

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 166

Bestemmelser

I henhold til Planloven (Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område omkring Den Polske Hangar i bydelen Kildedal nordvest for Måløv by.

Området indgik tidligere i 'Flyvestation Værløse' og er den del af 'Sydlejren', der er beliggende i Ballerup Kommune.

§1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

at medvirke til realiseringen af byudviklingsplanerne for Sydlejren på tværs af kommunegrænsen mellem Furesø og Ballerup Kommuner.

at etablere det planmæssige grundlag for fortsat udnyttelse af området omkring Den Polske Hangar til erhvervsformål med særligt fokus på videreudviklingen af en 'filmby' for kreative virksomheder,

at overføre området omkring Den Polske Hangar til byzone,

at sikre en økologisk korridor langs Jonstrup Å til spredning af flora og fauna, samt

at sikre Sydlejrens vestlige bolig- og erhvervsbebyggelser en god og tidssvarende trafikbetjening for kørende og gående og samtidig sikre offentligheden adgang til Flyvestationens store fritidslandskab fra syd.

§2 AFGRÆNSNING

Område

2.1 Lokalplanen afgrænses og inddeles i syv delområder som vist på Bilag 1:

Planområde A: Erhvervsformål.

Planområde B: Erhvervsformål.

Planområde C: Grønt område med beskyttet natur.

Planområde D1 og D2: Økologisk korridor med åløb og vådområde.

Planområde E: Landskabsområde med dyrkningsinteresser

Planområde F: Udlæg til vej- og stianlæg

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der efter den 3. april 2016 udstykkes fra disse: 7 ef, 16 b, 49 a, 49 b, vejarealet 7000 s, del af vejarealet 7000 bc, del af 7 bf samt del af 7 r, alle Måløv by, Måløv.

Zonestatus

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone, men med den offentlige bekendtgørelse af denne lokalplans endelige vedtagelse overføres planområderne A, B og C til byzone.

§3 ANVENDELSE

Anvendelse

3.1 Planområde A og Planområde B må kun anvendes til ikke støjende erhvervsformål svarende til vilkårene for det tilstødende erhvervsområde, kaldet 'Filmstationen' i Furesø Kommune.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillings-, lager-, administrations- og servicevirksomhed i tilknytning til film-, teater-, TV-, computerspils- og lignende underholdningsproduktion og designvirksomhed, herunder værksteder, atelierer, studier, laboratorier og kontorer.

Der kan endvidere opføres eller indrettes bebyggelse til uddannelsesformål, kursus- og hotelvirksomhed og lignende institutioner med tilknytning til erhvervmiljøet samt til kultur- og fritidsformål, herunder inden- og udendørs scener, gallerier og cafeer med tilknytning til det kreative erhvervmiljø eller det tilstødende fritidslandskab. Aktiviteter og kulturelle events som forestillinger, optagelser og transmissioner kan ske med publikumsdeltagelse.

3.2 Planområde C må under hensyn til den kortlagte jordforurening anvendes til rekreativt, grønt område i tilknytning til aktiviteterne i det tilstødende erhvervsområde (Planområde A).

Under hensyntagen til områdets beskyttede natur kan der opføres eller indrettes mindre bebyggelse og anlæg til fritidsformål med tilknytning til lokalplanområdets erhvervmiljø.

3.3 Planområde D1 og Planområde D2 må kun anvendes til tekniske anlæg (reguleret vandløb og regnvandsbassin). Under hensyntagen til den økologiske spredningskorridor kan der etableres anlæg til håndtering af overfladevand.

3.4 Planområde E må under hensyn til områdets beskyttede natur anvendes til jordbrugsformål samt tekniske anlæg (regnvandsbassin).

Området kan benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordner sig dyrkningsinteresserne. Med henblik på at øge områdets tilgængelighed kan der etableres supplerende stianlæg. Der kan etableres anlæg til håndtering af overfladevand samt mindre bebyggelse og anlæg til jordbrugsformål.

Note: Etablering af ny bebyggelse eller anlæg inden for planområdet forudsætter landzonetilladelse.

3.5 Planområde F må anvendes til etablering af vej- og stiadgang til Furesø Kommunes nye byområde ved Sydlejren og til fritidslandskabet nord herfor.

Arealer, der ikke inddrages til trafikformål, kan fortsat anvendes til jordbrugsformål og benyttes til fritidsaktiviteter, der ikke forudsætter bebyggelse eller anlæg, og som underordner sig dyrkningsinteresserne. Med henblik på at øge områdets tilgængelighed kan der etableres supplerende stianlæg.

Der kan etableres anlæg til håndtering af overfladevand.

3.6 Uanset ovenstående bestemmelser kan der opføres, indrettes eller placeres de transformerstationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre det omliggende byområdes forsyning.

3.7 Under hensyntagen til det åbne land kan der etableres varslingssirener samt master til radiokædeforbindelser og andre teleformål, herunder sendemaster til mobiltelefoni. For at begrænse antallet af master skal operatører acceptere fælles løsninger.

3.8 Ved placering af aktiviteter eller anlæg skal det sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Der må ikke etableres særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg, med mindre særlige lokaliseringsmæssige hensyn nødvendiggør placeringen. I givet fald må en sådan etablering følges op med krav til indretning, overvågning og drift, som sikrer mod forurening.

Nye grundvandstruende aktiviteter og anlæg på eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser mv. kan kun etableres på skærpede vilkår. Det skal endvidere tilstræbes at minimere forureningsrisikoen ved eksisterende aktiviteter og anlæg.

§4 Udstykning

Udstykning

4.1 Inden for Planområde A må der foretages udstykning af nye ejendomme, men således at den bevaringsværdige hangarbygning og det bagvedliggende grønne område i Planområde C opretholdes som én ejendom.

4.2 Inden for Planområde B må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger/samnoteringer med tilstødende matrikler uden for lokalplanområdet, jf. § 6.9.

Note: Ved sammenlægninger med matrikler uden for lokalplanområdet gælder arealkravet til grundstørrelsen den samlede ejendom. Bestemmelsen skal sikre en samlet og hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne på begge sider af kommunegrænsen.

4.3 Inden for Planområde C må der ikke udstykkes nye ejendomme, idet det grønne område skal forblive som del af den tilstødende erhvervsjendom i Planområde A, hvorpå hangaren er beliggende.

Grundstørrelser

4.4 Inden for Planområde A må grunde ikke være mindre end 3.000 m², og inden for Planområde B må grunde ikke være mindre end 1.000 m².

Note: Bestemmelsen hindrer ikke, at der foretages opdeling i mindre lejemål eller i mindre ejerlejligheder.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Vejudlæg

5.1 Der udlægges areal til udvidelse og omlægning af kommunevejen Bringevej med tilhørende stianlæg og rabatter, og til omlægning af kommunevejen Jungshøjvej, med tilslutning til Bringevej i nyt T-kryds, i princippet som vist på Bilag 3. Udlægget til Bringevej sker med henblik på anlæg af en 6,5 m bred, 2-sporet kørebane og en mindst 3 m bred, dobbeltrettet fællessti adskilt af en grøn rabat i varierende bredde.

Note: Skillerabattens bredde vil være afhængig af den tilladte hastighed på Bringevej. Ved max. 50 km/t skal rabatten således være mindst 2 m bred og ifølge den vejledende anbefaling mindst 3 m bred.

5.2 Som led i den trafikale løsning udlægges areal til etablering af en ny vejbro over Jonstrup Å vest for den eksisterende Gammelvad Bro således, at der ved passende afstand sikres indblik til den historiske bros konstruktion i natursten, og således at projekteringskrav til faunapassagen kan respekteres, i princippet som vist på Bilag 3. Broen udlægges i en bredde, der mellem broens sikkerhedsværn sikrer plads til den 6,5 m brede kørebane.

5.3 Under hensyn til det åbne land kan der på det nye vejanlæg etableres belysning. Placering og udformning skal ske i overensstemmelse med Ballerup Kommunes belysningsplan.

Note: Vejanlægget bør oplyses af en ensidig belysning med en mastehøjde på max. 8 m. Afstanden mellem lyskilderne kan variere med særligt fokus på trafikale knudepunkter, som den nye vejbro, og på krydsning mellem bløde og hårde trafikanter, som ved det nye T-kryds ved Jungshøjvej. Stianlægget gennem landskabet bør markeres med lysknopper i fladen. Belysningen skal sikre, at man stadig kan opleve mørke og naturen i mørket.

Vejadgang

5.4 Planområderne A, C og D vejbetjenes fra nord via Perimetervejen. Rullevejen mellem Perimetervejen og hangaren er udlagt i en bredde af 15 m.

Note: Veje og stier i Planområde A kan af hensyn til områdets virksomheder lejlighedsvis lukkes for offentligheden.

5.5 Planområde B vejbetjenes fra nord via Perimetervejen.

Stier

5.6 Langs østsiden af Bringevej udlægges areal til en dobbeltrettet fællessti for cyklister og gående. jf. § 5.1. Stien føres via den eksisterende Gammelvad Bro nordpå til Perimetervejen.

5.7 Langs nordsiden af Jonstrup Å kan der, gennem planområderne D1, A og D2, anlægges en rekreativ sti uden fast belægning.

Parkering

5.8 I forbindelse med ny bebyggelse skal der udlægges, d.v.s. reserveres, areal til parkering for erhvervsformål i planområderne A og B efter følgende normer:

1 p-plads pr. 50 m² etageareal til fremstillings- og lagervirksomhed m.v.

1 p-plads pr. 30 m² etageareal til administrationsvirksomhed, handels- og servicevirksomhed, uddannelses- og kursusvirksomhed og lignende institutioner med tilknytning til erhvervsmiljøet.

Note: Ved nybyggeri skal mindst halvdelen af parkeringspladserne anlægges. Pladserne skal anlægges med en bredde på mindst 2,5 m, en længde på mindst 5 m og et manøvreareal i forlængelse af parkeringsbåsen på mindst 7 m. Det følger af byggelovgivningen, at et passende antal parkeringspladser skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Handicapegnede parkeringspladser skal have et areal på 3,5 x 5 m for personbiler og 4,5 x 8 m for kassevogne/minibusser.

5.9 Ved afholdelse af større arrangementer og begivenheder, herunder forestillinger, optagelser eller transmissioner med større publikumsdeltagelse, skal der anvises den fornødne plads til parkering, bl.a. på rullevejen i Planområde A, i princippet som vist på Bilag 4.

5.10 I forbindelse med ny bebyggelse skal der udlægges areal til cykelparkering svarende til 1 plads pr. 50 m² etageareal til erhvervsformål og således, at der sikres overdækkede pladser svarende til mindst 1 plads pr. 10 ansatte.

§6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocent

6.1 Inden for Planområde A må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 100.

Note: Bebyggelsens samlede etageareal i planområdet må ikke overstige 18.000 m².

6.2 Inden for Planområde B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50.

Note: Bebyggelsens samlede etageareal i planområdet må ikke overstige 3.500 m².

Bebyggelsens højde, etageantal

6.3 Inden for Planområde A må bebyggelse omkring hangaren opføres i højst 2 etager.

Note: Kommunalbestyrelsen vil efter dispensation kunne tillade, at bebyggelse ved overholdelse af den maksimale bygningshøjde efter § 6.6 punktvist opføres i op til 4 etager.

6.4 Inden for Planområde B må bebyggelse opføres i højst 2 etager.

Note: Kommunalbestyrelsen vil efter dispensation kunne tillade, at bebyggelse opføres i 3 etager og med en tilsvarende større bygningshøjde.

Bebyggelsens højde, meter

6.5 Ny bebyggelse må ikke sløre hangarens karakteristiske profil, herunder den nordøstvendte facades krumme tagkant, jf. §§ 7.1 og 7.2.

Inden for Planområde A må bebyggelsens højde umiddelbart omkring hangaren derfor ikke overstige 8 meter, med mindre ny bebyggelse sker som udvidelse mod sydvest i direkte forlængelse af den eksisterende hangars profil.

Note: Hangarens tag har en maksimal højde på 13,5 m og facaderne mod nordvest og sydøst har en højde på ca. 7,6 m.

6.6 I de to byggefeltet længst væk fra hangaren mod nordøst må bebyggelsens højde ikke overstige 12 m, jf. § 6.8..

6.7 Inden for Planområde B må bebyggelsens højde ikke overstige 10 meter.

Note: Den maksimale højde muliggør, at der med de tilladte antal etager er plads til tage med hældning.

Byggefelter

6.8 Inden for planområderne A og B må ny bebyggelse kun opføres inden for de retningsgivende byggefeltet, som vist på Bilag 2.

6.9 Efter en samlet plan for udnyttelse af arealerne mellem Perimetervejen og Jonstrup Å kan ny bebyggelse i Planområde B placeres på tværs af delområdet og lokalplanens grænse mod nord og dermed også på tværs af kommunegrænsen, jf. § 4.2.

6.10 Uden for byggefeltet må der ikke etableres ny bebyggelse bortset fra mindre overdækninger med et samlet bebygget areal i hvert af de to planområder på 100 m².

Note: Eksisterende lovlig bebyggelse beliggende uden for byggefeltet i Planområde A kan opretholdes.

Tekniske anlæg

6.11 Tekniske anlæg skal så vidt mulig indbygges i bebyggelsen og i øvrigt samles, placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

§7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

7.1 Ændring af Den Polske Hangars ydre facade, herunder den nordvendte gavls store porte, må kun ske efter Kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

Tage

7.2 Ændring af Den Polske Hangars krumme tagform må kun ske efter Kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

Farver

7.3 Inden for Planområde A må der på facader mod det omgivende, åbne land kun benyttes materialer i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes. Det samme gælder mindre bygninger samt anlæg, der placeres selvstændigt udenfor bygninger.

Note: Hensigten med bestemmelsen er, at den store bebyggelse fremtræder i mørke farver, som ikke virker dominerende i forhold til bevoksningen og det dyrkede land.

Materialer

7.4 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Reflekterende tagmaterialeer med glanstal over 20, målt efter Teknologisk Instituts metode, må ikke anvendes.

Note: Det er Kommunalbestyrelsens ønske, at der kun benyttes tag- og facadematerialer, der patinerer smukt og naturligt.

Skiltning på bygninger

7.5 I Planområde A og B kan der på facade mod vej placeres eet skilt pr. virksomhed. Ved bygningers indgangspartier kan der placeres mindre skilte for de samme virksomheder.

Facadeskilte må ikke virke dominerende og skal afstemmes efter bygningens udseende. I Planområde A må skilte ikke opsættes på facader mod det omgivende, åbne land.

Note: Kommunalbestyrelsen kan tillade yderligere skiltning, der er tilpasset bebyggelsens udformning.

Tekniske anlæg

7.6 Belysning skal orienteres væk fra det åbne land og orienteres nedad målrettet arbejds-, manøvre- og trafikarealer uden at genere de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser. I planområderne A og B skal belysning af arbejdsarealer primært ske fra armaturer monteret på bygningernes façade i op til 5 m's højde, i princippet som vist på Bilag 4.

§8 UBEBYGGEDE AREALER

Beplantning

8.1 I Planområde A kan arealer mellem byggefelter og områdets grænser mod det omgivende land beplantes med i egnen naturligt hjemmehørende, løvfældende arter, herunder tjørn, mirabel, fuglekirsebær, eg, røn og vildrose.

8.2 Under hensyntagen til Jonstrup Å kan arealer mellem byggefeltet i Planområde B og åløbet i Planområde D2 beplantes med en mere sammenhængende skovplantning med i egnen naturligt hjemmehørende, løvfældende arter, herunder ask, birk, hassel, hylde, naur, røn og vildæble.

8.3 I Planområde D kan arealer syd for åløbet beplantes med arten rød el og skal i øvrigt ske i overensstemmelse med vandløbsregulativet for Jonstrup Å.

Note: Hensigten med bestemmelsen er, at hæmme unødvendig grøde i vandløbet med en træsort, der er velegnet til det fugtige vandmiljø.

Hegn

8.4 I Planområde A kan der langs skel mod det åbne land opsættes transparente trådhegn.

I Planområde B skal hegning mellem ejendomme ske som levende hegn i form af hække eventuelt suppleret med transparente trådhegn.

Inden for de i § 6.8 udpegede byggefelter i planområderne A og B kan der som beskyttelse mod støj eller som skærmning af materiel og andet oplag opsættes faste hegn.

I planområderne C, D og E kan der opsættes transparente hegn til afgrænsning af dyrefolde og til skærmning af åløb.

Befæstede arealer

8.5 I Planområde A må størrelsen af det befæstede areal uden for de i § 6 udpegede byggefelter ikke forøges. Bebyggelse skal primært ske på hidtil befæstede arealer, jf. § 6.8.

Terrænregulering

8.6 Der kan ikke uden Kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m.

8.7 Som led i den lokale afledning af regnvand fra byområdet nord for Jonstrup Å kan der i Planområde D1 foretages den fornødne regulering af terrænet til etablering af forsinkelsesbassin og grøfter.

Note: Under hensyntagen til det tekniske anlægs forsinkelseseffekt skal bassinet gives med en naturlig, ikke-teknisk fremtræden og indpasses i det naturlige terræn.

8.8 I Planområde F kan der på baggrund af det af vejmyndigheden godkendte projekt foretages den til vejoplægningen nødvendige regulering af terrænet i forhold til de omliggende, dyrkede arealer.

Note: Enhver regulering af terrænet inden for beskyttelseszonen omkring fortidsmindet Jungshøj forudsætter tilladelse fra fredningsmyndigheden: Kroppedal Museum.

Skiltning på terræn

8.9 I Sydlejren kan der på udvalgte steder ved områdets adgangsveje, efter en af Kommunalbestyrelsen og Furesø Byråd godkendt samlet model, opstilles ensartede henvisningsskilte til områdets virksomheder.

Sådanne fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne og -logoer. Skiltene må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter og må ikke udformes som lysskilte.

8.10 Rummer en erhvervsjendom flere virksomheder, kan der efter Kommunalbestyrelsens godkendelse opstilles et fælles henvisningsskilt med ensartet angivelse af samtlige virksomheder på ejendommen.

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

Størrelsen af sådanne henvisningsskilte skal afpasses efter omgivelserne, men højden og bredden af skiltets flade må ikke overstige 1,2 m.

8.11 Brugen af øvrige, fritstående skilte skal begrænses. På den enkelte ejendom i Planområde A må der opstilles indtil 2 fritstående skilte, mens der på den enkelte ejendom i Planområde B kan opstilles 1 skilt.

Fritstående skilte kan udføres som pyloner, monolitter eller anbragt på standere, galger og lignende.

I Planområde A må skiltets højde ikke overstige 6 m, og skiltets bredde ikke overstige 1,8 m.

I Planområde B må skiltets højde ikke overstige 3 m og skiltets bredde ikke overstige 1,2 m.

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 bygninger og master til fritstående skilte i øvrigt, ophænges reklame-bannere og lignende.

Note: Kommunalbestyrelsen kan tillade yderligere skiltning, der er tilpasset bebyggelsens udformning. Eventuel skiltning i de øvrige planområder forudsætter tilladelse efter naturbeskyttelsesloven.

Tekniske anlæg

8.12 Fritstående tekniske anlæg skal placeres og udformes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Forsyningsnet skal nedgraves.

8.13 Belysning skal orienteres væk fra det åbne land og orienteres nedad målrettet arbejds-, manøvre- og trafikarealer og uden at genere de omliggende bolig- og erhvervsbebyggelser. Langs rullevejen kan der på sydsiden etableres lav belysning orienteret mod kørebanen, i princippet som vist på Bilag 4.

Note: Den udendørs belysning skal skabe overblik, sikkerhed og tryghed uden at lysforurene og påvirke omgivelserne negativt.

8.14 I overensstemmelse med de til enhver tid gældende regulativer skal der på den enkelte ejendom sikres de nødvendige arealer til håndtering af affald.

Andet

8.15 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende fremtræde med et ordentligt og ryddeligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.

Midlertidig opstilling af containere og effekter til brug for områdets medievirksomheder er tilladt inden for de i § 6 udpegede

byggefelter. Eventuelle permanente, udendørs oplag af materialer og redskaber skal placeres og afskærmes således, at de ikke er synlige fra de omgivende veje.

8.16 I Planområde A kan arealer mellem byggefelter og naboskel til det åbne land under hensyn til den afgrænsende beplantning, jf. § 8.1, befæstes med henblik på anlæg af nødvendige redningsveje.

8.17 Belagte vej- og stiarealer, der overflødiggøres efter ibrugtagningen af nye trafik anlæg, skal ryddes og retableres under hensyn til det omgivende terræn.

§9 BEVARINGSBESTEMMELSER

Bebyggelse

9.1 Den Polske Hangar må ikke nedrives, ombygges eller udvides uden Kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse, jf. § 7 og Bilag 2

Note: Ballerup Kommune har ikke gennemført nogen registrering af bevaringsværdige bygninger, men i forbindelse med Helhedsplanens udarbejdelse har Freja Ejendomme gennemført en såkaldt SAVE-registrering. I følge denne er Den Polske Hangar udpeget som bebyggelse med middel bevaringsværdi. Bestemmelsen gælder ikke de lave sidebygninger omkring hangaren.

Kommunalbestyrelsens tilladelse til nedrivning eller væsentlig ombygning forudsætter dispensation efter planloven.

§10 STØJ

Grænseværdier

10.1 Der må i planområderne A og B ikke etableres virksomhed, der medfører ekstern støj, som overstiger nedenstående grænseværdier målt i skel til omliggende boligområder:

45 dB(A) – mandag-fredag kl. 07.00-18.00 og lørdag kl. 07.00-14.00.

40 dB(A) – mandag-fredag kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00 samt søn- og helligdage kl. 07.00-22.00.

35 dB(A) – alle dage kl. 22.00-07.00.

Note: Ved boligområder forstås storparceller til boligbyggeri inkl. boligernes primære opholdsarealer. Grænseværdierne svarer til områdetype 5: Åben og lav boligbebyggelse i Miljøstyrelsens vejledning (5/1985).

10.2 Den eksterne støj fra en virksomhed i planområderne A og B må ikke overstige nedenstående grænseværdier målt i skel mod andre erhvervsjendomme:

55 dB(A) – mandag-fredag kl. 07.00-18.00 og lørdag kl. 07.00-14.00.

45 dB(A) – mandag-fredag kl. 18.00-22.00, lørdag kl. 14.00-22.00 samt søn- og helligdage kl. 07.00-22.00.

40 dB(A) – alle dage kl. 22.00-07.00.

Note: Grænseværdierne svarer til områdetype 3: Blandet bolig og erhverv (let industri, lager, håndværk og værkstedsvirksomhed) i Miljøstyrelsens vejledning (5/1985).

Støjafskærmning

10.2 Såfremt det af hensyn til de uden for lokalplanområdet beliggende, nye boliger (Udsigtshusene o.a.) vurderes nødvendigt at etablere afskærmning for støj fra virksomheder i planområde A, kan der inden for det i § 6.8 omtalte byggefelt opsættes hegn eller anden form for støjskærm med en højde svarende til hangarens nuværende facadehøjde mod nordvest.

Note: Bebyggelse bør placeres og udformes, så den bidrager til reduktion af støj fra erhvervmæssige aktiviteter.

§11 GRUNDEJERFORENINGER

Grundejerforeninger

11.1 Enhver grundejer inden for planområderne A, B, C og D er pligtig at være medlem af den fælles grundejerforening for erhvervsområdet i Sydlejren.

Note: Grundejerforeningen omfatter ejendomme i både Furesø og Ballerup Kommune.

§12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN

Fællesanlæg

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret den i § 5 omtalte, omlagte og udvidede vejadgang med tilhørende bro- og stianlæg gennem Planområde F.

12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret tilslutning til de nødvendige forsyningsanlæg og de fornødne anlæg til afledning og forsinkelse af regnvand.

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

Note: Lokalplanområdet har i henhold til Ballerup Kommunes tidligere varmeplanlægning været forudsat forsynet med naturgas. Ændrede lovregler betyder, at den mest samfundsøkonomiske og miljøvenlige anvendelse af energi skal fremmes til bygningers opvarmning og forsyning med varmt vand, samt at energiforsyningsafhængigheden af fossile brændsler skal mindskes. Som bidrag til at nedbringe den lokale udledning af CO₂ har Ballerup Kommune besluttet, at naturgasforsyningen flere steder skal konverteres til fjernvarmforsyning. I/S Vestforbrænding udbygger i disse år sit forsyningsnet i området omkring Kildedal Station.

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

12.5 Uanset bestemmelserne i §§ 12.3-12.4 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

§13 SERVITUTTER OG LOKALPLANER

13.1 Ingen bestemmelser.

§14 RETSVIRKNINGER

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

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

Kommunalbestyrelsen kan 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 mfl., medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at

dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.

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.

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.

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

Lokalplanen bestemmer, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lokalplanforslaget således vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 30. maj 2016 til offentlig høring.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Centerchef