

# LOKALPLAN NR. 099

for et området i Måløv Bycenter

(vedtaget april 1998)

## LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område mellem Stationsvej, Måløv Hovedgade, Jørgen Andersensvej og Måløv Byvej.

### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre udvikling af en del af bydelscentret i Måløv Bymidte i overensstemmelse med intentionerne i lokalplan nr. 003 om fastholdelse af stationsbykarakter, således

**at** JA-markedet kan ombygges og udvides, så der fremkommer en pæn og tidssvarende detailhandelsbutik, herunder at det gamle kornlager og to ældre huse (Måløv Hovedgade 53-57) kan nedrives,

**at** en del af den eksisterende bebyggelse bevares, og ny bebyggelse i princippet opføres, så der skabes en sluttet bebyggelse langs Måløv Hovedgade og Stationsvej,

**at** bydelscentret foruden butikker også kan indeholde andre centerformål såsom kontorer og klinikker, mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikkerne (f.eks. cykelsmed, skomager og keramikker) samt servicefunktioner og offentlige formål (f.eks. vaskeri, bodega, posthus og bibliotek),

**at** der indpasses boliger i bydelscentret, samt

**at** parkerings- og opholdsarealernes udformning, herunder skiltning og beplantning, indgår naturligt i bymiljøet og medvirker til at skabe et velfungerende centerområde.

### § 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

**2.1.** Lokalplanen afgrænses, som vist på bilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e: 12 g, 12 s, 12 u, samt del af 12 r alle Måløv by, Måløv, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. november 1997 udstykkes fra nævnte ejendomme.

**2.2.** Området har byzonestatus.

### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

**3.1.** Lokalplanområdet må kun anvendes til center- og boligformål.

**3.2.** Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, liberale erhverv, serviceformål og offentlige formål herunder posthus og institutioner samt boligformål.

**3.3.** Der må således ikke opføres eller indrettes bebyggelse til vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed.

**3.4.** Dog kan der, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i hvert enkelt tilfælde, indrettes mindre værksteder med fremstillingsaktiviteter i tilknytning til butikkerne i planområdet, såfremt virksomheden ikke ved støv, røg, ilde lugt, støj, rystelser eller

udseende, trods afstand og afskærmning er til gene for andre virksomheder eller boliger, udover hvad der fastsættes som grænseværdier fra miljømyndighederne, og i øvrigt efter Kommunalbestyrelsens skøn måtte være rimelig følge af naboskabet.

**3.5.** Der må ikke ved nybyggeri eller ombygning etableres butiksenheder med et bruttoetageareal større end, hvad lovgivningen tillader, for tiden 2.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker, herunder varehuse og dobbeltsupermarkeder (supermarkeder med kombineret daglig- og udvalgs-varehandel).

Der må ikke ved nybyggeri eller ombygning etableres butiksenheder med et bruttoetageareal større end, hvad lovgivningen tillader, for tiden 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

Der må ikke etableres mere end 6.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel inden for lokalplanens område.

**3.6.** Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Grundvandstruende virksomhed kan derfor kun etableres på skærpede vilkår, jf. bilag 3.

**3.7.** Til den enkelte bebyggelse skal der reserveres tilstrækkeligt areal til en hensigtsmæssig placering af den for bebyggelsens aktiviteter fornødne affaldshåndtering, således at kildesortering muliggøres, jf. § 7.8.

**3.8.** Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der inden for lokalplanområdet opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive og tekniske anlæg til betjening af området, jf. § 6.1.

#### **§ 4. Udstykning.**

**4.1.** Udstykninger må kun foretages på grundlag af en samlet plan for et delområde.

**4.2.** Ejendomme kan i princippet udstykkes ned til en mindstegrundstørrelse, der svarer til det bebyggede areal. Dog skal den enkelte grund have en facadelinie og en grunddybde på mindst 10 m.

#### **§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.**

**5.1.** Byggelinier langs Måløv Hovedgade og Stationsvej pålægges i vejskel.

**5.2.** Langs Måløv Byvej gælder de til enhver tid af vejmyndigheden fastsatte byggelinier, for tiden i princippet 25 m fra vejmidte, som vist på bilag 1.

**5.3.** Adgang til lokalplanområdet skal i princippet ske fra Jørgen Andersensvej og Måløv Hovedgade, som vist på bilag 1.

**5.4.** Der må ikke etableres direkte adgang til Måløv Byvej fra de tilstødende ejendomme.

**5.5.** Der skal sikres de på bilag 1 angivne port- eller strædeforbindelser fra gaderne til parkeringsarealerne.

**5.6.** Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanområdet skal der udlægges, d.v.s. reserveres, areal til parkering efter følgende normer:

- 1 p-plads pr. 20 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel og servicepræget erhverv.
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til øvrige erhverv.
- 1 p-plads pr. bolig.

Parkeringspladser til supermarkedet kan udlægges uden for lokalplanens område umiddelbart sydøst for krydset Måløv Hovedgade/Jørgen Andersensvej.

**5.7.** Der skal i tilknytning til de enkelte funktioner anlægges eller sikres mulighed for etablering af parkeringspladser til handicappede.

## **§ 6. TEKNISKE ANLÆG.**

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

Der kan opføres, indrettes eller placeres de transformestationer, teknikskabe og lignende tekniske anlæg, som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning, jf. § 3.8.

Anlæg skal så vidt muligt indbygges i området's bebyggelse.

Forskellige forsyningskabe skal så vidt muligt placeres samlet.

Hvis anlæg undtagelsesvis må placeres frit, skal deres ydre afstemmes efter omgivelserne.

Bygningshøjden må ikke overstige 2,6 m, og det bebyggede areal må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.

**6.2.** Ledninger til el- og teleforsyning, herunder til vejbelysning, telefon, fællesantenne m.v. må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

**6.3.** Parabolantenner med en diameter på 1,0 m og derover må ikke opsættes på bygninger eller tagflader, men kan placeres fritstående på terræn.

**6.4.** Parabolantenner med en diameter på under 1,0 m må ikke opsættes på tagflader eller skorstene.

## **§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

**7.1.** Ny bebyggelse skal ske efter en samlet plan for et delområde, jf. § 4.1, § 7.8 og § 9.1.

**7.2.** Bebyggelse inden for det på bilag 2 angivne byggefelt skal opføres som en samlet bebyggelse med en tagkonstruktion, der mod Måløv Hovedgade, Jørgen Andersensvej og parkeringspladsen mod syd fremstår som symmetriske sadeltage. Tagene skal med hensyn til dimensioner og arkitektur passe til den omkringliggende bebyggelse.

Nord- og sydfacaderne (mod Måløv Hovedgade og den bagved beliggende parkeringsplads) opdeles, f.eks. ved hjælp af frontispicer.

**7.3.** Bebyggelsen langs Måløv Hovedgade og Stationsvej skal udformes som en randbebyggelse med facadelinie i skel til vejene og således, at der bliver gennemgang til parkerings- og opholdsarealerne, jf. § 5.5.

**7.4.** Det samlede etageareal må ikke overskride følgende maksimumsværdier inden for de nævnte områder:

Matr.nr. 12 g: 2.325 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 12 r: 3.550 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 12 s: 450 m<sup>2</sup>

Matr.nr. 12 u: 1.300 m<sup>2</sup>

**7.5.** Bebyggelse inden for planområdet må opføres i 1-2½ etager med symmetrisk sadeltag, og med en taghældning på mellem 30 og 50 grader. Der stilles særlige krav til tagkonstruktionen inden for det på bilag 2 angivne byggefelt, jf. § 7.2.

**7.6.** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglementet.

**7.7.** Bebyggelser, der på bilag 2 er markeret med særlig skravering, anses for bevaringsværdige i bymiljømæssig henseende og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

**7.8.** Der kan opføres mindre bygninger til fællesfaciliteter som affaldsrum, cykelskure og lignende. I forbindelse med detailhandel og offentlig virksomhed kan der bygges mindre bygninger til oplagring og lignende, jf. § 9.2 og § 9.3.

Disse mindre bygninger skal ved placering ud til gade sammenbygges med eller indbygges i den egentlige bebyggelse.

Affaldsbeholdere, containere og lignende skal, når de ikke sammenbygges med eller indbygges i bebyggelsen, placeres i skure eller afskærms på anden måde, jf. § 9.3.

Affaldsskure skal indrettes således, at der etableres mulighed for kildesortering af husholdningsaffald samt sortering af storskrald.

Placering af cykelskure, affaldsskure, affaldsbeholdere, containere o.s.v. skal godkendes som en del af den i § 4.1, § 7.1 og § 9.1. nævnte samlede plan for et delområde.

## **§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

**8.1.** Ny bebyggelse skal ved arkitektur og materialevalg i størst muligt omfang tilpasses den omkringliggende bebyggelse med henblik på at styrke stationsby-karakteren.

**8.2.** Til udvendige bygningssider og tagflader skal fortrinsvis anvendes røde teglsten.

Til mindre bygningsdele og småbygninger kan andre materialer anvendes, når disse, efter Kommunalbestyrelsens skøn, ikke virker skæmmende.

**8.3.** Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, efter følgende retningslinier:

- Kommerciel skiltning og reklamering må kun finde sted i tilknytning til virksomheden.

- Fritstående skilte (bortset fra henvisningsskilte) må ikke placeres nærmere vej end 0,5 m fra vejskel.

Der kan kun opstilles 1 fritstående skilt med en samlet maksimal højde på 400 cm og en maksimal bredde på 250 cm. Skiltet skal placeres på matr.nr. 12 r i tilknytning til indkørslen fra Jørgen Andersensvej.

- Henvisningsskilte skal placeres ved den indkørsel, port eller passage, som leder til virksomhedens hovedindgang. Der kan desuden placeres henvisningsskilte til parkeringspladser, der betjener virksomheden, jf. § 5.7.

Henvisningsskiltenes størrelse skal afpasses omgivelserne. Den samlede højde må dog ikke overstige 120 cm, og bredden må ikke overstige 100 cm.

Henvisningsskilte må kun indeholde firmanavne, firmalogoer samt eventuelt parkeringstegn, men må ikke indeholde reklame for produkter.

- Facadeskiltning skal som hovedregel underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling. Facadeskilte må højst være 80 cm høje. Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade større skilte på facaden af større bygninger, såsom supermarkedet.

- Udstillingsvinduer kan i begrænset omfang anvendes til skiltning med firmanavn eller logo, i form af påmalede eller påklæbede enkeltbogstaver.

Tildækning af butiksvinduer med afdæknings- eller reklamefolie, reklameskilte o.lign., i en højde der overstiger 1,0 m fra terræn, kan ikke godkendes.

- Tilbudsreklamering må ikke ske på facader langs Stationsvej og Måløv Hovedgade.

- Udhængsskilte (vinkelrette facadeskilte) skal tilpasses bygningens arkitektur, farver og øvrige skiltning.

Udhængsskiltets højde og bredde må maksimalt være 70 cm x 70 cm, og må maksimalt være 80 cm fra facaden incl. ophæng. Skiltet skal placeres mindst 250 cm over terræn.

- Der må ikke opstilles flagborge.

- Lysskilte skal være udformet således, at blænding undgås.

## **§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.**

**9.1.** Udformning og beplantning herunder terrænregulering af opholds-, service- og parkeringsarealer skal ske efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for et delområde, jf. § 4.1 § 7.1 og § 7.8.

**9.2.** Hegning inden for området må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

I forbindelse med servicearealer til detailhandel og offentlige institutioner f.eks. varegård, jf. § 7.8. skal hegning ske med uigennemsiagtigt træhegn eller mur, der skjuler affald, emballage- og vareoplag, containere m.m. i en højde af maksimalt 2,5 m, således at hegningen ved valg af materiale, farve og placering harmonerer med den omkringliggende bebyggelse. Hegningen kan skjules af beplantning.

Alle andre hegn skal være levende hegn. Der kan eventuelt suppleres med trådhegn, placeret inden for beplantningen, med en højde på max. 1,0 m.

**9.3.** Nødvendig udendørs oplagring, jf. § 7.8, skal afskærmes efter bestemmelserne i § 9.2. Udendørs oplagring i øvrigt må ikke finde sted.

## **§ 10. MILJØFORHOLD.**

**10.1.** Inden for lokalplanområdet, eller mellem dette og de støjgivende arealer, skal der etableres de støjafskærmninger, som er nødvendige, for at støjniveauet på friarealer og facader ikke overstiger 55 dB(A) fra vejtrafik hhv. 60 dB(A) fra jernbanetrafik ved boliger, institutioner og anden støjfølsom arealanvendelse. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v., er de tilsvarende grænseværdier dog 60 dB(A) henholdsvis 65 dB(A).

**10.2.** Inden for lokalplanområdet skal der endvidere etableres de støjafskærmninger, som er nødvendige, for at støjniveauet fra vej- og jernbanetrafikken ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, som angivet i vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

## **§ 11. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.**

**11.1.** Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret de fornødne fælles parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i § 5.6.

**11.2.** Ny bebyggelse skal i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan tilsluttes naturgasnettet med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.

**11.3.** Uanset bestemmelsen i § 11.2 kan Kommunalbestyrelsen, efter ansøgning herom, meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende eller dækning af energiforbruget.

## **§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.**

**12.1.** Den under 13. september 1978 af Kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 003 ophæves for så vidt angår de matr.nr.e, som er omfattet af nærværende lokalplan.

### **§ 13. 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. Planen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

**13.3.** Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

**13.4.** Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

**13.5.** Såfremt en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren, i henhold til Planlovens § 49, under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af Kommunen mod erstatning.






I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

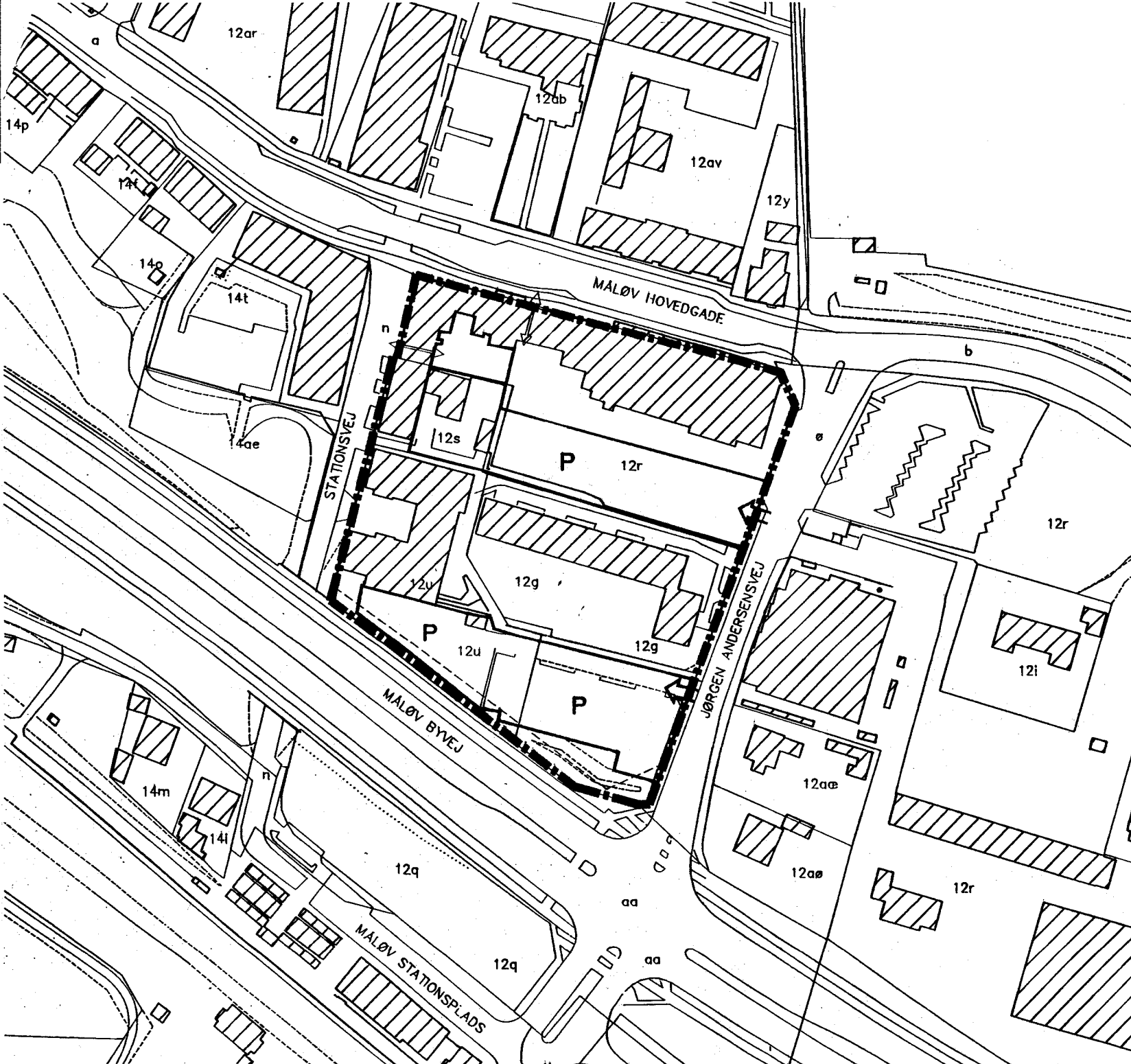
Ballerup Kommunalbestyrelse, den 27. april 1998.

*sign. Ove E. Dalsgaard / sign. K. O. Møgelvang*



SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Parkering
-  Adgangsvej
-  Stræde- eller portforbindelse
-  Byggetlinie langs Måløv Byvej






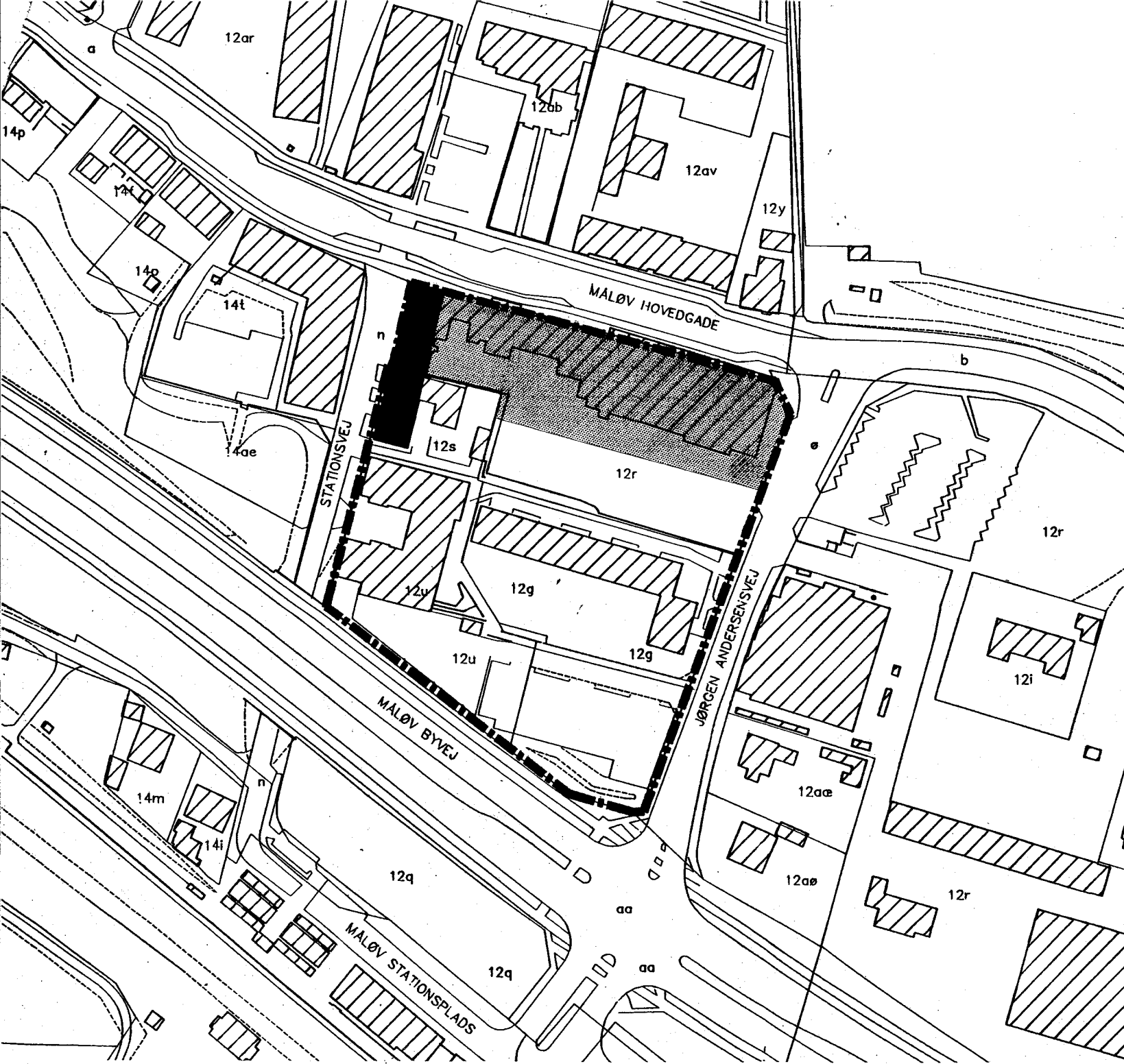
 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 099  
for et område i Måløv bydelscenter.



SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Byggefelt
-  Bevaringsværdig bebyggelse



 **BÅLLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 099  
for et område i Møløv bydel-  
center.

### **Bilag 3.**

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

Regionplan 1997 er vedtaget af Københavns  
Amtsråd den 18. juni 1997.

#### **Grundvandstruende virksomheder og akti- viteter**

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

Grundvandstruende virksomheder er f.eks.  
medicinalvareproducenter, farve/lakfabrik  
ker, virksomheder med kemisk produktion,  
akkumulatorfabrikker, galvanise rings-  
virksomheder, virksomheder som arbejder  
med olie-/benzinprodukter olign.  
træimprægneringsvirksomheder, olie - og  
kemikaliemodtagestationer, depoter -for,  
affald, forurenede jord, restprodukter mv.,  
jord-renselanlæg.

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

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

Grundvandstruende aktiviteter er- feks.  
Omlæsning af kemikalier, fyringsolie m.m. fra  
tankanlæg til tankbiler og omvendt, anvendelse  
af pesticider, anvendelse af restprodukter fra  
affaldsforbrænding, transport af kemikalier,  
nedsivning af urensede regnvand fra urene,  
befæstede arealer, hvor der arbejdes med  
grundvandsforurenende stoffer.  
Grundvandstruende installationer er f.eks.  
nedgravede tanke og rørinstallationer med  
grundvandsforurenende stoffer og utætte  
afløbssystemer.

Visse af ovennævnte grundvandstruende virk-  
somheder, aktiviteter og installationer kan  
betegnes som særligt grundvandstruende på  
grund af f. eks. størrelse, indretning, alder og  
arten af grundvandsforurenende stoffer. Disse  
virksomheder kan placeres i områder med be-  
grænsede drikkevandsinteresser.

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

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

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

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

#### **Skærpede vilkår**

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

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

Primært skal anlæg og installationer med  
grundvandsforurenende stoffer være synlige og  
tilgængelige for inspektion og placeret på et  
underlag, som er indrettet således, at  
nedsivning ikke forekommer, selv om anlægget  
bliver utæt.

Skærpede vilkår indebærer derfor bl.a., at tanke  
ikke må nedgraves. Et element i de skærpede  
vilkår er endvidere, at øge virksomhedens  
egenkontrol.

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

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

#### **Kommunalbestyrelsens bemærkninger.**

Der skal i forhold til denne lokalplan bemærkes,  
at bestemmelserne i § 3 umuliggør  
grundvandstruende virksomhed og aktiviteter.