



GLADSAXE

Forslag

Lokalplan 261

Aslaksvej 2-6 i Bagsværd Bypark

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 interesse-rede 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.

Indsigelsesfrist

For at sikre borgernes indsigte og medindflydelse i planlægningen fremlægges hermed et forslag til lokalplan. Forslaget er fremlagt i perioden 5.3.2019 - 30.4.2019.

Har du indsigelser eller ændringsforslag til lokalplanen, skal du skrive til:

Gladsaxe Byråd
By- og Miljøforvaltningen
Rådhus Allé 7
2860 Søborg

eller på e-mail:
byplan-dinmening@gladsaxe.dk.

Fristen for indsendelse af indsigelser og ændringsforslag er fastsat til 30.4.2019.

Før en lokalplan vedtages endeligt, behandler byrådet de modtagne, skriftlige tilkendegivelser og beslutter, i hvilket omfang ændringsforslag og indsigelser skal imødekommes i den færdige lokalplan. Byrådet bekendtgør herefter lokalplanens endelige vedtagelse på kommunens hjemmeside, gladsaxe.dk.

Eventuelle yderligere oplysninger om lokalplanforslaget kan fås ved henvendelse til Byplan og Landskab tlf. 39 57 50 42.



Redegørelse for forslag til lokalplan 261

Aslaksvej 2-6 i Bagsværd Bypark

Baggrund

Sophienberg Gruppen A/S anmoder på vegne af ejendomsejer, Ejendomsselskabet Krogshøjvej 32 ApS, om at der igangsættes en lokalplanproces for den eksisterende ejendom beliggende Aslaksvej 2-6 og Krogshøjsvej 32, matrikel 2df og 2ho, Bagsværd. Ejendommen består af to bygninger. Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 18.BE.1 Boligbyen. Områdets overordnede anvendelse er blandet bolig og erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, boliger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lign.

Området er beliggende i et byomdannelsesområde, og der er udarbejdet en helhedsplan for hele byomdannelsesområdet. 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 Boligbyen er det ene. Denne lokalplan omfatter en del af Boligbyen. Lokalplanområdet er placeret lige op af det eksisterende erhvervsområde, Bagsværd Erhvervskvarter, der ligger syd for lokalplanområdet. På grund af støjgener fra erhvervsområdet, kan der ikke etableres boliger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens område

Lokalplanens område ligger i den sydøstlige del af byomdannelsesområdet Bagsværd Bypark. Området afgrænses mod øst af Krogshøjvej og mod syd af Aslaksvej, som også er grænsen ind til Bagsværd Erhvervskvarter. Mod vest ligger et område præget af mindre håndværksvirksomheder, autoværksted etc. Mod nord ligger en kontorbygning i 8 etager med tilhørende parkeringsarealer.

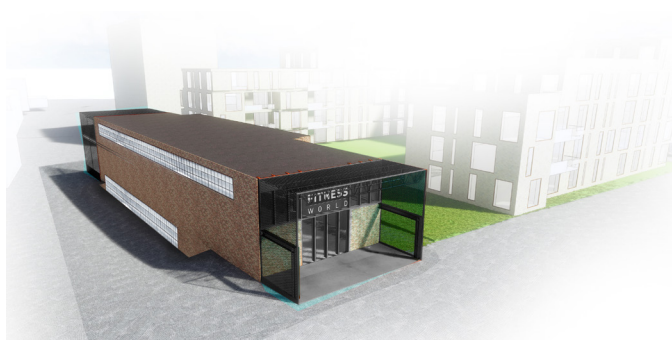
Lokalplanområdet indholder to eksisterende bygninger. Derudover er området præget af parkeringspladser og et grønt forareal ud mod Aslaksvej og Krogshøjvej.

Historie

Den nordlige del af Bagsværd Erhvervskvarter har længe været igennem en omdannelsesproces, hvor de virksomheder, der oprindeligt prægede området, lukker eller flytter ud.

Lokalplanens formål

- at muliggøre en anvendelse til kontor- og serviceerhverv, eksempelvis i form af fitnesscenter og hotel.
- at fastsætte de bygningsregulerende bestemmelser i form af højde og volumen.
- at udpege den eksisterende bygning (smedje) og træerne ud mod Aslaksvej og Krogshøjsvej som bevaringsværdige.
- at sikre en klimatilpasning af lokalplanområdet i forhold til ekstremregn og oversvømmelser.



ILLUSTRATIONER AF DET KOMMENE FITNESSCENTER



LOKALPLANENS OMRÅDE

I 2007 igangsatte Byrådet en områdefornyelse for området. 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 efterfølgende 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.

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

Indhold

Lokalplanen muliggør en anvendelse til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, herunder eksempelvis fitnesscenter og hotel til servicering af erhvervsområdet.

Et af elementerne i Helhedsplanen for Bagsværd Bypark er, at man skal forsøge at bevare og genanvende nogle af de bygninger, der kan fastholde og fortælle områdets historie. Anmodning om at omdanne den eksisterende bygning til fitness er i tråd med helhedsplanens visioner og kan give en unik mulighed for at fastholde en af de karakteristiske bygninger i området.

Nybyggeri indenfor området vil rumme mulighed for delvis nedgravet parkeringskælder. Det er hensigten, at denne indarbejdes i arkitekturen, så bygningen fremstår som værende i niveau med det omgivende terræn. Derudover stilles der krav om, at der skal skabes en grøn overgang til naboområderne og til de omkringliggende veje. Da der er et eksisterende terrænfald mod nord, vil adgang til gårdrummet være via trapper fra vest og nord (Krogshøjsvej), samt niveaufri adgang fra syd (Aslaksvej).

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Lokalplan 261 muliggør en omdannelse af den ene eksisterende bygning til et fitness center på ca. 1.000 m². På den resterende del ønskes der fastlagt et byggefelt med en anvendelse til service, eksempelvis i form af hotel samt kontor og liberalt erhverv. Hensigten er at etablere et hotel, der skal servicere medarbejdere og gæster til erhvervsområdet syd for.

Lokalplanen fastlægger rammerne for arealanvendelse og for fremtidige anlægstilladelser.

By og Miljøforvaltningen har gennemført en screening af lo-



ILLUSTRATION AF FITNESS OG HOTEL
SET FRA ASLAKSVEJ OG MOD NORD-
ØST.

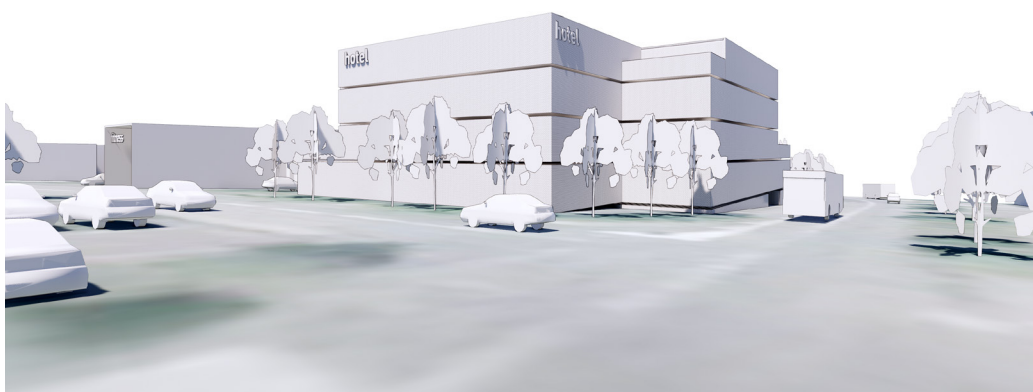


ILLUSTRATION AF HOTEL SET FRA
HJØRNET AF ASLAKSVEJ OG KROGS-
HØJSVEJ.

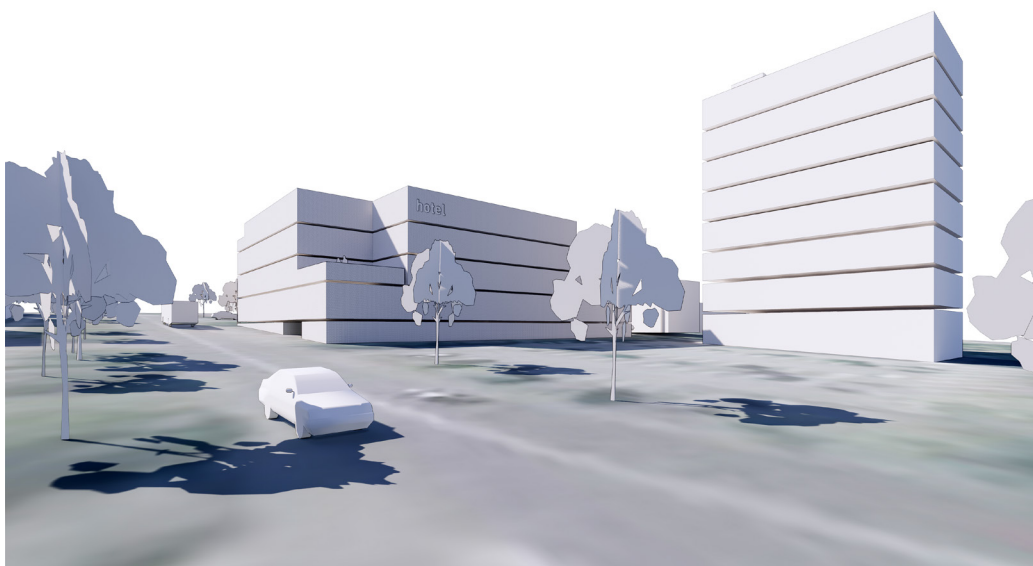


ILLUSTRATION HOTEL SET FRA KROGS-
HØJSVEJ OG MOD SYD. HER SES NYT
BYGGERI I SAMMENHÆNG MED DEN
EKSISTERENDE BYGNING PÅ 8 ETAGER
NORD FOR LOKALPLANOMRÅDET.

kalplanens indhold, jf. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Konklusionen på screeningen er, at lokalplanen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der udarbejdes derfor jf. Miljøvurderingslovens § 10, ikke en miljørapport af lokalplan 261.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport offentliggøres, samtidig med offentliggørelsen af planforslaget.

Byomdannelse

Området er i Kommuneplan 2017 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 støjer 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, indtil 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.

Nærværende lokalplan udlægger ikke området til støjfølsom anvendelse, da der umiddelbart syd for lokalplanområdet er et eksisterende erhvervskvarter med produktionsvirksomheder, der fortsat skal kunne fastholde deres funktion.

Bevaring

Helhedsplanen for Bagsværd Bypark er grundlæggende baseret på en idé om at bevare en lang række eksisterende bygninger og beplantninger. Intentionen er at fastholde nogle af de eksisterende elementer fra området, for at de derved kan medvirke til at skabe et spændende byområde, der fra starten rummer en historie om en by, der er sammensat af nyt og gammelt.

Lokalplanen tager derfor udgangspunkt i, at bygningen Aslaksvej 6 bevares. Dette er ikke begrundet i, at bygningen i sig selv er udpeget som bevaringsværdig, men i at bygningen har en kulturhistorisk værdi for området. Dertil kommer en række egetræer mod Aslaksvej og Krogshøjvej, der med sine sammenhængende grønne kroner, giver en fin grøn afgrænsning langs hjørnet. De 8 egetræer udpeges ligeledes som bevaringsværdige i forbindelse med denne lokalplan. Da der er en vis usikkerhed på kortbilaget i forhold til træernes placering og tæthed til nyt byggefelt, vil det være træernes placering der bestemmer hvor tæt byggefeltet kan komme på Krogshøjvej.

Miljøklasser

Formålet med miljøklasserne er, at forebygge miljøproblemer



HELHEDSPLANEN FOR BAGSVÆRD BYPARK



BILLEDE DER VISER DE BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER, SOM STÅR PÅ EN RÆKKE LANGS BYGNINGEN, PÅ HJØRNET AF ASLAKSVEJ OG KROGSHØJSVEJ.

ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik. Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv., der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den enkelte virksomhed.

Hver type virksomhed har en miljøklasse ud fra hvor meget, den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Da området fremover skal fremstå som et blandet bolig- og erhvervsområde, er det fastsat i lokalplanen, at der kun kan etableres erhverv indenfor miljøklasse 1 og 2 indenfor området.

Klasse 1:

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2:

Virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som kan indplaceres i områder med boliger.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen registrerede beskyttede naturtyper indenfor lokalplanområdet eller tæt på lokalplanområdet, ligesom at lokalplanområdet er ikke omfattet af beskyttelseslinjer af nogen art.

Trafik

Området er stationsnært kerneområde, idet det ligger mindre end 600 m fra Bagsværd Station. Diagonalen, som en gang- og cykelforbindelse, skal på sigt binde området bedre sammen med Bagsværd Bymidte. Lokalplanen fastsætter derudover bestemmelser om stiforbindelser, der skal understøtte brugen af kollektiv transport og sikre, at det er attraktivt at bevæge sig rundt til fods gennem området.

Lokalplanområdet vejbetjenes henholdsvis fra Krogshøjsvej og Aslaksvej.

Parkeringsforhold

Kommuneplanrammen fastlægger, at der skal etableres 1 bil-parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv. Ved dobbeltudnyttelse mv. kan kravet reduceres, dog til minimum 1 bil-parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhverv. Uafhængigt af antal parkeringspladser skal mindst 85 % opføres i konstruktion i form af parkeringskældre eller konstruktion over jorden. Etableres der flere parkeringspladser end den angivne norm, skal merandelen alle opføres i parkeringskælder. I lokalplanen kan fastsættes bestemmelser, der muliggør, at al parkering ikke nødvendigvis skal ske på egen matrikel. Således er det muligt at lave en samlet parkeringsløsning med denne lokalplan.

Der skal anlægges 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² kontorhverv. Cykelparkering skal placeres nær hovedindgangen eller ved anden indgang med god cykelfremkommelighed.

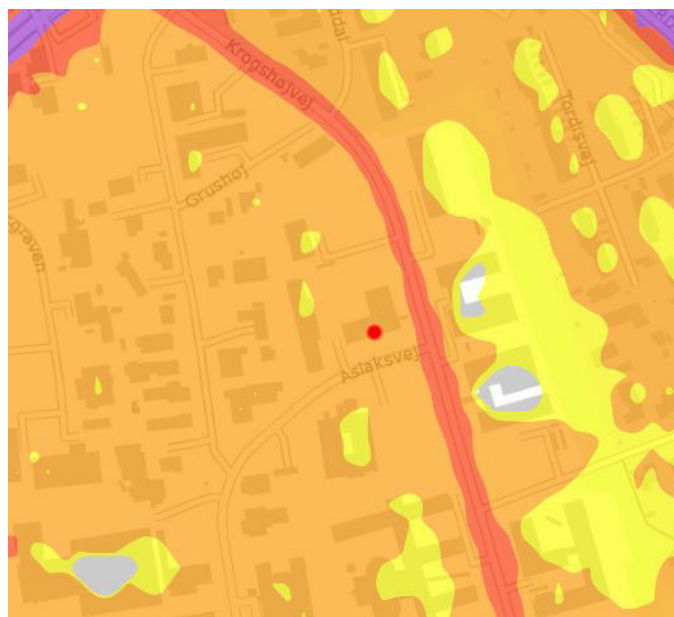
På grund af stationsnærheden og de aktuelle funktioner fitness og hotel, må det forventes at en del ankommer uden bil, eller på forskudte tidspunkter af hinanden. Der indregnes derfor mulighed for dobbeltudnyttelse i forhold til krav til parkeringspladser. Der skal derfor etableres 0,5 parkeringsplads per hotelværelse. Derudover skal der etableres min. 10 parkeringspladser til fitnesscenter.

Parkeringen kan løses for hele lokalplanområdet under et. Det betyder, at der omkring den eksisterende bygning, der omdannes til fitness, etableres et mindre antal terrænparkeringspladser, i alt minimum 10 stk. Den resterende del anlægges i forbindelse med hotel og anlægges i konstruktion i form af delvis nedgravet kælder.

Støj

Lokalplanens område ligger i et byomdannelsesområde og er primært belastet af trafikstøj og i mindre grad af virksomhedsstøj. Bebyggelse inden for lokalplanens område skal disponeres og støjisoleres, så Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj i områder til blandet bolig og erhverv kan overholdes.

På grund af virksomhedsstøj fra erhvervsområdet syd for kan der ikke etableres støjfølsom anvendelse såsom boliger indenfor området. Nyt byggeri skal udformes sådan, at den skærmer gårdrummet mod erhvervs- og vejstøj fra syd og øst.



STØJ-DANMARKSKORTET, DER VISER, AT DER I OMRADET I 1,5 METERS HØJDE, ER ET STØJNIVEAU PÅ 60-65 DB FRA STØJ FRA TRAFIK. ASLAKSVEJ 2 ER MARKERET MED RØD DOT I KORTET

Vejbyggelinie

Der er fastsat en generel vejbyggelinje langs Aslaksvej og Krogshøjsvej på 10 meter fra vejmidte.

Affald

I Gladsaxe Kommune skal affaldsbeholdere placeres, så det er muligt for renovatøren at hente affaldet efter Gladsaxe Kommunes gældende regler. Der skal etableres plads til beholdere i henhold til nærmere krav i på Gladsaxe Kommunes hjemmeside.

Varmeforsyning

Området ligger inden for Vestforbrændingens fjernvarmeforsyning, hvortil der er forsyningspligt. Opføres nyt byggeri som lavenergibebyggelse, har Gladsaxe Kommune pligt til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

Jordforurening

Lokalplanområdet er 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 af foretage bygge- anlægsarbejder eller andre arealanvendelse på kortlagte ejendomme. Derudover skal jordflytninger anmeldes til kommunen.



KORT DER VISER DE KORTLAGTE OMRÅDER, DER ER FORURENET. RØD ER VIDENS NIVEAU 2, BLÅ ER VIDENS NIVEAU 1.

Afvandingsforhold og klimatilpasning

Det er kommunens målsætning, at fremme grundvandsdannelsen. Derfor opfordrer Gladsaxe Kommune til, at tagvand nedsives, såfremt jordbunds- og forureningsforhold tillader det. Nedsivning af regnvand fra veje og parkering samt tagvand fra større byggeri og erhvervsbygninger kræver tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Lokalplanområdet ligger i et af Gladsaxe Kommunes 13 udpegede klimaområder, hvor der er problemer med oversvømmelser ved vedvarende regn og/eller ekstrem regn. Derfor stiller lokalplanen krav til håndtering af regnvand i overensstemmelse med den gældende klimatilpasningsplan. Lokalt er der problemer i området nordvest for lokalplanområdet. For at mindske oversvømmelser ved ekstremregn, skal der derfor jf. lokalplanen, kunne håndteres en 100-årshændelse indenfor ejendommen.

Da der er konstateret jord- og grundvandsforurening på ejendommen, skal der foretages yderligere undersøgelser inden det er muligt at afgøre om det er miljømæssigt forsvarligt at etablere nedsivningsanlæg på ejendommen. Afhængig af ovenstående, skal spildevand og regnvand, der ikke nedsives, afledes til kommunens offentlige spildevandssystem i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Ejendommen skal overholde den gældende afløbskoefficient på 1/6.

Det er muligt at få gode råd om regnvandshåndtering samt information om nedsivningsforhold, ved henvendelse til By- og Miljøforvaltningen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Novafos A/S' vandforsyningsområde.

Biofaktor

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor "grøn", den er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativt lav værdi, og asfalt har værdien nul.

Ved at stille krav om en høj biofaktor vil det være vanskeligt at forsyne store arealer med fast belægning, da disse belægningsarter har en lav værdi. Dermed kan biofaktoren også være med til at sikre tilstrækkeligt store arealer, eventuelt med frit vandspejl til nedsivning af regnvand, således at regnvandsbassiner

måske kan gøres mindre, og belastningen af spildevandssystemet reduceres.

Der er fastsat en retningslinje i Kommuneplan 2017 om, at i lokalplaner for områder til erhverv, kan Byrådet stille krav om at biofaktoren skal være 0,3. Dette krav er indsat i nærværende lokalplan, og gælder for området som et samlet område.

Se bilag 2 for udregning af biofaktor.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, og i et nitratfølsomt indvindingsområde. Området ligger i et indvindingsopland til Bagsværd Vandværk. For hele Bagsværd Bypark er der fastsat kommuneplanrammer, 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

Området er omfattet af kommuneplanramme 18.BE.1, der foreskriver en generel anvendelse til blandet bolig og erhverv. Nærmere præciseret som kontor- og serviceerhverv, boliger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lign. Boligandelen skal udgøre mindst 40%. Stueetagerne skal så vidt muligt og især mod områdets diagonalforbindelse forbeholdes udadvendte publikumsorienterede aktiviteter. I områdets nordlige del skal et areal friholdes til etablering af en gang- og cykelforbindelse.

Max. bebyggelsesprocent er 145 % for den enkelte matrikel. Den maksimale højde er 16 meter i form af 4 etager.

Fra områdets sydlige grænse og 50 meter mod nord fastsættes en støjzone, hvor støjforholdene skal undersøges nærmere, før der kan etableres støjfølsom anvendelse som for eksempel boliger.

Der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv og 1 bilparkeringsplads pr. bolig. Ved dobbeltudnyttelse mv. kan kravet reduceres, dog til minimum 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhverv og 1 bilparkeringsplads pr. bolig. For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet konkret. Dette gælder ligeledes i boligområder med delebiler, særlige kørselsordninger eller tilsvarende. Uafhængig af antal parkeringspladser skal mindst 85 % opføres i konstruktion i form af parkeringskælder eller konstruktion over jorden. Etableres der flere parkeringspladser end den angivne norm, skal merandelen alle opføres i parkeringskælder. I lokalplan kan fastsættes bestemmelser, der muliggør, at al parkering ikke nødvendigvis skal ske på egen matrikel.



Enkeltområde	18.BE.1
Betegnelse	Boligbyen
Anvendelse	Bolig og erhverv

Specifik anvendelse:

Kontor- og serviceerhverv, boliger, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lign. Boligandelen skal udgøre mindst 40%. Stueetagerne skal så vidt muligt, og især mod områdets diagonalforbindelse, forbeholdes udadvendte publikumsorienterede aktiviteter. I områdets nordlige del skal et areal friholdes til etablering af en gang- og cykelforbindelse.

Maks. Bebyggelsesprocent	145
Maks. antal etager	4
Maks. højde	16

Der skal anlægges 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² kontorhverv. Cykelparkering skal placeres nær hovedindgangen eller ved anden indgang med god cykelfremkommelighed.

Området er et klima udpeget område.

Omdannelse i området kan ikke starte, før der som minimum er etableret en første del af gang- og cykeldiagonalen, ligesom det skal være dokumenteret, at områdets infrastruktur kan bære den byvækst, omdannelsen giver mulighed for. I lokalplan fastsættes retningslinjer for en bymæssig og varieret bebyggelse.

Der er igangsat en proces med at udarbejde et tillæg til kommuneplan 2017, der udpeger områder, der skal forbeholdes produktionsvirksomheder. Bagsværd Erhvervskvarter syd forventes udpeget til et sådant område. Det er forventningen, at den zone på 50 meter, der allerede er fastsat mod Bagsværd Bypark som en zone, hvor der ikke kan etableres støjfølsom anvendelse, vil blive fastholdt. Af samme årsag giver lokalplan 261 ikke mulighed for støjfølsom anvendelse i form af boliger indenfor lokalplanområdet.

Lokalplan / byplanvedtægt / deklARATIONER

Byplanvedtægt 15, som blev endelig vedtaget den 12. juni 1965, ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Temalokalplan 230, som blev endelig vedtaget den 11. december 2013, indarbejdes i nærværende lokalplan og ophæves derfor for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Tilladelse fra andre myndigheder

Hvis der skal flyttes jord fra et areal, der er områdeklassificeret, skal jorden anmeldes til kommunens miljøafdeling.

Bygge- og anlægsarbejde på forureningskortlagt areal, kræver en § 8 tilladelse fra miljømyndigheden i Gladsaxe Kommune.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af de omfattede ejendomme i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder, indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 14.



Lokalplan 261

Aslaksvej 2-6 i Bagsværd Bypark

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at muliggøre en anvendelse til kontor- og serviceerhverv, eksempelvis i form af fitnesscenter og hotel.
- at fastsætte de bygningsregulerende bestemmelser i form af højde og volumen.
- at udpege den eksisterende bygning (smedje) og træerne ud mod Aslaksvej og Krogshøjsvej som bevaringsværdige.
- at sikre en klimatilpasning indenfor lokalplanområdet i forhold til ekstremregn og oversvømmelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.1
Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse; 2ho og 2 df, begge Bagsværd.

2.2
Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3 Anvendelse

3.1
Lokalplanens område må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, eksempelvis i form af fitnesscenter og hotel.

3.2
Der må kun etableres anvendelser indenfor miljøklasse 1 og 2.

§ 4 Udstykning

4.1
Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Krogshøjvej og Aslaksvej.

5.2
Indenfor lokalplanområdet skal der etableres 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² etageareal til erhverv og 0,5 bilparkeringsplads pr. hotelværelse/lejlighed.

Antallet af parkeringspladser kan på grund af dobbeltudnyttelse begrænses til 0,5 parkeringsplads pr. hotelværelse, samt 10 parkeringspladser på terræn i tilknytning til fitnesscenter.

Mindst 85 % af parkeringspladserne indenfor lokalplanområdet skal opføres i konstruktion i form af parkeringskælder eller konstruktion over jorden. Hvis der etableres mere end minimumskravet, skal de resterende pladser etableres i kælder.

5.3
Der skal anlægges 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² kontor- eller serviceerhverv. Cykelparkering skal placeres nær hovedindgangen eller ved anden indgang med god cykelfremkommelighed.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1
Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 145 %.

6.2

Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager, men med delvis nedgravet parkeringskælder. (Loft i kælder må ikke være mere end 1,25 m over niveauplan, ellers udgør det en etage)

6.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 16 meter. Målt fra et niveauplan fastsat som kote 30.00. Se bilag 1.

6.4

Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefelter på kortbilag 2. Dog er det de bevaringsværdige træer, der afgør, hvor tæt byggeriet kan komme på henholdsvis Aslaksvej og Krogshøjsvej, se desuden § 8.12.

6.5

Mindre overdækninger, cykeloverdækninger, skure og lignende må opføres uden for de angivne byggefelter, jf. kortbilag 2. Ligesom der kan etableres mindre tekniske anlæg, herunder anlæg til forsinkelse eller nedsivning af overfladevand, udenfor de fastsatte byggefelter.

6.6

Husdybden må maksimalt være 18 meter.

6.7

Der er fastsat en vejbyggelinje på 10 meter fra vejmidten på både Krogshøjsvej og Aslaksvej, som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres bebyggelse inden for vejbyggelinjen.

§ 7 Bebyggelsens udseende

7.1

Den nye bygning skal udformes med variation, både i højden og i facadeudtryk. Hvis en facade er mere end 25 meter lang, skal der være skift i facadeudtrykket. Enten ved skift i materiale, eller ved ind/udtryk af facadelinjen på min. 0,4 meter eller ved spring i facadehøjden på min. 2 meter.

7.2

Nye tage kan udformes som grønne tage, og mindst 35 % af tagarealet skal indrettes som grønne tage eller som terrasser.

7.3

På nye facader skal der anvendes tegl. For at facaden på huset visuel får kontakt til jorden, skal murværket gå til jorden overalt. Ved halvnedgravet parkeringskælder skal åbne felter uden murværk begrønnes.

7.4

Ved nye bygninger, skal stueetager, der indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv og lignende, overvejende udføres i transparent glas således, at der opnås visuel kontakt udefra til funktionerne. Vinduerne må ikke tilklæbes med fo-

lie eller på anden måde afblændes mere end 20 %.

7.5

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.

7.6

Skiltning på bygninger skal begrænses og være i overensstemmelse med Designmanual for Gladsaxe Kommune (se bilag 3).

7.7

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.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Der skal etableres udendørs opholdsarealer, som angivet på kortbilag 2. Opholdsarealet skal udformes som et rekreativt grønt område, der bidrager positivt til lokalplansrådets biofaktor.

8.2

Den samlede biofaktor må ikke være mindre end 0,3. (Se bilag 2). Der skal redegøres for, hvorledes biofaktoren opnås i forbindelse med fremsendelse af byggeansøgningen.

8.3

Der skal ske en begrønning af kanten af lokalplanområdet, udformet som et grønt forareal ud mod Aslaksvej og Krogshøjsvej.

8.4

Indenfor lokalplanens område skal der klimatilpasses, så der kan tilbageholdes en 100 års-hændelse på området, for at medvirke til mindre oversvømmelser i naboområdet nordvest for.

8.5

Inden for lokalplanens område må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, bortset fra i forbindelse med åbne forsinkelsesbassiner jf. 8.4.

8.6

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og afhentning af affald i overensstemmelse med Gladsaxe Kommunes til enhver tid gældende affaldsregulativ. Der skal etableres nødvendige faciliteter til kil-

desortering, opbevaring og afhentning af affald herunder storskrald.

8.7

Parkeringspladser på terræn skal ved beplantning sikres en grøn karakter, eksempelvis med træer og hække.

8.8

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering eller befæstede færdselsarealer, skal anlægges og vedligeholdes som grønt område.

8.9

Hegn mod vejskel skal begrænses mest muligt. Hvis der er behov for at etablere hegn mod vejskel, må disse kun placeres indenfor egen matrikel, og de skal udføres som levende hegn, eventuelt kombineret med et trådhegn med en maksimal højde på 120 cm.

8.10

Hegn mod naboskel skal placeres i skel og skal udføres som levende hegn, eventuelt kombineret med et trådhegn med en maksimal højde på 180 cm.

8.11

Skiltning på terræn skal være i overensstemmelse med Designmanual for Gladsaxe Kommune (se bilag 3).

8.12

I forbindelse med anlægsperioden skal der opstilles trådhegn ved den bevaringsværdige træække. Der må ikke inden for træernes drypzone etableres byggeplads, kørevej og/eller oplagsplads.

§ 9 Bevaringsbestemmelser

9.1

Træækken, med beliggenhed som vist på kortbilag 2, skal bevares. Hvis et træ på grund af sygdom eller alder skal fældes, skal der plantes et nyt træ på samme placering.

9.2

Bygningen, som på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdig, må ikke nedrives uden Byrådet tilladelse. Bygningen må derimod gerne ombygges så længe, den stadig overordnet fremstår med et udtryk som en ældre industribygning ligesom, der kan etableres en overdækning ud mod Aslaksvej såfremt, den integreres i bygningen. Kun hvis der er væsentlige tekniske forhold, der gør det vanskeligt at udnytte bygningen, kan Byrådet give tilladelse til nedrivning. Såfremt bygningen nedrives, skal ny bygning etableres i nogenlunde samme omfang og voloume.

§ 10 Støj

10.1

Støjniveauet på udendørs opholdsarealer må ikke overstige Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for støj fra veje.

10.2

Ved etablering af kontor eller hotel skal facader, der er udsat for en støjbelastning, der overskrider de vejledende støjkrav til veje, udføres med en støjafskræmning direkte i facaden, således at grænseværdierne for det indendørs støjniveau overholdes.

§ 11 Grundejerforeninger

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om grundejerforeninger.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen

12.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt det fornødne antal parkeringspladser i overensstemmelse med § 5.2.

12.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før opholdsarealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelse § 8.1 og 10.1, eller der er stillet sikkerhed for, at dette vil finde sted.

12.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret nødvendige forhold til affaldshåndtering, som beskrevet i § 8.6.

12.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret klimatilpasning som beskrevet i § 8.4.

§ 13 Servitutter og lokalplaner

13.1

Byplanvedtægt 15 som blev vedtaget den 12. juni 1965, ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

Temalokalplan 230 som blev vedtaget den 11. december 2013, ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 27. februar 2019.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer mfl., medmindre Byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Trine Græse

/

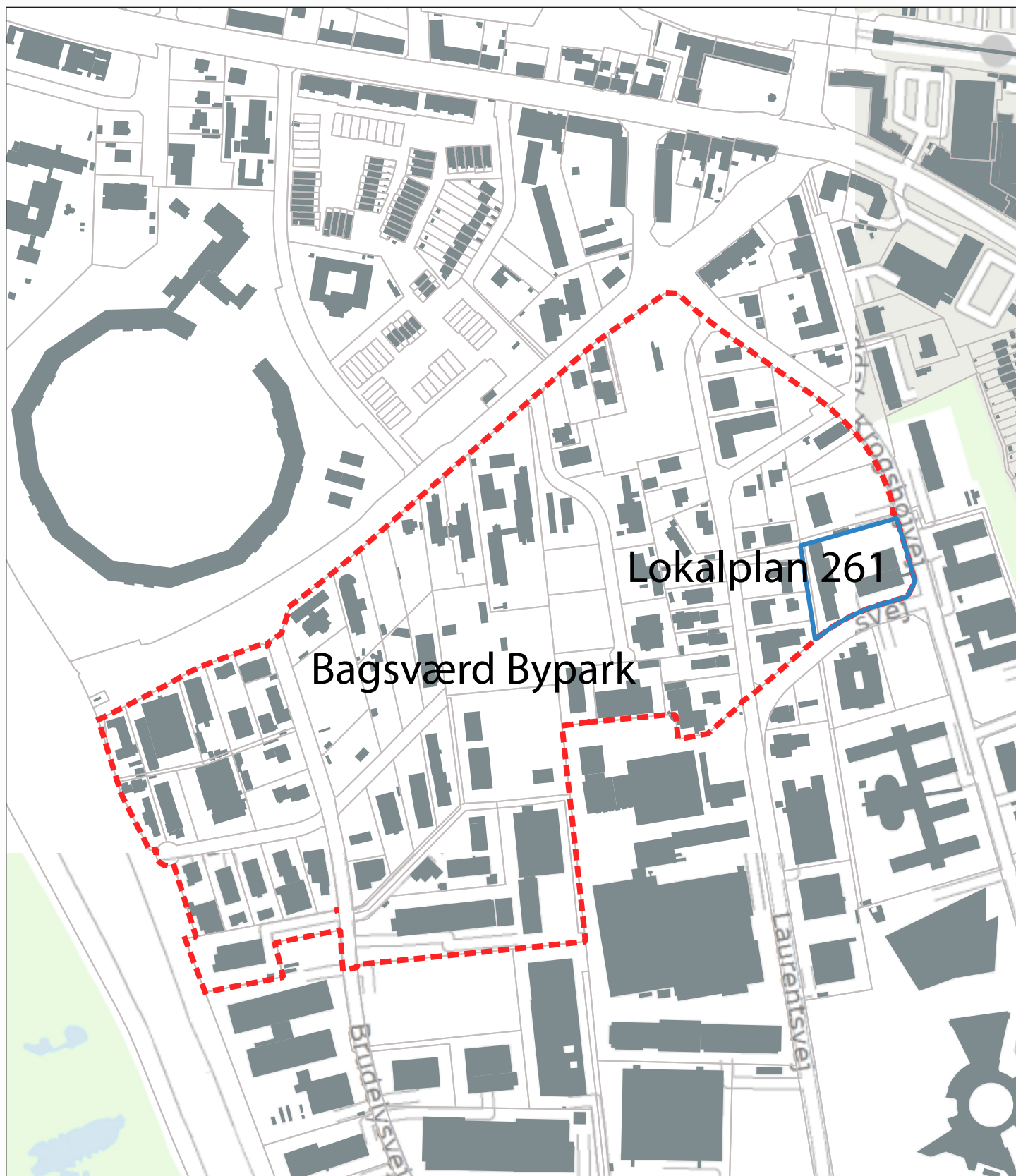
Maj Green

En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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



Lokalplan 261

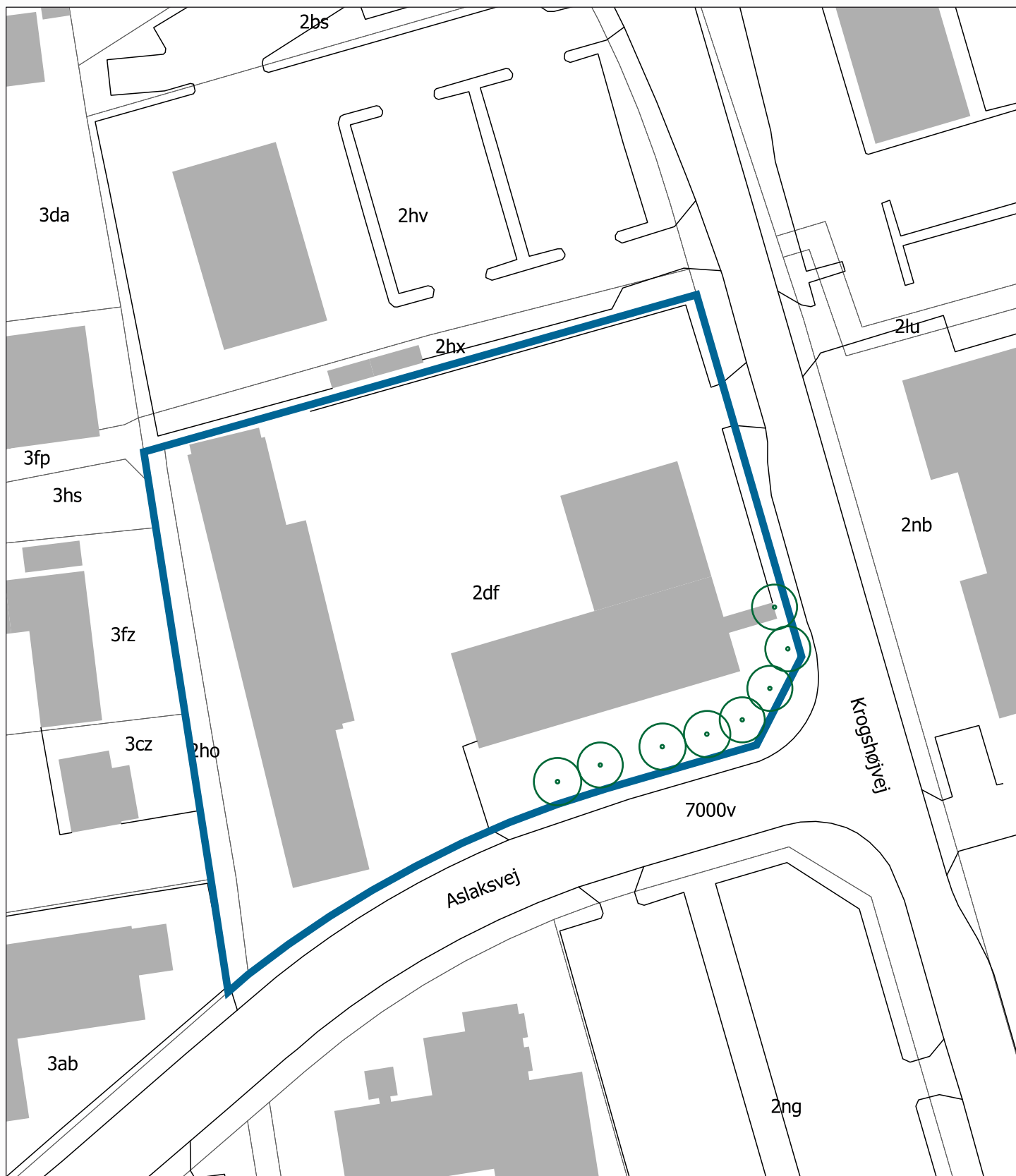
Oversigtskort



Lokalplanens område



Byomdannelsesområde
Bagsværd Bypark



Lokalplan 261

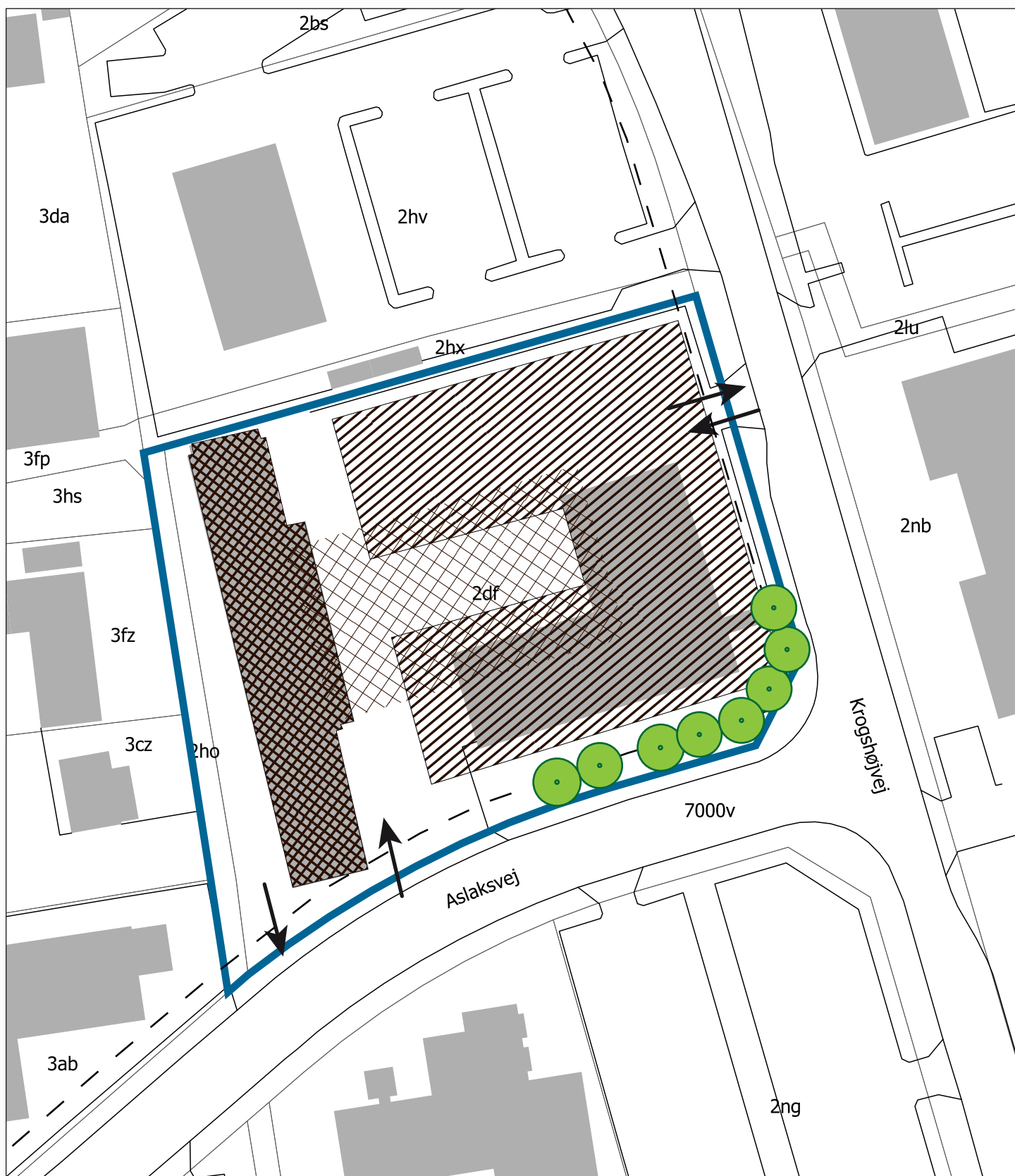
Kortbilag 1 Eksisterende forhold



Lokalplanens område



Eksisterende træer



Lokalplan 261

Kortbilag 2 Bebyggelse, vejadgang, beplantning og opholdsarealer

Gladsaxe Kommune Byplan og Landskab



Byggefelt, under hensyn
til træer, se § 6,4



Bevaringsværdig
bebyggelse



Opholdsarealer



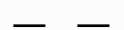
Lokalplanens område



Bevaringsværdige træer

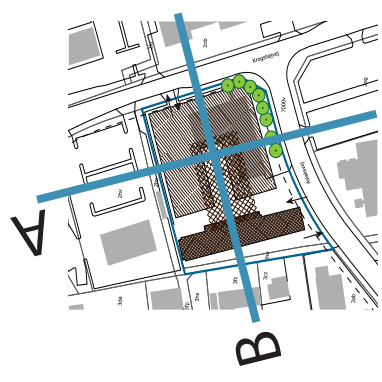
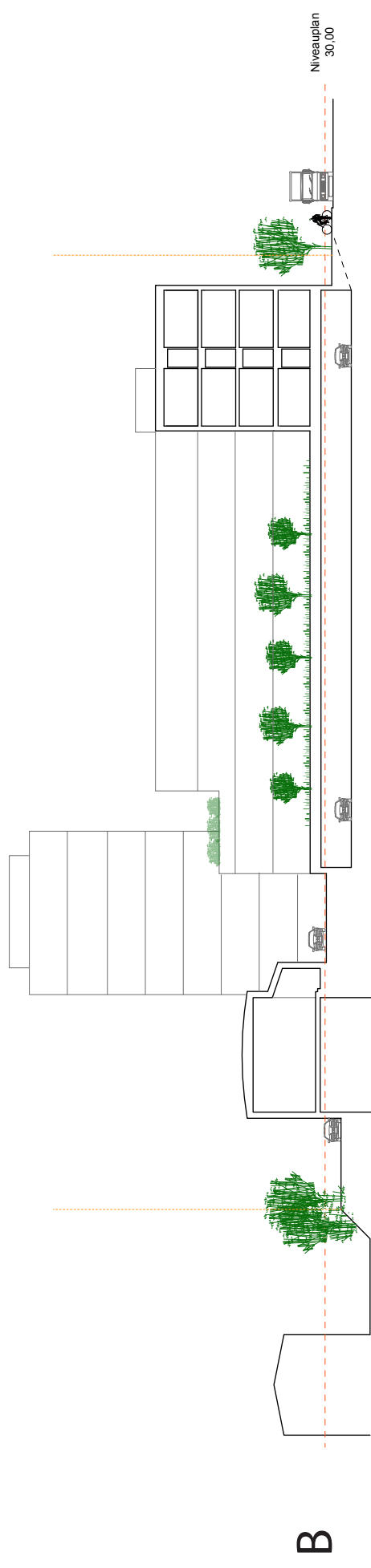
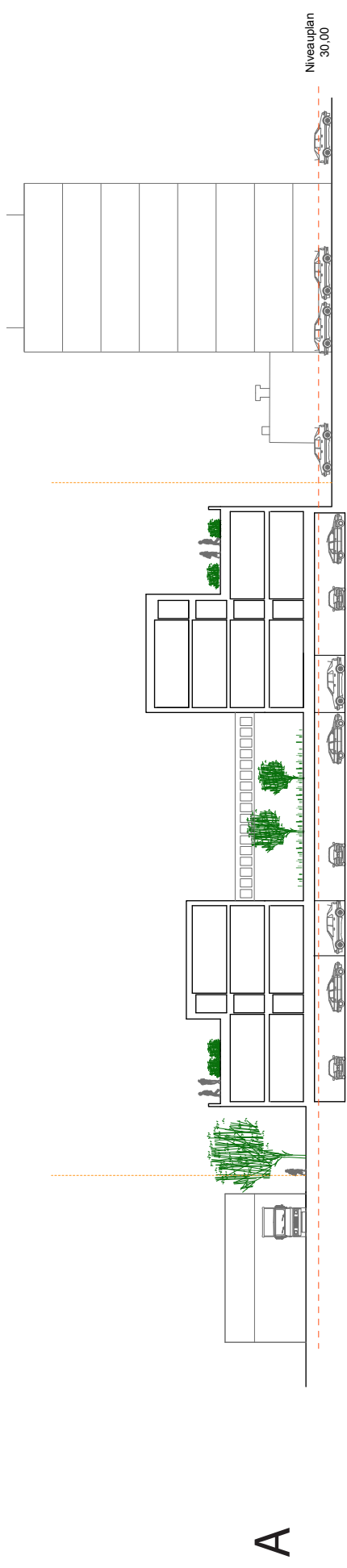


Vejadgange



Vejbyggelinje

1:700



Lokalplan 261
Bilag 1
Bymæssigt snit

Gladsø Kommune Byplan og Landskab

1:500

Bilag 2 - Udregning af biofaktor

Udregning af biofaktor

Biofaktoren skal anvendes ved større samlede nye boligbebyggelser, byomdannelseprojekter og større enkeltprojekter (for eksempel en større erhvervsvirksomhed).

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor "grøn", den er. Højeste værdi findes for skove, mens en almindelig græsplæne har en relativt lav værdi, og asfalt har værdien nul.

Ved at stille krav om en høj biofaktor vil det være vanskeligt at forsyne store arealer med fast belægning, da disse belægnings har en lav værdi. Dermed kan biofaktoren også være med til at sikre tilstrækkeligt store arealer, eventuelt med frit vand-spejl til nedsivning af regnvand, således at regnvandsbassiner måske kan gøres mindre, og belastningen af spildevandssystemet reduceres.

Til beregning af biofaktor kan bruges følgende værdier for forskellige overflader:

Grundarealer

- 0,0 Asfalt, beton, fliser, tagsten, tagpap
- 0,2 Brosten, grusflader
- 0,3 Piksten (naturstensbelægning), armeret græs
- 0,5 Tætklippet græs, ikke-permanente vandarealer, krat, buske og hække under 2 meter
- 1,0 Fritvoksende græs, staudebed, permanent vandareal med "liv" i
- 1,5 Krat, buske og hække over 2 meter
- 2,0 Skovbevoksning

Supplementsarealer

- 0,5 Regnvandsnedsivning fra belagt areal, tæt/klippet facadebevoksning (for eksempel rådhusvin), tagbeplantning (sedum - lave stenurtstauder)
- 1,0 Facadebevoksning med volumen (for eksempel vildvin), tagbeplantning (langt frit voksende græs)
- 1,5 Mindre enkeltstående træers kroneareal, facadebevoksning med stor volumen (for eksempel vedbend)
- 2,0 Store enkeltstående træers kroneareal

Biofaktoren beregnes ud fra de projekterede grønne og belagte arealer ved nyanlæg og ændringer i eksisterende anlæg. Ved beregningen opmåles arealerne med en bestemt type belægning, beplantning eller lignende og de ganges så med faktoren (til venstre). Der kommer et vægtet areal ud for hver type, som til sidst summeres op for hele grunden og divideres med det samlede grundareal.

Regneeksempel

Biofaktor = $(125 \text{ m}^2 \text{ tagsten} \times 0,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ fliser} \times 0,0 + 350 \text{ m}^2 \text{ græsplæne} \times 0,5 + 85 \text{ m}^2 \text{ staudebed} \times 1,0 + 80 \text{ m}^2 \text{ højt krat} \times 1,5) / 720 \text{ m}^2 \text{ grund} = 0,53$

Hensigten med at bruge biofaktoren er ikke, at der i hvert tilfælde skal udregnes en meget præcis biofaktor, eller at den angivne værdi skal umuliggøre enhver udbygning og fortætning. Hensigten er at få fokus på værdien af det grønne element og af behovet for at kunne nedsive på egen grund.

I forbindelse med lokalplanlægning skal der derfor foretages en mere konkret beskrivelse af, hvordan biofaktoren bruges i det konkrete område. Nogle steder vil den måske skulle bruges mere overslagsmæssigt, mens den andre steder vil skulle beregnes mere nøje.

SKILTE

Gladsaxe Erhvervskvarter

Skiltning, generelt

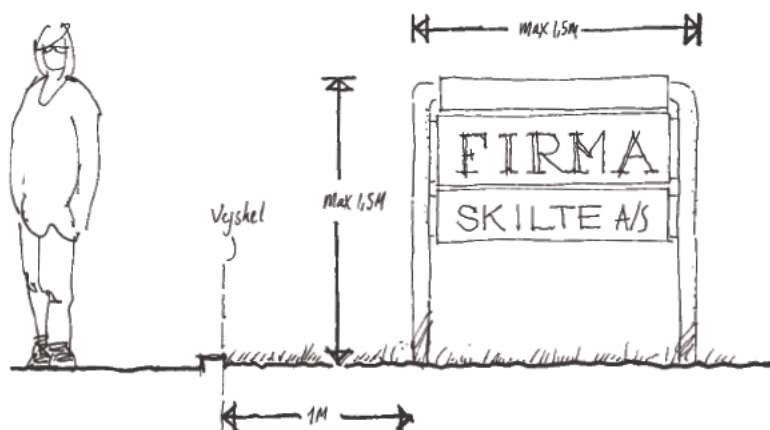
I erhvervsområderne er skiltene vigtigste opgave at informere om virksomheders navne og placering. Her er det særligt nødvendigt, at skiltningen er overskuelig og informativ, så man som fragtmænd, kunde eller leverandør nemt kan finde virksomheden og overskue dens adgangsforhold. For at sikre, at skiltningen er informativ, bør „slørende“ elementer som reklamer for andre virksomheder eller mærkevarer undgås. Virksomhedens eget logo kan derimod godt anvendes i skiltningen.

Facadeskilte

Facadeskilte er skilte, der sidder fastmonteret på facaden. Facadeskiltet kan have forskellige udtryk og former, afhængig af den enkelte virksomheds navn eller logo. Det er vigtigt, at facadeskilte passer til facadens størrelse og byggeskik. Skiltning på virksomhedernes facader bør begrænses og må ikke dominere, hverken bygningen eller dens omgivelser. Hvor flere virksomheder holder til i samme bygning, bør skiltningen for de enkelte virksomheder samordnes og tilpasses hinanden, så facaden virker som en harmonisk helhed.

Mindre fritstående skilte, herunder henvisningsskilte og standerskilte

Standerskilte informerer om husnummer og navnet på den eller de virksomheder, der er på den pågældende ejendom. Henvisningsskiltene fortæller om indkørselsforhold m.v. Standerskilte og henvisningsskilte er som oftest fritstående skilte, der står ved virksomhedens indkørsel. Mange fritstående skilte, der står tæt, skaber forvirring. De skal derfor begrænses og placeres ved virksomhedens indkørsel eller adgang. Hvor flere virksomheder deler indkørsel, skal skilte for de enkelte virksomheder samordnes i et fælles skilt/skiltebøjle, der overholder følgende mål:



Eksempler på facadeskilte og mindre, fritstående skilte. Skitsen til venstre viser den maksimale størrelse på sidstnævnte.

Retningslinier

for Gladsaxe Erhvervsquarter



Herover ses to former for skilte med løse bogstaver.

Herunder ses et eksempel på, hvordan flere virksomheder optræder på samme skilt. På den måde opnås en enkel og ordentlig skiltning.



Skiltning, generelt

- Omfanget af skiltning bør begrænses.
- Der må ikke anvendes reklamer ud over firmalogo på skiltning.
- Reklameskilte i form af „billboards“ må ikke opsættes.

Facadeskilte

- Skilte skal tilpasses bygningens størrelse, farve og facadeudformning.
- Skiltningen må ikke få karakter af facadebeklædning. Det bør tilstræbes, at skiltet får så enkelt et udtryk som muligt.
- Placering af skilte for forskellige virksomheder skal samordnes, hvad angår skilte-type, højde, placering m.v., så der opnås en god helhedsvirkning.
- Der bør kun skiltes på den side af bygningen, der vender mod adgangsvejen.
- Skiltets overkant må ikke overstige bygningens facadehøjde.

Mindre fritstående skilte

- Mindre fritstående skilte kan opsættes ved indkørsler og adgangsarealer til ejendommen.
- Antallet af mindre fritstående skilte skal begrænses. Huser ejendommen flere virksomheder, skal deres skilte samordnes i ét fælles skilt.
- Mindre fritstående skilte må højst være 1,5 m høje og 1,5 m brede og skal holde en afstand på min. 1 m fra vejskel.

SKILTE, FLAG OG BELYSNING

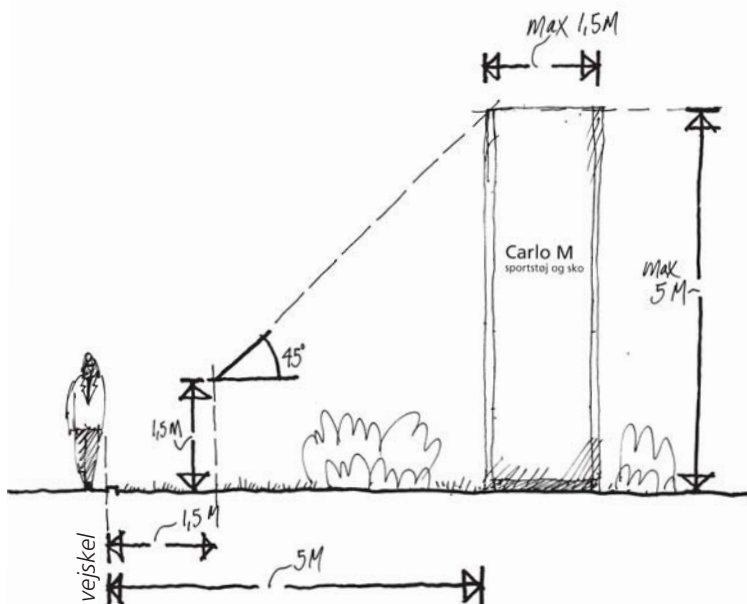
Gladsaxe Erhvervskvarter

Skitsen viser, hvor langt fra vejskel større fritstående skilte må stå, og hvor høje de maksimalt må være.

Større fritstående skilte, herunder pyloner

Større fritstående skilte kaldes også pyloner. Deres størrelse gør, at de betragtes som bygningskonstruktioner, som skal overholde de gældende byggeliniebestemmelser. I erhvervsområder betyder det, at der normalt ikke må bygges eller sættes skilte op, før man er 10 m inde på ejendommen, målt fra vejskel. Når en virksomhed søger om tilladelse til opsætning af en pylon tættere på vejskel end de 10 m, vil der derfor være tale om en dispensation.

Så længe virksomheden bor på ejendommen, kan der meddeles dispensation fra de gældende byggeliniebestemmelser. Dog kun, hvis de overholder målene, som fremgår af skitsen til højre.



Tankstationer adskiller sig fra de øvrige virksomheder ved at have et særligt behov for synlig skiltning af deres priser. Derfor er der godkendt store skilte tæt ved vejskel på tankstationerne.

Flag/reklamebannere

Mange virksomheder anvender flag som en markering af mærkedage og som en slags alternativ skiltning med firmabannere. Flagstænger kommer let til at virke dominerende og skal begrænses til højst 3 pr. ejendom. Den mest elegante og slagkraftige måde at flage på, er ved at anvende flagstænger, der er lige høje, og ved at flage med ensartede flag. Herved bliver budskabet tydeligere og helhedsindtrykket mere harmonisk. For at sikre erhvervsområders grønne og åbne præg indeholder de nyere lokalplaner for erhvervsområderne begrænsning af flagning.

Belysning af skilte og facader

Skilte skal også kunne ses i mørke. Derfor er en stor del af erhvervsområdernes skilte belyste, enten ved at lyskilden sidder i selve skiltet eller ved, at skiltet er belyst af f.eks. spots. Det er vigtigt, at belysningen af skiltene ikke blænder eller bliver for dominerende for de omboende at se på. Derfor bør belysningen være harmonisk og uden store flader med f.eks. farvet lys.



Billederne viser eksempler på pyloner, flag, større fritstående skilte og på skilte med lys i.



Retningslinier for Gladsaxe Erhvervskvarter

Større fritstående skilte

- Der må kun opsættes ét skilt med en højde over 1,5 m i arealet mellem byggelinie og vejskel.
- Skiltet skal holdes mindst 1,5 m fra vejskel.
- Skiltet må højst være 5 m højt og 1,5 m bredt.
- Højden må højst være 1,5 m målt 1,5 m fra vejskel. Herefter må højden stige, således at den stiger til max. 5 m målt 5 meter fra vejskel.

Flag/reklamebannere

- Der må max. opsættes 3 flagstænger pr. ejendom.
- Flagstænger skal holdes mindst 5 m fra vejskel.
- Højden på flagstængerne må ikke overstige 8,5 m.
- Flag skal placeres på ejendommen, hvor der er god plads.
- Opsættes mere end 1 flag, skal flagene placeres samlet.

Belysning

- Belysning må ikke virke blændende eller være til gene for de omboende.
- Belysning af såvel skilte som facader bør begrænses.
- Lys i skilte skal primært komme fra bogstaver og symboler og have en jævn lysstyrke.
- Lys fra spotlamper og armaturer skal være farvemæssig neutral.

