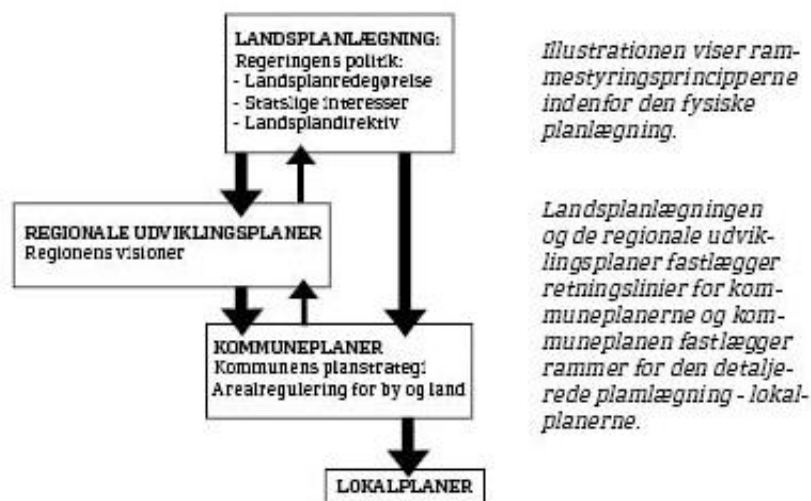


FORSLAG TIL LOKALPLAN 134 - 1 for boligområdet Atlasvænge

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):



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.

Vejledning

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 midlertidige retsvirkninger er nærmere beskrevet sidst i denne redegørelse.

LOKALPLANREDEGØRELSE



Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Ballerup Syd vest for Ballerups bymidte og station. Nærmere bestemt mellem Telegrafvej og Baltorpbakken i det sydøstlige hjørne af Ballerup Erhvervspark. Lokalplanområdet rummede tidligere en stor fabrik, som producerede køleudstyr.

Området afgrænses mod øst af erhvervsområdet ved Telegrafvej, mod syd af Baltorpvej og det store etageboligområde Grantofte, mod vest af Baltorpbakken og mod nord af erhvervsjendomme ved Baltorpbakken og Telegrafvej, der grænser op til Pederstrup landsby.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er blevet til på baggrund af et ønske fra – og i samarbejde med – beboerne i Atlasvænge.

Formålet med lokalplanen er at præcisere – og i enkelte tilfælde supplere – bestemmelserne fra lokalplan 134 vedr. boligbebyggelsen Atlasvænge, som rummer parcelhuse, rækkehuse og fælleshus.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6,5 Ha, omkranset af etageboligbebyggelsen Grantoften mod syd og af erhvervsbebyggelse (byomdannelsesområde) mod øst, vest og nord. Området har hidtil været udlagt til erhvervsformål, men er i dag omfattet af lokalplan 134, som udlægger arealet til blandet boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende ca. en km fra Ballerup Station. Det vejbetjenes fra Baltorpvvej.

Langs Baltorpvvej er der sædvanlige cykelstier, og langs Baltorpbakken er der anlagt en dobbeltrettet cykel-/gangsti i vejens østlige side.

Lokalplanområdet (Atlasvængebebyggelsen) ligger på et fladt plateau, der mod nordvest og især nordøst graver sig ind i terrænet, mens det mod sydvest fremstår højtliggende med skråningsanlæg langs Baltorpvvej og Baltorpbakken.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til boligformål, nærmere bestemt blandet boligbebyggelse med parcelhuse på individuelle grunde og tæt-lav bebyggelse, organiseret omkring et centralt, fælles grønt friareal. I friarealet er udlagt byggefelt til et fælleshus for bebyggelsen, og det grønne areal skal desuden fungere som vandopsamlingsområde ved voldsomme regnskyl.

Området vejbetjenes fra øst, som vist på bilag 1. Ud over den interne fordelingsvej kan der etableres en stiforbindelse i boligområdets nordøstlige hjørne, således at beboerne får nem adgang til de rekreative områder i og omkring Pederstrup.

På grund af naboskabet til Baltorpvvej og de omkringliggende erhvervsjendomme fastholdes kravene fra Lokalplan 134 om støjafskærmning mod omgivelserne, således at lovgivningens støjgrænser kan overholdes i boligbebyggelsen.

Arealudlægget til boligformål påvirker de omgivende erhvervsjendomme. Naboskabet medfører, at der støjmæssigt og på anden vis må tages miljømæssige hensyn til boligbebyggelsens beboere. Der er imidlertid grund til at tro, at sådanne problemstillinger hurtigt vil aftage eller bortfalde. Mange af erhvervsjendommene nord og vest for boligområdet står tomme, og hele erhvervsområdet øst for Atlasvænge indgår i et byomdannelsesområde, dvs. at der skal ske en gradvis omdannelse af området fra traditionelt industri kvarter til et mere blandet og funktionsintegreret byområde.

Beplantning

Rundt om boligbebyggelsen Atlasvænge skal der etableres afskærmende beplantning og støjvolde mod omgivelserne.

Vandafledning

Lokalplanen åbner mulighed for at tage kan udføres som grønne tage (fx med belægning af sedum). Det vil i givet fald være med til at forsinke og fordampe regnvand på vej mod kloakkerne samt forbedre det lokale mikroklima (isolere om vinteren, køle ved fordampning om sommeren).

Det centrale fælles friareal i boligbebyggelsen skal udføres således, at en del af det kan fungere som regnvandsbassin ved store regnhændelser. Der skal desuden etableres regnbede i den interne boligvej med henblik på forsinkelse og fordampning af regnvand.

Cykelparkering

I forbindelse med tæt-lav bebyggelse stilles der i lokalplanen krav om, at der skal etableres 1,5 cykel-parkeringsplads pr. bolig. For haveboliger (parcelhuse) er der ikke opstillet krav om cykelparkering, idet al parkering forudsættes at ske på egen grund.

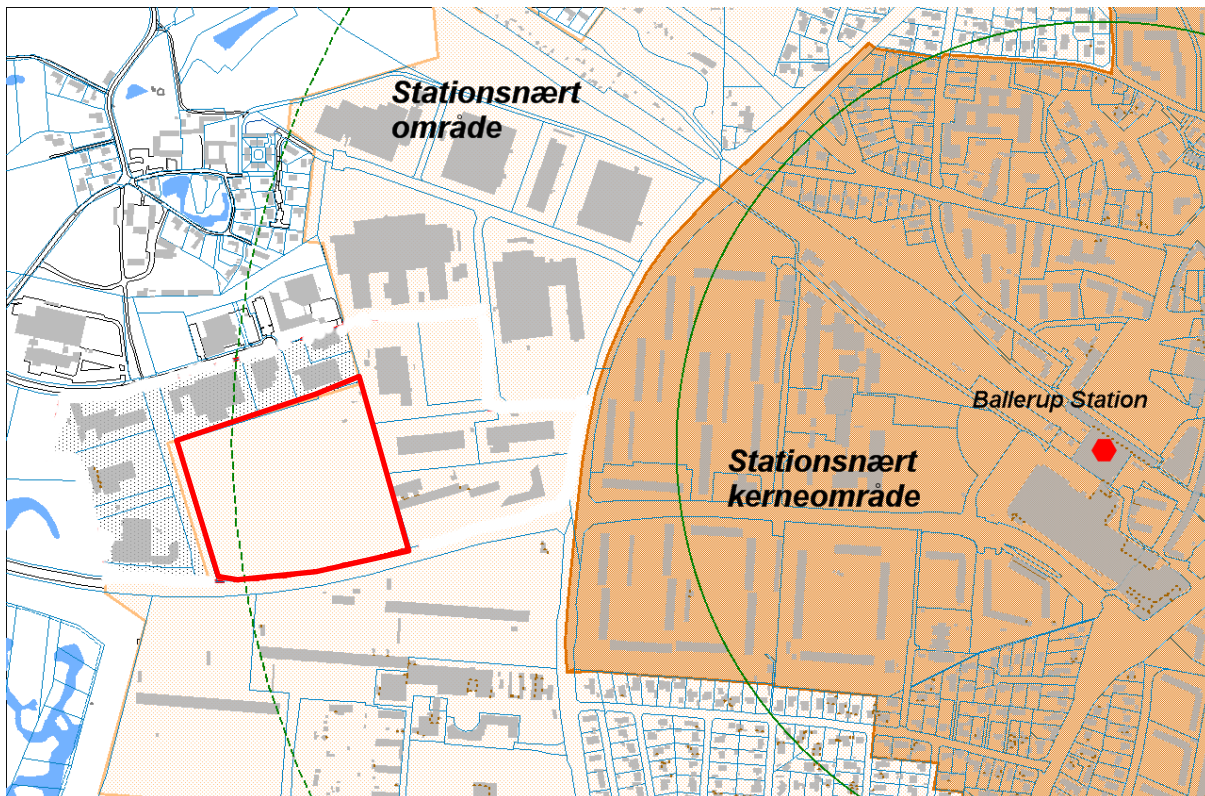
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2017

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning, kaldet Fingerplan 2017. Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning har det været et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her.

Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

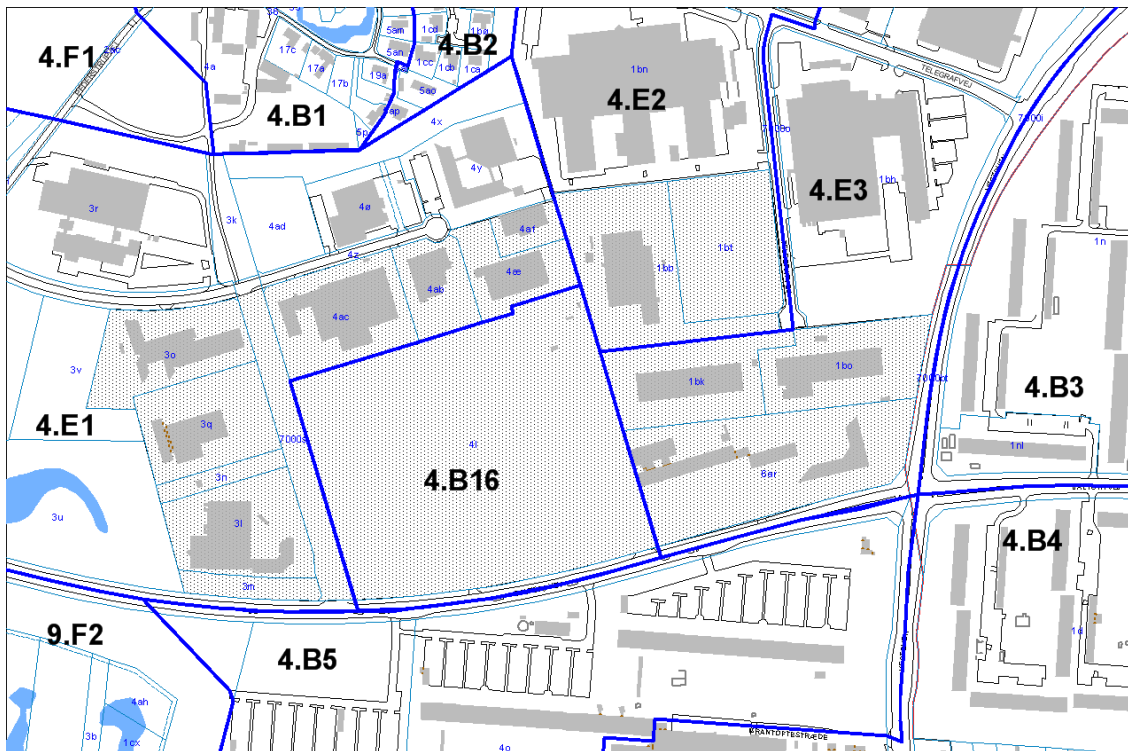


Stationsnære områder (cirkelslag markerer afstand på 600 m og 1.200 m fra S-station)

Kommuneplan 2013

Kommuneplanen fastlægger en afgrænsning dels af de stationsnære kerneområder op til 600 m fra i kommunens stationer; dels af de øvrige stationsnære områder op til 1.200 m fra stationerne.

Grænsen for det stationsnære kerneområde omkring Ballerup Station løber langs Vestbuen, øst for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger derved i det øvrige stationsnære område.



Kommuneplanens rammeområder

Ved kommuneplanrevisionen i 2013 blev der fra erhvervsområdet udskilt et nyt enkeltområde 4.B16 til boligformål (Atlasvænge).

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser.

Lokalplanlægning

Det område, som denne lokalplan omhandler, blev i 2014 med lokalplan nr. 134 udlagt til boligformål. Lokalplanen indeholdt bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udseende, om vej-, sti- og parkeringsforhold inden for området og om håndtering af regnvand og affald.

Den foreliggende lokalplan 134-1 har til formål at præcisere nogle af den tidligere lokalplans bestemmelser, da de har vist sig vanskelige at administrere ensartet.

Sektorplanlægning

Trafik

Lokalplanområdet er vejbetjent fra en af kommunens større trafikveje: Baltorpevej.

Baltorpevej danner sammen med Sydbuen en ringforbindelse vest og syd om Ballerup mellem de overordnede veje: Frederikssundvej og Motorring 4.

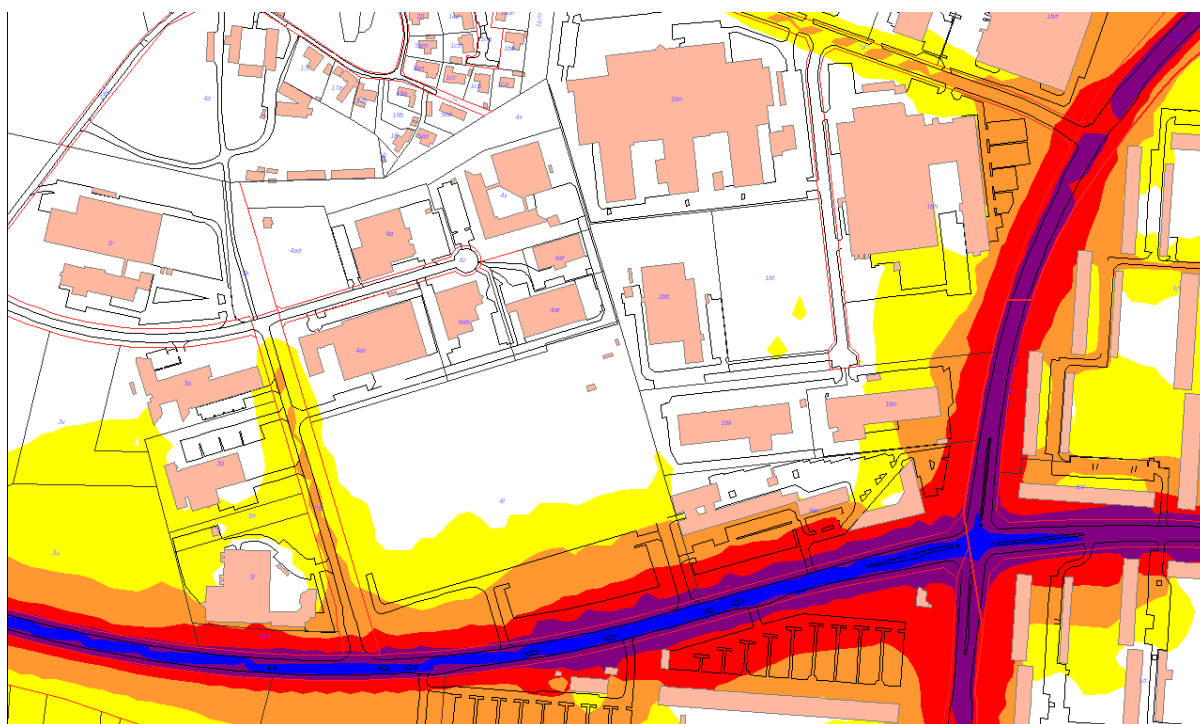
Boligområdet (Atlasvænge) er betjent fra Baltorpevej via en eksisterende overkørsel. På strækningen mellem Vestbuen og Baltorpebakken er Baltorpevej trafiksaneret ved hjælp af heller og afstribninger, som efterlader vejen med et kørespor i hver retning suppleret med korte svingbaner ved vejkryds og større overkørsler.

Trafikstøj og virksomhedsstøj

Planområdet er påvirket af trafikstøj og støj fra virksomheder.

De vejledende grænseværdier for støj i lokalplanområdet fremgår af Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4/ 2006: Støjkortlægning og støjhandlingsplaner; Vejledning nr. 4/ 2007: Støj fra veje; Vejledning nr. 5/ 1984: Ekstern støj virksomheder; samt Tillæg til Vejledning nr. 5/1984 fra maj 2007. I disse vejledninger er der fastsat vejledende grænseværdier for den maksimale støjbelastning.

Området blev udlagt til byomdannelsesområde i 2014 med vedtagelsen af Lokalplan 134. Miljøstyrelsens Vejledning nr. 3/2003 om Ekstern støj i byomdannelsesområder omhandler de støjmæssige konsekvenser, såfremt der etableres boliger i et erhvervsområde, samt anviser mulighed for at kommunen i en periode på op til 5 år kan tillade, at eksisterende virksomheder overskridelser givne grænseværdier i vejledning nr. 5/1984 med op til 5 dB(A)



Vejstøj db(A): Dag 1,5 m; Blå=75; Violet=70; Rød=65; Brun=60; Gul =55.

Der er endvidere givet vejledende grænseværdier for lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer ved Miljøstyrelsens orientering nr. 9 1997: Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø.

Området er udlagt til boligområde for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Trafikstøj

Den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområdet er L_{den} 58 dB.

Virksomhedsstøj

Den vejledende grænseværdi for virksomhedsstøj til planlægningsbrug er L_{den} 45 dB, jævnfør nævnte vejledning nr. 4/ 2006.

Støjbidraget fra den enkelte virksomhed i de omkringliggende områder skal i område A overholde følgende, vejledende grænseværdier: 45/ 40/ 35 dB(A) om dagen/ aftenen/ natten, jævnfør nævnte vejledning nr. 5/1984.

Kommunen kan ud fra en konkret vurdering af de tekniske og økonomiske forhold i enkelte tilfælde acceptere at støjen fra en eksisterende virksomhed i en periode på op til 5 år (fra vedtagelsen af Lokalplan 134) kan overskride de vejledende grænseværdier i område A med op til 5 dB(A).

Støjdæmpende tiltag

Der skal omkring området etableres en støjskærm, som sikrer at den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for trafikstøj kan overholdes i området.

Støjskærmen etableres med en højde på 3 meter. Herved opnås samtidig en delvis dæmpning af eventuel støj fra de omkringliggende virksomheder.

Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne, skal have et støjniveau, som er lavere end den vejledende grænseværdi i vejledning 5/1984 for den relevante områdetype. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods.

Boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen i nævnte tillæg til vejledning nr. 5/ 1984.

Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er sove- og opholdsrum indendørs mod boligens stille facade og birum mod den støjbelastede facade.

Bygherren har ansvaret for, at byggeri er disponeret og projekteret overholdelse af disse regler.

Energiforsyning

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

I varmeplanlægningen er området godkendt til fjernvarmeforsyning. Tilslutning vil derfor kunne ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

Grundvand

Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet.

Vandforsyning

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

Afløbsforhold / kloakering

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

Området er separat kloakeret. Større spildevandsledninger er beliggende i Vestbuen, Baltorpvej og Baltorpbakken. Spildevandet ledes særskilt til Biofos' anlæg i Avedøre (det tidligere Spildevandscenter Avedøre I/S).

Regnvand afledes til Ballerup Å og Råmose Å.

Klimatilpasning/LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

For at imødegå de forventede øgede regnmængder i fremtiden, indeholder lokalplanen bestemmelser vedr. håndtering af regnvand: grønne tage, regnbede i boligvejen, regnvandsbassin på fællesarealet

Jordforurening

I henhold til Jordforureningslovens § 72b skal det, før et areal ændrer anvendelse til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikres at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Fredskov og beskyttet natur

Der er ikke inden for lokalplanområdet registreret fredskov eller beskyttet natur. Sydøst for lokalplanområdet ligger den fredede Råmose. Vest for lokalplanområdet grænser erhvervsejendommene til et naturpræget friareal, der sikrer en naturlig sammenhæng med mosen syd for Baltorpvej.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering/screening af lokalplan nr. 134 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.

Denne miljøvurdering fastholdes uændret for Lokalplan 134-1, da lokalplanen giver de samme muligheder for bebyggelse og anlæg, som Lokalplan 134.

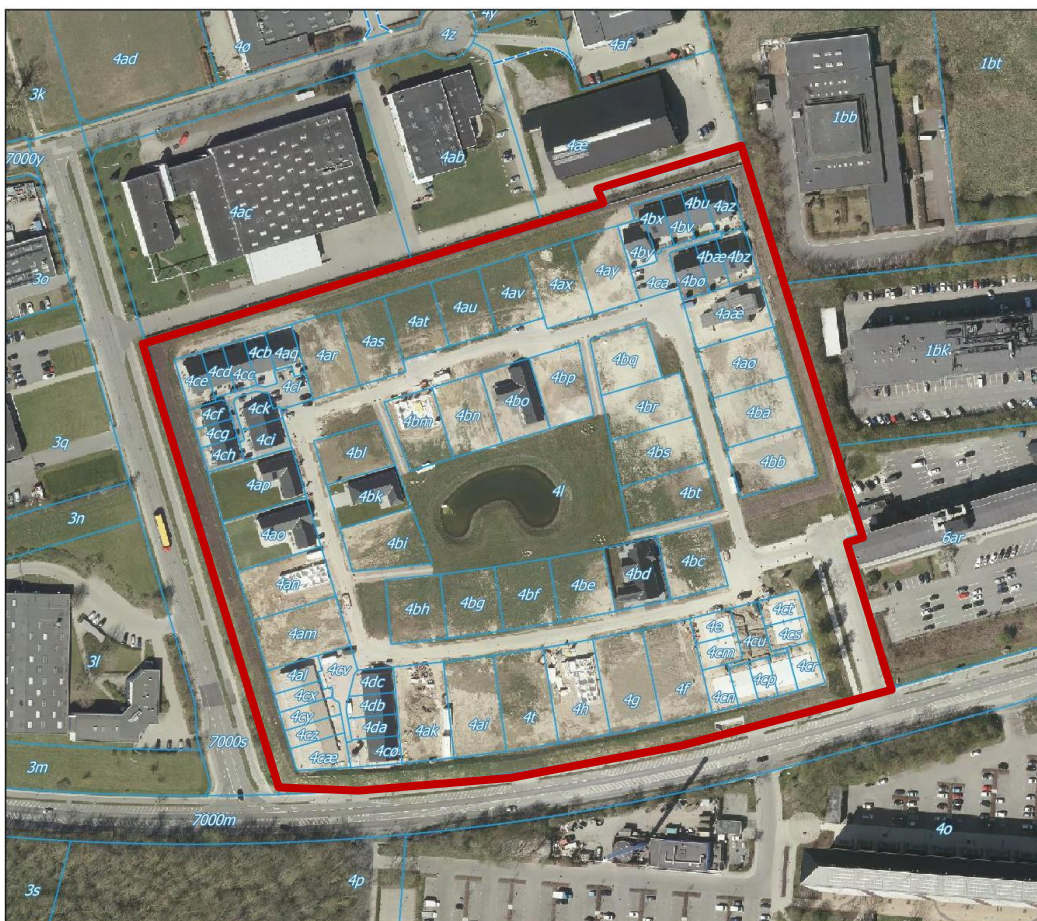
Offentlig høring

Lokalplanforslaget var i offentlig høring i perioden 15. januar til 19. februar 2019. I høringsperioden blev der afholdt et møde med beboerne om lokalplanforslaget og om andre emner i Atlasvænge.

Ved høringsfristens udløb var der modtaget otte høringssvar. På den baggrund er lokalplanen blevet tilrettet på følgende punkter:

- Det maksimale areal for overdækninger og skure øges, så det samlet set bliver 20 m² - mod tidligere henholdsvis 6 og 5 m² (tal og formulering er ændret i § 7.5).
- Et udlæg til en sti langs lokalplanområdets østlige afgrænsning er taget ud af lokalplanen (§5.4).
- Kravet om at beplantningsbælte skal udføres som et voldanlæg bortfalder for lokalplanområdets nordlige afgrænsning, men fastholdes mod øst, syd og vest (ændring af § 9.1).

LOKALPLAN 134 -1 for boligområdet Atlasvænge



§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål, med udgangspunkt i bestemmelserne i lokalplan nr. 134, at muliggøre anvendelsen af den såkaldte 'Atlas-grund' til boligformål, herunder:

at muliggøre opførelse af nyt boligbyggeri bestående af parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse på arealet,

at sikre at ejendommen kan udbygges til et åbent, grønt boligområde beliggende omkring et stort fælles friareal, der kan rumme såvel rekreative arealer som et fælleshus m.m.,

at sikre at der i det centrale friareal kan skabes et større lavtliggende område, der kan tjene dels som rekreativt vådområde dels som regnvandsbassin,

at sikre kriminalpræventive hensyn gennem bestemmelser om hegning og placering af bygninger,

at sikre etablering af afskærmende beplantning og støjskærme langs områdets afgrænsning, til overholdelse af det for boligområder maksimalt gældende støjniveau i forhold til trafikstøj og virksomhedsstøj fra nabo-områder, samt

at sikre etablering af et boligområde med størst mulige hensyn til bæredygtighed.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4au, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bg, 4bh, 4bi, 4bk, 4bl, 4bm, 4bn, 4bo, 4bp, 4bq, 4br, 4bs, 4bt, 4bu, 4bv, 4bx, 4by, 4bz, 4bæ, 4bø, 4ca, 4cb, 4cc, 4cd, 4ce, 4cf, 4cg, 4ch, 4ci, 4ck, 4cl, 4cm, 4cn, 4co, 4cp, 4cq, 4cr, 4cs, 4ct, 4cu, 4cv, 4cx, 4cy, 4cz, 4cæ, 4cø, 4da, 4db, 4dc, 4e, 4f, 4g, 4h, 4l, 4t, samt alle parceller, der udstykkes fra disse ejendomme.
- 2.2. Området har byzonestatus.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal bestå af henholdsvis parcelhuse og tæt/lav bebyggelse (rækkehuse). Hertil kommer et eventuelt fælleshus.

I forbindelse med den enkelte bolig kan der udføres liberalt erhverv, forudsat at det er den, der beboder ejendommen, der driver erhvervet og forudsat at områdets karakter af boligområde ikke ændres.

- 3.2 Der kan opføres de tekniske anlæg m.m., som er nødvendige for at sikre områdets forsyning. Teknikskabe m.v. skal, hvor det er muligt, integreres i bebyggelsen.
- 3.3 Der skal reserveres areal til den fornødne affaldshåndtering, med en placering som vist på bilag 1. Se også § 6.8.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i den på bilag 2 viste udstykningsplan.
- 4.2 Ejendomme må udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m².

§ 5 VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Veje

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet sker ad eksisterende vej fra Baltorpvej, som vist på bilag 1.
- 5.2 Den interne vej udlægges i en bredde af 10 m med en kørebane i 5 m's bredde. På begge sider af vejen skal etableres regnbede i de 2,5 m brede zoner mellem vejbane og skel.

Note: Hensigten med regnbedene er at forsinke eller fordampe regnvand inden afledning til kloak for at undgå overbelastning ved voldsom regn.

- 5.3 Eventuelle gæsteparkeringspladser som omtalt i § 5.8 skal anlægges med græsarmeringsflader og anlægges med en placering som vist på bilag 1. Bilvask må ikke finde sted på de permeable (græsarmerede) arealer.

Note: Hensigten med etablering af græsarmeringsflader er, at fladerne skal fremstå med et grønt udseende. Forbuddet mod bilvask har til hensigt at sikre, at olie m.v. ikke skal trænge ned i jorden.

Stier

- 5.4 Den primære stiadgang etableres langs adgangsvejen fra Baltorpvej, som vist på bilag 1.
- Der kan derudover etableres en sekundær stiforbindelse mellem områdets nord-vestlige hjørne og naboområderne.
- 5.5 Stiarealer skal anlægges i belægningssten.

Parkering

- 5.6 Der skal i tilknytning til parcelhus-byggeri udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser på den enkelte grund. Heraf skal 1 være anlagt inden bebyggelsen tages i brug, jf. § 11.
- 5.7 Der skal i tilknytning til tæt-lavt byggeri anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig. Der skal desuden etableres 1,5 cykel p-plads pr. bolig.
- 5.8 Gæsteparkeringspladser kan etableres i hjørnerne omkring det centrale fælles friareal, som vist på bilag 1.

De parkeringsarealer uden for de private grundarealer, som er vist på bilag 1, skal udføres i græsarmeringsflader, jf. § 5.3.

Note: Hensigten med etablering af græsarmeringsflader er, at de skal fremstå med et grønt udseende.

- 5.9 Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. samt langtidsparkering af vare- og lastbiler og trailere med en totalvægt over 3.500 kg må ikke finde sted.

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

- 5.10 Parkering af ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted.

§ 6 LEDNINGSANLÆG, ENERGI, FORSYNING OG JORDKVALITET

Regnvand

- 6.1 På den interne vej skal der etableres regnbede til opsamling af regnvand. Se også § 5.2.

- 6.2 Tagvand fra grundene på Atlasvænge 2 – 34 (grundene som vender mod regnvandsbassinet) skal afledes til regnvandsbassinet på matr.nr. 4i. De resterende grunde skal aflede tagvand direkte til regnvandsledningen i vejen.

Note: Regnbedenes funktion er forsinkelse af regnvandet, inden det sendes ud i kloakken. Formålet er at undgå overbelastning af kloakledningerne ved kraftig regn.

Energi

- 6.3 Bebyggelse skal opføres efter bedste (laveste) energiramme for lavenergi-bebyggelse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.
- 6.4 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller.
- 6.5 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsnet.

Note: Lokalplanområdet er beliggende i et fjernvarmeområde.

Telekommunikation

- 6.6 Der må ikke opsættes individuelle udendørs antenner til TV- og radiosignal-modtagelse eller til radioamatørvirksomhed.
- 6.7 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres master til teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni. Tilladelse til sådanne master vil ikke kunne opnås inden for en afstand af 200 m fra Pederstrup landsby, målt fra grænsen mellem landsbyen og erhvervs området, som vist på bilag 1.

For at begrænse antallet af master kan Kommunalbestyrelsen kræve fælles løsninger for flere operatører.

Renovation

- 6.8 Inden for det område, som på bilag 1 er markeret med en stjernesignatur, skal der afsættes areal til håndtering af affald i henhold til den til enhver tid gældende kommunale affaldsplan.

6.9 Jordkvalitet/forurening

Efter Jordforureningslovens § 72b skal det øverste 50 centimeters jordlag af de ubebyggede og ubefæstede arealer være uforurenet.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING PÅ OMRÅDER

Områder til parcelhuse, PC 1- PC 8 (se bilag 1)

- 7.1 Uanset grundens størrelse må der på hver ejendom opføres en bebyggelse med et etageareal på maksimalt 200 m².

Note: Etagearealet skal udregnes efter beregningsreglerne i BR18, kapitel 23, som er gældende ved denne lokalplans vedtagelse. Det betyder i praksis, at man kan opføre op til 50 m² sekundær bebyggelse, uden at det skal medregnes i etagearealet, jf. BR18, § 455, stk. 4, nr. 2.

- 7.2 Boliger i område PC 1 – PC 4 skal opføres med facade eller gavl i de på bilag 1 viste bindende facadelinjer i en afstand af 1,5 m fra skel mod vej.

Højst 50 procent af boligens facade eller gavl mod vejen må afvige, dvs. være trukket længere tilbage end facade-/gavllinjen. Garager eller carporte, som er integreret i boligen, kan også placeres i facadelinjen.

Der må ikke placeres bebyggelse, eller dele af bebyggelse, nærmere skel end 1,5 m.

Note: *facadelinjerne er fastsat for parcelhusgrunde, der ligger syd eller vest for vejen. De har til formål dels at give vejen en bymæssige profil, dels at sikre vinduer ud mod vejen, og dermed 'øjne i byrummet' af hensyn til trygheden i området.*

For grunde, der ligger nord eller øst for vejen, er der ikke fastsat facadelinjer. Det skyldes hensynet til solorientering på grunden, dvs. muligheden for at få en have, der vender mod syd eller vest.

- 7.3 Bebyggelse i område PC 1 – PC 6 må højst opføres i 1 etage.

Bebyggelse i område PC 7 må højst opføres i 1,5 etage (stueetage med udnyttet tagetage).

Bebyggelse i område PC 8 kan opføres op til 2 etager.

Områder til tæt-lav bebyggelse, TL 1 – TL 4 (se bilag 1)

- 7.4 Bebyggelsen må opføres i 1-2 etager, og den skal opføres efter en samlet plan for hver af rækkehusbebyggelserne.

Note: *formålet med kravet om en samlet plan er at sikre, at de enkelte bebyggelser (TL1, 2, 3 og 4) hver især fremstår ensartet.*

- 7.5 Der må på hver ejendom opføres en bebyggelse med et etageareal på maksimalt 130 m².

Udhuse, herunder drivhuse, skure og lignende, samt overdækninger (fx terrasseoverdækninger) må dog tilsammen max udgøre 20 m².

Bebyggelse til fælles formål

- 7.6 Et eventuelt fælleshus kan opføres i én etage og med et maksimalt etageareal på 300 m², og kan placeres inden for det på bilag 1 med F markerede område.

Bygningshøjder

- 7.7 Huse i 1 etage må maksimalt have en totalhøjde på 5 m.

Huse i 1,5 og 2 etager må maksimalt have en totalhøjde på 8,5 m.

Parkeringsarealer, garager, carporte

- 7.8 Inden for de enkelte områder til bebyggelse skal garager eller carporte placeres i en afstand af mindst 1,5 m fra skel mod vej.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

- 8.1 Boligens facader skal udføres i tegl (blank mur eller filtset/pudset), træ og glas. Det er tilladt at opsætte solceller på facaden. Sekundære bygninger kan udføres med andre materialer.

Facadematerialer må ikke virke reflekterende og give blændingsgener i omgivelserne, og solceller skal være antirefleksbehandlede.

Tage i områderne PC 1 - PC 6 (se bilag 1)

- 8.2 Tage skal udføres enten som sadeltag (uden valm) eller med ensidig hældning med en maksimal hældning på 30 grader. Tage kan endvidere udføres som flade tage (dvs. med skjult taghældning).
Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

Tage i område PC 7 (se bilag 1)

- 8.3 Tage skal udføres enten som sadeltag (uden valm) eller med ensidig hældning med en maksimal hældning på 45 grader. Tage kan endvidere udføres som flade tage (dvs. med skjult taghældning).

Tage i område PC 8 (se bilag 1)

- 8.4 Tage skal udføres som sadeltag (uden valm) med en maksimal hældning på 30 grader, med ensidig taghældning eller med fladt tag, dvs. med skjult taghældning.
Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

Tage i områderne TL 1 – TL 4 (se bilag 1)

- 8.5 Tage i områderne TL 1 – TL 4 skal ved bebyggelse i 1 etage udføres som sadeltag med taghældning på mellem 25 og 30 grader, med ensidig taghældning eller med fladt tag (dvs. med skjult taghældning). Ved

bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage må sadeltaget højst gives en hældning på 45 grader.

Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

Tag på sekundære bygninger

- 8.6 Tage på carporte eller garager kan udføres med en hældning på maks. 15 grader og med mat, sort tagbeklædning.

Sekundære bygninger integreret med boligen må udføres med samme hældning som boligen.

Tag på fælleshus

- 8.7 Taget på eventuelt fælleshus skal udføres med sadeltag (uden valm) med en hældning mellem 25 og 30 grader, med ensidig taghældning eller som fladt tag med skjult taghældning.

Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

- 8.8 **Generelt vedr. tage**

Tagflader skal udføres i sort tagmateriale.

Tagbeklædninger må ikke virke reflekterende og give blændingsgener i omgivelserne, og solceller skal være antirefleksbehandlede.

Af hensyn til det visuelle indtryk skal eventuelle solceller indbygges i taget på en sådan måde, at deres overkant flugter med tagfladen.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 De på bilag 1 viste afskærmende beplantningsbælter skal mod øst, syd og vest etableres som beplantede voldanlæg.

I planområdets skel skal beplantningen suppleres med en fast 3 meter høj støjskærm. Den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområdet er Lden 58 dB.

Note: se lokalplanens redegørelse for mere detaljeret information vedr. støjforhold.

- 9.2 Det på bilag 1 med særlig signatur viste areal udlægges til fælles friareal med mulighed for indpasning af lege- og opholdsarealer samt en sø/et regnvandsbassin.

Inden for området kan der opføres et fælleshus for området beboere inden for det på bilag 1 med F markerede område.

- 9.3 Hegning mod de afskærmede beplantningsbælter skal ske som levende hegn eller fast hegn i en maksimal højde på 1,8 meter. Levende hegn kan suppleres med trådhegn i en højde af max 1,5 meter, placeret på indersiden af de levende hegn, så trådhegnet ikke er synligt udefra.

Hegning mod det fælles friareal og den interne vej samt imellem de enkelte parceller skal ske i form af levende hegn i en maksimal højde på 1,5 meter. Levende hegn kan suppleres med trådhegn i en højde af max 1 meter, placeret på indersiden af de levende hegn, så trådhegnet ikke er synligt udefra.

Hvor der inden for lokalplanområdet er fastlagt en facadebyggelinje, jf. § 6.2, i en afstand af 1,5 meter fra vejen, kan det levende hegn etableres i den del af byggelinjen, hvor der ikke er opført facade eller gavl.

Der må ikke opføres fast hegn i skel eller bag ved et levende hegn mod nabo. Dog må man gerne opsætte et læhegn som fast hegn ved sin terrasse, så længe hegnet opsættes inde på egen grund og ikke i skel.

Note: Den maksimale højde på hegn fastsættes af kriminalpræventive hensyn og har til formål at sikre gode oversigtsforhold og dermed tryghed i boligområdet. Der er ikke et krav, at der skal hegnes mod den interne vej.

- 9.4 Der må kun terrænreguleres med +/- 0,5 meter, og kun i en afstand af min. 1 meter fra skel. Koter i vejskel respekteres.

Note: formålet med bestemmelsen er at undgå, at vand som følge af uhenigtsmæssig terrænregulering løber fra en grund til nabogrunden, samt at undgå støttemure og skrån timer ud mod vejen.

- 9.5 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende. Oplagring må ikke finde sted.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en fælles grundejerforening. Grundejerforeningen har til formål at stå for pleje og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg såsom fælles friarealer, eventuelt fælleshus, veje, parkeringsarealer langs veje, stier, regnbede, støjvolde/beplantningsbælter/støjskærme og vejbelysning.

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Grundejerforening for hele lokalplanområdet skal være etableret, og vedtægterne godkendt af Ballerup Kommune, inden bebyggelsen tages i brug.
- 11.2 Før arealer inden for lokalplanområdet kan sælges og anvendes til boligformål, skal det sikres, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er foruren et, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. Jordforureningslovens § 72b.

- 11.3 Før arealer inden for lokalplanområdet kan sælges og anvendes til boligformål, skal internt vejanlæg og parkeringspladser, jfr. § 5, skal være anlagt.
- 11.4 Før arealer inden for lokalplanområdet kan sælges og anvendes til boligformål, skal afskærmende beplantningsbælter og støjafskærmning, jfr. § 9 være etableret.
- 11.5 Før arealer inden for lokalplanområdet kan sælges og anvendes til boligformål, skal regnbede og regnvandsbassin, jfr. § 6 og § 9, være etableret.
- 11.6 Før arealer inden for lokalplanområdet kan sælges og anvendes til boligformål, skal der foreligge fornøden støjkortlægning og dokumentation for, at de vejledende grænseværdier for støj vil kunne overholdes, jf. § 9.1. Se også lokalplanens redegørelse for nærmere information om støjforhold.

Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunes Teknik- og Miljøudvalg den 7. maj 2019.

Hella Hardø Tiedemann
formand, Teknik- og Miljøudvalget

/

Steen Pedersen
centerchef

Bilag til lokalplanforslaget















Bilag 1: lokalplanområde, trafikale forhold, facadelinjer m.v.

Bilag 2: illustrationsplan

Kortbilag 1

lokalplan 134-1

SIGNATUR:

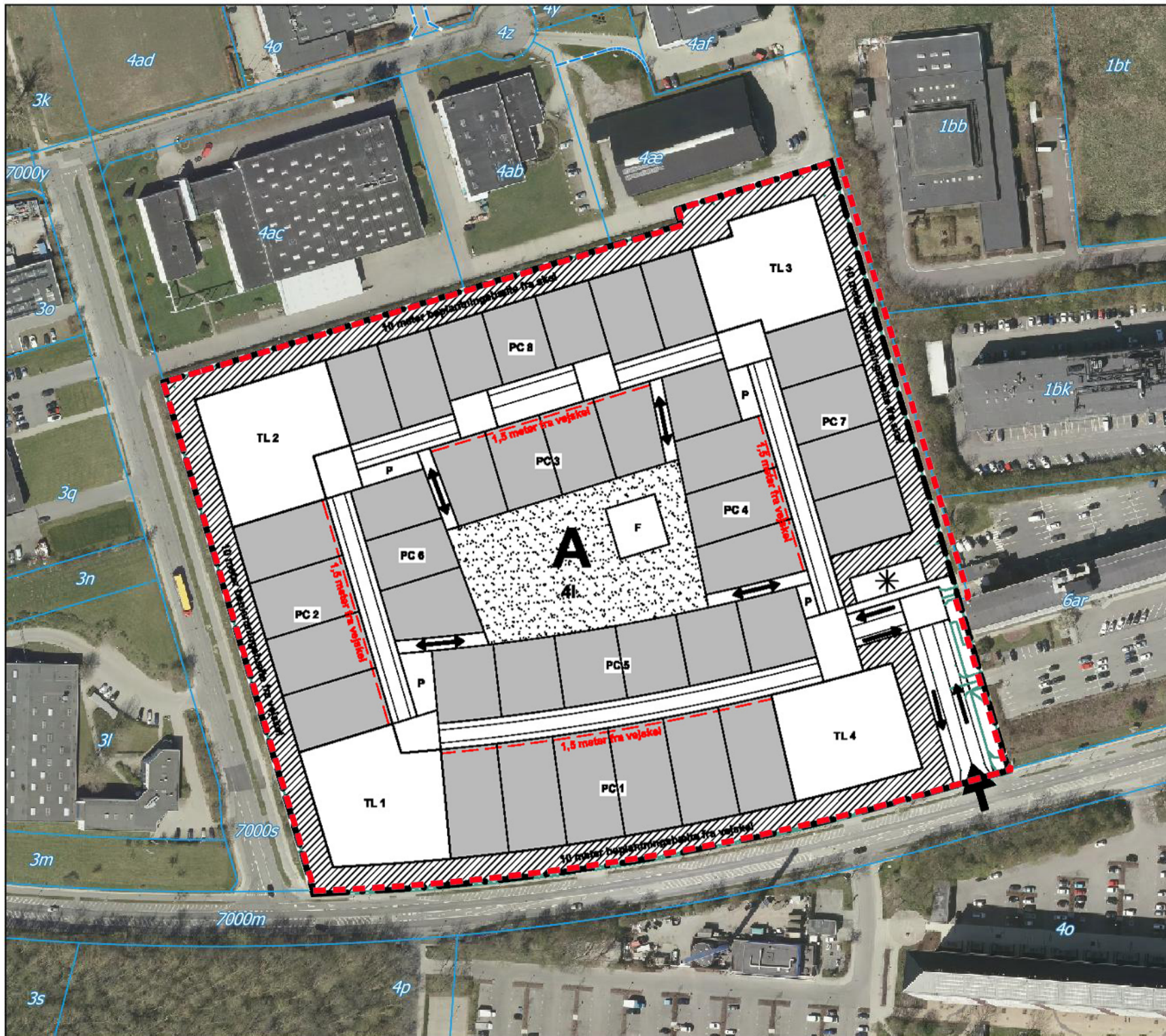
-  Grænse for lokalplan
-  Grænse for planområde A, B, C, D
-  Byggelinje
-  Beskyttelseslinje 200 m
-  Væjdgang
-  Stiforbindelse
- Planområde A:**
-  PC 1-8 Delområde parcelhuse
-  Facadebyggelinje
-  TL 1-4 Delområde tæst/av bebyggelse
-  F Delområde fælleshus
-  P Areal til gæsteparkering
-  Afskærmende beplantningsbælte
-  Fælles friareal
-  Område til affaldssortering



Mål: 1:2.000 Papirformat: A4

Dato: 8 / 3 - 2019

Center for By, Erhverv og Miljø



BILAG 2

lokalplan 134-1

Illustrations- og udstykningsplan



Mål: 1:2.000 Papirformat: A4

Dato: 8/3 2019

Center for By, Erhverv og Miljø