



Lokalplan nr. 74

for etageboligbebyggelsen Bavnehøj Park syd



indhold

indledning	1
lokalplan nr. 74	
lokalplanbestemmelser	
§ 1. Formål	2
§ 2. Områdets afgrænsning	2
§ 3. Områdets anvendelse	2
§ 4. Parkering og vejadgang	3
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	3
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	4
§ 7. Ubebyggede arealer	5
§ 8. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	5
vedtagelsespåtegning	6
lokalplanens redegørelse	
Indledning - områdets karakter og historie	7
Lokalplanenes baggrund og formål	7
Forholdet til anden planlægning	9
lokalplanens retsvirkninger	12
kortbilag til lokalplanen	
Kortbilag 1	Lokalplanområdets afgrænsning og anvendelse
Bilag 2	Principielt planudsnit og principielt snit af tagboliger
Bilag 3	Perspektivskitser og facadeudsnit

indledning

Sådan læses lokalplanen

Lokalplanen er opdelt i afsnit med lokalplanbestemmelser med dertil hørende bemærkninger og illustrationer, vedtagelsespåtegning samt afsnit med redegørelse om planen og afsnit om planens retsvirkninger.

Lokalplanbestemmelserne har bindende virkning for den enkelte borger og tinglyses på de ejendomme, som lokalplanen omfatter. Bemærkningerne er vejledende forklaringer til lokalplanbestemmelserne.

I lokalplanens redegørelse kan man læse om lokalplanens baggrund, forhold til anden planlægning og lovgivning og lidt om området historie. I det sidste afsnit er lokalplanens retsvirkninger omtalt.

Lokalplanens indhold – kort fortalt

Dette hæfte indeholder lokalplan for "Bavnehøj Park syd", matr. nr. 7a, Lille Værløse. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør en udvidelse af den bestående boligbebyggelse i form af tagboliger på en del af de eksisterende boligblokke.

En kommune skal efter Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 16. august 2004) udarbejde en lokalplan før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder mv. Denne pligt skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres, at kommunens borgere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre deres indflydelse gældende, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplanen omfatter kun matr. nr. 7a, Lille Værløse, og planen fastlægger de nærmere vilkår for en udvidelse af bebyggelsen. Lokalplanen indeholder således bestemmelser om udformningen af den nye etage, herunder den maksimale bygningshøjde. Efter gennemførelsen af den omtalte tilbygning vil Bavnehøj Park have en bebyggelsesprocent på ca. 45 %. Kommuneplanen fastsætter dette områdes maksimale bebyggelsesprocent til 45 %.

Lokalplan nr. 74 for Bavnehøj Park syd

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 883 af 16. august 2004 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at give mulighed for at udvide bebyggelsen med en ny tagetage med boliger.

at sikre at udvidelsen får en hensigtsmæssig, harmonisk og arkitektonisk tilfredsstillende udformning med mindst mulig genevirkning for de eksisterende boliger og nabobebyggelser.

at bebyggelsens ubebyggede arealer, herunder parkeringsarealer og fællesarealer, indrettes på en veldisponeret og hensigtsmæssig måde.

§ 2 Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 7a, Lille Værløse, samt alle matrikler der efter den 3. marts 2005 udstykkes herfra.

Matrikel 7a, Lille Værløse er pr. 3. oktober 2005 opdelt i 244 ejerlejligheder benævnt 1 - 244.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboliger med tilhørende kollektive anlæg som lokaler til fritidsformål, varmecentral, parkering og lign.

(3.1.) Enhver boligindehaver kan udøve sit erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke, f. eks ved skiltning, parkering, støj- og lugtgener, ændrer karakter af bolig. (Afgørelse nr. 42 1988 v. Miljøministeriet).

§ 4 Parkering og vejadgang

4.1 Parkering

- 4.1.1 Der skal reserveres areal til parkering svarende til 1,5 parkeringsplads pr. bolig for den samlede bebyggelse.
- 4.1.2 Der skal anlægges et passende antal parkeringspladser svarende til det til enhver tid værende behov.
- 4.1.3 Efter en udvidelse med tagboliger skal bebyggelsens samlede antal anlagte parkeringspladser være mindst 1 parkeringsplads pr. bolig plus mindst 7 parkeringspladser bl.a. til brug for daginstitutionen på matr. 7me, Lille Værløse.
- 4.1.4 Al parkering skal placeres indenfor de på kortbilag 1 afmærkede områder. Se i øvrigt § 7.3.

Parkeringspladserne skal så vidt muligt anlægges i nær tilknytning til de nye boliger og hvor der i øvrigt er størst parkeringsbehov. Bortset fra handicap-pladser forudsættes parkeringsaralerne indrettet uden reservationer for bestemte brugere.

4.2 Vejadgang

- 4.2.1 I forbindelse med en udvidelse af parkeringsarealet, kan der etableres vejadgang langs lokalplanområdets nordøstlige afgrænsning som vist på kortbilag 1. Se i øvrigt § 7.3.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Bebyggelse skal ske efter en samlet plan, som efter Kommunalbestyrelsens skøn er i overensstemmelse med lokalplanens formål. Planen skal vise bebyggelsens omfang og placering, friarealernes udformning herunder fælles opholdsarealer, beplantning, parkering, veje og stier.
- 5.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 45 for området som helhed.
- 5.3 Ny bebyggelse må kun opføres som en udvidelse med tagboliger på de på kortbilag 1 angivne boligblokke.
- 5.4 Tagetagens bygningsdele, altaner og altangange må ikke udkrage mere end højst 0,5 m over de eksisterende bygningers ydervægge.

- 5.5 Trappetårne og elevatorer mv. må kun opføres indenfor de på kortbilag 1 angivne byggefelter.
- 5.6 Mindre udhuse og skure kan tillades placeret udenfor byggefelterne.
- 5.7 Ny bebyggelse må kun opføres som tagboliger i én etage. De ændrede bygninger må herefter være højst 3 etager. Tagetagen må forøge de eksisterende bygningers højde med maksimalt 4,5 m. Mindre bygningsdele som eksempelvis hejseværk til elevatorer må dog have en højde på højst 12,5 m målt efter reglerne i byggelov og bygningsreglement.
- 5.8 På grund af støjbelastning skal det for den del af bebyggelsen, som ligger nærmest Fiskebækvej, sikres at en ny tagetage, indrettes på en måde, hvor de primære opholdsrum og udendørs opholdsarealer er vestvendte, og der skal sikres et indendørs støjniveau på ikke over 30 dB(A).

Højden af de eksisterende bygninger er ca. 7,3 m. En forøgelse af bygningshøjden med 4,5 m giver således mulighed for en samlet højde på byggeriet på ca. 11,8 m. På grund af individuelle terrænforskelle i bebyggelsen kan højden dog variere marginalt.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Den samlede bebyggelse i form af tagboliger på de eksisterende blokke skal med hensyn til udformning og materialevalg fremtræde som et sammenhængende byggeri med et helhedspræg, som efter Kommunalbestyrelsens skøn er arkitektonisk tilfredsstillende og i overensstemmelse med lokalplanens formål, principielt som vist på tegningsbilagene.
- 6.2 Søjler langs de eksisterende boligblokkes facader må maksimalt være 25×25 cm.
- 6.3 Værn ved vestvendte altaner skal have en højde på mindst 1,2 m og skal udføres i opaliseret glas eller på anden måde udformes, så de bedst muligt hindrer indblik til naboer.
- 6.4 Der må ikke opsættes parabolantenner uundgåeligt på bygningernes facader eller på anden måde med fremtrædende placering uden Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

§ 7 Ubebyggede arealer

- 7.1 Der skal efter en samlet plan, som kan godkendes af Kommunalbestyrelsen, indrettes udendørs opholdsarealer for områdets beboere. Arealerne skal være velbeliggende med hensyn til lys og læ.
- 7.2 Beplantning, hegning og befæstelse skal udføres og vedligeholdes efter en samlet plan, som kan godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 7.3 Ved anlæg af vejadgang og parkeringspladser langs lokalplanområdets nordøstlige nabskel, skal der etableres et skærmende plantebælte på mindst 3 m.
Bygherren pålægges at etablere afskærmende beplantning ved Nørreskovvang og 4 parceler på Lerstedet.
- 7.4 Områdets karakter af boligområde må ikke skæmmes / ændres ved oplag, parkering af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer og lignende.

§ 8 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 8.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før følgende betingelser er opfyldt:
- 8.1.1 Bebyggelsen skal være tilsluttet den fælles varmforsyning i området i form af fjernvarme.
- 8.1.2 Bebyggelsen skal være tilsluttet fællesantenneanlæg eller kabel tv-net. Der henvises til § 6.2.
- 8.1.3 Der skal være anlagt p-pladser som angivet i § 4.1.3
- 8.1.4 Adgangsarealer skal være anlagte, og de ubebyggede arealer skal være anlagt og beplantede som angivet i § 7.1, § 7.2 og § 7.3

vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er i henhold til lov om planlægning vedtaget endeligt af Værløse Kommunalbestyrelse den 31. august 2005.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Jesper Bach
Borgmester

Hans Jørgen Mortensen
Teknisk Direktør

lokalplanens redegørelse

Indledning - Områdets karakter og historie

Boligbebyggelsen Bavnehøj Park er anlagt i slutningen af 1960'erne, og består af blokke med etageboliger opført som en parklignende bebyggelse. Området fremstår i dag som et grønt byområde omgivet af forskelligartede bebyggelser, både hvad angår størrelse og anvendelse.

Nord og syd for bebyggelsen grænser området op til boligområder med individuelle parcelhuse. Mod nordvest ligger den tæt-lave boligbebyggelse Bavnehøj Park nord, og mod sydvest ligger plejehjemmet Ryetbo. På den anden side af Fiskebækvej mod øst ligger etageboligbebyggelserne Trekanten og Borgerbo 1.

Bavnehøj Park syd består af i alt 19 to-etagers blokke, som er anlagt forskudt for hinanden. Der er 2 enkeltblokke, 4 dobbeltblokke, og 3 tredobbelte boligblokke. Bygningerne er både i arkitektur og materialevalg typiske for deres tid.

Bygningernes indgangsfacader mod øst og gavle er udført i gule mursten, mens facaderne mod vest er opbygget af gennemgående brystningspartier i malet beton afbrudt af lette partier i sortmalet træ og metal.



En del af den eksisterende bebyggelse set fra sydøst.

Lokalplanens baggrund og formål

Bavnehøj Park syd er opdelt i 152 lejligheder. Ejeren ønsker at udvide bebyggelsen med flere boliger. Som nævnt består hele bebyggelsen af boligblokke i 2 etager, mens nogle af de nærmest beliggende bebyggelser – Ryetbo, Borgerbo 1 og Trekanten - er i tre etager. Det er derfor nærliggende at bebyggelsens udvidelse sker gennem en opførelse af en ekstra etage på visse af enhederne. En 3. etage på ca. 4.000 m² vil kunne rumme ca. 40 ekstra lejligheder på ca. 90-120 m².

lokalplanens redegørelse

Ejeren af Bavnehøj Park syd har ladet arkitektfirmaet Hou & Partnere udarbejde et skitseforslag, som beskriver hovedtrækkene i den foreslåede udvidelse af bebyggelsen. Adgangen til de nye tagboliger sker fra altangange på østsiden af boligerne, og på vestsiden indrettes opholdsaltaner.

Bl.a. for at sikre mindst mulig gene under byggeprocessen, er det intensioen hovedsageligt at lade den nye overetage opføre på en selvstændig bærende konstruktion af søjler langs øst- og vestfacaderne. Boligerne tænkes bygget som halvfærdige elementer på et eksternt værksted, og monteres på den bærende konstruktion med kran. Søjlerne friholdes fra de eksisterende bygninger, og minimeres mest muligt af hensyn til bebyggelsens samlede udseende. Søjlerne fæstnes punktvis til de eksisterende facader. Under byggeriet kontrolleres de eksisterende tagkonstruktioner for eventuelle fugtskader, som i givet fald udbedres inden den nye tagetage monteres. Der ventileres i konstruktionen mellem de eksisterende bygninger og den nye tagetage, og der kan evt. ilægges yderligere isolering. Overetagen udkrages højst 50 cm i forhold til den eksisterende facadelinje, svarende til de eksisterende tages udkragning. Værn langs altangange og altaner udføres på en måde og i materialer, som hindrer indbliksgener for naboerne i videst muligt omfang.

Denne lokalplans formål er, at muliggøre en sådan udvidelse af bebyggelsen, og i den forbindelse sikre at udvidelsen sker på en hensigtsmæssig måde.

lokalplanens redegørelse

Forholdet til anden planlægning

Kommuneplan 1997 – 2009

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen, idet kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er følgende:

Rammeområde B2

Anvendelse

Boligformål, ældreinstitution med plejehjem, beskyttede boliger m.m.

- Etageboliger.

Bebyggelsens omfang

B% max. 45, dog 65 på matr. nr. 6 ip, Lille Værløse.

Højest 4 etager.

Friarealer

Fastholdes til fælles friarealer. Dog således at mindre arealer kan anvendes til kollektive formål for områdets beboere.

Generelle rammer

Kommuneplanen indeholder også generelle bestemmelser og retningslinier for lokalplanlægningen. De relevante for lokalplanens område er følgende:

Boligområder

Det skal sikres, at anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for at indpasse service- og fællesfunktioner som børneinstitutioner, tekniske anlæg, anlæg/lokaler til kultur og fritidsformål, mindre butikker til områdets daglige forsyning og virksomheder, som ikke ændrer områdets karakter som boligområde.

Enhver boligindehaver kan udøve sit erhverv i egen bolig, når der ikke beskæftiges andre end ejendommens beboere, og når ejendommen som helhed ikke f. eks. ved skiltning, parkering, støj- og lugtgener ændrer karakter af bolig.

Bofællesskaber med op til 6 beboere kan indrettes i boliger for en familie.

Etageboligbebyggelser

Ved etageboligbebyggelse forstås bygninger til helårsbeboelse i 2 eller flere etager og med vandret opdeling mellem boligenheder. (Tofamiliehuse, d.v.s. huse med 2 boliger adskilt ved vandret opdeling).

Ved lokalplanlægning for disse områder skal det sikres, at boligerne opføres efter en samlet plan for hele området eller en passende del heraf.

Skiltning, oplag o. lign.

Det skal sikres at områdets præg af boligområdets ikke skæmmes/ændres ved f. eks. skiltning, oplag, parkering af campingvogne, både, uindregistrerede køretøjer o. lign.

Parkering

På hver ejendom sikres det for ejendommen nødvendige antal p-pladser. I en lokalplan kan det også fastlægges, at parkeringsbehovet løses ved sikring af parkering efter en samlet plan for et større område.

Varmeforsyning

Lokalplaner skal sikre, at ny bebyggelse pålægges tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplan.

Fællesantenneanlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes kabel-tv eller fællesantenneanlæg.

Beplantning

For at sikre og udbygge kommunens grønne præg skal der i tilknytning til retningsgivende bebyggelsesplaner udarbejdes beplantningsforslag.

Tilpasning til miljøet

Ved udformning af ny bebyggelse og væsentlige ændringer af eksisterende bebyggelse skal man sikre en sådan udformning, at der i forhold til omgivelserne opnås en god helhedsvirkning.

lokalplanens redegørelse

Lov om miljøvurdering

Efter lov om miljøvurdering (Lov nr. 316 af 5. maj 2004), som trådte i kraft 1. juni 2004 skal der udarbejdes miljøvurdering, når myndigheder tilvejebringer planer som omhandler særlige projekter omfattet af lovens bilag 3 og 4 eller andre projekter, som vurderes at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen omhandler ikke sådanne projekter, og efter kommunalbestyrelsens vurdering er der ikke væsentlige påvirkninger af miljømæssig karakter forbundet med den beskrevne udvidelse med tagboliger i etageboligbebyggelsen Bavnehøj Park syd.

Vejadgang

Vejadgangen til lokalplanområdet sker i dag fra Nørreskovvang, der er en lokal boligvej. Ved en eventuel fremtidig udvidelse af parkeringsarealerne kan der etableres en ny vejadgang fra Nørreskovvang.

Kommuneplanens støjretningslinier

I forbindelse med planlægning for områder til støjfølsom anvendelse, f. eks boliger, skal det sikres, at støjniveauet (det ækvivalente konstante niveau) ikke overstiger 55 db (A) fra vej.

Lokalplanområdet grænser op til den stærkt trafikerede Fiskebækvej, og beregninger viser, at støjniveauet for de nærmestliggende af de planlagte tagboliger ligger på omkring 60 db (A). Støjniveauet overskrider således den tilladte grænseværdi. Det skal derfor sikres at såvel boligernes indretning som placeringen af udendørs opholdsarealer tilrettelægges under hensyn til den nævnte støjbelastning.

Hensyn til miljø

Efter kommunens miljøplan bruges ikke pesticider til vedligeholdelsen af kommunale vej- og parkarealer. Kommunen opfordrer til, at private arealer på tilsvarende vis vedligeholdes uden brug af pesticider.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger i et område, der i kommunens varmeplanlægning er udlagt til forsyning med fjernvarme og med tilslutningspligt for ny bebyggelse.

lokalplanens redegørelse

Afløbsforhold - spildevand og regnvand fra tage

Området er kloakeret med separat spildevandssystem og regnvandssystem. Det vil sige, at spildevand fra husholdningerne ledes til spildevandssystemet og herigennem til Måløv Renseanlæg, mens regnvand fra tage og veje ledes til regnvandssystemet og videre til vandløb og søer.

Kommunen opfordrer i øvrigt til, at regnvand opsamles til formål, hvor det kan erstatte ledningsvand.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone.

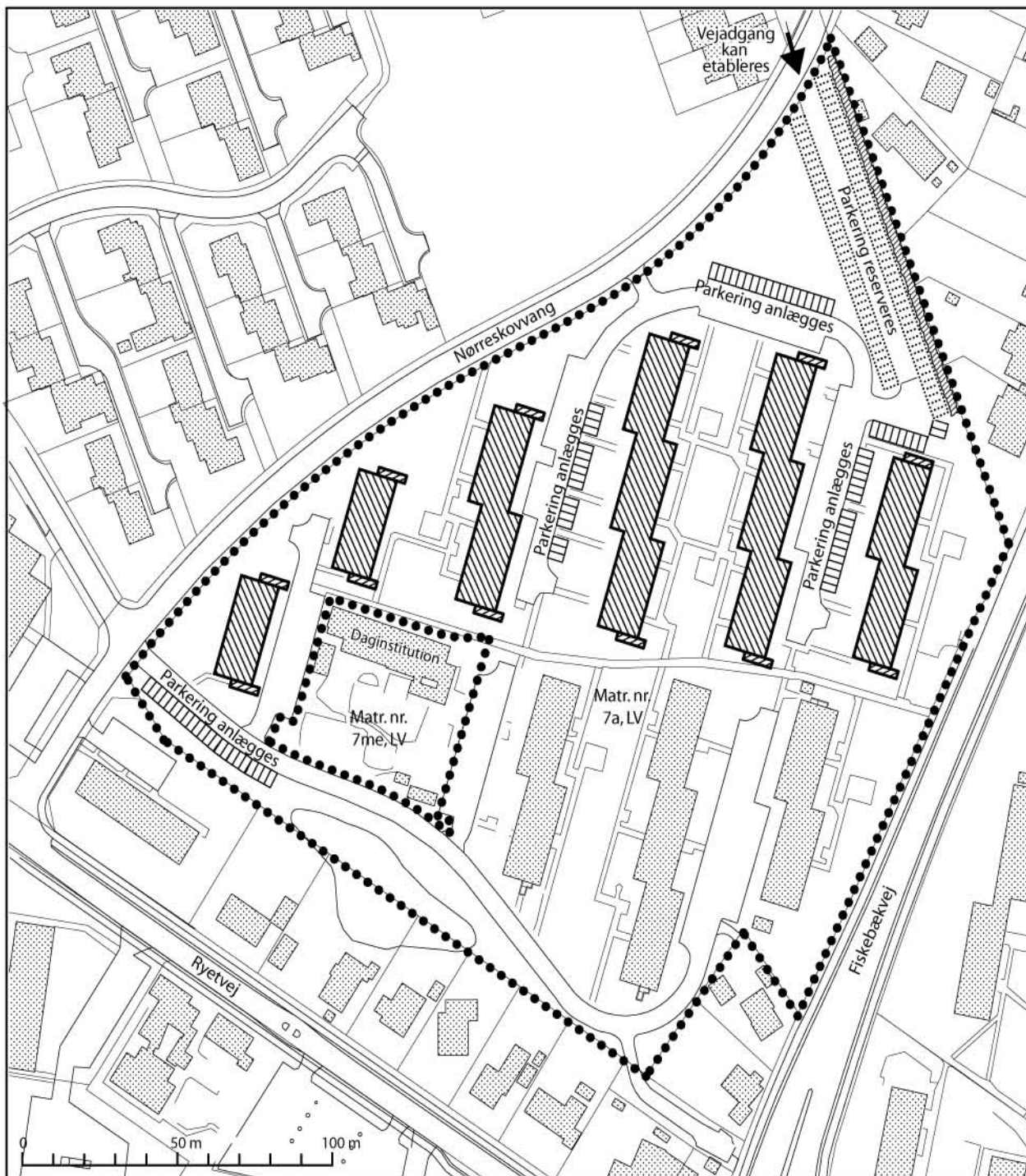
l o k a l p l a n e n s r e t s v i r k n i n g e r

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge lov om planlægning § 18 (lovbekendtgørelse nr. 883 af 16. august 2004), kun udstykes eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg mv., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

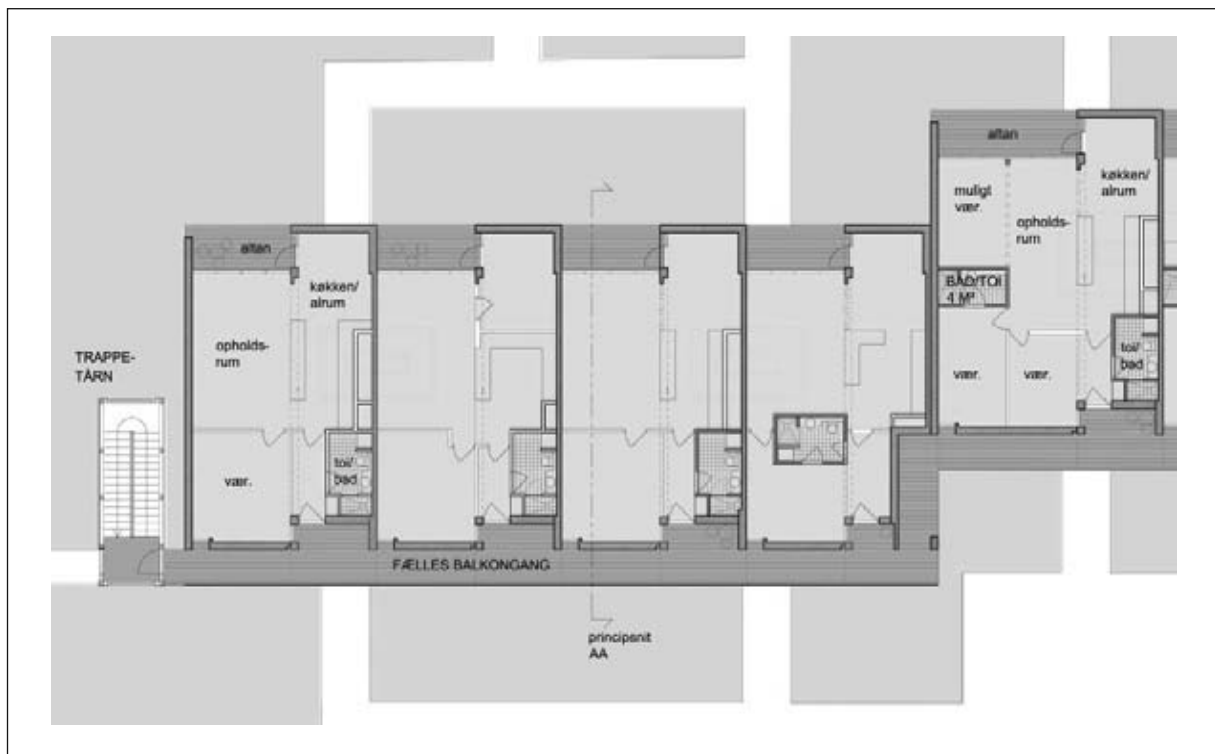


Signaturforklaring

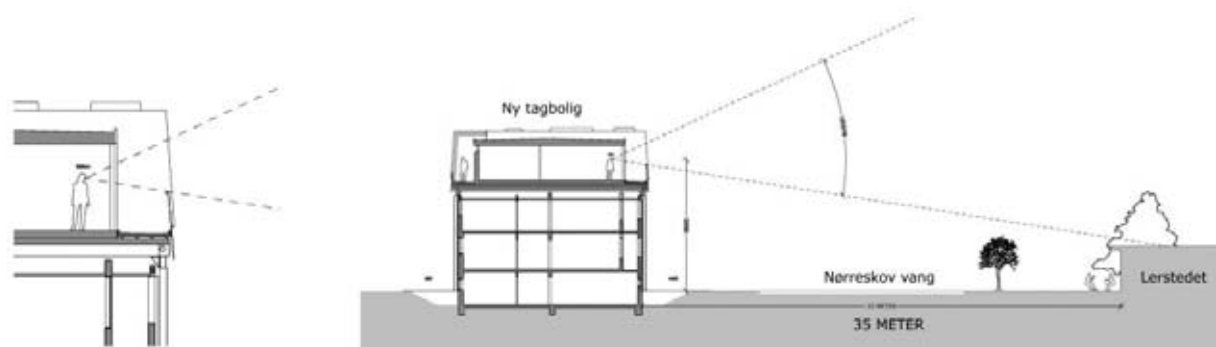
- Lokalanområdets afgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse, som kan udvides med tagboliger
-  Byggefelter for placering af trapper/elevatorer
-  Eksisterende bebyggelse
-  Principiel placering af nye parkeringspladser
-  Areal, reserveret til parkering
-  Beplantningsbælte ved anlæg af parkering og vej på reserveret areal.
-  Eventuel fremtidig vejadgang

VÆRLØSE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 74

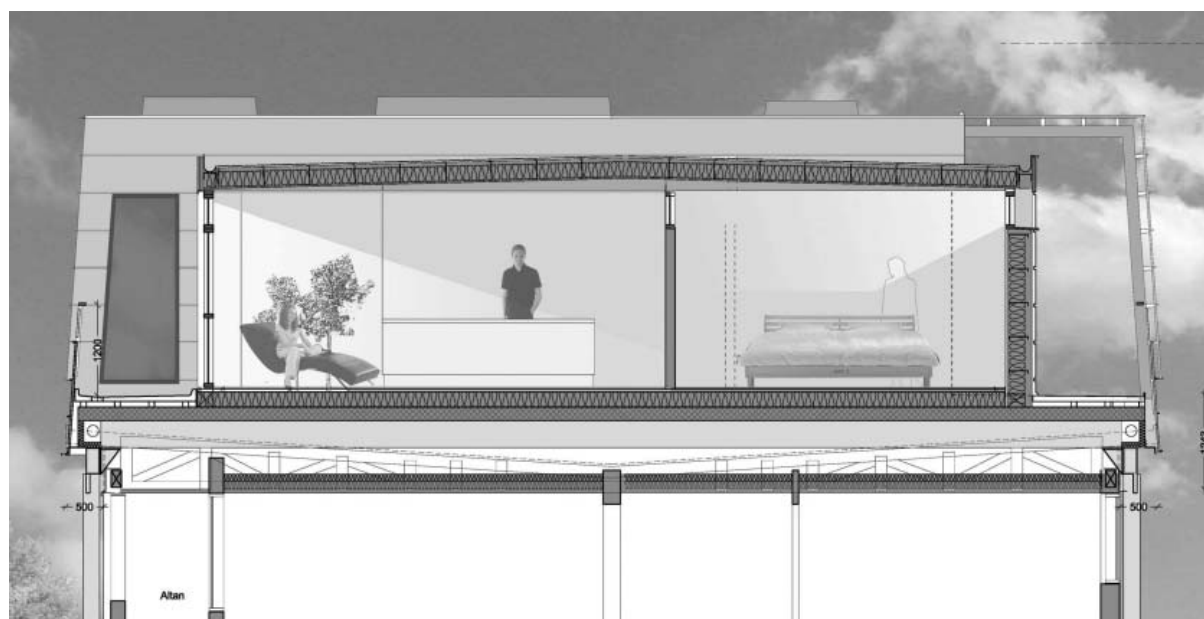
BAVNEHØJ PARK, SYD
KORTBILAG 1, MÅL 1:2000



Principielt planudsnit – 1:300

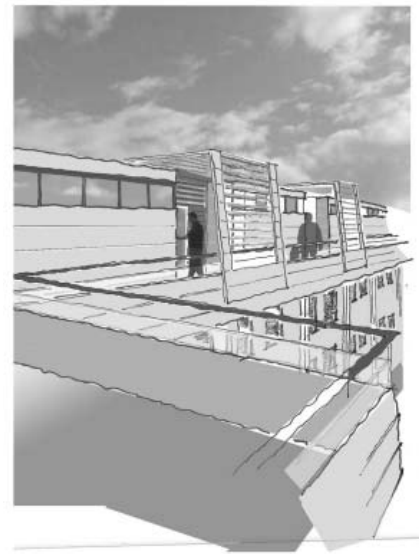


Visuel relation til nærmeste naboer

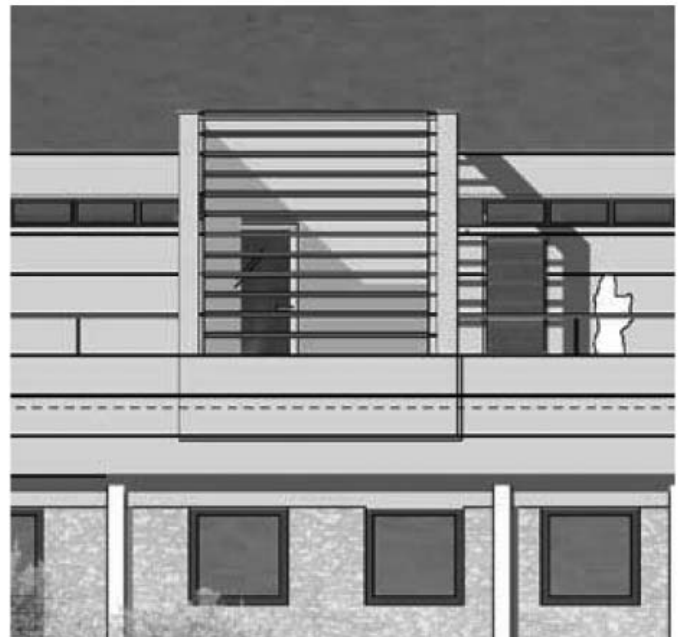


Principielt snit – 1:100

Perspektivskitser



Facadeudsnit mod vest



Facadeudsnit mod øst