



BALLERUP

Lokalplan

nr. 138

Forslag



for et institutionsområde ved Damsagervej
og Skovbovænget

Indholdsfortegnelse

Vejledning

Hvad er en lokalplan	3
----------------------	---

Redegørelse

Lokalplanområdets afgrænsning (luftfoto)	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	5
Lokalplanområdets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	8
Miljøforhold	9

Planbestemmelser

§ 1. Formål	12
§ 2. Område og zonestatus	12
§ 3. Arealanvendelse	12
§ 4. Veje, stier og parkering	12
§ 5. Ledningsanlæg, energi og forsyning	13
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7. Bebyggelsens udseende	14
§ 8. Ubebyggede arealer	15
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	16
§ 10. Retsvirkninger	16
Vedtagelse og tinglysning	16

Bilag

1 Matrikler	17
2 Delområder	18
3 Natur	19
4 Ledninger og afgrænsning af fredskov	20

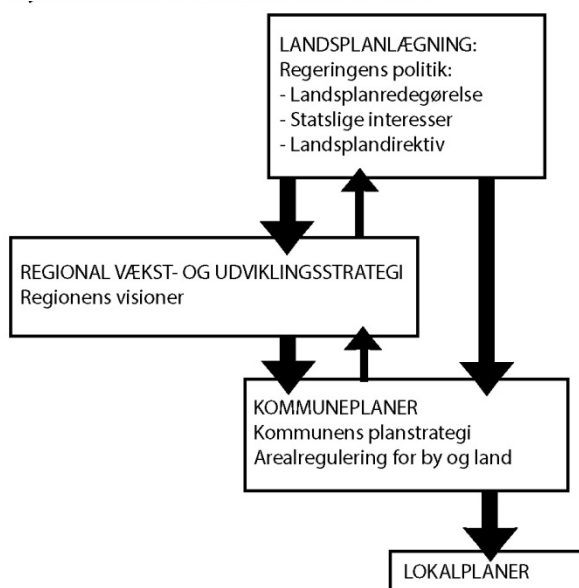
Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2013-2025	21
--	----

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 (efter kommunalreformen i 2007):



*Illustrationen viser ram-
mestyringsprincipperne
indenfor den fysiske
planlægning.*

*Landsplanlægningen og de
regionale vækst- og udvik-
lingsstrategier fastlægger
retningslinier for kommune-
planerne og kommuneplanen
fastlægger rammer for den
detaljerede plamlægning -
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 noter 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 hvil-

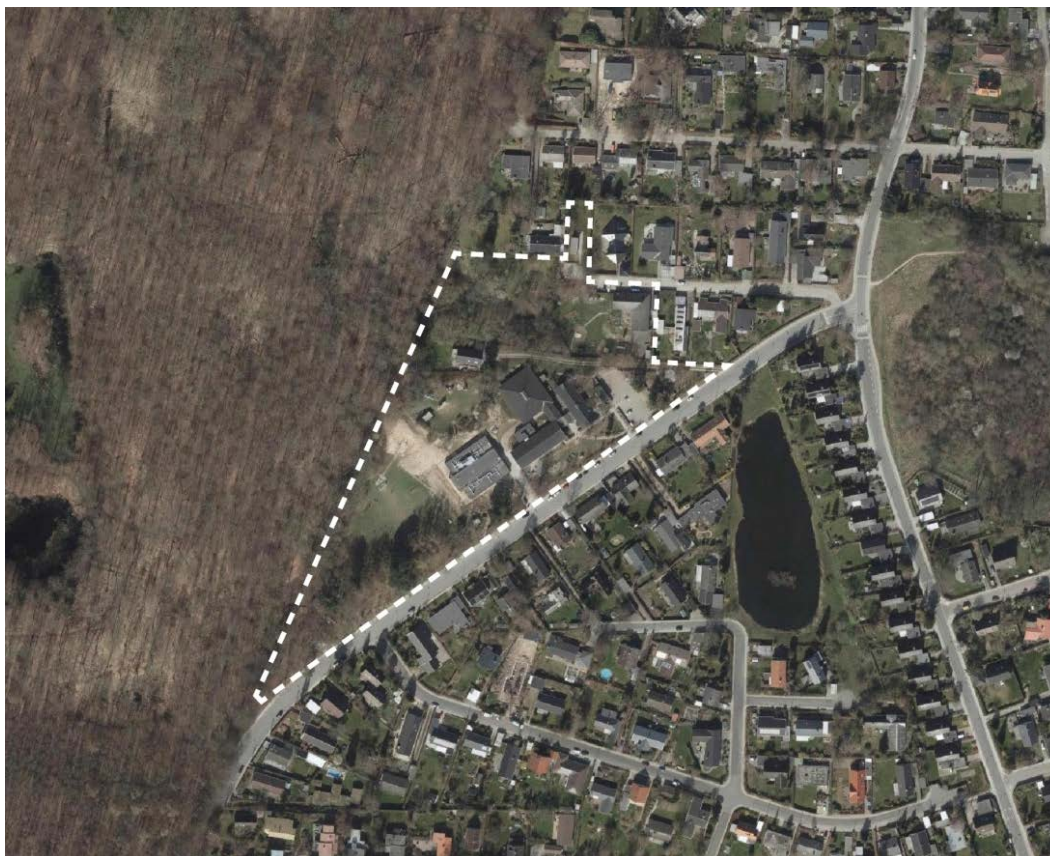
ken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, 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.



Lokalplanens afgrænsning.

Lokalplanens baggrund og formål

Sofieskolen ønsker at nedrive sine to botilbud for børn og unge med autisme, et i Bagsværd og et på Damsagervej 9 i Ballerup, da de er blevet utidssvarende. I stedet samles de to afdelinger i et nyt, større botilbud til 18 beboere på mellem 8 og 18 år på Damsagervej. Arealet ejes af Gladsaxe Kommune, men ligger i Ballerup Kommune.

Det nuværende botilbud på Damsagervej er på 334 m² samt 220 m² kælder. Den nye bygning bliver på ca. 1460 m² brutto.

Hareskovens Lilleskole samt boligen på Skovbovænget 122 tages med i denne lokalplan, da områderne ikke tidligere har været lokalplanlagte.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Egebjerg mod vest grænsende op til Hareskovene, mod nord og syd til parcelhusområder og mod øst til et mere grønt område med sø, rækkehuse og et større, grønt areal.

Lokalplanområdet består i dag af en ældre villa, som rummer et botilbud med plads til 9 børn og unge med autisme, og et tilhørende grønt areal, som delvist er haveanlæg og delvist fredskov og en, i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3, beskyttet mose (delområde A på kortbilag 2). I en naturrapport af den 2. september 2015 er mosen registreret til nu at være så udtørret, at den ikke længere kan registreres som mose og faktisk heller ikke som vandhul. Na-

turrapporten råder derfor til at der tilføres vand, så vandhullet kan opretholdes som trædesten for padder. I det følgende vil § 3-mosen blive omtalt som vandhul.

Inden for lokalplanområdet ligger også Hareskovens Lilleskole, som er en privat friskole, der er blevet udbygget flere gange og i dag rummer alle klassetrin fra børnehaveklasse til 9. klasse (delområde B, kortbilag 2). Endelig ligger der i lokalplanområdet en privat bolig (delområde C, kortbilag 2).

Lokalplanområdet er i alt 28.095 m², hvoraf 7.471 m² udgør Sofieskolens areal, 19.730 m² udgør lilleskolens areal og 894 m² tilhører den private bolig. Ca. 2.900 m² af Sofieskolens areal udgør fredskoven og det beskyttede vandhul; dette område må ikke bebygges.

Sofieskolens grund har et markant terrænfald på 6 m mod sydvest.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i et grønt boligområde med skov, sø og vandhuller. Ballerup Kommunes Grøn Plan udpeger en fremtidig grøn forbindelse tværs over lokalplanområdet. Forbindelsen skal binde Hareskovenes stier vest for lokalplanområdet sammen med stier og moseområder øst for området. Lokalplanen bidrager til denne grønne forbindelse ved at angive en sti, se kortbilag 3.

Lokalplanens indhold

Disponering og byggemuligheder

Generelt

Der skal i bebyggelsens udformning og placering tages hensyn til områdets beliggenhed ved fredskoven samt det beskyttede dige.

Delområde A

Området anvendes til offentlige formål.

Den nye bygning placeres, som den tidligere, på arealets østlige del, sådan at området med fredskov og vandhul holdes fri for bebyggelse.

Bebyggelsen kan opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage mod nord (Damsagervej) og maks. 2 etager mod syd og vest for at udnytte grundens fald på 6 m mod sydvest.

Delområde B

Området anvendes til offentlige formål.

I delområde B kan bebyggelse opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage. Området med fredskov skal holdes fri for bebyggelse.

Delområde C

Området kan anvendes til bolig eller offentlige formål.

Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.

Bebyggelsens udseende

Generelt

For alle delområder gælder at bebyggelsen skal tilpasse sig beliggenheden ved skoven i udformning og materialevalg. Facader kan beklædes med træ og fremstå ubehandlet eller males sort, hvid eller en af følgende farver fra jordfarveskalaen: Okker (NCS: S3050-Y20R), terra di siena (NCS: 4040-Y35R), umbra (NCS: 8005-Y50R), engelsk rød (NCS: 4550-Y80R), dodenkop (NCS: S8010-Y90R). Alternativt kan der anvendes tegl.

Materialer skal være klimavenlige og bæredygtige, herunder have god holdbarhed, ikke være meget energikrævende ved fremstilling samt nemt kunne bortskaffes uden belastning for miljøet eller alternativt genanvendes.

Delområde A

Beboernes udeareal skal placeres på terræn, ikke på altaner og hævede terrasser, af hensyn til beboernes sikkerhed.

Ubebyggede arealer og beplantning

Delområde A

Sofieskolens grønne areal benyttes delvist som privat have til leg og ophold for beboerne og delvist som indhegnet, halvoffentligt areal med vildere, udyrket natur. For at fremme brugen af det indhegnede areal kan der ryddes ud i beplantningen og anlægges stier. Dette vil også give bedre levevilkår for flora og fauna. Arealet skal gøres til en del af den fremtidige grønne, rekreative forbindelse i Egebjerg, som forbinder Hareskovene i vest med Værebros Å i øst.

Botilbuddets rekreative uderum kan opdeles i fire områder; det nære udeareal ved de enkelte boenheder, et større fælles udeareal længere væk fra boenhederne - begge områder beliggende på botilbuddets legeplads - samt fredskovområdet og Hareskovene.

Det nære udeareal er et halvprivat, mindre landskabsrum for den enkelte boenhed. Udearealet anvendes til socialt samvær, spisning og forskellige, ikke permanente aktiviteter, der kan tilpasses, som interessen hos børnene ændrer sig. Aktiviteterne tænkes som både stille og mere fysisk betonedede. Det nære udeareal supplerer det større fælles udeareal, der tilbyder andre og mere pladskrævende aktiviteter.

Det beskyttede naturområde på grundens vestlige del kan ikke benyttes til at opsætte permanente konstruktioner, men der er mulighed for, at der kan opføres lettere konstruktioner med dispensation fra Center for Miljø og Teknik i Ballerup Kommune. Fældning af træer skal Naturstyrelsen give tilladelse til. Aktiviteter i dette område vil foregå sammen med voksne.

Vest for lokalplanområdet ligger Hareskovene. Hareskovene er et større skovområde beliggende i Furesø, Gladsaxe og Ballerup kommuner. Skoven rummer flere fritidsaktivitetsmuligheder bl.a. ridestier og mountainbikeruter. Hareskovene er et væsentligt tilskud til botilbuddets udeliv.

Veje, stier og parkering

Delområde A

Parkering og kørsel til og fra botilbuddet skal generelt planlægges, så det generer den omkringliggende bebyggelse mindst muligt. Ankomst til botilbuddet sker fortsat fra Damsagervej.

Der er den 25. marts 1919 tinglyst et vejudlæg på matrikel 9bi, Ballerup By, Ballerup, som vist på kortbilag 2. Der skal generelt anlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser og de skal holdes indenfor egen grund. Der er pt. vurderet et behov på ca. 10-15 biler, 3 minibusser og 10 overdækkede cykelpladser. Desuden anlægges en vendeplads til minibusser, varebil og skraldebil.

Der er i dag en trampesti sydligst på skovarealet i delområde A. Denne kan forlænges hen til matrikel 9bh og forbindes til Skovbovænget. Ved at gøre den bredere, som de andre stier i Hareskovene, kan den få en mere synlig karakter - og blive en del af den fremtidige grønne forbindelse udpeget i kommunens Grøn Plan.

Delområde B

Den anlagte parkeringsplads med plads til ca. 20 biler angivet på kortbilag 1 skal bruges til personaleparkering for Hareskovens Lilleskole. Parkeringspladsen fungerer også som kørende adgang fra Skovbovænget til skolen.

Delområde C

Delområde C har vejadgang fra Skovbovænget henover delområde B.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2013

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde (byfingrene). Vest for lokalplanområdet ligger Hjortespringkilen. Lokalplanen har ikke indvirkning på denne og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan

Området er omfattet af Kommuneplan 2013-2025, som er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25. november 2013. Lokalplanområdet hører under kommuneplanens rammeområde 2.D1 Institutionsområde ved Skovbovænget, som er udlagt til offentlige formål og fælles friareal. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 40 og bebyggelsen kan opføres i maks. 1,5 etage. Denne lokalplan rummer imidlertid mulighed for opførelse af bebyggelse i 1-2 etager på arealet ejet af Sofieskolen (delområde A). Dermed er lokalplanforslaget ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Lokalplanforslaget ledsages derfor af et kommuneplantillæg, som muliggør den ønskede bebyggelse. Forslaget til kommuneplantillæg vil være i høring i samme periode som lokalplanforslaget og blive vedtaget samtidigt.

Bebyggelsen skal desuden ifølge rammebestemmelsen tage hensyn til områdets beliggenhed ved skoven og der skal fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Lokalplan

Området har ikke tidligere været lokalplanlagt.

Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier

Der er et beskyttet dige vest for lokalplanområdet, se kortbilag 3.

Der findes ifølge Ballerup Stadsarkiv ikke andre kortlagte fortidsminder eller andet af lokalhistorisk interesse indenfor området.

Ved påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren, eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode Kropedal Museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige arkæologiske og

naturhistoriske bevaringsværdier. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der i det givne tilfælde vil være baseret på en arkæologisk forundersøgelse. Udgiften hertil skal afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 2.

Findes der under jordarbejdet alligevel spor af arkæologiske og/eller naturhistoriske bevaringsværdier, fx knogler, flintredskaber, lerkarskår mm., skal arbejdet straks standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til museet. Eventuelle spørgsmål herom kan rettes til Kroppedal Museum.

Naturbeskyttelsesloven, Skovloven og Ballerup Kommunes Grøn Plan

En del af Sofieskolens areal (matrikel 9ae) indeholder fredskov, som er konstateret af skovrideren den 11. juli 2014. Skoven er beskyttet af en skovbyggelinje. Denne er reduceret i forhold til de normale 300 m og går langs med skovgrænsen/trådhegnet, se kortbilag 4.

Herudover findes det tidligere nævnte vandhul med en omliggende moselignende vegetation, som egentlig i 2010 er udpeget som § 3-beskyttet natur, men som ifølge naturrapporten af den 2. september 2015 ikke længere har et omfang, som medfører en beskyttelse. En mose skal have et areal på mindst 2500 m² og et vandhul mindst 100 m². Dog er det muligt at beskytte fx 900 m² mose i tilknytning til et vandhul. Mosen er altså udtørret så meget at den er blevet til et vandhul.

Der må ikke bygges på disse arealer og der må ikke ske tilstandsforringelser i naturtyperne. Områdets biologiske funktion som trædesten for padder skal tilgodeses. Padder er blevet registreret flere gange i kommunens grønne kiler, bl.a. af det tidligere Københavns Amt i 2005. En genopretning af områderne i lokalplanområdet med rydning af vækst omkring naturtyperne vil give mulighed for at øge naturværdierne til glæde for brugere, borgere og dyreliv.

Ballerup Kommunes Grøn Plan fra 2009 udpeger en fremtidig grøn forbindelse fra Hjortespringkilen i vest til Sortemosen i Herlev Kommune i øst, se kortbilag 3. Forbindelsen fungerer som trædesten for padder, der vandrer fra vandhul til vandhul, og har dermed en høj biologisk værdi. Lokalplanen fremmer forbindelsen ved at sikre et vandhul i delområde A som 'trædesten' for padder samt en rekreativ sti for mennesker mellem delområde A og B. På den måde kan padder og mennesker vandre fra Hareskovene i vest over skov og vandhul i delområde A, forbi søen syd for Skovbovænget, over et planlagt vandhul og eksisterende sti i det grønne Ragnisvænge og videre ud i Sortemosen i øst.

Miljøforhold

Klimatilpasningsplan 2014 og regnvand

Lokalplanområdet er del af risikoområde Egebjerg. Området er separatkloakeret. Regnvandsystemet er i perioder overbelastet, så vandet stuver op. I området arbejder Ballerup Kommune derfor hen imod mindre befæstelse og flere permeable (vandgennemtrængelige) overflader. Grønne arealer skal om muligt bruges til opmagasinering og afledning af regnvand og så vidt muligt skal regnvand nedsives lokalt på grunden.

Da botilbuddet i delområde A udvides fra ca. 350 m² til ca. 1.500 m² vil et større areal blive bebygget, selv om byggeriet delvist er i to plan. Regnvand skal tilbageholdes, renses og så vidt muligt nedsives eller håndteres ved anden LAR-løsning (LAR = Lokal Afledning af Regnvand). Der skal etableres overløb fra LAR-anlæg til vandhullet på grunden. Denne løsning er i overensstemmelse med klimatilpasningsplanens retningslinje om, at ekstremregn skal ledes til vådområder og søer.

Befæstelsesgraden er ifølge Spildevandsplan 2005-2009 sat til 0,25 for området og i en landvæsenskommissionskendelse til 0,27 for parcelhusbebyggelse. Hvis ejendommene i lokalplanområdet på et tidspunkt skal tilsluttes regnvandsledning, kan det blive med vilkår om, at der skal etableres forsinkelse af regnvand på ejendommen for befæstede arealer ud over 27 % af grundens areal.

Forsyning generelt

Der ligger flere større ledninger på Sofieskolens areal, hvor der ikke kan bygges eller plantes større træer, se kortbilag 4.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger, som resten af bydelen, i et område med særlige drikkevandsinteresser. Regnvand skal tilbageholdes, renses og så vidt muligt nedsives til grundvandsdannelse.

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Der kan dispenseres fra denne tilslutning ved opvarmning med vedvarende energikilder.

Vand og kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan 2002 og Spildevandsplan 2005. Forsyningen varetages af Forsyning Ballerup. Spildevand ledes til Måløv Renseanlæg og regnvand i delområde A ønskes ved en LAR-løsning afledt til vandhullet.

Jordforurening

Ejendommen Damsagervej 9 i Værløse ligger i byzone og er derfor områdeklassificeret. Denne klassificering betyder, at man forventer at finde lettere, diffus forurening på grunden.

I henhold til Jordforureningsloven § 72 b, skal der ved anvendelse af et areal til bolig- og/eller institutionsbyggeri sikres at de første 50 cm jord er fri for forurening eller tildækket med en fast belægning.

Der er udført screening af geotekniske forhold og jordmiljø, hvor der er foretaget fire jordprøver. Længst mod vest i to prøver i fredskovarealet er der registreret kemisk forurenede og kemisk lettere forurenede jord med cadmium- og blyindhold. Også østligst på grunden ved Sofieskolen er der registreret en kemisk lugt. Forurenede jord skal fjernes. Før den kan fjernes skal der dog foretages supplerende geotekniske og jordmiljøundersøgelser.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Center for Miljø og Teknik underrettes. Miljømyndigheden i Region Hovedstaden vurderer, om der skal fastsættes vilkår for det videre arbejde. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Renovation

På affaldsområdet skal kommunens Regulativ for husholdningsaffald overholdes i forhold til håndtering, sortering og behandling af affaldet.

Lov om miljøvurdering

Ballerup Kommune har foretaget en screening i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (LBK nr. 939 af 3.7.2013) og vurderet, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- At planen omfatter et mindre område på lokalt plan.
- At planen ikke antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.
- At planen ikke omfatter projekter, som nævnt i lovens bilag 3 og 4.

Miljøscreeningen foreligger i et separat skema og kan rekvireres ved henvendelse til Ballerup Kommune.

Forslag til Lokalplan 138 for et institutionsområde ved Damsagervej og Skovbovænget

I henhold til Planloven (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål

- at muliggøre opførelse af et nyt botilbud til børn og unge med autisme
- at sikre faunapassage samt stiforbindelse tværs over lokalplanområdet fra Hareskoven i vest til Værebro Å i øst
- at bevare eller forbedre naturværdierne i lokalplanområdet
- at fastlægge bestemmelser for håndtering af regnvand
- at fastsætte bestemmelser for et område der hidtil ikke har været lokalplanlagt

§ 2. Område- og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnumrene: 9ae, 9tr, 9bl, 9bh, 9bi, 9af og 9rx, Ballerup by, Ballerup.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde A,B og C, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1 *Delområde A og B:* Må kun anvendes til offentlige formål og fælles friareal.
- 3.2 *Delområde C:* Må kun anvendes til offentlige formål, fælles friareal eller boligformål.

§ 4. Veje, stier og parkering

Generelt

- 4.1 Parkeringspladser og vendepladser anlægges med permeabel belægning og olieudskiller.
- 4.2 Vejareal og andre belagte arealer indgår i beregningen af lokalplanområdets samlede befæstelsesgrad. (Se § 8.4 om yderligere bestemmelser om befæstelsesgrad).

Note: Omfanget af faste belægnings skal begrænses mest muligt af hensyn til håndtering af regnvand.

Delområde A

- 4.3 Delområde A vejbetjenes fra Damsagervej.

- 4.4 Der skal udlægges et tilstrækkeligt antal p-pladser og de skal til enhver tid holdes på egen grund.
- 4.5 Der udlægges areal til en vendeplads til skraldebil, varebil og minibusser.
- 4.6 Der udlægges areal til en sti, som vist på kortbilag 3.

Delområde B

- 4.7 Delområde B vejbetjenes fra Skovbovænget.
- 4.8 Personaleparkering skal ske på den anlagte p-plads til ca. 20 biler, angivet på bilag 1.
- 4.9 Stien angivet på bilag 2 skal bevares.

Delområde C

- 4.10 Delområde C har vejadgang fra Skovbovænget henover delområde B jf. tinglyst servitut af den 8. september 1966.

§ 5. Ledningsanlæg, energi og forsyning

Generelt

- 5.1 Ledninger skal nedgraves.
- 5.2 Teknikskabe skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.
- 5.3 Antenner og paraboler må ikke placeres i forhaver/forarealer.
- 5.4 Affaldsanlæg skal etableres i henhold til kommunens "Regulativ for husholdningsaffald" i forhold til håndtering, sortering og behandling af affaldet og skal så vidt muligt indpasses i bebyggelsen eller afskærmes.
- 5.5 Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Der kan dispenseres fra denne tilslutning ved opvarmning med vedvarende energikilder.
- Note: Kommunalbestyrelsen har pligt til at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til kollektiv varmforsyning, som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen udføres med alternative energikilder, jf. planlovens § 19, stk. 4.*
- 5.6 De grønne arealer skal om muligt bruges til opmagasinering og afledning af regnvand. Så vidt muligt skal regnvandet nedsives lokalt på grunden. Renset regnvand ledes herefter til Værebros Å.

Delområde A

- 5.7 Der skal reserveres tilstrækkeligt areal til den fornødne affaldshåndtering.
- 5.8 Regnvand skal tilbageholdes, renses og så vidt muligt nedsives eller håndteres ved en LAR-løsning. Der skal etableres overløb fra LAR-anlæg til vandhullet i delområde A. Tagvand skal ledes direkte til vandhullet, andet regnvand kan ledes til vandhullet efter rensning.

Note: Et LAR-anlæg er et anlæg til lokal afledning af regnvand. Anlægget kan være en faskine, et regnbed, en græsplane eller en grøft, som sørger for at nedsive regnvandet til grundvandet. Det kan også være forsinkelse og fordampning gennem grønne tage og

regnvandsbassiner eller det kan være en opsamling af vandet til lokal anvendelse til fx havevanding, toiletskyl og tøjvask.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

6.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

6.2 Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage mod Damsagervej og maks. 2 etager mod syd og vest.

Note: Ved at tillade 2 etager mod syd og vest udnyttes grundens markante terrænfald. Bygningen bliver således i sig selv ikke højere mod syd og vest, men målt i forhold til terrænet.

6.3 Bebyggelse skal lægges i en afstand på 2 m fra vejlinjen, som er angivet på bilag 2.

Delområde B

6.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

6.5 Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.

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 tags overside) end 1 m regnet fra overside af gulv.

Delområde C

6.6 Bebyggelsesprocenten skal følge det til enhver tid gældende bygningsreglement ved anvendelse til boligformål og ikke overstige 40 ved anvendelse til offentlige formål.

6.7 Bebyggelsen må opføres i maks. 1 etage med udnyttelig tagetage.

§ 7. Bebyggelsens udseende

Generelt

7.1 Facader skal være af høj kvalitet og ikke kræve meget vedligeholdelse, fx træ eller tegl. De skal desuden være klimavenlige og bæredygtige, fx i forhold til holdbarhed, energibelastning ved fremstilling, bortskaffelse/genanvendelse og udledning af forurenende stoffer. Zink, kobber og bly må ikke anvendes, da de ved regn udleder tungmetaller til grundvandet.

7.2 Skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres med samme facademateriale.

7.3 Ved brug af træ kan det fremstå uden farve eller skal farves sort, hvidt eller en af følgende farver fra jordfarveskalaen: Okker (NCS: S3050-Y20R), terra di siena (NCS: 4040-Y35R), umbra (NCS: 8005-Y50R), engelsk rød (NCS: 4550-Y80R), dodenkop (NCS: S8010-Y90R).

7.4 Mindre dele af facaderne kan fremstå med solceller, hvis de integreres i bygningens arkitektur.

7.5 Facade- og tagmaterialer må ikke virke blændende.

7.6 Tage i delområde A og B skal være flade, grønne tage, evt. kombineret med solceller.

Note: Formålet med de grønne tagflader er at forsinke og fordampe regnvand.

7.7 Evt. skiltning af institutionsnavne mm. på bygninger i delområde A og B skal opsættes som bogstaver på facaden.

Delområde A

7.8 Bebyggelsen skal generelt i sin udformning og udseende indpasses i villaområdet.

7.9 Ydervægge skal aftrappes i forhold til terræn, således at soklen intet sted er mere end 30 cm høj.

7.10 Der må ikke være hegn, hvorfra man kan komme videre op på et tag eller lignende. Klatre mulighed på hegn og bygninger skal generelt begrænses.

7.11 Nedløbsrør skal være forsænkede i facaden.

Delområde C

7.12 Tage i delområde C skal opføres som saddeltage eller flade tage.

§ 8. Ubebyggede arealer

Generelt

8.1 Belysning skal etableres i henhold til Belysningsplan for Ballerup Kommune samt til hensyn der måtte være afledt af kommunens stiplanlægning eller grønne sektorplanlægning.

8.2 Der må ikke etableres belysning fra bygninger eller master, som unødigt kan genere omgivelserne.

8.3 Parkeringsarealer i delområde A og B skal have et grønt præg med armeret græs og/eller træer.

8.4 Ved en befæstelsesgrad over 27 % skal regnvand håndteres på egen grund i form af en LAR-løsning, da det ikke kan ledes direkte til kloakken.

Note: Befæstelsesgraden betyder, at maks. 27 % af grundarealet må være dækket af fast belægning eller bebyggelse. Graden er fastsat for at reducere mængden af regnvand, som skal ledes direkte til kloak.

Når det befæstede areal gøres op, kan der indregnes reduktionsfaktor for grønne tage, græsarmering og lignende. Eksempelvis kan græsarmering medregnes ud fra, hvor meget græs der kan gro igennem produktet (for sten f.eks. 36-75 % græs).

8.5 Hegn i skel skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det fuldt udvoksede, levende hegn, dog maks. 1,8 m for delområde A og C og maks. 1,2 m for delområde B.

Note: Den maksimale højde på hække i delområde B fastsættes af kriminalpræventive hensyn og har til formål at sikre gode oversigtsforhold og dermed tryghed i området.

8.6 Arealer til renovation skal afskærmes eller integreres i bebyggelsen.

8.7 Offentlige, udendørs arealer skal udformes tilgængelige for alle.

Delområde A

- 8.8** Tagvand i delområde A skal gennem en LAR-løsning ledes til vandhullet på grunden. Dette både for at aflaste regnvandsledningerne og for at sikre at der er tilstrækkeligt med vand i vandhullet for padder og anden fauna.
- 8.9** Der må kun ske mindre tilpasninger af terrænet blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Terrænet skal så vidt muligt bevares og bebyggelse skal bygges ind i terrænet. Der må ikke ske større tilpasninger med niveauforskelle på mere end 0,5 m eller alternativt skal det ske efter en, af Kommunalbestyrelsen, godkendt koteplan.

§ 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 9.1** Bebyggelsen skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning, jf. § 5.5.
- 9.2** Vejadgang med parkerings- og vendepladser, som skal betjene bebyggelsen i delområde A, skal være etableret jf. § 4.4 og 4.5.
- 9.3** Ny bebyggelse må ikke tages brug, før den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.
- 9.4** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret en LAR-løsning til vandhullet i delområde A, jf. § 8.8.

§ 10. Lokalplanens retsvirkninger

10.1 Foreløbig retsvirkning

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse. Den nuværende, lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

10.2 Permanente retsvirkninger

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.

- 10.3** For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bygningsregulerende bestemmelser i bygge-loven og planloven.

Lokalplanforslaget er således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den xx. xxx 201x til offentlig fremlæggelse.

Jesper Würtzen
Borgmester

Lone Schock
Centerchef



Vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse d.xx.xx.xx, offentliggjort d. xx.xx.xx

By, Kultur og Erhverv
By og Bolig

Ballerup Kommune
Hold-an Vej 7
Tlf: 4477 2000

www.ballerup.dk

