



B A L L E R U P

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 125



Et erhvervsområde omkring Borupvang

Forslaget til Lokalplan nr. 125 blev vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 18. marts 2013.
Planforslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26. marts til den 26. maj 2013.

Der afholdes borgermøde om forslaget til lokalplan nr. 125 **torsdag den 25. april** kl. 17.30, på Ballerup Rådhus, Hold-an Vej 7, 2750 Ballerup.

Ballerup Kommunalbestyrelse

marts 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Vejledning	
Hvad er en lokalplan?	4
Redegørelse	
Lokalplanens område	6
Lokalplanens baggrund og formål	6
Eksisterende forhold	8
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning:	
<i>Fingerplan 2007</i>	13
<i>Kommuneplan 2009</i>	14
<i>Lokalplan 019</i>	16
<i>Lokalplan 100</i>	16
Sektorplanlægning:	
<i>Trafik</i>	16
<i>Energiforsyning</i>	18
<i>Grundvand</i>	18
<i>Vandforsyning</i>	18
<i>Afløbsforhold / kloakering</i>	19
<i>Jordforurening</i>	19
<i>Fredskov</i>	19
Miljøvurdering	20
Retsvirkninger	20
Planbestemmelser	
§1: Lokalplanens formål	21
§2: Område og zonestatus	21
§3: Områdets anvendelse	22
§4: Udstykning	22
§5: Veje, stier og parkering	23
§6: Tekniske anlæg	25
§7: Bebyggelsens placering og omgang	27
§8: Bebyggelsens udseende	28
§9: Ubebyggede arealer	29
§ 10: Betingelser for at ny bebyggelse må tages i brug	31
§ 11: Tilladelser fra andre myndigheder	32
§ 12: Aflysning af lokalplan	32
§ 13: Lokalplanens retsvirkninger	32
Bilag	
Bilag 1: Områdeafgrænsning og adgangsforhold	
Bilag 2: Stibetjening og vejforlængelse	
Bilag 3: Byggelinier og beplantningsbælter	

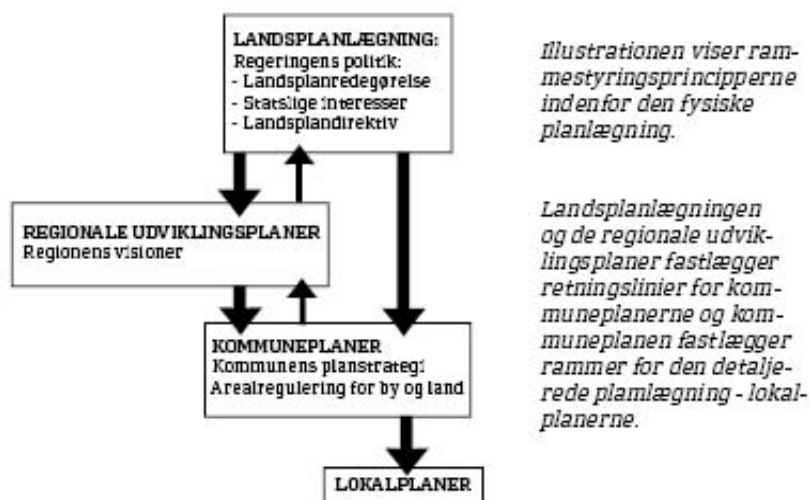
VEJLEDNING

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 detaljerede bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplanen. Hvis dette ikke er tilfældet, skal der laves et tillæg til Kommuneplanen.

Plansystemet efter kommunalreformen:



Lokalplanen består af:

Planbestemmelserne, er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og udnyttelse. Illustrationer samt noter 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.

Redegørelsen, hvor baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

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.

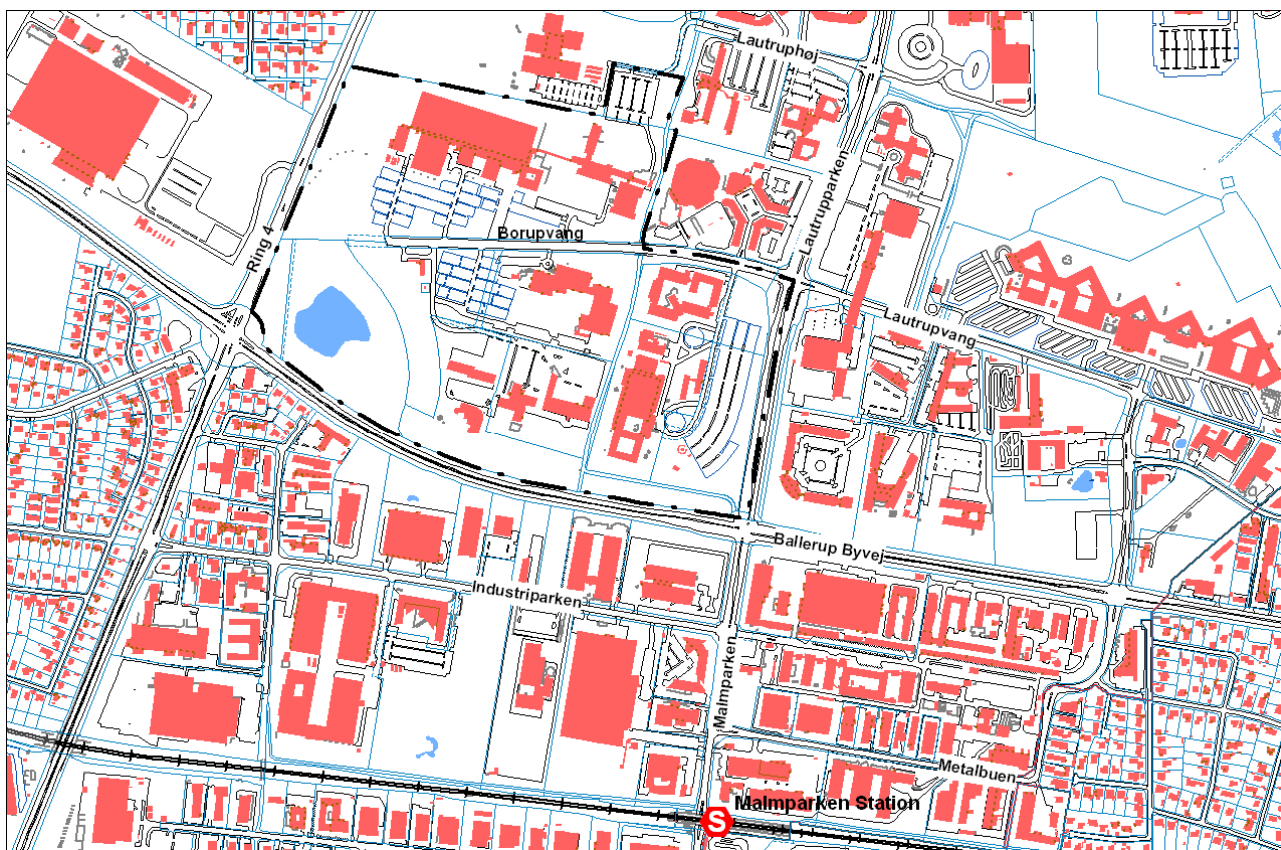
Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

REDEGØRELSE

Lokalplanens område

Lokalplanområdet er beliggende omkring Borupvang i den sydvestlige del af den store erhvervspark: Lautrupgård. Området afgrænses mod syd af Ballerup Byvej, mod vest af Ring 4 og mod øst af Lautrupparken. Nord for området ligger erhvervsejendommene omkring Lautruphøj og Borupgård gymnasium. Lautrupcentrets bebyggelse på hjørnet af Borupvang og Lautrupparken indgår derimod ikke i denne lokalplan.



Lokalplanområdets afgrænsning

Øst for Lautrupparken – med udgangspunkt i Ingeniørhøjskolens store bygningskompleks – ligger DTU Ballerup Campus. Området rummer betydelige udbygningsmuligheder, som det vil være oplagt at reservere til videntunge erhverv. Det er tanken her at udvikle et innovativt miljø, hvor studerende, forskere og virksomheder kan mødes og sammen udvikle nye forretningsmuligheder og ny viden.

Lokalplanens baggrund og formål

Som beskrevet i såvel kommuneplanen som i erhvervspolitikken er det Kommunalbestyrelsens mål løbende at modernisere erhvervsområdernes planbestemmelser, så de til enhver tid sikrer virksomhederne de bedste rammebetingelser for fortsat virke og udvikling. Inden for de senere år er der udarbejdet nye lokalplaner for de mere traditionelle industrikvarterer i kommunen.

Nu er tiden så kommet til kommunens erhvervsmæssige flagskib: Lautrupgård.

Oprindelig er lokalplanområdet udviklet som del af den moderne erhvervspark, der i starten af 1970'erne blev udlagt på Lautrupgaards og Borupgaards jorde mellem Frederikssundsvejen og Hjortespringkilen.

Kommunen havde i årtiet før erhvervet arealerne i det, der dengang, var Danmarks hidtil dyreste jordhandel. Tiden var præget af en voldsom byudvikling og befolkningstilvækst. Oprindelig var det tanken, at området skulle bruges til omfattende boligbyggeri med dertil hørende skole, institutioner og butikscenter. Med en stor arkitektkonkurrence var der efter datidens idealer tilvejebragt flere forslag til områdets disponering, primært med etageboliger.

Men politisk skiftede man strategi og besluttede i stedet at satse på moderne erhvervsbyggeri. Man havde observeret, at flere store virksomheder var vokset ud af deres hidtidige rammer i det centrale København og nu søgte nye muligheder i storbyens omegn. Samtidig var den offentlige sektor inde i en kraftig ekspansion, der skabte helt nye og store institutionstyper. Inspireret af nye eksempler fra USA og Tyskland blev der planlagt et efter tidens målestok enormt område, hvori relativt store grunde og den grønne struktur skulle være fremtrædende. Hensigten var at tiltrække kontorprægede, ikke-forurenende virksomheder uden støj, møg og rygende skorstene.

Hele det store erhvervsområde blev omfattet af Byplanvedtægt nr. 52, som i 1981 blev erstattet af Lokalplan 019, der lige siden har fungeret som den planlægningsmæssige ramme for erhvervsparkens udvikling. Siden er der i området opført millioner af etagekvadratmeter, og mange førende danske og internationale virksomheder har gennem årene fundet vej hertil. Brancher som IT, forsikring og forskellige former for forretningsservice har med forskellig vægt domineret området.

Efter 40 år er alle grunde i dag bebygget, og selv om der visse steder fortsat er rummelighed til udbygning, er andre virksomheder efterhånden i bekneb med udvidelsesmuligheder inden for de gældende planbestemmelser. Sammenlignet med andre erhvervsområder har ejendommene på Lautrupgård udmærket sig ved at begrænse bygningshøjden til tre etager og ved at have en forholdsvis lav bebyggelsesprocent omkring 50.

I forbindelse med lokalplanlægning af kvarterets sydøstlige hjørne er der åbnet op for punktvist højere bebyggelse, bl.a. for arkitektonisk at markere indgangen til området via akse fra Malmparken til Lautrupparken.

I planmæssig forstand har lokalplanområdet en stationsnær beliggenhed. Fingerplanen for hovedstadens byudvikling tilsiger, at lokaliseringen af arbejdskraft-intensive erhverv skal ske nær stationer. Med Kommuneplan 2009 har kommunalbestyrelsen åbnet mulighed for, at bl.a. det stationsnære område omkring Malmparken Station kan udnyttes til højere og tættere erhvervsbebyggelse end hidtil. Argumentationen bygger på, at en væsentlig højere andel af de i området beskæftigede, vil kunne anvende den kollektive transport i den daglige pendling mellem bolig og arbejdsplads. Bestemmelserne er i forvejen implementeret i de seneste lokalplaner for områder syd for Ballerup Byvej.

Det er netop nærværende lokalplans baggrund og hovedformål, at udmønte kommuneplanens rammebestemmelser for den stationsnære del af Lautrupgård-området for derigennem at kunne sikre en videreudvikling og modernisering af erhvervsområdet, så det kan opretholde sin høje status som hjemsted for moderne og højteknologiske virksomheder.

Som udgangspunkt har der ikke været tale om at ændre på de hidtidige anvendelsesbestemmelser, men blot at opdatere begreber og kategorier. Det grundlæggende ønske har været at fastholde og understrege karakteren af et moderne industrikvarter, og det er ikke tanken, at der skal kunne foregå ting, som ikke hidtil har været mulige.

Med en revision af udnyttelsesbestemmelserne, hvor bebyggelsesprocenten hæves til 75, og der gives mulighed for bebyggelse til i 5-6 etager, er det samtidig planens mål, at kunne sikre virksomhederne en udbygningsmulighed på ejendomme, der i dag er fuldt udnyttet, og dermed sikre en videreudvikling af det stationsnære erhvervsområde.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lautrupparken, der som en nord-sydgående hovedakse løber gennem det store erhvervsområde. Al adgang til lokalplanområdets virksomheder sker via Borupvang. En enkelt ejendom har dog derudover en sekundær vejadgang til en af sine p-pladser via Lautruphøj.

I eget tracé parallelt med Lautrupparken løber Centralstien, én af erhvervsområdets to hovedstiforbindelser for gående og cyklister. Langs sydsiden af Borupvang suppleres Centralstien af en mindre, øst-vestgående sti.

Alle stierne er dobbeltrettede, og i overensstemmelse med områdets separerede system krydser Centralstien Borupvang i tunnel ligesom stien langs Borupvang krydser gennem tunnel under Lautrupparken og fortsætter langs Lautrupvang.

Nogle af ejendommene er matrikulært opdelt i flere enheder, men området er fortsat kendetegnet ved relativt store grunde og kontorenheder.

Tilladelser til opdeling i flere parceller og/eller ejerlejligheder er givet under forudsætning af, at etablering og drift af forsynings-, adgangs- og parkeringsforhold friarealer samt andre fællesanlæg sker efter en samlet plan.



Lokalplanområdet set fra sydøst



Nyt domicilbyggeri på Borupvang

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet, der omfatter et areal på ca. 41 ha., afgrænses af Lautrupparken, Ballerup Byvej, Ring 4 samt mod nord og nordøst af Borupgård Gymnasium og Lautrupcentret.

Hele området er forbeholdt store kontorvirksomheder. Der har ikke i den hidtidige lokalplan været bestemmelser om grundstørrelser, men praksis har været, at der ikke blev udstykket selvstændige grunde på mindre end 15.000 m². Da hovedparten af ejendommene inden for denne del af Lautrupgård er noget større, fastsættes med den nye lokalplan en bestemmelse om en mindste grundstørrelse på 20.000 m². Der fastsættes desuden bestemmelser om vilkårene for opdeling af ejendomme i ejerlejligheder og lejemål.

Anvendelsesmæssigt kan området i princippet benyttes til samme erhvervsformål som hidtil. Bestemmelserne er opdateret, så de bedre svarer til nutidens virksomhedskategorier.

Der vil fortsat ikke blive åbnet op for detailhandel, som i denne bydel er samlet i det tilstødende Lautrupcenter. Der vil således hverken kunne gives tilladelse til salg af dagligvarer eller udvalgsvarer, herunder handel med pladskrævende udvalgsvarer.

Efter Lokalplan 019 har der været mulighed for, at virksomheder kunne indrette enkelte boliger til portnere eller andre relevante personer tilknyttet virksomheden. Denne mulighed opretholdes, selvom det i dag ikke primært skyldes sikkerhedsmæssige årsager, men snarere vil være til gavn for internationale firmaer, der jævnligt beskæftiger udenlandske medarbejdere.

En tilsvarende mulighed vil blive indarbejdet i kommende lokalplanlægning for det nye miljø omkring DTU Ballerup Campus ved Ingeniørhøjskolen, hvori der bliver behov for at skaffe boliger til forskere, gæstelærere m.fl. Alternativt er der mulighed også for længerevarende indkvartering i Lautruppark hotellet på Borupvang.

Ud over bestemmelser for områdets anvendelse fastlægger lokalplanen bestemmelser om, hvor og hvor meget der må bygges på ejendommene samt om udformning og indretning af bebyggelse og udenomsarealer.

Den oprindelige vision for Lautrupgård var at skabe et anderledes erhvervskvarter, hvor store kontorlignende bygninger lå placeret i et åbent, grønt landskab. Bebyggelsen skulle derfor fremtræde relativ lav og uden rygende skorstene og klodsede fabrikshaller. I den hidtidige lokalplanlægning har bebyggelsens højde derfor, med få undtagelser, været begrænset til maksimalt 12 m, svarende til tre etager, ligesom omfanget blev begrænset af en bebyggelsesprocent i omegnen af 50.

Efterhånden er de fleste af grundene på Lautrupgård fuldt udnyttede. Alligevel har flere virksomheder haft behov for udvidelser. Når der er tale om så store virksomheder, som der i dette område er tale om, vil flytning til anden lokalitet være en både besværlig og omkostelig affære.

Virksomhederne på Lautrupgård hører ikke blot blandt kommunens, men hele Danmarks førende. Kommunen ønsker derfor at understøtte deres mulighed for fortsat at kunne udvikle sig i det vante erhvervmiljø. Og med den nye lokalplan vil vi åbne mulighed for at de eksisterende bebyggelser kan moderniseres og udbygges, så de matcher virksomhedernes aktuelle behov.

Lokalplanen hæver derfor bebyggelsesprocenten til 75 og giver mulighed for, at bygninger generelt kan opføres med en facadehøjde på 17 m, svarende til 4 etager. På ejendomme hvor bebyggelsen overstiger 50 gives der endvidere mulighed for bebyggelse i 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

Den æstetiske byggelinie omkring Borupvang opretholdes, så den åbne karakter med de grønne rabatter kan bevares.

Med den høje udnyttelse af grundene bortfalder begrundelsen for de hidtil gældende retningsgivende byggefeltter, som derfor udgår af den nye lokalplan. Bebyggelsens placering på grunden vil fortsat være reguleret af bestemmelserne om afstand til naboskel og af byggelinier mod vej.

Selvom der på flere fronter arbejdes på at forbedre den kollektive trafikbetjening af Lautrupgård er områdets virksomheder, deres medarbejdere, leverandører og gæster afhængige af individuel transport i biler. Gennem lokale "mobility management-projekter" samarbejder Ballerup Kommune med flere, store virksomheder på Lautrupgård, herunder firmaer med adresse på Borupvang, om anderledes mindre CO2-belastende transportformer.

De generelle regler for udlæg af parkeringspladser opretholdes derfor. Men så snart udnyttelsen af en ejendom overstiger en B% på 50, indtræder med den nye lokalplan andre begrænsninger. Dels forudsættes det, ud fra rent fysiske pladshensyn, at etableringen af yderligere parkering sker i konstruktion, dvs. i flere lag. Dels ved fastsættelse af en lempeligere norm, der sætter en overgrænse for, hvor meget parkering der må anlægges. Bestemmelse muliggør kun halvt så mange p-pladser, som den sædvanlige norm. Denne bestemmelse skal ses i lyset af områdets stationsnære beliggenhed og prioriteringen af mere miljøvenlige transportformer end privatbiler.

Det er en kendt sag, at trafikafviklingen til og fra Lautrupgård i spidstimerne morgen og aften kan være problemfyldt. Signalerne langs Lautrupparken er søgt indreguleret med størst mulig effekt. Men trods forholdsvis stor kapacitet på de interne veje opstår der ofte flaskehalse, både omkring disse lyskryds og ved udkørslerne til det overordnede vejnet. Oprindeligt skulle al trafik til og fra området benytte Lautrupparken; enten mod nord til Klausdalsbrovej eller mod syd til Ballerup Byvej og Malmparken. I forbindelse med udbygning af området omkring Lautrupvang blev der skabt en supplerende, østlig forbindelse til Skovlunde Byvej.

I mange år har der været talt om, at det ville være hensigtsmæssigt, hvis Borupvang tilsvarende kunne forlænges med henblik på tilslutning direkte til Ring 4. De statslige vejmyndigheder har dog været tilbageholdende med at give tilladelse hertil, så længe det var uvist, hvad der skulle ske med Ring 4.

Med anlæggelse af Frederikssundsmotorvejens 2. etape syd om Ballerup vil en del af presset på Ballerup Byvej og Toms-krydset ved Ring 4 aftage. Nu forestår offentliggørelsen (efteråret 2013) af Transportministeriets strategiske analyser af fremtidens trafikinvesteringer, hvori både Ring 4 og en eventuel Ring 5 indgår.

En foreløbig rapport om mulige udbygnings-scenarier for Ring 4 er netop offentliggjort (januar 2013). Et forslag om udbygning som motorvej frem til et mindre, nyt veikryds i Herlev forekommer os irrelevant. Først og fremmest fordi det ikke løser problemet med at forbedre forbindelsen mellem Frederikssundsmotorvejen og Hillerødmotorvejen. Men også fordi det vil forudsætte meget omkostelige og arealkrævende ombygninger af krydsene ved Ballerup Byvej og Klausdalsbrovej. En mere realistisk model vil være at udbygge vejen mellem Ballerup og Bagsværd til en egentlig 4-sporet byvejsstrækning.

Det er Ballerup Kommunes holdning, at et nyt vejprofil bør sikre en optimal fremkommelighed for den kollektive trafik, eksempelvis i form af busbaneløsninger, krydsudformninger og signalstyring, som på sigt også vil kunne anvendes til en letbaneløsning i Ring 4-traceet.



Borupvang set fra øst i retning mod Ring 4

Langs Ring 4 skal der endvidere sikres plads til en af de såkaldte cykel-superstier, der forbinder Ballerup med Lyngby i nord og Albertslund i syd. Nettet af disse højklasede cykelruter er planlagt gennem et projektsamarbejde med deltagelse af Region Hovedstaden og 18 kommuner heriblandt Ballerup.

Med lokalplanen præsenterer vi et forslag til forlængelse og tilslutning af Borupvang til Ring 4 i form af en såkaldt "højre ind-højre ud" model. Denne løsning forudsætter ikke, at der etableres signalregulering, men at trafikken kan foregå glidende. Ulempen er, at den kun er rettet mod indkørende trafik fra syd og udkørende trafik mod nord. Andre trafikstrømme må anvende vejnettet som hidtil. Samtidig opnås en unik mulighed for forbedring af den kollektive trafik fra Ballerup Station til de mange arbejdspladser langs Borupvang. Det er Kommunens klare overbevisning, at en sådan løsning vil kunne ske sikkerhedsmæssigt forsvarligt og uden at forstyrre de primære trafikstrømme på Ring 4.

Kommuneplanens detaljerede rammebestemmelser for opstilling og udformning af skilte langs vej og på facader indarbejdes i lokalplanen.

Som led i kommunens initiativer for tilpasning til fremtidige klimaforandringer, herunder hyppigere, pludselige og kraftige regnskyl, er der i lokalplanen fastsat bestemmelser om håndtering, tilbageholdelse og eventuel brug af regnvand.

I lyset af det større fokus på bæredygtig energiforsyning opdateres lokalplanens bestemmelser herom. Fra oprindeligt at have været gasforsynet er der for nylig etableret hovedforsyningsnet til fjernvarme, og virksomhederne forventes løbende at konvertere til denne, mindre CO2

belastende og økonomisk mere rentable energiform. Samtidig vil der være mulighed for etablering af supplerende, alternative energikilder. Topdanmark etablerede eksempelvis i 2012 et omfattende solcelleanlæg på sin hovedbygningens store, flade tag.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Fingerplan 2007

Efter planloven har Folketinget vedtaget et særligt landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning; kaldet Fingerplan 2007.

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

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

Ballerup Kommune har gennem en årrække gennemført modernisering af plangrundlaget for en stribe, ældre industrikvarterer, herunder stationsnært beliggende områder omkring Malmparken Station. Men også dele af vores nyere område til store kontorvirksomheder falder inden for det stationsnære område. Dette gælder bl.a. de ejendomme, der er omfattet af den aktuelle lokalplan.

Såfremt vi med den kommunale byplanlægning giver mulighed for at lokalisere kontorbyggeri med mere end 1.500 m² etageareal uden for det stationsnære kerneområde, skal vi i henhold til Fingerplanen som udgangspunkt redegøre for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre trafikale effekter svarende til det stationsnære kerneområde.

Da der er tale om et antal eksisterende kontorejendomme, som alle er opført før Fingerplanens ikrafttræden i 2007, er det formelt set legitimt for kommunen uden videre at planlægge for de arbejdskraftintensive virksomhedstyper, som er relevante på Lautrupgård.

I det konkrete tilfælde samarbejder kommunen imidlertid allerede med områdets virksomheder om mobilitetsplanlægning af medarbejdernes transport, dels i arbejdstiden dels mellem hjem og arbejde. Arbejdet gennemføres i "Gate 21"-regi under Formel M-projektet. Det indbefatter elementer som realtidsinformation om den lokale tog- og busbetjening ved stoppesteder og internt i virksomheder, tilbud om pendlercykler og cykelservicering, forbedret cykelparkering ved Malmparken Station og de større stoppesteder, delebilordninger samt forbedret busbetjening. Her ud over har man drøftet mulighederne for samkørsel, fælles taxa-ordninger samt shuttlebus til lufthavnen og/eller Flintholm Station.

Hertil kommer kommunens løbende dialog med trafikselskabet Movia om busbetjeningen af erhvervsområdets mange udenbys pendlerne såvel i myldretiderne som i ydertimerne. Den regionale buslinie 400S betjener området fra tre stoppesteder på Ring 4, og 350S er på sin vej til og fra Malmparken Station trukket ind gennem området og betjener dette fra stoppesteder på Lautrupparken og Lautrupvang. Som supplement hertil er der efter aftale med en privat virksomhed skabt mulighed for at den mere lokale buslinie 153E via en ringforbindelse i den nordlige ende af Lautrupgård kan betjene en række virksomheder markant bedre end hidtil.

I forhold til tidligere regelsæt fastsætter den nye lokalplan et lempeligere krav til etableringen af parkeringspladser, således at der ved opførelse af byggeri udover det hidtidige loft kun skal skaffes halvt så mange pladser i forhold til etagearealet som hidtil. Samtidig stilles krav til etablering af cykelparkering.

Lokalplanforslaget er således i overensstemmelse med Fingerplanen.

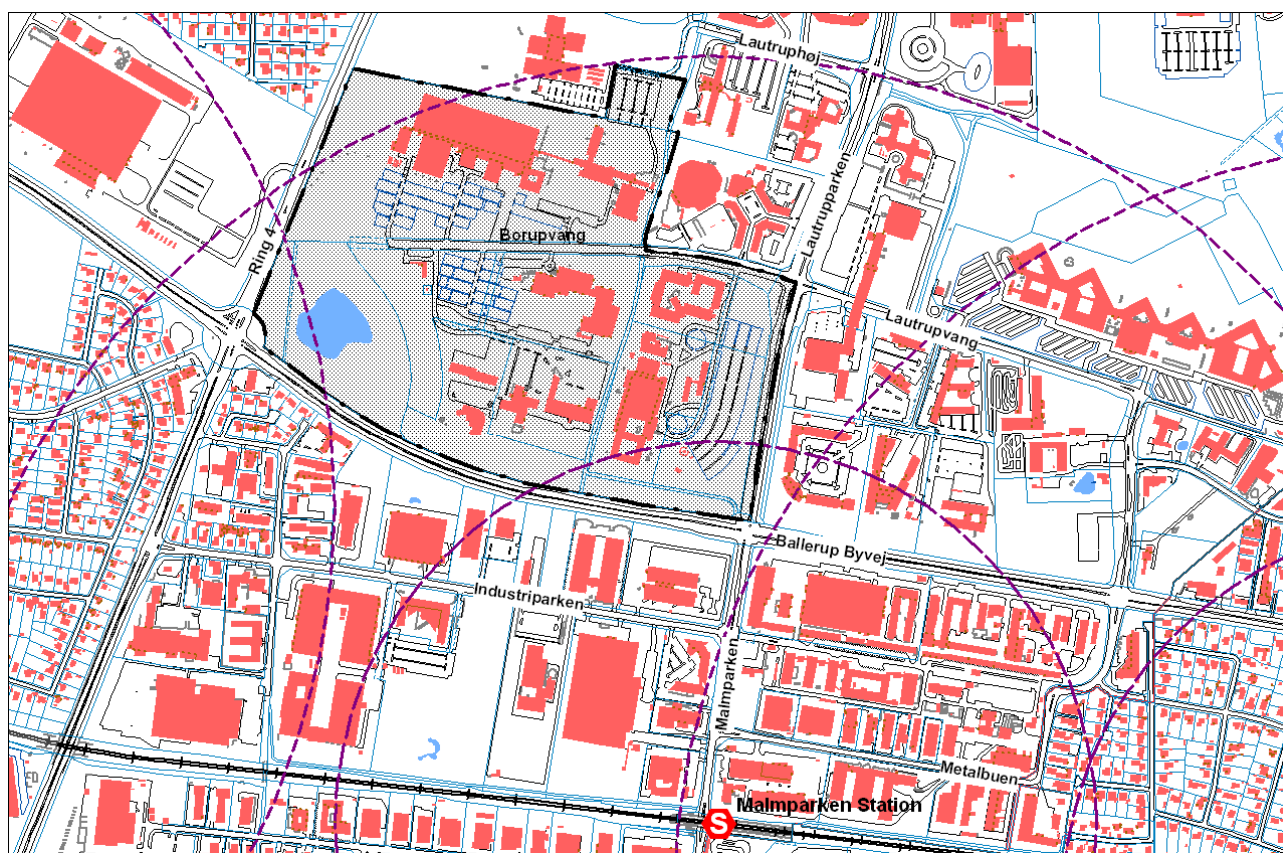
Kommuneplan 2009

Kommuneplanen fastlægger en afgrænsning dels af de stationsnære kerneområder op til 600 m fra i kommunens stationer; dels af de øvrige stationsnære områder op til 1.200 m fra stationerne. Grænsen for det stationsnære område omkring Malmparken Station omfatter hele lokalplanområdet.

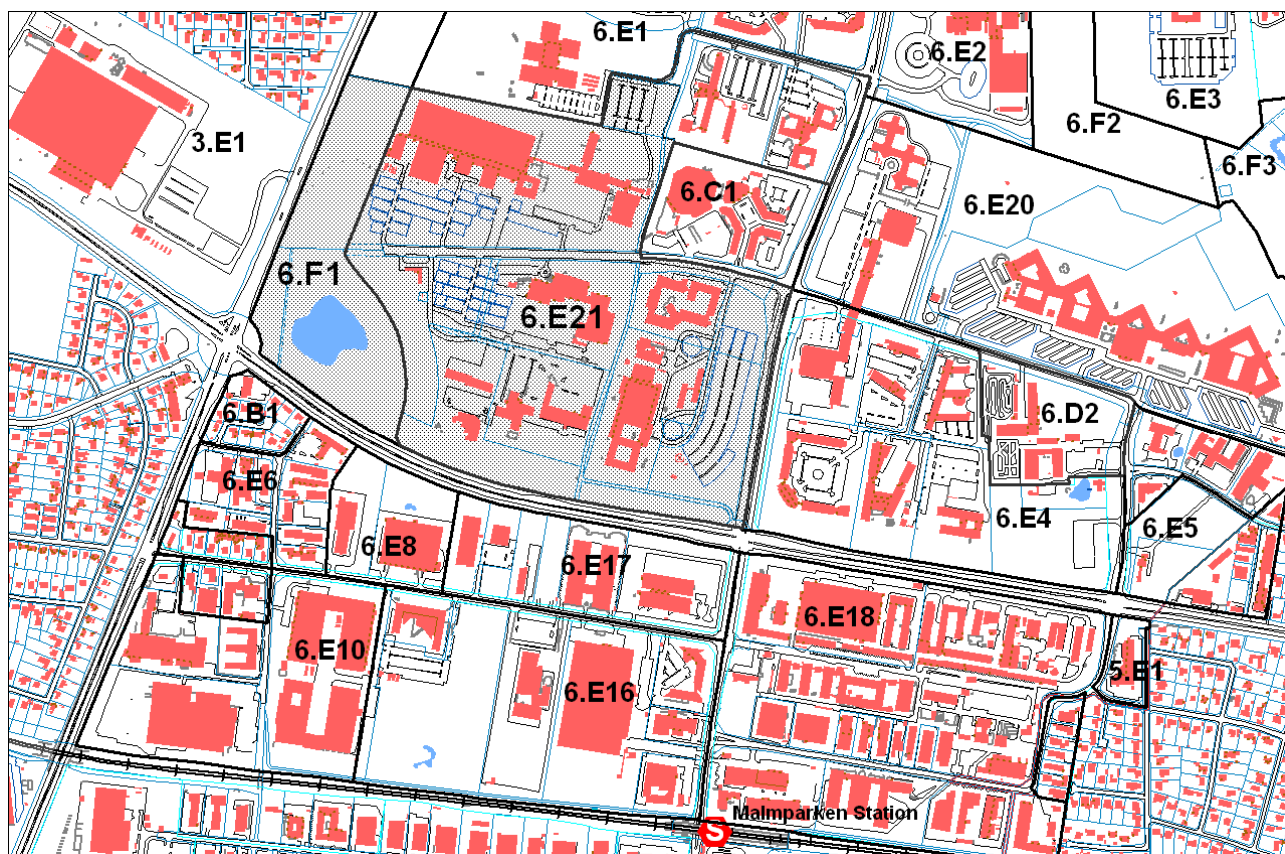
På baggrund af Fingerplanens principper om stationsnærhed og lokalisering blev de hidtidige enkeltområder på Lautrupgård, ved kommuneplanrevisionen i 2009, opdelt i flere, nye enkeltområder. Rammebestemmelserne for de sydlige, stationsnære dele blev samtidig ændret, således at såvel bebyggelsesprocenterne som bygningernes mulige højde og etageantal blev hævet.

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne for enkeltområde 6.E21, som muliggør en bebyggelsesprocent på 75. Bebyggelse vil generelt kunne opføres i 1-4 etager og en maximal facadehøjde på 17 m. Inden for dele af ejendommene vil bebyggelsen kunne opføres i op til 6 etager og med en tilsvarende større højde.

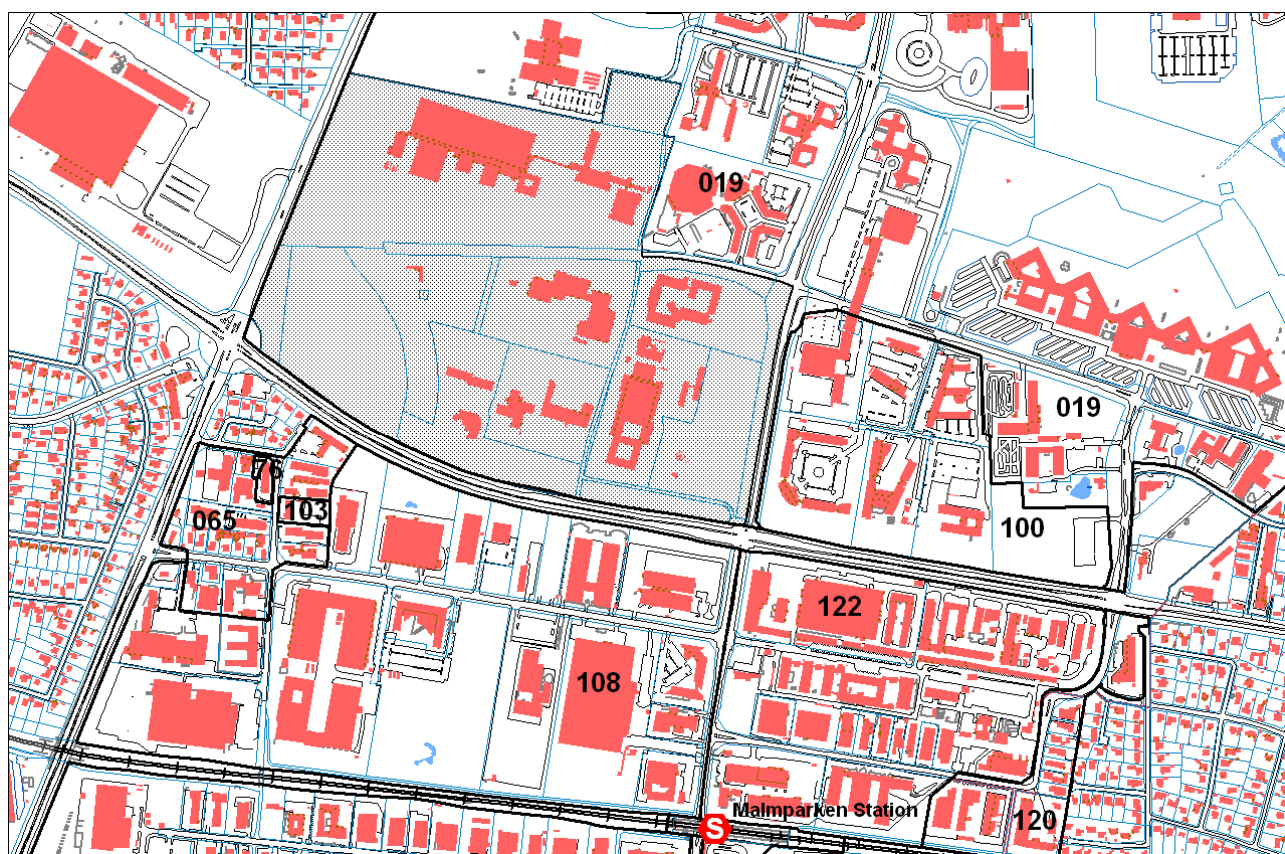
Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser.



Stationsnære områder (cirkelslag markerer afstand på 600 m og 1.200 m fra S-station)



Kommuneplanens rammebestemmelser



Gældende lokalplaner

Lokalplan 019

Denne lokalplan afløste den oprindelige byplanvedtægt 52 fra starten af 1970'erne, efter hvilken områdets allerførste kontorbebyggelser blev opført.

Siden 1980'erne har lokalplanen reguleret udbygningen af det ca. 220 ha store Lautrupgård, som i denne periode er blevet et af landets største og førende erhvervsområder, domineret af store domiciler for kendte, danske og udenlandske firmaer.

Det er gennem disse planer, at erhvervsområdets grønne og trafikale hovedstrukturer, og de bebyggelsesregulerende bestemmelser som har bidraget til områdets særlige karakter, er fastlagt. Og det er disse planer, der har dannet grundlag for kommunens modning og salg af grunde til modernes virksomhedstyper og uddannelsesinstitutioner.

Lokalplanen aflyses for så vidt angår de ejendomme, der berøres af den nye lokalplan.

Lokalplan 100

Et areal øst for Lautrupparken var oprindeligt ejet af Løvens Kemiske Fabrik og reserveret til fremstillingsvirksomhed. Området var omfattet af Lokalplan 019, men blev i 1980'erne med Lokalplan 054 inddraget som en integreret del af det omliggende kontorområde.

Med Lokalplan 100 fra slutningen af 1990'erne introduceres for første gang muligheden for punktvis at bygge højere end de generelle tre etager. Bestemmelsen er taget i anvendelse ved opførelsen af bebyggelsen på hjørnet af Ballerup Byvej og Lautrupparken, hvor den lidt højere bygning arkitektonisk bidrager til at markere indgangen til erhvervsområdet.

Sektorplanlægning

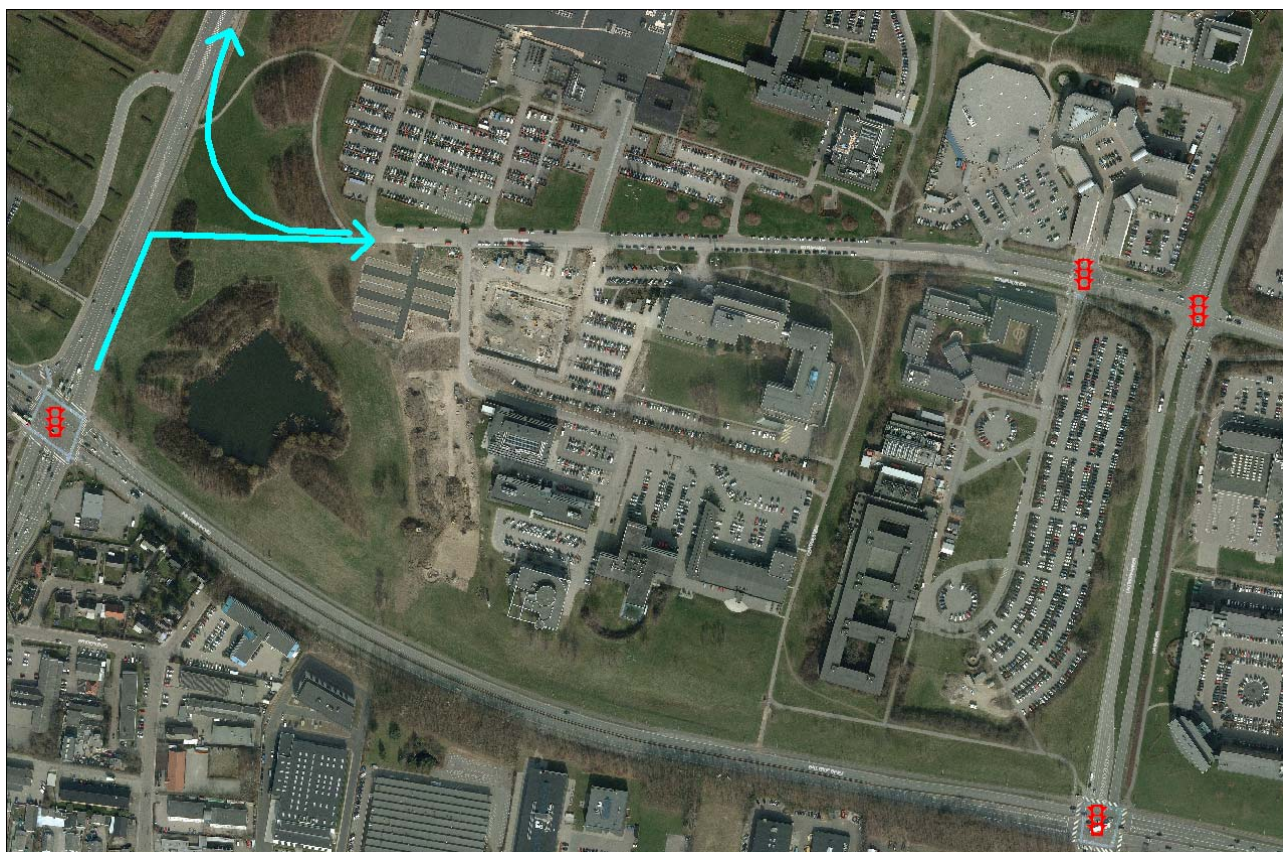
Trafik

Lautrupparken er blandt kommunens større trafikveje og et vigtigt forbindelsesled mellem det overordnede vejnet og de mange arbejdspladser på Lautrupgård og omkring Industriparken. Vejen er 4-sporet og forsynet med svingbaner ved de signalregulerede kryds til områdets blinde fordelingsveje. Samtlige lyssignaler er søgt reguleret og samkørt, så der opnås en optimal trafikafvikling. På grund af det overordnede vejnets kapacitet og belastning opstår der imidlertid kødannelser i spidstimerne, da al trafik til og fra området skal ind og ud via de større, kommunale trafikveje Ballerup Byvej og Klausdalsbrovej.

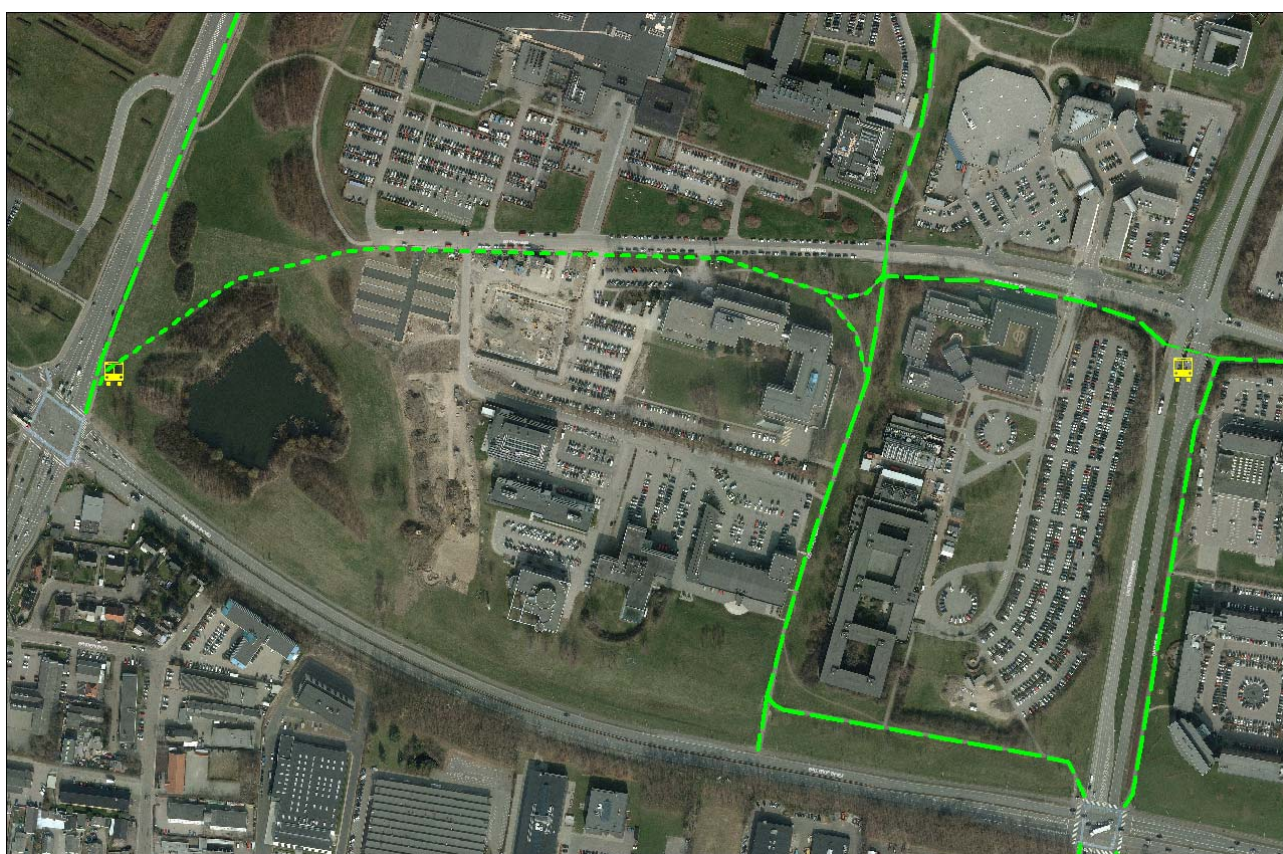
En særlig udfordring er der på Borupvang, hvor der tæt på krydset med Lautrupparken findes endnu et signalreguleret kryds, der bl.a. giver adgang til Lautrupcentret og Lautrup Parkhotel. Især i spidstimen om eftermiddagen kan der opstå problemer med trafikafviklingen fra de tilstødende erhvervsejendomme.

Koncentrationen af arbejdspladser er særlig stor i erhvervsområdets sydlige del. Øst for Lautrupparken har åbningen af den kommunale trafikvej Lautrupvang givet en supplerende forbindelse til Skovlunde Byvej, som bidrager til en bedre afvikling af myldretidstrafikken. Det er derfor oplagt at etablere en tilsvarende vestlig tilslutning til det overordnede net. Der er i lokalplanen indarbejdet et forslag til en sådan kommende forbindelse.

Gennem den vestlige del af erhvervsområdet, mellem Ring 4 og Lautrupparken og parallelt med disse, løber en nord-sydgående hovedstiforbindelse, der lokalt kaldes: Centralstien. Stien giver i princippet adgang til alle lokalplanområdets ejendomme. Den er udlagt i eget tracé og selvstændigt matrikulært udskilt på tværs af skellene til de tilstødende erhvervsejendomme. Inden for lokalplanområdet krydser stien Borupvang i tunnel med tilslutninger til den øst-vestgående sti langs sydsiden af Borupvang. Mod syd fortsætter stien over Ballerup Byvej og giver forbindelse til Malmparken Station. Stien indgår i det regionale stinet med betegnelsen sti nr. 66.



Eksisterende signalregulering og forslag til fremtidig supplerende trafikafvikling



Områdets stier og busstoppesteder

Lokalplanområdet betjenes af tre buslinier. 350S og 153E kører begge fra Ballerup Station via Malmparken Station ad Lautrupparken med stop i begge retninger ved Borupvang. Linie 350 S fortsætter ad Lautrupvang og Skovlunde Byvej i retning mod København. Linie 153E fortsætter ad Lautrupparken og betjener den nordlige del af erhvervsområdet og via en sløjfe ad Lautrupbjerg og Lautruphøj inden den returnerer mod Malmparken Station. Nogle af afgangene fortsætter ad Klausdalsbrovej via Hjortespring til Gladsaxe Trafikplads.

En ny tilslutning af Borupvang til Ring 4 vil muliggøre en endnu bedre busbetjening, da ruteføringen og placeringen af stoppesteder kan bringes helt tæt på de store arbejdspladser.

Buslinie 400S kører fra Lyngby ad Ring 4 langs lokalplanområdet med stop i begge retninger ved Toms-krydset. Via Ballerup Station har den forbindelse til stationerne i Høje Taastrup og Hundige. I forbindelse med byggeriet af et nyt virksomhedsdomicil på Borupvang er stien langs vejens sydside forlænget til Ring 4, hvor den giver direkte adgang til busstoppestedet.

På flere fronter arbejder Ballerup Kommune for at fremme mindre miljøbelastende transportformer. I regi af organisationen "Gate 21" deltager vi i projektet: Formel M, som har til formål at indtænke mobilitetsplanlægning såvel i eksisterende byområder som i planlægningen af helt nye områder. Sammen med en række større virksomheder på Lautrupgård drøftes og afprøves muligheder for samkørsel, pendlercykler, fælles delebilordninger og forbedret busbetjening og information om den kollektive trafik.

Kommunens rolle vil især koncentrere sig om tilvejebringelse af den fornødne infrastruktur, herunder veje, busbaner, stoppesteder, stier og cykelparkering med den fornødne kapacitet.

Ballerup Kommune samarbejder også med trafikselskabet Movia og andre kommuner om et nyt koncept for højklassede buslinier, kaldet +Way, der er en slags videreudvikling af de nuværende A-busser. I første omgang arbejdes der med buslinie 350S mellem Ballerup og City.

Primo 2013 er der søgt midler i Transportministeriets "fremkommeligheds-pulje" til skitsering af mulighederne for forbedring af fremkommeligheden for busser, cyklister og gående på strækningen: Malmparken-Lautrupparken. Samtidig skal der kigges på mulighederne for omlægning af busterminalen ved Malmparken Station med henblik på dels at forbedre skiftet mellem transportformerne – dels at integrere trafikken i det omliggende bymiljø.

Med alle disse tiltag mener vi at have sikret en kollektiv betjening, der retfærdiggør den intensiverede udnyttelse af det stationsnære område nord for Malmparken Station.

Energiforsyning

Med henblik på at opnå den mest miljøvenlige og samfundsøkonomisk mest fordelagtige forsyning skal ny bebyggelse tilsluttes et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. I den hidtidige varmeplanlægning har det været forudsat, at ny bebyggelse skulle tilsluttes naturgasnettet. Men ændrede regler betyder, at området nu er godkendt til fjernvarmeforsyning. Tilslutning vil derfor kunne ske til I/S Vestforbrændings forsyningsnet.

Grundvand

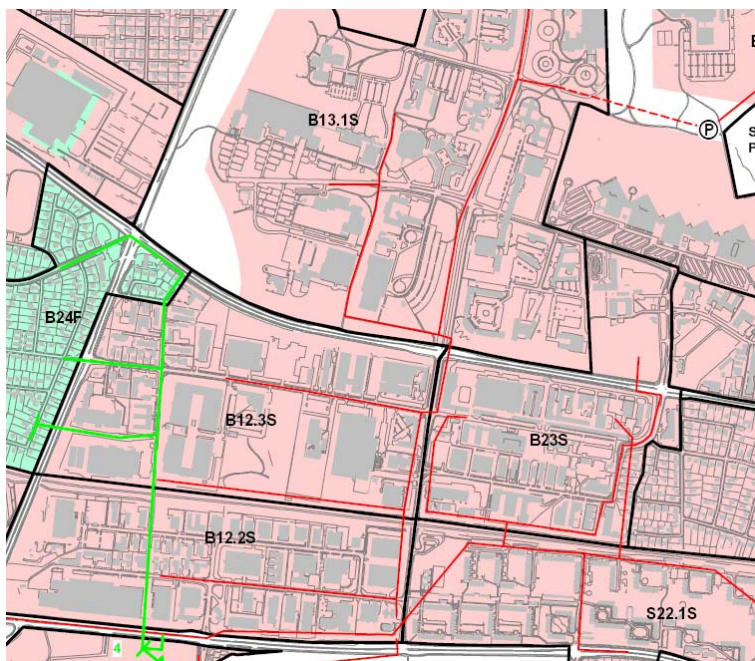
I lighed med resten af Lautrupgård-området er lokalplanområdet beliggende i et område med regionale drikkevandsinteresser. Det betyder, at der kun på skærpede vilkår vil kunne etableres virksomheder og aktiviteter, som kan udgøre en trussel for grundvandet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Vandforsyningsplan og forsyningen varetages af det offentlige selskab: Forsyning Ballerup.

Afløbsforhold / kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Ballerup Kommunes Spildevandsplan og driften varetages af Forsyning Ballerup.



Udsnit fra Ballerup Kommunes Spildevandsplan – større spildevandsledninger



Udsnit fra Ballerup Kommunes Spildevandsplan – større regnvandsledninger og bassiner

Jordforurening

Der er ikke på ejendomme inden for lokalplanområdet konstateret jordforurening på vidensniveau 1 og 2.

Fredskov

Nord for lokalplanområdet er den 100 m brede skovplantning langs Ring 4 udpeget som fredskov. Men da de privatejede arealer tilsammen ikke overstiger 20 ha, udløser skoven ikke den sædvanlige beskyttelseslinie på 300 m efter naturbeskyttelsesloven.

Miljøvurdering

Ved en indledende miljøvurdering/screening af lokalplan nr. 125 er det vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til områdets hidtidige anvendelse, herunder den biologiske mangfoldighed, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Indvirkningen vurderes især at knytte sig til den mulige højere udnyttelse af ejendommene, som sandsynligvis vil medføre at antallet af arbejdspladser og dermed trafikken til og fra området øges. Hertil kommer, at forøgelsen af bebyggelse og belægninger vil stille særlige krav til håndteringen af regnvand.

I henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer (LBK nr. 936 af 24/09/2009) § 3 er der derfor ikke foretaget en miljøvurdering af planen.

Retsvirkninger

Foreløbige retsvirkninger

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

I perioden fra lokalplanforslagets offentliggørelse tirsdag den 10. maj 2011 og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, dog max. et år, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning af bebyggelse og ændring af anvendelse.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag den 10. juli 2011 er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen eventuelt tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget. Tilladelsen kan kun gives, såfremt dette også er i overensstemmelse med Kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde lokalplanpligtigt byggeri eller anlæg.

Permanente retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, og under forudsætning af at området ikke ændrer karakter af det stationsnære erhvervsområde, som er fastlagt i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

For forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

BESTEMMELSER

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 125 for et område ved Borupvang

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område mellem Borupvang og Ballerup Byvej i Ballerup.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål, gennem revision af lokalplan 019, at udmønte kommuneplanens rammebestemmelser for den stationsnære del af Lautrupgård for derigennem at sikre at sikre en videreudvikling og modernisering af erhvervsområdet, så det kan fastholde sin høje status som hjemsted for moderne, højteknologiske virksomheder, herunder:

at opdatere anvendelsesbestemmelserne,

at udvide ejendommenes bebyggelsesmuligheder således at områdets virksomheder kan videreudvikles og ekspandere, og

at udlægge areal til en forlængelse af Borupvang.

Det er endvidere lokalplanens formål,

at bidrage til at områdets bebyggelse gennem renovering og ombygning kan gives et arkitektonisk løft,

at sikre den fornødne parkeringskapacitet ved en intensiveret udnyttelse af områdets ejendomme,

at muliggøre en forbedret kollektiv trafikbetjening og sikre en god stibetjening af områdets ejendomme,

at fastholde beplantningsbælterne langs Ring 4, Ballerup Byvej og de interne veje som grønne hovedtræk med en åben fælledkarakter, samt

at sikre en lokal tilpasning til igangværende klimaforandringer, herunder at muliggøre etablering af anlæg, der kan tilbageholde store og kraftige regnmængder.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses, som vist på bilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.: 8 ks, 23 a, 23 er, 23 es, 23 eu, 23 ev, 23 eæ, 23 fb, 23 fc, 23 fd, 23 fe, 23 ff, 23 fh, 23 fi, 24 dd, 24 dp, 24 ea, 24 eb, 181, 7000 aq, 7000 er, 7000 gi samt dele af matr.nr.e: 7000 eo, 7000 fi og 7000 gd.

2.2 Området ligger i byzone.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

Planområde A

3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrative erhverv, herunder handels- og servicevirksomhed, rådgivnings-, finansierings- og forsikringsvirksomhed, databehandling og anden forretningsservice m.v., samt til offentlige formål og private institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder forsknings- og udviklingsvirksomhed, undervisning, m.v.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til laboratorier og let fremstillingsvirksomhed, der lader sig indpasse uden at karakteren af administrationsområde brydes.

3.2 Der kan ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel.

Note: Den privatkundeorienterede service og detailhandel er på Lautrupgård samlet i centerbebyggelsen på Borupvang 2, som planmæssigt har status som bydelscenter.

3.3 Der kan opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til de pågældende virksomheder.

Note: Bestemmelsen er især møntet på virksomheder, der har behov for midlertidigt at huse arbejdskraft, som ikke er bosiddende i hovedstadsregionen.

Planområde B

3.4 Områdets anvendelse fastlægges til grønt område: beplantningsbælte.

Området må ikke bebygges, men kan anvendes til beplantning, vej- og stianlæg samt tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin.

Note: Langs Ring 4 og Ballerup Byvej er der som forudsætning for erhvervsområdets ibrugtagning, ved den oprindelige planlægning og efter overenskomst mellem grundejerne og kommunen, udlagt beplantningsbælter med en bredde på henholdsvis 100 m og 50 m. Disse bælter er en væsentlig del af erhvervsområdets hovedstruktur og skal som sådan opretholdes.

§ 4. UDS TYK N I N G

4.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 10.000 m².

4.2 Med henblik på at fastholde Lautrupgård-områdets generelle karakter med de store parceller kan Kommunalbestyrelsen tillade, at flere ejendomme udnyttes efter en godkendt, samlet plan for udstykning, vejbetjening, bebyggelse og friarealforsyning, jf. § 7.1.

4.3 Der kan opføres eller indrettes bebyggelse med henblik på opdeling og/eller udlejning til mindre virksomheder, jf. § 3.1. Ingen ejerlejlighed må dog gives et etageareal mindre end 1.000 m², og intet lejemål må gives et etageareal mindre end 100 m².

Note: Ved enhver ændret opdeling af bebyggelse i ejerlejligheder eller lejemål, samt ved ændret anvendelse af eksisterende og nye lejemål, skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan, jf. Bygningsreglementets bestemmelser om byggetilladelse og anmeldelse.

4.4 Uanset bestemmelsen i § 4.1 kan der udstykkes mindre arealer til offentlige formål, herunder tekniske anlæg.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

5.1 Vejadgang til områdets ejendomme sker fra Borupvang, i princippet som vist på bilag 1. Sekundær adgang til én af områdets ejendomme sker fra Lautruphøj.

Note: Hovedadgangen til Borupvang og til Lautruphøj sker via de signalregulerede kryds ved Lautrupparken, der er anlagt som en 4-sporet, kommunal trafikvej med tilhørende svingbaner.

Der må ikke etableres direkte vejadgang til Ring 4, Ballerup Byvej og Lautrupparken fra de tilgrænsende ejendomme.

Der må ikke etableres yderligere adgang til Borupvang fra de tilgrænsende ejendomme. Eksisterende adgangsforhold vil kunne omlægges, dog således at antallet af overkørsler ikke øges. Nye overkørsler skal godkendes af Kommunen som vejmyndighed.

5.2 Borupvang er anlagt som en 2-sporet vej i en bredde af 18 m. Som adgang til ejendomme syd for Borupvang er anlagt en 2-sporet sidevej i en bredde af 10 m.

5.3 Der udlægges areal til forlængelse af Borupvang frem til statsvejen Ring 4 som en 2-sporet kommunal trafikvej, i princippet som vist på bilag 1, jf. § 11.1.

Note: Af hensyn til fremkommeligheden på Ring 4 forventes tilslutningen udført som en såkaldt "højre ind–højre ud" løsning, som alene tilgodeser indkørsel til området af sydfra kommende trafikanter og udkørsel fra området af nordpå kørende trafikanter. De enkeltsporede tilslutninger ind og ud anlægges adskilt og som udgangspunkt uden signalregulering, men med mulighed for indfletning af den udkørende trafik og under behørig hensyntagen til den cyklende trafik langs Ring 4.

Stier

5.4 Centralstien er anlagt som dobbeltrettet cykel-gangsti i en bredde af 5,5 m med niveaufri skæring i tunnel under Borupvang.

Note: Stien indgår i det regionale stinet med rutenummer-betegnelsen 66. Den er en af erhvervsområdets to vigtige, nord-sydgående stiforbindelser mellem Klausdalsbrovej og Ballerup Byvej med videre forbindelse sydpå til Malmparken Station. I lokalplanområdets sydøstlige hjørne er stien placeret i det 50 m brede, friholdte bælte langs Ballerup Byvej frem til det signalregulerede kryds Lautrupparken/Malmparken og Ballerup Byvej.

5.5 Langs sydsiden af Borupvang er mellem Lautrupparken og Ring 4, og med tilslutning til Centralstien, anlagt en dobbeltrettet cykel-gangsti i en bredde af 3,0 m.

5.6 Der kan i beplantningsbæltet langs østsiden af Ring 4 inddrages areal til omlægning af den eksisterende cykelsti.

Der kan i beplantningsbæltet langs nordsiden af Ballerup Byvej etableres en ny øst-vestgående sti mellem Ring 4 og Centralstien med tilslutning til den eksisterende sti frem mod Lautrupparken.

Der kan langs vestsiden af Lautrupparken etableres en ny nord-sydgående sti mellem Ballerup Byvej og Borupvang.

Note: Omlægning af den eksisterende cykelsti langs Ring 4 vil kunne ske i forbindelse med opgradering af forbindelsen til cykelsupersti og/eller i tilknytning til Borupvangs forlængelse og tilslutning til Ring 4.

Nye stier indenfor lokalplanområdet udlægges i princippet med samme profil og udstyr som de allerede anlagte.

5.7 Der må kun efter vejmyndighedens forudgående tilladelse etableres direkte adgang for gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme til Ring 4, Ballerup Byvej samt Lautrupparken.

Byggelinier

5.8 Langs følgende overordnede veje pålægges æstetiske byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejkant, som det fremgår af bilag 2:

Ring 4:	100 m
Ballerup Byvej:	50 m

Note: Langs de rutenummererede veje: Ring 4 og Ballerup Byvej er der endvidere, i henhold til lov om offentlige veje, pålagt byggelinier tættere omkring de eksisterende vejanlæg med henblik på at sikre areal til deres mulige udvidelse.

5.9 Langs følgende interne veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte, som det fremgår af bilag 2:

Lautrupparken:	31,25 m
Borupvang:	19,00 m

5.10 Langs Centralstien pålægges byggelinier i en afstand af 15,00 m fra sti-zonens centerlinie, som det fremgår af bilag 2.

Parkering

5.11 Der skal på den enkelte ejendom til enhver tid findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af virksomhedernes behov.

Note: Af hensyn til fremkommeligheden på Borupvang kan parkering langs vejen ikke indgå i den daglige dækning af den enkelte virksomheds parkeringsbehov. Kun i forbindelse med særlige arrangementer eller bygge- og anlægsarbejder, der midlertidigt inddrager eksisterende parkeringsarealer, vil parkering kunne ske på vejen.

5.12 For ejendomme udnyttet med en bebyggelsesprocent op til og med 50 skal der udlægges, dvs. reserveres, areal til parkering efter følgende normer:

1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal til administrationsvirksomhed, handels- og servicepræget erhverv samt private eller offentlige institutionsformål.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal til diverse fællesfunktioner og andre erhvervsaktiviteter.

1 p-plads pr. bolig.

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange de udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.13 For ejendomme udnyttet med en bebyggelsesprocent mellem 50 og 75 skal de efter § 5.12 udlagte p-pladser anlægges. Derudover må der maksimalt etableres parkeringspladser efter følgende normer:

1 p-plads pr. 60 m² bruttoetageareal til administrationsvirksomhed, handels- og servicepræget erhverv samt private eller offentlige institutionsformål.

1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal til diverse fællesfunktioner og andre erhvervsaktiviteter.

Note: Det lempede krav til parkeringsdækning skal ses i lyset af områdets stationsnærhed og de initiativer til mobilitetsplanlægning Ballerup Kommune i samarbejde med erhvervsområdets

virksomheder har gjort med henblik på at reducere anvendelsen af privatbiler til pendling og arbejdsrelateret transport til fordel for andre, mere miljøvenlige transportformer, herunder cyklisme, delebiler og koordineret taxa- og busbetjening.

Som led i projekter for ny bebyggelse, herunder større om- og tilbygninger, vil kommunen søge dialog med virksomheden om dens overvejelser og initiativer vedrørende transport.

5.14 Ved udnyttelse af en ejendom så bebyggelsesprocenten overstiger 50 skal anlæggelse af p-pladser efter § 5.13 ske i konstruktion (dvs. i kælder, i p-hus eller på terrændæk). Terrænregulering som følge af parkering under bygninger eller dæk skal godkendes af Kommunalbestyrelsen, jf. § 7.7.

Note: Kravet skyldes intentionen om, at der mellem områdets ejendomme skal opretholdes friarealer således at en grøn karakter kan fastholdes.

5.15 For bebyggelse opført efter en samlet plan for et delområde, jf. § 7.1, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der for visse fællesfunktioner fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen, at parkeringskravet opfyldes inden for det pågældende område under ét, og at parkeringspladser anlægges på tværs af ejendomsskel. Aftaler herom skal godkendes af Kommunalbestyrelsen og tinglyses servitutstiftende på de berørte ejendomme.

5.16 På parkeringspladser kan kørebanearealer anlægges med fast belægning, mens de enkelte parkeringsbåse skal anlægges med en permeabel belægning, jf. § 6.8.

Note: Kravet om gennemtrængelig belægning skyldes ønskerne om at reducere omfanget af belagte arealer og om lokalt at kunne nedsive væsentlige dele af regnvandet.

5.17 Der skal udlægges areal til cykelparkering efter en norm på 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal, og således at der sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. 10 ansatte, jf. § 5.11.

§ 6. TEKNISKE ANLÆG

6.1 Tekniske anlæg skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

Uanset bestemmelserne i § 3 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformestationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning. Der kan placeres de for virksomhedernes drift nødvendige, samt de af miljøhensyn betingede forsynings- og afløbsanlæg.

De tekniske anlæg, herunder ventilations- og køleanlæg mm., skal så vidt muligt indbygges i områdets bebyggelse. Forsyningsvirksomheders forskellige teknikskabe og lignende mindre anlæg skal, under hensyntagen til deres tilgængelighed, så vidt muligt placeres samlet.

Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne. Anlæg, herunder transformestationer på indtil 30 m² og med en højde mindre end 3 m, kan placeres i naboskel, men uden for beplantningsbælter langs veje.

6.2 Der er i det 100 m brede bælte langs Ring 4 placeret en regional fordelingsledning for naturgas. En regulatorstation er placeret i bæltets rand øst for regnvandsbassinet. Der er i det 50 m brede, friholdte bælte langs Ballerup Byvej placeret et højspændingskabel. Der er langs nordsiden af Borupvang placeret en fjernvarmeledning.

Note: For nærmere oplysninger om ledningernes placering og de deraf afledte begrænsninger henvises til ledningsejerregistret LER. Gennem lokalplanområdet løber en række andre forsyningsledninger for vand, kloak, el og telekommunikation. Omkring disse ledninger er der, i bælter af forskellig bredde, tinglyst deklarationer blandt andet med bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kan påvirke udnyttelsen af den enkelte ejendom.

6.3 Der kan etableres varslings sirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni. For at begrænse antallet af master kan Kommunalbestyrelsen kræve fælles løsninger for flere operatører.

Kommunalbestyrelsen kan i begrænset omfang tillade opsætning af antenner til den enkelte virksomheds telekommunikation. Forud for en sådan tilladelse kan Kommunalbestyrelsen kræve, at der skabes fælles løsninger for flere ejendomme.

6.4 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på terræn eller bebyggelsers tag og facader etableres energi- eller varmeproducerende anlæg til supplerende forsyning af områdets virksomheder, jf. § 10.4.

6.5 Kommunalbestyrelsen kan tillade at der etableres kollektive anlæg til køling af områdets bebyggelser (fjernkøling).

6.6 Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af en ejendoms belysning, således at denne ikke unødigt generer omgivelserne. På private ejendomme skal kørebaner og parkeringspladser på terræn belyses ved ensartet parkbelysning.

Vandaflledning

6.7 Tagvand skal opsamles med henblik på anvendelse til toilet-skyl, vanding af beplantede arealer mm., og uudnyttet tagvand skal søges nedsivet lokalt.

6.8 Den naturlige afstrømning af regnvand fra tage, belægnings samt overfladevand i øvrigt skal forsinkes inden udledning til regnvandssystemet.

Som led i projekter for ny bebyggelse, herunder om- og tilbygninger, skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse foreligge en redegørelse for, hvorledes vandet tilbageholdes, således at den i henhold til kommunens spildevandsplan til enhver tid gældende afløbskoefficient kan overholdes.

Den fysiske løsning skal i princippet findes på den pågældende ejendom, men for ejendomme, der udnyttes efter en samlet plan, jf. § 7.1, kan der etableres fælles løsninger.

Note: Som udgangspunkt bør der på terræn etableres vandrender, regnbæde eller andre former for regnvandsbassiner som led i de pågældende ejendommers friarealer og som bidrag til områdernes rekreative værdi.

Kravet kan bortfalde, såfremt det kan dokumenteres, at overskydende vand kan opsamles, nedsives eller på anden vis tilbageholdes. Tilbageholdelse af regnvand kan eksempelvis også ske ved etablering af grønne tage.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne er etableret et større regnvandsbassin.

6.9 Overfladevand fra tætte, befæstede kørebane- og parkeringsarealer skal som minimum renses i sandfang og olieudskiller inden det ledes til det offentlige regnvandsanlæg.

Note: Bortset fra sandfang er samme vilkår er ikke relevant for eksempelvis grusbelagte eller græsarmerede arealer.

§ 7. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, henholdsvis for et større delområde der udnyttes efter en samlet plan, må ikke overstige 75.

Bebyggelsesprocenten for matr.nr. 24 dd, Ballerup by, Ballerup, fastsættes dog til 58.

Note: Undtagelsen fra den generelle bestemmelse skyldes, at det i § 3.2 nævnte 100 m brede areal langs Ring 4 hidtil ikke har måttet medregnes i nettogrundarealet ved beregning af bebyggelsesmuligheden for netop denne ene erhvervsejendom nord for Borupvang, på trods af at det udgør en væsentlig del af parcellen.

Bestemmelse i den tidligere lokalplan var et vilkår, der havde rod i områdets oprindelige planlægning. Men i henhold til bygningsreglementet BR10 må man ikke længere anvende en sådan beregningsmodel. I tilfælde af, at det i § 5.3 omtalte vejanlæg etableres, opretholdes den ovenfor angivne byggemulighed, svarende til et maksimalt etageareal på op til 71.550 m². Det i § 3.2 nævnte 50 m brede, friholdte areal langs Ballerup Byvej kan derimod medregnes som arealgrundlag for ejendommenes bebyggelse, og beregningsmodellen er dermed i overensstemmelse med bygningsreglementets definition.

7.2 Bebyggelse kan opføres i 2-4 etager, jf. dog § 7.3. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af den primære tagflade må gives en højde, der overstiger 20 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn. Bygninger må dog maksimalt gives en højde svarende til 1,0 gange afstanden til bygninger på samme grund.

7.3 På ejendomme, der udnyttes med en bebyggelsesprocent mellem 50 og 75, kan bebyggelse opføres i op til 5-6 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde. Bebyggelsens facadehøjde må i disse tilfælde ikke overstige 25 m, og intet punkt af den primære tagflade må gives en højde, der overstiger 28 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn.

Note: Bestemmelsen er primært tiltænkt allerede fuldt udbyggede ejendomme og virksomheder med behov for udvidelse af de hidtidige faciliteter i form af punktvist placerede, høje bygninger. Arkitektonisk vil en sådan bebyggelsesform bl.a. kunne understrege den bymæssige akse langs Lautrupparken og den stationsnære del af erhvervsområdet langs Ballerup Byvej i øvrigt.

7.4 Ved bebyggelse i op til 5 etager kan tekniske anlæg placeres på tag. Men sådanne anlæg og installationer skal samles i taghuse, hvis udformning og placering skal samordnes med bebyggelsens øvrige arkitektur. Ved bebyggelse i 6 etager skal et eventuelt taghus være integreret i bebyggelsen og tekniske anlæg, bortset fra antenner og lignende lodretstående installationer, må ikke stikke yderligere op.

7.5 Bebyggelse skal placeres inden for de i § 3 nævnte byggelinier langs veje og stier.

Note: Inden for lokalplanområdet bortfalder den tidligere lokalplanlægnings retningsgivende byggefelt, men byggelinierne opretholdes af hensyn til det grønne udtryk omkring vejene.

7.6 Bebyggelse skal placeres mindst 10 m fra naboskel, og således at facadehøjden ikke overstiger 1,8 gange afstanden til naboskel.

7.7 Ved udnyttelse af flere ejendomme efter en samlet plan, jf. § 7.1 kan bebyggelse dog efter dispensation tillades opført i eller på tværs af skel.

7.8 Større terrænreguleringer må kun ske på baggrund af en af Kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan for den enkelte ejendom eller et delområde, som bebygges efter en samlet plan, jf. §§ 7.1 og 9.9.

§ 8. BEBYGGELSENS UDSEENDE

8.1 Bygningerne skal ved udformning, materialevalg, farvesætning og øvrige, ydre fremtræden gives et udtryk, som harmonerer med den omkringliggende erhvervsbebyggelse.

Note: Bebyggelsen skal ved nyopførelse samt ved om- og tilbygninger udformes i samspil med det omkringliggende erhvervsbyggeri. I overensstemmelse med lokalplanområdets beliggenhed langs – og med synlighed fra Ring 4, Ballerup Byvej og Lautrupparken - skal bebyggelsen fremtræde karakterfuld og tidssvarende.

8.2 Der må ikke til udvendige bygningssider anvendes materialer eller farvevalg, der virker skæmmende. Synlige tagflader må ikke udføres af skinnende og reflekterende materialer.

Tekniske anlæg, herunder energi- eller varmeproducerende anlæg etableret efter §§ 6.4 og 7.4, skal placeres således at de ikke ved refleksioner og på anden måde generer omgivelserne.

Note: Under behørig hensyntagen til nabobebyggelser vil solcelleanlæg kunne placeres på eksisterende bebyggelses tage eller integreres i ny bebyggelses facader og tage såfremt det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

8.3 Der kan etableres grønne tage og facader, jfr. § 6.6.

8.4 Der må ikke til bygningsdele, herunder tage, render og facader, som indgår direkte i afledningen af overfladevand, anvendes materialer, der er belastende for vandmiljøet.

Note: Der kan ikke i en lokalplan optages bestemmelser om forbud mod bestemte materialer og produkter, men der tænkes her eksempelvis på metaller som kan bevirke en forurening.

Skiltning

8.5 Efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt, samlet model for hele Lautrupgård-området kan der opstilles ensartede henvisningsskilte på udvalgte steder ved Borupvangs udmunding i Lautrupparken.

Fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer, og må ikke udformes som lysskilte.

8.6 Efter Kommunalbestyrelsens godkendelse kan en ensartet skiltning med henvisning til de enkelte virksomheder opsættes ved indkørsler til de pågældende ejendomme fra Borupvang.

Henvisningsskilte skal placeres på terræn ved ejendommens indkørsel, eller ved den adgang, port eller passage, som leder til virksomhedens hovedadgang.

Henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer. Størrelsen af sådanne skilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden og bredden må ikke overstige 1,2 m.

Note: Rummer en erhvervsejendom flere virksomheder bør skiltningen samordnes. Der vil da efter Kommunalbestyrelsens godkendelse kunne opstilles et fælles, eventuelt lidt større henvisningsskilt med angivelse af samtlige virksomheder på ejendommen.

8.7 Skiltning med angivelse af de på ejendommen fungerende virksomheder kan som udgangspunkt ske på bygningsfacader, ved ejendommens indkørsel samt på terræn inden for ejendommens byggelinier.

Note: Al skiltning på ejendommene forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Ved enhver indflytning skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan for ejendommens skiltning.

8.8 Der kan placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade ved bygningens indgangsparti. Facadeskilte må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende og dimensioneres efter facadens arkitektur.

8.9 Brugen af fritstående skilte skal begrænses. På den enkelte ejendom kan der opstilles indtil 2 fritstående skilte. Skiltets højde må ikke overstige 6 m, og skiltets bredde må ikke overstige 1,8 m.

Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens forudgående tilladelse og grundejerens tinglysning af fjernelsesdeklaration, undtagelsesvis placeres i beplantningsbæltet mellem vejskel og byggelinie mod Borupvang.

Note: Fritstående skilte kan udføres på monolitter, pyloner eller på mere traditionel vis anbringes på standere, galger og lignende. Navn og logo kan vises digitalt, jf. dog § 8.11.

8.10 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.

8.11 Udendørs reklamering må ikke finde sted.

Note: Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tidsbegrænset tilladelse til markering af en virksomheds events, mærkedage og lignende ved midlertidig skiltning på facade eller terræn.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Udnyttelse og indretning af de ubebyggede arealer skal ske efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for den enkelte ejendom eller et delområde bestående af flere ejendomme.

For bebyggelse opført efter en samlet plan for et delområde, jf. § 7.1, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at opholdsarealer tilvejebringes for det pågældende område under ét, og anlægges på tværs af ejendomsskel.

Aftaler herom skal godkendes af Kommunalbestyrelsen og tinglyses servitutstiftende på de berørte ejendomme.

9.2 Arealerne mellem Ring 4 og den i § 5.8 nævnte byggelinie kan anvendes til forlængelse af kommunevejen Borupvang og til etablering af enkelte stiforbindelser, men må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkeringsarealer, til interne veje eller lignende for de pågældende virksomheder.

Arealet skal gives en grøn og ensartet karakter af et blødt, "ikke-teknisk" bearbejdet, græsklædt terræn med trægrupper som forgrund for den bagvedliggende bebyggelse.

Note: Langs Ring 4 er, som del af erhvervsområdets grønne hovedstruktur, udlagt et 100 m bredt, beplantet bælte som mod syd er udvidet til at omfatte et regnvandsbassin med tilhørende omgivelser. Mod nord er der tale om en tæt skovplantning, men inden for lokalplanområdet er beplantningen koncentreret omkring små forhøjninger i terrænet og omkring regnvandsbassinet.

9.3 Arealerne mellem Ballerup Byvej og den i § 5.8 nævnte byggelinie må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkeringsarealer, til interne veje eller lignende og må kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse benyttes som opholdsareal for virksomhedernes ansatte.

Der kan anlægges brandveje, regnbede samt en øst-vestgående stiforbindelse tilpasset terræn og beplantning, jf. § 5.6.

Arealet skal gives en grøn og ensartet karakter af et blødt, "ikke-teknisk" bearbejdet, græsklædt terræn med enkelte fritstående træer, eventuelt suppleret med enkelte busketter, som forgrund for den bagvedliggende bebyggelse og svarende til udformningen øst for Lautrupparken.

Note: Langs Ballerup Byvej er, som del af erhvervsområdets grønne hovedstruktur, udlagt et 50 m bredt, beplantet bælte fra regnvandsbassinet ved Ring 4 og videre østpå til Lautrupvang.

9.4 Arealerne mellem Lautrupparken og den i § 5.9 nævnte byggelinie må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkeringsarealer, til interne veje eller lignende og må kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse benyttes som opholdsareal for virksomhedernes ansatte.

Der kan anlægges brandveje, regnbede samt en nord-sydgående stiforbindelse tilpasset terræn og beplantning, jf. § 5.6.

Arealet skal gives en grøn karakter, der i samspil med den omkringliggende bebyggelse understreger vejens betydning som erhvervsområdets nord-sydgående hovedakse.

9.5 Arealerne mellem Borupvang og den i § 5.9 nævnte byggelinie må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, til parkeringsarealer eller lignende og må kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse benyttes som opholdsareal for virksomhedernes ansatte.

Der kan anlægges brandveje og regnbede tilpasset terræn og beplantning, jf. § 5.6.

Arealet skal, i samspil med beplantningen på de enkelte ejendomme, gives en åben, grøn karakter.

Note: Det vil sige med et åbent, græsklædt terræn med enkelte fritstående træer og busketter og eventuelt afgrænset mod parkeringsarealer mv. af hække efter en samlet plan for den enkelte ejendom eller et delområde, der bebygges efter en samlet plan, jf. §§ 7.1 og 9.1. Dispensation til enhver overskridelse af byggelinien vil forudsætte friholdelse af mindst lige så stort areal for bebyggelse og anlæg på den udnyttelige del af ejendommen.

9.6 Ved udnyttelse af en ejendom så bebyggelsesprocenten overstiger 50 skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse foreligge en samlet plan, der redegør for ejendommens bebyggelse, belægninger, beplantning, håndtering af overfladevand samt terrænregulering.

Note: Kravet skyldes intentionen om, at der på områdets ejendomme skal opretholdes friarealer således at en grøn karakter kan fastholdes, samt at der ved en intensiveret udnyttelse arbejdes med ejendommens beplantning og øvrige fremtræden fra de omgivende veje.

9.7 Beplantning og vedligeholdelse af de i §§ 9.2-9.5 nævnte arealer skal foretages af grundejeren.

9.8 Der må ikke, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse, anbringes hegn på eller mellem ejendommene.

9.9 Terrænreguleringer +/- 0,5 m forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse, jf. § 7.8.

9.10 Som led i landskabsbearbejdningen kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres anlæg til tilbageholdelse eller nedsivning af regnvand, jf. §§ 6.6 og 6.7.

Note: Søen i lokalplanområdets sydvestlige hjørne indgår som regnvandsbassin for områdets afledning af regnvand. På den enkelte ejendom kan der anlægges små vådområder, indarbejdes underjordiske tanke eller foretages andre foranstaltninger til rekreativ og praktisk udnyttelse af regnvand.

§ 10. BETINGELSER FOR AT NY BEBYGGELSE MÅ TAGES I BRUG

10.1 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

10.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyningsform.

Blokvarmecentraler med en varmekapacitet på mere end 0,25 MW, skal tilsluttes det mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige varmforsyningsnet. Området er på den baggrund projektkodkendt til fjernvarmforsyning ved I/S Vestforbrænding. Alternativt skal der udarbejdes projektforslag, hvor det fremgår, at bebyggelsen kan forsynes med anden varmforsyning, der er mere samfundsøkonomisk og miljøvenlig.

Note: De første ejendomme i erhvervsområdet Lautrupgård blev oprindeligt forsynet med gas fra et stort "flaskegas-anlæg" på Borupvang. Siden overgik forsyningen til naturgas. I henhold til Ballerup Kommunes tidligere varmeplanlægning har ny bebyggelse i erhvervsområdet derfor skullet tilsluttes naturgasnettet med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.

Ændrede lovregler betyder, at den mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige anvendelse af energi skal fremmes til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand, samt at energiforsyningsafhængigheden af fossile brændsler skal mindskes. Som bidrag til at nedbringe den lokale udledning af CO₂ har Ballerup Kommune besluttet, at naturgasforsyningen flere steder, herunder på Lautrupgård, skal konverteres til fjernvarmforsyning. I/S Vestforbrænding har etableret de nødvendige forsyningsledninger, og tilslutning vil derfor fremover kunne ske til fjernvarmenettet.

10.3 Væsentlige ændringer af varmeanlæg i eksisterende bygninger skal projekteres og vurderes ud fra samfundsøkonomiske bedømmelser.

10.4 Uanset bestemmelserne i §§ 10.2-10.3 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplering af energiforbruget, jf. § 6.3.

10.5 Før ny bebyggelse, opført efter en samlet plan i henhold til § 7.1, tages i brug, skal de pågældende, i §§ 9.2-9.5 nævnte, beplantede bæltter renoveres således at den samme sted beskrevne karakter opnås.

10.6 Før ny bebyggelse, som vil medføre en bebyggelsesprocent over 50, tages i brug, skal beplantningsbæltter mod omgivende veje renoveres i overensstemmelse med den af Kommunalbestyrelsen efter § 9.6 godkendte plan.

Note: Kravet skyldes intentionen om, at der langs erhvervsområdets ydergrænser og mellem områdets ejendomme skal opretholdes friarealer således at en grøn karakter kan fastholdes. Når det fremover bliver muligt at opføre mere bebyggelse end hidtil, øges kravet til bebyggelsens og dens tilhørende anlægs fremtoning mod omgivelserne.

§ 11. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.1 Den i § 5.3 nævnte tilslutning af Borupvang til Ring 4 forudsætter den statslige vejmyndighed: Vejdirektoratets forudgående tilladelse.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget, aflyses Lokalplan nr. 019, som blev vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 29. juni 1981, på de ejendomme, der er nævnt i denne lokalplans § 2.

§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

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

Note: Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når der ønskes ændringer af de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende. Når der er tale om udlæg til offentlige formål kan ejere kræve de berørte ejendomme eller dele heraf eksproprieret, også selvom planen ikke realiseres.

13.3 For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Dispensation

13.4 Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, og under forudsætning af at området ikke ændrer karakter af det stationsnære erhvervsområde, som er fastlagt i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Note: Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det vil sige, at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelser i de øvrige paragraffer, hvis de er af væsentlig betydning for, at lokalplanens formål kan opfyldes, som det er formuleret i § 1.

Ekspropriation

13.5 I henhold til Planlovens § 47 kan Kommunalbestyrelsen foretage ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.

13.6 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen og bør derfor aflyses. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. § 13.5.

Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 18. marts 2013.

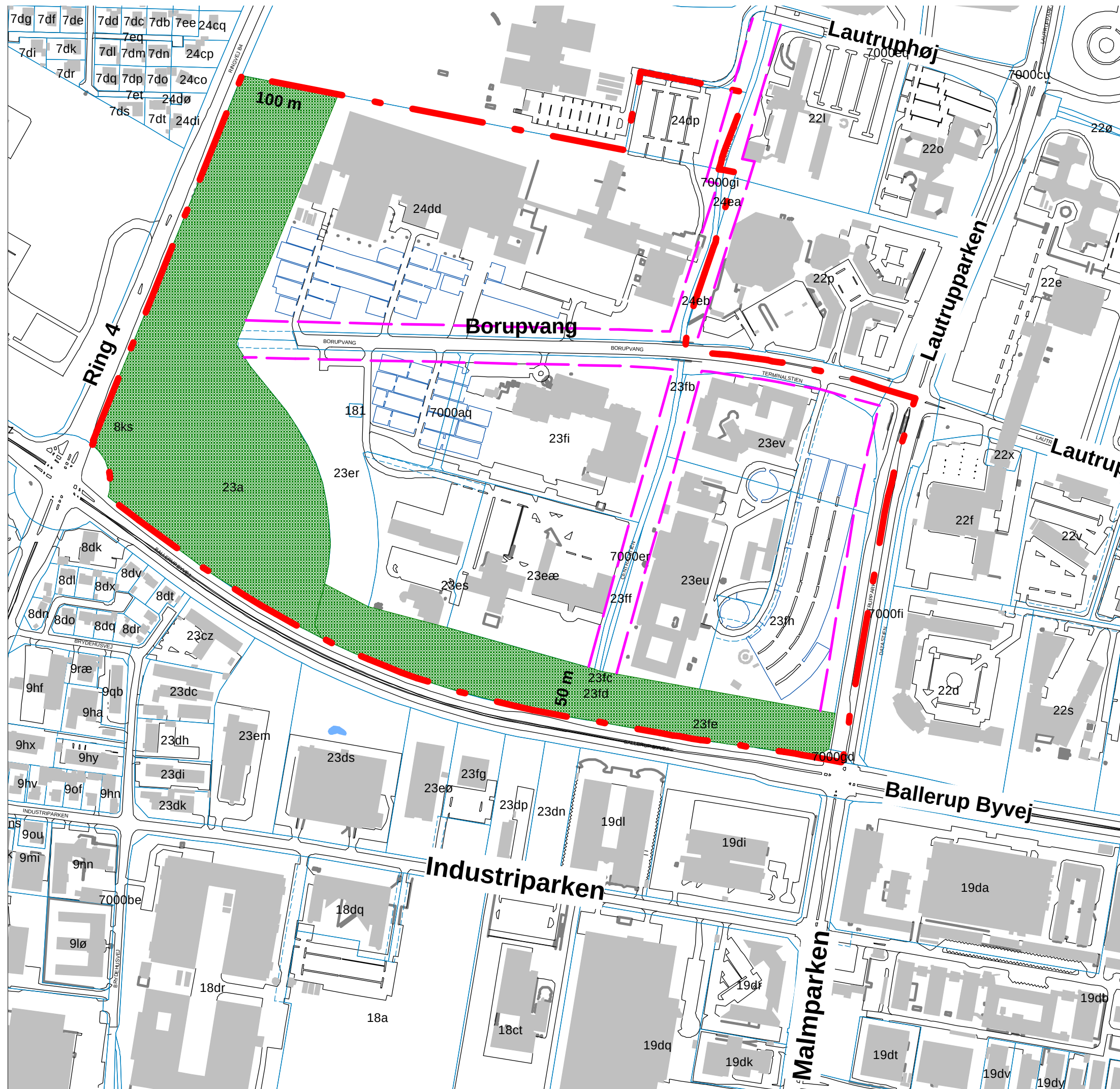


Jesper Würtzen
borgmester

/



Lone Schock
centerchef



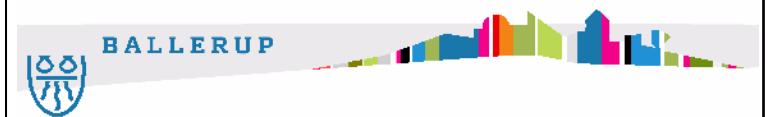
BILAG 3

%

- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
- BEPLANTNINGSBÆLTE
- CYKELSTI LANGS VEJ

FORSLAG TIL LOKALPLAN 125
- for et område omkring Borupvang

Ballerup Kommunalbestyrelse
den 18. marts 2013.



1:4000