BALLERUP KOMMUNE

Lokalplan



LOKALPLAN 182

KOLONIHAVERNE

Harrestrup

Lokalplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25.01.2021

Indholdsfortegnelse

Redegørelse ... 1
Om lokalplanlægning ... 2
Lokalplanområdet ... 5
Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold ... 13
Delområde 1. Andelshaverne Stuvehøjgaard ... 15
Delområde 2. Omegnens Fritidshaveforening Ågerup ... 16
Delområde 3. Sommerbyen Rønhøjgård ... 17
Delområde 4. HF Højvænget ... 18
Delområde 5. Andelshaverne Tjørnebjerg ... 19
Delområde 6. Hestholm Haveforening ... 20
Delområde 7. Sommerbyen Brøndgården ... 21
Delområde 8. A/H Kildegården ... 22
Delområde 9. Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup ... 23
Delområde 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge ... 24
Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952 ... 25
Delområde 12. A/H Hanevadsholm ... 26
Beliggenhed og omgivelser ... 27
Lokalplanens indhold ... 30
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning ... 38
Miljøvurdering ... 58
Bestemmelser ... 59
§1 FORMÅL ... 60
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS ... 61
§3 ANVENDELSE ... 64
§4 UDSTYKNING ... 66
§5 VEJE, STIER OG PARKERING ... 67
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ... 72
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE ... 83
§8 UBEBYGGEDE AREALER ... 85
§9 MILJØFORHOLD ... 92
§10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER ... 93
§ 11 RETSVIRKNINGER ... 95
Kortbilag 1 Lokalplanens område ... 97
Kortbilag 1A Lokalplanens delområder ... 98
Kortbilag 1B Lokalplanens delområder ... 99
Kortbilag 2 Stuvehøjgaard

Kortbilag 3 Omegnens Fritidshaveforening Ågerup 100 101
Kortbilag 4 Sommerbyen Rønhøjgård 102
Kortbilag 5 HF Højvænget 103
Kortbilag 6 Andelshaverne Tjørnebjerg 104
Kortbilag 7 Hestholm Haveforening 105
Kortbilag 8 Sommerbyen Brøndgården 106
Kortbilag 9 A/H Kildegården 107
Kortbilag 10 Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup 108
Kortbilag 11 Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge 109
Kortbilag 12 Parcelforeningen Godthåb af 1952 110
Kortbilag 13 A/H Hanevadsholm 111
Miljøscreening 112
Kommuneplantillæg nr. 1 118
Kommuneplantillæg nr. 2 119
Kommuneplantillæg nr. 3 120
Kommuneplantillæg nr. 4 121
Kommuneplantillæg nr. 5 122
Kommuneplantillæg nr. 6 123
Servitutredegørelse 124
Bilag til servitutredegørelse 125

REDEGØRELSE

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

OM LOKALPLANLÆGNING

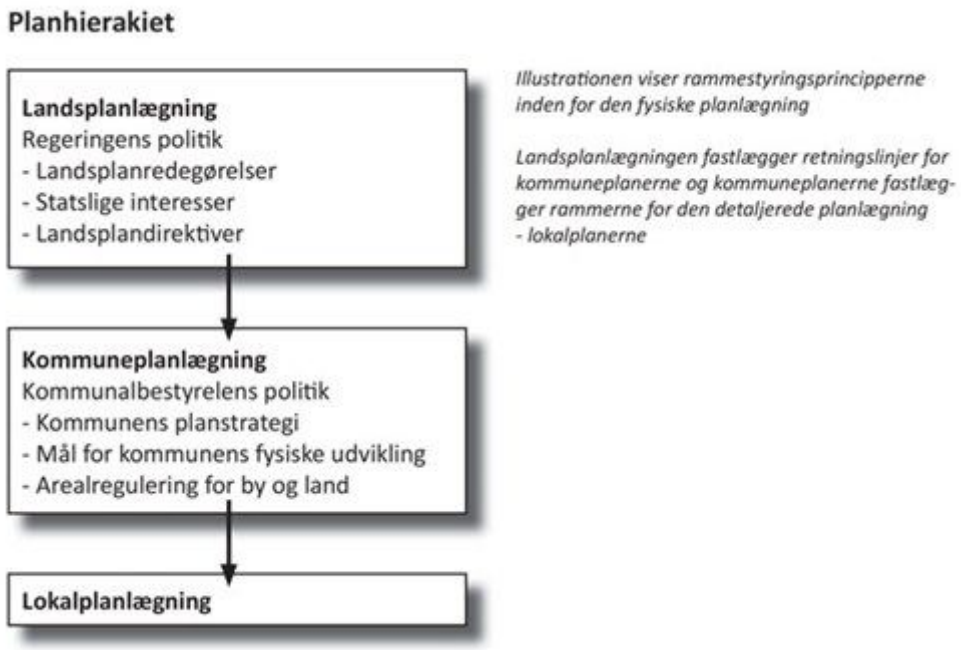
Hvad er en lokalplan?

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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

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



Lokalplanen består af:

Redegørelsen beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt 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 der skal udarbejdes 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. Når en lokalplan er vedtaget, må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom (dvs. en anvendelse der overholder de hidtidige bestemmelser i lokalplan eller deklaration) må fortsætte. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.. 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.

LOKALPLANOMRÅDET

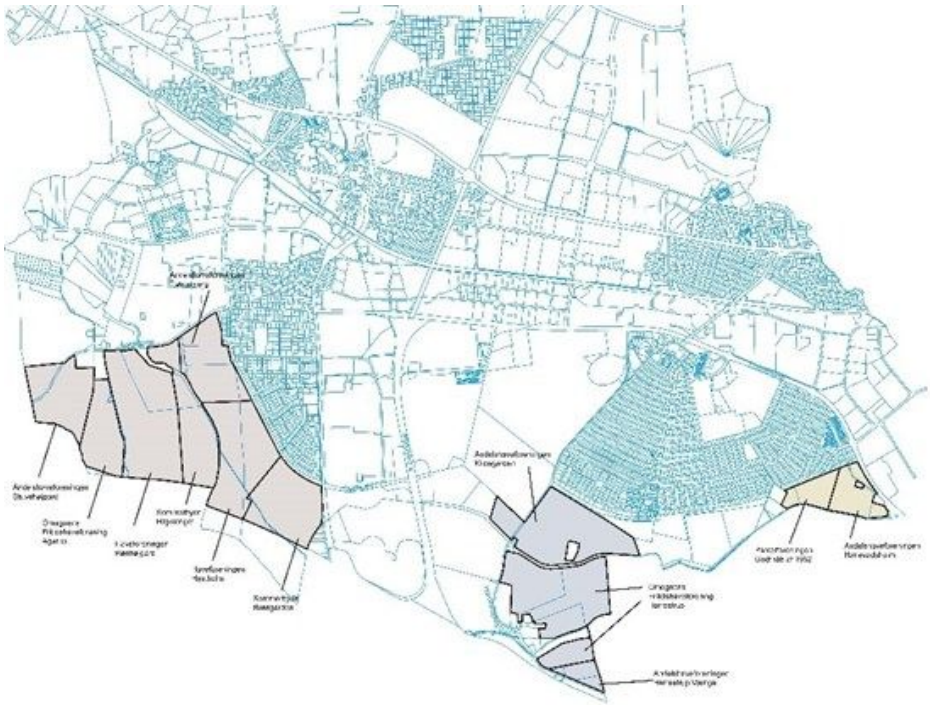
Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter kolonihaveforeningerne:

Delområder

1. Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard
2. Omegnens Fritidshaveforening Ågerup
3. Haveforeningen Rønhøjgård
4. Haveforeningen Højvænget
5. Andelshaveforeningen Tjørnebjerg
6. Haveforeningen Hestholm
7. Sommerbyen Brøndgården
8. Andelshaveforeningen Kildegården
9. Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup
10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge
11. Parcelforeningen Godthåb af 1952
12. Andelshaveforeningen Hanevadsholm

Se kortet.



I lokalplanen udlægges de enkelte kolonihaveforeninger som hvert deres delområde. Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

I Ballerup Kommune er der 12 kolonihaveområder med ca. 3.300 kolonihavelodder. Haveforeningerne er stiftet over en længere periode fra 1950'erne og frem til 1970'erne, og de enkelte haveforeninger varierer i størrelse, udtryk og ejerforhold. Ligesom de i dag administreres forskelligt på grund af forskellige deklarationer og lokalplaner. I dag er 4 ud af de 12 kolonihaveområder lokalplanlagt.

Formålet med og det primære hensyn bag lokalplanen er at sikre, at kolonihaverne fastholdes som områder til fritids- og rekreationsformål.

Flere af Ballerup Kommunes kolonihaveområder er i de senere år blevet bebygget i et omfang som gør, at deres karakter af kolonihaveområde med små huse er kommet under pres, og de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter i områderne udfordres.

Det er Ballerup Kommunes mål, at der skabes mere ensartede vilkår i kommunens kolonihaveområder. På denne baggrund ønsker Ballerup Kommune, dels at imødekomme ønsket om et større hovedhus på en del af havelodderne samtidig med, at kolonihaveområderne bevarer deres karakter af kolonihaveområde, dels at skabe én samlet lokalplan for alle kommunens kolonihaveområder. Muligheden for at etablere et større hovedhus begrundes i, at der er blevet kloakeret i kolonihaveområderne og det medfører et naturligt ønske blandt kolonister for at etablere bad og toilet, og det kræver flere kvadratmeter. De ensartede bestemmelser giver et fælles administrationsgrundlag for at regulere anvendelse og bebyggelse i kolonihaveområderne og vil i højere grad end tidligere stille kolonisternes byggemuligheder ens.

Lokalplanen beskriver desuden de planmæssige bestemmelser i form af anvendelse og udnyttelsesgrad af kolonihaverne. Hermed sikres lokalplanområdet som et attraktivt, offentligt tilgængeligt natur-, fritids- og kolonihaveområde.

Denne temalokalplan erstatter de eksisterende lokalplaner og til dels deklarationer for kommunens 12 kolonihaveområder. Der vil dog være indhold i haveforeningernes deklarationer, der vil blive videreført af de enkelte haveforeninger i vedtægter og deklarationer.

Lokalplanen er blevet til i en proces, hvor Ballerup Kommune har inddraget de 12 kolonihaveforeninger via afholdelse af en række fælles- og individuelle møder mellem haveforeningerne og Ballerup Kommune over flere år. Møderne har resulteret i, at mange af haveforeningernes individuelle bestemmelser er blevet overført til den nye samlede lokalplan, men også at en række bestemmelser, hvor der var stort sammenfald, er blevet ensrettet og nu gælder for alle haveforeninger fremadrettet.

Formålet med lokalplanen

Formålet med og det primære hensyn bag lokalplanen er at sikre, at kolonihaverne fastholdes som områder til fritids- og rekreationsformål med tilhørende fællesfaciliteter og grønne områder. Det er også lokalplanens formål at sikre, at kolonihaveområderne ikke anvendes til helårsbeboelse herunder særligt i vinterhalvåret sådan, at Kolonihavelovens formål og definitioner efterleves. I Kolonihavelovens § 1 er beskrevet følgende: "*Loven skal sikre, at kolonihaveområder fortsat kan være en væsentlig del af bybefolkningens muligheder for rekreation og beskæftigelse i fritiden*". Det er ligeledes formålet at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelsen i lokalplanens 12 delområder, som hermed sikrer lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde.

I lokalplanens formål fastlægges også bebyggelsens placering på grunden af hensyn til brandsikring. Hermed skal lokalplanen være med til at sikre et administrationsgrundlag, der afspejler nutidens udnyttelse af havelodderne, og som giver mulighed for at regulere og øge fleksibiliteten af de bebyggede antal m² på det enkelte havelod. Samtidig hermed vil kolonihaveområderne kunne fastholde deres karakter af kolonihaveområde, hvor haverne og det grønne i områderne er den bærende natur- og kulturhistoriske kvalitet og dermed undgår en udvikling mod villaområder og helårsbeboelse.

I Kolonihaveloven beskrives et kolonihaveområde som et areal, hvor bebyggelsen ikke må anvendes til helårsbeboelse, og det fremgår af bemærkningerne, at haverne ikke må anvendes til beboelse i vinterhalvåret. I gældende lokalplaner og deklarationer for de 12 haveforeninger fremgår, at man kun må have natophold eller bebo haverne i perioden 1. april - 30. september. Ophold herudover skal være kortvarige. Anvendelsesbestemmelserne i denne lokalplan er en præcisering af disse opholdsbestemmelser, som videreføres for alle haveforeningerne.

Haveforeningerne har nogle muligheder, som kommunen ikke har, for at være med til at forhindre ulovlig beboelse i kolonihaverne. Dette kan fx være at

vedtage, at der lukkes for vandet om vinteren.

Af miljøministeriets vejledning til kolonihaveloven fremgår, at formålet med en haveforening efter lovbestemmelsens forarbejder er "at få etableret et fællesskab og en administration, som både kan varetage kolonisternes interesser indbyrdes og over for myndighederne, og som kan medvirke til, at reglerne om anvendelsen af området overholdes." Ballerup Kommune opfordrer derfor foreningerne til at indsende deres vedtægter til gennemgang i forbindelse med eventuelle vedtægtsændringer. Kommunen skal ikke godkende foreningernes vedtægter, men vil gerne sikre, at der ikke er nogen af bestemmelserne, der er i modstrid med lokalplanen. Såfremt en haveforening i deres vedtægter får vedtaget noget, der er i modstrid med lokalplanen, kan konsekvensen være, at dette er ulovligt og kan medføre politianmeldelse af kolonist og haveforening.

Note: Definition af kolonihaveområde i kolonihaveloven - § 2. stk. 1. Ved et kolonihaveområde forstås et areal, der er omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal, på betingelse af:

- at arealet ligger i byzone eller landzone

- at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m^2

- at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold

- at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse og

- at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.

Stk. 2. Betingelsen i stk. 1, nr. 2 gælder ikke for haver etableret før 1. november 2001 og for haver, der er omfattet af en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelse.

Stk. 3 Ved kolonihave forstås en havelod i et kolonihaveområde.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der foretaget en gennemgang af

tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet består af flere spredte og sammensatte ejendomme. Områdernes anvendelse er fastlagt til kolonihaver, og derfor ses en overvægt af noteringer om bygninger på lejet grund. Områdets størrelse og mængden af ejendomme taget i betragtning er der relativt få servitutter. Ejendommene har tidligere været landbrugsejendomme som senere hen er overgået til haveforeningerne ved opkøb. Således er der primært ledningsservitutter tinglyst på ejendommene.

Nedenstående opsummering vedrører alene de privatretlige tilstandsservitutter, som er de servitutter, der beskriver en tilstand, fx hvor høj en bygning må være. Rådighedsservitutter, som giver ret til at råde over en ejendom, fx en færdsels- eller vejret er ikke beskrevet, da de ikke fortrænges med lokalplanen.

Oversigt over relevante servitutter samt håndtering

De servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplan-området er listet på bilagene. Bilagets s. 1 omfatter offentligretlige tilstandsservitutter, mens bilagets s. 2-4 omfatter privatretlige tilstands- og kombinerede tilstands- og rådighedsservitutter. Andre servitutter fx offentligretlige eller privatretlige tilstandsservitutter, som vedrører forhold, der ikke har betydning for lokalplanen, og rene rådighedsservitutter er ikke medtaget i bilagene. For øvrige servitutter henvises til den digitale tingbog, ligesom der gøres opmærksom på, at udtrækket er et øjebliksbillede baseret på oplysninger i tingbogen fra 3. april 2020.

Det er grundejers eget ansvar at sikre sig, at der ikke på ejendommen foretages disponeringer, som er i modstrid med gældende servitutter. Det er grundejers og bygningsejers og evt. brugeres ansvar at sikre sig, at der ikke på ejendommen foretages disponeringer, som er i modstrid med gældende servitutter.

Aflysning af servitutter

Der er inden for lokalplanområdet 12 privatretlige tilstandsservitutter og tilstands-/rådighedsservitutter, som vurderes at kunne have betydning for lokalplanen.

Der er én servitut, der har fastlagt anvendelsen af de ejendomme, som den vedrører til landbrug eller gartneri, hvilket er i strid med lokalplanens anvendelse, og derfor aflyses servitutten.

Derudover er haveforeningerne omfattet af 11 privatretlige kombinerede tilstands-/rådighedsservitutter, som delaflyses. Servitutterne omfatter både emner, som kan reguleres med en lokalplan, fx anvendelsen, bebyggelsens

omfang og placering, regulering af vej, sti, parkering og hegning. Desuden indgår emner, som ikke kan reguleres med en lokalplan fx pligt til at lade ledningerne føres frem uden erstatning herfor, ordensregler mv. Delaflysningen omfatter størstedelen af de emner som det er muligt at fastsætte bestemmelse om i en lokalplan. Af lokalplanens bilag x.a – x.j kan ses hvilke dele af servitutterne, som aflyses.

I afvejningen af om servitutterne bør aflyses, er lagt vægt på, at en dobbeltregulering er uhensigtsmæssig, samt at delaflysningerne af servitutterne er nødvendige for at kunne sikre ensartede vilkår i kommunens kolonihaveområder. Dertil kommer, at det ville være uigennemsigtigt for den enkelte kolonist og ved administration af planerne, hvis fx forhold om bebyggelsens placering eller hegn er reguleret flere steder.

Med lokalplanens vedtagelse ophører virkningen af de servitutter/dele af servitutter, som fortrænges eller aflyses med lokalplanen.

Offentligretlige servitutter
Ud over tilstandsservitutterne er det relevant at forholde sig til de offentligretlige servitutter i lokalplanprocessen.

I det samlede lokalplanområde er der syv offentligretlige servitutter, som vurderes at være relevante for planlægningen. Servitutterne er listet i bilag X og omfatter fredningskendelse vedr. fredning af gravhøj og fortidsmindebeskyttelseslinje, byggelinjer langs Frederikssundsmotorvejen, langs Ballerup Boulevard og langs Harrestrupvej, oversigtsservitut mod Ågerupvej og beplantningsbælte og offentlig gang- og cykelsti lands Vestbuen og Hold-an Vej.

Note: Ordforklaring på servitutter

Tilstandsservitut: En tilstandsservitut sikrer en rettighed til at kræve en bestemt tilstand opretholdt på en ejendom. Et eksempel er en servitut, der regulerer grundstørrelse, udformning og placering af bebyggelse eller maksimalhøjde på hegn.

Rådighedsservitut: En rådighedsservitut sikrer en råderet over en ejendom eller en ret til at udnytte ejendommens ressourcer; eksempelvis en rettighed til at færdes over en ejendom eller til at gå på jagt på ejendommen.

I praksis består mange servitutter af en blanding af de to ovenstående, og det

kan derfor være svært at sondre klart imellem de to.

Privatretlig servitut: Privatretlige servitutter er en aftale imellem parterne, oftest to eller flere grundejere. Den privatretlige servitut sikrer aftalen imellem parterne. Privatretlige servitutter kan regulere tilstands- og/eller rådighedsforhold.

Offentligretlig servitut: Offentligretlige servitutter er servitutter stiftet af en myndighed med hjemmel i en lov; det kan fx være fredninger, vejbyggelinjer og oversigtsarealer hjemlet i henholdsvis naturbeskyttelsesloven og vejloven. Planlovens servitutregler om ophævelse af servitutter gælder ikke offentligretlige servitutter.

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER/EKSISTERENDE FORHOLD

Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter kolonihaveforeningerne nævnt nedenunder fra vest mod øst i kommunen.

Delområde:

1. Andelshaveforeningen Stuvehøjgaard
2. Omegnens Fritidshaveforening Ågerup
3. Haveforeningen Rønhøjgård
4. Haveforeningen Højvænget
5. Andelshaveforeningen Tjørnebjerg
6. Haveforeningen Hestholm
7. Sommerbyen Brøndgården
8. Andelshaveforeningen Kildegården
9. Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup
10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge
11. Parcelforeningen Godthåb af 1952
12. Andelshaveforeningen Hanevadsholm

I lokalplanen udlægges de enkelte kolonihaveforeninger som hvert deres delområde. Hele lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone.



Lokalplanens delområder ligger i kommunens sydlige del i et bånd langs med Frederikssundsmotorvejen syd for Ballerup og Skovlunde og mellem Skovlunde og Glostrup Kommune. Kolonihaveområderne er vist med gult.

DELOMRÅDE 1. ANDELSHAVERNE STUVEHØJGAARD

Andelshaverne Stuvehøjgaard ligger længst mod vest i et samlet område med syv kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydvestlige del. Øst for Andelshaverne Stuvehøjgaard ligger haveforeningen Omegnens Fritidshaveforening Ågerup. Delområdet vejbetjenes fra Ågerupvej. Andelshaverne Stuvehøjgaard blev stiftet i 1973, og rummer ca. 240 havelodder beliggende i to afsnit, ét på hver side af Ågerupvej. Den overordnede struktur består af 13 kvadratiske parkeringsarealer forbundet af veje og stier, hvorom de kvadratiske havelodder er placeret. Mod syd har haveforeningen et grønt fællesareal og mod nordøst et større åbent grønt areal med gravhøjen Stuvehøj. Arealet omkring gravhøjen fortsætter ind i nabohaveforeningen Omegnens Fritidshaveforening Ågerup. Der er flere karakteristiske alléer langs vejene samt beplantningsbælter i Andelshaverne Stuvehøjgaard, der giver området et frodigt præg.



Foto fra Stuvehøjgaard med en af de markante alléplantninger

DELOMRÅDE 2. OMEGNENS FRITIDSHAVEFORENING ÅGERUP

Omegnens Fritidshaveforening Ågerup ligger mellem haveforeningerne Andelshaverne Stuvehøjgaard og Sommerbyen Rønhøjgård mod vest i et samlet område med syv kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydvestlige del. Delområdet vejbetjenes fra Ågerupvej og Rønstrupvej. Omegnens Fritidshaveforening Ågerup blev stiftet i 1966, og rummer ca.150 havelodder beliggende på hver side af en overordnet vej, der løber nord/syd gennem området i et åbent grønt bånd. I områdets nordlige del ligger et grønt areal med gravhøjen Stuvehøj. Området med gravhøjen fortsætter ind i nabohaveforeningen Andelshaverne Stuvehøjgaard. Den overordnede struktur består af kvadratiske haver, der ligger på hver side af mindre veje, der grener sig ud fra den overordnede vej. Mod syd har Omegnens Fritidshaveforening Ågerup et grønt fællesareal mod Frederikssundsmotorvejen.



Foto fra Ågerup fra fordelingsvejen gennem området.

DELOMRÅDE 3. SOMMERBYEN RØNHØJGÅRD

Sommerbyen Rønhøjgård ligger mellem haveforeningerne Omegnens Fritidshaveforening Ågerup, Andelshaverne Tjørnebjerg og HF Højvænget mod vest i et samlet område med syv kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydvestlige del. Delområdet vejbetjenes fra Ågerupvej. Sommerbyen Rønhøjgård rummer ca. 500 kvadratiske havelodder beliggende omkring en stor åben central grønning, der løber igennem hele området fra nord til områdets sydlige grænse omkring Frederikssundsmotorvejen. Grønningen rummer bl.a. legeplads og fælleshus. I den østlige og vestlige kant af delområdet løber større veje, der grener sig ind i området med mindre veje, hvor havelodderne ligger. Området har en ensartet karakter i hække og bebyggelser.



Foto fra Rønhøjgård med den store åbne grønning centralt i området.

DELOMRÅDE 4. HF HØJVÆNGET

HF Højvænget ligger mellem haveforeningerne Sommerbyen Rønhøjgård, Andelshaverne Tjørnebjerg og Hestholm Haveforening mod vest i et samlet område med syv kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydvestlige del. Delområdet vejbetjenes fra Ågerupvej. Højvænget rummer ca. 285 havelodder. Området overordnede struktur består af en større vej i områdets vestlige kant, hvortil der kobler sig mindre veje, der løber omtrent i nord/sydlig retning, og hvor rektangulære haver støder op til. I foreningen ligger et fælleshus og en købmand (dagligvarebutik). Øst/vest i delområdet løber veje med en frodig beplantning om. I haveforeningen østlige kant er et grønt forløb langs med det offentlige vandløb Råmose Å samt en boldbane. Længst mod syd er der en tæt beplantning mod Frederikssundsmotorvejen.



Foto fra Højvænget ved områdets købmand.

DELOMRÅDE 5. ANDELSHAVERNE TJØRNEBJERG

Andelshaverne Tjørnebjerg ligger mellem haveforeningerne Sommerbyen Rønhøjgård, HF Højvænget og Hestholm Haveforening mod vest i et samlet område med syv kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydvestlige del. Delområdet vejbetjenes fra Ågerupvej og Vestbuen. Andelshaverne Tjørnebjerg blev stiftet i 1950, og rummer ca. 385 havelodder. Området overordnede struktur består af en større vej i øst/vestlig retning med forbindelse til Vestbuen, hvortil der kobler sig mindre veje i overordnet nordsyd gående retning. Mod de mindre veje støder rektangulære haver op til vejene. Der er også adgang fra nord ad Ågerupvej. Området rummer mindre fælles grønne områder bl.a. mod nord, hvor der også ligger et fælleshus. Foreningen grænser op til Råmose Å mod øst.



Foto fra Tjørnebjerg set fra områdets fordelingsvej.

DELOMRÅDE 6. HESTHOLM HAVEFORENING

Hestholm Haveforening ligger mellem haveforeningerne HF Højvænget og Sommerbyen Brøndgården mod vest i et samlet område med syv kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydvestlige del. Delområdet vejbetjenes fra Vestbuen. Hestholm Haveforening blev stiftet i 1966 og udvidet i 1971 og rummer ca. 295 havelodder i dag. Området er utraditionelt indrettet med en vejstruktur med alléer, der sammenbinder seks femkantede parkeringspladser, hvorfra stier med små pladser grener sig ud. Fra stierne er der adgang til havelodderne, der varierer i form. Der ligger et fælleshus centralt i området ud til et af parkeringsarealerne. Området rummer mange små grønne kiler mellem husene. Mellem Hestholm Haveforening og Sommerbyen Brøndgården er et bredt grønt græsareal. Længst mod syd er et skovbælte mod Frederikssundsmotorvejen. Mod øst afgrænses området af Råmose Å. Hele delområdet fremstår varieret og frodigt.



Foto fra Hestholm fra en af områdets mange grønne kiler mellem havelodderne.

DELOMRÅDE 7. SOMMERBYEN BRØNDGÅRDEN

Sommerbyen Brøndgården ligger øst for Hestholm Haveforening. Delområdet vejbetjenes fra Vestbuen. Sommerbyen Brøndgården blev stiftet i 1971 og rummer ca. 260 havelodder. Nord/syd igennem området løber en større vej, hvor der på begge sider er udlagt parkeringsarealer i kvadratiske områder. Der udgår mindre veje i grus til havelodderne. Nord/syd igennem området løber to smalle stiforbindelser. Området er afgrænset mod øst af et tæt løvtræsbælte langs Hold-an Vej og langs Vestbuen i områdets nordlige grænse. Mod syd ligger et fælleshus med parkeringsplads og legeplads samt to skovområder. I områdets vestlige grænse ligger et åbent græsareal, der danner overgang til Hestholm Haveforening. Inde i området er to gennemgående grønne bånd mellem haverne. Karakteristisk for området er, at alle havelodder er afgrænset af bøgehække på alle sider.



Foto fra Brøndgården med det fælles grønne område i randen af kolonihaveområdet set mod haveforeningen Hestholm.

DELOMRÅDE 8. A/H KILDEGÅRDEN

A/H Kildegården ligger nord for Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup i et samlet område med tre kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes centrale sydlige del. Foreningen blev stiftet 1.4.1958.

Delområdet vejbetjenes fra Harrestrupvej. A/H Kildegården rummer ca. 510 havelodder. Haveforeningen er beliggende på begge sider af Harrestrupvej med et lille område vest for vejen og et større område øst for vejen. Vejstrukturen tegnes af lige veje vinkelret på hinanden, der giver adgang til havelodderne. I området ligger gården "Kildegården", der dog ikke er en del af haveforeningens og lokalplanens område. Centralt i delområdet ligger en købmand. Mod syd grænser delområdet op til Harrestrup Å og afgrænses af et grønt strøg langs med åen. Her ligger også et mindre fælleshus tæt ved Harrestrup Å. Delområdets kant ud mod Harrestrupvej er meget forskelligartet, og havelodderne grænser helt op til vejen. Beplantningen, bygningernes udtryk og afgræsningerne af havelodderne er generelt meget varieret i området.



Foto fra Kildegården fra en af områdets interne lokale veje.

DELOMRÅDE 9. OMEGNENS FRITIDSHAVEFORENING HARRESTRUP

Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup ligger syd for A/H Kildegården og nord for Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge i et samlet område med tre kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes centrale, sydlige del. Foreningen ligger også øst for Harrestrupvej, hvorfra den vejbetjenes med to indkørsler. Området afgrænses mod syd af Jættevej, der samtidig også adskiller foreningen fra Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge. Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup rummer 409 havelodder. Der løber flere grønne strøg gennem området, og igennem selve haveforeningen ligger et grønt område omkring Bymose Rende. Bymose Rende er dog ikke en del af lokalplanens areal. Vejstrukturen består af større veje samt Jættevej. Den centrale vej Odinsallé, er en allé af birketræer, der grener sig ud med mindre veje vinkelret på hinanden. På sidevejene er etableret parkeringsarealer, der giver adgang til de firkantede havelodder. Delområdet fremstår meget frodigt med mange grønne områder og hække. Fra Harrestrupvej opleves delområdet med en klar, grøn kant.



Foto fra Harrestrup med den karakteristiske allé af birketræer langs fordelingsvejen i området.

DELOMRÅDE 10. ANDELSHAVEFORENINGEN HARRESTRUP VÆNGE

Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge ligger længst mod syd i et samlet område med tre kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes centrale sydlige del. Foreningen går tilbage til ca. 1975, og de første vedtægter blev underskrevet i 1980. Delområdet vejbetjenes fra Harrestrupvej. Nord for Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge ligger Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge er et mindre kolonihaveområder med 25 havelodder. Det trekantede delområde består af et areal mod nordøst med kolonihaver og en tæt randbeplantning og et fælles grønt areal mod syd mod Frederikssundsmotorvejen. Længst mod vest er et kommunalt ejet areal, der er offentligt tilgængeligt. Delområdets havelodder er større end gennemsnittet for Ballerups kolonihaver. Delområdet fremstår frodigt. Området er det eneste af Ballerup Kommunes kolonihaveforeninger, som ikke er udlagt som varigt kolonihaveområde.



Foto fra Harrestrup Vænge.

DELOMRÅDE 11. PARCELFORENINGEN GODTHÅB AF 1952

Parcelforeningen Godthåb af 1952 ligger vest for haveforeningen A/H Hanevadsholm i et mindre område med to kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydøstlige del. Delområdet vejbetjenes fra Ved Hanevad. Foreningen blev stiftet i 1952 og rummer 116 havelodder. Mod syd grænser området op til Harrestrup Å og mod vest til det grønne område Skovlunde Naturpark. Mod nord ligger et parcelhusområde og mod øst ligger A/H Hanevadsholm. Vejstrukturen består af Valkyriensvej, der løber på ydersiden af hele foreningen med forgreninger af mindre veje ind i området og giver adgang til de rektangulære havelodder. Længst mod øst er en række haver med dobbelte grunde. Området rummer et mindre fælles grønt område med fælleshus.



Foto fra Godthåb med områdets fælleshus.

DELOMRÅDE 12. A/H HANEVADSHOLM

A/H Hanevadsholm ligger øst for haveforeningen Parcelforeningen Godthåb af 1952 i et mindre område med to kolonihaveforeninger i Ballerup Kommunes sydøstlige del. Delområdet vejbetjenes fra Ved Hanevad. A/H Hanevadsholm blev stiftet i 1950'erne, og rummer ca. 110 havelodder. Mod syd grænser området op til Harrestrup Å, hvor der er kig til Vestforbrændingens store bygninger. Mod øst ligger Ballerup Boulevard, mod nord et parcelhusområde og mod vest Parcelforeningen Godthåb af 1952. Vejstrukturen består af Ved Hanevad som primær vej, hvortil der er knyttet mindre sideveje vinkelret på, der giver adgang til de rektangulære havelodder. Delområdet rummer et mindre grønt fællesareal og et grønt strøg mod syd langs med Harrestrup Å.

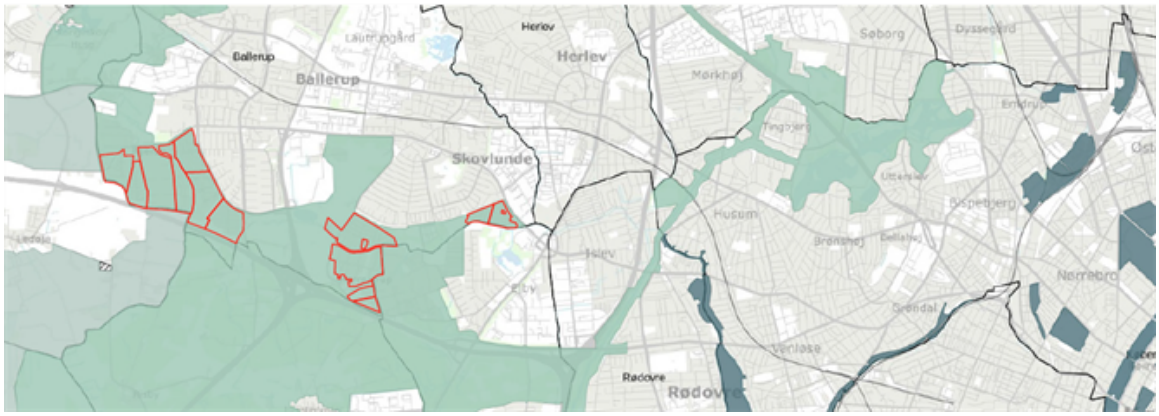


*Foto fra Hanevadsholm, hvor Vestforbræn*dings bygninger ses i baggrunden.

BELIGGENHED OG OMGIVELSER

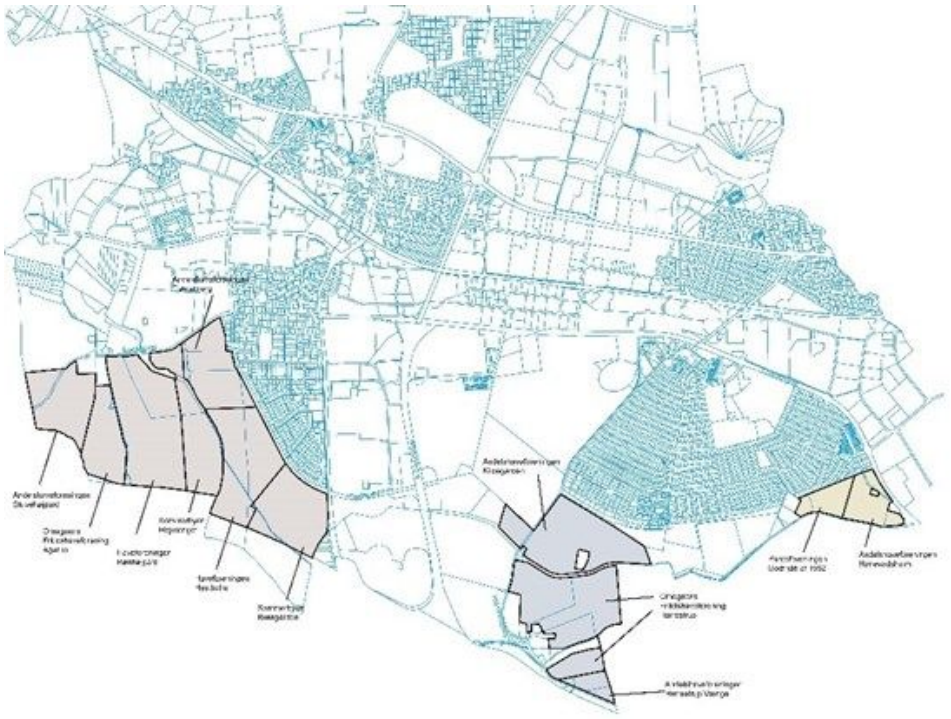
Beliggenhed og omgivelser

Kolonihaveområderne i Ballerup Kommune er den del af Fingerplanens grønne kiler og indgår i et større sammenhængende bånd af grønne områder og kolonihaveområder. Det grønne bånd omfatter Fingerplanens grønne kiler og strækker sig fra det åbne land vest for Ballerup Kommune og fra områderne omkring Vestskoven syd for Ballerup Kommune og helt ind i den tætte by gennem Utterslev Mose og til kolonihaveområderne omkring Ryparken.



På kortet er kolonihaveområderne i Ballerup Kommune vist med rødt. Det samlede grønne bånd med Fingerplanens grønne kiler er vist med grønt og Fingerplanens bykiler med mørkegrøn.

Lokalplanens 12 kolonihaveforeninger/delområder ligger fordelt i tre grupper af haveforeninger. Den vestlige gruppe, den midterste gruppe og den østlige gruppe, som vist på kortet nedenfor.



Den vestlige gruppe af kolonihaveområder indeholder haveforeningerne Stuvehøjgaard, OF Ågerup, Rønhøjgård, Tjørnebjerg, Højvænget, Hestholm og Brøndgården. Mod vest og syd grænser området op til kommunegrænsen mod Egedal og Albertslund Kommuner. Mod vest ligger Smørum Golfbane og det åbne land og mod syd afgrænses området af Frederikssundsmotorvejen. Øst for området løber vejen Vestbuen, og øst for vejen fortsætter dels det grønne bånd med Hedegårdens Bypark (også kaldet Haraldsminde), og længere mod nordøst ligger et større sammenhængende område med parcelhuse. Mod nord afgrænses området af Ågerupvej. Nord for Ågerup vej ligger et område med nyttehaver, naturområdet Råmosen og boligbebyggelsen Grantoften.

Den midterste gruppe af kolonihaveområder indeholder haveforeningerne Kildegården, OF Harrestrup og Harrestrup Vænge. Mod vest afgrænses området af Harrestrupvej og en større grøn kile, der bl.a. indeholder Skovlunde Kirkegård og Marbæk Golfbane. Mod syd grænser området op til kommunegrænsen mod Albertslund Kommune og områderne omkring Frederikssundsmotorvejen. Mod øst afgrænses området af Glostrups kommunegrænse og en række kolonihaveområder i Glostrup Kommune. Mod nord ligger Skovlunde Naturpark og et større sammenhængende område med parcelhuse.

Den østlige gruppe af kolonihaveområder indeholder haveforeningerne Parcelforeningen Godthåb af 1952 og Hanevadsholm. Mod vest grænser

området op til Skovlunde Naturpark. Mod syd grænser området op til Harrestrup Å og kommunegrænsen mod Glostrup. Mod øst ligger Ballerup Boulevard og et større erhvervsområde, og mod nord ligger et parcelhuskvarter.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen fastlægger området til offentlige fritidsformål i form af kolonihaver med tilhørende fællesfaciliteter og grønne områder. Lokalplanen opdeler området i 12 delområder, som omfatter hver sin kolonihaveforening.

For at sikre at lokalplanens område bevarer sin karakter af kolonihaveområde præciserer lokalplanen opholdsbestemmelser for at opfylde betingelserne for ophold i Kolonihaveloven.

Lokalplanen fastholder delområdernes eksisterende veje og stiforløb og fastsætter regler for parkering i lokalplanens delområder. I nogle delområder må der kun parkeres på de anlagte parkeringspladser, mens der i andre delområder også må parkeres på de enkelte havelodder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at delområdernes havelodder ikke må sammenlægges, opdeles eller udstykkes i matrikler. Parcelforeningen Godthåb af 1952 har 13 dobbeltgrunde, der har mulighed for opdeling.

Herudover fastsætter lokalplanen omfanget og placeringen af bebyggelsen.

Lokalplanen muliggør, at der på hvert havelod må bygges op til 80 m^2. De 80 fordeler sig med 60 til hovedbebyggelse og de 20 til småbygninger. For Parcelforeningen Godthåb af 1952 gælder at deres dobbeltgrunde må bebygges med 100 m^2 til beboelse og 30 m^2 til småbygninger.

Til det bebyggede areal foruden hovedhuset medregnes alle med tag forsynede konstruktioner, herunder:

- Skure (inkl. metalskure, redskabsskure, cykelskure mv.)

- Åbne, overdækkede terrasser

- Pavilloner (uanset tagmateriale)

- Drivhuse og orangerier over 7,5 m^2

- Carporte

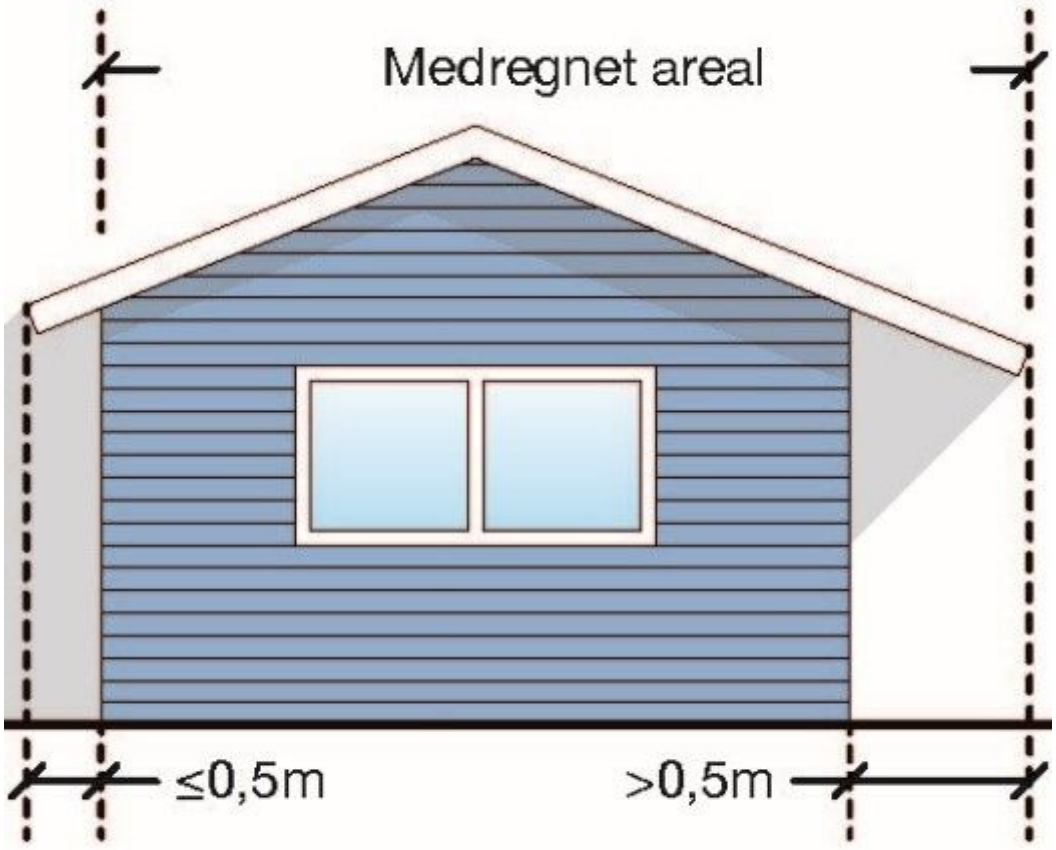
- Garager

- Legehuse forsynet med tag, som har en højde over 1,5 m. indgår som småbygning. Legeredskaber og -tårne tilknyttet legehuset medtælles ikke.

- Volierer og tilsvarende aflukker til dyr

- Hønsehuse og lignende (uanset om de er flytbare eller ej).

- Natophold er ikke tilladt i nogen former for småbygninger med mindre der er givet dispensation til at opføre et anneks.

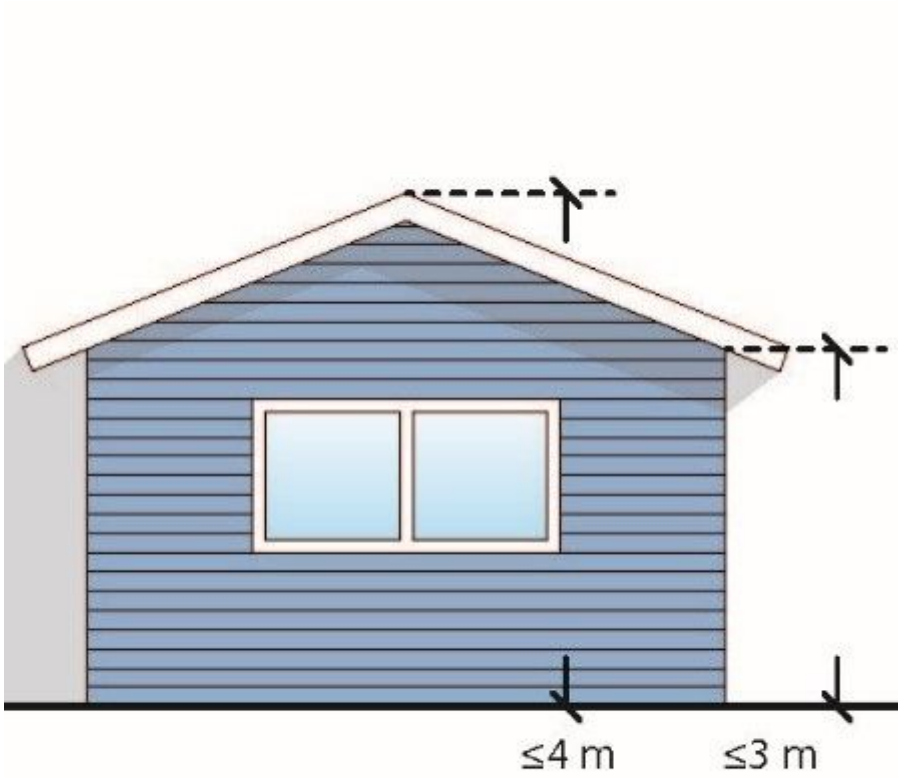


Figur A: Det bebyggede areal måles til ydervægge. Tagudhæng over 0,50 meter medregnes til det bebyggede areal. Ved åbne overdækninger måles det bebyggede som tagfladens areal.

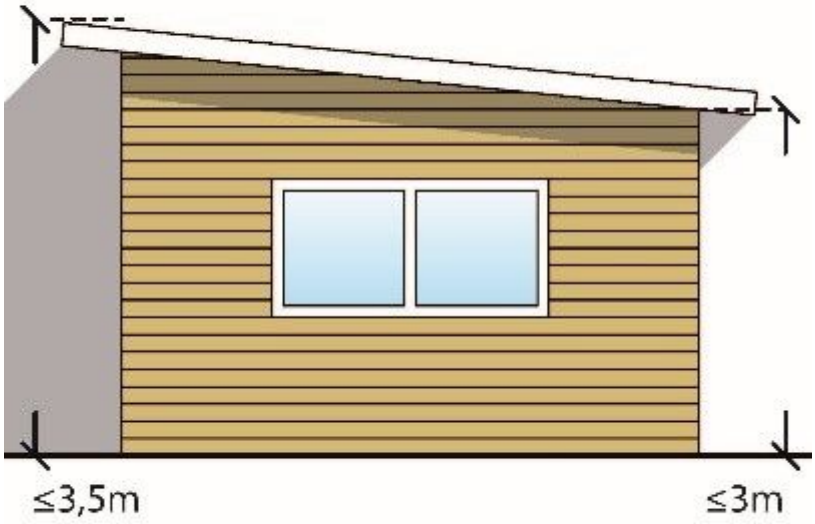
Der må kun opføres ét kolonihavehus med tilhørende udhuse på hvert havelod.

Et kolonihavehus er defineret som et hovedhus indeholdende et køkken. Der må altså kun være en af bygningerne på grunden, som har et indekøkken. Al bebyggelse skal være uden kælder.

Lokalplanen fastsætter, at bygninger til natophold må have en højde på maksimalt 4,0 meter for kolonihavehuse med sadeltag og 3,5 meter for bygninger med tag med ensidig hældning. Alle øvrige bygninger må maksimalt være 2,5 meter høje målt fra terræn.



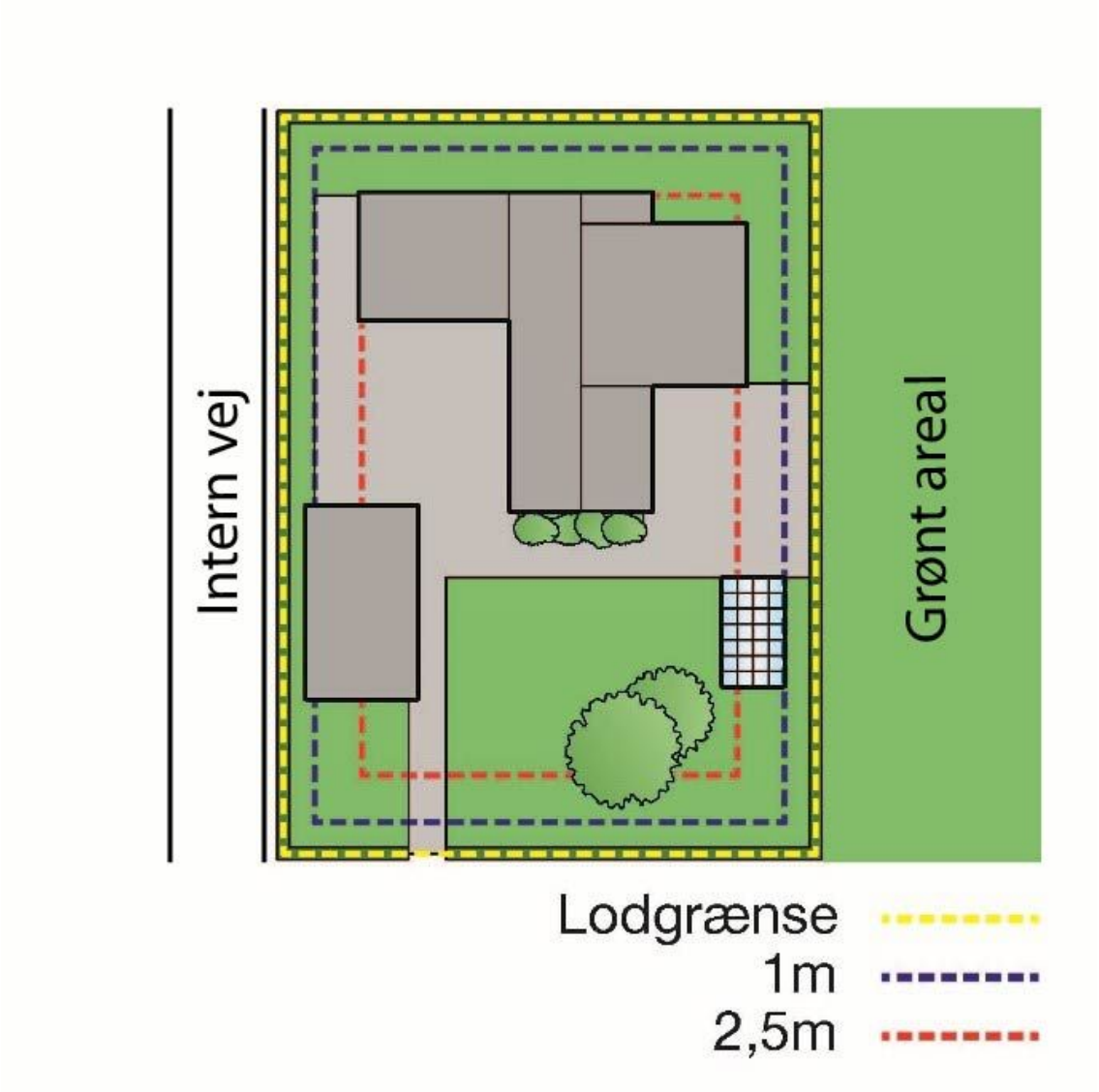
Figur B: Bebyggelse med sadeltag og hældning



Figur C: Bebyggelse med énsidig hældning

Note: Facadehøjden måles til oversiden af tag.

Af hensyn til brandsikkerhed indeholder lokalplanen bestemmelser om, at al bebyggelse skal holdes 2,5 meter fra haveloddets afgrænsning. Bebyggelse kan placeres med mindst 1 meter til lodgrænsen, hvis denne ligger ud til intern vej, vej eller grønne arealer. Tættest på lodgrænsen må bygningerne dog maksimalt være 2 meter høje.



Figur D: Afstand til lodgrænser

Der er i nogle haveforeninger/delområder udlagt byggefelter, hvor enten al bebyggelse eller bebyggelse til nathophold skal være placeret. Disse byggefelter fastholdes i lokalplanen, hvor foreningerne har ønsket det.

For at understøtte områdets grønne karakter skal hegn omkring havelodderne på alle sider som udgangspunkt være levende hegn på maksimum 1,80 meter i højden. Der er dog i delområderne 5. Andelshaverne Tjørnebjerg, 8 A/H Kildegården, 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge og 12. A/H Hanevadsholm undtagelser, hvor der er mulighed for at afgrænse havelodderne med træhegn/plankeværker.

Lodgrænse defineres som udgangspunkt som midte af oprindelig hæk i de tilfælde, hvor der ikke findes skelpæle. For at fastholde delområdernes grønne

karakter og for at undgå problemer med regnvand, indeholder lokalplanen bestemmelser, som fastholder de grønne fællesarealer (områderne B) og randbeplantninger. Herudover fastsætter lokalplanen, at regnvand skal håndteres på det enkelte havelod. Det gælder dog ikke ved skybrud. Lokalplanen fastsætter en maksimal befæstelsesgrad på 35 procent på hvert havelod. Til befæstelsesgraden mdregnes alle de arealer, der er under tag, eller har en fast ikke-permeabel belægning.

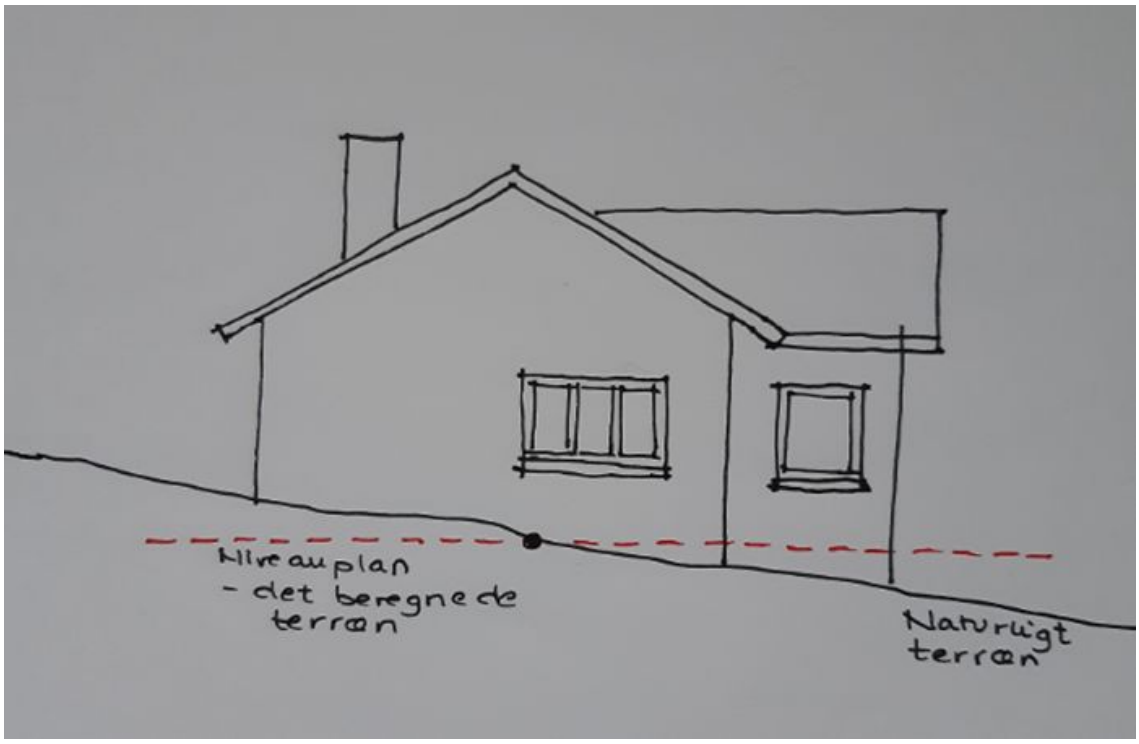
Note: Ikke- permeabel betyder ikke-vandgennemtrængelig.

Terrænregulering

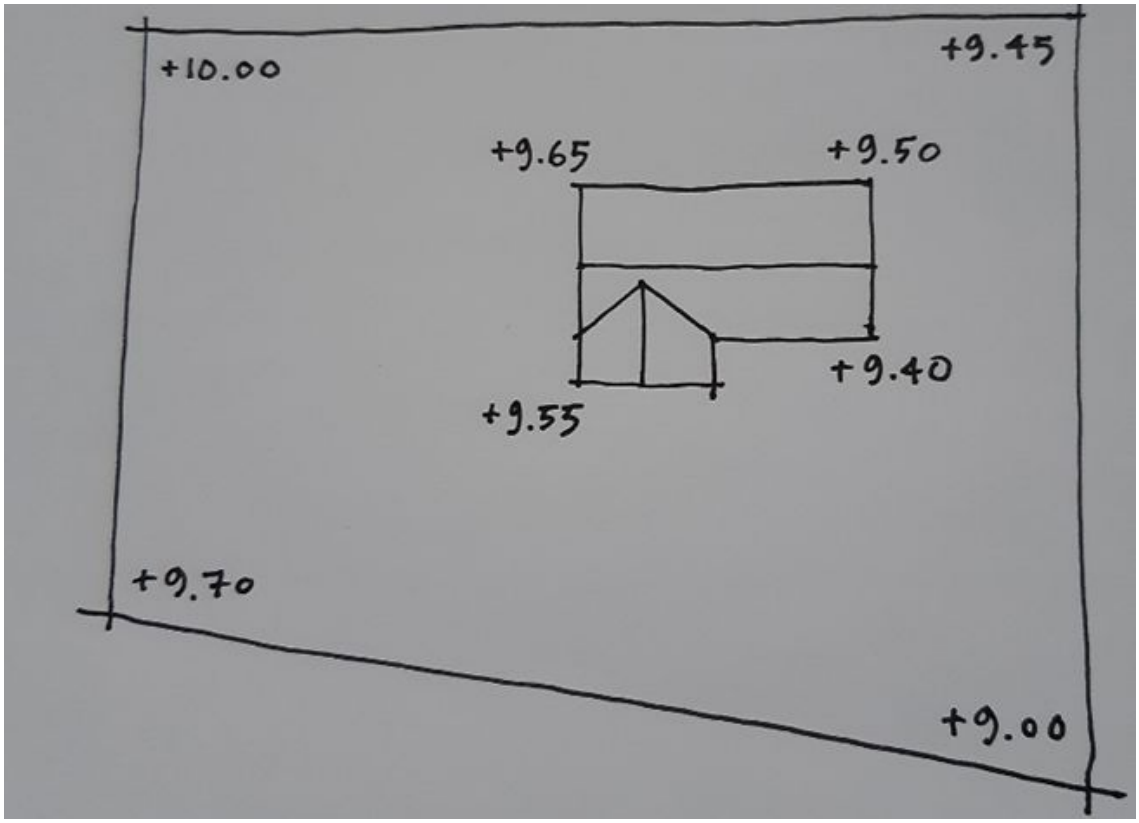
Der må kun terrænreguleres med +/- 30 cm, da omfattende terrænreguleringer kan være til gene for nabogrunden og kan skabe afvanding af overfladevand fra din have til naboen. Afvanding af overfladevand skal ske i egen have/grund. Derudover er der et hensyn til at bevare helheden i området og et generelt hensyn til bebyggelse på nabogrundene.

Ved fald i terrænet bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Den gennemsnitlige terrænkote beregnes ved at måle terrænet ved bygningens hjørner og tage gennemsnittet heraf. Dette kaldes fastlæggelse af niveauplan. Niveauplan er en gennemsnitlig betragtning af grundens højde og er det punkt, hvor vi regner bygningens højde ud fra. Se desuden skitse om fastlæggelse af niveauplan underneden.

Hvis du har en skrånende grund og bygger på det højeste punkt, forøger du højden på bygningen Se desuden skitser underneden. Du skal derfor være meget opmærksom på dette. Du er velkommen til at kontakte Ballerup Kommune ved tvivlsspørgsmål.



Figuren viser fald i terrænet med 50 cm.



Figuren viser et eksempel på udregning af terrænkoter/niveauplan

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Statslig planlægning

Staten har indsigelsesret over for kommunernes planlægning, hvis planlægningen er i strid med overordnede planlægningsinteresser. De statslige interesser, der er aktuelle i forhold til denne lokalplan, er sammenfattet nedenfor.

Fingerplanen 2019

Fingerplanen er den overordnede ramme for hovedstadskommunernes fysiske planlægning og udvikling. Fingerplanen opdeler hovedstadsområdet i fire geografiske delområder:

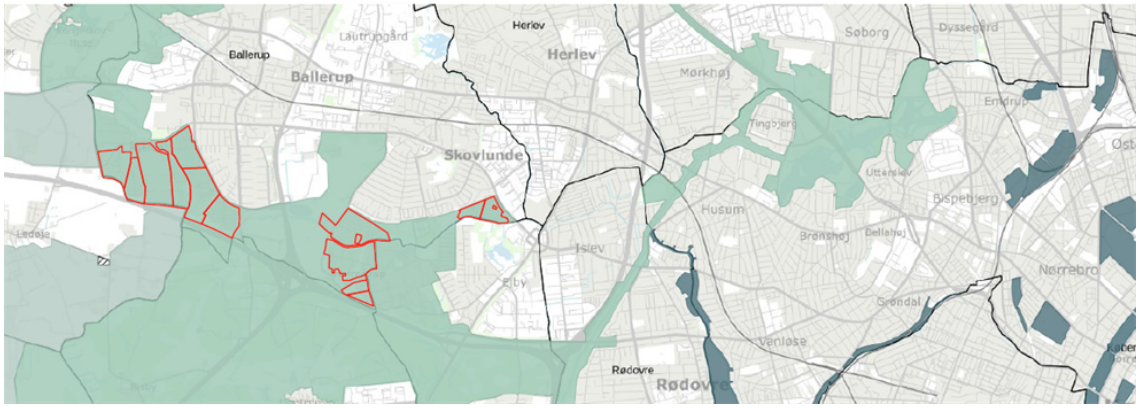
1. Det indre storbyområde (”håndfladen”)

2. Det ydre storbyområde (”byfingrene”)

3. De grønne kiler

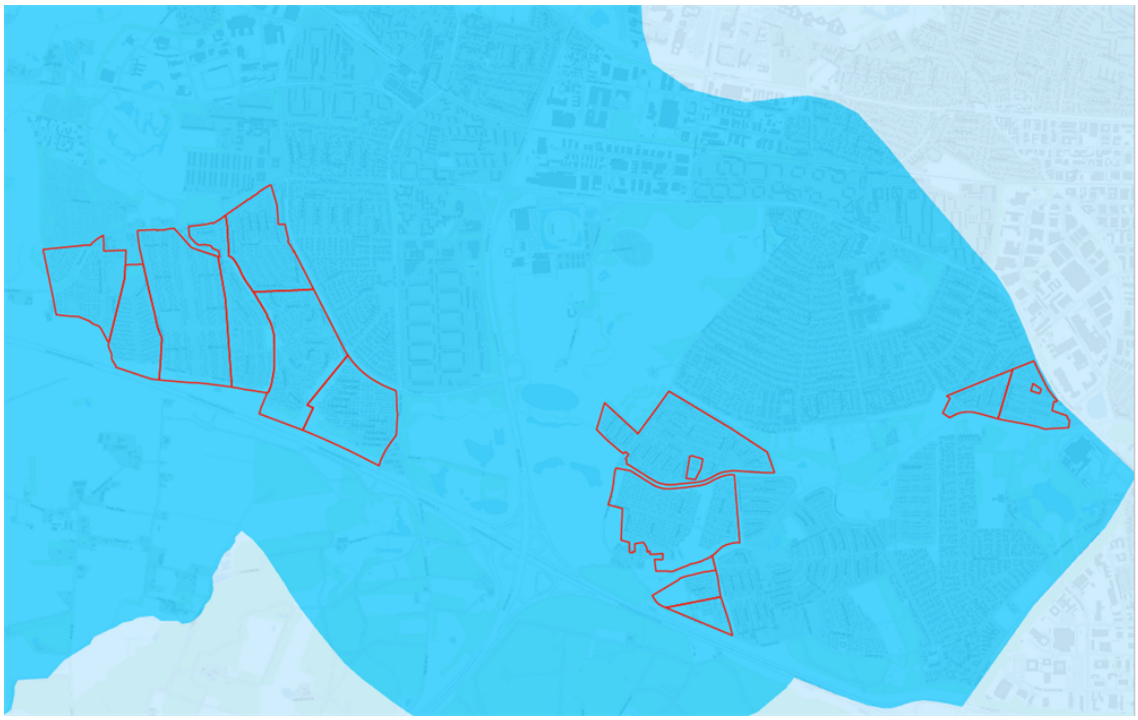
4. Det øvrige hovedstadsområde.

Ballerup Kommune ligger i Frederikssundsfingeren, og lokalplanområdet ligger inden for de indre grønne kiler.



Fingerplanens grønne kiler

De planlægningsmæssige principper for disse indre, grønne kiler er at sikre, at områderne forbeholdes overvejende almen, ikke-bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordmæssig anvendelse.



OSD – Område med særlige drikkevandsinteresser

Grundvandsbeskyttelse
Hele lokalplanområdet er beliggende i et område udpeget med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). Ballerup Kommune er med i "'Giftfri haver". Det opfordres til, at man desuden begrænser anvendelse af skadelige stoffer i produkter som træbeskyttelse.

Note: Kildepladserne har spor af stoffet DSM, der kommer fra træbeskyttelse. Det opfordres derfor til, at man er påpasselig med brug af kemikalier generelt i området.

Lokalplanen anses ikke for at skabe risiko for yderligere forurening af grundvandet.

Note: Giftfri Have er et initiativ igangsat af Danmarks Naturfredningsforening og Landsforeningen Praktisk Økologi. Formålet er at motivere haveejerne til at droppe giften i haven og dermed spare grundvand, natur og mennesker for påvirkning fra sprøjtegift.

Naturbeskyttelse
Nærmeste Natura 2000 områder er Vasby Mose og Sengeløse Mose beliggende ca. 5 km fra lokalplanområdet. Lokalplanen vil ikke kunne påvirke dette Natura 2000 område.

Der er registreret seks beskyttede naturtyper: En eng på grænsen mellem delområde 7. Haveforeningen Hestholm og delområde 8. Sommerbyen Brøndgården samt tre søer og to enge i delområde 9. OF Harrestrup. *(Se kort nedenunder)*.

Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede naturtyper uden dispensation fra Ballerup Kommune. Eksempler på tilstandsændringer, der kræver dispensation: Tilledning eller bortpumpning af vand til/fra søer, oprensning eller opfyldning af søer samt pløjning af enge eller overdrev. Råmose Å er et beskyttet vandløb.

I Kommuneplan 2019-2031 fremgår det af retningslinjerne, at både eksisterende og potentielle naturområder og økologiske forbindelser skal sikres mod forhold, som kan forringe levevilkårene for dyre- og plantearterne, samt at der skal ske en afvenring af de forskellige interesser ved planlægning og gennemførelse af projekter.

Ballerup Kommune vurderer, at de eksisterende og potentielle områder og forbindelser ikke forringes ved nærværende plan, da den ikke giver særskilt anledning til anlæg og projekter på grønne arealer, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse, og dermed ikke vil ændre på naturområder og/eller økologiske forbindelser.



Beskyttede vandløb og beskyttede naturtyper

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv er en liste over dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at beskytte. Det betyder, at de beskyttede arters levesteder ikke må forsætligt ødelægges eller forstyrres som følge af planer og projekter. Levesteder er yngle- og rastesteder og skal forstås i en bred forstand, som det område hvor pågældende bilag IV-art lever og fx ikke det enkelte træ.

Ballerup Kommunes vurdering af bilag IV-arters levesteder i lokalplanområdet er en beskrivelse af generelle hensyn til bilag IV-arter, der gælder overalt, og dermed også i lokalplanens område. Vurderingen tager ikke udgangspunkt i en undersøgelse af hele lokalplanområdet.

Træer med hulheder og spættehuller er forbudt at fælde i perioden 1. november til 31. august, jf. artsfredningsbekendtgørelsen (§6, stk. 4). Derfor skal en eventuel fældning ske i september og oktober måned, hvor flagermusens unger er fløjet fra reden, og hvor flagermusen endnu ikke er gået i vinterdvale, hvis det kan påvises, at fældning ikke vil medføre beskadigelser af levesteder i et omfang, som kan påvirke områdets økologiske funktionalitet for flagermus.

Tilsvarende må levesteder for beskyttede padder (stor vandsalamander og spidssnudet frø) heller ikke ødelægges eller forstyrres. Levesteder for disse arter er vandhuller og området omkring samt overvintringssteder som trærødder, gamle brændestakke, kvasbunker eller byggeaffald!

Hvis der under anlægsarbejder i lokalplanområdet stødes på beskyttede arter, kan Ballerup Kommunes Naturafdeling kontaktes for hjælp til den videre proces.

Ballerup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af dyre- og planteliv, mangfoldighed, faunapassager, bynatur etc. herunder yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Vurderingen begrundes i, at lokalplanen ikke giver særskilt anledning til anlæg og projekter på grønne arealer, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Inden for lokalplanområdet er der skovbyggelinje i delområderne 3. Rønhøjgård, 4. Højvænget, 6. Hestholm, 7. Brøndgården, 9. Harrestrup og 10. Harrestrup Vænge.

Note: Naturbeskyttelseslovens § 17 omhandler skovbyggelinjen. Her fastsættes en 300 m byggelinje omkring offentlige skove og om private skove på samlet

over 20 ha. Der må ikke placeres ny bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen. Der er dog undtagelser, der kan være gældende for huse bag første række af kolonihaver – den såkaldte husrækkeregel (NBL § 17, stk. 3[1] (file://v-drev/WEB/Kolonihaver/Lokalplanforslag/Intern%20h%C3%B8ring /Svar%20til%20Kolonisterne%20om%20lokalplan_Natur_Thomas.docx#_ftn1))

[1] (file://v-drev/WEB/Kolonihaver/Lokalplanforslag/Intern%20h%C3%B8ring /Svar%20til%20Kolonisterne%20om%20lokalplan_Natur_Thomas.docx#_ftnref1) https://mst.dk/natur-vand/natur/national-naturbeskyttelse/bygge-og-beskyttelseslinjer/skovbyggelinjen/ (https://mst.dk/natur-vand/natur/national-naturbeskyttelse/bygge-og-beskyttelseslinjer/skovbyggelinjen/)



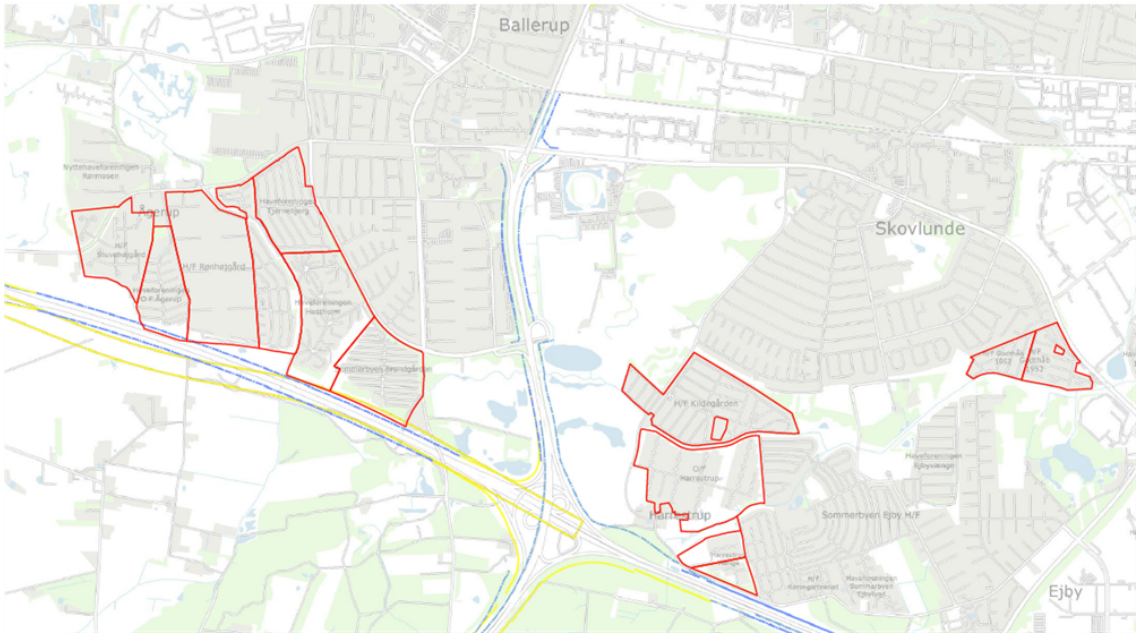
Skovbyggelinje

Vejbyggelinje

Langs med Frederikssundsmotorvejen er udlagt to vejbyggelinjer. Vejbyggelinjerne berører den sydlige del af delområde 2. Omegnens Fritidshaveforening Ågerup, 3. Sommerbyen Rønhøjgård og delområde 7. Sommerbyen Brøndgården.

Man skal være opmærksom på tinglyste vejbyggelinjer, som Vejdirektoratet er påtaleberettigede på.

Note: Vejbyggelinjer skal sikre, at der er mulighed for at udvide vejen til en større bredde eller til at lave andre ændringer af hensyn til trafikken. På denne måde undgås det, at værdifulde byggerier mv. opføres tæt på vejen, og i værste fald skal nedrives, hvis vejen på et tidspunkt skal udvides. Vejbyggelinjer kan også være pålagt af trafiksikkerhedsmæssige grunde.



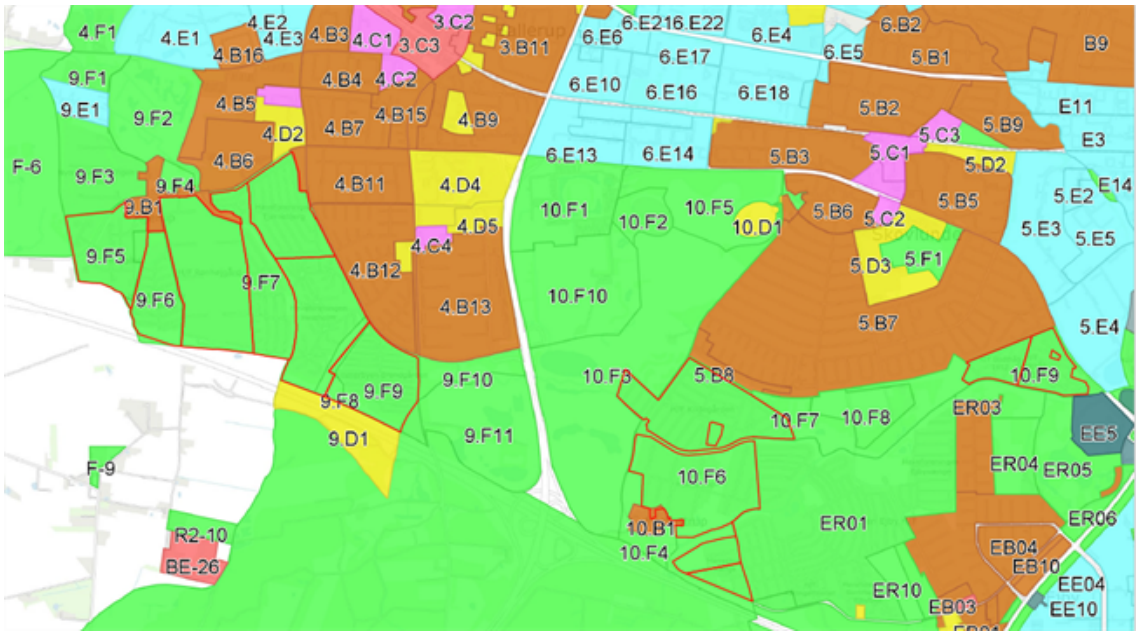
Vejbyggelinjer Ballerup Kommuneplan

Kommuneplanrammer

I Ballerup Kommuneplan 2019-2031 er lokalplanområdet omfattet af kommuneplanramme nr.: 9.F5, 9.F6, 9.F7, 9.F9, 10.F6 og 10.F9.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, for så vidt angår bebyggelsesprocent. I de nuværende rammer er muligheden for antal bebyggede kvadratmeter for lav i forhold til det foreslåede i lokalplanen.

Ballerup Kommune har derfor udarbejdet 6 tillæg til kommuneplanen, der bringer overensstemmelse mellem de to planniveauer.



Kommuneplanrammer

Kommuneplanrammerne omfatter følgende rammebestemmelser:

Nr. 9. F5 – Omfatter delområde 1. Stuvehøjgaard

Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

4. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier. Relevante planer vil fremgå af Ballerup Kommunes hjemmeside - https://ballerup.dk/borger/natur-klima-miljo/natur-vand/vandloeb (https://ballerup.dk/borger/natur-klima-miljo/natur-vand/vandloeb)

Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m². Til bruttoarealet er medregnet fællesarealer, kiler, fællesparkering og lignende.

Nr. 9. F6 – Omfatter delområde 2. OF Ågerup

Særlige bestemmelser Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

4. Områdets disponering, herunder opdeling i haver, skal ske på grundlag af en samlet plan under hensyntagen til fortidsmindet Stuvehøj og de omkringliggende haveforeninger.

Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m². Til bruttoarealet er medregnet fælles arealer, kiler, fællesparkering og lignende.

Nr. 9.F7 – Omfatter delområderne 3. Rønhøjgård, 4. Højvænget, 5. Tjørnebjerg og 6. Hestholm

Særlige bestemmelser Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende

rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.

Der skal indenfor de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

Der kan placeres tekniske anlæg: vand-forsyningsanlæg m.v.

2. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

3. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

4. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for det enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.

Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m². Til bruttoarealet er medregnet fælles arealer, kiler, fællesparkering og lignende.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Nr. 9. F9 – Omfatter delområde 7. Brøndgården

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v. jf. bestemmelserne i denne lokalplan.

Der skal udlægges areal til fælles friareal og parkering.
Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig-, institutions- og erhvervsformål.

3. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

5. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.

Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m². Til bruttoarealet er medregnet fælles arealer, kiler, fællesparkering og lignende.

6. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Nr. 10. F6 – Omfatter delområderne 8. Kildegården, 9. OF Harrestrup og 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge

Særlige bestemmelser Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver, dog ikke Harrestrup Vænge i områdets sydlige del. Harrestrup Vænge er udlagt som ikke-varigt kolonihaveområde.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik mv.

Der skal inden for de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyningsanlæg mv.

Der kan udlægges areal til offentlig parkering ved Vestskoven.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 10. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

4. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

5. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for det enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.

Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m². Til bruttoarealet er medregnet fælles arealer, kiler, fællesparkering og lignende.

6. Der skal fastsættes bestemmelser om afskærmende beplantning langs Harrestrupvej og mod Harrestrup landsby.

7. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

Nr. 10. F9 – Omfatter delområderne 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952 og 12. Hanevadsholm

Særlige bestemmelser Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Områdets anvendelse fastlægges til fritidsformål: Varige kolonihaver.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kolonihaveformål, herunder fælleshus, butik m.v.

Der skal inden for de enkelte kolonihaveområder udlægges areal til fælles friareal og parkering.

Der kan udlægges areal til offentligt friareal.

2. Der kan fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

3. Inden for 150 m fra I/S Vestforbrændings affaldsforbrændingsanlæg ved Ejby må der ikke udlægges områder til forureningsfølsom arealanvendelse.

4. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt parcel må ikke overstige 12,5. Bebyggelse skal opføres i 1 etage.

5. Der skal fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning.

6. Ændring af områdets disponering, herunder forøgelse af antallet af haver, skal ske på grundlag af en samlet plan for der enkelte område med henblik på tilpasning til de eksisterende haver.

Bruttogrundarealet pr. have skal være mindst 600 m^2. Til bruttoarealet er medregnet fælles arealer, kiler, fællesparkering og lignende.

7. Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af åløb og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.

8. Området langs Harrestrup Å skal være offentligt tilgængeligt.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet er delvist udpeget som økologisk forbindelse. Det drejer sig om området omkring Råmose Å i delområde 4. Højvænget og 6. Hestholm og arealet mellem delområde 6. Hestholm og 7. Brøndgården og i delområde 9. OF Harrestrup omkring Bymose Rende.



Grønt Danmarkskort - økologiske forbindelser

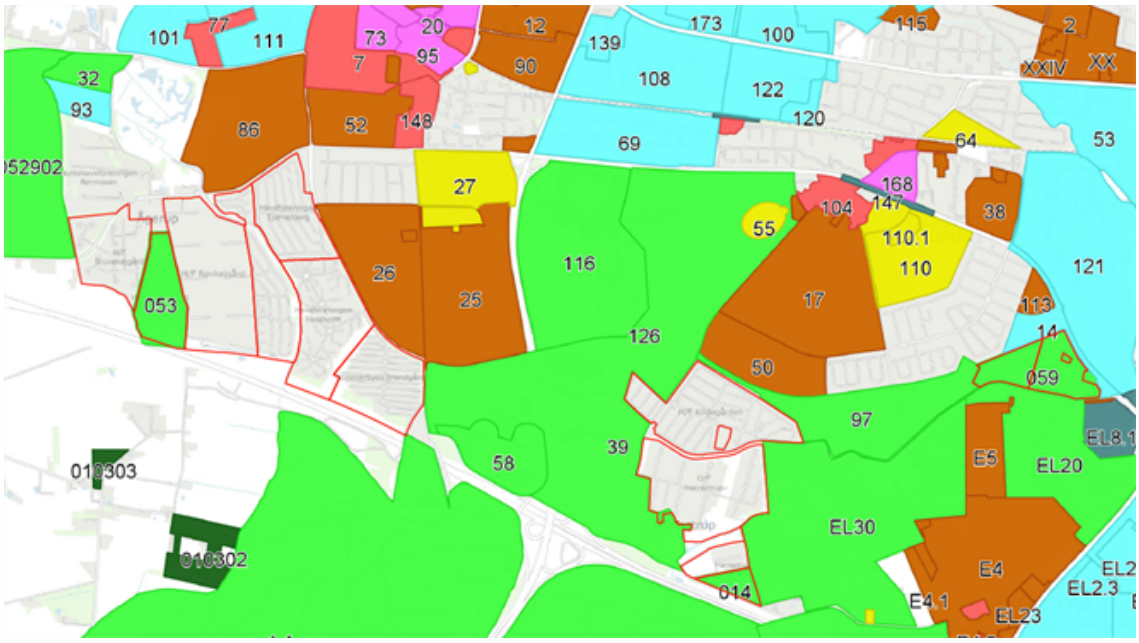
Kulturhistorie

Der er udpeget et område med kulturhistorisk bevaringsværdi omkring Harrestrup landsby, der er delvist beliggende inden for delområde 9. OF Harrestrup kolonihaveforenings område.



Områder med kulturhistoriske bevaringsværdier (markeret med grønt)

Gældende lokalplaner



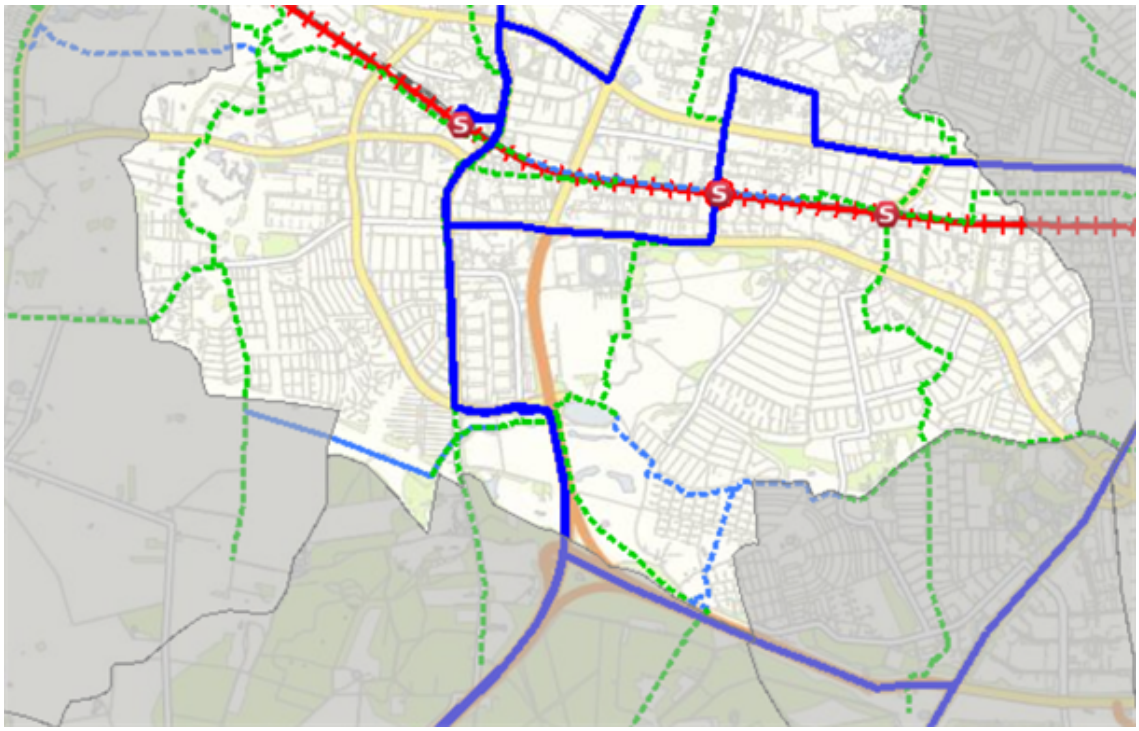
Lokalplanlagte områder, trafik

Vej- og stiplanlægning og kollektiv trafik
Tilgængeligheden til lokalplanområdet er god for både bilister, cyklister og gående. Der er gode vejforbindelser og stier til alle delområderne/kolonihaveforeningerne.

Der er offentlig trafik med S-tog forbindelse til Ballerup, Malmparken og Skovlunde stationer, der ligger mellem 2 – 3,5 km fra lokalplanområdet. Der er S-busforbindelser ad Hold An Vej og Sydbuen. Der er yderligere busforbindelse ad Ågerupvej, Vestbuen, Harrestrupvej og Åbyvej.

På Hold-an Vej mellem Ballerup Boulevard og Sydbuen kører flere buslinjer.

I Kommuneplanen er der udlagt stier og planlagt stier, der bliver koblet til lokalplanområdets delområder/haveforeninger. Der skal være offentlig adgang til kolonihaverne som hidtil og efter den gældende lovgivning.

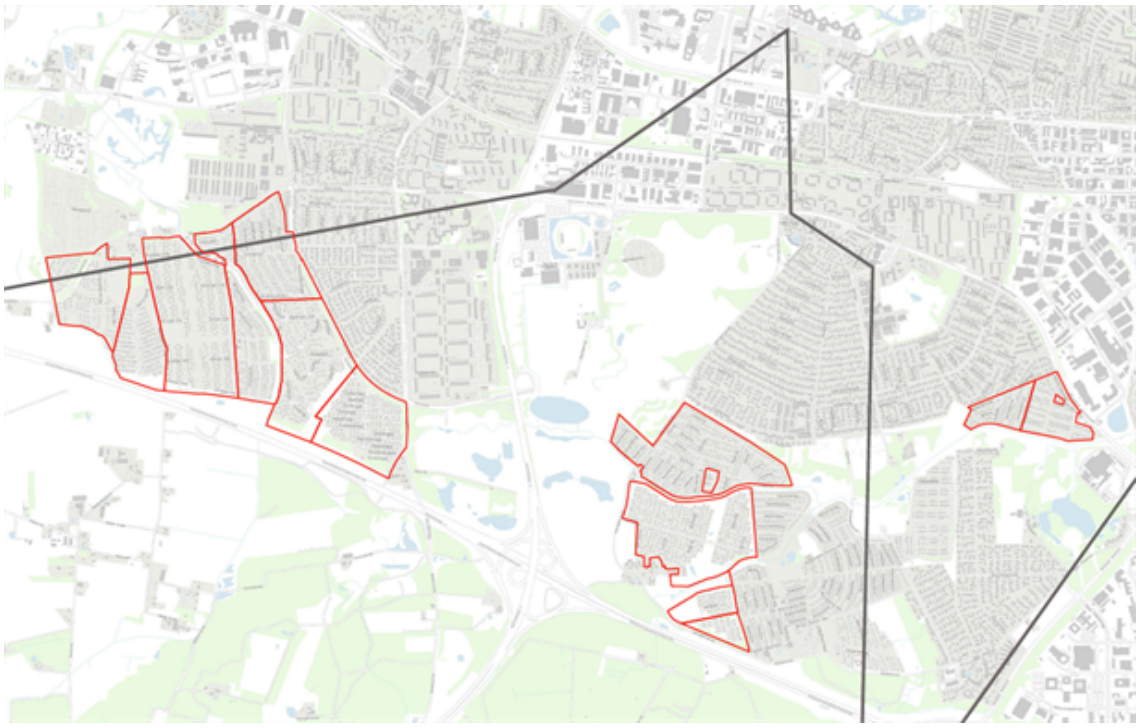


På kortet ses S-banestationerne fra Venstre mod højde: Ballerup Malmparken og Skovlunde. Med blåt er vist S-buslinjerne og med stiplet grøn de eksisterende stier og med stiplet blåt de planlagte stier.

Højspændingsledninger i området

Der er en etableret 132 kV højspændingsledning ført som jordledning igennem delområderne 1. Andelshaverne Stuvehøjgaard, 3. Sommerbyen Rønhøjgård, 4. HF Højvænget og 5. Andelshaverne Tjørnebjerg.

Ved jordarbejder skal respektafstande overholdes. Se vejledning på kort nedenunder.

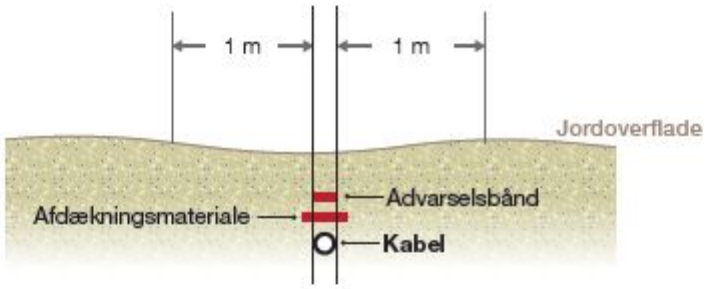


Sådan løber 132 kV jordledning

RESPEKTAFSTANDE

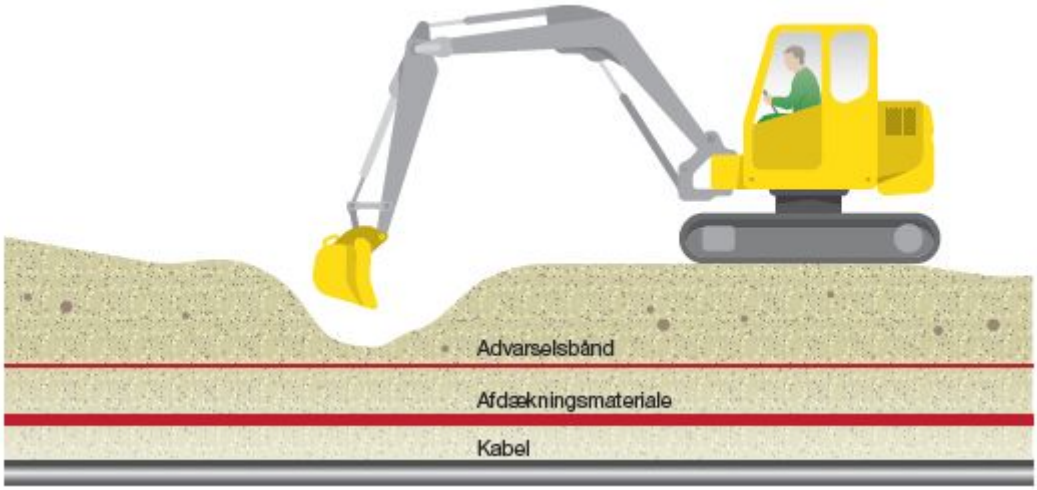
Respektafstande for kabler

Over, under og ved siden af kablet: **1 meter**



Husk tegninger over kablernes placering i jorden. Støder du på advarselsbånd eller afdækningsmateriale, er du inden for respekt-afstanden. **Stands gravningen og kontakt netselskabet.**

Kabler ligger normalt i en dybde fra 0,35 m til 1,4 m.
En terrænændring kan have ændret dybden.



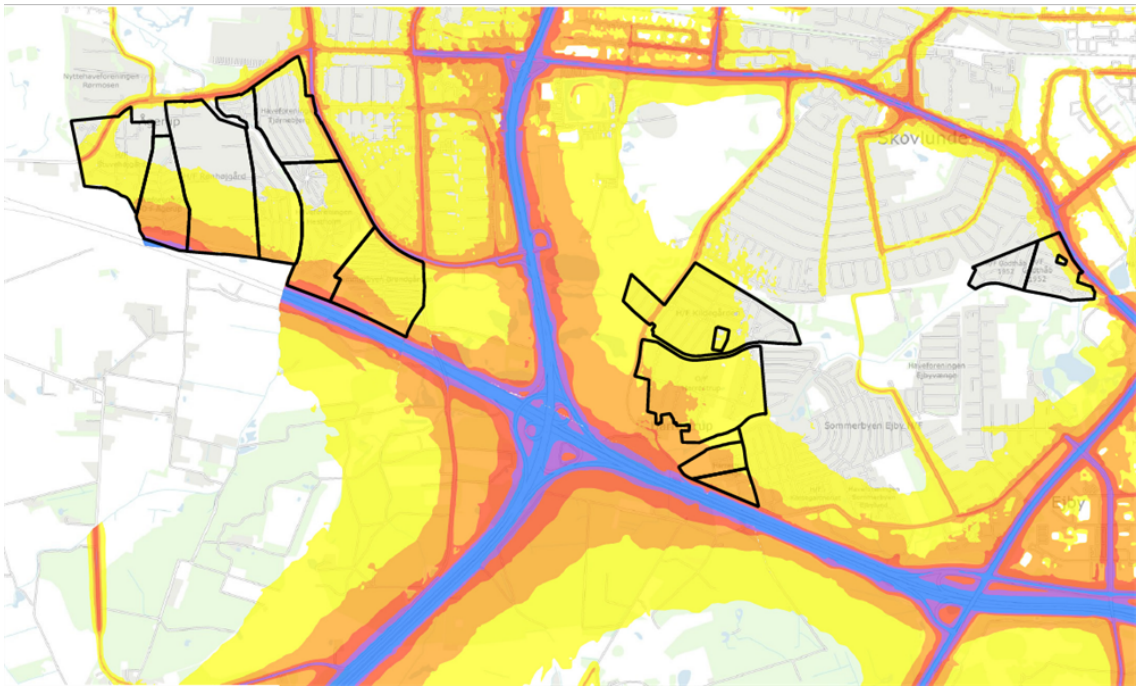
Anvisninger vedrørende gravearbejde nær højspænding. Se desuden ***https://energinet.dk/Anlaeg-og-projekter/Naar-du-har-et-elanlaeg-i-dit-nabolag-eller-paa-din-grund (https://energinet.dk/Anlaeg-og-projekter/Naar-du-har-et-elanlaeg-i-dit-nabolag-eller-paa-din-grund)***

Miljømæssige forhold

Støj

Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Frederikssundsmotorvejen og Motorring 4, der overstiger 58 dB, der er grænseværdien for støj i rekreative områder, herunder kolonihaver. Lokalplanområdet er i mindre grad påvirket af støj fra Ågerupvej, Vestbuen og Ballerup Boulevard

Der er ifølge kommunens støjhandlingsplan foretaget foranstaltninger for at dæmpe støj fra de omkringliggende veje. Da Lokalplanen er en videreføring af den eksisterende anvendelse som kolonihaveområde, stilles der ikke krav om yderligere foranstaltninger.



Støj fra større veje i Ballerup Kommune. Blå viser over 75 dB, lilla 70-75 dB, rød 65-70 dB, orange 60-65 dB og gul 55-60 dB.

Forurening

Der er ingen registrerede arealer med jordforurening inden for lokalplanområdet.

Affald

De til enhvertid gældende regler om affald og bortskaffelse af affald i Ballerup Kommune skal overholdes: **https://ballerup.dk/borger/affald (https://ballerup.dk/borger/affald)**

Byggeloven
Kolonihavehuse kan jf. BR2018 kap 1, §.6.4 opføres uden byggetilladelse eller anmeldelse. For kolonihavehuse gælder alene bestemmelser om vand- og afløbsinstallationer, røgalarmer/røganlæg samt energiforsyning, se ligeledes § 6 for øvrige henvisninger.

Museumsloven
Der er et fredet fortidsminde med en 100 meter beskyttelseslinje omkring beliggende både i delområderne 1. Stuvehøjgaard og 2. OF Ågerup.



Fredede fortidsminder med beskyttelseslinjer.

Servitutter
Ballerup Kommune har fået foretaget en servitutgennemgang. Servitutter der er uforenelige med lokalplanen aflyses automatisk. Fuld servitutredegørelse med nævnelse af aflysninger og delaflysnger kan ses i afsnittet 'Servitutredegørelse'.

Bonusvirkning
Lokalplanområdet ligger i landzone. Området skal forblive i landzone.

I henhold til planloven § 15 kan lokalplaner i landzone tillægges ”bonusvirkning”. Det vil sige, at lokalplanen kan erstatte de landzonetilladeler, som ellers ville

være nødvendige for, at lokalplanen kan realiseres. Etablering af kolonihaver, fælles parkeringsplads, fælleshus mv. ville kræve en landzonetilladelse, men bestemmelserne i lokalplanen (om bebyggelsens omfang og placering, mulighed for etablering af fælles parkering og fælleshus mv.) tillægges bonusvirkning, fordi bestemmelserne indeholder alle de nødvendige oplysninger.

Ovenstående hjemles i henhold til Planlovens § 15, stk. 4. samt § 35, stk. 1.

MILJØVURDERING/MILJØSCREENING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25.10.2018) har myndigheder pligt til at redegøre for planer, programmer og projekters indvirkning på miljøet, såfremt det er relevant.

Ved en indledende miljøvurdering/screening af *Forslag til lokalplan nr. 182 for kolonihaverne* er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til områdets hidtidige anvendelse, herunder den biologiske mangfoldighed, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv; herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Ballerup Kommune har foretaget en screening for at afklare, om der skal gennemføres en miljøvurdering af *Forslag til lokalplan 182 for kolonihaverne* i henhold til ”Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)” - LBK nr. 1225 af 25.10.2018.

Ballerup Kommune vurderer på baggrund af nedenstående miljøscreening, at de ændringer af området, som *Forslag til Lokalplan 182 for kolonihaverne* giver mulighed for, ikke antages at kunne få væsentlig negativ indflydelse på miljøet. Der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering af *Forslag til Lokalplan 182 for kolonihaverne*.

BESTEMMELSER

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

§1 FORMÅL

Lovbekendtgørelse 2018-04-16 nr. 287 om planlægning

§ 1

§ 1 Det er lokalplanens formål:

- At fastholde området som kolonihaveområde til fritids- og rekreative formål i henhold til kolonihaveloven samt sikre, at kolonihaveområdet ikke anvendes til helårsbeboelse, herunder særligt i vinterhalvåret."

- At sikre lokalplanområdets karakter af kolonihaveområde ved at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelse, sådan at der gives mulighed for at opføre et hovedhus på maks. 60 m². Sammen med småbygningerne må det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstige 80 m². Der må placeres én småbygning i form af en åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset.

For Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952, kortbilag 12 gælder desuden følgende:

Det bebyggede areal på delområdets 13 dobbelte havelodder ikke må oversige 100 + 30 m². De 100 m² udgør beboelse og de 30 m² småbygninger.

§2 AFGRÆNSNING

§2
Område
2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter 12 delområder med følgende matrikler, afgrænset som vist på kortbilag 2A og 2B:

2.2.1 Delområde 1. Stuvehøjgaard, kortbilag 1A: Omfatter matriklerne 4a og 4ag samt del af matrikel 7000c (vejareal) Aagerup by, Pederstrup.

2.2.2 Delområde 2. OF Ågerup, kortbilag 1A: Omfatter del af matrikel 3c, 3e samt del af matrikels 7000e (vejareal) Ågerup by, Ballerup.

2.2.3 Delområde 3. Rønhøjgård, kortbilag 1A: Omfatter matriklerne 1f, 2a, 2e samt del af matrikel 7000e (vejareal) Ågerup by, Pederstrup.

2.2.4 Delområde 4. Højvænget, kortbilag 1A: Omfatter matriklerne: 1b, 1c, 2b og 2d samt 2c (vejareal) Ågerup by, Ågerup samt matrikel 4c Pederstrup by.

2.2.5 Delområde 5. Tjørnebjerg, kortbilag 1A: Omfatter matriklerne 4k, 5n, 5z, 7b, 12a, 13 og 13t Pederstrup by, Pederstrup, samt matrikel 13t, Ballerup by, Pederstrup.

2.2.6 Delområde 6. Hestholm, kortbilag 1A: Omfatter matriklerne 6at, 6bi, 6bm, Pederstrup by, Pederstrup og matrikel 13s, 13v, 13ø, Ballerup by, Pederstrup.

2.2.7 Delområde 7. Brøndgården, kortbilag 1A: Omfatter matriklerne 13r, 13u, 13z og 13æ Ballerup By, Pederstrup.

2.2.8 Delområde 8. Kildegården, kortbilag 1B: Omfatter matriklerne 15e, 15f, 6e og del af 7000b (vejareal) Skovlunde By, Skovlunde.

2.2.9 Delområde 9. OF Harrestrup, kortbilag 1B: Omfatter matriklerne 1k, 5t, 5u og 6c, Harrestrup by, Herstedøster.

2.2.10 Delområde 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge, kortbilag 1B: Omfatter matriklerne 5h, 5i og 5p (kommunens matrikel) Harrestrup by, Herstedøster.

2.2.11 Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952, kortbilag 1B: Omfatter matriklerne 17d og 17e Skovlunde by, Skovlunde.

2.2.12 Delområde 12. Hanevadsholm, kortbilag 1B: Omfatter matriklerne 9e, 9eb, 9lu og del af 7000af (vejareal) Skovlunde by, Skovlunde.

Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Note: Definition af kolonihaveområde i kolonihaveloven

§2. Stk.1. Ved et kolonihaveområde forstås et areal, der omfatter mindst 5 havelodder og eventuelt et fællesareal, på betingelse af:

1) at arealet ligger i byzone eller landzone.

2) at havelodderne i området i gennemsnit ikke er større end 400 m^2

3) at der må opføres bebyggelse på havelodderne til opbevaring af redskaber og eventuelt til dag- og natophold.

4) at bebyggelsen i området ikke må anvendes til helårsbeboelse.

5) at området ikke er en del af et friareal, der hører til en boligbebyggelse.

Stk. 2. Betingelsen i stk. 1, nr. 2, gælder ikke for haver etableret før 1. november 2001 og for haver, der er omfattet af en lokalplan med bestemmelser om havernes størrelse.

Stk. 3. Ved kolonihave forstås en havelod i et kolonihaveområde.

Bonusbestemmelser

2.4 Terrænregulering og bebyggelse i landzone i overensstemmelse med bestemmelserne i denne lokalplan kræver ikke tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse). Øvrige forhold, der ikke er reguleret i denne lokalplan, kræver ansøgning om landzonetilladelse.

§3 ANVENDELSE

§3
Anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til fritidsformål, kolonihaver med tilhørende fælles faciliteter og fælleshus. Bygninger til fælleshus må ikke overstige 250 m² (se undtagelser nævnt nedenfor). Bebyggelser må kun bestå af fritliggende kolonihavehuse og skure samt bygninger til fælles formål så som foreningslokaler, skure til materiel o.l.

I delområde 4. Højvænge og 8. Kildegården må der herudover etableres én dagligvarebutik (nærbutik/marketenderi) for kolonihaveområdet med en maksimal størrelse på 250 m². I delområde 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge udlægges et areal til offentlige formål.

3.2 I Lokalplanområdets 12 delområder må områderne på kortbilagene 2-13 markeret med A kun anvendes til kolonihaveformål og veje. Områder markeret med B må kun anvendes til fællesarealer, fælleshus, veje og fælles parkering. Fællesarealerne skal holdes som grønne arealer. Områder markeret med C må kun anvendes til nærbutik/marketenderi og parkering til butik/marketenderi. Området markeret med D (i delområde 10. Harrestrup Vænge) må kun anvendes til offentlige formål herunder sti, parkering og afskærmende beplantning.

3.3 Kun inden for områder markeret med A må der etableres havelodder og opføres kolonihavehuse. De udlagte havelodder må ikke under nogen form anvendes til erhvervsformål, pensionatvirksomhed eller anden erhvervsmæssig videreudlejning.

3.4 Der er forbud om ophold i kolonihaverne i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i perioden fra 1. oktober indtil den 1. april på nær uge 42, uge 7 og 8 samt juleferieperioden (fra weekenden før 24. december og til og med den første weekend i januar) og påskeferien (fra Skærtorsdag til og med 2. påskedag).

Der kan yderligere ske ophold i tidsrummet fra kl. 21.00 til kl. 07.00 i følgende weekender i uge 6, 12, 39 og 41.

Definition af weekend: Fredag til søndag aften - dvs. max 2 overnatninger.

Dog skal ophold i en kolonihave udgøre mindre end 6 måneder ud af de seneste

12 måneder.

3.5 Inden for lokalplanens område kan der opføres transformerstationer, som er nødvendige for at sikre områdets elforsyning.

3.6 Der må til ingen tider være natophold i småbygninger.

§4 UDSTYKNING

§4
Udstykning
4.1 Delområdernes enkelte havelodder må ikke opdeles i yderligere havelodder, sammenlægges i større havelodder eller udstykkes/sammenlægges i selvstændige matrikler.

Følgende gælder specielt for Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952
4.1.1 Haveforeningens 13 dobbelthavelodder må opdeles i hver 2 havelodder på hver 400 m², jf. kortbilag 12.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5
Veje, stier og parkeringsarealer
5.1 I de enkelte delområder udlægges følgende veje, stier og parkeringsarealer samt vejadgang:

5.1.1 Delområde 1. Stuvehøjgaard

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 2.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 2.

5.1.2 Delområde 2. OF Ågerup

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 3.

b. Delområder må kun vejbetjenes fra Ågerupvej og Rønstrupvej.

c. Langs alle veje og stier (undtagen stikveje) skal der være mindst 0,5 meter bred rabat i græs i hver side. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 3, eller på eget havelod.

d. Belysning på veje og parkeringsarealer må kun ske som pullertbelysning/lav belysning på maks. 1 meter i højden på Rønstrupvej og parkeringsarealer i tilknytninig til Rønstrupvej.

5.1.3 Delområde 3. Rønhøjgård

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 4.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 4.

5.1.4 Delområde 4. Højvænget

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes, som vist på kortbilag 5.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 5.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej.

c. Langs de tre hovedstier og Krokusvej skal der være mindst 0,5 meter bred rabat i græs i hver side.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 5.

5.1.5 Delområde 5. Tjørnebjerg

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 6.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ågerupvej og Vestbuen.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 6.

d. Der må højst etableres én parkeringsplads på hvert havelod, dog kan to haver ved siden af hinanden etablere en dobbelt parkeringsplads. Parkeringspladsen må maksimalt være 4 meter i bredden.

5.1.6 Delområde 6. Hestholm

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 7.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 7.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Vestbuen.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 7.

5.1.7 Delområde 7. Brøndgården

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 8.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 8.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Vestbuen.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 8.

5.1.8 Delområde 8. Kildegården

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 9.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 9.

d. Der må højst etableres én parkeringsplads på hvert havelod.

e. Der skal inden for hvert delområde være anlagt parkeringsareal svarende til 1 p-plads pr. havelod til fælles parkering og 0,5 p-plads pr. havelod til gæsteparkering. Hvis det kan dokumenteres, at den enkelte forening har et mindre parkeringsbehov end 1 p-plads pr. havelod til fælles parkering og 0,5

p-plads til pr. havelod til gæsteparkering, må antallet af anlagte p-pladser være tilsvarende lavere.

5.1.9 Delområde 9. OF Harrestrup

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 10.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 10.

5.1.10 Delområde 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 11.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Harrestrupvej.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 11.

5.1.11 Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952

a. Veje, stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 12.

b. Der kan udlægges parkeringsarealer efter aftale, som vist på kortbilag 12.

c. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ved Hanevad.

d. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser eller på eget havelod, som vist på kortbilag 12.

5.1.12 Delområde 12. Hanevadsholm

a. Veje stier og parkeringsarealer i delområdet fastholdes og udlægges, som vist på kortbilag 13.

b. Delområdet må kun vejbetjenes fra Ved Hanevad.

c. Parkering må kun ske på delområdets fælles parkeringspladser, som vist på kortbilag 13.

d. Parkering må ikke finde sted på haveforeningens vejarealer, undtaget herfra er dog Nordre Hanevad samt Østre Hanevad, som vist på kortbilag 13.

e. Haverne Nordre Hanevad 19-17-15-13-11-9-7-5-3-1 må parkere langs deres haver mod Ballerup Boulevard, som vist på kortbilag 13.

For alle delområder gælder at:

5.2 Delområdernes veje: Nye vej - fordelingsveje (de større veje) skal være anlagt i en bredde af mindst 6 meter, nye lokale veje (de mindre veje) i en bredde af mindst 4 meter og nye stier skal være handicapvenlige og i en bredde af mindst 1 meter.

5.3 Adgang til de enkelte havelodder må kun ske fra delområdets interne anlagte veje og stier.

5.4 Køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg må ikke stilles på foreningernes områder. Campingvogne, campletter, mobilhomes, autocampere, både og uindregistrerede køretøjer og lign. må heller ikke oplagres eller parkeres på foreningernes områder.

5.5 I forbindelse med opførelse af bebyggelse til fælles formål, kan der anlægges parkeringsareal i nødvendigt omfang.

5.6 Der skal være offentlig adgang til kolonihaverne som hidtil og efter den gældende lovgivning.

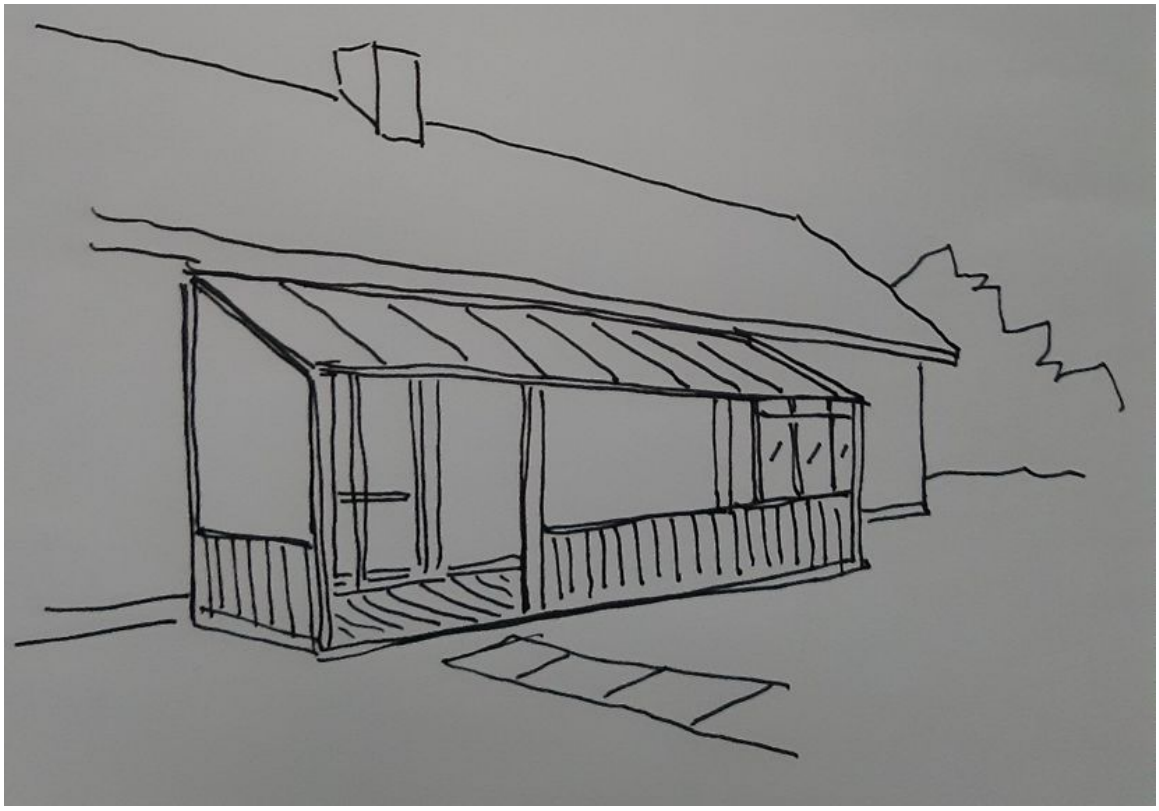
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§6

6.1 Kolonihavehuse, bebygget areal (m^2) - generelle bestemmelser

a. Et hovedhus må maks. udgøre 60 m². Sammen med småbygningerne, må det samlede bebyggede areal på hvert lod ikke overstige 80 m².

Småbygninger må ikke placeres i direkte tilknytning til hovedhuset og skal derfor placeres min. 2,5 meter derfra. Der må dog etableres én åben overdækket terrasse på maks. 15 m² i tilknytning til hovedhuset, så længe at der stadig er min. 2,5 meter fra den åbne overdækkede terrasse hen til øvrige småbygninger. Kommunen definerer en terrasse som værende åben og overdækket, hvis den er åben i to sider og eventuelt har en brystning med en max højde på 1 m.



Figuren viser en illustration af en åben overdækket terrasse med to sider åbne og en brystning på 1 m

Note: Hvis hovedhuset udgør mindre end 60 m², må forskellen mellem det byggede og de 60 m² tillægges under arealet til småbygninger, således at det samlede aral på hvert lod ikke overstiger 80 m². Dvs. med et hovedhus på fx 55 m², kan der opføres småbygninger på maksimalt 25 m².

Note: I helt særlige tilfælde og ved en konkret vurdering kan der gives dispensation for de 2,5 m afstand fra småbygning til hovedhuset, hvis grundens areal og forhold betyder, at der ikke kan opføres den tilladte bygningsmasse.

b. Et hovedhus defineres som et hus, der indholder et indekøkken og som er den eneste bygning, der må anvendes til natophold. Til hovedhusets areal medregnes desuden:

- lukkede, overdækkede terrasser

- udestuer

- annekser

c. Småbygninger defineres som:

- Skure (inkl. metalskure, redskabsskure, cykelskure mv.)

- Åbne, overdækkede terrasser (se definition i 6.1)

- Pavilloner (uanset tagmateriale)

- Drivhuse og orangerier over 7,5 m²

- Carporte

- Garager

- Legehuse forsynet med tag, som har en højde over 1,5 m. indgår som småbygning. Legeredskaber og -tårne tilknyttet legehuset medtælles ikke.

- Volierer og tilsvarende aflukker til dyr

- Hønsehuse og lignende (uanset om de er flytbare eller ej).

- Natophold er ikke tilladt i nogen former for småbygninger.

- Udhuse er opbevaringsrum, hvorfor disse ikke må indrettes til aktiviteter, der normalt hører til inden for i hovedhuset. Der må derfor ikke være installationer i udhuse såsom køkken, håndvask, wc eller bad.

Note: Mistbænke tæller ikke med i de samlede kvadratmeter, såfremt de har en højde på maks. 1 meter.

d. En åben og overdækket terrasse må max være 15 m², hvis den er placeret i direkte forbindelse med hovedhuset. Hvis terrassen er placeret 2,5 m herfra, er der det samme bygningsmaksimum som på de øvrige småbygninger.

Der opstilles ikke krav om de øvrige bygningers størrelse, men de begrænses af et bygningsmaks. på 80 m². Det betyder også, at hvis hovedhuset er fx på. 55 m², så kan der potentielt etableres en småbygning på 25 m².

e. Ingen bygninger må være mere end én etage, og der må ikke etableres hems eller kælder.

Note: Hvis der er mere end én småbyging, må de gerne stå tættere end 2,5 m fra hinanden, så længe der stadig er min. 2,5 m til hovedhuset.

f. Følgende gælder for drivhuse og orangeri:

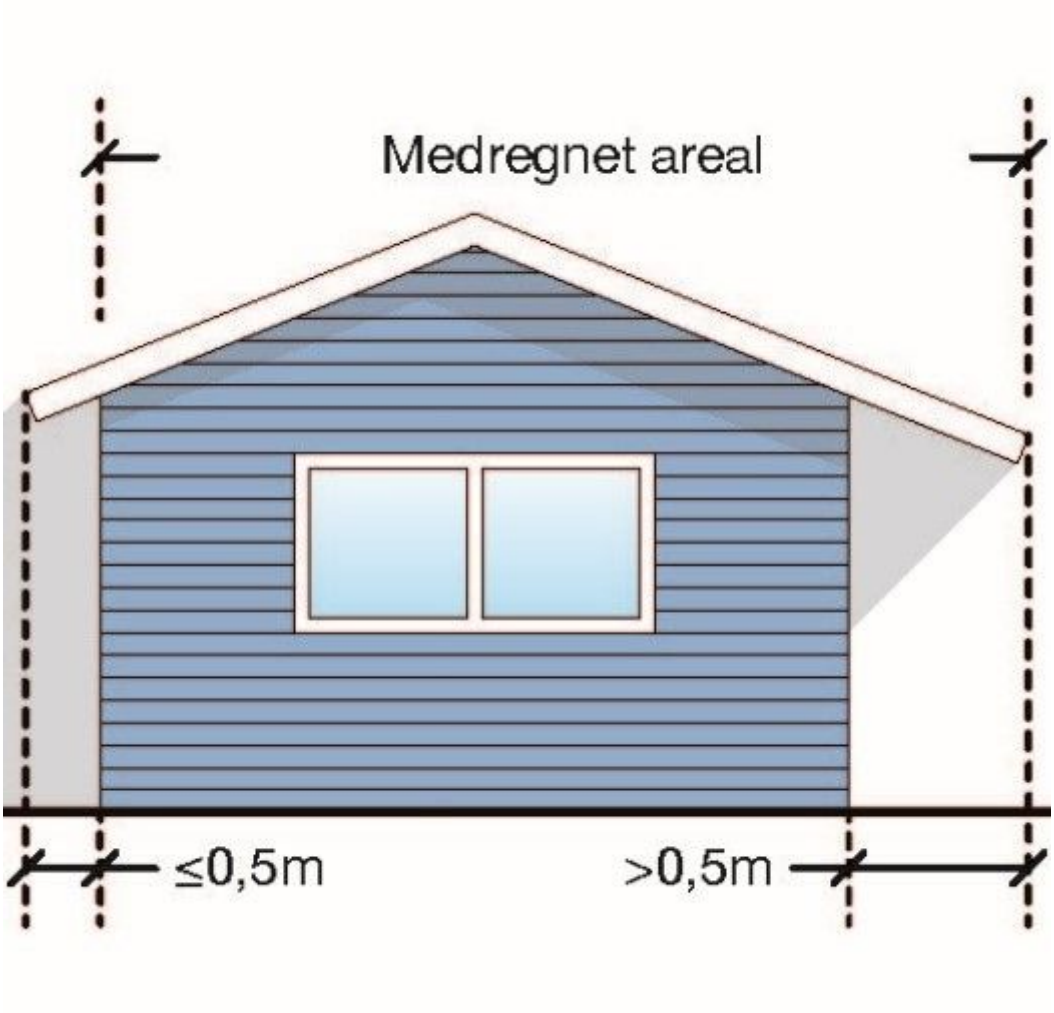
Et drivhus og orangeri defineres som en bygning beregnet til dyrkning af planter. Det består af et skelet i træ, jern eller aluminium, samt et lag af 1 lags glas eller polycarbonat i sider og tag. Bygningen er uden opvarmning og isolering.Der må maksimalt være ét drivhus eller ét orangeri på det enkelte havelod, der ikke medregnes som småbygning.Opførelse af et drivhus/orangeri over den fastsatte grænse i § 6.1c medfører, at alle kvadratmeterne tæller med i det samlede bebyggede areal.

Ingen drivhuse/orangerier må anvendes til natophold uanset om de betegnes som småbygninger eller ej.

g. Der kan søges om dispensation for anvendelse af én af småbygningerne som anneks på maks. 10 m², hvis hovedhuset er tilsvarende mindre, så det samlede areal til natophold ikke overstiger 60 m². Et anneks opført efter dispensation må alene anvendes til natophold, men må ikke indeholde toilet, køkken eller andre installationer, der normalt hører til inden for i hovedhuset.

Note: Det er Ballerup Kommunes ønske at der skabes mere ensartede vilkår i kommunens forskellige kolonihaveområder.

Se eventuelle undtagelser under de enkelte delområder.



Figur A

Note: Det bebyggede areal måles til ydervægge.
Tagudhæng over 0,50 meter medregnes som bebygget areal.
Ved åbne overdækninger måles det bebyggede som tagfladens areal.

Note: Nogle foreninger inden for lokalplanområdet har dispensation til yderisolering - dvs. omfanget er øget pga. den påsatte isolering. Denne dispensation opretholdes for eksisterende godkendt yderisolering.

6.2 På hver havelod må kun opføres ét kolonihavehus med tilhørende udhuse.

Note: Et kolonihavehus defineres som et hovedhus indeholdende et køkken. Der må således kun være en af bygningerne på grunden, som har et indekøkken.

Note: Hvis der er mere end én småbygning, må de gerne stå tættere end 2,5 m fra hinanden, så længe der stadig er min. 2,5 m til hovedhuset.

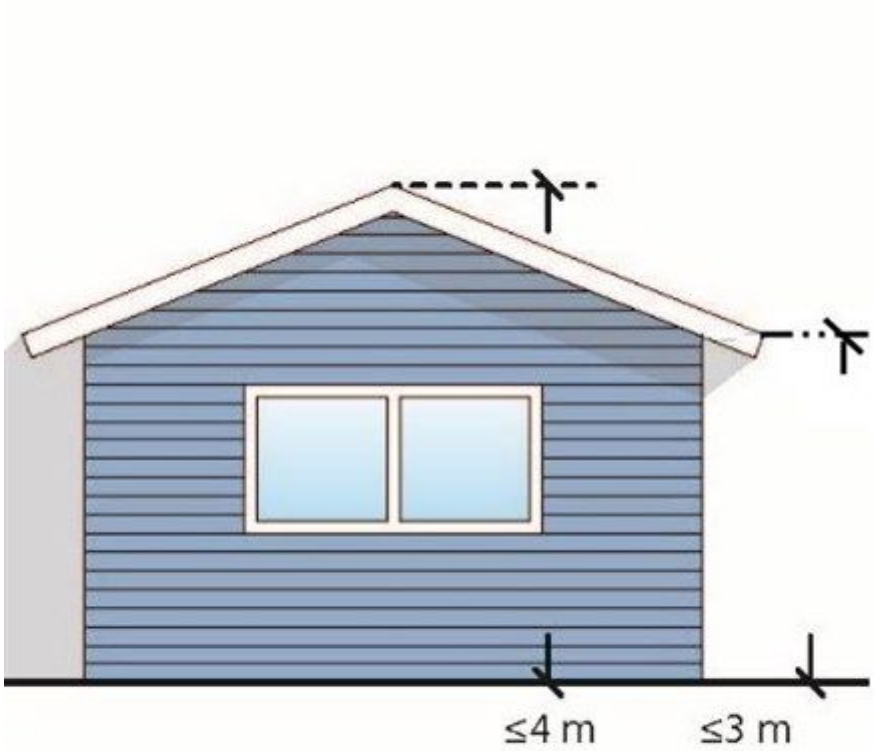
Bebyggelsens højde

For bebyggelse til natophold (kolonihavehus) med sadeltag:

6.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige en totalhøjde på 4 m målt fra eksisterende terræn. Facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra eksisterende terræn.

Note: Facadehøjden måles til oversiden af tag.

Note: Det vil være muligt at etablere grønt tag med de maximale højder for bygninger. Der kan i særlige tilfælde og efter konkret vurdering gives dispensation til et højere tag, såfremt dette er begrundet i en særlig konstruktion kun gældende for grønne tage.



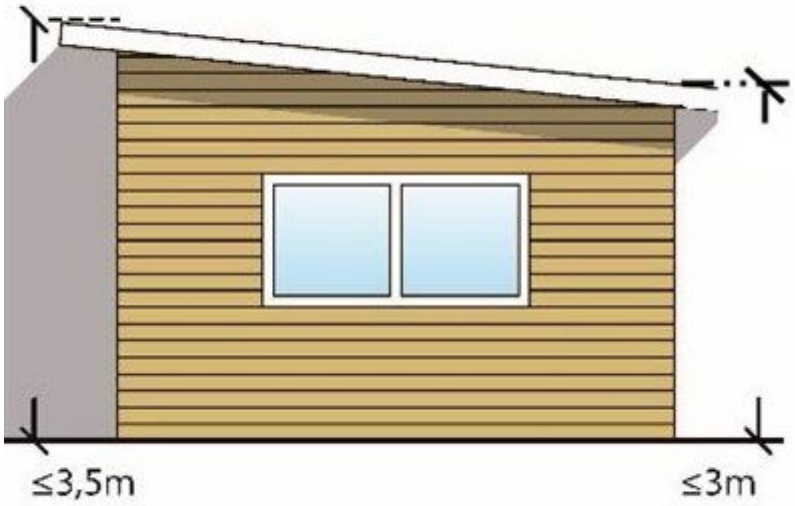
Figur B Bebyggelse med sadeltag

For bebyggelse til natophold med tag med ensidigt fald:

6.4 Bebyggelsens højde må ikke overstige en totalhøjde på 3,5 m målt fra eksisterende terræn. Øvrige facader må maksimalt have en højde på 3 m.

Note: Facadehøjden måles til oversiden af tag.

Note: Det vil være muligt at etablere grønt tag med de maximale højder for bygninger. Der kan i særlige tilfælde og efter konkret vurdering gives dispensation til et højere tag, såfremt dette er begrundet i en særlig konstruktion kun gældende for grønne tage.



Figur C Bebyggelse med énsidig hældning

Note: Facadehøjden måles til oversiden af tag.

Note: Ved fald i terræn bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Den gennemsnitlige terrænkote beregnes ved at måle terrænhøjden ved bygningens hjørner og tage gennemsnittet heraf.

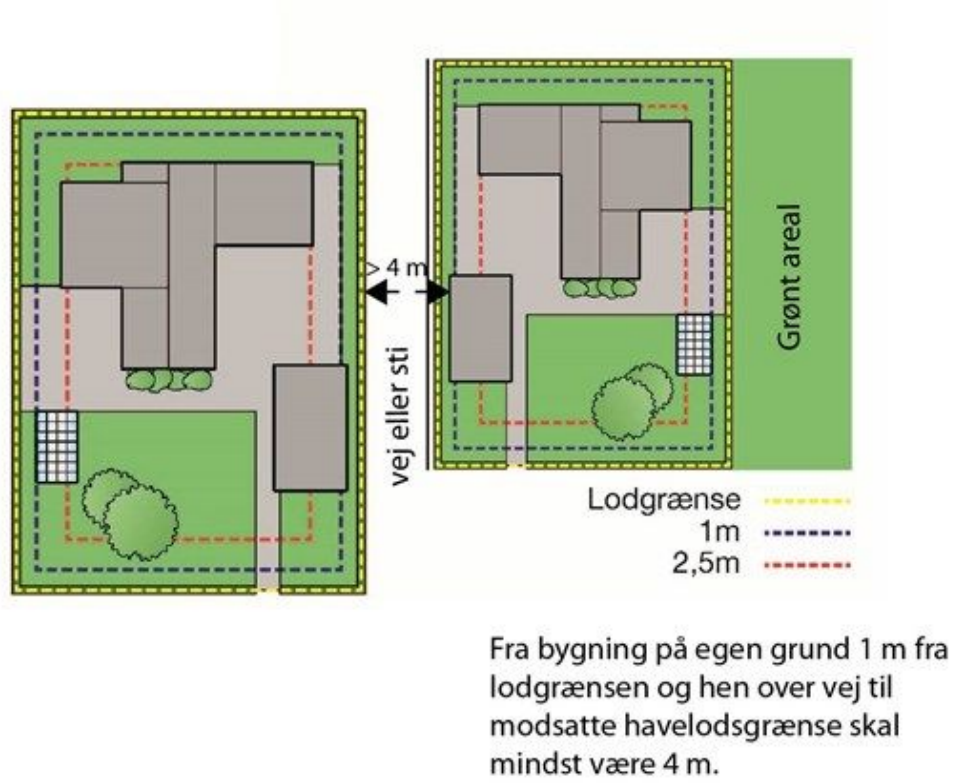
For øvrig bebyggelse

6.5 Højden på øvrig bebyggelse må ikke overstige 2,5 m målt fra eksisterende terræn.

6.6 Afstand til loddets afgrænsning

a. Bebyggelse til natophold må ikke placeres nærmere haveloddets afgrænsning end 2,5 m.

b. Mod vej, sti eller grønne arealer på foreningens område kan øvrig bebyggelse placeres i en afstand af min. 1 m fra lodgrænse, når afstanden fra bebyggelse til lodgrænse på modsatte side af sti eller vej er min. 4 m. Se i øvrigt figur D.



Figur D Afstand til lodgrænser

c. Hvis en terrasse er hævet mere end 30 cm fra terræn, skal den være placeret min. 2,5 m fra skel/havelodsgrænse.

Note: Afstandskravene for bebyggelse til lodgrænser har til formål at reducere risikoen for at brande kan spredes, og sikre kolonihaveområderne som åbne og rekreative områder.

Note: Da der ikke er tale om selvstændige matrikelskel rundt om de enkelte havelodder, kaldes disse ikke for skel, men lodgrænser. Haveforeningernes/delområdernes ydre grænse udgøres derimod af en matrikelafgrænsning og benævnes derfor som skel eller skellinjer.

Afstand til skel

6.7 Langs delområdernes ydergrænse skal enhver bebyggelse placeres mindst 2,5 m fra skellinje og 10 m fra skellinje imod offentlige veje.

Undtagelser og særregler for skel for de enkelte delområder

6.8.1 Delområde 5. Tjørnebjerg

At beboelsesbygninger skal være placeret min. 5 meter fra skel til offentlig vej, Ågerupvej.

6.8.2 Delområde 8. Kildegården

At al bebyggelse skal være placeret min. 5 meter fra skel til offentlig vej, Harrestrupvej.

6.8.3 Delområde 9. OF Harrestrup

At al bebyggelse langs skel til Harrestrupvej ikke må overskride byggelinje langs Harrestrupvej placeret 20 meter fra vejmidten.

Undtagelser og særregler for de enkelte delområder

6.9.1 Delområde 1. Stuvehøjgaard, kortbilag 2

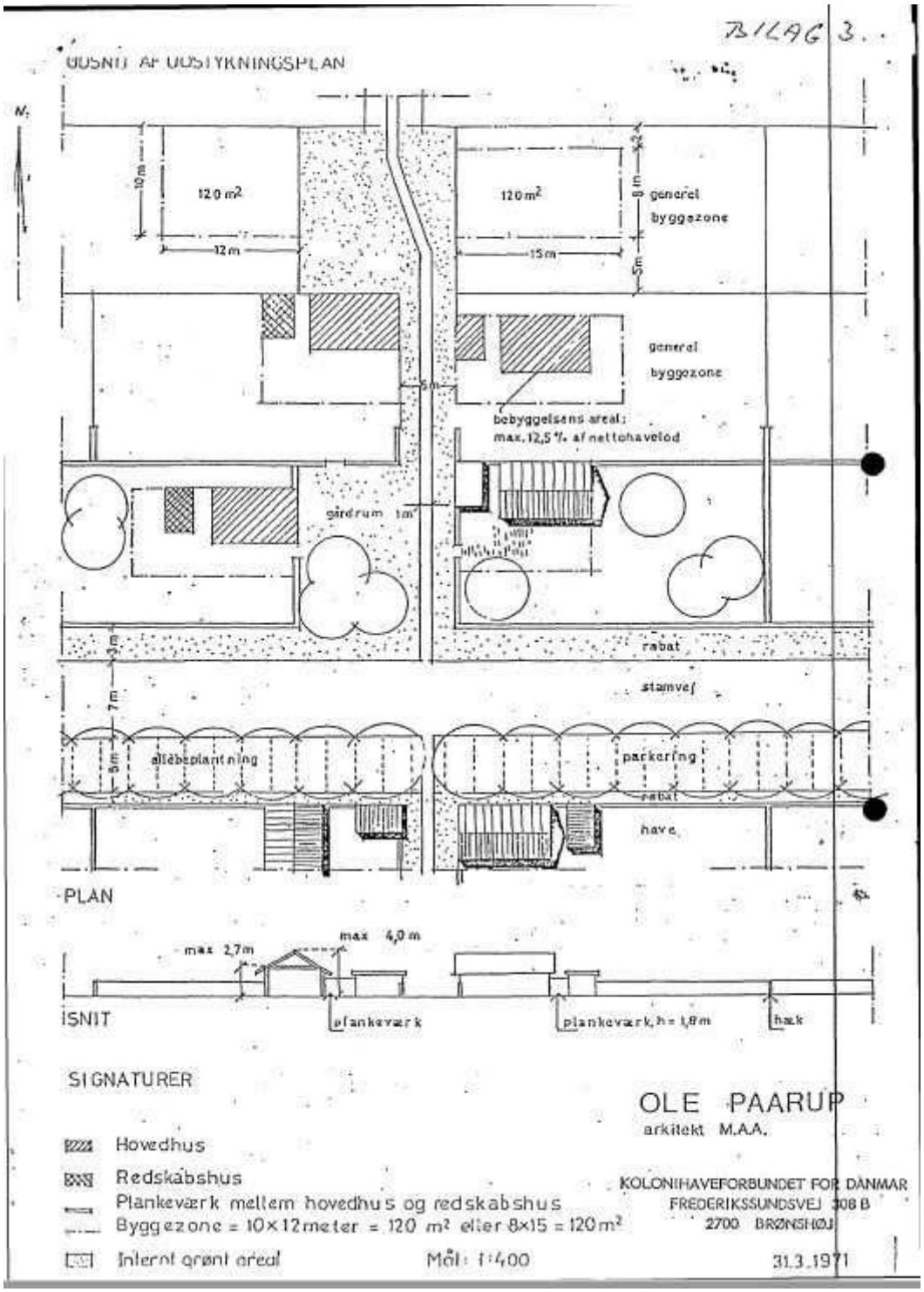
At alle bygninger skal opføres parallelt med eller vinkelret på haveloddets afgrænsning med udgangspunkt i et fastlagt fixpunkt.

6.9.2 Delområde 2. OF Ågerup kortbilag 3

At al bebyggelse skal være placeret mindst 2,5 meter fra lodgrænsen.

6.9.3 Delområde 3. Rønhøjgård, kortbilag 4

At al bebyggelse til beboelse skal placeres inden for et byggefelt på 180 m^2, som vist på principskitse figur F. Det vil sige, at drivhuse under 10 m^2 gerne må placeres udenfor det viste byggefelt.



Figur F: Bebyggelsen skal placeres som vist på figuren og med et maksimalt byggefelt på 180 m^2.

6.9.4.Delområde 4. Højvænget, kortbilag 5

Bebyggelse ud mod det grønne område langs Råmose Å skal placeres mindst 1 m fra matrikelskel, som vist på kortbilag 5.

6.9.5 Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952, kortbilag 12

At det bebyggede areal på delområdets 13 dobbelte havelodder ikke må oversige 100 + 30 m². De 100 m² udgør beboelse og de 30 m² småbygninger.

Fælleshuse

6.10 Det samlede areal til fælleshuse inden for det enkelte delområde må maksimalt være 250 m².

6.11 Delområde 4. Højvænget, kortbilag 5 må dog have et samlet areal til fælleshuse på maksimalt 500 m².

6.12 Bebyggelse til fælleshuse må have en maksimal højde på 6 meter.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§7
Tage

7.1 Tage skal udføres som sadeltage eller tage med énsidig hældning. Taghældningen på begge typer må maksimalt være 45 grader. Tagudhæng må maksimalt være 0,50 meter. Udhæng over 0,50 meter betragtes og medregnes som overdækning.

For delområde 1 gælder i øvrigt:
7.1.1 Delområde 1. Stuvehøjgård, kortbilag 5:

At tage på kolonihavehuse og skure skal udføres som sadeltage.

7.2 Tagflader må ikke udføres af blanke og/eller reflekterende materialer, herunder blanke metalplader eller glaserede/engoberede tagsten, som har et glanstal over 10. Tagmaterialer må ikke have et glanstal højere end 30. Tagflader må udføres som grønne tage.

Note: Grønne tage er tage dækket med beplantning som fx sedum/mos. Grønne tage kan optage og forsinke regnvand.

7.3 Solceller og solfangere må etableres på tage og facader, og deres højeste punkt må ikke overstige 4 m målt fra terræn.

Solceller og solfangere må ikke være reflekterende.

Bebyggelsens facader
7.4 Al bebyggelse skal opføres i træ eller i noon-wood materialer som fx fibercementbrædder med struktur.

Brændeovn

7.5 I Delområderne 1. Stuvehøjgård, 2. OF Ågerup, 3. Rønhøjgård, 4. Højvænget, 5. Tjørnebjerg, 6. Hestholm 7. Brøndgården, 8. Kildegården, 9. OF Harrestrup og 10. Andelshaveforeningen Harrestup Vænge: Må der etableres brændeovn til fast brændsel samt skorsten i forbindelse med det enkelte kolonihavehus.

Skiltning på bygninger og i haver

7.6 Der må ikke opsættes nogen for former skilte og reklamer på bygninger eller i havelodderne, da haveforeningerne ligger i åbent land. Undtaget er dog husnumre og husnavne på bygningerne.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

§8
Fælles friarealer
8.1 De fælles friarealer i delområdernes områder markeret med B skal fastholdes som grønne områder, som vist på kortbilagene 2-13.

Hegn og beplantning
8.2 Hegn i alle lodgrænser med nedennævnte undtagelser skal være levende hegn på maksimalt 1,80 m i højden.

Befæstelsesgrad
8.3 Befæstelsesgraden må maksimalt være 35 procent på hvert havelod.

Note: Til befæstelsesgrad medregnes alt under tag og arealer med en fast ikke permeabel belægning. Permeabel, altså gennemtrængelig belægning betegnes som en belægning af et materiale med porøse fuger, men også grus og græs. Jo lavere befæstning jo bedre mulighed for nedsivning af regnvand - og lavere risiko for overfladestrømning.

Note: Der er mulighed for at søge om dispensation for befæstelsesgraden, hvis grundens areal medfører, at der ikke er plads til at opføre den tilladte bygningsmasse uden at overstige den maksimale befæstelsesgrad.

For de enkelte delområder gælder i øvrigt:
8.4.1 Delområde 1. Stuvehøjgård, kortbilag 2

At de på kortbilag 5 markerede trærækker fastholdes som sådan Træerne kan fornys og plejes i det omfang, der er nødvendigt.

8.4.2 Delområde 2. OF Ågerup, kortbilag 3

At levende hegn kan suppleres med åbne trådhegn i en højde af maks. 1 meter bag hækken på eget havelod.

8.4.3 Delområde 5. Tjørnebjerg, kortbilag 6

a. At haver i lodgrænsen mod Ågerupvej og Vestbuen kan etablere plankeværk for at reducere påvirkning af vejstøj.

b. Anemonevænget have 2-4-6-8-10-12 må opsætte raftehegn for at reducere trafikstøj fra busstoppested.

8.4.4 Delområde 7. Brøndgården, kortbilag 8

Alle hegn i lodgrænser skal være bøgehæk.

8.4.5 Delområde 8. Kildegården, kortbilag 9

a. At hegn mellem havelodderne kan både etableres som levende hegn eller træhegn.

b. At hegn ud mod veje, stier og fællesarealer skal etableres 30 cm inden på havelodden enten som levende hegn på maks. 1,80 meter i højden eller træhegn på maks. 1 meter i højden.

c. At hegn mod Harrestrupvej skal etableres som levende hegn.

8.4.6 Delområde 10. Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge, kortbilag 11

a. At alle hegn i lodgrænser haver imellem samt mod veje, stier og fællesarealer skal være levende hegn.

b. At der skal opretholdes et beplantningsbælte på min. 20 meter i bredden langs Harrestrupvej i princippet som vist på kortbilag 14 (frem til fælleshuset).

8.4.7 Delområde 11. Parcelforeningen Godthåb af 1952, kortbilag 12

a. Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal være levende hegn eller beplantede stensætninger.

b. Hegn mod Valkyriensvej må være op til 2 meter i højden.

8.4.8 Delområde 12. Hanevadsholm, kortbilag 13

Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal være levende hegn eller beplantede stensætninger.

Lodgrænser
For de enkelte delområder gælder i øvrigt:

1. Stuvehøjgård, kortbilag 2

4. Højvænget, kortbilag 5

5. Tjørnebjerg, kortbilag 6

7. Brøndgården, kortbilag 8

12. Hanevadsholm, kortbilag 13

8.5 Lodgrænse er midte af oprindelig hæk.

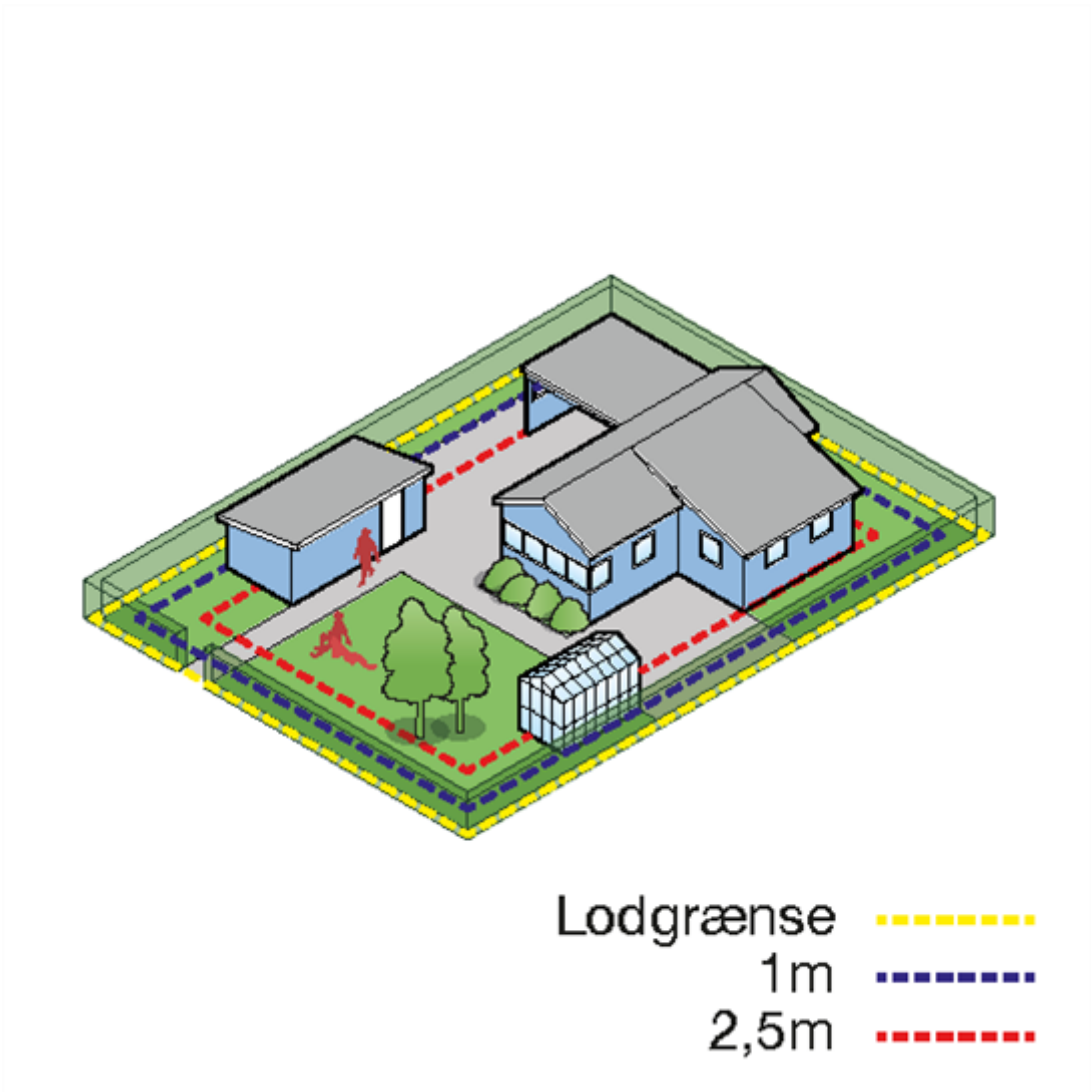
Klima
8.6 Regnvand skal håndteres på eget havelod, og der må ikke ske overfladisk afstrømning til tilstødende arealer og nabolodder . Dette gælder dog ikke ved skybrud.

Note: Faskiner til håndtering af regnvand må kun etableres med tilladelse fra Ballerup Kommune. og kun når det er vist at jorden kan bruges til nedsivning.

Brug af midler med pesticider (tagrens, fliserens, insektbekæpelse) må ikke ske i de områder, hvor regnvandet nedsives, da Ballerup Kommune er en del af giftfri haver.

Spildevand

8.7 Spildevand skal afledes til haveforeningens hovedkloak.



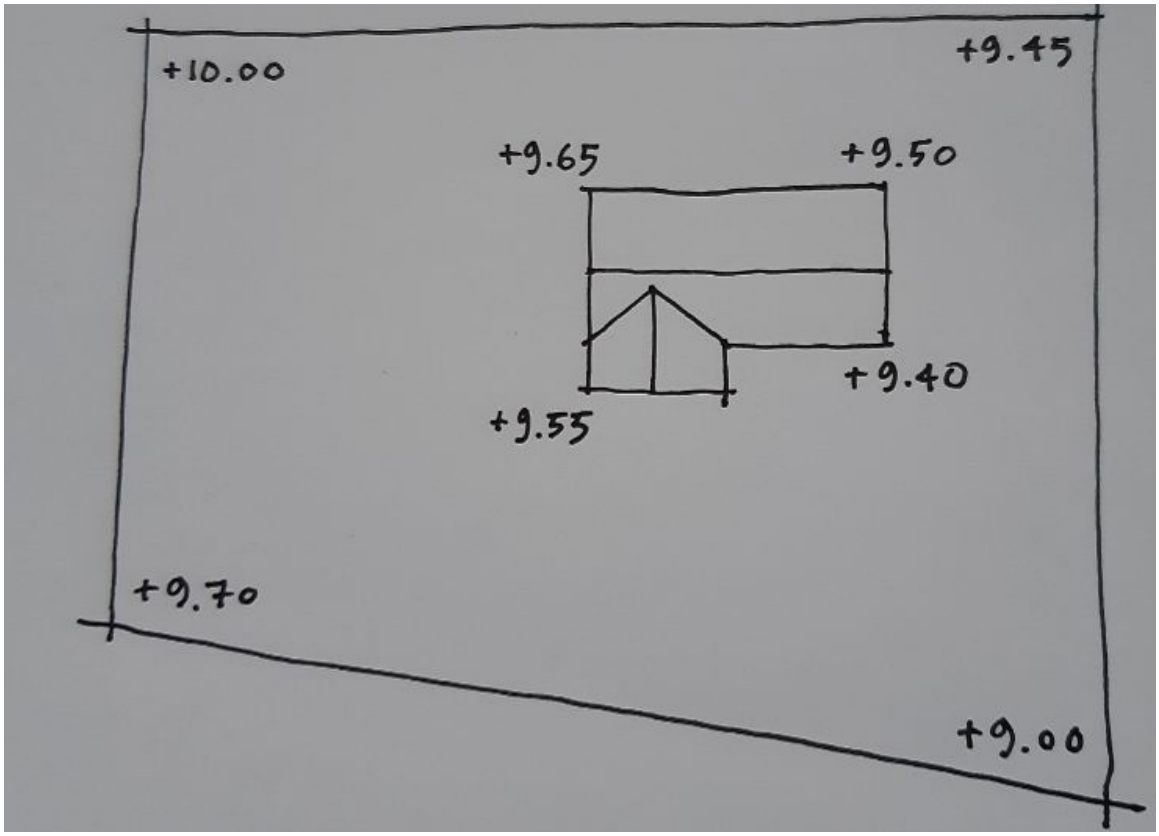
Illustrationen viser en befæstelsesgrad på 35 procent på et havelod.

Terrænregulering

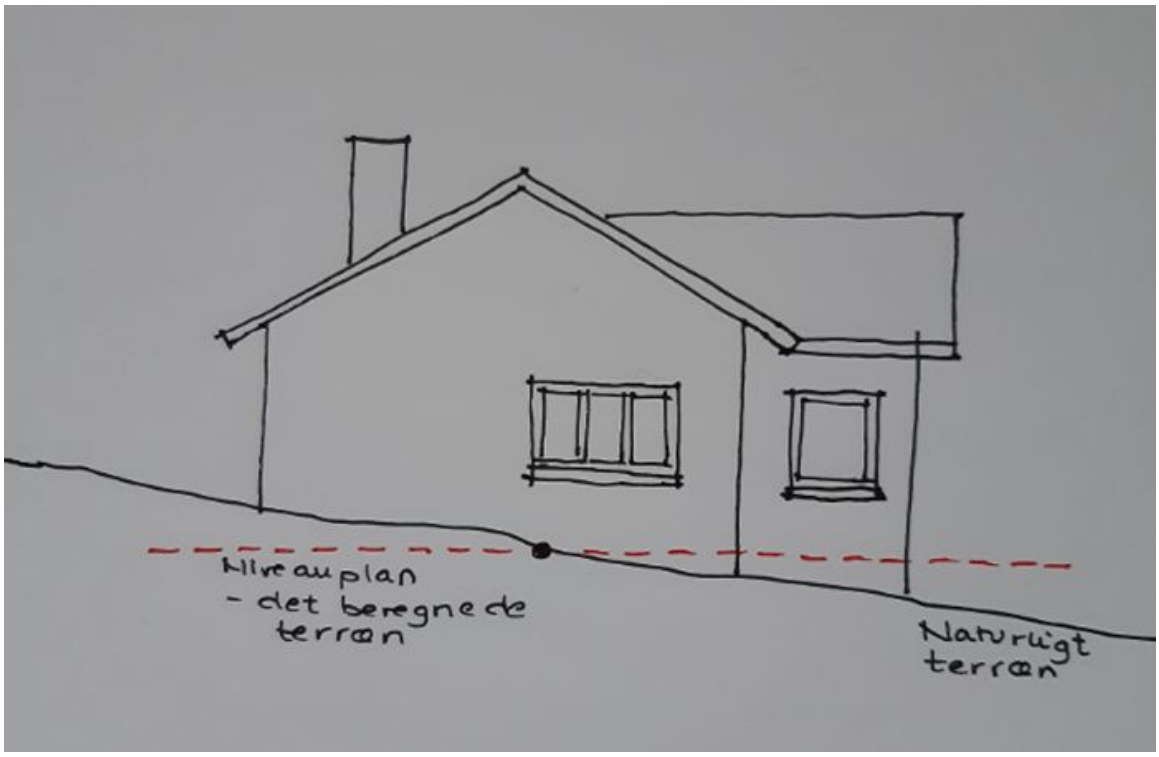
8.8 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 30 cm eller nærmere havelodsgrænse end 1 m uden forudgående tilladelse fra Ballerup Kommune.

Ved terrænregulering må der ikke ske afstrømning til naboarealer.

Note: Ved fald i terrænet bruges den gennemsnitlige terrænkote som udgangspunkt for måling af bebyggelsens højde. Den gennemsnitlige terrænkote beregnes ved at måle terrænet ved bygningens hjørner og tage gennemsnittet heraf. Se eksempel nedenunder.



Eksempel på niveauplan ved skrånende grund.



Eksempel på skrånende grund med et fald på 50 cm i grundens længde.

Tekniske anlæg

8.9 Ledninger til elforsyning, vejbelysning, fællesantenne mv. skal være jordkabler.

8.10 Der må maksimalt opsættes en antennemast på hvert havelod. Antennemaster eller antenner på bygninger må have en højde på maksimalt 6 meter målt fra terræn. Max 50 cm i diameter for standardparaboler er tilladt.

8.11 Der må ikke opsættes vindmøller.

Andet

8.12 I delområde 1. Stuvehøjgaard og delområde og 2. Omegnens Fritdshaveforening Ågerup er en 100 m beskyttelseslinje omkring gravhøjen Stuvehøj, som vist på kortbilag 2 og 3. Inden for beskyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer/bebygges.

8.13 I delområde 2. Omegnens Fritdshaveforening Ågerup kan der opsættes hegn og støjværn eller lign. langs Frederikssundsmotorvejen.

§9 MILJØFORHOLD

§9
§ 9 Miljøforhold

9.1 Evt. støjafskærmning skal begrønnes eller fremstå som en del af den øvrige hegning i området. Der kræves tilladelse til støjafskærmning af Vejdirektoratet.

Regnvand
9.2 Afvanding skal ske på eget havelod.

Affaldshåndtering
9.3 Håndtering af affald skal finde sted i henhold til kommunens til enhver tid gældende affaldsregulativ https://ballerup.dk/borger/affald/regler-priser (https://ballerup.dk/borger/affald/regler-priser)

§10 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

§10
Servitutter og lokalplaner

Ballerup Kommune har fået udarbejdet servitetredegørelse og delaflyser servitutter.

Servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, ophæves automatisk.

§ 10 Aflysning af lokalplaner og servitutter

10.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 182 aflyses lokalplan 014 i sin helhed og lokalplan 059, 053 for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

10.2 Med lokalplanens ikrafttræden aflyses de servitutter/dele af servitutter, som er listet på bilag "Servitutredegørelse" i medfør af planlovens § 15, stk. 2 nr. 21.

For de servitutter, som delaflyses, er det i bilag X.a – X.j specificeret, hvilke dele som aflyses.

10.3 Servitutter, der er uforenelige med planen fortrænges, i medfør af planlovens § 18.

Tinglyste byplanvedtægter og lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er byplanvedtægt nr. 25, tillæg 1 til Byplanvedtægt nr. 25, lokalplan nr. 014, lokalplan nr. 039, lokalplan nr. 053 og lokalplan nr. 059 tinglyst. Tinglysningen fortrænges ikke, idet der ikke er tale om en privatretlig tilstandsservitut, men tinglysningen af Byplanvedtægterne og lokalplanerne i deres helhed bør kvitteres til aflysning, idet lokalplaner og byplanvedtægter siden digitaliseringen af tinglysningen i 2009 ikke længere skal være tinglyst. De gældende lokalplaner og byplanvedtægter er indberettet til Plandata.dk som er et landsdækkene digitalt system, der stiller planerne til rådighed over internettet.

Det bemærkes at lokalplan 014, lokalplan 053 og lokalplan 059 aflyses inden for lokalplanområdet ved vedtagelsen af nærværende lokalplan.
Aflysningen/delaflysningen af lokalplanerne vil vi effektueret på plandata.dk.

§11 RETSVIRKNINGER

§11
Retsvirkninger

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

Eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom (dvs. en anvendelse der overholder de hidtidige bestemmelser i lokalplan eller deklaration) må fortsætte. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

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

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

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

Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig

betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen stiller ikke krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, idet bygningerne generelt ikke er beregnet til at være konstant opvarmet i fyringssæsonen og da opvarmningsbehovet i sommerhalvåret kan dækkes på anden
vis. Kommunalbestyrelsen er dog åben for, at der kan etableres tilslutning i fremtiden, hvis Vestforbrændingen og kolonihaveforeningerne måtte ønske det.

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.

Lokalplanforslaget således endeligt vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 25. januar 2021.

Jesper Würtzen / Steen Pedersen
Borgmester Center for By, Erhverv og Miljø

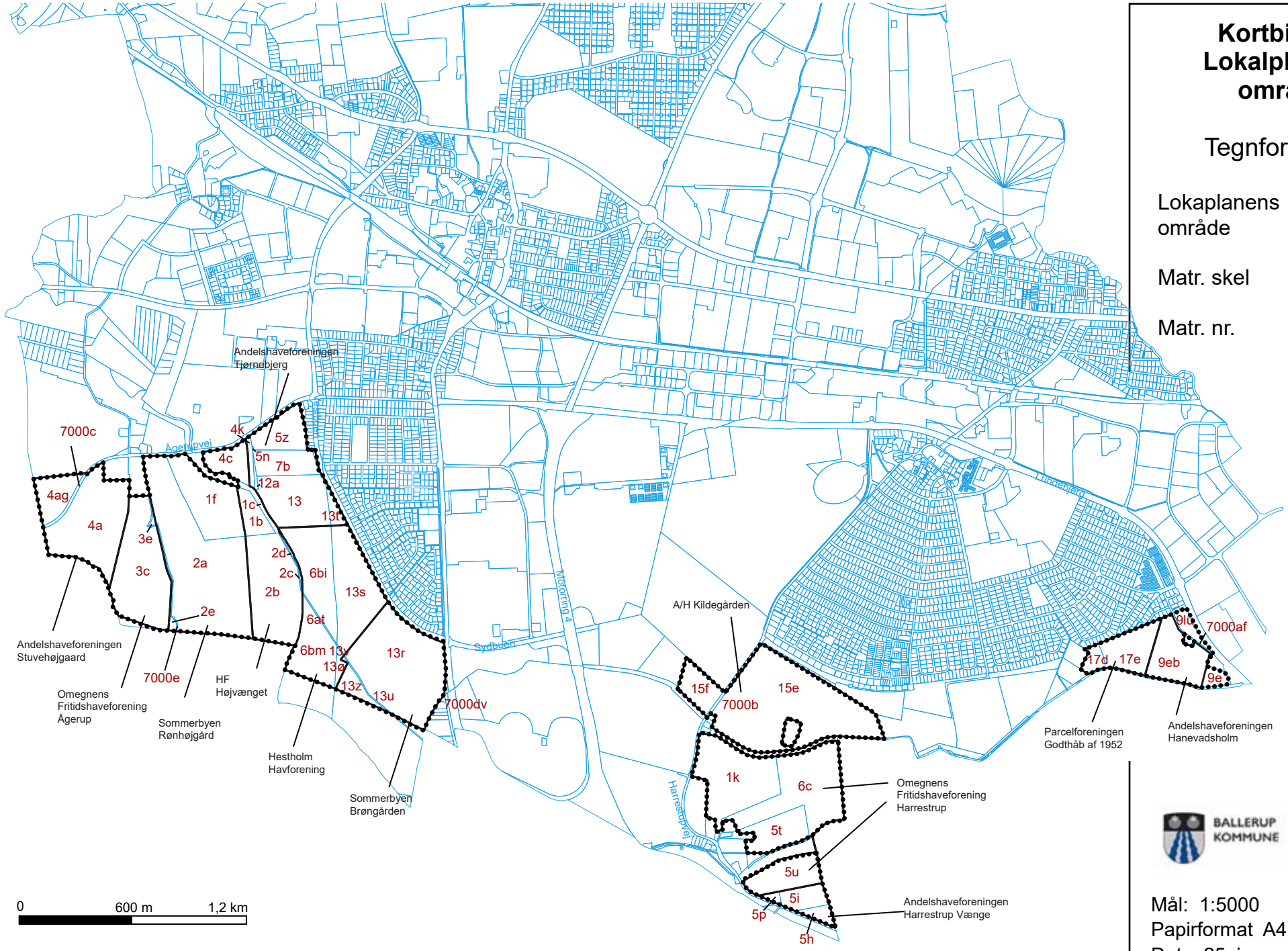
Kortbilag 1
Lokalplanens område

Tegnforklaring

Lokaplanens område

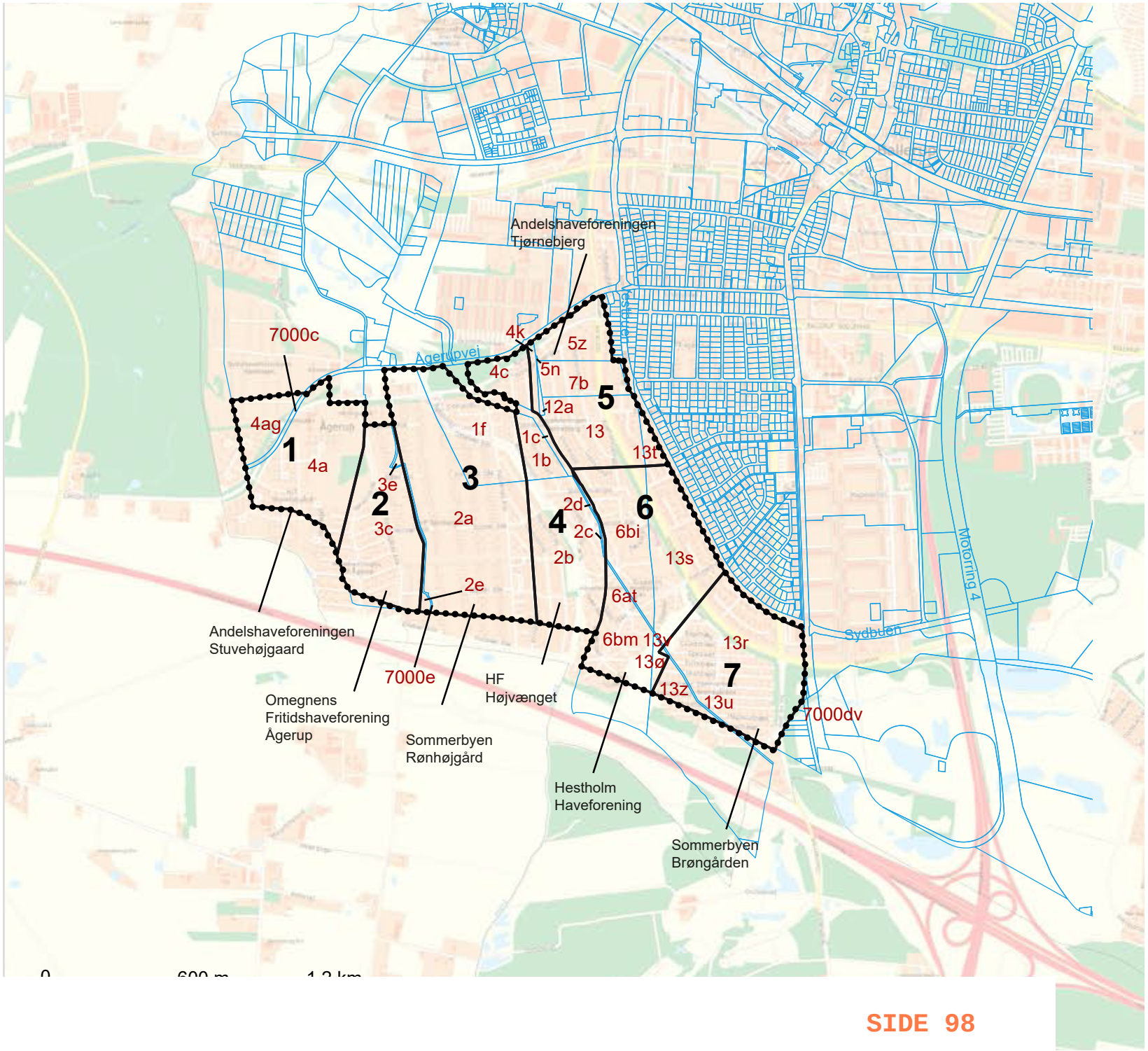
Matr. skel

Matr. nr. 17e



BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 1A
Lokalplanens delområder

Tegnforklaring

Lokaplanens område •••••

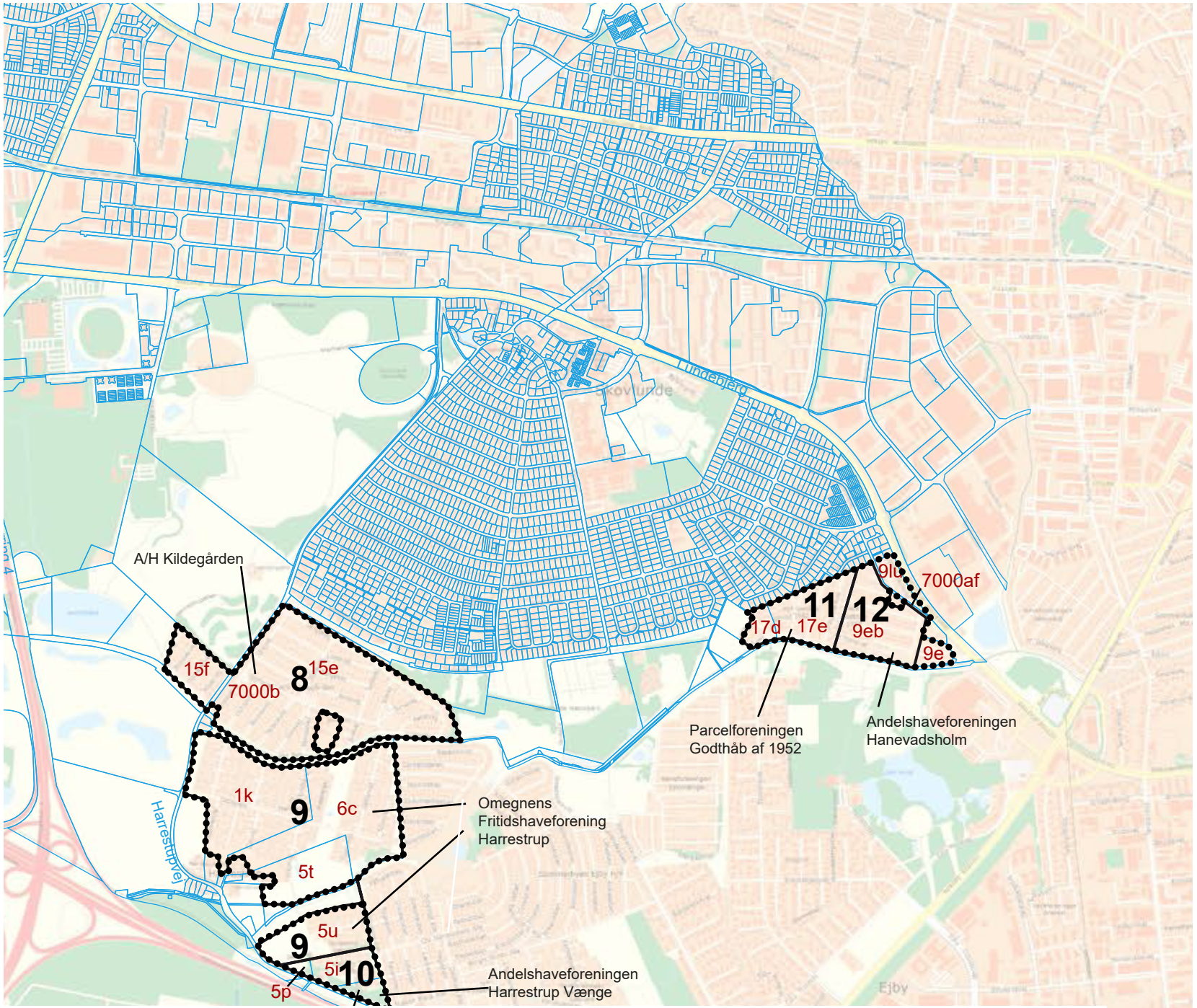
Delområdegrænse og nummer 7

Matr. skel

Matr. nr. 17e

BALLERUP KOMMUNE

Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 1B
Lokalplanens delområder

Tegnforklaring

Lokaplanens område •••••

Delområdegrænse og nummer 7

Matr. skel

Matr. nr. 17e

BALLERUP KOMMUNE

Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 2
Andelshaverne Stuvehøjgaard
Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- Parkering, fælleshus
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Etableret Højspændingsledning
- Byggelinje langs Frederikssundmotorvejen
- Trærækker
- Beskyttelseslinje til gravhøj

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 3

Omegnens Fritidshaveforening Ågerup

Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- Parkering, fællesarealer
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Etableret højspændingsledning
- Byggelinje langs Frederikssundmotorvejen
- Beskyttelseslinje til gravhøj

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 4
Sommerbyen
Rønhøjgård
Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A
- B — Område B
- Parkering, fælles
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Etableret Højspændingsledning
- Byggelinje langs Frederikssundmotorvejen
- Beskyttelsesline til gravhøj

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 5
HF Højvænget

Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- C — Område C, nærbutik med parkering
- Parkering, fælleshus
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Etableret højspændingsledning
- Byggelinje langs Frederikssundmotorvejen
- Beskyttelseslinje til gravhøj

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:6000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2020
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 6
Andelshaverne Tjørnebjerg
Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- Parkering, fælleshus
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Etableret højspændingsledning
- Vænger

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 7
Hestholm Haveforening
Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- Parkering, fælleshus, trailere, materielgård, kontor mm.
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Byggelinje langs Frederikssundmotorvejen

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 8
Sommerbyen Brøndgården
Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- Parkering, fælleshus, foreningskontor, legeplads, containere mm.
- Veje
- Stier
- Vejadgang
- Byggelinje langs Frederikssundmotorvejen

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 9
A/H Kildegården

Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- C — Område C, nærbutik med parkering
- Parkering, fælles arealer
- Veje
- Stier
- Vejadgang

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 10

Omegnens Fritidshaveforening Harrestrup

Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, fælles arealer
- Parkering, fælles arealer
- Veje
- Stier
- Vejadgang

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 11
Andelshaveforeningen Harrestrup Vænge

Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- D — Areal til offentlige formål
- Parkering, fællesarealer
- Veje
- Stier
- Vejadgang

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 12
Parcelforeningen Godthåb af 1952
Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B, grønne arealer
- Parkering, fælleshus, fællesarealer
- Veje
- Stier
- Vejadgang

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø



Kortbilag 13
A/H Hanevadsholm

Tegnforklaring

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Delområdegrænse
- Bebyggelse
- Skov
- A — Område A, kolonihaver
- B — Område B grønne arealer
- Parkering, fælleshus
- Veje
- Stier
- Vejadgang

BALLERUP KOMMUNE

Mål: 1:5000
Papirformat A4
Dato: 25. januar 2021
Center for By, Erhverv og Miljø

Miljøscreening

- i henhold til Bekendtgørelse nr. 1225 af 25.10.2018 af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Ballerup Kommune	
Dato	4. juli 2019
Projektbeskrivelse	Lokalplan 182 for 12 kolonihaveområder i Ballerup Kommune
Sagsnummer	01.02.05-P16-17-17
Vedlagte bilag	Kortbilag over lokalplanområdet
Resumé af planen eller programmets indhold	Lokalplanforslaget skal erstatte eksisterende deklarationer og lokalplaner for eksisterende kolonihaveområde fordelt på 12 haveforeninger. Det er lokalplanens formål at fastholde kolonihaveområdernes eksisterende anvendelse til fritidsformål som kolonihaveområde med tilhørende fællesfaciliteter og grønne områder. Det er ligeledes formålet at fastlægge bestemmelser for omfang af bebyggelsen i lokalplanens 12 delområder, som hermed bliver ensartet i alle kommunens kolonihaveområder. Med lokalplanen er det også formålet at fastlægge bebyggelsens placering og omfang på grunden af hensyn til brandsikring og nabogener. Hermed skal lokalplanen være med til at sikre et administrationsgrundlag, der afspejler nutidens udnyttelse af havelodderne, og som giver mulighed for en mere fleksibel anvendelse af bebyggelsen på det enkelte havelod samtidig med, at kolonihaveområderne fastholder deres karakter af kolonihaveområde, hvor haverne og det grønne er områdernes bærende kvalitet.
Miljøpåvirkninger	Landskabelige værdier Støj Lys og refleksioner Jordforurening Grundvand Sikkerhed og tryghed Trafikmønstre Affald Overfladevand og spildevand
Konklusion og begrundelse	*Forslag til lokalplan nr. 182 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:* • *Landskabelige værdier:* *Der er tale om lokalplanlægning der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, og som ikke medfører nye fysiske ændringer. Dette vil derfor ikke ændre på områdets karakter.* *Støj: Ingen ændringer* • *Lys og refleksioner:* *Lokalplanen indeholder bestemmelser omkring tag- og facadematerialer og skiltning, så de omkringboende ikke generes.* • *Jordforurening: Ingen ændringer*

	• *Forureningsrisikoen ved arealanvendelsen vurderes at være uændret. Desuden er arealerne allerede i dag kommuneplanlagt og har samtidig allerede en større befæstelses- og bebyggelsesgrad.* • *Sikkerhed og tryghed:* *Planforslaget medfører ikke en øget risiko for trafikulykker eller lignende, da lokalplanområdet benytter eksisterende vejnet.* • *Trafikmønstre:* *Trafikmønstre- og mængder vil ikke øges.* • *Affald:* *Lokalplanområdet skal overholde Ballerup Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ. Desuden stiller lokalplanen krav om at oplag og affaldsindsamling skal ske på dertil indrettede arealer.* • *Overfladevand- og spildevand:* *Der er ikke regnvandskloakeret, men kolonihaverne er spildevandskloakeret. Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og driften varetages af Novafos.*

Indledende screening	**Ja**	**Nej**	**Bemærkninger**
Fastlægger planen rammer for fremtidige anlægstilladelser?		x	Der ændres ikke i eksisterende forhold.
Er planen omfattet af lovens bilag 1 og/eller 2?		x	Der ændres ikke i eksisterende forhold.
Kan planen påvirke et internationalt beskyttelsesområde væsentligt?		x	Lokalplanområdet ligger 13 km fra nærmeste udpegning, som er Natura 2000 Habitat-udpegningen Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov.

Berørte myndigheder	
Ballerup Kommune	• *Plan- og byggemyndighed* • *Naturbeskyttelsesmyndighed* • *Miljømyndighed* • *Vandløbsmyndighed* • *Vejmyndighed*
Andre myndigheder	• *Naturstyrelsen* • *Kroppedal museum* • *Beredskab Øst* • *Danmarks Naturfredningsforening*

Høringsperiode	D. 17.09.2019 – 01.10.2019

Ved screeningen skal konsekvenserne ved planens gennemførelse vurderes for følgende forhold både i og uden for lokalplanområdet:	Ingen betydning	Ikke væsentlig påvirkning	Indgår allerede	Bør undersøges	Udløser miljøvurdering	Bemærkninger og begrundelser for vurderingerne
Bymiljø & landskab						
1 Grønne områder; fredskov, park, græsarealer, støjvolde, stiforbindelser etc.	x					Ikke relevant. Lokalplanlægningen ændrer ikke i et eksisterende grønt område, park eller lign.
2 Landskabelig/byarkitektonisk værdi; bykerne, villaområde, landsby etc.	x					Der er tale om lokalplanlægning, der ensretter nogle allerede eksisterende forhold, som ikke ændrer på områdets karakter.
3 Skovrejsning/-nedlæggelse etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
4 Kulturhistoriske forhold; kirkeområder, ældre/typiske, bevaringsværdige bygninger	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
5 Dyre- og planteliv; mangfoldighed, faunapassager, bynatur etc., herunder yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter		X				Lokalplanen omfatter frie grønne arealer, der kan rumme levesteder for beskyttede arter. Det kan fx være huller og sprækker i større gamle eller udgåede træer i randbeplantningerne eller vandhuller. Ballerup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af dyre- og planteliv, mangfoldighed, faunapassager, bynatur etc., herunder yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Vurderingen begrundes i, at lokalplanen ikke giver særskilt anledning til anlæg og projekter på grønne arealer, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse. De forskellige lovgivninger på området vil fortsat være gældende efter lokalplanens vedtagelse.
6 Fredning og naturbeskyttelseslinier; Skov og søfredningslinier etc.		X				Der er ingen fredninger, sø- eller vandløbsbeskyttelseslinjer, inden for lokalplanområdet. De sydlige dele af området er omfattet af skovbeskyttelseslinjer fra Vestskoven syd for Frederikssundsmotorvejen. Delområde Sommerbyen Brøndgården er endvidere omfattet af skovbyggelinje fra skovstykket på

						den østlige side af Hold An Vej mellem Storvej og motorvejen. Alle arealer, der er omfattet af skovbyggelinje, ligger således skjult "bag" vejanlæg. Skovbyggelinjen skal sikre frit udsyn til skoven og skovbrynet og samtidigt bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Ballerup Kommune vurderer, at lokalplanen ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af fredning og naturbeskyttelseslinjer, som skov-, sø – og vandløbsbeskyttelseslinjer. Vurderingen begrundes i at lokalplanen ikke i sig selv giver anledning til anlæg og projekter, som ikke kunne udføres før lokalplanens vedtagelse. De forskellige lovgivninger på området vil fortsat være gældende efter lokalplanens vedtagelse.
7 Diverse	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
Forurening						
8 Støjniveau; støj og vibrationer, maskin-, ventilations- og transportstøj	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
9 Lys- og reflektionsgener; belysning, skilte, blanke overflader, trafiklys etc.	x					Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at der ikke må anvendes blanke og reflekterende materiale.
10 Luftkvalitet; Støv, vanddamp, aerosoler, lugt etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
11 Jord; forureningsklasser, jordbundsforhold etc.	x					Der ingen registreret forurening af klasse V1 eller V2 i området. Der ændres ikke i eksisterende forhold.
12 Grundvand; afstand til vand-forsyning/boringer, indvindingsområder etc.	x					Som hovedparten af Ballerup Kommune er lokalplanområdet beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger således inden for områder med særlige drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder.
13 Overfladevand og spildevand; afledning til søer, åer, grøft og dræn. Risiko for spild med forurenende stoffer.	x					Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan, og driften varetages af Novafos.
14 Eksisterende forurening; jordforurening, støjbelastning.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
15 Samlet belastning i området; ovenstående underpunkter samlet set.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold. Det forventes at spildevandskloakeringen generelt forbedrer miljøet.

16 Diverse	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
Ressourceanvendelse						
17 Arealforbrug; udlæg i forhold til strategier og visioner.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
18 Energiforbrug; opførelse, drift etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
19 Vandforbrug; kapacitet, bortledning, recirkulation etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
20 Produkter, materialer, råstoffer; bæredygtighed, levetid, aldring etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
21 Affald, genanvendelse; restprodukter, sortering, genbrug, etc.	x					Lokalplanområdet skal overholde Ballerup Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.
22 Diverse	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
Befolkning og sikkerhed						
23 Demografi og socioøkonomiske forhold; arbejdspladser, omsætning, bosætning og skattegrundlag etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
24 Arbejdsmiljø; hensyn, sikkerhed, beskyttelse.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
25 Svage grupper; adgangs-, og parkeringsforhold, blindeudstyr etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
26 Risikoforhold såsom brand, eksplosion, giftpåvirkning o.l.; afstande, hensyn etc.	x					Højspændingsledninger ført som jordledninger mm. Afstande overholdes i henhold til den udarbejdede servitutgennemgang. Der forventes en forbedring af risikoforhold ifm. brand pga. forbedrede brandforhold.
27 Skyggevirkninger og øvrige naboforhold; nærhed, udsigt, indblik, lysindfald etc.	x					Planforslaget medfører ikke gener i form af skyggepåvirkninger, indblik mv.
28 Diverse	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
Trafik						
29 Sikkerhed og tryghed; trafiksikkerhed, oversigt, hastighed og oplevelse af tryghed etc..	x					Planforslaget medfører ikke en øget risiko for trafikulykker eller lign., da lokalplanen benytter eksisterende vejnet.
30 Energiforbrug;	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.

ændringer i forbrug, effektivisering af drift etc.						
31 Trafikmønstre; trafikmængder, transportbehov, fordeling mellem typer af trafikanter etc.	x					Trafikmønstre-, og mængde vil ikke ændres ved lokalplanforslaget.
32 Støj; ændring af støjbelastning, hensyn til omkringboende, hvordan forebygges og begrænses etc.	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.
33 Diverse	x					Der ændres ikke i eksisterende forhold.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080282/Forslag-til-tillaeg-nr-1-til-KP-2019-2031-Stuvehoejgaard.pdf

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 2

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080285/Forslag-til-tillaeg-nr-2-til-KP-2019-2031-Omegnens-Fritidshaver-ved-Stuvehoej.pdf

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 3

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080288/Forslag-til-tillaeg-nr-3-til-KP-2019-2031-Haveforeningerne.pdf

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080291/Forslag-til-tillaeg-nr-4-til-KP-2019-2031-Broendgaarden.pdf

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1098761/forslag-til-tillaeg-nr-5-til-kp-2019-2031-omf-og-harrestrup-andelshaveforeningdocx.pdf

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080297/Forslag-til-tillaeg-nr-6-til-KP-2019-2031-GH.pdf

SERVITUTREDEGØRELSE

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080039 /Servitutgennemgang_2003150_vers-af-1-maj-2020-002-.pdf

BILAG TIL SERVITUTREDEGØRELSE

PDF'en kan hentes på følgende adresse:

https://ballerup.viewer.dkplan.niras.dk/media/1080018/05-05-2020-Servitutbilag-samlet.pdf