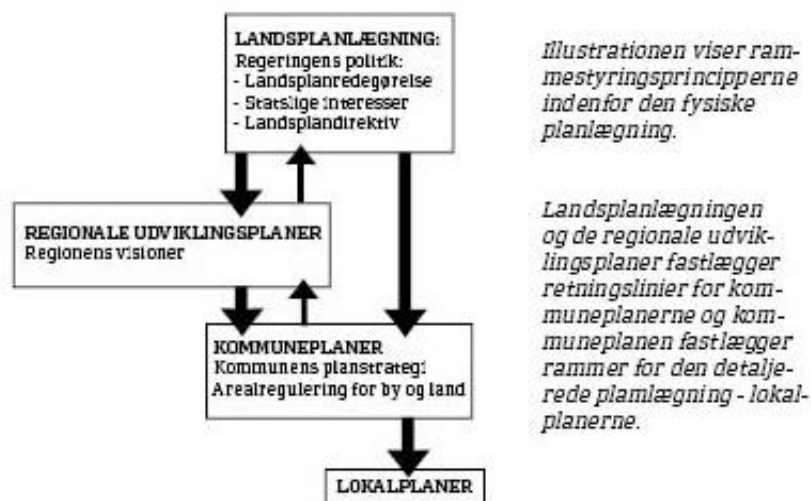


## FORSLAG TIL LOKALPLAN 134 - 1 for boligområdet Atlasvænge

### 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 Grantoft, 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 Baltorpvej.

Langs Baltorpvej 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 Baltorpvej 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 Baltorpvej 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.

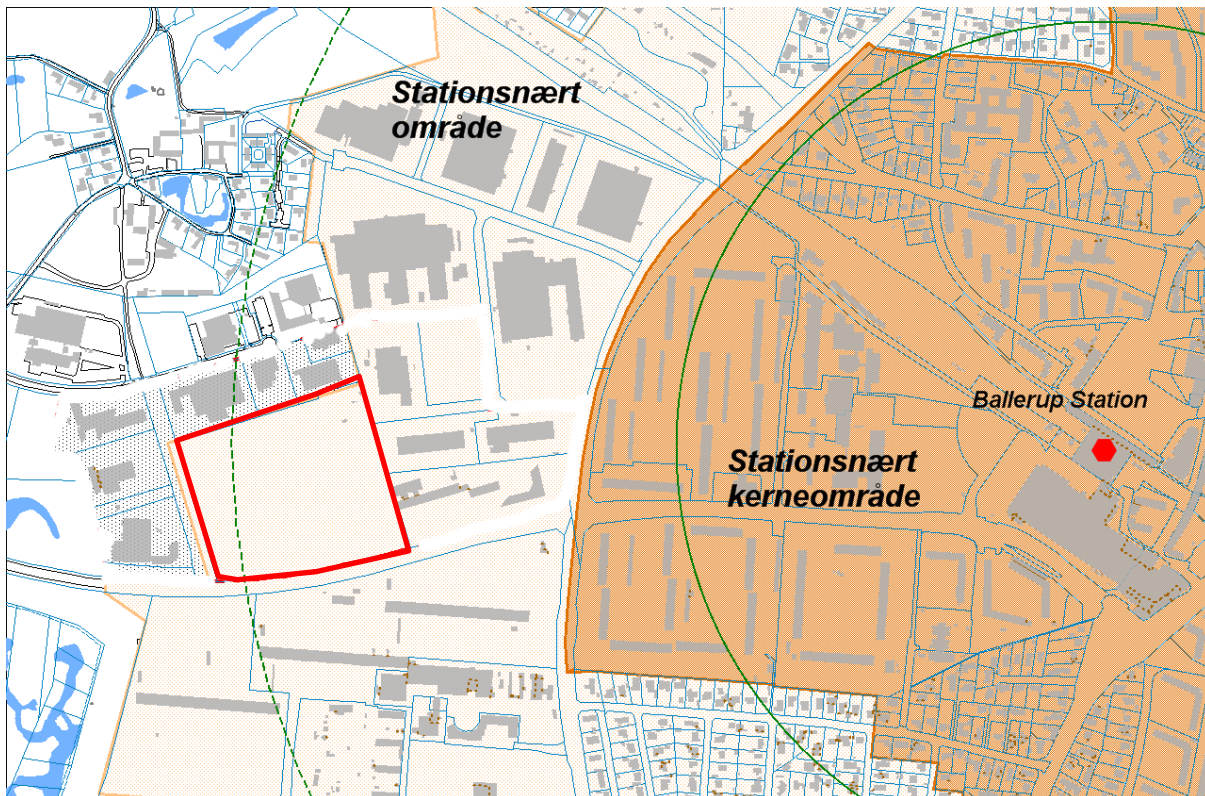
## **Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning**

### ***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.

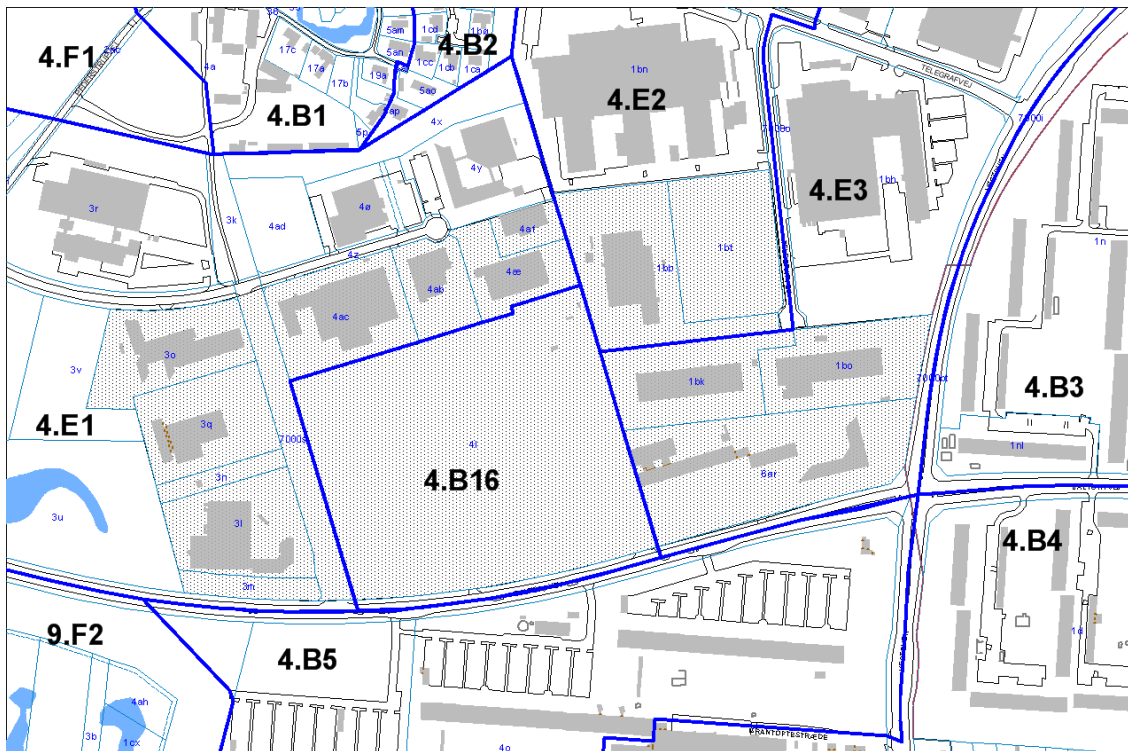


Stationsnære områder (cirkelslag markerer afstand på 600 m og 1.200 m fra S-station)

### **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.

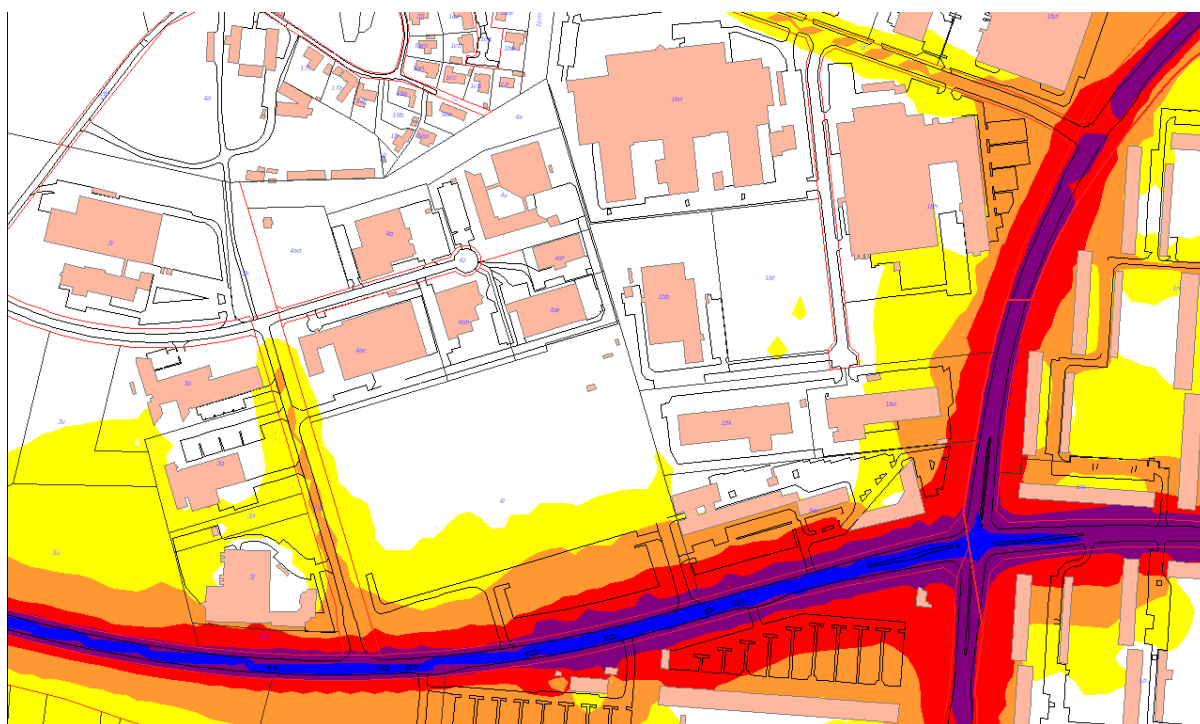
Boligområdet (Atlasvænge) er betjent fra Baltorpevej via en eksisterende overkørsel. På strækningen mellem Vestbuen og Baltorpebakken er Baltorpevej trafiksaneret ved hjælp af heller og afstribninger, som efterlader vejen med et kørespor i hver retning suppleret med korte svingbaner ved vejkryds og større 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 m<sup>2</sup> - mod tidligere henholdsvis 6 og 5 m<sup>2</sup> (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).