



Dato: 17. december 2019

BILAG 3 - DETAILHANDEL

Tlf. dir.: 7230 9541

E-mail: tarb@balk.dk

Kontakt: Tarra Jane Sandemann Butler

Sagsid: 01.02.03-A50-1-19

Reviderede afsnit om detailhandel i Forslag til Kommuneplan 2019 - 2031

Hovedstruktur

AFLASTNINGSOMRÅDET BALLERUP BILBY

#Kort indsættes#

Målet med bilbyen er at bygge videre på den styrkeposition området har i dag inden for biler med en koncentration af forhandlere, reparation, service, syn mv. Med udpegningen som aflastningsområde får Ballerup Kommune mulighed for at udvikle bilbyen og i endnu højere grad blive et center for forhandling og service for biler og biltilbehør i et stort regionalt opland.

Ud over forhandlere af biler og biltilbehør skal der være mulighed for andre større udvalgs- varebutikker i området, som ikke udhuler grundlaget for udvalgsvarehandlen i bymidterne og bydelscentrene.

Målet er at begrænse en negativ indflydelse på bymidterne og bydelscentrene. Det betyder, at der gennem lokalplanlægning skal sikres, at der ikke kan etableres butikker med f.eks. tøj, sko, briller, kosmetik, sportsudstyr, møbler og boligudstyr og andre butikstyper, som typisk lokaliserer sig i bymidterne og bydelscentrene.

Butikker, som kræver et stort opland og som forhandler varer der kun købes med længere mellemrum, skal fortsat kunne etablere sig i området. Butikkerne kan med fordel lokaliseres i større klynger, så kunderne får adgang til et større udbud, som kun i begrænset omfang overlapper butikkernes vareudbud i bymidter og bydelscentre.

Udviklingen skal ske ved sammenlægning af ejendomme og ved omdannelse af eksisterende byggeri.

Ballerup Kommune har udpeget lokaliteter, hvor der kan placeres butikker, der forhandler, såpladskrævende varer, at de ikke kan indpasses i bymidterne, bydelscentrene eller lokalcentrene, uden at det er ødelæggende for bymiljøet.



Særligt pladskrævende varer er for eksempel; motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver.

RETNINGSLINJER FOR DETAILHANDEL

Retningslinjer for aflastningsområdet

Der er udpeget et aflastningsområde ved Tempovej og Energivej. Aflastningsområdet er fortrinsvist forbeholdt handel med biler og biltilbehør samt reparation, service mv. af biler.

6.3

Der kan kun etableres større udvalgswarebutikker, som forudsætter et større opland og som efterspørger større lokaler på mere end 1.000 m².

6.4

Varesortimentet må ikke i væsentlig grad omfatte tøj, sko og andre varer, som kendetegner bymidternes og bydelscentrenes udbud af udvalgsvarer.

6.5

Der kan ikke planlægges for dagligvarebutikker inden for aflastningsområdet.

6.6

Fastsættelse af det samlede bruttoetageareal til butikker, samt fastsættelse af maksimums- og minimum butiksstørrelser i aflastningsområdet fremgår nedenfor:

	Ramme Samlet ramme til butiksfør- mål (m ²)	Maks. butiksstørrelser		Min. butiksstørrelser
		Dagligvarer (m ²)	Udvalgsvarer (m ²)	Udvalgsvarer (m ²)
AFLASTNINGSOMRÅDE				
Ballerup Bilby	60.000	0	40.000	
Rammeområde 6.E11		0	5.000	1.000
Rammeområde 6.E12		0	2.000	1.000
Rammeområde 6.E13		0	40.000	1.000
Rammeområde		0	20.000	1.000



de 6.E14				
Rammeområde 6.E15		0	5.000	1.000

RAMMEOMRÅDER

6.E11 - STATIONSNÆRT ERHVERVSOMRÅDE OG AFLASTNINGSOMRÅDE MELLEML JERNBANEN OG ENERGIVEJ

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår i det ved landsplandirektiv udpegede, regionale aflastningscenter, hvori der kan placeres udvalgsvarerforretninger af en størrelse, som ikke lader sig indpasse i kommunens bymidter og bydelscentre.
2. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder erhvervsområde, let industri og håndværk, samt center- og butikformål, herunder aflastningsområde, samt butikker med særligt pladskrævende varer. Der kan ikke etableres dagligvarebutikker. I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter. Der kan placeres tekniske anlæg: større transformerstation m.v.
3. Rammen er en del af aflastningsområdet "Ballerup Bilby", som fortrinsvist er forbeholdt autobranchen. Dvs. handel med biler, trailere, campingvogne, autoudstyr, samt værksted og service inden for autobranchen mm. Derfor kan der i lokalplanen fastsættes særlige bestemmelser om opførelse og indretning af både udvalgsvarerbutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer i tilknytning autobranchen.
4. Udvalgsvarerbutikkernes varesortimentet må ikke i væsentlig grad omfatter tøj, sko, møbler og boligudstyr, elektronik og husholdningsmaskiner, sports og fritidsudstyr, samt andre varer, som kendetegner bymidternes og bydelscentrenes udbud af udvalgsvarer.
5. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: Lystbåde, planter og havebrugsvarer, tømmer og byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele deraf
6. Størrelsen på udvalgsvarerbutikker og forretninger fastsættes til minimum 1.000 m². Bruttoetagearealet for udvalgsvarerbutikker må maksimalt 5.000 m², dog kun 2.000 m² for del af forretningen, der ikke rummer varekategorier, der er særligt pladskrævende, som f.eks. værktøj, isenkram.
7. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse af egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse. Der kan, i henhold til Fingerplan 2017, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².
8. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder.
9. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse, samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs jernbanen og ved genbrugsstationen.
10. Grunde må ikke udstykkes mindre end 5.000 m².
11. Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2½ m³/m² grundareal. Bebyggelsen må maksimalt være 3 etager. Facadehøjden må ikke overstige 13 m, og intet punkt af taget må være hævet mere end 15 m over det omgivende terræn.

6.E12 - STATIONSNÆRT ERHVERVSOMRÅDE MELLEML ENERGIVEJ OG TEMPOVEJ.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår i det ved landsplandirektiv udpegede, regionale aflastningscenter, hvori der kan placeres udvalgsvarerforretninger af en størrelse, som ikke lader sig indpasse i kommunens bymidter og



bydelscentre.

2. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder erhvervsområde, let industri og håndværk, engroshandel, samt center- og butikformål, herunder aflastningsområde, samt butikker med særligt pladskrævende varer.

Der kan ikke etableres dagligvarebutikker.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.

3. Rammen er en del af aflastningsområdet "Ballerup Bilby", som fortrinsvist er forbeholdt autobranche. Dvs. handel med biler, trailere, campingvogne, autoudstyr, samt værksted og service inden for autobranche mm. Derfor kan der i lokalplanen fastsættes særlige bestemmelser om opførelse og indretning af både udvalgswarebutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer i tilknytning autobranche.

4. Udvalgswarebutikkernes varesortimentet må ikke i væsentlig grad omfatte tøj, sko, møbler og boligudstyr, elektronik og husholdningsmaskiner, sports og fritidsudstyr, samt andre varer, som kendetegner bymidternes og bydelscentrenes udbud af udvalgsvarer.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.

Der kan desuden fastsættes bestemmelser om opretholdelse af eksisterende lovlig anvendelse til andre former for større udvalgswarehandel.

6. Størrelsen på udvalgswarebutikker og forretninger, fastsættes til minimum 1.000 m². Bruttoetagearealet for udvalgswarebutikker må højst være 5.000 m², dog kun 2.000 m² for del af forretningen, der ikke rummer varekategorier, der er særligt pladskrævende, som f.eks. værktøj, isenkram.

7. Grunde må ikke udstykkes mindre end 1.200 m².

8. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

9. Der kan, i henhold til Fingerplan 2019, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontor erhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².

10. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning.

6.E13 - STATIONSNÆRT ERHVERVSOMRÅDE OG AFLASTNINGSOMRÅDE VED TEMPOVEJ.

SÆRLIGE BESTEMMELSER

Udover de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser gælder for dette enkeltområde følgende rammebestemmelser:

1. Området indgår i det ved landsplandirektiv udpegede, regionale aflastningscenter, hvori der kan placeres udvalgswareforretninger af en størrelse, som ikke lader sig indpasse i kommunens bymidter og bydelscentre.

2. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, herunder erhvervsområde, større fremstillingsvirksomhed, samt center- og butikformål, herunder aflastningsområde, samt butikker med særligt pladskrævende varer.

Der kan ikke etableres dagligvarebutikker.

Der kan opføres og indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: Industri, transport, detailhandel og engroshandel, og til offentlige formål aflastningsområde og område til butikker med særligt pladskrævende varer, samt materielgård, genbrugsstation mv. Der kan ikke etableres dagligvarebutikker.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til administration og servicevirksomhed, der kan indpasses uden at området ændrer karakter.

3. Rammen er en del af aflastningsområdet "Ballerup Bilby", som fortrinsvist er forbeholdt autobranche. Dvs. handel med biler, trailere, campingvogne, autoudstyr, samt værksted og service inden for autobranche mm. Derfor kan der i lokalplanen fastsættes særlige bestemmelser om opførelse og indretning af både udvalgswarebutikker og butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer i tilknytning autobranche.

4. Udvalgswarebutikkernes varesortimentet må ikke i væsentlig grad omfatte tøj, sko, møbler og boligudstyr, elektronik og husholdningsmaskiner, sports og fritidsudstyr, samt andre varer, som kendetegner bymidternes og bydelscentrenes udbud af udvalgsvarer.

5. Der kan fastsættes bestemmelser om opførelse eller indretning af bebyggelse til forretninger, der handler med følgende pladskrævende varer: biler, campingvogne, lystbåde, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, samt grus, sten- og betonvarer i området eller dele heraf.

6. Størrelsen på udvalgswarebutikker og forretninger, der forhandler særligt pladskrævende varer fastsættes til minimum 1.000 m². Bruttoetagearealet for udvalgswarebutikker må maksimalt være 40.000 m².

7. Ejendommen matr.nr. 17 ef Ballerup By, Ballerup, er udpeget til særligt kultur- og

forlystelsesområde, jf. de overordnede retningslinjer og de generelle rammebestemmelser.

På ejendommen kan der således indrettes bebyggelse til ikke-miljøfølsomme idræts- og fritidsaktiviteter med særlige bygningsmæssige krav, såsom gokartbane, bowlingbane, poolhal, spillehal og lignende



samt hertil knyttede klub- og serviceaktiviteter, herunder restauration.

8. Der kan fastsættes bestemmelser om særlige vilkår for opførelse eller indretning af bebyggelse til egentlig administrationsvirksomhed og lignende miljøfølsom arealanvendelse.

9. Der kan fastsættes bestemmelser om en samlet opførelse og indretning af bebyggelse til mindre virksomheder. Der kan, i henhold til Fingerplan 2019, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².

10. Grunde må ikke udstykkes mindre end 10.000 m².

11. Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet, og bygningernes rumfang må ikke overstige 2 ½ m³/m² grundareal. Bebyggelse kan opføres i op til 3 etager.

12. Der kan fastsættes bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, ubebyggede arealers udnyttelse samt beplantning og afskærmning under hensyntagen til områdets beliggenhed langs Ballerup Boulevard.