



BALLERUP

Lokalplan

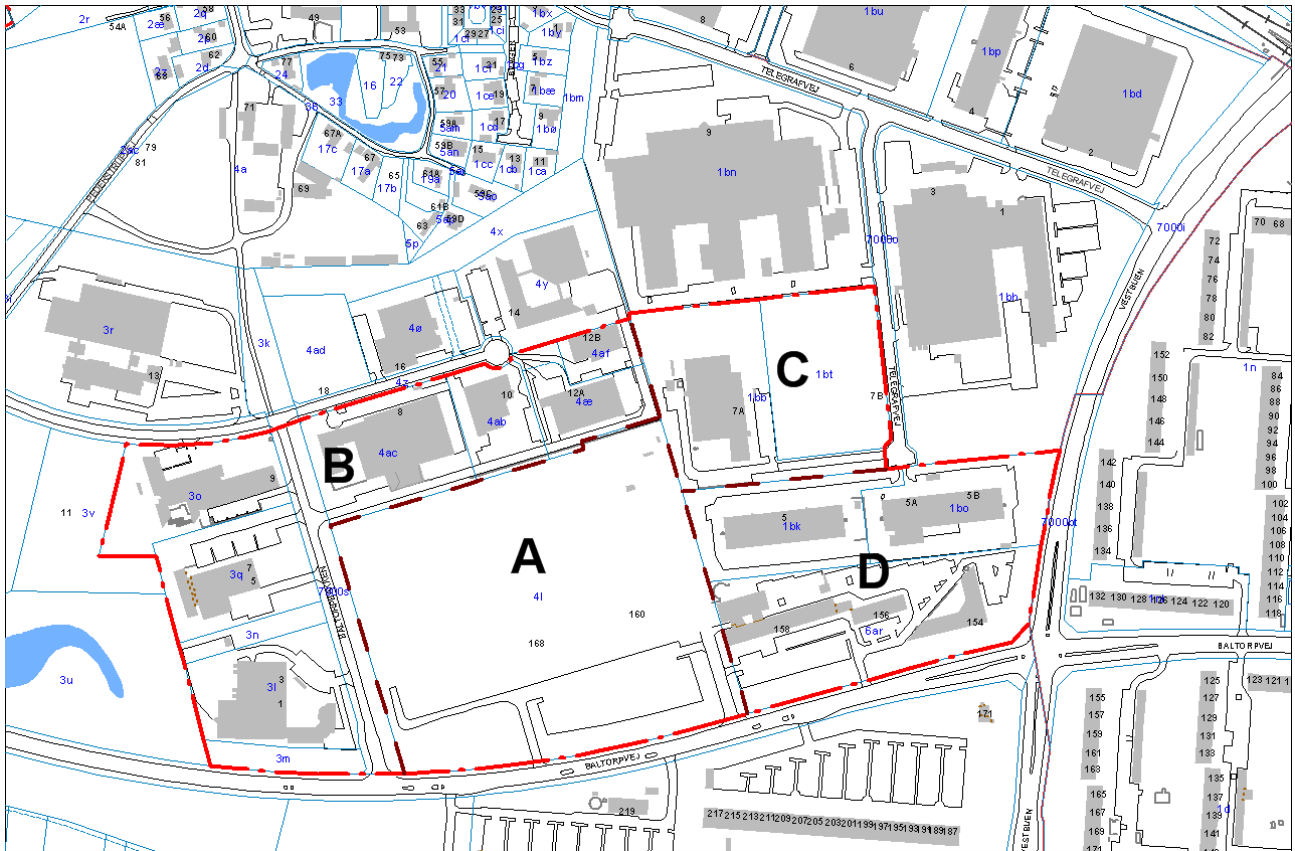
nr. 134

Forslag



- for et byudviklingsområde ved Baltorpvej

FORSLAG TIL LOKALPLAN 134 for et byudviklingsområde ved Baltorpvvej



§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 Det er lokalplanens formål, med udgangspunkt i bestemmelserne i lokalplanerne nr. 077 og nr. 111, at muliggøre anvendelsen af den såkaldte 'Atlas-grund' til boligformål, herunder:

at muliggøre opførelse af nyt boligbyggeri bestående af parcelhusbebyggelse og tæt-lav bebyggelse på arealet,

at sikre at ejendommen kan udbygges til et åbent, grønt boligområde beliggende omkring et stort fælles friareal, der kan rumme såvel rekreative arealer som et fælleshus m.m.,

at sikre at der i det centrale friareal kan skabes et større lavtliggende område, der kan tjene dels som rekreativt vådområde dels som regnvandsbassin,

at sikre kriminalpræventive hensyn gennem bestemmelser om hegning og placering af bygninger,

at sikre etablering af afskærmende beplantning og støjskærme langs områdets afgrænsning, til overholdelse af det for boligområder maksimalt gældende støjniveau i forhold til trafikstøj og virksomhedsstøj fra nabo-områder, samt

at sikre etablering af et boligområde med størst mulige hensyn til bæredygtighed.

1.2 Det er endvidere lokalplanens formål, at sikre en videreudvikling og modernisering af erhvervsområdet, herunder:

at tilrette anvendelsesbestemmelserne således at området kan anvendes til moderne fremstillings- og serviceerhverv, idet muligheden for anvendelse til administrations- og kontorformål generelt fastholdes og understreges, og muligheden for anvendelse af ejendomme i byomdannelsesområdet omkring Telegrafvej til blandede byformål, herunder forskellige offentlige formål og kultur- og fritidsformål, styrkes,

at forebygge miljøgener; dels mellem eksisterende og nye virksomheder indbyrdes, dels mellem virksomheder og de tilstødende boliger, institutioner og andre byformål,

at bidrage til at områdets bebyggelse gennem renovering og ombygning kan gives et arkitektonisk løft,

at opretholde areal til interne stier med henblik på at sikre gode forbindelser til kvarterets busstoppesteder og til Ballerup Station, samt

at fastholde områdets grønne hovedtræk.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på bilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.: 1 bb, 1 bk, 1 bø, 1 bt, 3 l, 3 m, 3 n, 3 o, 3 q, 4 ab, 4 ac, 4 af, 4 æ, 4 l, 6 ar og del af 7000 s, alle Pederstrup by, Pederstrup, samt alle parceller og ejerlejligheder der efter den 1. april 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Området har byzonestatus.

2.3. Lokalplanområdet opdeles i fire planområder, som vist på bilag 1:

A: Nyt boligområde på Atlas-grunden

B: Den sydlige del af det ikke-stationsnære erhvervsområde ved Baltorpbakken

C: Den centrale del af det stationsnære erhvervsområde ved Telegrafvej.

D: Den sydlige del af det stationsnære erhvervsområde ved mellem Baltorpvvej og Telegrafvej.

PLANOMRÅDE A

§ 3 Planområde A: OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen skal bestå af henholdsvis parcelhuse og tæt/lav bebyggelse (rækkehuse). Hertil kommer et eventuelt fælleshus.

I forbindelse med den enkelte bolig kan der udføres liberalt erhverv, forudsat at det er den, der bebor ejendommen, der driver erhvervet og forudsat at områdets karakter af boligområde ikke ændres.

***Note:** Planområderne C og D øst for boligområdet er udpeget som byomdannelsesområder. I sådanne gælder der i en periode på ikke væsentligt over otte år særlige regler for støj fra eksisterende virksomheder, således at støjilden ved periodens udløb enten er elimineret, eller at støjen er reduceret, så de skærpede støjkrav for det blandede byområde kan overholdes.*

- 3.2 Der kan opføres de tekniske anlæg m.m., som er nødvendige for at sikre områdets forsyning. Teknikskabe m.v. skal, hvor det er muligt, integreres i bebyggelsen. Se også § 7.1.
- 3.3 Der skal reserveres areal til den fornødne affaldshåndtering, med en placering som vist på bilag 1. Se også § 5.7.

§ 4 Planområde A: UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i den på bilag 3 viste udstykningsplan.
- 4.2 Ejendomme må udstykkes med mindre grundstørrelser end 700 m².

§ 5 Planområde A: VEJ- STI- OG PARKERINGSFORHOLD

VEJFORHOLD

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet sker ad eksisterende vej fra Baltorpevej, som vist på bilag 2.
- 5.2 Den interne vej udlægges i en bredde af 10 m med en kørebane i 5 m's bredde. På begge sider af vejen skal etableres regnbede i 2,5 m brede zoner mellem vejbane og skel, jf. § 5.1.

***Note:** Hensigten med regnbedene er at forsinke eller fordampe regnvand inden afledning til kloak for at undgå skader ved voldsom regn.*

- 5.3 Eventuelle gæsteparkeringspladser som omtalt i § 5.8 skal anlægges med en permeabel (vandgennemtrængelig) belægning i græsarmeringsflader. Bilvask må ikke finde sted på de permeable arealer.

Note. Permeable belægninger muliggør nedsivning af regnvand. Hensigten med etablering af græsarmeringsflader er endvidere at fladerne skal fremstå med et grønt udseende. Forbuddet mod bilvask har til hensigt at sikre, at olie m.v. ikke skal trænge ned i jorden.

STIFORHOLD

- 4.4 Den primære stiadgang etableres langs adgangsvejen fra Baltorpvej, som vist på bilag 2.

Der kan derudover etableres en sekundær stiforbindelse mellem områdets nord-vestlige hjørne og naboområderne, som vist på bilag 2.

- 5.5 Stiarealer skal anlægges i belægningssten.

Note: Belægningen skal så vidt det er muligt være permeabel (vandgennemtrængelig). Det skal sikres, at belægningen er handicapvenlig.

PARKERINGSFORHOLD

- 5.6 Der skal i tilknytning til parcelhus-byggeri udlægges areal til mindst 2 parkeringspladser på den enkelte grund. Heraf skal 1 være anlagt inden bebyggelsen tages i brug, jf. § 11.

- 5.7 Der skal i tilknytning til tæt-lavt byggeri anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.
Der skal desuden etableres 1,5 cykel p-plads pr. bolig.

- 5.8 Gæsteparkeringspladser kan etableres i hjørnerne omkring det centrale fælles friareal, som vist på bilag 2.

Parkeringsarealer uden for de private grundarealer skal udføres i permeabel belægning, fx i form af græsarmeringsflader, som nævnt i § 5.3.

Note: Hensigten med etablering af græsarmeringsflader er endvidere at de skal fremstå med et grønt udseende.

- 5.9 Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. samt langtidsparkering af vare- og lastbiler og trailere med en totalvægt over 3.500 kg må ikke finde sted.

Note: Parkering i forbindelse med varelevering eller f.eks. flytning er tilladt.

- 5.10 Parkering af ikke-indregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted.

§ 6 Planområde A: LEDNINGSANLÆG, ENERGI, FORSYNING OG JORDKVALITET

Regnvand

- 6.1 På den interne vej skal der langs sydsiden af de øst-vestgående vejstykker og langs østsiden af de nord-sydgående vejstykker etableres regnbede til opsamling af regnvand. Se også § 4.2.
- 6.2 I det omfang jordbundsforholdene tillader det, skal tagvand nedsives på egen grund. Alternativt skal vandet så vidt muligt afledes til regnbed med henblik på forsinkelse og fordampning, før det ledes til regnvandskloak.

Energi

- 6.3 Bebyggelse skal opføres efter bedste (laveste) energiramme for lavenergi-bebyggelse i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

Note: For at opnå den krævede energiklasse kan der f.eks. etableres jordvarme, solceller eller lignende.

- 6.4 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller.
- 6.5 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsnet.

Note: Lokalplanområdet er beliggende i et fjernvarmeområde.

Telekommunikation

- 6.6 Der må ikke opsættes individuelle udendørs antenner til TV- og radiosignalmodtagelse eller til radioamatørvirksomhed.
- 6.7 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres master til teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni. Tilladelse til sådanne master vil ikke kunne opnås inden for en afstand af 200 m fra Pederstrup landsby, målt fra grænsen mellem landsbyen og erhvervsområdet, som vist på bilag 2.

For at begrænse antallet af master kan Kommunalbestyrelsen kræve fælles løsninger for flere operatører.

Note: I planområdets nordøstlige hjørne findes i dag en mobilmast.

Renovation

- 6.8 Inden for området, som på bilag 2 er markeret med en stjernesignatur, skal der etableres anlæg/holdere til sortering af affald i henhold til den til enhver tid gældende kommunale affaldsplan.

Jordkvalitet/forurening

Efter Jordforureningslovens § 72b skal det øverste 50 centimeters jordlag af de ubebyggede og ubefæstede arealer være uforurenede.

§ 7 Planområde A: BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING PÅ DELOMRÅDER

Delområder til parcelhuse, PC 1- PC 8

- 7.1 Uanset den enkelte grunds størrelse må der altid opføres bebyggelse med et etageareal på maksimalt 200 m² på den enkelte grund, inkl. skur/udhus.
- 7.2 Bebyggelse i delområde PC 1 – PC 4 skal opføres med facade eller gavl i de på bilag 2 viste bindende facadelinjer i en afstand af 1,5 m fra skel mod vej.

Afvielser fra de bindende facadelinjer må højst udgøre halvdelen af længden af bebyggelsens facade/gavl mod vejen.

- 7.3 Bebyggelse i delområde PC 1 – PC 6 må højst opføres i 1 etage.

Bebyggelse i delområde PC 7 må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage, eventuelt med en tagetage udført som trempelkonstruktion.

Bebyggelse i delområde PC 8 skal opføres i 2 fulde etager.

Delområder til tæt-lav bebyggelse, TL 1 – TL 4

- 7.4 Bebyggelsen må opføres i én etage, i én etage med udnyttelig tagetage eller i én etage med trempelkonstruktion i overetagen. Se også § 7.5.
- 7.5 Den enkelte bolig må opføres med et maksimalt etageareal på 130 m² inkl. eventuelt skur/depot.

Bebyggelse til fælles formål

- 7.6 Et eventuelt fælleshus kan opføres i én etage og med et maksimalt etageareal på 300 m², og kan placeres inden for det på bilag 2 med F markerede område.

Bygningshøjder

- 7.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 9 m målt fra eksisterende terræn eller målt fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan.

Parkeringsarealer, garager, carporte

- 7.9 Inden for de enkelte delområder til bebyggelse skal parkeringsarealer, garager eller carporte placeres i en afstand af mindst 1,5 m fra skel mod vej.

§ 8 Planområde A: BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

- 8.1 Facader skal fortrinsvis udføres i tegl (blank mur eller filtset/pudset), træ og glas. Mindre dele af facaderne kan fremstå med anden beklædning.

Solceller på facader kan tillades efter forudgående godkendelse, når de er tilpasset bygningens arkitektur. Derudover kan kommunalbestyrelsen, efter en konkret vurdering i hver enkelt sag, tillade andre materialer på mindre bygningsdele, forudsat at disse kan begrundes med bæredygtighed eller klimatilpasning.

Facadematerialer må ikke være reflekterende.

De tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning skal, i deres ydre fremtræden afstemmes efter områdets øvrige bebyggelse.

Tage i delområderne PC 1 - PC 6

- 8.2 Tage kan udføres som sadeltag med en maksimal hældning på mellem 25 og 30 grader, eller med ensidig hældning. Tage kan endvidere udføres som flade tage (dvs. med skjult taghældning).

Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

Tage i delområde PC 7

- 8.3 Tage kan udføres som sadeltag med en maksimal hældning på 45 grader, med ensidig taghældning eller med fladt tag (dvs. med skjult taghældning).

Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

Tage i delområde PC 8

- 8.4 Tage kan udføres som sadeltag med en maksimal hældning på 30 grader, med ensidig taghældning eller med fladt tag (dvs. med skjult taghældning).

Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

Tage i delområderne TL 1 – TL 4

- 8.5 Tage i delområderne TL 1 – TL 4 skal ved bebyggelse i 1 etage udføres som sadeltag med taghældning på mellem 25 og 30 grader, med ensidig taghældning eller med fladt tag (dvs. med skjult taghældning). Ved bebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage må sadeltaget højst gives en hældning på 45 grader.

Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

Tage på carporte og garager

- 8.6 Tage på carporte eller garager kan udføres med en hældning på maks. 15 grader og med mat, sort tagbeklædning.

Tag på fælleshus

- 8.7 Taget på eventuelt fælleshus skal udføres med sadeltag med en hældning mellem 25 og 30 grader, med ensidig taghældning eller som fladt tag med skjult taghældning.

Vedr. tagbeklædning, se § 8.8.

8.8 **Generelt vedr. tage**

Hvor taghældningen tillader det, skal tage udføres som grønt tag (fx med sedum). Solcelleanlæg er også tilladt som hel eller delvis tagbeklædning, evt. i kombination med grønt tag.

Tagflader, der ikke beklædes med solceller eller begrønning, skal udføres i et sort tagmateriale. Tage må ikke virke reflekterende.

Af hensyn til det visuelle indtryk skal eventuelle solceller indbygges i taget på en sådan måde, at deres overkant flugter med tagfladen.

Note: *Formålet med grønne tage/sedumtage er at regnvand kan fordampe/forsinkes.*

§ 9 **Planområde A: UBEBYGGEDE AREALER**

9.1 De på bilag 2 viste afskærmende beplantningsbælter etableres som beplantede voldanlæg.

I planområdets skel skal beplantningen suppleres med en fast 3 meter høj støjskærm. Den vejledende grænseværdi for trafikstøj i boligområdet er Lden 58 dB.

Note: *se lokalplanens redegørelse for mere detaljeret information vedr. støjforhold.*

9.2 Det på bilag 2 med særlig signatur viste areal udlægges til fælles friareal med mulighed for indpasning af lege- og opholdsarealer samt en sø/et regnvandsbassin.

Inden for området kan der opføres et fælleshus for områdets beboere inden for det på bilag 1 med F markerede område.

9.3 Hegning mod de afskærmende beplantningsbælter kan ske som levende hegn eller fast hegn i en maksimal højde af 1,8 m. Levende hegn kan suppleres med trådhegn.

Hegning mod det fælles friareal og imellem de enkelte parceller kan ske i form af levende hegn/hæk i en maksimal højde af 1,5 m. Levende hegn kan suppleres med trådhegn.

Eventuel hegning mod den interne vej skal udføres som levende hegn/hæk i en maksimal højde på 1,2 m. Hegningen kan suppleres med trådhegn i en højde af 1 m, placeret på indersiden af hegnet, så det ikke er synligt udefra.

Hvor der inden for lokalplanområdet er fastlagt en facadebyggelinje, jf. § 6.2, i en afstand af 1,5 m fra vejen, kan hegning etableres i den del af byggelinjen, hvor der ikke er opført facade eller gavl.

Note: Den maksimale højde på hegning mod den interne vej fastsættes af kriminalpræventive hensyn og har således til formål at sikre gode oversigtsforhold og dermed tryghed i boligområdet.

Der er ikke et krav, at der skal hegnes mod den interne vej.

- 9.4 Der må kun terrænreguleres med +/- 0,5 meter, og kun i en afstand af min. 1 meter fra skel. Koter i vejskel respekteres.

Note: formålet med bestemmelsen er at undgå, at vand som følge af u hensigtsmæssig terrænregulering løber fra en grund til nabogrunden, samt at undgå støttemure og skråninger ud mod vejen.

- 9.5 Ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende. Oplagring må ikke finde sted.

§ 10 Planområde A: GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af en fælles grundejerforening. Grundejerforeningen har til formål at stå for pleje og vedligeholdelse af området's fælles arealer og anlæg såsom fælles friarealer, eventuelt fælleshus, veje, parkeringsarealer langs veje, stier, regnbede, støjvolde/beplantningsbælter/skærme og vejbelysning. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 11 Planområde A: FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Grundejerforening for hele planområde A skal være etableret, og vedtægterne godkendt af Ballerup Kommune, inden bebyggelsen tages i brug.
- 11.2 Før planområde A kan sælges og anvendes til boligformål, skal det sikres, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. Jordforureningslovens § 72b.
- 11.3 Før planområde A kan sælges og anvendes til boligformål, skal internt vej-anlæg og parkeringspladser, jfr. § 5, skal være anlagt.
- 11.4 Før planområde A kan sælges og anvendes til boligformål, skal afskærmende beplantningsbælter og støjafskærmning, jfr. § 9 være etableret.
- 11.5 Før planområde A kan sælges og anvendes til boligformål, skal regnbede og regnvandsbassin, jfr. § 6 og § 9, være etableret.
- 11.6 Før planområde A kan sælges og anvendes til boligformål, skal der foreligge fornøden støj kortlægning og dokumentation for, at de vejledende grænseværdier for støj vil kunne overholdes, jf. § 9.1. Se også lokalplanens redegørelse for nærmere information om støjforhold.

PLANOMRÅDE B, C OG D

§ 12. Planområde B, C og D: OMRÅDETS ANVENDELSE

Planområde B

- 12.1 Planområdet kan anvendes til erhvervsformål: administrations-, fremstillings- og servicevirksomhed m.v.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, laboratorier samt lettere reparations- og produktionsaktivitet i tilknytning til de pågældende virksomheder, når dette kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Herudover kan der opføres eller indrettes bebyggelse til sådanne, ikke støjende industri-, håndværks- samt lager- og engroshandelsvirksomheder, der under hensyntagen til det tilstødende boligområde, efter Kommunalbestyrelsens skøn, naturligt finder plads i området.

Note: Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdetets planlægning (Fingerplan 2013) kan der i dette ikke-stationsnært beliggende erhvervsområde, med mere end 1.200 m til en station, ikke opføres rene kontorbebyggelser med et etageareal på mere end 1.500 m².

- 12.2 Uanset ovenstående anvendelsesbestemmelser kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet og lignende offentlige formål, herunder uddannelse, forenings- og menighedslokaler, kultur- og fritidsaktiviteter samt lignende byformål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Planområde C

- 12.3 Planområdet kan anvendes til erhvervsformål: administrations-, fremstillings- og servicevirksomhed m.v., der er forenelige med anvendelsen til boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til administrations- og kontorformål, herunder handels- og servicevirksomhed, samt laboratorier og lettere reparations- og produktionsaktivitet i tilknytning til de pågældende virksomheder, når dette kan indpasses i området, uden at karakteren af administrationsområde brydes.

Herudover kan der opføres eller indrettes bebyggelse til sådanne, ikke støjende industri-, håndværks- samt lager- og engroshandelsvirksomheder, der under indtryk af det tilstødende boligområde efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Note: Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdetets planlægning (Fingerplan 2013) 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 etageareal på mere end 1.500 m².

- 12.4 Uanset ovenstående anvendelsesbestemmelser kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet og lignende offentlige formål, herunder uddannelse, forenings- og menighedslokaler, kultur- og fritidsaktiviteter samt lignende byformål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Planområde D

- 12.5 Planområdet kan anvendes til erhvervsformål: administrations-, fremstillings- og servicevirksomhed m.v., der er forenelige med anvendelsen til boligformål.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kontor-, handels- og servicevirksomhed, forsknings- og udviklingsvirksomhed samt lettere produktions-, reparations- og montagevirksomhed, laboratorier, værksteds- og lagerformål med tilknytning til pågældende virksomhed, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området, uden at karakteren af et område for moderne serviceerhverv brydes.

Herudover kan der opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, offentlige formål, herunder uddannelse, forenings- og menighedslokaler, kultur- og fritidsaktiviteter samt lignende byformål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Herudover kan der opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet, herunder uddannelse, til offentlige formål, herunder skoleundervisning af børn og unge med tilhørende pasningsordning og daginstitutioner for mindreårige børn, forenings- og menighedslokaler, kultur- og fritidsaktiviteter samt til lignende byformål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

***Note:** Efter landsplandirektivet for hovedstadsområdets planlægning (Fingerplan 2013) 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 etageareal på mere end 1.500 m².*

Fællesbestemmelser for planområde B, C og D:

- 12.6 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- og boligområder udover hvad der, efter Kommunalbestyrelsens skøn, måtte være en rimelig følge af naboskabet.
- 12.7 Uanset ovenstående anvendelsesbestemmelser kan fungerende virksomheder i eksisterende lovlig bebyggelse til fremstillings- og lagervirksomhed oprettholdes.

***Note:** I byomdannelsesområder gælder i en periode på ikke væsentligt over otte år særlige regler for støj fra eksisterende virksomheder, således at støjilden ved periodens udløb enten er elimineret, eller at støjen er reduceret, så de skærpede støjkrav for det blandede byområde kan overholdes.*

- 12.8 Nye virksomheder skal overholde støjkrav svarende til blandede byområder med erhverv og boliger.

Note: *Lagervirksomhed og andre virksomheder med omfattende varetransport skal indrettes således, at den tilknyttede trafik ikke ved sit omfang og tidspunkt for gennemførelsen giver anledning til ekstraordinær støj og anden ulempe for de tilstødende boligbebyggelser.*

- 12.9 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på erhvervsejendomme opføres eller indrettes enkelte boliger for personer med tilknytning til virksomheder i området.

- 12.10 Uanset ovenstående anvendelsesbestemmelser om indpasning af visse kultur- og fritidsaktiviteter, vil der ikke kunne etableres spillehaller eller større selskabslokaler.

Note: *Lokalplanområdet er ikke omfattet af de i kommuneplanlægningen særligt udpegede kultur- og forlystelsesområder, som begrænser muligheden for lokalisering af kommercielle spillehaller.*

- 12.11 Til offentlige formål, herunder forenings- og menighedslokaler, som generelt lader sig integrere i erhvervs- og centerområder, 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.

Til boligformål, som ikke kan tillades, hører beboelse i tilknytning til værksteder og lignende, der fungerer som klubhuse ("rockerborge"), og som ved deres fysiske fremtræden i form af adgangsforhold, hegning, sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer osv. adskiller sig fra de omgivende erhvervsejendomme.

- 12.12 Der må ikke drives privatkundeorienteret detailhandel med dagligvarer.

Kommunalbestyrelsen kan tillade etablering af fabriksudsalg (d.v.s. detailsalg af egne produkter fra fremstillings- og serviceerhverv) med et maksimalt bruttoetageareal på 100 m².

Bortset fra eventuelle fabriksudsalg må der heller ikke drives privatkundeorienteret detailhandel med udvalgsvarer, herunder handel med pladskrævende varer i planlovens forstand.

Note: *Distributions- og udleveringssteder for pakker med varer handlet gennem e-handel vil i denne sammenhæng blive betragtet som lagervirksomhed og derfor kunne tillades.*

- 12.13 Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser. Særligt grundvandstruende aktiviteter, virksomheder og anlæg må som hovedregel ikke placeres i sådanne områder.

Den nuværende arealanvendelse, som fastsat i kommune- og lokalplanlægningen, må ikke ændres til en mere grundvandstruende art. Det skal tilstræbes, at minimere risikoen ved særligt grundvandstruende aktiviteter og installationer på eksisterende virksomheder. Særligt grundvandstruende aktiviteter og installationer på eksisterende virksomheder, institutioner m.v. kan kun etableres på skærpede vilkår.

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

§ 13. Planområde B, C og D: Udstykning

- 13.1. I planområde B må grunde ikke udstykkes med en størrelse mindre end 7.500 m².

Note: Uanset denne bestemmelse er der i forbindelse med de oprindelige bebyggelser i planområdets østlige del meddelt tilladelse til udstykning af mindre parceller i overensstemmelse med tidligere lokalplanlægning.

- 13.2. I planområde C og D må grunde ikke udstykkes med en størrelse mindre end 10.000 m².

- 13.3. Uanset ovenstående udstykningsbestemmelser kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der udstykkes mindre arealer til offentlige formål m.v.

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

Inden for Planområde B og C må ingen ejerlejlighed eller lejemål dog gives et etageareal mindre end 500 m².

Inden for Planområde D må ingen ejerlejlighed eller lejemål gives et etageareal mindre end 200 m².

§ 14. Planområde B, C og D: VEJE, STIER OG PARKERING

- 14.1 Vejadgang til ejendommene sker fra Baltorpevej, Baltorpbakken og Telegrafvej, i princippet som vist på bilag 2.

Note: Baltorpevej er fra Vestbuen mod vest anlagt i en bredde af 20 m. Baltorpbakken er på den nord-sydgående strækning anlagt inden for et arealudlæg med en bredde på 24 m, med dobbeltrettet stiforbindelse i den østlige side langs Planområde A. Den øst-vestgående del af Baltorpbakken er anlagt inden for et arealudlæg med en bredde på 12,5 m. Sidstnævnte vejstrækning er en privat fællesvej under grundejerforeningen Pederstrup Erhvervspark.

Telegrafvej er på den nord-sydgående strækning anlagt inden for et arealudlæg med en bredde på 12,5 m.

- 14.2 Fra Baltorpbakken mod øst opretholdes, inden for en 10 m bred zone langs den nordlige side af grænsen mellem planområderne A og B og den vestlige side af grænsen mellem planområderne B og C, en sekundær fordelingsvej til varetransport med adgang frem til matr.nr. 4 y, Pederstrup by, Pederstrup.
- 14.3 Gennem Planområde C udlægges langs nordskellet over matr.nr.ene 1 bb og 1 bt areal i en bredde af ca. 5 m til lokal stiforbindelse mellem Baltorpbakken og Telegrafvej.

Note: Stien fortsætter nord om Planområde B frem til den private fællesvej Baltorpbakken.

- 14.4 Langs områdets veje pålægges følgende byggelinjer målt fra vejmidte, i princippet som vist på bilag 2:

Vestbuen mod vest:	30,00 m.
Baltorpvej mod nord:	30,00 m.
Baltorpbakkens nord-sydgående del mod øst (Planområde A):	22,00 m.
Baltorpbakkens nord-sydgående del mod vest:	18,00 m.
Baltorpbakkens øst-vestgående del mod syd:	19,25 m.
Telegrafvejs nord-sydgående del mod vest:	16,25 m.

Ved vejtilslutninger og vendepladser pålægges byggelinjer i en afstand af 10 m fra skel.

- 14.5 Til Vestbuen må der ikke, udover de på bilag 2 viste stitilslutninger, etableres direkte adgang for færdsel til og fra de tilstødende ejendomme.

Til Baltorpvej må der ikke, udover de på bilag 2 viste to, eksisterende vejtilslutninger, etableres yderligere adgang for færdsel til og fra de tilstødende ejendomme.

Dog kan der, efter Kommunalbestyrelsens nærmere tilladelse, etableres enkelte stiadgange til de nævnte veje samt til Baltorpbakken.

- 14.6 Vej- og stibetjening samt placering af parkeringsarealer skal ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for den enkelte ejendom eller for et større delområde, jf § 16.1.

- 14.7 Der udlægges, d.v.s. reserveres, areal til parkering efter følgende normer:

1 p-plads pr. 30 m² etageareal til administrationsvirksomhed, handels- og servicevirksomhed, institutioner og kursusvirksomhed m.v.

1 p-plads pr. 50 m² etageareal til fremstillings- og lagervirksomhed m.v. samt til de kælderarealer til erhvervsformål, som i sin helhed ligger under terræn.

For bebyggelse opført efter en samlet plan, jf § 16.1, kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der for visse fællesfunktioner fastsættes et reduceret krav til parkeringsdækningen, i Planområde B og C dog mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal, og i Planområde D dog mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

- 14.8 Der skal på den enkelte ejendom, henholdsvis inden for et større delområde der udnyttes efter en samlet plan, jf § 16.1, til enhver tid forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af ejendommens henholdsvis delområdets behov.
Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.
- 14.9 Ved udnyttelse af en ejendom med en bebyggelsesprocent højere end 50 kan Kommunalbestyrelsen forlange, at parkeringsdækningen tilvejebringes ved anlæggelse af p-pladser i flere lag, evt. under terræn.
- 14.10 Til cykelparkering skal der udlægges, d.v.s. reserveres, areal til mindst 1 plads pr. 50 m² bruttoetageareal til erhvervsformål, og således at der sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. 10 ansatte.

§ 15. Planområde B, C og D: TEKNISKE ANLÆG

***Note:** Gennem lokalplanområdet løber en række forsyningsledninger for vand, kloak, naturgas, el og telekommunikation. Omkring disse ledninger er der, i bæltet af forskellig bredde, tinglyst deklARATIONER blandt andet med bebyggelsesregulerende bestemmelser, som kan påvirke udnyttelsen af den enkelte ejendom.*

- 15.1 Tekniske anlæg skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

Uanset bestemmelserne i § 12 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, tekniskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre byens og 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 forsyningskabe 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 ikke i beplantningsbælter langs veje.

- 15.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres varslings sirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni.

Tilladelse til sådanne master vil ikke kunne opnås inden for en afstand af 200 m fra Pederstrup landsby, målt fra grænsen mellem landsbyen og erhvervsområdet, som vist på bilag 2.

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.

- 15.3 Der må ikke fra bygninger, master eller arealer i øvrigt etableres belysning, som unødigt kan genere omgivelserne, herunder boligbebyggelsen i Planområde A og Pederstrup landsby, eller virke skæmmende i forhold til det åbne landskab.

Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af en ejendoms udendørs belysning.

- 15.4 Den primære bortskaffelse af regnvand fra erhvervsjendomme skal ske ved tilledning til de offentlige regnvandsanlæg.

Tagvand skal i størst muligt omfang opsamles med henblik på anvendelse til toilet-skyl, vanding af beplantede arealer mm.

Den naturlige afstrømning af uudnyttet regnvand fra tage og belægninger samt overfladevand i øvrigt skal inden udledning til regnvandssystemet forsinkes med mulighed for fordampning.

- 15.5 I tilknytning til planområdets interne veje og pladser kan der etableres regnbede.

- 15.5 Overfladevand fra tætte, befæstede kørebane-, læsse- og parkeringsarealer skal som minimum renses i sandfang og olieudskiller inden det ledes til det offentlige regnvandsanlæg.

Bortset fra køre-, læsse- og parkeringsarealer skal udendørs arealer så vidt muligt udføres i permeable belægningsmaterialer.

- 15.6 Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af en ejendoms belysning, således at denne ikke unødigt generer omgivelserne.

§ 16. Planområde B, C og D: BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 16.1 Med henblik på at sikre fællespræg og høj kvalitet i områdets fremtræden skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse, såvel i forbindelse med nybyggeri som ved større om- og tilbygninger, udarbejdes en samlet plan for ejendommen eller et større delområde, som redegør for bebyggelsens omfang og placering, adgangs- og parkeringsforhold, terrænregulering, beplantning, belægning og belysning, samt bebyggelsens arkitektur og skiltning.

Planområde B

- 16.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, henholdsvis for et større delområde der udnyttes efter en samlet plan, jf. § 16.1, må ikke overstige 50.

De i § 18 nævnte beplantede bæltter langs Baltorpvvej og Baltorpbakken kan medregnes i nettogrundarealet ved beregning af bebyggelsesmuligheden.

***Note:** I overensstemmelse med tidligere lokalplanlægning har der været fastlagt retningsgivende byggefelter med tilhørende maximale etagearealer. Byggeretten inden for disse byggefelter kan være ulige fordelt, så bebyggelsesprocenten kan variere omkring 50, men aldrig overstige 62.*

- 16.3 Bebyggelse vest for Baltorpbakken skal placeres under hensyntagen til den landskabelige sammenhæng ved Råmosen.

- 16.4 Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager.

***Note:** I forbindelse med godkendt, landskabeligt begrundet terrænregulering vil der gives mulighed for frilæggelse af kælder, så facaden mod det åbne landskab fremstår i 3 etager.*

- 16.5 Ingen bygning må gives en højde, der overstiger 10 m målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn til skæring mellem ydervæg og tagflades overside. Tagkonstruktionen må alene udnyttes til tekniske formål.

Planområde C

- 16.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, henholdsvis for et større delområde der udnyttes efter en samlet plan, jf. § 16.1, må ikke overstige 75.

***Note:** Den hidtidige lokalplanlægnings rumfangsregulerende bestemmelser udgår hermed til fordel for en enklere bebyggelsesprocent, som i planområderne B og D.*

- 16.7 Bebyggelse kan opføres i 1-3 etager.

- 16.8 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.

- 16.9 Bebyggelse i planområdets højtliggende, vestlige del skal placeres under hensyntagen til det tilstødende boligområde.

Planområde D

- 16.10 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom, henholdsvis for et større delområde der udnyttes efter en samlet plan, jf. § 15.1, må ikke overstige 85.

De i § 18 nævnte beplantningsbælter langs Baltorpvej og Vestbuen kan medregnes i nettogrundarealet ved beregning af bebyggelsesmuligheden.

- 16.11 Ved nybyggeri eller ombygning/udvidelse af planområdets store, eksisterende erhvervsejendomme kan der etableres bebyggelse til kontorerhverv med et etageareal på mere end 1.500 m².

***Note:** Planområdet ved hjørnet af Baltorpvej og Vestbuen er beliggende umiddelbart uden for det stationsnære kerneområde omkring Ballerup Station og er busbetjent med ruter i direkte forbindelse til station og bymidte.*

- 16.12 Bebyggelse kan opføres i 1-4 etager.

- 16.13 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 17 m, og intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 20 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.

Uanset ovenstående bestemmelser må produktions- og lagerhaller ikke gives en facadehøjde, der overstiger 12 m.

Fællesbestemmelser for planområde B, C og D

- 16.14 Bebyggelse vil kunne ske efter en samlet plan for et delområde med flere ejendomme, med henblik på en bedre disponering af arealet, en optimal udnyttelse af byggemulighederne og en fælles løsning af adgangsforhold, parkering og opholdsarealer m.v.

Ved bebyggelse efter en samlet plan for et delområde, vil bebyggelse i princippet kunne sammenbygges på tværs af planområdegrænser og ejendomsskel, og derfor også kunne opføres i naboskel.

- 16.15 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele heraf opføres i en større højde end ovenfor angivet, såfremt arkitektoniske årsager berettiger det, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning og drift nødvendiggør det, eller specielle terrænforhold taler herfor og det kan ske uden at medføre væsentlige ulemper for de tilstødende grunde, herunder boligerne i Planområde A, og for Pederstrup landsby.

- 16.16 Bebyggelse skal placeres indenfor de i § 14.4 nævnte byggelinjer mod veje.

Hvor intet andet er angivet, skal bebyggelse placeres mindst 10 m fra naboskel, og således at bygningshøjden ikke overstiger 1,5 gange afstanden til naboskel.

Uanset ovenstående bestemmelse kan Kommunalbestyrelsen tillade, at transformerstationer og cykelskure placeres mellem byggelinje og vejskel langs den øst-vestgående del af Baltorpbakken.

Note: De i Lokalplan 077 tidligere fastlagte retningsgivende byggefelter inden for nærværende lokalplans Planområde B udgår. Der kan efter udstykning af parceller mellem Baltorpbakken øst-vestgående del og Planområde A være indgået aftaler om byggeretlige skel, som tilsidesætter de ovenfor nævnte generelle afstandskrav.

- 16.17 Større terrænreguleringer må kun foretages på baggrund af en af Kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan for den enkelte ejendom eller for et delområde, som bebygges efter en samlet plan, jf. § 16.1.

Lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m, kan foretages uden godkendelse.

Terrænreguleringer i Planområde B vest for Baltorpbakken skal udføres med henblik på en naturligt formet overgang til det tilstødende landskab mod vest.

§ 17. Planområde B, C og D: BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 17.1 Bebyggelse skal udformes på grundlag af en samlet plan for den enkelte ejendom henholdsvis for et større delområde, jf. § 16.1, bl.a. således at bebyggelsen gives en harmonisk og karakterfuld facade mod de tilstødende veje og landskabet mod vest.
- 17.2 Tage kan beklædes helt eller delvist med fx sedum (grønne tage) eller solceller, evt. i kombination. Solceller kan placeres på facader, når det sker under hensyntagen til bygningens arkitektur. Facade- og tagmaterialer må ikke virke blændende.
- 17.3 Tekniske anlæg, herunder energi- eller varmeproducerende anlæg, skal placeres således at de ikke ved refleksioner og på anden måde generer omgivelserne. Installationer på tage skal indbygges i taghuse eller på anden måde afskærmes, således at de ikke skæmmer den bygningsmæssige helhed.
- 17.4 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.

- 17.5 Efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet model for erhvervsområdet vil der kunne opstilles ensartede, fælles henvisningsskilte på udvalgte steder ved områdets adgangsveje. Sådanne henvisningsskilte må kun angive firmanavne og –logoer. Skiltene må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter, og må ikke udformes som lysskilte.

- 17.6 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.
- 17.7 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 ét skilt pr. virksomhed på bygningens facade mod vej samt ét skilt pr. virksomhed på facaden ved bygningens indgangsparti.
- 17.8 Brugen af fritstående skilte skal begrænses. Der kan på den enkelte ejendom, mellem vejskel og vejbyggelinje, opstilles ét fritstående skilt pr. 100 m facadelinje, i alt dog højst to skilte. Fritstående 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 6 m og bredden må ikke overstige 1,8 m.
- 17.9 Som alternativ til fritstående skilte, jf. § 17.8, 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.
- 17.10 Udendørs reklamering, herunder ved flagning, bannere og skilte m.v., må i øvrigt ikke finde sted. Undtaget herfra er kortvarig markering af enkeltstående begivenheder.
- 17.11 Uanset bestemmelsen i § 16.8 kan der langs trafikvejene opstilles læskærme og plakatstandere efter en reklamefinansieret model, der anvendes i hele kommunen.
- 17.12 Skiltning og reklamering, der ikke er beskrevet i §§ 17.5 - 17.11, er ikke tilladt.

§ 18. Planområde B, C og D: UBEBYGGEDE AREALER

- 18.1 For bebyggelser opført efter en samlet plan i henhold til § 16.1 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.
- 18.2 Langs vestsiden af Vestbuen og langs nordsiden af Baltorpvej skal opretholdes et 20 m bredt beplantet bælte, som det fremgår af bilag 2.

Områderne renoveres og vedligeholdes ved grundejernes foranstaltning, således at der sikres en sammenhængende, bymæssig beplantning med en god helhedsvirkning på hele strækningen langs de omgivende trafikveje.

Beplantningen skal gives karakter af en ensartet, lav bundplantning med rækker af ensartede, højstammede træer. Hvor terrænet nødvendiggør det, kan beplantningen dog gives karakter af busket med samme slags træer.

Der kan opsættes trådhegn i beplantningen, som skal anbringes mellem de højstammede træerækker, mindst 10 m fra vejskel.

- 18.3. Langs vestsiden af Baltorpbakken skal opretholdes et mindst 6 m bredt beplantet bælte, som det fremgår af bilag 2.

Områderne beplantes og vedligeholdes ved grundejernes foranstaltning, således at der, i samspil med en eventuel hegning, vejbelysningen og den bagvedliggende bebyggelse, opnås en bymæssig beplantning med en god helhedsvirkning i gaderummet.

Der kan opsættes trådhegn i beplantningen dog mindst 2 m fra vejskellet langs Baltorpbakken.

- 18.4 Langs vestsiden af Telegrafvejs nord-sydgående del opretholdes et mindst 2 m bredt beplantet bælte.

Områderne beplantes og vedligeholdes ved grundejernes foranstaltning, således at der, i samspil med en eventuel hegning, vejbelysningen og den bagvedliggende bebyggelse, opnås en bymæssig beplantning med en god helhedsvirkning i gaderummet.

Beplantningen skal gives karakter af ensartet, lav hæk- eller bundplantning suppleret af en højstammet træerække, der placeres 1 m fra vejskel.

Hække og levende hegn skal plantes mindst 30 cm bag vejskellet.

Fast hegn, herunder trådhegn, skal anbringes bag beplantningen.

- 18.5 De i §§ 18.2-18.4 nævnte beplantede arealer må ikke benyttes til oplagsplads, interne veje, parkering eller lignende, men kan efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse indrettes til opholdsarealer for virksomhedernes ansatte.

- 18.6 For at sikre en høj og ensartet kvalitet i erhvervsområdets udtryk i forhold til omgivelserne, herunder ved samspillet mellem beplantning og hegning, skal udformning og placering af de i §§ 18.2-18.4 nævnte hegn godkendes af Kommunalbestyrelsen.

- 18.7 Det tilstræbes, at ejendommene fremtræder uhegnede, især mod det åbne landskab mod vest. Udformning af hegn inden for området skal derfor godkendes af Kommunalbestyrelsen.

- 18.8 Ubebyggede, belagte arealer, der ikke anvendes til kørebaner, læssepladser eller særlige oplagspladser, herunder opholdsarealer og parkeringsarealer til personbiler, skal så vidt muligt udføres med vandgennemtrængelig (permeabel) belægning.

- 18.9 Ubebyggede arealer skal i øvrigt ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes. Permanent, udendørs oplag skal placeres og hegnes således, at det ikke er synligt fra de omgivende veje.
- 18.10 Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m må kun foretages efter Kommunalbestyrelsens godkendelse, jf § 16.17.

§ 19. Planområde B, C og D: FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 19.1 Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri i bedste lavenergiklasse i henhold til det til en hver tid gældende bygningsreglement.
- 19.2 Ny bebyggelse skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyning

Da ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, skal der ansøges om dispensation fra tilslutningspligten, såfremt der ønskes en anden forsyningsform. Bebyggelse der opføres som lavenergibebyggelse skal meddeles dispensation for tilslutningspligt til kollektiv forsyning.

Blokvarmecentraler med en varmekapacitet på mere end 0,25 MW, skal tilsluttes det mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige varmforsyningsnet. Området er på den baggrund projektkodkendt 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.

- 19.3 Væsentlige ændringer af varme anlæg i eksisterende bygninger skal projekteres og vurderes ud fra samfundsøkonomiske bedømmelser.
- 19.4 Uanset bestemmelserne i §§ 19.1-19.3 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.
- 19.5 Før ny bebyggelse, opført efter en samlet plan i henhold til § 16.1, tages i brug, skal de i § 18 nævnte, beplantede bæltter etableres eller renoveres.

§ 20. Planområde B: GRUNDEJERFORENING

Alle grundejere i den østlige del af Planområde B (Baltorpbakken 8-18) er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen Pederstrup Erhvervspark.

§ 21. OPHÆVELSE AF LOKALPLANER

- 21.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget, aflyses følgende lokalplaner på de ejendomme, der er nævnt i denne lokalplans § 2:

Lokalplan nr. 077 (vedtaget september 1993).

Lokalplan nr. 101 (vedtaget januar 1998).

Lokalplan nr. 111 (vedtaget august 2001).

§ 22. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Note: Se lokalplanforslagets redegørelse vedrørende midlertidige retsvirkninger.

- 22.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- 22.2 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.

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

Dispensation

- 22.4 Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, og under forudsætning af at området ikke ændrer karakter af det stationsnære erhvervsområde, som er fastlagt i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Note: Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 19 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 og § 11. 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.

Ekspropriation

- 22.5 I henhold til Planlovens § 47 kan Kommunalbestyrelsen foretage ekspropriation af private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for lokalplanens virkeliggørelse.
- 22.6 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen og bør derfor aflyses. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 28. april 2014

Jesper Würtzen
borgmester

/

Lone Schock
centerchef



Forslag vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 28. april 2014. Offentliggjort den 29. april 2014

Center for By, Kultur & Erhverv
Team By & Bolig

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
Tlf: 4477 2000

www.ballerup.dk

