

LOKALPLAN NR. 173 for et erhvervsområde omkring World Trade Center i Ballerup

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område mellem Borupvang og Ballerup Byvej i Ballerup.

§ 1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål, gennem revision af Lokalplan 125, at sikre en videreudvikling og modernisering af erhvervsområdet, så det kan fastholde sin status som et regionalt betydende erhvervsknudepunkt og hjemsted for moderne, højteknologiske virksomheder, herunder:

at opdatere anvendelsesbestemmelserne, så området kan udvikle sig i retning af et mere funktionsintegreret byområde, bl.a. ved mulighed for indpasning af særlige boligformål,
at udvide ejendommenes bebyggelsesmuligheder, så der kan bygges mere og højere end hidtil, og således at områdetets virksomheder kan ekspandere samt
at udlægge arealer til sikring af en forbedret trafikafvikling, herunder fastholdelse af muligheden for etablering af en ny udkørsel til Ballerup Byvej.

Det er endvidere lokalplanens formål,

at bidrage til at områdetets bebyggelse gennem renovering og ombygning kan gives et arkitektonisk løft, bl.a. gennem opførelse af punkthuse der vil kunne blive områdetets fremtidige, markante vartegn,
at sikre den fornødne parkeringskapacitet ved en intensiveret udnyttelse af områdetets ejendomme, men samtidig ved begrænsning af muligheden for etablering af parkeringspladser fremme anvendelsen af andre transportmidler,
at sikre en god stibetjening af områdetets ejendomme,
at fastholde beplantningsbælterne langs Ballerup Byvej og de interne veje som grønne hovedtræk med en åben fælledkarakter, samt
at muliggøre etablering af anlæg, der kan tilbageholde store og kraftige regnmængder.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Område

2.1 Lokalplanens område afgrænses, som vist på bilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 23 eu, 23 ev, 23 eæ, 23 fb, 23 fc, 23 fd, 23 fe, 23 ff, 23 fh, 23 fi, 7000 er samt dele af matr.nr.e: 7000 aq, 7000 eo, 7000 fi og 7000 gd.

2.3 Lokalplanens område opdeles i to planområder A og B, som vist på bilag 1.

Zonestatus

2.4 Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

Anvendelse

3.1 Lokalplanens område må kun anvendes til erhvervsformål i form af større administrationsvirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder handels- og servicevirksomhed, rådgivnings-, finansierings- og forsikringsvirksomhed, databehandling og anden forretningsservice og lignende samt til offentlige formål og private institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder forsknings- og udviklingsvirksomhed, sundhedsvirksomhed, undervisning og lignende.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til laboratorier og let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes og ikke udgør mere end halvdelen af virksomhedens samlede bruttoetageareal.

Note: Som forudsætning for erhvervsområdet ibrugtagning er der, ved den oprindelige planlægning og efter overenskomst mellem grundejerne og kommunen, langs Ballerup Byvej udlagt beplantningsbælte med en bredde på 50 m. Dette bælte er en væsentlig del af erhvervsområdet ibrugtagning og skal som sådan opretholdes, jf. § 8.2.

3.2 Der kan ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel. Men i stueplan med facade mod Borupvang kan der etableres alment publikumsorienterede serviceformål, herunder café, restauration, mødecenter, showroom, galleri og lignende.

Note: Den privatkundeorienterede service og detailhandel er på Lautrupgård primært samlet i centerbebyggelsen på Borupvang 2, der planmæssigt har status som bydelscenter. Det er kommunens udtalte ønske, at erhvervsområdet ibrugtagning og brugere med etablering af forskellige mødesteder og tilbud for medarbejdere, kunder, gæster, forskere og studerende m.fl. åbner sig mere mod omgivelserne og derved bidrager til skabelse af nye relationer til gavn for virksomhederne.

3.3 Ved byggeri i mere end 8 etager, jf. §§ 6.5 og 6.6, kan der på de overliggende etager opføres eller indrettes hotellejligheder (business apartments) for personer med tilknytning til områdets virksomheder.

Note: Bestemmelsen er især møntet på virksomheder, der har behov for midlertidigt at huse arbejdskraft, som ikke er bosiddende i hovedstadsregionen. Disse hotellignende lejligheder vil være til udlejning i begrænsede perioder, fx ned til 3 måneder, og ikke være omfattet af bopælspligt.

§ 4 Udstykning

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.

Grundstørrelser

4.2 Inden for lokalplanens område må grunde ikke udstykkes med en størrelse mindre end 10.000 m², jf. dog §§ 4.3 og 4.5.

4.3 Der kan opføres eller indrettes bebyggelse med henblik på opdeling i ejerlejligheder og/eller udlejning til mindre virksomheder og hotellejligheder, jf. §§ 3.1 og 3.3.

Note: Bestemmelsen er især møntet på udnyttelsen af erhvervsejendomme til kontorfællesskaber som World Trade Center og til business apartments. Ved enhver ændret opdeling af bebyggelse i ejerlejligheder eller lejemål, samt ved ændret anvendelse af eksisterende og nye lejemål, skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan, jf. Bygningsreglementets bestemmelser om byggetilladelse og anmeldelse.

4.4 Uanset bestemmelsen i § 4.2 kan der udstykkes mindre arealer til offentlige formål, herunder tekniske anlæg.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Vejudlæg

5.1 Der udlægges areal til ombygning af krydset Lautrupparken – Ballerup Byvej, i princippet som vist på bilag 2.

Note: Med henblik på at øge kapaciteten for højresvingende bilister fra Lautrupparken vestpå ad Ballerup Byvej kan krydset udformes som en såkaldt "shunt" løsning, hvorved bilisterne adskilles fra fodgængere og ligeudkørende cyklister fra Lautrupparken mod Malmparken. Vejanlægget vil tidligst kunne forventes etableret, når kapaciteten i krydset mellem Ballerup Byvej og statsvejen Ring 4 er udvidet mærkbart, så kødannelsen på Ballerup Byvej bliver tilsvarende reduceret.

Vejadgang

5.2 Vejadgang til områdets ejendomme sker fra Borupvang, i princippet som vist på bilag 2.

Note: Hovedadgang til Borupvang sker via et signalreguleret kryds på Lautrupparken, der er anlagt som en 4-sporet, kommunal trafikvej med tilhørende svingbaner. Ca. 90 m fra Lautrupparken giver et signalreguleret kryds adgang til ejendomme på begge sider af Borupvang, herunder områdets hotel og varehus. Borupvang er anlagt som en 2-sporet vej i en bredde af 18 m. Som adgang til ejendomme syd for Borupvang er anlagt en 2-sporet sidevej i en bredde af 10 m.

5.3 Der må ikke etableres yderligere adgang til Borupvang fra de tilgrænsende ejendomme. Eksisterende adgangsforhold vil kunne omlægges, dog således at antallet af overkørsler ikke øges. Nye overkørsler skal godkendes af Kommunen som vejmyndighed.

5.4 Der må ikke etableres direkte vejadgang til Ballerup Byvej og Lautrupparken fra de tilgrænsende ejendomme.

Såfremt der i henhold til Lokalplan 125 gives tilladelse til etablering af en ny vejtilslutning til Ballerup Byvej, vil adgangen dertil kunne ske gennem nærværende lokalplans planområde B (jf. matr. nr. 23 eæ).

Note: I henhold til Lokalplan 125, der fortsat vil være gældende for ejendommene umiddelbart vest for nærværende lokalplanområde, kan der etableres en ny vejtilslutning til Ballerup Byvej vest for Centralstien.

Af hensyn til fremkommeligheden på Ballerup Byvej er tilslutningen forventet at ske som en såkaldt "højre ud" løsning, der alene tilgodeser udkørsel fra området for vestpå-kørende trafikanter. Tilslutningen er derfor som udgangspunkt tænkt anlagt uden signalregulering, men med mulighed for indfletning af den udkørende trafik og under behørig hensyntagen til den cyklende trafik langs Ballerup Byvej.

Også dette vejanlæg vil tidligst kunne forventes etableret, når kapaciteten i krydset mellem Ballerup Byvej og statsvejen Ring 4 er udvidet.

Stier

5.5 Stiadgang til områdets ejendomme sker primært fra Centralstien, der er anlagt som dobbeltrettet cykel-gangsti i eget tracé i en bredde af 5,5 m og med niveaufri skæring i tunnel under Borupvang.

Note: Stien indgår i det regionale stinet med rutenummer-betegnelsen 66. Den er en af erhvervsområdets to vigtige, nord-sydgående stiforbindelser mellem Klausdalsbrovej og Ballerup Byvej med videre forbindelse sydpå til Malmparken Station.

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne er stien placeret i det 50 m brede, friholdte bælte langs Ballerup Byvej på den øst-vestgående strækning frem til det signalregulerede kryds Lautrupparken/Malmparken og Ballerup Byvej.

Omlægning af den eksisterende cykelsti langs Ballerup Byvej vil kunne ske i forbindelse med opgradering af forbindelsen til cykelsupersti og/eller i tilknytning til etablering af en ny vejtilslutning til Ballerup Byvej fra nord.

Ved ombygning og eventuel udvidelse af krydset Lautrupparken - Ballerup Byvej skal der sikres bedre oversigtsforhold for højresvingende bilister og større sikkerhed for ligeudkørende cyklister, fx ved etablering af en "shunt" løsning.

5.6 Terminalstien er anlagt som en øst-vestgående, dobbeltrettet cykel-gangsti i en bredde af 3,0 m langs sydsiden af Borupvang. Stien fører fra Lautrupvang via busstoppestederne på Lautrupparken og tilslutningen til Centralstien til busstoppestedet ved krydset Ballerup Byvej - Ring 4.

Der kan langs sydsiden af Borupvangs kørebane etableres et dobbeltrettet stianlæg adskilt fra gangstien over matr.nr. 23 fi.

Note: Ny bebyggelse i det nordøstlige hjørne af matr.nr. 23 fi vil forudsætte omlægning af eksisterende cykel-/gangstier. På grund af terrænforholdene kan det blive nødvendigt af føre det øst-vestgående stianlæg hen over stitunnelen ved Centralstien.

En eventuel inddragelse af privat ejendom til etablering af nye stianlæg vil ikke reducere den hidtidige byggeret.

5.7 Der kan langs vestsiden af Lautrupparken etableres en ny nord-sydgående sti mellem Ballerup Byvej og Borupvang.

Note: Nye stier indenfor lokalplanområdet udlægges i princippet med samme profil og udstyr som de allerede anlagte.

5.8 Der må kun efter vejmyndighedens forudgående tilladelse etableres direkte adgang for gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme til Ballerup Byvej og Lautrupparken.

Note: Fra ejendommen matr. nr. 23 ev, Ballerup by, Ballerup, vil der kunne gives tilladelse til etablering af direkte stiadgang til busstoppestedet på Lautrupparken.

Parkering

5.9 Der skal på den enkelte ejendom til enhver tid findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af virksomhedernes behov.

Note: Af hensyn til fremkommeligheden på Borupvang kan parkering langs vejen ikke indgå i den daglige dækning af den enkelte virksomheds parkeringsbehov. Kun i forbindelse med særlige arrangementer eller bygge- og anlægsarbejder, der midlertidigt inddrager eksisterende parkeringsarealer, vil parkering kunne ske på vejen.

5.10 For ejendomme udnyttet med en bebyggelsesprocent op til og med 50 skal der udlægges, dvs. reserveres, areal til parkering efter følgende normer:

1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal til administrationsvirksomhed, handels- og servicepræget erhverv samt private eller offentlige institutionsformål.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til diverse fællesfunktioner og andre erhvervsaktiviteter.

1 p-plads pr. bolig.

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange de udlagte parkeringsarealer anlagt.

Der skal reserveres parkeringsplads til såvel delebiler som el-biler med tilhørende ladestandere svarende til mindst 5 % af de anlagte pladser. Disse p-pladser skal skiltes.

5.11 For ejendomme udnyttet med en bebyggelsesprocent over 50 skal alle de efter § 5.10 udlagte p-pladser anlægges. Til yderligere p-pladser skal der udlægges, dvs. reserveres areal efter følgende maximale normer:

1 p-plads pr. 60 m² bruttoetageareal til administrationsvirksomhed, handels- og servicepræget erhverv, hotellejligheder samt private eller offentlige institutionsformål.

1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal til diverse fællesfunktioner og andre erhvervsaktiviteter.

Note: Det lempede krav til parkeringsdækning skal ses i lyset af områdets stationsnærhed og de initiativer til mobilitetsplanlægning Ballerup Kommune i samarbejde med erhvervsområdets virksomheder har gjort med henblik på at reducere anvendelsen af privatbiler til pendling og arbejdsrelateret transport til fordel for andre, mere miljøvenlige transportformer, herunder cyklisme, delebiler og koordineret taxa- og busbetjening.

Som led i projekter for ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, vil kommunen søge dialog med virksomheden om dens overvejelser og initiativer vedrørende transport.

5.12 Ved udnyttelse af en ejendom så bebyggelsesprocenten overstiger 50 skal anlæggelse af p-pladser efter §§ 5.10 og 5.11 ske i konstruktion (dvs. i kælder, i p-hus eller på terrændæk). Terrænregulering som følge af parkering under bygninger eller på dæk skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, jf. § 8.8.

Note: Kravet skyldes intentionen om, at der mellem områdets ejendomme skal opretholdes friarealer således at en grøn karakter kan fastholdes, jf. i øvrigt § 7.3 om begrønning af facader.

5.13 For bebyggelse opført efter en samlet plan for et delområde, jf. § 6.1, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der for visse fællesfunktioner fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen, at parkeringskravet opfyldes inden for det pågældende område under

ét, og at parkeringspladser anlægges på tværs af ejendomsskel. Aftaler herom skal godkendes af Kommunalbestyrelsen og tinglyses servitutstiftende på de berørte ejendomme.

5.14 Der skal udlægges areal til cykelparkering efter en norm på 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal, og således at der sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. 10 ansatte, jf. § 5.12.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocent

6.1. Bebyggelse skal placeres på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for lokalplanområdet eller et delområde heraf.

Note: Med henblik på at sikre fællespræg og høj kvalitet i erhvervsområdets fremtræden skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse, såvel i forbindelse med nybyggeri som ved større om- og tilbygninger, udarbejdes en samlet plan for ejendommen eller et større delområde, som redegør for bebyggelsens omfang og placering, adgangs- og parkeringsforhold, terrænregulering, bebyggelsens arkitektur og skiltning samt beplantning, belægning og belysning.

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i planområde A må ikke overstige 110. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i planområde B, henholdsvis for et større område der udnyttes efter en samlet plan, må ikke overstige 90.

Note: Det i § 8.2 og noten til § 3.1 nævnte 50 m brede, friholdte areal langs Ballerup Byvej kan medregnes som arealgrundlag for ejendommenes bebyggelse, og beregningsmodellen er dermed i overensstemmelse med bygningsreglementets definition.

6.3 Beregning af p-huses etageareal sker efter fradragsreglerne herom i Bygningsreglementet på tidspunktet for lokalplanens endelige vedtagelse.

Note: Jf. BR 10, Bilag 1, B.1.1.3, stk. 4, nr. 3.

Bebyggelsens højde, etageantal

6.4 Bebyggelse må opføres i højst 6 og ikke mindre end 2 etager, jf. dog §§ 6.5 og 6.6.

Note: Undtaget for ovenstående etageantal er fritliggende småbygninger, fx i tilknytning til cykelparkering, varegårde mv.

6.5 På ejendomme indenfor planområde A, der udnyttes med en bebyggelsesprocent mellem 75 og 110, kan bebyggelse opføres i op til 16 etager, hvor den øverste etage kun må indeholde skylights, tekniketage tagterrasse/-have samt adgang hertil, og med en tilsvarende større bygningshøjde, jf. dog § 6.11. Bygningsdele på den øverste etage skal være trukket mindst 2,5 m tilbage fra facadeflugt.

6.6 På ejendomme indenfor planområde B, der udnyttes med en bebyggelsesprocent mellem 75 og 90, kan bebyggelse opføres i op til 13 etager, hvor den øverste etage kun må indeholde skylights, tekniketage tagterrasse/-have samt adgang hertil, og med en tilsvarende større bygningshøjde, jf. dog § 6.11. Bygningsdele på den øverste etage skal være trukket mindst 2,5 m tilbage fra facadeflugt.

Note: Bestemmelserne i §§ 6.5 og 6.6 er primært tiltænkt allerede udbyggede ejendomme og virksomheder med behov for udvidelse af de hidtidige faciliteter i form af punktvist placerede, høje tårnlignende bygninger. Arkitektonisk vil en sådan bebyggelsesform bl.a. kunne understrege den bymæssige akse langs Lautrupparken og den stationsnære del af erhvervsområdet nord for Ballerup Byvej i øvrigt.

Bebyggelsens højde, meter

6.7 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 26 meter, og intet punkt af den primære tagflade må gives en højde, der overstiger 30 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn.

6.8 På ejendomme indenfor planområde A, der udnyttes med en bebyggelsesprocent mellem 75 og 110, må facadehøjden ikke overstige 64 m, og intet punkt af den primære tagflade må gives en højde, der overstiger 71 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn.

6.9 På ejendomme indenfor planområde B, der udnyttes med en bebyggelsesprocent mellem 75 og 90, må facadehøjden for bebyggelse i 10 og 13 etager ikke overstige henholdsvis 39 og 51 m, og intet punkt af den primære tagflade må gives en højde, der overstiger henholdsvis 43 og 55 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn.

6.10 Tekniske anlæg og installationer kan placeres på tag, men skal samles i taghuse, hvis udformning og placering skal samordnes med bebyggelsens øvrige arkitektur. Bortset fra ovenlyskonstruktioner, skylights, elevatorårne, adgangshuse, antenner og lignende lodretstående installationer, må tekniske anlæg ikke stikke yderligere op.

Uanset bestemmelserne om bebyggelsens etageantal, jf. §§ 6.4-6.6, kan der på tage af bygninger med mere end 6 etager indrettes udendørs opholdsarealer.

Byggefelter

6.11 Bebyggelse på mere end 6 etager må kun opføres inden for de på bilag 3 viste byggefelter for bygninger i op til 10, 13 eller 16 etager.

Bygninger, der er højere end 6 etager, må ikke have et bebygget areal (fodaftryk) eller et etageareal pr. etage, der overstiger 1.500 m².

Note: Byggefelterne muliggør bebyggelse af differentierede højder, som arkitektonisk vil kunne tilføre området nye 'vartegn', der placeres så eventuelle skyggegener ejendommene imellem minimeres og med en indbyrdes afstand, så de stadig vil opleves som selvstændige bygninger med egen identitet.

Terrænhøjde, niveauplaner og koter

6.12 Større terrænreguleringer +/- 0,5 m må kun ske på baggrund af en af Kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan for den enkelte ejendom, jf. §§ 6.7-6.9, eller et delområde som bebygges efter en samlet plan, jf. §§ 6.1 og 8.8.

Byggelinjer, afstand til skel og andre placeringsforhold

6.13 Langs Ballerup Byvej pålægges en æstetisk byggelinje 50 m fra vejskel, som det fremgår af bilag 3.

Note: Friholdelsen af et grønt bælte langs vejen var et blandt flere vilkår for, at området omkring landbrugsejendommene Lautrupgaard og Borupgaard i sin tid kunne inddrages i byzone og udnyttes til byformål.

Langs den rutenummererede vej Ballerup Byvej er der, i henhold til lov om offentlige veje, pålagt byggelinier tættere omkring de eksisterende vejanlæg med henblik på at sikre areal til deres mulige udvidelse og færdsdens tarv i øvrigt.

6.14 Langs de interne veje Lautrupparken og Borupvang pålægges byggelinjer i en afstand fra vejmidte på 31,25 m, henholdsvis 19,00 m, som det fremgår af bilag 3.

6.15 Langs Centralstien pålægges byggelinjer i en afstand af 15,00 m fra sti-zonens centerlinie, som det fremgår af bilag 3.

6.16 Bebyggelse skal placeres inden for de i §§ 6.13-6.16 nævnte byggelinjer langs veje og stier og mindst 10 m fra naboskel.

Ved krav om etablering af p-pladser i konstruktion, jf. § 5.12, kan p-dæk og p-huse i op til 5 etager placeres indtil 2,5 m fra vej- og naboskel.

Note: En bebyggelses sokkel skal være placeret inden for byggelinjen, men eventuelle altaner på overliggende etager kan overskride denne.

6.17 Ved udnyttelse af flere ejendomme efter en samlet plan, jf. § 6.1 kan bebyggelse dog, efter dispensation, tillades opført i eller på tværs af skel.

Tekniske anlæg

6.18 Tekniske anlæg skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

Uanset bestemmelserne i § 3 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, telemaster, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning.

Der kan placeres de for virksomhedernes drift nødvendige, samt de af miljøhensyn betingede forsynings- og afløbsanlæg.

De tekniske anlæg, herunder ventilations- og køleanlæg mm., skal så vidt muligt indbygges i områdets bebyggelse. Forsyningsvirksomheders forskellige teknikskabe og lignende mindre anlæg skal, under hensyntagen til deres tilgængelighed, så vidt muligt placeres samlet.

Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne.

Anlæg, herunder transformerstationer på indtil 30 m² og med en højde mindre end 3 m, kan placeres i naboskel, men uden for beplantningsbælter langs veje.

6.19 Langs vestsiden af Centralstien og langs nordsiden af Borupvang er der placeret en fjernvarmeledning og i det 50 m brede, friholdte bælte langs Ballerup Byvej er der placeret et højspændingskabel.

Note: For nærmere oplysninger om ledningernes placering og de deraf afledte begrænsninger henvises til ledningsejerregistret LER. Gennem lokalplanområdet løber en række andre forsyningsledninger for vand, kloak, el og telekommunikation. Omkring disse ledninger er der, i bælter af forskellig bredde, tinglyst deklARATIONER blandt andet med bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kan påvirke udnyttelsen af den enkelte ejendom.

6.20 Der kan etableres varslings sirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni. For at begrænse antallet af master kan Kommunalbestyrelsen kræve fælles løsninger for flere operatører.

Kommunalbestyrelsen kan i begrænset omfang tillade opsætning af antenner til den enkelte virksomheds telekommunikation. Forud for en sådan tilladelse kan Kommunalbestyrelsen kræve, at der skabes fælles løsninger for flere ejendomme.

6.21 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på terræn eller bebyggelses tag og facader etableres energi- eller varmeproducerende anlæg til supplerende forsyning af områdets virksomheder, jf. § 12.3.

6.22 Kommunalbestyrelsen kan tillade at der etableres kollektive anlæg til køling af områdets bebyggelser og udstyr (fjernkøling).

6.23 Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af en ejendoms belysning, således at denne ikke unødigt generer omgivelserne. På private ejendomme skal kørebaner og parkeringspladser på terræn belyses ved ensartet parkbelysning.

Vandafledning

6.24 Tagvand skal opsamles med henblik på anvendelse til toilet-skyl og vanding af beplantede arealer mm.

Note: Uudnyttet tagvand skal i princippet søges nedsivet lokalt, men hovedparten af lokalplanområdet er imidlertid mindre egnet til nedsivning, ligesom nedsivning visse steder ikke vil være tilladt.

6.25 Den naturlige afstrømning af regnvand fra tage, belægnings samt overfladevand i øvrigt skal forsinkes inden udledning til regnvandssystemet.

Som led i projekter for ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse gøres rede for, hvorledes vandet tilbageholdes, således at den i henhold til kommunens spildevandsplan til enhver tid gældende afløbskoefficient kan overholdes.

Den fysiske løsning skal i princippet findes på den pågældende ejendom, men for ejendomme, der udnyttes efter en samlet plan, jf. § 6.1, kan der etableres fælles løsninger.

Note: Som udgangspunkt bør der på terræn etableres vandrender, regnbæde eller andre former for regnvandsbassiner som led i de pågældende ejendommers friarealer og som bidrag til områdernes rekreative værdi.

Kravet kan bortfalde, såfremt det kan dokumenteres, at overskydende vand kan opsamles, nedsives eller på anden vis tilbageholdes. Tilbageholdelse af regnvand kan eksempelvis også ske ved etablering af grønne tage.

6.26 Overfladevand fra tætte, befæstede kørebane- og parkeringsarealer skal som minimum renses i sandfang og olieudskiller inden det ledes til det offentlige regnvandsanlæg.

Note: Bortset fra sandfang er samme vilkår ikke relevant for eksempelvis grusbelagte eller græsarmerede arealer.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader, tage og farver

7.1 Bebyggelse skal udformes på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for lokalplanområdet eller et delområde heraf, jf. § 6.1.

Bygningerne skal ved udformning, materialevalg, farvesætning og øvrige, ydre fremtræden gives et udtryk, som harmonerer med den omkringliggende erhvervsbebyggelse.

Facader orienteret mod offentlig vej og sti skal især i bebyggelsens stueetage gives et åbent og imødekommende udtryk.

Note: Bebyggelsen skal ved nyopførelse samt ved om- og tilbygninger udformes i samspil med det omkringliggende erhvervsbyggeri, og således at den bidrager til et trygt miljø for medarbejdere, besøgende og forbipasserende. I overensstemmelse med lokalplanområdets beliggenhed langs – og med synlighed fra - Ring 4, Ballerup Byvej og Lautrupparken, skal bebyggelsen fremtræde karakterfuld og tidssvarende.

7.2 Der må ikke til udvendige bygningsider anvendes materialer eller farvevalg, der virker skæmmende. Synlige tagflader må ikke udføres af skinnende og reflekterende materialer.

Tekniske anlæg, herunder energi- eller varmeproducerende anlæg etableret efter §§ 6.21 og 12.3, skal placeres således, at de ikke ved refleksioner og på anden måde generer omgivelserne.

Note: Under behørig hensyntagen til nabobebyggelser vil solcelleanlæg kunne placeres på eksisterende bebyggelsens tage eller integreres i ny bebyggelses facader og tage såfremt det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

7.3 Der kan etableres grønne tage og facader, jf. § 6.21. Facader på p-huse opført nærmere vej- og naboskel end 10 m, jf. § 6.16, skal begrønnes.

Materialer

7.4 Der må ikke til bygningsdele, herunder tage, render og facader, som indgår direkte i afledningen af overfladevand, anvendes materialer, der er belastende for vandmiljøet.

Note: Der kan ikke i en lokalplan optages bestemmelser om forbud mod bestemte materialer og produkter, men der tænkes her eksempelvis på metaller som kan bevirke en forurening.

Skiltning på bygninger

7.5 Skiltning med angivelse af de på ejendommen fungerende virksomheder kan som udgangspunkt ske på bygningsfacader, ved ejendommens indkørsel samt på terræn inden for ejendommens byggelinjer.

Der kan placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade ved bygningens indgangsparti.

Facadeskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer. De kan udformes som statiske, digitale og/eller lysende, men må ikke virke dominerende. Skilte skal derfor afstemmes efter bygningens udseende og dimensioneres efter facadens arkitektur.

Note: Al skiltning på ejendommene forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Rummer en erhvervsjendom flere virksomheder bør skiltningen samordnes. Fælles principper for facadeskiltning kan derfor med fordel aftales med kommunen på forhånd.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning

8.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Udnyttelse og indretning af de ubebyggede arealer skal ske efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for den enkelte ejendom eller et delområde bestående af flere ejendomme.

For bebyggelse opført efter en samlet plan for et delområde, jf. § 6.1, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at opholdsarealer tilvejebringes for det pågældende område under ét, og anlægges på tværs af ejendomsskel.

Aftaler herom skal godkendes af Kommunalbestyrelsen og tinglyses servitutstiftende på de berørte ejendomme.

8.2 Arealerne mellem Ballerup Byvej og den i § 6.13 nævnte byggelinje kan anvendes til ny udkørselsvej, men må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkeringsarealer, til interne veje eller lignende og må kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse benyttes som opholdsareal for virksomhedernes ansatte.

Der kan anlægges brandveje, regnbede samt en øst-vestgående stiforbindelse tilpasset terræn og beplantning, jf. noten til § 5.5.

Arealet, der er vist på bilag 3, skal gives en grøn og ensartet karakter af et blødt, "ikke-teknisk" bearbejdet, græsklædt terræn med enkelte fritstående træer, eventuelt suppleret med enkelte busketter, som forgrund for den bagvedliggende bebyggelse og svarende til udformningen øst for Lautrupparken. En eventuel ny udkørselsvej skal søges indpasset i terrænet, så den ikke umiddelbart fremstår synlig for trafikanterne på Ballerup Byvej.

Note: Langs Ballerup Byvej er, som del af erhvervsområdets grønne hovedstruktur, udlagt et 50 m bredt, beplantet bælte fra regnvandsbassinet ved Ring 4 og videre østpå til Lautrupvang.

8.3 Arealerne mellem Lautrupparken og den i § 6.14 nævnte byggelinje kan anvendes til ny stiforbindelse, men må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkeringsarealer, til interne veje eller lignende og må kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse benyttes som opholdsareal for virksomhedernes ansatte.

Der kan anlægges brandveje, regnbede samt en nord-sydgående stiforbindelse tilpasset terræn og beplantning, jf. § 5.7.

Arealet skal gives en grøn karakter, der i samspil med den omkringliggende bebyggelse understreger vejens betydning som erhvervsområdets nord-sydgående hovedakse.

8.4 Arealerne mellem Borupvang og den i § 6.14 nævnte byggelinje må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkeringsarealer eller lignende og må kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse benyttes som opholdsareal for virksomhedernes ansatte eller for publikumsorienterede serviceformål beliggende i den bagvedliggende bebyggelses stueetage, jf. § 3.2.

Der kan anlægges brandveje og regnbede tilpasset terræn og beplantning, jf. § 5.6.

Arealet skal, i samspil med beplantningen på de enkelte ejendomme, gives en åben, grøn karakter.

Note: Det vil sige med et åbent, græsklædt terræn med enkelte fritstående træer og busketter, og eventuelt afgrænset mod parkeringsarealer mv. af hække, efter en samlet plan for den enkelte ejendom eller et delområde, der bebygges efter en samlet plan, jf. §§ 6.1 og 8.1.

Dispensation til enhver overskridelse af byggelinien vil forudsætte friholdelse af mindst lige så stort areal for bebyggelse og anlæg på den udnyttelige del af ejendommen.

8.5 Ved udnyttelse af en ejendom så bebyggelsesprocenten overstiger 50 skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse foreligge en samlet plan, der redegør for ejendommens bebyggelse, belægninger, beplantning, håndtering af overfladevand samt terrænregulering.

Note: Kravet skyldes intentionen om, at der på områdets ejendomme skal opretholdes friarealer således at en grøn karakter kan fastholdes, samt at der ved en intensiveret udnyttelse arbejdes med ejendommens beplantning og øvrige fremtræden fra de omgivende veje. Parkeringspladser bør omkranses og sektionsoptages af beplantning, fx med hække iblandet opstammede træer.

8.6 Beplantning og vedligeholdelse af de i §§ 8.2-8.4 nævnte arealer skal foretages af grundejeren.

Hegn

8.7 Der må ikke, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse, anbringes faste eller levende hegn på eller mellem ejendommene.

Note: Det har oprindeligt været hensigten, at erhvervsområdet skulle fremstå uden hegning og med et ubrudt landskab på tværs af ejendomsskel. Hegning og anden form for værn begrundet i sikkerhedskrav bør som udgangspunkt ske i bygningens facade, og må om nødvendigt på terræn søges indpasset i og sløret af beplantning.

8.8 Terrænreguleringer +/- 0,5 m forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse, jf. § 6.12.

Skiltning på terræn

8.9 Efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt, samlet model for hele Lautrupgård-området kan der opstilles ensartede henvisningsskilte på udvalgte steder ved Borupvangs udmunding i Lautrupparken.

Fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer, og må ikke udformes som lysskilte.

8.10 En ensartet skiltning med henvisning til de enkelte virksomheder kan opsættes ved indkørsler til de pågældende ejendomme fra Borupvang.

Henvisningsskilte skal placeres på terræn ved ejendommens indkørsel, eller ved den adgang, port eller passage, som leder til virksomhedens hovedadgang.

Henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer. Størrelsen af sådanne skilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden må ikke overstige 4 m, og bredden må ikke overstige 1,2 m.

Note: Rummer en erhvervsejendom flere virksomheder bør skiltningen samordnes. Der vil da efter Kommunalbestyrelsens godkendelse kunne opstilles et fælles, eventuelt lidt større henvisningsskilt med angivelse af samtlige virksomheder på ejendommen.

8.11 Skiltning med angivelse af de på ejendommen fungerende virksomheder kan som udgangspunkt ske på bygningsfacader, ved ejendommens indkørsel samt på terræn inden for ejendommens byggelinjer.

Note: Al skiltning på ejendommene forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Ved enhver indflytning skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan for ejendommens skiltning.

8.12 Brugen af fritstående skilte skal begrænses. På den enkelte ejendom kan der opstilles indtil 2 fritstående skilte.

Skiltets højde må ikke overstige 6 m, og skiltets bredde må ikke overstige 1,8 m.

Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens forudgående tilladelse og grundejerens tinglysning af fjernelsesdeklaration, undtagelsesvis placeres i beplantningsbæltet mellem vejskel og byggelinje mod Borupvang.

Note: Fritstående skilte kan udføres på monolitter, pyloner eller på mere traditionel vis anbringes på standere, galger og lignende. Navn og logo kan vises digitalt, jf. dog § 8.14.

8.13 Som alternativ til fritstående skilte kan der på den enkelte ejendom 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 reklame-bannere og lignende.

8.14 Udendørs reklamering må ikke finde sted.

Note: Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tidsbegrænset tilladelse til markering af en virksomheds events, mærkedage og lignende ved midlertidig skiltning på facade eller terræn.

Parkeringsanlæg

8.15 På parkeringspladser på terræn kan kørebanearealer anlægges med fast belægning, mens de enkelte parkeringsbåse skal i respekt for handicappedes tilgængelighed anlægges med en permeabel belægning eller en tilsvarende effektiv løsning til tilbageholdelse af vandet, jf. §§ 6.25 og 6.26.

Note: Kravet om gennemtrængelig belægning skyldes ønskerne om at reducere omfanget af belagte arealer og om lokalt at kunne forsinke afledningen af overfladevand til regnvandssystemet for derved at undgå uheldige effekter af klimaforandringerne.

Andet

8.16 Som led i landskabsbearbejdningen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres anlæg til tilbageholdelse eller nedsivning af regnvand, jf. § 6.12.

Note: På den enkelte ejendom kan der anlægges små vådområder, indarbejdes underjordiske tanke eller foretages andre foranstaltninger til rekreativ og praktisk udnyttelse af regnvand.

§ 9 BEVARINGSBESTEMMELSER

9.1 Ingen bestemmelser.

§ 10 STØJ

10.1 Ingen bestemmelser.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

11.1 Ingen bestemmelser.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

Fællesanlæg

12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyningsform.

Blokvarmecentraler med en varmekapacitet på mere end 0,25 MW, skal tilsluttes det mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige varmforsyningsnet. Området er på den baggrund projektgodkendt til fjernvarmforsyning ved I/S Vestforbrænding. Alternativt skal der udarbejdes projektforslag, hvor det fremgår, at bebyggelsen kan forsynes med anden varmforsyning, der er mere samfundsøkonomisk og miljøvenlig.

Note: De første ejendomme i erhvervsområdet Lautrupgård blev oprindeligt forsynet med gas fra et stort "flaskegas-anlæg" på Borupvang. Siden overgik forsyningen til naturgas. I henhold til Ballerup Kommunes tidligere varmeplanlægning har ny bebyggelse i erhvervsområdet derfor skullet tilsluttes naturgasnettet med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.

Ændrede lovregler betyder, at den mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige anvendelse af energi skal fremmes til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand, samt at energiforsyningsafhængigheden af fossile brændsler skal mindskes.

Som bidrag til at nedbringe den lokale udledning af CO₂ har Ballerup Kommune besluttet, at naturgasforsyningen flere steder, herunder på Lautrupgård, skal konverteres til fjernvarmforsyning. I/S Vestforbrænding har etableret de nødvendige forsyningsledninger, og tilslutning vil derfor fremover kunne ske til fjernvarmenettet.

12.2 Væsentlige ændringer af varmeanlæg i eksisterende bygninger skal projekteres og vurderes ud fra samfundsøkonomiske bedømmelser.

12.3 Uanset bestemmelserne i §§ 12.1 og 12.2 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget, jf. §§ 6.21 og 7.2.

Beplantning

12.4 Før ny bebyggelse, opført efter en samlet plan i henhold til § 6.1, tages i brug, skal de pågældende, i §§ 8.2-8.4 nævnte, beplantede bæltter renoveres således at den i samme bestemmelser beskrevne karakter opnås.

12.5 Før ny bebyggelse, som vil medføre en bebyggelsesprocent over 50, tages i brug, skal beplantningsbæltter mod omgivende veje renoveres i overensstemmelse med den af Kommunalbestyrelsen efter § 8.5 godkendte plan.

Note: Kravet skyldes intentionen om, at der langs erhvervsområdets ydergrænser og mellem områdets ejendomme skal opretholdes friarealer således at en grøn karakter kan fastholdes.

Når det fremover bliver muligt at opføre mere bebyggelse end hidtil, øges kravet til bebyggelsens og dens tilhørende anlægs fremtoning mod omgivelserne.

Regnvand til wc-skyl

12.6 Ny bebyggelse skal opføres med anlæg til opsamling af tagvand med henblik på anvendelse til toilet-skyl samt vanding af beplantede arealer mm.

Parkering

12.7 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i §§ 5.10-5.12 beskrevne bilparkeringspladser og den i § 5.14 beskrevne cykelparkering være udlagt og det nødvendige antal pladser anlagt.

Andet

12.8 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§ 13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget, aflyses Lokalplan nr. 019 og Lokalplan nr. 125, som blev vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse henholdsvis den 29. juni 1981 og den 16. december 2013, på de ejendomme, der er nævnt i denne lokalplans § 2.

§ 14 RETSVIRKNINGER

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Note: Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når der ønskes ændringer af de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende. Når der er tale om udlæg til offentlige formål kan ejere kræve de berørte ejendomme eller dele heraf eksproprieret, også selvom planen ikke realiseres.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

14.2 Kommunalbestyrelsen kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

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

Note: Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det vil sige, at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelser i de øvrige paragraffer, hvis de er af væsentlig betydning for, at lokalplanens formål kan opfyldes, som det er formuleret i § 1.

14.3 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.

14.4 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.

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

Lokalplanforslaget således endeligt vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 19. juni 2017.

Sign. Jesper Würtzen
borgmester

/

sign. Steen Pedersen
centerchef