



**BALLERUP
KOMMUNE**

Lokalplan



LOKALPLAN 175

CAMPUSOMRÅDE VED DTU BALLERUP

Lautrupgård

Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27.02.2023

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 08.03.2023 til 05.04.2023

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanområdet	8
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold	11
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	24
Miljøscreening og offentlig høring	38
Bestemmelser	40
§1 FORMÅL	41
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS - AFGRÆNSNING	42
§3 ANVENDELSE	43
§4 UDSTYKNING	46
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	47
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	54
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	60
§8 UBEBYGGEDE AREALER	64
§9 BEVARIINGSBESTEMMELSER	78
§10 STØJ	79
§11 GRUNDEJERFORENINGER	80
§12 FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGEN	81
§13 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	82
§14 RETSVIRKNINGER	84
Kortbilag 1	86
Kortbilag 2	87
Kortbilag 3	88
Bilag 4	89
Bilag 5	90
Bilag 6	91
Bilag 7	92
Miljøscreeningsskema	93

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 om 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 fastlægger retningslinjerne for kommuneplanerne og kommuneplanen fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne.

Den regionale vækst- og udviklingsstrategi (ReVUS) har i dag ingen bindende effekt over for kommune- og lokalplanlægningen, men de sidstnævnte kan med fordel understøtte de regionale vækst- og udviklingsinitiativer ved at tilvejebringe konkrete rammer for en ønsket udvikling.

Planhierakiet



Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning

Landsplanlægningen fastlægger retningslinjer for kommuneplanerne og kommuneplanerne fastlægger rammerne for den detaljerede planlægning - lokalplanerne

Lokalplanen består af

Redegørelsen som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Planbestemmelserne som er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

Kortbilag og illustrationer der viser afgrænsningen af området i forhold til skel samt øvrige kort og illustrationer, der uddyber lokalplanens bestemmelser.

Hvornår laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 4 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentlig gjort, kan fortsætte som

hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet herom i lokalplanen.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Området omkring DTU Ballerup er, som hovedparten af Lautrupgård, omfattet af bestemmelserne i Lokalplan 019 fra 1981, som udlægger området til administrations- og kontorformål samt til offentlige formål.

I Kommuneplan 2013, som var gældende da denne lokalplan oprindeligt blev udarbejdet i 2017, indgik området omkring universitetet i rammeområdet "6.E20 - Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen".

Kommuneplanen gav kun mulighed for, at opførelse af et beskedent antal boliger.

Efter DTU's overtagelse af den oprindelige Ingeniørhøjskole var der ønsker om at udvikle et campusområde med en mere alsidig anvendelse omkring universitetet. På den ene side skal synergien mellem de teknologiske virksomheder, forskningen og de tekniske uddannelser udnyttes. På den anden side skal området kunne indfri forventningerne til fremtidens arbejdspladser med mindre skarpe skel mellem job og fritid og mellem arbejdsplads og bolig.

Erhvervsparken Lautrupgård er ét af landets vigtigste erhvervsområder, og Ballerup Kommune arbejder for at områdets styrkeposition fastholdes og udbygges, så det også er attraktivt om 10-20 år.

Ønsket stemmer således godt overens med kommunens vision for den langsigtede udvikling af Lautrupgård. I en sådan "Lautrup version 2.0" skal der skabes nye muligheder for byudvikling til såvel erhvervs- som boligformål. En mere blandet by med et attraktivt mix af boliger, arbejdspladser og tilhørende fritidstilbud vil bidrage til, at der kommer mere byliv og skabes øget tryghed i området, især i ydertimer og i weekends.

En afgørende forudsætning for områdets fremtidige udvikling er stadig en god tilgængelighed fra hele hovedstadsregionen og en velfungerende trafikafvikling såvel til og fra som rundt i selve området.

De seneste år har universitetet og de to grundejere: Ballerup Kommune og Freja Ejendomme derfor sammen med en række andre interessenter, bl.a. Boligfonden DTU, arbejdet med områdets udvikling. Centralt i disse bestræbelser står opførelse af et større antal boliger bl.a. til studerende, forskere og medarbejdere.

Da der i den hidtidige planlægning ikke umiddelbart har været lagt op til etablering af et sådant større campusområde med boliger og dertil hørende faciliteter, vil realiseringen af et sådant projekt forudsætte udarbejdelse af såvel et tillæg til kommuneplan 2013 som en ny lokalplan.

I efteråret 2017 gennemførte Ballerup Kommune derfor efter planloven en såkaldt forudgående offentlig høring, hvori der blev indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning af området.

Et debatoplæg med henblik på ændring af kommuneplanens rammer for området var i høring fra ultimo august til medio oktober 2017. Oplægget afstedkom stor lokal aktivitet bl.a. på de sociale medier og ved lokale naturvandring. Grundet den store interesse blev høringsperioden efter det officielle borgermøde forlænget med yderligere nogle uger.

Ved fristens udløb var der indkommet mere end 80 høringssvar. Hovedparten ønskede at prioritere natur og rekreation frem for byggeri. Kommunalbestyrelsen besluttede dog efterfølgende at fortsætte planarbejdet med det formål at muliggøre en konvertering fra erhverv til boliger på en del af arealet.

I overensstemmelse med fredningskendelsen for Sømosen er der blevet udarbejdet en ny, 10-årig plejeplan for de naturfredede arealer i og omkring mosen. Plejeplan 2018-2027 blev vedtaget af Ballerup Kommune den 27. november 2018 og af Herlev Kommune den 17. december 2018.

Som opfølgning på den i efteråret 2017 foretagne artsregistrering af dyr og planter med henblik på at kunne fastsætte behovet for og arten af eventuelle "afværgeforanstaltninger", er der også gennemført en udvidet kortlægning.

Ballerup Kommune og Freja Ejendomme har aftalt et magelæg mellem deres ejendomme, således at den statslige parcel i al væsentlighed nu ligger uden for søbeskyttelseslinjen omkring mosen.

Med henblik på kunne sikre areal til en fordelagtig løsning af de nye boligbebyggelsers trafikbetjening, påtænker Ballerup Kommune og Danmarks Tekniske Universitet at gennemføre et tilsvarende magelæg mellem deres ejendomme, således at det nye matrikelskel vil ligge i det kommende vejanlægs sydlige side. Sideløbende hermed har universitetet påbegyndt arbejdet med deres egen plan for udviklingen af deres campus i Ballerup.

Som led i en aftale mellem Ballerup Kommune og en større, dansk pensionskasse om en forkøbsret til kommunens parcel, har sidstnævnte i samarbejde med den forventede køber af statens parcel udarbejdet en

'helhedsplan' for de nye boligbebyggelser.

Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg var resultatet af dialog mellem ovennævnte parter om den konkrete planlægning.

Til forskel fra det tidligere debatoplæg er muligheden for at etablere en dagligvarebutik eller et mindre butikcenter i området udgået af planlægningen.

Formålet med den aktuelle planlægning er således overordnet set at bidrage til realiseringen af et innovativt campusmiljø med et mix af anvendelser, primært i form af forskellige boligformer. Samtidig er det formålet med lokalplanlægningen at sikre naturværdierne nærmest Sømosen og at områdets karakteristiske beplantningsbælter opretholdes.



Illustrationsplan for nye boligbebyggelser - dog uden ændringer indenfor DTU's område.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 20 ha. og er beliggende i den sydøstlige del af den store erhvervspark: Lautrupgård. Området danner ramme om det lokale campusområde med udgangspunkt i DTU Ballerup's store bygningskompleks. Her er der et betydeligt udbygningspotentiale og gode muligheder for at understøtte DTU's fortsatte udvikling.

Området afgrænses mod nord af Registerstien, mod øst af de naturfredede arealer ved Sømosen og mod syd af Lautrupvang samt den vestlige del af Sømoseparken. Mod vest afgrænses området af Datastien og erhvervsejendommen Lautrupvang 1.



Lokalplanområdet



Lokalplanområdet set fra nordvest (c) JWlufffoto



Lokalplanområdet set fra sydvest (c) JWlufffoto



Lokalplanområdet set fra nordøst (c) JWlufffoto



Lokalplanområdet set fra sydøst (c) JWlufffoto

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER/EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er præget af DTU's store bygningskompleks og det tilhørende parkeringsområde langs Lautrupvang. Bygningerne er opført i flere etaper for Ingeniørhøjskolen i København efter et projekt udarbejdet af PLH Arkitekter.



*Universitetsbygningen med *Lautrupgaard' i forgrunden, Tryg i baggrunden, 'Madpakkehuset' midt i billedet og Sømosen øverst til højre (c) JWlufffoto*

Arealerne nord og øst for bygningen henlå som et større, rekreativt område med et grønt og landskabeligt udtryk kendetegnet ved en række markante, parallelle levende hegn og en serie jorddepoter i form af pyramidestubbe. Foruden beplantningsbælterne og de lokale trampestier rummede området shelters, kunstinstallationer og andre funktioner tilhørende DTU.



Et af områdets markante beplantningsbælter



Kig op mod universitetsbygningen fra stien omkring mosen

Som led i områdets naturpleje har der i dele af området været etableret dyrefolde til kvæg og får. Såvel de levende hegn som områdets nuværende terrænformationer stammer fra den oprindelige landskabsplan.



Svend Kierkegaards oprindelige forslag til landskab

Med i lokalplanområdet indgår desuden en del af Datastien og en del af matrikel nr. 22e, den privatejede erhvervsjendom Lautrupvang 1-3 der i dag bl.a. rummer virksomheden Schneider Electric Danmark A/S.

Over denne ejendom fører en sekundær vej fra Lautrupvang mod nord langs Datastien, som er tænkt at skulle indgå i lokalplanområdets kommende trafikbetjening.

Lokalplanområdets matrikler fremgår af forslagetets kortbilag 1.

Matrikel nr. 20t i det nordvestlige hjørne og arealet nærmest Sømosen, matrikel nr. 20q, tilhører begge Ballerup Kommune. Matrikel nr. 20s er ejet af Freja Ejendomme. Matrikelnumrene 20s og 20t forudsættes begge at overgå til nye ejere, der vil realisere lokalplanens muligheder for boligbyggeri på ejendommene.

Matrikel nr. 20q opretholdes som kommunal ejendom og friholdes for bebyggelse. Ejendommen matrikel nr. 20r, på Sømoseparken øst for DTU, indgår ikke i det aktuelle lokalplanforslag.

Det grønne område nord for DTU hænger landskabeligt sammen med de grønne, kommunalt ejede områder nord for lokalplanområdet, hvorigennem Registerstien fortsætter mod nord til Hjortespringkilen.

Tilsvarende danner det kommunalt ejede areal mod nordøst en landskabelig overgang til Sømosen. Området benyttes af mange som rekreativt friareal. Hovedparten af dette areal falder inden for søbeskyttelseszonen omkring mosens åbne vandflader, mens en mindre del indgår i den egentlige naturfredning.



Skråfoto ca. 1994 som viser forandringen fra landbrugsområde til erhvervspark

Området trafikbetjenes fra Lautrupvang og sekundært fra Sømoseparken. Lautrupvang er en vigtig kommunal trafikvej, der mod øst er forbundet med Ballerup Byvej og mod vest med Lautrupparken.

Den sydlige del af Lautrupgård-området betjenes af buslinje 350S, der kører ad Lautrupvang, og af en række E-buslinjer ad Lautrupparken. Nærmeste S-station er Malmparken Station, der ligger ca. 1 km sydvest for DTU.

Lokalplanområdet er omkranset af flere overordnede trafikstier i eget tracé. Langs sydsiden af Lautrupvang løber Terminalstien, og nord for området fører Registerstien fra Sømosen i øst til Ring 4 i vest. I den vestlige ende af området fører Datastien mod nord til Hjortespringkilen, og i den østlige ende er der anlagt rekreative stier omkring Sømosen.

Nærmeste indkøbsmulighed ligger i Lautrupcentret på Borupvang ca. 500 meter mod vest.

LOKALPLANENS INDHOLD

Forslag til Lokalplan nr. 175 for campusområde ved DTU i Ballerup - med tilhørende Forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013 - giver mulighed for at DTU kan bygge til og udvikle sig yderligere, og for at der nord for DTU, på en del af de i dag ubebyggede arealer, kan opføres to, nye boligbebyggelser. Samtidig fastlægger lokalplanen et nyt landskabsområde nærmest Sømosen, som ikke vil kunne bebygges. Der vil ikke kunne etableres dagligvarebutikker i lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for områdets adgangs- og parkeringsforhold, for bebyggelsens omfang, placering og udseende samt for udformningen og indretningen af de ubebyggede arealer. I det følgende gennemgås emner af særlig betydning.

Bebyggelsesprocenter og byggehøjder:

I forhold til rammerne i Kommuneplan 2013 kan der på DTU etableres lidt højere byggeri (+ 1 etage), men bebyggelsesprocenten fastholdes på 60. Boligbebyggelserne gives til gengæld en lavere byggeret end hidtil svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 44 (delområde B) og ca. 41% (delområde C). Byggehøjderne modsvarer etageantallet.

DTU:

Universitetet har en udvidelsesmulighed på 10.800 m² i forhold til den aktuelle status i 2019. Der kan bygges til mod vest og mod syd (inden for vejbyggelinjen langs Lautrupvang, der gælder fra vejmidte) samt i minimalt omfang langs nordfacaden. Anvendelsen er forholdsvis bred med henblik på at understøtte campusområdet, se planforslagets § 3.1. I tilknytning til DTU kan der etableres anlæg såvel af teknisk karakter, herunder testområder og p-huse, som af rekreativ karakter, herunder fælles opholdsarealer der knytter sig til bebyggelsen eller skaber rammer for fællesskab i campusområdet.

Testområder er præsentable udstillings- og forsøgsområder, der viser hvilken forskning og udvikling, der foregår på DTU (herunder forskning i fremtidens bæredygtige materialer). Af samme årsag gives DTU meget frie arkitektoniske rammer mht. bebyggelsens udseende og materialer.

Bebyggelse må som udgangspunkt opføres i højst 4 etager, inkl. en tekniketage. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at ny bebyggelse mod vest og syd punktvis opføres i 5-6 etager, såfremt at det sker med respekt for det oprindelige bygnings- og landskabsanlæg, samt under hensyntagen til nabobebyggelse.



Eksempel på testområde

Boliger:

Målgruppen for boligerne spænder fra studerende, ph.d'ere, undervisere og andre ansatte på DTU i Lyngby og Ballerup (delområde B) til familier, seniorer, enlige m.fl. (delområde C). Der kan i den vestligste bebyggelse (delområde B) etableres op mod 433 boligenheder, fordelt på 2-3 etages bygninger, og i den østligste bebyggelse (delområde C) 83 familieboliger mv. af forskellig størrelse, fordelt på rækkehuse i 1-2 etager samt mindre etageejendomme på 3-4 etager. Hver boligbebyggelse skal fremtræde som en arkitektonisk helhed med et indre gårdrum som fælles friareal.



Illustrationsplan af de to boligbebyggelser.



Bebyggelsens mulige etageantal.

Boligbebyggelserne opføres med flade tage (etagebebyggelse) og for rækkehusenes vedkommende som saddeltage uden valm med en taghældning på maks. 30 grader. Tagmaterialer til flade tage kan fx være tagpap eller sedum-belagte tage ("grønne tage") eller andet egnet materiale. Saddeltage skal beklædes med matte beton- eller teglsten, evt. af typen skærmtegl.

I delområde B må udvendige bygningsider til boliger kun fremtræde i naturskifer, skærmtegl eller træ, kombineret med partier i glas. I delområde C må udvendige bygningsider til boliger kun fremtræde i teglsten (enten blank, skuret, pudset, filtset eller malet mur) kombineret med partier i glas, naturskifer, metal, træ og fiberplader.

Der etableres kantzoner til ophold langs facader. For- og baghaver være åbne, men der må ud for baghaver plantes enkelte fritstående hjemmehørende buske og træer i umiddelbar nærhed for visuelt at begrænse indkig. Der må ikke etableres en karakter af "villakvarter" med klippede hække og et for ensartet og plejet udtryk.



Kantzone 1 - Princip for kantzone på forsiden af studieboliger



Kantzone 2a - Princip for kantzone på bagside af studieboliger



Kantzone 2b - Princip for kantzone på bagside af studieboliger



Kantzone 3 - Princip for forhaver ved rækkehuse



Kantzone 4 - Princip for baghaver ved rækkehuse



Kantzone 5 - Princip for kantzone ved punkthuse

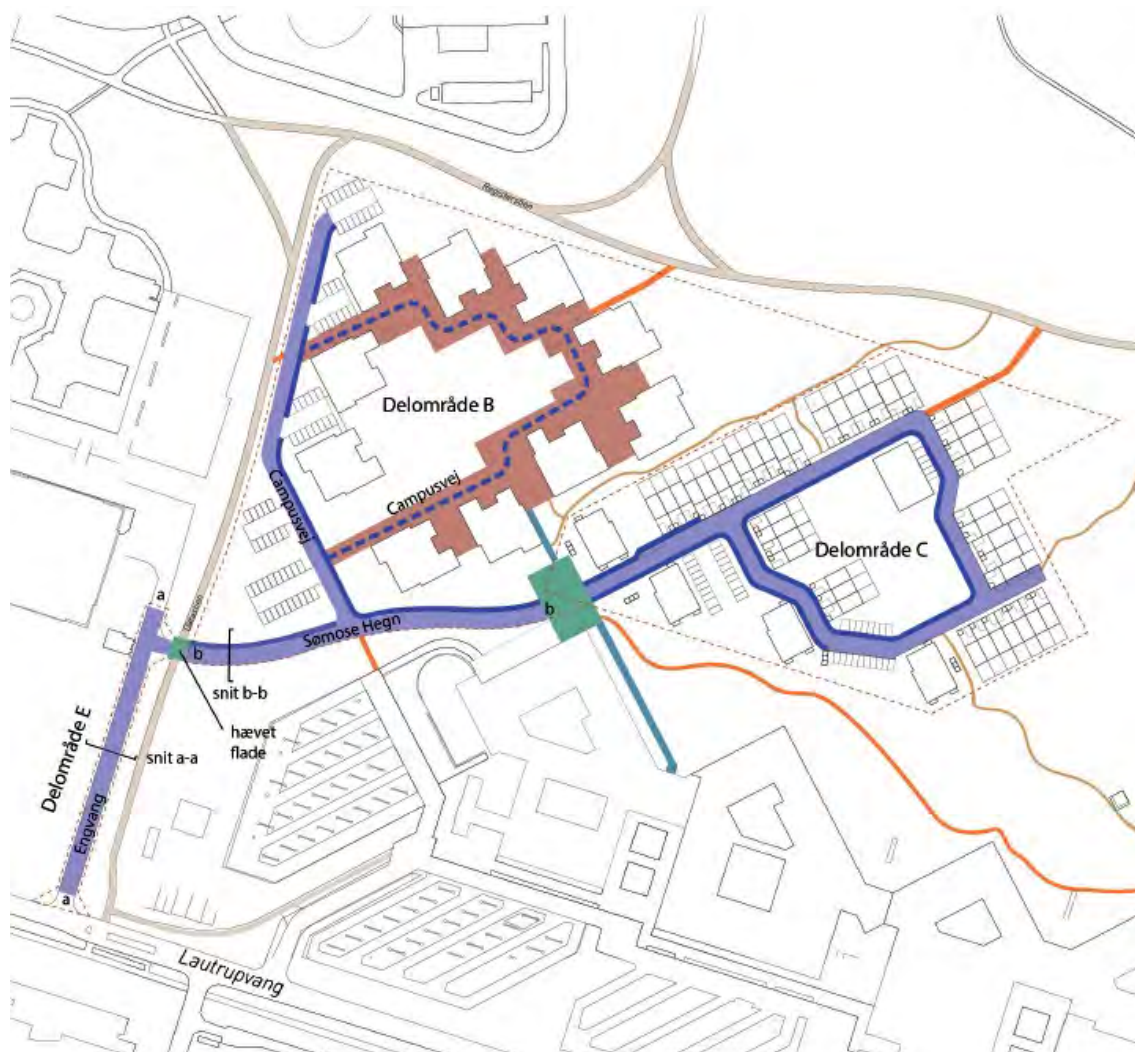
Kantzoner langs facader.

Vejadgang, parkering og fællesskab:

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for områdets adgangs- og parkeringsforhold. Der skal etableres veje som vist nedenfor. Vejene navngives: Arianevej, Sømose Hegn og Betzy Meyers Høj (efter Danmarks første kvindelige ingeniør).

Området er stationsnært og med forholdsvis gode, kollektive transportmuligheder, hvorfor der er accepteret en relativ lav p-norm. Særligt i delområde B hvor en vis fællesudnyttelse mellem de studerende og DTU må imødeses.

Det har været et ønske at fremme fællesskaber i området dels mellem beboerne i det enkelte delområde indbyrdes, dels mellem beboere og brugere i tilstødende områder. Derfor er der krav om indre, fælles friarealer i bebyggelserne med diverse fællesskabsorienterede funktioner, ligesom der er krav om nye stiforbindelser i området, fx mellem boligområderne og DTU, og der vil være mulighed for at etablere en pladsdannelse i området på tværs af ejendomsskel hen over Sømose Hegn.



Områdets nye veje.

Bemærk, at den på kortet angivne adgangsvej "Engvang" fra Lautrupvang mod nord efterfølgende har fået navnet: "Arianevej". Og at den på kortet angivne fordelingsvej gennem området med studieboliger "Campusvej" samtidig har fået navnet: "Betzy Meyers Høj".



Den fælles adgangsvej og boligbebyggelsernes interne veje indrettes så kravene til redningskørsel og affaldsafhentning kan opfyldes.

Terræn, landskab og beplantning:

En vis terrænregulering må forventes. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at der skal ske en god integration af bebyggelsen med en harmonisk tilpasning til i det overordnede landskab, særligt mod landskabsområdet nærmest Sømosen (delområde D), samt mod lokalplanområdets ydre afgrænsning i øvrigt. Der stilles endvidere krav om beplantning, der matcher den kendte karakter i området.



Princip for bearbejdning af landskab.

Bebyggelsen tilpasser sig det eksisterende terræn og bygningshøjderne nedtrappes fra DTU til Sømosen.

Lokalplanen sikrer, at der forud for tilladelse til terrænregulering og i byggetilladelser skal fastsættes vilkår for beskyttelse af bevaringsværdig beplantning i forhold til nærtliggende bygge- og anlægsarbejder, samt for afværgeforanstaltninger i forhold til evt. bilag IV-arter.

Ved de foretagne artsregistrering af dyr og planter er der ikke fundet bilag IV-arter i området, men det kan ikke udelukkes, at de kan være der.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer bevaring af poppelhegnet langs Datastien, af områdets karakteristiske beplantningsbælter/skovhegn samt af områdets naturprægede karakter uden for bebyggelserne.

For al beplantning på arealer, der vender mod Sømosen, skal der vælges planter og arter der skaber en naturlig sammenhæng til naturtypen, som findes i og omkring mosen. Beplantningen skal understøtte naturgrundlaget og give gode levesteder for dyr og insekter samtidig med at den naturprægede karakter opretholdes og videreføres.

Ubebyggede arealer syd og vest for DTU bør være i tråd med den øvrige beplantning omkring DTU, dvs. en typisk varieret parkkarakter med fritvoksende træer og buske, lave hække, græs/eng, campus allé, regnbede og lignende.

Beplantning i lokalplanområdet skal primært bestå af arter, der opfattes som hjemme-hørende. Dog kan der mod boligbebyggelsernes indre og på DTU's arealer mod syd og vest også etableres en mere haveagtig karakter.



Området nærmest Sømosen:

Delområde D nærmest den fredede Sømose udlægges som landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Området må kun benyttes rekreativt som et naturpræget, offentligt tilgængeligt grønt område med gode levevilkår for områdets planter og dyr, samt dertil hørende stier, shelters og lignende.

Uden for lokalplanområdet i det grønne bælte omkring Registerstien umiddelbart nord for delområde D, ligger det nyligt opførte 'madpakkehus' og den velbesøgte naturlegeplads.

Afstanden til de nærmeste boliger vil blive knap 100 m. Det mellemliggende areal vil fortsat have karakter af et naturpræget friareal, og naturplejen vil være afstemt i forhold til den plejeplan, der er udarbejdet for de fredede arealer omkring Sømosen.

Bæredygtighed og regnvand:

Alt byggeri skal opføres som bæredygtigt byggeri, d.v.s. mindst til DGNB Guld-niveau, hvilket er en international bæredygtighedscertificering (miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed).

Lokalplanen muliggør vegetation på bygninger ("grønne tage og facader") og at solcelle- og solvarmeanlæg kan placeres på tage og/eller integreres i facader, under hensyntagen til naturoplevelsen i Sømosen og nabobebyggelse. Der kan

desuden etableres forsinkelsesbassiner og andre skybrudsløsninger i hele lokalplanområdet, herunder på arealer der er omfattet af sø-beskyttelse.

Evt. tekniske bassiner skal dog anlægges på en sådan måde, at de landskabeligt integreres i omgivelserne (dvs. ikke syner af at være tekniske bassiner), og under hensyntagen til yngleforhold for eventuelle spidssnude frøer og padder.

Grundet nærheden til Sømosen og det høje grundvandsspejl er der dog begrænsede muligheder for nedsivning i området.

Tilstandsændringer inden for arealer med sø-beskyttelse forudsætter Kommunalbestyrelsens tilladelse.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG MED ANDEN PLANLÆGNING

Fingerplan 2019

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning; kaldet Fingerplan 2019.

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

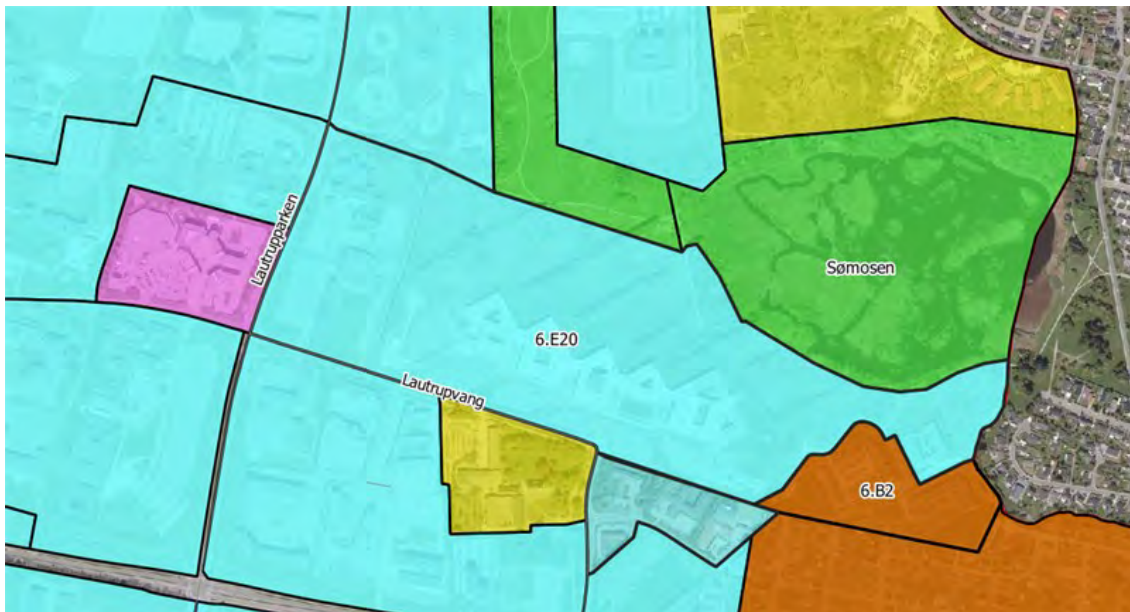
De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her. Det er således også i de erhvervsområder, som er stationsnært beliggende, at en markant anvendelsesmæssig fornyelse og en eventuel intensiveret udnyttelse vil kunne tillades.

Det aktuelle lokalplanområde er beliggende i det stationsnære område ved Malmparken Station. Dermed er lokalplanforslaget i overensstemmelse med Fingerplanen.

Kommuneplan 2020

Lokalplanområdet var oprindeligt omfattet af rammeområde: 6.E20 - Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen i Kommuneplan 2013.

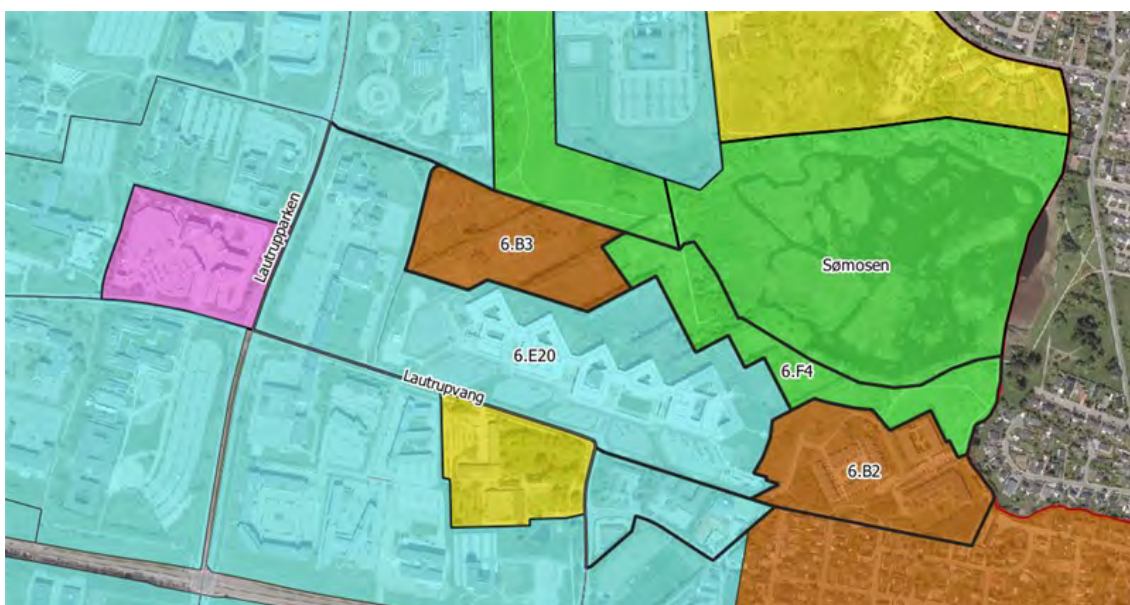
I henhold til kommuneplan 2013 var det ikke muligt i større omfang at opføre boliger i dette område. For at muliggøre den ønskede udvikling var det ved udarbejdelsen af lokalplan 175 i 2017 nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2013.



Kommuneplan 2013: Eksisterende rammeområder 6.E20 og 6.B2

Med kommuneplantillægget blev der fra enkeltområde 6.E20 udskilt to nye områder: 6.B3 og 6.F4. Endelig overføres en mindre del af enkeltområde 6.E20 til enkeltområde 6.B2 (bemærk at dette enkeltområde ikke indgår i den aktuelle lokalplans område). Rammeafgrænsningen for den tilbageværende del af enkeltområde 6.E20 opretholdes uændret.

Ændringen betyder, at det eksisterende boligområde (6.B2) udvides med et areal nordvest for Sømoseparken, at der mod nord udlægges et nyt område til boligformål (6.B3), og at der op mod Sømosen desuden udlægges et nyt landskabsområde (6.F4).



Kommuneplantillæg nr. 14: Nye rammeområder 6.E20, 6.B2, 6.B3 og 6.F4

I alle de nævnte rammeområder er der sket ændringer i afgrænsningen ligesom der for de enkelte områder er formuleret nye rammebestemmelser.

Kommuneplantillægget er siden blevet indarbejdet i Kommuneplan 2020, og lokalplanforslaget er i overensstemmelse hermed.

Lokalplanlægning

Det aktuelle lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 019 for Lautrupgård, vedtaget juni 1981. Lokalplan 019 vil blive aflyst og erstattet af den aktuelle lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse (for så vidt angår lokalplanområdets afgrænsning). Aflysningen vil dog ikke omfatte den del af matriklerne 22 e, 20 p og matr. nr. 7000 fg (Datastien), der svarer til Lokalplan 175's delområde E.

Bemærk, at Lokalplan 019 opretholdes i delområde E, da den forudsatte anvendelse her ikke strider med denne lokalplan, og da det ikke med den nye lokalplan er hensigten at regulere andre forhold i de pågældende ejendomme end fordelingsvejen.

Sektorplanlægning

Trafik

Lautrupvang, der forbinder Ballerup Byvej og Lautrupparken, er en af kommunens trafikveje. På vejen kører der regionale buslinjer. Lautrupvang bidrager herved til at afvikle en væsentlig del af pendlertrafikken til og fra Lautrupgård-området, og til og fra DTU Ballerup.

Den aktuelle lokalplans udviklingsmuligheder vil medføre øget trafik på Lautrupvang.

Forskellige alternative forslag til vejbetjening af de nye boligbebyggelser har været undersøgt. Herunder forslag til linjeføringer over DTU's ejendom. I lyset af de mange tilslutninger til Lautrupvang, der allerede findes, er der fundet en løsning, som inddrager erhvervsejendommen Lautrupvang 1-3; DTU's nabo mod vest.

Hovedadgangen til den lange kontorbygning, som er opført hen over Lautrupvang, sker på vestsiden tæt på det signalregulerede kryds ved Lautrupparken. På den anden side af bygningen har ejendommen desuden en

østlig adgangsvej beliggende parallelt med Datastien og med tilslutning til Lautrupvang. Denne 'bagvej', som hidtil mest har været benyttet af leverandører, opgraderes til privat fællesvej og udvides en smule.

Under navnet "Engvang" bliver det den nye adgangsvej til de bagvedliggende boligbebyggelser. Den eksisterende midterhelle på Lautrupvang ved Datastiens krydsning forudsættes opretholdt, men kan eventuelt ændres og forlænges senere efter behov.

Denne trafikløsning er vurderet som den bedste og mest sikre for området.

I den anden ende af området er Sømoseparken p.t. en blind boligvej. En eventuel fremtidig vejtilslutning til DTU fra Sømoseparken eller yderligere markant byudvikling langs Sømoseparken vil forudsætte en opgradering af vejen, således at den udvides ind mod DTU med det fornødne areal.

I myldretiden er der meget trafikeret i og omkring Lautrupgård-området. Derfor undersøger Movia og Ballerup Kommune mulighederne for etablering af en BRT-løsning (Bus Rapid Transit, dvs. en bus i eget tracé med hyppige afgang) gennem erhvervsområdet og med tilslutning til Malmparken Station. Det kan få betydning for Lautrupvang og for de trafikale mønstre til og fra DTU. Blandt andet derfor fastholdes den vejbyggelinje, der gælder 29,5 meter fra Lautrupvangs vejmidte.

Støj

Lokalplanområdets fremtidige boliger vil ikke blive belastet med støj fra Ballerup Byvej, Lautrupparken eller Lautrupvang. Kommunens støjkortlægning viser, at der ikke vil være behov for støjafskærmning i forhold til boligerne.



Støj kortlægning 2017 – Lden 1.5m (gul=55; orange=60; rød=65; violet=70; blå=75 dB)

Energiforsyning

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

Bebyggelse i dette område skal forsynes med fjernvarme fra I/S Vestforbrænding.

Der vil være mulighed for at supplere energiforsyningen med alternative energikilder.

Energinet Eltransmission A/S ejer og driver et elforsyningsanlæg, der løber gennem rammeområderne 6.B2, 6.E20 og 6.F4. Det drejer sig om et 132 kV jordkabel HK1201 Hareskovgård-Dyregård, som vist på kortbilaget.

Tilstandsændringer i servitutarealet må ikke ske, uden at Eltransmission forinden har meddelt lodsejer dispensation fra den tinglyste servitut. Ved en konkret dispensationsansøgning bedes Eltransmission kontaktes på mailadresse: 3.parter@energinet.dk.

De vilkår som kommer til at indgå i en evt. dispensation skal tinglyses med Energinet som påtaleberettiget, på lodsejers foranledning og regning, førend dispensation kan meddeles.

Elanlæg og høje objekter må ikke komme hinanden så nær, at der kan opstå fare eller ske skade for personer og elanlæg eller true forsyningssikkerheden. På baggrund af 'Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg' (BEK nr. 1114 af den 18.08.2016) anbefaler Eltransmission en sikkerhedsafstand på 50 m mellem elanlæg og elektrisk ledende høje objekter.

I servitutarealet for jordkabelanlæg tillader vi ikke beplantning med dybdegående rødder over vores jordkabelanlæg, idet rødder kan beskadige jordkablerne både ved gennemboring eller ved, at rødderne rykker jordkablerne i stykker, hvis træer vælter i storm. Eltransmission kan om ønsket udlevere en liste over planter med ikke-dybdegående rødder.

Øvrig forsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes sektorplaner for vandforsyning og spildevand. Drikkevandsforsyning, kloakering og afløbsforhold varetages af det fælleskommunale selskab: NOVAFOS

Området er separatkloakeret, og ny bebyggelse skal tilsluttes ledningsnettet.



Større spildevandsledninger (rød) og regnvandsledninger (lysblå)

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Den planlagte anvendelse vil ikke konflikte med drikkevandsinteresserne.

I det grønne bælte nord for lokalplanområdet er der flere boringer knyttet til vandværket ved Klausdalsbrovej længere mod nord. Lokalplanområdet er ikke berørt af beskyttelseszone omkring en konkret boring.

Der må forventes at være et højt grundvandsspejl grundet nærheden til Sømosen.

Regnvand

NOVAFOS har ønsket at nye projekter tilsluttes til de eksisterende ledningsnet. Sømosen indgår i Harrestrup Å-samarbejdet og er udpeget til at skulle tilbageholde skybrudsvand. Der er således planer om på sigt at skabe et større volumen i mosen. På nuværende tidspunkt vil det derfor ikke være

hensigtsmæssigt, i forbindelse med de forestående boligbyggerier og universitetets udbygning, at bruge midler på yderligere forsinkelse så tæt på mosen.

På sigt ønsker NOVAFOS at anlægge et forbassin til mosen. Lokalplanen muliggør derfor etablering af bassiner til håndtering af regnvand (forsinkelsesbassiner og skybrudsløsninger) herunder på arealer, der er omfattet af søbeskyttelse.

Eventuelle tekniske bassiner vil dog skulle anlægges på en sådan måde, at de landskabeligt integreres i omgivelserne (dvs. ikke syner af at være tekniske bassiner), og under hensyntagen til yngleforhold for eventuelle spidssnude frøer og padder.

Tilstandsændringer inden for arealer med sø-beskyttelse forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurening inden for lokalplanområdet.



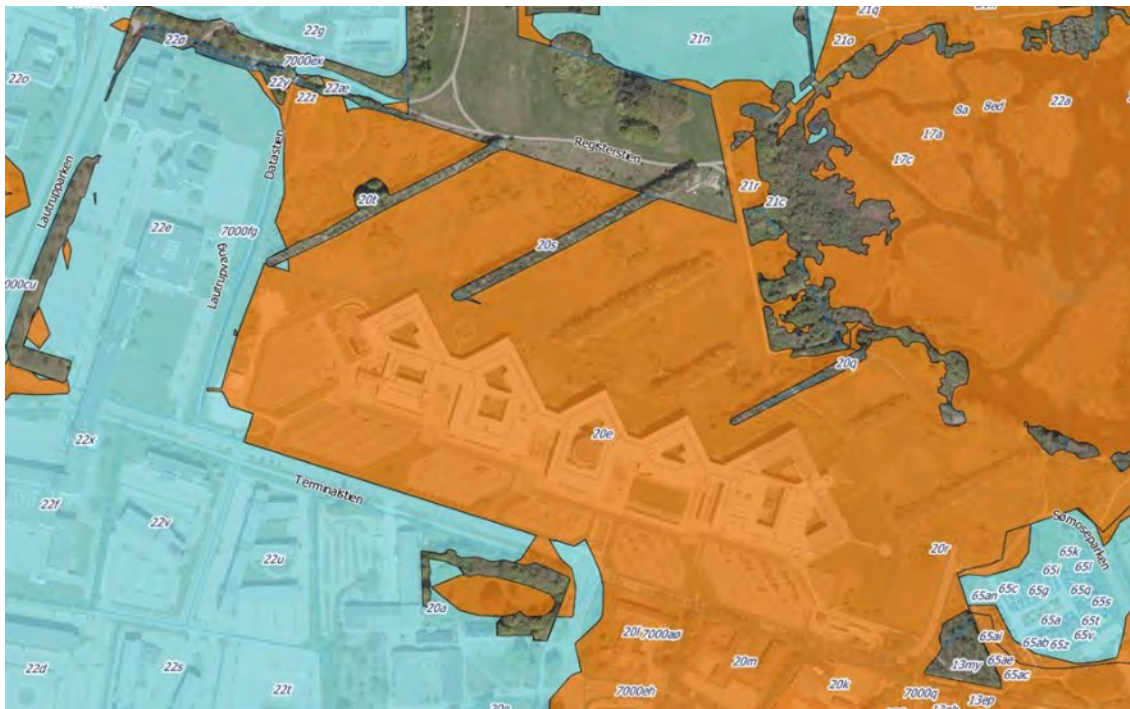
Kortlagt forurening (blå = vidensniveau 1; rød = vidensniveau 2)

Klimatilpasning

Ved den fysiske planlægning og i myndighedsbehandlingen skal klimatilpasning være i fokus og prioriteres.

Lokalplanen muliggør etablering af bassiner til håndtering af regnvand i hele området.

I nærheden af Sømosen er der et højtliggende grundvandsspejl og nedsivning er ikke tilladt i området.



Nedsivningsmulighed (lys blå = mindre egnet; orange = ikke tilladt)

Ballerup Kommunes Klimatilpasningsplan kortægger sandsynligheden for oversvømmelser og vurderer i relation til de kortlagte ejendomsværdier og andre kvalitative værdier risikoen for fremtidige oversvømmelser.

Grundet de mange værdier, som de mange, store virksomheder repræsenterer, er Laurupgård-området udpeget som et større risikoområde, hvori lokalplanområdet indgår. Nedenstående 'oversvømmelseskort' viser, at der ved en 5 års regnhændelse sker opstuvning på visse vejstrækninger og belagte arealer, bl.a. langs DTU's sydfacade.



Klimatilpasningsplanens kortlægning af oversvømmelsesrisiko (5 års hændelse)

Med Kommunalbestyrelsens vedtagelser af Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013 om klimatilpasning blev der i 2014 fastsat retningslinjer og beskrevet en række indsatser, herunder afværgeforanstaltninger, til at imødegå påvirkninger som følge af de aktuelle klimaforandringer, herunder håndteringen af de forventede, større regnvandsmængder. Også dette kommuneplantillæg er siden blevet indarbejdet i Kommuneplan 2020.

Hovedparten af det store erhvervsområde omkring Lautrupparken er i kommunens klimatilpasningsplan udpeget som risikoområde (jf. klimatilpasningsplanens side 17-18).

Fredning og beskyttet natur

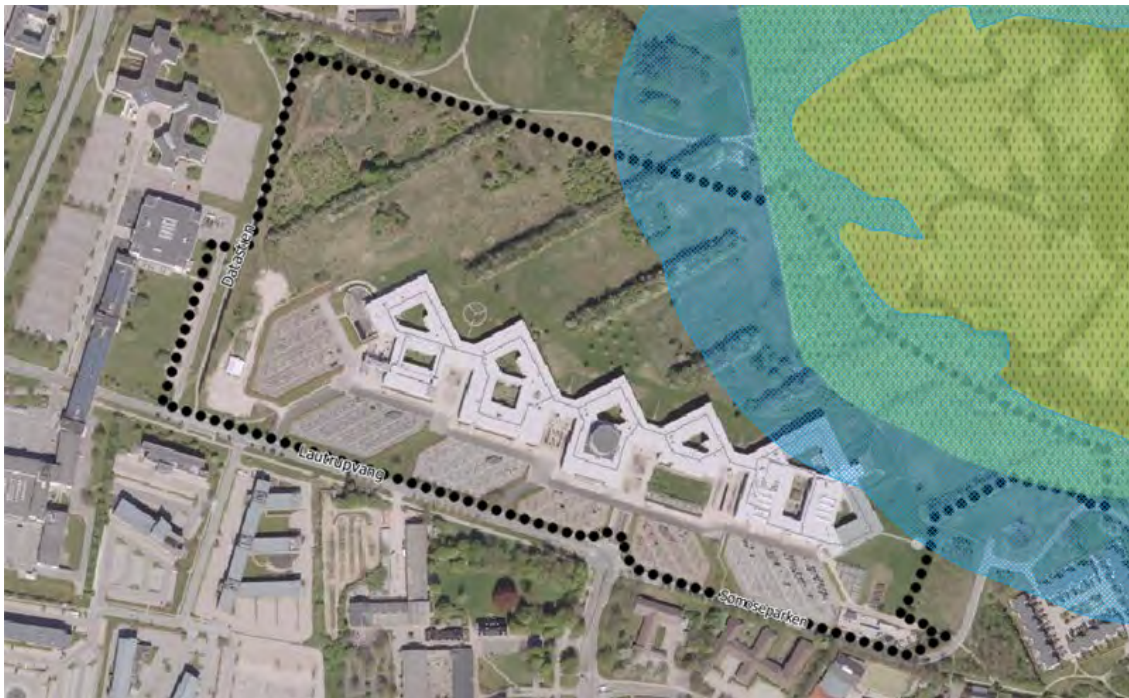
I og omkring Sømosen er der områder, som efter naturbeskyttelseslovens § 3 er udpeget som beskyttet natur (henholdsvis sø og mose).

Som egnens andre større moser er Sømosen fredet. Ved den seneste kendelse blev en ca. 30 m bred bræmme vest og syd for de oprindelige moselodder. En mindre del af det fredede område rækker således ind i den østlige ende af lokalplanområdet. Se kortet nedenfor og bilag 3.

I overensstemmelse med fredningskendelsen er der for nylig, i et samarbejde mellem Ballerup og Herlev kommuner, blevet udarbejdet en ny plejeplan for de naturfredede arealer ved Sømosen. Plejeplan 2018-2027 blev vedtaget af Ballerup Kommune den 27. november 2018 og af Herlev Kommune den 17. december 2018. Fredningskendelsen og plejeplanen skal respekteres.

Lokalplanområdet berøres mod øst endvidere af den sø-beskyttelseslinje, der er fastlagt i en afstand af 150 m fra mosens åbne vandflader. Se kort nedenfor og bilag 3. Der er herudover ikke andre forhold inden for lokalplanens område, der er beskyttet natur.

Lokalplanen muliggør etablering af bassiner til håndtering af regnvand (som forsinkelsesbassiner og skybrudsløsninger), herunder på arealer der er omfattet af søbeskyttelsen. Tilstandsændringer inden for arealer med søbeskyttelse forudsætter dispensation.



Fredning og søbeskyttelse (blå = område omfattet af søbeskyttelse, Grøn = fredet område, bemærk overlap mellem de to).

Artsregistrering

I forbindelse med den forudgående høring om kommuneplanlægningen blev der i efteråret 2017 foretaget artsregistrering af dyr og planter. Som opfølgning herpå er der som optakt til lokalplanlægningen foretaget en udvidet kortlægning med henblik på at kunne fastsætte behovet for og arten af eventuelle "afværgeforanstaltninger".

Ved de foretagne artsregistrering af dyr og planter er der ikke fundet bilag IV-arter i området, men det kan ikke udelukkes, at de kan være der.

Lokalplanen sikrer, at der forud for tilladelse til terrænregulering og i byggetilladelser skal fastsættes vilkår for beskyttelse af bevaringsværdig beplantning i forhold til nærliggende bygge- og anlægsarbejder, og krav til relevante afværgeforanstaltninger i forhold til eventuelle bilag IV-arter.

Lokalplanen udlægger området nærmest Sømosen (delområde D) til landskabsområde med bevarings- og beskyttelsesinteresser. Området må kun benyttes rekreativt som et naturpræget, offentligt tilgængeligt grønt område med gode levevilkår for områdets planter og dyr, samt dertil hørende stier, shelters og lignende. Lokalplanen muliggør også etablering af regnvandstekniske bassiner i delområdet. Sådanne bassiner skal dog anlægges på en sådan måde, at de landskabeligt integreres i omgivelserne og under hensyntagen til yngleforhold for eventuelle spidssnude frøer og padder.

For al beplantning på arealer der vender mod mosen skal der vælges planter og arter, der skaber en naturlig sammenhæng til naturtypen, som findes i mosen. Beplantningen skal understøtte naturgrundlaget og give gode levesteder for dyr og insekter, samtidig med at den naturprægede karakter opretholdes og videreføres.

Det er en del af lokalplanens formål at beskytte landskabsområdet omkring den fredede Sømose, herunder at fastlægge bestemmelser for områdets karakteristiske beplantningsbælter, at sikre fortsat gode levevilkår for områdets planter og dyr, samt at sikre mulighed for håndtering af regnvand under hensyntagen til naturinteresserne i området. Samtidig er det lokalplanens formål, at sikre, at boligbebyggelserne opleves integreret i landskabet med hensyn til tilpasning til terræn og områdets naturprægede karakter samt at opretholde offentlighedens adgang til området.

Fortidsminder

Hvis der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, der berører fortidsminder.

Skjulte fortidsminder, i form af fx bopladser, grave og lignende, er beskyttet af Museumsloven, kap. 8 § 27, stk.2.

MILJØSCREENING OG OFFENTLIG HØRING

OFFENTLIG HØRING OG BORGERMØDE

Forslaget til Lokalplan 175 var samtidigt med forslaget til Kommuneplantillæg 14 i offentlig høring i perioden fra den 26. august til den 27. oktober 2019. Den 8. oktober 2019 blev der på Ballerup Rådhus holdt borgermøde om planforslagene med ca. 40 deltagere.

Ved høringsfristens udløb var der modtaget 37 indlæg - dels fra borgere i lokalområdet dels fra andre interessenter. Som i den forudgående debat om campusområdets udvikling tilbage i 2017 blev der i mange høringssvar fremsat forskellige påstande om, at der med lokalplanen vil blive bygget i naturen, inden for søbeskyttelseslinjen eller endog i den fredede mose.

Der har imidlertid på intet tidspunkt været ønske om at anvende arealer i strid med fredningen, og med et magelæg er det sikret, at der ikke bebygges inden for søbeskyttelsen. De arealer, der skal bygges boliger på, har tidligere tilhørt Ingeniørhøjskolen (i dag DTU), og de har frem til nu været udlagt til erhvervsformål eller offentlige formål såsom universitetet; men har altså hidtil været ubebyggede. En enig kommunalbestyrelse har derfor besluttet at fastholde lokalplanens anvendelses- og byggemuligheder.

MILJØSCREENING OG KLAGESAG

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 1976 af 27/10/2021) har myndigheder pligt til at redegøre for planer, programmer og projekters indvirkning på miljøet, såfremt det er relevant.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne. Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der blev derfor ikke foretaget en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Klagesag

Borgergruppen "Bevar Sømosen" har rejst kritik af, at kommunen ikke har foretaget en miljøvurdering. Bl.a. fordi planen hævdes at ville medføre forurening af mosens vand, og fordi administrationen kun har undersøgt de såkaldte "bilag 4-arter" og ikke det øvrige dyre- og planteliv. I den anledning

indsendte 'Bevar Sømosen' en klage over den til planforslagene knyttede miljøscreening. Ballerup Kommune har fastholdt sin afgørelse, kommenteret klagen og forudsat, at den indsendte klage ikke har opsættende virkning.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse i januar 2020 var klagen endnu til behandling i Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse faldt i december 2021. Nævnet giver klager medhold i, at der mangler en redegørelse for forhold omkring fremtidig vandkvalitet i Sømosen, og nævnet tilbageviser derfor lokalplanen. Det er søvandets saltindhold (salinitet), og dermed yngleforhold for spidssnudet frø, som nævnet finder, at der ikke er redegjort tilstrækkeligt for, og lokalplanen tilbagevises derfor.

Efterfølgende har Niras for Ballerup Kommune udarbejdet en rapport om den fremtidige regnvandsudledning til Sømose i medfør af lokalplanen og dens eventuelle konsekvenser for vandkvaliteten. Niras konkluderer i rapporten, at lokalplanens realisering ikke vil medføre ændret salinitet i Sømosen, og dermed ikke påvirke vandkvaliteten.

FORNYET VEDTAGELSE OG HØRING

Da lokalplan 175 har været tilbagevist, skal den vedtages på ny. Planloven stiller krav om fornyet offentlig høring, hvis der går mere end tre år fra lokalplanforslagets vedtagelse til den endelige vedtagelse af planen, og det er tilfældet her. Derfor er planen i februar 2023 forelagt Kommunalbestyrelsen til fornyet politisk vedtagelse med efterfølgende offentlig høring i 4 uger (B-lokalplan). Høringen skal gennemføres, uagtet at klagen ikke havde opsættende virkning, og at det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, derfor allerede er opført eller under opførelse.

Lokalplanens bestemmelser fastholdes uændret, mens miljøscreeningen har fået tilføjet supplerende tekst om vandkvaliteten i henhold til Niras' rapport. Kommuneplantillægget er i mellemtiden blevet indarbejdet i den nye Kommuneplan 2020 og genfremlægges derfor ikke.

BESTEMMELSER

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

§1 FORMÅL

§ 1

1.1 Det er lokalplanens formål:

gennem revision af Lokalplan 019

at understøtte udviklingen af DTU og området omkring, og som et led i dette:

- åbne mulighed for opførelse af boliger til studerende, familier og seniorer m.fl.,
- sikre areal til den trafikale betjening af de nye boligbebyggelser,
- skabe rammer for fællesskab mellem beboere og brugere i området og mellem beboere i det enkelte delområde, samt
- sikre at ny bebyggelse bliver opført som bæredygtigt byggeri.

at sikre muligheder for DTU's fortsatte udbygning.

at beskytte landskabsområdet omkring den fredede Sømose, herunder:

- fastlægge bestemmelser for områdets karakteristiske beplantningsbælter,
- opretholde gode levevilkår for områdets planter og dyr, samt
- sikre mulighed for håndtering af regnvand under hensyntagen til naturinteresserne i området.

at sikre, at boligbebyggelserne opleves integreret i landskabet mht. tilpasning til terræn og områdets naturprægede karakter, samt

at opretholde offentlighedens adgang til området.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS - AFGRÆNSNING

§2

Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter følgende matrikler, samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 20 e, del af matr.nr. 20 p, del af 20 q, 20 s, 20 t, del af matr.nr. 22 e, samt del af 7000 fg (Datastien), alle Ballerup by, Ballerup.

Note: Lautrupvang (7000 ep) og Sømoseparken (7000 aø) indgår ikke i lokalplanen.

2.2 Lokalplanen inddeles i fem delområder: A, B, C, D og E, som vist på bilag 2.

A = DTU Ballerup

B = Boliger til studerende, Ph d'ere, lærere og ansatte på DTU

C = Boliger

D = Landskabsområde

E = Vejadgang

Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

§3

Anvendelse

3.1 Delområde A må kun anvendes til offentlige formål i form af højere uddannelsesinstitution.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til universitetsrelaterede erhvervsformål, liberalt erhverv, velfærdsfaciliteter til universitetets studerende og undervisere, samt publikumsorienterede serviceerhverv, herunder café, boghandel mv.

Der kan endvidere opføres eller indrettes boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder og universitetsmiljøet fx studieboliger. I tilknytning hertil kan der etableres anlæg såvel af teknisk karakter, herunder testområder og p-huse, som af rekreativ karakter, herunder fælles opholdsarealer der knytter sig til bebyggelsen eller skaber rammer for fællesskab i campusområdet.

Note: Testområder er et præsentabelt udstillings- og forsøgsområde, som inviterer udefrakommende ind og viser, hvad der foregår på DTU, fx udvikling af og forskning i fremtidens bæredygtige materialer. "Testområder" er i sagens natur foranderlige over tid, men er ikke midlertidige i byggelovens forstand.

3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse, herunder studieboliger. Der kan endvidere opføres bebyggelse til fælleshuse og etableres fælles anlæg, herunder sociale og rekreative, der knytter sig til bebyggelsen eller skaber rammer for fællesskab i campusområdet.

Delområdet skal principielt disponeres og bebygges som vist på illustrationsplanen, bilag 4.

Note: Ved studieboliger menes små boliger til én person med et areal på mindre end 40 m² eller til to personer med et areal på mindre end 65 m².

Studieboligerne vil også kunne anvendes af personer med professionel tilknytning til DTU.

Vedr. liberalt erhverv, se § 3.10.

3.3 Delområde C må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav og etagebebyggelse. Der kan endvidere opføres bebyggelse til fælleshuse og etableres fælles anlæg, herunder sociale og rekreative, der knytter sig til bebyggelsen eller skaber rammer for fællesskab i campusområdet.

Delområdet skal principielt disponeres og bebygges som vist på illustrationsplanen, bilag 4.

Note: Vedr. liberalt erhverv, se § 3.10.

3.4 Delområde D må kun anvendes til landskabsområde med bevarings- og beskyttelses-interesser. Området må kun benyttes rekreativt som et naturpræget, offentligt tilgængeligt grønt område med gode levevilkår for områdets planter og dyr, samt dertil hørende stier, shelters og lignende. Se dog også § 3.9.

Note: En del af området omkring Sømosen er fredet. Her skal fredningskendelsen og plejeplanen respekteres. Hele delområdet er desuden omfattet af sø-beskyttelse jf. Naturbeskyttelsesloven. Se udpegningerne på bilag 3.

Madpakkehus og naturlegeplads er beliggende nord for lokalplanens område.

3.5 Delområde E må kun anvendes til vej- og stianlæg.

Butikker

3.6 I delområde A kan der etableres enkelte, mindre butiksenheder integreret i DTU's bygninger. Sådanne må kun etableres, hvis de udgør en sekundær og understøttende funktion i forhold til områdets primære funktion. Det samlede bruttoetageareal for butikker må højst være 1.000 m².

Note: Der kan fx være tale om en boghandel med specialiserede studieboøger, pc'ere og andre studierelevante materialer, hvor butikken servicerer de kunder, der kommer på stedet for at uddanne sig. Butikker skal altså være særligt tilknyttet stedets primære funktion, og vareudbuddet skal være tilpasset hertil. Der er ikke tale om detailhandel, der vil kunne få indflydelse på butikker i lokalcentre, bymidter og lign.

Der vil ikke kunne etableres dagligvarebutikker i lokalplanområdet.

Andet

3.7 På tværs af ejendomsskel og grænser mellem delområde A, B og C kan ud for den nordvestlige ende af DTU etableres anlæg eller rumdannelser, der skaber rammer for fællesskab mellem områdets beboere og brugere jf. § 1 og §§ 3.1 - 3.3, principielt som vist på illustrationsplan, bilag 4.

Note: Der kan fx etableres en belagt plads, se også § 8.2.

3.8 Til den enkelte bebyggelse i delområderne A, B og C skal der reserveres tilstrækkeligt areal med en hensigtsmæssig placering til den for bebyggelsens aktiviteter fornødne affaldshåndtering, således at kildesortering muliggøres.

3.9 Uanset §§ 3.1-3.5 kan der etableres forsyningsnet til energi-, vand- og varmforsyning, samt til telekommunikation. Der kan også etableres mindre forsyningsanlæg som transformerstationer og antennemaster m.v., der er nødvendige til universitetsformål eller for områdernes og kommunens betjening med tekniske anlæg, herunder bassiner til håndtering af regnvand.

Note: Master, anlæg, bassiner mv. kan dog ikke etableres, hvis det strider mod søbeskyttelse og fredning.

Det forudsættes, at alle tekniske anlæg skal søges tilpasset områdets landskabelige karakter, at delområde D skal søges friholdt for antennemaster, samt at evt. tekniske bassiner i lokalplanområdet skal anlægges på en sådan måde, at de landskabeligt integreres i området (dvs. ikke syner af at være tekniske bassiner), og under hensyntagen til yngleforhold for eventuelle spidssnudede frøer og padder.

3.10 I delområderne B og C må der drives liberalt erhverv fra en bolig, såfremt

- at erhvervet alene udføres af ejendommens beboer(e),
- at ejendommens og omgivelsernes karakter af beboelse ikke ændres,
- at erhvervet ikke afføder et parkeringsbehov, der ikke kan imødekommes på den pågældende ejendom eller i det pågældende delområde, samt
- at skiltning udformes i overensstemmelse med § 7.8 og § 8.25.

3.11 Evt. opbevaringsfaciliteter (depotrum og lign.) til studieboliger i delområde B og til etagebebyggelse i delområde C må kun etableres på baggrund af et af Kommunalbestyrelsen godkendt projekt.

Note: vedr. størrelse, se § 6.4.

§4 UDSTYKNING

§4

Udstykning

4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

Note: Der kan fx udstykkes mindre arealer til offentlige formål, herunder tekniske anlæg. En evt. udstykning af individuelt ejede ejendomme forudsætter ny planlægning (kommuneplantillæg og lokalplanlægning) på grund af bebyggelsesprocenten.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5

Vejadgang

5.1 Vejadgang til delområde A må kun ske via tilslutninger til Lautrupvang og Sømoseparken. Evt. ændrede eller nye vejtilslutninger til delområde A skal godkendes af vejmyndigheden.

Note: Lokalplanen er ikke til hinder for, at DTU kan videreudvikle arealerne mod vest og syd. Dog forudsætter vejtilslutning fra Sømoseparken en opgradering af Sømoseparken, således at vejen udvides ind mod DTU med det fornødne areal.

5.2 Vejadgang til delområderne B og C må kun ske via ny adgangsvej, der tilsluttes Lautrupvang via ny fordelingsvej på matr.nr. 22 e (delområde E). Vejføringen skal placeres principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4, samt på bilag 5.

Note: Delområde D kan fortsat betjenes fra Sømoseparken.

Veje

5.3 Der udlægges arealer til veje som angivet nedenfor, og principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4 samt på bilag 5:

- Fordelingsvejen 'Arianevej' i delområde E (strækning a - a) i en bredde af minimum 9 meter.
- Den fælles adgangsvej 'Sømose Hegn' til delområde B og C (strækning b - b) i en bredde af ca. 9 meter.
- De interne veje 'Betzy Meyers Høj' og 'Sømose Hegn' henholdsvis i delområderne B og C i en bredde af minimum 7,5 meter.
- Den interne vej i delområde B 'Betzy Meyers Høj' af typen "Shared Space": principielt som vist på bilagene.

Note: Boligområderne tilsluttes det overordnede vejnet via en ny vejtilslutning til eksisterende stikvej til Lautrupvang. Som et led heri forudsættes det, at den eksisterende stikvej (på matr. nr. 22 e) opgraderes i forbindelse med anlæg af den fælles adgangsvej Sømose Hegn til boligerne, se § 5.4.

Eksisterende midterhelle ved busstoppestedet på Lautrupvang ved Datastiens krydsning forudsættes opretholdt, men kan ændres ved senere behov.

5.4 Fordelingsvejen 'Arianevej' (delområde E, strækning a – a) udlægges som privat fællesvej for matrikel nr. 22 e samt delområderne B og C.

Fordelingsvejen skal anlægges med et kørebaneareal på min. 7 meter. Vest for kørebanen skal anlægges en rabat på 1,5 - 2 meters bredde med træer, sat i en fast takt, samt vejbelysning. I respekt for eksisterende forsyningsledninger, se bilag 3, kan der øst for kørebanen anlægges en tilsvarende rabat, dog kun med træer, således at fordelingsvejen afgrænses af en allé.

Der skal anlægges overkørsler mod Lautrupvang og hvor den fælles adgangsvej (strækning b - b) tilsluttes fordelingsvejen. Endvidere kan der ca. midt på fordelingsvejen mod vest etableres en overkørsel til et evt. p-areal på matrikel 22 e.

Se principperne på illustrationsplanen: bilag 4 og på bilag 5.

Note: vedr. belægning, se § 8.15.

5.5 Overkørsler skal anlægges med chaussesten og med oversigtsarealer, jf. vejloven.

5.6 Den fælles adgangsvej 'Sømose Hegn' (strækning b - b) udlægges som privat fællesvej for delområderne B og C.

Adgangsvejen skal anlægges med et kørebaneareal på minimum 6,5 meter. Langs vejens nordlige side skal der anlægges et fortov på 1,5 - 2 meters bredde. I bagkant af fortov skal anlægges ca. 50 cm rabat med vejbelysning. Fortovet skal starte fra Datastien. Hvor vejen krydser Datastien, skal der etableres en let hævet flade.

Note: Krydset mellem Datastien og Sømose Hegn skal tænkes sammen med overkørslen mod Engvang. Der skal sikres gode oversigtsforhold, og området skal belyses efter gældende regler. Færdslen på Datastien skal prioriteres højere end biltrafikken på Sømose Hegn.

Vedr. belægning, se § 8.15.

5.7 Øvrige veje inden for delområde B og C udlægges enten som privat vej eller som privat fællesvej.

Kørebanearealer på interne veje skal som minimum udlægges i en bredde af 6 meter, og fortove i en bredde af 1,5 meter. Der skal anlægges fortove, principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4 og på bilag 5.

Hvor der er anlagt "Shared Space" skal der ikke anlægges fortove.

Note: Opmærkede parallelparkeringspladser må ikke tages fra kørebanearealer.

Vedr. belægning, se §§ 8.15-8.16.

5.8 Alle veje og "Shared Space"-arealet i delområde B skal være dimensioneret til brand- og redningskørsel samt til afhentning af renovation uden behov for vendepladser og jf. gældende regler.

5.9 Den endelige placering og udformning af veje, inkl. vejenes udstyr, fortove mv. skal godkendes af vejmyndigheden, henholdsvis politiet.

Note: Private veje kræver kun politiets godkendelse.

Lokale stier

5.10 Der skal efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse etableres offentligt tilgængelige, lokale stier fra delområderne B og C med tilslutning til det overordnede hovedstinet mod vest (den nord-syd gående Datastien), mod nord (den øst-vest gående Registerstien) samt til DTU og langs med universitetsbygningens nordlige facade mod Sømosen. Stierne skal placeres principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4 og figur 1.1.

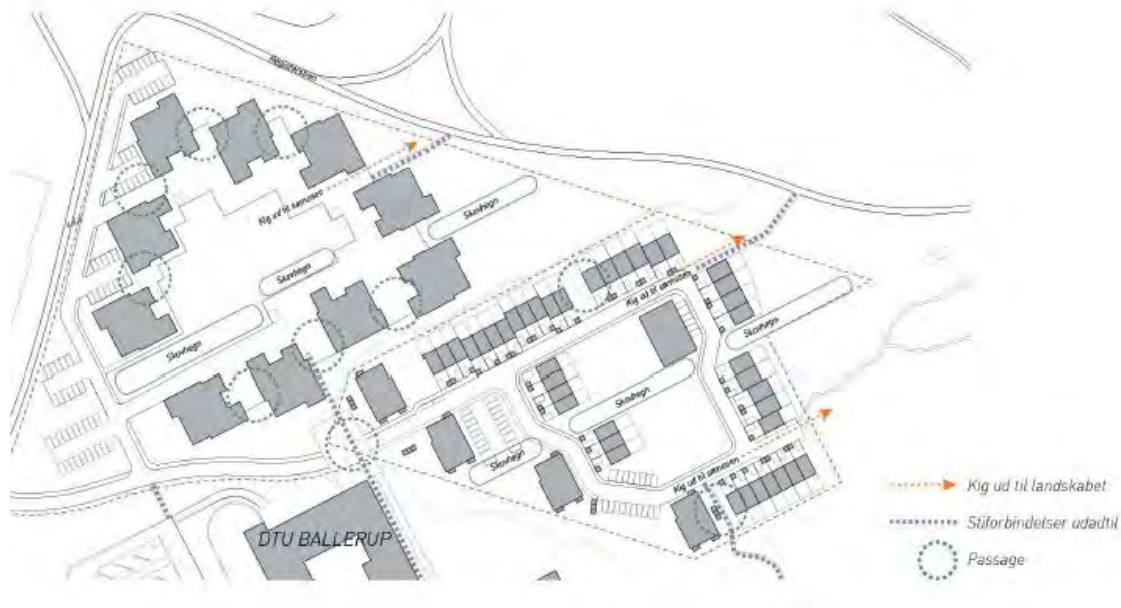


Fig. 1.1. Stiforbindelser mellem boligbebyggelserne og det omgivende stinet

Note: Langs sydsiden af Lautrupvang løber den dobbelttredede cykel-/gangsti: Terminalstien. En rekreativ sti vest og syd om Sømosen forbinder de overordnede hovedstier med boligkvartererne i Skovlunde og Herlev syd og øst for Sømosen. Ved etablering af de nye lokale stier kobles campusområdet til det overordnede stinet.

Vedr. belysning, se § 5 "Belysning". Vedr. belægning, se § 8 "Befæstede arealer".

5.11 Lokale stier, jf. § 5.10, skal etableres i en bredde af minimum 3 meter, der muliggør samtidig færdsel af cyklister og fodgængere.

Vedr. belysning, se § 5 "Belysning". Vedr. belægning, se § 8 "Befæstede arealer".

Sekundære stier

5.12 Der kan efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse etableres sekundære, offentligt tilgængelige, rekreative stier i lokalplanområdet, fx som vist på illustrationsplanen: bilag 4 og fig.1.1.

Note: Rekreative stier må kun være klippede stier i græs og uden belysning. Se nærmere under § 5 "Belysning" og § 8 "Befæstede arealer".

Note til §§ 5.11 og 5.12: Lokalplanen forholder sig ikke til de eksisterende stier, men de eksisterende stier af forskellige typer forudsættes umiddelbart opretholdt. Det gælder dog, at de efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse og uden for regi af lokalplanen kan omlægges, medmindre det strider mod fredningskendelsen, plejeplan eller søbeskyttelse.

Parkering – generelle krav

5.13 Der skal på den enkelte ejendom til enhver tid være etableret det nødvendige antal parkeringspladser til biler og cykler til dækning af bebyggelsens behov.

5.14 Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.15 For hver 20 p-pladser, der er etableret, skal etableres mindst 1 plads, der kan anvendes af personer med handicap.

Note: Handicappladserne skal udformes efter bestemmelserne i bygningsreglementet og Vejdirektoratets vejledninger.

5.16 Inden for det enkelte delområde skal p-pladser anlægges ensartet.

5.17 Cykelparkering skal så vidt muligt etableres nær bebyggelsens indgange. Herudover skal det sikres, at der etableres overdækkede pladser svarende til mindst halvdelen af de til enhver tid anlagte pladser, dog ikke for så vidt angår rækkehusbebyggelse.

5.18 Natparkering af lastbiler og større varevogne, med en totalvægt på over 3500 kg, må ikke finde sted i boligområder.

5.19 Parkering af campingvogne, trailere, u-indregistrerede biler, samt vinteroplæg af lystbåde m.v. må ikke finde sted i lokalplanområdet.

P-normer

5.20 Delområde A:

Der skal anlægges minimum 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Der skal som minimum etableres 1 cykel p-plads pr. 5 studerende.

Note: Der stilles ikke krav om udlæg af p-pladser til DTU, eller krav om hvornår p-pladser skal etableres i konstruktion, fordi evt. nye p-pladser eller nyt byggeri (fx til p-hus) skal etableres på arealerne syd og vest for den eksisterende bygning. De fysiske rammer tilsiger derfor, hvilket spillerum, der er. DTU's udvidelsesmulighed fremgår af § 6.1.

5.21 Der skal anlægges areal til afmærkede pladser til el-biler med tilhørende lade-standere, svarende til mindst 10% af det samlede parkeringsudlæg. Ladestanderne skal som udgangspunkt placeres nærmest indgange.

5.22 Delområde B:

Der skal som minimum udlægges 1/4 p-plads pr. studiebolig. Heraf skal der anlægges mindst 1 p-plads pr. 6 studieboliger. Der skal som minimum etableres 1 cykel p-plads pr. studiebolig.

Note: Der etableres op til 433 boliger i delområdet, og der anlægges 72 p-pladser. Herudover er der anvist p-udlæg på 35 p-pladser. Der kan samlet etableres 107 p-pladser, hvis alle udlægspladserne anlægges. Denne lokalplans parkeringsdækning for biler er vurderet som acceptabel, da der er tale om boliger primært til studerende, der er beliggende i et stationsnært område med gode kollektive transportmuligheder.

Til orientering har Ballerup Kommune følgende p-normer i naboområder til kollegieformål: 0,8 p-pladser pr. ungdoms/kollegieboliger som udlæg (lokalplaner 115 og 0.57) og 0,5 p-plads pr. ungdoms/kollegiebolig i anlæg (lokalplan 115).

5.23 Delområde C:

Der skal som minimum udlægges 1½ p-plads pr. bolig. Heraf skal der anlægges 1 p-plads pr. bolig. Der skal som minimum etableres 2 cykel p-pladser pr. bolig, for så vidt angår etagebebyggelse.

Note: Til orientering har Ballerup Kommune følgende p-normer i naboområdet (lokalplan 115) til almindelige boliger: 2 p-pladser pr. bolig som udlæg, og 1,5 p-plads pr. bolig i anlæg.

Denne lokalplans parkeringsdækning for biler er vurderet som acceptabel, da der er tale om et stationsnært område med gode kollektive transportmuligheder.

Belysning

5.24 Belysning af veje, stier, parkeringsarealer mv. skal ske i overensstemmelse med Ballerup Kommunes belysningsplan.

5.25 Udendørs belysning skal orienteres nedad og skal være målrettet færdsels-, opholds-, trafik- og parkeringsarealer. Belysning skal orienteres væk fra det omgivende landskab, herunder delområde D.

Note: Den udendørs belysning skal skabe overblik, sikkerhed og tryghed uden at lysforurene og påvirke omgivelserne ved Sømosen negativt.

I delområde A mod landskabet og mod delområde D tillades dog lys, der er en integreret del af kunstinstitutioner.

Mere varieret eller ekspressiv belysning af midlertidige anlæg, fx testområder, og i forbindelse med events syd og vest for DTU tillades dog, forudsat at det kan godkendes af vejmyndigheden i forhold til varetagelse af trafikikkerheden i området.

5.26 Belysning af lokale stier, jf. § 5.10, må kun ske med pullertbelysning.

Note: Belysning indenfor søbeskyttelseslinjen forudsætter, at der meddeles tilladelse hertil.

5.27 Belysning af sekundære stier, jf. § 5.12, er ikke tilladt.

5.28 Yderligere belysning i delområde D er ikke tilladt.

Note: Evt. eksisterende belysning kan vedligeholdes og udskiftes.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§6

Etageareal

6.1 Inden for delområde A må der maksimalt opføres 72.100 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 60.

Note: Det giver en udvidelsesmulighed på 10.800 m² i forhold til status 2019.

6.2 Inden for delområde B må der maksimalt opføres 13.000 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 44.

Note: Bruttoetagearealer er uden op til 20 m² sekundær bebyggelse pr. bolig. Der planlægges opført op til 300 boliger i delområdet.

En evt. udstykning af individuelt ejede ejendomme forudsætter ny planlægning (kommuneplantillæg og lokalplanlægning) på grund af bebyggelsesprocentbestem- melsen. Se § 4.

6.3 Inden for delområde C må der maksimalt opføres 8.500 m² bruttoetageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 41.

Note: Bruttoetagearealer er uden op til 20 m² sekundær bebyggelse pr. bolig.

Der skal reserveres byggeret til fælleshus i delområde C.

6.4 Opbevaringsfaciliteter (depotrum og lign.) til studieboliger i delområde B skal minimum udgøre 2,5 m² pr. bolig. Til etageboligbebyggelse i delområde C skal opbevaringsfaciliteter (depotrum og lign.) minimum udgøre 5 m² pr. bolig.

Note: Opbevaringsfaciliteter kan være etableret som fællesfaciliteter. De angivne arealstørrelser pr. bolig er inkl. areal til overdækket og aflåselig opbevaring af cykler.

Bebyggelsens højde og etageantal

6.5 Inden for delområde A må bebyggelse højst opføres i 4 etager, inkl. en tekniketage.

En bygnings facadehøjde må ikke overstige 13 meter, og intet punkt af taget må være hævet mere end 18 meter målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn (niveauplan).

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at ny bebyggelse mod vest og syd punktvis opføres i 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde, såfremt at det sker med respekt for det oprindelige bygnings- og landskabsanlæg samt for nabobebyggelse.

Afskærmning og bebyggelse på tekniketager skal være trukket mindst 2,5 m tilbage fra bygningens facadelinje.

Note: En tagetage regnes i BR18 for udnyttelig, når der uden væsentlige indgreb i tagkonstruktionen kan disponeres og bebygges opholdsrum.

6.6 Inden for delområde B må bebyggelse kun opføres som etageboliger i 2 etager. Intet punkt af bygningen må være hævet mere end 8,5 meter målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn (niveauplan).

Dog må den vestlige del af bebyggelsen, jf. fig. 1.2, opføres som etageboliger i 3 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.



Fig. 1.2

6.7 Inden for delområde C må bebyggelse kun opføres som tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) i højst 2 etager samt som etageboliger i 3-4 etager, jf. fig. 1.2.

For rækkehusene gælder, at intet punkt af bygningen må være hævet mere end 8,5 meter målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn (niveauplan). For etagebebyggelsen gælder, at en

bygning facadehøjde ikke må overstige henholdsvis 10 og 13 meter (for 3 henholdsvis 4 etager), og intet punkt af taget må være hævet mere end 11 eller 14 meter (for 3 henholdsvis 4 etager) målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn (niveauplan).

6.8 Inden for delområde D må der alene opføres mindre anlæg og beskeden bebyggelse, der er nødvendiggjort af den rekreative anvendelse og knytter sig til naturoplevelsen, herunder udsigtsplatforme, læskure, informationstavler og lignende.

Byggefelter / Placering

6.9 I delområde A må der på DTU's nordside kun tilføjes mindre tilbygninger (maksimalt 300 m²), der ikke markant slører det oprindelige helstøbte bygningsanlæg.

6.10 Bebyggelse inden for delområderne B og C må kun opføres i overensstemmelse med principperne vist på illustrationsplanen: bilag 4 og på bilag 7. Således skal bygningerne i hvert delområde placeres som sluttet randbebyggelse, så der centralt i bebyggelserne skabes et fælles, indre friareal.

6.11 På tværs af ejendomsskel og grænser mellem delområde A, B og C kan der ud for den nordvestlige ende af DTU etableres anlæg eller rumdannelser, der skaber rammer for fællesskab mellem området beboere og brugere, jf. § 1 og §§ 3.1 - 3.3, principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4.

Note: Der kan fx etableres en belagt plads, se § 8.2.

Terrænhøjde og koter

6.12 I forbindelse med byggeri og anlæg må terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn kun ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet terrænreguleringsplan, som minimum for det enkelte delområde.

Terrænreguleringsplanen skal tage udgangspunkt i principperne vist på bilag 6.

Det gælder desuden, at terrænreguleringer inden for 3 meter fra privat fællesvej, private fælles stier og offentlig vej skal godkendes af vejmyndigheden.

Note: I forbindelse med tilladelse til terrænregulering skal der fastsættes vilkår for beskyttelse af bevaringsværdig beplantning i forhold til nærtliggende bygge- og anlægsarbejder, og for afværgeforanstaltninger i forhold til eventuelle bilag IV-arter.

Det skal med terrænreguleringsplanen sikres, at terrænregulering og placering af bebyggelse, veje, regnvandsanlæg mv. sker ud fra en balanceret afvejning af hensyn til funktion, beskyttelse af landskabsarkitektur og beplantningsbælter, dyrearter samt tilsvarende relevante forhold. Det skal endvidere sikres, at der sker en harmonisk tilpasning til og en integration af bebyggelse i det overordnede landskab, særligt mod delområde D og mod Sømosen, samt mod lokalplanområdets afgrænsning i øvrigt.

Landskabet er kendetegnet af et generelt fald ned mod Sømosen, se fig. 1.3.



Fig. 1.3 – Princip

I forbindelse med byggemodning og byggeri i delområderne A, B og C forudsættes det, at der vil skulle ske en vis regulering af det eksisterende terræn, herunder udjævning af plateauerne nord for DTU. Det må forventes, at der efter terrænregulering fortsat vil være mindre terrænforskelle internt i boligbebyggelserne samt niveauspring delområderne imellem.

Tilstandsændringer inden for arealer med sø-beskyttelse forudsætter dispensation.

Byggelinjer og andre placeringsforhold

6.13 Langs lokalplanområdets grænse mod syd er der pålagt en byggelinje 29,50 m fra Lautrupvangs vejmidte, som vist på bilag 3. Bebyggelse må ikke overskride byggelinjen.

6.14 Hvor der er behov for oversigtarealer mod veje, må ingen form for bebyggelse eller beplantning overstige 0,8 meter mål fra færdigt terræn, inden for 2,5 meter fra vejskel.

Note: Hvis der er træer eller buske skal disse blot opstammes.

6.15 I delområde B og C skal der etableres bebyggelse og p-pladser principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4. Se også § 6.11.

Note: Bilag 4 viser, at bebyggelse og p-pladser i delområde B og C enkelte steder kan placeres i og tæt på diverse skel, samt at der på tværs af ejendomsskel (delområderne A, B og C) kan etableres anlæg eller rumdannelser til fælles brug.

6.16 Adgang til boliger skal som hovedprincip ske fra randbebyggelsernes indre rum, dvs. fra interne veje og stier samt via "Shared Space".

Note: Formålet med bestemmelsen er at understøtte fællesskab og tryghed i bolig-bebyggelserne.

Tekniske anlæg

6.17 Transformerstationer, antennemaster med tilhørende teknikhuse og lignede tekniske anlæg, der er nødvendige for lokalplanområdets og bydelens forsyning, må kun placeres inden for delområde A, B og C, og skal så vidt muligt indbygges i bebyggelse. Alternativt kan de med Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse placeres i forbindelse med bebyggelse eller indpasses i beplantningen.

Forsyningsnet skal nedgraves. I forbindelse med anlægsarbejder til veje og stier skal der etableres tomrør til fremtidig digital infrastruktur.

Note: Se også § 7.7.

6.18 Gennem lokalplanområdet løber et 132 kV jordkabel mellem transformerstationerne Dyregård og Hareskovgård. Elforsyningsanlægget er omfattet af en rådighedsservitut, der i et bælte omkring kablet begrænser muligheden for bebyggelse, anlæg, terrænregulering og beplantning mv.

Note: Forsyningsledningens linjeføring er vist på kortet i planredegørelsen.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§7

Helhed

7.1 Inden for det enkelte delområde skal bebyggelse fremtræde som en arkitektonisk helhed.

Dvs. at ny bebyggelse i delområde B og C skal opføres på grundlag af et projekt eller en samlet plan for det enkelte delområde, og at udvikling af ny bebyggelse i delområde A arkitektonisk skal ske i samspil med og med respekt for det oprindelige helstøbte bygningsanlæg. Testområder må dog fremstå med en unik arkitektonisk egenart.

Note. Bestemmelsen har til hensigt at sikre en arkitektonisk "rød tråd" for det enkelte delområde, hvad angår form, farve og materialevalg. Bestemmelsen har ikke til hensigt at udelukke individuel variation imellem bygninger eller bygningstypologier, eller at begrænse testområder i delområde A af nutidens vidensniveau i forhold til fremtidens bæredygtige materialer, ny teknologi eller arkitektur.

Facader

7.2 I delområde A gives der frie rammer for bebyggelsens udseende. Fx kan udvendige bygningssider fremtræde i teglsten (enten blank, skuret, pudset, filtset eller malet mur), træ, glas, naturskifer, metal, træ og fiberplader, evt. i kombination. Dog jf. § 7.1 samt §§ 7.7 - 7.8.

Testområder i delområde A må til enhver tid anvende det nødvendige materiale for at kunne teste fremtidens løsninger.

Note: Det er hensigten ikke at begrænse testområder af nutidens vidensniveau i forhold til fremtidens bæredygtige materialer, ny teknologi eller arkitektur; dog forudsætter testområder Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse.

7.3 I delområde B må udvendige bygningssider kun fremtræde i naturskifer, skærmtegl eller træ, kombineret med partier i glas. Udvendige bygningssider på sekundære bygninger som cykel- og affaldsskure og lignende må desuden fremtræde i metal og lignende, jf. dog §§ 7.7 - 7.8.

7.4 I delområde C må udvendige bygningssider kun fremtræde i teglsten (enten blank, skuret, pudset, filtset eller malet mur) kombineret med partier i glas, naturskifer, metal, træ og fiberplader. Udvendige bygningssider på sekundære bygninger som cykel- og affaldsskure og lignende må desuden fremtræde i lette facadematerialer som naturskifer, træ, metal og lignende, jf. dog §§ 7.6 - 7.7.

7.5 I delområde D må udvendige bygningssider kun fremtræde i træ, der ikke må males, men gerne imprægneres.

Tage

7.6 Tage på tæt-lav bebyggelse skal udføres som saddeltage uden valm med en maksimal taghældning på 30 grader, beklædt med matte beton- eller teglsten evt. af typen skærmtegl. Tage på etagebebyggelse til boligformål skal udføres som "flade tage" med et dertil egnet materiale, fx tagpap. Se også §§ 7.7 og 7.8.

Note: DTU's bygninger og testområder, fælleshuse og sekundære bygninger som cykelskure og lignende må gives mere "arkitektonisk kant" end traditionelt. Derfor fastsættes der ikke nogen specifikke krav til tagformer og tagmaterialer vedr. disse bygninger.

Generelle krav

7.7 For lokalplanområdet gælder det:

- at ny bebyggelse skal være certificeret som bæredygtigt byggeri som minimum til DGNB Guld-niveau.
- at der kan etableres "grønne tage og facader" (vegetation på bygninger).
- at solcelle- og solvarmeanlæg kan placeres på tage og/eller integreres i facader, under hensyntagen til naturoplevelsen i Sømosen og til nabobebyggelse.
- at der ikke må anvendes plastmaterialer, samt permanent skinnende og reflekterende materialer (materialer, der patinerer tillades).
- at der ikke må anvendes materialer, der er belastende for vandmiljøet, for så vidt angår bygningsdele, som indgår direkte i afledning af overfladevand. Dog må zink anvendes i begrænset omfang, fx som tagrender, inddækninger og i forbindelse med forskydninger mellem tagflader.
- at farver skal være "dæmpede og matte" farver i jordfarveskalaen, herunder gyldne, rødlige og brune nuancer, knækket hvid, sort og grålige nuancer heraf. DTU's signaturfarver tillades også.

- at der i byggetilladelser skal fastsættes vilkår for beskyttelse af bevaringsværdig beplantning i forhold til nærtliggende bygge- og anlægsarbejder og for afværgenforanstaltninger i forhold til eventuelle bilag IV-arter.

Note: Lokalplanen fastsætter ikke specifikke materiale- eller formkrav til vinduer, døre, tagrender, altaner, værn, nedløbsrør og lignende, ud over hvad der nævnes i ovenstående bestemmelser.

Bemærk at Ballerup Kommunes miljøafdeling skal kontaktes vedr. evt. behov for rensning af overfladevand i kontakt med zinkholdige materialer.

Tekniske anlæg

7.7 Tekniske anlæg i forbindelse med byggeri, herunder ventilationsanlæg, afkast, rørføringer mv., samt energi- eller varmeproducerende anlæg skal integreres i bebyggelsens arkitektur, og må ikke ved refleksioner eller på anden måde genere omgivelserne. Testområder må dog etableres som selvstændige enheder.

Vedr. afskærmning og bebyggelse på tekniketager, se § 6.4.

Note: Under hensyntagen til naturoplevelsen i Sømosen og til nabobebyggelser vil solcelle- og solvarmeanlæg kunne placeres på tage eller integreres i facader.

Skiltning på bygninger

7.8 Skiltning på bygninger må kun ske ved indgangspartier, og kun i form af navne- og henvisningsskilte. Skilte skal afstemmes efter bygningens udseende og dimensioneres efter facadens arkitektur. I boligområder må der ved indgange kun opsættes ét skilt, og skiltefladens størrelse må ikke overstige 0,5 m².

Dog må der i delområde A opsættes facadeskilte, som er synlige fra offentlig vej, med navn og logo på uddannelsesfunktionen og de universitetsrelaterede erhvervsformål.

Facadeskiltene kan udformes som statiske, digitale og/eller som lysende skilte, men må ikke virke dominerende eller forstyrrende for trafikken.

Note: Al skiltning på ejendomme forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Rummer ejendommen eller den enkelte bebyggelse flere funktioner bør skiltningen samordnes. Fælles principper for facadeskiltning kan derfor med fordel aftales med kommunen på forhånd.

Facadeskilte skal som hovedregel underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling. Lysskilte skal være udformet således, at blænding undgås. Kun bogstaver og logoer/symboler må fremstå lysende. Skilte kan være indirekte belyst eller belyst af projektører, men skal være udformet så blænding og refleksion undgås. Som hovedregel må der alene skiltes på den ejendom hvorfra erhvervet, eller den aktivitet skiltningen omhandler, udøves.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

§8

Det overordnede landskab

8.1 Ubebyggede arealer i delområde A øst for DTU og nord for den, på illustrationsplanen: bilag 4, viste sti langs med DTU's nordlige facade, samt ubebyggede arealer omkring boligbebyggelserne i delområderne B og C og i delområde D skal landskabeligt og naturmæssigt være tilpasset karakteren omkring Sømosen.

Dvs. at ubebyggede arealer syd for den på illustrationsplanen: bilag 4, viste sti langs med DTU's nordlige facade, må fremstå med en anden karakter i overensstemmelse med indretningen og anvendelsen af arealerne, fx en park-, kultur- eller kunstkarakter.

Ligeledes må der i forlængelse af boligbebyggelse etableres kantzoner og haver, jf. §§ 8.5 - 8.7.

Note: Landskabet nærmest Sømosen skal fremstå som et lysåbent græslandskab med våde naturarealer, slåede stier, beplantningsbælter/skovhegn, samt med grupper af hjemmehørende buske og træer. Af hensyn til dyre- og planteliv skal det sikres, at der er arealer, der tilgodeser forskellige arter, herunder eventuelle bilag IV-arter, og at der er urørte arealer. Området skal plejes efter principperne for ekstensiv drift, og således at overgange mellem matrikler er ensartet. Kommunalbestyrelsen ønsker en varieret natur, både mht. områdets karakter og dyre- og plantelivet.

Tilstandsændringer kan ikke foretages, hvis de strider mod sø-beskyttelse og fredning.

I området omkring DTU findes kunstinstallationer, shelters samt andre anlæg, der bl.a. stammer fra den oprindelige landskabsplan for området. Lokalplanen er ikke til hinder for at sådanne anlæg i landskabet bevares, plejes og evt. videreudvikles.

Lokalplanen er heller ikke til hinder for, at friarealer, som led i naturpleje, kan hegnes og afgræsses, og at der kan opsættes læ- og foderhuse til dyrene.

8.2 Ud for den nordvestlige ende af DTU kan der etableres en pladsdannelse, der kan fungere som et fælles opholdsareal, der knytter sig til DTU og skaber rammer for fællesskab i campusområdet, principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4.

8.3 Veje, stier og parkeringspladser skal etableres i overensstemmelse med § 5.

Friarealer til bebyggelse

8.4 Delområde A:

Ubebyggede arealer syd og vest for DTU skal være i tråd med de øvrige friarealer omkring DTU, dvs. en typisk varieret parkkarakter med fritvoksende træer og buske, lave hække, græs, campus allé, kunst, regnbede, vandelementer, pergolaer, belægninger, opholdsarealer og lignende.

Note: Ankomstarealer og p-arealer syd for DTU forventes at undergå en videreudvikling, jf. DTU's strategiske campusplan. Se dog § 5.1 vedr. vejbyggelinje.

Vedr. beplantning, se § 8.11.

8.5 Delområde B:

Til studieboligerne må der i kantzonen langs randbebyggelsens ydre kun etableres mindre opholdsarealer, terrasser eller franske altaner, principielt som vist på figur 1.4 ("Kantzone 2") og figur 1.5 (Kantzone 2a og b").

Opholdsarealer eller terrasser må ikke udstrækkes mere end 2,5 meter i dybden fra facaden og skal brydes af græspartier mellem de enkelte boligenheder.

Opholdsarealer eller terrasser må ikke afgrænses af fast hegn, hæk eller tætomslyttende beplantning. Dog må der plantes enkelte fritstående hjemmehørende buske og træer i umiddelbar nærhed for visuelt at begrænse indkig til arealerne. Se figur 1.5.



Fig. 1.4 – Forskellige kantzoner.

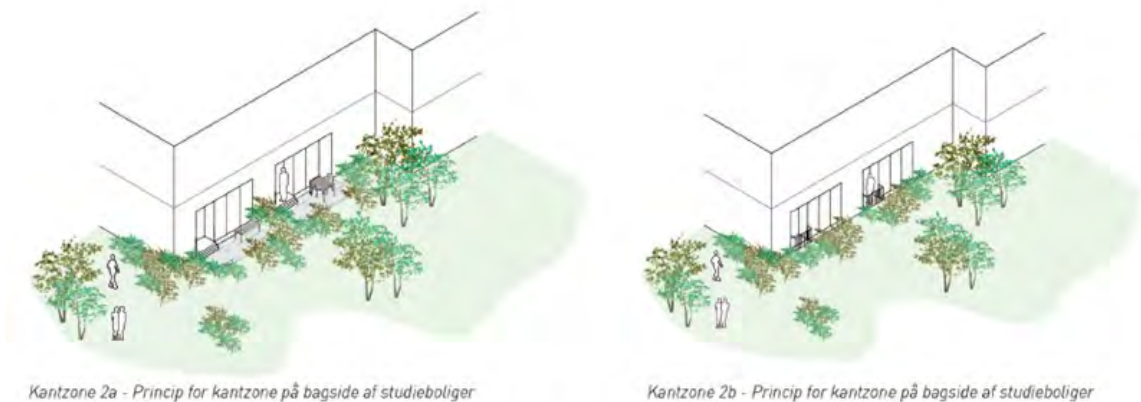


Fig. 1.5 – Kantzone 2 a og b - Principper mod landskabet i delområde B (studieboliger)

I kantzonen langs randbebyggelsens indre skal der etableres store fælles opholdsarealer eller terrasser, principielt som vist på figur 1.4 ("Kantzone 1") og figur 1.6 (Kantzone 1").

Opholdsarealer eller terrasser må ikke afgrænses af fast hegn, hæk eller tætomslyttende beplantning, men der må plantes fristående og mindre grupperinger af hjemmehørende buske og træer for visuelt at begrænse indkig til arealerne og for at skabe rumdannelser.

I kantzonen kan der endvidere etableres praktiske funktioner som cykelopbevaring og lignende.

Note: Vedr. beplantning, se § 8.11.



Kantzone 1 - Princip for kantzone på forsiden af studieboliger

Fig. 1.6 – Kantzone 1 - Princip mod bebyggelsens indre i delområde B

8.6 Delområde C:

Til rækkehusbebyggelsen må der etableres private for- og baghaver, principielt som vist på figur 1.4 ("Kantzone 3 og 4"), figur 1.7 ("Kantzone 3") og figur 1.8 ("Kantzone 4"). Haverne må ikke afgrænses mod det åbne landskab eller mod bebyggelsens centrale fællesrum.

Afgrænsning af havearealer må kun ske i naboskel og efter følgende principper:

I forhaver kan der kun etableres faste, ensartede træhegn med en maksimal højde på 1,5 meter, eller levende hegn i form af hjemmehørende buske.
I baghaver skal der etableres levende hegn i form af varierende hjemmehørende buske.



Kantzone 3 - Princip for forhaver ved rækkehuse

Fig. 1.7 – Kantzone 3 - Princip mod bebyggelsens indre i delområde C (ved rækkehuse)



Kantzone 4 - Princip for baghaver ved rækkehuse

Fig. 1.8 – Kantzone 4 - Princip mod bebyggelsens ydre i delområde C (ved rækkehuse)

Note: For at fremme en flydende overgang mellem baghaver og det omkringliggende landskab, og for at fremme fællesskab i bebyggelsen, skal for- og baghaver være åbne. Dog må der ud for baghaver plantes enkelte fritstående, hjemmehørende buske og træer i umiddelbar nærhed for visuelt at begrænse indkig til haverne. Der må ikke etableres en "villakarakter" med klippede hække og et for ensartet og plejet udtryk.

Vedr. beplantning, se § 8.11.

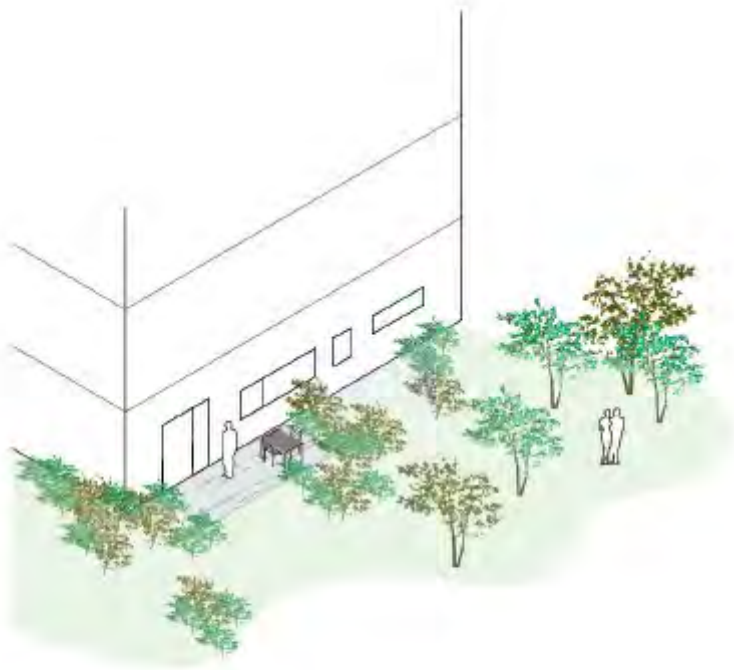
8.7 Delområde C:

Til etagebebyggelsen må der i kantzonen hele vejen rundt etableres opholdsarealer, terrasser eller altaner, principielt som vist på figur 1.4 ("Kantzone 5") og figur 1.9 (Kantzone 5").

Altaner må ikke række mere end 2 meter ud fra facaden.

Opholdsarealer eller terrasser må ikke udstrækkes mere end 2,5 meter i dybden fra facaden og skal brydes af græspartier mellem de enkelte boligenheder.

Opholdsarealer eller terrasser må ikke afgrænses af fast hegn, hæk eller tætomslyttende beplantning, dog må der plantes enkelte fritstående, hjemmehørende buske og træer i umiddelbar nærhed for visuelt at begrænse indkig til arealerne. Se figur 1.9.



Kantzone 5 - Princip for kantzone ved punkthuse

Fig. 1.9 – Kantzone 5 - Principper omkring etagebebyggelse i delområde C

8.8 Delområde C:

Til rækkehuse kan der maksimalt etableres ét skur/udhus pr. bolig, der kun må placeres i forhaven. For tæt-lav bebyggelse gælder det desuden, at der på egen grund skal etableres én p-plads, principielt som vist på figur 1.7 ("Kantzone 3").

Skure/udhuse samt evt. overdækning af p-pladser skal etableres ensartet i delområdet.

8.9 Delområde B og C:

De centralt placerede fællesområder i delområderne B og C skal anlægges med klippede plæner, spredte grupper af træer og buske samt beplantningsbælter/skovhegn, jf. §§ 8.12 og 8.13. Arealerne skal disponeres og bebygges med fællesskabsfremmende funktioner som fx fælleshus,

dyrkningshaver, udekøkken, legeplads, mulighed for boldspil mv., samt med praktiske faciliteter som regnbede, cykel- og affaldsskur og lign., principielt som vist på illustrationsplanen: bilag 4.

Note: Vedr. byggeret, se noter til §§ 6.2 og 6.3.

8.10 Hvor der er behov for oversigtarealer mod veje, må ingen form for bebyggelse eller beplantning overstige 0,8 meter mål fra færdigt terræn, inden for 2,5 meter fra vejskel.

Note: Hvis der er træer eller buske skal disse blot opstammes.

Beplantning

8.11 For al beplantning på arealer der vender mod Sømosen skal der vælges planter og arter, der skaber en naturlig sammenhæng til naturtypen, som findes omkring mosen. Beplantningen skal understøtte naturgrundlaget og give gode levesteder for insekter og andre hjemmehørende dyr samtidig med, at den naturprægede karakter opretholdes og videreføres.

Ubebyggede arealer syd og vest for DTU bør være i tråd med den øvrige beplantning omkring DTU, dvs. en typisk varieret parkkarakter med fritvoksende træer og buske, lave hække, græs/eng, campus allé, regnbede og lignende.

Beplantning i lokalplanområdet skal primært bestå af arter, der opfattes som hjemmehørende såsom røn, tjørn, mirabelle, fuglekirsebær, eg, el, birk, pil, kirsebær, bævreasp, sølvpil og lignende. Dog kan der mod boligbebyggelsernes indre og på DTU's arealer mod syd og vest også etableres en mere haveagtig karakter, men også primært med arter der opfattes som hjemmehørende såsom sargentæble, surbær, æblerose, bærmispel o.l.

8.12 Såvel poppelhegnet langs Datastien som områdets beplantningsbælter/skovhegn med tilhørende jordvolde skal opretholdes og plejes. Dog må der foretages begrænset reduktion, hvor det er nødvendigt for at sikre oversigtsforhold i forbindelse med krydsende veje, samt for at etablere gennembrud til en lokal stiforbindelse syd for boligbebyggelsen i delområde C.

Note: Beplantningsbælter skal plejes efter intentionerne i den oprindelige landskabsplan med en varieret og naturlignende karakter af hjemmehørende arter i varieret højde og tæthed.

8.13 Uanset § 8.12 kan beplantningsbælter/skovhegn i boligbebyggelsens indre ændres ved opstamning, udtynding og nyplantning i overensstemmelse med principperne vist på figur 2.0. Hvor sektioner fjernes, skal der genplantes med arter som røn, tjørn, mirabelle, fuglekirsebær og bævreasp.



Fig. 2.0 – Princip for ændringer af beplantningsbælter/skovhegn

Note til §§ 8.12 - 8.13: Kun efter aftale med Ballerup Kommune må beplantningsbælter/ skovhegn fjernes eller ændres. Kun i boligbebyggelserne kan der ske ændringer for at muliggøre interne vejanlæg, fælles funktioner til bebyggelserne, færdsel og leg på tværs, lys og luft til boligerne samt for at skabe tryghed i byrummet.

Beplantningsbælterne/ skovhegnene må her fx beskæres, udtyndes og opstammes. De må også delvist erstattes med grupperinger af små træer, samt fjernes helt, hvor det er nødvendigt.

I delområde D samt i yderkanten af delområderne B og C væk fra bebyggelse (på nær undtagelsen nævnt i § 8.12) skal beplantningsbælterne bevares og plejes med henblik på at sikre og fremme biodiversitet. Se § 8.1 og figur 2.0.

8.14 Der skal i byggetilladelser fastsættes vilkår for beskyttelse af bevaringsværdig beplantning i forhold til nærtliggende bygge- og anlægsarbejder, ligesom der skal fastsættes vilkår for etablering af afværgeforanstaltninger og mulige erstatningsbiotoper i forhold til eventuelle bilag IV-arter.

Befæstede arealer

8.15 Køreveje skal udføres i asfalt, kantsten i granit og fortove med betonfliser, svarende til nærområdets veje, kantsten og fortove.

Note: Vedr. overkørsler, se § 5.5

8.16 "Shared Space"-arealet i delområde B, jf. "pladsen" i § 8.2, skal ligesom stien mellem delområde B og DTU's nordfacade udføres i samme ensartede, faste belægning, der signalerer, at området er prioriteret til fodgængere.

Note: Det skal sikres, at belægningen afviger fra belægningen på køreveje. Belægning kan fx udføres med teglklinker, betonklinker eller betonfliser.

8.17 Forhaver til rækkehusene i delområde C skal udføres med ensartet fast belægning, græs og/eller græsarmering. Belægning må dog ikke udføres i asfalt.

8.18 Terrasser eller opholdsarealer skal udføres i træ eller med fast belægning i tegl eller beton. Ud mod landskabet må de ikke udstrækkes mere end 2,5 meter i dybden fra facaden og skal brydes af græspartier mellem de enkelte boligenheder.

8.19 Fælles p-arealer til biler og fælles p-arealer til cykler i delområderne B og C skal udføres i grus, asfalt og/eller græsarmering, og må ikke afgrænses af fast hegn, hæk eller tætomslyttende beplantning. Dog må der plantes enkelte fritstående, hjemmehørende buske og træer i umiddelbar nærhed for visuelt at begrænse indkig til arealerne.

Note: Vedr. beplantning, se § 8.11.

8.20 Områdets offentligt tilgængelige lokale stier skal anlægges med en fast belægning.

Note: Belysning tillades kun som pullertbelysning, se § 5.26.

8.21 Sekundære stier må kun udføres som klippede stier, dvs. udført i græs.

Note: Belysning tillades ikke, se § 5.27.

Terrænregulering

8.22 I forbindelse med byggeri og anlæg må terrænreguleringer større end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn kun ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet terrænreguleringsplan, som minimum pr. delområde.

Terrænreguleringsplanen skal tage udgangspunkt i principperne vist på bilag 6.

Det gælder desuden, at terrænreguleringer inden for 3 meter fra privat fællesvej, private fælles stier og offentlig vej skal godkendes af vejmyndigheden.

Note: I forbindelse med tilladelse til terrænregulering skal der fastsættes vilkår for beskyttelse af bevaringsværdig beplantning i forhold til nærliggende bygge- og anlægsarbejder, og for afværgeforanstaltninger i forhold til eventuelle bilag IV-arter.

Det skal med terrænreguleringsplanen sikres, at terrænregulering og placering af bebyggelse, veje, regnvandsanlæg mv. sker ud fra en balanceret afvejning af hensyn til funktion, beskyttelse af landskabsarkitektur og beplantningsbælter, dyrearter samt tilsvarende relevante forhold. Det skal endvidere sikres, at der sker en harmonisk tilpasning til og en integration af bebyggelse i det overordnede landskab, særligt mod delområde D, mod Sømosen samt mod lokalplanområdets afgrænsning i øvrigt.

Landskabet er kendetegnet af et generelt fald ned mod Sømosen, se figur 1.3.



Fig. 1.3 – Princip

I forbindelse med byggemodning og byggeri i delområderne A, B og C forudsættes det, at der vil skulle ske en vis regulering af det eksisterende terræn, herunder udjævning af plateauerne nord for DTU. Det må forventes, at der efter terrænregulering fortsat vil være mindre terrænforskelle internt i boligbebyggelserne samt niveauspring delområderne imellem.

Tilstandsændringer inden for arealer med sø-beskyttelse forudsætter dispensation.

8.23 Der må etableres forsinkelsesbassiner samt skybrudsløsninger i hele lokalplanområdet, herunder på arealer der er omfattet af søbeskyttelse.

Eventuelle tekniske bassiner skal dog anlægges på en sådan måde, at de landskabeligt integreres i omgivelserne (dvs. ikke syner af at være tekniske bassiner), og under hensyntagen til yngleforhold for eventuelle frøer og padder.

Note: Grundet nærheden til Sømosen er der lokalt et højt grundvandsspejl og mulighederne for nedsivning begrænsede. Derfor er nedsivning ikke tilladt.

Tilstandsændringer inden for arealer med søbeskyttelse forudsætter dispensation.

Skiltning på terræn

8.24 Delområde A:

I delområdet kan der, efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet model for det pågældende område, opstilles ensartede fælles henvisningsskilte på terræn på udvalgte steder ved områdets adgangsveje. Der kan også opsættes ensartede skilte med dynamisk visning af ledig parkeringskapacitet.

Fælles henvisningsskilte må kun indeholde navne og -logoer, herunder for evt. individuelle virksomheder, som DTU måtte rumme. Skiltene må ikke indeholde reklame for enkelt-produkter, og må ikke udformes som lysskilte. Størrelsen af henvisningsskilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden og bredden må ikke overstige 1,2 m.

Herudover kan der opsættes opstilles indtil 3 fritstående skilte. Fritstående skilte kan udføres på traditionel vis, dvs. anbragt på standere, galger og lignende, som pyloner eller som monolitter. Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens tilladelse, undtagelsesvis placeres mellem vejskel og byggelinjen langs Lautrupvang og Sømoseparken. Skiltets højde må ikke overstige 6 m. Skiltets bredde må ikke overstige 1,8 m.

Som alternativ til fritstående skilte kan der tillades opstilling af et tilsvarende antal flagborge, hver med indtil 3 flagstænger.

Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges permanente reklame-bannere og lignende. Dog kan der midlertidigt ved events, åbent hus-arrangementer og lignende opsættes reklame-bannere, der reklamerer for det pågældende arrangement.

8.25 I boligområder (delområde B og C) kan der på terræn kun opsættes ensartede henvisningsskilte til boligbebyggelsens indgange og p-arealer, samt evt. fællesfunktioner fx fælleshus.

Note: vedr. skiltning på bygninger, se § 7.8.

8.26 I delområde E kan der ved fordelingsvejen Engvang's tilslutning til Lautrupvang opstilles et fælles henvisningsskilt til boligbebyggelserne samt til pågældende aktiviteter på matrikel nr. 22 e. Ved Sømose Hegn's tilslutning til Engvang kan der desuden på sidstnævnte opstilles et tilsvarende henvisningsskilt til boligbebyggelserne.

8.27 Der må ikke skiltes på terræn i delområde D ud over almindelig vejvisningsskilte på det overordnede stinet.

Hegning

8.28 Inden for lokalplanens område må der kun opsættes hegn i forbindelse med for- og baghaver til rækkehuse i delområde C (jf. § 8.6), som dyrehegn (trådhegn) på græsningsarealer samt omkring oplagspladser, affaldsgårde og større tekniske anlæg, herunder testområder.

Note: Hegning til dyrehold, hegning omkring oplagspladser, affaldsgårde og større tekniske anlæg, herunder testområder, forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse hvad angår placering og udseende.

Hegning af p-arealer tillades ikke.

Tekniske anlæg på ubebyggede arealer

8.29 Tekniske anlæg på ubebyggede arealer/terræn skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse og jf. § 6.17 og § 6.18.

Forsyningsnet skal nedgraves.

8.30 Der må etableres forsinkelsesbassiner samt skybrudsløsninger i hele lokalplanområdet, herunder på arealer der er omfattet af søbeskyttelse. Evt. tekniske bassiner skal dog anlægges på en sådan måde, at de landskabeligt integreres i omgivelserne (dvs. ikke syner af at være tekniske bassiner), og under hensyntagen til yngleforhold for eventuelle frøer og padder.

Note: Grundet nærheden til Sømosen er der lokalt et højt grundvandsspejl og mulighederne for nedsivning begrænsede. Derfor er nedsivning ikke tilladt.

Tilstandsændringer inden for arealer med søbeskyttelse forudsætter dispensation.

Andet

8.31 Affaldshåndteringen i boligområder skal placeres på en sådan måde, at der sikres god adgang for alle beboere samt for renovationskøretøjer. Renovationsløsningen skal følge opstillingsprincipperne fra I/S Vestforbrænding.

Note: Affaldshåndtering skal etableres i overensstemmelse med Ballerup Kommunes vejledende retningslinjer. Se også § 3.8 om kildesortering.

§9 BEVARINGSBESTEMMELSER

§9

9.1 Lokalplanområdets karakteristiske beplantningsbælter/skovhegn inkl. jordvolde og poppelhegnet langs Datastien, som vist på bilag 3, skal opretholdes og plejes i overensstemmelse med §§ 8.11 – 8.14.

Note: Der er ingen bygninger inden for lokalplanens område, der er fredede eller registreret som bevaringsværdige.

Sømosen er fredet, og det fredede område omfatter dele af delområderne A og D. Omkring mosens åbne vandflader gælder i øvrigt en søbeskyttelseslinje på 150 m.

KOMMENTAR

§10 STØJ

§10

Grænseværdier

10.1 Inden for lokalplanområdet må de til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj i beboelsesrum og lignende støjfølsom anvendelse og for primære udendørs opholdsarealer, ikke overskrides.

Støjafskærmning

10.2 Omkring tekniske anlæg og testområder mv., hvor grænseværdierne ikke kan overholdes, kan der etableres den fornødne støjafskærmning omkring støjilden. Støjafskærmning skal udformes og placeres således, at den opleves som en integreret del af anlægget/ bebyggelsen.

§11 GRUNDEJERFORENINGER

§11

11.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening eller et vejlaug for delområde B og C med medlemspligt for alle grundejere. Ejere af delområde A, D og E har ret til at indgå i grundejerforeningen eller vejlauget for så vidt angår fælles forhold.

Herudover skal der oprettes individuelle grundejerforeninger for hver af delområderne B og C, med medlemspligt for alle grundejere i det enkelte delområde.

Grundejerforeningerne skal oprettes inden boligbebyggelse i delområde B og C tages i brug.

11.2 Den fælles grundejerforening eller det fælles vejlaug skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af fordelingsvejen 'Engvang' samt den del af vejen 'Sømose Hegn', der ligger i delområderne B og E.

De individuelle grundejerforeninger skal forestå anlæg, drift og vedligeholdelse af bebyggelse, veje, stier, friarealer og lignende på egen grund.

Note: Det forudsættes, at der i regi af grundejerforeningen indgås de fornødne privatretlige aftaler.

11.3 Grundejerforeningernes og vejlaugets vedtægter og evt. senere ændringer skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

§12

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv varme-, vand- og kloakforsyning efter Kommunens og forsyningsselskabernes anvisning.

Note: Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

12.2 Uanset § 12.1 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

12.3 Ny boligbebyggelse må ikke tages i brug, før der er oprettet grundejerforeninger og vejlaug, jf. § 11, og før der er etableret fælles fordelings- og adgangsvej.

Endvidere må ny boligbebyggelse ikke tages i brug, før der i det pågældende delområde er etableret de i lokalplanen forudsatte interne veje, lokale stier, parkeringspladser, samt friarealer i og omkring bebyggelsen, herunder beplantning, belægning, belysning, eventuelle fællesfaciliteter, eventuelle støjafskærmninger og lignende.

Note: Det er dog ikke hensigten at forhindre, at ibrugtagning af færdigt byggeri kan ske før delområderne som helhed er færdige. Ibrugtagningstilladelse kan altså meddeles, såfremt at bygherre har etableret de forhold, der gør, at boligområderne fungerer, mens de gøres helt færdige.

12.4 Ny bebyggelse i delområde A må ikke tages i brug før end de i lokalplanen forudsatte lokale stier og parkeringspladser er etableret.

§13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

§13

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, aflyses Lokalplan 019 For Lautrupgård, vedtaget juni 1981, på de ejendomme, der er nævnt i denne lokalplans § 2.2, dog ikke for del af matriklerne 22 e, 20 p og matr. nr. 7000 fg (Datastien), svarende til delområde E.

Note: Lokalplan 019 opretholdes i delområde E, da der ikke i den nye lokalplan er forhold, der strider mod den hidtidige lokalplanlægning, og da det ikke er hensigten med den nye plan at regulere de omfattede ejendomme ud over hvad angår fordelingsvejen.

13.2 Følgende servitutter aflyses helt på den enkelte matrikel:

Matr.nr. 20e Ballerup By, Ballerup:

Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr. 1-AC (03.04.1984-8337-06). Aflyses.

Lokalplan nr. 057 (04.10.1990-16355-06). Aflyses.

Skøde lyst servitutstiftende ang. adgangsvej skel, vedligeholdelse, m.v. (30.05.2003- 18375-06). Aflyses.

Dok. ang. midlertidig tilladelse til bibeholdelse af testbane (19.05.2006-16286-06). Aflyses.

Matr.nr. 20p og 20q Ballerup By, Ballerup:

Dok. om pumpeanlæg mm (28.09.1959-11026-06). Aflyses.

Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg (02-06-1971). Aflyses.

Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr. 1-AC (03.04.1984-8337-06). Aflyses.

Dok. om bebyggelse, benyttelse mv (31.05.1985-15731-06). Aflyses.

Lokalplan nr. 057 (04.10.1990-16355-06). Aflyses.

Skøde lyst servitutstiftende ang. adgangsvej, skel, vedligeholdelse m.v. (30.05.2003- 18375-06). Aflyses.

Matr.nr. 20s og 20r Ballerup By, Ballerup:

Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr. 1-AC (03.04.1984-8337-06). Aflyses.

Matr.nr. 20t Ballerup By, Ballerup:

Dok. om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv, Indeholder bestemmelser om salg (02-06-1971-10530-06-S0001). Aflyses.

Dok. om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Vedr. 1-AC (03.04.1984-8337-06). Aflyses.

Dok. om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv (07.05.1992-8367-06) Aflyses.

§14 RETSVIRKNINGER

§14

14.1 Midlertidige retsvirkninger:

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter § 17 i Lov om Planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse.

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

14.2 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.

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

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer 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.

Lokalplan oprindeligt vedtaget endeligt den 27. januar 2020 - med forbehold for en verserende klagesag - og påny (efter afgørelse af klagesagen) vedtaget af Ballerups Kommunalbestyrelse den 27. februar 2023 med henblik på fornyet høring i fire uger, i henhold til Planlovens § 32, stk. 1.

sign. Jesper Würtzen

/

sign. Steen Pedersen

Borgmester

Centerchef

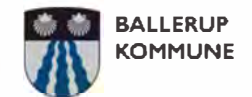
Lokalplan 175

Kortbilag 1
Center for By og Miljø

Tegnforklaring

●●● Lokalplanafgrensning

□ Matrikel



Mål: 1:4000 Papirformat: A4

Dato: 27. februar 2023



Center for By og Miljø



Lokalplan 175

Kortbilag 2
Center for By og Miljø

Tegnforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde

Sømosen

B

C

D

E

A

Lautrupvang

Sømoseparken



BALLERUP
KOMMUNE

Mål: 1:4000 Papirformat: A4

Dato: 27. februar 2023

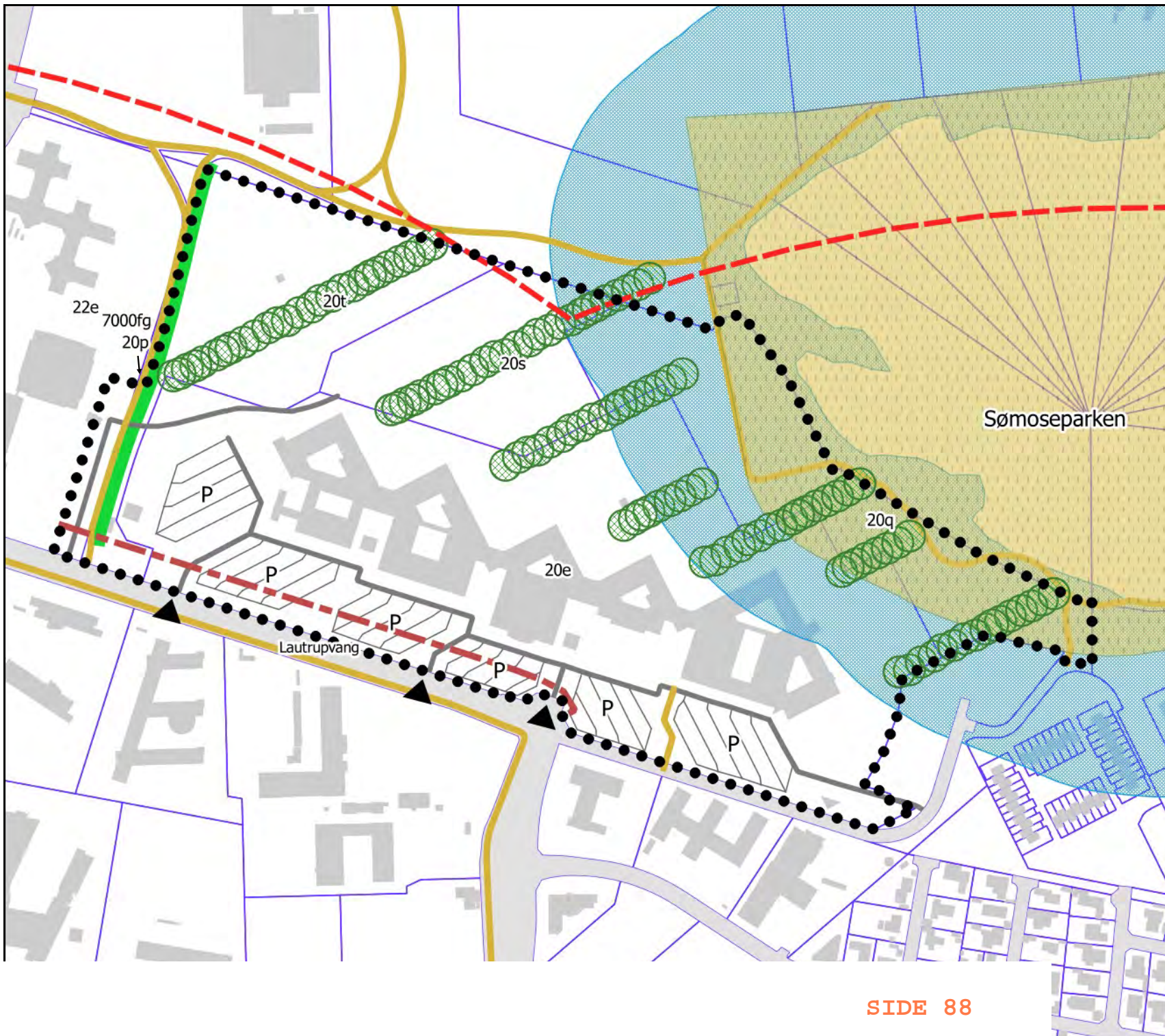
Center for By og Miljø

Lokalplan 175

Kortbilag 3

Tegnforklaring

- Lokalplanafgrensning
- ▭ Møtørkeåde
- Bygning
- Vejbyggelinje 29,5 m
- Veje
- Stier
- Poppelhegnet
- ⊗ Beskyttet beplantning
- ▭ Stationsnært 1200 m
- ▭ Søbeskyttelseslinje
- ▭ Fredet område Sømosen
- ▶ Adgangsvej



Bilag 4

Illustration af bebyggelsesplan



LOKALPLAN NR. 175 (FORSLAG)

SIDE 89



Mål: Ikke målfast Papirformat: A3
Dato: 27. februar 2022
Center for By, Erhverv og Miljø



Bilag 5 Vejprofiler



Mål: Ikke målfast Papirformat: A3

Dato: 27. februar 2023

Center for By og Miljø

Sømose Hegn kommer til at ligge i et naturskønt landskab med et generelt fald ned mod Sømosen, med mindre lokale afvigelse og fald imod omgivelserne. De to matrikler ligger groft set på hvert deres plateau, der adskilles af en omtrent 50m bred skråning, med en forskel på 5 højdemeter.

Studieboligerne anlægges på det største, øverste plateau, og her er terrænet relativt nemt at løse. Bebyggelsen i syd ligger på et mindre plateau, og strækker sig over det meste af skråningen. Det er også dette område, der ligger lavest. Det skaber udfordringer til afvanding, samt placering af bygninger og vejforløb, i forhold til at skabe en harmonisk oplevelse af den fremtidige bebyggelse.

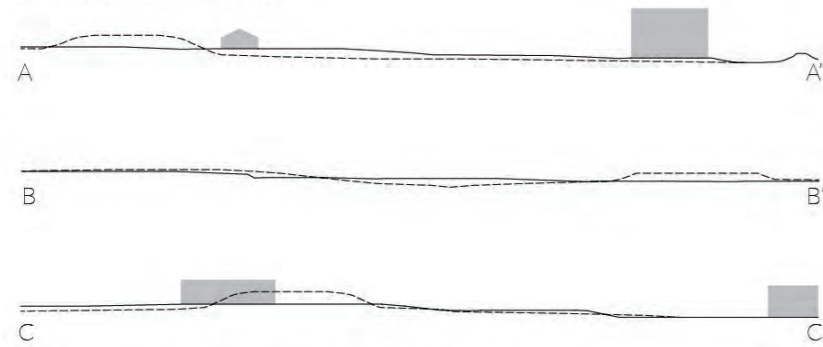
For de fremtidige bebyggelser er det en prioritet at skabe et harmonisk forløb på vejene, og dermed også imellem bygningerne. De firkantede bakker udjævnes for at føre landskabet tilbage til et oprindeligt niveau, og samtidigt sikre udsigter mod omgivelserne. Dette vil også sikre en bæredygtig jordbalance i projektet.

De eksisterende pyramideformede jordformationer som indeholder byggeaffald, ryddes, bortkøres og håndteres efter reglerne for forurennet jord.

OBS-punkter

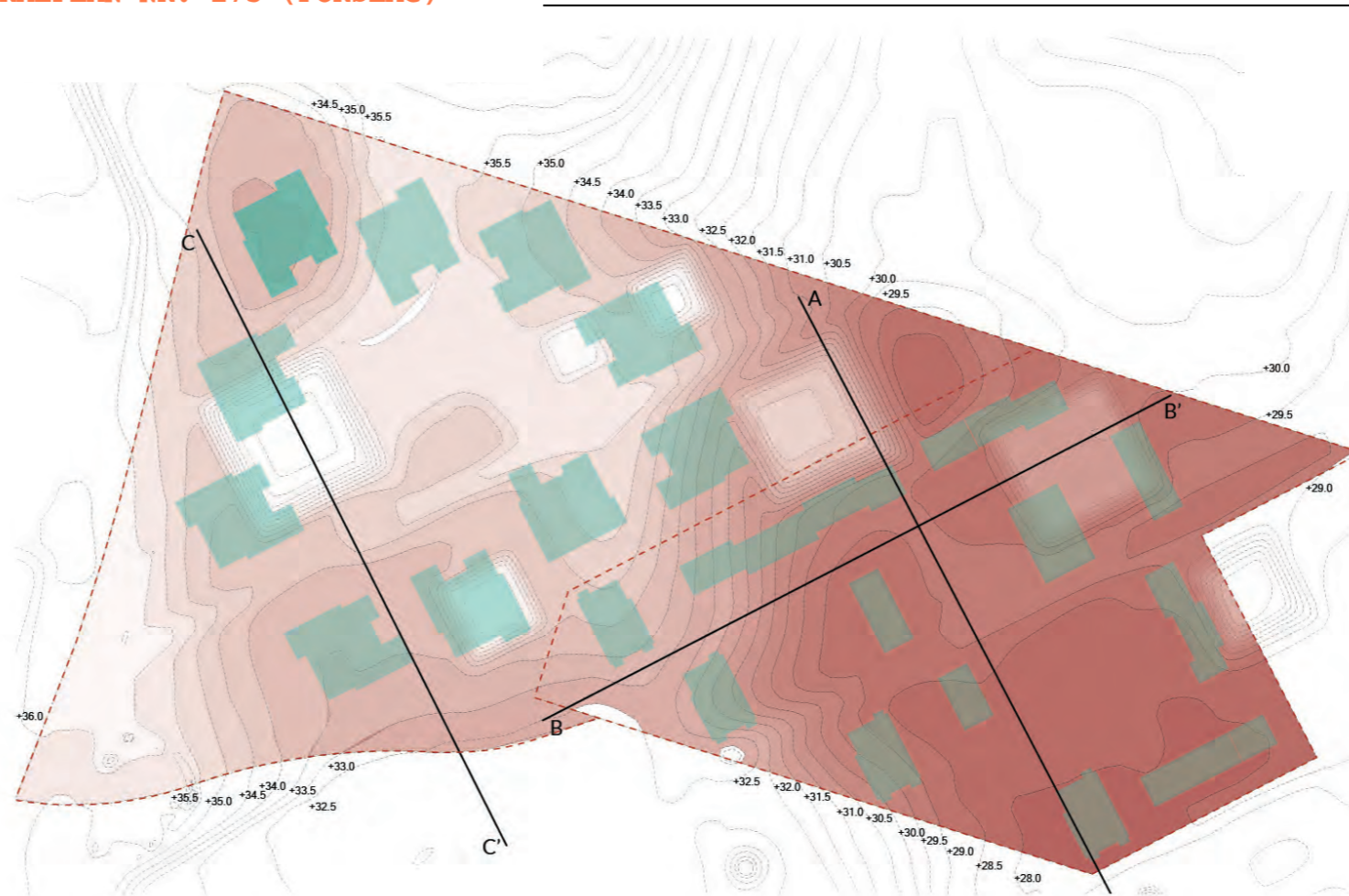
- Der kommer et større overskud af muld efter udgravning til veje og bebyggelser, som ikke kan deponeres indenfor de to matrikler.

- Der skal udføres mere dybdegående terrænstudier imellem de to matrikler, for at sikre den optimale placering af bygningerne i forhold til terræn og jordbalance.



Terrænsnit - stiple linje er eksisterende terræn

- Ny bebyggelse
- Højt til lavt terræn



Eksisterende terræn



Fremtidigt terræn

Bilag 6

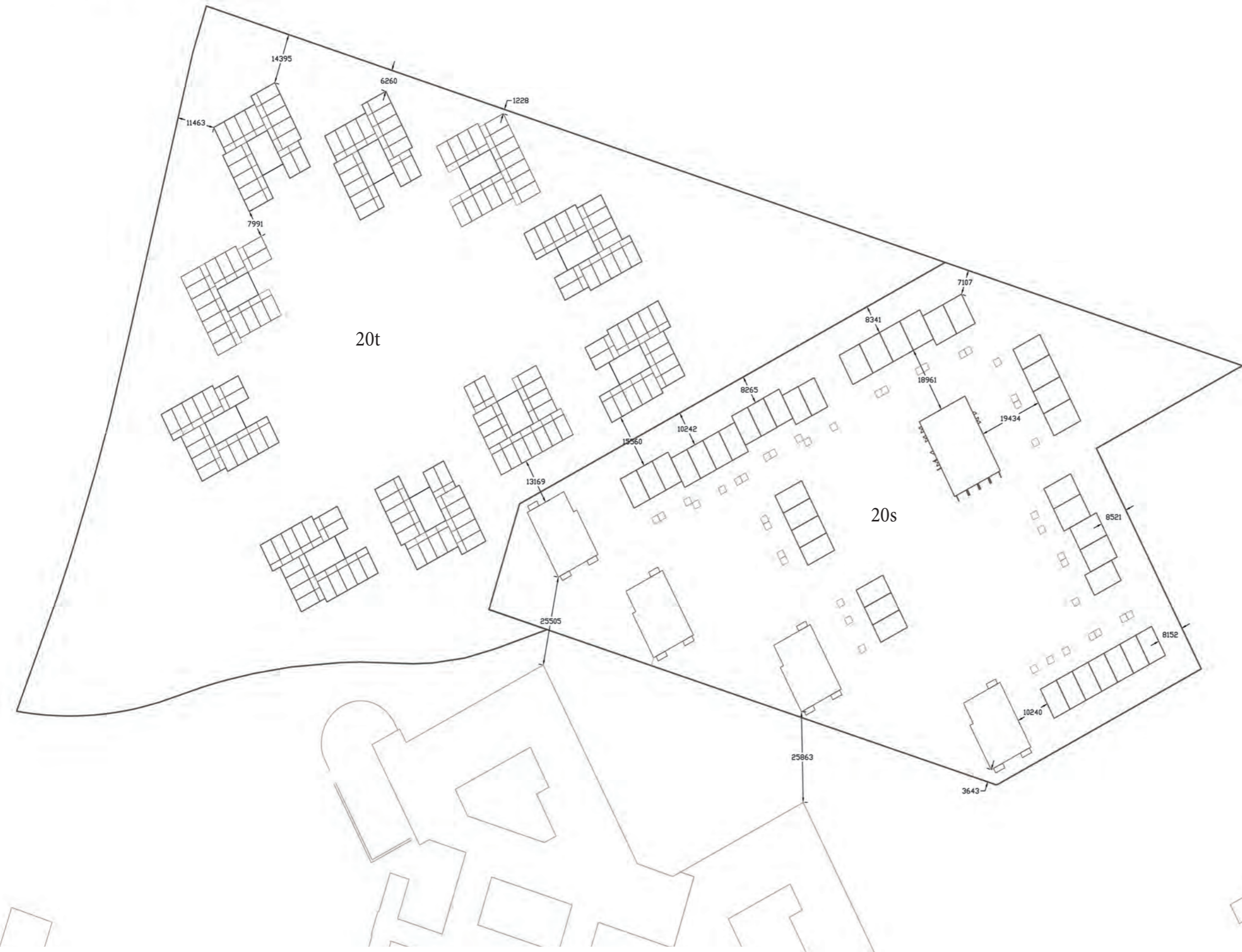
Terrænregulering



Mål: Ikke målfast Papirformat: A3

Dato: 27. februar 2023

Center for By og Miljø



Bilag 7

Bebyggelse og matrikler



Mål: Ikke målfast Papirformat: A3
Dato: 27. februar 2023
Center for By og Miljø