

ændringer i forhold til lokalplanforslaget er vist med rød skrift.



LOKALPLAN 198



LOKALPLAN 198
Boliger ved Lautrupvang
Lautrupgård

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

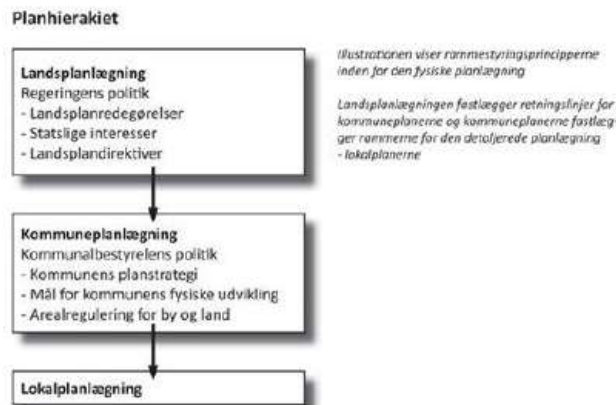
Hvad er en lokalplan?

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 inden for den fysiske planlægning.

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



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 godkendt et forslag til lokalplan offentliggøres det i 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 offentliggjort, 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

Området i dag

BAGGRUND

Målet med denne lokalplan er at skabe nye muligheder for byudvikling i Lautrupområdet.

Lokalplanen skal muliggøre et boligprojekt ved Lautrupvang i erhvervs kvarteret Lautrups østlige område. Lokalplanerne 195 og 175 har allerede muliggjort boligbyggerierne Høje Haver og kollegie- og familieboliger ved DTU Campus – to projekter, som i dag udgør små boligområder i erhvervsområdet Lautrup.

Lautrup er således under omdannelse til et mere blandet erhvervs- og boligområde, hvilket boligprojektet for Lautrupvang bliver en naturlig del af. Omdannelsen til en mere blandet bydel blev politisk vedtaget med de hensigter for Lautrup, der er beskrevet i Kommuneplan 2020, og sidenhen understreget med en visionsplan for Lautrup (se nedenfor), der blev godkendt af Teknik- og Miljøudvalget i december 2020.

Ejeren af ejendommen Lautrupvang 3 (matr. nr. 22 ac, Ballerup By, Ballerup), har ansøgt om mulighed for at anvende en del af ejendommen til boligformål med henblik på at opføre ny etageboligbebyggelse i form af fire punkthuse på den nordøstlige del af ejendommen.

Anvendelse til boligformål er imidlertid ikke i overensstemmelse med den nugældende Lokalplan 019 Lautrupgård og heller ikke med Kommuneplan 2020, der i sin ramme for området udlægger anvendelsen til erhvervsområde, herunder kontor- og serviceerhverv, område til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner og kulturelle institutioner.

Det er baggrunden for, at der er udarbejdet dette forslag til en ny lokalplan med tilhørende tillæg til Kommuneplan 2020 med henblik på at boligprojektet kan realiseres.

Ny vision for Lautrup

Etablering af boliger i Lautrup understøtter kommunens visioner for området, der beskrives i "Visionsplan Lautrup – Plads til høje ambitioner" fra 2020.

Målet er gode trafikale koblinger, høj bykvalitet og attraktive mødesteder, samt stærke og meningsfulde partnerskaber. Målene skal nås gennem en udviklingsstrategi, der baseres på det uudnyttede potentiale, der ligger i en ny fortætning af området.

Det nye Lautrup skal kendetegnes ved bedre forbindelser, etablering af nye mødesteder, bedre byrum, sikring af natur, klima og miljø, samt en forbedret infrastruktur med flere stiforbindelser. Eksisterende veje skal opgraderes med fortove og cykelstier og en mere grøn transport.

Gennem fortætning med ny bebyggelse og med en mere blandet arealanvendelse, er det således hensigten at skabe en højere bykvalitet. En bedre udnyttelse af den offentlige trafik, bedre fremkommelighed, optimering af parkeringsforholdene samt mere liv i området hele døgnet rundt, skal sikre en robust og attraktiv profil for fremtidens Lautrup.

I 2024 igangsættes udarbejdelsen af en helhedsplan for Lautrup.

PROJEKTET

Beskrivelse af etageboligprojektet for Lautrupvang



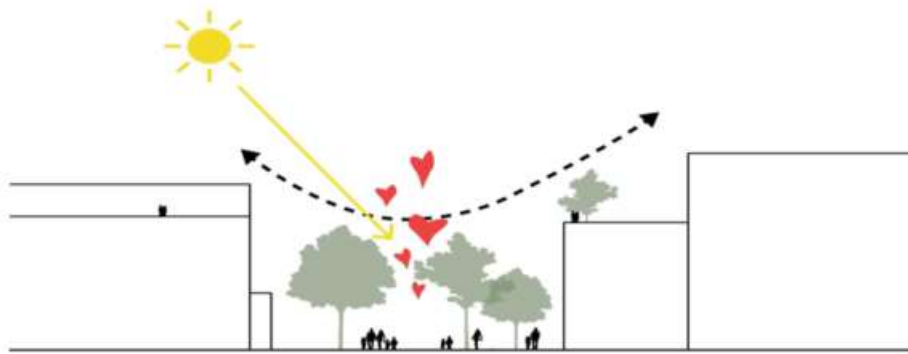
Volumenmodel af bebyggelsen, set fra sydvest, der viser etagehøjder og bygningernes placering omkring parkstrøget, samt de nyligt opførte studieboliger øst for lokalplanområdet.

Grundejer har fået udarbejdet et skitseprojekt 'Lautrupvang 3', som danner grundlag for denne lokalplan. Projektet er udarbejdet af Urban Power ApS. Illustrationer i denne redegørelse stammer fra skitseprojektet.

Projektets formål er at skabe mulighed for en ny etageboligbebyggelse i høj kvalitet, hvor de nye boliger bidrager positivt til den samlede udvikling af området omkring Lautrupvang 3.

Nybyggeriet består af fire punkthuse med varierende etageantal, dog max 6 etager, der placeres på den nordlige og østlige del af grunden. Punkthusene udføres med facader i varme rødlige nuancer, der står i kontrast til områdets mere lyse facader i beton. Disse nye etageboligbyggerier placeres langs et centralt og grønt opholdsareal med parkpræg, og med en intern sivevej og stiforbindelser til Registerstien og Datastien fælles med den eksisterende kontorbygning, som bevares.

Friarealerne tænkes udformet som et parkstrøg, hvor det grønne får lov til at komme ind imellem bygningerne, og dermed skaber en grøn sammenhæng både internt for bebyggelsen, men også en grøn sammenhæng med de omkringliggende grønne områder, som er offentligt tilgængelige.



Principdiagram. For at opnå oplevelsen af menneskelig skala mellem bygningerne og for at sikre sollys på friarealet, nedtrappes bygningsvolumenerne mod Parkstrøget.



Snit gennem bebyggelsen. Eksempel på facadeopstalt af punkthusene, der viser variationen i etageantal.

Parkstrøget skal binde bebyggelsen sammen og fungere som adgangsvej til boligerne. Det får karakter af et "shared space" mellem fodgængere og cyklister samt enkelte køretøjer (renovation, flyttebiler). Bebyggelsen udformes med attraktive opholdsmuligheder.

Parkstrøget vil i fremtiden være forbindelsen mellem boligbebyggelsen og det eksisterende busstoppested på Lautrupparken via Registerstien eller syd om den eksisterende kontorbygning 'Stjernehuset'.

Lokalplanområdets eksisterende parkeringspladser omlægges, så der friholdes grønne opholdsarealer omkring bebyggelsen, hvor kørselsadgang begrænses og områdets udeliv styrkes. Der etableres nye parkeringspladser i tilknytning til de eksisterende p-arealer langs lokalplanområdets sydlige del.

Den nye bebyggelse vil være en naturlig del af et større løft af hele området og opgradering af Lautrup til en mere blandet bydel med kontorerhverv og varierede boligtyper.

Der skal være adgang for brandredning til Stjernehuset over den nye bebyggelses arealer – dette sikres med en privatretlig, tinglyst servitut.

Der er udarbejdet skyggediagrammer for projektet, som godtgør, at bebyggelsen har gode solforhold, jf. bilag 6.



Illustration af Parkstrøget med kantzoner beliggende omkring den nedtrappende bebyggelse.



Illustrationen viser den nye bebyggelse i sammenhæng med den eksisterende bygning, Stjernehuset.

EKSISTERENDE FORHOLD



Oversigt over erhvervsområdet Lautrup med omgivelser og markering af Lautrupvang 3

Områdets omgivelser er primært præget af kontorejendomme mod nord og syd samt boligbebyggelser mod øst og vest.

Øst for lokalplanområdet er der for nylig blevet opført etageboliger i form af punkthuse med mindre enheder, som forventes tilknyttet DTU samt et område med tæt-lav bebyggelse længere mod øst. Mod vest er området Høje Haver opført med etageboliger.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af beplantning omkring Registerstien.



Lokalplanområdets afgrænsning, Luffoto 2022

Lokalplanområdet er beliggende på Lautrupvang 3A, 3B & 3C, 2750 Ballerup. Det udgør en del af matrikel nr. 22 ac og omfatter et grundareal på ca. 9.200 m².

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Det ligger mindre end 1.200 m fra nærmeste station (Malmparken), og kan derfor betegnes som stationsnært.

'Stjernehuset' vest for lokalplanområdet har tidligere været anvendt til kontor. Bygningen er et hvidt betonelementbyggeri fra 1991 på 10.050 etagemeter i tre etager. Stjernehuset ligger ud mod vejen Lautrupparken, mens det store grønne område mod øst delvist bruges til parkering. Denne lokalplan omhandler området øst for Stjernehuset, hvor den giver mulighed for etablering af boligbebyggelse (punkthuse) og nye grønne udearealer.

Syd for lokalplanområdet ligger en erhvervsjendom, som er opført i 1984 og som senere er facade-recoveret.



Nuværende kontorbygning 'Stjernehuset'.

Lautrupvang 3 indskrives sig i et større landskabeligt træk med en grøn kile til Sømosen i den ene ende og områdets lokale indkøbscentrum i den anden ende. Det hele bindes sammen af stiforbindelser, og dette karaktertræk videreføres i den nye bebyggelse.



Langs lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst er der et beplantningsbælte ud mod Registerstien. Mod øst afgrænses området til det nye boligområde ved DTU af Datastien, samt et smalt beplantningsbælte

Erhvervsområdet Lautrup er ikke kun præget af parkeringsarealer og bygninger, men i lige så høj grad af store grønne plæner, beplantningsbælter og høje solitære træer, der giver Lautrup et attraktivt parkpræg. Det er en vigtig identitet at bygge videre på i den nye bebyggelse og en vigtig parameter, som også gør det attraktivt for boligudviklere at rette blikket mod denne bydel.



Nabobebyggelsen mod syd

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan nr. 198 giver, sammen med tilhørende kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2020, for mulighed for anvendelse af lokalplanområdet til boligformål. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om områdets anvendelse, om byggeriets omfang (etageantal og bygningshøjder), placering og udseende, samt udformning og indretning af ubebyggede arealer.

Lokalplanens giver mulighed for at opføre 10.100 m² etageareal, svarende til en bebyggelsesprocent på 110. Bebyggelsen kan opføres som fire punkthuse med varierende etageantal, dog max 6 etager, med samlet op til 115 boliger.

Der stilles krav om en parkmæssig karakter af de fælles friarealer.

Vejadgang til bebyggelsen skal ske fra syd via Lautrupvang. Parkering skal placeres på et areal, hvor der allerede findes parkering, idet der udpeges areal til nye p-pladser i den sydvestlige del af lokalplanområdet.

Området hører under Kommuneplanens parkeringszone 3 med en parkeringsnorm på 0,9-1,2 p-pladser pr. bolig. Der opereres i lokalplanen med den lave p-norm på 0,9 p-plads pr. bolig på grund af muligheden for dobbeltudnyttelse. Lokalplanen fastlægger nemlig bestemmelser om, at parkeringsanlægget til den kommende boligbebyggelse kan reduceres i forbindelse med dobbeltudnyttelse af parkeringspladser på tilstødende matrikler, som er placeret i gangafstand til boligerne. Dette kræver en tinglyst aftale mellem de berørte matrikler.

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at antallet af p-pladser kan reduceres yderligere i forbindelse med oprettelse af en delebilsordning ud fra normen 1 delebilspads erstatter 3 alm. parkeringspladser. Delebilsordning kræver tinglysning med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget.

Der kan etableres handicap-parkeringspladser inde i bebyggelsen, i forbindelse med parkstrøget og tæt på indgangene til boligerne.

Der skal desuden etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, med en placering så tæt som muligt på indgangene til boligerne samt ved parkstrøget, og der stilles krav om overdækning af min. 40% af cykelparkeringen.

Igennem bebyggelsen skal der etableres en primær stiforbindelse (Parkstrøget) med forbindelse til områdets omkringliggende stier samt det øvrige omfattende netværk af cykel- og gangstier i Lautrup. Lokalplanen fastlægger bestemmelser mht. arealernes karakter og beplantning. Eksisterende beplantningsbælter samt bevaringsværdige træer skal opretholdes.

Lokalplanen stiller krav om, at evt. hegning omkring de private kantzoner i stueplan skal have et ensartet udtryk i hele bebyggelsen.



Vejadgange til lokalplanområdet fra syd via Lautrupvang.

Parkstrøget og friarealerne omkring bebyggelsen skal friholdes for biler og parkering, bortset fra adgang for renovations-, flytte-, handicap- og redningskøretøjer. Renovationsbiler må dog kun køre på den sydlige del af parkstrøget, jf. bilag 3.



Bebyggelsens placering, den røde linje viser lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre max 4 punkthuse på op til seks etager. De fire punkthuse skal opføres med varierende etageantal i hvert punktthus, for at undgå et for kompakt udtryk.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 20 meter. Højden er ekskl. tagopbygning til teknik, som skal ligge trukket tilbage fra facadeflugten.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om placering og udformning af mindre sekundære bygninger og om de grønne arealers udformning mht. belægninger og beplantning.

Lokalplanen stiller krav om facadematerialer i rødlige, brunlige og gyldne farver, med mulighed for at max 30% af facaden må udgøres af mindre bygningsdele og partier i grå/hvid/sorte nuancer eller i træ. Materialerne skal være genanvendelige.

Alle lejligheder skal have opholdsaltan eller terrasse/forhave.

Lokalplanen giver mulighed for at anvende tagflader på de lave bygningsdele som terrasser til boligerne. Derudover skal alle tagflader udføres som grønne tage (vegetationstage), evt. kombineret med solceller.

Lokalplan fastlægger befæstelsesgraden for området til 0,6, i overensstemmelse med kravene til regnvand i Ballerup Kommunes spildevandsplan.

Regnvandet kan håndteres på overfladen i f.eks. åbne vandrender, grøfter og forsinkelsesbassiner, samt hvor det ikke er muligt at forsinke regnvandet på overfladen, kan regnvandet forsinkes i underjordiske forsinkelsesbassiner. LAR-løsninger må ikke være til gene for kørestols- og rollatorbrugere.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om terrænregulering, affaldshåndtering og skiltning.

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 landsplandirektiv for hovedstadsområdets 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. Ifølge 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.

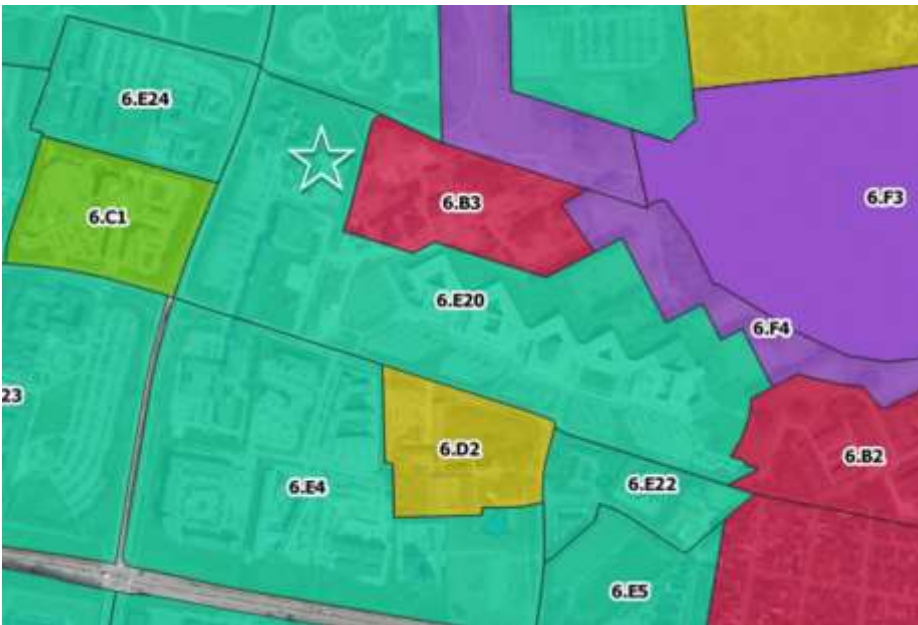
Lokalplanområdet er beliggende stationsnært inden for 1.200 m fra Malmparken St.

Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan

Kommuneplan 2020 bygger i sine mål og hensigter for bydelen Lautrupgård på Planstrategi 2018, i hvilken der blev fastlagt en vision om, at udvide muligheden for at der i den nordlige del af bydelen Lautrupgård kan opføres større kontorbyggerier og at der i visse dele af området kan opføres eller indrettes boliger. Det er visionen, at integrere boliger, uddannelsesinstitutioner, servicefaciliteter og centerformål blandt virksomhederne i den store erhvervspark for på denne måde at skabe mere liv og tryghed i området døgnet rundt.

I Kommuneplan 2020 hører lokalplanområdet under rammeområde 6.E 20 – Stationsnært erhvervs- og campusområde mellem Lautrupparken og Sømosen, der fastlægger den generelle anvendelse til erhvervsområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 75 % for den enkelte ejendom, et maksimalt etageantal er 6 og en maksimal bygningshøjde på 20 m.



Rammeområder, Kommuneplan 2020. Lokalplanområdet er markeret med hvid stjerne.

Der gælder følgende mere specifikke bestemmelser for rammeområdet (uddrag af relevans for det foreliggende lokalplanforslag):

Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsformål (større administrationsvirksomhed og uddannelsesvirksomhed mv., samt let fremstillingsvirksomhed).

Bebyggelsesregulerende bestemmelser:

For ejendomme med facade mod Lautrupparken:

Bebyggelsesprocent max 75.

Etageantal max 4, dog på til 6 etager inden for begrænsede dele af ejendommen.

Bygningshøjde max 20 meter (ved 4 etager, højere ved 5-6 etager).

For øvrige ejendomme, herunder det aktuelle lokalplanområde:

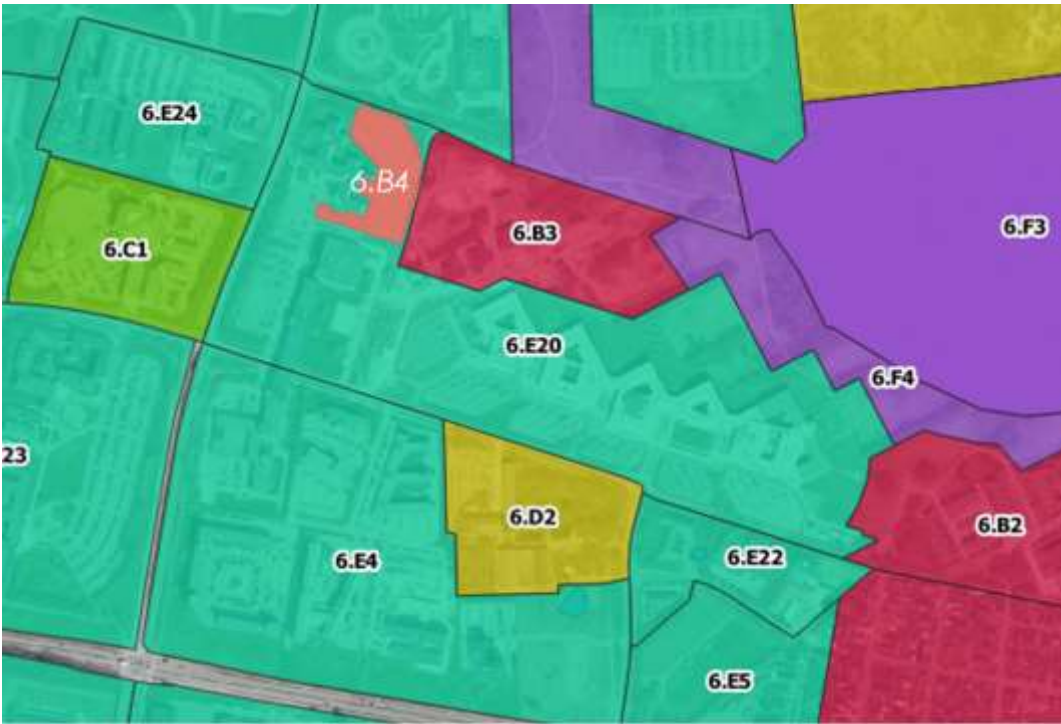
Bebyggelsesprocent max 60.

Etageantal max 4.

Bygningshøjde max 20 meter.

Da de aktuelle planer for en ny bebyggelse i den nordvestlige del af rammeområde 6.E20 forudsætter en anden generel anvendelseskategori (boliger) og tættere bebyggelse (bebyggelsesprocent 110), ledsages lokalplanen af et forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2020.

Kommuneplantillægget har til formål at ændre den generelle anvendelse til også at omfatte boligområde (etagebebyggelse), og det giver mulighed for, at området kan bebygges tættere med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 % og bygningshøjder (inkl. teknik) på op til 23 m med op til 6 etager. Dermed skabes der overensstemmelse i plangrundlaget i hhv. kommuneplan og lokalplanforslag.



Markering af området inden for rammeområde 6.E20, der udlægges til ny kommuneplanramme 6.B4.

Lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af 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 som attraktiv erhvervspark med nye formål. Det drejer sig bl.a. om Lokalplan 173 for World Trade Center og Lokalplan 175 for campusområdet omkring DTU, samt lokalplan 195 for boligbebyggelsen Høje Haver.

Lokalplanområdet hører under delområde A i den eksisterende Lokalplan 019.

I delområde A er anvendelsen udlagt til administrations- og kontorformål samt offentlige formål. Anvendelsen til boligformål er derfor 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 198 vil den eksisterende lokalplan 019 blive ophævet for så vidt angår det område, som er omfattet af den nye lokalplan.

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.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter (Lovbekendtgørelse nr. 4 af 03.01.2023) 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 2g 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 af Forslag til Tillæg 11 til Kommuneplan 2020 og Forslag til Lokalplan 198 for boliger på Lautrupvang. 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 offentliggøres som en afgørelse med fire ugers klagefrist, samtidig med at lokalplanen sendes i offentlig høring.

SEKTORPLANLÆGNING

Arkæologi

Hvis der under anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang det berører fortidsmindet, 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 forundersøgelse afholdes af bygherren eller den, for hvis regning jordarbejdet udføres, jf. Museumslovens § 26, stk. 1-2.

Afløbsforhold/kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan 2017-2027 og er heri beliggende i kloakopland B23S, separat spildevandskloakeret, og B29R, separat regnvandskloakeret.

I spildevandsplanen er der fastsat en afløbskoefficient for området, som skal overholdes.

Driften af spildevandsledninger varetages af forsyningsselskabet Novafos, for så vidt angår Novafos' egne anlæg.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af forsyningsselskabet Novafos.

Energiforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i et forsyningsområde med fjernvarme. **Der ligger et nord/syd-gående fjernvarmetracé langs lokalplanområdets østlige skel – respektastand hertil skal overholdes.**

Fredede arealer

Lokalplanområdet omfatter ingen fredede arealer iht. Naturbeskyttelseslovens § 33-51. Nærmeste fredede areal er Sømosen, der ligger ca. 600 m øst for lokalplanområdet.

Fredskov

Lokalplanområdet rummer ingen fredskov, jf. Skovlovens § 4-13.

Grundvandsbeskyttelse

Planområdet er beliggende inden for et område med drikkevandsinteresser (OD). Planområdet er beliggende i indvindingsopland uden for OSD (område med særlige drikkevandsinteresser).

Der er ca. 300 meter fra planområdet til nærmeste drikkevandsboring. Den planlagte anvendelse vurderes ikke at føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen.

Habitatdirektivet

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.

I notat om naturværdier (udarbejdet af WSP i marts 2023) vurderes det, at der i området ikke er træer af en størrelse eller kvalitet der kan fungere som vinterophold for flagermus. Rønnetræerne på bygningen nordøstlige side kan dog bruges til kortvarigt ophold for flagermus, og bør derfor, hvis de ønskes fældet, fældes før flagermusene aktive periode.

En efterfølgende lytning for flagermus (WSP, juni 2023) godtgør, at der færdes flagermus i området, men der er ikke nogen indikationer på, at der skulle være kolonier i området, hverken i træer eller i den eksisterende bygning (Stjernehuset).

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 ligger ca. 2,2 km fra nærmeste udpegningsområde, som er Natura 2000 Habitat-udpegningsområdet Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov. Projektet har ikke hydrologisk forbindelse til Natura 2000-området, idet der ikke ændres i vandmiljøet opstrøms det beskyttede område. Projektet er omgivet af eksisterende byggeri og projektet er af en karakter, hvor der ikke udledes kemi eller andre skadelige elementer til omgivelserne, der ville kunne transporteres til Natura 2000-området.

Naturbeskyttelseslovens § 3

Der er ikke nogen arealer inden for lokalplanområdet, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Det nærmeste § 3-område er Sømosen, der ligger ca. 450 m øst for lokalplanområdet. Eftersom projektet/lokalplanområdet er omgivet af eksisterende byggeri, er der ingen direkte forbindelse til § 3 området. Projektet påvirker ikke undergrunden og ændrer ikke i de vandførende lag med forbindelse til Sømosen.

Sø- og åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af sø- og åbeskyttelseslinje iht. Naturbeskyttelseslovens § 16.

Trafik

Den påtænkte anvendelse til hovedsagelig boliger vurderes ikke at skabe væsentlig øget trafik. I 2019 er årsdøgntrafikken (ÅDT) for Lautrupvang lige uden for lokalplanområdet målt til 6.776 køretøjer og ved etablering af op til 115 nye boliger vurderes trafikken ikke til at stige væsentligt under forudsætning af relativt lave turrater for den enkelte bolig, idet der er god forbindelse til Malmparken Station.

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).

Vandløb

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

MILJØFORHOLD

Affald

Lokalplanområdet skal indrettes, så det overholder Ballerup Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ.

Trafikstøj

Beregningsscenerier for støjmålinger med udgangspunkt i projektet viser, at der med en fremskrevet årsdøgntrafik (2033) på 12.031 biler på Lautrupparken vil være en belastning af trafikstøj svarende til 65 dB(A) på det nordligst beliggende punkt i husets øverste facader mod nordøst. Det ligger over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB(A) for udendørs opholdsarealer.

Her kan der derfor være behov for bygningsmæssige foranstaltninger, der kan sikre overholdelse af grænseværdierne for de rum, som udelukkende har vinduer mod Lautrupparken, eller med vinduer orienteret mod nord. De primære opholdsarealer inden for lokalplanområdet ligger dog beskyttet bag bebyggelse, hvor støjniveauerne ligger på max 56 dB(A) og dermed under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det betyder, at der ikke skal udføres særlige støjforanstaltninger på udendørs opholdsarealer.

Støjniveauerne for den resterende bebyggelses facader samt primære friarealer vil ligge under den vejledende grænseværdi for støj på udendørs opholdsarealer.



Trafikstøj L_{den} på udendørs opholdsarealer i 1,5 m højde over terrænet (Støjkort fra trafikstøjrapporten vedrørende bebyggelsesplanen)



Trafikstøj L_{den} på vest- og sydvendte facader.

Virksomhedsstøj

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

Der er ikke konstateret nogen særlige støjkloder fra områdets eksisterende virksomheder og institutioner. Men med indpasningen af boligformål i et hidtidigt erhvervsområde vil man kunne stille omliggende virksomheder overfor skærpede krav til deres støjniveau, eksempelvis fra ventilationsanlæg.

Det vurderes dog, at der i det aktuelle tilfælde vil kunne træffes foranstaltninger, der i givet fald kan afværge dette.

Jordforurening

Der er ikke registreret forurening inden for lokalplanområdet, hverken på vidensniveau 1 eller 2. På nabomatriklen mod nord (matr.nr. 22 g, Ballerup By, Ballerup) er der dog en omfattende registrering af jordforurening på vidensniveau 2.

Der er udarbejdet en historisk redegørelse fra 2013 og en kombineret miljø- og geoteknisk undersøgelse i 2020. Det fremgår heraf, at området har været landbrugsområde, indtil den eksisterende bygning blev opført i 1991. Der er ikke nogen potentielle forureningskilder på lokalplanområdet.

Ved undersøgelse blev der analyseret 18 jordprøver, hvoraf de 17 jordprøver var rene (klasse 0/1). I en prøve, som blev udtaget 0-0,5 m under terræn under en asfaltbelægning, blev der påvist indhold af tunge kulbrinter svarende til klasse 4 jord. Det er vurderet, at kulbrinteindholdet skyldes afsmitning fra asfalten.

Jord i byzone er områdeklassificeret og er omfattet af Jordflytningsbekendtgørelsen. Områdeklassificering medfører at grundejeren har pligt til at undersøge jorden, inden den køres bort fra en områdeklassificeret ejendom og at jordflytning skal anmeldes til kommunen. Formålet med dette er at sikre, at lettere forurenede jord ikke bliver spredt til ikke-forurenede arealer.

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.

Klimatilpasning

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

Lokalplanen stiller i stedet krav om grønne (vegetations-)tage på skure, overdækninger og på de dele af boligernes tagflader, der ikke anvendes til ophold, med henblik på at forsinke og fordampe regnvand.

Da lokalplanområdet ligger højt i området, og regnvand kan risikere at strømme mod nabogrunde, skal det 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 samtidig være med til at skabe rekreativ og biologisk værdi.

Det er Ballerup Kommune der fastsætter de tilladte afledte spildevandsmængder. Gennemførelse af projektet forudsætter tilslutningstilladelse hertil fra spildevandsmyndigheden.

Risikovirksomhed

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

Offentlig høring

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg var i offentlig høring i perioden 7. februar – 13. marts 2024. Ved høringsfristens udløb havde kommunen modtaget 5 høringssvar.

De modtagne høringssvar omhandler følgende temaer: trafikmængder og vejadgang; kommende bebyggelse, højde og materialer; natur, herunder bilag IV-arter; regnvandshåndtering og respektafstand til fjernvarmetracé.

Høringssvarene giver anledning til at foretage nogle justeringer og præciseringer i lokalplanen:

- I redegørelsen sker der en tydeliggørelse af afsnittet om bilag IV-arter (flagermus).
- I bestemmelserne indskrives den tilladte befæstelsesgrad for lokalplanområdet i § 9.10.
- Bebyggelsesplanen justeres med nogle få meter i forhold til fjernvarmetracé, men bebyggelsen holdes fortsat inden for de byggefelter, som fremgik af planforslaget. Dette har ingen indflydelse på byggefelterne eller på lokalplanens bestemmelser - det er blot illustrationerne på bilag 1,2,3,4 og 6 samt i redegørelsen, som er justeret.

Disse ændringer er indarbejdet i den endelige version af lokalplanen.

Dertil kommer, at administrationen vedr. kommuneplantillægget har opdaget en uoverensstemmelse mellem lokalplanredegørelsen og kommuneplantillæggets tekst. Redegørelsesteksten er rettet til - kommuneplantillægget er vedtaget uden ændringer i forhold til forslaget.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. LBK nr 223 af 01/03/2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Ballerup.

§1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre boligbyggeri med varierende etagehøjder, op til 6 etager.
- at sikre fælles opholdsarealer i form af et 'parkstrøg'.
- at sikre grønne forbindelser mellem lokalplanområdet og de nære omgivelser.
- at fastlægge normer vedr. parkering.
- at sikre bevaring af eksisterende grønne elementer.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter en del af matrikel 22ac, Ballerup By, Ballerup samt alle nye matrikler, der fremover udstykkes fra denne.

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone og forbliver i byzone.

§3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af etageboliger.

§4 VEJE, STIER OG PARKERING

Vej- og stiforhold

4.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Lautrupvang, som vist på kortbilag 3.

4.2 Der skal udlægges areal til et parkstrøg, vejadgang, stiforbindelser og vendepladser som vist på kortbilag 3.

4.3 Parkstrøget, vejadgang, stiforbindelser og vendepladser skal indrettes, så de imødekommer gældende krav for brandredningskøretøjer og affaldshåndtering.

4.4 Parkstrøget skal anlægges som en sti i minimumsbredde 4 meter, jf. kortbilag 3.

Note: Parkstrøget skal give køremulighed udelukkende for renovations-, flytte-, handicap- og redningskøretøjer.

4.5 Stiforbindelser fra parkstrøget ud til omkringliggende stier skal anlægges i en bredde på minimum 2 m, som vist på kortbilag 3.

4.6 Parstrøget skal anlægges med belægninger, der har 'park-karakter', fx slotsgrus, chaussesten, asfalt med

OB-belægning eller lignende. Belægningen skal være kørefast og egnet til kørsel med renovations- og brandredningskøretøjer og lignende.

4.7 Der skal etableres vendepladser for personbiler for enden af den nordlige og den østlige stiarm, jf. bilag 3.

4.8 Stiforbindelserne skal anlægges med belægning, der er egnet til lejlighedsvis kørsel med personbil eller mindre flyttebil.

Parkeringsområdernes køreareal skal anlægges i permeabel asfalt. Der skal etableres permeabel belægning i p-båse, fx asfalt, græsarmering eller grus. Handicap-parkeringsbåse skal dog anlægges med fast belægning. Se kortbilag 4.

Der skal etableres olieudskillere i fornødent omfang.

Note: *formålet med den permeable belægning er at sikre, at regnvand kan tilbageholdes/forsinkes.*

4.9 Der må etableres spærring af indkørsel eller til dele af parkstrøget, fx med pullerter, bom eller lignende, for at sikre, at kun de ovenfor nævnte typer af køretøjer har kørende adgang til området. Der skal sikres tilstrækkelig adgang for ladcykler i forbindelse med en evt. spærring for den kørende trafik.

Parkerings

4.10 Der skal inden for lokalplanområdet udlægges parkeringsareal, i princippet med en placering som vist på kortbilag 4. Al parkering skal etableres syd for bebyggelsen og parkstrøget – eneste undtagelse er handicap-parkeringspladser, jf. § 4.11 og kortbilag 4.

4.11 Der skal anlægges p-pladser efter følgende normer:

- mindst 0,9 parkeringsplads pr. bolig.
- mindst 1 handicapparkeringsplads pr. påbegyndt 25 p-pladser, placeret nær boligernes indgange.
- der skal yderligere anlægges 1 handicap p-plads til handicapbus på 4, 5x 8 meter

4.12 Der skal etableres infrastruktur til ladestandere til elbiler jf. Ladestanderbekendtgørelsen, således at der er forbindelse fra p-pladserne til et koblingspunkt til elnettet. Det kan enten være ved fremføring af kabler eller som minimum i form af tomrør.

4.13 Parkeringsanlægget kan reduceres i forbindelse med dobbeltudnyttelse af parkeringspladser på tilstødende matrikler, som er placeret i gangafstand til boligerne. Dette kræver, at der indgås en tinglyst aftale mellem de pågældende matrikler om fælles tilgængelig parkering.

Note: *Det præcise omfang af reduktionen fastlægges på baggrund af en konkret beregning af parkeringsbehovet i området.*

4.14 Parkeringsanlægget kan reduceres yderligere i forbindelse med oprettelse af en delebilsordning ud fra normen, at 1 delebilsplads erstatter 3 alm. parkeringspladser.

4.15 En delebilsordning skal min. bestå af 5 delebiler og må ikke være større, end at der altid er anlagt 0,5 almindelig parkeringsplads pr. bolig.

Note: Reduktion af p-pladser på baggrund af en delebilsordning kræver, at denne tinglyses med Kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Ved en evt. nedlæggelse af delebilsordning udløses lokalplanen oprindelige parkeringskrav.

4.16 Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. samt langtidsparkering af vare- og lastbiler og trailere med en totalvægt over 3.500 kg må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Note: *Parkering i forbindelse med varelevering eller f.eks. flytning er tilladt. Med langtidsparkering menes parkering i mere end 24 timer.*

4.17 Parkering af ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

Cykelparkering

4.18 Der skal anlægges cykelparkering svarende til 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

4.19 Min. 40% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede, enten under tag på terræn eller i kælder via cykelvenlig rampe eller slidske.

4.20 Alle veje og stier skal udføres med henblik på tilgængelighed for alle.

§5 UDSTYKNING

5.1 Inden for lokalplanområdet må der ske yderligere udstykning.

§6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Der må opsættes solfanger- og solcelleanlæg på bebyggelsens tage, se også § 8. Solcelle- og solfangeranlæg skal placeres tilbagetrukket fra tagkanten, og må ikke blænde eller på anden måde være til gene for omgivelserne.

6.2 Tekniske anlæg på tagflader skal trækkes min. 1 meter tilbage fra tagkanten. Tekniske anlæg, som er mere end 1½ meter høje, skal afskærmes. Afskærmningen skal tilpasses bebyggelsens arkitektur mht. farver og/eller materialer, jf. § 8.1.

6.3 Tekniske anlæg på tag må maksimalt opføres i en højde på 3 meter. Tekniske anlæg tælles ikke med i en maksimale bygningshøjde på byggerierne jf. §7.2

6.4 Teknikrum på tag skal være trukket mindst 1,5 meter tilbage fra bygningens facadelinjer. Teknikrum skal udføres med facadeindklædning tilpasset bygningens arkitektur.

6.5 Teknikskabe (bredbåndstationer, kabelanlæg m.m.) skal indbygges i boligbebyggelsens facader inde i bebyggelsen eller placeres samlet.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Området må bebygges med en bebyggelsesprocent på 110, svarende til 10.100 m².

7.2 Bebyggelsen må opføres som 4 punkthuse med varierende etageantal, dog max 6 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 20 m målt fra terræn til bebyggelsens højeste punkt. Skorstene og evt. teknikbygninger/elevatortårne er ikke omfattet af højdebegrænsningerne. Bygningerne skal udformes med en nedtrapning, så de laveste bygningsdele på 2-3 etager ligger ind mod det centrale parkstrøg, og de højeste på 5-6 etager ligger ud mod omgivelserne.

7.3 Ny bebyggelse skal placeres inden for de retningsgivende byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

Mindre, sekundære bygninger (skure, depoter, affaldshåndtering, og lign.) må opføres uden for byggefeltet, men skal ligge inden for facadebyggelinjen. Disse bygninger skal placeres i forbindelse boligbygningerne.

Note: formålet med bestemmelsen om at placere sekundære bygninger ved punkthusene er at friholde parkrummet mellem bygningerne mest muligt for at give et mere sammenhængende grønt præg.

7.4 Bebyggelsen skal placeres med facade eller gavlhjørne mod den facadebyggelinje, som er vist på bilag 2. Facadebyggelinjen ligger i en afstand af 2,5 meter fra skel mod øst og nord.

§8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Materialer

8.1 Bebyggelsens facader skal fremstå i varme, rødlige, brunlige eller gyldne toner, jf. bilag 5. Facaderne skal udføres i tegl, naturmaterialer, metal, træ eller - på mindre facadepartier - komposit lavet af disse materialer.

Note: formålet med at begrænse kompositmaterialer til mindre facadepartier er at undgå hele facader eller større facadepartier med pladebeklædning.

Facadematerialer skal kunne genanvendes.
Delelementer må udføres i sorte, grå og metalliske nuancer.
Facadematerialerne må ikke være udført i plastik.

Facader skal beplantes/begrønnes af hensyn til biodiversiteten.

8.2 Indgangspartier i bebyggelsen skal markeres, enten rumligt med fremspring eller tilbagetrækning i facaden, eller med skift i materialer.

8.3 Døre og vinduer må kun fremstå i træ eller alu og må behandles med f.eks. lak, olie eller maling. Døre og vinduer må ikke udføres i plastikmaterialer.

8.4 Vinduer må ikke gå til gulv, men skal have en brystning med en højde på minimum 40 cm over gulv.

8.5 Der må ikke anvendes materialer som kobber, zink og bly, hvor det kan afledes til regnvandssystemet.

Tage og tagterrasser

8.5 Alle tage, også på småbygninger, skal udformes, så de fremstår som flade tage. Taghældning skal skjules bag kronekant, sternkant eller lignende.

8.6 Tagflader på de lave bygningsdele må anvendes som terrasser til boligerne.
Alle tagflader, der ikke benyttes til terrasse, skal udføres som grønne tage (vegetationstage), evt. kombineret med solceller. Solceller må ikke virke blændende i omgivelserne.

Tekniske anlæg skal placeres på de høje bygningsdeles tage (dvs. over 5. eller 6. etage), og skal være trukket min. 1½ meter tilbage fra facadeflugten.

8.7 Tagterrasser skal udføres med trædæk eller vedligeholdelsesvenligt kompositmateriale med lignende udtryk.

8.8 Værn på tagterrasser skal udføres malede eller indfarvede; de må ikke fremstå som galvaniserede.

Altaner

8.9 Alle lejligheder i punkthuse skal have enten opholdsaltan eller terrasse/tagterrasse.

8.10 Altaner må ikke overstige 1,5 meter i dybden, målt fra facaden.

8.11 Altaner på bygningshjørner må etableres som helt eller delvist indeliggende.

8.12 Altanværn skal udføres ensartet gældende for hele bebyggelsen og have en åben og gennemskelig karakter, udført med balustre, perforerede plader eller glas. Værn må ikke fremstå som galvaniserede, jf. § 8.7.

Kantzoner

8.13 Der skal være en kantzone omkring bebyggelserne på min. 1,5 meter, som kan benyttes som private terrasser eller forhaver. Alle lejligheder i stueetagen skal have adgang til en sådan privat kantzone.

8.14 Private haver/terrasser i kantzonen skal afgrænses med beplantning.

8.15 Beplantning omkring private uderum (terrasse/forhave) og ud mod det offentlige areal må maksimalt

være 120 cm høj målt fra lejlighedens gulvkote.

Småbygninger

8.16 Skure, udhuse, overdækninger og lignende skal fremstå i samme facadematerialer som bebyggelsens facader, alternativt opføres med beklædning af trælameller. Småbygninger, som udføres i træ, skal fremstå behandlede, olierede eller farvebehandlede i sort eller samme farve som bebyggelsen. Tage skal udføres som grønne tage (vegetationstage).

8.17 Drivhuse må opføres i glas eller polycarbonat.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

Friareal

9.1 Inden for lokalplanområdet skal minimum 5.200 m² af arealet i terræn anlægges til rekreativt friareal. Friarealet skal etableres med grønne områder, stiforbindelser, legeplads, bænke, cykelparkering, regnvandshåndtering (se også § 9.10 og §9,10), ankomstarealer og evt. mindre skure og/eller drivhuse.

9.2 En andel af friarealet på minimum 2.900 m² skal udføres som beplantede arealer, fx græsplæner, træplantninger og blomsterbede.

Beplantning

9.3 Fælles friarealer skal fremtræde med en parklignende karakter med græsklædte arealer med fritstående træer, buske og bede.

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter inden for følgende beplantningstyper:

- minimum 20 % af de nyplantede træer og buske skal være blomstrende arter
- minimum 20 % af de nyplantede træer og buske skal sætte frugter/bær
- minimum 20 % af de nyplantede træer og buske skal være stedsegrønne arter.

Note: bestemmelsen om plantevalg har til formål at sikre et plantevalg, som kan bidrage til biodiversiteten.

9.4 Træer og beplantning, der er udpeget som bevaringsværdig, jf. kortbilag 4, skal bevares. Fælles for alle de udpegede bevaringsværdige træer gælder det, at bevaringen – udover at træerne ikke må fældes – indebærer, at der ikke må etableres nogen form for anlæg eller belægning inden for træernes rypzone eller så tæt på træerne, at rodnettet kan tage skade.

Hvis det er uomgængeligt nødvendigt at fælde et bevaringsværdigt træ, må dette kun ske efter dispensation fra Ballerup Kommune, og træet skal erstattes med et tilsvarende træ med et stammeomfang på minimum 35 cm.

Under anlægs- og byggearbejde må der ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller forringe deres levevilkår. Under bygge- og anlægsarbejder skal træerne, inklusive rodzone, hegnes af.

Kronenedskæringer (topkapning og lignende) på disse træer skal undgås. Eventuel nødvendig beskæring skal ske efter aftale med Ballerup Kommune og iht. principperne i Dansk Træplejerforenings vejledning „Beskæring af Træer“.

Skiltning

9.5 Skiltning må kun finde sted i form den almindelige og fornødne navne- og husnummerskiltning i forbindelse med boligerne.

Hvis der skal opstilles anden form for skiltning, kræver dette forudgående tilladelse fra Ballerup Kommune.

Legeområder

9.6 Lege- og opholdsområder skal udføres i naturmaterialer og tilpasses områdets parkkarakter. Legearealer skal anlægges med faldvenligt underlag.

Inventar

9.7 Bænke, skraldespande, lysmaster og lignende byrumsudstyr på friarealer og parkeringsarealer skal etableres efter en samlet plan og være ensartet for hele lokalplanområdet.

Renovation

9.8 Affaldshåndtering skal etableres i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Ballerup Kommunes regulativ for husholdningsaffald, og i en afstand af max 50 m fra bebyggelsens boligindgange. Affaldshåndteringen skal placeres på en sådan måde, at der sikres god tilgængelighed for alle beboere

samt for renovationskøretøjer.

Renovationsløsningen skal følge opstillingsprincipperne fra I/S Vestforbrænding.

Eventuelle affaldsskure/-indhegninger skal være ventilerede, have vegetationstag og udseendemæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse.

Håndtering af regnvand

9.9 Da lokalplanområdet ligger højt i området, skal der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand, fx i form af åbne vandrender, grøfter og/eller forsinkelsesbassiner. Hvor det ikke er muligt at forsinke regnvandet på overfladen, skal regnvandet forsinkes i underjordiske forsinkelsesbassiner. Den gældende afløbskoefficient i kommunens spildevandsplan skal overholdes.

Note: formålet med bestemmelsen er at sikre, at regnvand fra lokalplanområdet ikke skaber problemer på nabomatrikler eller vej- og stianlæg.

Ovennævnte anlæg til regnvandshåndtering skal anlægges på en måde, så de ikke er til gene for kørestols- og rollatorbrugere.

9.10 Den maksimale befæstelsesgrad for lokalplanområdet som helhed fastsættes til 0,6 i henhold til kommunens Spildevandsplan.

Der skal anvendes permeabel belægning på parkeringsarealer af hensyn til regnvandshåndtering, jf. kortbilag 4.

Handicap-parkeringspladser skal dog have fast belægning, jf. § 4.8.

Terrænregulering

9.11 Inden for lokalplanområdet må der uden videre terrænreguleres med +/- 0,5 meter under forudsætning af, at terrænreguleringen ikke forårsager øget afstrømning fra området eller oversvømmelser af bygninger internt i lokalplanområdet.

Større terrænreguleringer må kun ske efter forudgående godkendelse fra Ballerup Kommune.

Note: formålet med bestemmelsen om terrænregulering er at sikre, at terrænregulering foregår på en måde, så der ikke opstår problemer med regnvand i forhold til nabomatrikler eller offentlige vej/sti.

9.12 Terrænreguleringer skal udføres på en sådan måde, at de fremstår blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Støttemure skal undgås.

9.13 Overskudsjord af ikke-forurenede karakter må bruges til anlæg af rekreative faciliteter, dog maksimalt 50 m³ jord.

Udendørs oplag

9.14 Der må ikke ske udendørs oplag, se også § 4.16.

§10 BEVARING

10.1 Der er i lokalplanen optaget særlige bevaringsbestemmelser vedr. enkelte træer og beplantninger, jf. §9.4.

§11 MILJØ

Støj

11.1 Ny bebyggelse skal overholde gældende grænseværdier vedrørende trafikstøj i beboelsesrum og på friarealer.

Note: der henvises til Miljøstyrelsen vejledning 4/2007 "Støj fra veje".

11.2 Der skal i forbindelse med ny boligbebyggelse etableres de fornødne bygningsmæssige foranstaltninger i form af f.eks. særlige vinduespartier eller lignende på de udsatte bygningsfacader, således at grænseværdierne kan overholdes.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

12.1 Der skal være anlagt parkering i henhold til § 4, før bebyggelsen kan tages i brug. Hvis der foretages reduktion i antallet af parkeringspladser i forhold til p-normen på 0,9 pr. bolig, skal der foreligge en tinglyst aftale med nabovirksomheden, som skal stille parkeringsareal til rådighed.

12.2 Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 9.8.

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

12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegninger, at opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§13 SERVITUTTER

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

§14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

14.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 198 ophæves Lokalplan 019 for Laurupgård, vedtaget d. 29. juni 1981, for det område der er omfattet af nærværende Lokalplan 198.

§15 RETSVIRKNINGER

15.1 Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstyckes, 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.

Lokalplanen er vedtaget af Ballerup Kommunes Kommunalbestyrelse den 27. maj 2024.



BILAG 1

Lokalplanområde

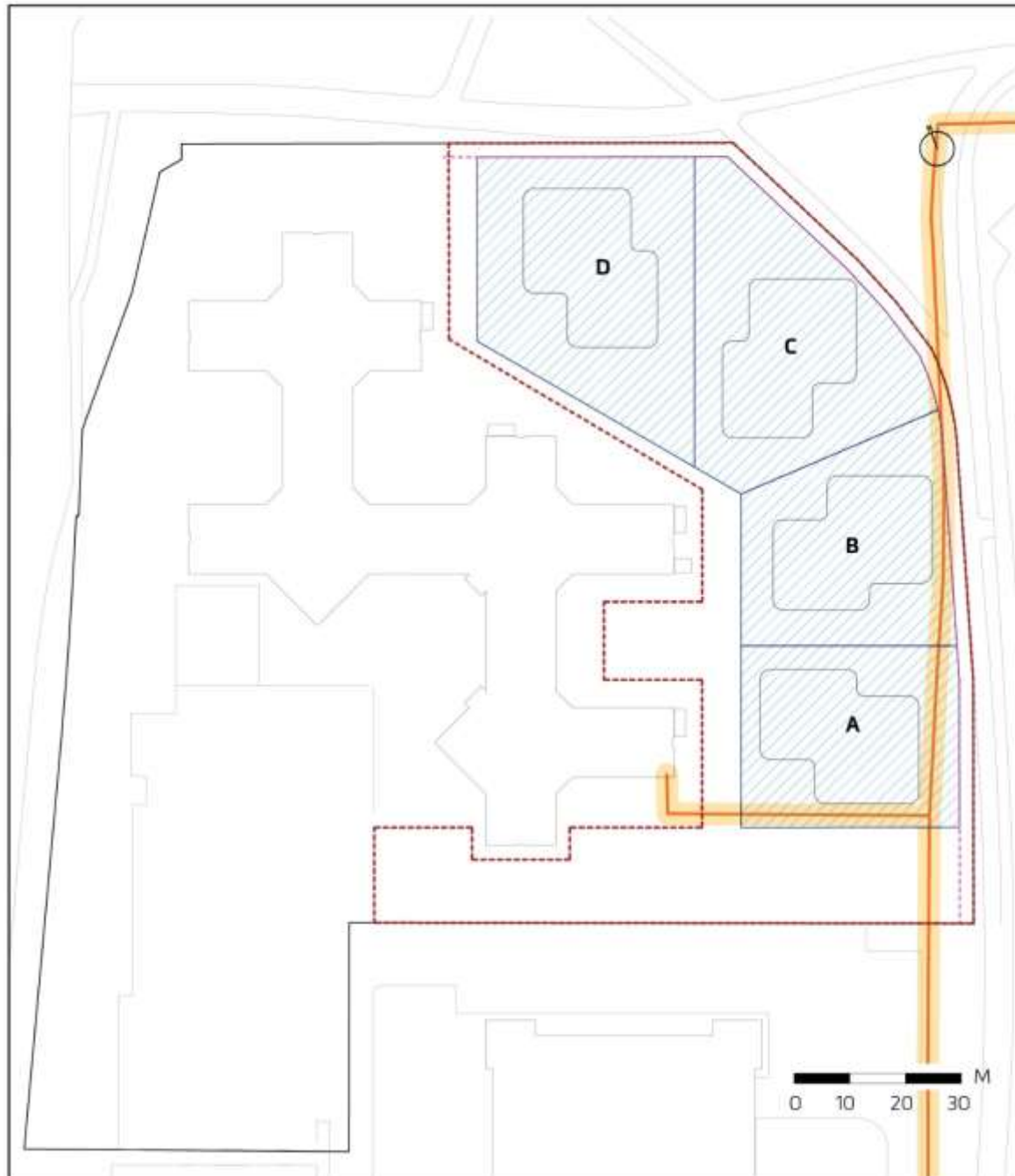
-  matrikelskel
-  lokalplangrænse







Lokalplantillæg 198 Lautrupvang
maj 2024

BILAG 2

Byggefelter

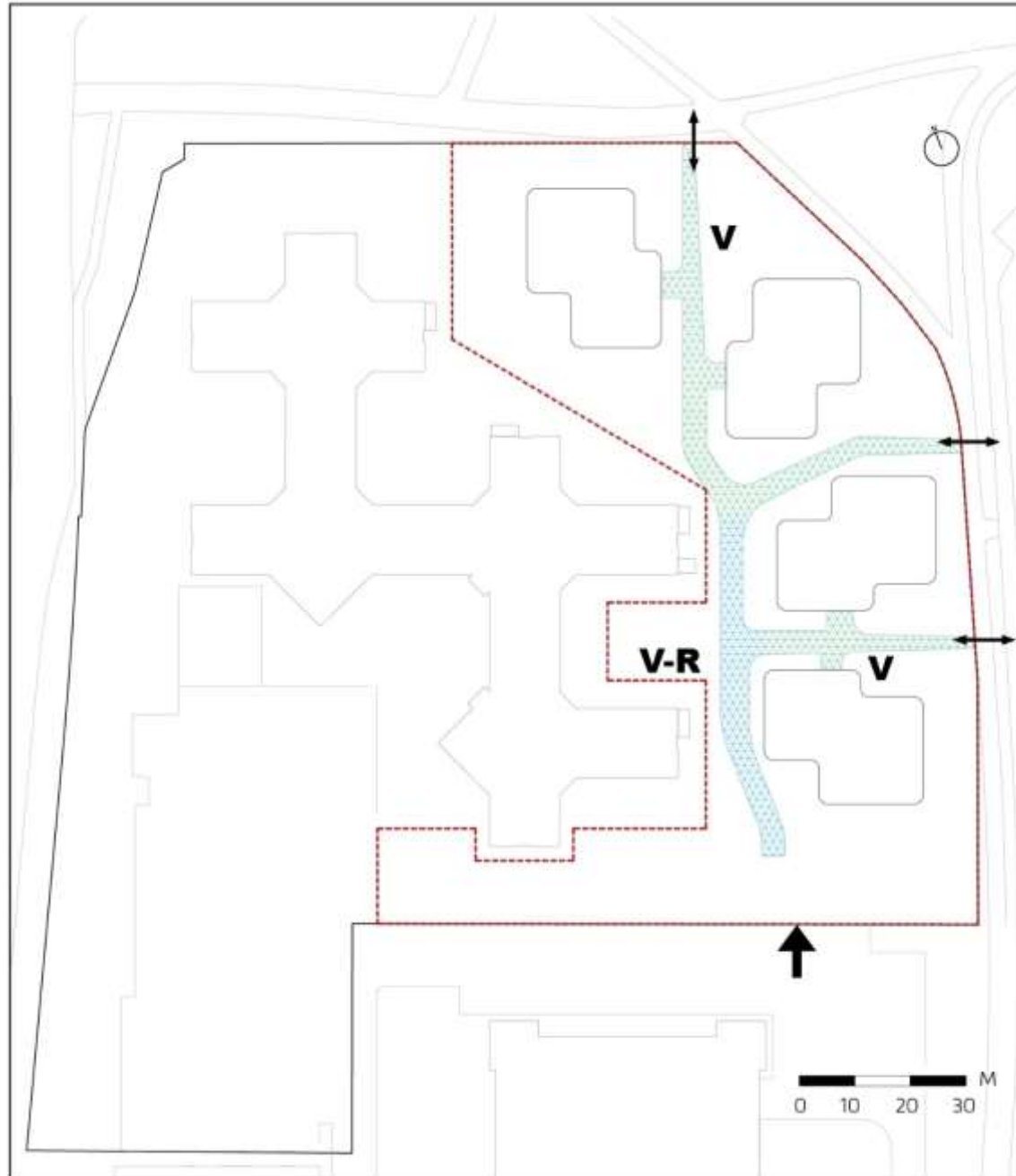







-  matrikelskel
-  lokalplangrænse
-  2,5 m afstand til skel
-  vejledende byggefelt
-  fjernvarmeledning
-  2 m respektafstand



BILAG 3

Veje og stier, principper



-  Matrikelskel
-  Lokalplanområde
-  Vejadgang til Matrikel
-  Areal udlagt til Parkstrøg (minimum 4 meter bred)
-  Stiforbindelse for fodgængere (minimum 2 meter bred)
- V** Areal udlagt til vendeplads for personbiler
- V-R** Areal udlagt til vendeplads for renovation





BILAG 4

Illustrationsplan

-  Lokalplanområde
-  Legeområder og lignende
-  Bevaringsværdige træer
-  Handicap-pladser
-  Permeabel belægning



BILAG 4 a Beplantningsregistrering

A: Trægruppe, nogle stående i tydelig træerække, men ellers ikke særlig arkitektonisk værdi, pga. meget smal kronestruktur. To stk. med kraftig tvege, der måske kan udgøres som risikotræer.



B: Solitært. Flot, bred kronestruktur. Dog mange beskårede grene, så det er måske ikke vitalt?



C: Trægruppe 3 stk. Bevaringsværdige som gruppe. Meget skulpturel bark. Står på en bakke, Det ene vokser meget skævt. Sammenvoksede kroner.



D: Solitært. Ser umiddelbart vitalt ud, dog svært at bedømme pga. løvfald. Der er ikke nogle synlige skader. Flot kronestruktur.



E: Trægruppe 3 stk. Bevaringsværdige som gruppe. Store. Flot, bred kronestruktur.



Lokalplan 198 - boliger i
Lautrupvang
maj 2024

FARVESKALA RØD TIL GYLDEN



Stålblader

Teglspån



Betonlasur / indfarvet beton

Tegl



Rockpanel

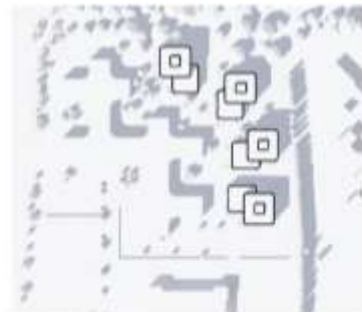
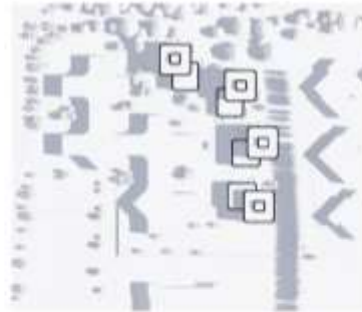
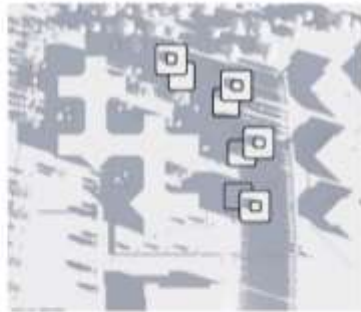
Eksempler på facadematerialer, der kan anvendes i bebyggelsen.

BILAG 5

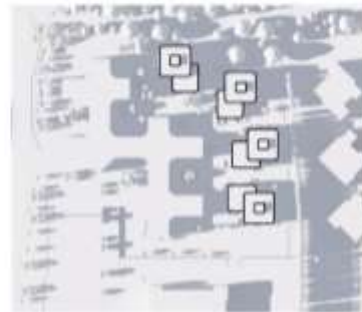
Referencer, facadefarver og -materialer



Lokalplan 198 - boliger i Lautrupvang
maj 2024



21. Marts kl. 09, kl. 12 og kl. 15



21. Juni kl. 09, kl. 12, kl. 15 og kl. 18

BILAG 6 Skyggediagrammer

