



BALLERUP

# Lokalplan



## Lokalplan 169

For boliger ved Lystoftegård

Distrikt: Skovlunde

Lokalplanen er kladde

# Indholdsfortegnelse

<b>Redegørelse</b> .....	<b>1</b>
<b>Om lokalplanlægning</b> .....	<b>2</b>
<b>Lokalplanens baggrund og formål</b> .....	<b>4</b>
<b>Lokalplanområdet</b> .....	<b>6</b>
<b>Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold</b> .....	<b>7</b>
<b>Lokalplanens indhold</b> .....	<b>9</b>
<b>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning</b> .....	<b>11</b>
<b>Bestemmelser</b> .....	<b>14</b>
<b>§1 FORMÅL</b> .....	<b>15</b>
<b>§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS</b> .....	<b>16</b>
<b>§3 ANVENDELSE</b> .....	<b>17</b>
<b>§4 UDSYKNING</b> .....	<b>18</b>
<b>§5 VEJE, STIER OG PARKERING</b> .....	<b>19</b>
<b>§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING</b> .....	<b>20</b>
<b>§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE</b> .....	<b>22</b>
<b>§8 UBEBYGGEDE AREALER</b> .....	<b>24</b>
<b>§9 BEVARINGSBESTEMMELSER</b> .....	<b>25</b>
<b>§10 STØJ</b> .....	<b>26</b>
<b>§11 GRUNDEJERFORENINGER</b> .....	<b>27</b>
<b>§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN</b> .....	<b>28</b>
<b>§13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER</b> .....	<b>29</b>
<b>§ 14 RETSVIRKNINGER</b> .....	<b>30</b>
<b>Kortbilag</b> .....	<b>32</b>
<b>Miljøvurdering</b> .....	<b>38</b>

# Redegørelse

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

# Om lokalplanlægning

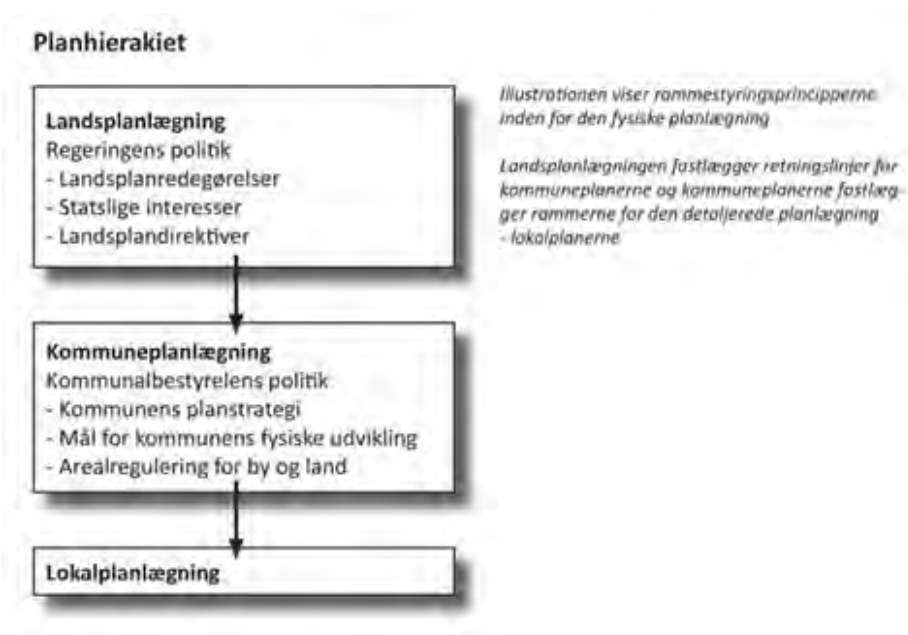
## Hvad er en lokalplan?

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

## Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

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



## Lokalplanen består af

*Redegørelsen* som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

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

forklare og illustrere planbestemmelserne.

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

### **Hvornår laves en lokalplan?**

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

### **Lokalplanforslaget**

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

### **Den endelige lokalplan**

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

### **Retsvirkninger**

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

# Lokalplanens baggrund og formål

For knap 15 år siden tog Ballerup Kommune initiativ til opførelsen af fire seniorbofællesskaber, hvoraf tre blev opført i Søndergårdskvarteret i Måløv og det fjerde i Østerhøjkvarteret i den østlige del af Måløv.

I foråret 2015 gennemførte OK-Fonden en undersøgelse, der skulle afdække hvor godt disse seniorbofællesskaber fungerer.

Hovedkonklusionerne fra undersøgelsen er, at seniorbofællesskaberne er velfungerende, og at omfanget af fællesaktiviteter og fælles arbejdsopgaver ligger over gennemsnittet for almene seniorbofællesskaber. Undersøgelsen viser også, at flertallet af beboerne har oplevet en styrkelse af deres sociale netværk, og at de oplever deres nære boligmiljø som værende trygt. Alt sammen noget der tyder på at boformen fremmer et aktivt seniorliv.

Med baggrund i undersøgelsen og i et stadigt stigende andel af ældre i Ballerup Kommune, vurderes der at være et behov for flere ældreboliger. Derfor har Ballerup Kommune foretaget en indledende undersøgelse blandt 50+ årige, med det formål at finde ud af, hvor stor interesse der er for bofællesskabet som boform. I den sammenhæng afholdte Ballerup Kommune et offentligt informationsmøde i maj 2015 om seniorbofællesskaber, på Tapeten, med cirka 170 deltagere.

Interessen for flere seniorbofællesskaber er stor, og Ballerup Kommune iværksatte herpå en proces hvor man skulle finde egnede arealer til etablering af seniorbofællesskaber. Der blev i første omgang udpeget fire arealer - Korsvejgårdgrunden i Måløv, Bispevangen i Ballerup, Ballerup Stationsplads og Lystoftegård i Skovlunde.

Disse fire grunde lever op til kravet om, at der i et seniorbofællesskab skal være minimum 18 boligenheder. Derudover har grundene en rummelighed, hvor der er plads til fælleshus og fælles friarealer.

Denne lokalplan danner rammerne for arealet ved Lystoftegård. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en mindre tæt-lav boligbebyggelse, hvor det eksisterende hus på grunden kan anvendes til fælleshus. Bebyggelsen kan efterfølgende anvendes til boligformål - herunder til seniorbofællesskab.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, mellem Harrestrupvej, Gl.Skovlundevej og Fløjholmen. Allerede i Regionplan 2005 og i

Kommuneplan 2009 blev arealet udlagt som nyt byareal til tæt-lavt boligbyggeri og kan ved en lokalplan overføres til byzone.

Den kommende bebyggelses udformning og placering afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret til Skovlunde Landsby, og den eksisterende beplantning søges i videst muligt omfang bevaret.



# Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset som vist nedenfor.



Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Gl. Skovlundevej og parcelhusområdet syd for Skovlunde Landsby. Mod nord-øst afgrænses lokalplanområdet af Skovlunde Landsbys gadekær. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Harrestrupvej og Skovlunde Kirkegård.

Indenfor lokalplanområdet ligger det gamle hovedhus fra den daværende Lystoftegård. Arealet er derudover ubebygget og henligger som græsområde med spredt træbevoksning.

Der er ingen miljøproblemer eller miljømål for området.



# Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold

Lokalplanområdet har fået sit navn efter en Lystoftegård der i sin tid lå i udkanten af Skovlunde Landsby - lige syd for gadekæret.



Bortset fra hovedhuset, så er alle bygningerne til gården revet ned, og arealet henligger nu som en åben græsflade med spredt træbevoksning. Hovedhuset ligger i den syd-østlige del af lokalplanområdet.



Lige nord for lokalplanområdet finder man Skovlunde Landsb's gadekær, og nord herfor Skovlunde Landsby. Skovlunde Landsby udgør med sin karakteriske landsbystruktur et af de få tilbageværende bevaringsværdige historiske bymiljøer i Ballerup Kommune.

Mod øst finder man et stort parcelhusområde som i folkemunde kaldes "Viften". Navnet har området fået efter sin udstykningsstruktur, der vidner om den såkaldte stjerneudskifting af landsbyen som blev gennemført efter landboreformerne i slutningen af 1700-tallet.

Mod vest ligger Skovlunde Kirkegård som er en del af fritidslandskabet Harrestrup Ådal. Hele dette fritidslandskab har været under udvikling siden 2008, med henblik på at styrke naturindholdet og tilbyde borgerne mulighed for flere rekreative muligheder tæt på boligen, arbejdspladsen og institutionen. Således er der i Harrestrup Ådal etableret flere nye stistrækninger, flere legepladser, mere natur, motionspladser m.m.

# Lokalplanens indhold

## Bebyggelsen

Lokalplanen fastlægger en hoveddisponering af området med rækker af boliger i 1 plan der omkranser et fælles grønt areal som efter principperne vist på kortbilag 6. Planen giver mulighed for etablering af op til 20 boliger, udformet som rækkehus i 1 plan med en maksimal bebyggelsesprocent for hele området på 40 og en maksimal bebyggelsesprocent for hver grund på maksimalt 45. Det eksisterende hus i den østlige del af lokalplanområdet kan indrettes til fælleshus eller der kan på samme sted opføres et nyt hus til dette formål.

Boligerne skal med en klar afgrænsning mod det fælles grønne areal danne rammen om et fælles nærmiljø internt i boliggruppen.

Herudover fastlægges i lokalplanen arkitektoniske bestemmelser for bebyggelsens udseende.

## Adgangs- og parkeringsforhold

Bebyggelsen vejbetjenes fra Harrestrupvej som vist på kortbilag 4. Herved sikres de bedste oversigtsforhold og den trafikale belastning af de omkringliggende boligområder forværres ikke.

Indkørslen til området fra Harrestrupvej kan med fordel markeres ved etablering af en hævet flade eller anden belægningstype.

Der skal minimum etableres 1 p-plads pr. bolig og dertil udlægges yderligere ½ p-plads pr. bolig - dog fratrukket det antal p-pladser der anlægges ud over dem der anlægges til hver etableret bolig. Se i øvrigt kortbilag 4.

## Ubebyggede arealer

De grønne områder mellem boliggrupperne skal anlægges som græsarealer med spredte beplantningsgrupper med udgangspunkt i den eksisterende beplantning. I den forbindelse er den eksisterende beplantning blevet registreret, og de bevaringsværdige træer er indmålt og skal i en fremtidig bebyggelse bevares - herunder flere af de eksisterende kirsebærtræer - se kortbilag 5. I boligernes afgrænsning, ud mod fællesarealet, kan der i øvrigt etableres mindre afgrænsede terrasser og haver, således at fællesarealet ikke glider over i egentlige private haver.

## Stier

Der kan mellem boligerne anlægges stier, som også forbindes med det overordnede stinet omkring området. Se principperne herfor på kortbilag 6.

**Belysning og skiltning**

Belysning skal etableres i henhold til Belysningsplan for Ballerup Kommune, samt hensyn der måtte være afledt af kommunens stiplanlægning eller grøn plan.

**Støj**

Inden for lokalplanområdet skal der etableres den fornødne støjafskærmning og bygningsisolering, som er nødvendig for at støjniveauet fra Harrestrupvej ikke overstiger de til enhver tid gældende grænseværdier til støj i de enkelte boliger.

**Klimatilpasning**

Håndtering af regnvand fra tagflader og belagte arealer skal være i overensstemmelse med Ballerup Kommunes til enhver tid gældende spildevandsplan. Derfor vil der i forbindelse med etableringen af bebyggelsen blive stillet krav til forsinkelse og eventuel nedsivning af regnvand, alt afhængig af afløbsforholdene i de eksisterende omkringliggende regnvandsledninger og jordens egnethed i forbindelse med nedsivning.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

## **Fingerplan 2013**

Fingerplan 2013 er den overordnede ramme for hovedstadskommunernes fysiske planlægning og udvikling. Den har betydning for, hvor kommunerne kan planlægge eksempelvis ny byudvikling.

Ballerup ligger omtrent midt i den midterste finger, Frederikssundsfingeren. Lokalplanområdet er beliggende indenfor Fingerplanens afgrænsning af det ydre storbyområde, og kan ved en lokalplan overføres til byzone, og anvendes til det planlagte formål. Lokalplanen er således ikke i strid med Fingerplan 2013

## **Kommuneplan 2013**

Lokalplanområdet er underlagt kommuneplanens rammebestemmelse for 5.B10; Lystoftegård, og områdets anvendelse er fastlagt til boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg, herunder fælleshus m.v.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering, og bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 40, og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må til parcelhuse ikke overstige 30 og til tæt-lav boligbebyggelse ikke overstige 45. Bebyggelse kan opføres som parcelhuse eller som tæt-lav boligbebyggelse i 1 - 2 etager.

Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 kvm, og der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes flere boliger på hver parcel.

Områdets disponering, herunder placering og udformning af bebyggelse samt udformning og beplantning af opholds- og trafikarealer, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til områdets beliggenhed ved landsbyens gadekær og bydelens kirkegård.

Nærværende lokalplan er således i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

## **Klimatilpasningsplan 2014 - Tillæg 1 til Kommuneplan 2013**

Bl.a. som reaktion på den regnhændelse, der i 2012 medførte omfattende

skader landet over, blev der – som et tillæg til kommuneplanen - i 2014 udarbejdet en klimatilpasningsplan.

I Klimatilpasningsplanen er lokalplanområdet udpeget som område med lav sandsynlighed for oversvømmelse ved en skybrudshændelse om 100 år.

Lokalplanområdet ligger dog umiddelbart vest for et udpeget risikoområde, hvorfor indretningen af området og håndteringen af regnvandet indenfor lokalplanområdet skal sikre at der ikke er øget sandsynlighed for oversvømmelser indenfor det nærvedliggende risikoområde.

I værdikortlægningen er området omkring lokalplanområdet ansat med lav værdi, og lokalplanområdet ligger derfor uden for de udpegede risikoområder.

### **Lokalplanlægning**

Lokalplanområdet har ikke tidligere været lokalplanlagt. Området overføres fra landzone til byzone ved denne lokalplan.

### **Trafik**

Rammebestemmelsen forskriver, at området skal vejbetjenes fra Gl. Skovlundevej. Dog har senere trafikberegninger vist, at det er mere hensigtsmæssigt at vejbetjene området fra Harrestrupvej. Desuden er vedafgangen fra Harrestrupvej en bedre løsning rent trafikikkerhedsmæssigt, da oversigtsforholdene det sted hvor adgangen kan placeres er gode.

### **Støj**

Sammenholdt med den nuværende støjpåvirkning fra omgivelserne forventes de nye aktiviteter ikke at medføre større støjgener som følge af den kommende bebyggelses placering og omfang.

### **Energiforsyning**

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning, skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger.

### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det offentlige selskab: Forsyning Ballerup.

### **Afløbsforhold og Kloakering**

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og driften varetages af Forsyning Ballerup.

**Grundvand**

Området er i Kommuneplan 2013 udpeget som område med drikkevandsinteresser. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet. Denne lokalplan muliggør ikke etablering af virksomheder der udgør trussel for grundvandet.

**Jordforurening**

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret nogen form for jordforurening.

**Byggelovgivningen**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

**Museumsloven**

Kroppedal Museum har meddelt Ballerup Kommune, at der ikke er anledning til at foretage prøvegravninger indenfor lokalplanområdet.

Findes der under jordarbejder spor af fortidsminder, skal arbejdet i henhold til museumslovens § 27 standses, i det omfang det berører fortidsmindet, og fundet skal straks anmeldes til Museum Nordsjælland.



# Bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Harrestrup Ådal.

# §1 FORMÅL

## FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål, tæt-lav bebyggelse med fælleshus, med hertil hørende fælles friarealer,
- at fastlægge retningslinjer for placering og disponering af ny bebyggelse, herunder adgangsvej, stier og grønne områder,
- at fastlægge bebyggelsesregulerende og arkitektoniske bestemmelser for den ny bebyggelse,
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

# §2 AFGRÆNSNING

## **OMRÅDE OG ZONESTATUS**

### ***Område***

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1
- 2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykses fra disse: 5l, Skolvunde by, Skovlunde.
- 2.3 Lokalplanen inddeles i delområder som vist på kortbilag 2

### ***Zonestatus***

- 2.4 Lokalplanens område ligger i landzone.
- 2.5 Med vedtagelse af denne lokalplan overføres planens område til byzone.

# §3 ANVENDELSE

## **ANVENDELSE**

3.1 Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål i form af enten åben lav eller tæt lav bebyggelse

3.2 Delområde 3 kan kun anvendes til fælles formål, hvor det eksisterende hus kan anvendes til fælleshus

3.3 Indenfor delområde 3 kan det eksisterende hus nedrives og der kan indenfor delområdet opføres et nyt fælleshus

3.5 Delområde 4 må kun anvendes som grønt fællesareal og parkering efter principperne vist på kortbilag xx.

*Se delområdeinddeling på kortbilag 2.*

# §4 UDS TYKNING

## **UDSTYKNING**

4.1 Inden for delområde 3 og 4 må der hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

4.2 Inden for delområde 1 og 2 må der foretages udstyknin g af nye ejendomme.

### ***Grundstørrelser***

4.3 Inden for delområde 1 og 2 må grunde ikke være større end 300 m<sup>2</sup> og mindre end 200 m<sup>2</sup>.

# §5 VEJE, STIER OG PARKERING

## VEJE, STIER OG PARKERING

### *Vejadgang*

5.1 Vejadgang skal ske fra Harrestrupvej jævnfør kortbilag 3.

### *Stier*

5.2 Inden for området må der etableres/anlægges stier for gående i nødvendigt omfang til afvikling af den interne færdsel, herunder i tilknytning til adgangen til de enkelte boliger og til fælleshuset. Stierne må kun etableres med en bredde på mindst 3 m og må kun anlægges i et materiale, der er egnet til færdsel for personer med handicap.

### *Parkering*

5.3 Der skal etableres 1 p-plads pr. bolig og dertil udlægges yderligere ½ p-plads pr. bolig.

5.4 Parkeringsarealerne skal placeres jf. kortbilag 3.

### *Belysning*

5.5 Belysning af indkørsel og parkeringsareal skal udføres i overensstemmelse med Ballerup Kommunes Belysningsplan. Belysning inden for området der er udlagt til fællesarealer, hvor der må etableres/anlægges stier for gående i nødvendigt omfang, jf. § 5.2, må kun udføres som pullertbelysning evt. monteret på bygningsdele. Al belysning skal afskærmes, så lyset ikke er generende for omgivelserne.

# §6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

## **BEBYGGELSENS OMFANG**

### ***Bebyggelsesprocent***

6.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.

6.2 Inden for delområde 1 og 2 må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.

6.3 Inden for delområde 3 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 110.

### ***Bebygget areal (m<sup>2</sup>)***

6.4 Inden for delområde 1 og 2 må det bebyggede areal på den enkelte ejendom ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.

6.5 Inden for delområde 3 må det bebyggede areal for området som helhed ikke overstige 450 m<sup>2</sup>.

*Note: Kælderrum med loftshøjde under 1.25 meter over terræn tæller ikke som etageareal.*

### ***Bebyggelsens højde, etageantal***

6.6 Inden for delområde 1 må bebyggelse opføres i højst 1 etage.

6.7 Inden for delområde 2 må bebyggelse opføres i højst 1½ etage.

*Note: Kælderrum med loftshøjde under 1.25 meter over terræn tæller ikke som etage.*



### ***Byggefelter***

6.8 Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefelter jf. kortbilag 3.

### ***Tekniske anlæg***

6.9 Tekniske anlæg skal placeres og udformes så de opleves som en integreret del af bebyggelsen.

6.10 Forsyningsnet skal nedgraves.

# §7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

## BEBYGGELSENS UDSEENDE

### *Facader*

7.1 Som facadematerialer kan der anvendes tegl (mursten, teglspån, skærmtegl), skifer, træ, fibercement (gennemfarvet) eller indfarvet puds.

7.2 Vinduespartier udelukkende med fast glas kan ikke accepteres. Faste vinduer skal suppleres af vindue(r) og/eller dør(e) inden for det samlede vinduesparti.

### *Tage*

7.3 Bygninger skal udføres enten med ensidig taghældning eller med saddeltag (eventuelt med forskudt kiplinje)

7.4 Som tagbelægninger kan der anvendes tegl, skifer eller tagpap.

7.5 Tagmaterialer må ikke være glaserede eller have anden blank overflade.

7.6 Alle tage på beboelsesbygninger inden for lokalplanområdet skal have samme tagform og evt. hældning og skal fremstå med samme materiale.

7.7 Tagvinduer og ovenlys på al bebyggelse må kun etableres som plane vinduer, der flugter med tagfladen.

7.8 Uanset ovenstående må tag på al bebyggelse inden for lokalplanområdet fremstå som beplantede tage.

7.9 Beboelsesbygninger og fælleshus må forsynes med solfangere/-celler /-paneler, når de etableres som en integreret del af bygningens tag eller er tilpasset bygningens facader og ikke giver refleksioner, der medfører gener for omgivelserne.

**Farver**

7.10 Generelt skal farver fremstå naturlige, og facader skal farvemæssigt fremstå med enten jordfarver, gråsort eller sort. Træ kan fremstå uden farve.

7.11 Tage skal farvemæssigt fremstå enten sorte, i mørke, rødlige toner eller mørke jordfarver.

**Materialer**

7. 12 Se under Facader og Tage

**Skiltning på bygninger**

7.13 I delområde 1 og 2 må der ikke etableres facadeskiltning ud over navne- og husnummerangivelse.

7.14 I delområde 3 må der på fælleshuset opsættes facadeskilt med angivelse af navnet på bofællesskab, forening e.l. Facadeskiltet må højst være 40 cm højt.

# §8 UBEBYGGEDE AREALER

## UBEBYGGEDE AREALER

### *Beplantning*

8.1 Inden for delområde 4 skal eksisterende udpeget bevaringsværdig beplantning bevares. Se kortbilag 4.

### *Befæstede arealer*

8.2 Befæstelser af kørebane, parkeringsarealer og opholdsarealer skal hver for sig udføres i materialer, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

### *Terrænregulering*

8.3 Der må ikke foretages terrænregulering indenfor lokalplanområdet.

### *Skiltning på ubebyggede arealer*

8.4 Der må ikke opstilles skilte indenfor de ubebyggede arealer.

### *Tekniske anlæg*

8.5 Der kan indenfor delområde 4 ikke opstilles tekniske anlæg.

# §9 BEVARINGSBESTEMMELSER

## BEVARING AF BEBYGGELSE

### *Beplantning og landskab*

9.1 Den på kortbilag 5 registrerede bevaringsværdige beplantning skal bevares.

### **Kommentar**

# §10 STØJ

## **STØJ**

### ***Grænseværdier***

10.1 Indenfor lokalplanområdet må de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj i beboelsesrum, lignende støjfølsom anvendelse og for primære udendørs opholdsarealer, ikke overskrides.

### ***Støjafskærmning***

10.2 Hvor grænseværdierne ikke kan overholdes, kan der etableres den fornødne støjafskærmning. Støjafskærmning skal udformes og placeres således, at den opleves som en integreret del af bebyggelsen og ikke lukker bebyggelsen helt af fra omgivelserne.

# §11 GRUNDEJERFORENINGER

## GRUNDEJERFORENINGER

### *Grundejerforeninger*

11.1 Ved etablering af ejerboliger indenfor lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

11.2 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fælles anlæg, herunder fælleshuse, friarealer, veje, stier og ledningsanlæg, som naturligt tilhører bebyggelsen i fællesskab.



# §12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

## **FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN**

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje, vendeplads og parkeringspladser samt fællesarealer og belysning er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5 og § 9 og § 10.

### ***Fællesanlæg***

12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til de nødvendige forsyningsanlæg og de fornødne anlæg til afledning og forsinkelse af regnvand.

12.3 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyningsform.

Blokvarmecentraler med en varmekapacitet på mere end 0,25 MW, skal tilsluttes det mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige varmforsyningsnet. Alternativt skal der udarbejdes projektforslag, hvor det fremgår, at bebyggelsen kan forsynes med anden varmforsyning, der er mere samfundsøkonomisk og miljøvenlig.

12.4 Væsentlige ændringer af varmeanlæg i eksisterende bygninger skal projekteres og vurderes ud fra samfundsøkonomiske bedømmelser.

12.5 Uanset bestemmelserne i §§ 12.3-12.4 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

# §13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

## **SERVITUTTER OG LOKALPLANER**

13.1 Ingen bestemmelser.

# §14 RETSVIRKNINGER

## RETSVIRKNINGER

14.1 I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og ind til forslaget 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 § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse. Den nuværende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

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

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

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

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål. Under visse forudsætninger kan ejeren af en ejendom, der er omfattet af denne bestemmelse, kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.



# Forslag til Lokalplan 169 - For boliger ved Lystoftegård Kortbilag 1

Tegnforklaring

 lokalplanområde



Mål: 1:1.000      Papirformat: A3



Dato: 11 / 10 - 2016

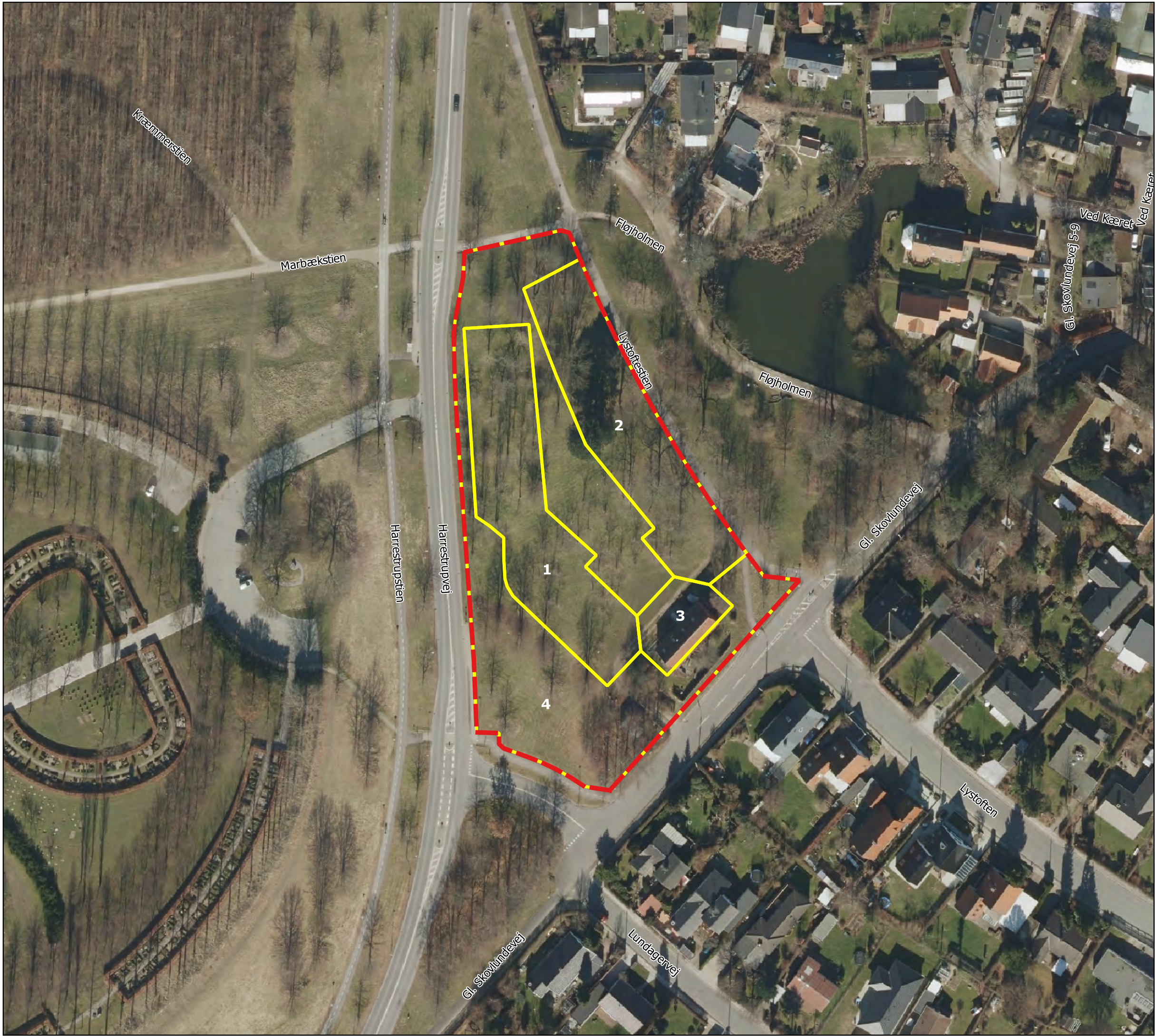
Center for By, Erhverv og Miljø



# Forslag til Lokalplan 169 - For boliger ved Lystoftegård Kortbilag 2

## Tegnforklaring

-  lokalplanområde
-  Delområde



Mål: 1:1.000      Papirformat: A3



Dato: 11 / 10 - 2016

Center for By, Erhverv og Miljø



# Forslag til Lokalplan 169 - For boliger ved Lystoftegård Kortbilag 3

## Tegnforklaring

-  Lokalplanområde
-  Byggefelt



Mål: 1:1.000      Papirformat: A3



Dato: 11 / 10 - 2016

Center for By, Erhverv og Miljø



# Forslag til Lokalplan 169 - For boliger ved Lystoftegård Kortbilag 4

## Tegnforklaring

-  lokalplanområde
-  Parkering og vejadgang



Mål: 1:1.000    Papirformat: A3


Dato: 11 / 10 - 2016

Center for By, Erhverv og Miljø



# Forslag til Lokalplan 169 - For boliger ved Lystoftegård Kortbilag 5

## Tegnforklaring

-  Lokalplanområde
-  Bevaringsværdigt træ





# Lystoftegård Bofælleskab

## Boligtper:

2V = 58 m<sup>2</sup> netto / 65 m<sup>2</sup> inkl. fælleshus  
3V = 78 m<sup>2</sup> netto / 85 m<sup>2</sup> inkl. fælleshus  
4V = 98 m<sup>2</sup> netto / 105 m<sup>2</sup> inkl. fælleshus

## Fælleshus:

Eksisterende hus mod sydøst

## Antal boliger:

2V: 6 stk  
3V: 10 stk  
4V: 4 stk

Ialt 20 boliger

## Parkeringspladser:

20 anlagte  
10 udlagte



## Forslag til Lokalplan 169 - For boliger ved Lystoftegård Kortbilag 6

Princip for bebyggelse



Papirformat: A3

Dato: 11 / 10 - 2016

Center for By, Erhverv og Miljø



Din Kommentar

# Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4, fordi disse planer og programmer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 1.

Myndighederne har ligeledes pligt til at miljøvurdere andre planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, når myndighederne vurderer, at planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 3.

Ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens Bilag 2 tages i betragtning.

Du kan læse vurderingen og afgørelsen på de følgende sider.



Rådhuset  
Hold-an Vej 7  
2750 Ballerup  
Tlf: 4477 2000  
www.ballerup.dk

Dato: 5. oktober 2016

Tlf. dir.: 44772288  
Fax. dir.: 44773025  
E-mail: teknisk@balk.dk

Sagsid: 01.02.05-P16-8-16

## Miljøscreening af forslag til Lokalplan 169 – for boliger ved Lystoftegård

### Sammenfatning

Lokalplanforslaget fastlægger en hoveddisponering af området med rækker af boliger i 1 plan der omkranser et fælles grønt areal. Planen giver mulighed for etablering af op til 20 boliger, udformet som rækkehuse i 1 plan. Det eksisterende hus i den østlige del af lokalplanområdet kan indrettes til fælleshus eller der kan på samme sted opføres et nyt hus til dette formål.

Bebyggelsen vejbetjenes fra Harrestrupvej.

Ballerup Kommune vurderer på baggrund af denne miljøscreening, at de ændringer af området, som forslag til Lokalplan 169 giver mulighed for, ikke antages at kunne få væsentlig indflydelse på miljøet.

Der er derfor ikke anledning til at lave en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 169.

### Lovgrundlag

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12. 2015) skal der udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4, fordi disse planer og programmer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

For planer og programmer, som fastlægger mindre ændringer af sådanne planer og programmer, skal der dog kun gennemføres en miljøvurdering, såfremt ændringerne antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens Bilag 2 tages i betragtning.

## **Forslag til Lokalplan 169**

Denne lokalplan danner rammerne for arealet ved Lystoftegård. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en mindre tæt-lav boligbebyggelse, hvor det eksisterende hus på grunden kan anvendes til fælleshus. Bebyggelsen kan efterfølgende anvendes til boligformål - herunder til seniorbofælleskab.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, mellem Harrestrupvej, Gl.Skovlundevej og Fløjholmen. Allerede i Regionplan 2005 og i Kommuneplan 2009 blev arealet udlagt som nyt byareal til tæt-lavt boligbyggeri og kan ved en lokalplan overføres til byzone.

Den kommende bebyggelses udformning og placering afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret til Skovlunde Landsby, og den eksisterende beplantning søges i videst muligt omfang bevaret.

Lokalplanforslaget omfatter således anlægsarbejder, som er omfattet af Lov om Miljøvurdering:

Bilag 4, pkt. 10 b) Anlægsarbejder i byzoner

Derfor er lokalplanforslaget omfattet af miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1. Kommunen skal på denne baggrund vurdere, om der er tale om mindre ændringer i forhold til de eksisterende planer og bestemmelser for området, og om disse ændringer i givet fald må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2.

### **Den nuværende anvendelse af lokalplanens område**

Området er udover et hus i den østlige ende, ubebygget og henligger som græsområde med spredt træbevoksning. Huset er hovedhuset fra den daværende Lystoftegård, og anvendes til offentlige formål, og har gennem årene huset flere typer foreninger og deres aktiviteter.

### **Den fremtidige anvendelse af lokalplanens område og miljøpåvirkninger**

Den kommende bebyggelses udformning og placering afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret til Skovlunde Landsby, og den eksisterende beplantning søges i videst muligt omfang bevaret.

### **Konklusion**

Ballerup Kommune vurderer på baggrund af denne miljøscreening, at lokalplanen ikke kan få væsentlig indflydelse på miljøet.

Der er derfor ikke anledning til at lave en miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 169.

Miljøvurderingspligt	Ja	Nej	Bemærkninger
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 1.1		x	
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 1.2		x	
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 1.3	x		
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 2		x	
Er planen omfattet af lovens § 3 stk. 3		x	

Berørte myndigheder
Ballerup Kommune, Center for By, Kultur og Erhverv

Ved screeningen skal konsekvenserne ved planens gennemførelse vurderes for følgende forhold både i og uden for lokalplanområdet:	Ingen betydning	Ikke væsentlig påvirkning	Indgår allerede	Bør undersøges	Udøser miljøvurdering	Bemærkninger og begrundelser for vurderingerne
<b>Bymiljø &amp; landskab</b>						
1 Grønne områder; fredskov, park, græsarealer, støjvolde, stiforbindelser etc.			x			Den eksisterende beplantning er registreret og der er udpeget bevaringsværdig beplantning i forhold til den tænkte disponering af arealet.
2 Landskabelig/byarkitektonisk værdi; bykerne, villaområde, landsby etc.			x			Den kommende bebyggelses udformning og placering afstemmes i forhold til beliggenheden mellem Skovlunde kirkegård og gadekæret til Skovlunde Landsby
3 Skovrejsning/-nedlæggelse etc.	x					
4 Kulturhistoriske forhold; kirkeområder, ældre/typiske,			x			Det eksisterende hovedhus fra Lystoftegård kan bevares, og vil kunne for-

bevaringsværdige bygninger						midle sammenhængen mellem den nye bebyggelse og den omkringliggende bebyggelse.
5 Dyre- og planteliv; mangfoldighed, faunapassager, bynatur etc.	x					
6 Fredning og naturbeskyttelses- linier; Skov og søfredningslinier etc.	x					
7 Diverse	x					
<b>Forurening</b>						
8 Støjniveau; støj og vibrationer, maskin-, ventilations- og transportstøj samt støj fra børn.	x					
9 Lys- og refleksionsgener; be- lysnings-, skilte, blanke overfla- der, trafiklys etc.			x			Tagmaterialer må ikke være glaserede eller have anden blank overflade. Der må kun skiltes med nummer- og navneangivelse og ingen af skiltene må være belyste.
10 Luftkvalitet; Støv, vanddamp, aerosoler, lugt etc.	x					
11 Jord; forureningsklasser, jordbundsforhold etc.	x					
12 Grundvand; afstand til vand- forsyning/boringer, indvindingsområder etc.	x					
13 Overfladevand; afledning til søer, åer, grøft og dræn. Risiko for spild med forurenende stof- fer.	x					
14 Eksisterende forurening; jordforurening, støjbelastning.	x					
15 Samlet belastning i området; ovenstående underpunkter samlet set.	x					
16 Diverse	x					
<b>Ressourceanvendelse</b>						
17 Arealforbrug; udlæg i forhold til strategier og	x					

visioner.						
18 Energiforbrug; opførelse, drift etc.	x					
19 Vandforbrug; kapacitet, bortledning, recirkulation etc.	x					
20 Produkter, materialer, råstoffer; bæredygtighed, levetid, aldring etc.	x					
21 Affald, genanvendelse; restprodukter, sortering, genbrug, etc.	x					
22 Diverse	x					-
<b>Befolkning og sikkerhed</b>						
23 Demografi og socioøkonomiske forhold; arbejdspladser, omsæt- ning, bosætning og skattegrund- lag etc..	x					
24 Arbejds miljø; hensyn, sikkerhed, beskyttelse.	x					
25 Svage grupper; adgangs-, og parkeringsforhold, blindeudstyr etc.	x					
26 Risikoforhold såsom brand, eks- plosion, giftpåvirkning o.l.; afstande, hensyn etc.	x					
27 Skyggevirksomheder og øvrige na- boforhold; nærhed, udsigt, ind- blik, lysindfald etc.			x			Bebyggelsens udformning og placering skal tage hensyn til beliggenheden nær Skovlun- de Landsby.
28 Diverse	x					
<b>Trafik</b>						
29 Sikkerhed og tryghed; trafiksikkerhed, oversigt, hastig- hed og oplevelse af tryghed etc..			x			Til- og frakørslen er placeret hvor der opnås de bedste oversigtsforhold. Desuden vil den- ne placering ikke skabe mere trafik i det om- kringliggende boligområder.
30 Energiforbrug; ændringer i forbrug, effektivise- ring af drift etc.	x					
31 Trafikmønstre; trafikmængder, transportbehov, fordeling mel- lem typer af trafikanter etc.	x					Se pkt. 29.



32 Støj; ændring af støjbelastning, hensyn til omkringboende, hvordan forebygges og begrænses etc.	x					
33 Diverse	x					