

Lokalplan nr. 148 – Område omkring Hold-an Vej



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.

Denne lokalplan er en opdatering af den tidligere lokalplan "029 – for et område ved Hold-an Vej".

Formålet med den tidligere lokalplan 029 var at fastholde områdets anvendelse til boligformål, og sørge for at mindske omfanget af trafikgenererende aktiviteter. Disse to formål er ført videre i nærværende lokalplan.

Den 30. september 2014 nedlagde Kommunalbestyrelsen i henhold til planlovens § 14 et forbud mod opstilling af 12 gevinstgivende spilleautomater på en matrikel i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen har i 2003 udpeget 11 områder i kommunen som særlige kultur- og forlystelsesområder, hvor det er tilladt at opføre eller indrette lokaler til alle former for kultur- og forlystelsesaktiviteter, herunder også spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner. Lokalplanområdet er ikke udpeget som et særligt

kultur- og forlystelsesområde, og det er et ønske, at spillehaller udelukkende placeres i de særligt udpegede områder. Da kommunen i september 2014 modtog en ansøgning på at oprette en spillehal i lokalplanområdet, nedlagde Kommunalbestyrelsen derfor et forbud, i henhold til planlovens § 14. Forbuddet er gældende i et år, hvorefter det skal erstattes af en lokalplan, der hindrer etableringen af gevinstgivende spillehaller. Dette er anledningen til denne lokalplan.

Formålet med denne lokalplan er således at fastholde de formålsbestemmelser, som den tidligere lokalplan fastsatte, samt at fastsætte bestemmelser om områdets anvendelse til kultur- og forlystelsesaktiviteter.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Ballerup Syd, syd for Ballerup Bymidte og station.

Området ligger omkring Hold-an Vej og afgrænses mod syd af Ballerup Boulevard, mod nord af Baltorpvej og mod øst af boligområdet "Vængerne".

Lokalplanområdet er i dag et boligområde med mulighed for områdetilpasset erhverv langs den vestlige side af Hold-an Vej. Området vil med den nye lokalplan beholde status.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER/EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i bydelen Ballerup Syd tæt på Ballerup Bymidte, hvor Ballerup Centeret og gågaden byder på mange dagligvare- og specialvarebutikker i gå-afstand. Samtidig er området centralt placeret i forhold til offentlige transportmuligheder, med Ballerup Station som det helt store trafikknudepunkt.

Mod øst ligger det almennyttige boligområde "Vængerne". Nord for lokalplanområdet ligger Ballerup Station. Mod vest og syd er lokalplanområdet afgrænset af villakvarterer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er som tidligere nævnt en opdatering af den tidligere lokalplan fra 1985. Den tidligere lokalplans formål er ført videre i den nye lokalplan og bestemmelserne er blevet opdateret, så de svarer til den virkelighed, som vi har i dag. Derudover er der blevet tilføjet endnu en formålsbestemmelse omkring områdets anvendelse til kultur- og forlystelsesaktiviteter.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2013

Generel rammebestemmelse om kultur og forlystelser.

Ballerup Kommune har i kommuneplanen udstukket en generel rammebestemmelse for kultur og forlystelser. Denne rammebestemmelse gør rede for i hvilke områder, det er muligt at opføre eller indrette lokaler til alle former for kultur- og

forlystelsesaktiviteter, herunder også spillehaller med gevinstgivende spilleautomater. Lokalplanområdet ligger ikke inden for de særligt udpegede kultur- og forlystelsesområder, og et forbud mod opstilling af mere end tre gevinstgivende spilleautomater, er derfor i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplanramme 4.B15 og 4.B8.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4.B15: Stationsnært haveboligområde ved Vestermarken og Roasvej og 4.B8: Stationsnært haveboligområde mellem Hold-an Vej og Nyvej.

Lokalplanforslaget følger kommuneplanens rammebestemmelser, dog med den undtagelse, at bebyggelsesprocenten følger Bygningreglementets (BR10) regler.

Lokalplan 029 – For et område omkring Hold-an Vej

Lokalplanområdet har siden 1985 været reguleret af lokalplan 029. Der er i den nye lokalplan tilføjet en formålsparagraf, som omhandler områdets anvendelse til kultur- og forlystelsesaktiviteter.

Derudover er lokalplanen blevet opdateret i overensstemmelse med den tidligere lokalplan 029.

MILJØVURDERING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 03-07-2013) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Denne lokalplan giver dog ikke anledning til at der foretages en miljøvurdering, da der her er tale om en lokalplan, som er en opdatering af en ældre lokalplan, og derfor kun indeholder mindre ændringer i forhold til den nuværende anvendelse af området, jf. § 3, nr. 3, stk. 2, LBK nr. 939 af 03-07-2013.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1

Det er lokalplanens formål:

at fastholde områdets anvendelse til boligformål,

at fastsætte bestemmelser om udøvelse af erhverv under hensyntagen til ønsket om at sikre trafikafviklingen på Hold-an Vej, og

at fastsætte bestemmelser om områdets anvendelse til kultur- og forlystelsesaktiviteter.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.e.: 11bv, 11bø, 11ci, 11ck, 11cl, 11cp, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11dk, 11dt, 11du, 11dv, 11dx, 11dz, 11dæ, 11dø, 11ea, 11eb, 11ec, 11ed, 11ee, 11ef, 11eg, 11ep, 11fu, 11ga, 11gi og 11hn, samt litra nr. 7000am og 7000bd alle Ballerup by, Ballerup. 11ag, 11au, 11bn, 11bo, 11bq, 11br, 11bz, 11cd, 11ce, 11cg, 11cq, 11cr, 11cs, 11cø, 11dc, 11de, 11dh, 11di, 11do, 11dp, 11eh, 11fg, 11fh, 11fk, 11fl, 11fm, 11fn, 11fo, 11fp, 11fr, 11fs, 11fz, 11fæ, 11fø, 11fq, 11gg, 11gh, 11gl, 11gm, 11gn, 11go, 11gp og 11gq, samt litra nr.: 7000fr alle Ballerup by, Pederstrup.

2.2

Området har byzonestatus.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af parcelhuse.

3.2

Der må på hver parcel opføres eller indrettes indtil 2 boliger. Erhvervsmæssig udlejning er ikke tilladt.

3.3

Der må på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bor på den pågældende ejendom,

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

at virksomheden ikke er belastende for trafikken på Hold-an Vej eller medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Herudover må ejendommene ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4

På ejendomme langs vestsiden af Hold-an Vej må der indrettes butikker, liberale erhverv, serviceformål og mindre værksteder under forudsætning af,

at der opretholdes en bolig på ejendommen,

at ejendommen ikke har direkte adgang til Hold-an Vej, men kan betjenes fra de eksisterende sideveje til Hold-an Vej,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke ved støv, røg, lugt, støj eller på anden måde er til gene for omgivelserne.

3.5

Under forudsætning af § 3 stk. 3 eller § 3 stk. 4 er opfyldt, må der opføres og indrettes lokaler til følgende kultur- og forlystelsesformål:

- Offentlige kulturinstitutioner,
- Beværetninger og spisesteder, herunder restauranter og grillbarer,
- Internetcaféer (med spil uden gevinstmulighed),
- Gallerier og udstillingslokaler, samt
- Foreningslokaler (ikke-kommercielle formål)

Det er derimod ikke tilladt at opføre eller indrette lokaler til andre forlystelsesaktiviteter, såsom spillehaller. I tilknytning til en restaurant med alkoholbevilling må der uanset ovenstående bestemmelse opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater.

Herudover kan der i forbindelse med detailhandel og anden serviceaktivitet forhandles spil fra Danske Spil.

3.6

Uanset ovenstående bestemmelser kan eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom til erhverv fortsætte i samme omfang, også ved genopførelse af bebyggelse efter brand mv.

3.7

Indenfor lokalplanens område må der opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når deres ydre afstemmes efter den omkringliggende bebyggelse, når bygningshøjden ikke er over 2,6 m og det bebyggede areal ikke er større end 10 m².

§ 4. UDS TYKNINGER

4.1

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m².

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1

Der må der ikke etableres nye adgange til Hold-an Vej fra de tilgrænsende ejendomme. Ejendommene langs vestsiden af Hold-an Vej skal have adgang fra de tilgrænsende private boligveje.

5.2

Langs Hold-an Vej må der etableres de for busdriften nødvendige holdepladser.

BYGGELINIER

5.3

Langs Hold-an Vej pålægges en byggelinie i en afstand af 15 m fra vejmidten.

5.4

Langs Nyvej og Ågerupvej pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel.

PARKERING

5.6

Der udlægges 2 p-pladser på hver ejendom, dog mindst 1½ plads pr. bolig. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringspladser anlagt.

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.

Note: Parkering i forbindelse med varelevering eller f.eks. flytning er tilladt.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1.

Bebyggelse kan opføres i 1 – 1½ etage.

Note: Som etage medregnes kælder, hvor loftet er mere end 1,25 m over omliggende terræn, samt tagetage med større trempelhøjde (skæring mellem ydermurens yderside og tagets overside) end 1 m regnet fra overside af gulv.

6.2

Terrænreguleringer må kun foretages med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

6.3

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt terræn.

6.4

Carporte og garager må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1

Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med udøvelse af erhverv eller anden kundeorienteret aktivitet, jf. § 3, stk. 3 eller § 3, stk. 4 eller § 3, stk. 5.

7.2

Der må placeres ét skilt på facaden samt opstilles ét fritstående skilt med en højde på op til 2,5 m. Skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 m².

7.3

Fritstående skilte skal placeres ved ejendommens skel mod vej, således at dets eventuelle udhæng ikke overskrider vejskel.

7.4

Til udvendige bygningsider og tagflader må der ikke anvendes materialer, som virker skæmmende.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

8.1

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Oplagring må ikke finde sted.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

9.1

Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

§ 10 AFLYSNING AF LOKALPLAN, SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

10.1

Med den endelige vedtagelse af lokalplan 148, aflyses lokalplan 029.

§ 11 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

11.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

11.2

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de bebyggelser og anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Note: Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når der ønskes ændringer af de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende. Når der er tale om udlæg til offentlige formål, kan ejere kræve de berørte ejendomme eller dele heraf eksproprieret, også selvom planen ikke realiseres.

Dispensation

11.3

Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den

Jesper Würtzen / Lone Schock

borgmester

centerchef