

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## LOKALPLAN NR. 107

I henhold til Planloven (Lov nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område omkring Kildedal Station i Måløv Vest.

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

---

#### 1.1. Det er lokalplanens formål :

- at** sikre areal til offentlige formål ved Kildedal Station, herunder at etablere gode adgangsforhold til stationen og sikre areal til en forplads med busterminal, afsætnings- og parkeringsfaciliteter m.m.
- at** reservere areal til en senere forlængelse og udvidelse af den regionale vej: "Tværvæg" samt
- at** danne grundlag for en fortsat udbygning af erhvervsområdet Måløv Knudepunkt omkring den nye S-station således,
- at** to stationsnære arealer til erhvervsformål inddrages i byzone,
- at** erhvervsarealerne sikres vejadgang og forsynes med sti-forbindelser til stationen,
- at** tilvejebringe lokaliseringmuligheder såvel for administrative og højteknologiske virksomheder som for mere traditionelle erhverv henholdsvis nord og syd for Måløv Byvej,
- at** begrunde en eventuel dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan nr. 041, §§ 7.6 og 9.2, således at ejendomme kan bebygges på tværs af lokalplangrænsen,
- at** områdets bebyggelse tilpasses de specielle terrænforhold, blandt andet ved friholdelse af den nordvendte skrænt, samt
- at** bebyggelse og beplantning udformes på en sådan måde, at der sikres udsyn fra Måløv Byvej til det store landskabsområde mod nordvest.

## § 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

---

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på bilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e:  
Del af 9k Måløv by, Måløv, dele af 3a, 3b, 4a, 4p, 16 samt litra "b" og "c" alle Sørup by, Måløv.
- 2.2. Området har landzonestatus, men overføres med lokalplanen til byzone.
- 2.3. Lokalplanområdet opdeles i tre planområder, som vist på bilag 1:  
A: Erhvervsområde ved Knardrupvej nord for Måløv Byvej.  
B: Erhvervsområde ved Måløv Teknikerby mellem Måløv Byvej og jernbanen.  
C: Offentlige formål ved Kildedal Station.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

---

### Planområde A:

- 3.1. Planområde A kan anvendes til erhvervsformål: større administrationsvirksomhed m.v.  
Der kan inden for planområdet opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål, samt lettere reparations-, montage- og produktionsvirksomhed (herunder farmaceutisk færdigvareproduktion, pilot plants og lignende), laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.

### Planområde B:

- 3.2. Planområde B kan anvendes til erhvervsformål: større fremstillings- og administrationsvirksomhed m.v.  
Der kan inden for planområdet opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings- og administrationsformål, herunder industri, engros-handel samt serviceerhverv og institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet, herunder uddannelse og lignende offentlige formål.

### Planområde C:

- 3.3. Planområde C kan anvendes til offentlige formål: S-station m.v.  
Der kan etableres anlæg til stationsformål, herunder forplads med afsætningsplads, busterminal og parkeringsanlæg, herunder et såkaldt Parkér & Rejs-anlæg, samt regnvandsbassiner og tekniske anlæg i øvrigt.  
Der kan opføres eller indrettes bebyggelse, der er nødvendig for banens, stationens og forpladsens drift, herunder teknik- og mand-

skabsrum, cykelparkering, stationsbygninger med kiosk, billetsalg, toiletter, venterum, elevatorer og lignende faciliteter, som traditionelt er tilknyttet en S-station.

#### **Fællesbestemmelser for planområderne A, B og C:**

- 3.4. Virksomheder skal indrettes og drives således, at de ikke - under hensyn til kvarterets karakter - ved støv, røg, støj, rystelser, ilde lugt udseende eller på anden måde, trods afstand og afskærmning, er til ulempe for andre virksomheder eller generer de tilstødende erhvervs-, fritids- og naturområder udover hvad der efter Kommunalbestyrelsens skøn måtte være en rimelig følge af naboskabet.
- 3.5. Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Grundvandstruende virksomheder kan derfor kun etableres på skærpede vilkår, jf. bilag 3.
- 3.6. Med en radius på 500 m omkring indvindingsboringerne på vandværket Kildedal sydvest for lokalplanområdet er der fastlagt beskyttelseszoner for kildepladsen, som vist på bilag 2.
- 3.7. Med undtagelse af en servicebutik ved stationen, jf. § 3.3, med et maksimalt bruttoetageareal på 200 kvm, må der ikke inden for lokalplanområdet drives privatkunde-orienteret detailhandel, herunder handel med dagligvarer eller særlig udvalgsvarerhandel.
- 3.8. Til den enkelte bebyggelse skal der reserveres tilstrækkeligt areal til en hensigtsmæssig placering af den for bebyggelsens aktiviteter fornødne affaldshåndtering, således at kildesortering muliggøres.
- 3.9. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive og tekniske anlæg til betjening af området, herunder børneinstitution og lignende offentlige formål, jf. desuden § 6.
- 3.10. Kommunalbestyrelsens tilladelse til indpasning af miljøfølsom arealanvendelse, jf. § 3.9, vil være betinget af, at bebyggelsen placeres, udformes og indrettes således, at eventuelle miljømæssige genevirkninger fra trafikken, fra områdets erhvervmæssige aktiviteter eller fra den på naboarealerne konstaterede forurening undgås.

## § 4. UDSTYKNINGER.

---

### Planområde A:

- 4.1. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 20.000 kvm.

### Planområde B:

- 4.2. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 5.000 kvm.

### Fællesbestemmelser:

- 4.3. Uanset bestemmelserne i § 4.1 – 4.2 kan der udstykkes mindre arealer til offentlige formål.
- 4.4. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse med henblik på opdeling og/eller udlejning til mindre virksomheder. Ingen ejerlejlighed eller lejemål må dog gives et etageareal mindre end 1.000 kvm.

## § 5. VEJ- OG STIFORHOLD SAMT PARKERING.

---

- 5.1. Vej- og stibetjening samt placering af parkeringsarealer skal ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for lokalplanområdet eller et delområde heraf, jf. § 7.1.
- 5.2. Kildedal Station vejbetjenes af amtsvejen "Tværvej", der anlægges som en 2-sporet vej fra Måløv Byvej og føres under banen til en foreløbig afslutning i en rundkørsel, som vist på bilag 1. Det er hensigten, at vejen senere skal videreføres mod syd til Høje-Taastrup, med tilslutning til Frederikssund-motorvejen syd om Ballerup Kommune.
- 5.3. Der udlægges areal til nye veje, i princippet som det fremgår af bilag 1:  
Forlængelse og udvidelse af "Tværvej" til 4-sporet regional vej, fra Måløv Byvej til grænsen mod Ledøje-Smørum Kommune, fra vejens centerlinie mod vest i en bredde af 25 m.  
Privat fællesvej a – b fra rundkørslen mod vest i en bredde af 6 m.
- 5.4. I planområde C udlægges adgangs- og forpladsarealer til stationen. Såvel nord som syd for banen udlægges på begge sider af „Tværvej“ adgangsarealer med delvis overdækket cykelparkering. Syd for banen udlægges på begge sider af „Tværvej“ areal til stationsforplads med holdepladser for bus og taxa samt afsætnings- og parkeringspladser, herunder et eventuelt Parkér & Rejs-område, i princippet som vist på bilag 2 og på illustrationsskitsen i lokalplanorienteringen, jf. § 9.8.

- 5.5. Vejadgang til Planområde A sker fra Knardrupvej, i princippet som vist på bilag 1.

Af hensyn til det signalregulerede kryds ved Måløv Byvej placeres overkørslen så nordligt på ejendommen som den nordvendte skrånning muliggør.

Der skal gennem Planområde A til enhver tid sikres vejadgang til betjening af tekniske anlæg (pumpestation ved hovedspildevandsledning i den nordvendte skrænt samt olieudskiller m.v. ved Højeng nord for lokalplanområdet).

- 5.6. Vejadgang til Planområde B sker fra Måløv Byvej via Måløvbakken og den private fællesvej Måløv Teknikerby, i princippet som vist på bilag 1. Adgangen kan ske såvel nord som syd om det regnvandsbassin, der er beliggende umiddelbart øst for lokalplanområdet.

- 5.7. Vejadgang til Planområde C sker fra rundkørslen på "Tværvæg", i princippet som vist på bilag 1. Mod øst gives adgang til stationsforpladsen og mod vest gives adgang til ejendommene syd for banen. Der skal gennem Planområde C til enhver tid sikres vejadgang til en teknikbygning på banearealet umiddelbart øst for forpladsen.

- 5.8. Langs Måløv Byvej, Knardrupvej og "Tværvæg" gælder de til enhver tid af vejmyndigheden fastsatte byggelinier, som for tiden er:  
Måløv Byvej: 25 m fra vejmidte.  
Knardrupvej: 25 m fra vejmidte, dog mindst 5 m fra vejskel.  
„Tværvæg“: 35 m fra vejmidte, dog mindst 10 m fra vejskel i rundkørslen.

- 5.9. Der udlægges areal til en nord-sydgående, regional hovedsti langs Knardrupvej og "Tværvæg", i princippet som vist på bilag 1. Langs "Tværvæg" kan forbindelsen anlægges som dobbeltrettede stier på begge sider af vejen.

- 5.10. Der udlægges areal til en øst-vestgående hovedsti langs nordsiden af Måløv Byvej, i princippet som vist på bilag 1. Stien kan placeres i beplantningsbæltet langs vejen.

- 5.11. Der udlægges areal i en bredde af 5 m til en offentlig stiforbindelse fra Kildedal Station gennem Planområde B med forbindelse til Måløv Teknikerby, i princippet som vist på bilag 1. Fra stationen udlægges endvidere areal til offentlige stier gennem Planområde C til de tilstødende erhvervsområder, herunder Kong Svends Park i Ledøje-Smørum Kommune.

- 5.12. Bortset fra vejadgangen til Planområde A, jf. § 5.5, og vejadgangen til Planområde C, jf. § 5.7 må der ikke til amtsvejene Knardrupvej og "Tværvej" eller til statsvejen Måløv Byvej etableres direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel.  
Dog kan der efter vejmyndighedens tilladelse etableres enkelte, supplerende stiadgange til disse veje, jf. §§ 11.2 og 11.3.
- 5.13. Der skal udlægges, d.v.s. reserveres, areal til parkering efter følgende normer:  
1 p-plads pr. 30 kvm etageareal til administrationsvirksomhed og handels- og servicepræget erhverv, institutioner m.v.  
1 p-plads pr. 50 kvm etageareal til fremstillings- og lagervirksomhed m.v.  
For bebyggelse opført efter en samlet plan kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der for visse fællesfunktioner fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen.
- 5.14. Der skal på den enkelte ejendom til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens behov. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.
- 5.15. Uanset bestemmelsen i § 5.13 kan Kommunalbestyrelsen tillade, at dele af parkeringsdækningen for Planområde B tilvejebringes uden for lokalplanområdet, på det forurenede areal nordøst for stationen. Tilladelsen forudsætter miljømyndigheden Københavns Amts godkendelse af et konkret projekt.

## § 6.

### TEKNISKE ANLÆG.

---

- 6.1. Tekniske anlæg skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Uanset bestemmelserne i § 3 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning. Der kan placeres de for virksomhedernes drift nødvendige samt de af miljøhensyn betingede forsynings-, rensnings- og afløbsanlæg. Anlæg skal så vidt muligt indbygges i områdets bebyggelse. Forskellige forsynings-skabe og lignende mindre anlæg skal, under hensyntagen til deres tilgængelighed, så vidt muligt placeres samlet. Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne. Anlæg, herunder transformerstationer, kan placeres i naboskel.

- 6.2. Der kan placeres de for banedriften nødvendige tekniske anlæg, herunder master, køreledninger, signaler og perronbelysning m.m. Der kan på stationsforpladsen placeres master til brug for belysning

og videoovervågning af parkeringsanlæg m.v., jf. § 11.6.

- 6.3.** Bortset fra S-banens køreledninger skal forsyningsnet nedgraves.
- 6.4.** Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres varslings sirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni, jf. § 11.6. For at begrænse antallet af master kan Kommunalbestyrelsen kræve fælles løsninger for flere operatører.  
Kommunalbestyrelsen kan i begrænset omfang tillade opsætning af antenner til den enkelte virksomheds telekommunikation. Forud for en sådan tilladelse kan Kommunalbestyrelsen kræve, at der skabes fælles løsninger for flere ejendomme.
- 6.5.** Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af områdets belysning, således at denne ikke unødigt generer omkringliggende fritids- og naturområder.
- 6.6.** Der er placeret en regional fordelingsledning for naturgas langs sydsiden af Måløv Byvej. Deklarationsbæltet med en bredde af 10 m, fremgår af bilag 2.
- 6.7.** Der er gennem lokalplanområdet placeret en hovedspildevandsledning. Ved udnyttelse og bebyggelse af de omkringliggende arealer skal en zone på 2,5 m omkring ledningens centerlinie friholdes.  
I forbindelse med en fremtidig udnyttelse af Planområde B vil ledningen kunne omlægges til en for udstykning og bebyggelse mere hensigtsmæssig placering, hvorved planområdets retningsgivende byggefelt, som vist på bilag 2, eventuelt kan udvides, jf. §§ 7.2 og 7.10.
- 6.8.** I Planområde C sydvest for stationen udlægges areal til regnvandsbassin, i princippet som vist på bilag 2 og på illustrationsplanen i lokalplan-orienteringen.
- 6.9.** Den primære bortskaffelse af regnvand fra erhvervsjendomme skal ske ved tilledning til de offentlige regnvandsanlæg. Tagvand skal i størst muligt omfang nedsives.  
Regnvand fra vejarealer skal føres til sandfang og olieudskiller, inden det ledes ud i eksisterende vådområder eller vandløb.
- 6.10.** I tilknytning til renseanlægget ved Måløv Teknikerby, øst for planområde B, er der som led i oprensningen af grundvandsforureningen,

bl.a. inden for lokalplanområdet etableret en række afværgeforanstaltninger i form af boringer og råvandsledninger, som vist på bilag 2.

Anlæggene er omfattet af en særlig deklaration, tinglyst den 3. november 1998. I følge deklarationen „må der ikke uden forudgående aftale med miljømyndigheden, Københavns Amt, i en afstand af 2 m omkring boringerne og ledningerne opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder foretages terrænregulering, plantes træer med dybtgående rødder eller anbringes depoter eller lignende, der kan være til hinder for eller skade for ledningsanlæggets beståen eller adgangen hertil i forbindelse med eftersyn, vedligeholdelse og reparation“, jf. §§ 7.11 og 11.5.

- 6.11. Den skønnede grænse for forureningens udbredelse mod nord, som angivet i Ballerup Kommunes Lokalplan nr. 041, er vist på bilag 1.

## § 7.

### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

- 7.1. Bebyggelse skal placeres på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for lokalplanområdet eller et delområde heraf.
- 7.2. Bebyggelse skal placeres inden for de på bilag 2 viste retningsgivende byggefelter.
- 7.3. Større terrænreguleringer må kun ske på baggrund af en af Kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan for den enkelte ejendom eller et delområde, som bebygges efter en samlet plan, jf. § 7.1.

#### Planområde A:

- 7.4. Bebyggelse skal placeres under hensyntagen til områdets markante terræn.  
Terrænregulering skal udføres med henblik på en naturligt formet overgang til den friholdte, nordvendte skrænt, til skrænten omkring østskellet samt til de omgivne beplantningsbælter.  
Lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m, kan foretages uden godkendelse.
- 7.5. Bebyggelsesprocenten for planområdet under eet må ikke overstige 50.  
De i §§ 9.1 og 9.2 nævnte beplantningsbælter og de i §§ 9.3 og 9.4 nævnte friholdte skræntzoner kan medregnes i nettogrundarealet ved beregning af bebyggelsesmuligheden.
- 7.6. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.



- 7.7. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 12 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 14 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn.

Bygninger må dog maksimalt gives en højde svarende til 0,8 gange afstanden til bygninger på samme grund.

- 7.8. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde og med een etage mere end ovenfor angivet, såfremt arkitektoniske årsager eller særlige hensyn til virksomhedens indretning nødvendiggør det, og det kan ske uden gener for indflyvningssektorer til Værløse Flyveplads.  
Ved bebyggelse ud til byggefeltets grænse mod den nordvendte skrænt kan underetagen eksempelvis frilægges, således at bebyggelsen vil kunne fremstå højere end ovenfor angivet.
- 7.9. Hvor intet andet er nævnt, må bygninger ikke opføres nærmere naboskel end 10 m.

#### **Planområde B:**

- 7.10. Bebyggelse skal placeres under hensyntagen til den åbne grøft, der løber gennem den nordlige del af planområdet, danner områdets grænse mod øst, og syd for jernbanen munder ud i Sørup Rende. Grøften vil eventuelt kunne rørlægges og omlægges til en for udstykning og bebyggelse mere hensigtsmæssig placering, jf. §§ 6.7 og 11.5.
- 7.11. Terrænregulering, bebyggelse og anlæg skal udføres under gennemførelse af de miljø- og sundhedsmæssigt nødvendige foranstaltninger med hensyntagen til den på naboarealet mod øst konstaterede forurening, herunder de afværgeforanstaltninger som er beliggende inden for planområdet, jf. § 6.10 og 11.5.  
Der må ikke foretages lokale terrænreguleringer uden godkendelse.
- 7.12. Bebyggelsesprocenten for planområdet under eet må ikke overstige 50.  
Det i § 9.6 nævnte beplantningsbælte kan medregnes i nettogrundarealet ved beregning af bebyggelsesmuligheden.
- 7.13. Ved en samlet udnyttelse af planområdet i sammenhæng med en eller flere tilstødende erhversejendomme øst for lokalplanområdet kan bebyggelse placeres på tværs af lokalplangrænsen, idet et beplantningsbælte udlagt i henhold til Lokalplan nr. 041 ikke nødvendigvis skal respekteres.
- 7.14. Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.

- 7.15. Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 13 m og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 15 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn.  
Bygninger må dog maksimalt gives en højde svarende til 0,8 gange afstanden til bygninger på samme grund.
- 7.16. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde og med een etage mere end ovenfor angivet, såfremt arkitektoniske årsager eller særlige hensyn til virksomhedens indretning nødvendiggør det, og det kan ske uden gener for indflyvningssektorer til Værløse Flyveplads.  
For at sikre en høj udnyttelse af det stationsnære område kan Kommunalbestyrelsen endvidere tillade, at en ejendom udnyttes med en bebyggelsesprocent på 55.
- 7.17. Hvor intet andet er nævnt må bygninger ikke opføres nærmere naboskel end 10 m.

#### **Planområde C:**

- 7.18. Bebyggelse og anlæg skal placeres efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan under hensyntagen til jernbanen, til områdets landskabelige værdier samt til de naturbeskyttelsesinteresser, der knytter sig til vandindvindingsområdet mod sydvest og til Sørup Rende.  
Terrænregulering, bebyggelse og anlæg skal udføres under forskriftsmæssig hensyntagen til den på naboarealet mod nordøst konstaterede forurening.
- 7.19. Bebyggelsesprocenten for planområdet under eet må ikke overstige 40.
- 7.20. Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.
- 7.21. Bebyggelse må dog maksimalt gives en højde svarende til 0,8 gange afstanden til bygninger på samme grund.
- 7.22. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde og med et større etageantal end ovenfor angivet, såfremt arkitektoniske årsager eller særlige hensyn til funktionens indretning nødvendiggør det (fx elevatorårn).

## § 8.

## BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 8.1. Bebyggelse skal udformes på grundlag af en samlet plan, jf. § 7.1. Bebyggelsen skal gives en harmonisk og karakterfuld facade såvel mod jernbanen og de overordnede veje som mod den nordvendte skrænt og landzonearealerne nord for denne.
- 8.2. Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Tagflader må ikke udføres af skinnende materialer. Tekniske installationer på tag skal indbygges i taghuse eller på anden måde afskærmes, således at de ikke skæmmer den bygningsmæssige helhed.
- 8.3. Efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet model for hele Måløv Knudepunkt vil der kunne opstilles ensartede, fælles henvisningsskilte på udvalgte steder ved delområdernes adgangsveje. Sådanne henvisningsskilte må kun angive firmanavne og – logoer. Skiltene må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter, og må ikke udformes som lysskilte.
- 8.4. Uanset bestemmelserne i § 8.3 kan der langs de overordnede veje opstilles dynamisk henvisnings- og orienteringsskiltning i tilknytning til parkeringsanlægget ved Kildedal Station, ligesom der kan opstilles skilte med det sekskantede S-bane symbol.
- 8.5. Rummer en ejendom flere virksomheder, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der på terræn ved ejendommens indkørsel opstilles et fælles skilt med angivelse af de på ejendommen fungerende virksomheder. Størrelsen af sådanne henvisningsskilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden og bredden må ikke overstige 1,2 m.
- 8.6. Facadeskilte må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende. Højden må ikke overstige 1,2 m. Belysning af skilte på facader bør ske indirekte, og må kun efter særlig tilladelse foretages ved brug af projektører, spots eller lignende. Der kan placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed på facaden ved bygningens indgangsparti.
- 8.7. Der kan på den enkelte ejendom, inden for vejbyggelinien, opstilles indtil 2 fritstående skilte. Sådanne skilte kan udføres på traditionel vis, d.v.s. anbragt på standere, galger og lignende eller som monolitter. Højden af sådanne skiltetyper, herunder flagstænger, må ikke overstige højden af den tilhørende bebyggelse, og skal overholde det skrå højdegrænseplan. Skiltets bredde må ikke overstige 1,8 m.

- 8.8.** Som alternativ til fritstående skilte kan der på den enkelte ejendom tillades opstilling af et tilsvarende antal flagborge, hver med indtil 3 flagstænger.  
Der må ikke mellem flagstænger, eller mellem master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.
- 8.9.** Udendørs reklamering, herunder ved flagning, bannere og skilte m.v., må i øvrigt ikke finde sted. Undtaget herfra er markering af enkeltstående begivenheder.
- 8.10.** Uanset bestemmelsen i § 8.9 kan der såvel ved stationen som langs de overordnede veje opstilles læskærme efter en reklamefinansieret model, der anvendes i hele kommunen.

## § 9.

### UBEBYGGEDE AREALER.

---

#### Planområde A:

- 9.1.** Langs nordsiden af Måløv Byvej skal etableres et 20 m bredt beplantet bælte bag vejbyggelinien, som det fremgår af bilag 2.  
Området beplantes ved grundejerens foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinier, således at der opnås en god sammenhæng med det eksisterende beplantningsbælte på den tilsvarende strækning mod øst.  
  
Med henblik på at sikre udsynet mod nord, dels ved Lyfabakken dels ved krydset Måløv Byvej-Knardrupvej, bør beplantningsbæltet imidlertid visse steder ændre karakter eller afbrydes.  
En øst-vestgående stiforbindelse kan anlægges gennem beplantningsbæltet, jf. § 5.10.
- 9.2.** Langs østsiden af Knardrupvej fremkommer et bælte mellem kørebanelen og det retningsgivende byggefelt, jf. §§ 6.7 og 7.2, som det fremgår af bilag 2.  
Området beplantes ved vejmyndighedens og grundejerens foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinier, under hensyntagen til hovedspildevandsledningen og således at der opnås en god sammenhæng med de beplantede bælte langs Måløv Byvej og „Tværvej“.  
Med henblik på at sikre udsynet fra Måløv Byvej bør beplantningsbæltet gives en karakter, som ikke slører det store kig mod nord.
- 9.3.** Langs planområdets østlige grænse friholdes et 15 m bredt bælte omkring den eksisterende nord-sydgående skrænt for bebyggelse, som det fremgår af bilag 2.
- 9.4.** I planområdets nordlige del friholdes en 25-50 m bred zone omkring den eksisterende nordvendte skrænt for bebyggelse, som det fremgår af bilag 2.

- 9.5. Uanset bestemmelsen i § 9.4 vil en begrænset del af skrænten, på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt, samlet plan, jf. § 7.1, kunne bebygges.

#### **Planområde B:**

- 9.6. Umiddelbart syd for Måløv Byvej er der anlagt et regnvandsbassin, som det fremgår af bilag 1.  
Området beplantes ved grundejerens foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinier, således at der opnås en god sammenhæng med det eksisterende beplantningsbælte på den tilsvarende strækning langs Måløv Byvej mod øst og med rabatten langs „Tværvej“
- 9.7. Langs østsiden af "Tværvej" fremkommer et bælte mellem den dobbeltrettede sti og det retningsgivende byggefelt, jf. §§ 5.9 og 7.2, som det fremgår af bilag 2.

Området beplantes ved vejmyndighedens og grundejerens foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinier, således at der opnås en god sammenhæng med de beplantede bælte langs Måløv Byvej og Knardrupvej.

Beplantningen her skal sammen med en eventuel beplantning inden for byggefeltet bidrage til at sikre en bymæssig karakter på denne vejstrækning. Ikke i form af et tæt, sammenhængende beplantningsbælte, men ved - i samspil med den bagvedliggende bebyggelse - at danne et gaderum med grøn karakter.

#### **Planområde C:**

- 9.8. Udformning og beplantning af stationsforpladsen, jf. § 5.4, skal ske efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan, i princippet som vist på bilag 2 og på illustrationsskitsen i lokalplan-orienteringen, med henblik på at sikre en god rumlig og arkitektonisk fremtræden, der under hensyntagen til områdets markante landskabelige træk og naturbeskyttelsesinteresser bidrager til at markere stedet som trafikalt og erhvervsmæssigt knudepunkt.

#### **Fællesbestemmelser:**

- 9.9. For bebyggelser opført efter en samlet plan i henhold til § 7.1 skal fælles friarealer samt parkerings- og servicearealer, med hensyn til terrænregulering, beplantning, belægning og belysning m.v., udformes efter en af Kommunalbestyrelsen samtidig godkendt samlet plan.
- 9.10. De i §§ 9.1-9.4 og 9.6-9.7 nævnte beplantede arealer må ikke benyttes til oplagsplads, interne veje (jf. dog § 5.5), parkering eller lignende, men kan efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes til opholdsarealer for virksomhedernes ansatte.

- 9.11. Arealet mellem vejkant og vejbyggelinier langs Måløv Byvej, "Tvæervej" og Knardrupvej skal ved beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende under hensyntagen til beplantningsbælterne og de bagvedliggende bebyggelser.
- 9.12. Ubebyggede arealer skal i øvrigt ved dyrkning, beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer, affald o.lign. skal overholdes.
- 9.13. Hegn kan opsættes i beplantningsbælterne mod de overordnede veje. Placering og udformning af hegn skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 9.14. Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m må kun foretages efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

## § 10.

### FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

---

- 10.1. Ny bebyggelse skal i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan tilsluttes naturgasnettet med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.
- 10.2. Varmecentraler over 0,25 MW skal være tilsluttet til, og aftage energi fra, gasforsyningsnettet. Ved centraler med en kapacitet over 3 MW skal der udarbejdes projekt for kraftvarmeanlæg.
- 10.3. Uanset bestemmelserne i §§ 10.1 og 10.2 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.
- 10.4. Før ny bebyggelse i Planområde A tages i brug skal det i § 9.1 nævnte beplantede bælte etableres.
- 10.5. Der er begrundet formodning om tilstedeværelsen af fortidsminder inden for Planområde A. Disse fortidsminder vil ved bebyggelse og anlægsarbejder i givet fald være omfattet af Museumsloven (jf. § 26 i lovbekendtgørelse nr. 584 af 31. august 1989).
- 10.6. Kommunalbestyrelsens tilladelse til opførelse af bebyggelse vil være betinget af, at bebyggelsen placeres, udformes og indrettes således, at eventuelle genevirkninger fra baneanlægget undgås, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 „Støj og vibrationer fra jernbaner“.

**§ 11.****TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

---

- 11.1. Den i § 5.5 nævnte vejadgang til Planområde A forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden, Københavns Amt.
- 11.2. De i § 5.12 nævnte stitilslutninger til amtsvejene Knardrupvej og "Tværvej" forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden, Københavns Amt.
- 11.3. De i § 5.12 nævnte stitilslutninger til statsvejen Måløv Byvej forudsætter tilladelse fra vejmyndigheden, Vejdirektoratet.
- 11.4. Den i § 5.6 nævnte mulighed for vejadgang til Planområde B syd om regnvandsbassinet og den i § 5.15 nævnte mulighed for anvendelse af et forurenede areal øst for Planområde B til parkering forudsætter tilladelse fra miljømyndigheden, Københavns Amt.
- 11.5. Omlægning eller rørlægning af den i § 7.10 nævnte grøft må kun ske efter forudgående aftale med miljømyndigheden, Københavns Amt.  
Terrænregulering samt etablering af bebyggelse, anlæg og beplantning som kan påvirke de i §§ 6.10 og 7.11 nævnte afværgeforanstaltninger, må kun ske efter forudgående aftale med miljømyndigheden, Københavns Amt.
- 11.6. Placering af master og lignende med en højde større end afstanden til baneskel kræver Banestyrelsens forudgående accept.

**§ 12.****OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.**

---

- 12.1. Den af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 14. marts 1988, endeligt vedtagne Lokalplan nr. 043 aflyses for så vidt angår den ejendom, som er omfattet af nærværende lokalplan, jf. § 2.1.

**§ 13.****LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.**

---

- 13.1. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2. Eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de bebyggelser og anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

- 13.3.** Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at området ikke ændrer karakter af det stationsnære erhvervsområde, som er fastlagt i lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

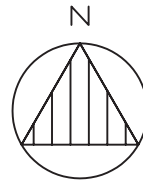
I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.  
Ballerup Kommunalbestyrelse, den 29. maj 2000.

Ove E. Dalsgaard







/

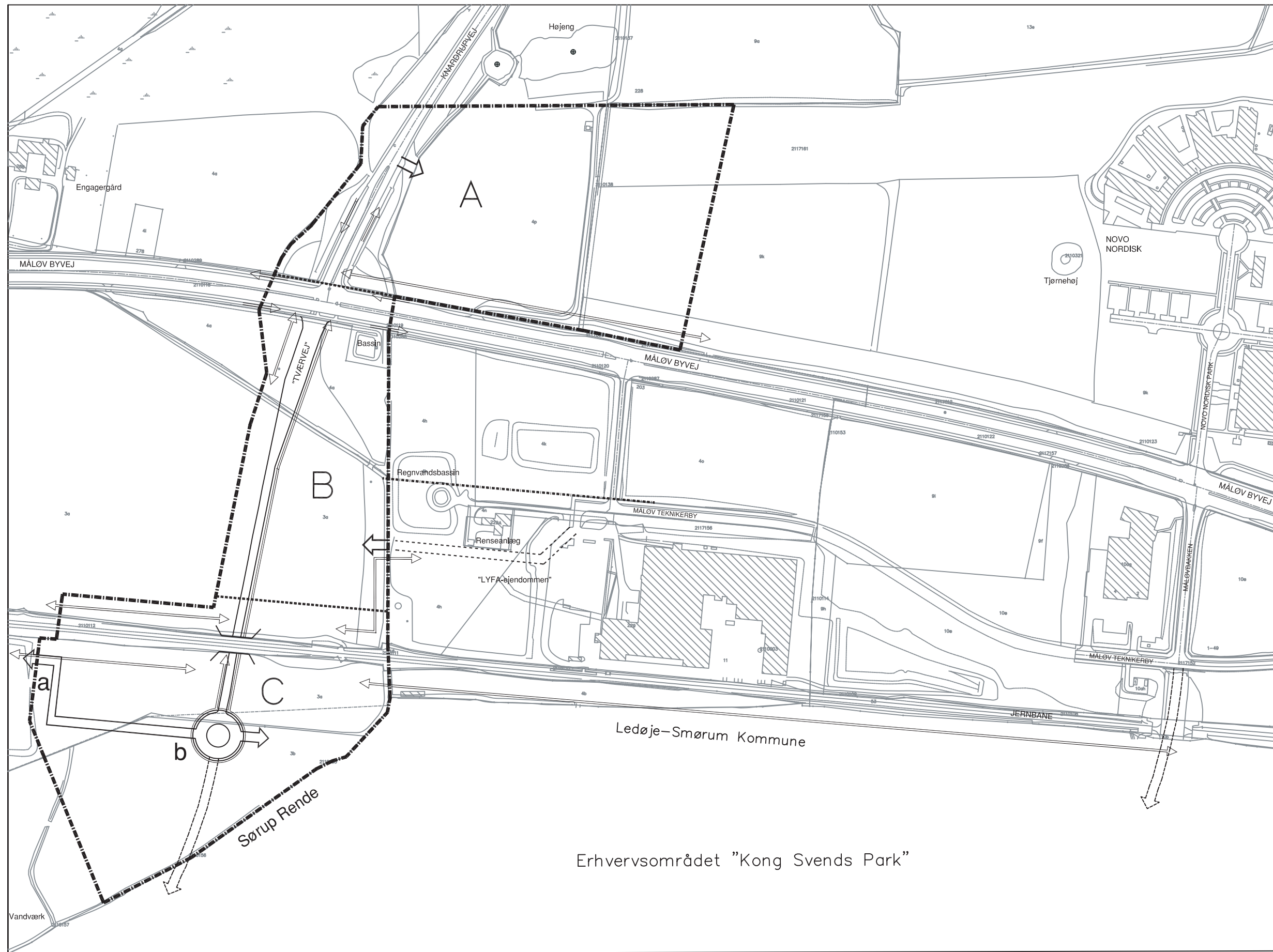
K.O. Møgelvang





SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Grænse for planområde
-  Skønnet grænse for forureningens udbredelse mod nord – på nabogrunden
-  Fremtidig vej
-  Adgangsvej
-  Sti



Erhvervsområdet "Kong Svends Park"


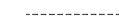
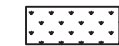

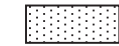
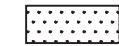

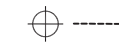




 BALLERUP KOMMUNE  
 LOKALPLAN NR. 107  
 for et område ved Kildedal Station

Dato 29. maj 2000  
 Byplanafdelingen

Mål 1:2000  
 Tegn. nr. 107.1



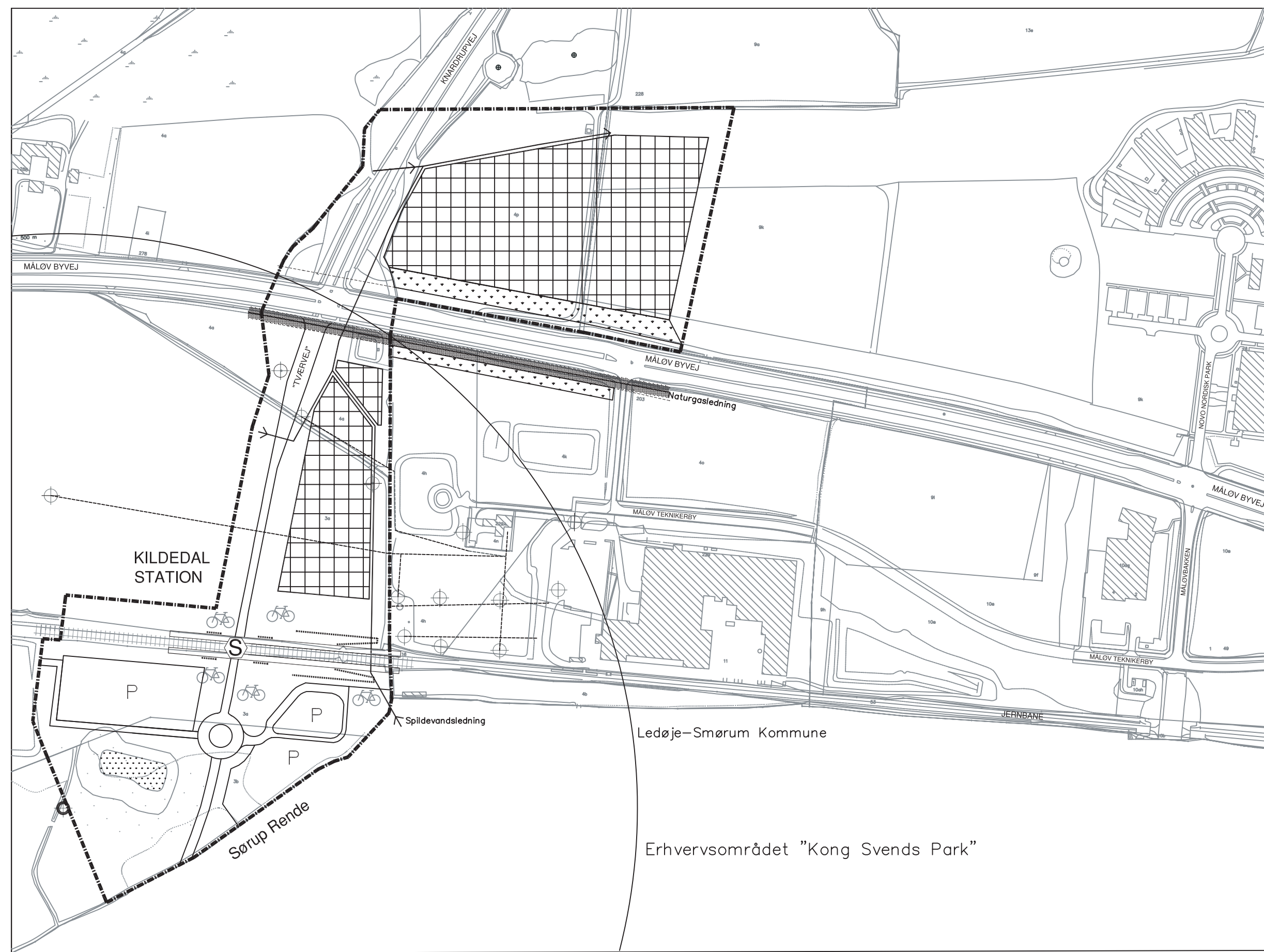
SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Vejbyggelinie
-  Beplantningsbælte
-  Byggefelt
-  Skræntzone
-  Bassin
-  Vandboring & kildepladszone
-  Afværgeboring med ledning
-  Ledning med beskyttelseszone
-  Trappe/rampe til perron
-  Cykelparkering
-  Parkering

 BALLERUP KOMMUNE  
 LOKALPLAN NR. 107  
 for et område ved Kildedal Station

Dato 29. maj 2000  
 Byplanafdelingen

Mål 1:2000  
 Tegn. nr. 107.2



Ledøje-Smørum Kommune

Erhvervsområdet "Kong Svends Park"

## BILAG 3.

### Regionplan 1997 for Københavns Amt - uddrag af redegørelse.

Regionplanen er vedtaget af Københavns Amdsråd den 18. juni 1997.

#### **Grundvandstruende virksomheder og aktiviteter**

Grundvandstruende virksomheder er virksomheder, hvis primære produktion er baseret på grundvandsforurenende stoffer.

Grundvandstruende virksomheder er f.eks. medicinalvareproducenter, farve-/lakfabrikker, virksomheder med kemisk produktion, akkumulatorfabrikker, galvaniseringsvirksomheder, virksomheder som arbejder med olie-/benzinprodukter og lignende, træimprægnerings-virksomheder, olie- og kemikaliemodtagestationer, depoter for affald, forurenede jord og restprodukter m.v., jordreanseanlæg.

Retningslinier for deponering af jord i råstofgrave fremgår af kapitel 5.9.

Aktiviteter og installationer, hvor grundvandsforurenende stoffer indgår i væsentlig omfang, karakteriseres også som grundvandstruende.

Grundvandstruende aktiviteter er f.eks. omlæsning af kemikalier, fyringsolie m.m. fra tankanlæg til tankbiler og omvendt, anvendelse af pesticider, anvendelse af restprodukter fra affaldsforbrænding, transport af kemikalier, nedsivning af urensede regnvand fra urene, befæstede arealer, hvor der arbejdes med grundvandsforurenende stoffer.

Grundvandstruende installationer er f.eks. nedgravede tanke og rørinstallationer med grundvandsforurenende stoffer og utætte afløbssystemer.

Visse af ovennævnte grundvandstruende virksomheder, aktiviteter og installationer kan betegnes som særligt grundvandstruende på grund af fx størrelse, indretning, alder og arten af grundvandsforurenende stoffer. Disse virksomheder kan placeres i områder med begrænsede drikkevandsinteresser.

Særligt grundvandstruende er således almindelige lossepladser, store nedgravede olie- og kemikaliestanke og områder for omlastning af olie-/benzinprodukter til tankbiler.

De fleste typer affaldsdeponier er særligt grundvandstruende, fordi det er vanskeligt at foretage en tætning af deponiernes bund, som på langt sigt giver sikkerhed imod udsivning af perkolat. Affaldsdeponier med visse restprodukter, let forurenede jord og lignende anses ikke for særligt grundvandstruende.

Store nedgravede tanke er særligt grundvandstruende, fordi de indebærer en risiko for lækage, der er vanskelig at opdage.

Områder, hvor olie-/benzinprodukter omlastes til tankbiler, er særligt grundvandstruende, fordi der hyppigt forekommer spild af produkter. Samtidig er det vanskeligt at sikre, at der ikke forekommer utilsigtet nedsivning af produkter på trods af membraner, olieudskillere m.v.

#### **Skærpede vilkår**

Skærpede vilkår for en virksomhed eller en aktivitet tilsigter bl.a. at reducere risikoen for uheld og at reducere skadevirkningerne, såfremt der sker uheld.

I særlige tilfælde er det nødvendigt, at foretage en kvantitativ risikoanalyse som grundlag for en tilladelse på skærpede vilkår.

Primært skal anlæg og installationer med grundvandsforurenende stoffer være synlige og tilgængelige for inspektion og placeret på et underlag, som er indrettet således, at nedsivning ikke forekommer, selv om anlægget bliver utæt. Skærpede vilkår indebærer derfor bl.a., at tanke ikke må nedgraves. Et element i de skærpede vilkår er endvidere, at øge virksomhedens egenkontrol.

Virksomhedernes forureningsrisiko reduceres desuden gennem udvikling og anvendelse af renere teknologi, eventuelt på grundlag af aftalte handlingsplaner.

For at forebygge utilsigtet nedsivning fra virksomheder og aktiviteter bør tilsynet skærpes dels gennem hyppigere tilsyn og dels ved at gennemføre tilsynet med særlig opmærksomhed på risikoen for grundvandsforurening. Tilsyn skal i denne sammenhæng opfattes som både det egentlige miljøtilsyn, men også det tilsyn og opsyn, som myndigheder har med institutioner, boligområder m.v.