



BALLERUP

Lokalplan

nr. 170

Forslag



REDEGØRELSE LOKALPLAN 170 FOR ET OMRÅDE VED ROLIGHEDSVEJ

Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af ejendommen mellem Rolighedsvej og Hold-An Vej, også kaldet "Dommergårdsgrunden" har ansøgt Ballerup Kommune om at udvikle området til et nyt boligområde med mulighed for enkelte butikker. Arealet, som også omfatter kommunale ejendomme på Rolighedsvej, har ligget tomt i flere år. Området har en central placering tæt på Ballerup station og er således en vigtig brik i udviklingen af Ballerup bymidte med stationsnære boliger og byliv. Området ligger samtidig ud til Hold-An Vej som Ballerup Kommune planlægger at omdanne til en mere grøn og attraktiv forbindelse. På den baggrund ønsker Ballerup Kommune at igangsætte lokalplanlægningen af arealet.

Formålet med lokalplanen er, at der kan opføres nye attraktive byboliger tæt på stationen. Med lokalplanen åbnes mulighed for, at der kan opføres etageboliger og rækkehuse på området samt mulighed for én til to udvalgsvarebutikker og/eller liberalt erhverv som fx en tandlægeklinik, frisør eller lign. Hermed muliggør lokalplanen at Ballerup bymidte kan fortættes, dvs. at der bygges flere boliger og dermed opnås flere mennesker i bymidten, hvilket forventes at understøtte det lokale handels- og kulturliv og give mere liv i byen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter arealer på begge sider af Rolighedsvej, mellem bebyggelsen Stationsgården og Hold-An Vej. Det afgrænses af Linde Allé mod nord, Hold An-Vej mod øst Viaduktstien mod syd og Stationsgårdsbebyggelsen mod vest.



Lokalplanområdet set fra Rolighedsvej mod nord (Linde Allé). Mod øst er området ubebygget, mod vest ligger etagebebyggelser i 3 til 6 etager.

Eksisterende forhold

Den østlige del af lokalplanområdet langs Hold-An Vej, er i dag ubebygget og fremstår lettere tilgroet. Den vestlige del benyttes primært til parkering. Mod Hold-An Vej ligger arealet mellem 0,5 til 4 meter lavere end vejen, og mod Viaduktstien falder terrænet op til 2 m.

Særlig markant for området er bebyggelsen Stationsgården som med sine 5-6 etager udgør en klar bygningsmæssig kant mod vest. Stationsgårdens parkeringsarealer og bagarealer ligger direkte op til lokalplanens område og vejbetjenes, lige som lokalplanområdet, fra Rolighedsvej.

Fra Linde Allé udgår en stiforbindelse som løber gennem lokalplanområdet og under Hold An vej. På den modsatte side af Hold-An Vej løber stien videre langs et villaområde som ligger overfor lokalplanens område. Med lokalplanen og et nyt byggeri på området vil stiforbindelsen blive nedlagt og erstattet af en krydsning i gadeniveau. Mod syd ligger jernbanen og Viaduktstien, der forbinder lokalplanområdet med Banegårdspladsen.



1. Lokalplanområdet set fra Hold-An Vej. Hjørnet mellem Linde Allé og Hold-An Vej er et vigtigt hjørne i forhold til at markere bymidten. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om at dette hjørne bebygges.

2. Viaduktstien (Kilderuten) ligger syd for lokalplanområdet og har direkte adgang til Ballerup Banegårdsplads.

Frivillig udbygningsaftale

Ballerup Kommune har fra Freja Ejendomme modtaget anmodning om, at der i forbindelse med lokalplanlægningen for Rolighedsvej 1 indgås aftale parterne imellem om en udbygningsaftale efter planlovens § 21.

Aftalen skal sikre, at der inden ibrugtagning af ny bebyggelse på arealet langs østsiden af Rolighedsvej etableres de nødvendige fortove samt belysning for gående.

Aftalens ordlyd vil blive offentliggjort samtidig med den endeligt vedtagne lokalplan.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 170 giver mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse på hver side af Rolighedsvej, inden for lokalplanens område. Bebyggelsen kan anvendes til boliger og 1000 m² af bebyggelsen øst for Rolighedsvej kan anvendes til udvalgsvarebutikker eller

liberalt erhverv som fx lægeklinik eller advokatkontor. Lokalplanen fastlægger at boligbebyggelsen skal være enten etageboliger eller rækkehuse.

Adgangen til området skal ske fra Linde Allé. Tilkørsel til områdets bebyggelse og parkering skal ske fra Rolighedsvej. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres parkering under bebyggelsen og ud mod Rolighedsvej. Langs bebyggelsen skal etableres et fortov langs Rolighedsvej med forbindelse til Viaduktstien.

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende sti gennem området og under Hold-An Vej kan nedlægges.

Bebyggelsen vil være forskellig på de to sider af Rolighedsvej. Øst for Rolighedsvej fastlægger lokalplanen at bebyggelsen skal have en bymæssig kant mod Linde Allé og Hold-An Vej som understøtter områdets placering i Ballerup Bymidte. Her kan bebyggelsen opføres i 3-5 etager med en højde på maksimalt 17 m i den sydlige del af området som vender mod Viaduktstien og Hold-An Vej.

Vest for Rolighedsvej, fastlægger lokalplanen at bebyggelsen højst må opføres i højst 3 etager, og at bebyggelsen opføres med tilhørende haver eller friarealer.

På begge sider af Rolighedsvej skal bebyggelsernes facader være i tegl, glas eller træ. Uden om bebyggelserne skal der indrettes fælles friarealer, og der skal plantes træer på opholdsarealer og langs parkeringsarealer. Lokalplanen åbner endvidere mulighed for at bebyggelserne kan opføres med taghaver eller grønne tage.

Lokalplanen fastsætter, at der skal afsættes areal til affaldshåndtering, og at området skal sikres mod støj.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2013

Fingerplanen 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. Det foreliggende lokalplanforslag er i overensstemmelse med Fingerplanen, idet den indeholder bestemmelser, der har til formål at fortætte og udvikle et område ved Ballerup Station, hvilket understøtter en stationsnær byudvikling og byfortætning.

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet hører ind under Kommuneplanens enkeltområde 3.C3: Stationsnært centerområde mellem Linde Allé og Baltorpevej. Kommuneplanen indeholder rammebestemmelser for enkeltområdet, som understøtter at området omdannes og fortættes med henblik på at skabe tidssvarende rammer for bylivet og detailhandelen. Rammerne er fastsat ud fra resultatet af idékonkurrencen for Ballerup Bymidte, som efterfølgende i nogen grad er blevet kvalificeret gennem konkrete projektforslag. Uddybende rammebestemmelser for området vil om nødvendigt blive fastsat i et kommuneplantillæg samtidig med lokalplanlægning.

Herudover sætter kommuneplanen følgende rammer for området:

Anvendelse: Centerformål.

Bebyggelsesprocenten for rammeområde 3 C3 under ét må ikke overstige 100.

Bebyggelse kan opføres i 1 – 5 etager med mulighed for at der på begrænsede dele af en ejendom vil kunne opføres bebyggelse i 6 etager.

Den maksimale ramme for butiksareal ved nybyggeri og omdannelse er 22.000 kvm., heraf 10.000 kvm. til handel med pladskrævende varer. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m², og for den enkelte udvalgsvarebutik ikke overstige 2.000 m².

Kommuneplantillæg for nyt rammeområde 3.C4

De eksisterende kommuneplanrammer vedrørende områdets bebyggelsesprocent er ikke præcise nok til at sikre nærværende lokalplans byggeret. Derfor har Ballerup Kommune besluttet at adskille lokalplanens område fra det gældende rammeområde 3.C3 og udarbejde et kommuneplantillæg for et nyt rammeområde, 3.C4 – Stationsnært centerområde ved Rolighedsvej.

I kommuneplantillægget fastholdes den eksisterende anvendelse som centerformål i bred forstand, herunder boliger.

I kommuneplantillægget fastholdes de gældende højdebestemmelser.

I kommuneplantillægget fastlægges at bebyggelsesprocenten for området under eet ikke må overstige 135.

Kommuneplantillægget skærper bestemmelserne om butikker således at der ikke inden for rammeområdet kan etableres dagligvarebutikker eller butikker til pladskrævende varer.

Forslaget til kommuneplantillæg vil blive offentliggjort sammen med lokalplanforslaget.

<http://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/plan/15#/21175?id=206&baselid=17498&parentid=17718>

Lokalplanlægning

Lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af to eksisterende lokalplaner. Lokalplan nr. 062 for et område i Ballerup Bymidte ved Centrumgaden og Rolighedsvej, samt Lokalplan nr. 071 for Ballerup Bymidte – skilte og facader. Det nu foreliggende forslag til Lokalplan nr. 170 indeholder grundlæggende de samme anvendelsesbestemmelser for området som Lokalplan 062 fra 1981 (centerformål). Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 170 aflyses de bestemmelser i Lokalplan nr. 062, som omhandler den nye lokalplans område.

Lokalplan nr. 071 vil blive opretholdt uændret.

Sektorplanlægning

Handel og service

Ballerup Bymidte er kommunens hovedcenter med et stort udbud af detailhandel, offentlig og privat service. Området rummer en attraktiv blanding af centerfunktioner, der foregår udendørs i Centrumgaden og indendørs i Ballerup Centret. Det samlede bruttoetageareal til butikker i hovedcentret må ifølge Kommuneplan 2013-2025 ikke overstige 65.000 m².

I nærværende lokalplan åbnes mulighed for én til to udvalgsware butikker med et samlet maksimalt bruttoetageareal på 1000 m². Dette vurderes at være indenfor den overordnede ramme for butiksareal i Ballerup Bymidte og i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Trafik

Lokalplanområdet er især præget af trafik på Linde Allé til og fra stationen og trafik langs Hold-An Vej.

Hold-An Vej forventes på sigt omdannet, så den skifter karakter fra omfartsvej til et mere grønt gadeforløb med et smallere vejprofil. I den forbindelse tænkes vejen udlagt med fortov og cykelsti langs siderne. I lokalplanen er der derfor fastlagt, at der inden for lokalplanområdet skal reserveres plads til et areal med fast belægning langs den ny bebyggelse ud mod Hold-An vej. Såfremt Hold-An vej etableres med fortov på begge sider, kan arealet erstattes af beplantning eller anden form for forareal ud mod Hold-An Vej

Der er stiforbindelser til området via en sti under Hold-An Vej og fra syd, via Viaduktstien.

Stien under Hold-An vej kan nedlægges og erstattes med en krydsning i gadeniveau. Viaduktstien opretholdes.

Støj

Lokalplanområdet er støjkortlagt i 2012, som viser, at Lden er 60. Dermed overskrides Miljøstyrelsens maksimale støjværdi fra veje, der er Lden 58. Det skal dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, Støj fra Vej, 2007, overholdes ved boliger og på udearealer.

Energiforsyning

Ballerup bymidte varmforsynes med fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet er i dag beliggende i fælleskloakeret område. Området separatkloakeres indenfor en årrække. Derfor skal lokalplanområdet forberedes til separatkloakering.

Der må maksimalt afledes 140 l/s pr. ha til hovedregnvandsledning, og den maksimale befæstelsesgrad er 0,8.

Regnvand skal i videst muligt omfang søges håndteret på egen grund. I dele af lokalplanområdet er der højt grundvandsspejl, hvor nedsivning ikke tillades. Den øvrige del er mindre egnet til nedsivning, da der ikke findes terrænnært sand, men

der er nedadrettet gradient og plads i det regionale sandmagasin som starter 7-21 m u.t. præget. Det vil derfor være LAR anlæg på overfladen, der skal indtænkes. Der må maksimalt afledes 140 l/s pr. ha til hovedregnvandsledning, og den maksimale befæstelsesgrad er 0,8.

Jordforurening

Der er ikke registreret nogen jordforurening inden for lokalplanområdet.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015) 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 en indledende miljøvurdering/screening af Forslag til Lokalplan nr.170 er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til områdets hidtidige anvendelse, herunder den biologiske mangfoldighed, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. nr. 1533 af 1012.2015) § 3 vil der derfor ikke blive foretaget en miljøvurdering af planen.

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

Klagevejledning - miljøvurdering

Hvis du mener kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen, eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler kan du klage over afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget senest den xx. xx. xxxx. Inden en klage kan behandles, skal der indbetales et gebyr til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for alle andre klagere, herunder virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Gebyret refunderes, hvis klageren får medhold. Klager sendes til Klageportalen, www.nmkn.dk.

Find klagevejledning på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 FORMÅL

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015) med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens formål er:

at muliggøre ny bebyggelse på Rolighedsvej

at sikre en velfungerende trafikafvikling i området

at fastlægge bestemmelser for anvendelse og udseende af ny bebyggelse på området

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 10l, 10m, 10n, 10p, litra 7000bo samt del af litra 7000ag og 7000dø, alle af Ballerup By, Ballerup samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes herfra.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i planområderne I og II, som vist på kortbilag 1.

2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1

Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål og parkering, og bebyggelsen må kun bestå af etagebebyggelse og rækkehusbebyggelse.

3.2

I delområde I kan der i stueetagen på hjørnet af Rolighedsvej og Linde Allé indrettes én til to mindre udvalgsvarebutikker, liberalt erhverv som fx lægehus, advokatkontor eller lign. samt restaurationsformål som fx café eller restaurant under forudsætning af:

- at etagearealet for ovennævnte tilsammen ikke overstiger i alt 1000 m²,
- 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.

§4 Udstykning

4.1

Lokalplanens område kan udstykkes.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

Området vejbetjenes som angivet på kortbilag 2 fra Linde Allé ad Rolighedsvej. Der må ikke etableres vejadgang til området fra Hold-An Vej.

5.2

Rolighedsvejs eksisterende vejbredde skal fastholdes.

5.3

Overkørsel til bebyggelsen skal ske fra Rolighedsvej, som skitseret på kortbilag 2.

Der skal etableres vendemulighed eller mulighed for både ind og udkørsel på egen grund.

Note: Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at store køretøjer ikke vender eller bakker ud på Rolighedsvej.

5.4

I delområde I skal der anlægges et fortov med en bredde på mindst 2 m langs bebyggelsen med mulighed for parkering mellem fortov og Rolighedsvej.

Note: Fortovet skal erstatte offentligt fortov langs Rolighedsvej og skal have derfor have offentlig adgang og forbindelse til det eksisterende stinet.

5.5

Langs Hold-An Vej skal anlægges en fast belægning (fortov) i en bredde på mindst 2 m. Herfra kan etableres adgang til bebyggelsen for gående og cyklister.

Note: Når/hvis Hold-An Vej omlægges med fortov kan den faste belægning erstattes af græs, beplantning eller lign.

5.6

Den eksisterende stiforbindelse under Hold-an Vej gennem delområde I kan nedlægges.

Note: hvis stitunnellen nedlægges, skal der etablere fortov og cykelsti langs sydsiden af Linde Allé.

BYGGELINIER

5.7

Langs Hold-An Vej pålægges en byggelinje i en afstand af 15 m fra vejmidten.

PARKERING

5.8

Al parkering skal anlægges inden for lokalplanens område. Der må ikke anlægges privat parkering på offentligt areal.

Der skal anlægges bilparkering som indgår i den samlede parkering for bymidten svarende til

1 plads pr 125 m² bolig,

1 plads pr 50 m² butiksareal samt

1 plads pr 65 m² kontorerhverv.

Ved privat parkering skal anlægges

1 p-plads pr. bolig.

1 p-plads pr. 20 m² bruttoetageareal til detailhandel og servicepræget erhverv,

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til øvrige erhverv.

Note: Parkering som indgår i den samlede parkering for bymidten skal være tilgængelig for alle. Derfor er denne parkeringsnorm mindre end hvis der anlægges privat parkering til bebyggelsen

5.9

Der skal anlægges cykelparkering til boliger svarende til 1,5 cykel parkeringsplads pr. bolig.

5.10

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: Ved langtidsparkering menes parkering over 24 timer.

Note: Veje, stier, fodgængerarealer og parkering skal udføres med god tilgængelighed for alle. Der henvises til Håndbogen 'Færdselsarealer for alle.'

5.11

Der skal etableres vejbelysning i henhold til den til enhver tid gældende belysningsplan for Ballerup Kommune.

§6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

6.1

Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 3 skraverede felter A, B, C og D. Bebyggelsen i området må maksimalt udgøre 11.500 m² i delområde I og 1700 m² i delområde II.

Note: Den fulde udnyttelse af byggemuligheden afhænger af, at der samtidig kan anvises tilstrækkeligt areal til ophold og parkering på egen grund, jf. § 5.8 og § 8.1.

6.2

Min. 50% af bebyggelsen langs Hold-An vej skal placeres i den på kortbilag 3 angivne facadelinje langs Linde Allé og Hold-An Vej.

6.3

Bebyggelsen i delområde I skal danne et hjørne i den viste facadelinje og en bymæssig kant mod Linde Allé og Hold-An vej.

6.4

Som vist på kortbilag 3 kan bebyggelsen i felt A opføres i 3-4 etager + evt. taghave med en maksimal højde på 14 m. Bebyggelsen i felt B kan opføres i 3-5 etager + evt. taghave med en maksimal bygningshøjde på 17 m.

Bebyggelsen i felt C og D kan opføres i 2-3 etager med en maksimal bygningshøjde på 11 m.

Trappe- og elevatorårne kan opføres med en højde på maksimalt 3,5 m over de fastsatte højdegrænser. Tekniske anlæg kan have en højde på op til 2 m over den tilladte bygningshøjde. Ved en højde på over 40 cm over den tilladte bygningshøjde skal de tekniske installationer inddækkes, så de tilpasses bygningens arkitektur.

6.5

I felt B kan bebyggelsen hæves over parkering på terræn, fx som vist på illustrationsplan 4a.

6.6

Terrænreguleringer over +/- 0,5 m må kun foretages med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

6.7

Ud over evt. skure til affaldshåndtering må der ikke opsættes skure i delområde I. I delområde II kan der opsættes skure til boligerne efter en samlet plan.

6.8

Der må ikke opføres carporte eller garagebygninger inden for lokalplanens delområde I.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

7.1

Facader skal fortrinsvis fremstå i tegl, træ og glas. Der kan tillades andre materialer på mindre bygningsdele.

7.2

Facader, tage og andre bygningsdele må ikke virke blændende på omgivelserne. Det maksimale glanstal fastsættes til 20. Der må ikke opsættes solceller på tagfladerne i delområde II.

Note: Af hensyn til nabobebyggelse som har direkte udsyn ned på tagfladerne på bebyggelsen i delområde II skal tagfladerne her friholdes for solceller.

7.3

Materialer, som kan have en negativ påvirkning af grundvandet i forbindelse med nedsivning af regnvand, må ikke anvendes til tage eller tagrender.

7.4

Bebyggelsen i delområde I skal opføres som en arkitektonisk helhed med variation i højder, tilbagetrækning af facader samt en visuel opdeling af facaden for mindst hver 20 meter.

Bebyggelsen i delområde II skal opføres med et ensartet arkitektonisk udtryk hvad angår materialer, tagform og proportioner.

7.5

Tage i delområde I kan etableres med taghaver.

Tage i delområde II skal udføres som grønne tage.

7.6

Alle boliger over stueetage i delområde I skal udføres med altan(er). Der må ikke etableres altangange.

7.7

Elevatorer og trappetårne skal integreres i bebyggelsen og må ikke opføres som udenpåliggende elevator- eller trappetårne.

7.8

Skiltning og reklamering må kun finde sted i forbindelse med udøvelse af erhverv eller anden kundeorienteret aktivitet, jf. § 3, stk. 3. Der må ikke reklameres eller skiltes i forbindelse med erhverv tilknyttet boliger.

7.9

Der må jf. § 3.2 placeres ét skilt på facaden pr. butik/virksomhed. Skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 m².

§8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1

For hvert af delområderne I og II skal mindst 20 % af grundarealet indrettes til fælles opholdsarealer i form af grønne gårdrum eller haver til bebyggelsen. De fælles friarealer og haver skal placeres og indrettes, så de har god opholdskvalitet. Grønne fælles taghaver kan indregnes i det fællesopholdsareal.

Note: Med god opholdskvalitet menes at områderne skal placeres hvor der er lys, sol og plads til leg og ophold og skærmet mod støj.

8.2

I gårdrum og langs parkeringsarealer skal plantes træer, fx som skitseret på illustrationsplan 4a og 4b.

8.3

Hegn mellem private terrasser, forhaver og mod fællesarealer skal være levende hegn.

8.4

Regnvand skal forsinkes på egen grund til maksimal dimensionsgivende regn på 140 l/s pr. ha. Det befæstede areal, hvorfra der må afledes regnvand, må højst udgøre 80 % af grunden. Hvis der befæstes yderligere, skal regnvandet ligeledes forsinkes.

8.5

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§9 GRUNDEJERFORENINGER

9.1

I tilfælde af at der er mere end én grundejer inden for lokalplanområdet, skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere med det formål at eje, drive og vedligeholde fælles friarealer og anlæg samt de gader, stræder og stier, som ikke overtages af kommunen som offentlige.

§10 MILJØ

STØJ

10.1

Bebyggelsen skal placeres og udformes således at det kan dokumenteres at Miljøstyrelsens vejledende regler for støj er overholdt.

Note: Dette kan fx ske gennem bygningsmæssige løsninger (lydisolerede vinduer, afskærmning, lydisolering etc.). De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje"

AFFALDSHÅNDBLING

10.2

Der skal afsættes og indrettes tilstrækkeligt areal til affaldshåndtering både fra husholdninger og fra erhverv.

10.3

Plads til håndtering af affald skal tænkes med i projektet fra starten. Synlige og uindhegnede containere eller oplag er ikke tilladt. Indhegning og overdækning af evt. affaldscontainere skal udføres i kvalitetsmaterialer, som passer til bebyggelsen, jf. § 6.7.

10.4

Håndtering af husholdningsaffald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende Regulativ for Husholdningsaffald. Der kan, efter forudgående aftale med Ballerup Kommune, etableres nedgravet affaldssystem til varetagelse af husholdningsaffald i den nye bygning.

Håndtering af affald fra virksomheder (herunder café/restaurant eller lign.) skal ske i henhold til kommunens Regulativ for Erhvervsaffald. Håndtering af affald fra butikker, caféer og lign. skal enten indarbejdes i bygningen eller udføres som nedgravet system.

Note: Der bliver ikke mulighed for at etablere egentlig varegård eller lignende, da den kommende bebyggelse kommer til at ligge ud til offentligt tilgængeligt areal på alle sider. Derfor skal affaldshåndtering herfra indarbejdes i bygningen eller i nedgravet system.

SPILDEVAND

10.5

Lokalplanområdet skal forberedes til separatkloakering.

10.6

Regnvand skal i videst muligt omfang søges håndteret på egen grund. Der må maksimalt afledes 140 l/s pr. ha til hovedregnvandsledning, og den maksimale befæstelsesgrad er 0,8.

Note: I dele af lokalplanområdet er der højt grundvandsspejl, hvor nedsivning ikke tillades hvor den øvrige del er mindre egnet til nedsivning. Det vil derfor være LAR anlæg på overfladen, der skal indtænkes.

TEKNIK

10.7

Der skal i forbindelse med ny bebyggelse etableres digital infrastruktur, fx tomrør og brønde, hvorigennem netforbindelse kan trækkes.

§11 BETINGELSER FOR, AT NY BEBYGGELSE KAN TAGES I BRUG

11.1

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

11.2

Ny digital infrastruktur, fx tomrør og brønde til netforbindelse skal være etableret.

§12 AFLYSNING AF LOKALPLAN

12.1

Med den endelige vedtagelse af Lokalplan 170, aflyses Lokalplan nr. 062 for et område i Ballerup Bymidte ved Centrumgaden og Rolighedsvej for den del af lokalplanen som er omfattet af nærværende lokalplan.

§13 RETSVIRKNINGER

13.1

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

13.2

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.

13.3

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.

13.4

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

13.5

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.

13.6

Når det er nødvendigt for at virkeliggøre lokalplanen, kan kommunalbestyrelsen ekspropriere.

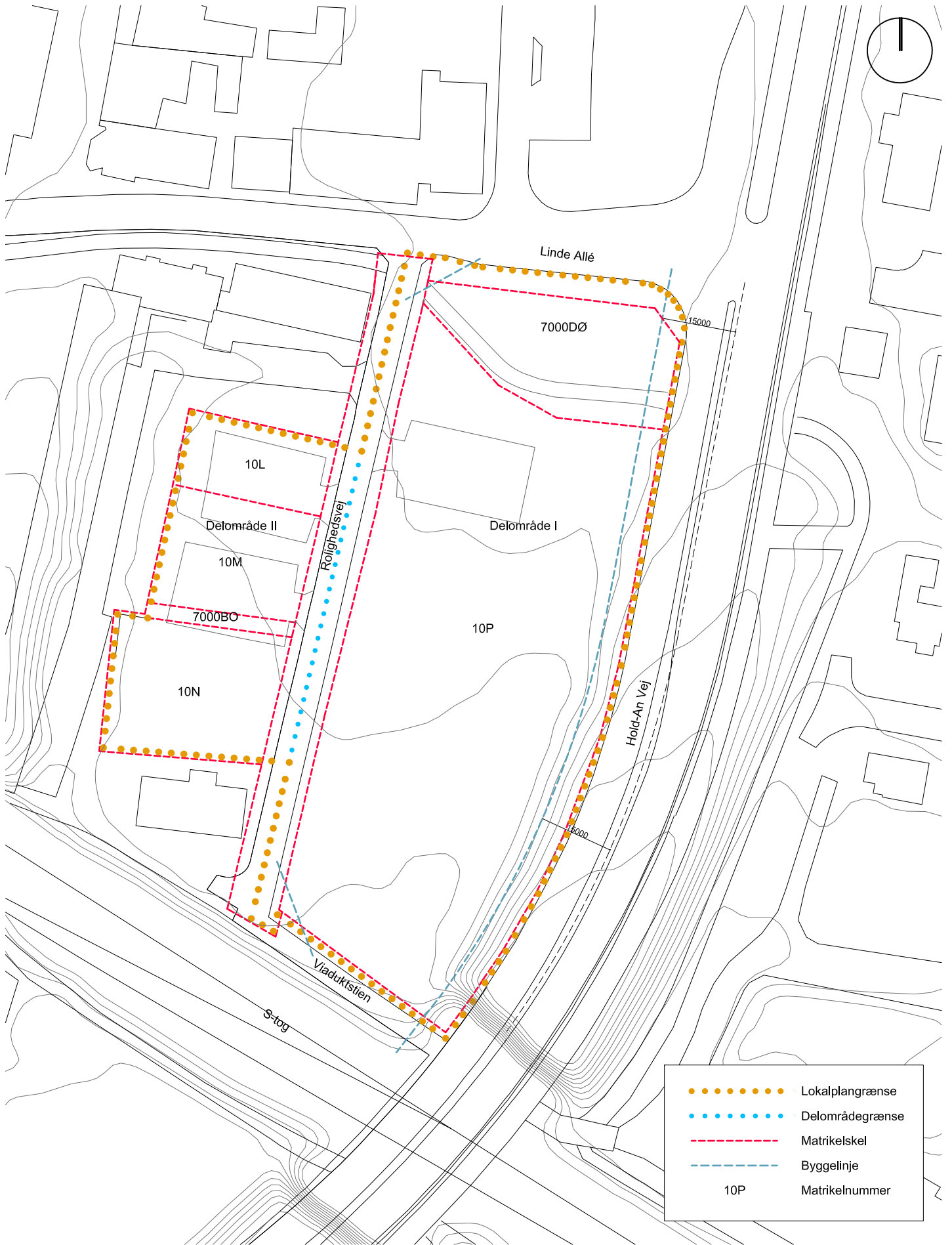
Lokalplanforslaget er således vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 19. december 2016 til offentlig høring.

sign. Jesper Würtzen
Borgmester

/

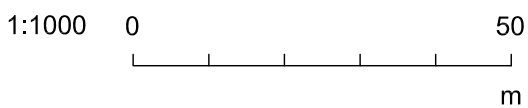
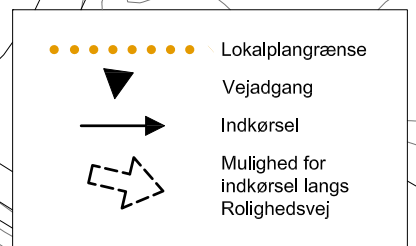
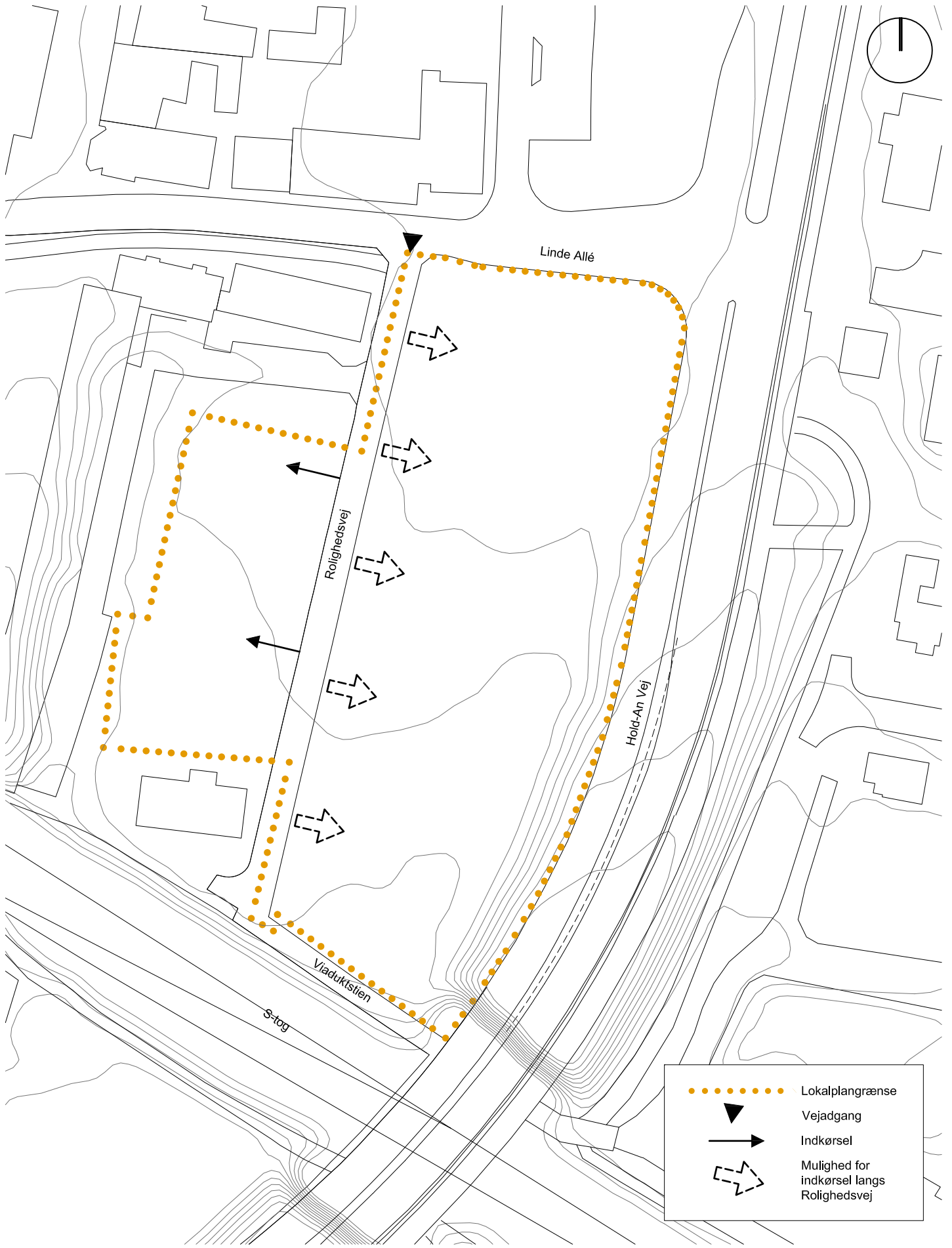
sign. Steen Pedersen
Centerchef

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

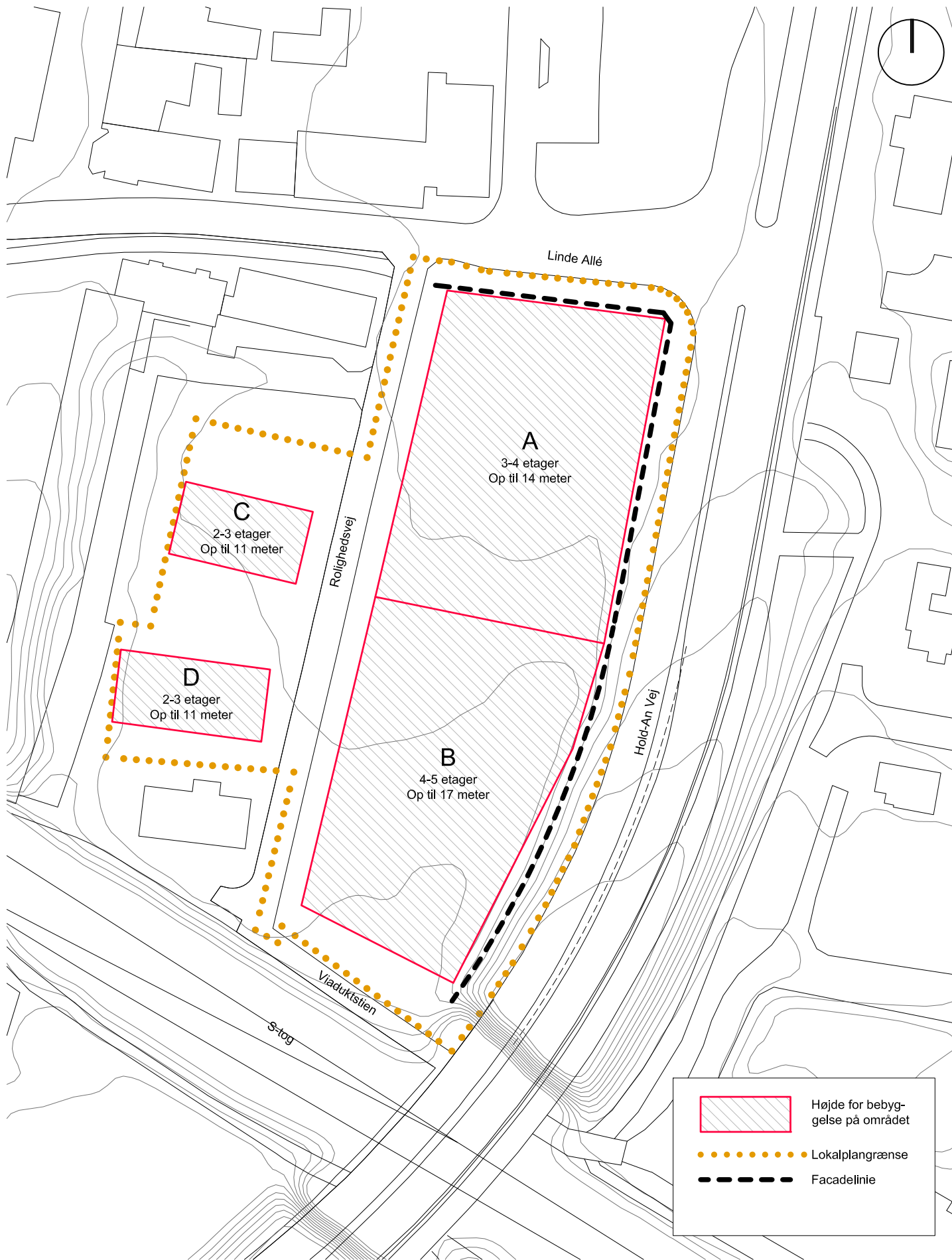


1:1000 0 50
m

Kortbilag 2 - Trafik

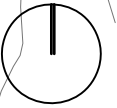


Kortbilag 3 - Bebyggelse



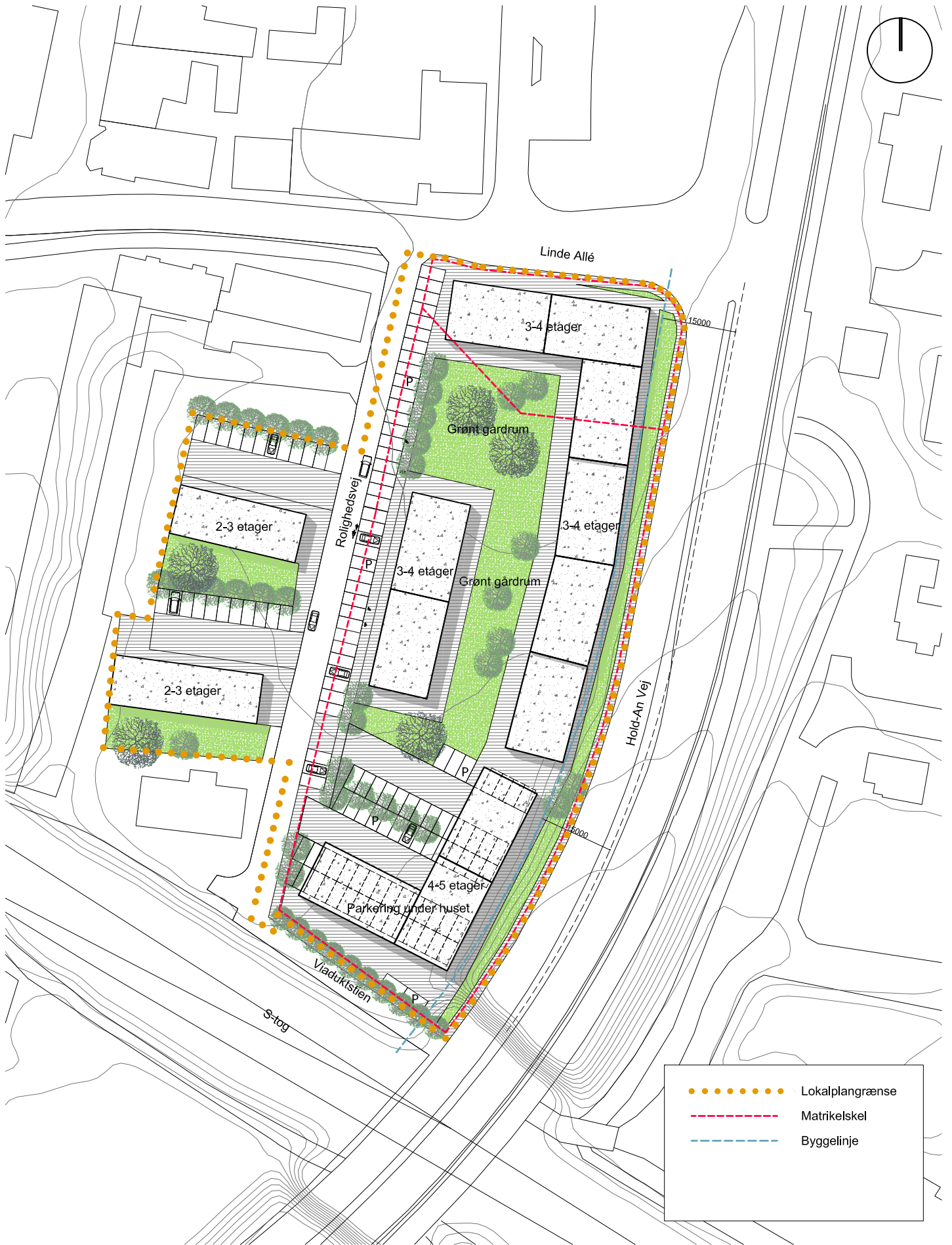
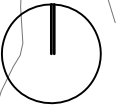
1:1000 0 50
m

Illustrationsplan 4A



1:1000 0 50
m

Illustrationsplan 4B



1:1000 0 50
m

Miljøscreening	
- i henhold til Bekendtgørelse nr. 1533 af 10.12.2015 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer (inkl. Agenda 21 faktorer)	
Ballerup Kommune	
Dato	8. august 2016
Projektbeskrivelse	Lokalplan 170 for 'Dommergrunden', Rolighedsvej i Ballerup
Sagsnummer	01.02.05-P16-6-16
Vedlagte bilag	
Resumé af planen eller programmets indhold	Lokalplanen skal muliggøre opførelse af bebyggelse i 3-5 etager, som primært skal indeholde boliger men også med mulighed for en mindre andel erhverv, evt. butik(er) i stueplan.
Miljøpåvirkninger	Der vil blive tale om øget biltrafik i forbindelse med bebyggelsens funktioner (boliger/erhverv). Anlægsfasen kan medføre gener, som imidlertid vil være forbigående.
Konklusion	

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	
?	

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
Bymiljø & landskab						
1 Grønne områder; fredskov, park, græsarealer, støjvolde, stiforbindelser etc.	x					Området er et ubebygget, tilgroet areal, hvor der bl.a. har været parkeringsplads. Arealet rummer ingen naturværdier.
2 Landskabelig/byarkitektonisk værdi; bykerne, villaområde, landsby etc.	x					Der er ingen landskabelige eller arkitektoniske værdier på eller i umiddelbar nærhed af arealet i dag.
3 Skovrejsning/-nedlæggelse etc.	x					Ikke relevant - arealet ligger i bymidte.
4 Kulturhistoriske forhold; kirkeområder, ældre/typiske, bevaringsværdige bygninger	x					Der er ingen kulturhistoriske bevaringsværdier på eller ved arealet.
5 Dyre- og planteliv; mangfoldighed, faunapassager, bynatur etc.	x					Ikke relevant - arealet ligger i bymidte op til en befærdet vej (Hold-an Vej) mod øst og S-banen mod syd.
6 Fredning og naturbeskyttelseslinier; Skov og søfredningslinier etc.	x					Ikke relevant – arealet ligger i bymidte.
7 Diverse						-
Forurening						
8 Støjniveau; støj og vibrationer, maskin-, ventilations- og transportstøj samt støj fra børn.	x					Der bliver overvejende tale om boliger samt evt. lidt (kontor-)erhverv og/eller en enkelt butik. Ingen støjende anvendelse.
9 Lys- og refleksionsgener; belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys etc.	x					Der vil i lokalplanbestemmelserne blive indført bestemmelse om, at facade- og tagmaterialer ikke må virke blændende.
10 Luftkvalitet; Støv, vanddamp, aerosoler, lugt etc.	x					Den påtænkte anvendelse af arealet vil ikke påvirke luftkvaliteten. I anlægsperioden kan der dog opstå forbigående gener.
11 Jord; forureningsklasser, jordbundsforhold etc.	x					Den påtænkte anvendelse af arealet vil ikke påvirke jordkvaliteten.

12 Grundvand; afstand til vandforsyning/boringer, indvindingsområder etc.	x					Ikke relevant for det omhandlede areal.
13 Overfladevand; afledning til søer, åer, grøft og dræn. Risiko for spild med forurenende stoffer.	x					Lokalplanen vil komme til at indeholde bestemmelser vedr. håndtering af regnvand. Der lægges op til en høj grad af håndtering af regnvandet på egen grund.
14 Eksisterende forurening; jordforurening, støjbelastning.	x					Ikke relevant.
15 Samlet belastning i området; ovenstående underpunkter samlet set.	x					Ingen påvirkning af ovenstående.
16 Diverse						-

Ressourceanvendelse						
17 Arealforbrug; udlæg i forhold til strategier og visioner.	x					Lokalplanen muliggør bymæssig fortætning, hvilket er i overensstemmelse med den overordnede planlægning planlægning (Fingerplanen).
18 Energiforbrug; opførelse, drift etc.	x					Der vil ikke blive tale om energiforbrug ud over det sædvanlige ved tilsvarende funktioner.
19 Vandforbrug; kapacitet, bortledning, recirkulation etc.	x					Der vil ikke blive tale om vandforbrug ud over det sædvanlige ved tilsvarende funktioner.
20 Produkter, materialer, råstoffer; bæredygtighed, levetid, aldring etc.	x					Lokalplanen vil indeholde bestemmelser, som tillader brug af tegl, glas og træ. Lokalplanen indeholder derudover en bestemmelse, der forbyder anvendelse af materialer, der kan påvirke grundvandet negativt.
21 Affald, genanvendelse; restprodukter, sortering, genbrug, etc.	x					Jf. pkt. 20
22 Diverse						-
Befolkning og sikkerhed						
23 Demografi og socioøkonomiske forhold; arbejdspladser, omsætning, bosætning og skattegrundlag etc.		x				Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af stationsnære boliger, hvilket vil bidrage positivt til Ballerup hvad angår omsætning (lokal handel), bosætning og skattegrundlag.
24 Arbejds miljø; hensyn, sikkerhed, beskyttelse.	x					Der vil blive stillet de sædvanlige krav til byggeriet.

Forslag til Lokalplan 170 for et boligområde ved Rolighedsvej

25 Svage grupper; adgangs-, og parkeringsforhold, blindeudstyr etc.	x					Bebyggelsen skal overholde gældende regler vedr. tilgængelighed.
26 Risikoforhold såsom brand, eksplosion, giftpåvirkning o.l.; afstande, hensyn etc.	x					Der er ikke tale om nogen særlig eller øget risiko for brand, eksplosion o. lign.
27 Skyggevirkninger og øvrige naboforhold; nærhed, udsigt, indblik, lysindfald etc.		x				Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om bygningers placering, som sikrer minimale nabogener mht. skygge, indblik etc.
28 Diverse						-
Trafik						
29 Sikkerhed og tryghed; trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelse af tryghed etc..	x					Den bebyggelse, som lokalplanen muliggør, ligger i Ballerup Bymidte, som har et velfungerende trafiknet.
30 Energiforbrug; ændringer i forbrug, effektivisering af drift etc.	x					Der forventes ikke et større forbrug end i andre tilsvarende (bolig)projekter.
31 Trafikmønstre; trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.	x					Lokalplanen omhandler et areal i Ballerup bymidte og muliggør ny bebyggelse med en beliggenhed i en afstand af ca. 300 m fra Ballerup station og busterminal med 16 buslinjer. Dermed er der nem adgang til offentlig transport.
32 Støj; ændring af støjbelastning, hensyn til omkringboende, hvordan forebygges og begrænses etc.		x				Bortset fra den ekstra beboer- og evt. kundekørsel i privatbiler, som kommende byggeri vil afføde, bliver der ikke tale om yderligere støjbelastning i bymidten.
33 Diverse						-



Forslag vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 19. dec. 2016. Offentliggjort den 27. dec. 2016.

Center for By, Erhverv og Miljø

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
Tlf: 4477 2000

www.ballerup.dk

