bygningen er udført i betonelementer og rummer 190 boliger.
- Afdeling 2: en etagebebyggelse i 2-3 etager med et tæt-lavt præg, opført i gule mursten og gule tegltage. Afdelingen, som er tegnet af Suensons tegnestue og opført i 1985, rummer 103 familieboliger og 12 ungdomsboliger.

I forbindelse med en omfattende renovering af gårdmiljøet omkring højhuset i 1991-92,

blev bygningens gavle udsmykket kunstnerisk. Mod syd ses 'Himlens farver' af Bjørn Rødding (se foto ovenfor), mens nordgavlen mod Ballerup Byvej prydes af 'Zebrakfraktion' af Ole Gjermandsen – et værk der nærmest har fået status af *landmark* i området.



Højhusgavl med Zebrakfraktion



Afdeling 2 fra 1985

Bispevangen-området er præget af to store grønne friarealer, et meget stort areal øst for højhuset og et lidt mindre vest for. Der er en del bevaringsværdige træer og beplantninger inden for lokalplanområdet, herunder en karakterfuld allé bestående af 64 lindetræer, hvoraf ca. 1/3 ikke står inden for lokalplanafgrænsningen (matr.nr. 30 ac) men på nabomatriklen (matr.nr. 1 bs).



Allé af lindetræer langs højhuset



Friareal øst for højhuset; lindealléen ses til venstre

## LOKALPLANENS INDHOLD

### Formål og anvendelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser som skal sikre, at den nye bebyggelse indpasses i det eksisterende område, både i forhold til arkitektur, beplantning og trafikale forhold.

### Bebyggelse

Den nye boligbebyggelse i 2-3 etager placeres i områdets nordøstlige kant med indgange ud mod den nye/forlængede vej mod øst og nord.

Alle boliger i stueplan får små private haver/terrasser mod syd og vest ud til den store plæne.

Alle boliger over stueplan får opholdsaltaner.

Længst mod syd ved indkørslen fra Bispevangen placeres en bygning i ét plan med ca. fem såkaldte 'skæve boliger' til udsatte borgere. Der gives desuden mulighed for et fælleshus, evt. med mandskabsfaciliteter.

Den nye boligbebyggelse får ensidig taghældning ind mod det store fælles friareal. Bygningerne skal opføres i træ og/eller tegl og pandeplader, og småbygninger skal tilpasses bebyggelsens arkitektur.

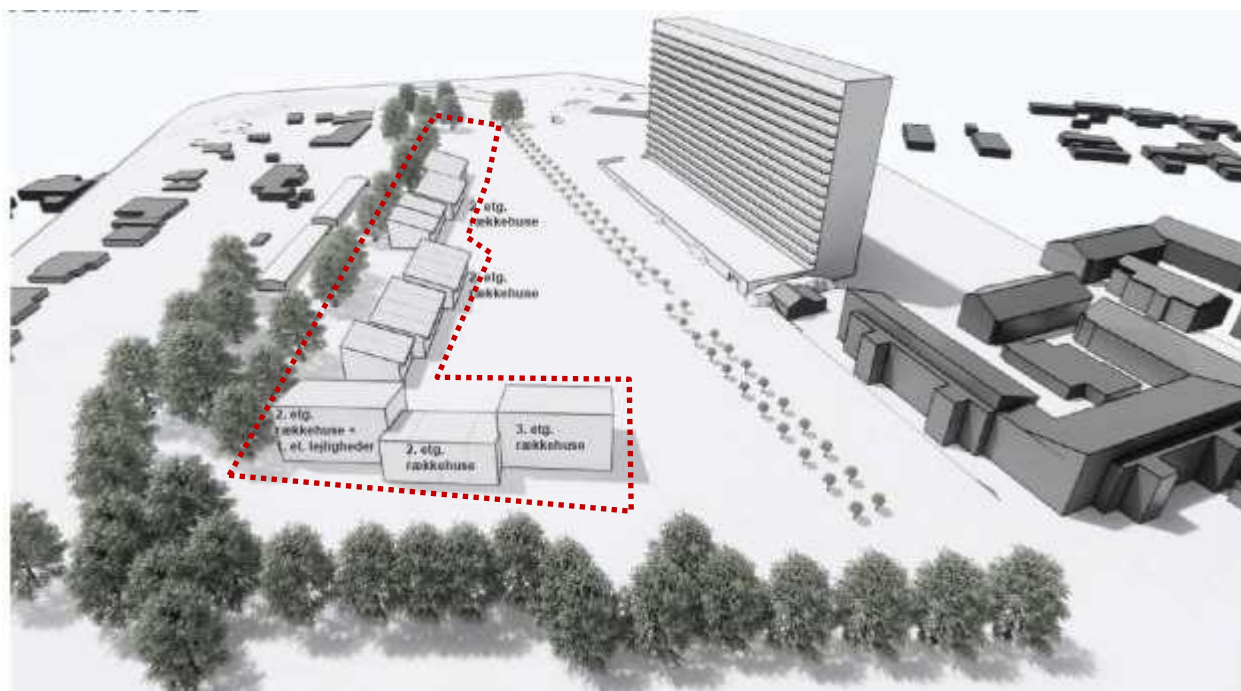
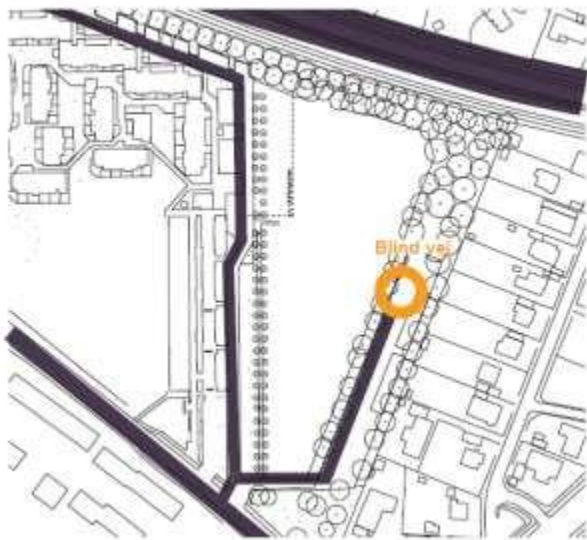


Illustration: Bispevangen i fugleperspektiv set fra Ballerup Byvej; ny bebyggelse markeret med rødt (illustration: Tegnestuen Vandkunsten)

## Infrastruktur og parkering

Vejen på den østlige side af matr.nr. 30 ac ender på nuværende tidspunkt blindt ved en genbrugsplads. Her findes der parkering for højhusets beboere langt fra bebyggelse, hvilket skaber en vis utryghed.

Derfor skal vejen i fremtiden fortsætte nord om grunden og forbindes med den eksisterende vej langs højhuset.



Nuværende vejføring



aFremtidig vejføring

Vejen skal anlægges langs øst- og nordsiden af lokalplanområdet. Den nye vejs tracé tilpasser sig de eksisterende store, bevaringsværdige træer for at minimere behovet for fældninger.

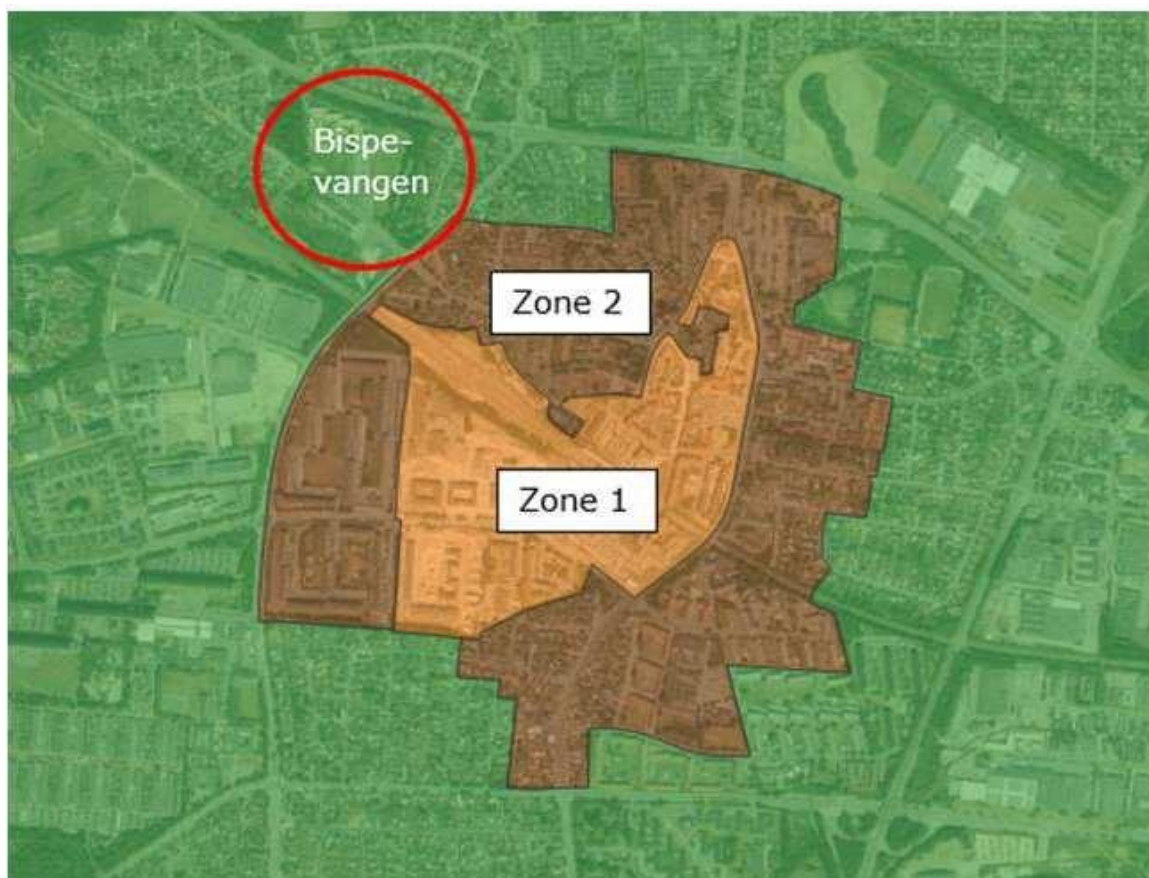
Boligerne skal have adgang fra denne nye interne gade.

Parkeringsarealer til de nye boliger skal placeres i tilknytning til vejen nord og øst for bebyggelsen.

Lokalplanen fastlægger parkeringsnormer for både biler, handicapkøretøjer og cykler.

Parkeringsnormerne for den nye bebyggelse bygger på zoneringsen i Kommuneplan 2020. Bispevangen ligger i en afstand af ca. 800 m fra Ballerup Station i fugleflugtslinje, men uden for de to stationsnærhedszoner vedr. parkering i Kommuneplan 2020, jf. illustrationen nedenfor.

Ud over den normerede nye parkering til den kommende bebyggelse opretholdes de nuværende p-pladser.



For dette område lyder Kommuneplanens norm for etageboliger på 0,9 – 1,2 p-plads pr. bolig. For Bispevangen er normen i lokalplanen sat til 1 p-plads pr. bolig i lyset af bebyggelsens ret stationsnære placering.

For tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) lyder normen på 1,5 p-plads pr. bolig.

### Landskabstræk, hegn og beplantning



Der er 3 primære landskabstræk på grunden i dag: plænen, alléen og trærækkerne mod nordøst.

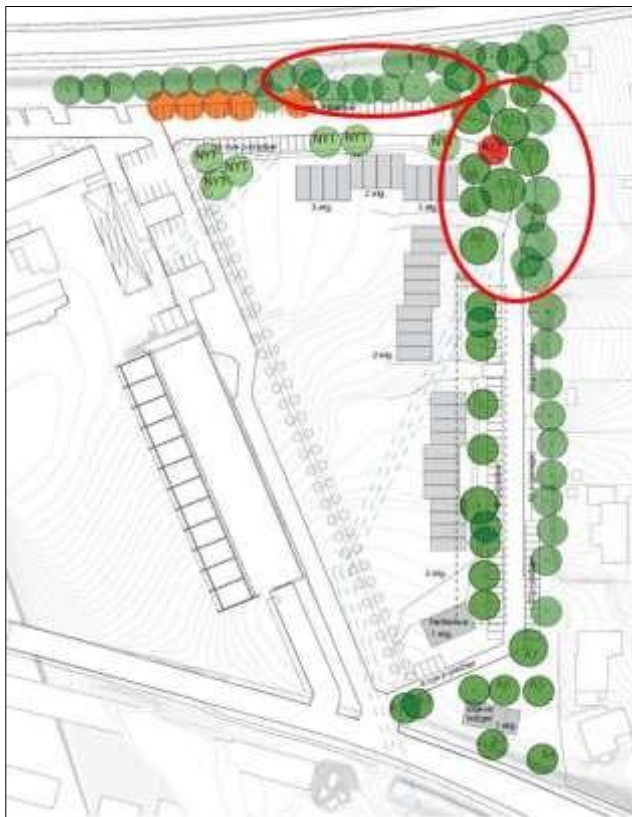


Det nye boligprojekt vil tilføre et fjerde element: kanten til haverne, ligesom i afdeling 2.

(illustration: Tegnestuen Vandkunsten)

Kommunen har foretaget en vurdering af den eksisterende beplantning i området, og på den baggrund indeholder lokalplanen krav om bevaring af et større antal enkeltstående træer, beplantninger og grønne strukturer. Desuden stilles der krav om, at al hegning i skel skal ske med levende hegn.

Træbæltet i det nordøstlige hjørne af området har betydning som et vigtigt sammenhængende grønt område med ældre træer af stor værdi for den biologiske mangfoldighed. Derfor skal fremtidige anlægsarbejder planlægges, så de friholder de blivende træers dryp-zone (jf. Ballerup Kommunes Træstrategi).



### **Klima og miljø**

Lokalplanen giver mulighed for at etablere solceller på tagfladerne (Planloven giver ikke hjemmel til at stille et egentlig krav herom).

Sekundære bygninger (skure etc.) skal have grønne tage (vegetationstage), hvor tagets form og størrelse gør det er muligt.

Lokalplanen stiller desuden krav om, at ny og supplerende beplantning skal ske med hjemmehørende arter, hvoraf nogle skal være bærbærende af hensyn til den biologiske mangfoldighed i området.

Regnvand skal håndteres på egen matrikel. Der skal derfor etableres et regnvandsbassin med rekreative kvaliteter inden for lokalplanområdet.



## **SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING**

### **Landsplanlægning (Fingerplan)**

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

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem den offentlige trafikbetjening 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.

Lokalplanområdet i Bispevangen ligger inden for stationsnærhedszonen i en afstand af ca. 800 meter fra Ballerup Station. Dermed er lokalplanforslaget i overensstemmelse med Fingerplanen.

### **Kommuneplan 2020**

I Kommuneplan 2020 er der i bestemmelserne for rammeområdet Bispevangen fastlagt en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på max 45. Dette har midlertid længe været ude af trit med virkeligheden.

Bispevangens område består af tre matrikler, som hver især er – eller bliver – bebygget i meget forskellig grad:

- Matr.nr. 1z, Pederstrup By, Ballerup rummer et højhus i 15 etager (opført i 1963), og inden for denne matrikel er bebyggelsesprocenten ca. 157,
- Matr. nr. 1 bs, Pederstrup By, Ballerup, rummer etage- og rækkehusbebyggelse (opført i 1985) i 3-4 etager med en bebyggelsesprocent på ca. 41,
- Matr.nr. 30 ac, Ballerup By, Ballerup i områdets østlige del vil med den kommende bebyggelse forventeligt få en bebyggelsesprocent på ca. 17.

Bebyggelsesprocenten på højhusmatriklen overstiger altså kommuneplanens bestemmelse betydeligt, mens bebyggelsesprocenten for den kommende bebyggelse på matr.nr. 30 ac kommer til at ligge en del lavere. Samlet set kommer bebyggelsesprocenten til at ligge på ca. 60.

Lokalplan 204 ledsages derfor af et tillæg til Kommuneplan 2020, Kommuneplantillæg 23, som har til formål at fastlægge en bebyggelsesprocent for rammeområde 3.B5 som helhed, og ikke på ejendomsniveau, som det ellers plejer at være. Det giver mening i dette særlige tilfælde, fordi alle tre matrikler er en del af den samlede bebyggelse Bispevangen og har samme ejer (boligselskabet Vores Bolig) - og dermed er en naturlig helhed trods den nuværende udmatrikulering.

Med kommuneplantillægget ændres navnet på rammeområdet og betegnelsen for den specifikke anvendelse, således at det fremover hedder **boligområde**, ikke **etageboligområde** – dette sker i lyset af, at der med lokalplan 204 gives mulighed for at opføre både tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) og 'skæve boliger' i ét plan som supplement til etageboligerne.



*Kommuneplan 2020, rammeområde 3.B5, bebyggelsen Bispevangen*

### **Eksisterende lokalplan**

Bispevangen er i dag omfattet af Lokalplan 026, som blev vedtaget i juni 1983. Denne lokalplan gav mulighed for at opføre den familie- og ungdomsboligbebyggelse, som ligger i det nordvestlige hjørne af Bispevangens område. Lokalplan 026 aflyste i sin tid den oprindelige Byplanvedtægt nr. 9 fra 1964, som udgjorde det planmæssige grundlag for opførelsen af højhuset i Bispevangen.

Med vedtagelsen af den foreliggende Lokalplan 204 aflyses Lokalplan 026 for så vidt angår matrikel nr. 30 ac, som udgør lokalplanområdet i den nye lokalplan.



### Servitutter

Der er ingen tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

### Miljøvurdering

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)"<sup>1</sup> fastsætter kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering.

Lovens formål er at sikre et højt niveau af miljøbeskyttelse, at integrere miljøhensyn i planlægningen, og at fremme bæredygtig udvikling.

Der skal laves miljøvurderinger af planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljøvurderingen undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om den foreliggende lokalplan kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. Der er desuden udarbejdet et notat vedr. bilag IV-arter, se afsnittet om Habitatdirektivet nedenfor.

---

<sup>1</sup> Lovbekendtgørelse nr 1225 af 25/10/2018

På baggrund af den foretagne screening af lokalplanen er det Ballerup Kommunes vurdering, at der ikke er grundlag for at foretage en miljøkonsekvensvurdering af det kommende nybyggeri i Bispevangen.

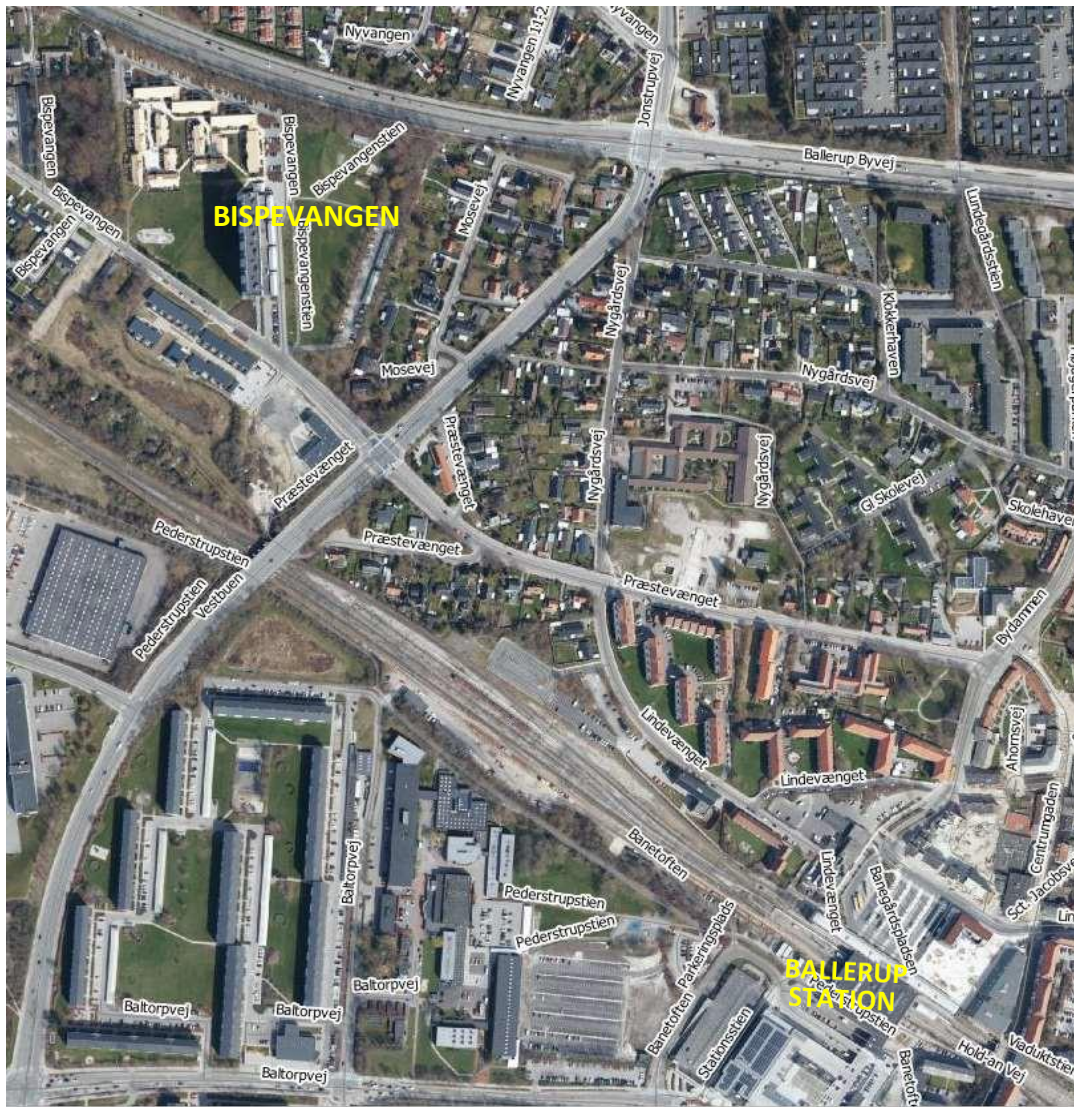
## **SEKTORPLANLÆGNING**

### **Trafik**

Boligbebyggelsen Bispevangen vejbetjenes i dag fra vejen Bispevangen syd for bebyggelsen. Denne adgangsvej fastholdes også for den kommende bebyggelse, og der anlægges en ny intern adgangsvej langs områdets østside til de ny boliger med forbindelse til den eksisterende vej langs højhuset.

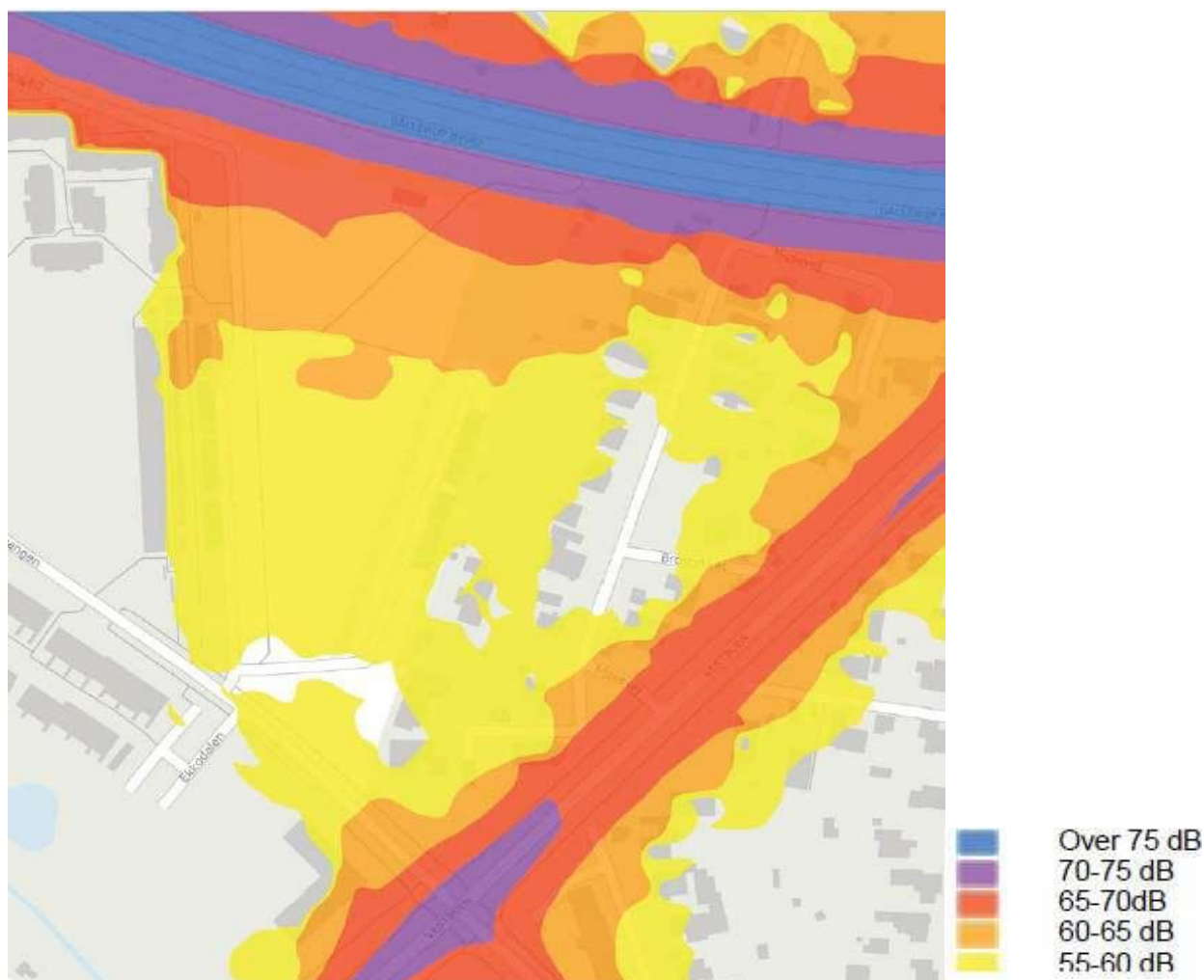
Det er kommunens vurdering, at den øgede trafik, som de nye ca. 40 boliger vil afføde, ikke vil medføre trafikale problemer i området omkring Bispevangen. De trafikale forhold internt i området skal tilpasses, så den trafikale afvikling kan foregå sikkert og smidigt. Lokalplanen indeholder bestemmelser vedr. trafikale sammenhænge og udformning af en nye interne vej.

Med hensyn til offentlig transport, så ligger Ballerup Station og busholdeplads ca. 850 meter fra Bispevangen, med nem forbindelse via Præstevænget og Lindevænget. Den kommunale servicebus linje 835 har desuden pt. stoppested på Bispevangen foran højhuset.



## Støj

Lokalplanområdet ligger i en grøn kile mellem eksisterende parcelhusbyggeri mod øst og etageboligejendomme mod vest. Området er påvirket af støj fra omgivende veje, primært fra Ballerup Byvej, som løber nord for området.

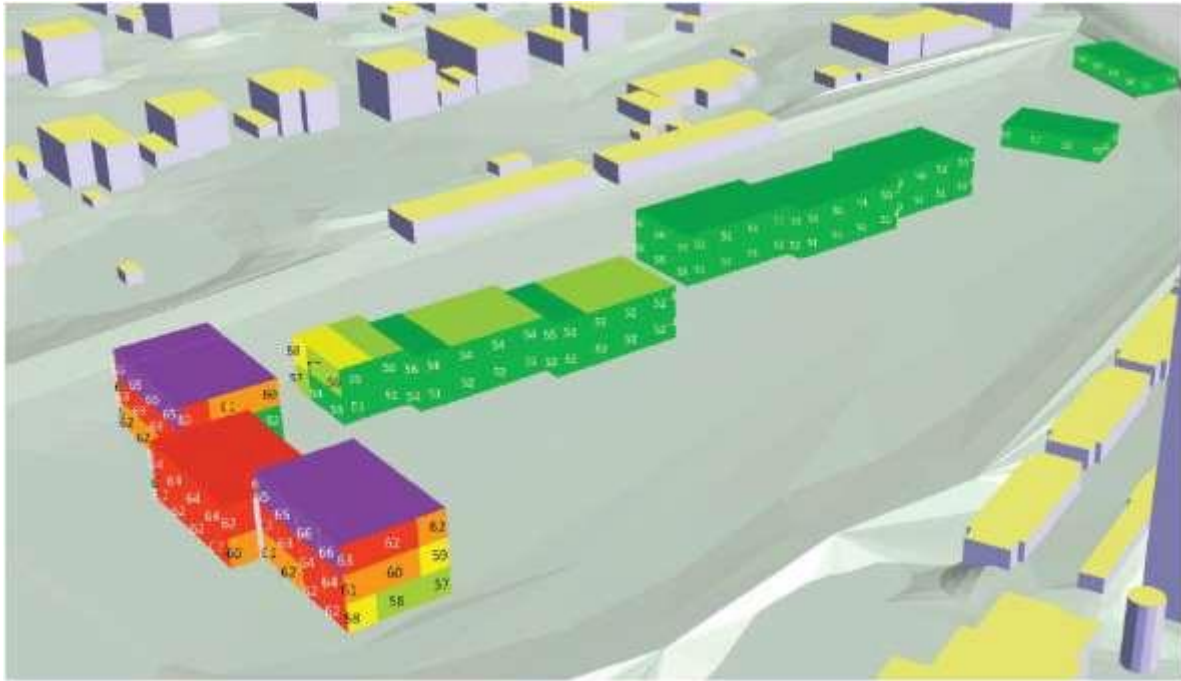


Støjkort

De omgivende bygninger bidrager til en vis dæmpning af trafikstøjen, men den høje etageejendom mod vest giver nogle lydrefleksioner til lokalplanområdet. Dette er belyst ved støjberegninger på udendørs arealer og på facaderne af det planlagte byggeri på grunden (se nedenfor).

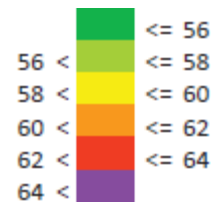
Der er støjbelastede områder, hvor støjniveaulet overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på  $L_{den} = 58$  dB, nord for den planlagte bebyggelse samt i mindre områder mod nordvest og nordøst i lokalplanområdet. Ligeledes er der en overskridelse af støjgrænsen i en smal stribe af området mod syd, ud mod Bispevejen. Disse områder bør således ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

Den vejledende støjgrænse overskrides på bygningerne mod nord, på facader mod nord, øst og vest. Der er beregnet overskridelse af grænseværdien på op til 8 dB. Støjbelastningen inde i boligerne vil blive afhjulpel med bygningsmæssige tiltag, fx vil der på støjbelastede facader blive anvendt lydvinduer og støj-dæmpende ventilationsløsninger.



Beregning af støj på facader

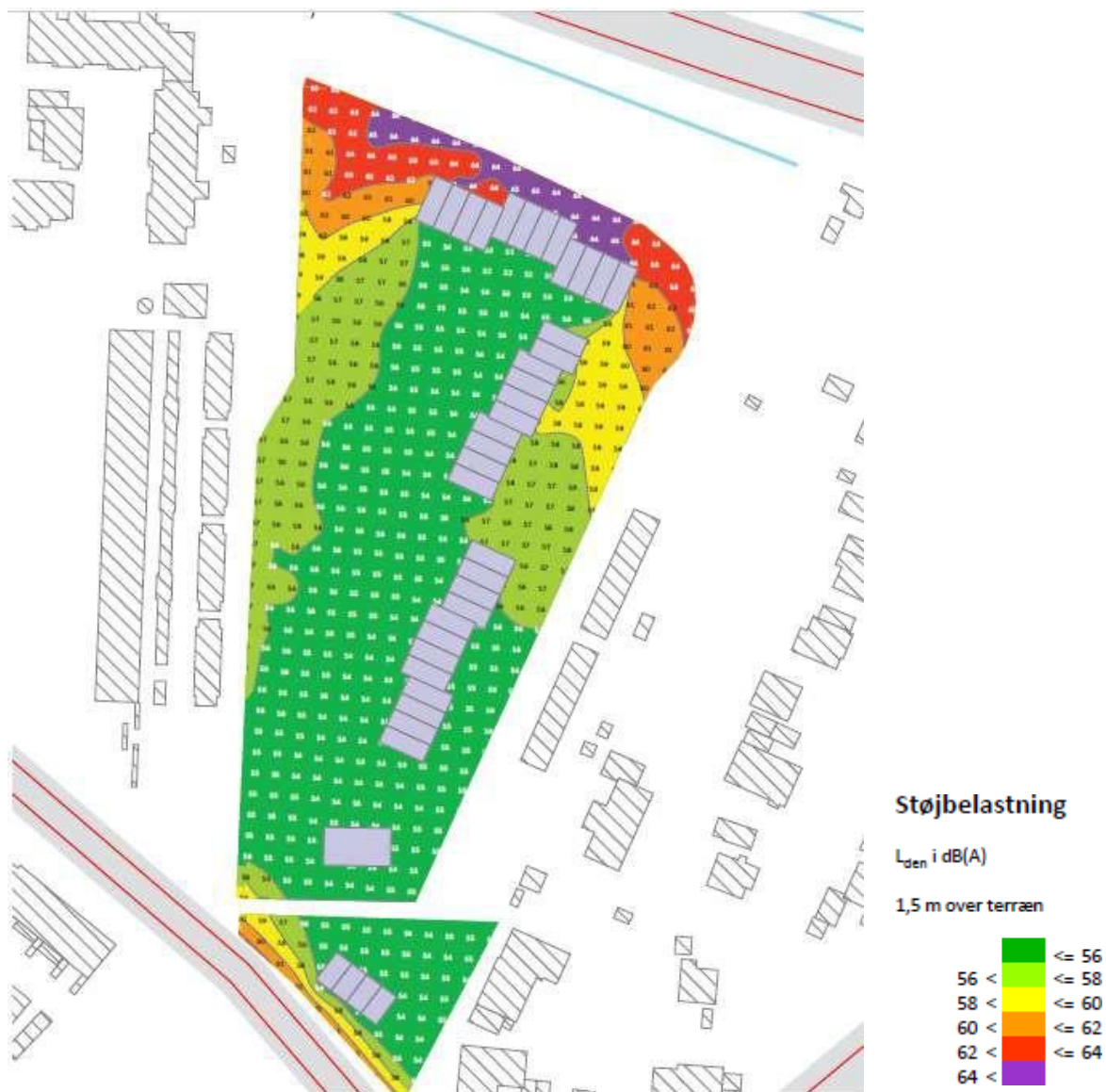
$L_{den}$  i dB(A)



Der arbejdes i boligprojektet med et princip om, at bebyggelsen selv skærmer sine friarealer, som det også er tilfældet i afdeling 2 (se ovenfor). Støjeregninger fra Sweco godtgør, at bebyggelsens disponering i høj grad vil afhjælpe støjbelastningen på friarealerne.



Illustration af princip, hvor bygninger skærmer mod støj på opholdsarealerne



Fremtidig støjbelastning i området (kilde: Sweco)

Lokalplanen stiller krav om, at det ved bygningsmæssige tiltag og/eller støjafskærmning af friarealerne skal sikres, at de anbefalede grænseværdier kan overholdes både ude og inde.

### Vejbyggelinje

Langs Ballerup Byvej er der fastsat en byggelinje i en afstand af 22,5 m fra vejmidte. Denne vejbyggelinje opretholdes.

### Energiforsyning

Lokalplanområdet ligger i et område med fjernvarmeforsyning. Tilslutning vil derfor kunne ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

### Vandforsyning

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



### Afløbsforhold / kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan (område B27S og B37R) og er regn- og spildevandskloakeret.

Spildevandet ledes særskilt til Biofos' anlæg i Avedøre, Renseanlæg Avedøre (det tidligere Spildevandscenter Avedøre I/S).

I henhold til spildevandsplanen er projektområdet mindre egnet til nedsivning.

### Ledningsforhold i øvrigt

Lokalplanområdet gennemskæres af to ledninger, hhv. fællesledning (grøn) og regnvandsledning (blå), jf. illustration nedenfor. Ny bebyggelse skal placeres under hensyntagen til de tinglyste respektafstande til disse ledninger. Den røde ledning, som ligger uden for lokalplanområdet, er en gasledning der forsyner højhuset.

Det påhviler bygherren selv at fremskaffe alle relevante ledningsoplysninger i forbindelse med lokalplanens realisering.



Illustrationen viser regnvandsledninger (blå), fællesledninger (grøn) og gasledninger (rød) i området.

### Grundvand og regnvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige regionale drikkevandsinteresser. Sammen med det faktum, at området på grund af jordbundsforholdene er mindre egnet til nedsivning af regnvand, betyder det, at der skal arbejdes med andre måder at opsamle, forsinke og/eller fordampe regnvandet på.

Lokalplanområdet skal terrænreguleres ifm. etablering af nye boliger. Regnvands-  
håndteringen er i den forbindelse undersøgt, bl.a. med udgangspunkt i Ballerup  
Kommunes egne anvisninger samt beregningsprogram for vandhåndtering SCALGO.



Oversvømmelse ved en 5-års regnhændelse = 48 mm (ny bebyggelses område vist med rødt)  
Vanddybder: grønne områder = < 10 cm; gule områder = 10 – 40 cm; røde områder = > 40 cm

Overordnet kan det konkluderes at der er behov for at håndtere en større mængde  
vand på eget område. Der håndteres i dag regnvand i den tidligere mose/vandhul  
vest for den høje bebyggelse.

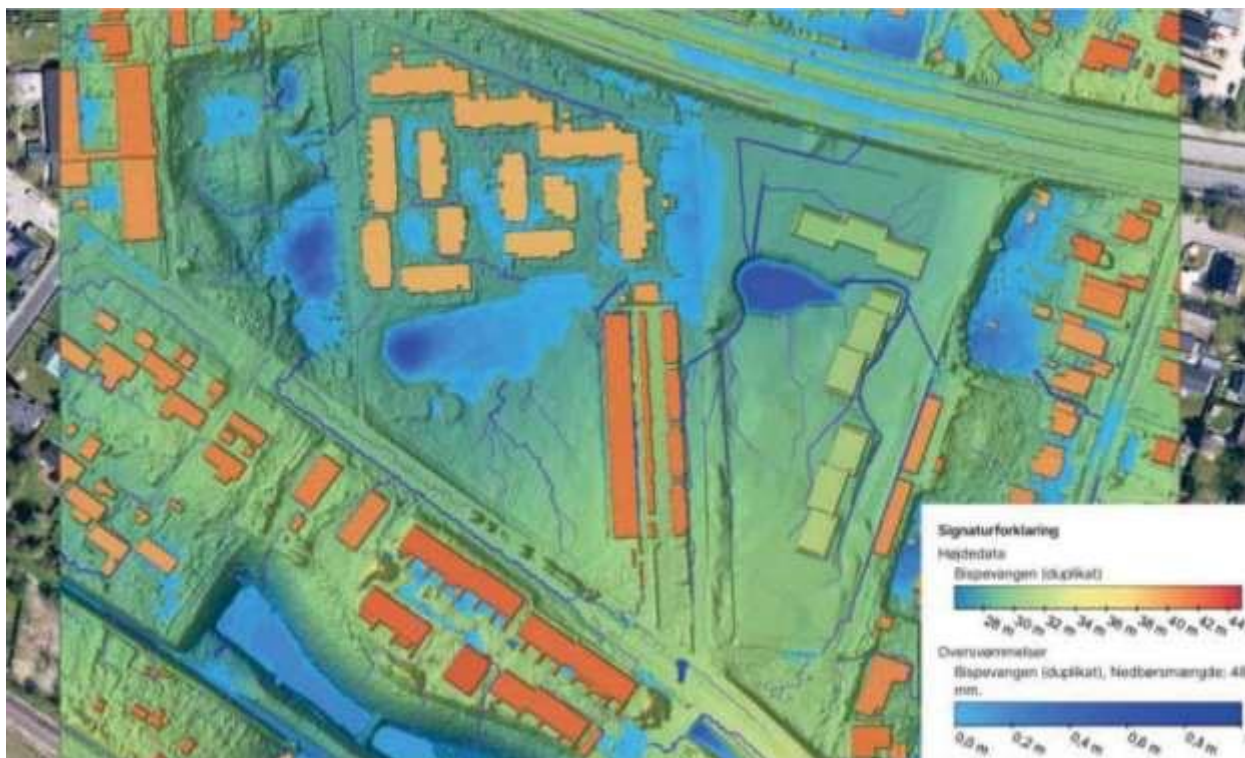
Det konkluderes tillige, at det vil være muligt at etablere det nødvendige volumen til at  
tilbageholde regnvand, således at det lokale regnvand kan håndteres inden for lokal-  
planområdet.

For det nye område vil regnvand derfor blive håndteret i en LAR<sup>2</sup>-løsning, som både er  
et fint landskabselement og en velkendt løsning til håndtering af fx skybrudsregn.

Befæstelsesgraden er i lokalplanen sat til 0,4, hvilket er i overensstemmelse med  
Ballerup Kommunes Spildevandsplan. Eventuelle faste belægninger på private terrasser  
må ikke tilsluttes regnvandssystemet og medregnes derfor ikke i befæstelsesgraden.

---

<sup>2</sup> LAR = Lokal Afledning af Regnvand



Fremtidige oversvømmelsesforhold

### Jordforurening

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

### Fredskov og beskyttet natur

Der er ikke inden for lokalplanområdet eller i dets nærhed registreret fredskov eller beskyttet natur.

### 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.

Den nærmeste Natura 2000 habitat-udpegning er Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet. Projektet har ikke hydrologisk forbindelse til Natura 2000-området, idet der ikke ændres i vandmiljøer opstrøms det beskyttede område. Projektet er af en karakter, hvor der ikke udledes kemi eller andre

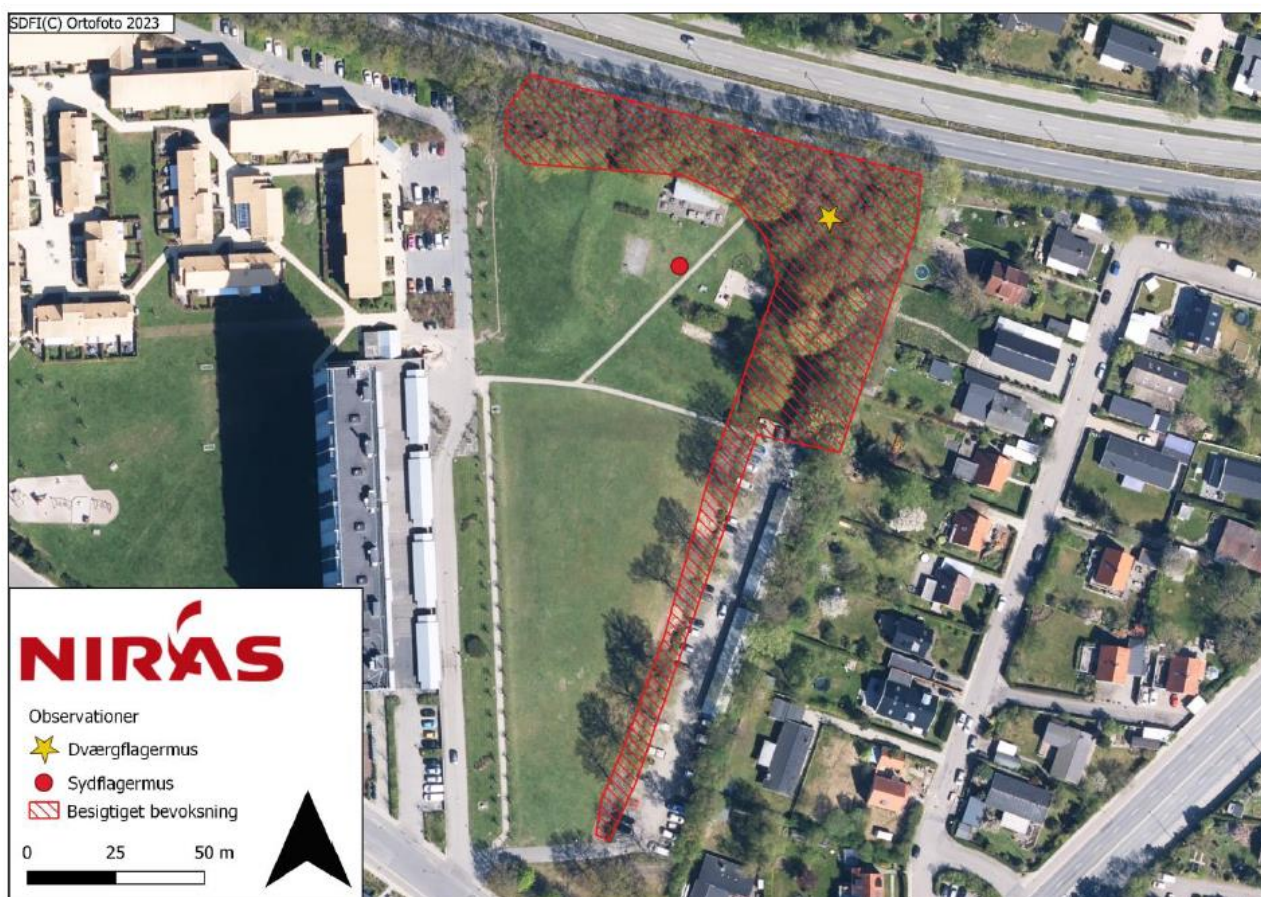
skadelige elementer til omgivelserne. Ballerup Kommune vurderer derfor, at realiseringen af lokalplanen ikke kan skade dette Natura 2000 habitat.

### 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.

En forudgående screening for Bilag IV-arter i området konkluderede, 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.

Enkelte af træerne med hulheder i det beskrevne projekt vil stå ganske nær bygninger og vejanlæg. Der skal derfor tages hensyn til evt. levesteder for flagermus ved planlægning af belysning både i anlægsfasen, og når bygningerne står færdige.

### **Fortidsminder**

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanens område.

Hvis der i forbindelse med kommende jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder. Skjulte fortidsminder i form af fx bopladser, grave og lignende er beskyttet af Museumsloven, kap. 8 § 27, stk.2.

### **OFFENTLIG HØRING**

Forslaget til lokalplan 204 og det tilhørende kommuneplantillæg 23 var i offentlig høring i perioden 10. april - 5. juni 2024, og der blev afholdt et velbesøgt borgermøde om planforslaget på Ballerup Rådhus den 2. maj 2024.

Ved høringsfristens udløb havde kommunen modtaget otte høringsvar, to af dem ledsaget af indsamlede underskrifter.

Høringsvarene har medført nogle præciseringer i den endelige lokalplan vedr. bebyggelsens udseende.

Derudover er der indarbejdet nye og skærpede bestemmelser mht. bevaring af beplantning på baggrund af det ovenfor omtalte flagermusnotat.

## **LOKALPLAN 204 – ny boligbebyggelse i Bispevangen**

I henhold til Planloven (LBK nr. 572 af 29/5/2024) fastsættes nedenstående bestemmelser for det i §2 omtalte lokalplanområde:

### **§ 1 Lokalplanens formål**

Det er lokalplanens formål:

- at supplerende bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og beplantning samt til den bedst mulige udnyttelse af de fælles friarealer,
- at de nye boliger vejbetjenes fra Bispevangen ad eksisterende adgangsvej langs østsiden af lokalplanområdet,
- at der etableres den fornødne parkering til de nye boliger i forbindelse med adgangsvejen,
- at der foretages den nødvendige støjafskærmning mod Ballerup Byvej for at sikre friarealer såvel som boliger acceptable støjforhold i overensstemmelse med gældende grænseværdier,
- at værdifuld eksisterende beplantning bevares.

### **§ 2 Område**

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1
- 2.2 Lokalplanen omfatter matr.nr. 30 ac, Ballerup By, Ballerup, samt alle nye matrikler, der udstykkes derfra, jf. bilag 1.
- 2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

### **§ 3 Områdets anvendelse**

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

### **§ 4 Udstykning**

- 4.1 Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om udstykning.

## § 5 Veje, stier og parkering

### Veje

- 5.1 Området vejbetjenes fra Bispevangen med adgang som vist på bilag 2.
- 5.2 Adgangsvej til ny boligbebyggelse skal anlægges langs østsiden og nordsiden af ny bebyggelse og sluttet til den eksisterende vej langs østsiden af højhuset.

Vejen skal anlægges med en kørebane i 6 meters bredde og med fortov i den side af vejen, som vender ind mod bebyggelsen.

### Stier

- 5.3 Der må etableres stier internt i bebyggelsen og med tilslutning til eksisterende veje og stier i området. Stier skal anlægges i grus i en bredde af 2 meter.
- 5.4 Veje og stier skal anlægges under hensyntagen til eksisterende træer og beplantning, jf. bilag 4

### Parkering

- 5.5 Der skal anlægges parkeringspladser efter følgende normer

1 p-plads til bil pr. etagebolig  
1,5 p-plads til bil pr. tæt-lav bolig  
0,4 p-plads til bil pr. 'skæv' bolig (jf. note til § 7.4)

**Note:** den reducerede parkeringsnorm for de skæve boliger er fastsat på baggrund af karakteren af denne særlige boligtype, hvor beboerne erfaringsmæssigt har et meget lavt bilejerskab. Når antallet af p-pladser holdes nede, bliver det muligt at bevare mere grønt areal og beplantning.

**Note:** Nuværende parkering inden for lokalplanområdet opretholdes.

2 p-pladser til cykel pr. bolig

Der skal anlægges 1 handicap-parkeringsplads pr. 20 almindelige p-pladser, heraf én p-plads til en handicapbus.

Parkering til ny bebyggelse skal placeres i tilknytning til den nye adgangsvej øst og nord for bebyggelsen.

Hver parkeringsbås skal være mindst 2,5 x 5 meter, båse til handicap-p dog mindst 3,5 x 5 meter. Parkeringsbåsen til handicapbus skal være mindst 6,5 x 8 meter.

- 5.6 Parkeringsbåse skal anlægges med permeabel belægning. Handicap-båse skal have fast belægning af hensyn til færdsel med rollator eller kørestole.
- 5.7 Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. samt langtidsparkering af vare- og lastbiler og trailere med en totalvægt over 3.500 kg må ikke finde sted. Parkering i forbindelse med varelevering eller fx flytning er dog tilladt.

**Note:** Med langtidsparkering menes parkering over 24 timer.

- 5.8 Veje, stier, fodgænger- og parkeringsarealer skal udføres med god tilgængelighed for alle.

**Note:** Der henvises til Vejdirektoratets håndbog 'Færdselsarealer for alle – universelt design og tilgængelighed'.

- 5.9 Der skal etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler jf. Ladestanderbekendtgørelsen, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

- 5.10 Befæstede arealer skal holdes på max 40%: ud over vejarealer må kun private terrasser, indkørsler, stier og adgangsarealer, som fører frem til de individuelle hoveddøre i bebyggelsen, udføres med fast belægning. Se også § 10.2

**Note:** ovennævnte bestemmelse er baseret på kommunens Spildevandsplan, som fastlægger en maksimal befæstelsesgrad på 0,40 for kæde- og rækkehuse.

- 5.11 Langs Ballerup Byvej gælder de til enhver tid af vejbestyrelsen fastsatte byggelinjer, for tiden 22,5 m fra vejmidte.

## § 6 Tekniske anlæg

- 6.1 Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger, beplantning eller terræn, eller på anden måde ved placering og udformning tilpasses omgivelserne, så de ikke virker skæmmende i bebyggelsen.

## §7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Inden for lokalplanområdet må der opføres maks. 4.450 etagemeter bebyggelse til boliger og evt. fælleshus/mandskabsfaciliteter

Derudover må der opføres mindre, sekundær bebyggelse i form af cykelskure/-overdækninger, depoter og affaldsskure.

- 7.2 Ny boligbebyggelse skal placeres inden for de retningsgivende byggefelter, der er vist på kortbilag 2.

- 7.3 Mindre, sekundære bygninger som redskabsskure, cykelskure, miljøstationer, etc. må opføres uden for byggefelterne.

- 7.4 Bebyggelsen inden for byggefelt 1 (etageboliger og rækkehuse) må opføres i 2-3 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige 9 meter ved 2 etager og 12 meter ved 3 etager, målt fra terræn til bygningens højeste punkt.

Bebyggelse inden for byggefelt 2 (tæt-lav, 'skæve' boliger) må opføres i én etage, og bebyggelsens højde må ikke overstige 6 meter målt fra terræn til bebyggelses højeste punkt.

**Note:** Skæve boliger er små boliger målrettet borgere, som af forskellige grunde ikke passer ind i almindelig boligbebyggelse.



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.

Det gælder for alle byggefelter, at skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen.

- 7.5 Inden for byggefelt 1 skal bebyggelsen udføres som mindst tre sammenhængende stokke/længer. Bebyggelsen skal udformes med en varieret facadelinje, således at facadeflugten fremstår med tilbagerækninger og fremspring, fx i forbindelse med, at der opstår 'skår' imellem længerne, bl.a. på grund af de eksisterende ledningstracéer. Jf. de principper som fremgår af bilag 3.

**Note:** Formålet med bestemmelsen er at sikre variation i bebyggelsens ydre.

- 7.6 Der må ikke etableres traditionelle altangangsløsninger som adgang til boligerne.

En eventuel ankomst-svalegang må kun fungere som adgang til max 3 boliger, og boligerne skal være disponeret, så indgangsdørene ligger tættest muligt på hinanden. Sådanne ankomst-svalegange skal udformes, så de får karakter af små fælles forarealer til de max 3 boliger, de betjener.

**Note:** Formålet med bestemmelsen er at undgå lange altangange med de problemer i form af indblik- og skyggegener, som ofte er forbundet dermed.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 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

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.

- 8.3 Hvis der etableres tekniske installationer med en højde over tagfladen på mere end 1 meter, skal disse trækkes min. 1 meter tilbage fra facadeflugten og tilpasses bygningens arkitektur mht. materialer og farver. Eventuelle teknikbygninger på tagflader skal udføres med en facadeinddækning, som passer til bygningens arkitektur.

- 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).
- 8.6 Der må ikke anvendes facade- eller tagmaterialer, som kan give blændingsgener i omgivelserne.
- 8.7 Alle lejligheder, som ligger ud til en gavl, skal have vinduer i gavlen.

**Note:** Formålet med bestemmelsen er at sikre, at der ikke opstår kedelige og lukkede gavlfacader. Samtidig bidrager vinduer i alle facader til tryk i området.

Undtaget fra denne bestemmelse er gavle, hvor vinduerne uundgåeligt vil komme til at vende direkte ind imod andre beboeres forhaver eller vinduer.

- 8.8 Alle boliger over stueplan skal have en opholdsaltan.  
Alle boliger i stueplan skal have adgang til en privat udendørs terrasse eller forhave.
- 8.9 Hvis der opsættes markiser, skal det ske efter en samlet plan med hensyn til farve, udformning og montering.

## § 9 Ubebyggede arealer

### Hegn og beplantningsbælter

- 9.1 Hegn i skel skal være levende hegn. Der må suppleres med et let, åbent trådhegn bag hækken på egen grund i en afstand af max 1 meter fra skel.  
Trådhegnet må ikke være højere end det fuldt udvoksede levende hegn, og max 1,5 meter højt.
- 9.2 Derudover må der ikke etableres faste hegn eller stakitter inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af private terrasser samt støjskærmning 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 en minimum-diameter på 35 cm til erstatning andetsteds inden for lokalplanens område, efter forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

Træer inden for det område, som på bilag 4 er vist med særlig markering 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 biologisk mangfoldighed, herunder flagermus.

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

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.

- 9.4 Der skal opretholdes beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning (ind mod villabebyggelsen på Mosevej) i form af et beplantningsbælte med en dybde på min. 5 meter.

Eksisterende beplantning må suppleres ved nyplantning med træer og buske af hjemmehørende arter.

**Note:** Formålet med ovenstående bestemmelse er opretholde en visuel afskærmning mod nabobebyggelsen og modvirke eventuelle indblikgener. Valget af hjemmehørende arter skal understøtte biodiversiteten i området.

### Bevaringsværdig beplantning

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

Den eksisterende lindeallé øst for højhuset (A14 på bilag 4) skal bevares i sin helhed.

- 9.6 Den bevaringsværdige træerække, der er markeret som A8 på bilag 4, skal bevares. Den må gerne suppleres med tilsvarende træer for at genskabe træerækkens rytme og styrke dens rumlige kvalitet.  
Der må ikke være krat eller busketter i træerækken.  
Der må etableres bunddække (max højde 50 cm) i træerækken.

**Note:** Formålet med ovenstående bestemmelse er – ud over at styrke træerækken som landskabeligt træk i bebyggelsen - at sikre overblik og dermed tryghed i området ved at fjerne busketter.

- 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 rodnettet kan tage skade.

Hvis det er uønskeligt 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.

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, hegn 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.

### **Terrænregulering**

- 9.8 Inden for lokalplanens område må der ske terrænreguleringer på + /- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Terrænreguleringer derudover kræver forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

Der må ikke ske terrænregulering inden for en afstand af 1 meter fra skel.

***Note:** Bestemmelsen om afstand til skel ved terrænregulering har til formål at modvirke, at regnvand afledes til nabogrunde.*

- 9.9 Terrænregulering skal ske på en sådan måde, at terrænet fremstår blødt afrundet, også op mod bygninger eller anlæg.

### **Friarealer**

- 9.10 Det store friareal mellem højhuset og den nye bebyggelse skal fremstå grønt, fx som plæne og/eller eng, suppleret med solitære træer og buske. Areralet må – udover den bebyggelse som denne lokalplan giver mulighed for (se § 7.1) - ikke bebygges. Bortset fra eventuelle interne stier må det heller ikke befæstes.

### **Oplag og langtidsparkering**

- 9.11 Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. samt langtidsparkering af vare- og lastbiler og trailere med en totalvægt over 3.500 kg må ikke finde sted. Parkering i forbindelse med varelevering eller fx flytning er dog tilladt.

***Note:** Med langtidsparkering menes parkering i mere end 24 timer.*

- 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

## **§ 10 Miljøforhold**

### **Renovation**

- 10.1 Der skal etableres areal til affaldshåndtering i henhold til kommunens til enhver

tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald.

Affaldshåndteringen skal placeres på en sådan måde, at der sikres god tilgængelighed for alle beboere samt for renovationskøretøjer.

Renovationsløsningen skal følge opstillingsprincipperne fra I/S Vestforbrænding.

Affaldsskure og -indhegninger skal være ventilerede, have vegetationstag og udseendemæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse.

### **Regnvandshåndtering/LAR**

10.2 Lokalplanområdet er mindre egnet til nedsivning.

Derfor skal der i forbindelse med ny bebyggelse etableres anlæg til forsinkelse og fordampning af regnvand inden for lokalplanområdet, fx i form af vandrender, regnvandsbassin, regnbede, grønne tage og/eller lignende.

**Note:** ovenstående har til formål at sikre mod overløb af regnvand til nabomatrikler og skal ske i dialog med forsyningselskabet Novafos.

Befæstelsesgraden er fastsat til 0,4 for området som helhed, jf. Ballerup Kommunes Spildevandsplan. Se også § 5.10.

Faste belægninger på private terrasser må ikke tilsluttes regnvandssystemet og medregnes derfor ikke i befæstelsesgraden.

### **Støj**

10.3 Ny bebyggelse skal overholde gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj i beboelsesrum og på friarealer.

**Note:** Der henvises til Miljøstyrelsen vejledning 4/2007 "Støj fra veje".

Det skal med afskærmning og med bygningsmæssige tiltag sikres, at grænseværdierne overholdes.

Støjafskærmning mod Ballerup Byvej skal etableres på en måde, så der sker mindst mulig skade på den eksisterende beplantning, og det skal ved nyplantning sikres, at der kan opretholdes en grøn 'væg' mod byvejen.

### **Lufforurening**

10.4 Der må ikke etableres skorstene til brændeovne eller pejse i bebyggelsen.

**Note:** Denne bestemmelse har til formål at begrænse partikelforureningen.

## **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning**

11.1 Der skal være anlagt parkeringspladser i henhold til normerne i § 5.5.

11.2 Der skal være etableret den fornødne affaldshåndtering, jf. § 10.1.

11.3 Regnbede og/eller andre anlæg til håndtering af regnvand, jf. § 10.2, skal være etableret.

## § 12 Servitutter

12.1 Der er ingen tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

## § 13 Ophævelse af eksisterende lokalplan

13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 204 ophæves lokalplan 026 for så vidt angår det område (matr.nr. 30 ac), der er omfattet af denne nye lokalplan.

## § 14 Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

Lokalplanen er vedtaget endeligt af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den 25. november 2024.

Jesper Würtzen  
borgmester

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup  
direktør



## BILAG 1

### Lokalplanafgrænsning

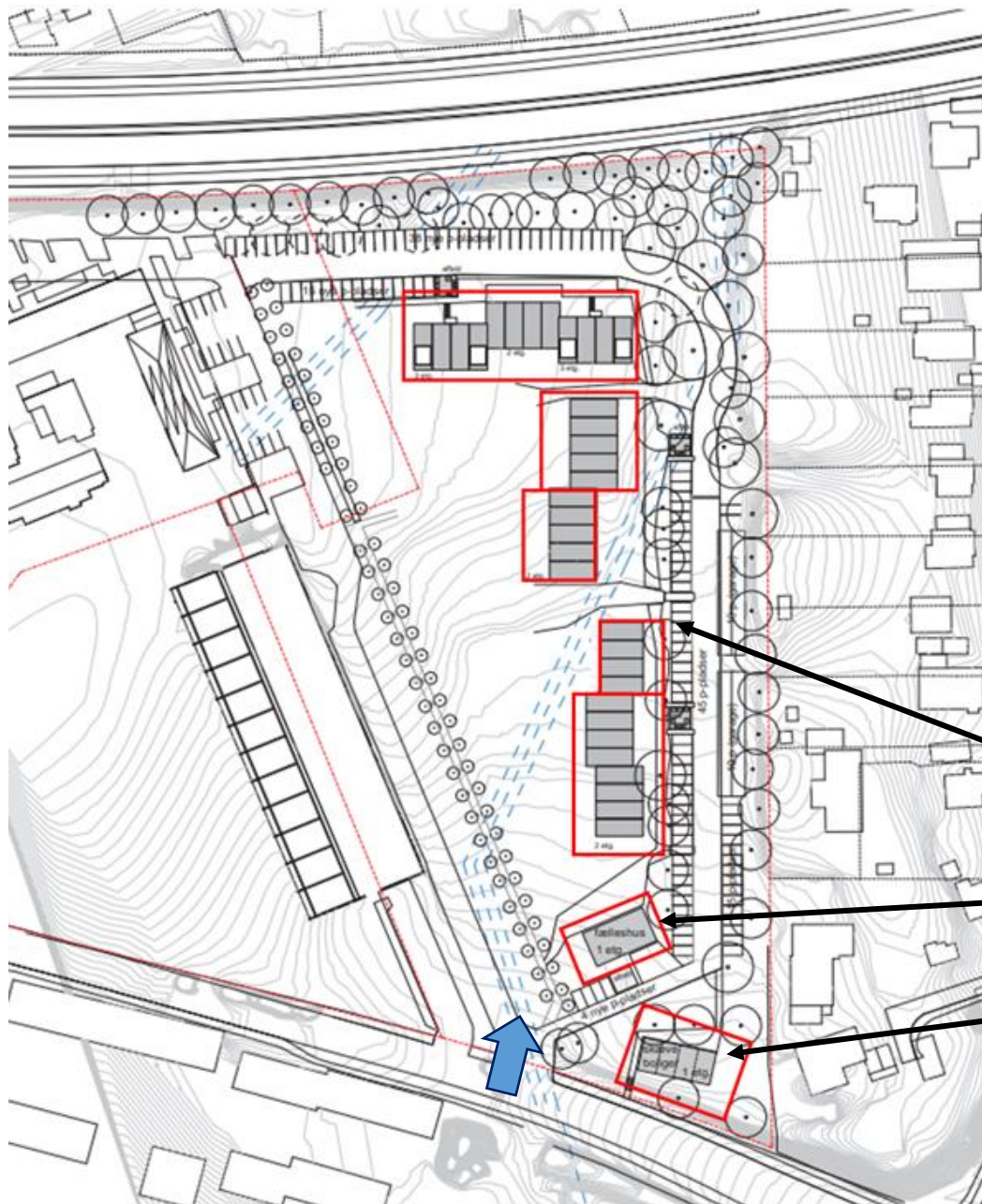


Lokalplan 204



BALLERUP  
KOMMUNE

**Lokalplan 204**  
november 2024



## BILAG 2

### Vejadgang, parkering og byggefelter



Vejadgang



Parkeringspladser



Byggefelt



Matrikelskel



Højdekurver

Boliger  
(etage/rækkehuse)

Fælleshus/mandskabs-  
faciliteter

'Skæve boliger'




BALLERUP  
KOMMUNE

Lokalplan 204  
november 2024

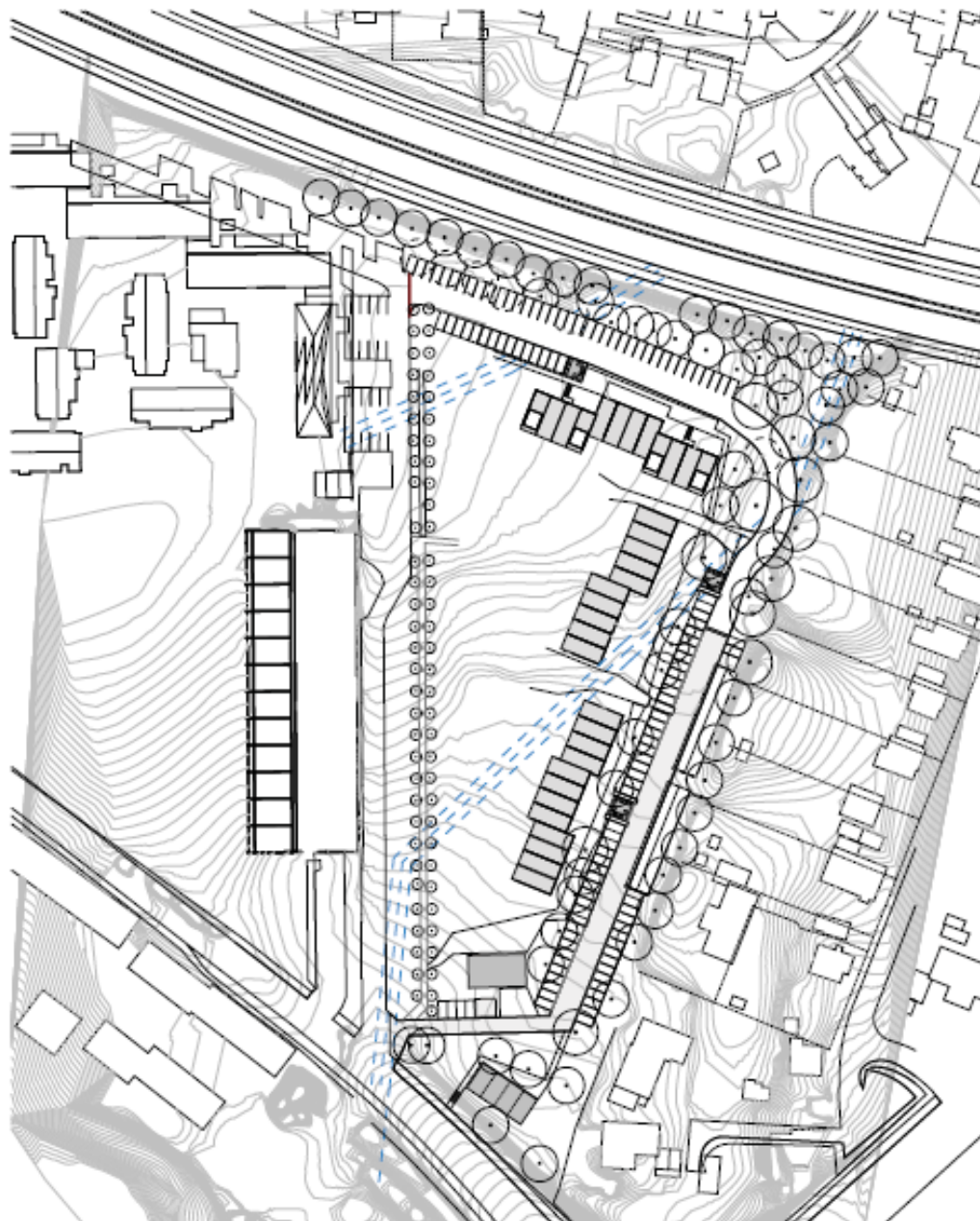


## BILAG 3

### Situationsplan

 ledningstracé  
med respekt-  
afstand

 terrænkurver



**Lokalplan 204**  
november 2024



## BILAG 4a

### Eksisterende beplantning



Kategori A: Bevaringsværdig beplantning – skal bevares så vidt overheadet muligt, alternativt erstattes andetsteds i området.



Kategori B: Beplantning med en vis bevaringsværdi – bør så vidt muligt bevares



Kategori C: Beplantning uden bevaringsværdi og/eller med kort restlevetid – kan fjernes



Område hvor al træbeplantning skal bevares, uanset kategorisering, af hensyn til Bilag IV-arter/flagermus.



**BALLERUP  
KOMMUNE**

**Lokalplan 204**  
november 2024



## BILAG 4b

### Eksisterende beplantning

**Bevaringsværdige træer (A) (rød markering):\***  
**SE OGSÅ § 9.3**

- A1: Eg
- A2 – A4: Hestekastanje
- A5: Eg
- A6: Eg
- A7: Eg – står i busket (BU2)
- A8: Trærække – Eg af varierende art (10 stk.)  
står i busket (BU3)
- A9: Eg
- A10 – A12: Eg
- A13: Pil (?)
- A14: Trærække/allé – Lind (64 stk)

**Træer der kan bevares (B) (blå markering):**  
**SE DOG § 9.3**

- B1: Eg
- B2: Eg
- B3: Spidsløn
- B4: Hassel
- B5: Hvidtjørn
- B6: Ask
- B7: Eg
- B8: Eg
- B9: Hassel (Mangestammet busk)
- B10: Eg
- B11: Trægruppe – Eg (3 stk.)
- B12: Eg
- B13: Eg
- B14: Ahorn
- B15 – B22: Eg
- B23: Hassel (Mangestammet busk)

## BILAG 4c

### Beskrivelse af beplantning

#### **Blandet beplantningsbælte og busket – Kan bevares (B) (orange markering):**

- BU1: Beplantningsbælte mod matrikel 3dl og 3cæ. Bl.a. navr, ahorn, elm, eg, rose, hassel (blandet karakter, er med til at skærme mod de bagvedliggende matrikler)
- BU2: Busket under A7. Bl.a. hassel, navr, rose
- BU3: Beplantningsbælte mod matrikel 3cæ, 3fm, 3cy, 3dd, 3dc, 3db, 3bz, 3cc, 3cd, 3bb, 3cø. Bl.a. hvidtjørn, ahorn, ask, hassel, elm samt større træer af eg og løn (lidt blandet karakter, men er med til at afskærme mod de bagvedliggende matrikler)
- BU4: Busket under T1. Bl.a. elm og spiræa
- BU5: Busket. Bl.a. spidsløn, ahorn, navr, liguster, rose, elm, hvidtjørn, eg, hyldeblomst
- BU6: Beplantningsbælte. Bl.a. syren, ahorn, forsytia
- BU7: Beplantningsbælte på skrænt op ad hegn mod Ballerup Byvej. Bl.a. hvidtjørn, hyldeblomst, spidsløn, elm samt større træer af eg og ahorn (lidt blandet karakter, men flere træer med nogle døde grene, som nok bør fjernes)

#### **Træer – Fjernes (inkl. risikotræer) (C) (gul markering): SE DOG § 9.3**

- C1: Hestekastanje (Kraftig tvege, kan være et risikotræ)
- C2: Eg (Løv meget småt sammenlignet med tilsvarende træer. Mange knækkede grene, nogle uden bark. Fremstår lidt sygt)
- C3: Hestekastanje (Kraftig tvege, kan være et risikotræ)
- C4: Eg (Alle nedenstående grene uden løv, skyldes enten skygge eller sygt)
- C5: Eg (Næsten ingen sidegrene og flere uden løv eller bark. Fremstår sygt)
- C6: Eg (Mange døde grene, som bør fjernes. Meget tynd kronevækst)
- C7: Trærække – Eg (4 stk.) (Mange døde grene, som nok bør fjernes. Asymmetrisk krone pga. skygge)
- C8: Eg (Mange døde grene, som nok bør fjernes. Asymmetrisk)
- C9: Spidsløn (Stort træ med kraftig tvege, som kan være et risikotræ)
- C10: Trægruppe – Eg (3 stk.) (Fremstår ikke vitale pga. mange døde grene og små blade sammenlignet med de andre ege)
- C11: Eg – Indgår i beplantningsbælte BU7 (Nogle døde grene og tvege, hvilket kan være en risiko)
- C12: Eg (Næsten ingen krone eller sidegrene)
- C13: Eg (Meget smal vækst, ser lidt syg ud pga. manglende sidegrene)
- C14: Eg – Indgår i beplantningsbælte BU7 (Flot og højt, men med tvege, hvilket kan være et risikotræ)
- C15: Eg – Indgår i beplantningsbælte BU7 (En del døde grene og tvege, hvilket kan være et risikotræ)
- C16: Eg (Mange døde grene, som nok bør fjernes. Lille krone. Fremstår lidt sygt)
- C17: Træpar – Elm (2 stk) Indgår i beplantningsbælte BU3 (Flotte store elmetræer, dog begge med tvege, hvilket kan være et risikotræ)
- C18: Eg – Indgår i beplantningsbælte BU3 (En del døde grene. Fremstår en smule sygt og med tvege, hvilket kan være et risikotræ)
- C19: Eg – Indgår i beplantningsbælte BU3 (Flot krone og stort, dog med tvege, hvilket kan være et risikotræ)

## BILAG 5

### Facader - materialeeksempler



Lokalplan 204  
november 2024



## BILAG 6

### Vej, stier og kantzone



Lokalplan 204  
november 2024

## **HVAD ER EN LOKALPLAN?**

En lokalplan er juridisk bindende for borgerne og regulerer, hvordan et område må anvendes og indrettes fremover. Igennem lokalplaner styrer Kommunalbestyrelsen den fremtidige udvikling i et område.

Et af formålene med lokalplaner er at give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med omgivelserne og den øvrige planlægning i kommunen.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven, som regulerer arealerne i Danmark på et overordnet niveau. Loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

I en lokalplan vil der typisk være bestemmelser om:

- Hvad området og bygningerne må bruges til. Hvordan området må udstykkes.
- Hvor store og høje bygninger må være.
- Hvordan bygninger, veje, stier mm. skal se ud og ligge.
- Hvor og hvilken type beplantning, friarealer o.lign. der skal være.

Afhængig af den enkelte lokalplan og stedet kan lokalplanen indeholde øvrige bestemmelser, fx om bevaringsværdige huse og bymiljøer, støjskærme eller grundejerforeninger.

## **HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG KOMMUNEPLAN?**

En lokalplan skal altid være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Kommuneplanen beskriver Kommunalbestyrelsens overordnede visioner for, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Men Kommunalbestyrelsen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner, som til gengæld er bindende for den enkelte grundejer.

## **HVORDAN ER FORHOLDET MELLEM LOKALPLAN OG BYGGELOV?**

I Byggeloven og særligt i Bygningsreglementet er der en lang række generelle krav og bestemmelser til og om byggeri. De skal være opfyldt, for at et byggeri er lovligt, og for at opnå byggetilladelse til byggeriet. En stor del af disse bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. Det vil sige, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der udtrykkeligt er nævnt i lokalplanen, tilsidesætter Bygningsreglementets bestemmelser herom.

Hvis ikke der er særlige bestemmelser i lokalplanen, der tilsidesætter Byggelovens regler, er det Byggelovens bestemmelser, der er gældende inden for lokalplanens område.

Det er denne koordinering mellem Byggelov og Planlov, der i lokalplanlagte områder for eksempel gør det muligt at bygge både højere og tættere, end det ellers er tilladt i Byggeloven.

## **HVORNÅR LAVES DER EN LOKALPLAN?**

Kommunalbestyrelsen skal udarbejde en lokalplan

- når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres,
- når arealer skal overføres til byzone, eller
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Kommunen kan altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet område eller projekt.

## **HVAD BESTÅR LOKALPLANEN AF?**

- Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold (er ikke juridisk bindende).
- Bestemmelserne, der omfatter de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- Kortbilag mv. der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og den fremtidige disponering af området.

## **LOKALPLANFORSLAG OG OFFENTLIG HØRING**

Når Kommunalbestyrelsen har godkendt forslag til lokalplan sendes planen i offentlig høring. 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.

Kommunalbestyrelsen er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer inden lokalplanen vedtages endeligt, men Kommunalbestyrelsen er ikke forpligtet til at rette sig efter dem.

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 den er bekendtgjort på kommunens hjemmeside, er planen bindende for de ejendomme, der ligger inden for planens 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 offentliggjort, 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. De formelle retsvirkninger fremgår af den enkelte lokalplan.