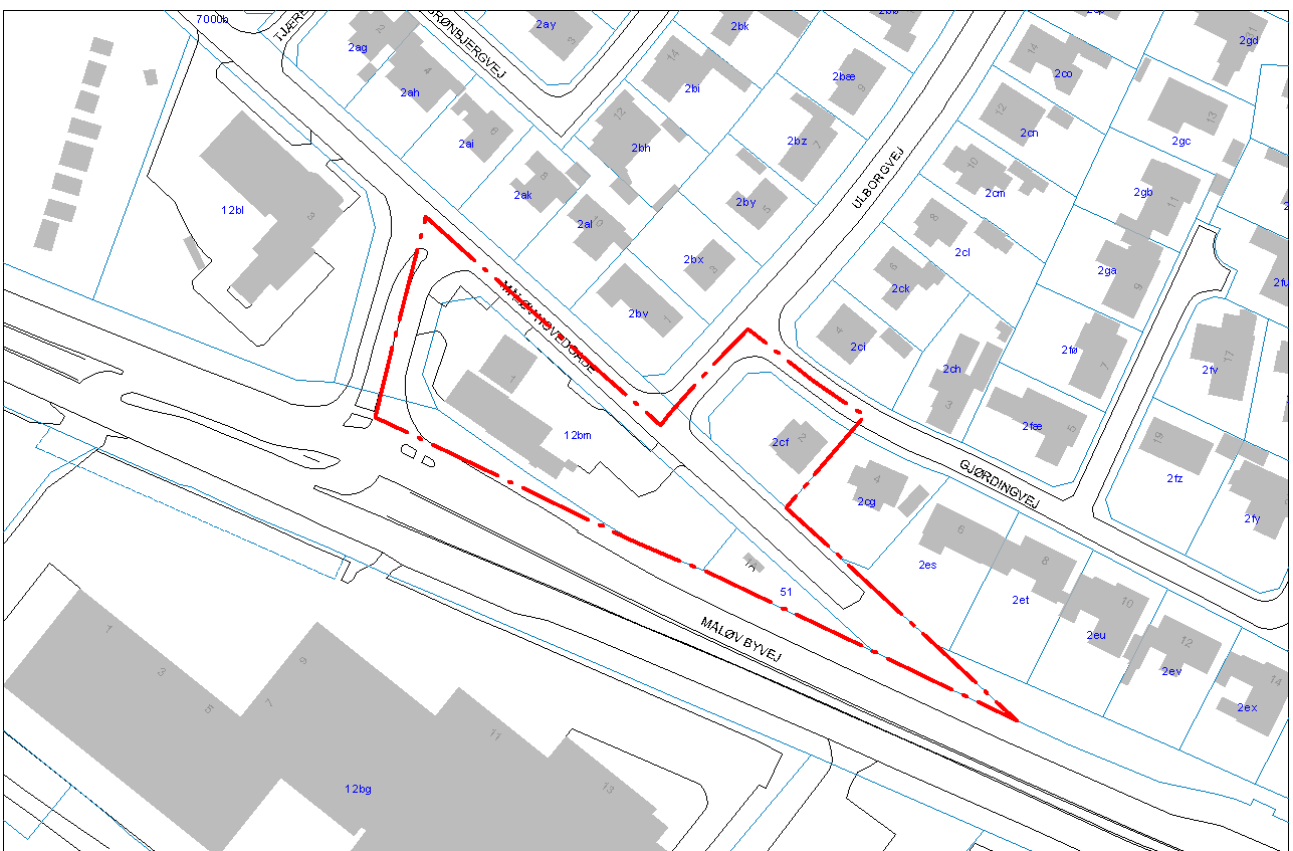


FORSLAG TIL LOKALPLAN 135 for en dagligvarebutik ved Måløv Hovedgade



§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

2.1. Det er lokalplanens formål, i det sydøstlige hjørne af Måløv bymidte **at** muliggøre opførelsen af en ny dagligvarebutik på en vanskeligt bebyggelig grund mellem Måløv Byvej og Måløv Hovedgade, herunder **at** tilvejebringe plangrundlaget for nedlæggelse af en eksisterende bolig på Gjørdingvej med henblik på at ejendommen kan anvendes til butikkens kundeparkering.

Det er endvidere lokalplanens formål,
at sikre en hensigtsmæssig afvikling af kundetrafik og varetilkørsel uden væsentlige gener for den lokale trafik til og fra grundejerforeningen Højriis,

at skabe mulighed for omlægning af områdets stiforbindelser og samtidig skabe plangrundlag for nedlæggelse af et eksisterende vejareal med henblik på dets inddragelse til brug for butikkens adgangs- og parkeringsareal, samt

at placering og udformning af ny bebyggelse sker under hensyntagen til områdets naboer og som bidrag til beskyttelse af de nærliggende boliger mod trafikstøj fra Måløv Byvej.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1. Lokalplanområdet afgrænses, som vist på bilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.: 12 bm, 12 cf, 51 og del af 7000 b, alle Måløv by, Måløv, samt alle parceller og ejerlejligheder der efter den 1. april 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Området har byzonestatus.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. Områdets anvendes fastlægges til centerformål (bymidte): detailhandel og kundeorienteret service.

3.2. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til etablering af én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.000 m² plus yderligere max. 200 m² forbeholdt personalerum.

Note: Foruden dagligvarer kan butikken forhandle det til discountbutikker sædvanlige udvalg af non-food varer.

3.3. Alternativt vil butiksbebyggelsen kunne anvendes til op til to udvalgsvarebutikker hver med et bruttoetageareal på mindst 500 m² eller til en kombination af butik og kundeorienteret serviceerhverv, herunder klinik og liberalt erhverv.

§ 4. Udstykning

4.1. Grunde må ikke udstykkes med en størrelse mindre end 3.750 m².

4.2. Uanset bestemmelsen i § 4.1 kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der udstykkes mindre arealer til offentlige formål m.v.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

5.1. Vejadgang til butiksbegyggelsen sker fra Måløv Hovedgade, i princippet som vist på bilag 1.

Note: Den primære varelevering er forudsat at skulle ske i bebyggelsens nordvestlige ende tæt på Måløv Byvej, således at den tunge trafik ikke belaster boligområdets interne veje.

5.2. Langs Måløv Byvej gælder den til enhver tid af vejmyndigheden fastsatte byggelinie, for tiden 25 m fra vejmidte, i princippet som vist på bilag 2.

5.3. Til Måløv Byvej, Ulborgvej og Gjørtingvej må der ikke, udover de på bilag 1 viste stitilslutninger, etableres direkte adgang for kørende færdsel til og fra de tilstødende ejendomme.

5.4. Mellem parkeringspladsen og skellet til boligejendommen matr.nr. 2 cg, Måløv by, Måløv skal etableres en max. 2,5 m bred stiforbindelse (fortov) mellem Gjørtingvej og Måløv Hovedgades østlige ende.

5.5. Vej- og stibetjening samt placering og indretning af parkeringsarealer skal ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for butiksejendommen.

5.6. Der skal via butiksejendommens parkeringsarealer til enhver tid være sikret uhindret adgang til forsyningsselskabets gasregulatorstation på matr.nr. 51.

5.7. Der udlægges, d.v.s. reserveres, areal til 1 p-plads pr. 20 m² bruttoetageareal til detailhandel og servicepræget erhverv.

5.8. 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. Jf. § 10.1.

5.9. Der udlægges, d.v.s. reserveres, areal til 1cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til detailhandel og servicepræget erhverv. Cykelstativer skal placeres nær butikkens indgangsparti og således, at benyttelsen ikke generer gående eller den kørende trafik i øvrigt.

§ 6. TEKNISKE ANLÆG

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

Uanset bestemmelserne i § 3 kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre byens og kvarterets forsyning.

Tekniske anlæg skal så vidt muligt indbygges i området's bebyggelse. Forskellige forsyningssskabe 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.

6.2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres master til teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni.

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

6.3. Der må ikke fra bygninger, master eller arealer i øvrigt etableres belysning, som unødigt kan genere omgivelserne. Kommunalbestyrelsen kan fastsætte vilkår for omfanget og karakteren af en ejendoms udendørs belysning.

6.4. Den primære bortskaffelse af regnvand fra butiksejendommen skal ske ved tilledning til de offentlige regnvandsanlæg.

Der kan som en integreret del af parkeringsarealet etableres regnbede eller lignende foranstaltninger med henblik på at forsinke udledningen af regnvand.

Note: Jorden på den ejendom, hvor der tidligere har ligget en benzintank, vurderes ikke umiddelbart at være egnet til nedsivning.

6.5. Overfladevand fra tætte, befæstede arealer skal som minimum renses i sandfang og olieudskiller inden det ledes til det offentlige regnvandsanlæg.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Med henblik på at sikre fællespræg og høj kvalitet i området's fremtræden skal der til Kommunalbestyrelsens godkendelse, såvel i forbindelse med nybyggeri som ved større om- og tilbygninger, udarbejdes en samlet plan for ejendommen, som redegør for bebyggelsens omfang og placering, jf §§ 7.3 og 7.9, adgangs- og parkeringsforhold, jf § 5.6, terrænregulering, jf § 7.2, beplantning, belægning og belysning, jf § 9.1, samt bebyggelsens arkitektur og skiltning, jf § 8.1.

7.2 Større terrænreguleringer må kun ske på baggrund af en af Kommunalbestyrelsen godkendt niveauplan for den enkelte ejendom. Lokale terrænreguleringer, der ikke overstiger 0,5 m, kan foretages uden godkendelse.

7.3. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

7.4. Bebyggelse kan opføres i 1 etage, og ingen del af bygningen må gives en højde, der overstiger 7,5 m målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt, reguleret terræn til skæring mellem ydervæg og tagflades overside.

7.6. 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, og det kan ske uden at medføre væsentlige ulemper for de tilstødende ejendomme.

7.7. Bebyggelse skal placeres indenfor den i § 5.2 nævnte byggelinie langs Måløv Byvej.

7.8. Bortset fra et overdækket indgangsparti skal bebyggelse langs Måløv Hovedgade placeres parallelt med vejen og mindst 3,25 m fra skel mod vej.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Facader

8.1. Facader skal opføres enten i beton med en lys, pudset overflade eller i tegl (som blank mur eller pudset/filtset murværk), eventuelt suppleret med mindre partier i træ, metal og/eller glas.

For at opnå en harmonisk og levende facade kan synlige søjler eller anden form for sektionering udføres i en kontrastfarve hertil, ligesom den øverste del af facaden under det skrå tag kan beklædes med andet materiale og gives en afvigende farve.

Bygningen skal med et større vinduesparti i tilknytning til butiksindgangen åbne sig mod øst. Vinduespartier må ikke tildækkes af folier og reklamering.

De mere lukkede facader mod syd, vest og nord, skal ved hjælp af sin sektionering og overfladebehandling samt brug af vinduer, espalier, beplantning eller lignende, gives et varieret udtryk.

Tag

8.2. Taget skal udføres med ensidig hældning på max. 10 grader, således at taget er højest langs nordfacaden og faldende mod Måløv Byvej.

Tagkonstruktionen må alene udnyttes til tekniske formål og tekniske anlæg og installationer skal placeres under tag.

8.3. Taget skal udføres i sort tagpap eller som 'grønt tag' (fx sedum-tag).

Kommunalbestyrelsen vil kunne tillade, at tagfladen udformes således, solceller er en integreret del af løsningen.

Skiltning

8.4. Skiltning skal udføres som facadeskilte, der placeres på ved indgangspartiet på forretningens hovedfacade og i øvrigt tilpasses bygningens arkitektur, facadeopdeling, materialer og farvesætning.

Kvadratiske skilte med butikskædens logo må max. være 200 cm. høje og højst have et fremspring fra facaden på 15 cm. Vælges en anden form for skiltning, fx som aflange skriftbånd, må bogstaver og symboler max. være 50 cm. høje.

Facadeskilte kan udformes som lysskilte, idet kun symboler og bogstaver må fremstå lysende. Dominerende og/eller gennemgående lyskasser skal undgås. Belyste skilte må ikke udføres i blanke materialer eller på anden måde være reflekterende. Til belysning af skilte må ikke anvendes blændende spots eller anden blændende belysning.

Eventuelle afvigelser herfra kræver forudgående godkendelse i Kommunalbestyrelsen.

Fritstående skilte

Der kan på ejendommen opsættes to fritstående skilte med butikkens navn/logo. Skiltenes type, størrelse og udformning skal være ens. Skiltene skal placeres i randen af parkeringspladsen mod Måløv Byvej sydøst for butiksbygningen og ved varegården mod Måløv Hovedgade nordvest for butiksbygningen.

Note: Af hensyn til de trafikale oversigtsforhold bør en løsning på mast eller galge fortrækkes frem for en lukket pylon.

Reklamer

8.5. Der kan ikke på terræn opstilles billboards eller anden form for fritstående reklameskilte.

Omfanget af udskiftelig, udendørs reklamer på selve bygningen skal efter forudgående aftale med Kommunalbestyrelsen begrænses til få, udvalgte steder på bygningens facade. Der må ikke opsættes faciliteter til dynamisk præsentation af reklamer for butikskæden og/eller andre annoncører.

Note: For at opnå bibeholde en harmonisk og levende facade mod Måløv Hovedgade og det tilstødende boligkvarter bør kun et fåtal af den modulopdelte facades sektioner benyttes til opsætning af skiltesystemer. En placering i tilknytning til indgangspartiet mod Måløv Hovedgade og/eller på de korte, østvendte facader mod Måløv Byvej vil kunne accepteres.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

Belægninger

9.1. Belægningen i parkeringsbåsene i sektionen mod Ulborgvej og Gjørdingvej skal være vandgennemtrængelig (permeabel) og fx anlægges ved brug kvadratiske armeringsplader med grus. og resten af arealet (kørebane, manøvreareal, parkeringsbåse og de særligt markerede handicappladser) skal anlægges i asfalt.

Note: I modsætning til den del af lokalplanområdet, hvor der tidligere har ligget en tankstation, vurderes jorden på den tidligere boligejendom at være egnet til nedsivning.

9.2

Fortovsarealet mellem Måløv Hovedgades kørebane og butiksbygningens facade skal anlægges med fast belægning svarende til området omkring butiksindgangen og kundevognsstativet.

Note: Cykelparkering skal placeres, så fodgængere kan passere uhindret og under hensyn til de gående, der fra Ulborgvej krydser Måløv Hovedgade.

Beplantning

9.3. Langs de belagte arealers grænse mod Måløv Byvej udlægges areal (0,5 m >) til etablering af en lav hækbeplantning.

9.4. Langs Ulborgvej og Gjørdingvej udlægges areal (< 1 m) til etablering af en lav hækbeplantning.

9.5. Mellem dobbelte rækker af parkeringspladser udlægges 1 m brede bæltter til etablering af rumdannende beplantning, fx i form af lav hæk med opstammede træer.

Hegning

9.6. Trådhegn af tilsvarende højde kan opsættes bag de i §§ 9.4 og 9.5 nævnte beplantninger.

9.7. Langs skellet til boligejendommen matr.nr. 2 cg, Måløv by, Måløv skal etableres en fast (støjdæmpende og lystæt) afskærmning med en højde på max. 1,80 m.

9.8. Evt. udendørs oplag samt containere, gittervogne og lignende varetransportmidler skal ligesom affaldshåndtering skjules, enten ved at være fuldt integreres i bygningen eller ved hjælp af tæt, bymæssig indhegning (ikke gennemsigtigt trådhegn).

Terrænregulering

9.9. Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

§ 10. BETINGELSER FOR AT NY BEBYGGELSE MÅ TAGES I BRUG

10.1 Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret adgangs- og parkeringsarealer samt beplantning i overensstemmelse med § 5 og § 9.

§ 11. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

11.1. Etablering af parkeringspladser og adgangsvej til personaleparkering inden for vejbyggelinien langs Måløv Byvej kræver vejmyndighedens forudgående tilladelse.

Note: Vejdirektoratet vil frem til ibrugtagningen af Frederiksundsmotorvejens 2. etape syd om Ballerup være vejmyndighed for Måløv Byvej, hvorefter Ballerup Kommune overtager vejen. Motorvejen forventes åbnet ultimo 2015.

§ 12. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

12.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget aflyses Byplanvedtægt 53 (vedtaget oktober 1970) på de ejendomme, der er nævnt i denne lokalplans § 2.

§ 13. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Note: Se lokalplanforslagets redegørelse vedrørende midlertidige retsvirkninger.

- 13.1. 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.
- 13.2 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.*

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

Dispensation

- 13.4 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

- 13.5 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.
- 13.6 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.

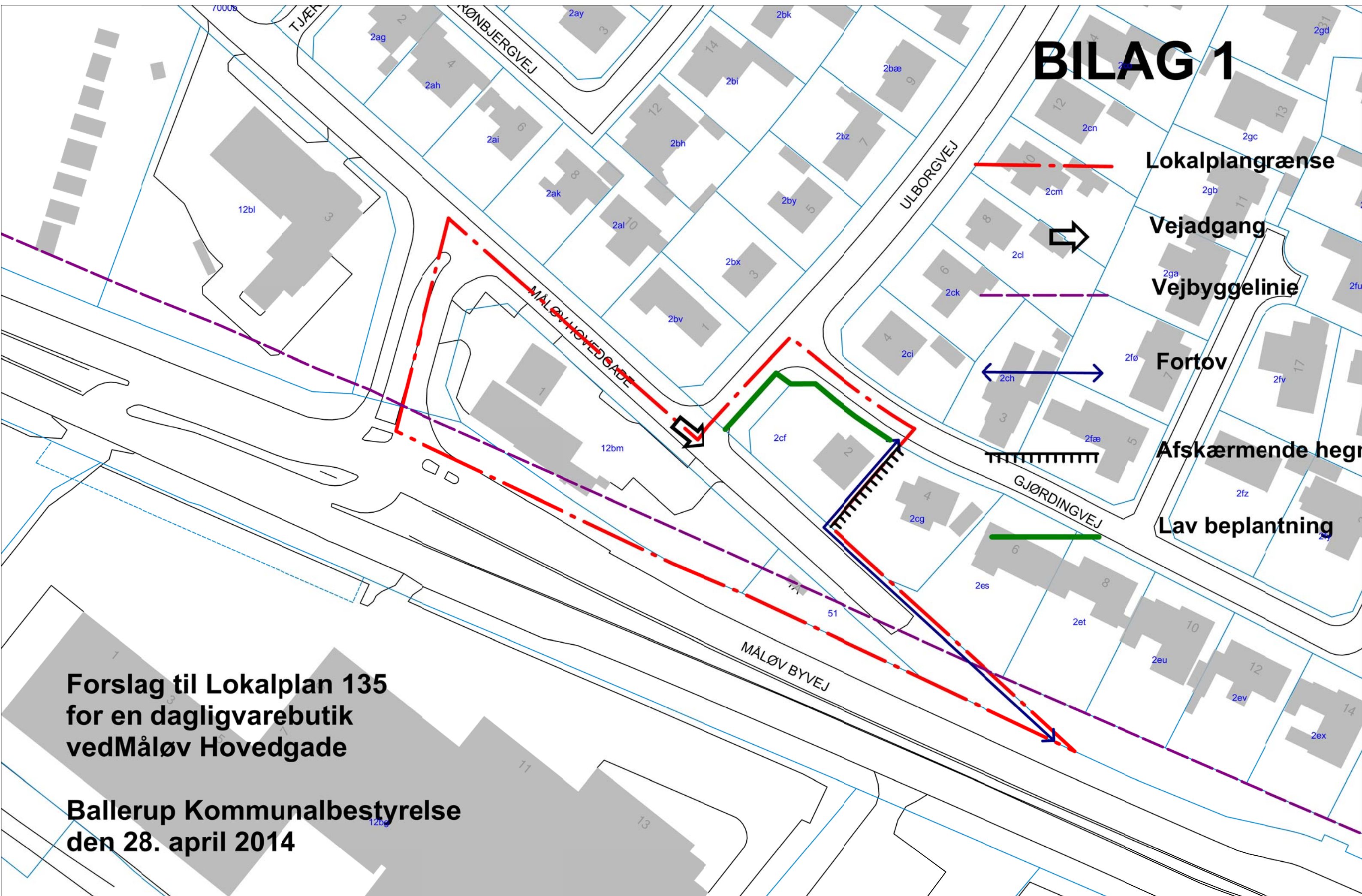
Lokalplanforslaget således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 28. april 2014

Jesper Würtzen
borgmester

/

Lone Schock
centerchef

BILAG 1



**Forslag til Lokalplan 135
for en dagligvarebutik
ved Måløv Hovedgade**

**Ballerup Kommunalbestyrelse
den 28. april 2014**