



**Ballerup
Kommune**

Lokalplan



LOKALPLAN 207

BOLIGER VED KILDEDAL STATION

Kildedal

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	14
Lokalplanens indhold	17
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	48
Sektorplanlægning	59
Bestemmelser	68
§1 FORMÅL	69
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	70
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	71
§4 VEJE, STRÆDE, STIER OG PARKERING	72
§5 Udstykning	78
§6 Tekniske anlæg	79
§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	81
§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING	83
§9 UBEBYGGEDE AREALER	91
§10 TERRÆNREGULERING	96
§11 MILJØ OG FORSYNING	97
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	98
§13 GRUNDEJERFORENING OG BYFORENING	100
§14 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	101
§15 RETSVIRKNINGER	102
PÅTEGNING	103
Kortbilag	104
Bilag 1 - Lokalplanafgrænsning	105
Bilag 2 - Delområder	106
Bilag 3 - Vej- og stistruktur	107
Bilag 4 - §3-område og terræn over kote 9,5	108
Bilag 5 - Principsnit - Veje, stier og kantzoner	109
Miljøscreening/Miljørapport	110

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

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.

Planhierakiet



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne inden for den fysiske planlægning

Landsplanlægningen fastlægger retningslinjer for kommuneplanerne og kommuneplanerne 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.

BAGGRUND OG FORMÅL

BAGGRUND

Et stort byområde omkring Kildedal Station vil i de kommende år blive udbygget.

Denne lokalplan bliver den første af en række byggeretsgivende lokalplaner for Kildedal By, som muliggør, at der kan opføres ny bebyggelse til blandede byfunktioner såsom boliger, serviceerhverv, mobilitetshus og en børneinstitution eller lignende offentlige formål i den sydvestlige del af byområdet.

Gældende planlægning

Baggrunden for denne lokalplan er en planlægning, som har strakt sig over mange år. I Fingerplanen for Hovedstadsområdet har der i årtier været udlagt arealer til en ny by ved Kildedal Station. Ballerup Kommune har i Kommuneplan 2020 udlagt en stor del af området til erhverv og et område ved stationen til offentlige formål. For disse områder foreligger der gældende lokalplaner; Lokalplan 107 for områder omkring Kildedal Station fra 2000 og Lokalplan 41 for Måløv Vest fra 1987. Ballerup Kommune har af flere omgange tidligere forsøgt at videreføre udviklingen i området omkring Kildedal Station efter etableringen af de første bymæssige funktioner i området, herunder navnlig S-togsstationen, som åbnede i 2000.

Der er udarbejdet et forslag til Tillæg 16 til Kommuneplan 2020 og et forslag til lokalplan nr. 201, som er en overordnet rammelokalplan for hele Kildedal. Formålet med rammelokalplanen er at fastlægge en anvendelse til blandede byfunktioner, at udlægge området til byzone, at fastsætte vejadgange og parkeringsnormer for området, muliggøre et bydelscenter, terrænregulering og udstykning, samt at give mulighed for at stille krav om almene boliger i byggeretsgivende lokalplaner.

Kommuneplantillægget danner med ændringen fra erhvervsområde til område til blandede byfunktioner grundlaget for denne lokalplan, derudover sker der ændringer i planlægningen for almene boliger, Grønt Danmarkskort, detailhandelsstruktur, parkeringszoner og en række ændringer i afgrænsninger af rammeområder. Kommunalbestyrelsen behandler forslag til kommuneplantillægget og rammelokalplanen samtidig med dette forslag til lokalplan.



Illustrationen viser et eksempel på bebyggelse i Kildedal By. Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet er viderebearbejdet, se de følgende afsnit.

Arealudviklingselskab skal realisere Kildedal

Ballerup Kommune og PensionDanmark har i efteråret 2021 etableret et fælles arealudviklingselskab, Kildedal P/S, som skal realisere størstedelen af den nye by. Udover at gennemføre planlægningen, vil arealudviklingselskabet stå for etablering af veje, stier og grønne områder samt byggemodning for de områder, som ejes af selskabet. Dette så de enkelte delområder kan frasælges og udbygges af forskellige investorer til forskellige anvendelser, så som erhverv, boliger, detailhandel m.v.

Arealudviklingselskabet har i nært samarbejde med ejerne (Ballerup Kommune og PensionDanmark) udarbejdet en række værktøjer, som vil indgå i styringen af byudviklingen i Kildedal; Vision, Værdiprogram, Helhedsplan samt Kvalitetsprogrammet som består af en række underprogrammer bl.a. biodiversitetsstrategi og bylivsplan.

Vision

I visionen, "Kildedal – En by for livet", beskrives de ønskede værdier for den nye by. Visionen sætter sammen med en række underpunkter den overordnede retning for udvikling af planen.

Værdiprogram

I værdiprogrammet er der opstillet rammerne for, hvordan visionen og værdierne for Kildedal forankres i den videre udvikling.

Værdiprogrammet er det fælles udgangspunkt for byudviklingen, som er aftalt mellem ejerne i arealudviklingsselskabet, og skal være retningsgivende for salgsaftaler om byggeret mellem udviklingsselskabet og kommende købere, fremtidige virksomheder og bydels- og grundejerforeninger i området m.v. Værdiprogrammet beskriver, hvordan der arbejdes med by- og handelsliv, fællesskaber, samarbejder om udvikling af virksomhederne i Kildedal og hvordan der skabes en grøn, sund, "smart" og bæredygtig by. Værdiprogrammet rummer ikke fysiske planer, men sætter retning for udviklingsprocesserne. Værdiprogrammet er vedtaget af Ballerup kommune den 27. september 2021.

Helhedsplan

I september 2021 vedtog Ballerup Kommune en helhedsplan med overskriften "Kildedal – en by for livet", som omfatter udvikling af den nye by med ca. 5.000 arbejdspladser og ca. 2.000 boliger. I helhedsplanen er visionen og værdiprogrammets principper omsat til en konkret plan med angivelse af, hvor der kan opføres boliger, erhverv, butikker, offentlig service, og hvor der kan etableres veje, stier, bro- og tunnelforbindelser, parkering, grønne områder m.v.

Helhedsplanen angiver også principper for bygningshøjder, håndtering af regn- og spildevand, beskyttelse af natur og bæredygtighedstiltag. Desuden rummer helhedsplanen eksempler på, hvordan bebyggelser i en række definerede delområder kan se ud. Helhedsplanen er bearbejdet i forhold til det udkast, der blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i Ballerup Kommune den 27. september 2021, således, at afgrænsningen af bebyggelsesplanen er justeret langs den vestlige kant på grund af statens arealreservation til transportkorridor (Ring 5), som overlappede med kommuneplanrammerne for Kildedal.

Helhedsplanen er udelukkende et illustrativt arbejdsredskab for arealudviklingsselskabet og ikke et juridisk bindende dokument. Helhedsplanen har derfor ikke retsvirkning for grundejerne.

Ballerup Kommune besluttede den 19.12.2022 at indskyde de kommunalt ejede restarealer af matr. 3a og 3f, Sørup By, Sørup, som ligger vest for det nuværende projektområde, i Kildedal P/S med henblik på, at Arealudviklingsselskabet er forpligtet til at højne arealernes naturværdi og til at fremme biodiversiteten samt til at sikre brug til almen friluftsanvendelse.

Kvalitetsprogram for Kildedal

Kvalitetsprogrammet for Kildedal udgør de overordnede rammer for udviklingen af Kildedal. Via konkrete designprincipper og formålsbeskrivelser har Kvalitetsprogrammet til formål at sikre kvaliteten af bebyggelsen, byrummene, natur, bynatur, infrastrukturen samt fællesskaber og byliv i Kildedal. Kvalitetsprogrammet er et styringsredskab mellem arealudviklingsselskabet og de kommende investorer og bygherrer. Den enkelte bygherre forpligter sig i købsaftalen om byggeret til at leve op til kvalitetsprogrammet.

Kvalitetsprogrammet skal desuden give retningslinjer for den kommende planlægning og byggesagsbehandling i Kildedal.

Kvalitetsprogrammet er vedtaget af Ballerup Kommune den 30.01.2023 og dermed forankret politisk og som administrationsgrundlag for sagsbehandlingen i Ballerup Kommune.

Kvalitetsprogrammets krav er detaljeret i en række strategier og planer, som alle bygherrer skal efterleve inden for. Listen kan blive udbygget:

- Bæredygtighedskrav til bygherrer
- Biodiversitetsstrategi
- Naturkvalitetsprogram
- Mobilitetsplan (forventes vedtaget ultimo 2023)
- Kunststrategi og -program
- Bylivsplan
- Smart City-strategi
- Belysningsstrategi
- Inventarkatalog
- Dispositionsforslag for Kildedal Bypark, gader, støjskærme samt broer og underføring

Kildedal PS har desuden udarbejdet en Bygherrevejledning, som understøtter et godt samarbejde ved at tydeliggøre de enkelte aktørers roller, samt synliggør hvordan arbejdsgangen og rækkefølgen i et typisk projekt vil være, og giver gode råd til hvor bygherres fokus bør ligge i de enkelte faser. Bygherrevejledningen indeholder en oversigt over afleveringskrav, der viser hvad bygherrer skal aflevere til skitseprojektet i forhold til at leve op til Kvalitetsprogrammet.

Nedenfor beskrives hovedindholdet i kvalitetsprogrammet, som også vil gælde for bebyggelsen, der er omfattet af denne lokalplan.

Et af kravene i kvalitetsprogrammet er, at bygherrer skal leve op til følgende tre tiltag på bæredygtighedsområdet:

- Krav til minimum DGNB-guld (en ordning som bygger på en helhedsorienteret tilgang til social-, økonomisk-, og miljømæssig kvalitet i byggeri) på område- og bygningsniveau
- Supplerende bæredygtighedskrav
- Et bæredygtigt fyrtårnsprojekt i alle områder.

Sådanne krav kan man ikke stille en lokalplan. På den måde bliver kvalitetsprogrammets krav en skærpelse i forhold til lokalplanens krav.

Kvalitetsprogrammet fastlægger derudover mere konkrete principper for bebyggelsens udformning. Eksempelvis skal bebyggelsen nedskaleres mod den omkringliggende beskyttede natur både i højde og volumen. Dette for at imødekomme naturen og mindske skyggepåvirkningen på naturområderne, samt at skabe udsigt og herlighedsværdi til så mange som mulig.

Et andet eksempel er, at ved udformning af facader skal følgende tages i betragtning:

- Bebyggelserne skal fremstå varierede både i facadeudtryk, tagformer, højder mv
- Der anvendes ikke pudsede facader
- 10% af alle facader skal etableres som grønne facader
- Facader skal nedskaleres og detaljeres
- Facader skal fremstå med skift i rytme og retning



Illustration med eksempel på facadematerialer (Kilde: Kvalitetsprogram for Kildedal)

I udformningen af byens tage skal der fokuseres på:

- Taget som arkitektonisk afslutning på bebyggelse
- Grønne tage der øger biodiversiteten og forsinker regnvand
- Opsamling af regnvand til genanvendelse
- Flade tage der udnyttes til grønne tage, nyttehaver eller ophold
- Solceller der er integreret i skrå tagflader til produktion af fornybar energi
- Variation af tagformer inden for det enkelte område



Eksempel på skulpturelle tage



Eksempel på erhvervsbygning med sadeltage



Eksempel på skrå tage



Eksempel på fælles opholdsareal med højbede



Eksempel på tag-nyttehave



Eksempel på grønne tage til regnvandsamling



Eksempel på solceller og grønne tage



Eksempel på integrerede solceller



Eksempel på integrerede installationer

Illustration med eksempel på tagformer og tagmaterialer (Kilde: Kvalitetsprogram for Kildedal)

Kvalitetsprogrammet stiller også krav til udearealernes udformning, placering og indhold. Fælles for alle udearealer gælder, at udeområderne skal designes med et særligt fokus på menneskelig skala og sundhed.

Der skal skabes attraktive pladser med gode opholdsmuligheder, hvor fællesskaber er i fokus. En områdeplads (i denne lokalplan kaldet kvarterplads) skal understøtte det enkelte områdes karakter og funktion og placeres med fokus på et godt mikroklima. På pladserne skal der skabes rum for aktivitet, udeliv, motion og bevægelse.

Ved pladserne anvendes aktive og udadvendte stueetager, så bygningerne er med til at bidrage til at skabe liv og aktivitet i og omkring pladserne. Dette vil være med til at skabe trygge og levende pladser samt til at styrke fællesskabet i byområdet.

Kvalitetsprogrammet stiller også krav til udearealerne som for eksempel, at der etableres bynatur på pladser og mellem bygninger. Vandet bliver synligt. Beplantningen skal bestå af en høj andel af hjemmehørende arter, samt arter der egner sig til det bymæssige miljø.

Ud mod de arealer, som rummer beskyttet natur, er der udpeget en bufferzone med understøttende natur, som understreger, at her skal udvises særlig nænsomhed. Byggeriet skal her trækkes tilbage og nedskaleres mod den beskyttede natur, både i højde og volumen.

Dette for at minimere påvirkningen og undgå skadelige skyggepåvirkninger på den beskyttede natur. Her minimeres de befæstede arealer, og naturen trækkes helt op til og ind mellem bygningerne. Dette gælder også for de arealer i denne lokalplan, som vender ud mod den beskyttede natur syd og øst for lokalplanens område.

Kvalitetsprogrammet stiller krav til kantzoner. Kantzoner er arealer, som ligger mellem bygningernes facader og vej, sti eller stræde eller mod udearealer. Disse kantzoner skal etableres i forskellige bredde afhængig af deres beliggenhed og funktion. Kantzonerne etableres med belægningsforbandt-, størrelses- og/ eller materialeskifte eller som afmærkning i belægningen eller med beplantning – undtagen i forbindelse med indgangspartier, hvor materialet fra fortov kan fortsættes.

Kvalitetsprogrammet stiller krav til veje, stræder og stiers udformning og funktion. Lokalgaderne skal indrettes til lav hastighed og med vendeplads. Hastigheden ønskes fastsat til 40 km/t påbudt og anbefalet 30 km/t. Lokalgaderne indrettes med områder til gadeparkering for biler og cykler, åbne LAR-grøfter og vejtræer.

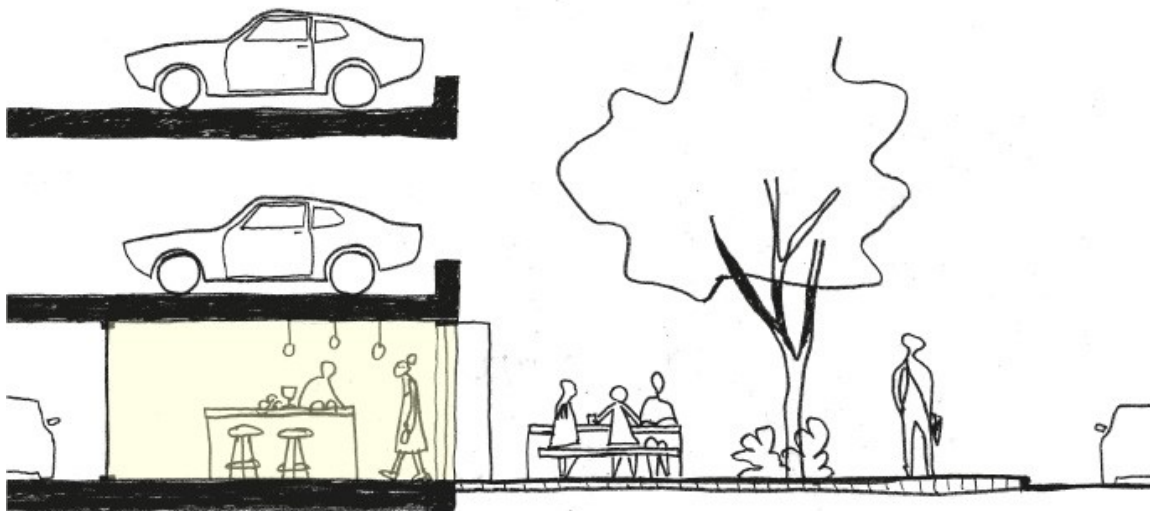
Affaldshåndtering skal indpasses i gadeprofilet. Cyklister færdes på samme færdselsareal som bilerne og i den ene eller i begge sider af gaden indrettes der et fortov.

Stræderne indrettes til leg og ophold for beboerne/ brugerne, hvor biltrafikken må vige. Stræderne er smallere end lokalgader og bør indrettes til en meget lav hastighed for eksempel 15 km/t.

Stisystemet vil bestå af primære stier, hvis hovedformål er, at sikre mobilitet og trafiksikkerhed. I lokalplanens område er supercykelstien langs banen en primær sti. De sekundære stier fungerer som koblingspunkter mellem boligområderne og de primære stier.

Kvalitetsprogrammet stiller også krav til parkering. En del af parkeringsstrategien er at placere parkering i mobilitetshuse. Mobilitetshusene i Kildedal skal indeholde:

- Ladestationer til cykler og biler
- God belysning, der skaber tryghed
- Udadvendte og åbne stueetager mod pladser



Eksempel på udformning af en åben stueetage i et mobilitetshus mod en plads (Kilde: Kvalitetsprogram for Kildedal)

Langs lokalgaderne er der mulighed for en begrænset andel af parkering på terræn.

Cykelparkering placeres bolignært langs gaderne, i byrum og gårdrum, i konstruktion samt i mobilitetshusenes stueetager og på måder, så det ikke går ud over bykvaliteten.

Biodiversitetsstrategi

Kildedal skal udvikles med stort fokus på at bevare og forbedre stedets biodiversitet og naturværdi, så naturen, dyre- og insektlivet fremmes. For lokalplanområdet betyder det, at der skal fokuseres på at skabe en biodivers bynatur.

Bylivsplan

Bylivsplanen indeholder anbefalinger til konkrete funktioner og deres placering og til konkrete initiativer, der kan være med til igangsætte byliv og fællesskaber tidligt.

For denne lokalplans område foreslås, at der etableres en områdeplads (i denne lokalplan kaldet kvarterplads) med bylivsfaciliteter samt en nærgenbrugsstation og byttestation.

Bylivsplanen beskriver også, hvordan bylivet i Kildedal vil blive organiseret og drevet. I Kildedal etableres en overordnet grundejerforening for hele byen, kaldet Byforeningen Kildedal.

Byforeningen skal ud over en række driftsforpligtelser også facilitere et velfungerende og sammenhængende byliv, samt følge op på en række grønne indsatser i byen. På Byforeningens område etableres to niveauer af foreninger: Byforeningen som overordnet forening for hele Kildedal samt underliggende foreninger for enkelte områder i Kildedal. Alle underliggende foreninger er forpligtet til at være medlem af Byforeningen.

Denne lokalplan

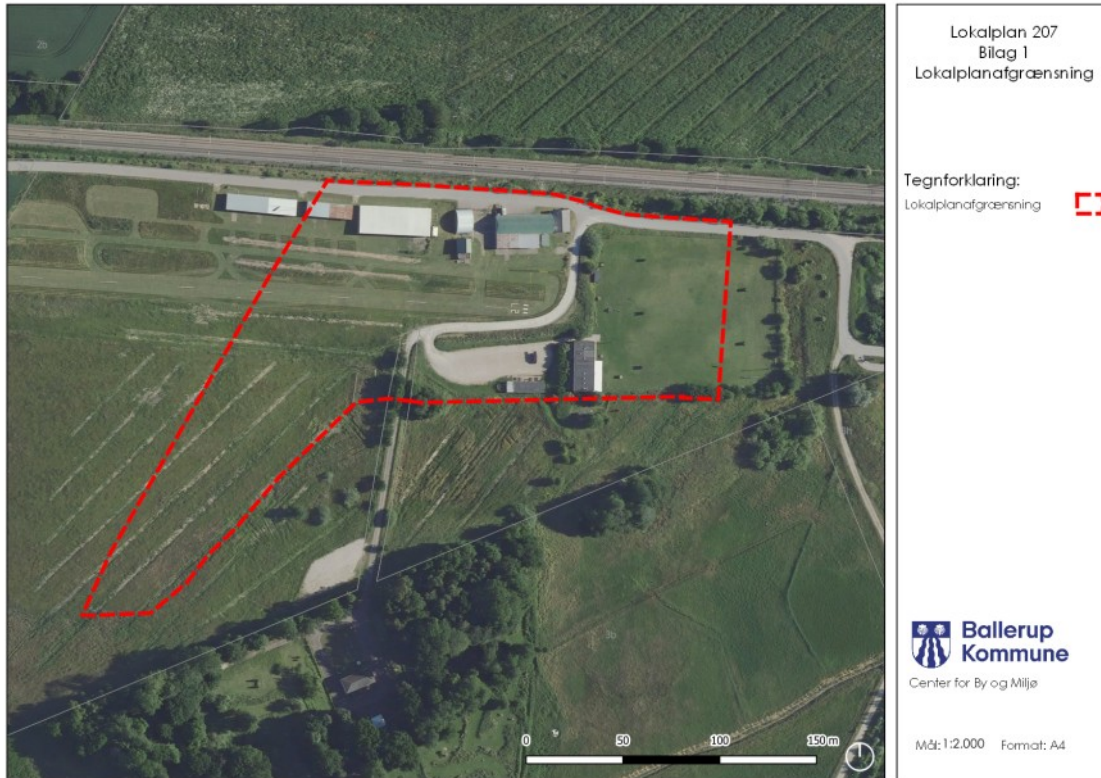
Denne lokalplan omfatter den sydvestlige del af helhedsplanen, som er beskrevet ovenfor. Lokalplanen lægger et nyt lag af bindinger for lokalplanens område oven på de ovenstående beskrevne programmer.

Kvalitetsprogrammet, som beskrevet ovenfor, er et program, der fastlægger krav til de bygherrer, der skal etablere bebyggelse i Kildedal. Kvalitetsprogrammet regulerer bebyggelsens udformning og variation, facade- og tagmaterialer, landskab og pladser, veje, stræder og stier. For disse emner er der med kvalitetsprogrammet sikret et højt kvalitetsniveau.

EKSISTERENDE FORHOLD

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelserne.

OVERSIGTSKORT



Lokalplanens område. Luftfotoet fra sommer 2022.

LOKALPLANOMRÅDET OG OMGIVELSERNE

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for S-banen til Frederikssund og vest for Kildedal Station. Området omfatter et areal på ca. 3,5 ha og er beliggende i landzone. Området vil blive overført til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanområdet er meget kuperet og terrænet falder fra nord ved banen og mod syd ned til Sørup Rende, der fortsætter mod Værebros Å. Banen ligger på en baneskråning, langs med den nordlige del af planområdet, over det omliggende terræn.

Selve lokalplanområdet består primært af ekstensivt dyrkede græs- og naturarealer.

Der er eksisterende bebyggelse i tilknytning til de hidtidige aktiviteter (flyveklub og hundetræning) i området. Aktiviteterne flytter og bebyggelsen påtænkes nedrevet.

Fra Kildedalsvej giver den nuværende vej adgang gennem lokalplanområdet og herfra videre mod syd og mod vest til to ejendommene, som ligger uden for lokalplanens område. Det indgår i denne lokalplan, at sikre vejadgang til begge disse ejendomme.

Vejen fungerer samtidig som cykelsti. I den overordnede planlægning for Ballerup Kommune er cykelstien udlagt til supercykelsti. Det indgår i denne lokalplan at sikre supercykelstien gennem lokalplanens område, og at sikre dens forbindelse videre mod øst og vest til det nuværende tracé.

Planlægning for naboarealer

Syd for lokalplanområdet ligger naturområder, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, og klassificeret som mose og biologisk overdrev. Naturområdet overlapper på et lille areal med lokalplanens område, se kortbilag 4. Sørup Rende er udpeget som kulturarvsareal af international betydning. Det skyldes at vådområder ofte rummer spektakulære og velbevarede arkæologiske fund. Kulturarvsarealet omfatter den sydlige del af lokalplanområdet.

Vest for lokalplanområdet er området reserveret til transportkorridor for en mulig fremtidig motorring 5. Kildedalsvej er allerede i dag adgangsvej til området. Fra Kildedalsvej er der videre forbindelse til Måløv Byvej mod nord og mod syd til Frederikssundsmotorvejen. Fra Kildedalsvej etableres en ny lokalgade, som skal passere en kommende bebyggelse og en grøn korridor, som vil blive etableret øst for lokalplanens område. (se figuren nedenfor)

Kildedal Bypark vil komme til at binde hele Kildedal By sammen og skabe adgang til de omkringliggende naturområder. I Kildedal Bypark skabes en park med fokus på både biodiversitet og naturoplevelser. I parken tilbydes forskellige oplevelser, opholds- og aktivitetsmuligheder for både beboere og besøgende.

I det nye byområde øst for Kildedal Bypark planlægges et blandet byområde med boliger og erhverv.



Illustrationen viser et eksempel på udformning af den del af Kildedal Bypark der ligger øst for lokalplanens område. På illustrationen ses også en mulig ny vejføring af Kildedalsvej og af supercykelstien. Planlægningen af vej- og stiføring er ikke endelig afsluttet. Kilde: Arealudviklingselskabet

LOKALPLANENS INDHOLD

FORMÅL OG ANVENDELSE

Lokalplanen fastlægger rammerne for en udvikling af et nyt blandet byområde med boliger, mobilitetshuse, serviceerhverv og en børneinstitution eller lignende offentlig funktion i den sydvestlige del af den nye by Kildedal.

Visionen er at skabe et byområde med fokus på miljø, social bæredygtighed og divers bynatur, hvor det helt unikke landskab, kuperede terræn og nærheden til særegne naturområder bliver en helt særlig kvalitet.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en ny bebyggelse til blandede byfunktioner. Ligeledes er det formålet at sikre udlæg af veje og stier, og at disse forbindes til det overordnede vej- og stinet. Det skal sikres, at grønne byrum og arealer etableres mellem bebyggelserne, og at disse forbindes til de omliggende grønne områder. Det er desuden formålet at udlægge hele lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen udlægger områdets samlede anvendelse til blandede byfunktioner i form af etageboliger og tæt-lave boliger, serviceerhverv, parkeringsanlæg og en børneinstitution eller lignende offentlig funktion.

Etablering af en børneinstitution eller lignende offentlig funktion forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan.

BEBYGGELSE

Det arkitektoniske mål med bebyggelsesplanen

Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i områdets karakteristiske terræn, hvor vej, stræde og bygninger placeres i overensstemmelse med og på langs af terrænets koter i videst muligt omfang. Det giver en landskabeligt udformet bebyggelsesplan. Bebyggelsen placeres samtidig på en måde, så der opstår flest mulige kig på tværs, gode solforhold, variation i bygningsvolumener og rum mellem husene.

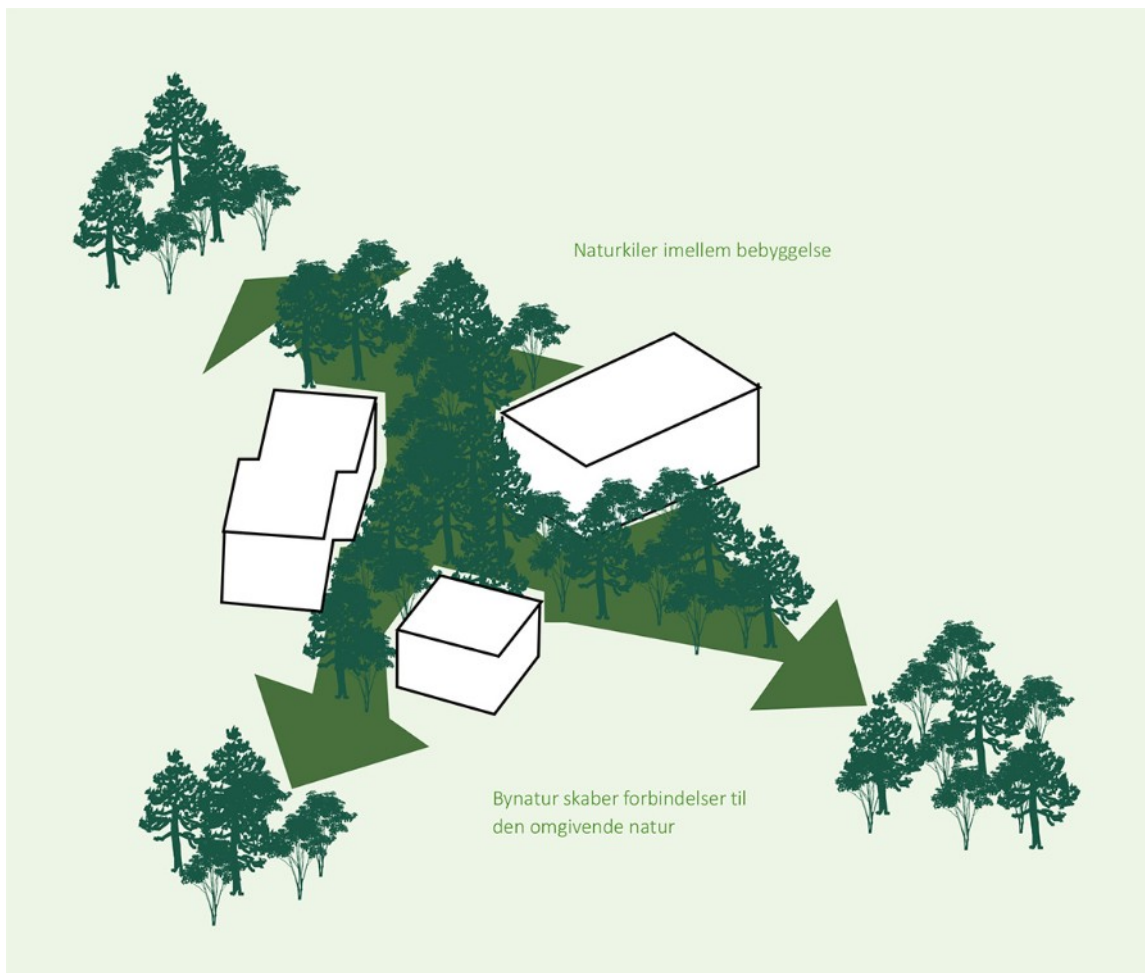
Princippet for placering af bebyggelsen er, at de højeste bygninger placeres tættest på lokalgaden, som er vejadgangen til området, og de lavere bygninger placeres på den lavere del af terrænet ud mod eng- og moseområdet mod syd og øst. Centralt i området etableres et mobilitetshus og syd og øst herfor etableres boliger. I den østligste del af området kan der etableres en børneinstitution eller lignende. Syd og øst for mobilitetshuset etableres en kvarterplads, som bliver områdets samlingssted.



Eksempel på bebyggelsesplan. Institutionen i den østlige del af lokalplanens område beskrives nærmere i kommende byggeretsgivende lokalplan. (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

Der etableres bynatur i form af grønne byrum og arealer mellem bygningerne, som skaber forbindelser gennem området og udsigt fra boliger til naturen uden for lokalplanområdet. Naturen mod syd og øst trækkes helt op til og ind mellem bygningerne.

Da det ikke er muligt at nedsive regnvandet i området, kan der i de grønne byrum og arealer og langs veje, stræde og stier etableres afledning af regnvand i form af åbne vandrender, synlige og underjordiske bassiner. Det skal også sikres, at der ved planlægningen af regnvandsafledningen i lokalplanens område etableres skybrudsveje, så det sikres at både hverdagsregn og regn ved skybrud bliver afledt gennem området.



Princip for bynatur der forbindes til de grønne områder uden for lokalplanens område (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

Ambitionerne er høje, når det gælder at skabe en by med fokus på miljø, social bæredygtighed og divers bynatur. Der er i Kvalitetsprogrammet stillet krav om en certificering af bebyggelsen men henblik på at begrænse den miljømæssige påvirkning af denne, supplerende krav om en minimal CO₂-udledning fra byggeriet samt krav om et innovativt Fyrtårnsprojekt.

Mobilitetshuset er udpeget som fyrtårnsprojekt indenfor bæredygtighed. Udover at fungere som parkeringshus vil huset også indeholde fællesfaciliteter for borgere, en nærgenbrugsstation og en byttecentral. Tagfladen kan benyttes til parkering og eventuelt til sociale aktiviteter for beboerne.

DELOMRÅDER

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder; I, II, III og IV.

Delområde I må alene anvendes til boliger såsom etageboliger, serviceerhverv, fællesfaciliteter for bebyggelsen, parkering, veje og stier, pladser og grønne arealer.

Delområde II må alene anvendes til boliger såsom etageboliger og tæt lav, serviceerhverv, fællesfaciliteter for bebyggelsen, parkering, veje og stier, pladser og grønne arealer.

Delområde III må alene anvendes til parkeringsanlæg, serviceerhverv, mindre værksteder, nærugenbrug og byttecentral, fællesfaciliteter for bebyggelsen og lignende, parkering, veje og stier, pladser og grønne arealer.

Serviceerhverv i delområde I, II og III må alene være erhverv, som er forenelig med boliganvendelsen i området, og som overholder miljøklasse 1-2 i "Håndbog om miljø og planlægning".

Delområde IV må alene anvendes til offentlige formål såsom børneinstitutioner, kulturel og fritidspræget anvendelse og lignende samt parkering, veje og stier. Det er en forudsætning for etablering af bebyggelse inden for delområdet, at der udarbejdes en særskilt lokalplan for dette delområde.



Illustrationen viser lokalplanens område og delområder

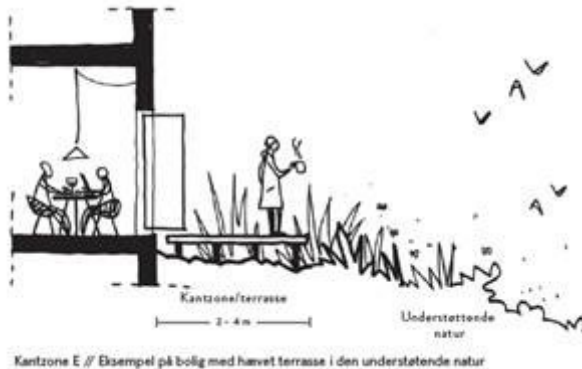
BYGGELINJER

I delområde I og II er der fastsat en byggelinje mod lokalgaden, som sikrer, at bebyggelsens facade skal etableres med en minimumafstand fra vej / fortovs kant på 0,5 meter. Der også fastsat en byggelinje fra bebyggelsens facade mod naturområdet mod øst og syd på henholdsvis 3 og 2 meter. Arealet indenfor

byggelinjerne må ikke bebygges. Byggelinjen forhindrer ikke, at der kan etableres terrasser og altaner og lignende tættere på lokalplangrænsen end de 3 meter.

I delområde III fastsættes der ikke en byggelinje mod vej. Det betyder, at facaden kan etableres i skel mod vej.

Det skal sikres, at der er tilstrækkelige oversigtsforhold i sving og ved ind/udkørsler til mobilitetshuset.



Illustrationen viser eksempel på bolig med hævet terrasse i den understøttende natur (Kilde: Kvalitetsprogram for Kildedal)

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Lokalplanen sikrer, at der inden for delområde I og II under ét må opføres et samlet, maksimalt etageareal på i alt 23.000 m², samt en fordeling mellem områderne.

I **delområde I** skal bebyggelsen opføres i varierende højder fra 2-5 etager, med mulighed 6 etager og i maksimum 27 meters højde, med de laveste bygninger orienteret mod syd mod naturområdet. Bebyggelsen skal udformes som spredt beliggende sammenbyggede punkthuse, placeret i et grønt område, der skaber forbindelse til naturområderne mod syd.

I **delområde II** skal bebyggelsen være en blanding af etageboliger og rækkehuse og opføres i varierende etager fra 3 etager og op til 5 etager og i maksimum 27 meters højde tættest mod lokalgaden og i op til 2 etager tættest på det åbne landskab mod syd og sydøst. Der kan opføres bygninger i 6 etager overfor mobilitetshuset. Der må etableres niveauspring i stueetagen i de enkelte boliger. Bebyggelsen skal placeres, så der kan etableres grønne byrum og arealer mellem bygningerne, som skaber forbindelse til naturområderne mod øst.

I **delområde III** må der etableres et maksimalt etageareal på 9.000 m². Parkeringsanlægget må etableres i maksimalt 6 etager (eller 12 forskudte niveauer) og i maksimum 27 meters højde. I stedet for parkeringsanlægget kan

der etableres det samme antal parkeringspladser i hel eller delvis underjordisk/nedgravet parkeringsanlæg.

Der må etableres maksimalt 500 m² serviceerhverv af det samlede etageareal. Serviceerhverv må etableres i delområde I, II og III.

I **delområde IV** må der planlægges for et maksimalt etageareal på 3.000 m² og bebyggelsen må etableres i maksimalt 3 etager og i maksimum 12 meters højde.

BOLIGSTØRRELSER OG BOLIGTYPER

Lokalplanen regulerer ikke minimums eller maksimums boligstørrelser og heller ikke boligtyper (for eksempel i form af familie-, ungdoms- og ældreboliger eller almene boliger), men fastlægger anvendelsen til tæt-lav og etageboliger.

BEBYGGELSENS UDFORMNING

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens udformning.

Bebyggelsens form

Bebyggelsen i delområde I skal have karakter af spredt beliggende punkthuse, placeret i et grønt område med forbindelse til naturområderne mod syd.

Bygningerne skal placeres forskudt i forhold til hinanden.

Bebyggelsen i delområde I skal opbrydes i minimum 10 bygninger. Hver to bygninger skal sammenbygges til én bygningsenhed, hvor de to volumener stadig visuelt fremstår som adskilte ved, at der minimum er en etages forskel i bygningshøjderne på de to bygningsenheder. Sammenbyggede enheder skal have mindst 8 hjørner, hvoraf mindst 2 skal være indadgående. Indadgående hjørner må ikke gives en vinkel på mindre end 90 grader.

Bebyggelsen i delområde II skal have karakter af spredt beliggende etageboliger og rækkehuse og placeres, så der kan etableres grønne byrum og arealer mellem bygningerne, som skaber forbindelse til naturområderne mod øst.

Rækkehusene skal opbrydes i mindre bygningsenheder af 2-4 sammenhængende bygninger.

Etageboligerne skal opbrydes i minimum 6 bygninger i form af længehuse eller punkthuse.

Der må ikke anvendes kobber og zink i byggeriet, da disse materialer kan afgive forurenende stoffer til regnvandet.

Facader i delområde I

I delområde I, hvor der etableres punkthuse i en moderne fortolkning, skal facaderne have varierede facadeforløb, og der skal være skift i facadens rytme. Alle bygninger skal have facader med vinduer til alle sider. Der må ikke forekomme lukkede gavle inden for delområdet.



Illustrationen viser et eksempel på udformning af facade i delområde I. Øverst ses facaden i opstalt, hvor man kan se forskellen i udtryk på stueetagen og de øvrige etager. Desuden kan ses at husene består af to sammenbyggede bygningsenheder med forskellig etagehøjde.

Bebyggelsens facader inden for delområde I skal have samme karakter og udtryk. Vinduer skal have fælles over- og underkant og placeres oven på hinanden på hele facaden. Bygningerne skal udføres med en base, som adskiller sig fra den øvrige facade. Basen består som minimum af stueetagen, men kan være op til 1. etage, hvis der bygges i 6 etager. Basen vil adskille sig fra den øvrige facade ved skift i materiale eller farvetone. Derudover kan der være variation i udformning af altaner, vinduer eller tilsvarende dominerende facadeelementer eller ved horisontal facadeforskydning mellem 2 tilgrænsende facader.

Facaderne inden for delområde I skal beklædes med træ, plademateriale, klinker, skærmtegl, teglskaller, træspån, stampet ler, biogene materialer og/eller genanvendte/upcyclede materialer eller en kombination heraf. Bebyggelsens

facader i stueetagen skal beplantes med vegetation. Det kan ske i form af bevoksning på facaderne og/eller på et espalier eller lignende.

Facader i delområde II

Facaderne på bebyggelsen i delområde II skal danne gavlmotiv, have varierede vinduesstørrelser for hver facade og mindst 2 hjørner på hver bygning skal markeres særligt ved indplacering af delvist indeliggende altaner og en større åbningsgrad end den øvrige facade.

Der skal skabes en arkitektonisk sammenhæng og slægtskab i udtrykket mellem rækkehusene og etageboligerne i delområde II. Dette kan ske gennem proportionering af facaden, detaljering af facadeelementer, farvetoner, udformning af tagprofil eller en kombination heraf.

Stueetagerens facade på etageboligerne udføres som en base, som adskiller sig fra den øvrige facade. Dette skal ske gennem detaljering af facadeelementer, farvetoner og udformning af tagprofiler.

Facader på rækkehuse og etageboliger i delområde II beklædes enten træ, plademateriale, klinker, skærmtegl, teglskaller, træspån, stampet ler, biogene materialer og/eller genanvendte/upcycledede materialer eller en kombination heraf.

Ved rækkehusenes indgangsside og på gavlene må der etableres småbygninger, som skure, overdækninger, pergolaer og lignende beklædt med træ eller andet materiale som er anvendt på bebyggelsens facader. Småbygningerne må sammenbygges med facaden. Småbygninger og pergolaer skal udformes efter en samlet plan for området. Der skal etableres terrasser på den modsatte side af indgangssiden til alle rækkehusboliger.

Facader i delområde III

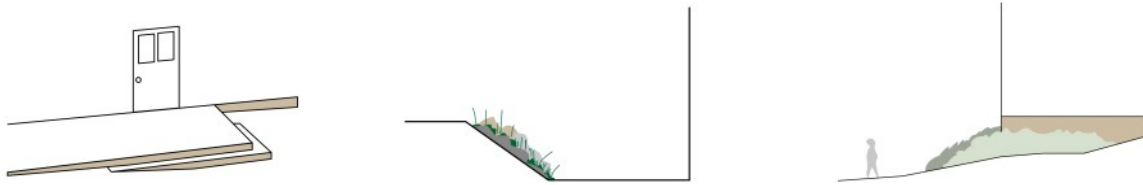
Stueetager på mobilitetshuset skal åbnes mod kvarterpladsen. Fællesfaciliteter for bebyggelsen som for eksempel nærgenbrug, byttecentral og værksteder kan placeres i stueetagen mod kvarterpladsen.

Facader i delområde III må beklædes træ- eller metallameller, plademateriale, klinker, skærmtegl, teglskaller, biogene materialer og/eller genanvendte/upcycledede materialer eller en kombination heraf. Bygningens bærende konstruktioner (søjler og dæk i træ, beton eller stål) kan fremstå synlige i facaden. Facader må derudover beplantes med vegetation i form af klatreplanter eller lignende, der etableres i bede foran facaden, eller med planter der etableres i et voksemedium på facaden

På mobilitetshuset må der etableres en markant skiltning, som kan sikre, at anlægget er genkendeligt i bybilledet. Det kan ske ved opsætning af lysskilte, facadeintegrerede markeringer af indkørsler med særlige farver eller materialer.

Indgange og sokler

Der vil være enkelte boliger, hvor indgangskoten ligger højere end fortovet. For at sikre niveaufri adgang til disse boliger føres en rampe fra kantzonen og frem til døren. På den anden side af døren/kantzonen etableres trin til terræn. Herved kan det undgås at skulle etablere værn.



Princip for trin ved rampe og indgang, terrænmure og skråninger og for beplantning ved høje sokler
(Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

For at sikre niveaufri adgang frem til boligernes hovedindgange vil det andre steder være nødvendigt at indføre terrænmure eller skråninger for at kunne optage et niveauspring. De steder, hvor det er muligt, etableres stengærder eller beplantede skråninger.

På grund af det skrånende terræn, vil der være en variation i sokkelhøjderne på de enkelte bygninger afhængig af, hvor de ligger i terrænet. Nogle få steder kan soklerne blive op til 2,5 meter høje. For at mindske den visuelle fremtoning af soklen og give et blødere udtryk og for samtidig at styrke det grønne udtryk af bygningen, skal sokler over 50 centimeters højde tilplantes med en blanding af stedsegrønne og løvfældende buske og krat og/eller klatreplanter. Der vil også kunne indbygges jord under en hævet altan/terrasse.

Altaner, terrasser og haver

Alle boliger skal have en altan eller have/terrasse. Altaner/terrasser skal være delvis indeliggende og må være hævet over terræn, bortset fra mellembygningerne mellem sammenbyggede punkthuse i delområde I. Der må etableres tagterrasser, hvor det er muligt, på etageboligerne.

For **delområde I** skal altaner som udgangspunkt placeres i hjørnerne, så de er med til at skabe et særkende for denne bebyggelse. For etageboligerne i delområde II må der etableres gennemgangsaltaner, som muliggør adgang til 2 boliger pr. altan. For rækkehusene etableres terrasserne hævet over terræn, så naturen kan trækkes helt ind op facaden under terrasserne.

Tage

Bebyggelsen skal etableres med forskellige tagformer.

I **delområde I** Bygninger skal etableres med flade tage med hældning på maksimalt 5 grader. Alle bygninger skal etableres med et klart defineret tagudhæng på mindst 75 centimeter målt ud for facaden, hvor undersidens materialer og udformning spiller sammen med den øvrige del af bygningens arkitektur.

Tage skal udføres som grønne tage der beklædes med vegetation. Dog må der under solceller bruges andre materialer i form af tagpap eller belægningssten. Solceller skal placeres på de højeste bygninger mod nord.

I **delområde II** etableres etageboliger med saddeltage med symmetrisk eller asymmetrisk hældning på mindst 20 grader. Tage må udføres i forskellige materialer også inden for den samme bygning og inden for det enkelte saddeltag. Rækkehuse etableres med saddeltage. Rækkehuse kan etableres som grønne tage der beklædes med vegetation eller integrerede solceller. Hver enkelt tagflade skal bestå af det samme materiale.

Tag må etableres på bebyggelsen i **delområde III** og kan udformes af lette strukturer såsom en pergola eller anden lignende overdækning. Den/de øverste etager af mobilitetshuset kan bruges til parkering, ophold, væksthus, solceller, vandopsamling/LAR forsinkelse eller vegetation eller en kombination heraf. Hvis ikke der etableres tag, skal der etableres en afslutning af facaden, som begrænser indkig fra omliggende boliger til aktiviteter på tagfladen.

Tekniske installationer på tage skal inddækkes med et materiale, som harmonerer med bygningernes arkitektoniske udtryk.

Altaner, terrasser og haver

Alle boliger skal have en altan eller have/terrasse. Altaner/terrasser skal være delvis indeliggende og må være hævet over terræn, bortset fra mellembygningerne mellem sammenbyggede punkthuse i delområde I. Der må etableres tagterrasser, hvor det er muligt, på etageboligerne.

For **delområde I** skal altaner som udgangspunkt placeres i hjørnerne, så de er med til at skabe et særkende for denne bebyggelse. For etageboligerne i delområde II må der etableres gennemgangsaltaner, som muliggør adgang til 2 boliger pr. altan. For rækkehusene etableres terrasserne hævet over terræn, så naturen kan trækkes helt ind op facaden under terrasserne.



Eksempel på udformning af punkthuse i delområde I (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)



Eksempel på udformning af etage- og rækkehusbebyggelse i delområde II, hvor man kan se tagenes orientering, tagryggenes placering og bygningernes volumen. (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

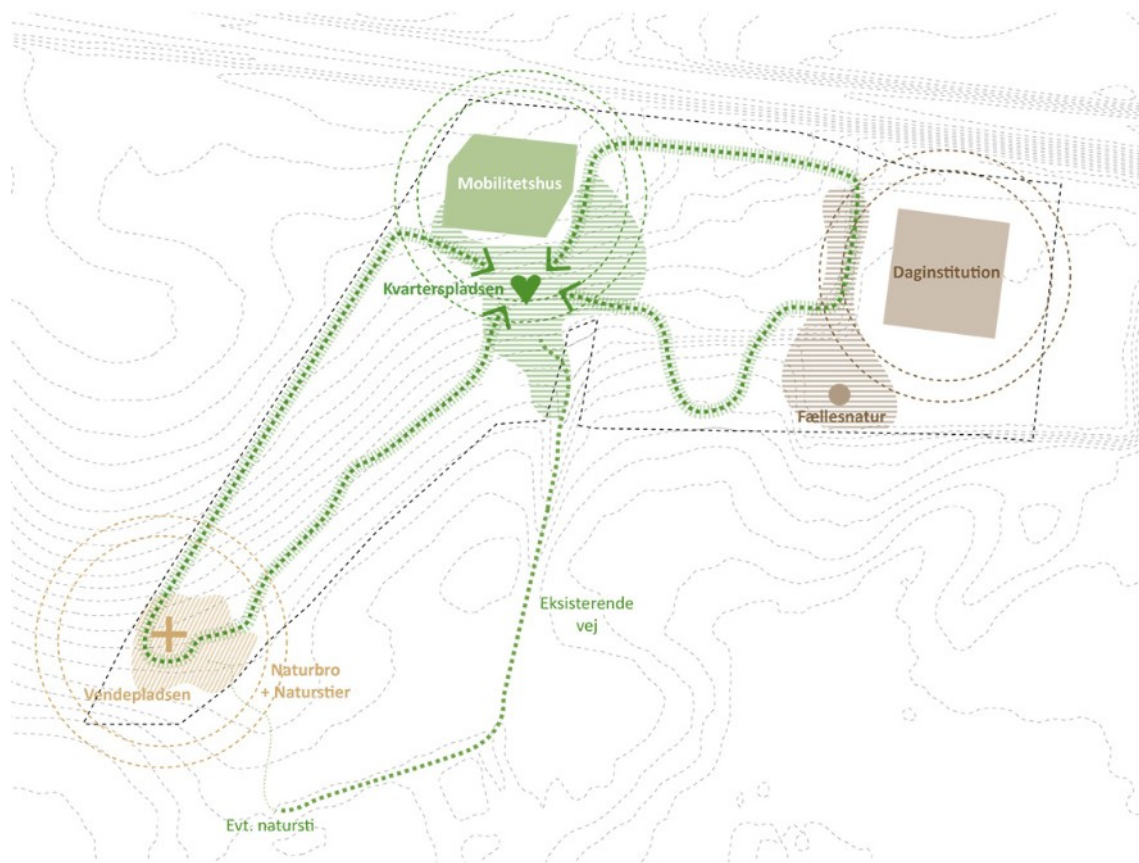


*Eksempel på udformning af bebyggelsen med varierede former og volumener set fra luften.
Mobilitetshuset ses i baggrunden øverst i midten (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)*

VEJE, STRÆDE, STIER OG PARKERING

Lokalplanens område skal udvikles med fokus på god tilgængelighed. Bebyggelse og veje er derfor udlagt med hensyntagen til at sikre god tilgængelighed på trods af udfordringer med de store terrænvariationer i området.

Princippet for områdets infrastruktur er, at der skal etableres en ny lokalgade, et stræde og nogle stier, der bindes sammen i to loops, som sikrer, at området bindes sammen internt. De to loops vil forbinde boligerne med mobilitetshuset, en kvarterplads centralt i lokalplanområdet og en mulig børneinstitution.



Principillustration af loops og samlingspunkter (Kilde: Nord Architects, Praxis, MOE og SLA)

VEJE OG VEJADGANG

Vejadgang til den nye bebyggelse skal etableres fra Kildedalsvej/Tværvej i øst. Indtil der i forbindelse med udbygning af området øst for lokalplanens område bliver anlagt en ny lokalgade, kan den eksisterende vejforbindelse om nødvendigt udvides og fungere som vejadgang. Hvis den eksisterende vej benyttes i en overgangsperiode, skal der anlægges en midlertidig dobbelttrettet sti.

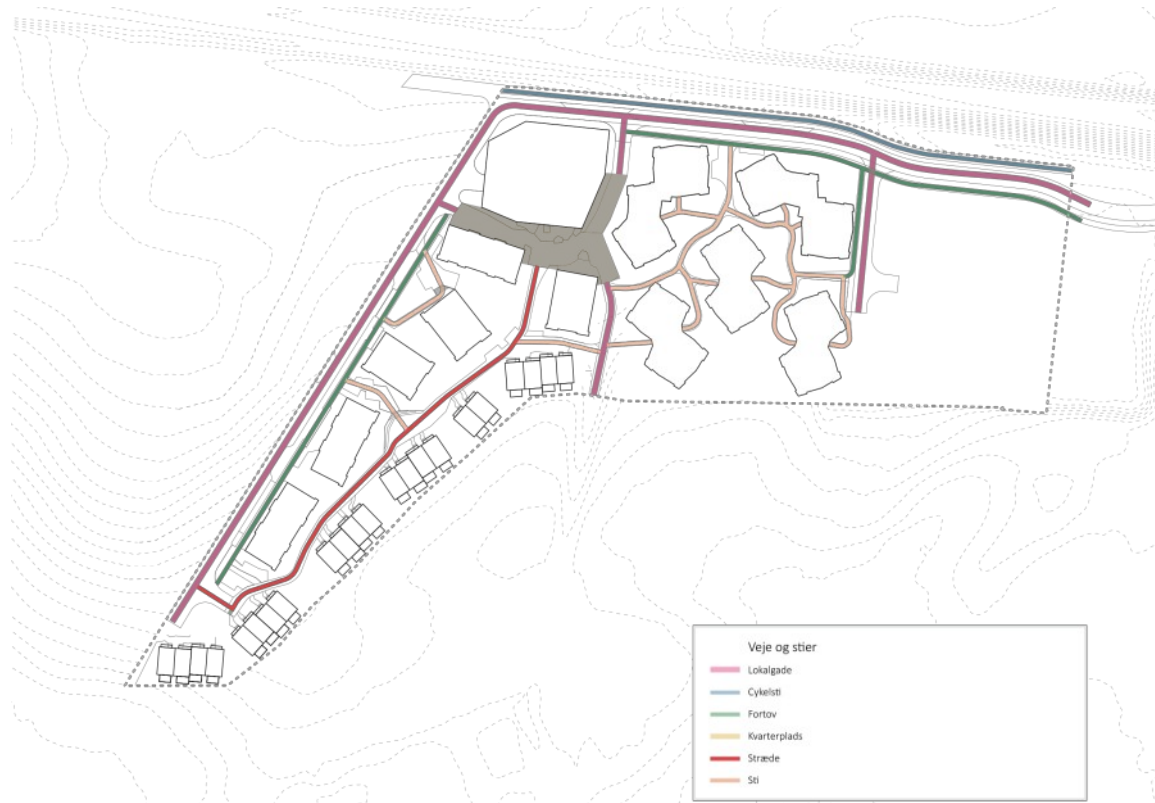
Inden for lokalplanens område skal der anlægges en ny lokalgade. Lokalgangen etableres så den følger jernbanen fra øst mod vest, indtil den når lokalplanområdets vestlige grænse, hvorefter den drejer mod sydvest. Lokalgangen ender i en vendeplads.

Der etableres vejadgang fra lokalgangen til en ny kvarterplads, som etableres syd for mobilitetshuset (læs mere om kvarterpladsen i afsnit om "Grønne byrum og arealer"). Hen over kvarterpladsen fra vest mod øst skal kørsel være ensrettet og forbeholdt ærindekørsel på de lette trafikanters præmisser.

Fra lokalgangen etableres vejadgang mod syd og vest til to naboejendomme. Vejforbindelsen til ejendommen mod syd vil komme til at passere hen over/ i kanten af kvarterpladsen. Personbil og kvægtransport vil skulle passere hen over

kvarterpladsen og derudover vil der her være vejadgang til regnvandsbassiner syd for området.

Lokalgaden etableres med en sidevej, der skaber vejadgang til en kommende børneinstitution eller lignende offentlige funktion i delområde IV og til etageboligerne i delområde I.



Diagrammet viser et eksempel på lokalgade, fortov, stræde, stier, cykelstier og kvarterpladsen i lokalplanens område (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

Lokalgaden anlægges med en kørebane og en flexzone, hvor der kan etableres parkeringspladser i parkeringslommer, cykelparkering, affaldsbeholdere, beplantning, afledning af regnvand og lignende, samt et fortov på syd- og østsiden af flexzonen. De steder, hvor der etableres centrale affaldsløsninger, skal fortov føres bag om affaldsbeholderne (væk fra vejen). Parallelt med lokalgaden, langs banen forløber supercykelstien (læs mere under afsnit om "Stier").

Vejene i lokalplanens område anlægges med et kørebaneareal på 3,5 meter ved ensrettet kørsel og vejindsnævninger og 5,5 meter ved dobbeltrettet kørsel.



Princip for lokalgade (Kilde: Nord Architects, Praxis, MOE og SLA)

Lokalgaden og veje anlægges med asfalt på kørebanen. Flexzonen anlægges med asfalt, teglklinter, granit, brosten, grus eller helt eller delvis med plantebede. Fortove skal anlægges med betonsten, beton med tilslag, biosten, granit, brosten eller grus.

Beplantning langs vejene skal bestå af grupper af opstammede træer i plantebede i vejens flexzone. Under træerne skal etableres et frodigt bunddække.

STRÆDE

Mellem rækkehusene og etageboligerne i delområde II skal der etableres et stræde, der forbindes med lokalgaden mod syd og kvarterpladsen og mobilitetshuset mod nord. Strædet skal være minimum 3 meter bredt, men kan i øvrigt variere i bredden. På strædet må der som udgangspunkt ikke køre biler, men ærindekørsel er tilladt på de gåendes præmisser. Kørsel på strædet ensrettes. Der må etableres handicapparkering langs strædet.

På og langs strædet indrettes render til regnvandshåndtering, bede til opsamling af regnvand, møbler til småbørnsleg samt sidde- og opholdsmuligheder på terrasser og op ad husmure, støttemure og lignende. Det er også muligt at benytte strædet til afledning af regnvand på overfladen. (se også afsnit om "Grønne byrum og arealer")

Belægningen på strædet etableres med enten betonsten, beton med tilslag, biosten, teglklinker, granit, brosten, grus eller helt eller delvis med overfladebehandlet asfalt eller en kombination heraf. Belægningen brydes af plantebede, der markerer kantzoner og opholdsarealer. På kørebanearealet må der etableres asfalt.



Eksempel på udformning af strædet (Kilde: Nord Architects, Praxis, MOE og SLA)

STIER

I området etableres stier, som forbinder boligerne med lokalgaden, strædet, de omkringliggende boliger, mobilitetshuset og de grønne byrum og arealer mellem boligerne. Stier skal som udgangspunkt udformes, så de er tilgængelige for alle.

I delområde I etableres et net af stier, der forbinder boligerne med hinanden, med lokalgaden og kvarterpladsen.

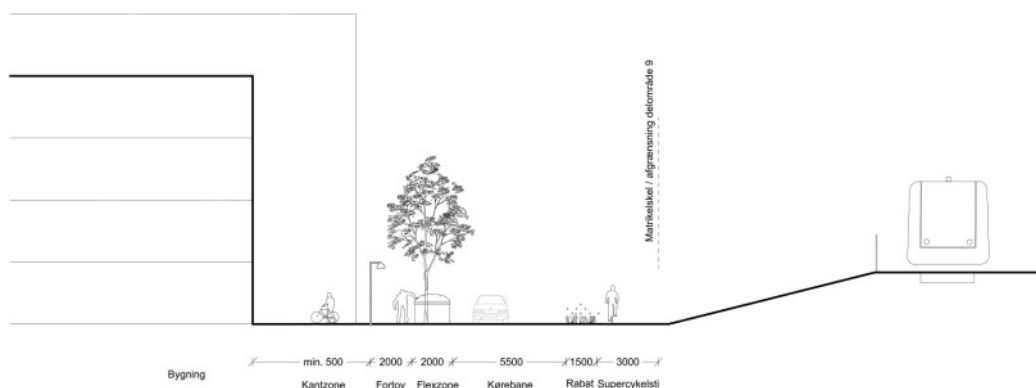
I delområde II etableres et stræde (se forrige afsnit) og fra strædet skal der etableres en sti, som forbinder strædet med lokalgaden. Stien etableres centralt på strædet og skal kunne fungere som forbindelse mellem boliger, som har større afstand til en affaldssortering end krævet i kommunens regulativ for husholdningsaffald. Stien skal udformes på en måde, så det er muligt at transportere en barnevogn/trækvogn op ad en rampe/sliske/trappe.

Stier skal etableres i enten teglklinter, betonsten, beton med tilslag, biosten, granit, brosten eller grus.

I de grønne naturrum i delområde II vil der som udgangspunkt ikke blive etableret belagte stier. Med tiden vil der blive etableret trampestier, hvor beboerne færdes. Om nødvendigt vil stierne kunne omlægges til armeret græs. Hensigten er, at disse stier skal have "naturkarakter".

Den eksisterende supercykelsti langs banen opretholdes, men i et trace på 3 m, som er indenfor supercykelstiens anbefalede bredde. Supercykelstien er anlagt i asfalt og denne belægningstype bibeholdes. Den kommer til at forløbe langs lokalgaden, men adskilles af en rabat. Cykelstien skal forbindes til eksisterende stiforløb mod øst og vest.

Ud over supercykelstien etableres der ikke egentlige cykelstier i området. Det skyldes at lokalgaden er en blind vej, primært for beboere i området, og at trafikken derfor vil være begrænset til få daglige transporter. Lokalgaden udformes, så den også kan benyttes af cyklister. Cyklister kan derudover benytte strædet eller områdets øvrige stier.



Supercykelstien passerer mellem lokalgaden og baneskråningen og adskilles fra lokalgaden af en rabat. (Kilde: Nord Architects, Praxis, MOE og SLA)

PARKERING

Parkering etableres fortrinsvis i et mobilitetshus, som etableres centralt i lokalplanområdet. I mobilitetshuset etableres størstedelen af parkeringspladserne til forsyning af området. Derudover kan der etableres parkeringspladser decentralt i området i lommer langs vejen, primært til handicapparkering, delebiler og tidsbegrænset parkering samt af- og påsætning.

Parkering reguleres ikke i denne lokalplan, men derimod i rammelokalplanen for Kildedal. Der skal etableres parkering efter normerne for parkeringszone 2 i Lokalplan 207, som for en række udvalgte anvendelser er:

Etageboliger

1 plads pr. boligenhed

Tæt-lav:

1,2 plads pr. boligenhed

Ungdomsboliger:

0,5 plads pr. boligenhed

Daginstitutioner, skoler og lignende:

1 plads pr. 130 m²

Publikumsorienterede serviceerhverv:

1 plads pr. 53 m²

Der skal etableres cykelparkering svarende til 1,8 cykler pr. etageboligenhed hvor 25 % skal være overdækket.

BYRUM OG OPHOLDSAREALER***Grønne byrum og arealer***

Planen lægger op til at naturen trækkes helt op til facaden. Der skal derfor etableres grønne byrum og arealer imellem bygningerne i delområde I og II.

De grønne naturrum skal minimum være 5 meter brede og beplantningen skal bestå af lokaltilpassede arter. Valget af beplantning og den landskabelige udformning af de grønne naturrum skal skabe en overgang mellem den vilde eng- og mose-natur og den nye natur der etableres mellem boligerne.

I de grønne byrum skal beplantningen bestå af lokaltilpassede arter i en blanding af stedsegrønne, blomstrende og bærbærende træer og buske. Der skal desuden indgå arealer med overdrevsvegetation, dvs. tørre arealer med blomstrende urter og græsser samt stengærder eller skrænter. Der skal endvidere etableres fugtige lavninger, som kan understøtte paddevandring i landskabet, og der skal etableres stengærder til ophold og overvintring for bl.a. krybdyr og insekter.

Der skal etableres åbne render til transport af regnvand og mulighed for mindre regnvandsbassiner efter behov.

I de grønne byrum og arealer må der etableres steder til ophold og leg. Legepladsinventar og bænke skal primært bestå af naturmaterialer som for eksempel robinie-, ege- eller lærketræ. Der må kun bruges sand eller grus som faldunderlag.



Princip for indretning af et grønt byrum (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

Kvarterplads

Der skal etableres en kvarterplads, der bliver lokalplanområdets fælles mødested. Pladsen indrettes så der er plads til formelle og uformelle aktiviteter. Pladsen indrettes med siddebømler og andet byrumsinventar, og der etableres affaldsbeholdere og cykelstativer i tilknytning til pladsen.

På pladsen etableres en belægning af teglklinker, betonbelægningssten, beton med tilslag, grus, granit, brosten og genanvendte og upcycledede materialer eller en kombination af disse. På kørebanearealet kan der etableres asfalt hvis denne suppleres med termoplastmønstre eller overfladebehandling. Belægningen kan bruges til at markere fælles opholdszoner, ved at ændre belægningstypen eller farven. Kvarterpladsen indrettes fortrinsvis til ophold og gående, men også til renovations-, flytte- og redningskøretøjer. Langs den østlige side af pladsen vil der endvidere være kørsel til og fra ejendommen syd for lokalplanområdet. Hen over kvarterpladsen skal kørsel ske på de gåendes præmisser.

Der skal etableres minimum 3 plantebede på pladsen med træer, buske og bunddække som stauder og/eller græs. Der skal minimum være et træ i hvert plantebed.

På kvarterpladsen foran mobilitetshuset indrettes et område til ophold og udendørs aktiviteter i tilknytning til de faciliteter, der er i stueetagen af mobilitetshuset. I stueetagen på en af boligblokkene mod kvarterpladsen kan der

også etableres fælleslokaler med tilknyttet udeophold på pladsen. På opholdsarealerne etableres borde og bænke og andet byinventar som for eksempel bordtennis, grill og legefaciliteter. Disse udendørs opholdsarealer skal markeres enten med et belægningsskift, niveauspring, en rumlig opdeling bestående af for eksempel et lavt hegn eller plantekasser.



Princip for indretning af kvarterpladsen (Kilde: Nord Architects, Praxis, MOE og SLA)

Lokale mødesteder

I delområde I etableres der lokale mødesteder i tilknytning til stierne. Disse mødesteder skal indrettes, så der både er grønne og belagte arealer med opholds-, lege- og siddemuligheder. Leg for mindre børn skal etableres som små legepladser med minimum 3 meters afstand til nærmeste bolig og altan. Legepladsmaterialer skal primært bestå af naturmaterialer som robinietræ. Cykelparkeringen etableres spredt i området i tilknytning til stierne.

I delområde II etableres små lokale mødesteder på og langs strædet og i de grønne naturrum, som støder op til strædet. Her etableres forskellige funktioner og aktiviteter som for eksempel cykelparkering, opholds-, lege- og siddemuligheder, beplantning, vandrender og regnbede og andre fællesfaciliteter og -aktiviteter. Centralt på strædet etableres et mere markant lokalt mødested, hvor der sikres plads til ophold og leg. Herfra etableres en belagt stiforbindelse op til lokalgaden.

Leg for mindre børn skal etableres i delområde I og II og skal udformes som små legepladser der placeres med minimum 3 meters afstand til nærmeste bolig og altan. Legepladsmaterialer skal primært bestå af naturmaterialer som eksempelvis robinietræ. Cykelparkeringen etableres spredt i området i tilknytning til stier, stræde og indgange.



Princip for indretning af lokalt mødested langs strædet (Kilde: Nord Architects, Praxis, MOE og SLA)

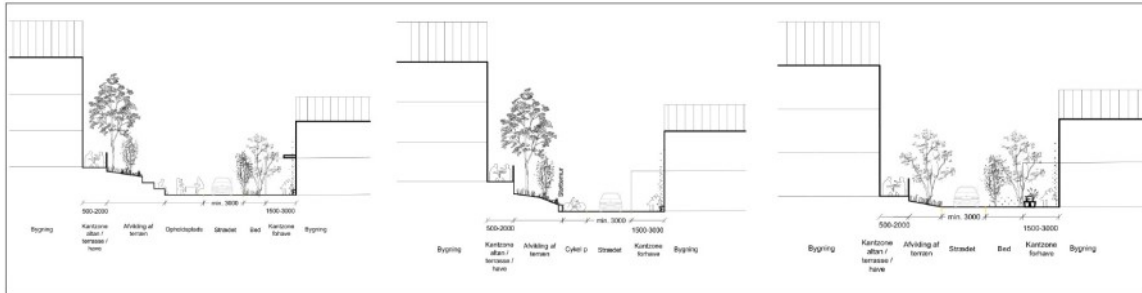
Kantzoner

Der skal indrettes kantzoner, der danner overgang mellem den private bolig og de offentlige veje, strædet og stierne.

Kantzonerne skal indrettes på forskellig måde afhængig af facadernes orientering og ønsker til kantzonerens brug. Mellem indgangsfacaderne til de enkelte bygninger og lokalgaden, strædet eller stierne kan kantzonen indrettes enten med belagte indgangsarealer eller som private haver, terrasser og altaner eller en kombination af disse. Til rækkehusene må der i forhaverne etableres en pergola og et skur eller en overdækning. Kantzonerne må desuden indrettes med cykelparkering, beplantning og vandrender, herunder vandrender der kan lede tagvand til hovedvandrenderne.

Kantzonerne kan også benyttes til at optage terrænforskelle i området. Dette kan ske ved etablering af skrånende grønne arealer, støttemure, trapper, ramper og stengærder, se nedenstående illustration.

Kantzonerne skal, hvor det er muligt, udformes med grønne arealer, terrasser og lignende tættest på boligerne. Kantzonerne er nærmere beskrevet i Kvalitetsprogrammet for Kildedal.



Principsnit der viser mulige kantzoner ved strødet i delområde II, (Kilde: Nord Architects, Praxis, MOE og SLA)

Terrænregulering

Terrænet i lokalplanområdet falder fra nord mod syd og vest mod øst. Det højeste punkt ligger i kote 16 og det laveste i kote 7.

Bebyggelsesplanen er som tidligere beskrevet udformet med størst mulig hensyntagen til en bevarelse af det eksisterende terræn. For at sikre tilgængelighed i området bliver det imidlertid nødvendigt at gennemføre en regulering af terrænet. Der er udarbejdet en indledende grovkotering, som tilstræber, at der kan opnås jordbalance i projektet. Det er et krav i lokalplanen, at der skal godkendes en terrænreguleringsplan, inden der kan gives byggetilladelse.

Terrænreguleringsplanen skal afstemmes med planen for håndtering af regnvand og skybrud (se mere nedenfor).

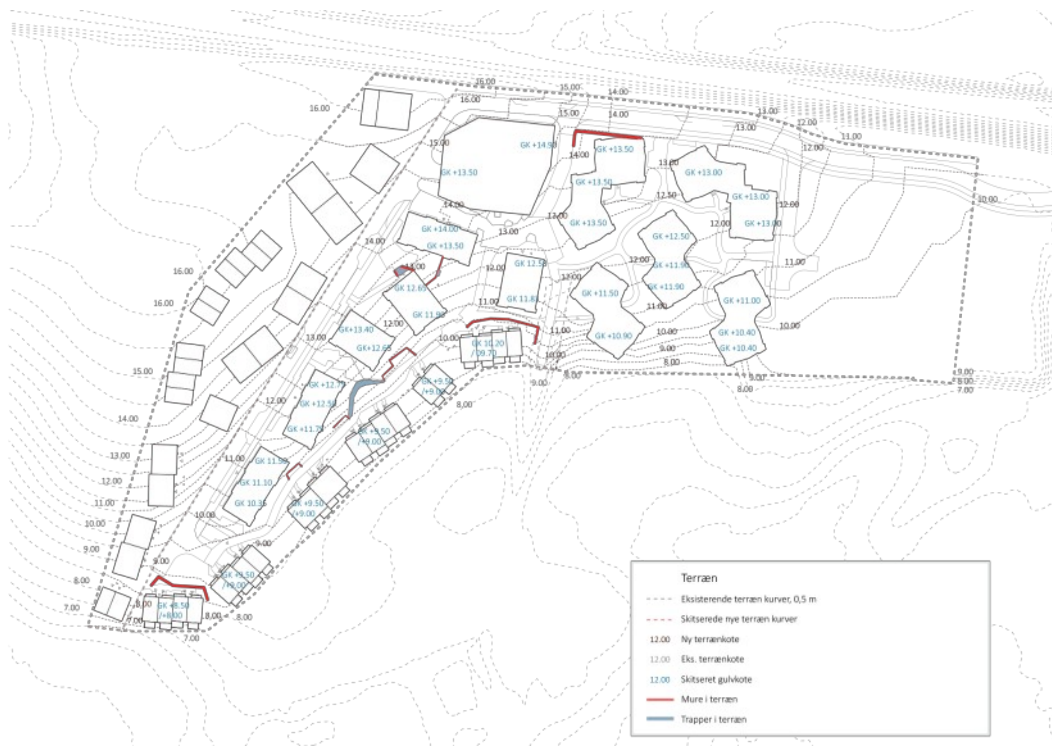


Illustration af den indledende grovkotering og mulig placering af nødvendige støttemure (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

§3 natur og understøttende natur

I områderne, som støder op til den § 3-beskyttede natur, er der i Kvalitetsprogrammet udpeget en bufferzone med understøttende natur, som understreger, at her skal udvises særlig nænsomhed. Byggeriet er her trukket tilbage og nedskaleret mod den beskyttede natur, både i højde og volumen. Dette for at minimere påvirkningen og undgå skadelige skyggepåvirkninger på den beskyttede natur. Her minimeres de befæstede arealer, og naturen trækkes helt op til og ind mellem bygningerne.

KLIMA OG MILJØ

Støjafskærmning

Delområde IV i lokalplanområdet er berørt af vejstøj fra Kildedalsvej og enkelte facader i delområde I og II vil afhængig af trafikmængderne på lokalgaden være berørt af trafikstøj fra denne, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Der er ikke støj eller vibrationer fra jernbanen, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Læs mere i afsnit om "Vejstøj" under "Sektorplanlægning".

Håndtering af regnvand

Der er fastsat en maksimal befæstelsesgrad for lokalplanområdet som helhed på 0,6. Det betyder i princippet, at der maksimalt må bebygges, anlægges veje, stræde, stier og pladser og etableres overdækninger og småbygninger på 60% af grundarealet. Det betyder samtidig, at 40% af grundarealet skal være ubebygget og fremstå som grønt areal.

Da området ikke er velegnet til fuld nedsivning af regnvand, ligesom terrænet kan skabe udfordringer for håndtering af regnvandet, er det besluttet, at der skal reserveres de nødvendige arealer til transport, forsinkelse og rensning af regnvandet inden for lokalplanens område. Regnvandshåndteringen i området skal sikre, at der kun afledes de godkendte regnmængder til de nye regnvandsbassiner, som etableres af Novafos, uden for lokalplanens område.

Vandet skal så vidt muligt håndteres på overfladen. Afledning af regnvand skal ske i form af eksempelvis permeable, åbne vandrender, som leder tagvand og overfladevand gennem området, hvorved det er muligt at noget nedsiver og fordampes, inden det afledes til Novafos' regnvandsbassiner. Udover vandrender kan der indgå mindre regnvandsbassiner, vejbede og beplantede grøfter, som vil medvirke til at skabe grobund for natur i området. Derudover kan der anvendes semipermeable belægninger og underjordiske bassiner.

Der vil også blive etableret tage beklædt med vegetation. Tagene beplantes typisk med mosarter, græsser, o. lign. grundet deres vandabsorberende og fordampende egenskaber og modstandsdygtighed overfor perioder med tørke.

Det er en forudsætning for ibrugtagning, at der sammen med terrænreguleringsplanen skal godkendes en vandhåndteringsplan og en skybrudsplan (se nedenfor) for lokalplanens område.

Når regnvandet fra Novafos' regnvandsbassin skal udledes til recipient, må der ikke være indhold af forurenende stoffer i regnvandet, der kan forringe tilstanden eller forhindrer målopfyldelse for vandområdet. Derfor er det i lokalplanen fastsat, at der ikke må benyttes kobber og zink i byggeriet, da disse materialer kan afgive forurenende stoffer til regnvandet.

Skybrud

Kildedal By skal indrettes, så den er beskyttet mod en 100- års hændelse (med en varighed på 12 timer) om 100 år.

Ved skybrud inden for bydelene skal sikres, at strømningsveje tilrettelægges, så der ikke sker ødelæggelse af bygninger, infrastruktur, §3 beskyttet natur og bilag IV- arter. Skybrud skal sikres i forhold til det enkelte byggefelt, og eksisterende

bebyggelse/byggefelter i takt med de etableres. Etablering af lavninger til forsinkelse af skybrudsvand inden for byggefelterne, hvorfra dette kan nedsive eller aflede langsomt, kan indtænkes i skybrudsløsninger.

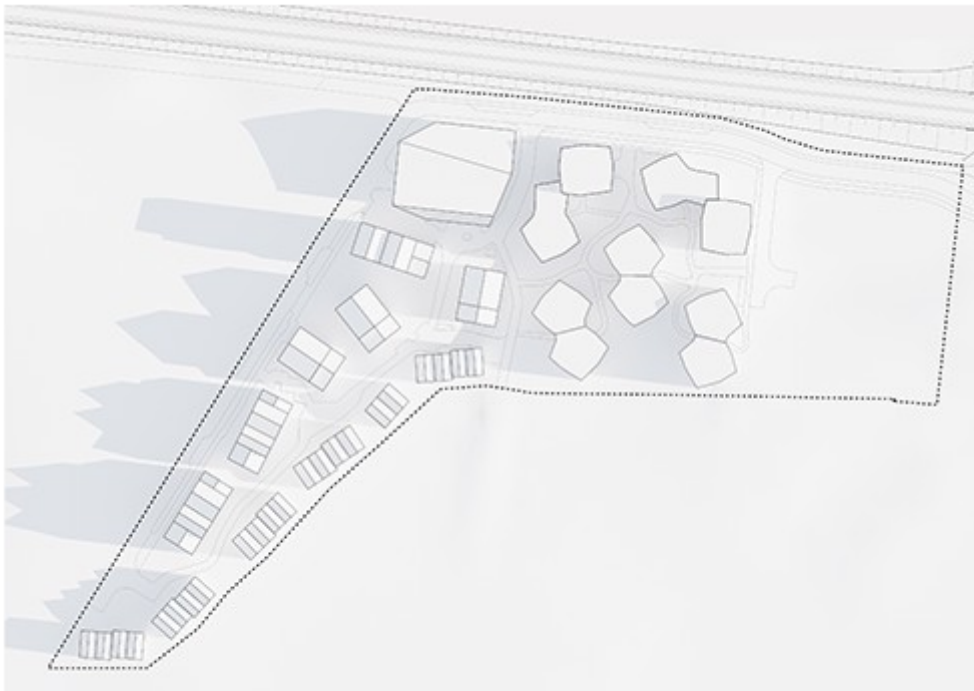
Grundejere bør dokumentere, at bebyggelse inden for et lokalplanområdet ikke forårsager ødelæggende oversvømmelser fra skybrud på bygninger, infrastruktur, §3- beskyttet natur og bilag IV-arter, hverken i eget projekt eller allerede etablerede projekter

Sol og skyggeforhold

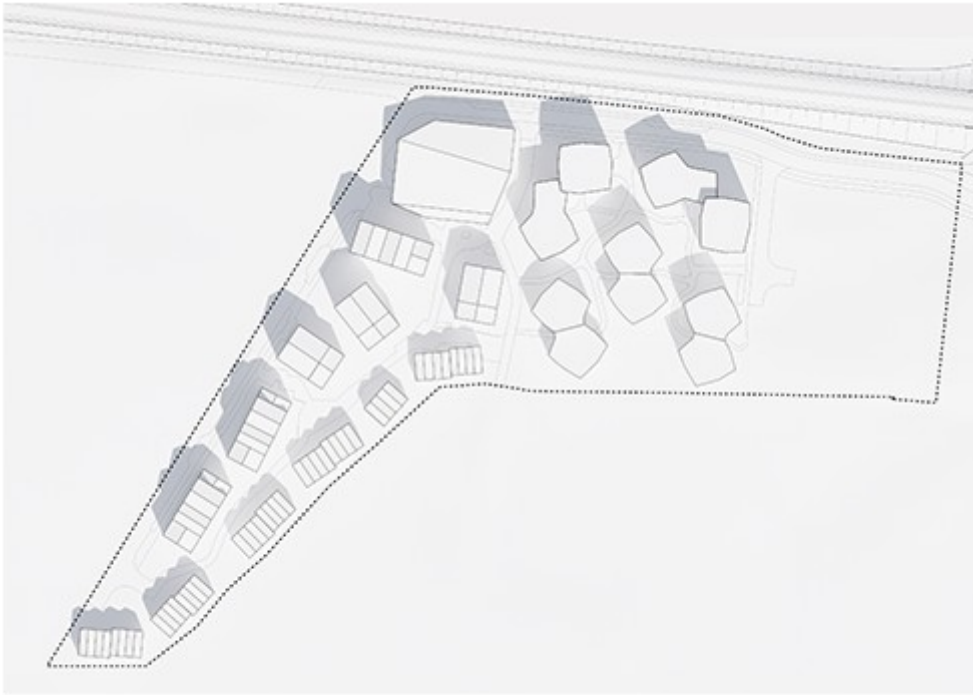
Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser skyggeforholdene inden for lokalplanens område i april, juli og oktober kl. 9, 12, 16 og 18. Illustrationerne er gengivet nedenfor.

Skyggediagrammerne viser for eksempel, at der vil være mulighed for sol på strædet og en del af kvarterpladsen kl. 12 og 16 både i april og juli. Det er også tilfældet i oktober for dele af strædet og kvarterpladsen. I april, juli og oktober vil store dele af friarealerne have mulighed for sol midt på dagen.

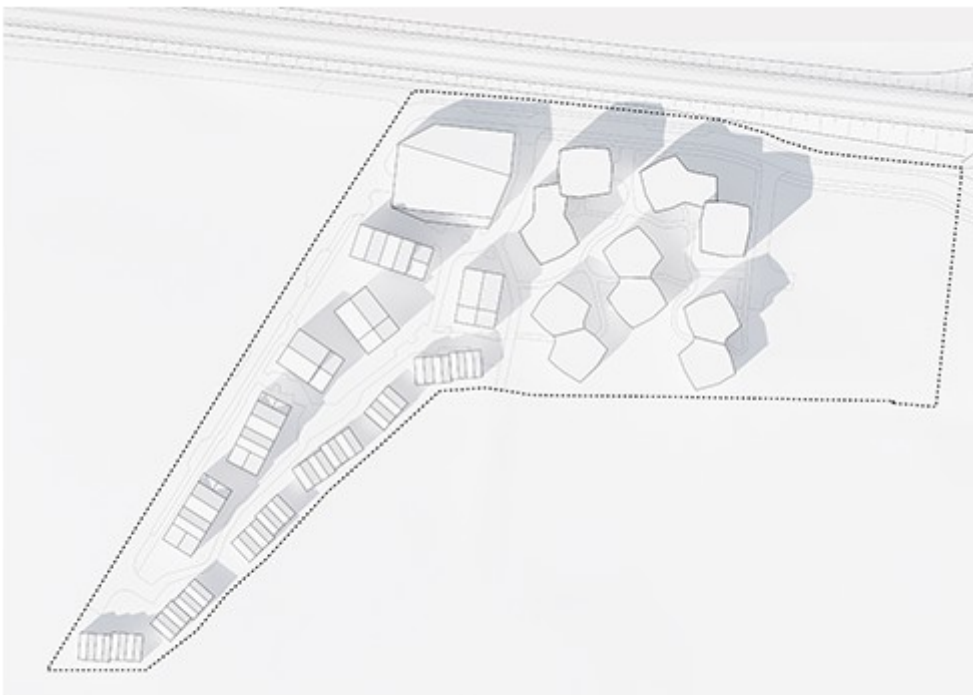
April



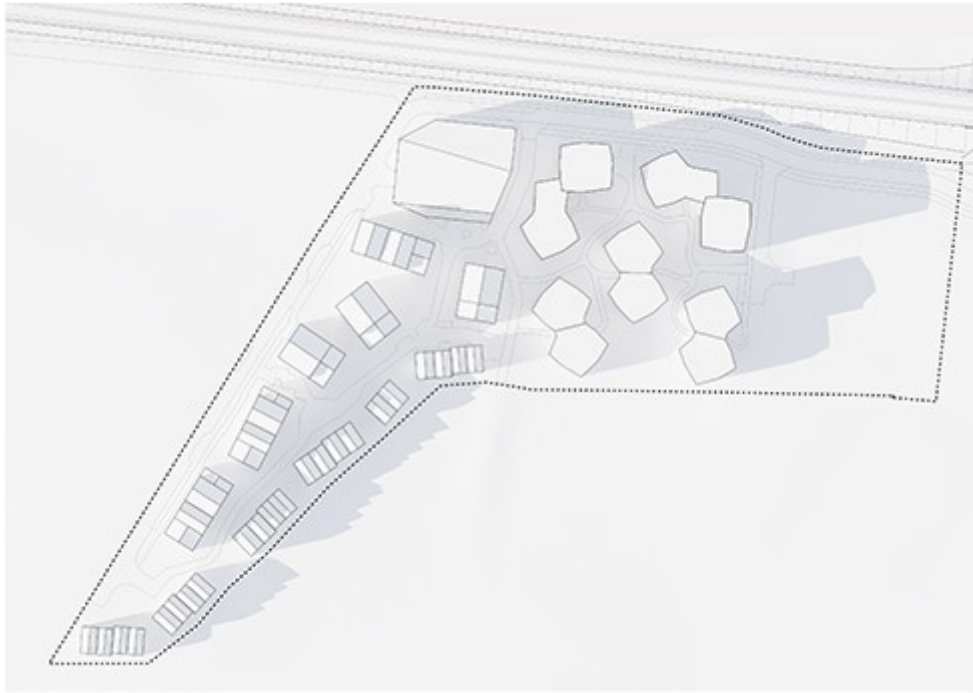
1. april kl. 8.00



1. april kl. 12.00

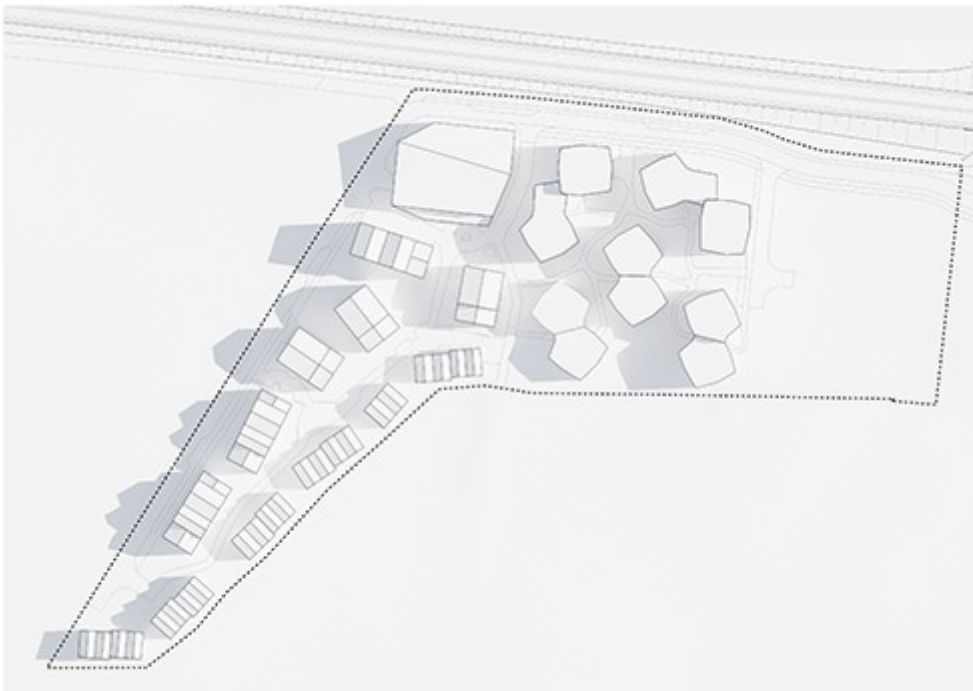


1. april kl. 16.00

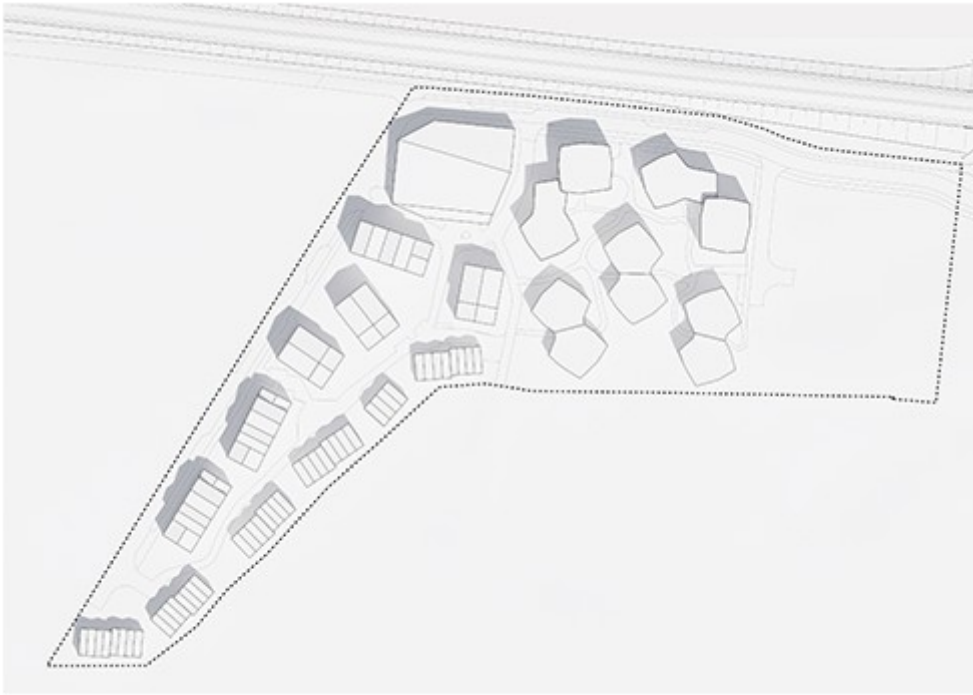


1 april kl. 18.00

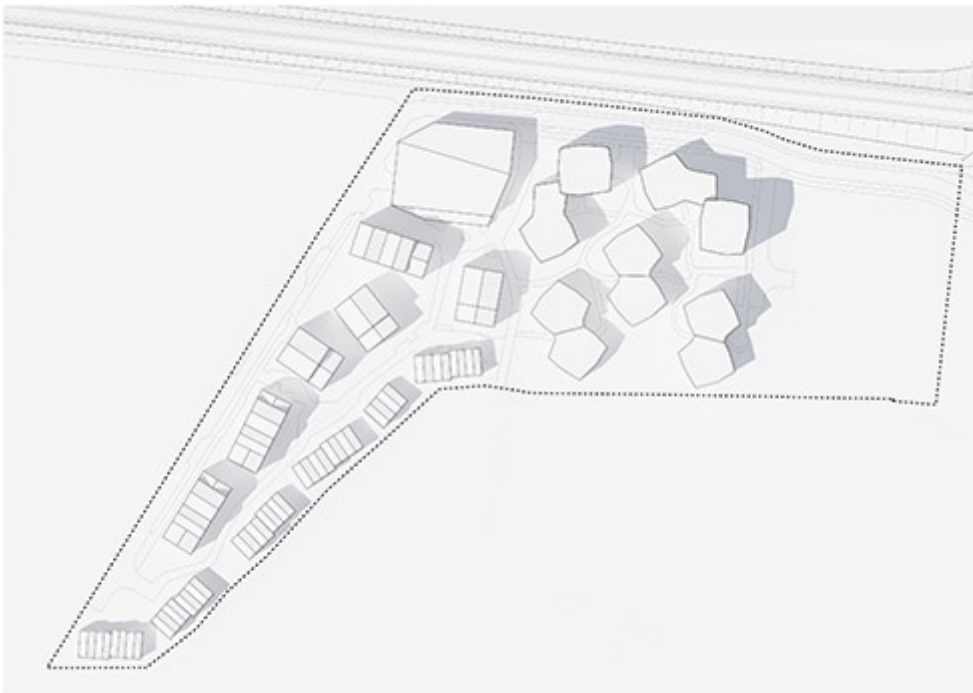
Juli



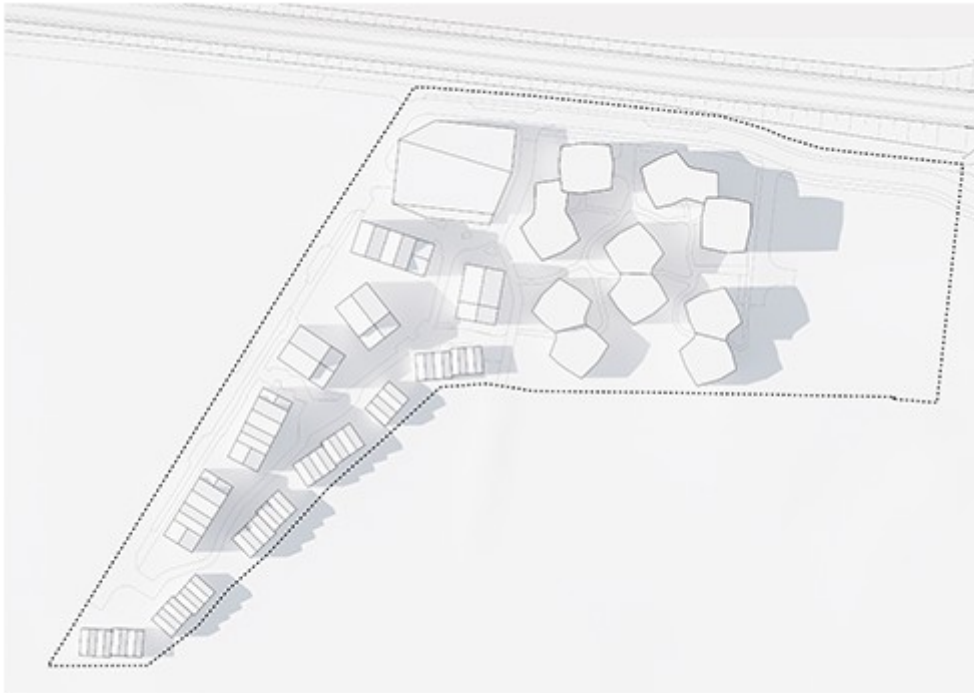
1. juli kl. 8.00



1. juli kl. 12.00



1. juli kl. 16.00

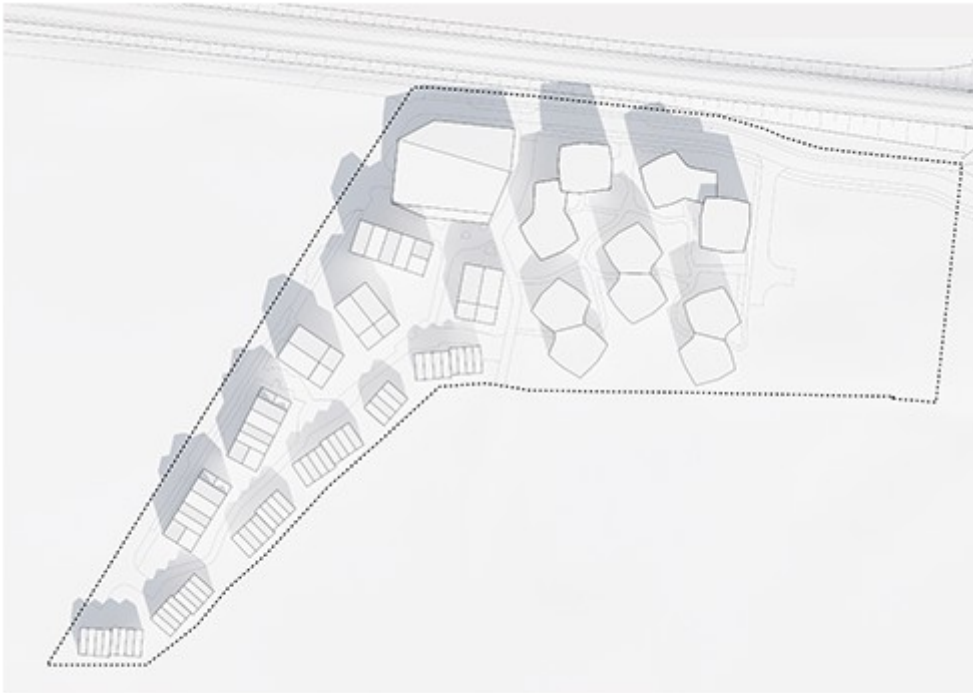


1 juli kl. 18.00

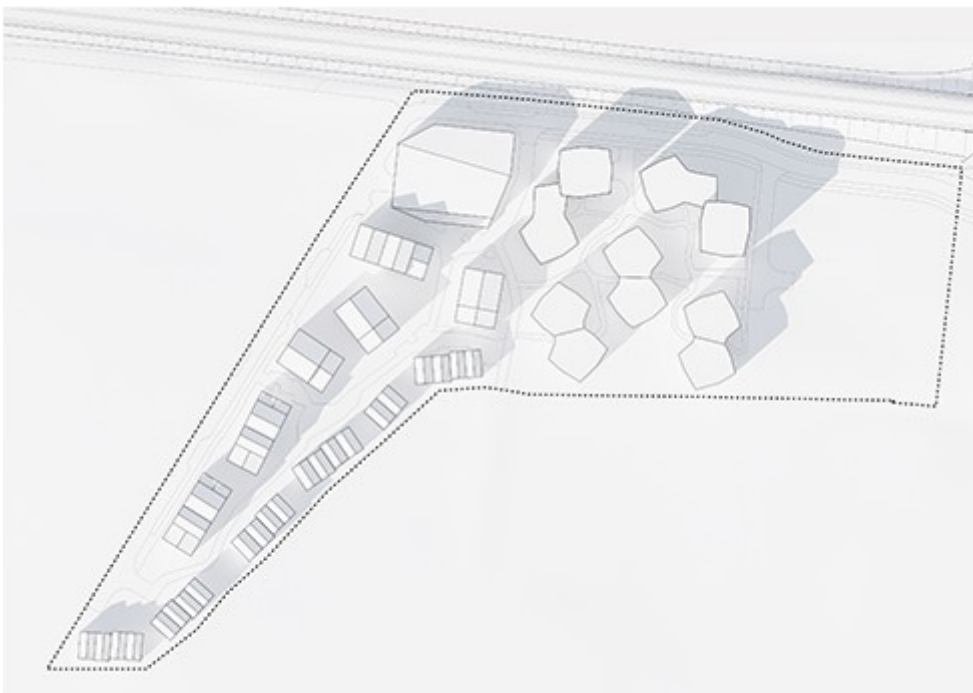
Oktober



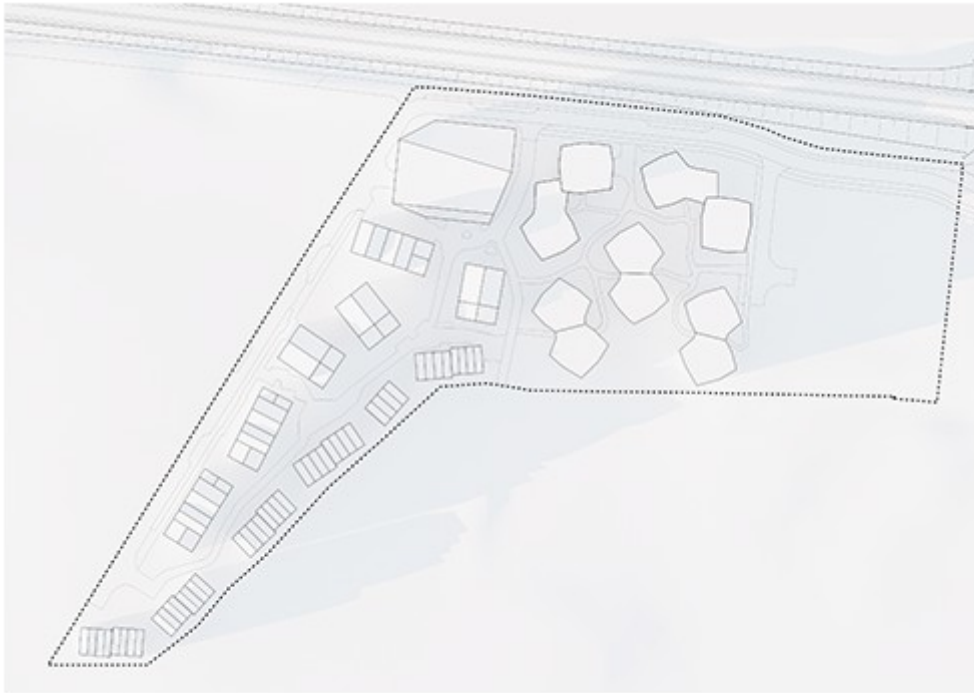
1. oktober kl. 8.00



1. oktober kl. 12.00



1. oktober kl. 16.00



1. oktober kl. 18.00

Skyggediagrammer for april, juli og oktober kl. 8, 12, 16 og 18

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

FINGERPLAN

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning, kaldet Fingerplan 2019.

Fingerplan 2019 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

Såvel i landsplanlægningen som i den hidtidige regionplanlægning er det et bærende princip at skabe sammenhæng mellem trafikbetjeningen og lokaliseringen af boliger, erhverv og andre byfunktioner.

Lokalplanområdet er beliggende i Frederikssundsfingerens ydre storbyområde.

I det ydre storbyområde skal byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres, så de understøtter eksisterende og besluttet infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

I de stationsnære områder, defineret som arealer inden for 1.200 meter fra stationerne, og særligt i de stationsnære kerneområder beliggende inden for 600 meter fra stationerne, skal byfunktioner som har en intensiv karakter placeres. De stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der afspejler den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Lokalplanens område er beliggende i det stationsnære kerneområde maks. 600 m fra Kildedal Station. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med Fingerplanen.

Transportkorridoren

Vest for lokalplanens område ligger et område, som i den overordnede planlægning er reserveret til transportkorridor. Der er undersøgelser i gang med henblik på at afklare, om denne arealreservation fortsat er aktuel, og om den i givet fald kan reduceres i sin udstrækning.

Hvis det på sigt bliver muligt at etablere bebyggelse vest for lokalplanens område, vil der kunne etableres en ny bebyggelse som vist på illustrationen nedenfor. Dette vil dog forudsætte, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og

en lokalplan, som muliggør denne bebyggelse.



Eksempel på bebyggelsesplan, hvor det er antydnet, hvordan en bebyggelse vest for lokalplanens område vil kunne udformes, hvis reservationen til transportkorridor ophæves for dette område. Bebyggelse inden for transportkorridoren vil forudsætte, at der udarbejdes en ny lokalplan og et kommuneplantillæg. Det grønne felt øst for bebyggelsen er udlagt til offentlig anvendelse (institution), der får sin egen byggeretsgivende lokalplan efter, at der er gennemført et udbud (Kilde: Nord Architects, Praksis, MOE og SLA)

KOMMUNEPLAN 2020 OG TILLÆG 16 TIL KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 2020 for Ballerup Kommune indeholder en hovedstruktur, en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke rammebestemmelser om de enkelte områder i kommunen.

Området omfattet af denne lokalplan er i Kommuneplan 2020 udlagt til erhvervsformål med mulighed for indpasning af offentlige formål og ferie- og fritidsformål, med en bebyggelsesprocent på 100 og maksimale højder på 6 etager / 30 m.

Denne lokalplan er ikke i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2020.

For at muliggøre udviklingen af Kildedal i overensstemmelse med helhedsplanen er der udarbejdet et forslag til tillæg til kommuneplanen, tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020, som ændrer kommuneplanen på en række områder og muliggør udarbejdelse af en rammelokalplan for området.

Der er udlagt to ny rammeområder, 7.BB1 og 7.BB2, som omfatter hele den nye Kildedal By.

Lokalplanområdet for denne lokalplan er omfattet af område 7.BB1 der udlægger området blandede byfunktioner, blandt andet boliger, erhverv og offentlige formål med bebyggelse i op til 6 etager og 27 meter, med en bebyggelsesprocent på 100.

Kommuneplantillægget ændrer også en række andre forhold der ikke er relevante for denne lokalplan, blandt andet udlægges et bydelscenter øst for lokalplanområdet, der ændres parkeringszoner samt ændringer i afgrænsningen af en række rammeområder.

Kommuneplantillægget muliggør, at der stilles krav om almene boliger i nye byggeretsgivende lokalplaner i Kildedal By, men ikke i området for denne lokalplan.

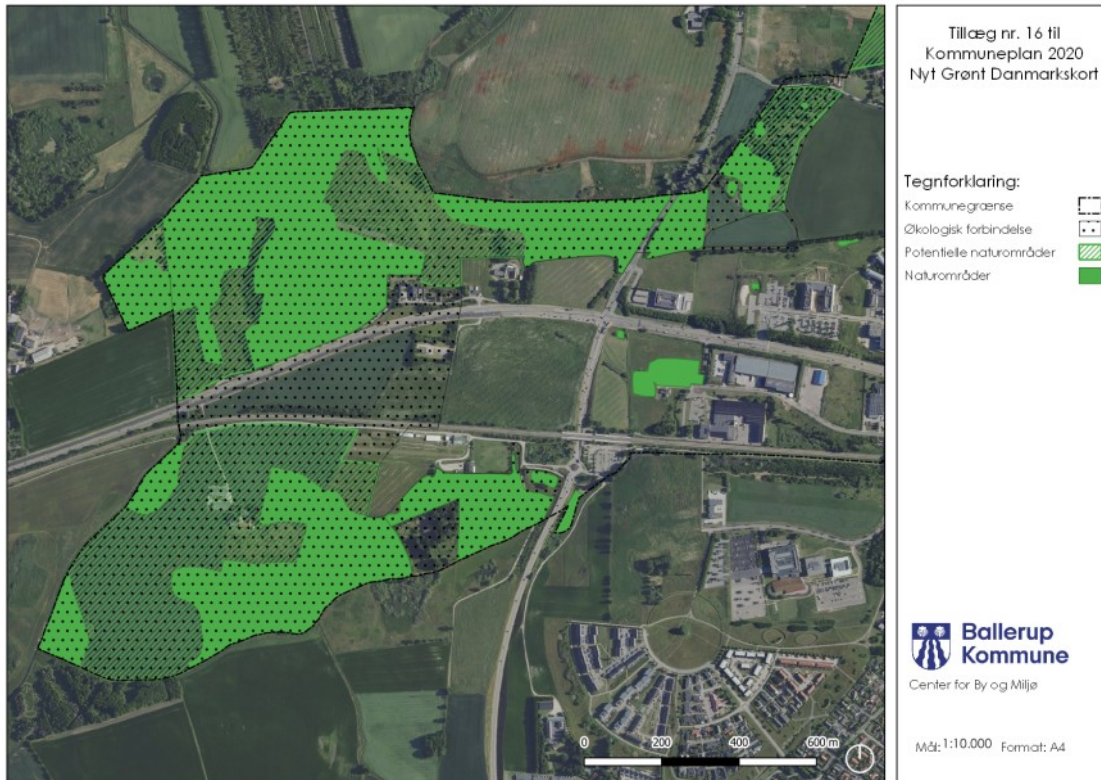
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegelse til Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2020, i form af udpegning som "Økologiske forbindelser".



Udpegningerne af økologiske forbindelser er i sin tid under udarbejdelsen af Kommuneplan 2020, hvor det nye planlovs krav om Grønt Danmarkskort fra 2017 blev implementeret for første gang, sket uden at afveje udpegningen mod eksisterende arealudpegninger i kommuneplanen.

For Kildedal-området medførte dette, at dele af de allerede til erhvervsanvendelse udlagte områder sydvest for Kildedal Station, samt områder nord for Måløv Byvej, fejlagtigt blev udpeget til økologisk forbindelse.

De økologiske forbindelser reduceres med tillæg 16 til Kommuneplan 2020 i den nordlige og sydlige del af rammelokalplanområdet, blandt andet for den del af området som er omfattet af denne lokalplan.



Med tillæg nr. 16 udpeges et mindre område inden for lokalplanområdet til natur omfattet af §3-beskyttelse jf. registreringer i området, hvilket betyder at denne del af området vil være omfattet af Grønt Danmarkskort. Der er i lokalplanen optaget bestemmelser der sikrer området mod bebyggelse.

Ved vedtagelse af tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2020 vil Lokalplan 207 være i overensstemmelse med kommuneplanen.

KLIMATILPASNING

I Kommuneplan 2020 er der givet retningslinjer for hvordan de øgede nedbørsmængder skal håndteres i Ballerup Kommune. Det fremgår således, at regnvand fortrinsvis skal tilbageholdes så meget som muligt egen grund/projekt f.eks. ved nedsivning, genbrug eller lokal afledning til grøfter og regnvandsbassiner.

Det fremgår således, at regnvand fortrinsvis skal tilbageholdes så meget som muligt, hvor det falder, så strømmende og ødelæggende floder gennem kommunen undgås.

Det kan eksempelvis ske ved:

- Krav til maksimal befæstelse,
- tage beklædt med vegetation,
- etablering af lokale bassiner, regnvandsrender, vådområder,
- at veje, stier, legepladser, p-pladser, forpladser indrettes til midlertidige bassiner i særlige situationer,
- minimums sokkelhøjde og terrænregulering,
- højere kantsten.

Det fremgår endvidere, at der skal søges fælles løsninger for privat, forsyning og kommune, og sørge for, at løsninger et sted forbedrer situationen andre steder, og aldrig forværrer denne. De fælles regnvandsløsninger skal, hvor det hydraulisk er bedst, håndteres lokalt, og gerne i enten våd- og naturområder eller på alternativ vis, og hvor til- og afledningen sker kontrolleret. Alle udledninger til recipient skal ske med forsinkelse og rensning i overensstemmelse med recipientens målsætning.

Når der byfortættes eller sker ændringer i bygninger, infrastruktur mv. i eksisterende by-, bolig- og erhvervsområder skal dette ske, så oversvømmelsesrisikoen reduceres både for det enkelte projekt og området som helhed. Dette kan fx være ændring af vejprofil så denne kan fungere som magasin og/eller skybrudsvej, eller lade viadukter oversvømme og bruge som bassiner, regulere sokkelhøjden, terrænregulere. Herudover skal eksisterende grundejere orienteres om, problemerne i området, og hvordan de kan sikre deres ejendom og anlæg mod disse både direkte og i form af kampagner. Virksomheder med lagring af farlige stoffer skal orienteres om oversvømmelsestilpasset håndtering og opbevaring af farlige stoffer både direkte og i form af kampagner.

Det skal ved brug af naturlige søer og vandhuller som forsinkelsesbassiner så vidt muligt sikres, at der før tilledning sker tilbageholdelse af miljøfremmede stoffer samt næringsstoffer, således at den økologiske tilstand og biodiversitet fastholdes eller øges.

SPILDEVANDSPLAN 2017-2027

Kildedal By er jf. Spildevandsplan 2017 – 2027 delvist udlagt til separatkloakering.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 4 til Spildevandsplan 2017 – 2027, da oplandsgrænserne skal ændres til at omfatte hele det nye byudviklingsområde. I spildevandstillægget er regn- og spildevandshåndtering fra Kildedal By er beskrevet. Novafos vil i henhold til spildevandstillæg nr. 4 etablere to regnvandsbassiner henholdsvis sydvest og sydøst for lokalplanens område, hvor regnvand fra lokalplanområdet skal udledes til. I spildevandstillægget fremgår det, hvortil områdets regnvand skal ledes, så det kan kobles på dette bassin.

Med tillægget til Spildevandsplanen bliver der mulighed for at oprette private spildevandslav i Kildedal By. Novafos har forsyningspligt frem til den enkelte ejendoms grundgrænse eller spildevandslavs afgrænsning, og grundejere/spildevandslav har tilslutningspligt. Grundejer skal inden for egen matrikel forsinke den del af regnvandet, som overskrider den maksimale afløbskoefficient. Novafos ejer og drifter hovedkloak frem til de enkelte grundgrænser. Grundejer/spildevandslav er ejer- og driftsansvarlig for kloaksystem inden for egen grundgrænse. Spildevandet skal ledes særskilt til Måløv Renseanlæg.

Lokalplanområdet afleder naturligt til Sørup Rende. Den kommende udvikling i Kildedal for både Ballerup og Egedal Kommune vil ligeledes aflede til henholdsvis Sørup Rende, Engagerrenden og Smørumnedre afløbet, der alle har udløb i Værebros Å. Der er derfor udarbejdet en samlet Regnvandshåndteringsstrategi for Ballerup og Egedal Kommunes byudviklingsområder, som er miljøvurderet sammen med de to tillæg til Spildevandsplanerne for den kommende byudvikling i begge kommuner.

LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner. Lokalplan 201, som er rammelokalplanen for udbygningen af Kildedal By, vil efter endelig vedtagelse gælde for lokalplanområdet.

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandlede-ninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret nedenstående servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

De tinglyste servitutter om bevoksning mv. i forhold til jernbanen skal respekteres.

Den tinglyste vejadgang til gården mod vest og til HOFOR mod syd skal respekteres.

Flere af servitutterne håndteres i øvrigt i forbindelse med, at flyveklubben og hundeklubben flyttes.

Der er ikke nogen privatretlige tilstandsservitutter som aflyses med lokalplanen.

Ballerup Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten og på eventuelle kortbilag.

Matr.nr. 3a Sørup By, Måløv

Tinglyst: 28.06.1929

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.

Indhold: Servitut vedrørende rettigheder til at have en undersøgelsesboring placeret på forhenværende matr.nr. 3a Sørup By, Måløv. Borringerens eksakte placering fremgår ikke af servituten, hvorfor denne kan være beliggende på enten matr.nr. 3a, 3d, 3f, 4t, 4r, 4h eller 4k smst, da ejendomsgrænserne er forandret ved matrikulære ændringer. Servituten angiver forskellige restriktioner, herunder at der ikke må opbevares gødning og etableres nye brønde m.v. inden for en vandforsynings kildeplads på matr.nr. 3b smst.

Påtaleberettiget: Formentlig HOFOR (tidligere Københavns Vandforsyning)

Matr.nr. 3a Sørup By, Måløv

Tinglyst: 03.05.1944

Titel: Dok om frafald af erstatningskrav mv.

Indhold: Køberen af ejendommen af forhenværende matr.nr. 3a Sørup By, Måløv, nuværende matr.nr. 3a, 3d, 3f, 4t, 4r, 4h eller 4k Smst, er pligtig til at tåle grundvandssænkning.

Påtaleberettiget: Formentlig HOFOR (tidligere Københavns Vandforsyning)

Matr.nr. 3a Sørup By, Måløv

Tinglyst: 28.10.1992

Titel: Dok om start- og landingsbane mv. vedr. matr.nr. 3a.

Indhold: I forbindelse med tilladelse til anlæggelse af start- og landingsbane er der stillet vilkår om, at en opført hangarbygning på matr.nr. 3a Sørup By, Måløv skal fjernes, når denne ikke længere er i anvendelse. Iht. servitutten er der givet tilladelse til anvendelsen indtil 31.12.2002.

Håndteres i forbindelse med at flyveklubben flyttes.

Påtaleberettiget: Tidligere Københavns Amt. I dag enten Ballerup Kommune eller Region Hovedstaden.

Matr.nr. 3a Sørup By, Måløv

Tinglyst: 29.10.1993

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gældende indtil 31/12 2002 Vedr. 3A.

Indhold: I forbindelse med tilladelse til anvendelse af et areal til hundetræning og opførsel af et klubhus og et udhus på matr.nr. 3a Sørup By, Måløv, er der stillet vilkår om bygningerne skal fjernes når anvendelsen er ophørt. Iht. servitutten er der givet tilladelse til anvendelsen indtil 31.12.2002.

Håndteres i forbindelse med at flyveklubben flyttes.

Påtaleberettiget: Tidligere Københavns Amt. I dag enten Ballerup Kommune eller Region Hovedstaden.

Matr.nr. 3a Sørup By, Måløv

Tinglyst: 29.10.1993

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gældende indtil 31/12 1997 Vedr. 3A.

Indhold: I forbindelse med tilladelse til anlæggelsen af start- og landingsbane er der stillet vilkår om, at 7 opførte hangarbygninger på matr.nr. 3a Sørup By, Måløv skal fjernes, når området ikke længere anvendes til flyveklub. Iht. servitutten er der givet tilladelse til anvendelsen indtil 31.12.1997.

Håndteres i forbindelse med at flyveklubben flyttes.

Påtaleberettiget: Tidligere Københavns Amt. I dag enten Ballerup Kommune eller Region Hovedstaden.

Matr.nr. 3a Sørup By, Måløv

Tinglyst: 17.02.1998

Titel: Dok om hangarbygninger mv. Vedr. 3A.

Indhold: Tilladelse til at opføre 9 hangarbygninger på matr.nr. 3a Sørup By, Måløv. Som vilkår herfor skal disse fjernes, når området ikke længere anvendes til flyveklub. Iht. servitutten er der givet tilladelse til anvendelsen indtil 31.12.2001.

Håndteres i forbindelse med at flyveklubben flyttes.

Påtaleberettiget: Tidligere Københavns Amt. I dag enten Ballerup Kommune eller Region Hovedstaden.

Matr.nr. 3a Sørup By, Måløv

Tinglyst: 01.10.2002

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, gældende indtil 31.12.2004 Vedr. 3A.

Indhold: Servitutten er tinglyst i forbindelse med forlængelsen af tilladelsen til at have flyveklub og dertilhørende aktiviteter og anlæg på matr.nr. 3a Sørup By, Måløv. Hangarbygningerne skal fjernes efter at anvendelsen til flyveklub er ophørt. Tilladelsen er gældende frem til 31.12.2004.

Håndteres i forbindelse med at flyveklubben flyttes.

Påtaleberettiget: Tidligere Københavns Amt. I dag enten Ballerup Kommune eller Region Hovedstaden.

Matr.nr. 3a m.fl. Sørup By, Måløv

Tinglyst: 29.05.2007

Titel: Dekl. om spunsvæg mv. Se akt.

Indhold: Færdselsret for ejerne af ejendommene matr.nr. 2a og 3b Sørup By, Måløv over matr.nr. 3a og 3h smst, ad de på jordstykkerne private fællesveje. Endvidere har ejeren af matr.nr. 3a færdselsret over jordstykket matr.nr. 3h smst.

Færdselsretten skal respekteres i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen og den fremtidige bebyggelse.

Påtaleberettiget: Ejere af de færdselsberettigede ejendomme er hver for sig påtaleberettigede.

Matr.nr. 3a m.fl. Sørup By, Måløv

Tinglyst: 29.05.2007

Titel: Dekl. om bevoksning mv.

Indhold: Servitut pålagt matr.nr. 11, 3a, 3f og 4h Sørup By, Måløv, i forbindelse med udbygning af banestrækningen mellem Ballerup og Frederikssund.

Restriktioner for udbredningen af træer og anden beplantning, hvoraf det følger at disse skal holdes i en afstand af 3 m fra køreledningsanlægget. Servituttens angiver nærmere restriktioner for arealanvendelsen inden for 10 m, mellem 10 og 14 m og mellem 14 og 19 m. Herunder kan der fremhæves placering af tilskuerpladser, bygninger, oplagspladser, stilladser, brønde, flagstænger og foretagelse af ny beplantning m.v. Der skal endvidere tåles, at Banedanmark færdes på ejendommene og foretager beskæringer.

Restriktionerne skal respekteres.

Påtaleberettiget: Banedanmark.

MILJØVURDERING

Forslag til lokalplan 207 er miljøvurderet. Sammen med lokalplanforslaget er der udarbejdet en miljørapport for at danne et overblik over, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges.

Miljørapporten (med bilag) offentliggøres sammen med lokalplanforslaget, når dette sendes i offentlig høring i min. 8 uger. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen udarbejdes der en sammenfattende redegørelse, der redegør for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i høringsperioden, er taget i betragtning, hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen.

Miljøvurderingen kan påklages for så vidt angår retlige spørgsmål. Klage skal ske til Planklagenævnet og klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af den endelige vedtagelse af lokalplanen med miljørapport og sammenfattende redegørelse. Fuld klagevejledning vil fremgå af offentliggørelsen.

LOVGRUNDLAG

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25.06.2020) skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis de projekter, som de muliggør, vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne vurdering foretages i form af en screening af en række miljøparametre, for at vurdere om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet - det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser.

VVM-VURDERING

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Det endelige bygge- og anlægsprojekt forventes at ville udløse en miljøkonsekvensvurdering blandt andet begrundet i forekomsten af bilag IV-arter indenfor og i umiddelbar nærhed af lokalplanens område. Inden der kan gives byggetilladelse til projektet, skal der derfor som minimum udarbejdes en screening for at kunne afgøre, om projektet forventes at ville få en væsentlig påvirkning på miljøet, og der derfor skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Alternativt kan det besluttes uden forudgående screening at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport. Forud for denne vil der blive udarbejdet et afgrænsningsnotat, som fastlægger hvilke emner, som miljøkonsekvensrapporten skal indeholde en vurdering af.

EKSPPROPRIATION

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Den endeligt vedtagne lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter Planlovens § 47.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER I MEDFØR AF ANDEN LOVGIVNING

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

ARKÆOLOGI OG FORTIDSMINDER

Der er i forbindelse med udførelsen af en arkæologisk forundersøgelse i 2022 fundet en række fortidsminder inden for lokalplanområdet. Der vil derfor blive gennemført arkæologiske udgravninger, før opstart af anlægsarbejder. Herefter vil områderne blive frigivet til anlæg.

Hvis der findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og fundet straks meldes til Kroppedal Museum, jf. museumsloven.

Sørup Rende er udpeget som kulturarvsareal af international betydning. Det skyldes at vådområder ofte rummer spektakulære og velbevarede arkæologiske fund. Kulturarvsarealet omfatter den sydlige del af lokalplanområdet.

FORSYNING

Energiforsyning

Den kommende bebyggelse kan tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter kommunens anvisninger, men der er også mulighed for at etablere anlæg til produktion af vedvarende energi til forsyning af bygninger og/eller områder inden for lokalplanområdet som for eksempel varmepumper og solceller.

Lokalplanområdet indgår ikke i den gældende varmeplan. Tilslutning vil ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan, og forsyningen varetages af forsyningssselskabet Novafos.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og forslaget til tillæg til denne, og forsyningen varetages af forsyningssselskabet Novafos.

GRUNDEVANDBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser(OSD). Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for

grundvandet. Der forventes ikke at være en forureningsrisiko ved den planlagte nye arealanvendelse til blandede byfunktioner såsom boliger, parkeringsanlæg, serviceerhverv og børneinstitutioner, kulturelle formål og lignende.

Etablering af ny bebyggelse og nye befæstede arealer vil resultere i at regnvand ikke i samme omfang kan nedsive, som det er tilfældet ved ubebyggede grønne arealer og derved i fremtiden ikke i samme omfang kan bidrage til grundvandsdannelsen i de underliggende grundvandsmagasiner, der måtte ligge inden for området. Et byudviklingsprojekt kan potentielt få en vis indflydelse på grundvandsforekomsten.

Ved brug af elementer med lokal afledning af regnvand (LAR) til forsinkelse og rensning af regnvandet, skal påvirkning på grundvandet indgå i valg af løsningsmulighederne.

Der må ikke anvendes kobber og zink i byggeriet, da disse materialer kan afgive forurenende stoffer til regnvandet.

GRUNDVANDSSÆNKNING

Det terrænnære vandspejl varierer i området og er flere steder forventeligt meget tæt på terræn. Ved eventuel midlertidig grundvandssænkning i de terrænnære lag kan grundvandet være forurenet på det forureningskortlagte areal.

Grundvandssænkning er reguleret efter vandforsyningslovens § 26. For bortskaffelse af vandet skal der hos kommunen søges om udledningstilladelse til recipient eller tilslutningstilladelse til kloak, hvis grundvandssænkning bliver nødvendigt.

GRØNT DANMARKSKORT

Forholdet til Grønt Danmarkskort er beskrevet i afsnittet om forholdet til Kommuneplan 2020. Beskrivelse af hvordan lokalplanen forholder sig til naturområderne udenfor lokalplanområdet fremgår af øvrige afsnit.

HABITATDIREKTIVET

Inden for EU er en række værdifulde naturområder, vilde dyr og planter omfattet af EU's naturbeskyttelsesdirektiver, som består af fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet. Beskyttelsen er i Danmark udmøntet i Habitatbekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder) samt beskyttelse af visse arter (Bilag IV-arter (BEK. nr. 1098 af 21/08/2023), Planhabitatbekendtgørelsen (BEK nr. 1383 af 26/11/2016) og Artsfredningsbekendtgørelsen (BEK. nr. 521 af 25/03/2021).

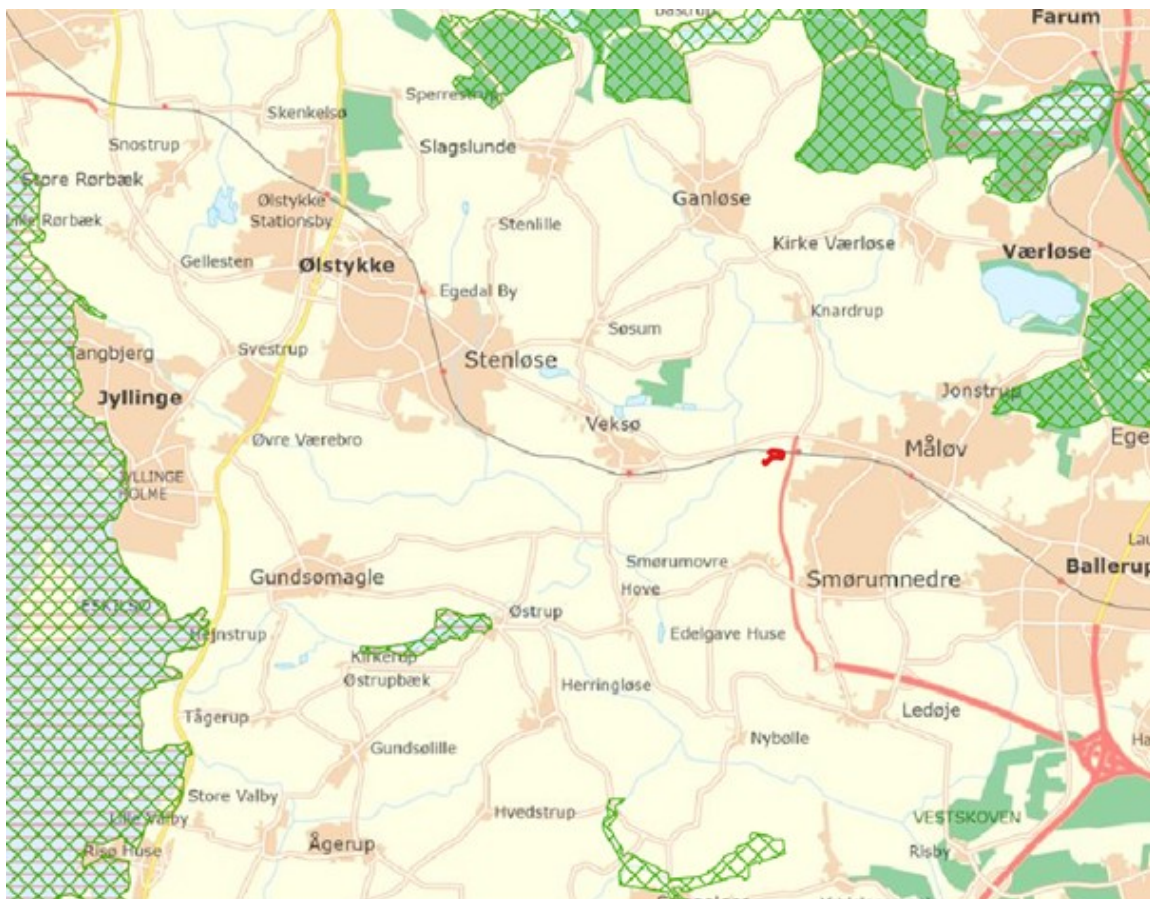
I medfør af bestemmelserne må der ikke ske en væsentlig ændring i tilstanden i et Natura 2000 område, og for bilag IV arter er der forbud mod alle former for drab, forstyrrelse, beskadigelse af leveområder og indsamling af æg. Forbuddene gælder for alle livsstadier i artens naturlige udbredelsesområde, også selvom det er privatejet område eller menneskeskabte konstruktioner.

NATURA 2000-OMRÅDER

Planområdets placering i forhold til de nærmeste Natura 2000-områder ses på kortet herunder. Planområdet ligger ca. 3,7 km VSV for arealer, som indgår i Natura 2000-område nr. 139 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, som består af Habitatområde H123 og Fuglebeskyttelsesområde F109.

Planområdet ligger ca. 6,1 km NØ for arealer ved Gundsømagle Sø, som indgår i Natura 2000-område nr. 136 Roskilde Fjord og Jægerspris Nordskov, som består af Habitatområde H120 og H199 og Fuglebeskyttelsesområde F105 og F107.

Planområdets overfladevand afvander naturligt via vandløbene Sørup Rende og Værebros Å ligeledes til dette Natura 2000-område, med Værebros Å's udløb i Roskilde Fjord lige nord for Jyllinge Nordmark. Der er gennemført en såkaldt væsentlighedsvurdering i medfør af habitatbekendtgørelsens regler, der konkluderer, at realiseringen af lokalplanen ikke vil medføre en væsentlig ændring af tilstanden i et Natura 2000-område. Væsentlighedsvurderingen og konklusionerne fremgår af den tilhørende miljørapport.



Kort der viser lokalplanområdet (rød afgrænsning) og Natura 2000-områder (grøn skravering)

BILAG IV-ARTER

Der er i perioden 2020-2023 gennemført flere undersøgelser af såvel lokalplanområdet som det samlede Kildedal område for at redegøre for tilstedeværelsen af bilag IV arter. Der er i og omkring lokalplanområdet registreret fund af: Markfirben, spidssnudet frø samt otte arter flagermus.

En realisering af lokalplanen vurderes, at have en væsentlig indvirkning på bilag IV arternes levesteder og det er derfor nødvendigt med afværgeforanstaltninger der modvirker denne påvirkning.

Vurderingen af påvirkningen af bilag IV arter, afværgeforanstaltninger i form af erstatningshabitat og afskærmning samt efterfølgende overvågning fremgår af den tilhørende miljørapport.

NATURBESKYTTESLOVENS § 3

Lokalplanområdet generelt vurderes ikke at have en vegetationsstruktur eller en artssammensætning, som gør, at området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Arterne på arealet er i høj grad domineret af græsser, og der er registreret en del flere negative end positive karakterarter mht. arealets naturtilstand.

En mindre del af lokalplanområdet langs den syd-vestlige afgrænsning er naturområde som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Der er i lokalplanen indarbejdet en byggelinje der sikrer en respektafstand til arealet.

Umiddelbart omkring lokalplanområdet er der naturområder, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er redegjort for påvirkningen af § 3 beskyttet natur i den tilhørende miljørapport.

JORDFORURENING

Der er ikke kortlagt jordforurening inden for lokalplanens område.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge jordforureningslovens § 71.

Forureningen skal anmeldes til Ballerup Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

JORDHÅNTERING

Kortlægning af potentielle jordmængder inden for lokalplanområdet kan danne grundlaget for en bæredygtig jordhåndtering, hvor overskudsjord ønskes (gen-)anvendt tæt på opgravningslokaliteten, for eksempel ved etablering af rekreative områder. En kortlægning eller prognose kan desuden anvendes til at udpege fokusområder; hvor der vurderes at være de største genanvendelsesmuligheder og dermed CO₂-besparelser.

Ballerup Kommune vil gerne i en dialog med byggebranchen nå frem til, at jord i udviklingen af bygge- og anlægsprojekter ses som en lokal ressource i stedet for et overskudsmateriale, der skal transporteres væk. Derfor anbefaler Ballerup Kommune, at så meget jord som muligt genanvendes inden for lokalplanens område.

LANDBRUGSPLIGT

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt.

Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

RISIKOVIRKSOMHED

Der findes ikke Risikovirksomheder i området omkring Kildedal, som kan berøre eller blive berørt af den ønskede byudvikling i området.

SKOVBYGGELINJE OG FREDSKOV

Der findes fredskov ca. 150 meter vest for området i form af beplantningsbælte langs med jernbanen. Fredskoven afkaster skovbyggelinje, der omfatter en del af de vestlige arealer af lokalplanområdet. Langt den største del af de danske offentlige skove er udpeget til fredskov, derfor ligeledes beplantningsbæltet langs jernbanen der i dag er ejet af BaneDanmark.

Ballerup Kommune vil, umiddelbart efter den politiske vedtagelse af forslaget til denne lokalplan, anmode Miljøstyrelsen om at meddele reduktion af skovbyggelinjen, for så vidt angår den del af skovbyggelinjen der er omfattet af lokalplanområdet. Det vurderes ikke, at der med lokalplanens vedtagelse vil ske påvirkning af fredskoven eller at det muliggjorte vil have indflydelse på de landskabelige forhold omkring fredskoven.

STEN- OG JORDDIGER

Der er ingen beskyttede sten- og jorddiger inden for lokalplanområdet.

STØJ

Vejstøj

Ifølge planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Reguleringsgrundlaget for at vurdere, om lokalplanområdets boliger påvirkes væsentligt af vejstøj, er Miljøstyrelsens vejledning om vejstøj (Vejledning nr. 4/2007: Støj fra veje. Miljøstyrelsen, 2007).

Vejstøjvejledningen redegør for beregningsmetoder, vejledende grænseværdier og principper for regulering. Af vejledningen fremgår, at områder udlagt til boligformål skal sikres et støjniveau fra veje, som ikke overskrider 58 dB målt som årsmiddelværdien vægtet over døgnet (L_{den}).

En del af lokalplanområdet (del af delområde IV) påvirkes af vejstøj fra Kildedalsvej, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse overskrides. I en støjanalyse udarbejdet af Artelia **Note* fremgår det, at en 4 meter høj støjskærm, der etableres i skel mod syd og øst ved institutionen, vil kunne reducere støjpåvirkningen på institutionens udearealer til det tilladte støjniveau.

**Note: "Trafikstøj ved byggefelt 9", udarbejdet af Artelia 28.4.2023.*

I den kommende byggeretsgivende lokalplan for delområde IV skal der således fastsættes bestemmelser om foranstaltninger, der sikrer den fremtidige anvendelse et støjniveau under Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

For boligbebyggelsen i delområde I og II vil der, afhængig af de forventede trafikmængder, på enkelte facader kunne forekomme støj på facaden, der overstiger de vejledende støjgrænser. Der vil være støj på arealerne mellem facaden og lokalgaden, der overstiger de vejledende grænser for udendørs opholdsarealer, men ikke på de udendørs opholdsarealer mellem bygningerne og bag bygningerne. Støjen kommer fra trafikken på den nye lokalgade. De støjbelastede facader på boligerne kan udformes med vinduer, der er ekstra lyddæpende i lukket tilstand, og som også er lyddæpende, når de er 0,35 m² åbne.

Jernbanestøj

Lokalplanområdet er jf. konkrete kortlægninger ikke påvirket af støj eller vibrationer fra jernbanen, der overstiger de vejledende støjgrænser for jernbanestøj jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997, "Støj og vibrationer fra jernbaner". Der er fastsat bestemmelser, om at de vejledende støjgrænser skal overholdes.

Virksomhedshedsstøj

Der findes i dag en række foreningsaktiviteter inden for lokalplanområdet og umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger virksomheden Kildedal Event. Samtlige anvendelser vil blive indstillet ifm. byudviklingen af området, hvorfor

ingen foreninger eller virksomheder vil opleve forøgede miljøkrav på baggrund af udviklingen i området.

Nærmeste øvrige virksomheder er beliggende mere end 500 m. fra lokalplanområdet, hvorfor det ikke vurderes at de vil kunne blive udsat for begrænsninger i den fremtidige anvendelse, eller vil kunne påvirke forureningsfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet.

Der er fastsat bestemmelser om, at muliggjort erhvervsanvendelse alene må være i miljøklasse 1-2 og af en karakter der er forenelig med boliganvendelsen, samt at de vejledende grænser for forurening vil skulle overholdes.

VIRKSOMHEDER AF NATIONAL INTERESSE

Novo Nordisks Måløvsite er beliggende 850 m. nord-øst for lokalplanområdet, og virksomheden har opkøbt en grund beliggende 550 m. nord-øst for lokalplanområdet. Novo Nordisk er udpeget til virksomhed af national interesse. Kommunen må ikke planlægge for miljøfølsom anvendelse i områderne omkring produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse, hvis planlægningen kan medføre en skærpelse af virksomhedernes miljøvilkår.

Tilsynet tager udgangspunkt i en opmærksomhedszone på op til 1500 m.

Kommunen skal derfor ved planforslag inden for opmærksomhedszonen kunne redegøre for, at virksomhedens miljøvilkår ikke skærpes som følge af planlægningen, herunder enten:

- at arealet ikke er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra de pågældende produktionsvirksomheder af national interesse, eller
- at der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, eller afværgeforanstaltninger, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

Novo Nordisk vurderes ikke at have aktiviteter som vil blive begrænset, i forhold til den fremtidige anvendelse af området. Det bemærkes at planlægningen i området for Novo Nordisks virksomhed ikke giver mulighed for anvendelse, der har en karakter der vil kunne påvirke lokalplanområdet og derfor give begrænsninger i den fremtidige anvendelse.

SØ- OG ÅBESKYTTELSESLINJE

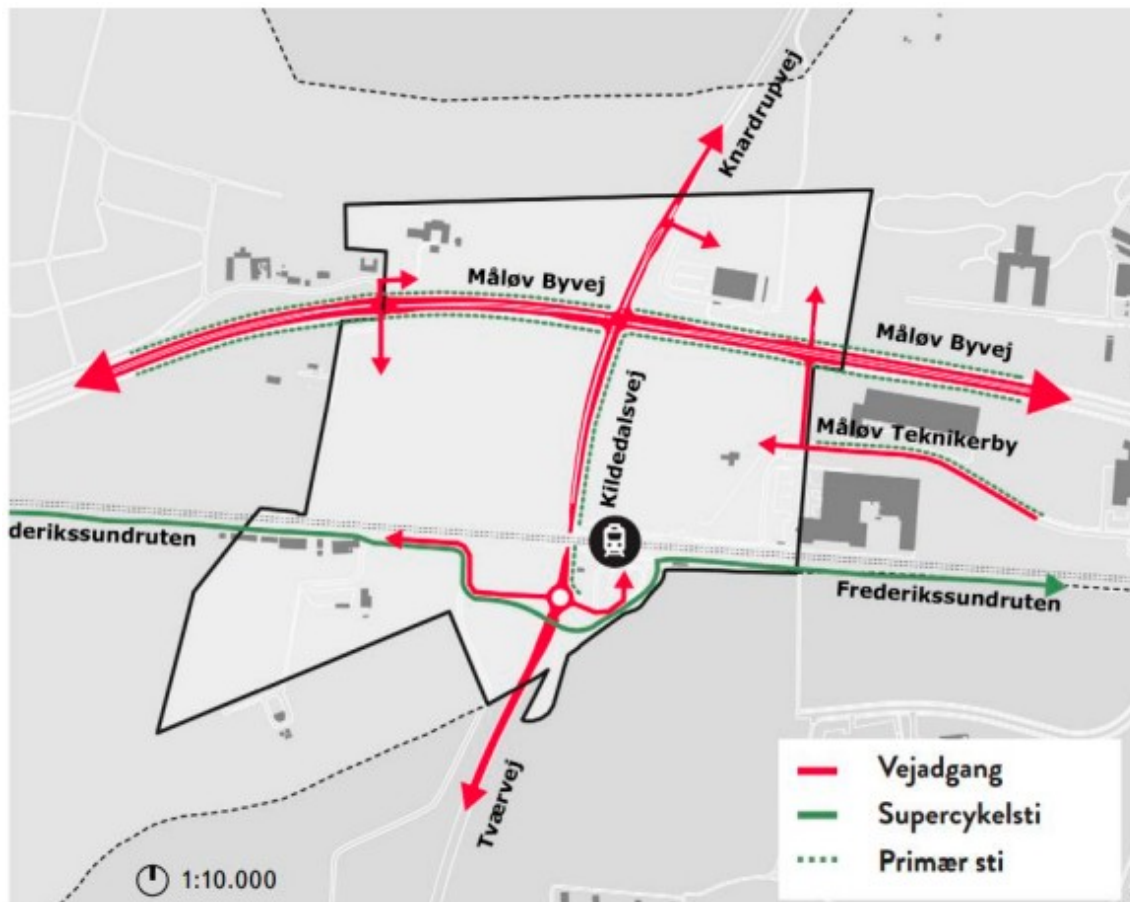
Nærmeste åbeskyttelseslinje, for Værebros å, er beliggende ca. 400 meter fra lokalplanområdet mod vest, hvorfor der ikke er nogen konflikt med udpegningen.

TRAFIK

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af området omfattet af rammelokalplanen for udbygningen af Kildedal By. Området skal vejbetjenes via rundkørslen ved Kildedal Station og via en udbygning af Kildedalsvej ind i området. På Kildedalsvej er der en beregnet hverdagstrafik i 2019 på ca. 15.400 køretøjer og ca. 13.800 køretøjer på Tværvej. Rundkørslen Kildedalsvej/Tværvej forudsættes ombygget til et signalreguleret kryds for at kunne afvikle trafikken fra Kildedal By tilfredsstillende

Det overordnede vejnet er allerede kapacitetsudfordret, hvorfor der er indskrevet parkeringsnormer og et maksimalt antal parkeringspladser, der kan etableres indenfor området i rammelokalplanen for Kildedal By, Lokalplan 201. Parkering for biler reguleres på denne baggrund ikke særskilt i denne lokalplan, men for området Kildedal By samlet.

I den nordlige del af lokalplanområdet forløber supercykelstitracé for rute C97. Mulighed for udbygning af supercykelstien er sikret i lokalplanens bestemmelser.



Oversigtskort over adgangsforld

VANDLØBSLOVEN

Regnvand fra lokalplanens område vil blive afledt til Sørup Rende, som afleder til Værebros Å systemet.

Der må ikke foretages fysiske ændringer af recipienternes profil uden tilladelse efter vandløbsloven, ligesom krydsning af recipienterne både over og under disse kræver krydsningstilladelse efter vandløbsloven.

GASTRANSMISSIONSLEDNING

Energinet har en gastransmissionsledning liggende umiddelbart vest for lokalplanområdet. Ledningen afkaster en observationszone (respektafstand) hvor der er begrænsninger for, hvad der kan opføres af byggeri. Energinet planlægger for at flytte gasledningen. Ledningen vil forud for en byudvikling af området blive flyttet, så sikkerhedsafstanden kan opretholdes. Der vil blive gennemført miljøvurdering af det konkrete projekt.

BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01/07/2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 FORMÅL

§ 1

Det er lokalplanens formål:

- at** muliggøre etablering af en ny bebyggelse til blandede byfunktioner,
- at** sikre udlæg af veje og stier og at disse forbindes til det overordnede vej- og stinet,
- at** sikre, at grønne byrum og arealer etableres mellem bebyggelserne, og at disse forbindes til de omliggende grønne områder,
- at** udlægge hele lokalplanens område til byzone.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses, som vist på Bilag 1.

§2.2

Lokalplanen omfatter dele af følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 3a og 3b, alle Sørup By, Måløv.

§2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV, som vist på Bilag 2.

§2.4

Området er beliggende i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse vil området blive overført til byzone.

§3 ANVENDELSE

§3.1

Lokalplanens område må anvendes til blandede byfunktioner, parkeringsanlæg, serviceerhverv og offentlige funktioner såsom en børneinstitution og kulturelle- og fritidsprægede anvendelser.

§3.2

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§3.3

Serviceerhverv må alene være erhverv som er forenelig med boliganvendelsen i området og som overholder miljøklasse 1-2 i "Håndbog om miljø og planlægning".

§3.4

Delområde I må alene anvendes til boliger såsom etageboliger og serviceerhverv samt fællesfaciliteter og lignende for bebyggelsen.

§3.5

Delområde II må alene anvendes til boliger såsom etageboliger og tæt lav, og serviceerhverv samt fællesfaciliteter og lignende for bebyggelsen.

§3.6

Delområde III må alene anvendes til parkeringsanlæg og serviceerhverv, mindre værksteder, nærgenbrug og byttecentral samt fællesfaciliteter og lignende for bebyggelsen.

§3.7

Delområde IV må alene anvendes til offentlige funktioner såsom børneinstitutioner, kulturel og fritidspræget anvendelse og lignende.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJADGANG

§4.1

Området vejbetjenes fra Kildedalsvej/Tværvej via vejadgang, markeret med A, i princippet som vist på Bilag 3.

§4.2

Der skal sikres vejadgang til naboejendommene mod syd markeret med H, og vest markeret med B, i princippet som vist på Bilag 3.

§4.3

Der skal sikres vejadgang til parkeringsanlægget, som vist på Bilag 3. Dette kan ske fra lokalgaden markeret A-B og B-C og fra vejstrækning markeret F-G, som vist på Bilag 3.

§4.4

Der skal etableres vejadgang fra lokalgaden, markeret F og L på Bilag 3, til en kvarterplads, som etableres syd for parkeringsanlægget.

VEJE

§4.5

Der skal etableres en lokalgade gennem området markeret A-B-C, i princippet som vist på Bilag 3 og Bilag 5.

- Vej A-B skal udlægges i en bredde på minimum 14 meter. Bortset på strækningen fra F-B, som skal udlægges i en bredde på minimum 11 meter.
- Vej B-C skal udlægges i en bredde på minimum 9,5 meter, bortset fra strækningen fra B-L, som skal udlægges i en bredde på minimum 6,5 meter.
- Vej B-C skal afsluttes med en vendeplads mod syd. Vendepladsen skal udformes efter de gældende vejregler og dimensioneret til renovationsbiler. Fra vendepladsen skal der etableres forbindelse til strædet ved punkt N, som vist på Bilag 3, så biler kan køre fra lokalgaden til strædet.
- For vej L-C må kørebanen indsnævres punktvis. Der kan udlægges areal til håndtering af regnvand på de arealer, hvor vejbanen indsnævres. Disse arealer indgår i det samlede vejudlæg.
- Langs sydsiden af vej A-F og østsiden af vej L-C skal der udlægges en flexzone på 2 meter, hvor der kan etableres parkeringspladser i parkeringslommer, cykelparkering, affaldsbeholdere, beplantning ol.
- Langs sydsiden af flexzonen på vej A-F skal der etableres et fortov på minimum 1,8 meters bredde.
- Langs østsiden af flexzonen på vej L-C skal der etableres et fortov på minimum 1,8 meters bredde.
- Langs østsiden af vej F-G, dog kun frem til udkørslen fra mobilitetshuset skal der etableres et fortov på minimum 1,8 meters bredde.
- Langs nordsiden af vej A-B skal der etableres en rabat på 1,5 meter og en supercykelsti på 3 meters bredde, se også §4.24.
- Langs sydsiden af F-B skal der etableres en rabat på 1 meter.
- Langs østsiden af vej B-L skal der etableres en rabat på 1 meter, som dog punktvis kan reduceres til 0,5 meter.

§4.6

Med forbindelse til vej A-B skal der etableres en ny vej, markeret D-E, som vist på Bilag 3. Vejen D-E skal fungere som vejadgang til bebyggelsen i delområde I og IV.

Vej D-E skal udlægges i en bredde på minimum 7,5 meter. Der skal etableres et fortov på minimum 1,8 meters bredde i den ene side af vejen.

Vej D-E skal afsluttes med en vendeplads mod syd. Vendepladsen skal udformes efter de gældende vejregler og dimensioneret til renovationsbiler.

§4.7

Fra vej, markeret A-B-C, skal der etableres veje markeret F-G og K-L, som skaber vejadgang til kvarterpladsen i princippet som vist på Bilag 3. Jævnfør også §4.9-4.10.

§4.8

Fra kvarterpladsen og mod syd skal der etableres en vej markeret H-I, som skaber vejadgang til ejendommen syd for lokalplanens område, matr.nr. 3b, i princippet som vist på Bilag 3, jævnfør også §4.9-4.10.

§4.9

Kvarterpladsen skal etableres mellem parkeringshuset og bebyggelserne syd og øst for dette og kan placeres helt eller delvis i delområde I, II og III, i princippet som vist på Bilag 3. Kvarterpladsen skal anlægges med forbindelse til veje, markeret med G, I og K, og til strædet, markeret med M. Kvarterpladsen skal udformes, så kørsel skal ske på de lette trafikanters præmisser. Syd for parkeringshuset skal kørsel forbeholdes ærindekørsel, og køreretning hen over Kvarterpladsen skal ensrettes.

§4.10

Veje i lokalplanområdet, jævnfør §4.5-4.8, anlægges med et kørebaneareal på minimum 3,5 meter ved ensrettet kørsel og vejindsnævninger, og minimum 5,5 meter ved dobbeltrettet kørsel.

§4.11

For veje i lokalplanområdet, jævnfør §4.5-4.6, skal fortov på de veje, hvor der etableres affaldsløsninger, føres bag om affaldsløsningerne (væk fra vejen).

§4.12

Lokalgaden og veje, jævnfør §4.5-4.6, skal anlægges med asfalt på kørebanen.

Flexzonen skal anlægges med asfalt, teglklinker, granit, brosten, grus eller helt eller delvis med plantebed.

Lysmaster skal placeres i fortovets bagkant og skal være maksimum 5 meter høje. Borde og bænke skal etableres i træ. Andet byinventar som skraldespande, lysmaster og lignende skal udføres i Kildedal Bys mørkegrønne signaturfarve RAL 6012.

Gadernes begrønning skal bestå af grupper af opstammede træer i plantebede i vejens flexzone. Under træerne skal etableres et frodigt bunddække. Hvor der skal sikres oversigtsforhold, skal bunddækket sammensættes af planter, som maksimum bliver 0,8 meter høje. Der skal minimum være 1 opstammet træ i hvert plantebed.

§4.13

Der skal ved vejsving og vejtilslutninger tages hensyn til oversigtsforhold for såvel bilister som cyklister. Der må således ikke placeres faste genstande med en højde på over 0,8 meter i oversigtsarealet. Plantebede/vejtræer kan placeres inden for oversigtsarealet under forudsætning af, at træerne opstammes.

STRÆDE

§4.14

Der skal etableres et stræde i delområde II, markeret med M-N, i princippet som vist på Bilag 3. Fra strædet etableres forbindelse til lokalgaden markeret O, i princippet som vist på Bilag 3.

§4.15

Strædet kan anlægges i varierende bredde, i princippet som vist på Bilag 3.

§4.16

Der skal være et kørebaneareal med en bredde på minimum 3 meter, i princippet som vist på Bilag 5. Kørebanearealet skal om nødvendigt etableres i en større bredde, så køretøjer kan manøvrere ved sving og holdepladser.

§4.17

Strædet skal ensrettes og må alene benyttes til ærindekørsel. Kørsel skal foregå på de lette trafikanters præmisser.

§4.18

Strædet skal anlægges med enten betonsten, beton med tilslag, biosten, teglklinker, granit, brosten, grus eller helt eller delvis med overfladebehandlet asfalt eller en kombination heraf samt plantebede. På kørebanearealet må der etableres belægning med asfalt.

§4.19

Der må etableres handicapparkering langs strædet med dimensioner som angivet i §4.25 samt afsætningspladser og korttidsparkering.

STIER

§4.20

Der skal etableres stier i delområde I, som forbinder indgange til bygninger med omkringliggende veje. Stierne skal som udgangspunkt udformes, så de er tilgængelige for alle og gives en bredde på minimum 1,8 meter i princippet som vist på Bilag 5.

§4.21

Der skal etableres en sti i delområde II, markeret P-Q på Bilag 3, som forbinder strædet, markeret med M-N på Bilag 3, med lokalgaden, markeret med B-C. Stien skal placeres centralt på strædet i princippet, som vist på Bilag 3.

Stien skal gives en bredde på minimum 2 meter som vist på Bilag 5 og udformes på en måde, så det er muligt at transportere en barnevogn/trækvogn op ad en rampe/sliske/trappe.

§4.22

Stier som nævnt i §4.20-4.21 skal etableres i enten teglklinker, betonsten, beton med tilslag, biosten, granit, brosten eller grus.

§4.23

Øvrige stier i de grønne byrum og arealer i delområde II skal ikke anlægges, men vil med tiden komme til at fremstå som naturstier.

§4.24

Supercykelstien, som nævnt i §4.5, skal forbindes med eksisterende stitrace øst og vest for lokalplanens område. Supercykelstien skal anlægges i asfalt.

PARKERING

§4.25

Der skal udlægges areal til parkering efter følgende regler:

- Hver parkeringsbås skal være minimum 2,5 meter x 5 meter.
- Ved længdeparkering langs vejene og strædet skal hver parkeringsbås være 2,0 meter x 5 meter.
- Indenfor området skal der minimum indrettes 8 handicapparkeringspladser, hvoraf 2 skal være til en handicapbus.
- Parkeringsbåse til handicapparkering til personbil skal være minimum 3,5 meter x 5 meter. Parkeringsarealet kan reduceres til 2,5 x 5 meter på steder, hvor personbil parkeres langs fortov eller lignende færdselsareal for gående, og der er minimum 1 m tilstødende fodgængerareal.
- Parkeringsbåse til handicapbusser skal være minimum 4,5 meter x 8 meter. Parkeringsarealet kan reduceres til 2,5 x 8 meter på steder, hvor personbil parkeres langs fortov eller lignende færdselsareal for gående, og der er minimum 2 m tilstødende fodgængerareal. Parkeringsarealet kan også reduceres, hvis udstigning kan ske til fortov eller lignende færdselsareal for gående.

Note: Parkeringsnormer reguleres ikke i denne lokalplan, men er i stedet reguleret i Lokalplan 201, der omfatter hele Kildedal By.

§4.26

Parkering skal etableres i et parkeringsanlæg i delområde III. Derudover kan der etableres terrænparkering langs vejene i form af afsætningspladser, korttidsparkering, handicapparkering og delebilspladser. Langs strædet kan der etableres enkelte terrænparkeringspladser, som nævnt i §4.19.

§4.27

For cykelparkering ved etageboliger fastsættes en norm på 1,8 plads pr. boligenhed.

Note: I Cyklisthåndbogen er der opstillet anbefalinger til cykelparkering og manøvreareal. Ved vinkelret parkering anbefales følgende arealudlæg inkl. manøvreareal: antallet af cykler x 0,6 m x 3,75 m = arealbehov. Manøvrearealet på 1,75 meter kan dobbeltudnyttes, hvis der etableres to rækker cykelparkering, der deler det samme manøvreareal. Cykelparkering som skråparkering kan spare plads. Der anbefales et manøvreareal på 1 meter. Manøvrearealet kan være en del af fortovsarealet. I forbindelse med indretning af cykelparkering skal der tages højde for plads til ladcykler og lignende.

§4.28

Minimum 25% af cykelparkeringspladser jf. §4.27 skal være overdækket eller placeret i bygning.

ANDRE FORHOLD

§4.29

Der må ikke opstilles campingvogne, trailere samt vinteroplæg af mindre lystbåde i området.

§4.30

Der må ikke forekomme parkering mellem kl. 19 og 07 af køretøjer med en totalvægt > 3.500 kg i området. Trailere til personbiler skal opstilles på egen grund. Der kan etableres plads til deletrailere på et dedikeret areal i parkeringsanlægget.

Note: Trailere og campingvogne må ifølge kommunens parkeringsregulativ parkeres op til 24 timer.

§5 UDSTYKNING

§5.1

Området må udstykkes yderligere.

Note: Der må ske udstyknings, sammenlægninger, foretages arealoverførsel osv. mellem ejendomme inden for lokalplanens område.

§6 TEKNISKE ANLÆG

REGNVANDSHÅNDTERING

§6.1

Der skal sikres de nødvendige arealudlæg og etableres de nødvendige tekniske anlæg, således at regnvandshåndtering i området kan etableres som beskrevet i §9.8-9.10.

TRANSFORMERSTATIONER OG LIGNENDE

§6.2

Der kan placeres transformerstationer, kabelskabe, pumpestationer og lignende efter behov i området. Disse anlæg må ikke overstige 3 meter i højden.

SOLCELLER

§6.3

Der kan etableres solceller på tag jf. §8.6, 8.14, 8.20 og 8.26 eller integreret i facader, samt andre solenergianlæg. Solceller og andre solenergianlæg skal udformes med en glansgrad, der begrænser gener i form af blænding og lignende.

LEDNINGSANLÆG

§6.4

Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

ANTENNEANLÆG OG PARABOLER

§6.5

Der må ikke opsættes individuelle udvendige antenner og paraboler.

VINDMØLLER

§6.6

Der må ikke opsættes vindmøller.

TEKNISKE ANLÆG I TILKNYTNING TIL BOLIGER

§6.7

Tekniske anlæg i tilknytning til boliger skal enten inddækkes med træ eller samme materiale som bygninger i området i øvrigt.

§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

BEBYGGELSENS PLACERING

§7.1

Der fastsættes en byggelinje mod lokalgaden i delområde I og II, som sikrer, at bebyggelsens facade skal etableres med en minimumafstand fra vejskel på 0,5 meter.

§7.2

I delområde I og II fastsættes en byggelinje fra bebyggelsens facade mod områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 mod øst og syd.

I delområde I fastsættes byggelinjen i en afstand af 2 meter fra § 3-område som vist på Bilag 4 og lokalplanområdets afgrænsning mod syd.

I delområde II fastsættes byggelinjen i en afstand af 3 meter fra lokalplanområdets afgrænsning mod øst og syd.

Arealet inden for byggelinjen må ikke bebygges. Byggelinjen forhindrer dog ikke, at der kan etableres terrasser, altaner og lignende tættere på områderne.

BEBYGGELSENS OMFANG

§7.3

Inden for delområde I og II må der opføres et samlet, maksimalt etageareal på 23.000 m².

Inden for delområde I må der maksimalt opføres 13.000 m² og inden for delområde II må der maksimalt opføres 12.000 m².

Etageareal der inden for bygningsvolumener anvendes til cykelparkering, affaldsrum, tekniske anlæg og porte kan etableres ud over det ovennævnte etageareal.

Ud over det ovennævnte etageareal må der etableres småbygninger som for eksempel skure, drivhuse, overdækninger og lignende til de enkelte boliger og til fællesfaciliteter, som hører naturligt til i et boligområde.

§7.4

Inden for delområde III må der opføres et samlet etageareal på op til 9.000 m².

§7.5

Inden for delområde I, II og III må der samlet set opføres og indrettes op til 500 m² serviceerhverv.

§7.6

Inden for delområde IV må der planlægges for et maksimalt etageareal på 3.000 m². Etablering af ny bebyggelse i delområdet forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

§7.7

Bebyggelse inden for delområde I må opføres i maksimalt 6 etager og i en højde på maksimalt 27 meter over kote 9,5 (DVR90), jævnfør dog §8.7.

Bebyggelsen skal opføres i varierende højder fra 2 og op til 5 etager. Der må også opføres bygninger i 6 etager. De højeste bygninger skal placeres mod lokalgaden jf. §4.5, og de laveste bygninger skal være orienteret mod syd mod naturområdet.

§7.8

Bebyggelse inden for delområde II må opføres i maksimalt 5 etager, dog op til 6 etager ved bebyggelse der grænser op til delområde III og i en højde på maksimalt 27 meter over kote 9,5 (DVR90).

Bebyggelsen skal opføres i maksimalt 2 etager tættest på det åbne landskab mod syd og sydøst.

§7.9

Bebyggelse inden for delområde III må etableres i maksimalt 6 etager eller 12 forskudte niveauer og i en højde på maksimalt 27 meter over kote 9,5 (DVR90). Parkeringsanlægget må nedgraves helt eller delvis.

§7.10

Bebyggelse inden for delområde IV må etableres i maksimalt 3 etager og i en højde på maksimalt 12 meter.

§7.11

Bebyggelse der opføres i arealet hvor terræn er over kote 9,5 som vist på bilag 4, skal etableres så regnvand kan håndteres på overfladen ved gravitation jf. §9.8-9.9.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING

DELOMRÅDE I

§8.1

Bebyggelsen i delområde I skal have karakter af sammenbyggede punkthuse.

Bygningerne skal placeres forskudt i forhold til hinanden, efter princippet som vist på bilag 2.

Bebyggelsen skal opbrydes i minimum 10 bygninger. Hver to bygninger skal sammenbygges. Der skal minimum være én etages forskel i bygningshøjderne på de to bygninger.

Mod lokalgaden må to bygninger sammenbygges med en mellembygning. Mellembygninger må have en husdybde der maksimalt er 2/3 af punkthusene og skal have samme højde og etageantal som den laveste af de to sammenbyggede bygninger.

Sammenbyggede enheder skal have mindst 8 hjørner, hvoraf mindst 2 skal være indadgående. Indadgående hjørner må ikke gives en vinkel på mindre end 90 grader.

§8.2

En bygning skal have minimum 4 facader med åbninger til alle sider.

Hver facade på bebyggelsen skal fremstå med mindst 1 skift i facaderytme og med varierede vinduesstørrelser, dog undtaget mellembygninger jf. §8.1. Der må ikke forekomme gavle uden vinduer inden for delområdet.

Bebyggelsens facader skal inden for delområdet have samme karakter og udtryk. Facadens materiale og farve skal være det samme på hele facaden, dog undtaget base jf. §8.3 og ved altaner/terrasser.

Vinduer, døre og altaner skal placeres lodret oven på hinanden og vinduer skal have fælles over- og underkant inden for hver bygning. I stueetagen må kun døre og vinduer ved altaner, terrasser og private haver gå til gulv.

Bygningernes hjørner skal markeres særligt ved indplacering af delvist indeliggende altaner og en større åbningsgrad end den øvrige facade. Altaner må ikke placeres andre steder på facaderne, dog undtaget for mellembygninger jf. §8.1.

§8.3

Bebyggelsens facader skal udføres med en base, som adskiller sig fra den øvrige facade. Basen skal mindst udføres fra sokkels overkant og op til og med stueetagens etagehøjde. Dog kan basen føres op i en højde til og med 1. sal ved bygninger i 6 etager.

Basen skal adskille sig fra den øvrige facade ved skift i materiale eller farvetone. Derudover kan der være variation i udformning af altaner, vinduer eller tilsvarende dominerende facadeelementer eller ved horisontal facadeforskydning mellem 2 tilgrænsende facader.

§8.4

Facaderne skal beklædes med enten træ, plademateriale, klinker, skærmtegl, teglskaller, træspån, stampet ler, biogene materialer og/eller genanvendte/upcyclede materialer eller en kombination heraf.

Ved anvendelse af plademateriale skal hver enkelt plade have mindst en side der er maksimalt 0,6 meter lang, der må ikke være synlige monteringskruer og plader skal anbringes så der enten opstår et horisontalt eller vertikalt mønster, eller en reliefvirkning.

Bebyggelsens facader i stueetagen skal mindst 1 sted på hver facade af bygninger jf. §8.2 beplantes med vegetation, dog undtaget for mellembygninger jf. §8.1. Det kan ske i form af bevoksning på facaderne og/eller på et espalier eller lignende.

§8.5

Foran sokler mellem 50 og 150 centimeters højde skal der tilplantes med en blanding af stedsegrønne og løvfældende buske og krat. Sokler mellem 150 -250 centimeters højde skal etableres med vegetation i form af klatreplanter og lignende.

§8.6

Bygninger skal etableres med flade tage med hældning på maksimalt 5 grader. Alle bygninger skal etableres med et klart defineret tagudhæng på mindst 75 centimeter målt ud for facaden, hvor undersidens materialer og udformning spiller sammen med den øvrige del af bygningens arkitektur.

Tage skal udføres som grønne tage der beklædes med vegetation. Dog må der under solceller bruges andre materialer i form af tagpap eller belægningssten.

Der må etableres ovenlysvinduer.

Der må etableres tagterrasser.

Solceller må kun placeres på tage af bygninger opført i 5-6 etager. Solceller må kun placeres på den højeste bygning ved sammenbyggede bygninger, jf. §8.1.

§8.7

På tage af bygninger i 2-4 etager må der ikke indplaceres tekniske anlæg, ud over opbygning til servicering af elevator og eventuelt nødvendige mindre afkast og indtag fra ventilation. Tekniske anlæg kan indplaceres på disse bygninger hvis de er sammenbygget med bygningsprofilet f.eks. ved etagespring jf. §8.1, eller er sammenbygget med opbygning til servicering af elevatorer.

Tekniske anlæg på øvrige bygninger skal placeres tilbagetrukket fra facaden i en afstand på minimum samme afstand som højden på anlægget. Tekniske anlæg må maksimalt have en højde på 3 meter. Tekniske anlæg kan indplaceres tættere på facaden hvis de er integreret i bygningsprofilet eller er sammenbygget med elevatorer og/eller trappekerne.

Tekniske anlæg skal inddækkes med samme materiale eller materiale der har samme farve som bygningernes facader.

DELOMRÅDE II

§8.8

Bebyggelsen i delområde II skal have karakter af spredt beliggende etageboliger og rækkehuse og skal placeres, så der kan etableres grønne byrum og arealer mellem bygningerne, som skaber forbindelse til naturområderne mod øst, efter princippet som vist på bilag 2.

Rækkehusene skal opbrydes i mindre bygningsenheder af 2-4 sammenhængende bygninger.

Etageboligerne skal opbrydes i minimum 6 bygninger.

§8.9

Der skal skabes en arkitektonisk sammenhæng og slægtskab i udtrykket mellem rækkehusene og etageboligerne. Dette skal ske gennem detaljering af facadeelementer, farvetoner og udformning af tagprofiler.

DELOMRÅDE II - ETAGEBOLIGER

§8.10

Gavle skal behandles som facader og overholde de samme bestemmelser som for facader. Der må ikke forekomme gavle uden vinduer inden for delområdet.

§8.11

Stueetagerens facader skal udføres som en base, som adskiller sig fra den øvrige facade.

Basen skal adskille sig fra den øvrige facade ved øget detaljeringsgrad i facadematerialet. Der kan også være skift i materiale eller farve. Ved facader der vender mod rækkehuse skal basen udføres med en højere etagehøjde end de øvrige etager.

Bebyggelsens facader i stueetagen må beplantes med vegetation. Det kan ske i form af klatreplanter eller lignende, der etableres i bede foran facaden og/eller på en pergola eller lignende.

§8.12

Facaden på etager over stueetagen skal danne gavlmotiv, have varierede vinduesstørrelser for hver facade og mindst 2 hjørner på hver bygning skal markeres særligt ved indplacering af delvist indeliggende altaner og en større åbningsgrad end den øvrige facade.

§8.13

Facader skal beklædes enten i træ, plademateriale, klinker, skærmtegl, teglskaller, træspån, stampet ler, biogene materialer og/eller genanvendte/upcyclede materialer eller en kombination heraf.

Ved anvendelse af plademateriale skal hver enkelt plade have mindst en side der er maksimalt 0,6 meter lang, der må ikke være synlige monteringskruer og plader skal anbringes så der enten er et horisontalt eller vertikalt mønster, eller en reliefvirkning.

§8.14

Etageboliger skal etableres med saddeltage. Saddeltage kan udføres med symmetrisk eller asymmetrisk hældning på mindst 20 grader. Der skal etableres flere saddeltage på hver bygning. For bygninger med en facadelængde på over 25 meter skal saddeltage orienteres i forskellige retninger.

Der må etableres tagterrasser. Disse skal etableres i udskæringer i tagfladerne og der må ikke være fremspring fra facadelinjen.

Tagene skal enten udføres som grønne tage der beklædes med vegetation eller som integrerede solceller, tegl, skiffer, plademateriale eller træ/træspån. Tage må udføres i forskellige materialer også inden for den samme bygning og inden for det enkelte saddeltag.

Ved anvendelse af plademateriale skal hver enkelt plade have mindst en side der er maksimalt 0,6 meter lang og plader skal anbringes så der enten er et horisontalt eller vertikalt mønster.

Der må etableres ovenlysvinduer.

§8.15

Der må ikke indplaceres tekniske anlæg på tage ud over opbygning til servicering af elevator og eventuelt nødvendige mindre afkast og indtag fra ventilation.

§8.16

Foran sokler mellem 50 og 150 centimeters højde skal der tilplantes med en blanding af stedsegrønne og løvfældende buske og krat. Sokler mellem 150-250 centimeters højde skal etableres med vegetation i form af klatreplanter og lignende. Beplantning skal etableres som en samlet del af kantzonen omkring bygningerne jf. §9.2.

§8.17

Der må etableres gennemgangsaltaner, som muliggør adgang til flere boliger pr. etage.

Gennemgangsaltaner skal være indeliggende, men må have et fremspring på op til 1 meter fra facadelinje. Ved facaden på gennemgangsaltanen må der benyttes træ som materiale, uanset hvilket materiale der benyttes på resten af facaden.

Hver gennemgangsaltan må maksimalt give adgang til 2 boliger.

Gennemgangsaltaner må kun etableres på én facade af hver bygning og må maksimalt etableres i samlet 1/3 af facadens længde. Hver enkelt gennemgangsaltan må maksimalt have en længde på 6 meter.

Der må ikke etableres altangange, opføres trappetårne, udeliggende trapper op til øvre etager eller lignende.

DELOMRÅDE II - RÆKKEHUSE

§8.18

Hvis 4 rækkehuse sammenbygges, skal der være mindst én frem-/tilbagerykning i facadelinjen på mindst 1 meter.

§8.19

Facader skal beklædes enten i træ, plademateriale, klinker, skærmtegl, teglskaller, træspån, stampet ler, biogene materialer og/eller genanvendte/upcyclede materialer eller en kombination heraf.

Ved anvendelse af plademateriale skal hver enkelt plade have mindst en side der er maksimalt 0,6 meter lang, der må ikke være synlige monteringskruer og plader skal anbringes så der enten er et horisontalt eller vertikalt mønster, eller en reliefvirkning.

§ 8.20

Tage på rækkehuse skal være saddeltage. Der skal være et saddeltag for hver enkelt rækkehus.

Tage kan enten udføres som grønne tage der beklædes med vegetation, som en blanding af grønne tage der beklædes med vegetation og integrerede solceller eller alene som integrerede solceller.

Hvis tagene udføres som grønne tage der beklædes med vegetation kan op til 10 % af rækkehusenes samlede tagflade udføres som integrerede solceller. Hvis taget udføres som en blanding af grønne tage der beklædes med vegetation og integrerede solceller, skal hver enkelt tagflade bestå af det samme materiale i sin helhed, hvor hvert saddeltag består to tagflader.

Der må etableres ovenlysvinduer.

§8.21

Der må ikke indplaceres tekniske anlæg på tage ud over eventuelt nødvendige mindre afkast og indtag fra ventilation.

§8.22

Til rækkehusene må der på indgangssiden og på gavlen etableres småbygninger, som skure, overdækninger og lignende. Småbygninger må sammenbygges med facaden. Der må også etableres pergolaer.

Småbygninger skal udformes efter et fælles princip for rækkehusbebyggelsen og beklædes med træ eller med samme materiale som boligens facade.

Der skal etableres terrasser på den modsatte side af indgangssiden til alle rækkehusboliger.

DELOMRÅDE III

§8.23

For stueetagerne på parkeringsanlægget skal minimum 50% af facadens samlede længde mod kvarterpladsen have en åben karakter med vinduer, døre og mulighed for kontakt mellem inde og ude.

§8.24

Facader skal beklædes med træ- eller metallameller, plademateriale, klinker, skærmtegl, teglskaller, biogene materialer og/eller genanvendte/upcycledede materialer eller en kombination heraf. Bygningens bærende konstruktioner (søjler og dæk i træ, beton eller stål) kan fremstå synlige i facaden. Facader må derudover beplantes med vegetation i form af klatreplanter eller lignende, der etableres i bede foran facaden, eller med planter der etableres i et voksemedium på facaden.

I delområde III skal tekniske anlæg på tag inddækkes med et materiale, som harmonerer med bygningernes arkitektoniske udtryk.

§8.25

På parkeringsanlægget må der etableres en markant skiltning, som sikrer, at anlægget er genkendeligt i bybilledet. Det kan ske ved opsætning af lysskilte, facadeintegrerede markeringer af indkørsler med særlige farver eller materialer. Indgange samt ind- og udkørsler til parkeringsanlægget skal markeres tydeligt. Skiltningen må endvidere suppleres med informationstavler omkring ledig kapacitet og lignende

§8.26

Tag må etableres på bebyggelsen i delområde III og kan udformes af lette strukturer såsom en pergola eller anden lignende overdækning. Den/de øverste etager af parkeringshuset kan bruges til parkering, ophold, væksthuse, solceller, vandopsamling/ LAR forsinkelse eller vegetation eller en kombination heraf. Hvis ikke der etableres tag, skal der etableres en afslutning af facaden, som begrænser indkig fra omliggende boliger til aktiviteter på tagfladen.

GENERELLE BESTEMMELSER

§8.27

Der må ikke anvendes kobber og zink i byggeriet.

§8.28

Vinduer og døre må ikke være i plastik.

§8.29

Til hver bolig skal der etableres minimum 1 altan, terrasse eller have.

§8.30

Altaner skal være delvist indeliggende. Den indeliggende del skal mindst være 0,4 meter dyb. Altaner må have et fremspring fra facaden på maksimalt 1,5 meter.

På mellembygninger jf. § 8.1, må der etableres påhængte altaner.

Altaner skal have en frihøjde på mindst 4,5 meter, hvis de er tættere end 1,5 meter fra kørebanen på vej.

Altaner må ikke have synlige bæringer.

Værn om altaner og tagterrasser skal være lodrette balustre og må ikke udføres i umalet metal. Eventuelle værn om terrasser og tagterrasser skal udføres på samme måde som altaner på samme bygning. Omkring terrasser kan der også hegnes jf. §9.6.

Altaners sider og undersider må ikke være umalet metal og skal udformes i materialer eller farver der er i overensstemmelse med den øvrige facade. Sider og undersider skal fremstå som samlede flader og der må ikke være synlige monterings skruer.

§8.31

Terrasser må etableres hævet over terræn.

§8.32

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning, siddemulighed eller anden markering.

§8.33

Tage på småbygninger skal være grønne tage der beklædes med vegetation, integrerede solceller eller tagpap med solceller. Der må også anvendes samme materiale som det der benyttes på tage i delområde II, jf. §8.14.

§8.34

Overdækket cykelparkering skal udformes efter et fælles princip for bebyggelsen i hvert enkelt delområde.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

§9.1

Der skal etableres grønne byrum og arealer imellem bygningerne i delområde I og II.

De grønne byrum må på intet sted være mindre end 5 meter brede.

I de grønne byrum skal beplantningen bestå af en blanding af lokaltilpassede arter i en blanding af stedsegrønne, blomstrende og bærbærende træer og buske. Der skal desuden indgå arealer med overdrevsvegetation, dvs. tørre arealer med blomstrende urter og græsser samt stengærder eller skrænter. Der skal endvidere etableres fugtige lavninger, som kan understøtte paddevandring i landskabet, og der skal etableres stengærder til ophold og overvintring for bl.a. krybdyr og insekter.

Der skal etableres åbne render til transport af regnvand og lavninger samt regnvandsbassiner efter behov.

I de grønne byrum og arealer må der etableres steder til ophold og leg. Legepladsinventar og bænke skal primært bestå af naturmaterialer som for eksempel robinie-, ege- eller lærketræ. Der må kun bruges sand eller grus som faldunderlag.

§9.2

Der skal indrettes kantzoner på arealer mellem bygningernes facader og vej, stræde og sti. På den måde sikres der en zone mellem privat bolig, fællesarealer og offentlig sti og vej.

Kantzonerne skal indrettes på forskellig måde afhængig af facadernes orientering og ønsker til kantzonerne brug. Kantzoner skal indrettes enten med belagte indgangsarealer eller som private haver, terrasser og altaner eller en kombination af disse. Kantzonerne må desuden indrettes med cykelparkering, beplantning og vandrender, herunder vandrender der kan lede tagvand til hovedvandrenderne. Kantzonerne kan benyttes til at optage terrænforskelle i området. Dette kan ske ved etablering af skrånende grønne arealer, støttemure, trapper, ramper og stengærder. Se principperne illustreret i Bilag 5.

Kantzoner i delområde I skal etableres i minimum 2 meters bredde. Mod lokalgaden kan kantzonerne punktvis reduceres til 0,5 meters bredde.

Kantzoner i delområde II mellem lokalgaden og etageboligerne og mellem etageboligerne og strædet skal etableres i minimum 0,5 meters bredde.

Kantzoner i delområde II mellem strædet og tæt-lav-boligerne skal etableres i minimum 1,5 meters bredde. Disse kantzoner skal indrettes som private forhaver/terrasser med beplantning og/eller belagte opholdsarealer. Der må i hver forhave til rækkehusene etableres et skur eller en overdækning, jævnfør §7.3 og §8.22.

Kantzoner i delområde III mod parkeringsanlægget og andre facader med udadvendte funktioner i stueetagen skal etableres med belagte arealer, mindre beplantningszoner og klynger af buske og træer.

§9.3

Der skal etableres en kvarterplads, jf. §4.9. Kvarterpladsen skal minimum være 500 m².

Kvarterpladsen skal etableres med fast belægning bestående af betonbelægningssten, beton med tilslag, teglklinker, grus, granit- og brosten og genanvendte og upcyklede materialer eller en kombination af disse. Der kan desuden anvendes en asfaltbelægning på kørearealer, hvis denne suppleres med termoplast mønstre eller overfladebehandling.

Der skal etableres min. tre bede med træer, buske og bunddække som stauder eller græs, eller en kombination af disse. Der skal minimum være 1 træ i hvert plantebed. Omkring hvert nyplantet træ skal der mindst være 20 m² med vandgennemtrængelig overflade.

Kvarterpladsen skal indrettes med stativer til cykelparkering og affaldsbeholdere. Der skal placeres lysmaster med en højde på maksimum 5 meter.

§9.4

På kvarterpladsen foran parkeringsanlægget skal der indrettes et område til ophold og udendørs aktiviteter i tilknytning til de faciliteter, der er i stueetagen af parkeringsanlægget. I stueetagen på en af boligblokkene mod kvarterpladsen kan der også etableres fælleslokaler med tilknyttet udeophold på pladsen.

På disse udendørs opholdsarealer skal der etableres borde og bænke, og der kan etableres andet byinventar som for eksempel bordtennis, grill og legefaciliteter. Borde og bænke skal etableres i træ. Ved indretning med siddemøbler og andet byrumsinventar, skal der tages hensyn til personer med handicap og gangbesvær. Derfor skal der sikres siddepladser med ryglæn og armlæn og der skal gøres plads til ophold i kørestol i kombination med borde og bænke.

Opholdsarealerne skal markeres enten med et belægningsskift, niveauspring, en rumlig opdeling bestående for eksempel af hegn i en maksimal højde på 0,9 meter, med plantekasser eller med en kombination af disse.

§9.5

I delområde I skal der etableres lokale mødesteder i tilknytning til stierne. Disse mødesteder skal indrettes, så der både er grønne og belagte arealer med opholds-, lege- og siddemuligheder. Leg for mindre børn skal etableres som små legepladser med minimum 3 meters afstand til boliger og altaner. Der må kun bruges sand eller grus som faldunderlag. Legepladsinventar skal primært bestå af naturmaterialer som eksempelvis robinietræ.

Cykelparkeringen skal etableres spredt i området i tilknytning til stierne og indgange.

I delområde II skal der etableres små lokale mødesteder på og langs strædet og i de grønne byrum og arealer, som støder op til strædet. Disse mødesteder må indrettes med forskellige funktioner og aktiviteter som for eksempel cykelparkering, opholds-, lege- og siddemuligheder, beplantning, vandrender og regnbæde og andre fællesfaciliteter og -aktiviteter.

Centralt på strædet skal der etableres et mere markant lokalt mødested, hvor der sikres plads til ophold og leg. Herfra skal der etableres en stiforbindelse op til lokalgaden med fast belægning. Leg for mindre børn skal etableres som små legepladser med min. 3 meters afstand til boliger og altaner. Der må kun bruges sand eller grus som faldunderlag. Legepladsinventar skal primært bestå af naturmaterialer som robinietræ. Cykelparkeringen skal etableres spredt i området i tilknytning til stierne og strædet.

§9.6

Der må ikke opføres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning af terrasser til etageboligerne og rækkehusene samt afskærmning af opholdsarealer på kvarterpladsen jf. §9.4. Hegning må ske med hæk, rækværk, stakit, plantekasser eller lignende i en højde af maksimalt 1,2 meter. Ved terrasser der ligger umiddelbart op af hinanden, må der afskærmes for indblik med hegning i en højde af op til 1,8 meter, i en afstand af maksimalt 2,5 meter fra udvendig husmur.

§9.7

Der fastsættes en maksimal befæstelsesgrad for lokalplanområdet som helhed på 0,6.

§9.8

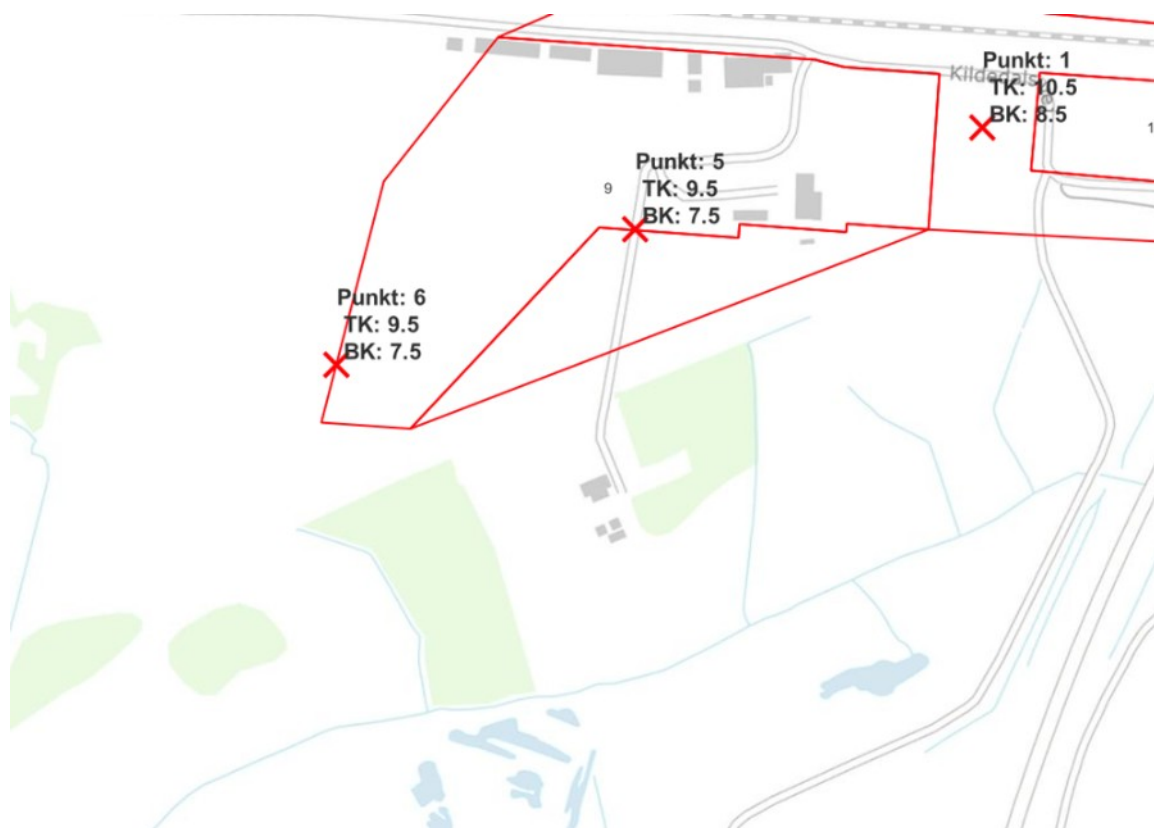
Der skal reserveres de nødvendige arealer til transport, forsinkelse og rensning af regnvand inden for lokalplanens område.

Note: Regnvandshåndteringen i området skal sikre, at der kun afledes de godkendte regnmængder til de nye regnvandsbassiner, som forsyningselskabet etablerer uden for lokalplanområdet.

Regnvandet skal håndteres på overfladen hvor det er muligt. Afledning af regnvand skal ske i form af eksempelvis vandrender, som leder tagvand og overfladevand gennem området. Udover vandrender kan der indgå mindre lavninger, regnvandsbassiner, vejbede og beplantede grøfter, som vil medvirke til at skabe grobund for natur i området. Derudover kan der anvendes semipermeable belægninger, rørføringer og underjordiske bassiner.

§9.9

Regnvandssystem fra delområde I, II og III skal aflede til punkt 6, som vist på nedenstående tegning, og i følgende koter, terrænkote: 9,5 m DVR90, og bundkote: 7,5 m DVR90. Delområde IV skal lede regnvand til punkt 5 og i følgende koter, terrænkote: 9,5 m DVR90, og bundkote: 7,5 m DVR90.



På illustrationen er alle koter målt i DVR90

§9.10

Grundejere skal dokumentere, at bebyggelse inden for lokalplanområdet ikke forårsager ødelæggende oversvømmelser fra skybrud på bygninger, infrastruktur, områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 og levesteder for

arter på Habitatsdirektivets bilag IV.

Note: Skybrudsvand må ikke afledes til § 3-beskyttede områder uden forudgående tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

§9.11

Der skal udarbejdes en sammenhængende belyningsplan for området med det formål at skabe tryghed og trafiksikkerhed inden for lokalplanområdet.

Belysningsplanen skal tage højde for, at de som naturbeskyttet og naturunderstøttende udpegede arealer, lavbundsarealer samt arealer, der udgør ledelinjer for flagermus, ikke påvirkes af lysforurening.

Note: Ballerup Kommune har i samarbejde med rådgivere udpeget naturbeskyttede arealer, undersøgt forekomsten af ledelinjer, potentielle yngle- og rasteområder samt lavbundsarealer i naturrapporter udarbejdet i hhv. 2019 og 2022: "Kildedal – Kortlægning af natur, beskyttet natur og beskyttede arter" (NIRAS januar 2020) og "Kildedal – Naturkortlægningsrapport 2022" (COWI nov. 2022).

I udarbejdelsen af belyningsplanen skal der tages udgangspunkt i de ovennævnte rapporter eller om nødvendigt foretages nye undersøgelser.

§10 TERRÆNREGULERING

§10.1

Der skal udarbejdes en terrænreguleringsplan, som skal godkendes af Ballerup Kommune forinden igangsætning af byggeriet.

Note: Terrænreguleringsplanen skal koordineres med en regnvandshåndteringsplan og en skybrudsplan, som skal godkendes af Ballerup Kommune forinden igangsætning af byggeriet.

§10.2

Når terrænet er reguleret som anført i §10.1 og bebyggelsen er opført, må der alene foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter inden for lokalplanens område. Udgravning og påfyldning for at kunne etablere tilgængelighed, LAR og klimasikring af boliger er undtaget.

§10.3

Der må etableres terrænmure eller skråninger for at kunne optage et niveauspring for eksempel for at skabe adgang til hovedindgange. Terrænmure og skråninger må etableres i natursten, beton eller lignende, og der må etableres beplantning på/i muren og skråningen. Hvis terrænmure ikke etableres i natursten, skal de etableres enten med beplantning, opholdsmuligheder, integrerede småbygninger eller rekreative funktioner.

§11 MILJØ OG FORSYNING

§11.1

Ny bebyggelse kan tilsluttes kollektiv varmforsyning, men det er også muligt at etablere anlæg til produktion af vedvarende energi til forsyning af bygninger og/eller områder inden for lokalplanområdet.

§11.2

Affaldshåndtering skal etableres som centrale løsninger, der rummer de til enhver tid krævede affaldsfraktioner jævnfør Ballerup Kommunes affaldsregulativ. Affaldsløsningerne kan være nedgravede løsninger.

Centrale affaldsløsninger skal etableres med en afstand mellem affaldsløsning og bolig, som krævet i kommunens regulativ for husholdningsaffald, Hvis det grundet terrænets form ikke er muligt at sikre niveaufri adgang mellem bolig og affaldsløsning inden for denne krævede afstand, kan det tillades, at der etableres en kombination af niveaufri adgange, som overstiger den krævede afstand, og alternative adgange med kortere afstand men, som ikke er niveaufri, som beskrevet i §4.21.

Hver af de fælles, centrale affaldsløsninger skal placeres med direkte adgang fra vej, stræde, kvarterplads eller på arealer med lignende kørefast belægning.

Placeres affaldsbeholderne langs vej, skal fortov føres bag om beholderne (væk fra vejen), jævnfør også §4.11.

§11.3

I bebyggelsen i delområde III kan der i stueetagen etableres faciliteter til håndtering af affald, herunder storskrald, farligt affald og affald til genbrug.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§12.1

Der skal være udarbejdet en terrænreguleringsplan, som skal godkendes af Ballerup Kommune forud for igangsætning af byggeriet, jævnfør §10.1.

§12.2

Det er en forudsætning for ibrugtagning, at der skal godkendes en vandhåndteringsplan og skybrudsplan for lokalplanens område, jævnfør §9.8, 9.9, 9.10 og 10.1.

Note: Det skal sikres, at regnvand fra lokalplanområdet afledes til regnvandsbassiner syd og sydvest for lokalplanområdet.

§12.3

Vejadgang med tilhørende fortove, parkerings-og vendepladser, som skal betjene bebyggelsen, skal være etableret i overensstemmelse med bestemmelserne om veje jævnfør §4.

Note: Det kan tillades at etablere midlertidig parkering uden for lokalplanens område, hvis der kan findes en løsning, som Ballerup Kommune kan godkende.

§12.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet kloaknettet efter kommunens anvisninger og før der er givet en tilslutningstilladelse for spildevand- og regnvand.

§12.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegninger, at facader og opholdsarealer ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

§12.6

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved beregninger, at facader og opholdsarealer ikke belastes med støj og vibrationer fra jernbaner, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Note: Der henvises til Miljøstyrelsens tillæg fra juli 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

§12.7

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes og placeres sådan, at beboere og andre brugere beskyttes mod støj og forurening fra virksomheder. Virksomheder udenfor lokalplanområdet skal være sikret mod, at blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af ny bebyggelse i lokalplanområdet. Dette skal ske ved at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening overholdes.

Note: Der henvises særligt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder"

§13 GRUNDEJERFORENING OG BYFORENING

§13.1

Der skal etableres en grundejerforening inden for lokalplanens område.

Der er ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om medlemspligt til en grundejerforening for ejere af etageboliger.

Grundejer er dog indstillet på at tinglyse en deklaration om medlemspligt af grundejerforening, som sikrer, at ejere af rækkehuse og etageboliger bliver medlem, samt at udarbejde vedtægter for området inden realisering.

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fælleshuse, veje (dog ikke lokalgaden), stræde, stier, fælles grønne områder og LAR-anlæg, dog ikke de faciliteter som Byforeningen Kildedal varetager drift og vedligeholdelse af. Grundejerforeningen skal være etableret senest, når 50 % af boligerne er taget i brug.

§13.2

Grundejerforeningen skal være medlem af Byforeningen Kildedal.

Note: Der skal oprettes en overordnet grundejerforening (kaldet Byforeningen Kildedal) med medlemspligt for alle grundejerforeninger i hele Kildedal-området. Byforeningen skal varetage drifts-, renholdelses-, fornyelses- og vedligeholdelsespligten af fælleskabsfaciliteterne i de enkelte delområder efterhånden som de bliver etableret. Medlemspligt bliver tinglyst på alle arealer omfattet af Lokalplan 201. For lokalplanens område drejer det sig om fællesskabsfaciliteten i parkeringsanlægget, kvarterpladsen og lokalgaden.

§14 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

§14.1

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Efter udløbet af høringsfristen, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v.

Tilladelse kan dog ikke meddeles, så længe en indsigelse fra erhvervsministeren, regionsrådet eller en nabokommune opretholdes eller i tilfælde, hvor erhvervsministeren har overtaget plankompetencen fra kommunalbestyrelsen.

De midlertidige retsvirkninger finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort og højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

§15 RETSVIRKNINGER

§15.1

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 m.fl., 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.

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.

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

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.

PÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den xx. xx 2023.

Jesper Würtzen

/

Elisabeth Gadegaard Wolstrup

Borgmester

Direktør

KORTBILAG

Lokalplan 207
Bilag 1
Lokalplanafgrænsning

Tegnforklaring:

Lokalplanafgrænsning



Matrikelkort



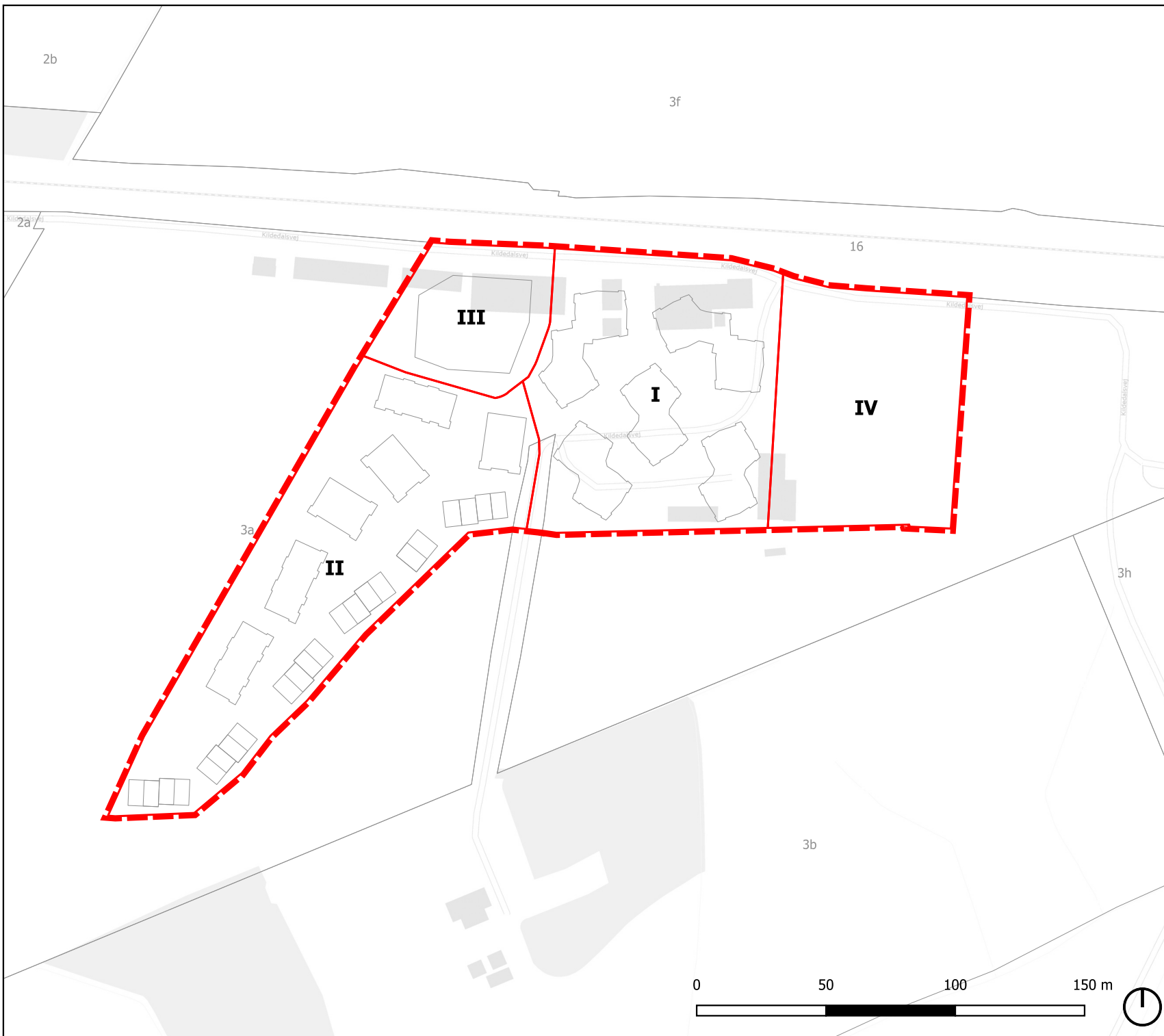
Center for By og Miljø

Mål: 1:2.000 Format: A4

Lokalplan 207
Bilag 2
Delområder

Tegnforklaring:

- Delområde 
- Lokalplanafgrænsning 
- Matrikelkort 
- Vejledende bebyggelsesplan 



Center for By og Miljø

Mål: 1:2.000 Format: A4

Lokalplan 207
Bilag 3
Vej- og stistruktur

Tegnforklaring:

Lokalplanafgrænsning



Vej



Stræde



Sti



Kvartersplads



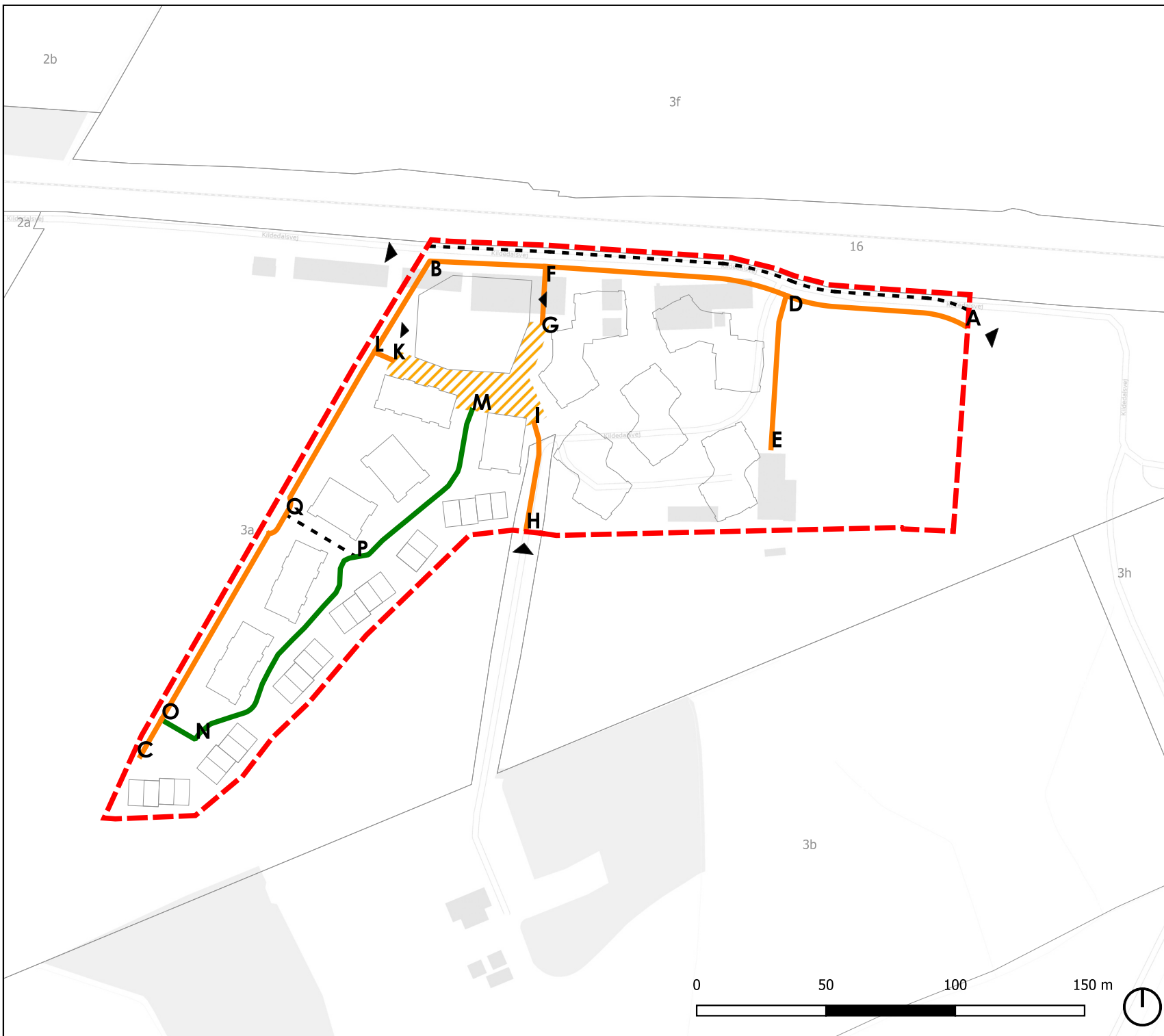
Matrikelkort



Vejledende
bebyggelsesplan



Vejadgange



Center for By og Miljø

Mål: 1:2.000 Format: A4

Lokalplan 207
Bilag 4
§ 3-område og terræn

Tegnforklaring:

§ 3-områder inden for lokalplanområdet



Eksisterende terræn over kote 9,5



Lokalplanafgrænsning



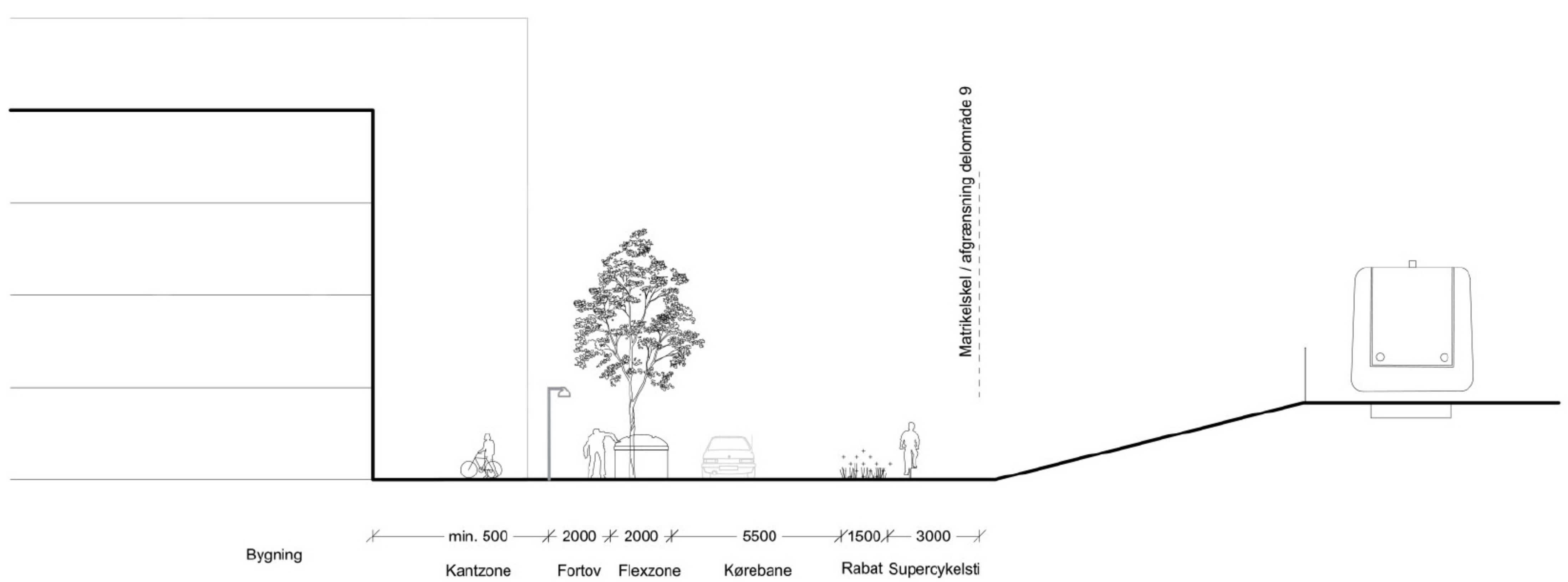
Matrikelkort



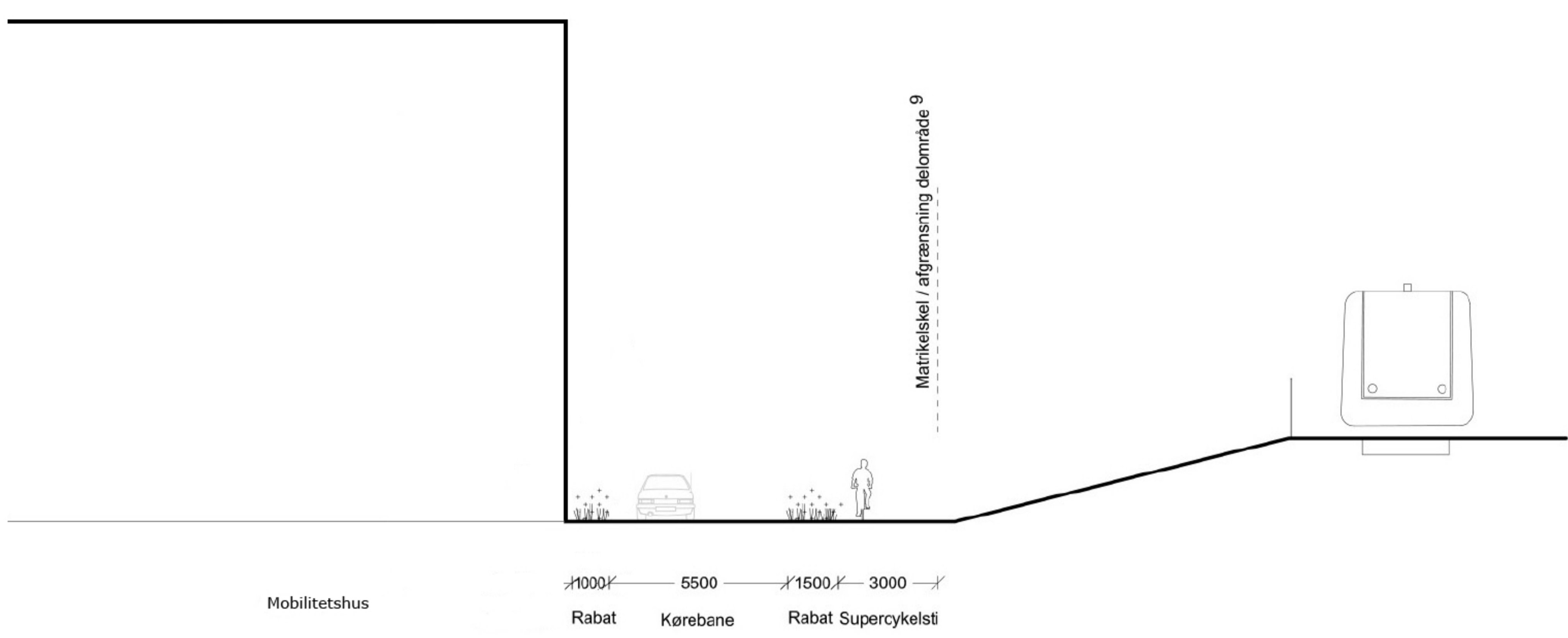
Center for By og Miljø

Mål: 1:2.000 Format: A4

Principsnit af lokalgade A-F



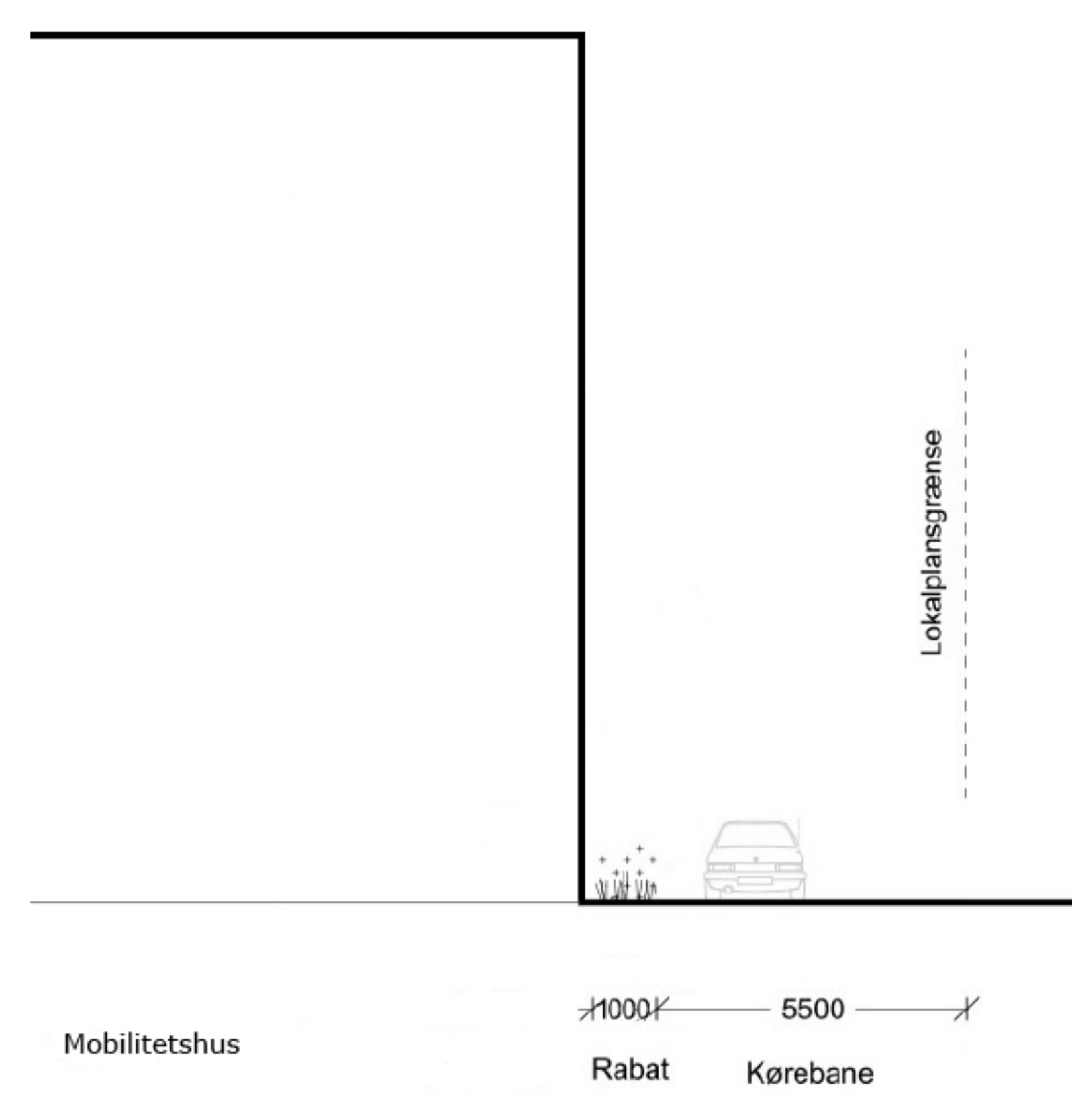
Principsnit af lokalgade F-B



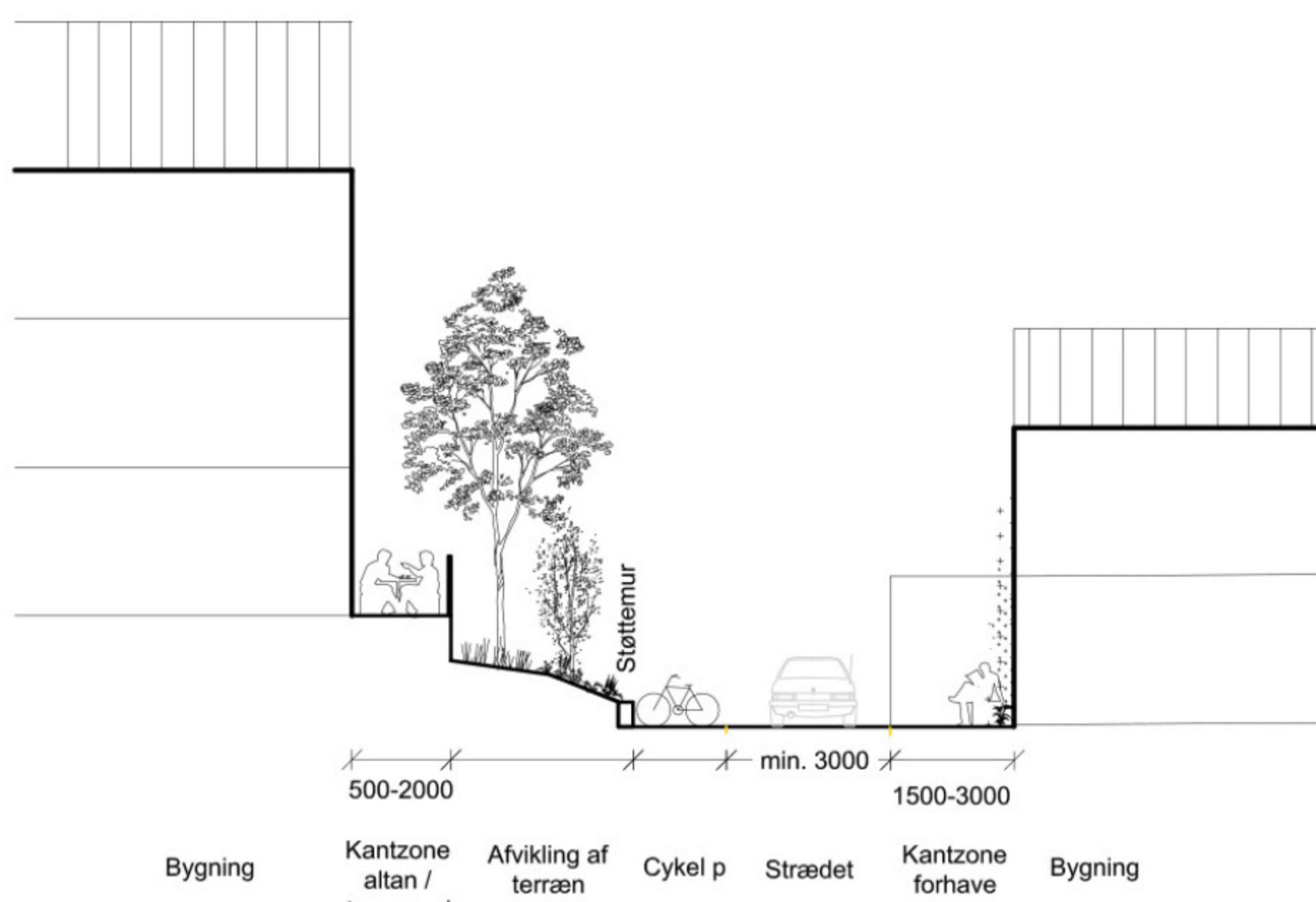
Principsnit af lokalgade L-C



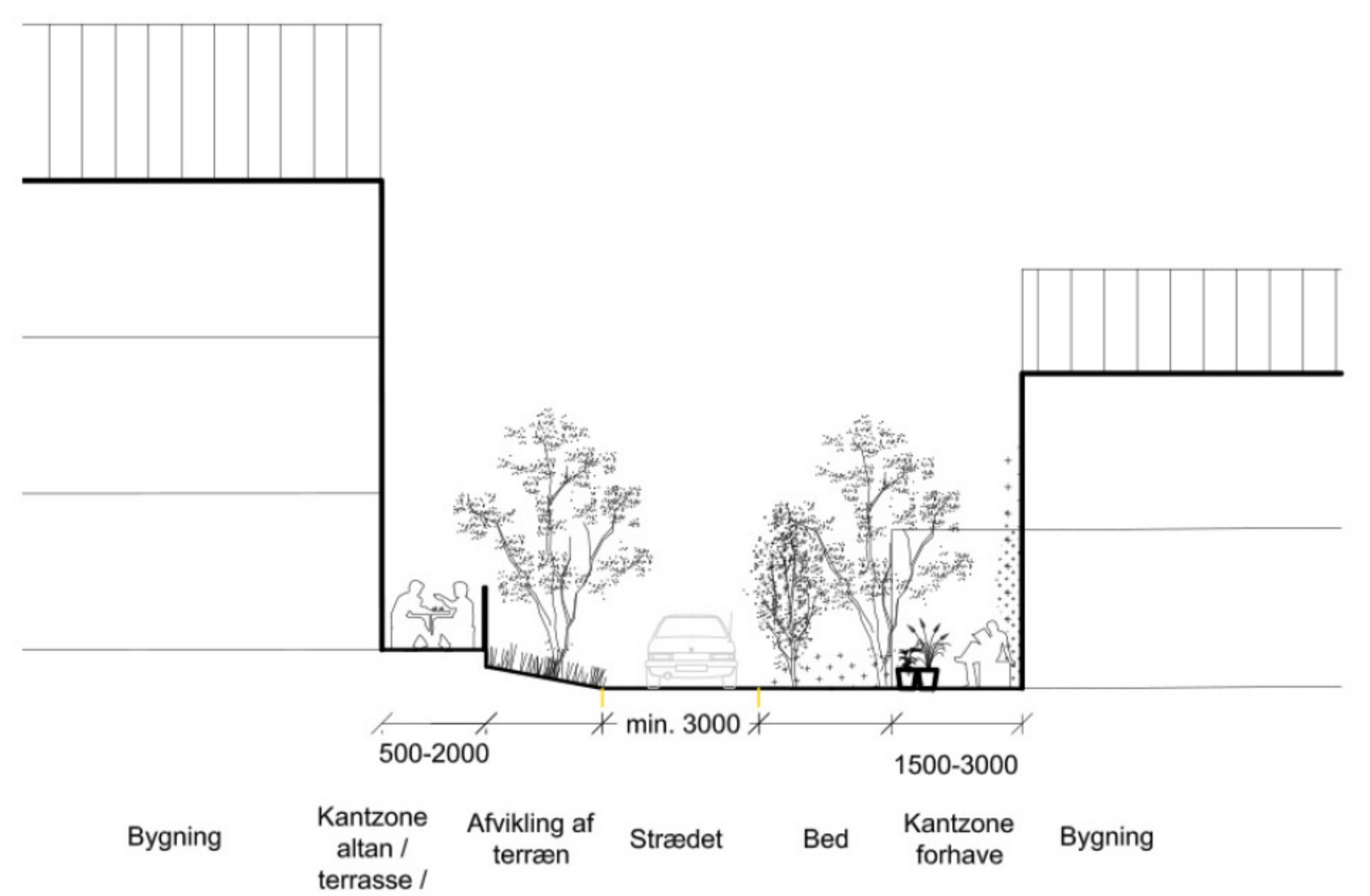
Principsnit af lokalgade B-L



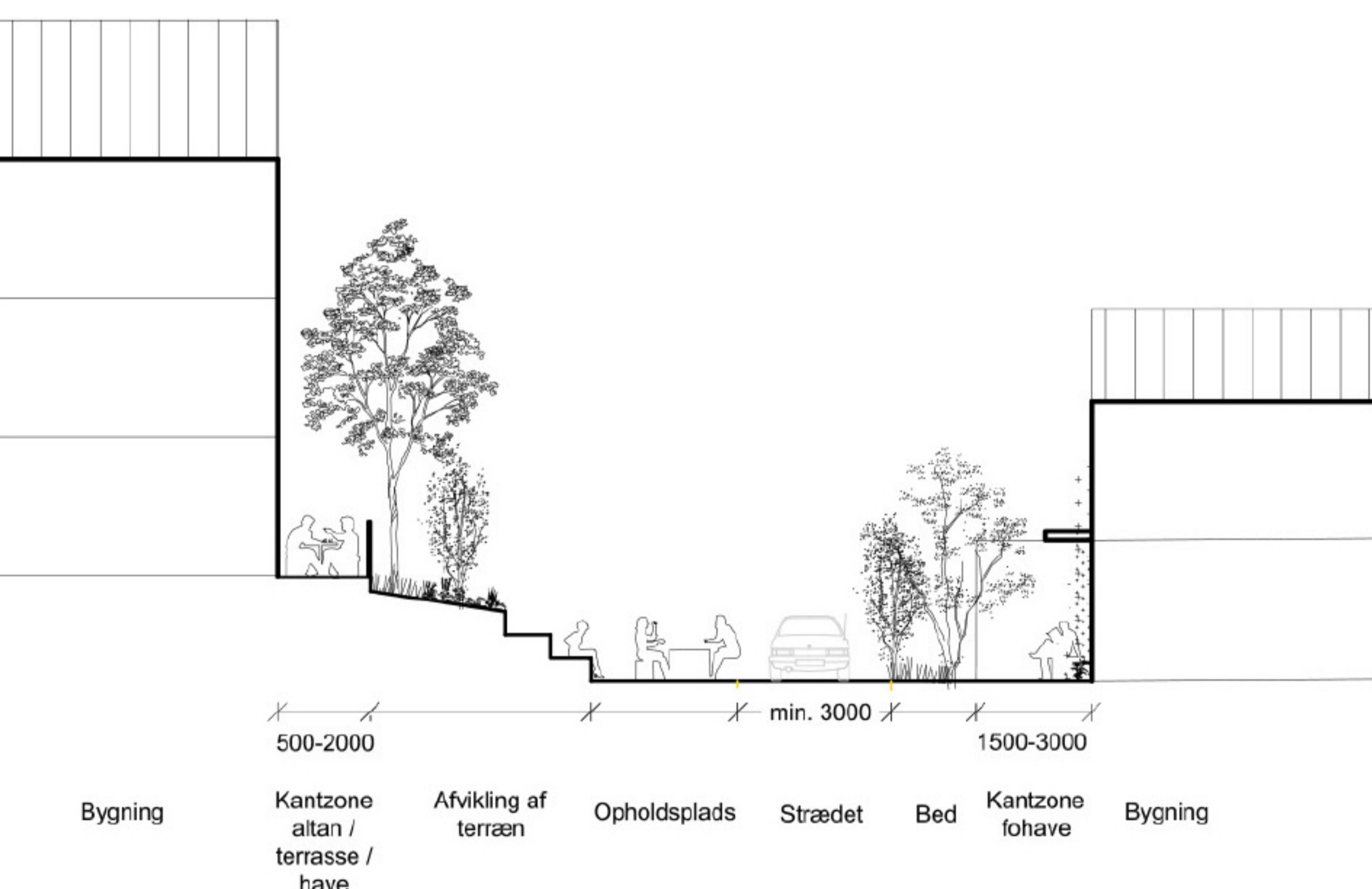
Principsnit af stræde M-N



Principsnit af stræde M-N



Principsnit af stræde M-N



Principsnit af minimum stibredde på stier i delområde I



Principsnit af minimum stibredde på sti med trappe/rampe i delområde II mellem lokalgade og stræde

