



GLADSAXE



Lokalplan 240

for Bagsværdlund

 incl. Miljøvurdering

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.



Redegørelse for lokalplan 240 for Bagsværdlund

Baggrund

Gladsaxe Kommune er fraflyttet den gamle Bagsværd Skole. I den forbindelse har Byrådet i 2013 vedtaget en helhedsplan for området.

Helhedsplanen er Byrådets vision for området, som har fået navnet Bagsværdlund. Visionen er at omdanne arealet ved Bagsværd Skole til et boligområde omkring fælles grønne arealer. De grønne fællesarealer skal udgøre et rekreativt mødested til glæde for områdets beboere, erhvervsdrivende og byen som helhed.

Det er intentionen, at de grønne arealer skal udformes som et naturlandskab, som giver beboerne og byens øvrige borgere mulighed for nye oplevelser og rekreative aktiviteter midt i byen. Samtidig skal arealerne fungere som klimatilpasningsløsning, hvor regnvand kan samles i midlertidige søer, der udgør rekreative lavvandsområder til glæde for børn og voksne.

Lokalplanen giver mulighed for et byggeri med rækkehuse i 2-3 etager, der er samlet omkring og orienteret mod de større grønne områder. For at opnå et varieret udtryk, skal husrækkerne indeholde forskydninger mellem de enkelte boligenheder.

I kanten af området, ud mod Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej, er det muligt at opføre byggeri i op til henholdsvis 4 og 5 etager.

Nærværende lokalplan udgør det plangrundlag, der muliggør realisering af helhedsplanen.

Lokalplanens område

Lokalplanen dækker den gamle Bagsværd Skoles arealer, inklusiv boldbaner.

Mod nord afgrænses området af Bagsværd Hovedgade og mod syd af Vadstrupvej. Mod øst grænser området op mod rækkehuse på Pinievej og stien fra Pinievej ud til Vadstrupvej. Mod vest afgrænses området af Granvej og Sofieskolen.

Historie

De ældste skolebygninger i området daterer sig tilbage til

Lokalplanens formål

- at muliggøre bolig- og erhvervsbebyggelse i området
- at fastlægge bestemmelser for udformning af et attraktivt boligområde,
- at sikre at områdets fælles friarealer udformes som et rekreativt og vildt grønt område, hvor håndtering af regnvand bliver anvendt som rekreativt element



LOKALPLANENS OMRÅDE



EN AF SKOLENS UDBYGNINGER FRA 1960-ERNE

1905. Siden er skolen udvidet, første gang i 1940 med bygninger tegnet af Vilhelm Lauritzens tegnestue.

Skolen er af flere omgange blevet suppleret med nye undervisningslokaler, indtil området blev fraflyttet, da den nye skole i Bagsværd stod klar efter sommerferien i 2013.

Indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser for omdannelsen af området til et bolig- og erhvervsområde. Området er inddelt i et antal byggefelter med mulighed for rækkehusbebyggelser i midten af området. Ud mod Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej er der mulighed for etagebyggeri i form af boliger eller erhverv.

For nybyggeri i midten af området, skal byggeriet disponeres i 2-3 etagers rækkehuse med egne terrasser og små haver, der omkranser større grønne fælles friarealer. Bestemmelser for rækkehusene skal sikre rytme og variation i bebyggelserne, der kan gøre området varieret og mere interessant at færdes i.

Ud til Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej er det muligt at opføre etageboligbebyggelse i op til 4 etager langs Bagsværd Hovedgade og op til 5 etager mod Vadstrupvej. Langs Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej kan der også være erhverv og andre byfunktioner.

De ubebyggede arealer har dels en rekreativ funktion, dels skal arealerne fungere som klimatilpasningsløsninger, der håndterer regnvandet lokalt og sikrer området mod skybrud i op til en 100-års hændelse. Klimatilpasningsløsningerne skal bidrage til den rekreative værdi af området.

Arkitektoniske overvejelser

Helhedsplanens hovedgreb er at samle bebyggelsen omkring de store grønne fællesområder. Rækkehusene orienteres ud mod disse arealer for at medvirke til at styrke de sociale bånd og fremme det gode naboskab.

Rækkehusene skal have variation i facaderne i form af materialeskift og forskydninger, som sikrer et varieret udtryk og attraktive, lægivende indhak. Ved visuelt at bryde facaderne op, opnås en menneskelig skala, der gør området mere indbydende at færdes i.

Mod Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej vil en højere bebyggelse i op til henholdsvis 4 og 5 etager være med til at definere vejrummet, og samtidig skærme boliger og grønne fællesarealer mod trafikstøj. Der er også mulighed for at opføre rækkehuse i 2-3 etager ud mod Vadstrupvej. Rækkehusene vil også skærme de bagvedliggende boliger og friarealer mod trafikstøj.

Principperne i helhedsplanens arkitektur og bebyggelsesplan videreføres i lokalplanens bestemmelser.



KAPELLET OG DEN ÆLDSTE AF SKOLEBYGNINGERNE

Lokalplanens miljømæssige konsekvenser

Der er foretaget en screening af lokalplanens påvirkning af miljøet. Screeningen viser, at nybyggeriet vil kunne påvirke miljøet væsentligt internt i lokalplanområdet, idet området da vil ombygges fuldstændigt. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, hvor lokalplanens miljømæssige konsekvenser er behandlet og løsninger vurderet. Miljørapporten følger med lokalplanen.

Bevaringsværdige bygninger

Tre bygninger i området er i Kommuneatlasset registreret med en middel bevaringsværdi (kategori 4). Den ene bygning er et mindre kapel med adressen Bagsværd Hovedgade 163. Derudover er to af skolebygningerne registreret som bevaringsværdige, den ældste skolebygning med adressen Bagsværd Hovedgade 157 og Vilhelm Lauritzens bygning fra 1940 med adressen Bagsværd Hovedgade 151.

Med lokalplanen udpeger Byrådet ikke de tre bygninger som bevaringsværdige, da bygningerne kun er i middel bevaringsværdi i Kommuneatlasset, og er vanskelige at ombygge til andre funktioner end de er opført til.

Beskyttelseslinier

Bagsværd Kirke er omgivet af bymæssig bebyggelse, og er derfor ikke omfattet af kirkebeskyttelseslinjen efter Naturbeskyttelsesloven. Byggeri i lokalplanområdet skal derfor ikke pålægges restriktioner i den sammenhæng.

Trafik

Granvej og Pinievej er adgangsveje ind til boligerne i den kommende bebyggelse. Adgangsvejene er angivet på kortbilag 2.

De fælles grønne friarealer skal friholdes for gennemkørende biltrafik. Derfor ender de interne veje i området blindt eller fører til parkeringskældre.

Den nord-sydgående stiforbindelse knytter an til den kommende grønne stiforbindelse fra Bagsværd Bypark til Bagsværd Sø. Mindre stier internt i området skal sikre, at der er adgang for gående i de grønne fællesområder.

Parkeringsforhold

Parkeringsnormen fastlægges til 1 bilparkeringplads pr. bolig og 1 bilparkeringplads pr. 75 m² erhverv. Ved udformning af et projekt, hvor der kan dokumenteres en dobbeltudnyttelse af parkeringsarealet, kan kravet nedsættes til 1 plads pr. 100 m² erhvervsareal. Derudover skal der anlægges 1,5 cykelparkeringplads pr. 100 m² kontorareal.

Støj

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra vejtrafikken på Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej. Derudover er den sydlige del af området berørt af virksomhedsstøj fra Bagsværd Jernhandel i erhvervsområdet Bagsværd Bypark. Støjproblematikken behandles særskilt i den vedlagte miljørapport.



VADSTRUPVEJ MED DEN SYDLIGE DEL AF LOKALPLANOMRÅDET TIL VENSTRE



VILHELM LAURITZENS SKOLEBYGNING FRA 1940

Vejbyggelinie

På Bagsværd Hovedgade ud for lokalplanområdet er der af Københavns Amt tinglyst en vejbyggelinje på 20 m fra vejmidte. Nybyggeri der overskrider vejbyggelinjen forudsætter derfor en dispensation fra Gladsaxe Kommune som vejmyndighed.

Helhedsplanen for Bagsværdlund indeholder forslag til ny bebyggelse inden for vejbyggelinjen.

Lokalplanens bestemmelser indeholder krav om, at facader ikke må opføres tættere på vejmidten end eksisterende byggeri langs Bagsværd Hovedgade.

Varmeforsyning

Området ligger inden for Vestforbrændingens fjernvarmeforsyning, hvortil der er tilslutningspligt.

Opføres nyt byggeri som lavenergibebyggelse, er Gladsaxe Kommune pligtig til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

Afvandingsforhold

Lokalplanområdet ligger inden for et af de 13 udpegede områder i Gladsaxe Kommunes klimatilpasningsplan. Det vil sige, at der her skal gøres en særlig indsats for at sikre mod resultat af klimaændringer i form af øget nedbør.

Det er en vigtig del af helhedsplanen og visionen for Bagsværdlund, at det skal være et klimasikret område, hvor klimatilpasningsløsningen skal medvirke til at øge den rekreative værdi i området. Helhedsplanen for Bagsværdlund beskriver, hvordan der skal håndteres og udnyttes regnvand på ejendommen.

Af lokalplanens bestemmelser fremgår således, at ved ny bebyggelse skal regnvand afkobles kloaksystemet og håndteres på egen grund. Regnvandshåndteringen skal dimensioneres til håndtering af en 100-årshændelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i Nordvand A/S' vandforsyningsområde.

Jordforurening

Lokalplanens område er beliggende i byzone, og ejendomme, der ligger i byzone, er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet i henhold til jordforureningsloven. Dette kaldes områdeklassificering. Forureningen kan være opbygget gennem mange år og skyldes f.eks. boligopvarmning, bilers udstødning, industriens udledning, opfyld og terrænreguleringer samt andre diffuse kilder. Hvis der skal flyttes jord fra et areal, der er områdeklassificeret, skal jorden anmeldes til kommunens miljøafdeling.

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet. Det betyder dog ikke nødvendigvis, at der ikke findes jordforurening i området, men blot at der ikke på nuværende

tidspunkt findes oplysninger herom, som er registreret af myndighederne. Træffes jordforurening i forbindelse med nedrivning eller jordarbejde på ejendommene, skal kommunens miljøafdeling kontaktes.

Kommuneplan

Lokalplanområdet dækker fire kommuneplanrammer i Kommuneplan 2013:

2.BE.1, Bagsværdlund
2.B.23, Bagsværdlund
2.B.24, Bagsværdlund
2.BE.2, Bagsværdlund

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Byplanvedtægt

Området er omfattet af Byplanvedtægt nr. 15. I forbindelse med vedtagelsen af nærværende lokalplan, aflyses Byplanvedtægt nr. 15 inden for lokalplanens område.

Tilladelse fra andre myndigheder

Kroppedal Museum har udført en indledende arkivalisk undersøgelse af området. Denne undersøgelse er blevet suppleret med søgninger i graverender i den sydlige del af området (boldbanerne). Museet vurderede, at det var eneste tilbageværende mulighed for fund.

Efter søgningen i graverender, er jorden blevet frigivet til byggeri.

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

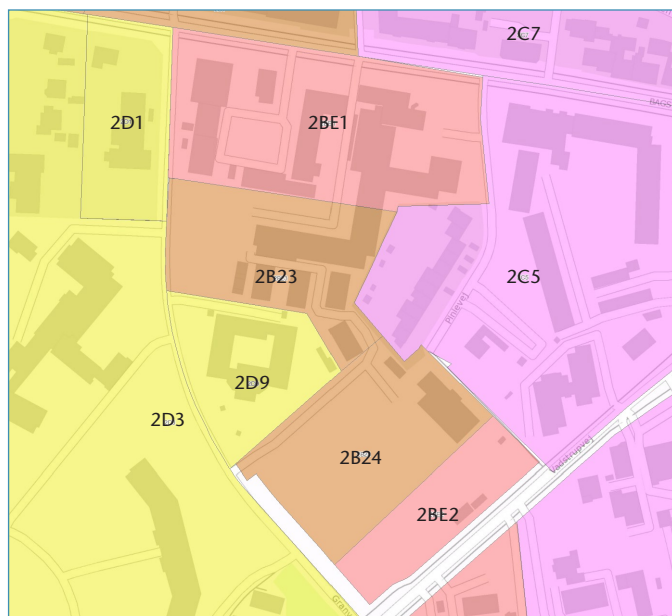
Efter Byrådets offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse har lokalplanen retsvirkninger som beskrevet i § 18.

Enkeltområde	2.BE.1
Betegnelse	Bagsværdlund
Anvendelse	Bl. bolig og erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	90
Maks. antal etager	4
Andet: 4 etager kun ud mod Bagsværd Hovedgade. Mod Pinievej kun op til 2 etager og 8 meter. Del af en grøn fælled.	

Enkeltområde	2.B.23
Betegnelse	Bagsværdlund
Anvendelse	Boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	60
Maks. antal etager	3
Andet: Mod Pinievej kun op til 2 etager og 8 meter. Del af en grøn fælled.	

Enkeltområde	2.B.24
Betegnelse	Bagsværdlund
Anvendelse	Boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	65
Maks. antal etager	3
Andet: Del af en grøn fælled.	

Enkeltområde	2.BE.2
Betegnelse	Bagsværdlund
Anvendelse	Bl. bolig og erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. antal etager	5
Andet: Maksimalt 2 etager og 8 meter i den østlige del af området. Del af en grøn fælled.	





Miljørapport for lokalplan 240 for Bagsværdlund

Resumé

Lokalplan 240 giver mulighed for at opføre en bebyggelse med ca. 200 boliger opført som rækkehuse i 2 og 3 etager. Langs Bagsværd Hovedgade og langs Vadstrupvej kan der bygges henholdsvis op til 4 og 5 etager, og her kan der desuden etableres kontorerhverv. Området vil blive anlagt omkring flere grønne arealer, der skal fungere som både rekreativt fællesareal og til håndtering af 100-årsregn.

Der er i henhold til miljøvurderingsloven foretaget en screening af forslaget til lokalplan, som viser, at bebyggelsen vil kunne påvirke miljøet væsentligt. Kommune har derfor valgt at udarbejde en miljøvurdering omkring følgende parametre:

- Trafik på lokale veje (Pinievej)
- Støj fra veje (Vadstrupvej og Bagsværd Hovedgade)
- Støj fra erhvervsvirksomheder
- Påvirkning af nærtliggende erhvervsområde (ved etablering af boliger)
- Skyggepåvirkning af naboer
- Håndtering af regnvand og sikring af grundvand
- Tilslutning til fjernvarme
- Naturværdier og rekreative værdier
- Kulturhistoriske værdier og bevaringsværdige bygninger

Trafik på lokale veje (Pinievej)

Pinievej er en privat fællesvej, som idag hovedsageligt betjener 12 boliger. Vejen giver desuden adgang til en offentlig parkeringsplads. Da Bagsværd Skole endnu var i drift, gav Pinievej adgang til skolefritidsordningen, som lå for enden af vejen.

Med lokalplanen vil Pinievej blive adgangsvej for ca. 32 nye boliger, hvoraf ca. 10 vil have indkørsel fra enden af vejen, hvor skolefritidsordningen lå.

Det er Gladsaxe Kommunes vurdering, at selv om trafikforøgelsen på Pinievej vil kunne mærkes, vil der ikke blive tale om uacceptable forhold for de eksisterende beboere. Vejens bredde og fysiske udformning vurderes at være dimensioneret til den øgede belastning.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, vil trafikken på Pinievej ikke ændres. På længere sigt vil der sandsynligvis under alle omstændigheder ske en udbygning af det tidligere skoleområde, som måske vil påvirke trafikken på Pinievej.

Støj fra veje

Lokalplanen giver mulighed for byggeri langs Bagsværd Hovedgade og langs Vadstrupvej, som begge er væsentlige støjkilder for vejtrafikstøj. Både langs Bagsværd Hovedgade og langs

Vadstrupvej kan der etableres boliger. Det skal derfor sikres, at disse boliger bliver udformet på en måde, så både det indendørs støjniveau og forholdene på udendørs opholdsarealer overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanen lægger op til, at der opføres bebyggelse langs de to veje. Herved opnås en skærmvirkning for de bagved liggende områder. For boliger langs Bagsværd Hovedgade kan udendørs opholdsarealer med fordel placeres på sydsiden af bebyggelsen, hvor støjniveauet vil være reduceret. Langs Vadstrupvej giver lokalplanen mulighed for etablering af støjværn i form af landskabsbearbejdning kombineret med støjhegn.

0-alternativet

Hvis planen ikke realiseres, vil der ikke i første omgang kunne opføres boliger. På længere sigt vil der dog med stor sandsynlighed ske en udbygning af det tidligere skoleområde, som vil åbne mulighed for boligbyggeri eller anden støjfølsom anvendelse.



Støj fra erhvervsvirksomheder

Gladsaxe Kommune har fået udarbejdet en støjrapport vedrørende virksomhedsstøj fra Bagsværd Jernhandel, som ligger i Bagsværd Bypark på sydsiden af Vadstrupvej.

Af støjrapporten fremgår det, at virksomhedsstøjen, inklusiv impulstillæg, vil overskride de vejledende støjgrænser for boliger med op til 8 dBA i en højde, hvor der er direkte sigt til jernhandelen.

Derfor skal boligernes primære udendørs opholdsarealer skærmes, så grænseværdierne ikke overskrides. Da boligerne i forvejen skal skærmes som følge af vejtrafikstøj, vil grænseværdierne fra virksomhedsstøjen hermed blive overholdt ved jordniveau. For øvrige etager skal bebyggelsen udformes med tekniske løsninger, der håndterer støjpåvirkningen tilstrækkeligt.

Støjafskærmningen mod Vadstrupvej skal udformes som en landskabeligt bearbejdet vold med beplantning, der om nødvendigt må suppleres med et hegn for oven. Støjbælt og eventuelt støjhegn skal begge beplantes, så der sikres et grønt udseende ud mod Vadstrupvej.

Det fremgår af den udarbejdede støjrapport, at området må forventes at være omfattet af reglerne om huludfyldning, jf. tillæg til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 af 1984. Af tillægget fra juli 2007 fremgår, at støjkravet ved bygningens facade bortfalder. Der vil således alene være krav til udendørs opholdsområder og internt støjniveau i bygningerne.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, vil der ikke i første omgang kunne opføres boliger langs Vadstrupvej. På længere sigt vil der dog med stor sandsynlighed ske en udbygning af det tidligere skoleområde, som vil åbne mulighed for boligbyggeri eller anden støjfølsom anvendelse.

Påvirkning af nærtliggende erhvervsområde (ved etablering af boliger)

Planlægning for boliger i et område med væsentlig virksomhedsstøj vil kunne have konsekvenser for den støjende virksomhed, idet virksomheden kan blive pålagt at nedbringe støjbelastningen til et acceptabelt niveau. Derfor stiller planloven krav om, at der i planlægningen tages højde for sådanne problemer.

Lokalplanen stiller derfor krav om støjafskærmning for boliger og anden støjfølsom anvendelse langs Vadstrupvej. Boligernes primære udendørs opholdsarealer skal skærmes, så grænseværdierne ikke overskrides. Da boligerne i forvejen skal skærmes som følge af vejtrafikstøj, vil grænseværdierne fra virksomhedsstøjen blive overholdt ved jordniveau. For øvrige etager skal bebyggelsen udformes med tekniske løsninger, der håndterer støjpåvirkningen tilstrækkeligt.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, vil der i første omgang ikke kunne opføres boliger langs Vadstrupvej. På længere sigt vil der dog med stor sandsynlighed ske en udbygning af det tidligere skoleområde, som vil åbne mulighed for boligbyggeri eller anden støjfølsom anvendelse.

Skyggepåvirkning af naboer

Lokalplanens område er nabo til et lille rækkehusområde på Pinievej. Planen giver mulighed for at opføre boliger i henholdsvis to og tre etager i nærheden af disse rækkehuse. Afstanden til naboskel skal være henholdsvis mindst syv og fire meter. Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser, hvordan skyggerne fra den nye bebyggelse vil kunne påvirke omgivelserne. Skyggediagrammerne er vedlagt nærværende miljørapport side 11-13. Efter Gladsaxe Kommunes vurdering, er lokalplanens bestemmelser om etageantal og bygningshøjder tilstrækkeligt til at sikre mod uacceptable skyggegener for naboerne.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, vil der i første omgang ikke kunne opføres boliger nær rækkehusene på Pinievej. På længere sigt vil der dog med stor sandsynlighed ske en udbygning af det tidligere skoleområde, som vil åbne mulighed for byggeri af en vis størrelse.

Håndtering af regnvand og sikring af grundvand

Helhedsplanen for Bagsværdlund beskriver, hvordan området kan indrettes med grønne fællesarealer, der udformes som regnbede og lavninger, så alt regnvand fra hustage og overflader bliver håndteret og nedsivet på egen grund. Lokalplanen stiller krav om udformning af fællesarealer, der svarer til denne beskrivelse. Regnvandshåndteringen skal dimensioneres til håndtering af en 100-årshændelse.

Gladsaxe Kommunes nedsivningskort af jordbunden indikerer, at jorden i området er egnet til nedsivning. Da området er sårbart i forhold til påvirkning af grundvandets kvalitet, vil der blive stillet betingelser om rensning af overfladevand inden det udledes til nedsivningsområderne.

Området er et såkaldt NFI-område (Nitratfølsomt indvindingsområde), hvor der som udgangspunkt ikke må planlægges for nye anvendelser, der belaster grundvandet mere end hidtil. Med lokalplanen omdannes området til boligområde, og med de ovennævnte betingelser om rensning af overfladevand, er der taget højde for eventuel negativ påvirkning af grundvandet. Nedsivning af regnvand fra veje og parkering samt tagvand fra større byggerier kræver dog tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

På området nær Vadstrupvej findes regionens afværgelanlæg med to afværgeboringer, der pumper grundvand op og renser det inden det igen returneres til grundvandsmagasinet. Funktionen vil fortsat være i drift uanset bebyggelse efter lokalplanen.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, vil der ikke ske ændringer af den nuværende påvirkning af grundvandet, og regnvand fra hustage og overflader vil fortsat blive ledt til fælleskloak og strømme ukontrolleret på terræn ved skybrud, med risiko for skader.

Tilslutning til fjernvarme

Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Herved medvirker lokalplanens område til at sikre et bæredygtigt opland til den kommunale fjernvarmeforsyning, som bygger på en miljøvenlig brug af varmen fra blandt andet affaldsforbrænding.

Tilslutningspligten udelukker dog ikke, at der også kan anvendes andre energikilder til opvarmning. Dette forudsætter dog en redegørelse for, at dette vil være samfundsmæssigt fordelagtigt i forhold til fjernvarme.

Udføres bebyggelsen som lavenergibyggeri, er Gladsaxe Kommune pligtig til at dispensere fra kravet om tilslutning til fjernvarmenettet.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, er der ikke handlepligt til at skifte en eksisterende varmekilde, og den nuværende fjernvarmelednings ledige kapacitet vil ikke blive udnyttet.

Naturværdier og rekreative værdier

Helhedsplanen for Bagsværdlund beskriver hvordan området kan indrettes med grønne fællesarealer, der udformes som regnbede og lavninger.

De fælles friarealer udnytte regnvandshåndteringen på en måde, så det medvirker til at skabe en rekreativ værdi for områdets beboere og byens borgere i øvrigt.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at en væsentlig del af området omdannes til arealer med både naturværdi og rekreative værdier i form af varieret terræn og beplantning, og dermed plads og forskellighed til oplevelser og ophold.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, vil der ikke ske ændringer af den nuværende naturværdi og rekreative værdi, som idag udgøres af en boldbane på den sydlige del af området og de forladte skolegårde fra områdets anvendelse som skole.

Kulturhistoriske værdier og bevaringsværdige bygninger

Tre bygninger i området er i Kommuneatlasset registreret med en middel bevaringsværdi (kategori 4). Den ene bygning er et mindre kapel med adressen Bagsværd Hovedgade 163. Derudover er to af skolebygningerne registreret som bevaringsværdige, den ældste skolebygning med adressen Bagsværd Hovedgade 157 og Vilhelm Lauritsens bygning fra 1940 med adressen Bagsværd Hovedgade 151.

Med lokalplanen udpeger Byrådet ikke de tre bygninger som bevaringsværdige, da bygningerne kun er i middel bevarings-

værdi i Kommuneatlasset, og er vanskelige at ombygge til andre funktioner end de er opført til. En nedrivning vil betyde, at en del af Gladsaxe Kommunes bygningsarv forsvinder.

0-alternativ

Hvis planen ikke realiseres, vil der umiddelbart ikke ske nedrivning af de registrerede bygninger. Bygningerne forventes dog ikke at blive vedligeholdt i samme grad som hidtil, da anvendelsen som skole er ophørt. I Gladsaxe Kommune bevares bygninger i kategori 1-3 generelt, mens bygninger registreret i kategori 4 vurderes enkeltvis i forbindelse med ny planlægning. På længere sigt vil der med stor sandsynlighed ske en udbygning af det tidligere skoleområde, som vil åbne mulighed for nedrivning af bygningerne, eller hvor bygningerne kan finde anvendelse til anden brug.

Overvågning

Gladsaxe Kommune anbefaler den kommende bygherre at foretage støjmålinger efter opførelse af den konkrete bebyggelse inden denne tages i anvendelse, for at sikre at den udførte støjafskærmning er tilstrækkelig.

SKYGGEDIAGRAMMER - SOMMERSOLHVERV 21. JUNI



SKYGGEDIAGRAMMER - JÆVNDØGN 20. MARTS

- JÆVNDØGN 22. SEPTEMBER



SKYGGEDIAGRAMMER - VINTERSOLHVERV 21. DECEMBER





Lokalplan 240

for Bagsværdlund

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013) med senere ændringer fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Denne lokalplan har til formål:

- at fastlægge anvendelsen af området til blandet bolig- og erhvervsformål
- at give mulighed for at opføre en attraktiv boligbebyggelse med rækkehuse, etageboliger og blandede byfunktioner,
- at sikre at bebyggelsen anlægges omkring grønne fællesarealer, der bliver landskabeligt udformet, så de både fungerer som et rekreativt naturområde og til opsamling af regnvand, og
- at fastlægge de overordnede retningslinjer for bebyggelsens udseende og placering

§ 2 Område og zonestatus

2.1

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

2.2

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 5f og 5dt af Bagsværd.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området skal anvendes til boligformål i form af tæt lav boliger til helårsbeboelse. Der må desuden opføres bygninger til ejendommens nødvendige drift og fælles brug, herunder teknik- og fælleshuse. Der må opstilles mobilmaster.

3.2

Bebyggelse, der opføres med facade langs Bagsværd Hovedgade, må dog kun anvendes til boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse eller erhverv og blandede byfunktioner i stueetagen, herunder kontor- og serviceerhverv, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lignende.

3.3

Bebyggelse, der opføres med facade langs Vadtupvej, må anvendes til boligformål i form af tæt lav boliger eller etageboliger til helårsbeboelse, erhverv, blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv, offentlige formål, kulturinstitutioner, restauranter, caféer og lignende.

§ 4 Udstykning

4.1

Ved udstykning af hele området eller dele heraf, hvorved der oprettes individuelle matrikler til de enkelte rækkehusboliger, skal det sikres, at mindst 50% af arealet skal reserveres til andre formål, herunder til grønne fællesarealer og fælles adgangsveje for bebyggelsen som helhed.

4.2

Ved udstykning til individuelle boliger, skal fælles adgangsveje oprettes som private fællesveje.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Det samlede etageareal for området som helhed må ikke overstige 22.675 m².

Der må herudover dog opføres op til 20 m² sekundære bygninger som udhuse, overdækninger og småskure.

5.2

Følgende omfangsbestemmelser skal desuden overholdes:

- Inden for byggefelt 1+2+3+4 må der opføres højst 9.500 m² etageareal.
- Inden for byggefelterne 5+6 må der opføres højst 4.300 m² etageareal.
- Inden for byggefelterne 1+2+3+4+5+6 må der samlet dog opføres højst 12.300 m² etageareal.
- Inden for byggefelterne 7+8 må der opføres højst 2.000 m²
- Inden for byggefelt 9+10 må der opføres højst 3.600 m²
- Inden for byggefelt 11 må der opføres højst 5.000 m².

5.3

Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste

byggefelter.

Sekundære bygninger som udhuse, overdækninger og småskure må dog placeres delvis uden for byggefelterne, men kun sammenbygget med de primære bygninger.

5.4

Garager må kun opføres inden for byggefelterne og kun som en integreret del af den enkelte boligenhed, hvor garagens tag skal udnyttes til opholdsterrasse eller bolig. Af hensyn til naboer må terrasser dog ikke etableres på taget af garagerne inden for byggefelt 4, 5 og 7.

5.5

Der kan etableres parkering i konstruktion i forbindelse med bebyggelse langs Bagsværd Hovedgade eller Vadstrupvej. Disse arealer må i begrænset omfang overskride byggefelterne, hvis tagene anvendes som adgangsarealer eller opholdsarealer.

5.6

Fælles redskabsskur, teknikcabiner, affalds- og cykeloverdækninger og andre mindre bygninger, som er nødvendige for områdets fælles drift, må opføres uden for byggefelterne.

5.7

Samlet bygningsdybde for rækkehuse må være højst 16,5 meter. For etageboliger og erhverv må husdybden højst være 15 meter.

Parkeringsarealer i konstruktion samt trappe- og elevator-tårne er undtaget fra bestemmelsen om husdybde.

5.8

Husbredden for den enkelte bolig i en rækkehusbebyggelse inden for byggefelterne 5, 6, 7, 8 og 9 må være højst 5,5 meter, og inden for byggefelterne 2, 3, 4, 10 og 11 højst 6,5 meter.

5.9

Boligstørrelserne skal være mellem 80 og 180 m² med en hovedvægt af boliger mellem 90 og 140 m².

§ 6 Bebyggelsens højde

Følgende bestemmelser om bygningshøjder skal overholdes:

- Inden for byggefelt 1 må højden ikke overstige 4 etager og 15 meter.
- Inden for byggefelterne 2, 3, 6, 8, 9 og 10 må højden ikke overstige 3 etager og 12 meter.
- Inden for byggefelterne 4, 5 og 7 må højden ikke overstige 2 etager og 7 meter.
- Inden for byggefelt 11 må højden ikke overstige 5 etager og 20 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bebyggelsen skal udformes således, at området fremstår varie-

ret, men med et fælles arkitektonisk udtryk, der samler og omfatter hele bebyggelsen eller kendetegner forskellige mindre grupper af bebyggelse.

7.2

Bebyggelse inden for byggefelt 1 langs Bagsværd Hovedgade skal udformes som randbebyggelse, der understøtter hovedgades profil. Bygninger må være forskudt i forhold til hinanden, men facader skal opføres parallelt med Bagsværd Hovedgade. Facader må ikke opføres tættere på vejmidten end eksisterende bebyggelse langs Bagsværd Hovedgade øst for lokalplanområdet.

7.3

Rækkehusbebyggelse inden for byggefelterne 2-11 skal sikres et varieret udseende i form af eksempelvis forskydninger i facaden, variation i højden, tilbagetrækning af øverste etage og brug af forskellige materialer.

7.4

Rækkehusbebyggelse i 3 etager skal have differentieret bygningshøjde i form af tilbagetrækning eller punktvis udnyttelse af øverste etage.

7.5

Stænger af rækkehuse må højst indeholde 10 boligenheder, og der skal være forskydninger i facaden for mindst hver fjerde boligenhed. Forskydninger i samme stang skal være i forskellige dybder.

7.6

Facademateriale må kun være blank mur i blødstrogne sten, puds, træ eller natursten, for eksempel skifer. Som kontrastmateriale må der være plademateriale, natursten, træ og metal på mindre flader.

7.7

Tagflader, som ikke anvendes til opholdsareal eller solceller, skal udformes som grønne tage med bevoksning af sedum, græs eller lignende. Tagflader under 3 m² er dog undtaget.

§ 8 Veje og stier

8.1

Bebyggelsen skal vejbetjenes fra Pinievej og Granvej, og der skal etableres interne veje i princippet, som vist på kortbilag 2.

8.2

Der skal etableres en offentligt tilgængelig hovedsti gennem området med et forløb i princippet, som vist på kortbilag 2.

8.3

Der skal anlægges sekundære stier fra bebyggelserne ud til hovedstien som angivet i princippet på kortbilag 2.

8.4

Hovedstien gennem området skal udføres i fast, lys belægning. Sekundære stier belægges med grus. Stier udføres uden kantafgrænsning.

§ 9 Byggelinier og parkering

9.1

Langs Bagsværd Hovedgade gælder den af vejmyndigheden fastsatte byggelinje.

9.2

Der fastlægges en byggelinje på 7 meter fra naboskel mod rækkehusene på Pinjevej 12-32, mod stiforbindelsen mellem Pinjevej og Vadstrupvej og mod institutionen på Granvej 3. Fra det sydvestvendte skel mod Pinjevej 32 fastlægges byggelinjen dog til 4 meter. Se kortbilag 2.

9.3

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 75 m² erhverv. Ved dobbeltudnyttelse, kan kravet til parkering for erhverv reduceres til 1 plads pr. 100 m² erhverv.

9.4

Parkering på Granvej kan ikke indregnes i parkeringsdækningen.

9.5

Ved rækkehusbebyggelse skal parkering integreres i den enkelte boligenhed.

9.6

Ved erhvervs- og etagebyggeri skal minimum 85 % af parkeringen udføres i konstruktion.

9.7

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

§ 10 Trafikstøj

10.1

Støjbelastning fra trafikstøj må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende retningslinjer. For at opnå dette, kan der etableres støjafskærmning langs Vadstrupvej i form af en landskabeligt bearbejdet vold med beplantning.

10.2

Hvis det er nødvendigt for at kunne overholde Miljøstyrelsens regler, må støjvolden suppleres med et støjhegn på op til 1,8 meters højde over volden. Der skal i så fald plantes buske langs støjhegnet for at sikre et grønt udseende fra Vadstrupvej.

§ 11 Ubebyggede arealer og hegning

11.1

Mindst 25 % af områdets samlede grundareal skal anlægges til sammenhængende grønne fællesarealer. Hvis området udbygges i etaper, skal arealet af enhver etape, hvor der opføres rækkehuse, indeholde en tilsvarende andel af de grønne fællesarealer.

11.2

Inden for fællesarealerne skal der etableres anlæg til lokal regnvandshåndtering med lavninger og regnbede, hvorfra der kan fordampe og nedsive regnvand fra bebyggelsens hustage og befæstede arealer. Den principielle placering af to større arealer til lokal håndtering af regnvand fremgår af kortbilag 2.

11.3

Støjværnet kan udføres som støjværn alene, såfremt den eksisterende bøgehæk langs Vadstrupvej bibeholdes.

11.4

Anlægget skal indeholde områder, der er permanent våde. Der skal være vandhuller med et permanent vandspejl på mindst 4 m². Jordbundsforholdene inden for disse områder må ikke ændres væsentligt i retning mod at øge nedsivningen.

Hovedparten af fællesområderne skal være områder med fælledkarakter, hvor græsset kun klippes få gange årligt. Kun i de yderste 2 meter af de grønne fællesarealer kan der være områder med mere plejet natur i form af kultiveret græsplæne.

11.5

De grønne fællesarealer med fælledkarakter skal anlægges og plejes som et område, der som helhed har karakter af vild eller ukultiveret natur. Plantearter skal være naturligt hjemmehørende.

11.6

Fællesarealerne skal beplantes med både enkeltstående træer og grupper af træer og buske. Til de enkelte områder, skal der vælges hjemmehørende arter, der vil egne sig til de forskellige grader af fugtighed.

11.7

Private haver, som grænser op til de grønne fællesarealer må være højst 40 m². Der må hegnes imellem de enkelte private haver med enten hæk eller fast hegn, som begrønnes med planter. Fast hegn må være op til 150 cm højt og skal have et udseende, som er ens for alle rækkehuse i samme del af bebyggelsen. Der må kun være fritvoksende hæk eller busketter mellem den enkelte private have og de åbne, grønne fællesarealer.

11.8

Eksisterende træer langs Bagsværd Hovedgade skal så vidt muligt bevares. I det omfang træer beskadiges, skal de erstattes af nye.

11.9

Oplag af større både, uindregistrerede biler, uindregistrerede campingvogne samt lignende materialer og genstande må ikke finde sted.

§ 12 Antenner og skiltning

12.1

Der må opsættes parabolantennener på flade tage under forudsætning af, at de er trukket tilbage fra facaden, så parabolantennen ikke er til synsmæssig gene fra terræn. Andre placeringer kræver Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Bygningsreglementets bestemmelser er gældende for antenner i øvrigt.

12.2

Skiltning i forbindelse med erhvervsudøvelse må kun finde sted ud mod Bagsværd Hovedgade og Vadstrupvej, og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 13 Afvandingsforhold

13.1

Ved ny bebyggelse skal alt regnvand kunne håndteres inden for lokalplanområdet i form af nedsivning og fordampning fra regnbede og lavninger i fællesarealet eller på egen grund.

13.2

Regnvandshåndteringen skal dimensioneres til håndtering af en 100-årshændelse.

13.3

Regnvand kan i øvrigt nedsives på nærmere angivne vilkår i de dele af området, hvor jordbunds- og forureningsforhold tillader det.

13.4

For at undgå skader i forbindelse med skybrud kan bebyggelsen fortsat være tilsluttet kloaksystemet i form af mulighed for overløb i særlige situationer, som ligger ud over en 100 års hændelse.

§14 Kollektiv varmemforsyning

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv fjernvarmeforsyning.

Opføres nyt byggeri som lavenergibebyggelse, er Gladsaxe Kommune pligtig til at dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmemforsyning.

§ 15 Grundejerforening

15.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Foreningen skal oprettes, når Gladsaxe Byråd forlanger det.

15.2

Grundejerforeningen skal forestå drift, pleje og vedligeholdelse af områdets fællesarealer, veje, parkeringspladser, øvrige fællesanlæg, herunder vedligeholdelse af spildevandskloak og anlæg til håndtering af regnvand.

15.3

Pleje og vedligehold af områdets fællesarealer skal blandt andet sikre, at anlægget til regnvandshåndtering fungerer og fremstår efter hensigten.

15.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Gladsaxe Byråd.

§ 16 Vilkår for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før

- anlæg til håndtering af regnvand er etableret, herunder terrænregulering og beplantning, som beskrevet i §11.
- nødvendig støjafskærmning langs Vadstrupvej er etableret som beskrevet i § 10.
- bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmemforsyning som beskrevet i §14.

§ 17 Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt nr. 15, tinglyst den 20.03.1964, ophæves for de ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

18.1

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, må kun udstykkes, 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.

18.2

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.

18.3

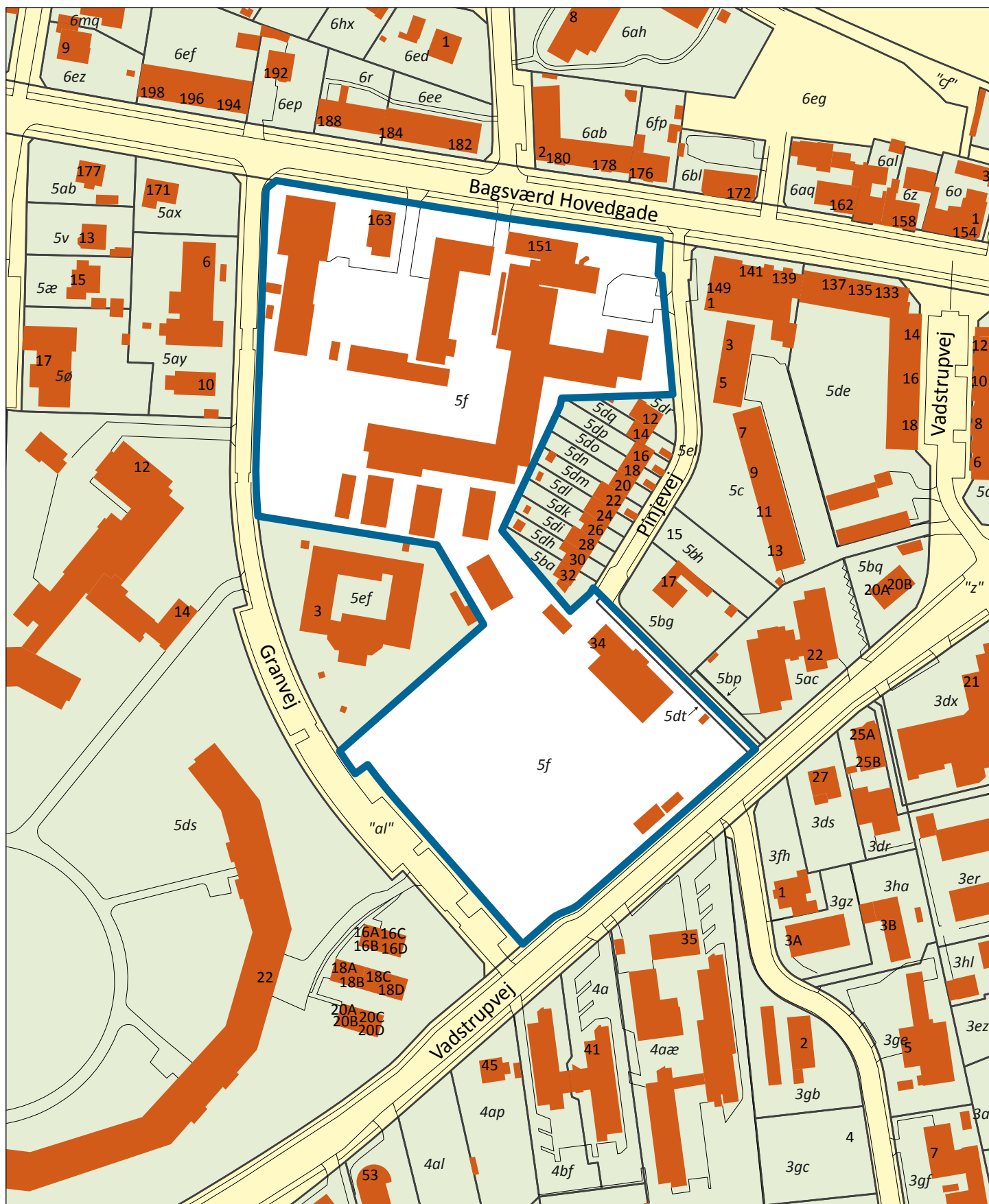
Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

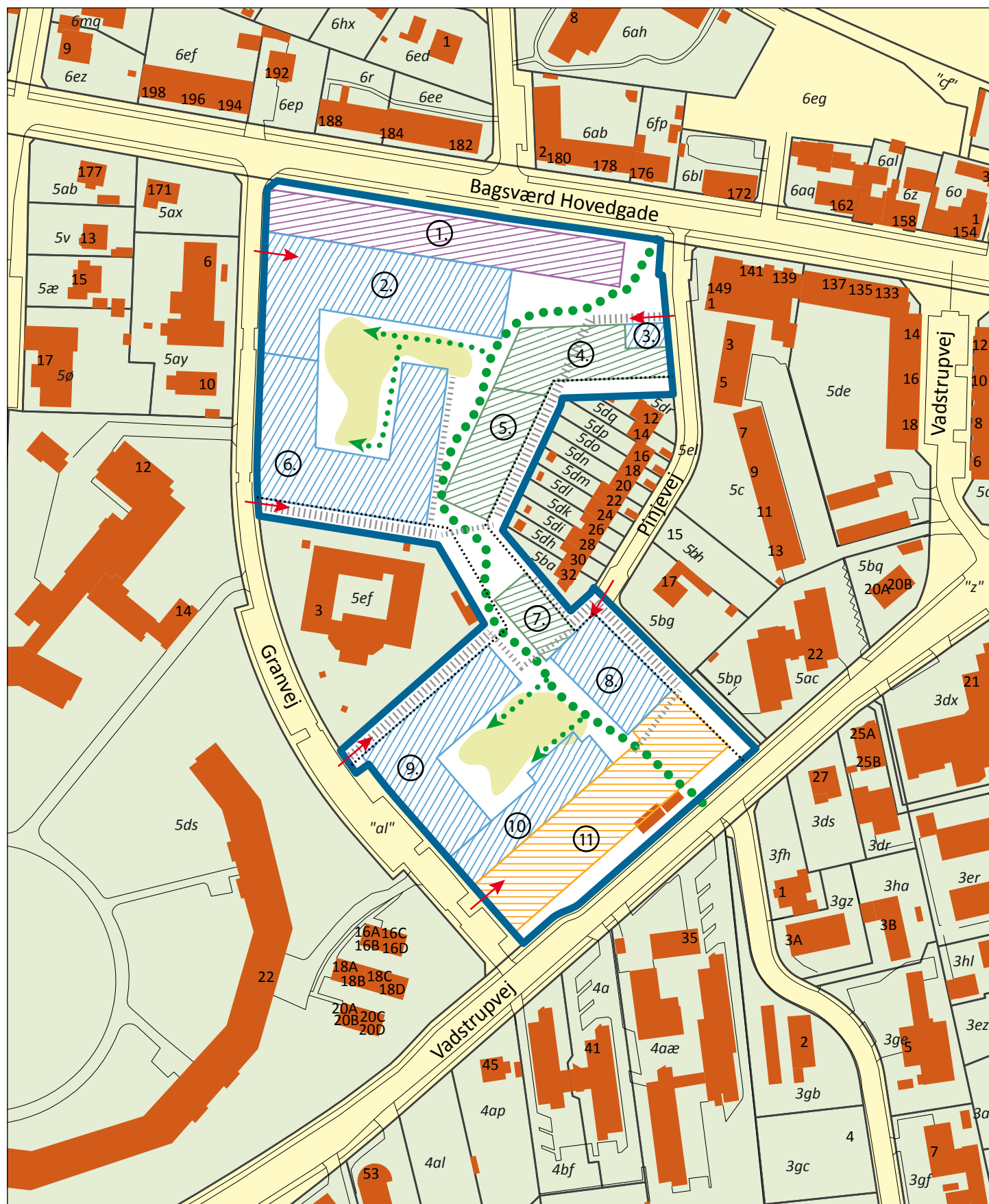
Således vedtaget af Gladsaxe Byråd, den 22. september 2015

Karin Søjberg Holst

/

Philip Hartmann





Lokalplan 240

Kortbilag 2

1:2.000

Gladsaxe Kommune byplanafdelingen



Vejadgang



Interne veje og adgangstier



Principiel placering af offentlig tilgængelig hovedsti og sekundære stier



Principiel placering af anlæg til regnvandshåndtering



Højst 5 etager og 20 meter



Højst 4 etager og 15 meter



Højst 3 etager og 12 meter



Højst 2 etager og 7 meter



Byggelinjer på hhv. 7 meter og 4 meter fra skel

