



BALLERUP
KOMMUNE

Lokalplan



LOKALPLAN 175

CAMPUSOMRÅDE VED DTU BALLERUP

Lautrupgård

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1.
§1 FORMÅL	2
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS - AFGRÆNSNING	3
§3 ANVENDELSE	4
§4 Udstykning	6
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	7
§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	12
§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE	16
§8 UBEBYGGEDE AREALER	18
§9 BEVARINGSBESTEMMELSER	29
§10 STØJ	30
§11 GRUNDEJERFORENINGER	31
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN	32
§13 SERVI TUTTER OG LOKALPLANER	33
§ 14 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER	35
§15 RETSVIRKNINGER	36

BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (LBK nr 287 af 16/04/2018) 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 byggeplanslovens forstand.

3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af etagebebyggelse til studerende, Ph.d'ere, lærere og ansatte på DTU i Lyngby og Ballerup. 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.

3.3 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 studieböger, 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 transformestationer 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 spidssnude 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 'Engvang' 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 'Engvang' (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 kørebanelanlægget skal anlægges en rabat på 1,5 - 2 meters bredde med træer, sat i en fast takt, samt vejbelyst. I respekt for eksisterende forsyningsledninger, se bilag 3, kan der øst for kørebanelanlægget 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 chaussésten 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.

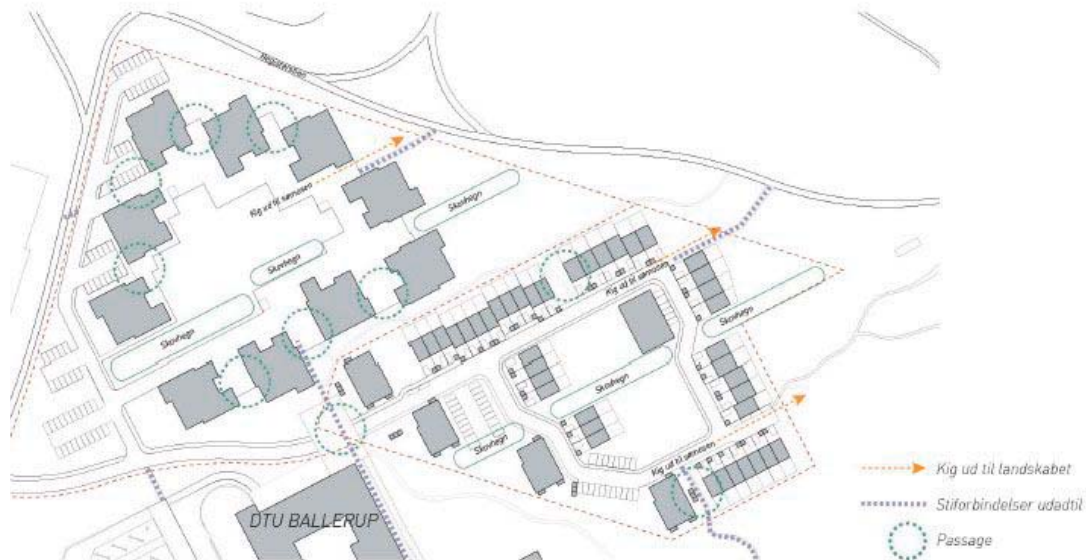


Fig. 1.1. Stiforbindelser mellem boligbebyggelserne og det omgivende stinet

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 vinteroplag 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 naboområdet 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 kunstinstallationer.

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 trafiksikkerheden 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 433 boliger.

En evt. udstykning af individuelt ejede ejendomme forudsætter ny planlægning (kommuneplantillæg og lokalplanlægning) på grund af bebyggelsesprocent-bestemmelsen. 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 til studerende kan være etableret som fællesfaciliteter. De 2,5 m² hhv. 5 m² pr. bolig er inkl. areal til opbevaring af cykel.

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 bygnings 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 områdets 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.

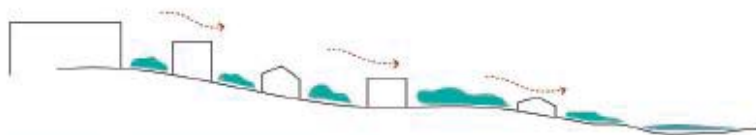
Terrænreguleringsplanen skal tage udgangspunkt i principperne vist på bilag 6.

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 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 og mod Sømosen, samt mod lokalplanområdets afgrænsning i øvrigt.

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



Princip for bearbejdning af landskab.

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

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 lokalplanområdet 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.

§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 afværgeforanstaltninger 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, slæde 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 boligheder.

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.

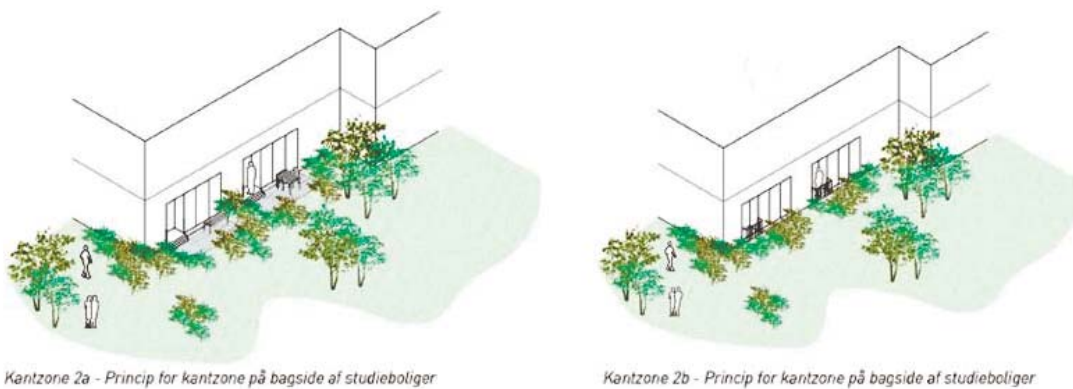


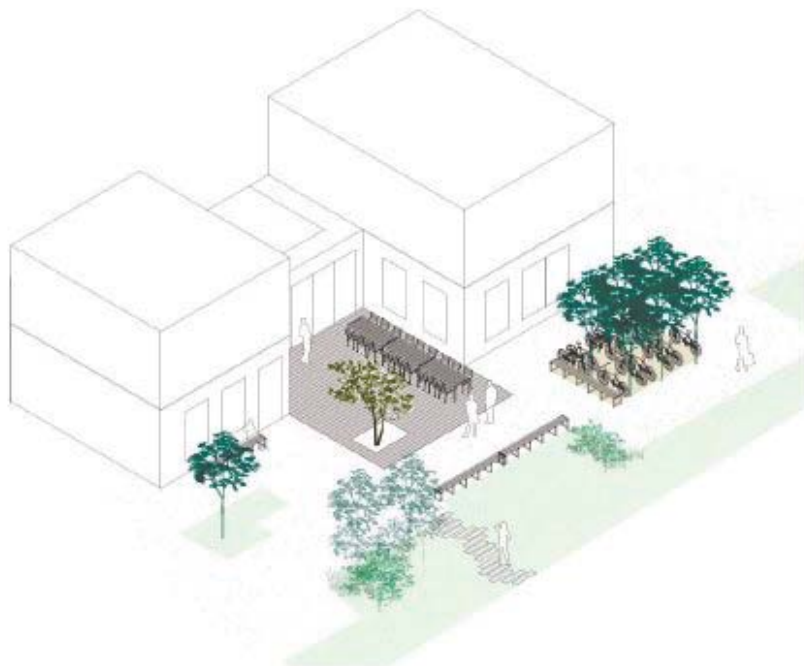
Fig. 1.5 – Kantzone 2 a og b - Principper mod landskabet i delområde B (studieboliger)

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.

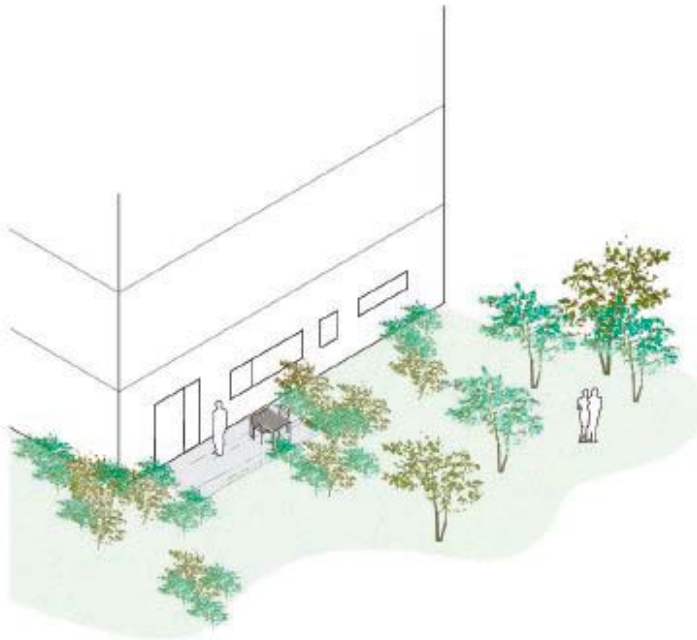
8.7 Delområde C:

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 boligbebyggelsernes 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 trykthed 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 græsarmring. 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 græsarmring, 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 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, mod Sømosen samt mod lokalplanområdets afgrænsning i øvrigt.

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



Princip for bearbejdning af landskab.

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

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.

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 synes 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 Kommunens 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 støjkilden. 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 MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

§14

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

14.2 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 kan fortsætte som hidtil.

KOMMENTAR

§15 RETSVIRKNINGER

§§15 RETSVIRKNINGER.1

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

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

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

Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer 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.