



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan



LOKALPLAN 175

CAMPUSOMRÅDE VED DTU BALLERUP

Lautrupgård

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	6
Lokalplanområdets omgivelser/eksisterende forhold	9
Lokalplanens indhold	13
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	21
Miljøvurdering	30

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.

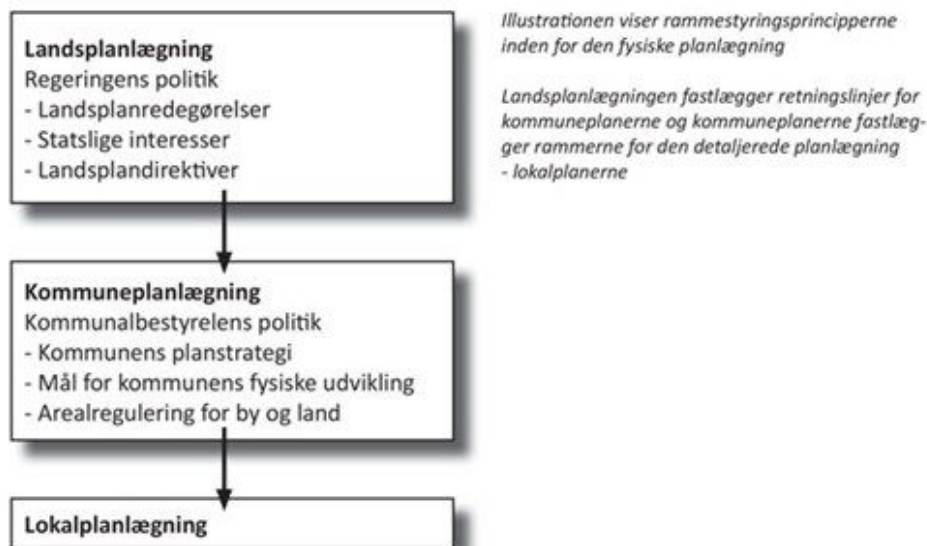
Plansystemet

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



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 den gældende Kommuneplan 2013 indgår området omkring universitetet i rammeområdet "6.E20 - Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen". Ud over DTU indgår erhvervsjendommen mod vest, der huser virksomheden Schneider Electric Danmark, og Lautrupgård Kollegiet på Sømoseparken mod øst i rammeområdet.

Kommuneplanen giver i dag kun mulighed for, at der kan opføres et beskedent antal boliger.

Efter DTU's overtagelse af den oprindelige Ingeniørhøjskole har der været 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, at der forinden bliver udarbejdet såvel et tillæg til kommuneplanen 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. ved på de sociale medier og ved lokale naturvandringer. 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 siden 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 i mellemtiden 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 boligbyggelsers 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 boligbyggeser.

Det aktuelle lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg er resultatet af den seneste 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 boligbyggeser - 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) JWluftfoto



Lokalplanområdet set fra sydvest (c) JWluftfoto



Lokalplanområdet set fra nordøst (c) JWlufffoto

foto af



Lokalplanområdet set fra sydøst (c) JWlufffoto

LOKALPLANOMRÅDETS OMGIVELSER/EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er i dag 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) JWLuftfoto*

Arealerne nord og øst for bygningen henligger 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 rummer området shelters, kunstinstallationer og andre funktioner tilhørende DTU.

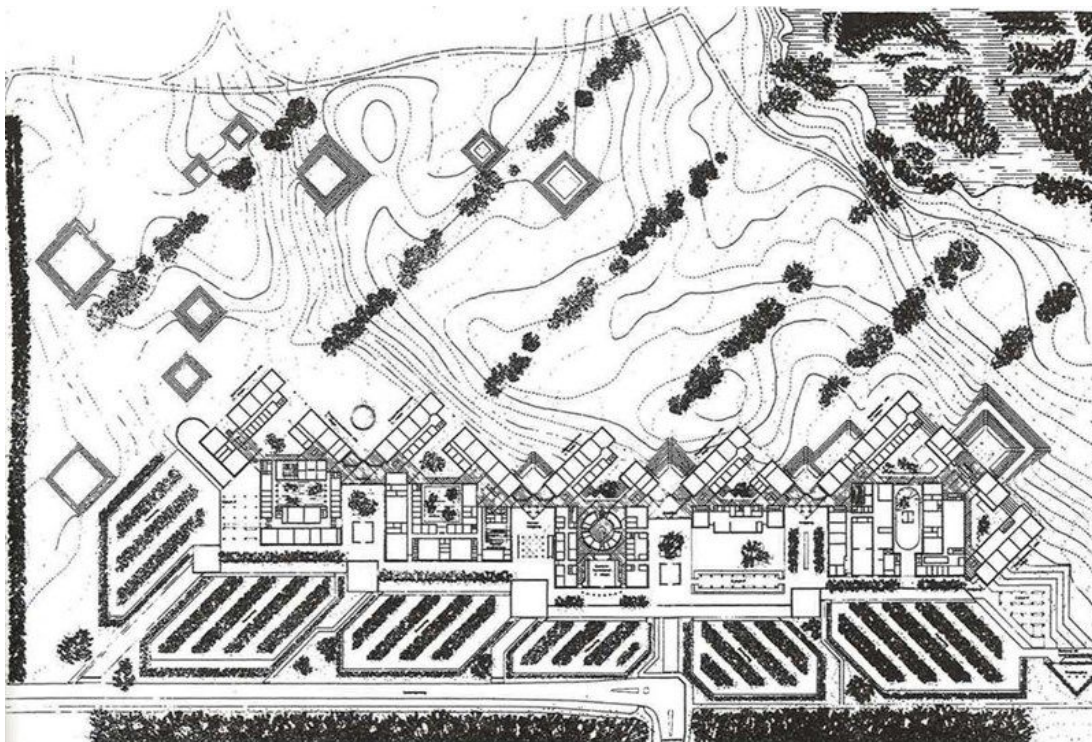


Et af områdets markante beplantningsbælter



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

Lokalplanområdet ejes i dag af flere parter, heriblandt DTU, det statslige selskab Freja Ejendomme og Ballerup Kommune.

Med i lokalplanområdet indgår desuden en del af Datastien og en del af matrikel nr. 22e, den privatejede erhvervsejendom 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 forslagets 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, ejes også af Freja Ejendomme, men 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 i dag 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 de nuværende kommuneplanrammer 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 bygningssider til boliger kun fremtræde i naturskifer, skærmtegl eller træ, kombineret med partier i glas. I delområde C må udvendige bygningssider 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.



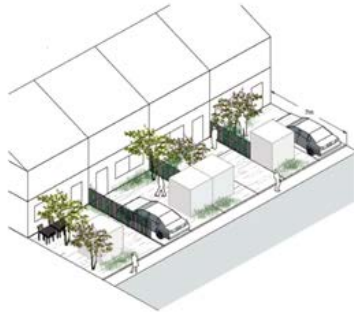
Kantzone 1 - Princip for kantzone på forsiden af studieboliger



Kantzone 2a - Princip for kantzone på bagside af studieboliger



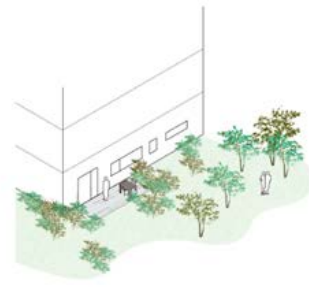
Kantzone 2b - Princip for kantzone på bagside af studieboliger



Kantzone 3 - Princip for forhaver ved rækkehuse



Kantzone 4 - Princip for baghaver ved rækkehuse



Kantzone 5 - Princip for kantzone ved punkthuse

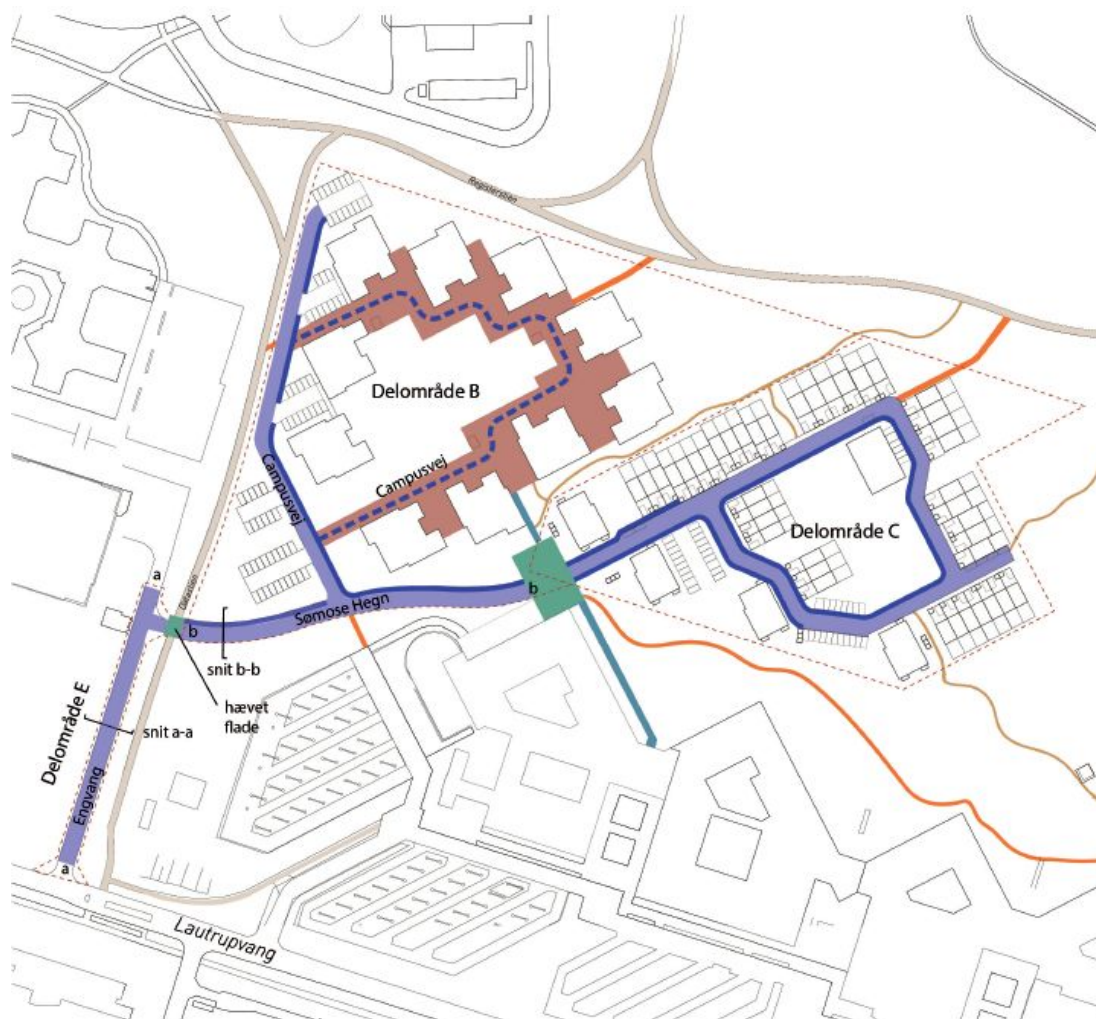
Kantzoner langs facader.

Vejadgang, parkering og fællesskab:

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

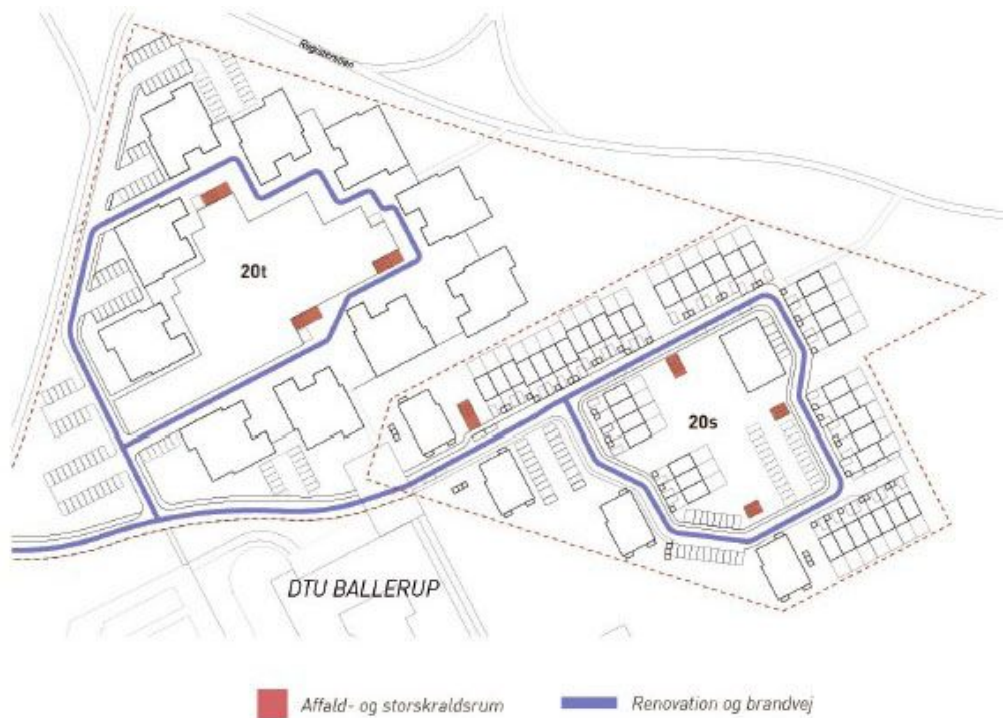
Området er stationsnært og med forholdsvis gode, kollektive transportmuligheder, hvorfor der er accepteret en relativ lav p-norm. Særligt i delområde B hvor en vis fællesudnyttelse mellem de studerende og DTU må imødeses.

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 Campusvej vil få navnet: Betzy Meyers Høj.



Den fælles adgangsvej og boligbebyggelsens 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 bevarelse 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 boligbebyggelsens indre og på DTU's arealer mod syd og vest også etableres en mere haveagtig karakter.



Området nærmest Sømosen:

Delområde D nærmest den fredede Sømosen 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 spidssnudede 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 hovedstadsområdets 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.

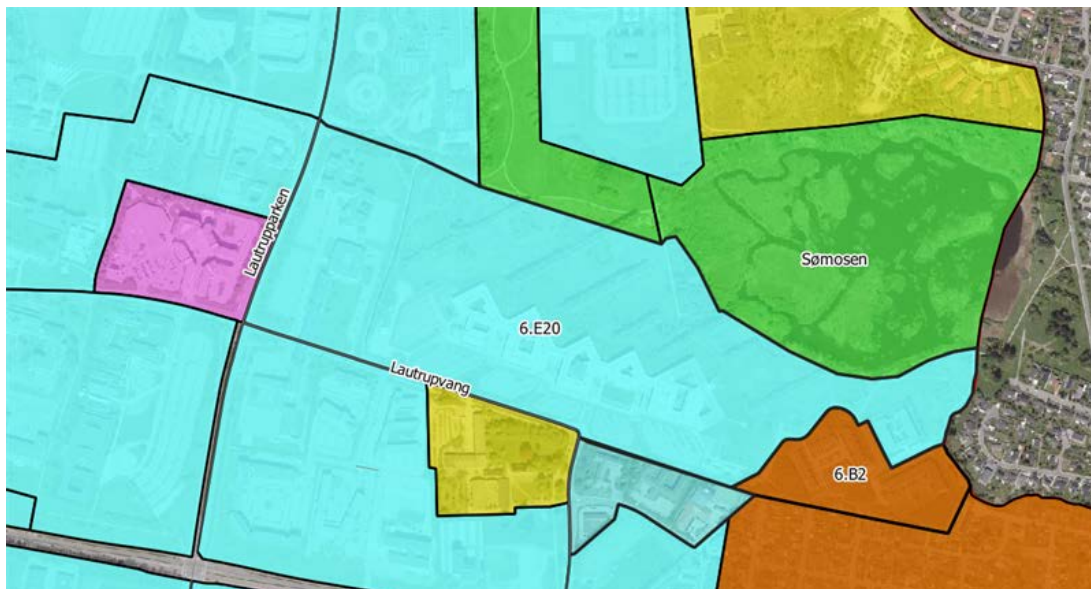
De stationsnære arealer op til 1.200 m fra stationerne har herved fået en central rolle, idet hovedparten af regionens fortsatte bolig- og erhvervsmæssige vækst søges placeret her. Det er således også i de erhvervsområder, som er stationsnært beliggende, at en markant anvendelsesmæssig fornyelse og en 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 2013 og Tillæg til Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde: 6.E20 - Stationsnært erhvervsområde mellem Lautrupparken og Sømosen.

I henhold til den gældende kommuneplan har det ikke hidtil været muligt i større omfang at opføre boliger i dette område. For at muliggøre den ønskede udvikling har det været nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2013.

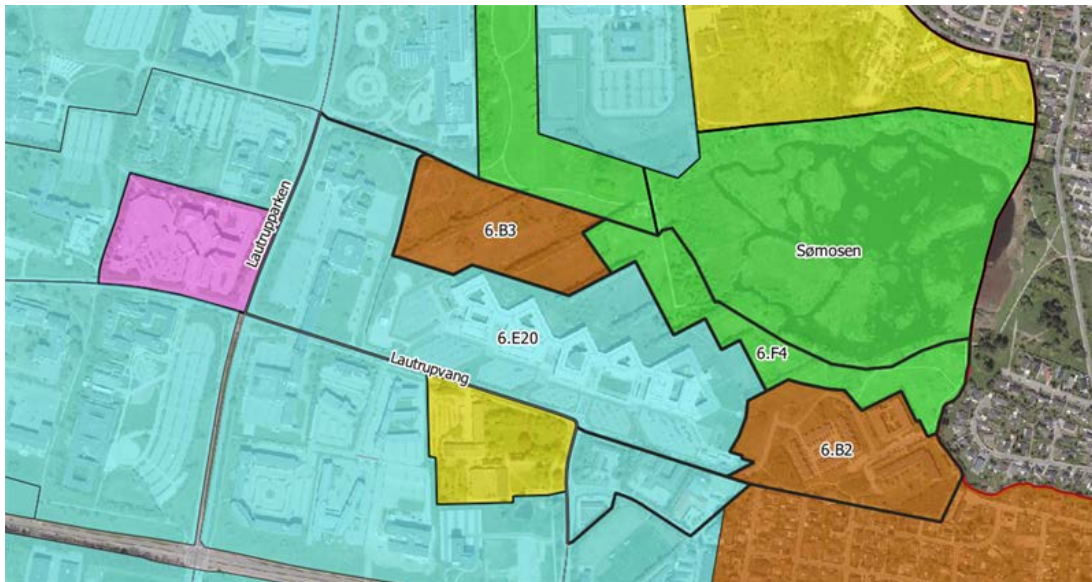


Kommuneplan 2013: Eksisterende rammeområder 6.E20 og 6.B2

Forud for vedtagelsen af det aktuelle lokalplanforslag har Kommunalbestyrelsen derfor vedtaget et forslag til Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013. Dette forslag er indholdsmæssigt identisk med det forslag til en ny Kommuneplan 2019, som Kommunalbestyrelsen inden længe forventes at offentliggøre.

Med det foreliggende forslag til kommuneplantillæg udskilles fra enkeltområde 6.E20 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 Sømosen, 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 sker der ændringer i afgrænsningen ligesom der for de enkelte områder formuleres nye rammebestemmelser. Se nærmere herom i det særskilte dokument "Forslag til Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013".

Lokalplanforslaget er dermed i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Lokalplanlægning

Det aktuelle lokalplanområde er omfattet af Lokalplan 019 for Lautrupgård, vedtaget juni 1981. Lokalplan 019 vil blive afløst og erstattet af den aktuelle lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse (for så vidt angår lokalplanområdets afgrænsning). Afløsningen 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 erhvervsjendommen 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 Datastiens 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.



Støjkortlægning 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.

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.

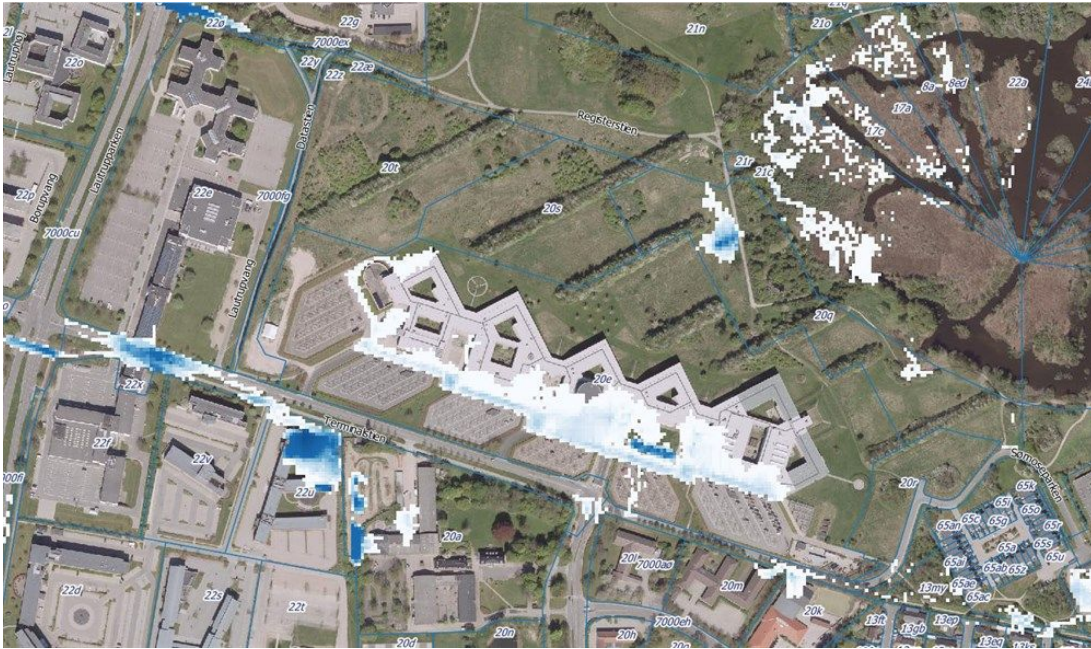
I nærheden af Sømosen er der et højtliggende grundvandsspejl og nedsivning er ikke tilladt i området.



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 Laurrupgård-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)

Fredning og beskyttet natur

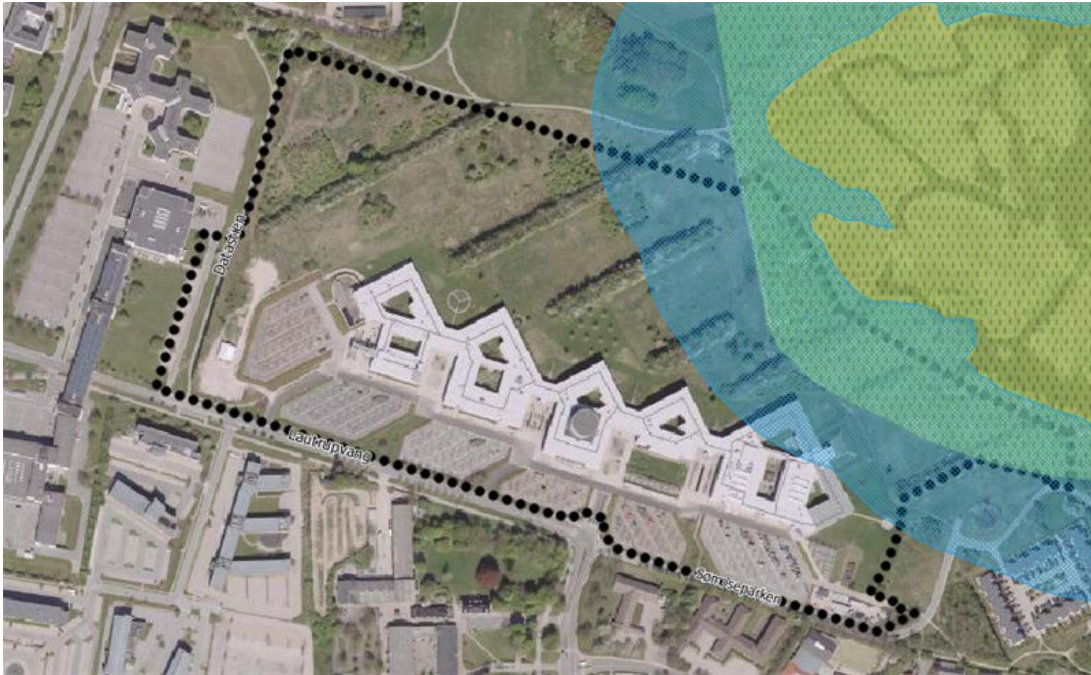
I og omkring Sømosen er der områder, som efter naturbeskyttelseslovens § 3 er udpeget som beskyttet natur (henholdsvis sø og mose).

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 Sømos, 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.

MILJØVURDERING/MILJØSCREENING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr 1225 af 25/10/2018) 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 lægges derfor op til, at der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.