



**BALLERUP
KOMMUNE**

Lokalplan



LOKALPLAN 195

HØJE HAVER

Lautrupgård

Lokalplanen er kladde

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	1
Om lokalplanlægning	2
Baggrund og formål	4
Eksisterende forhold	17
Lokalplanens indhold	24
Anden planlægning	28
Anden lovgivning	34
Servitutter	41
Bestemmelser	42
§1 FORMÅL	43
§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS	44
§3 OMRÅDETS ANVENDELSE	45
§4 Udstykning	46
§5 VEJE, STIER OG PARKERING	47
§6 TEKNISKE ANLÆG	48
§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	49
§8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	51
§9 UBEBYGGEDE AREALER	53
§10 STØJ	56
§11 GRUNDEJERFORENING	57
§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING	58
§13 AFLYSNING AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT	59
§ 14 RETSVIRKNINGER	60

REDEGØRELSE

I redegørelsen beskrives baggrunden for lokalplanen og hensigten med lokalplanens hovedindhold. I redegørelsen beskrives desuden en række forhold, der har betydning for udformning af lokalplanen og lokalplanens virkeliggørelse. Det gælder bl.a. lokalplanens forhold til kommuneplanen og til anden lovgivning, som fx Naturbeskyttelsesloven eller miljølovgivningen.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

OM LOKALPLANLÆGNING

Hvad er en lokalplan?

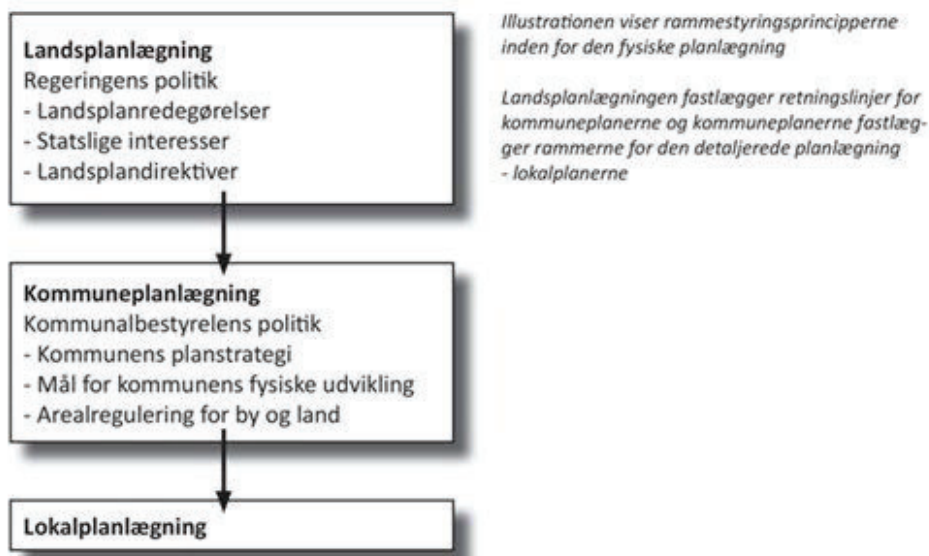
Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed. I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier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

Plansystemet

Illustrationen viser rammestyringsprincipperne indenfor den fysiske planlægning.

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

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.

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

Hvornår laves en lokalplan?

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

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt. Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den i avisen, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser. 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 Retsvirkninger i lokalplanen.

BAGGRUND OG FORMÅL

BAGGRUND

Ballerup Kommune arbejder med en vision for den langsigtede udvikling af Lautrupgård. Målet med denne "Lautrup version 2.0" er, at skal skabes nye muligheder for byudvikling til såvel erhvervs- som boligformål. En mere blandet by med en blanding af boliger, arbejdspladser og tilhørende fritidstilbud vil bidrage til, at der kommer mere byliv i området på alle tidspunkter af døgnet.

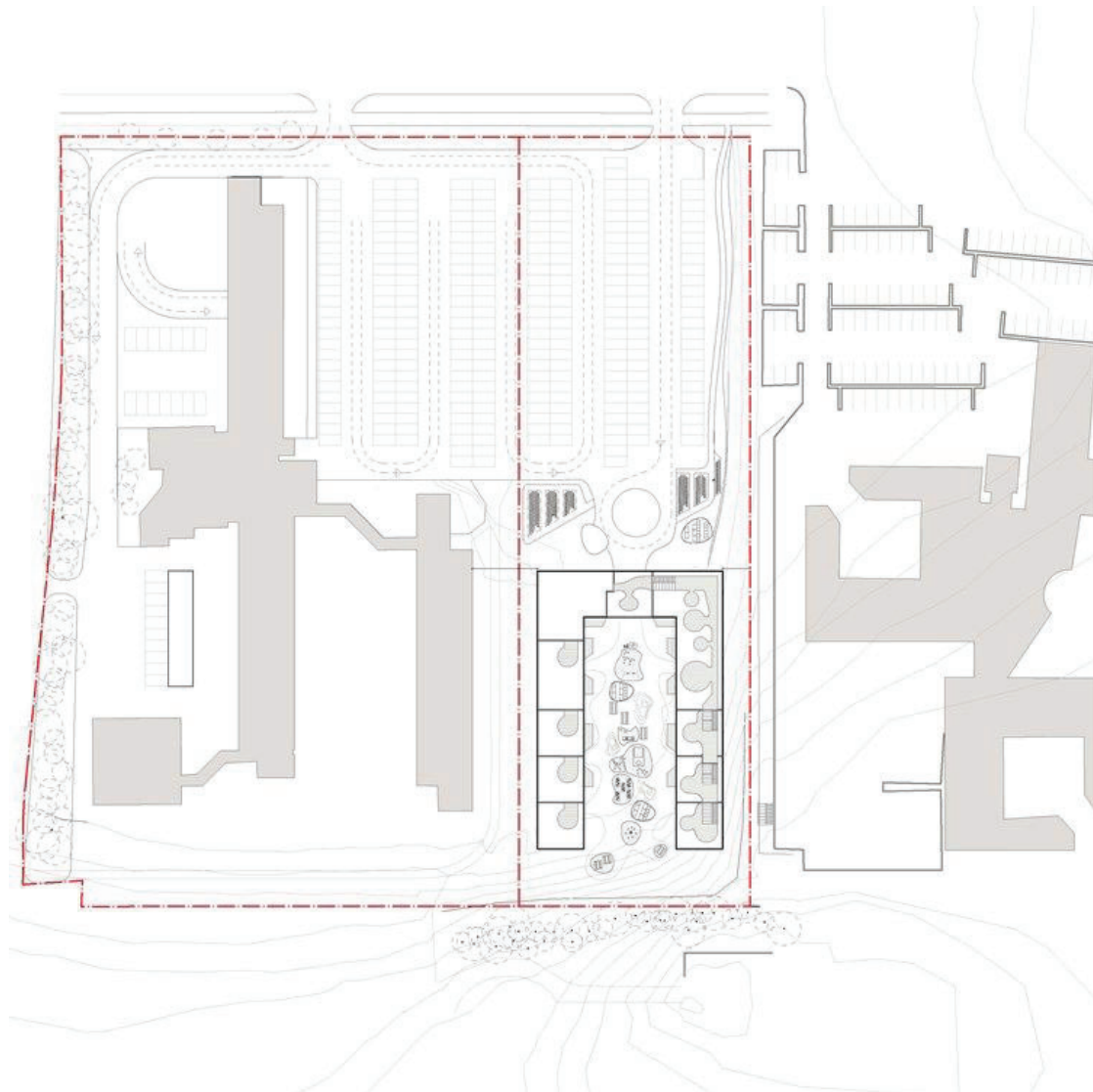
Nectar Asset Management ApS har på vegne af Mermaid 50 ApS som ejer ejendommen Lautruphøj 5-7, matr. nr. 221, Ballerup By, Ballerup, søgt om at udnytte grundens restrummelighed. Efter dialog med kommunen er der opnået enighed om at benytte muligheden til at opføre boliger i stedet for flere kontorlejemål. Boligerne er tænkt opført på den østlige del af ejendommen, mens anvendelsen til kontorformål i ejendommens vestlige del ønskes fortsat som hidtil.

Etablering af boliger understøtter kommunens visioner om områdets fremtid. Gennem fortætning og en mere blandet arealanvendelse af området er det hensigten at skabe større bymæssighed, bedre udnyttelse af trafik- og parkeringsanlæg og mere liv hele døgnet igennem.

Anvendelsen til boligformål er ikke i overensstemmelse med den gældende Lokalplan 019, der udlægger anvendelsen til administrations- og kontorformål samt offentlige formål. Derfor skal der udarbejdes en ny lokalplan.

Nectar Asset Management ApS har fået udarbejdet et skitseprojekt, som danner grundlag for lokalplanen. Projektet 'Høje Haver' er udarbejdet af Matters Arkitekter. Illustrationer i denne redegørelse stammer fra skitseprojektet.

BESKRIVELSE AF BOLIGPROJEKTET



Bebyggelsens placering. Den røde stiplede linje viser den fremtidige udstykning

Boligerne ønskes opført som etageboligbebyggelse med en varieret højde på mellem 2 og 6 etager. Bebyggelsen er beliggende på det hidtidige græsareal i grundens sydøstlige hjørne. Den eksisterende parkeringsplads op mod Lautruphøj bibeholdes

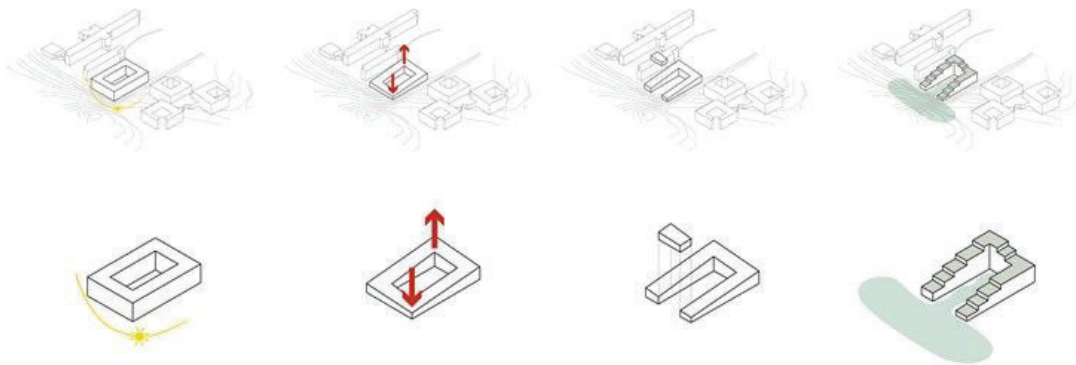
Bebyggelsens omfang

Den eksisterende matrikel udstykkes, og på den østlige parcel bygges ca. 48 boliger. Den nye matrikel bliver ca. 8.280 m². Der ønskes opført ca. 5.800 m². Det svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 70.

Bebyggelsen terrasseres, så den bliver højest i den ende, der ligger nærmest parkeringspladsen og mod det eksisterende kontorbyggeri inden for den eksisterende ejendom.

Bebyggelsens størrelse tager udgangspunkt i størrelsen på de omgivende bygninger. Bygningsvolumet presses ned mod syd, for at skabe optimale lysforhold. Og gårdrummet åbnes mod syd for at ophæve grænsen mellem det private og det offentlige rum. Ud over den store fælles gårdhave trækkes landskabet op på bygningens tag, og der skabes grønne haver i højden. De to typer haver giver mulighed for både privatliv og fællesskab.

Bebyggelsens udformning



Principdiagram for bebyggelsens udformning



Illustration af bebyggelsen set fra syd-øst

Bebyggelsens facader og vinduer

Bebyggelsen opføres med facader, der har forskellig karakter alt efter, om det er indre facader mod gårdrummet eller facader mod den omgivende by.

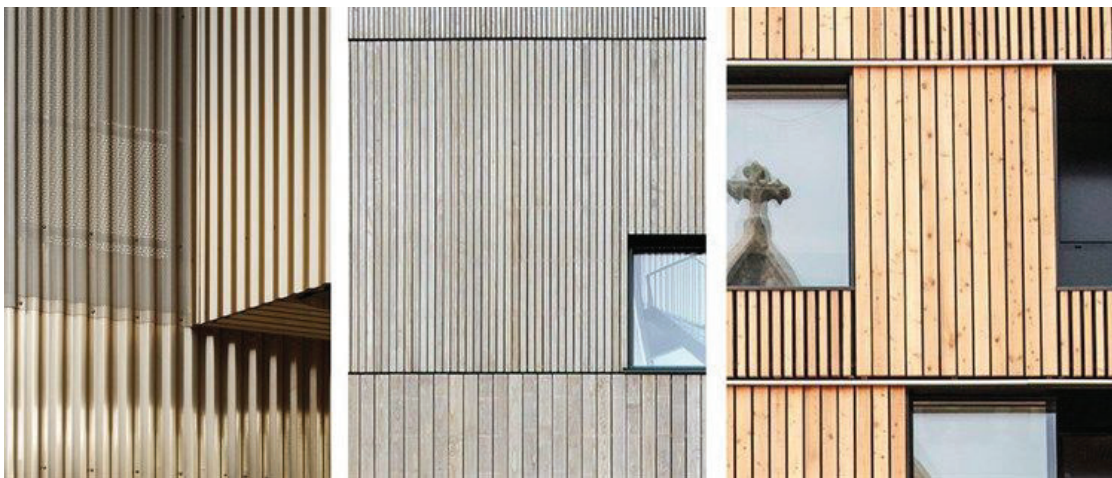
Høje Haver er designet ud fra ideen om at skabe en skala, den menneskelige krop kan forholde sig til. Ønsket er at skabe et varieret, varmt udtryk i den indre gårdhave, der giver beboerne et sted hvor de føler sig hjemme og kan lide at opholde sig. Facadematerialer kan være træbeklædning i varm, gylden

tone, varmt gylden alubeklædning eller en kombination heraf.

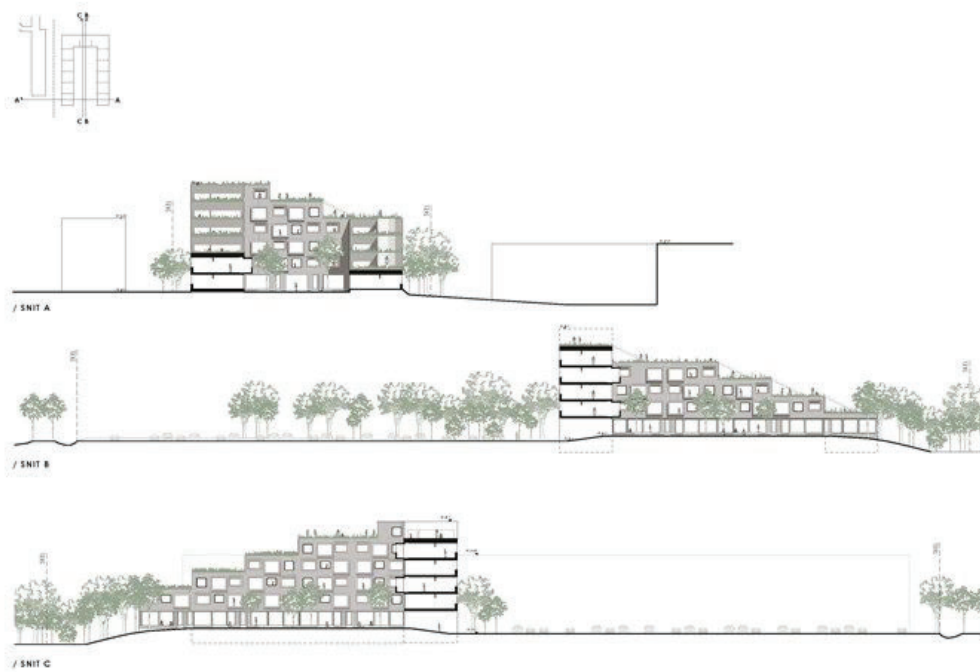
Facaderne mod syd betragtes som del af de indre facader.



Visualisering af bebyggelsens indre facader og fælles indre gårdrum



Referencebilleder på materialekarakteren på de indre facader

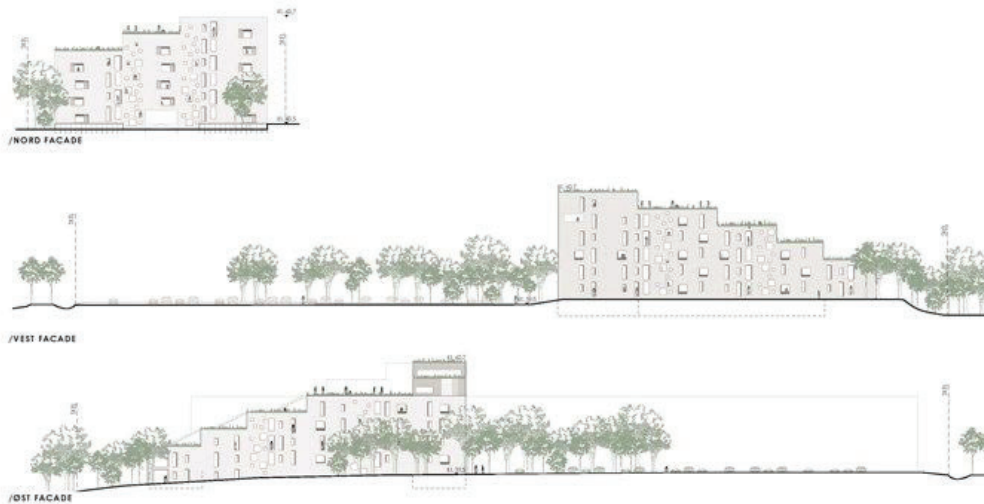


Snit/ opstalt af bebyggelsen indre facader

Den ydre facade har et mere lukket udtryk for at passe ind i konteksten og skalaen af de store omkringliggende domicilbygninger. Materialerne tænkes som pudset mur eller i beton med vinduesrammer og indgangspartier, der skaber en variation i facaden og skaber sammenhæng til det varmere materiale på indre facader. Derfor udføres vinduer for eksempel træ eller gylden aluramme. Indgangszoner udføres i træbeklædning eller gylden alubeklædning.



Reference af materialekarakteren på de ydre facader



Snit/ opstalt af bebyggelsen ydre facader

Tagflade

Tagfladen er delt op i fællesterrasser, private terrasser samt begrønning af tagflader. Tagarealerne har fællesophold på østsiden og over halvdelen af nordsiden af bygningen. Lejligheder der vender ud mod tagfladen har et vindue mod tagfladen med et begrønnet område foran, der modvirker andre beboere i at komme helt tæt på deres lejlighed og kigge ind. Man ankommer til fællesterrasserne med trappe/elevator, med udgang fra 2.sal. Man kan dernæst bevæge sig både op og ned på tagfladen på udvendige trapper. Man kan også ankomme med elevator/trappe fra 5. sal. Og igen herfra bevæge sig ned mod 2 sal på tagfladen. Tagarealerne mod vest er primært private og tilhører lejlighederne, der vender ud mod disse.

Beplantning

Den nordlige del af beplantningsbæltet langs parcellens østskel forudsættes ligesom et af de store træer nord for bygningen bevaret. Beplantningsbæltet mellem den eksisterende kontorbygning og boligbebyggelsen forventes fjernet for at gøre plads til den nye bebyggelse.

Ankomst og zoner

Grunden opdeles i tre forskellige zoner. En offentlig zone, som er parkeringsarealet, en semi-privat zone, som er forpladsen, og en privatzone, der er det indre fælles opholdsareal i gården.



Diagram, der viser de forskellige zoner

Landskabet trækkes ind i gårdrummet og op på taget. Herved opstår der både fælles og private opholdsarealer på taget.

Det samlede opholdsareal er ca. 4.464 m².

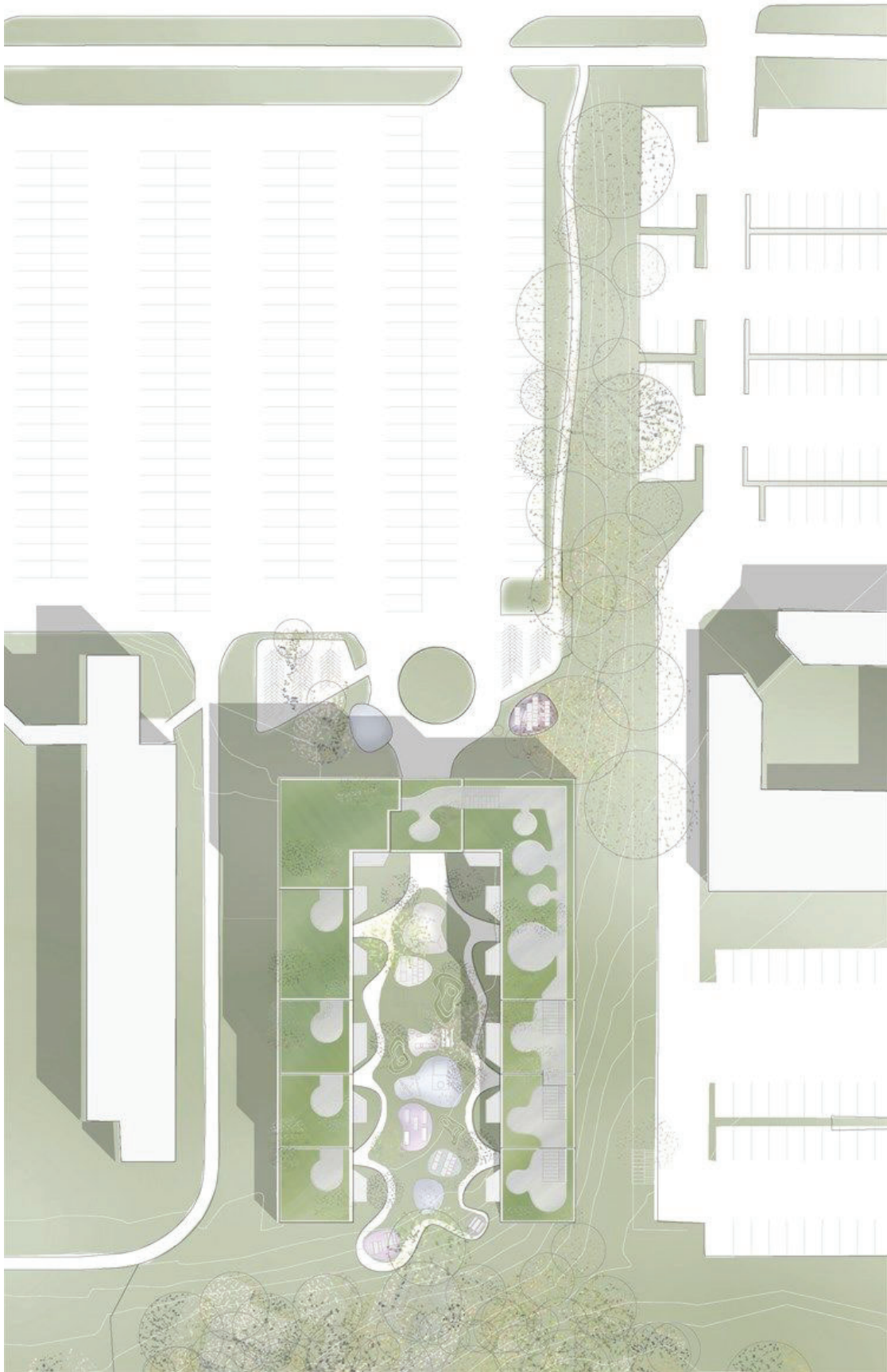


Illustration af den landskabelige bearbejdning

Parkering

Til den eksisterende erhvervsbebyggelse vil der blive reserveret 235 p-pladser til biler. Heraf vil de 79 være inden for det område, som er udlagt til parkering ved de nye boliger. Der udlægges 1 handicap p-plads pr. 20 p-pladser. Der forudsættes en vis grad af dobbeltudnyttelse mellem erhvervs- og boligudnyttelsen.

Til erhvervsbebyggelsen vil det eksisterende antal p-pladser (54 stk.) til cykler blive opretholdt. Det eksisterende cykelskur erstattes eventuelt i en anden del af området, da det kommer til at ligge på tværs af det nye matrikelskel.

Til boligerne vil der blive etableret 49 p-pladser til biler. Og der vil blive etableret 143 p-pladser til cykler, 74 heraf blive overdækket. Der vil blive tinglyst en aftale om bilparkering på tværs af naboskel.

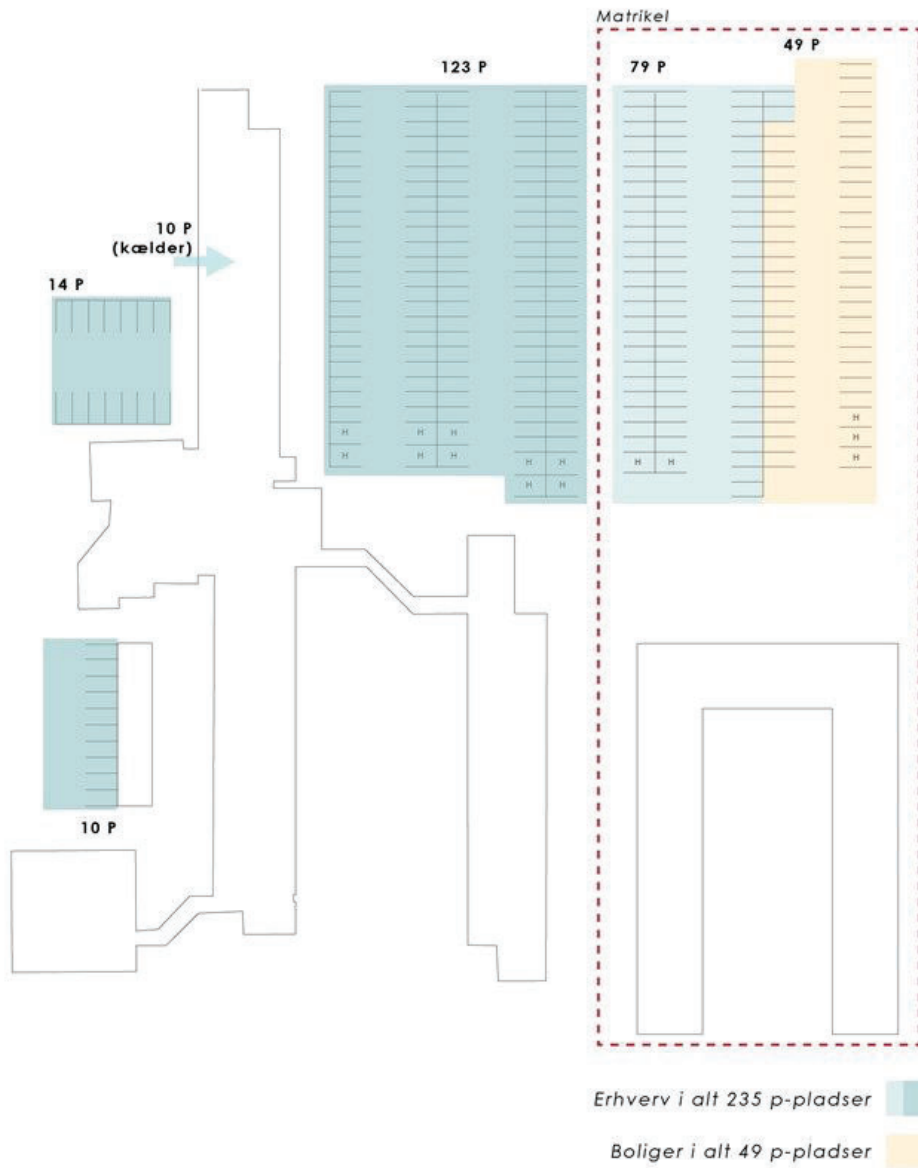


Illustration af fordeling og antal af p-pladser til biler.

Skyggediagrammer

Der er udarbejdet skyggediagrammer for følgende tidspunkter:

Marts kl. 8, kl. 12 og kl. 16.

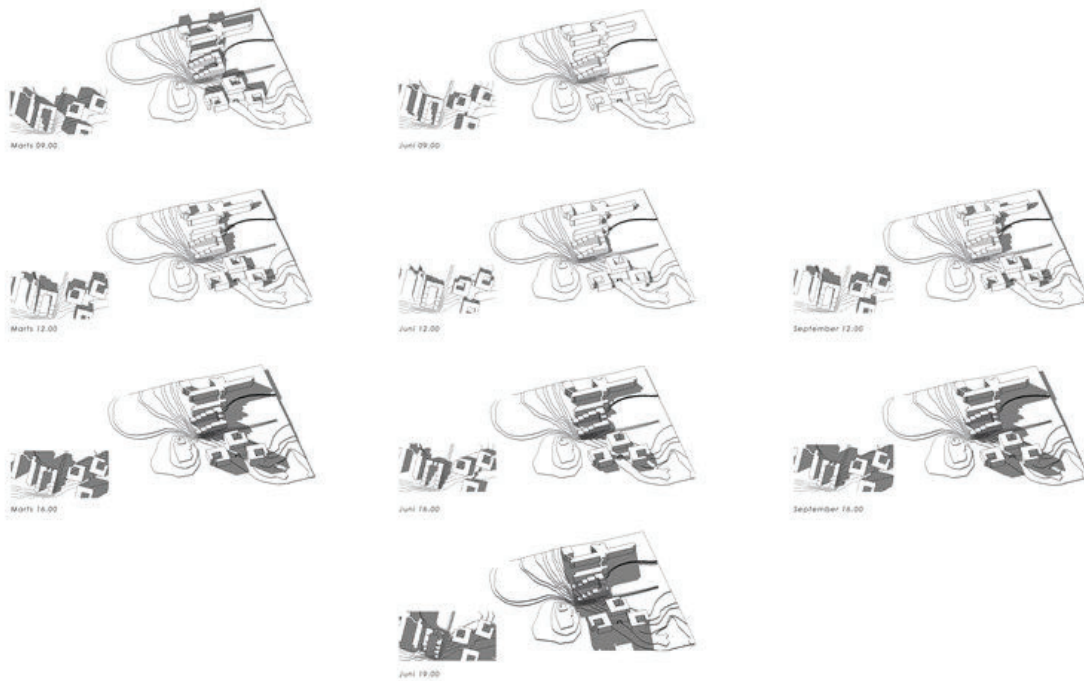
Juni kl. 9, kl. 12, kl. 16 og kl. 19.

September kl. 12 og kl. 16.

Skyggediagrammerne viser, at der falder en smule skygge på erhvervsjendommen mod øst ved jævndøgn i marts og september kl.16. Der er dog i dag allerede et beplantningsbælte dette sted, som skygger på de givne tidspunkter.

Desuden viser skyggediagrammet, at der falder skygge på førnævnte ejendom i juni kl. 19. Det er efter normal arbejdstid.

Det vurderes derfor, at det nye byggeri ikke vil give væsentlige skyggegener.



Skyggediagrammer

EKSISTERENDE FORHOLD

Herunder beskrives lokalplanområdet og omgivelser.

OVERSIGTSKORT



Lokalplanens område. Luftfoto 2019.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet er beliggende på Lautruphøj 5-7 i erhvervsparken på Lautrupgård.

Lokalplanområdet er 25.108 m² stort. Området er opdelt i to delområder. Delområde A (erhvervsformål) er ca.16.830 m². Delområde B (boligformål) er ca. 8.280 m².

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Inden for lokalplanområdet er der en eksisterende erhvervsjendom med flere kontorenheder, oprindeligt opført i 1981 som hovedsæde for energiselskabet Elkraft. Bebyggelsen består af to forskudte bygninger. Det er et enkelt modulbyggeri i tre etager med facader i grå beton og fladt tag. Områdets østlige del er ubebygget, og rummer i dag en græsplæne og parkeringsplads.



Den eksisterende kontorbygning.

Langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst og vest er der beplantningsbælter. Det vestlige beplantningsbælte er en del af et større beplantningsbælte, som Centralstien gennemskærer.



Beplantningsbælte mod øst

Beplantningsbælterne består af løvfældende arter som ask, eg, kirsebær, hassel og tjørn. Ved afgrænsningen mellem græsarealet og parkeringspladsen står der tre, solitære træer. Det ene træ har

opnået fuld krone, og det er meget flot og karakteristisk.



De store træer og hækken mellem græsarealet og parkeringspladsen.

På naboejendommen mod syd er der plantet en lund af løvfældende træer. Den kommende bebyggelse får udsigt til lunden.



Lund på nabogrunden mod syd. Terrænet hælder mod det sydøstlige hjørne af grunden.

I størstedelen af lokalplanområdet er terrænet forholdsvis jævnt. Der er dog en stigning fra midten af parkeringspladsen og op mod Centralstien. Terrænet falder ca. 4 m mod lokalplanområdets syd-østlige hjørne. Så nabobebyggelserne mod syd og øst ligger lavere en lokalplanområdet.



Terrænet set mod lokalplanområdets syd-østlige hjørne

Parkeringspladsen fremstår noget nedslidt. Den er struktureret omkring lave hække, hvori der er placeret enkelte solitære træer. Der er plantet hæk mellem parkeringspladsen og græsarealet.

Parkeringspladsen rummer i dag 214 parkeringspladser til biler, heraf er 204 stk. på terræn og 10 stk i kælder. Der er et cykelskur med plads til 54 cykler.

OMGIVELSER

Områdets omgivelser er primært præget af kontorejendomme i et fælles græsklædt og smukt kuperet landskab, som er så karakteristisk for Lautrupgård.

Nord for lokalplanområdet ligger der to kontorbyggerier, som er også er opført omkring årtusindskiftet. Den ene fremstår med facader i rødt murværk, og den anden fremstår med nyrenoverede facader i mørk grå. Begge ejendomme er i tre etager.



Nabobebyggelsen mod nord

Øst for lokalplanområdet ligger der en kontorejendom med tre sammenbyggede karrébygninger, som også er opført 1980'erne. Bebyggelsen fremstår med hvide betonfacader og bånd af blå kakler. Ejendommen er i tre etager.



Nabobebyggelsen mod øst.

Syd for lokalplanområdet ligger Lautrupcentret med bl.a. Føtex og Hotel Lautruppark. Vest for lokalplanområdet ligger gymnasiet Borupgaard.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Lautruphøj. Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nord løber Registerstien og mod vest løber Centralstien, som er en nord/syd gående forbindelse mellem Klausdalsbrovej og Ballerup Byvej. Begge er dobbeltrettede stier for cyklister og gående.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan nr. 195 for Bolig og erhverv på Lautruphøj 5-7 - med tilhørende kommuneplantillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013 - giver mulighed for, at der kan etableres boliger i lokalplanens østlige område. Lokalplanen giver mulighed for at boligerne kan opføres, som etageboliger i et varierende antal etager.

I lokalplanens vestlige område fastholder lokalplanforslaget den anvendelse som var mulig i i den tidligere Lokalplan 019. Anvendelsen er her udlagt til administrations- og kontorformål samt offentlige formål.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udseende, samt for udformningen og indretningen af de ubebyggede arealer. I følgende afsnit gennemgås lokalplanens nærmere indhold.

LOKALPLANENS FORMÅL

Det er lokalplanens formål at,

skabe et byområde med blandet anvendelse i form af erhverv og boligbebyggelse,

skabe bymæssig fortætning med liv hele døgnet,

muliggøre opførelsen af et attraktivt etagebyggeri i varierende etageantal,

muliggøre et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

skabe rammer for fællesskab mellem beboere og brugere i området.

skabe attraktive opholdsarealer.

ANVENDELSE

Lokalplanen udlægger to delområder, delområde A og B.

Delområde A må anvendes til erhvervsformål i form af administrative erhverv, herunder forretningsservice, pengeomsætning, tjenesteydelser. Desuden udlægges delområde A til offentlige formål, undervisning, sociale institutioner m.v., samt til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

Delområde B må anvendes til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse.

BEBYGGELSENS UDFORMNING OG OMFANG

Lokalplanen udlægger et byggefelt til erhverv i delområde A og et byggefelt til boligformål i delområde B. Byggeri må kun opføres inden for byggefeltene. Bebyggelsesprocenten inden for hvert delområde må højst være 75 %.

Inden for delområde A må bebyggelsen opføres i højst 4 etager. Bygningens højde må ikke overstige 20 m. Bebyggelsens facader må fremstå i pudset mur eller beton.

Inden for delområde B må bebyggelsen opføres i et varieret antal etager mellem 1 og 6 etager. Bebyggelsen skal være højst i det nordvestlige hjørne. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 22 m og intet punkt af tag eller tekniketage må være hævet mere end 24 m over det omgivende terræn.

Boligbebyggelsens ydre facader må kun udføres i pudset mur eller beton. Døre og vinduer må kun udføres i træ eller varm gylden metalbeklædning. Lysninger til døre og vinduer må kun udføres i træ, træ/alu eller varm gylden metalbeklædning.

Facader mod gård må kun udføres i træbeklædning i varm, gylden tone eller en varmt gylden metalbeklædning. Døre og vinduer må kun udføres i træ, træ/alu eller gylden aluramme. Lysninger til døre og vinduer må kun udføres i træ eller gylden alu.

Tage skal fremstå flade. Der skal etableres opholdsarealer på tagene. Lejligheder skal være gennemlyste.

Note: Da facadebeklædningen går rundt om hjørnet kan der være risiko for brandsmitte. Bygningsreglementet stiller krav om brandklasse.

UDSTYKNING

Inden for lokalplanområdet må der udstykkes en ny ejendom. Det nye matrikelskel skal følge delområdeafgrænsningen.

VEJE, STIER OG PARKERING

Inden for delområde A (til eksisterende erhvervsbebyggelse) skal der være etableret mindst 147 p-pladser på terræn og 10 stk. p-pladser i p-kælder. For hver 20 p-pladser, der er etableret, skal etableres mindst 1 plads, der kan anvendes af personer med handicap.

Der skal være mindst 54 p-pladser til cykler. (Som eksisterende forhold). Cykelskuret reetableres muligvis et andet sted i området, da det er beliggende på tværs af det kommende matrikelskel.

Inden for delområde B (til ny boligbebyggelse) skal der etableres mindst 49 p-pladser til det nye boligbyggeri. For hver 20 p-pladser, der er etableret, skal etableres mindst 1 plads, der kan anvendes af personer med handicap. Desuden skal der være mindst 79 p-pladser reserveret til erhvervsvirksomheder i Delområde A.

Kommuneplanen stiller krav om p-plads pr. 30 m² erhvervsformål og 1 pr. bolig. Det konkrete antal p-pladser er fastsat efter en vurdering af, der kan finde en vis dobbeltudnyttelse sted.

Der skal tinglyses en servitut, der sikrer, at 79 p-pladser til erhverv kan placeres inden for den nye matrikel.

Der skal etableres mindst 143 p-pladser til cykler. 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.

Den eksisterende vejadgang fra Lautruphøj fastholdes. Der skal etableres en ny overkørsel fra Lautruphøj for biler og en ny adgang for gående og cyklende fra Registerstien til den kommende boligbebyggelse.

UBEBYGGEDE AREALER

Bevaring af beplantning

Lokalplanen fastlægger bevaringsbestemmelser for beplantningsbælterne langs det østlige og vestlige skel. Et stort fuldkronet træ nord for byggefeltet i delområde B og et fuldkronet træ syd for byggefeltet i delområde A udpeges også som bevaringsværdige. Det skal sikres, at områdets eksisterende kvaliteter fastholdes.

Parkeringsarealer

Parkeringsarealet skal afgrænses af med lav hæk. Det skal sikres at lokalplanområdet får grøn karakter. Hækkene skal være hjemmehørende arter, som gerne må være frugt bærende. Det skal sikres en

øget biodiversitet.

Parkeringsarealer skal ligge lavere end det omgivende terræn.

Note: Det skal sikres, at regnvand kan opsamles på parkeringspladsen ved skybrud.

Hegning

Friarealer omkring bebyggelserne skal opleves som en samlet grøn flade, derfor fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at der ikke må hegnes. Det skal sikres, at oplevelsen af Lautrupgårds karakter af fritliggende bygninger i en fælles grøn flade fastholdes.

I boligbebyggelsens indre gårdrum må der ikke hegnes, men der må plantes enkelte fritstående hjemmehørende buske og træer i umiddelbar nærhed af private terrasser ud for stuelejligheder for visuelt at begrænse indkig. Der må ikke etableres en karakter af "villakvarter" med klippede hække og et for ensartet og plejet udtryk.

Terrænregulering

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1m. Inden for lokalplanens område i øvrigt må der ikke uden forudgående tilladelse ske terrænreguleringer ud over + -0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænregulering må kun udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger.

I lokalplanområdets sydøstlige hjørne må der dog terrænreguleres + 1 m, som vist på kortbilag 2. Yderligere terrænregulering forudsætter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Note: Da terrænet falder meget ved den sydøstlige gavlkant der terrænreguleres mere der. Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse svarer til en dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Udendørs oplag

Udendørs oplag af både og campingvogne mv. må ikke finde sted.

Belysning

Belysning må ikke blænde og skal have det samme udtryk inden for hvert delområde.

Håndtering af regnvand

I hvert byggeprojekt, skal det overvejes, om der kan ske alternative løsninger til håndtering af regnvand (LAR). Det kan være ved etablering af regnbede, grønne tage, lavninger, bassiner og lign.

Opholdsarealer

Der skal udlægges opholdsarealer svarende til 40 % af bebyggelsens etageareal inden for delområde B.

Note: Opholdsarealerne kan tilvejebringes på tagareal eller på større altaner.

Der skal etableres legeplads for mindre børn i bebyggelsens indre gård. Legeplads for større børn kan etableres på de øvrige opholdsarealer.

Inden for lokalplanområdet skal ydre friarealer fremtræde med en parklignende karakter. I boligbebyggelsens indre gård må friarealerne kun fremstå som en blanding af stier, græsarealer og bede. Bedene skal have naturpræg og være beplantet med hjemmehørende arter. Der må etableres mindre private terrasser ud for stuelejlighederne.

Skiltning

Inden for delområde A må reklame- og facadeskilte kun fremstå som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Der må ikke opsættes lyskasser.

Ved indgangen til delområde A må der opstilles en pylon med firmanavne i størrelsen 3 x 1,2 m.

Der placeres ét skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt ét skilt pr. virksomhed på bygningens facade ved bygningens indgangsparti. Facadeskilte må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende. Hvor intet andet er nævnt må højden ikke overstige 1 m.

Som alternativ til fritstående skilte kan der på den enkelte ejendom tillades opstilling af et tilsvarende antal flagborge, hver med indtil 3 flagstænger. Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.

Inden for delområde B må der kun skiltes med almindelig navne- og husnummerskiltning.

Renovation

Inden for delområde A må affaldsskure kun etableres i direkte tilknytning til erhvervsbebyggelsen. Inden for delområde B må affaldsskure kun etableres inden for forpladsen og i det indre gårdrum som vist på illustrationsplanen.

ANDEN PLANLÆGNING

Formålet med dette afsnit er at give det bedst mulige grundlag for at vurdere planen i en større sammenhæng.

FINGERPLAN 2019

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

Fingerplan 2019 har opdelt hovedstadsområdet i fire geografiske delområder: 1. det indre storbyområde ("håndfladen"), 2. det ydre storbyområde ("byfingrene"), 3. de grønne kiler og 4. det øvrige hovedstadsområde, bestående af både byområder og landområder.

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

Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde. I følge Fingerplan 2019 skal det sikres, at byudvikling og byomdannelse af regional betydning sker i det indre og ydre storbyområde.

Byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Lokalplanområdet er beliggende stationsnært inden for 1.200 m fra Malmparken St.

Ballerup Kommune har sammen med Transportministeriet og Movia igangsat en forundersøgelse af muligheden for at etablere en højklasset busforbindelse fra stationen til den nordlige ende af Lautrupparken. Lykkes det at etablere en sådan effektiv transportløsning vil der være grundlag for en justering af afgrænsningen og udpegning af ny stationsnærhed omkring stoppesteder/ stationer i den øvrige del af Lautrupgård.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.



Afstand til stationer. Lokalplanområdet er vist med rød signatur

KOMMUNEPLAN 2013 OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLAN 2019

Planstrategi 2018

I Planstrategi 2018 er det en vision at omdanne og fortætte den eksisterende by. Ballerup Kommune har en vision om, at udvide muligheden for, at der i den nordlige del af Lautrupgård kan opføres større kontorbyggerier, og at der i visse dele af området kan opføres eller indrettes boliger. Det er en vision at integrere boliger, uddannelsesinstitutioner, servicefaciliteter og centerformål blandt virksomhederne i den store erhvervspark for på denne måde at skabe mere liv og tryghed døgnet rundt.

Forslag til Kommuneplan 2019

I forhold til Kommuneplan 2013 indeholder Forslag til Kommuneplan 2019 en opdatering af de generelle retningslinier for kommunens udvikling samt af de specifikke bestemmelser om de enkelte, lokale områder i form af kommuneplanrammer.

Forslaget er efter politisk behandling sendt i offentlig høring med henblik på endelig vedtagelse i foråret 2020, og derfor udarbejdes der i forbindelse med det aktuelle lokalplanforslag et tillæg til den hidtidige kommuneplan. Det skal sikre, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanlægningen, selvom Kommuneplan 2019 ikke vil være endeligt vedtaget ved lokalplanforslagets offentliggørelse.

Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 udlægger et nyt rammeområde 6.E24 - blandet bolig- og erhvervsområde ved Lautruphøj, som lokalplanområdet er en del af.

I rammebestemmelserne står der blandt andet følgende:

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til erhvervsformål må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager.

En bygnings facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.

Inden for begrænsede dele af ejendommene vil bebyggelse dog kunne opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom til boligformål må ikke overstige 75. Bebyggelse kan opføres terrasseret i 1-6 etager. Der kan på alle etager etableres taghaver. Bygningens facadehøjde må ikke overstige 22 m og intet punkt af tag eller tekniketage må være hævet mere end 24 m over det omgivende terræn.

Der skal fastsættes bestemmelser om støjbeskyttelse af områdets boliger og opholdsarealer. Der kan fastsættes bestemmelser om placering og afskærmning af køling, ventilation og lignende tekniske anlæg. Der kan fastsættes bestemmelser om hegning og beplantning med henblik på at skærme i forhold til eventuel fortsat erhvervsmæssig aktivitet på naboarealer.

I følge de generelle rammebestemmelser må der i områder, der er udlagt til mindre fremstillingserhverv eller til administrative erhverv kan det tillades indpasning af boliger eller anden tilsvarende forureningsfølsom arealanvendelse.

Med henblik på at skabe blandede bykvarterer med høj grad af aktivitet og byliv kan der således i erhvervsområder, som hidtil har været forbeholdt større administrationsvirksomhed, tillades omdannelse af bygninger samt opførelse og indretning af boliger, herunder hotellejligheder, studie- og forskerboliger samt almindelige boligtyper. Indpasningen vil kunne ske såvel i selvstændige boligbebyggelser som integreret i bygninger med blandet anvendelse. Det vil være en forudsætning herfor, at de omliggende virksomhedernes miljøvilkår, bl.a. for støj fra ventilations- og køleanlæg, afstemmes efter denne arealanvendelse.

Tillæg 1 til Kommuneplan 2013 - Klimatilpasningsplan

Planområdet er i Klimatilpasningsplanen beliggende inden for risikoområde Lautrupparken.

Lokalplanområdet er beliggende højt i området. Ved modelkørsel i Scalgo kan man se, at der sker en opstuvning af vand på parkeringsarealet, vest for erhvervsbygningen og på naboarealet syd for lokalplanområdet ved en såkaldt 100 års hændelse. Ved yderligere bebyggelse inden for lokalplanområdet kan dette problem forværres.

Det bør derfor sikres, at der træffes foranstaltninger, der tilbageholder vand fra lokalplanområdet. Det kan f.eks være ved etablering af lavninger eller bassiner inden for lokalplanområdets opholdsareal. Lavninger eller bassiner kan være med til at skabe rekreativ værdi.



Den røde afgrænsning viser lokalplanområdet.

LOKALPLANER

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan 019 fra 1981, som omfatter store dele af Lautrupgård, og som har dannet grundlag for udbygningen af området.

Efterfølgende er der lavet nye lokalplaner for ejendomme omkring Borupvang og Lautrupvang med henblik på at kunne fortsætte udviklingen af den attraktive erhvervspark med nye formål. Det drejer sig bl.a. om Lokalplan 173 for World Trade Center og Lokalplan 175 for campusområdet omkring DTU.

Ballerup Kommune har visioner om skabe et Lautrupgård version 2.0, som en mere funktionsblandet by, som skal sikre at det også om 20-30 år vil være et af regionens mest attraktive steder at etableres videnstunge virksomheder, hvor blandingen af bolig og erhverv vil bidrage til et mere aktivt byliv på alle tider af døgnet.

Lokalplanområdet er omfattet af delområde A i den eksisterende Lokalplan 19.

I delområde A er anvendelsen udlagt til administrations- og kontorformål samt offentlige formål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til: administrations- og kontorformål, herunder forretnings- og servicevirksomhed samt lette produktionsvirksomheder med tilknytning til de pågældende virksomheder, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes, offentlige formål såsom undervisning, sociale institutioner og lignende,

samt private institutioner, der efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Anvendelsen til boligformål er ikke i overensstemmelse med den hidtidige lokalplan. Derfor er der udarbejdet en ny lokalplan, som muliggør anvendelse til bolig- og erhvervsformål.

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens endelige godkendelse af Lokalplan 195 vil den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed indenfor det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, i

MILJØVURDERING

Miljøscreening af Forslag til Tillæg 17 til Kommuneplan 2013 og Forslag til Lokalplan 195 for boliger og erhverv på Lautruphøj 5-7.

Der skal laves miljørapporter for planer, som omhandler store og miljøbelastende projekter listet i lovens Bilag 1 og 2, eller som påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde. For mindre planer, som kun omfatter et mindre område eller som kun indeholder mindre ændringer, kan miljørapporten undlades, hvis planen ikke forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

For at danne et overblik over, om lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen er vedhæftet som bilag til lokalplanen.

Lovgrundlag

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25.10.2018) skal der udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 1 og 2.

For planer og programmer skal der imidlertid kun gennemføres en egentlig miljøvurdering, hvis de projekter, som de muliggør, vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Denne vurdering foretages i form af en screening af en række miljøparametre, for at vurdere om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet (ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens bilag 3 tages i betragtning) - det kan være både negative og positive miljøkonsekvenser.

Klagevejledning

Hvis du er uenig i screeningens konklusion og ønsker at klage over den, skal du gøre det til Miljø- og Fødevarerklagenævnet. Du skal indgive din klage inden 4 uger fra planforslagets offentliggørelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder via www.nmkn.dk (<http://www.nmkn.dk/>), www.borger.dk (<http://www.borger.dk/>) eller www.virk.dk (<http://www.virk.dk/>). Du logger på Klageportalen med NEM-ID. Når du klager, skal du betale et gebyr. Det koster 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Ballerup Kommune. Hvis Ballerup Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked, når klagen er sendt videre.

Miljø- og Fødevarerklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Ballerup Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk (<http://www.nmkn.dk/>).

MILJØVURDERING AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

I "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

NATURA 2000-OMRÅDER

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for et Natura 2000-område. Det nærmeste Natura-2000 område er beliggende ca. 2 km nord for lokalplanområdet.

BILAG IV-ARTER

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er ikke registreret Bilag IV arter inden for lokalplanområdet eller i de nærmeste omgivelser.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER I MEDFØR AF ANDEN LOVGIVNING

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til andre love end Planloven.

TRAFIKREGULERING

Den påtænkte anvendelse til blandet bolig og erhverv vurderes ikke at skabe væsentlig øget trafik. I dag er årsdøgntrafikken ca. 2.500 køretøjer i krydset Lautruphøj/Lautrupparken. Ved etablering af ca. 48 nye boliger vurderes trafikken at stige med ca. 120 ekstra ture i døgnet, det svarer til en lille stigning på 4-5%.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny vejadgang fra Lautruphøj.

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

VEJBYGGELINJE

Lautruphøj er i henhold til Lokalplan 019 udlagt i en bredde af 12, 5 m. Efter samme plan gælder på de tilstødende ejendomme en byggelinje 16, 25 m fra vejmidte.

OMRÅDE BESKYTTET EFTER NATURBESKYTTelsesLOVENS § 3

Der er ikke nogen arealer inden for lokalplanområdet, der er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3.

Det nærmeste § 3-område er en sø ca. 250 m vest for lokalplanområdet. Sømosen, der ligger ca. 700 m øst for lokalplanområdet er også § 3- område.

VANDLØB

Der er ikke nogen beskyttede vandløb inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed.

STEN- OG JORDDIGER

Der må ikke foretages ændringer i sten- og jorddigers tilstand, jf. Museumslovens § 29 a og Naturbeskyttelseslovens § 18.

Der er ikke registreret nogen beskyttede sten- eller jorddiger inden for lokalplanområdet eller i umiddelbar nærhed.

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.

ARKÆOLOGI

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsminder, og fundet straks meldes til Kroppedal Museum, jf. Museumsloven.

Forud for påbegyndelse af bygge- eller anlægsarbejder kan bygherren, i henhold til Museumslovens § 25, anmode Kroppedal Museum om at tage stilling til hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå, inden en tidsfrist på 4 uger, komme med en udtalelse om dette.

Udgiften til arkivarisk kontrol og en mindre arkæologisk forundersøgelse afholdes af museet, mens udgiften til en eventuel større forundersøgelsen afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

KIRKEBYGGELINJE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Kirkebeskyttelseslinje. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 19.

SKOVBYGGELINJE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Skovbyggelinje. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 17.

SØ- OG ÅBESKYTTELSESLINJE

Lokalplanområdet er ikke omfattet af sø- og åbneskyttelseslinje. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 16.

FREDEDE AREALER

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredede arealer. Jf. Naturbeskyttelseslovens § 33-51.

Nærmeste fredede areal er Sømosen, der ligger ca. 700 m øst for lokalplanområdet..

FREDSKOV

Lokalplanområdet er ikke omfattet af fredskov. Jf. Skovlovens § 4-13.

STØJ

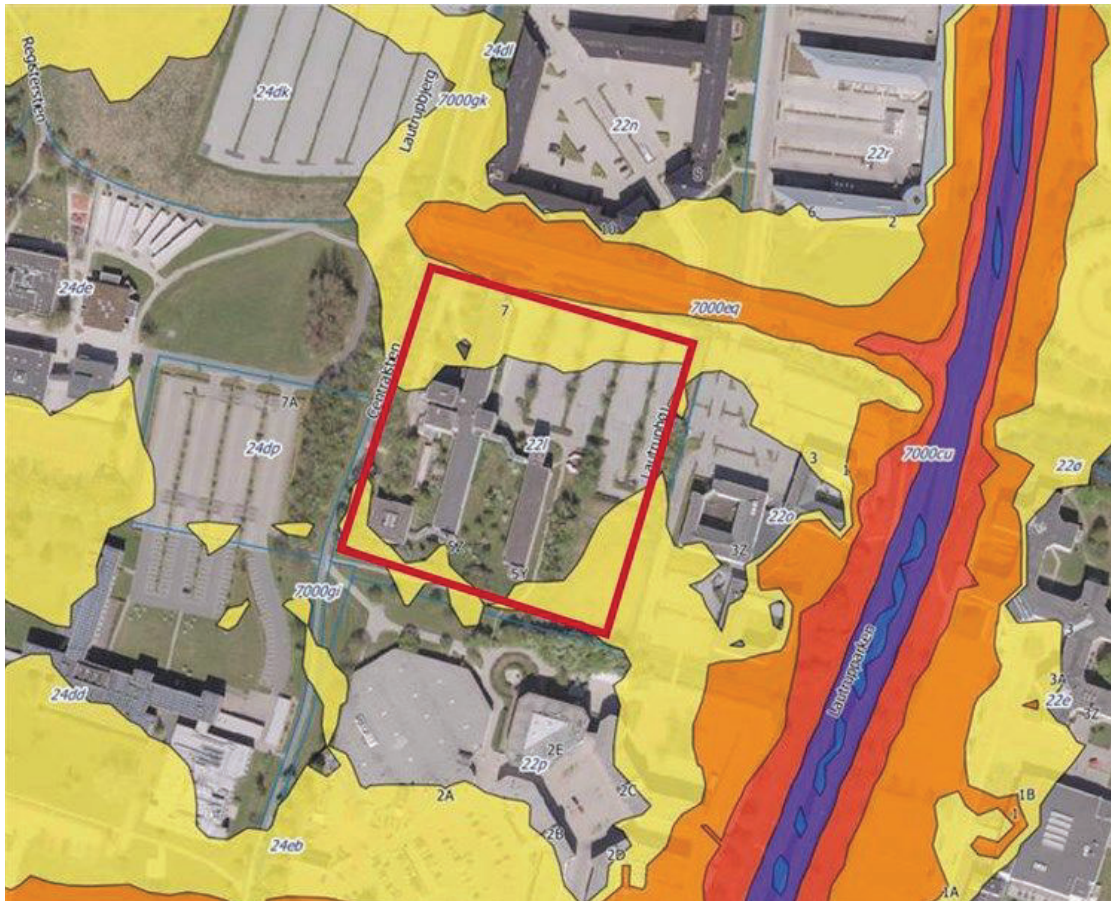
Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj svarende til 55 dB(A). Det ligger under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB(A) for udendørs opholdsarealer. Det betyder, at der ikke skal udføres særlige støjforanstaltninger på udendørs opholdsarealer.

En lokalplan må ikke udlægge støjfølsom anvendelse, såfremt denne anvendelse resulterer i skærpede støjkrav til eksisterende nabovirksomheder, jf. planlovens § 15 a og b.

I følge kommuneplanen kan områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig- og erhvervsområde med større administrationsvirksomhed m.v. I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.

I følge den eksisterende Lokalplan 019 er anvendelsen udlagt til administrations- og kontorformål samt offentlige formål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til: administrations- og kontorformål, herunder forretnings- og servicevirksomhed samt lette produktionsvirksomheder med tilknytning til de pågældende virksomheder, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes,

Der er ikke konstateret nogen særlige støjkloder fra områdets eksisterende virksomheder og institutioner. Men indpasningen af boligformål i et hidtidigt erhvervsområde vil kunne stille omliggende virksomheder overfor skærpede krav til deres støjniveau, eksempelvis fra ventilationsanlæg. Det vurderes dog, at der let kan træffes foranstaltninger, der kan afværge dette.



Støjkortlægning 2017 - Lden 1.5m (gul=55; orange=60; rød=65; violet=70; blå=75 dB)

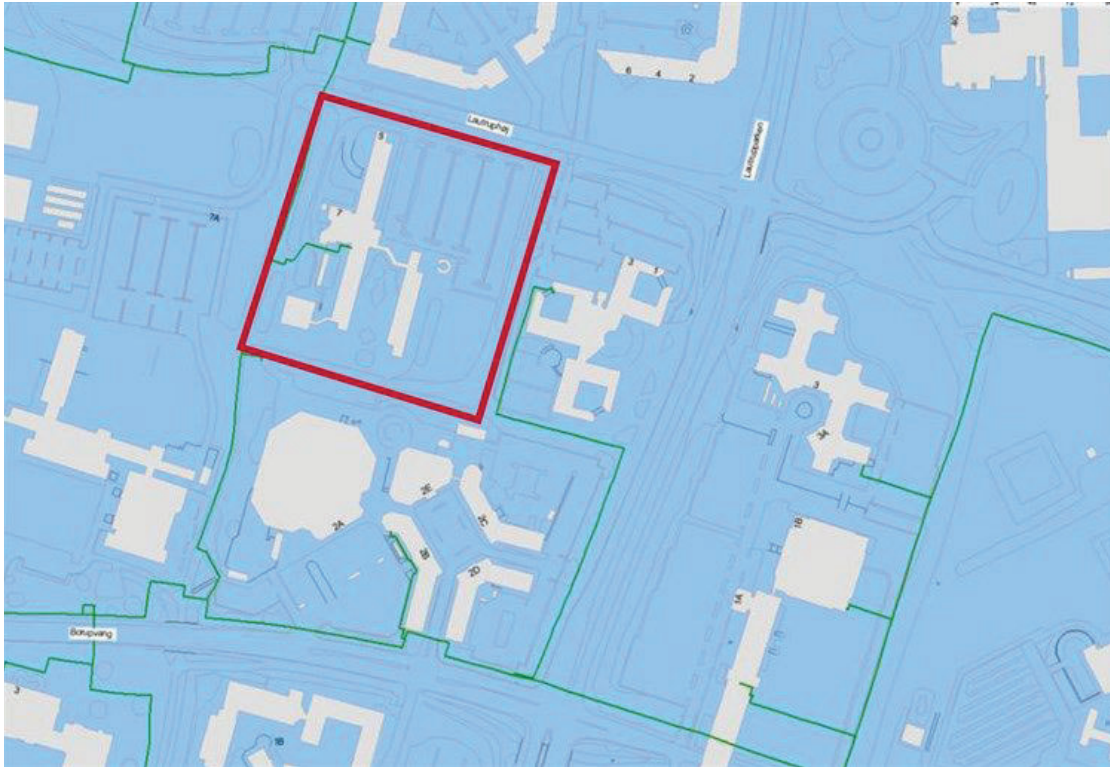
RISIKOVIRKSOMHED

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for 500-meterzonen for en risikovirksomhed.

FORSYNING

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for et nuværende fjernvarmeområde. Området har tilbage fra 1970'erne også været forsynet med naturgas.



Fjernvarmeområde. Lokalplanområdet er vist med rød afgrænsning

Øvrig forsyning

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

KLIMATILPASNING

Lokal håndtering af regnvand

Lokalplanområdet er beliggende forholdsvis højt i landskabet. Oversvømmelse vil primært ramme parkeringsarealet.

Inden for lokalplanområdet er jorden mindre egnet nedsivning af regnvand. Langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning står grundvandet højt -eller kommer til at stå højt. Så her er nedsivning ikke mulig.

Lokalplanen stiller derfor ikke krav om, at regnvand skal nedsives.

Til gengæld giver lokalplanen mulighed for beplantede tage på skure, overdækninger og på de dele af boligernes tagflader, der ikke anvendes til ophold.

Da lokalplanområdet ligger højt i området, og regnvand kan risikere at strømme mod naboen mod syd bør det derfor sikres, at der træffes foranstaltninger, der tilbageholder vand fra lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner og lavninger på de fælles opholdsarealer. Lavninger eller bassiner kan være med til at skabe rekreativ værdi.

Parkeringsarealerne er befæstede, og de er beliggende lavere end bebyggelsen. De kan derfor tjene som magasin for regnvand i skybrudssituationer. Lokalplanen stiller derfor krav om, at de skal ligge lavere end bebyggelsen.

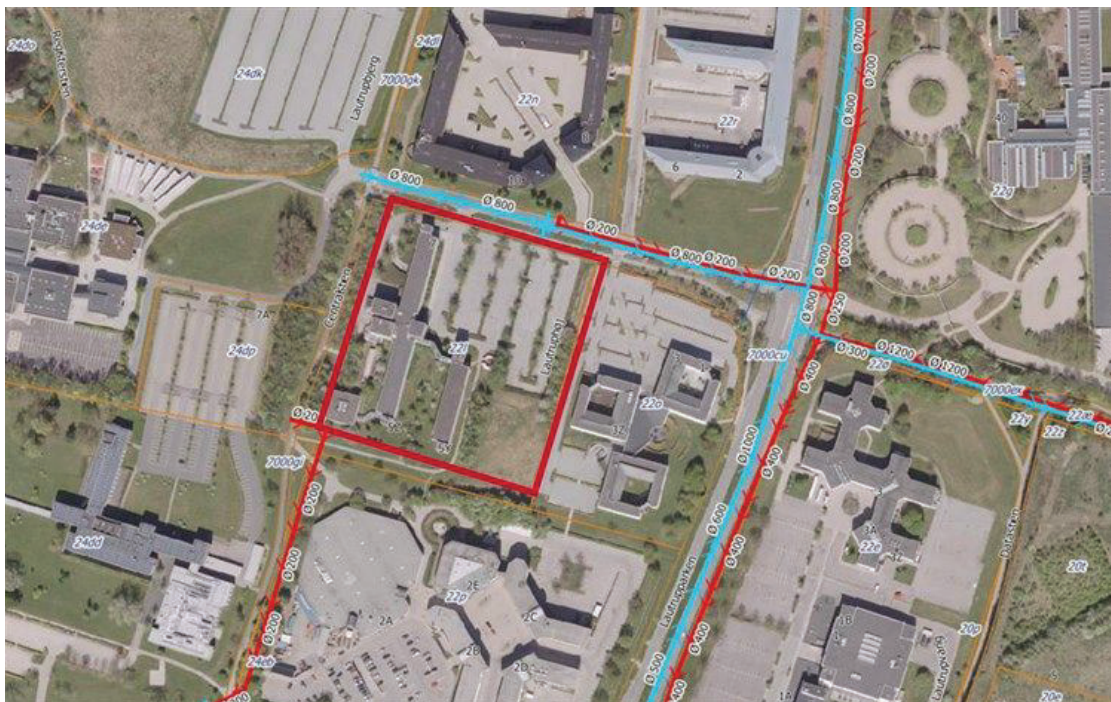


Jordens egnethed til nedsivning. Blå= mindre velegnet til nedsivning, orange= højt grundvand

Lokalplanen giver mulighed for opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask.

AFLØBSFORHOLD/KLOAKERING

Området er separatkloakeret, og ny bebyggelse skal tilsluttes ledningsnettet.



Kloakering. Rød = spildevand; blå = spildevand. Lokalplanområdet = rød afgrænsning.

JORDFORURENING

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Ballerup Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages. Der henvises til Miljøbeskyttelseslovens § 21 og Jordforureningslovens § 71.

Lokalplanområdet er hverken registeret som forurenet på Videnniveau 1 eller 2.

I 2008 blev begrebet områdeklassificering indført i Jordforureningsloven. Områdeklassificering omfatter de områder, hvor jorden kan være lettere forurenet. Som udgangspunkt er al jord indenfor byzone klassificeret som muligt lettere forurenet.

I praksis betyder områdeklassificering, at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificerede ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenet jord ikke bliver spredt til uforurenede arealer.



Jordforurening. Rød flade = videnniveau 2. Lokalplanområdet er vist med rød afgrænsning.

GRUNDVANDSBESKYTTELSE

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Området er ikke beliggende inden for indvindingsopland.

Den planlagte anvendelse vurderes ikke, at føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen.



Drikkevandsinteresser. Lys blå = område med drikkevandsinteresser (OD). Mørkere blå = område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet er vist med rød afgrænsning.

SERVITUTTER

Ejere og bygherrer er selv ansvarlige for overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Der er ingen tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål. jf Planlovens § 15 stk. 20

BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (LBK nr. 287 af 16/04/2018)) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Ballerup.

§1 FORMÅL

§ 1

1.1 Det er lokalplanens formål:

at bidrage til skabelsen af et blandet byområde med både erhverv og boligbebyggelse,

at skabe en bymæssig fortætning, der muliggør liv hele døgnet,

at.muliggøre opførelsen af et attraktivt boligbyggeri i varierende etageantal,

at muliggøre et byggeri af høj arkitektonisk kvalitet,

at skabe rammer for fællesskab mellem beboere og brugere i området,

at skabe attraktive opholdsarealer.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

§2 OMRÅDE

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1

2.2 Lokalplanen afgrænses og indeles i delområder A og B som vist på kortbilag 2

2.3 Lokalplanen omfatter matrikel 22 I, Ballerup By, Ballerup samt alle nye matrikler, der udstykkes fra denne.

Zonestatus

2.4 Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 ANVENDELSE

§3

3.1 **Arealanvendelse, delområde A:** må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv.

3.2 **Arealanvendelse, delområde B:** må kun anvendes til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse.

Note: Ved helårsboliger forstås boliger, som skal beboes hele året. Den kan ikke anvendes til feriebolig el. lign.

§4 UDSTYKNING

§4

4.1 Indenfor lokalplanområdet må udstykning kun foretages, så nye ejendomme følger delområdernes afgrænsning.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5

Vejadgang

5.1 Der må kun etableres vejadgang fra Lautruphøj som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til stier med en principiel placering som vist på kortbilag 2

Belægningstype

5.3 Stier må kun anlægges i en bredde af mindst 3 m i asfalt eller anden belægning, der opfylder kravene om tilgængelighed. Og stier må kun anlægges med en maksimal hældning på 1:20.

Parkering

5.4 Der udlægges areal til parkering af biler og cykler med en beliggenhed og udformning som vist på kortbilag 2.

5.5 Der skal være mindst 242 p-pladser til biler inden for lokalplanområdet. Parkeringen skal fordeles således:

Delområde A: Mindst 147 p-pladser til biler og mindst 54 p-pladser til cykler til erhvervsformål. For hver 20 p-pladser, der er etableret, skal etableres mindst 1 plads, der kan anvendes af personer med handicap.

Delområde B: Mindst 79 p-pladser til biler til erhvervsformål og mindst 49 p-pladser til biler til boligformål. Desuden skal der etableres mindst 143 p-pladser til cykler. For hver 20 p-pladser, der er etableret, skal etableres mindst 1 plads, der kan anvendes af personer med handicap.

5.6 Hver parkeringsbås skal være mindst 2,5 x 5m. Handicap p-plads skal være mindst 3,5 x 5 m.

5.7 Parkeringspladserne må kun anlægges med asfalt og omkranses af hæk. Jf. § 9.2.

5.8 Der må ikke parkeres køretøjer med en vægt på mere end 3.500 kg.

§6 TEKNISKE ANLÆG

§6

6.1 Ledningsanlæg må kun fremføres som jordkabler.

6.2 Teknikskabe (bredbåndsstation, kabelanlæg m.m.) må kun indbygges eller placeres samlet.

6.3 Antenne/anlæg i delområde B (boligområde):

Individuelle udvendige antenner og parabler må ikke placeres i forarealer. Antenner og parabler må ikke etableres på terræn.

6.4 Der må ikke opsættes vindmøller.

§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

§7 **Lokalplanområdet**

Byggefelter

7.1 Der udlægges et byggefelt i delområde A til erhvervsformål og et byggefelt i delområde B til boligformål, som vist på kortbilag 2. Bebyggelse må kun opføres inden for byggefelterne.

Mindre, sekundære bygninger

7.2 Overdækkede cykelskure og skure til affaldshåndtering, drivhuse og andre mindre sekundære bygninger må dog opføres udenfor byggefelterne. Disse bygninger må ikke opføres nærmere skel end 2,5 m.

Delområde A

Bebyggelsesprocent

7.3 Bebyggelsesprocenten må højst være 75.

Bebyggelsens højde

7.4 Bebyggelse må opføres i mindst 2 etager og højst i 4 etager. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 20 m over det omgivende terræn.

Delområde B

Bebyggelsesprocent

7.5 Bebyggelsesprocenten må højst være 75.

Bebyggelsens højde og dybde

7.6 Boligbebyggelsen må kun opføres i et varieret etageantal mellem 1 og 6 etager. Bebyggelsen må kun trappe op fra bebyggelsens sydfacader mod bebyggelsens nordvestlige hjørne, som vist på illustration på bilag 4.

7.7 Boliger må kun opføres som gennemlyste.



Princip for variation af etager

7.8 Boligbebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 22 m, og intet punkt af tag eller tekniketage må være hævet mere end 24 m over det omgivende terræn.

7.9 Husdybden må ikke overstige 12 m eksklusiv altaner.

Altaner

7.10 Boligbebyggelsens altaner må kun etableres i en frihøjde på mindst 3 m over terræn.

Tage

7.11 Tagflader må kun udformes, så de syner flade.

7.12 Elevatortårne, orangerier, drivhuse mv. skal placeres tilbagetrukket mindst 2,5 m fra facaden.

Lejlighedsstørrelser

7.13 Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal mindst være 100 m². Boligerne skal dog mindst være 70 m².

§8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

§8

Lokalplanområdet

Småbygninger

8.1 Skure, udhuse, overdækninger og lignende skal fremstå med samme facadematerialer som bebyggelsens facader eller opføres i træ. Småbygninger, som udføres i træ må kun fremstå ubehandlede, olierede eller farvebehandlede i sort eller grå.

8.2 Tage må kun fremstå beklædt i tagpap eller som beplantede tage. Tage må udføres med en anden taghældning end erhvervs/ boligbebyggelsen.

Tekniske anlæg

8.3 Der må opsættes solfanger- og solcelleanlæg på bebyggelsens tage. Solcelle- og solfangeranlæg må kun placeres, så de ikke skinner eller blænder omgivelserne.

8.4 Ventilationsanlæg og lign. tekniske installationer skal samles og om nødvendigt afskærmes. De skal placeres mindst 2,5 m fra facaden.

8.5 Ventilationsanlæg må kun placeres/indbygges i øverste etage/loft.

Delområde A

Erhvervsbygningen

8.6 Bebyggelsen til erhvervsformål må kun fremstå med facader i pudset mur eller beton farvebehandlet i grå. Mindre partier må dog fremstå i glas eller træ.

8.7 Reklame- og facadeskilte op sat på facaden må kun fremstå som løse bogstaver, symboler og logoer uden brug af baggrundsplade. Facadeskilte må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende. Højden ikke overstige 1 m.

Delområde B

Boligbebyggelsen

8.8 Bebyggelsen til boligformål må kun fremstå med ydre facader i pudset/vandskuret mur eller beton farvebehandlet i grå eller hvid. Bebyggelsen må kun fremstå med facader med fremspring og tilbagetrækninger i princippet som vist på illustrationen på bilag 4.

8.9 Døre og vinduer må kun fremstå i træ eller træ/ alu.



Princip for facadevariation

8.10 Bebyggelsens indre facader må kun fremstå beklædt i træ i en varm, gylden tone eller beklædt i metal i en varm gylden tone.

Note: Da facadebeklædningen går rundt om hjørnet kan der være risiko for brandsmitte. Bygningsreglementet stiller krav om brandklasse.

Altaner

8.11 Der skal etableres altaner på bygningens indre facader. Altaner må kun fremstå i samme materiale og formsprog som facaderne.

8.12 Tage må kun fremstå beplantede på arealer, hvor der ikke etableres opholdsarealer.

8.13 Døre og vinduer må kun fremstå i træ eller træ/alu. Lysninger til døre og vinduer må kun udføres med beklædt med træ eller beklædt med metal i en varm gylden tone. Beklædningen må kun udføres i samme arkitektoniske udtryk og materiale som de indre facaderpartier.

Note: Bestemmelsen skal sikre, at der er en visuel sammenhæng mellem ydre og indre facader.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

§9

Lokalplanområdet

Bevaring af beplantning

9.1 Beplantningsbælterne og solitære træer vist på kortbilag 2 er bevaringsværdige og må ikke fældes uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Note: Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse svarer til dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Beplantning af parkeringsarealer

9.2 Parkeringsarealer må kun fremstå som et fælles parkeringsanlæg på tværs af delområde A og B. Parkeringspladsen skal afgrænses af lav hæk af hjemmehørende arter - gerne med bærsætning.

Note: Bestemmelsen skal sikre at lokalplanområdet fremstår med et grønt præg. Beplantning med bærsætning skal sikre en øget biodiversitet.

Hegning

9.3 Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres hegn jf. dog § 9.2.

Note: Bestemmelsen skal sikre, at Lautrupgårds karakter af fritliggende bygninger i en fælles grøn flade fastholdes.

Terrænregulering

9.4 Inden for lokalplanområdet må der ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m. I lokalplanområdets sydøstlige hjørne må der dog terrænreguleres op til + 1 m ved boligbebyggelsens fundament, som vist på kortbilag 2. Yderligere terrænregulering kan kun ske efter Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Noter: Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse svarer til dispensation efter Planlovens § 19 og 20. Det på kortbilag 2 viste område til terrænregulering op til + 1 m skal sikre, at et jævnt terræn ved boligbebyggelsen.

9.5 Terrænregulering må kun udformes som bløde terrænformer og skal udføres på en sådan måde, at mindre tilpasninger udføres blødt afrundet op mod bygninger. Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m.

Udendørs oplag

9.6 Udendørs oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted.

Belysning

9.7 Belysning må kun etableres som nedadrettet lyskilde, som ikke blænder omgivelserne. belysning inden for hvert delområde må kun fremstå med et samlet udtryk.

9.8 Belysning af p-pladsen skal fremstå med et samlet udtryk.

Håndtering af regnvand

9.9 Ethvert byggeprojekt skal vurderes med hensyn til dets egnethed for etablering af alternative afledningsformer for tagvand og overfladevand fra øvrige befæstede arealer. Alternative afledningsformer kan bestå i grønne tage, private nedsivningsanlæg på ejendommen eller overfladisk afledning til anden

fælles- eller offentlig nedsvivningsløsning (LAR/lokal nedsvivning).

9.10 Der må etableres lavninger i terrænet som kan opsamle regnvand. Lavningerne skal have rekreativ værdi.

Delområde A

Beplantning og indretning

9.11 Fælles ydre friarealer skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske.

Skiltning

9.12 Ved indgangen til delområde A må der opstilles en pylon med firmanavne i størrelsen 3 x 1,2 m.

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

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

Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.

Renovation

9.13 Affaldsskure i erhvervsområdet må kun etableres i direkte tilknytning til bebyggelsen.

8.14 Affaldshåndteringen i boligområdet 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 affaldsbekendtgørelsen og Ballerup Kommunes vejledende retningslinjer.

Inventar

9.15 Bænke, skraldespande, lysmaster og lignende byudstyr på friarealer må kun etableres således, at de enkelte inventartyper er fælles for hele delområdet.

Delområde B

Opholdsareal.

9.16 Der skal udlægges opholdsarealer svarende til mindst 40 % af bebyggelsens etageareal. Opholdsarealer på tagterrasser indgår. Opholdsarealet må kun placeres i henhold til kortbilag 2.

Note: Opholdsarealerne kan også tilvejebringes på tagareal eller større altaner.

9.17 Legeplads for mindre børn må kun anlægges inden for den indre gård. Legepladser til større børn kan anlægges på delområdets øvrige friarealer.

Beplantning og indretning

9.18 Fælles ydre opholdsarealer skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer og buske, i princippet som vist på illustrationsplanen.

9.19 Arealer inden for den indre gård må kun fremstå som en blanding af befæstede sti- og opholdsarealer, græsarealer og bede. Bedende må kun fremstå med et naturpræg og beplantet med

hjemmehørende træer, buske og blomster. Til bebyggelsens stuelejligheder kan der i den i § 9.24 nævnte kantzone etableres små, individuelle terrasser med fast belægning.

9.20 Inden for boligbebyggelsens indre gårdrum må der ikke hegnes, men der må plantes enkelte fritstående hjemmehørende buske og træer i umiddelbar nærhed af stuelejligheders private terrasser for visuelt at begrænse indkig. Beplantningen må ikke etableres en karakter af "villakvarter" med klippede hække og et for ensartet og plejet udtryk.

Der må dog gerne etableres lav hegning af hjemmehørende beplantning omkring affaldsøer og legeplads.

Skiltning

9.21 Skiltning må kun finde sted i form af almindelig navne- og husnummerskiltning.

Renovation

9.22 Affaldsskure må kun etableres inden for forpladsen som vist på kortbilag 2. Desuden må der etableres affaldsskure inden for den indre gård.

Note: Affaldshåndtering skal etableres i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Ballerup Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Inventar

9.23 Bænke, skraldespande, lysmaster og lignende byudstyr på friarealer må kun etableres således at de enkelte inventartyper er fælles for hele delområdet.

Kantzone

9.24 Langs boligbebyggelsens indre facader og opholdsarealer skal der etableres en kantzone mellem 2 og 3 m.

Note: Kantzonen skal sikre, at stuelejligheder kan få en afstand ud til de fælles friarealer.

KOMMENTAR

§10 MILJØ

§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.

Note: Støj forventes primært at kunne komme fra de omliggende kontorbebyggelsers køle- og ventilationsanlæg.

§11 GRUNDEJERFORENING

§11

11.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes når kommunalbestyrelsen kræver det, dog senest når 50 % af boligerne er taget i brug. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Ballerup Kommunalbestyrelse.

11.3 Grundejerforeningen skal stå for anlæg, drift og vedligeholdelse af parkeringsplads, stianlæg, sammehængende friarealer, fælles friarealer på tværs af skel mellem lokalplanplanområdets delområder.

Note: Der skal lyses en servitut i henhold til regler i bekendtgørelse om fælles parkering på anden ejendom.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

§12

Fjernvarme

12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunens anvisninger.

Teleanlæg

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

Belysning

12.3 Belysning, der betjener boligbebyggelsen skal være etableret i overensstemmelse med lokalplanens § 9.

Kloakering

12.4 Ny bebyggelse må ikke tages brug, før den er tilsluttet kloaksystemet efter kommunens anvisninger.

Ubebyggede arealer

12.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 9.

Parkering

12.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens § 5.

12.7 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er tinglyst en servitut om råden over parkeringspladser til delområde A inden for delområde B.

Støj

12.8 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ved støjkortlægning er dokumenteret, at boligerne og de udendørs opholdsarealer ikke udsættes for et støjniveau over gældende grænseværdier.

Opsamling af regnvand

12.9 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er installeret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyll og tøjvask i maskine.

§13 AFLYSNING AF LOKALPLAN OG BYPLANVEDTÆGT

§13

13.1 Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af Lokalplan 195 ophæves Lokalplan 019 for Lautrupgård, vedtaget den 29. juni 1981, for det område, der er omfattet af nærværende Lokalplan 195.

§14 RETSVIRKNINGER

§14

14.1 De ejendomme, der er omfattet af et forslag til lokalplan, må ikke anvendes, udstykkes, bebygges, eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Når offentlighedsfasen om planforslaget er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen dog under visse forudsætninger give tilladelse til, at en ejendom udnyttes i overensstemmelse med planforslaget. De midlertidige retsvirkninger gælder fra offentliggørelsen af planforslaget til den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort – dog højst ét år, jf. planlovens § 17.

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.

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

KOMMENTAR