

Illustration: URBAN POWER

STARTREDEGØRELSE - LAUTRUPVANG 3

Område:	Lautrupvang 3 - 2750 Ballerup delområde indenfor Matr. nr. 22 ac, Ballerup By
Grundejer:	Wihlborgs A/S Mileparken 22A, 3. sal - 2740 Skovlunde
Arkitekt:	Urban Power ApS Refshalevej 147 - 1432 Kbh K
Ingeniør:	Sweco Danmark A/S Ørestads Boulevard 41 - 2300 Kbh S
Miljørådgiver:	Norconsult A/S, Hørkær 16 - 2730 Herlev Jord&Miljø A/S, Borupvang 5E - 2750 Ballerup
Rådgiver, natur:	WSP Danmark A/S Linnés Allé 2 - 2630 Taastrup

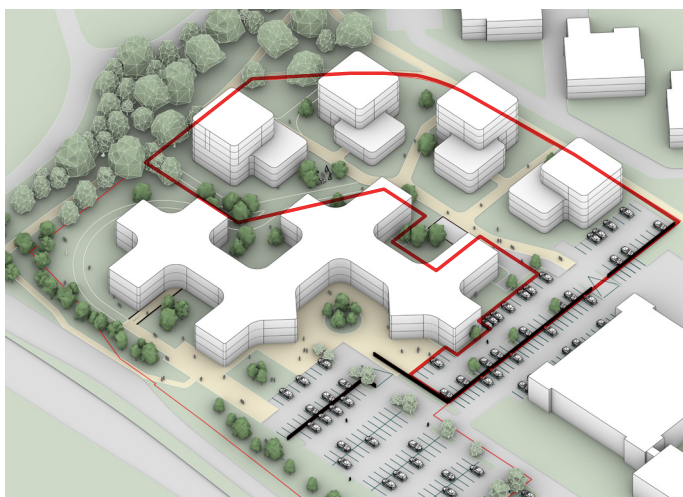
Formål med fremtidig lokalplan:

I forbindelse med ønske om at udvikle Lautrup til en blandet bydel med både erhverv og boligformål, forelægges her en startredegoerelse for tilvejebringelse af en ny lokalplan for projektet Lautrupvang 3.

Projektet Lautrupvang 3 indskriver sig som en videreførelse af den allerede igangværende udvikling. Øst for Lautrupvang 3 er der allerede blevet opført nye boliger, som både punkthuse og rækkehuse. Mod øst ligger området med direkte adgang til naturområdet Sømosen og er dermed også koblet til Ballerups eksisterende boligkvarterer. Mod vest findes udover kontorfunktioner også Føtex, bager, hotel, cafe og gymnasium indenfor kort gåafstand.

På samme matrikel står i dag en bygning på i alt 10.080 m². Bygningen, der tidligere er anvendt som kontor erhverv, anvendes for tiden som midlertidige boliger for ukrainske flygtninge.

Grundejer ønsker at opføre ny etageboligbebyggelse i form af i alt fire nye punkthuse på den nordøstlige del af ejendommen, der vender ud mod de grønne områder. De fire punkthuse vil indeholde i alt ca. 110-120 boliger og være ca. 10.500 bruttoetagemeter.



De fire punkthuse og den eksisterende bygning
Illustration: URBAN POWER



Parkstrøget gennem bebyggelsen
Illustration: URBAN POWER

Projektet:

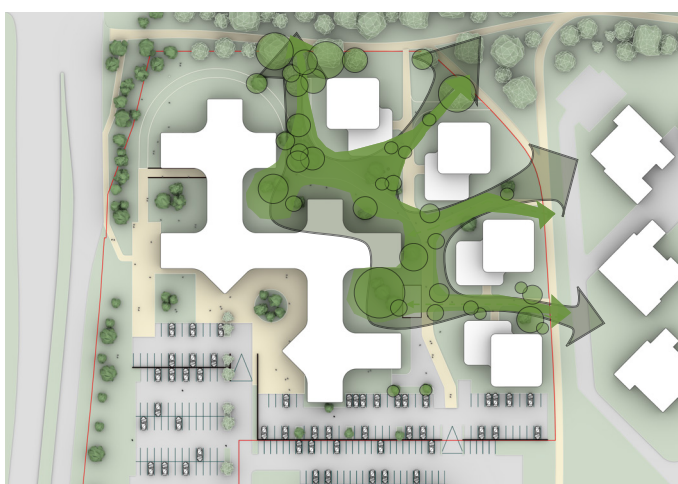
De fire nye boligpunkthuse, danner sammen med den eksisterende bygning rammen om en fælles park med et fælles grønt 'parkstrøg', der giver adgang til punkthusene.

Hvert punkthus er sammensat af en højere og lavere del; 5-6 etager mod udkanten af området og 2-3 etager ind mod midten af bebyggelsen. Dette er med henblik på at skabe en nedskalering ind mod 'parkstrøget' hvor lokalområdets mødesteder og primære ophold finder sted.

Udeområder:

Udeområder og biodiversitet vægtes højt, hvor der skabes gode grønne forbindelser ind/ud af området. Fælles bilparkering placeres syd for bebyggelsen og parkstrøget leder bløde trafikanter ind mellem punkthusene, hvor hovedadgangen til boliger, cykelparkering m.m. findes.

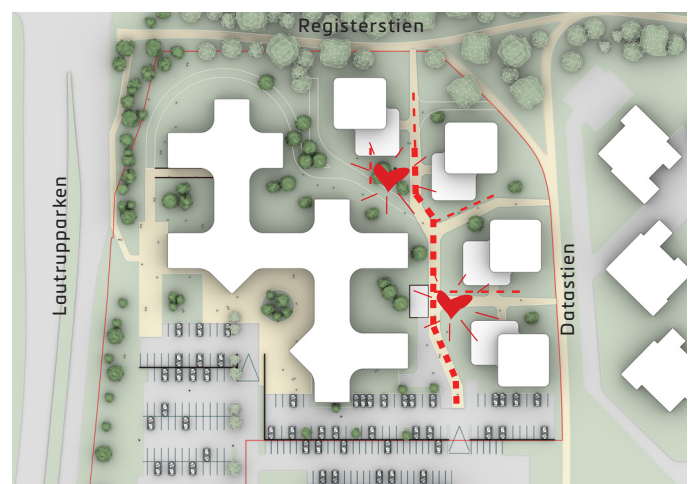
Langs parkstrøget gøres plads til ophold, legeplads og udendørs aktiviteter, hvor beboerne mødes og har deres daglige interaktion, uforstyrret af biltrafik.



Princip: Parkbebyggelse
Illustration: URBAN POWER

Variation i højderne vil give bebyggelsen et varieret udtryk, der er med til at løfte områdets karakter.

Boligerne vil primært være i størrelser fra 2 til 4 værelser. Beboersammensætningen vil være blandet, men boligprojektet tænkes udført, så det er særligt attraktivt for de +55-årige borgere.



Princip: Mødesteder langs Parkstrøget
Illustration: URBAN POWER

Der sikres åbenhed fra udeområderne mellem punkthusene ud til de grønne omgivelser, med stiforbindelser til Sømosen og Hjorteengen. Flest muligt eksisterende træer bevares, samt det levende hegn mod Registerstien.



Eksisterende bygning
Illustration: URBAN POWER



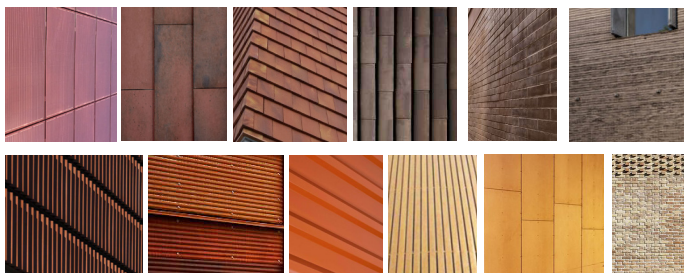
Punkthus i to højder med kantzone med have
Illustration: URBAN POWER

Kantzoner:

Alle boliger får en altan, balkon eller terrasse. Boliger i stueetagen får adgang til en lille have som privat udeareal, der er med til at skabe liv i bebyggelsen. Facaderne vil være af en åben karakter, og sikre udsyn og visuel forbindelse mellem inde og ude.

Materialitet og facader:

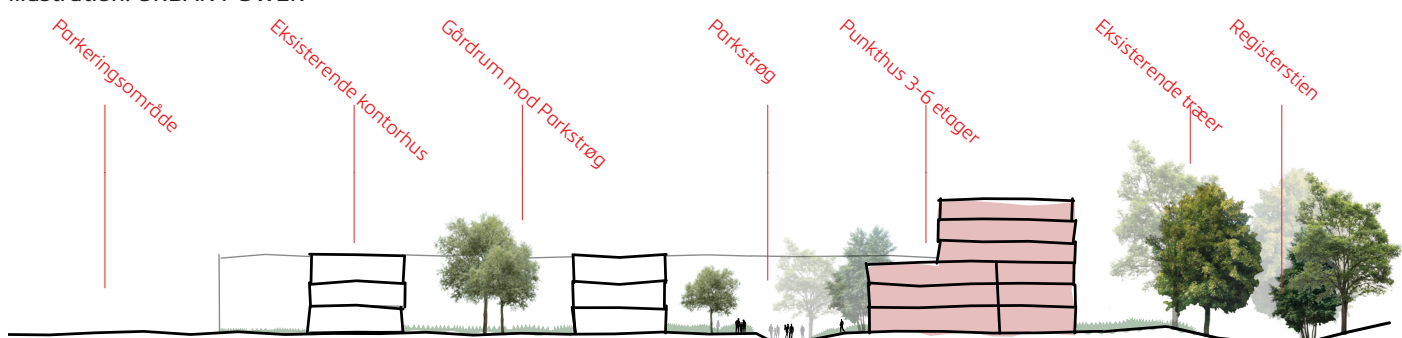
Herunder vises eksempler på farveskala og materialer som forestilles anvendt til punkthusenes facader:



Adgangsforhold og mobilitet:

Området vil have vejadgang fra syd via Lautrupvang og dele ankomstvej med de andre nye boliger ved DTU. Gående og cyklende har desuden adgang fra stierne Registerstien og Datastien mod nord og øst, som har forbindelse til de nærliggende grønne arealer, og vil sikre god kobling til den lokale kontekst for den bløde trafik. Der lægges i høj grad op til at den bløde trafik prioriteres inden for lokalområdet. Nærmeste s-tog station Malmparken ligger ca. 1,1 km fra grunden.

Principsnit nord-syd - punkthuse trapper ned mod parkstrøg og det eksisterende kontorhus
Illustration: URBAN POWER



Parkering:

Parkering er placeret primært som et stort parkeringsområde sydligt i lokalplanområdet og i direkte sammenhæng med nabomatriklens parkeringsareal.

Parkeringsnormen i kommuneplanen ligger for dette område på 0,9-1,2 pr. bolig. Projektet er placeret tæt på bymæssige funktioner, S-togsstation, samt gode sikre cykelforbindelser, hvilket gør det nemt at bruge alternative transportmidler fremfor bil.

Dertil har projektet en tæt karakter, der vil gøre det oplagt at oprette et antal delebiler, så beboerne ikke er afhængige af at have egen bil.

Grundet nærområdets forskellige behov for parkering på forskellige tider af døgnet, kan der drages nytte af dobbeltudnyttelse mellem boligernes og erhvervsbebyggelsens parkering i nærområdet.

Der vil i praksis ikke blive skelnet mellem P-pladser til erhverv og til bolig i og udenfor lokalplanområdet, men være tale om een samlet parkeringsplads, som alle kan bruge.

Der arbejdes med at udlægge et mindre antal parkeringspladser indenfor lokalplanområdet end forudsat i kommuneplanen. Dette vil i den efterfølgende byggesagsbehandling være muligt, såfremt der kan indgås en bindende aftale om dobbeltudnyttelse af parkeringspladser udenfor lokalplanens afgrænsning.

Der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Disse placeres tæt på indgangene til boligerne i forbindelse med parkstrøget.