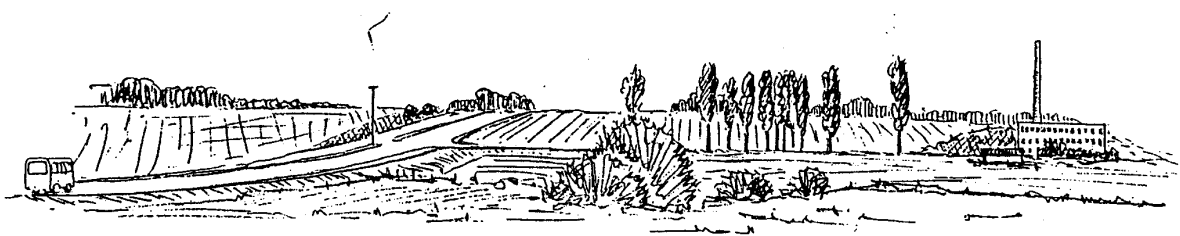


BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 041

for et område mellem Måløv Byvej og Jernbanen
(vedtaget september 1987)



INDLEDNING

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Presset på arealer til erhvervsvirksomheder, herunder såvel moderne administrationserhverv som mere traditionelle fremstillingserhverv, er fortsat stort i Ballerup kommune, og de eksisterende erhvervsområder er næsten udbyggede.

I sine bestræbelser på at trække arbejdspladser til kommunen, for herigennem blandt andet at bidrage til forbedring af de regionale bolig-arbejdsplads-balancer, har Ballerup kommunalbestyrelse ønsket en fortsat udbygning af et erhvervsområde omkring Måløv Byvej som led i etableringen af det i regionplanlægningen udpegede Måløv knudepunkt. Tilsvarende har grundejeren udtrykt ønske om at kunne udnytte dele af sin ejendom til erhvervsformål, i overensstemmelse med region- og kommuneplanlægningen.

For at muliggøre denne anvendelse vedtog Ballerup kommunalbestyrelse, den 13. april 1987, et forslag til lokalplan for et område mellem Måløv Byvej og jernbanen, som det fremgår af bilag A.

Området var i lokalplanforslaget delt i to planområder: A og B.

Som følge af en konstateret kemikaliefurening i den sydlige del af området indeholdt lokalplanforslaget en bestemmelse om, at ibrugtagning af de forurenede arealer ville kræve den amtslige miljømyndigheds særlige tilladelse.

Et særligt renseanlæg var allerede opført i den sydlige del af området med henblik på afværgning af forureningen.

Forslaget til lokalplan var offentligt fremlagt i perioden 29. april -28. juni 1987.

Inden indsigelsesfristens udløb var der indkommet i alt 6 indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

Med ønsket om, at der forud for vedtagelsen af lokalplanen foretages undersøgelser, der dokumenterer, at byggeri vil være sundhedsmæssigt forsvarligt, gjorde Miljøstyrelsen indsigelse i henhold til kommuneplanlovens § 26.

Efter kommunalbestyrelsens behandling af de indkomne indsigelser, og efter kommunens forhandling med de overordnede miljømyndigheder, besluttede man, den 14. september 1987, at vedtage lokalplanen endeligt.

Som led i aftalen med miljømyndighederne omfattede den vedtagne lokalplan kun den nordlige halvdel af området, svarende til lokalplanforslagets planområde A.

Endvidere blev det besluttet, at der efter gensidig aftale mellem grundejeren, kommunen og amtskommunen skulle tinglyses en deklARATION med bestemmelser om tilladelse til ibrugtagning af forurenede arealer og om vilkår for iværksættelse af gravearbejder indenfor lokalplanområdet (jfr. bilag C). Forslagets bestemmelser herom udgik derfor i den endelige plan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter den nordlige del af LYFA-ejendommen, beliggende mellem Måløv Byvej og jernbanen. Den eksisterende fabriksbebyggelse er ikke omfattet af planen.

KOMMUNEPLAN

Ballerup kommunalbestyrelse vedtog, den 14. oktober 1985, Kommuneplan 1984-1992. Lokalplan nr. 041 omfatter en del af enkeltområde 7. E. 4, jfr. bilag A, og lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for dette område.

REGIONPLAN

Lokalplanområdet indgår som en del af et større erhvervsområde i Måløv Vest, jfr. bilag B.

De viste erhvervsarealer udgør sammen med tilsvarende arealer i Stenløse og Ledøje-Smørum kommuner et af regionplanens erhvervsknudepunkter.

Opbygningen af Måløv-knudepunktet er ikke prioriteret højt, og der hersker derfor fortsat usikkerhed med hensyn til etableringen af de nødvendige overordnede trafik anlæg.

I Ballerup kommune vil der derfor i planperioden indtil 1992 alene ske udbygning indenfor de eksisterende byzoneområder. Inddragelse af arealer til yderligere udbygning af knudepunktet afventer den fortsatte regionplanlægning samt den forestående kommuneplan-revision.

VEJFORHOLD

På bilag B er angivet den forventede fremtidige vejbetjening af Måløv-knudepunktet: M5 er en planlagt motorvej mellem knudepunkterne ved Hammersholt, Måløv, Høje Tåstrup og Køge, som ved Måløv tænkes anlagt i transportkorridoren vest for erhvervsknudepunktet.

I regionplanlægningen er desuden omtalt en nord-sydgående "regionplanvej" til betjening af knudepunktsarealerne i de tre kommuner.

I forbindelse med tidligere amtsvejplaner har der været foreslået en forlægning af den eksisterende amtsvej: Knardrupvej. Placeringen vil i så fald føre vejen umiddelbart vest om lokalplanområdet og over jernbanen i retning mod en forlængelse af Frederikssunds-motorvejen M12.

En realisering af disse overordnede trafik anlæg afhænger i høj grad af, om regionplanens hovedstruktur fastholdes, samt af om der sker en forbedret koordination mellem Hovedstadets regionplanlægning og de overordnede vejmyndigheders (Vejdirektoratet og amtskommunerne) planlægning.

Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent fra Måløv Byvej via en nord-sydgående adgangsvvej og en øst-vestgående fordelingsvej gennem det øst for beliggende erhvervsområde, jfr. bilag B.

Adgangsvvejens krydsningspunkt med Måløv Byvej er fastlagt under hensyntagen til den eksisterende Smørumvej og en eventuel fremtidig forlægning af Knardrupvej.

I forbindelse med anlæggelse af fordelingsvejen er den eksisterende vejadgang fra Måløv Byvej til fabrikken LYFA forudsat nedlagt.

KOLLEKTIV TRANSPORT

Jernbanestrækningen fra Ballerup til Frederikssund er elektrificeret, foreløbigt i et spor. Forlængelse af S-banen til Frederikssund blev gennemført i sommeren 1989.

I kommuneplanen er der på arealerne umiddelbart vest for lokalplanområdet reserveret plads til en fremtidig S-station til betjening af Måløv-knudepunktet. Spørgsmålet om etableringen heraf beror på regionplanlægningen.

Lokalplanområdet busbetjenes fra Måløv Byvej.

STIER

Der er ikke planlagt overordnede stier gennem lokalplanområdet, men det forudsættes, at der etableres lokale stier til busstoppesteder og S-stationer.

NATURGAS

Der er langs sydsiden af Måløv Byvej placeret en regional fordelingsledning for naturgas. Lokalplanområdet skal ifølge Ballerup kommunes varmeplan anvende naturgas til energiforsyningen.

VANDFORSYNING

Ny bebyggelse forudsættes vandforsynet fra det offentlige forsyningsnet, ligesom der vil være mulighed for tilslutning af den eksisterende bebyggelse i forbindelse med nedlægelse af en privat boring indenfor lokalplanområdet.

KLOAKFORSYNING

Efter kloakering af lokalplanområdet med henblik på tilslutning til det offentlige net forudsættes det eksisterende private anlæg nedlagt.

Spildevandet fra lokalplanområdet forudsættes ført til Måløv renseanlæg gennem na-boområdet mod øst.

Der kan placeres regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet. Et lavtliggende areal mod lokalplanområdets vestgrænse vil være egnet hertil.

KEMIKALIE-FORURENING

Virksomheden Cheminova har tidligere haft til huse i fabriksbebyggelsen syd for lokalplanområdet. Ved undersøgelser er der konstateret forurening indenfor dele af ejendommen.

Et samarbejde mellem Miljøstyrelsen, Hovedstadsrådet, Københavns Amtskommune, Ballerup kommune samt den nuværende grundejer har klarlagt omfanget heraf og har ført til etablering af nødvendige renseforanstaltninger.

Spørgsmålet om yderligere undersøgelser samt rensningsinitiativer administreres nu af amtskommunen som miljømyndighed.

Lokaliseringen af de forurenede jordlag er bl.a. blevet belyst gennem undersøgelser som beskrevet i en rapport fra Vandkvalitetsinstituttet (VKI), dateret 24. maj 1983. Undersøgelserne er baseret på boringer i et kvadratnet på ca. 15 m x 15 m. På baggrund heraf anser VKI, at de forurenede jordlag findes syd for en linie, der er angivet på lokalplanens kortbilag 1.

Hvorvidt der er deponeret forurenende stoffer mellem disse boringer vides ikke.

Ved fremtidige gravearbejder bør der derfor tages hensyn til en potentiel, punktformig forureningsrisiko.

Amtskommunen skal således kontaktes i tilfælde af ny konstateret forurening, det være sig i forbindelse med undersøgelser eller fremtidige anlægsarbejder.

Med henblik på bekæmpelse af den konstaterede forurening, og i bestræbelsen på at undgå en spredning af forureningen gennem grundvandet, er der umiddelbart syd for lokalplanområdet etableret renseforanstaltninger.

Der er således opført et rensningsanlæg, der behandler oppumpet grundvand fra boringer fordelt over ejendommens sydlige del. Efter rensning ledes vandet ud i overfladevandsystemet som via Sørup rende og Værebros å fører til Roskilde fjord.

I henhold til de foreløbige skøn skal denne rensning fortsætte i henved 35 - 50 år. Udgifter til driften heraf påhviler i henhold til særlig lovgivning kommunen. Størstedelen af arealet syd for lokalplanområdet vil dermed efter al sandsynlighed i en lang årrække henligge ubebygget og præget af de iværksatte rensningsforanstaltninger, jfr. dog mulighederne for miljømyndighedens særlige tilladelse til anvendelse af arealet.

Fra den eksisterende vej mellem Måløv Byvej og LYFA's fabriksbygninger er der etableret vejadgang til renseanlægget. I forbindelse med etablering af adgangsvej og parkeringsarealer til den nordvestlige del af lokalplanområdet vil denne vejadgang kunne omlægges.

Med henblik på udnyttelsen af den nordlige del af området til erhvervsformål på normale vilkår har grænsen mellem de konstateret forurenede og ikke-forurenede arealer dannet grundlag for lokalplanområdets afgrænsning.

Grænsedragningen har endvidere haft betydning for den principielle placering af adgangsvejen fra naboarealet mod øst, for placeringen af renseanlægget med tilhørende ledningsføringer mv. samt for udpegningen af egnet areal til etablering af et fremtidigt regnvandsbassin.

Amtskommunen har tidligere givet udtryk for, at der på baggrund af mere detaljerede undersøgelser vil kunne ske en revision af grænsedragningen.

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges områdets anvendelse til erhvervsformål. Området kan anvendes til større og mellemstore erhvervsvirksomheder såvel indenfor fremstilling som indenfor administration.

Herudover kan der indenfor lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervs miljøet, samt enkelte boliger for personer med tilknytning til virksomheder i området.

Et areal syd for den angivne grænse for forureningen kan ikke anvendes til bebyggelse, men udelukkende til adgangsvej og parkering.

Der kan desuden etableres et regnvandsbassin på et lavtliggende areal ved lokalplanområdets vestgrænse.

Lokalplanområdet er præget af en ca. 5 m høj, nord-sydgående skrænt, som fortsætter nord for Måløv Byvej. Af hensyn til det markante terræn friholdes et 30 m bredt bælte omkring skrænten for bebyggelse, og planområdet opdeles i to byggezoner: 1 og 2, beliggende på hver sit plateau henholdsvis øst og vest for skrænten.

Der fastlægges i lokalplanen nærmere retningslinier for udstykning samt for bebyggelsens omfang og placering mv.

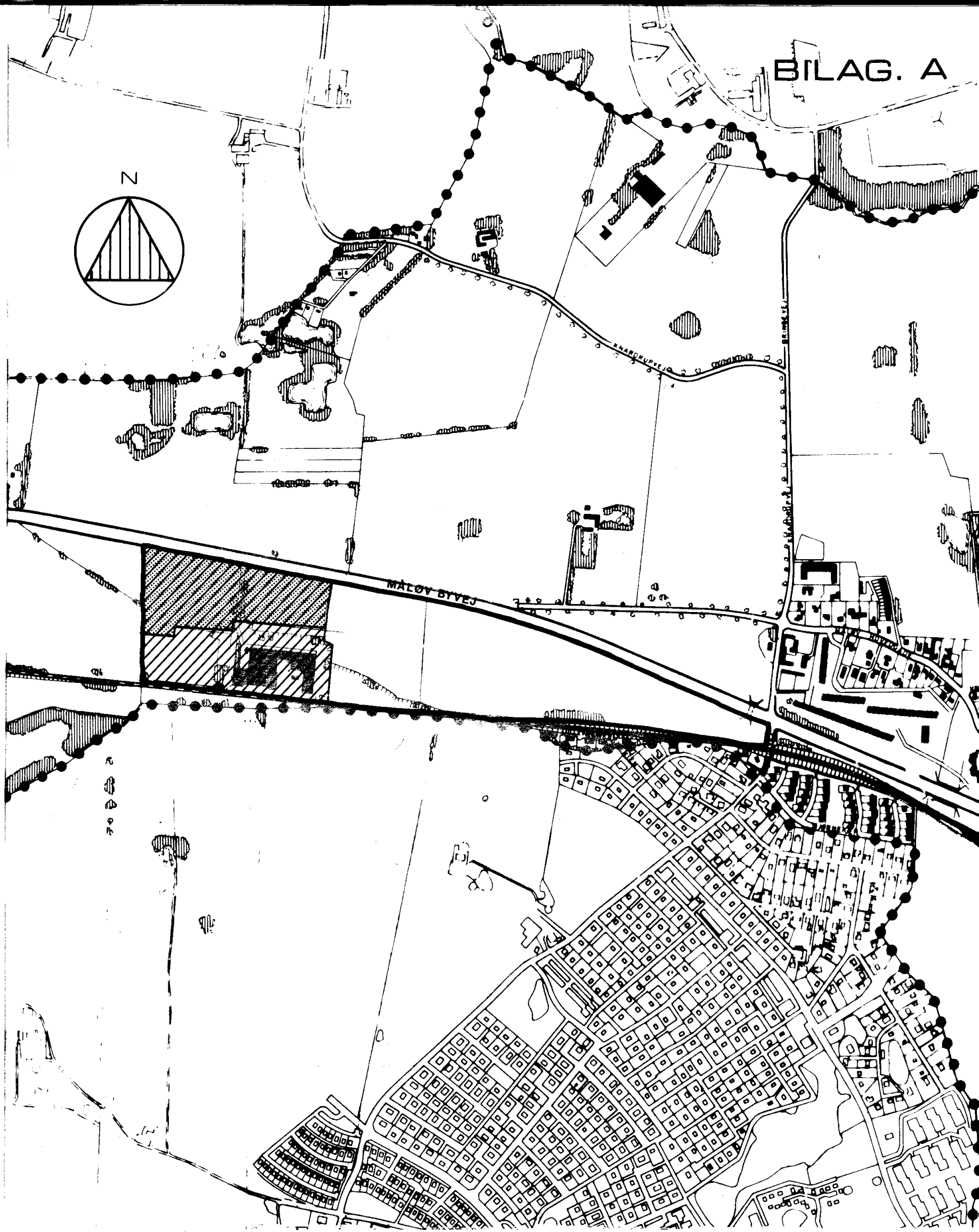
Placering af veje og bebyggelse i området skal ske under hensyntagen til de særlige terrænforhold i området.

Bebyggelsen ønskes udformet som en helhed, med en karakter der svarer til områdets placering som en del af det fremtidige Måløv knudepunkt.

Den øst-vestgående fordelingsvej passerer gennem nabo-erhvervsområdet, hvorfra der er adgang til Måløv Byvej. Indenfor lokalplanområdet placeres vejen så sydligt som mu-

ligt i skrænten nord for den eksisterende fabrik. Afhængigt af en eventuel fremtidig udstyknig kan vejen forlænges mod vest til betjening af bebyggelse i byggezone 1.

Langs Måløv Byvej etableres et 10 m bredt beplantningsbælte, ligesom der ned langs vestgrænsen etableres et beplantet bælte til afskærmning af erhvervsbebyggelsen op mod Måløv Byvej.



Lokalplanforslag



Lokalplan nr. 041



Rammeområde 7.E4

BALLERUP KOMMUNE

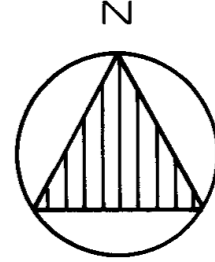
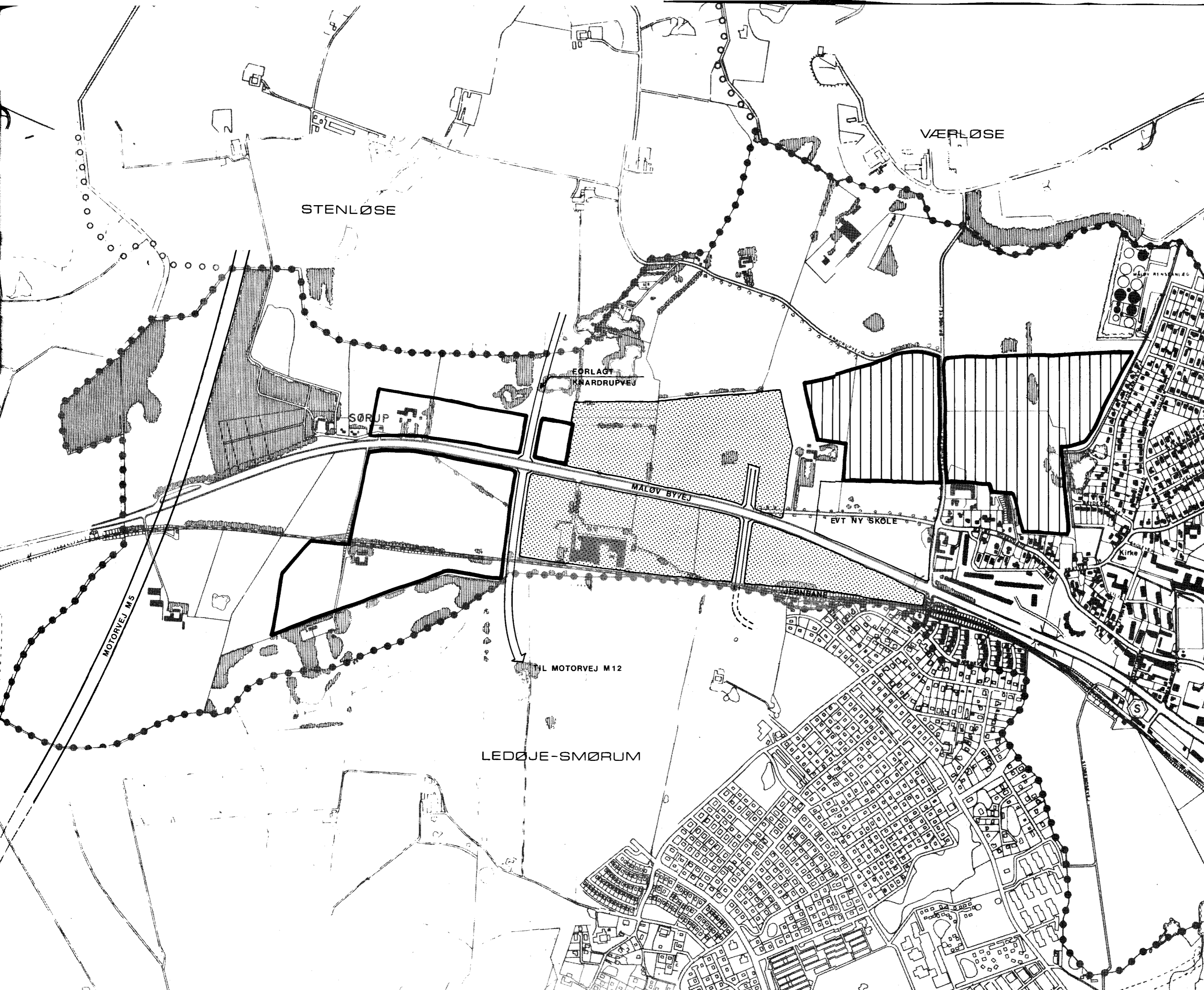
LOKALPLAN




NR. 041

for et område mellem Måløv Byvej
og Jernbanen

dato 14.9.1987
byplanafd.

mål 1:10 000
tegn.nr. 041.3



-  Erhvervsområde før 1992
-  Erhvervsområde efter 1992
-  Nye boligområder efter 1992

BALLERUP KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 041

for et område mellem Måløv Byvej og Jernbanen

dato 14.9.1987 mål 1:10000
 byplanafd. tegn.nr.041.4

BILAG C

Matr. nr. 4 k, Sørup by, Måløv.
4 l, Sørup by, Måløv.

DEKLARATION

Undertegnede A/S LYFA, Måløv Byvej 229-2331 2760 Måløv, som ejer af ejendommen, matr.nr.e. 4 h og 4 k af Sørup by, Måløv, beliggende Måløv Byvej 229-233, 2760 Måløv, erklærer herved for sig og efterfølgende ejere, at Københavns Amtskommune med henblik på at kunne realisere intentionerne bag Ballerup kommunes lokalplan nr. 041 om erhvervsbebyggelse syd for Måløv Byvej, i konsekvens af det registrerede kemikalieaffaldsdepot, jfr. lov nr. 262 af 8. juni 1983, skal have følgende rettigheder over ejendommene:

1. Ibrugtagning af arealer syd for den grænse der markerer den konstaterede forurenings udbredelse, som angivet på kortbilaget til Ballerup kommunes lokalplan nr. 041, forudsætter tilladelse fra miljømyndigheden, Københavns Amtskommune.
2. Forud for iværksættelse af ethvert gravearbejde på de af lokalplan nr. 041 omfattede arealer skal der til amtskommunens godkendelse fremsendes en redegørelse, der nærmere beskriver, hvorledes der tages hensyn til potentielle punktformige forureningsrisici, herunder hvorledes der gennemføres et tilfredsstillende miljøkemisk tilsyn med gravearbejderne.

Denne deklaration tinglyses forud for al pantegæld som en på ejendommene hvilende servitut, og må ikke slettes af tingbogen uden samtykke fra Københavns Amtskommune og Ballerup kommune, der har påtaleretten hver for sig, idet sletning af deklarationen dog kun kan ske efter fælles begæring.

Med hensyn til de ejendommen påhvilede brugsrettigheder, servitutter og andre byrder henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

Udgifter vedrørende udfærdigelse og tinglysning af nærværende deklaration er A/S LYFA uvedkommende. Dokumentet stemples i henhold til stempelafgiftslovens § 49, stk. 2.

Ovenstående deklaration godkendes herved i henseende til § 36 i lov om kommuneplanlægning, jfr. lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, idet bemærkes, at tilvejebringelse af lokalplan ikke er påkrævet.

Vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 14. september 1987

sign. Ove E. Dalsgaard / sign. K. O. Møgelvang

Måløv, den 11. september 1987.

sign. A. Jungersen / sign. Leif Hansen / sign. C. K. Knudsen

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område syd for Måløv Byvej i Måløv Vest.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål, at sikre områdets udbygning til erhvervsformål som en del af et større samlet erhvervsområde i Måløv Vest, herunder

at sikre en udnyttelse til erhvervsformål på normale vilkår under hensyntagen til den umiddelbart syd for lokalplanområdet konstaterede forurening og de i forbindelse hermed iværksatte renseforanstaltninger,

at sikre området trafikbetjent gennem naboområdet mod øst via een adgangsvej fra Måløv Byvej,

at sikre stiforbindelse fra området til Måløv bycenter og station og

at sikre områdets bebyggelse og veje tilpasset de specielle terrænforhold.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på bilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.: Del af 4 k og del af 4 h begge Sørup by, Måløv.

2.2. Området har byzonestatus.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Lokalplanområdet kan anvendes til større og mellemstore erhvervsvirksomheder.

Der kan indenfor området opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings- og administrationsvirksomhed i kategorierne industri, håndværk, bygge- og anlæg, transport, engroshandel samt administration og serviceerhverv. Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet. Der kan indenfor området placeres tekniske anlæg, regnvandsbassin mv.

3.2. Virksomheder må ikke indrettes eller drives således, at de under hensyn til kvartets karakter, ved støv, røg, støj, ilde lugt eller ved udseende, trods afstand og afskærmning, er til ulempe for andre virksomheder eller generer de tilstødende kvarterer, udover hvad der efter kommunalbestyrelsens skøn måtte være en rimelig følge af nabo-skabet.

3.3. Lokalplanområdet deles mod sydvest af den grænse, der vurderes at udgøre skillelinien mellem mod syd de forurenede og mod nord de ikke-forurenede arealer. Grænsen er fastlagt på grundlag af undersøgelser baseret på boringer foretaget i et kvadratnet på ned til ca. 15 m x 15 m og fremgår af bilag 1.

Revision af den viste grænsedragning med henblik på inddragelse af mere areal til egentlige erhvervsformål mv. kan på baggrund af detaljerede undersøgelser foretages af miljømyndigheden.

3.4. Der må ikke indenfor lokalplanområdet drives handel med dagligvarer, etableres større udstillinger eller foregå særlig udvalgsvarerhandel.

3.5. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der indenfor lokalplanområdet opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til virksomheder i området.

3.6. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der indenfor lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg til betjening af området.

3.7. Indenfor lokalplanområdet kan opføres de nødvendige transformerstationer, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 3 m, og det bebyggede areal ikke er større end 30 m². Transformerstationerne kan placeres i naboskel.

§ 4. UDSTYKNINGER.

4.1. Grunde må ikke udstykkedes med en mindre størrelse end 5000 m².

4.2. Uanset bestemmelsen i § 4.1 kan der udstykkedes mindre arealer til offentlige formål.

4.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse med henblik på opdeling og udlejning til mindre virksomheder.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1. Der udlægges areal til nye veje i princippet, som det fremgår af bilag 1:

Øst-vestgående fordelingsvej a - b med tilhørende sti:

i en bredde af 12,5 m

Øvrige veje, herunder eventuel forlængelse af fordelingsvejen a - b:

i en bredde af mindst 7,0 m

5.2. Området vejbetjenes gennem nabo-erhvervsområdet mod Øst ad en adgang fra Måløv Byvej.

5.3. Eksisterende vejadgang til Måløv Byvej nedlægges efter reglerne herom i vejlovgivningen.

5.4. Vejbetjening af den vestlige del af lokalplanområdet kan ske ved en forlængelse af den øst-vestgående fordelingsvej a - b, eventuelt suppleret med nord-sydgående stikveje.

5.5. Der skal gennem lokalplanområdet til enhver tid sikres vejadgang til betjening af det syd for beliggende areal, herunder den eksisterende fabriksbebyggelse samt tekniske anlæg (renseforanstaltninger og regnvandsbassiner mv.).

5.6. 1 forbindelse med den Øst-vestgående fordelingsvej udlægges areal til hovedsti gennem området med forbindelse til Måløv station og bymidte. Der kan udlægges areal til tilslutningsstier til busstoppesteder langs Måløv Byvej, jfr. § 5.10.

5.7. Til Måløv Byvej må der ikke etableres direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme. Dog kan der, efter vejmyndighedens nærmere tilladelse, etableres enkelte stiadgange til nævnte vej, jfr. § 5.6 og § 11.1.

5.8. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Øst-vestgående fordelingsvej a – b mod nord 8,75 m fra vejmidte

Øvrige veje

mod nord og syd 5,0 m fra vejmidte

mod øst og vest 10,0 m fra vejmidte

5.9. Langs Måløv Byvej gælder de til enhver tid af Københavns Amtskommune fastsatte byggelinier, for tiden 25 m fra vejmidte.

5.10. Områdets vej- og stibetjening skal ske på grundlag af en samlet plan, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Planen skal tage udgangspunkt i de eksisterende terrænforhold, og den øst-vestgående fordelingsvej a - b skal, under hensyntagen til den forurenede del af arealet, placeres i skrænten så sydligt som muligt med henblik på bedst mulig udnyttelse af arealerne.

5.11. I lokalplanområdets sydlige del kan et areal, som det fremgår af bilag 1, efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan udnyttes til adgangs- og parkeringsformål.

PARKERING

5.12. Der skal udlægges areal til parkering efter følgende normer:

1 p-plads pr. 50 m² bruttoareal til fremstillingsvirksomhed mv.

1 p-plads pr. 30 m² bruttoareal til administrationsvirksomhed og servicepræget erhverv.

1 p-plads pr. bolig.

5.13. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

§ 6. TEKNISKE ANLÆG.

6.1. Der er placeret regional naturgasfordelingsledning langs Måløv Byvej. Deklarationsbælte i 10 m's bredde fremgår af bilag 1.

6.2. Der udlægges areal til regnvandsbassin mv., i princippet som vist på bilag 1.

6.3. Tekniske anlæg skal placeres og udformes efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1. Bebyggelsesprocenten for et delområde under eet må ikke overstige 50, og bygningers rumfang må ikke overstige 2,5 m³/m² grundareal.

7.2. Bebyggelsen kan opføres i 1 - 3 etager.

7.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,0 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn.

7.4. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele deraf opføres i en større højde end ovenfor angivet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning nødvendiggør det, og det kan ske uden gener for de omliggende virksomheder eller for indflyvningssektorer til Værløse flyveplads.

7.5. Bebyggelse indenfor byggezone 1 og 2, jfr. bilag 1, skal placeres på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan.

Planen skal tage udgangspunkt i de eksisterende terrænforhold, i udstykningsplan jfr. § 4.1 samt i vejbetjeningen jfr. § 5.4 og § 5.5.

Det i § 6.2 nævnte regnvandsbassin og det i § 5.11 nævnte adgangs- og parkeringsareal kan medtages i nettogrundarealet ved beregning af byggemuligheden indenfor byggezone 1.

Den i § 9.9 nævnte skrænt kan medtages i nettogrundarealet ved beregning af byggemulighederne i byggezone 2.

7.6. Bygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 10 m.

7.7. Uanset bestemmelsen i § 7.6 kan bebyggelse i byggezone 1 langs lokalplanområdets grænse mod vest opføres i en afstand af mellem 5 m og 16 m fra skel, som det fremgår af bilag 1.

7.8. Terrænreguleringer må kun ske på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for den enkelte ejendom eller et delområde, som bebygges efter en samlet plan.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

8.1. Bebyggelse opført på grundlag af en samlet plan skal fremtræde som en bygningsmæssig helhed og gives en karakterfuld facade mod Måløv Byvej . Der skal ved udformning af bebyggelsen tilstræbes enkle materialer og detaljer tilpasset områdets karakter og terrænforhold.

8.2. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.3. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter nærmere af kommunalbestyrelsen godkendte retningslinier.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

9.1. Langs Måløv Byvej skal der etableres et 10 m bredt beplantet bælte bag byggelinien. Området beplantes ved grundejernes foranstaltning efter kommunalbestyrelsens nærmere retningslinier.

9.2. Langs lokalplanområdets grænse mod vest skal der etableres et beplantet bælte i en bredde af mellem 5 m og 16 m, som det fremgår af bilag 1. Området beplantes ved grundejernes foranstaltning efter kommunalbestyrelsens nærmere retningslinier.

9.3. De i § 9.1 og § 9.2 nævnte beplantede arealer må ikke benyttes til oplagsplads, interne veje, parkering, skiltning eller lignende, men kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes til opholdsarealer for virksomhedernes ansatte.

9.4. Arealet mellem vejskel og byggelinie langs Måløv Byvej skal ved beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende under hensyntagen til den bagved liggende beplantning og bebyggelse.

9.5. For bebyggelser opført på grundlag af en samlet plan, i henhold til § 7.5 skal fælles friarealer samt parkerings- og servicearealer, med hensyn til beplantning, belægning og belysning mv., udformes efter en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan.

9.6. Arealer mellem vejskel og byggelinier langs interne veje kan udnyttes til parkerings- og servicearealer, jfr. § 5.8.

9.7. Ubebyggede arealer skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

9.8. Placering og udformning af hegn på eller mellem ejendomme indenfor området skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

9.9. Et 30 m bredt bælte omkring den eksisterende skrænt friholdes for bebyggelse, som det fremgår af bilag 1.

9.10. Terrænreguleringer må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

10.1. Samtlige virksomheder og boliger i området skal i henhold til Ballerup kommunes varmeplan anvende gas til dækning af ejendommenes totale energibehov til opvarmning og forsyning med varmt vand.

10.2. Uanset bestemmelserne i § 10.1 kan kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

10.3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres de i § 9. 1 og § 9. 2 nævnte beplantningsbælter.

10.4. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der etableres den i § 5.1 nævnte fordelingsvej a - b, samt det i § 6.2 nævnte regnvandsbassin.

§ 11. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

11.1. De i § 5.6 nævnte stitilslutninger til Måløv Byvej forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden, Københavns Amtskommune.

§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

12.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

12.2. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

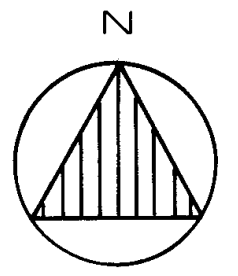
12.3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af erhvervsområde, som tilstræbes ved lokalplanen.

12.4. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.


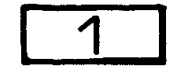
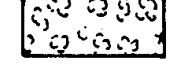
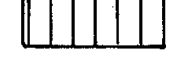
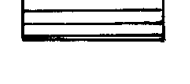


I henhold til § 27 1 lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ballerup kommunalbestyrelse, den 14. september 1987.

sign. Ove E. Dalsgaard / sign. K.O. Møgelvang



SIGNATUR:

-  Deklarationslinie for Naturgasfordelingsledning
-  Byggezzone
-  Skræntzone
-  Adgangs- og P-areal
-  Regnvandsbassin
-  Skønnet grænse for forureningens udbredelse
-  Grænse for lokalplan

BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 041

for et område mellem Måløv Byvej og Jernbanen

dato 14.9.1987 mål 1:2000
byplanafd. tegn.nr. 041.1