

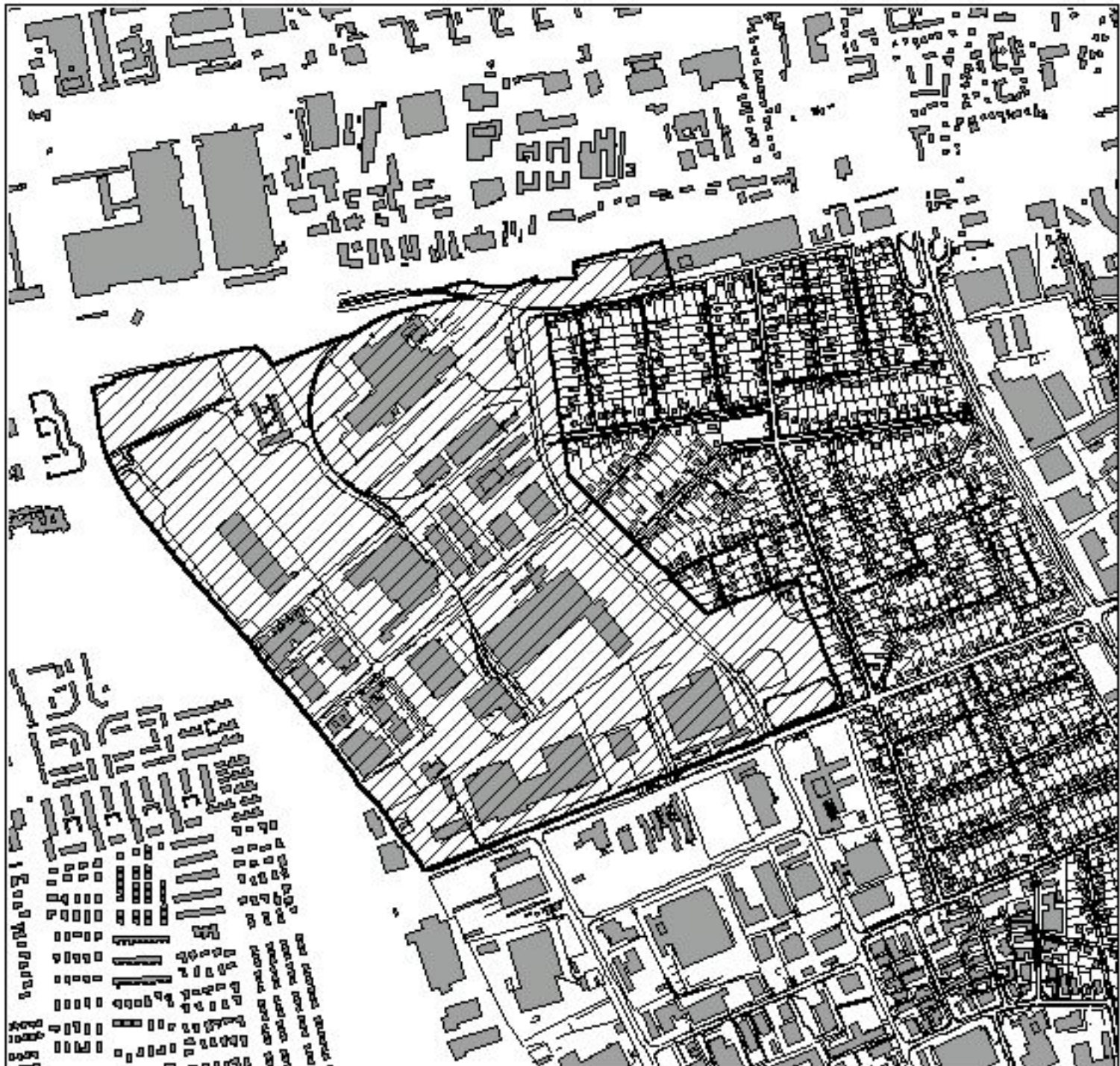


BRØNDBY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 212

for

erhvervsområdet
Ragnesminde Nord



BRØNDBY KOMMUNE
Kommunalbestyrelsen

LOKALPLAN NR. 212

for

ERHVERVSOMRÅDET

RAGNESMINDE NORD

I henhold til Planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Brøndby kommune:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Lokalplanen har til formål:
- at sikre at området kun anvendes til erhvervsformål (industri, værksted, oplag, servicevirksomhed og offentlige anlæg med tilhørende administration samt bolig med tilknytning hertil),
 - at opdele området i zoner til bestemte typer af virksomheder, således at der ikke opstår konflikter mellem virksomheder i området og de omkringliggende boligområder,
 - at sikre grundvandsbeskyttelsesområder,
 - at sikre bedre oversigtsforhold langs veje med lastbilsparkeering.
- 1.2 Lokalplanens retsvirkninger:
- 1.2.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 1.2.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 1.2.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE

- 2.1 Området afgrænses som vist på kortbilag 1, tegning nr. L. 212/1, og omfatter matrikelnumrene:
- 120,
122,
133,
20 d, 20 e, 20 g, 20 h, 20 i, 20 k, 20 l, 20 m, 20 n, 20 o, 20 p, 20 q,
20 r, 20 s, 20 t, 20 v, 20 z, 20 aa, 20 ab, 20 ac, 20 ad, 20 ag, 20 ak,
21 df, 21 dg, 21 di, 21 dk,
28 lf,
29 du, 29 dv, 29 ei, 29 em,
30 an og 30 ao
- alle Brøndbyvester by, Brøndbyvester samt alle parceller, der efter den 1. august 1993 udstykkes fra disse ejendomme.
- Lokalplanens område opdeles, som vist på kortbilag 1, i delområderne:
- A₁-A₆** til offentlige formål samt

B til erhvervsformål

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE¹

3.1 For delområde A gælder følgende bestemmelser:

Delområde **A₁** må kun anvendes til børneinstitutioner.

Delområde **A₂** må kun anvendes til grønt område.

Delområde **A₃-A₆** må kun anvendes til tekniske anlæg m.v.

3.1.1 Der må kun etableres bygninger i de enkelte delområder der er nødvendige for områdets drift.

3.2 For delområde B gælder følgende bestemmelser:

3.2.1 Delområdet må kun anvendes til erhvervsformål herunder industri, værksted, handel- og transportvirksomhed samt servicevirksomhed og de til virksomhederne hørende lager- og kontorfunktioner.

3.2.2 Der må ikke indrettes detailhandelsvirksomhed, bankvirksomhed eller anden virksomhed med almindelig kundebetjening. I begrænset omfang, kan der dog efter kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde indrettes servicevirksomhed for nærområdet.

3.2.3 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der indrettes enkelte boliger, når disse anvendes af indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

3.2.4 Det på kortbilag 1 med speciel signatur markerede område skal være beplantet og må ikke på nogen måde bebygges eller anvendes til parkering.

3.2.5 Der må ikke etableres virksomheder eller anlæg i strid med den retningsgivende opdeling/zonering og klassificering af virksomheder, der er angivet på kortbilag 1 samt bilag 1.

3.2.6 Inden for området kan opføres transformestationer til kvarterets forsyning, når de opføres som "kompaktstationer" med placering efter nærmere aftale mellem NESAs og kommunalbestyrelsen.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning/arealopdeling må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

4.2 Ingen grund i delområde B må udstykkes i mindre enheder end 3.000 m² og med en mindre facadelængde end 35 m.

¹) Den nordlige del af lokalplanområdet er i regionplanen belagt med grundvandsbeskyttelsesinteresser, hvorfor der kun må placeres grundvandstruende virksomheder og anlæg, hvis det kan sikres, at der ikke kan forekomme nedsvivning af forurenende stoffer til grundvandet. Den sydlige del af lokalplanområdet ligger i et område med begrænsede grundvandsbeskyttelsesinteresser, hvor grundvandstruende virksomheder og anlæg kan etableres på normale miljømæssige vilkår.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD²

5.1 Stier

5.1.1 Der udlægges areal til stierne a-b og c-d i en bredde af 6,0 m som angivet på kortbilag L 212/1.

5.2 Parkering³

5.2.1 I delområde B skal der udlægges parkeringsarealer svarende til:

1 plads pr. 45 m² kontorareal

1 plads pr. 60 m² produktions- eller lagerareal.

5.3 Byggelinier⁴

5.3.1 Langs Park Allé fastsættes en byggelinie på 15,0 m fra vejskel.

5.3.2 Langs alle øvrige veje fastsættes en byggelinie på 10,0 m fra vejskel.

5.3.3 Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 For delområde A gælder følgende bestemmelser:

6.1.1 I delområde A₁ må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40.

6.1.2. Delområderne A₂-A₆ må kun bebygges med de for de tekniske funktioner nødvendige anlæg.

6.1.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1½ etager og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan).

6.2 For delområde B gælder følgende bestemmelser:

6.2.1 I delområdet må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 75.

6.2.2 Det bebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke overstige 40% og rumfanget må højst udgøre 3 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn,

²) Kørsel med lastbiler til lokalplanområdet skal ske ad Park Allé/Banemarksvej eller Vallensbæk Torvevej/Kornmarksvej, da der er gennemkørsel forbudt for lastbiler på Banemarksvej ved punktet Q, som angivet på kortbilag L 212/1.

³) Lastbilverkøring og parkering af sættevogne langs vejene i området må kun ske på de af Brøndby Kommune og politiet udpegede strækninger.

⁴) Langs Vallensbæk Torvevej gælder den af vejbestyrelsen, Kbh.'s Amt, til enhver tid fastsatte byggelinie, for tiden 17,0 m.

herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.

- 6.2.3 Mindst 25% af grundarealet skal anlægges som beplantet friareal og opholdsareal.
- 6.2.4 Bygninger må ikke opføres med mere end tre etager og må ikke gives større facadehøjde end 10,0 m målt fra terræn (niveauplan) til skæringen mellem facade og tagflade.
- 6.2.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 15,0 m over terræn (niveauplan).
- 6.2.6 Ud over lovligt bygningsprofil kan kommunalbestyrelsen tillade, at der etableres skorstene, trappe- og elevatortårne samt ventilationsanlæg og lignende teknisk anlæg.
- 6.2.7 Bygninger må ikke placeres nærmere naboskel end 5,0 m.
- 6.3 De på kortbilag L 212/1 med sort markerede bygninger, skal søges bevaret og må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer og farvesætning, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde. På bygninger må der ikke skiltes over facadehøjde.
- 7.3 Ændringer af udvendige bygningssider på de på kortbilag L 212/1 med sort markerede bygninger må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Fælles for delområde A og B gælder følgende bestemmelser:
 - 8.1.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter kommunalbestyrelsens skøn ordentligt udseende.
- 8.2 For delområde B gælder følgende bestemmelser:
 - 8.2.1 I delområdet skal udendørs oplag afskærmes med fast hegn (plankeværk, mur eller anden afskærmning) i en højde af min. 2,0 m og holdes mindst 15,0 m fra vejskel mod Park Allé og 10,0 m fra vejskel mod øvrige veje samt mindst 3,0 m fra naboskel.
 - 8.2.2 Gårdspladser, parkeringsarealer mv. skal holdes mindst 5,0 m fra vejskel og mindst 3,0 m fra naboskel.
 - 8.2.3 Hegn højere end 1,0 m må ikke placeres nærmere fortovs bagkant end 15,0 m langs Park Allé og 10,0 m langs øvrige veje.

- 8.2.4 Der skal etableres udendørs opholdsarealer til de beskæftigede, mindst svarende til 1 m² pr. dagbeskæftiget.

§ 9 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE⁵

- 9.1 Al ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, jf. bestemmelserne i kommunens varmforsyningsplan.
- 9.2 For delområde B gælder følgende bestemmelser:
- 9.2.1 I delområdet må ny bebyggelse til kontorformål ikke tages i brug, før der er fremsendt beregninger og målinger til kommunen, der viser, at de til enhver tid gældende bestemmelser i miljølovgivningen om indendørs støjniveau - i dag 35 dB(A) - i opholdsrum og arbejdsrum ikke overskrides.
- 9.2.2 Før bebyggelse tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer, jf. § 5.2, i et af kommunalbestyrelsen godkendt omfang.

§ 10 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGTER

- 10.1 Den af Boligministeriet den 26. september 1947 godkendte byplanvedtægt nr. 1 samt den 2. marts 1964 godkendte tillæg nr. 6 til byplanvedtægt nr. 1 ophæves for matr. nr. 21 df, 21 dg, 21 di og 21 dk Brøndbyvester by, Brøndbyvester.
- 10.2 Den af Boligministeriet den 12. september 1961 godkendte byplanvedtægt nr. 9 samt den 16. juli 1962 godkendte tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 9 ophæves for matr. nr. 28 lf, 29 du, 29 ei og 29 em Brøndbyvester by, Brøndbyvester.

§ 11 VEDTAGELSESPÅTEGNING

- 11.1 Således vedtaget af Brøndby kommunalbestyrelse den 13. oktober 1993.
- 11.2 I henhold til § 27 i Planloven har Brøndby kommunalbestyrelse den 9. marts 1994 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

P. k. v.

Kjeld Rasmussen

/

Vagn Tovgaard

⁵⁾ Opmærksomheden henledes på vejledninger/retningslinier der gælder i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 6/1985 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Klassificering af virksomheder

Klasse 1	0 meter(i forhold til boliger)	
Klasse 2	20 meter	-
Klasse 3	50 meter	-
Klasse 4	100 meter	-
Klasse 5	150 meter	-
Klasse 6	300 meter	-
Klasse 7	500 meter	-

Klasse 1 omfatter de virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2 virksomheder giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Denne klasse omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.

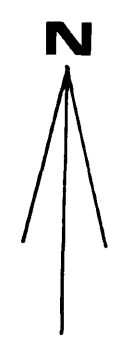
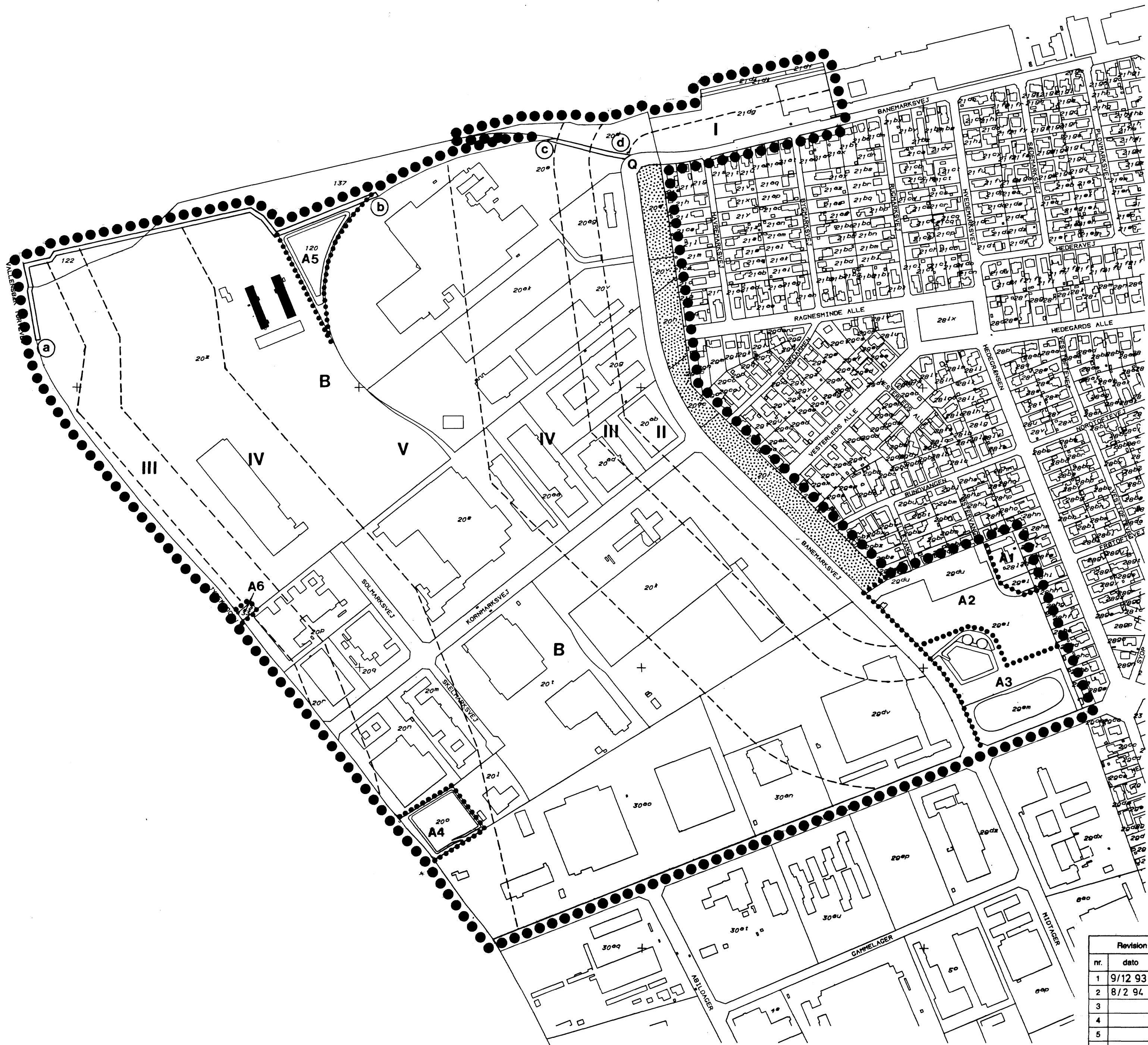
Klasse 3 omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder evt. i randzonen, hvis området er zonet, idet virksomhedstypen ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboer. Inden for denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4 omfatter de mindre belastende af de egentlige produktionsvirksomheder. Som hovedregel bør de placeres i egentlige industriområder. Klassen rummer bl.a. visse levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

Klasse 5 rummer mere belastende produktionsvirksomheder/fabrikker, såsom visse maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.

Klasse 6 indeholder en række industrivirksomheder, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad. Placering bør finde sted i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Eventuelt vil placering også kunne finde sted i industriområder forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Til klassen hører f.eks. asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker.

Klasse 7 omfatter virksomheder, der kan give anledning til en omfattende belastning af omgivelserne, og som derfor normalt stiller særlige beliggenhedskrav. Placering bør finde sted på arealer forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav eller evt. i midten af store industriområder, hvor den fornødne afstand i forhold til følsomme naboer kan opnås. Desuden kan placering i særlige tilfælde ske i landzone på baggrund af en nærmere planlægning (evt. en VVM-vurdering). Klassen omfatter medicinal- og pesticidproduktion og kraftværker.



Signatur:

- Grænse for lokalplan
- Grænse for delområde
- Amtssti
- - - - - Zonegrænse
- Zone I Klasse 1 - 2
- Zone II Klasse 1 - 3
- Zone III Klasse 1 - 4
- Zone IV Klasse 1 - 5
- Zone V Klasse 1 - 6
- ▨ Beplantningsbælte
- Bevaringsværdige bygninger henv. til § 6.3 og § 7.3

Revision		
nr.	dato	sign.
1	9/12 93	AC
2	8/2 94	AC
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		

BRØNDBY KOMMUNE · TEKNISK FORVALTNING PARK ALLE 160 · 2605 BRØNDBY · TLF. 43 28 28 28			
LOKALPLAN NR. 212 Kortbilag 1			
Tegn. AC	Mål 1:4000	Sagsnr.	Tegn.nr.
Godk. <i>De Vestermark</i>	Dato 18/8 1993		L 212/1-2