



GLADSAXE



Lokalplan 220

Solhusene i Købmandsbyen

Hvorfor lokalplan?

I Gladsaxe Kommune skal der normalt laves en lokalplan

- når dele af kommuneplanen skal realiseres,
- når der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bygninger,
- og når forældede byplanvedtægter skal moderniseres.

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan består af to dele - en redegørelse for planen og planens juridiske bestemmelser. Formålet med redegørelsen er at orientere kommunens borgere og andre interesserede om den planlagte udvikling.

I redegørelsen for planen beskrives de eksisterende forhold i området. Lokalplanens indhold og dens forhold til den øvrige planlægning beskrives. Desuden forklares lokalplanens retsvirkninger.

Den juridiske del indeholder de bestemmelser, der efter lokalplanens vedtagelse er bindende for grundejerne og brugerne. Lokalplanens bestemmelser er udformet som paragraffer og suppleret med kortbilag. Alle gældende lokalplaner kan ses på www.plansystemdk.dk og på kommunens egen hjemmeside, gladsaxe.dk.

Hvad er et kommuneplantillæg?

Gladsaxe Kommuneplan 2009 blev endeligt vedtaget i juni 2009.

Kommuneplanen fastlægger dels en hovedstruktur for kommunen, bydelene og kvartererne, dels retningslinjer for hele kommunen og rammer for de enkelte områder i kommunen.

Kommuneplanens rammer fastlægger, hvad der kan bestemmes i de fremtidige lokalplaner med hensyn til bebyggelsens art og anvendelse, bebyggelsens tæthed, trafiksystemet, grønne områder m.v.

Byrådet kan ændre kommuneplanens rammer ved at udarbejde et kommuneplantillæg, f.eks. for at imødekomme et konkret byggeønske.

Rammeændringen kan imidlertid kun foretages efter en forudgående offentlig høring af mindst 8 ugers varighed hos overordnede myndigheder og borgerne i kommunen.

En rammeændring vil som regel blive fulgt op af en lokalplan. Lokalplanen kan dog tidligst vedtages endeligt samtidig med eller efter vedtagelsen af rammeændringen.



Redegørelse til lokalplan 220

Solhusene i Købmandsbyen

Baggrund

Sophienberg Ejendomsudvikling A/S ønsker at opføre en samlet bebyggelse med anvendelse til boliger, detailhandel og erhverv på deres ejendomme i Bagsværd Bypark. Projektet er i overensstemmelse med intentionerne i helhedsplanen for Bagsværd Bypark. Projektet omfatter også andre privatejede ejendomme, som inddrages i denne lokalplan for at få skabt en sammenhængende planløsning.

Helhedsplanen for Bagsværd Bypark blev vedtaget i juni 2010. Den fastlægger en række overordnede principper, som skal sikre kvaliteten og den røde tråd i området.

Helhedsplanen opdeler området i fem områder, hvoraf Købmandsbyen er det ene. Denne lokalplan omfatter en del af Købmandsbyen, og bliver den første detaljerede plan for Bagsværd Bypark. Planen er i forhold til helhedsplanen tilpasset ejernes ønsker og behov, men den overordnede vision er fastholdt. Det drejer sig blandt andet om 'diagonalen' som indre park- og aktivitetsstrøg, Købmændens plads som omdrejningspunkt for detailhandel, og Bagsværd Bypark som et attraktivt og oplevelsesrigt byområde med blandede byfunktioner.

Lokalplanens område

Lokalplanens område er på 16.500 m², og er i dag bebygget med ca. 5.000 etagemeter.

Lokalplanområdet ligger som en del af Købmandsbyen i Bagsværd Bypark, og afgrænses mod vest, nord og øst af vejene Grusgraven, Vadstrupvej og Laurentsvej. Mod syd ligger to privatejede erhvervsejendomme.

På området er der i dag en række erhvervsbygninger, hvoraf nogle står tomme. Alle bygninger vil blive nedrevet i forbindelse med en omdannelse af området.

Historie

Bagsværd Erhvervsquarter har de sidste mange år været igennem en omdannelsesproces, hvor de virksomheder, der oprindeligt prægede området lukker eller flytter ud.

I 2007 igangsatte Byrådet en områdefornyelse for området, som blev støttet af det daværende socialministerie. Områdefornyelsen bestod af syv indsatsområder, som alle blev afsluttet i 2010. Et af indsatsområderne var at udarbejde en fysisk helhedsplan for området. Som oplæg til indsatsen blev der afholdt en idékonkurrence, hvor tegnestuen Vandkunsten vandt med helhedsplanen 'kludetæppet' i 2009. Planen blev efterføl-

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre en første etape af Købmandsbyen i Bagsværd Bypark i form af en samlet bebyggelse med boliger, detailhandel og erhverv.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, således at der skabes en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil være et særkende for området.

Derudover sikrer planen, at der i tilknytning til byggeriet skabes attraktive byrum med en grøn karakter samt en første etape af diagonalforbindelse.



LOKALPLANENS OMRÅDE

Solhusene i Købmandsbyen

Solhusene er et byggeri, der orienterer sig både indad og udad. Udadtil åbner karréerne sig op mod det resterende Bagsværd via et net af stiforbindelser. Indadtil skaber bygningerne deres egne gårdum og pladser, som udgør det daglige omdrejningspunkt for mødesteder, ophold og aktiviteter.

Bebyggelsens tre terrasserede karréer kombineret med en høj bygning og en et-plansbygning skaber sammen et bevidst skalaskift og en varieret og kontrastfyldt arkitektur, der vil være et særkende for området.

De tre store bygningsvolumener skråner mod syd, så der opnås optimal udnyttelse af sollyset. Begrønnede opholdsarealer på flere niveauer spiller sammen og opfordrer til at tage ophold i flere etageplan. Grønne bede og grønne grøfter i terræn opsamler regnvand og leder det i rør til Smør- og Fedtmosen.

gende bearbejdet i samarbejde med Gladsaxe Kommune og vedtaget af Byrådet i 2010. Helhedsplanen er ikke en bindende plan, men fastsætter nogle rammer for den kommende omdannelsesproces, der kommer til at strække sig over mange år.

Hensigten er at forskellige arkitekter tegner mindre sammenhængende bebyggelser, som tilsammen giver Bagsværd Bypark det sammensatte bymiljø, visionen beskriver. Lokalplanerne udarbejdes i takt med, at grundejere går sammen om projekter på tværs af matrikelgrænserne.

Indhold

Lokalplanen omfatter Laurentsvej 2-16, Vadstrupvej 21-27 og Grusgraven 1-5 og 2, og giver mulighed for at opføre en samlet bebyggelsesplan som erstatning for de nuværende bygninger.

Lokalplanen giver mulighed for, at der tilsammen kan bygges 28.800 m² i området. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 175%.

Bebyggelsen består af tre åbne karréer, der varierer i størrelse, en høj enkeltstående bygning samt en 1½ plans bygning. Basen af karréerne udføres i tegl og en del forbeholdes udadvendte funktioner. Øvrige etager udføres i et andet facademateriale, så der skabes kontrast til basen. Anvendelserne her er primært boliger og kontorerhverv. Etagehøjderne varierer, så der opstår et terrasseret bylandskab med grønne terrasser. Hele bebyggelsen opføres som lavenergi-byggeri.

I områdets sydlige del etableres en første del af et grønt aktivitets- og bevægelsesstrøg, som en del af diagonalforbindelsen igennem hele Bagsværd Bypark. Denne bindes sammen med



VISUALISERING AF KØBMANDENS PLADS - SET FRA SYD-VEST. TEGNINGEN ER ER IKKE FORPLIGTENDE.

interne stiforbindelser, der løber hen over områdets centrale plads, Købmandens plads. Langs stisystemerne etableres grønne grøfter, hvor regnvandet opsamles og ledes til brønd og derfra videre til moserne i rør.

Lokalplanen fastsætter, at mindst 85% af parkeringspladserne tilvejebringes under terræn eller i konstruktion. Derudover skal der etableres et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser.

Byomdannelse

Området er i Kommuneplantillæg 6 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Et byomdannelsesområde er defineret som et område, hvor de miljøbelastende erhvervsformål i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling. I et byomdannelsesområde kan man tillade, at det støjmer mere end normalt i en periode. Det indebærer, at der bliver en overgangsperiode, hvor de nye støjfølsomme anvendelser, som fx boliger, må tolerere et forhøjet støjniveau, mens de støjende virksomheder nedbringer støjen eller eventuelt flytter til en anden adresse. Når en lokalplan i et byomdannelsesområde vedtages skal Byrådet have sikkerhed for, at støjbelastningerne er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år.

Der er foretaget støjmålinger fra nærmeste støjende virksomhed, Bagsværd Jernhandel, hvor der er målt støjværdier som overskrider de vejledende støjgrænseværdier i 15 m's højde. Miljøvurderingen beskriver dette forhold. Andre omgivelser til lokalplanområdet har ikke aktiviteter,



ILLUSTRATIONSPLAN. TEGNINGEN ER IKKE FORPLIGTENDE.



VISUALISERING AF KØBMANDENS PLADS. TEGNINGEN ER IKKE FORPLIGTENDE.

som er i modstrid med placeringen ved siden af et blandet by-område.

Bevaringsværdier

Helhedsplanen for Bagsværd Bypark er grundlæggende baseret på en idé, der bevarer en lang række eksisterende bygninger og beplantninger. I lokalplanområdet udpeger helhedsplanen fem bygninger, som eksempler på bygninger, der kan genanvendes til andre formål. Der er ligeledes udpeget en række beplantninger. Hverken bygninger eller beplantninger har høj bevaringsværdi i traditionel forstand, men ved at beholde nogle eksisterende elementer fra området er hensigten at skabe et spændende byområde, der fra starten rummer en historie om en by sammensat af nyt og gammelt.

Det har i lokalplanarbejdet vist sig uhensigtsmæssigt at bevare bygningerne i området. En stor del af lokalplanområdet ligger ovenpå en tidligere grusgrav, og er derfor stærkt forurenet, hvilket gør det vanskeligt at beholde flere bygninger. I stedet fastsætter lokalplanen, at der opføres en ny bygning på Købmandens plads i samme skala som eksisterende byggeri.

I det omfang gravearbejdet tillader det, skal større træer og sammenhængende beplantninger bevares.

Trafik

Området er stationsnært kerneområde, idet det ligger mindre end 600 m fra Bagsværd Station. Diagonalen som gang- og cykelforbindelse skal på sigt binde området bedre sammen med Bagsværd Bymidte. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om stiforbindelser, der skal understøtte brugen af kollektiv transport.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Laurentsvej og Grusgraven. Trafikforholdene er belyst i miljøvurderingen, som konkluderer, at adgangsvejene til Bagsværd erhvervsområde allerede i dag er belastet af trafik i spidstimerne om morgenen og eftermiddagen, og de forventes at blive yderligere belastet i fremtiden. Miljøvurderingen anbefaler, at der etableres signalanlæg i krydsene Krogshøjvej/Laurentsvej og Vadstrupvej/Grusgraven. Signalerne samordnes med det eksisterende signal ved Vadstrupvej/Krogshøjvej.

En udbygning af delområde 3 og 4 (delområderne er vist på kortbilag 1) forudsætter, at Grusgraven omlægges, så den løber vest om ny bebyggelse i delområde 3. Grusgraven er en privat fællesvej, og en omlægning kan ske privatretligt eller efter lov om private fællesveje.

Parkeringsforhold

Lokalplanen fastsætter, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhverv, 1 parkeringsplads pr. 25 m² detailhandel og 1 parkeringsplads pr. bolig. Ved dokumentation af dobbeltudnyttelse kan antallet reduceres dog til minimum 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv, 1 parkeringsplads pr. 50 m² detailhandel og 1 parkeringsplads pr. bolig. For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringsbehovet konkret. Dette gælder ligeledes, hvis der anvendes delebiler eller særlige kørselsordninger.

Mindst 85% af parkeringspladser etableres i parkeringskælder under bygningerne eller i bygningerne, som vejbetjenes fra



GRUSGRAVEN



HJØRNET KROGSHØJVEJ OG LAURENTSVEJ



KROGSHØJVEJ



LAURENTSVEJ



VISUALISERING AF GÅRDRUM. TEGNINGEN ER IKKE FORPLIGTENDE.



VISUALISERING AF KARRÉ. TEGNINGEN ER IKKE FORPLIGTENDE.

henholdsvis Lauretsvej og Grusgraven. Derudover skal der etableres et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser.

Udbygningsaftale

Planloven åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom.

Gldsaxe Kommune har modtaget en opfordring fra grundejerne til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale vedrørende infrastruktur anlæg.

Ved aftalen forpligter grundejerne sig til at tage del i etableringen af følgende:

- Signalanlæg i krydset Krogshøjvej/Lauretsvej
- Signalanlæg i krydset Vadstrupvej/Grusgraven
- Ombygning af Lauretsvej langs lokalplanens område

Grundejerforening

Med baggrund i udpegningen som byomdannelsesområde, stiller lokalplanen krav om oprettelse af grundejerforening, hvor samtlige grundejere indenfor lokalplanens område er medlem. Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

I grundejerforeningsvedtægterne kan fastsættes bestemmelser om, at grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det samme gælder private fællesveje. Det kan således sikres, at fællesanlæg m.v. etableres, inden ibrugtagningstilladelse meddeles.

Varmeforsyning

Nybyggeri udlægges til lavenergi-byggeri. Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Dog vil der utvivlsomt kunne indgås aftale om fjernvarme med Vestforbrænding, da lokalplanen ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet. Selv om der således kan vælges andre energiformer, er fjernvarmen stadig den miljømæssigt bedste og også den økonomisk mest rentable, med mindre der bliver tale om passivt energibyggeri.

Lavenergi-byggeri

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergi-byggeri i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Afvandingsforhold

Lokalplanområdet er ikke egnet til nedsivning, da jorden og grundvandet er forurennet. Regnbede og grøfter skal derfor etableres med fast bund, så regnvandet via et lukket system kan ledes til Smør- og Fedtmosen.

Derudover henvises der til kommunens spildevandsplan, hvor der for området gælder, at det samlede afløb ikke må overstige den vandmængde, der svarer til gældende afløbskoefficient på 1‰.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Nordvand A/S' vandforsyningsområde.

Jordforurening

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret, dvs jorden betragtes som lettere forurenet. Derudover er der på flere ejendomme påvist forurening. Jordforureningsforholdene er nærmere belyst i miljøvurderingen.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og den vestlige del ligger i nitratsfølsomt indvindingsområde. For hele Bagsværd Bypark er der udarbejdet helhedsplan og kommuneplantillæg 6, der muliggør en omdannelse fra erhvervsområde med primært transport- og produktionserhverv til et blandet byområde med både erhverv, boliger og butikker. De nye anvendelser er i modsætning til de tidligere ikke grundvandstruende.

Kommuneplan

Med helhedsplanen for Bagsværd Bypark følger kommuneplantillæg 6 som fastsætter rammerne for lokalplanlægningen i området. Arbejdet med lokalplan 220 og dialogen med grundejerne om planen har vist behov for at foretage visse justeringer i kommuneplantillæg 6's rammebestemmelse om bebyggelse. Der er derfor udarbejdet kommuneplantillæg 15 til Kommuneplan 2009, som beskriver denne justering. Kommuneplantillægget redegør derudover for, hvordan bebyggelsesprocenten for enkeltområde 18.C.1, Købmandsbyen, fordeles i forhold til fremtidige projekter.

Diagonalforbindelse

Diagonalforbindelsen er det bærende element i helhedsplanen for Bagsværd Bypark, og uden den fungerer helhedsplanen ikke. Forbindelsen er derfor indarbejdet i nærværende lokalplan 220.

Linjeføringen som vist på rammekort i kommuneplantillæg 6 og i helhedsplanen er principiel og fastlægges efter, hvad der er mest hensigtsmæssigt i et konkret byggeprojekt. Hovedformålet er, at der etableres en overordnet stiforbindelse, som i den store skala forbinder Smør- og Fedtmosen med Bagsværd bymidte, og som løber omtrentlig midt igennem Bagsværd Bypark. Intentionen er vist på Vandkunstens helhedsplan nedenfor.

Lokalplan 220 fastlægger en første etape af diagonalen, som skal etableres, inden der gives ibrugtagningstilladelse til det delområde, hvori diagonalen løber. Diagonalen har i lokalplanen fået et ekstra ben, som tager fat om Købmandens plads, sådan at lokalplanområdet fremover kan fungere selvstændigt, indtil de tilstødende byomdannelsesarealer kommer i spil. I tilknytning til diagonalen skal der etableres to aktivitetszoner med installationer, der inspirer til leg og bevægelse, fx klatreskulpturer. Den stiplede grønne linje på nedenstående kort viser, hvordan diagonalens forløb kan fortsætte uden for lokalplanområdet.

Lægivere

I bebyggelsen skal der placeres lægivere udvalgte steder for at udgå vindturbulens ved terræn. Modstående side viser eksempler på, hvordan en lægiver kan se ud.



HELHEDSPLANEN FOR BAGSVÆRD BYPARK.



LOKALPLANEN 220. GRØN LINJE VISER DIAGONALFORBINDELSEN.

Ophævelse af lokalplan

Med vedtagelsen af denne lokalplan ophæves lokalplan 15.08 og tillæg 1 til lokalplan 15.08 inden for området omfattet af lokalplan 220.

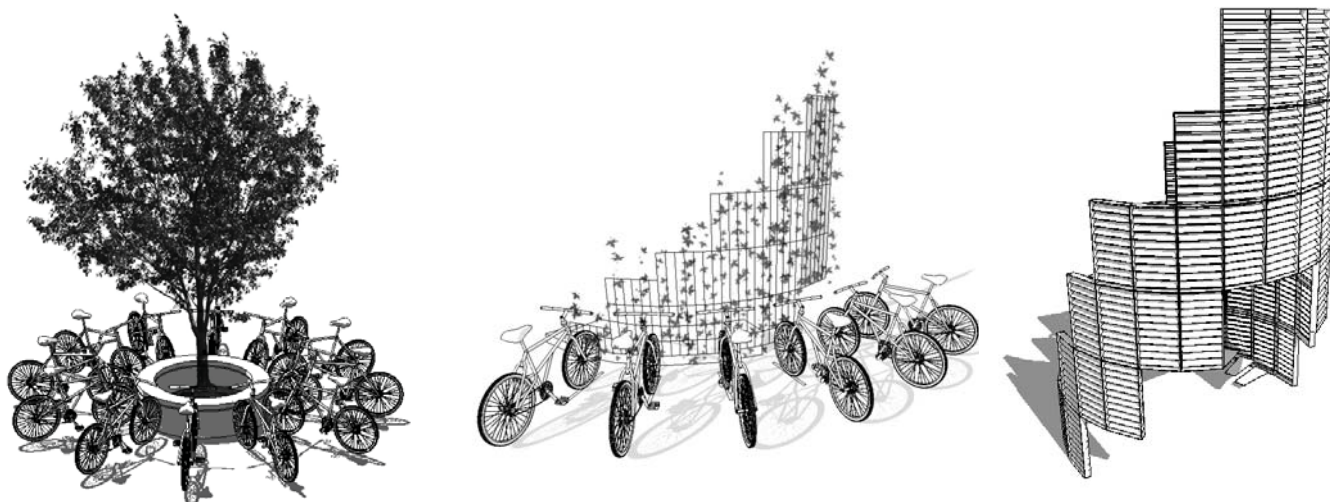
Lokalplanens fremlæggelse og vedtagelse

Fremlæggelsen af lokalplanen med tilhørende miljørapport gav anledning til 12 tilkendigelser, som har medført en ændring af lokalplanens § 4.3 om bygningshøjder. For at tage hensyn til grundejere nær byggeriet ændres bygningshøjden for den store karré fra 40 m til 36,5 m.

Tilkendigelserne har også medført, at vindforholdene igen er blevet vurderet, og § 5.3 ændres, så den store karré ikke længere udgør en tragt for vind. Det medfører, at lægivere skal placeres en smule anderledes, hvilket fremgår af kortbilag 3. Samtidig er der udarbejdet forslag til design af lægivere, som fremgår af redegørelsen. Endelig tilføjes til § 8.5, at der som lægivere skal plantes træer mod Vadstrupvej og Krogshøjvej.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 15.



EKSEMPLER PÅ DESIGN AF LÆGIVERE



Miljørapport for lokalplan 220

Solhusene i Købmandsbyen

Resumé

Sophienberg Ejendomsudvikling A/S ønsker at opføre en samlet bebyggelse med anvendelse til boliger, detailhandel og erhverv på deres ejendomme i byomdannelsesområdet Bagsværd Bypark. Lokalplanområdet har en størrelse på 16.500 m², og lokalplanen giver mulighed for at opføre 28.800 m² etageareal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 175%.

Området ligger i den nordøstlige del af Bagsværd Bypark som en første etape. Det omgives af vejene Vadstrupvej, Grusgraven og Laurentsvej. Mod syd ligger flere mindre erhvervs-ejendomme. Området er stationsnært kerneområde, idet det ligger mindre end 600 m fra Bagsværd Station.

Projektet består af tre åbne karréer, der varierer i størrelse, en høj enkeltstående bygning samt en 1½ plans bygning. Karréerne er udformet som et terrasseret bylandskab med grønne terrasser. I områdets sydlige del etableres første del af et grønt aktivitetsstrøg. Al parkering bortset fra et mindre antal terrænparkeringer vil blive placeret under terræn eller i konstruktion.

Miljøvurderingens konklusion er, at lokalplanen vil bidrage til øgede trafikale problemer. Der er derfor i forbindelse med lokalplanen indgået aftale med grundejerne om at tage del i etableringen af et signalanlæg i krydset Krogshøjvej/Laurentsvej, et signalanlæg i krydset Vadstrupvej/Grusgraven og en ombygning af Laurentsvej langs lokalplanområdet

Der er foretaget støjmålinger fra nærmeste støjende virksomhed Bagsværd Jernhandel, Brudelysvej 3-7. Det konkluderes i den forbindelse, at den vestlige del af lokalplanområdet vil være støjbelastet, og at der først kan planlægges for støjfølsomme anvendelser i facadebebyggelsen mod Grusgraven, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen reduceres til den vejledende grænseværdi på 55 dB. Der er løbende dialog med Bagsværd Jernhandel om støj. Der er pt. ikke fundet løsninger til at reducere støjbidraget fra virksomheden. Støjbeskyttelsen skal

derfor sikres fx i form af randbebyggelse som udnyttes til kontor- eller serviceerhverv, og som kan udgøre en støjskærm for bagvedliggende boliger.

Det konkluderes videre, at vindturbulens ved terræn så vidt muligt undgås, hvis der etableres lægivere udvalgte steder ved bebyggelsen.

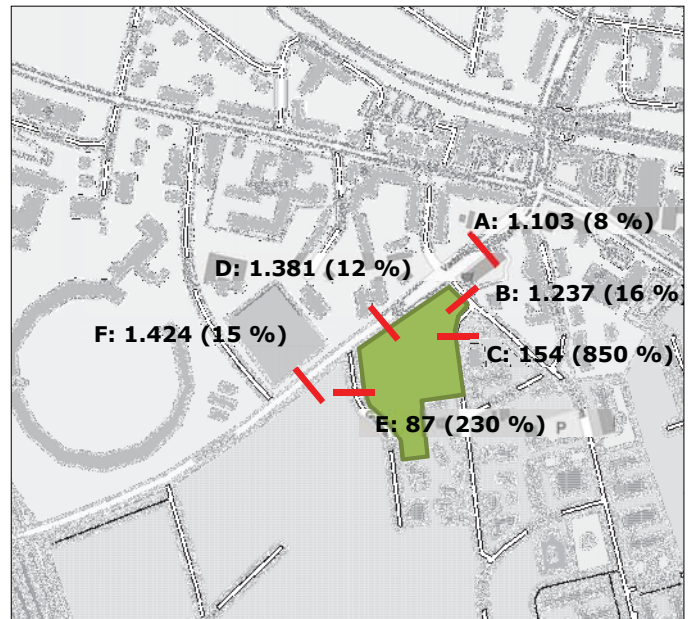
Med hensyn til jordforurening vurderes det, at en gradvis oprensning i takt med udbygningen af området er både økonomisk og planmæssigt fornuftigt.

Endelig viser miljøvurderingen at bebyggelse nord for Vadstrupvej, især Vadstrupvej 20 og 22, vil blive påvirket af skygge i formiddagstimerne særligt i marts og september, og bebyggelse øst for Krogshøjvej på samme tid af året vil blive ramt af skygge efter kl. 14. I eftermiddagstimerne bliver bebyggelse øst for Laurentsvej, især Laurentsvej 9 og 11 samt Grushøj 8 påvirket, og i de sene eftermiddagstimer i marts og september ligger hele området mellem Laurentsvej og Krogshøjvej i skygge. Det er kommunens vurdering, at skyggegener ikke helt kan undgås i et byomdannelsesområde som dette, hvor der er planlagt for en tættere og højere bebyggelse end den eksisterende.

Miljøvurdering

Gladsaxe Kommune har foretaget en screening af forslag til lokalplan 220. Kommunen har valgt at udarbejde miljøvurderingen ud fra følgende 5 parametre:

1. Trafikafvikling og trafikstøj
2. Lys- og skyggeforhold
3. Vindforhold
4. Jordforurening
5. Ekstern virksomhedsstøj



TRAFIKBELASTNING I EN EFTERMIDDAGSSPIDSTIME I 2021 SOM FØLGE AF REALISERINGEN AF SOLHUSENE. TALLENE I PARENTES ANGIVER TRAFIKSTIGNINGEN I % I FORHOLD TIL SITUATIONEN UDEN SOLHUSENE

1. Trafikafvikling og trafikstøj

For at belyse lokalplanens konsekvenser for trafikafviklingen, har Sophienberg Ejendomsudvikling A/S fået trafikrådgiverne Viatrafik A/S til at udarbejde en trafikanalyse, der beskriver den forventede udvikling i området som følge af en fuld udbygning af lokalplanprojektet.

Allerede i dag er der problemer med trafikafviklingen i spidstimerne, morgen og eftermiddag. Om morgenen er der kødannelser på den sydlige motorvejsrampe fra Hillerød motorvejen til Vadstrupvej og ved signalkrydset Vadstrupvej/Krogshøjvej.

Trafikanalysen forudser, at situationen vil være yderligere forværret ved en udbygning af Solhusene, med mindre der foretages ændringer på vejanlæggene. Situationen er vist på ovenstående skitse. Trafikanalysen peger på, at fysiske forbedringer af vejanlæggene vil kunne afhjælpe problemerne. Det drejer sig om etablering af signalanlæg i krydset Krogshøjvej/Laurentsvej og et signalanlæg i krydset Vadstrupvej/Grusgraven. Signalerne skal etableres i takt med udbygning af Solhusene. Signalet ved Vadstrupvej/Grusgraven skal således være etableret inden ibrugtagningen af ny bebyggelse i et af delområderne 2, 3 og 4. Tilsvarende skal signalet ved Krogshøjvej/Laurentsvej være etableret inden ibrugtagningen af ny bebyggelse i delområde 1.

Viatrafik A/S har udarbejdet foreløbige skitser af vejkrydsene. Skitseforslagene er vedlagt udbygningsaftalen som følger lokalplanen. For krydset Vadstrupvej/Grusgraven vil der skulle ske en ombygning, som forudsætter arealerhvervelse fra ejendommene Vadstrupvej 25, 27 og 35 samt Grusgraven 1. Ombygningen vil også medføre ændrede overkørselsforhold for ejendommene Vadstrupvej 25, 27 og 35. Etableringen af signalanlægget og nedlæggelse af overkørsler forudsætter, at der

er opnået enighed med ovenstående ejendommens ejere om den fremtidige vejbetjening af ejendommene.

Gladsaxe Kommune har i december 2010 fået udarbejdet en trafikanalyse for hele Bagsværd Bypark. Med en fuld udbygning af hele området og en udvidelse af butiksarealet i Bagsværd forudser denne analyse, at der i 2020 vil opstå totalt sammenbrud, med mindre der foretages yderligere ændringer på vejanlæggene. Hovedparten af de forudsete problemer i 2020 tillægges den forventede udbygning af Bagsværd Bypark.

For at undgå alvorlige problemer i 2020 foreslår trafikanalysen, at Vadstrupvej udvides til to spor i hver retning, og at der etableres signalregulerede kryds flere steder i området. Efter kommunens vurdering vil etablering af signalanlæg i krydset Krogshøjvej/Laurentsvej og et signalanlæg i krydset Vadstrupvej/Grusgraven være tilstrækkeligt til at imødegå den forventede udvikling på nuværende tidspunkt. En undersøgelse af serviceniveauer for trafikafviklingen efter en etablering af signaler viser således, at det omkringliggende vejnet kun vil blive påvirket med mindre variationer i serviceniveauerne for de enkelte retninger.

I forbindelse med udarbejdelsen af helhedsplanen for Bagsværd Bypark blev der lavet en støjkortlægning. For lokalplanområdet vil det for vejene Krogshøjvej og Vadstrupvej formodentlig ikke være muligt at overholde den vejledende grænseværdi på 58 dB ved bygningen, når det gælder boliger. I en detaljering af bygningerne skal støjens synet indarbejdes, eksempelvis i form af særlig afskærmning på facaden. En orientering af boligerne, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden, kan også være nødvendig. Støjniveauet på friarealer og i bygninger vil blive



Tid 09:00 / Dato 21 juni 2012



Tid 13:00 / Dato 21 juni 2012



Tid 17:00 / Dato 21 juni 2012



Tid 19:00 / Dato 21 juni 2012



Tid 09:00 / Dato 21 marts 2012



Tid 12:00 / Dato 21 marts 2012



Tid 14:00 / Dato 21 marts 2012



Tid 16:00 / Dato 21 marts 2012



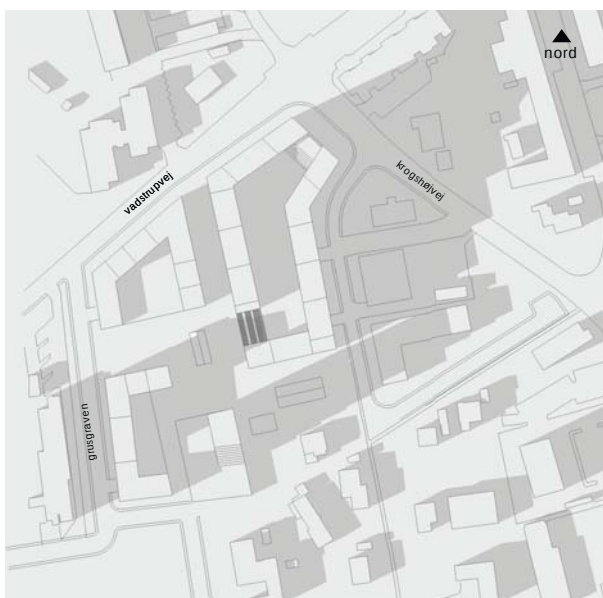
Tid 09:00 / Dato 21 september 2012



Tid 12:00 / Dato 21 september 2012



Tid 14:00 / Dato 21 september 2012



Tid 16:00 / Dato 21 september 2012

håndteret i byggesagsbehandlingen.

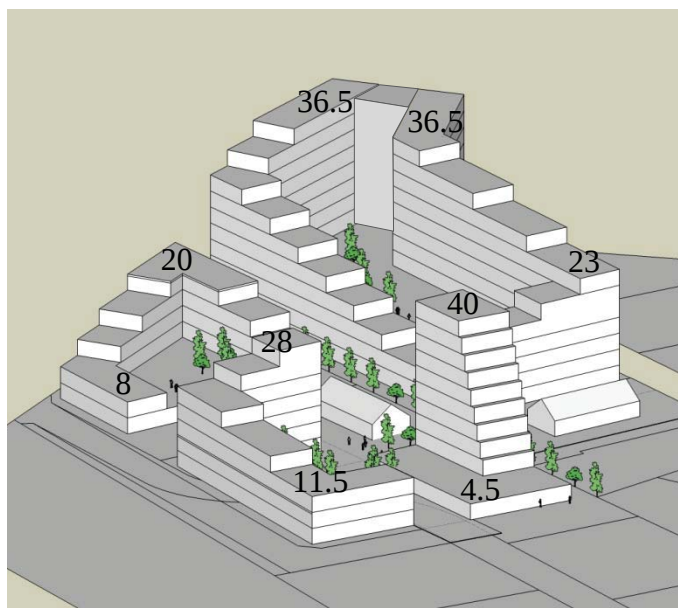
Uændret planlægning (0-alternativ)

Efter den gældende lokalplan 15.08 med tilhørende tillæg 1 vil området kun i begrænset omfang kunne udbygges yderligere. Problemer med afviklingen af trafik og tilhørende støj vil således være, som de er i dag.

2. Lys- og skyggeforhold (afsnit tilrettet efter høring)

Sophienberg Ejendomsudvikling A/S har ladet arkitektfirmaet Lendager Arkitekter foretage en række beregninger for, hvordan et kommende byggeri efter lokalplanens bestemmelser vil kaste skygger på forskellige tider af døgnet og året.

Beregninger viser, at byggeri i 10 etager vil påvirke omgivelserne væsentligt, men inden for et afgrænset tidsrum. Bebyggelse nord for Vadstrupvej, især Vadstrupvej 20 (boliger) og Vadstrupvej 22 (erhverv), vil blive påvirket af skygge i formiddagstimerne særligt i marts og september. Etagebebyggelsen øst for Krogshøjvej (boliger) vil på samme tid af året blive påvirket efter kl 14. I eftermiddagstimerne bliver bebyggelse øst for Lauretsvej, især Lauretsvej 9 (Thorasminde) og Lauretsvej 11 (erhverv) samt Grushøj 8 (erhverv) påvirket, og i de sene eftermiddagstimer i marts og september ligger hele området mellem Lauretsvej og Krogshøjvej i skygge.



MODEL AF BEBYGGELSEN

Efter kommunens vurdering vil byggeriet især påvirke eksisterende boliger i marts og september. Bebyggelse nord for Vadstrupvej vil miste noget af formiddagssolen og altanerne på etagebebyggelsen øst for Krogshøjvej vil blive påvirket om eftermiddagen. I sommermånederne er der ikke væsentlige skyggegener i disse områder. Det er kommunens vurdering at skyggegener ikke helt kan undgås i et byomdannelsesområde som dette, hvor der er planlagt for en tættere og højere bebyggelse end den eksisterende. Miljøpåvirkningen betragtes derfor som acceptabel.

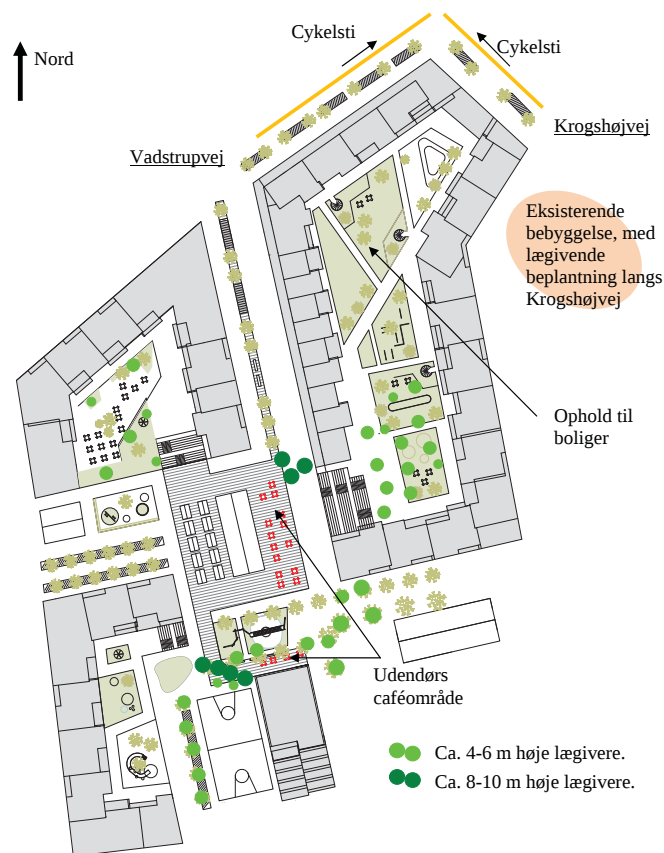
Uændret planlægning (0-alternativ)

Hvis planen ikke realiseres, vil der ikke opstå skyggegener fra bygninger inden for lokalplanområdet.

3. Vindforhold (afsnit tilrettet efter høring)

Konsulentfirmaet Svend Ole Hansen ApS har vurderet vindmiljøet for en fuld udbygning af lokalplanen. Vurderingen er foretaget ud fra deres erfaring fra mange tidligere vurderinger af vindmiljø ved bebyggelser, herunder vindmiljøet bestemt i en lang række vindtunnelforsøg med lignende byggerier.

Lokalplanens bebyggelsen består af tre karréer og en høj bygning. Bygningerne har varierende højder i form af plateau-spring på en etagehøjde på 3,5 m.



FORSLAG TIL PLACERING AF AFHJÆLPENDE FORANSTALTNINGER

Vindmiljøet i et givent område skal vurderes med udgangspunkt i vindforholdene for området og den påtænkte aktivitet i området. Der stilles eksempelvis strengere krav til vindforholdene i et caféområde end på en adgangsvej.

Området omkring lokalplanområdet kan i stor udstrækning beskrives som forstadsområde med regelmæssig vegetation eller bebyggelse. Den mest fremherskende vind i området kommer fra syd, sydvest og vest, og fra disse retninger vil bebyggelsen være særligt vindeksponeret.

Fokusområderne for vurdering af miljøet er de områder, hvor aktiviteten kan være ophold i længere tid. Det drejer sig om de påtænkte caféområder og primære opholdsarealer. Hvis der ikke etableres lægivende foranstaltninger i disse områder, vil vindmiljøet ofte kunne opleves som ubehageligt flere steder.

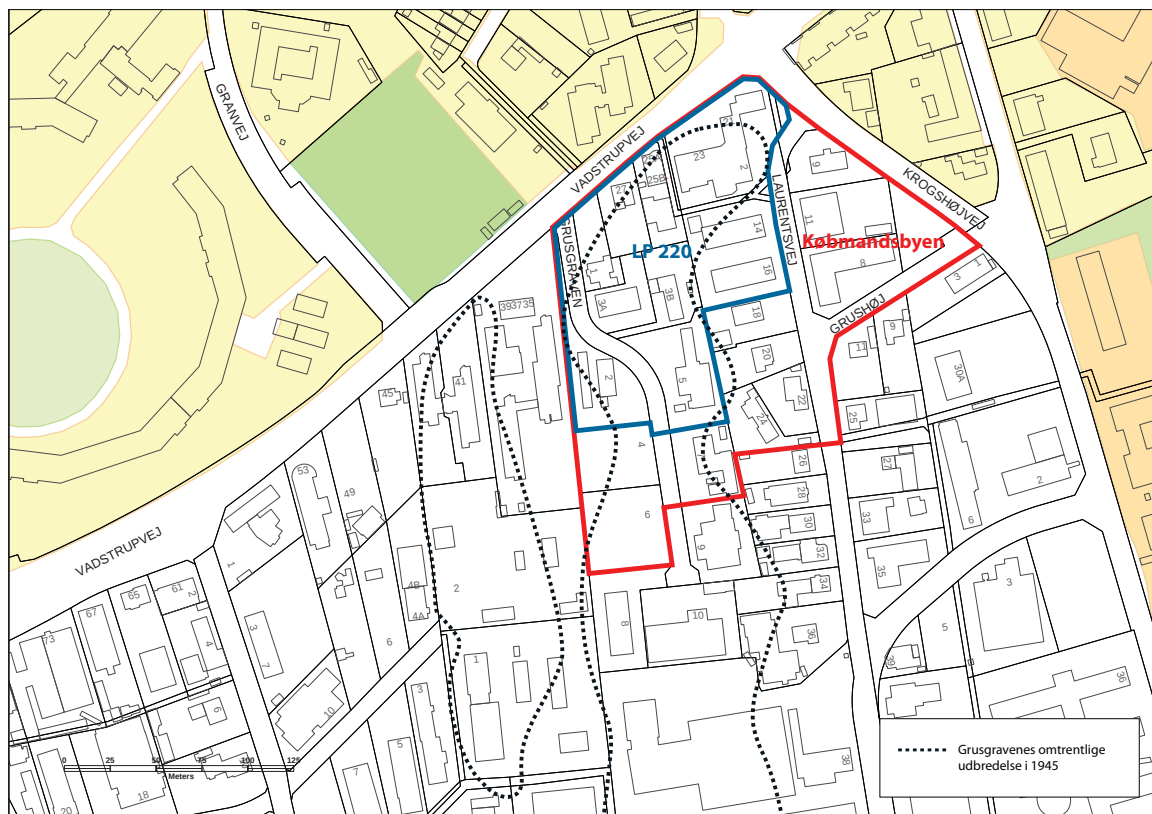
En fritstående høj bygning vil medføre accelererede vinde ved terræn, og trykforskellene fra forsiden af bygningen til siderne vil medføre en vindstrøm, der især er kraftig i området langs bygningens sider. For de hyppige sydlige, sydvestlige og vestlige vindretninger vil vinden ramme det 40 m høje tårn og skabe et turbulent vindområde for foden af tårnet. Lokal lægivning ved det nordvestlige hjørne af tårnet vil være med til at bremse vinden, der strømmer omkring tårnet og give et mere acceptabelt vindmiljø ved caféen på den nordlige side. For de sjældnere øst og sydøstlige vindretninger kan passagen mel-

lem tårnet og den store nordøstlige karré med fordel skjermes med lokal lægivning for at forbedre vindmiljøet i caféområderne.

Vindmiljøet på plateauet midt i den nordøstlige karré vil hovedsageligt blive styret af de hyppige sydlige, sydvestlige og vestlige vindretninger. Det sydligste område af plateauet vil være mest vindeksponeret og lægivning på plateauet i 2. sals højde og på hjørnet ved trappen vil afhjælpe turbulent vind i området. Ved aflukningen af åbningen i den nordøstlige karré fjernes vindgenen ved kanalisering af vinden og forøgede vindhastigheder på plateauet i karréen. For vind kommende fra vest, hvilket er mest kritisk for den nordvestlige karré kan lokal lægivning i form af beplantning skabe et forbedret vindmiljø.

Det vurderes samlet set, at de vindmæssige gener ved terrænet ved tårnet og i karréerne kan afhjælpes uden at ændre konstruktionernes hovedarkitektur. Afhjælpningen kan være lægivere i form af beplantning, som illustreret på skitsen på modsatte side. Hvis der anvendes opstammede træer som lægivere bør disse have tættere beplantning ved terræn, fx buske.

Fra Vadstrupvej og Krogshøjvej vil det være muligt som cyklist og fodgænger at passere forbi den nordøstlige karré på 36,5 m. En vind der rammer bygningen vil søge nedad, men



GRUSGRAVENES OMTRENTLIGE UDBREDELSE I 1945

da bygningen kun er 36,5 meter vil forøgelsen af vinden ved terræn ikke være meget generende. Der kan dog være en mærkbar ændring i vindforholdet, når en cyklist færdes langs karréen i læ og derefter kommer fri af bygningen. Beplantning langs Vadstrupvej og Krogshøjvej vil kunne forbedre den pludselige overgang fra læ til vindstød.

Uændret planlægning (0-alternativ)

Hvis planen ikke realiseres, vil der ikke opstå vindturbulens som følge af højt byggeri.

4. Jordforurening

I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan for Bagsværd Bypark har Gladsaxe Kommune i samarbejde med COWI A/S udarbejdet historiske redegørelser for ejendommene i området. Området har gennem de sidste par hundrede år tjent forskellige formål. Oprindeligt var det landbrugsområde, hvorefter der i 1930'erne og 1940'erne blev gravet grus i store dele af området. I starten af 1950'erne udlægges det til erhvervsområde, og grusgravene opfyldes i takt med udstykningen og opbygningen af erhvervsområdet. I grusgravene er der deponeret kemikalieaffald og lignende, men det eksakte indhold er ukendt.

En stor del af lokalplanområdet er omfattet af den største af grusgravene. Derudover er jorden i hele lokalplanområdet områdeklassificeret, dvs. jorden betragtes som lettere forurenet, og en stor del er tillige kortlagt på vidensniveau 2 (V2). V2 er

områder, hvor der er påvist forureninger, mens V1 er områder, hvor der er mistanke om forurening. Det kræver tilladelse efter jordforureningsloven at bygge på en kortlagt ejendom.

Ved en realisering af lokalplanen fjernes der noget af den forurenede jord i forbindelse med etablering af parkeringskælder under størstedelen af de nyopførte bygninger. Parkeringskældre fungerer særligt godt i forbindelse med ventilation af eventuelle luftformige gasser i forurenede områder.

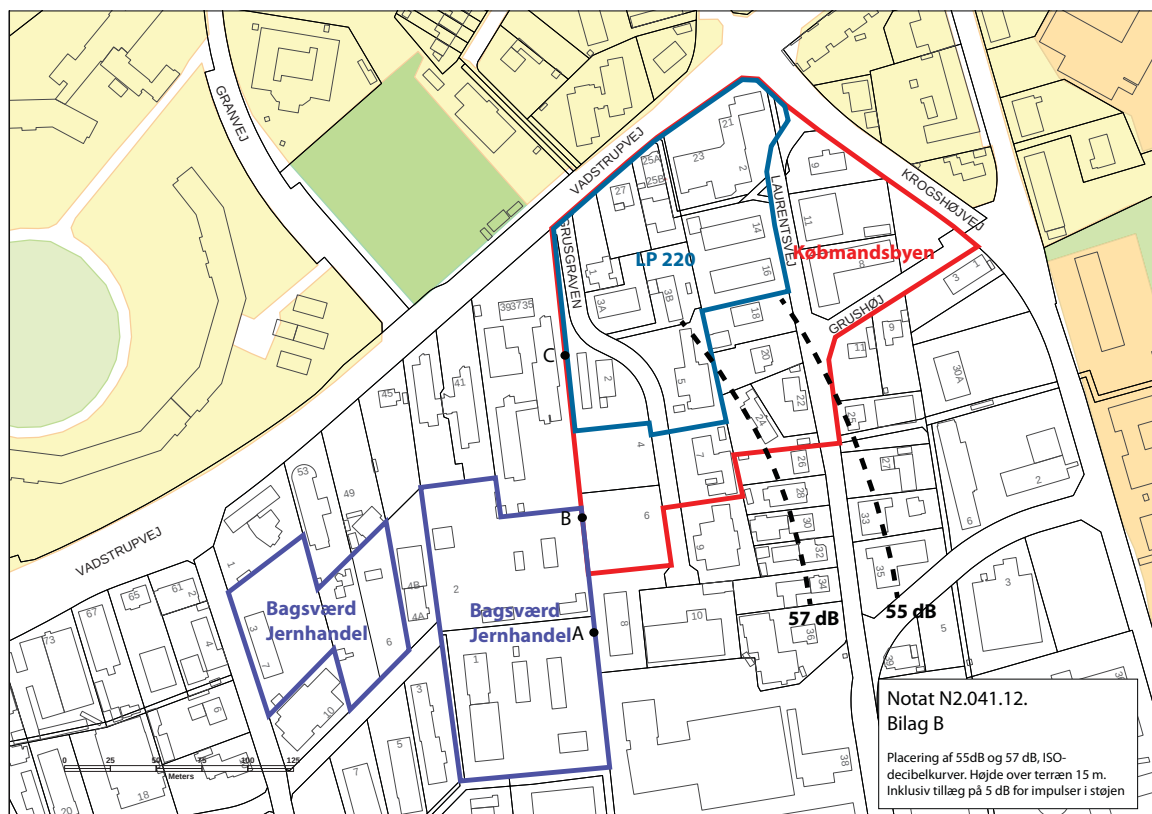
Samtidig skal det sikres, at eventuelle mobile forureninger (fx benzin- og olieprodukter samt diverse opløsningsmidler) ikke spredes til de netop oprensede arealer. Dette kan fx ske ved etablering af en spunsvæg, så forureningen ikke siver ind i området igen.

For at sikre mod kontakt til forurenede jord på alle udendørs arealer udskiftes overfladejord på grønne arealer, og gadearealers faste belægninger kan fungere som membran mod forurenede jord.

Det vurderes at lokalplanens håndtering af jordforurening med en gradvis oprensning i takt med udbygningen af området er både økonomisk og planmæssigt fornuftigt.

Uændret planlægning (0-alternativ)

Hvis planen ikke realiseres vil området efter al sandsynlig ikke oprenses, og området vil fortsat være forurenede med risiko for



VIRKSOMHEDSSTØJ FRA BAGSVÆRD JERNHANDEL. PLACERING AF 55 OG 57 DECIBELKURVER I EN HØJDE PÅ 15 M OVER TERRÆN

at mobile forureninger vil sprede sig yderligere.

5. Ekstern virksomhedstøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har Grontmij A/S foretaget støjmålinger fra nærmeste støjende virksomhed, Bagsværd Jernhandel, Brudelysvej 3-7. Målinger er foretaget i et punkterne A, B og C. Punktet C ligger tættest på lokalplanområdet.

Punkterne er angivet på nedenstående kort. Der er målt i 1,5 m's højde over terræn, som repræsenterer de udendørs opholdsarealer, hvor den støjende virksomhed er afskærmet af støjvægge eller af bygninger. Der er tilsvarende målt i 15 m over terræn, som repræsenterer de husfacader, hvorfra der bliver direkte sigt til virksomheden, dvs. i en højde hvor virksomhedens støjskærme ingen effekt har.

For et blandet bolig- og erhvervsområde ligger den vejledende grænse for ekstern virksomhedsstøj på 55 dB. I 1,5 m's højde er den beregnede støjbelastning 51 dB, og der er således god afstand til den vejledende grænseværdi.

I 15 m's højde er støjbelastningen udregnet til 60 dB, så grænseværdien overskrides dermed med 5 dB. Der er også undersøgt, hvor langt fra målepunktet, der er til støjniveauet, når et acceptabelt niveau. Et niveau på 57 dB opnås 72 m fra målepunktet, og et niveau på 55 dB opnås 133 m fra målepunktet.

Traditionelle støjskærme placeret i skel mellem virksomhed og Købmandsbyen har ingen støjdæmpende effekt i retning mod højt placeret boliger. Det er således nødvendigt med andre tiltag for at dæmpe støjen.

Det vurderes, at karréen i delområde 1 opnår et tilfredstillende niveau med det højeste støjniveau på 55-56 dB i det sydvestlige hjørne. Dette er samtidig karréens laveste punkt og tallet kan derfor reelt ligge lavere, da undersøgelsen viser støjbelastningen i 15 m's højde.

Som udgangspunkt kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse i vestvendte facader mod Grusgraven i lokalplanens delområde 2, 3 og 4, så længe der ikke er sikkerhed for at støjniveauet nedbringes. En betingelse for at etablere støjfølsom anvendelse som fx boliger i de vestvendte facader er, at støjen nedbringes til 55 dB inden for en årrække, der ikke væsentligt overskrider 8 år fra lokalplanen er vedtaget. Såfremt de støjdæmpende tiltag ikke kan reducere støjen til dette niveau, må der i de vestvendte facader mod Bagsværd Jernhandel kun etableres anvendelser, der er mindre støjfølsomme, herunder kontorer, forretninger og anden liberal erhverv. Den vestvendte facade vil fungere som støjdæmpning for den bagvedliggende bebyggelse, hvor der vil kunne indrettes boliger.

Andre omgivende virksomheder til lokalplanområdet har ikke

aktiviteter, som er i modstrid med placeringen ved siden af et blandet byområde.

Uændret planlægning (0-alternativ)

Efter gældende lokalplan 15.08 og tilhørende tillæg 1 kan der ikke etableres støjfølsomme anvendelser som fx boliger i området.

Overvågning

Gladsaxe Kommune overvåger allerede trafikudviklingen i kommunen og på Vadstrupvej, og der vil ikke blive iværksat yderligere overvågning som følge af miljøvurderingens konklusioner.

Ved ændringer af veje og stier vil der være særlig fokus på sikkerhed for cyklister og fodgængere jf. Trafiksikkerhedsplanen. Detailprojekter for trafikprojekter skal forelægges for Trafik- og Teknikudvalget til godkendelse.

Sammenfatning

En udbygning af lokalplanområdet vil påvirke trafikudviklingen i Bagsværd Erhvervskvarter. De fremkommelighedsproblemer, som allerede eksisterer i dag, og som kan forventes øget de kommende år, vil efter kommunens vurdering kunne afhjælpes med etablering af signalanlæg i krydset Krogshøjvej/Lauretsvej og et signalanlæg i krydset Vadstrupvej/Grusgraven. Signalerne etableres i takt med udbygningen af lokalplanområdet.

Det vurderes videre, at gener i form af trafikstøj vil kunne afhjælpes i udformningen af bygningen. Vindmæssige gener i lokalplanområdet som følge af højt byggeri vil ligeledes kunne afhjælpes, fx ved placering af lægivere udvalgte steder. Skyggegener undgås ikke helt, da boligbebyggelse nord for Vadstrupvej og altaner øst for Krogshøjvej er påvirket i marts og september.

Lokalplanens håndtering af jordforurening med en gradvis oprensning i takt med udbygningen af området vurderes at være både økonomisk og planmæssigt fornuftigt.

Endelig vurderer kommunen, at ekstern virksomhedsstøj i området medfører, at det vil være nødvendigt at indtænke støjbeskyttelse fx i form af randbebyggelse, der danner støjskærm for bagvedliggende boliger. Først når der er sikkerhed for, at støjen nedbringes, kan der etableres støjfølsom anvendelse, fx boliger, i lokalplanens delområde 2, 3 og 4. Indtil da må ejendommene kun anvendes til ikke-støjfølsom anvendelse.



Lokalplan 220

Solhusene i Købmandsbyen

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009) med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at fastlægge områdets anvendelse til blandende byfunktioner, herunder detailhandel, kontor- og serviceerhverv, helårsboliger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter og caféer,
- at fastlægge principper for bebyggelsens udformning og placering, således at der skabes en varieret og kontrastfyldt arkitektur,
- at sikre, at ubebyggede arealer, herunder pladser og gårdum får en åben og grøn karakter,
- at sikre etableringen af en første etape af 'diagonalen' som overordnet gang- og cykelforbindelse og
- at ophæve gældende lokalplan og tilhørende tillæg.

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet, som er beliggende i byzone, afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4.

2.3

Lokalplanområdet omfatter følgende matr. nr. del af 3z, 3dr, 3ds, 3dx, 3er, 3fh, 3fq, 3fr, 3ft, 3gb, 3ge, 3gz, 3ha, 3hu, 3hv, 3ic og 86 alle af Bagsværd by, Gladsaxe.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til blandende byfunktioner, herunder butikker, kontor- og serviceerhverv, helårsbo-

liger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter og caféer.

3.2

Boligandelen skal udgøre mindst 40% af det samlede etageareal for lokalplanområdet som helhed.

3.3

Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 90 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

3.4

For stueetagerne gælder at mindst 30% af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv som fx butikker, caféer, restauranter, pengeinstitutter, ejendomsmæglere og lignende, til fritidsprægede og kulturelle funktioner og til udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, der vurderes at medvirke til at skabe et varieret og levende miljø i området.

3.5

Der kan etableres et samlet butiksareal på op til 5.000 m². Butiksarealet skal fordeles således, at der etableres maksimalt 3.500 m² i delområde 1 eller maksimalt 3.500 m² i delområde 2, 3 og 4. I den enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutik må bruttoetagearealet til detailhandel ikke overstige henholdsvis 2.000 m² og 500 m². Dog kan der etableres én enkelt udvalgsvarebutik på op til 1.500 m².

Den del af butiksarealet, som henvender sig til kunder, kan kun placeres i stueetagen.

§ 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1

For lokalplanområdet under ét må etagearealet ikke overstige 28.800 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 175%. Der kan opføres i alt tre karrébebyggelser, en enkeltstående høj

bygning og en mindre bygning i 1½ etage.

4.2

Husdybden må for delområde 1, 2 og 3 ikke overstige 13 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i forbindelse med indretning af butikker mv. og/eller parkering etableres overdækkede stueplaner og 1. etager i et byggefeltets fulde udstrækning.

4.3

Indenfor delområde 1 må etagearealet ikke overstige 17.200 m². Karrébebyggelsen skal opføres som en harmonisk terrasseret bebyggelse med et højeste punkt på max 10 etager og en bygningshøjde på max 36,5 m mod nord (hjørnet Vadstrupvej/Laurentsvej) og det laveste punkt mod syd.

Derudover kan der opføres en bygning på max 1½ etage og en bygningshøjde på max 8 m.

4.4

Indenfor delområde 2 må etagearealet ikke overstige 4.500 m². Karrébebyggelsen skal opføres som en harmonisk terrasseret bebyggelse med et højeste punkt på max 5 etager og en bygningshøjde på max 20 m mod nord (Vadstrupvej) og det laveste punkt mod syd.

Såfremt anvendelsen i delområde 2 er erhverv eller blandet bolig og erhverv kan bygningen opføres som almindelig karrébebyggelse, hvor bygningslængen mod Grusgraven fungerer som støjskærm.

4.5

Indenfor delområde 3 må etagearealet ikke overstige 4.300 m². Karrébebyggelsen skal opføres som en harmonisk terrasseret bebyggelse med et højeste punkt på max 7 etager og en bygningshøjde på max 28 m mod nord og det laveste punkt mod syd.

Såfremt anvendelsen i delområde 3 er erhverv eller blandet bolig og erhverv kan bygningen opføres som almindelig karrébebyggelse på max 5 etager og en bygningshøjde på max 20 m, hvor bygningslængen mod Grusgraven fungerer som støjskærm.

4.6

Indenfor delområde 4 må etagearealet ikke overstige 2.800 m². Bebyggelsen skal opføres som en harmonisk terrasseret bebyggelse med et højeste punkt på max 10 etager og en bygningshøjde på max 40 m mod nord og det laveste punkt mod syd.

4.7

Mindre overdækninger, cykeloverdækninger, skure og lignende må opføres uden for de angivne byggefelter.

4.8

Afstanden fra bygninger til vejskel Vadstrupvej skal være mindst 5 m og fra bygninger til vejskel Krogshøjvej mindst 8 m.

4.9

Den fastlagte bebyggelse må påregnes opført i etaper. Bebyggelsen skal udføres således, at de enkelte delområder fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

§ 5 Bebyggelsens ydre fremtræden

5.1

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne.

5.2

Basen (stueetage og evt. 1 etage) skal udføres i teglsten. Øvrige etager skal udføres i et facademateriale, som skaber kontrast til basen. Facadematerialer må ikke være reflekterende, max glanstal 50.

5.3

Karréerne kan opføres med hævede gårdrum, således at stueetagen og evt. 1. etagen er gennemgående i byggefeltets fulde udstrækning. Karréerne skal alle brydes ét sted, så der opstår en større åbning i bygningen. Specielt for karréen i delområde 1 skal hjørnet mod Krogshøjvej lukkes af et stort glasparti.

5.4

Hævede gårdrums åbninger skal orienteres mod Købmandens Plads, og der skal etableres fri adgang fra gårdrum til plads i form af en større trappe eller lignende.

5.5

Mindst 50% af tagarealet skal begrønnes eller udformes som opholdsareal.

5.6

Stueetager, der indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv og lignende skal udføres overvejende i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne.

5.7

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer og højst 30% af glaspartiet i hvert udstillingsvindue må tilklæbes med folie eller blændes permanent.

5.8

Facader og tagflader, der har god orientering mod solen, kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facaden/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet. Solpaneler på tag, der ikke er integreret i tagfladens arkitektur, må ikke være synlige fra terræn.

5.9

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæggene kan dog placeres på tagfladen, hvis de holdes under et profil med en hældning på 25 grader og minimum to meter tilbagetrukket fra sternkanten.

§ 6 Veje og stier

6.1

Lokalplanens område må kun vejbetjenes fra Lauretsvej og Grusgraven i princippet som vist på kortbilag 2. Eksisterende overkørsler mod Vadstrupvej nedlægges.

6.2

Den interne trafikbetjening skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader, stier og diagonalforbindelse i princippet som vist på kortbilag 2. Udover de markerede veje og stier kan der efter Trafik- og Teknikudvalgets godkendelse ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene de enkelte ejendomme.

6.3

Lokalgaden Grusgraven skal forsynes med fortov, cykelsti og træbeplantning.

6.4

Diagonalforbindelsen udføres med en bredde på ca. 5 m. Der etableres en grusbeltet sti for fodgængere med en bredde på ca. 2,5 m og en sti med fast belægning for cyklister med en bredde på ca. 2,5 m. Det tilstødende areal indrettes grønt.

6.5

Varetilkørslen skal indrettes på en sådan måde, at der sikres ordentlige oversigtsforhold og trafiksikkerheden opretholdes.

§ 7 Parkering

7.1

Der skal ved nybyggeri eller ændret anvendelse etableres:

- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv
- 1 parkeringsplads pr. 25 m² etageareal til detailhandel
- 1 parkeringsplads pr. bolig

Ved dokumentation af dobbeltudnyttelse eller andre forhold, der taler for en reduktion af pladserne kan antallet reduceres, dog til minimum:

- 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhverv
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til detailhandel
- 1 parkeringsplads pr. bolig. For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet konkret. Dette gælder ligeledes i boligområder med delebiler, særlige kørselsordninger eller tilsvarende.

7.2

Uafhængig af antal parkeringspladser skal mindst 85% opføres i konstruktion i form af parkeringskældre eller konstruktion over jorden.

7.3

Parkering må etableres uden for egen matrikel, når det sker som en del af en fælles parkeringsaftale, hvor det samlede parkeringsbehov for alle aftalens ejendomme er opfyldt. Den anviste parkering skal ligge inden for lokalplanområdet.

7.4

Der skal reserveres plads til cykelparkering svarende til mindst:

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig
- 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal til kontor, liberale erhverv og lignende
- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² detailhandelsetageareal

Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme.

§ 8 Ubebyggede arealer og hegning

8.1

Friarealer skal indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge og overgange mellem pladser og gårdrum, uanset deres mere eller mindre offentlige karakter. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar i øvrigt skal udformes på en måde, der medvirker til en helhedspræget fremtræden.

8.2

Gårdrum skal indrettes med overvejende græs og anden bevoksning (mindst 50%) og anlægges med opholdsarealer for beboerne og brugerne. De skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne integreres i den landskabelige udformning af gårdrummene i øvrigt.

8.3

Arealer mellem karréerne indrettes med en blanding af hård belægning og arealer med græs og anden bevoksning. Der skal anlægges mindst 1 grønt regnvandsbede i delområde 1 i tilknytning til Købmandens plads. Købmandens plads er vist på kortbilag 3. Og et grønt regnvandsbed i hver af delområderne 2, 3 og 4. Beddene anlægges med fast bund.

8.4

Der skal etableres grønne grøfter til regnvandsafledning langs stier og diagonalforbindelse.

8.5

Der skal etableres lægivere, fx træer, i princippet som vist på kortbilag 3. Hvis lægivere ikke etableres som træer, skal de begrønnes, med mindre de fremstår som aktivitetsvæg, kunstin-

stallation eller lignende.

8.6

Der skal etableres to aktivitets/legeområder i tilknytning til diagonalen, som vist på kortbilag 3. Der skal opføres i alt mindst to installationer, som inspirerer til leg og bevægelse fx klatreskulptur eller lignende.

8.7

Udendørs oplag må ikke finde sted. Håndtering af erhvervsaffald skal foregå i bygninger eller under terræn. Håndtering af boligaffald kan alternativt ske på terræn og skal i så fald afskærmes og begrønnes.

8.8

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Uanset dette må friarealer til daginstitutioner hegnes, men skal kunne anvendes af beboerne i området uden for institutionernes åbningstid.

8.9

Belysning på ubebyggede arealer skal udformes som parkbelysning.

8.10

Adgangs-, parkerings- og opholdsarealer skal udformes og vedligeholdes, så bevægelseshæmmedes færden sikres.

§ 9 Skiltning

Skiltning og reklamering skal begrænses og tilpasses bygningsarkitektoniske udtryk og følge retningslinjerne i Designmaunal for Gladsaxe Kommune (januar 1998). Der må kun skiltes på bygningen efter en samlet skilteplan, som godkendes af byrådet.

§ 10 Afvandingsforhold

Ved afvanding til kloaksystemet må den maksimale vandmængde ikke overstige de gældende afløbskoefficienter på 1/6.

§ 11 Energiforbrug

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

§ 12 Vilkår for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse i delområde 2, 3 og 4 må ikke tages i brug før støjniveauet fra ekstern virksomhedsstøj er nedbragt til den vejledende grænseværdi på 55 dB, eller der er stillet sikkerhed for, at den vil blive nedbragt i løbet af 8 år efter lokalplanen er vedtaget.

12.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt det fornødne antal parkeringspladser i overensstemmelse med § 7.

12.3

Ny bebyggelse indenfor et givent delområde må ikke tages i brug, før det ubebyggede areal indenfor samme delområde enten er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i § 6 og § 8, eller der er stillet sikkerhed for, at dette vil finde sted.

12.4

I forbindelse med udbygningen af området skal der iværksættes foranstaltninger for trafikafviklingen i overensstemmelse med den indgåede udbygningsaftale. Signalet ved Vadstrupvej/Grusgraven skal være etableret inden ibrugtagning af ny bebyggelse i et af delområderne 2, 3 og 4. Tilsvarende gælder at signalet ved Krogshøjvej/Lauretsvej skal være etableret inden ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 1. Den nærmere udformning af disse anlæg skal ske efter Trafik- og Teknikudvalgets anvisninger og godkendelse.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 15.08, tinglyst den 11.06.1986, og tillæg 1 til lokalplan 15.08 vedtaget den 06.04.2011 ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Grundejerforening

14.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanområdet. Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

14.2

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til ny bebyggelse i lokalplanområdet.

14.3

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 6 fastlagte private fællesveje, stier og diagonal og af de i § 8 fastlagte fællesanlæg og arealer.

14.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

14.5

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesse af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører under foreningens område.

14.6

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

14.7

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Gladsaxe Kommune.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må kun udstykes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil, idet lokalplanen ikke medfører en handlepligt i form af krav om etablering af de anlæg, som planen muliggør.

15.2

Byrådet kan meddele dispensationer til mindre afvigelse fra lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dette ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser kan kun finde sted ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

15.3

Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Således vedtaget som forslag af Gladsaxe Byråd, den 14.11.2012.

Karin Søjberg Holst

/

Philip Hartmann

Lokalplanen er i henhold til planlovens § 27 vedtaget endeligt af Gladsaxe Byråd den 15.05.2013.

Karin Søjberg Holst

/

Philip Hartmann



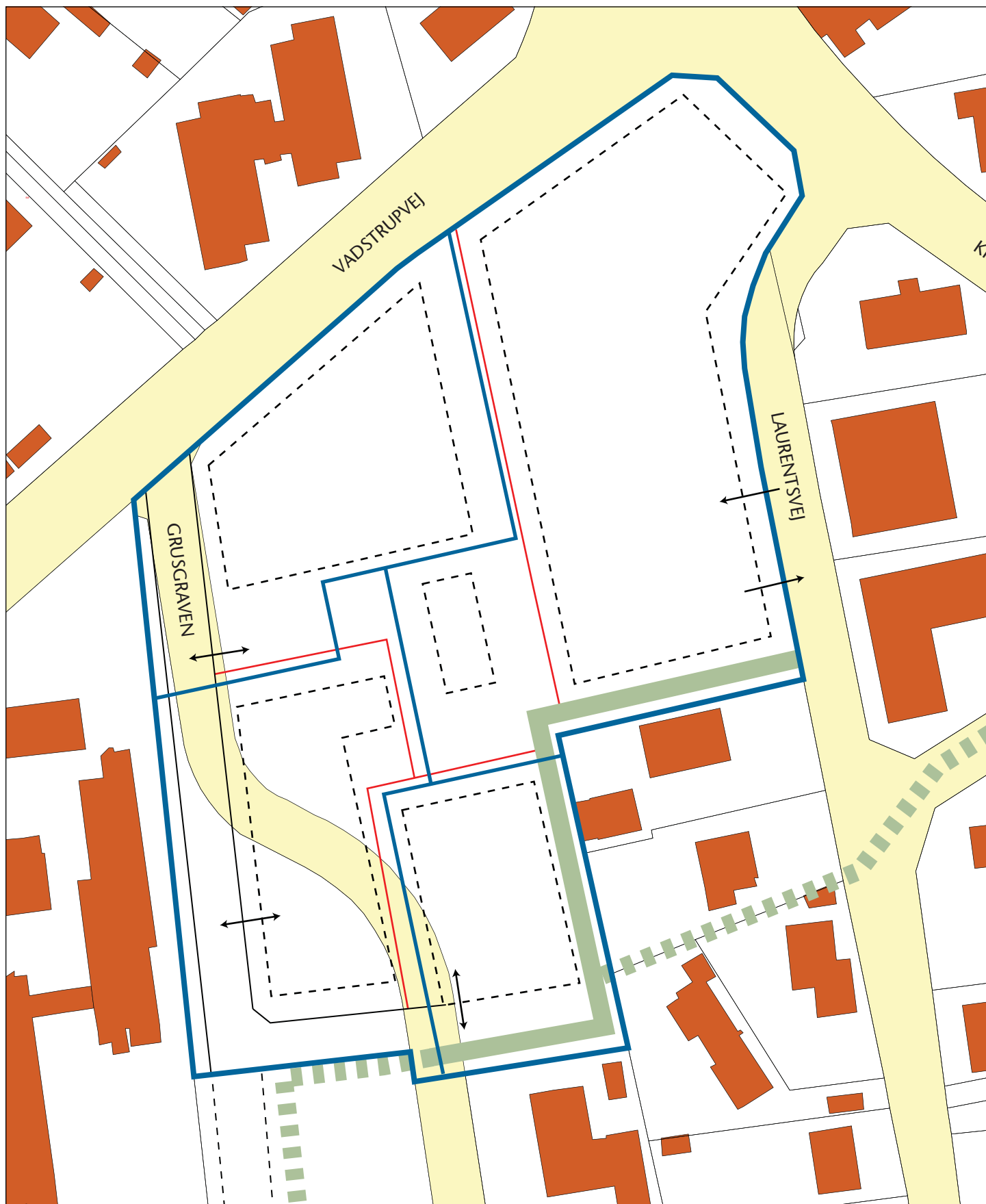
Lokalplan 220
Kortbilag 1
Eksisterende forhold

Lokalplan 220



Delområder



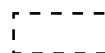


Lokalplan 220
Kortbilag 2
Bebyggelse og infrastruktur

Lokalplan 220

Delområder

Byggefelt

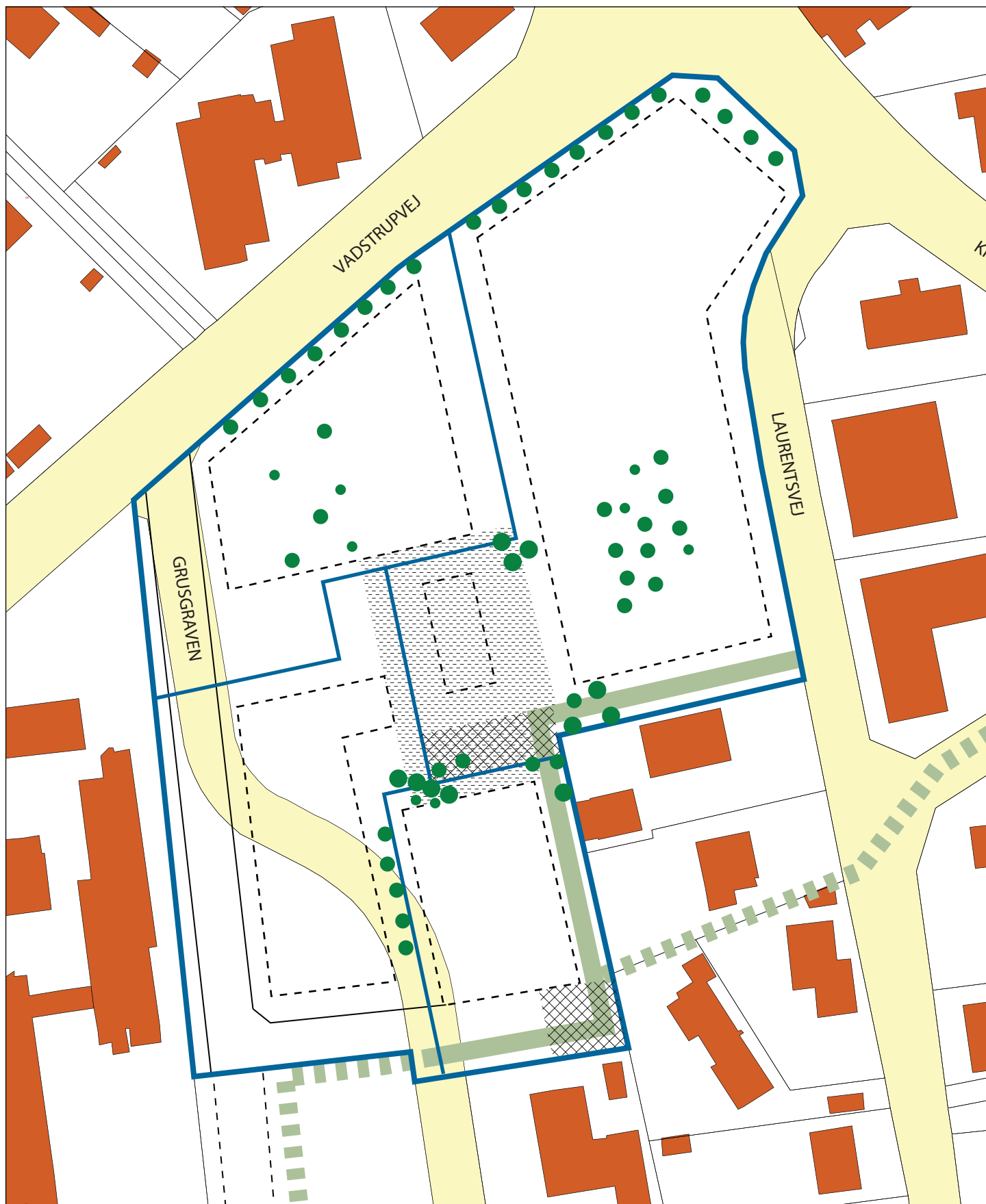


Diagonal

Sti

Ind/udkørsel





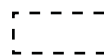
Lokalplan 221
Kortbilag 3
Byrum og grøn struktur

Lokalplan 220

Delområder

Byggefelt

Købmandens
Plads



Diagonal

Lægiver

Aktivitetszone



