

FORSLAG TIL LOKALPLAN 183 FOR ET OMRÅDE OMKRING MÅLØVBAKKEN

BESTEMMELSER

§1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål, gennem revision af lokalplanerne 031 og 041, at sikre en fortsat udvikling af det stationsnære erhvervsområde, herunder at fastholde områdets anvendelse til mindre og mellemstore fremstillings-, administrations- og servicevirksomheder, og **at** tilrette anvendelsesbestemmelserne så der desuden åbnes mulighed for indpasning af offentlige formål, herunder undervisningsinstitutioner samt forsamlings- og menighedslokaler.

§2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

Område

2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i tre planområder: A, B og C, som vist på bilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 4 o, del af 4 k alle Sørup by, Måløv, og 9 f, 9 i, 9 s, 10 æ, 10 ag, 10 ah, 10 ai, 10 ak og del af 7000 br alle Måløv by, Måløv.

Zonestatus

2.3 Lokalplanens område ligger i byzone.

§3 ANVENDELSE

Note:

Ballerups kommuneplan definerer begrebet erhverv således:

I de enkeltområder der er udlagt som erhvervsområder, fastlægges anvendelsen til erhvervsformål med angivelse af hvilke typer erhvervsvirksomhed, der kan etableres. Der skelnes først og fremmest mellem fremstillingsvirksomhed m.v. og administrationsvirksomhed m.v.

Udover hovedkategorien: fremstilling eller administration, angives en retningsgivende størrelsesorden samt en fortegnelse over de hovederhverv og -brancher, til hvilke der kan opføres eller indrettes bebyggelse (herunder industri, håndværk, bygge- og anlæg, engroshandel, transport, forretningservice, tjenesteydelser m.v.).

Kategorierne baserer sig på systematikken i Danmarks Statistiks erhvervsregister. Som regel vil det desuden være angivet, hvilke yderligere erhvervsmæssige funktioner der kan tillades indpasset i tilknytning til virksomheder, som opfylder hovedanvendelsesbestemmelsen.

Af rammerne fremgår således ingen bestemmelser om bebyggelsesformer og lokaletyper (fabrik, værksted, hal, lager, kontor, butik m.v.).

Den retningsgivende størrelsesorden tager udgangspunkt i det pågældende områdes ejendomsstruktur/grundstørrelser. Kommunens industrikvarterer er oprindeligt opdelt i delområder, som er udstykket til henholdsvis mindre, mellemstore og store virksomheder.

Til offentlige formål, herunder forenings-, forsamlings- og menighedslokaler, som generelt lader sig integrere i erhvervsområder, hører ikke klub- eller foreningsaktiviteter i klubhuse ("rockerborge"), som uanset integreret beboelse, værksted eller anden erhvervsmæssig aktivitet, ved deres fysiske fremtræden i form af adgangsforhold, hegning, sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer osv. adskiller sig fra de omgivende ejendomme.

3.1 Planområde A: Stationsnært område til erhvervsformål: mindre fremstillings- og servicevirksomheder.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, byggeri og anlæg, kommunikation, transport, engroshandel samt administration, handels- og servicevirksomhed.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til undervisningsinstitutioner, forenings- og menighedslokaler samt tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.

3.2 Planområde B: Stationsnært område til erhvervsformål: større og mellemstore fremstillings- og servicevirksomheder.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til virksomheder i kategorierne: industri, håndværk, byggeri og anlæg, kommunikation, transport og engroshandel.

I tilknytning til de pågældende virksomheder kan der opføres eller indrettes bebyggelse til administration, laboratorier, handels- og servicevirksomhed.

Kommunalbestyrelsen kan efter dispensation tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse udelukkende til administrations- og servicevirksomhed med regionalt opland, der kan indpasses i området, uden at erhvervsområdet herved ændrer karakter.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til undervisningsinstitutioner, forenings- og menighedslokaler samt tilsvarende offentlige formål, der kan indpasses, uden at området ændrer karakter.

3.3 Planområde C: Stationsnært område til offentlige formål: Forsyningsanlæg mv. Der kan placeres tekniske anlæg, regnvandsbassin m.v.

Fællesbestemmelser

3.4 Der må ikke udøves nogen form for virksomhed, som ved støv, røg, støj, rystelser, ilde lugt, eller ved sit udseende eller på anden måde trods afstand og afskærmning, efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier og derved er til ulempe for de omkringliggende bolig- og erhvervsområder.

3.5 Nye, særligt grundvandstruende virksomheder og aktiviteter kan kun etableres på skærpede vilkår.

Note: Hele lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

3.6 Der må ikke drives handel med dagligvarer.

3.7 I tilknytning til lovligt etablerede autoværksteder, tilsynshaller og lignende kan der tillades salg af reservedele, biler og andre køretøjer. I forbindelse med fremstillings-, lager- og serviceerhverv kan der tillades detailsalg af virksomhedens egne produkter. Størrelsen af sådanne butiksenheder med tilhørende udstilling/showroom må ikke overstige 200 m². Bortset herfra må der ikke drives handel med udvalgsvarer.

3.8 Der kan ikke etableres nye boliger.

3.9 Der kan ikke på ejendomme uden for det stationsnære kerneområde, uden forudgående udarbejdelse og vedtagelse af et kommuneplantillæg, etableres selvstændig bebyggelse til kontorerhverv større end 1.500 m².

Note: Efter landsplandirektivet om hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2017) kan der i dette stationsnært beliggende erhvervsområde, med mere end 600 m til en station, på særlige vilkår planlægges for bebyggelse til kontorerhverv med et areal på mere end 1.500 m². I et eventuelt kommende kommuneplantillæg skal der redegøres for behovet samt for hvilke supplerende trafikmæssige virkemidler, der tages i brug, jf. kommuneplanens retningslinje om stationsnære erhvervsområder.

Af lokalplanområdets ejendomme er alene matr.nr. 4 o beliggende inden for det stationsnære kerneområde.

3.10 Til den enkelte bebyggelse skal der reserveres tilstrækkeligt areal til en hensigtsmæssig placering af den for bebyggelsens aktiviteter fornødne affaldshåndtering, således at kildesortering muliggøres.

3.11 Uanset ovenstående anvendelsesbestemmelser kan der inden for lokalplanens område etableres de tekniske anlæg, der er nødvendige for bydelens forsyning.

§4 UDSTYKNING

4.1 Inden for lokalplanens område må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

Grundstørrelser

4.2 Indenfor planområde A må grunde til individuel bebyggelse ikke være mindre end 1500 m², og facadelængden mod den øst-vestgående fordelingsvej (Måløv Teknikerby og Måløv Værkstedesby) skal være mindst 40 m.

Såfremt et større delområde bebygges på grundlag af en samlet plan i henhold til § 7.1 eller § 7.2, kan der i princippet udstykkes grunde ned til en mindste grundstørrelse, der svarer til det bebyggede areal, dog minimum 100 m².

4.3 Indenfor planområde B må grunde ikke være mindre end 5000 m².

4.4 Uanset bestemmelserne i §§ 4.2 og 4.3 kan der udstykkes mindre arealer til offentlige formål, herunder tekniske anlæg.

Enhedsstørrelser

4.5 Der kan opføres eller indrettes bebyggelse med henblik på opdeling og/eller udlejning til mindre virksomheder.

Note:

Ved enhver ændret opdeling af bebyggelse i ejerlejligheder eller lejemål, samt ved ændret anvendelse af eksisterende og nye lejemål, skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan, jf. Bygningsreglementets bestemmelser om byggetilladelse og anmeldelse.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Vej- og stiadgang

5.1 Vejadgang til områdets ejendomme sker fra Måløv Teknikerby og fra Måløv Værkstedesby, i princippet som vist på bilag 2.

Vejbetjening af ejendomme i planområde B til større og mellemstore virksomheder skal ske direkte fra den øst-vestgående fordelingsvej eller ad nord-sydgående stikvej inden for et 7 m bredt vejudlæg.

Note:

Området vejbetjenes fra Måløv Byvej via det signalregulerede kryds ved Måløvbakken, der er anlagt som en 2-sporet, kommunal trafikvej med tilhørende svingbaner og cykelstier i begge sider inden for et 15-20 m bredt vejudlæg.

Ca. 150 m syd for Måløv Byvej giver et vejkryds adgang til de blinde fordelingsveje: Måløv Teknikerby mod vest og Måløv Værkstedsby mod øst. Inden for 12,5 m brede vejudlæg er begge anlagt som 2-sporede veje med dobbeltrettede cykel-/gangstier langs nordsiden. I rabatten mellem kørebane og sti er der sat rækker med 2, 3 eller 4 træer. Mod øst er der ad stisystemet forbindelse til Måløv bymidte og station, og mod vest er der forbindelse til S-stationen Kildedal.

5.2 Der skal via Måløv Teknikerby til enhver tid sikres vejadgang til betjening af det sydvest for lokalplanområdet beliggende areal, herunder den eksisterende fabriksbebyggelse samt tekniske anlæg (rensforanstaltninger og regnvandsbassiner mv.).

5.3 Til Måløv Byvej og Måløvbakken 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, fx til busstoppesteder langs de nævnte veje.

5.4 Langs Måløv Byvej gælder den til enhver tid af vejmyndigheden gældende byggelinje, for tiden 25 m fra vejmidte.

Note:

Byggelinjen er pålagt efter vejloven med henblik på at sikre areal til den overordnede vejs eventuelle fremtidige udvidelse.

5.5 Langs området øvrige veje pålægges efter planloven æstetiske byggelinjer i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte:

Måløvbakken	17,50 m.
Måløv Værkstedsby og Måløv Teknikerby mod nord	8,75 m.
Måløv Værkstedsby og Måløv Teknikerby mod syd	13,25 m.
Øvrige veje mod nord	5,00 m.
Øvrige veje mod øst, vest og syd	10,00 m.

Arealerne mellem vejskel og byggelinjer kan udnyttes til parkerings- og servicearealer, forudsat der sikres den fornødne oversigt i forhold til overkørsler og til den dobbeltrettede cykel-/gangsti langs fordelingsvejens nordside.

Parkering

5.6 Der skal på den enkelte ejendom til enhver tid findes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af virksomhedernes behov.

5.7 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.

For hver 20 p-pladser skal der etableres mindst 1 plads, der kan anvendes af personer med handicap.

Note:

Handicappladserne skal udformes efter bestemmelserne i bygningsreglementet og Vejdirektoratets vejledning.

5.8 Der skal reserveres og skiltes parkeringspladser til el-biler med tilhørende ladestandere svarende til mindst 5 % af de anlagte pladser.

5.9 Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.10 Der skal udlægges areal til cykelparkering efter en norm på 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal, og således at der sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. 10 ansatte.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Planområde A – mindre virksomheder.

6.1 Bebyggelse kan opføres individuelt på mindst 1500 m² store grunde, jfr. § 4.2, eller på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for større dele af planområdet.

Bebyggelsen skal placeres indenfor en byggezone mellem byggelinjen, jfr. § 5.5, og 30 m syd for fordelingsvejens midte - i princippet med facadelinje i byggelinjen 13,25 m fra vejmidte.

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller for et delområde under eet, jfr. § 6.1 og § 7.1, må ikke overstige 40.

6.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

Note:

Terrænet vil med fordel kunne udnyttes ved frilæggelse af kælderetage med mulighed for lysindfald fra syd.

6.4 Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn (niveauplan).

Note: Bestemmelsen gælder såvel bygningens facader som dens tagflader.

6.5 Individuelt opførte bebyggelser, jfr. § 6.1, skal placeres mindst 5 m fra naboskel.

Planområde B - større og mellemstore virksomheder.

6.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Note:

Den i § 8.9 nævnte skrænt kan medtages i nettogrundarealet ved beregning af byggemulighederne på grunden øst for.

6.7 Bebyggelse må opføres i højst 3 etager.

6.8 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 13 m og dens taghøjde må ikke overstige 15 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn (niveauplan).

6.9 Bygninger må ikke opføres nærmere naboskel end 10 m.

Fællesbestemmelser

6.10 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.

6.11 Transformestationer, antennemaster med tilhørende teknikhuse og lignede tekniske anlæg, der er nødvendige for bydelens forsyning, skal i deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse. Såfremt bygningshøjden ikke overstiger 3 m, og det bebyggede areal ikke er større end 30 m² kan sådanne tekniske anlæg placeres i naboskel, jf. § 4.4.

6.12 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.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader, tage og materialer

7.1 Bebyggelse, herunder bygninger opført på grundlag af en samlet plan, skal fremtræde som en bygningsmæssig helhed og især mod Måløv Byvej gives en karakterfuld facade.

7.2 Der fastsættes ingen specifikke krav til valg af materialer eller farver, men der må ikke til udvendige bygningssider anvendes materialer eller farvevalg, der virker skæmmende.

Synlige tagflader må ikke udføres af skinnende og reflekterende materialer. Under hensyntagen hertil kan der opsættes solceller, ligesom der kan etableres grønne tage og facader.

7.3 Der må ikke til bygningsdele, herunder tage, render og facader, som indgår direkte i afledningen af overfladevand, anvendes materialer, der er belastende for vandmiljøet.

Note: Der kan ikke i en lokalplan optages bestemmelser om forbud mod bestemte materialer og produkter, men der tænkes her eksempelvis på metaller som kan bevirke en forurening.

Skiltning på bygninger

7.4 Skiltning med angivelse af de på ejendommen fungerende virksomheder kan som udgangspunkt ske på bygningsfacader, ved ejendommens indkørsel samt på terræn inden for ejendommens byggelinjer.

Der kan placeres eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt eet skilt pr. virksomhed på bygningens facade ved bygningens indgangsparti.

Facadeskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer. De kan udformes som statiske, som digitale og/eller som lysende skilte, men må ikke virke dominerende eller forstyrrende for trafikafviklingen. Skilte skal derfor afstemmes efter bygningens udseende og dimensioneres efter facadens arkitektur.

Note: Al skiltning på ejendommene forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Rummer en erhvervsjendom flere virksomheder bør skiltningen samordnes. Fælles principper for facadeskiltning kan derfor med fordel aftales med kommunen på forhånd.

7.5 Tekniske anlæg, herunder energi- eller varmeproducerende anlæg, skal placeres således at de ikke ved refleksioner og på anden måde generer omgivelserne.

Note: Under behørig hensyntagen til nabobebyggelser vil solcelleanlæg kunne placeres på eksisterende bebyggelsens tage eller integreres i ny bebyggelses facader og tage såfremt det kan ske uden genevirkninger for omgivelserne.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning

8.1. Langs Måløv Byvej skal der etableres et 10 m bredt beplantet bælte bag byggelinjen. Området beplantes ved grundejernes foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinjer.

Note: Hvor den bagvedliggende bebyggelse fremstår med en lukket facade, fx som en lagerhal, ønskes en tæt og sammenhængende bevoksning bestående af hjemmehørende træer og buske, hvor der lægges vægt på blomstring, bærsætning og efterårsfarver.

Hvor bebyggelsen fremstår som kontorfacader med større glaspartier kan der af hensyn såvel til indblik som udsyn etableres en mere åben bevoksning med spredte grupper af træer og buske i en bund af klippet græs, eventuelt med felter af uklippet græs.

8.2 Det øvrige areal mellem vejskel og byggelinje langs Måløv Byvej skal ved beplantning eller lignende gives et ordentligt udseende under hensyntagen dels til den bagvedliggende beplantning og bebyggelse dels til den regionale naturgasledning, jf. § 8.18.

Note: Arealet ønskes udformet som en velplejet græsribat evt. suppleret af enkelte grupper af buske eller mindre træer, der harmonerer med det bagvedliggende beplantningsbælte.

8.3 Langs Måløvbakken beplantes et 10 m bredt bælte mellem vejskel og byggelinje ved grundejernes foranstaltning efter Kommunalbestyrelsens nærmere retningslinjer.

Note: Beplantningsbæltet ønskes udformet med rækker af løvtræer langs toppen af skråningsanlægget og på en bund af klippet eller uklippet græs.

8.4 De i §§ 8.1-8.3 nævnte beplantede arealer og den i § 8.9 nævnte skræntzone må ikke benyttes til oplagsplads, interne veje, parkering, skiltning eller lignende, men kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes til opholdsarealer for virksomhedernes ansatte.

8.5 Arealet mellem vejskel og byggelinier langs fordelingsvejene Måløv Teknikerby og Måløv Værkstedby samt øvrige, interne veje kan udnyttes til parkerings- og servicearealer, jfr. § 5.5.

8.6 For bebyggelser opført på grundlag af en samlet plan, i henhold til § 6.1 og § 7.1 skal fælles friarealer samt parkerings- og servicearealer, med hensyn til beplantning, belægning og belysning m.v., udformes efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan.

8.7 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.

Hegn

8.8 Der kan hegnes omkring oplagspladser, affaldsgårde og større tekniske anlæg på terræn.

Placering og udformning af hegn mellem ejendomme skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Eventuelle hegn skal indpasses i beplantning og terræn med henblik på, at området fremtræder uhegnet.

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

Befæstede arealer

8.10 Interne veje og stier, parkeringspladser, manøvrearealer, vare- og affaldsgårde kan udformes med fast belægning under overholdelse af den for området til enhver tid gældende maksimale befæstelsesgrad; for tiden 0,80.

Terrænregulering

8.11 Terrænreguleringer må kun foretages med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Skiltning på terræn

8.12 Efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt, samlet model for hele erhvervsområdet kan der opstilles ensartede henvisningsskilte på udvalgte steder ved Måløv Værkstedbys og Måløv Teknikerbys udmunding i Måløvbakken.

Fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer, og må ikke udformes som lysskilte.

8.13 En ensartet skiltning med henvisning til de enkelte virksomheder kan opsættes ved indkørsler til de pågældende ejendomme fra Måløv Værkstedby og fra Måløv Teknikerby.

Henvisningsskilte skal placeres på terræn ved ejendommens indkørsel, eller ved den adgang, port eller passage, som leder til virksomhedens hovedadgang.

Henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og –logoer. Størrelsen af sådanne skilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden må ikke overstige 4 m, og bredden må ikke overstige 1,2 m.

Note: Rummer en erhvervsejendom flere virksomheder bør skiltningen samordnes. Der vil da efter Kommunalbestyrelsens godkendelse kunne opstilles et fælles, eventuelt lidt større henvisningsskilt med angivelse af samtlige virksomheder på ejendommen.

8.14 Skiltning med angivelse af de på ejendommen fungerende virksomheder kan som udgangspunkt ske på bygningsfacader, ved ejendommens indkørsel samt på terræn inden for ejendommens byggelinjer.

Note: Al skiltning på ejendommene forudsætter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse. Ved enhver indflytning skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse indsendes en opdateret plan for ejendommens skiltning.

8.15 Brugen af fritstående skilte skal begrænses. På den enkelte ejendom i planområde B kan der opstilles indtil 2 fritstående skilte. Skiltets højde må ikke overstige 6 m, og skiltets bredde må ikke overstige 1,8 m. Fritstående skilte kan, efter vejmyndighedens forudgående tilladelse og grundejerens tinglysning af fjernelsesdeklaration, undtagelsesvis placeres i beplantningsbæltet mellem vejskel og byggelinje mod Måløv Værkstedsby og Måløv Teknikerby. Mod Måløv Byvej skal skiltet placeres bag beplantningsbæltet og inden for byggelinjen.

Note: Fritstående skilte kan udføres på monolitter, pyloner eller på mere traditionel vis anbringes på standere, galger og lignende. Lysende skilte må ikke genere naboer og andre, men indirekte belyste skilte, herunder ved brug af digitale skærme, vil kunne accepteres. Navn og logo kan vises digitalt, men skiltningen må ikke benyttes til reklamer for produkter og ydelser, jf. dog § 8.14.

8.16 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.

8.17 Udendørs reklamering må ikke finde sted.

Note: Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tidsbegrænset tilladelse til markering af en virksomheds events, mærkedage og lignende ved midlertidig skiltning på facade eller terræn.

Tekniske anlæg

8.18 Langs sydsiden af Måløv Byvej er der placeret en regional fordelingsledning for naturgas, i princippet som vist på bilag 2.

Gennem lokalplanområdet er der, fra Måløv Byvej langs skellet mellem matr.nr.e 10 ag og 10 æ og videre langs sydsiden af Måløv Teknikerby henholdsvis Måløv Værkstedsby, placeret en lokal forsyningsledning for fjernvarme.

Note: For nærmere oplysninger om ledningernes placering og de deraf afledte begrænsninger henvises til ledningsejerregistret LER. Gennem lokalplanområdet løber en række andre forsyningsledninger for vand, kloak, el og telekommunikation. Omkring disse ledninger er der, i bæltet af forskellig bredde, tinglyst deklareret blandt andet med bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kan påvirke udnyttelsen af den enkelte ejendom.

8.19 Forsyningsnet skal nedgraves. Tekniske anlæg på terræn skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, jf. § 6.11.

Uanset bestemmelserne i § 3 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, tekniskabe 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 - og afløbsanlæg.

De tekniske anlæg, herunder ventilations- og køleanlæg mm., skal så vidt muligt indbygges i områdets bebyggelse. Forsyningsvirksomheders forskellige tekniskabe 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 på indtil 30 m² og med en højde mindre end 3 m, kan placeres i naboskel, men uden for beplantningsbælter langs veje.

8.20 Der kan etableres varslings sirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni. 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.

8.21 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på terræn eller bebyggelsers tag og facader etableres energi- eller varmeproducerende anlæg til supplerende forsyning af områdets virksomheder, jf. § 12.3.

8.22 Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af en ejendoms belysning, således at denne ikke unødigt generer omgivelserne. Parkeringspladser på terræn skal belyses ved ensartet parkbelysning.

§9 BEVARINGSBESTEMMELSER

Ingen bestemmelser

§10 STØJ

Ingen bestemmelser

Note: Inden for erhvervsområder gælder de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder mv., jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

§11 GRUNDEJERFORENINGER

Ingen bestemmelser

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

Fællesanlæg

12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsnet efter Kommunens anvisninger. Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og såfremt der ønskes en anden forsyningsform.

Blokvarmecentraler med en varmekapacitet på mere end 0,25 MW, skal tilsluttes det mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige varmforsyningsnet. Området er på den baggrund projektdokumenteret til fjernvarmforsyning ved I/S Vestforbrænding.

Alternativt skal der udarbejdes projektforslag, hvor det fremgår, at bebyggelsen kan forsynes med anden varmforsyning, der er mere samfundsøkonomisk og miljøvenlig.

12.2 Væsentlige ændringer af varmeanlæg i eksisterende bygninger skal projekteres og vurderes ud fra samfundsøkonomiske bedømmelser.

12.3 Uanset bestemmelserne i §§ 12.1-12.2 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget, jf. §§ 7.2 og 8.21.

Beplantning

12.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i §§ 8.1-8.6 nævnte, beplantede bæltter renoveres således at den samme sted beskrevne karakter opnås.

Før ny bebyggelse i planområde A tages i brug, skal der etableres de i § 8.6 nævnte tilhørende fælles friarealer samt parkerings- og servicearealer.

Før ny bebyggelse i planområde B tages i brug skal der etableres de i §§ 8.1-8.3 nævnte beplantede bæltter.

Note:

Kravet skyldes intentionen om, at der langs erhvervsområdets ydergrænser og mellem områdets ejendomme skal opretholdes friarealer, således at en grøn karakter kan fastholdes.

Regnvand til wc-skyl

12.6 Ny bebyggelse skal opføres med anlæg til opsamling af tagvand med henblik på anvendelse til toilet-skyl samt vanding af beplantede arealer mm.

Note: Anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toilet-skyl og tøjvask i maskine skal i henhold til Bekendtgørelse om vandkvalitet være udført i overensstemmelse med gældende Rørcenteranvisning 003 Genbrug af regnvand.

Parkering

12.7 Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i §§ 5.6-5.8 beskrevne bilparkeringspladser og den i § 5.10 beskrevne cykelparkering være udlagt og det nødvendige antal pladser anlagt.

Andet

12.8 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

§13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget, aflyses Lokalplan nr. 031 og Lokalplan nr. 041, som blev vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse henholdsvis den 11. november 1985 og den 14. september 1987, på de ejendomme, der er nævnt i denne lokalplans § 2.

§14 RETSVIRKNINGER

14.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de bebyggelser og anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Note:

Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når der ønskes ændringer af de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende. Når der er tale om udlæg til offentlige formål kan ejere kræve de berørte ejendomme eller dele heraf eksproprieret, også selvom planen ikke realiseres.

For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

14.2 Kommunalbestyrelsen kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

Note:

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper. Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det vil sige, at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3. Der kan heller ikke dispenseres fra bestemmelser i de øvrige paragraffer, hvis de er af væsentlig betydning for, at lokalplanens formål kan opfyldes, som det er formuleret i § 1.

14.3 En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen. Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen.

14.4 Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

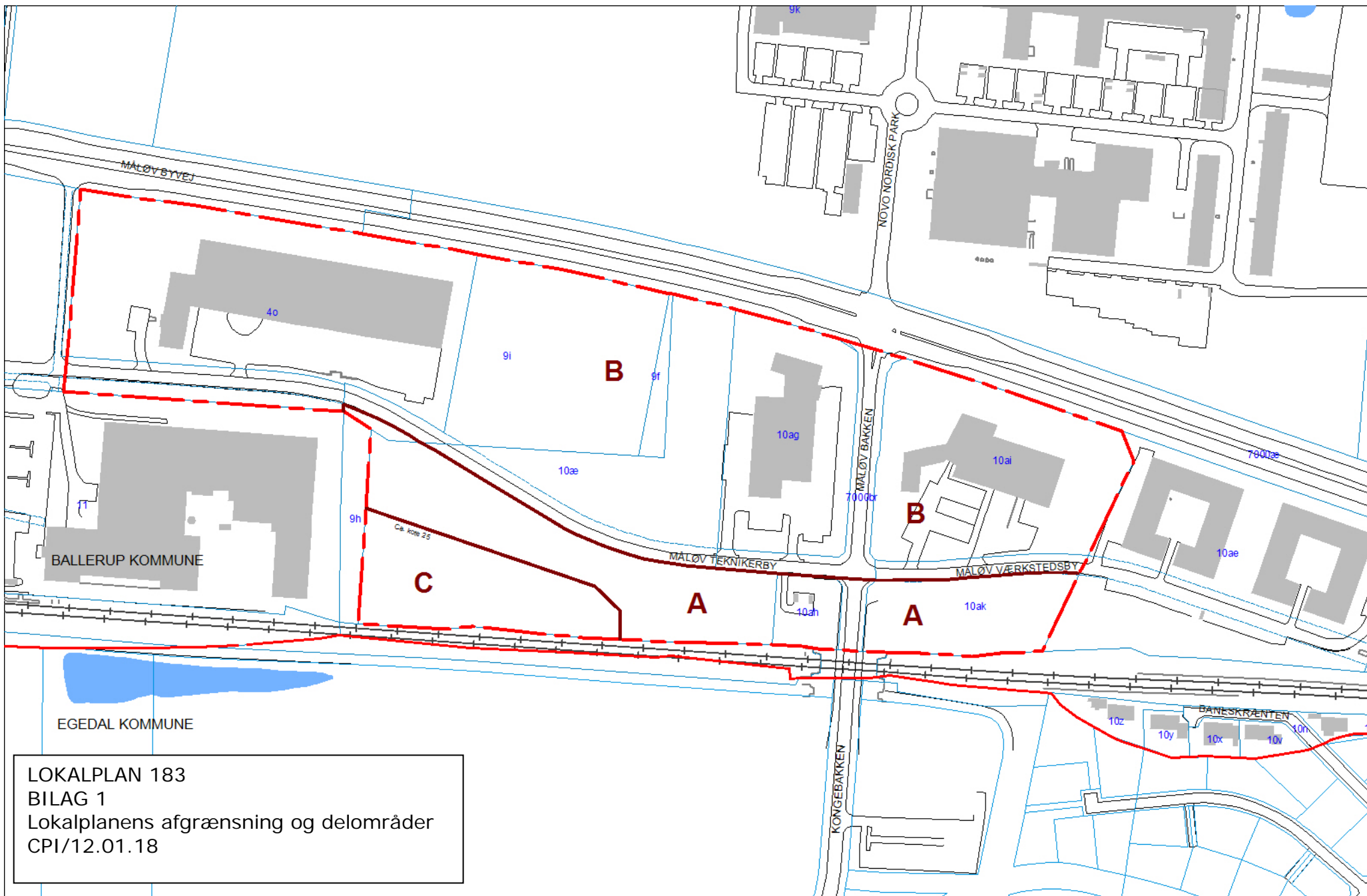
14.5 Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergibebyggelse.

*Lokalplanforslaget således vedtaget til offentliggørelse og høring,
Ballerup Kommunalbestyrelse, den 26. februar 2018*

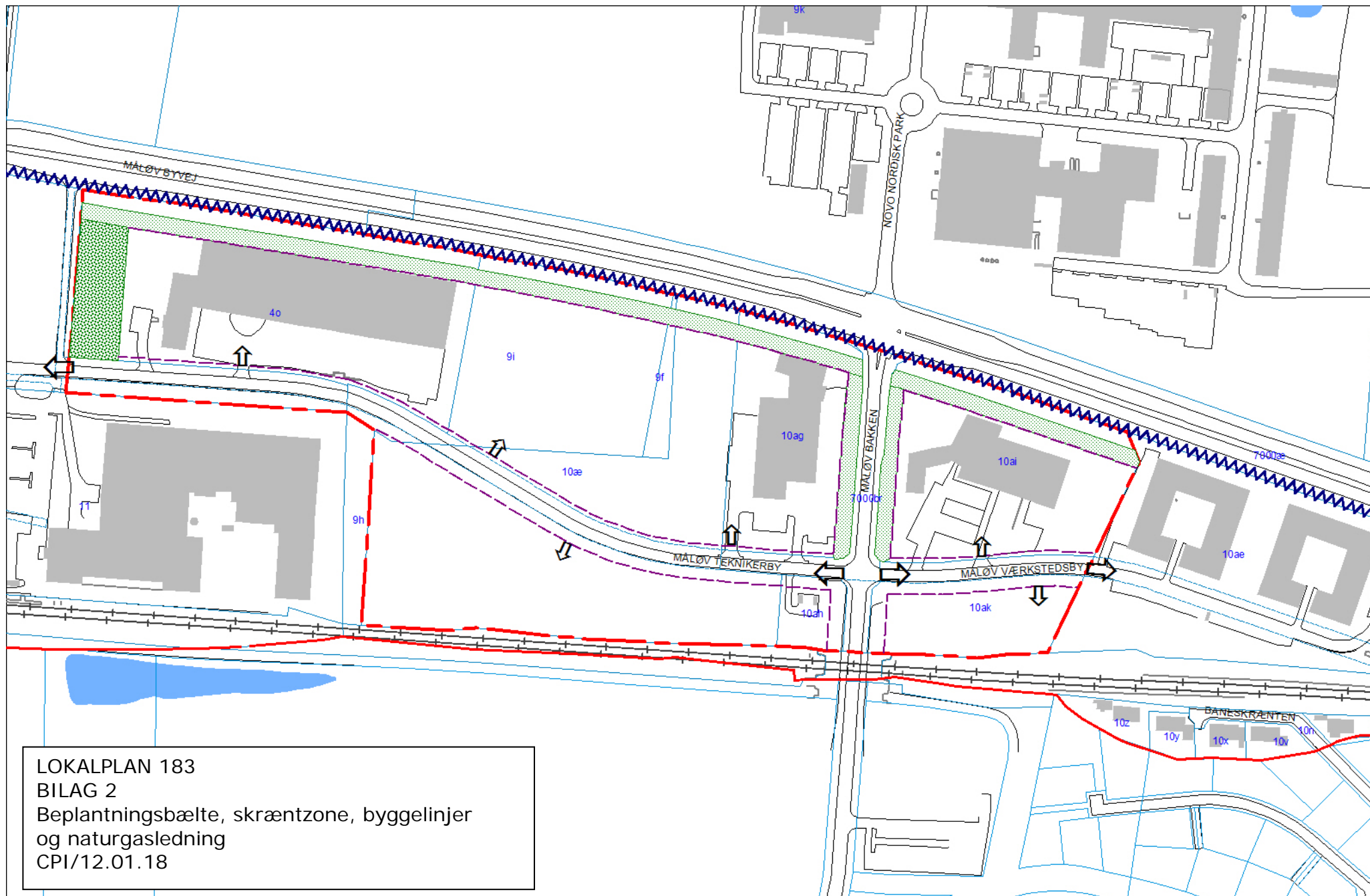
Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Centerchef



LOKALPLAN 183
BILAG 1
Lokalplanens afgrænsning og delområder
CPI/12.01.18



LOKALPLAN 183
BILAG 2
Bepantningsbælte, skræntzone, byggelinjer
og naturgasledning
CPI/12.01.18