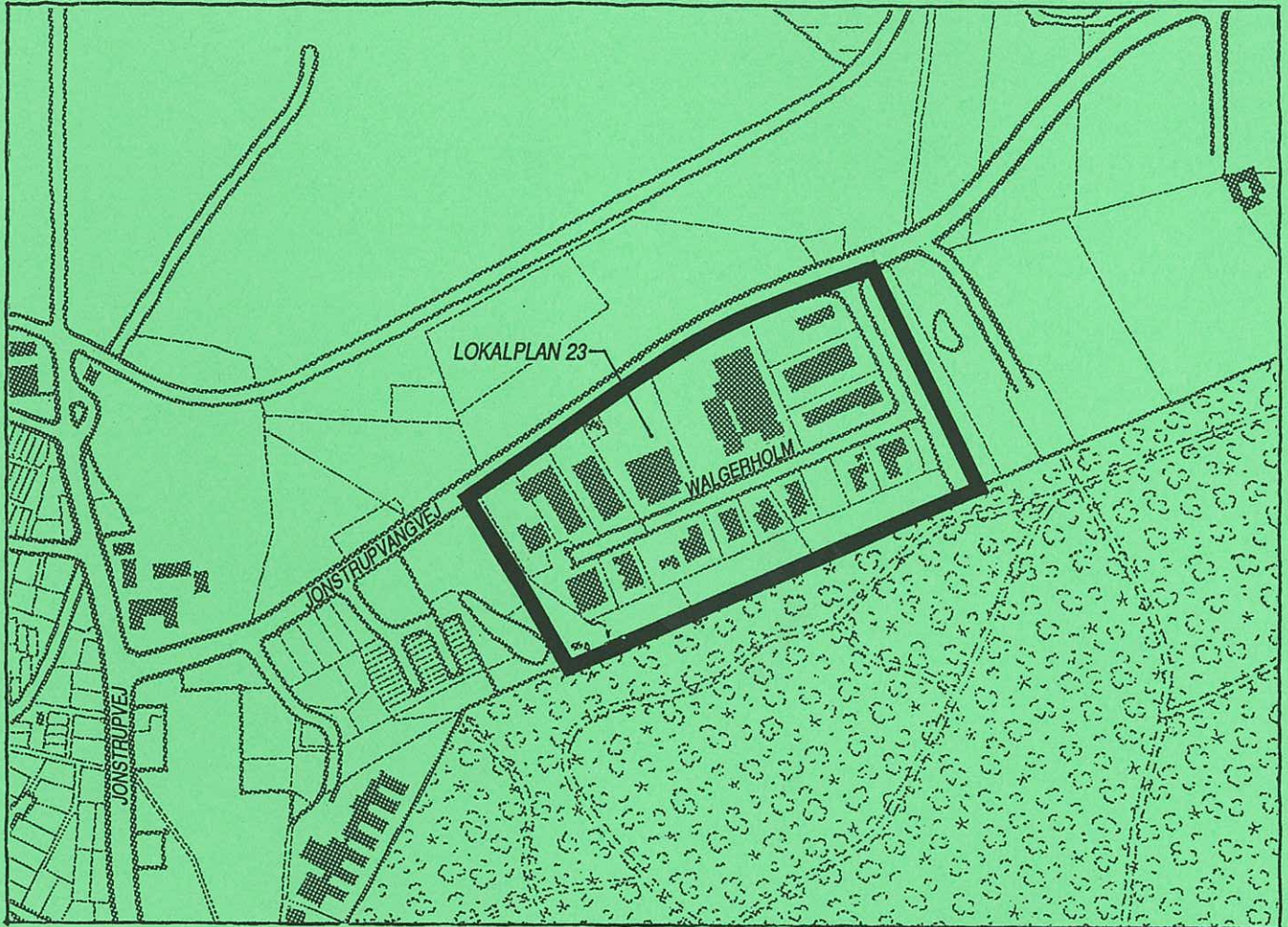


VÆRLØSE KOMMUNE



LOKALPLAN NR.

23

LOKALPLAN NR. 23 i VÆRLØSE KOMMUNE FOR ERHVERVSOMRÅDET WALGERHOLM.

INDLEDNING.

Dette hæfte indeholder lokalplan for et erhvervsområde ved Walgerholm.

Lokalplanen afløser den hidtil gældende Byplanvedtægt nr. 7. Flere af de planlægningsmæssige forudsætninger er siden byplanvedtægtens vedtagelse blevet ændrede. Det er baggrunden for at udarbejde Lokalplanen, som i øvrigt skal bringe planlægningen i området i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Et forslag til lokalplan nr. 23 blev offentliggjort i 1987, men forslaget, som dengang omfattede boligområder vest for erhvervsområdet, kunne ikke færdigbehandles blandt andet fordi forholdet til regionplanens retningslinier vedrørende støj omkring Flyvestation Værløse ikke var afklarede.

Et revideret forslag til Lokalplan nr. 23 blev godkendt af Kommunalbestyrelsen til offentliggørelse den 24.02.1993 og offentliggjort i perioden 09.03.1993 til 04.05. 1993.

I forbindelse med offentliggørelsen er der rejst tvivl om, hvorvidt forholdene omkring grænseværdier for støj i og omkring lokalplanområdet var tilstrækkeligt præciserede i forslaget. For at sikre et entydigt plangrundlag har Kommunalbestyrelsen ønsket disse forhold nærmere belyst og forslaget fremlagt påny.

Justering af forslaget har medført en ændring af erhvervsområdets grænse mod boligområderne ved Jonstruphøj sådan at afgrænsningen nu er i overensstemmelse med afgrænsningen i Byplanvedtægt nr. 7. De byggeretslige bestemmelser er i overensstemmelse med de tidligere offentliggjorte forslag.

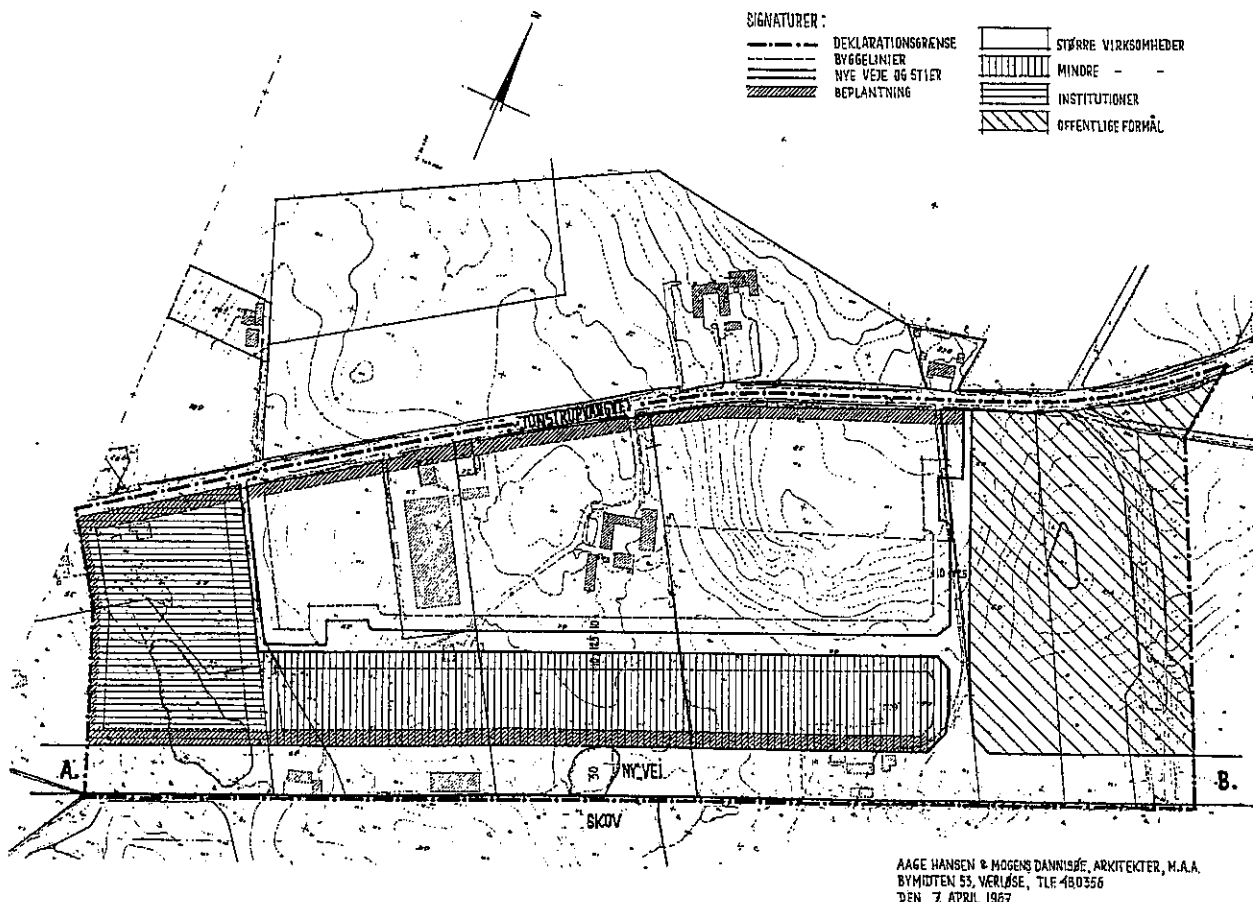
Lokalplanen har nogle retsvirkninger, som er omtalt senere i denne redegørelse for lokalplanen.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD.

Baggrund og formål.

Lokalplanen udlægger et område mellem Jonstrupvangvej og Jonstrup Vang skov til erhvervsformål.

Byplanvedtægt nr. 7 blev vedtaget i 1969 og udlægger, som det fremgår af illustrationen, vedtægtsområdet til henholdsvis institutionsformål, erhvervsformål, offentlige formål (grønt område) og vejareal (Østvejen).



BYPLANVEDTÆGT NR. 7

Væsentligste planlægningsmæssige forudsætninger, som er ændrede siden byplanvedtægten blev vedtaget er følgende:

- Østvejsprojektet er opgivet. Det betyder at arealeudlægget til vejen (A-B på vedtægtens kortbilag) ikke længere er aktuelt. Arealet er i Kommuneplanen udlagt som del af erhvervsområdet. I november 1984 fandt Byplanudvalget at arealet skal anvendes til grønt rekreativt område.
- Siden at Østvejsprojektet blev opgivet har Kommunen fra grundejerne langs østvejsarealet fået flere henvendelser om arealets anvendelse og vedligeholdelse. Der har været ønsker om at overtage dele af arealet til

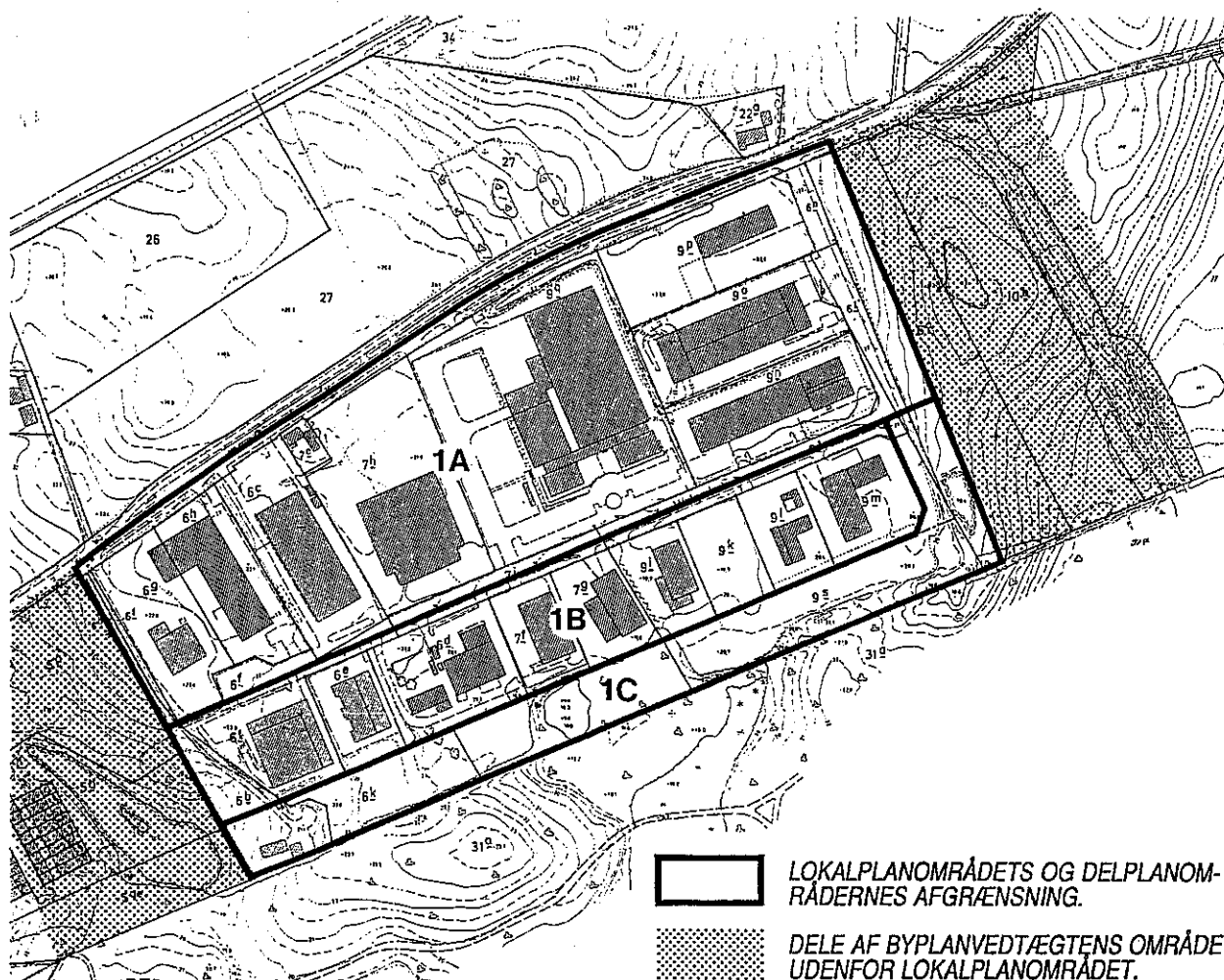
friarealer og desuden ønsker om at kunne lægge dele af arealet til erhvervsejendommene for at forøge byggemulighederne. Lokalplanen imødekommer ønsket om mulighed for udvidelse af byggemuligheden og det er hensigten at oprette en aftale mellem Kommunen og Ejerlauget Walgerholm om vedligeholdelse af arealet.

- Københavns Amt, som ejer matr.nr. 5a, Jonstrupvang havde tidligere planer om at opføre en institution på ejendommen, som i byplanvedtægten er udlagt til det formål. Disse planer er nu opgivet og Amtet ønsker nu at afhænde grunden til boligformål i overensstemmelse med Kommuneplanen.
- I 1972 godkendte Kommunen at der blev opført tæt lav boligbebyggelse, Jonstruphøj, indenfor del af det areal, som i byplanvedtægten er udlagt til institutionsformål. Jonstruphøj er tillige omfattet af en deklaration. Med Lokalplanen, der aflyser byplanvedtægten på de arealer, som lokalplanen omfatter bliver plangrundlaget i overensstemmelse med de faktiske forhold og Kommuneplanen idet deklarationen fortsat er gældende.

En lokalplan nr. 41 for matr.nr. 5 a, Jonstrup Vang og den del af Jonstruphøj, som er omfattet af byplanvedtægten er udarbejdet. Den resterende del af byplanvedtægtens område, der er udlagt til offentlige formål (grønt område), medtages ikke i de to lokalplaner, som skal erstatte byplanvedtægten. Byplanvedtægt nr. 7 er derfor fortsat gældende for dette område.

Indhold.

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår af illustrationen nedenfor. Området omfatter med en mindre udvidelse mod øst de områder, der i byplanvedtægten var udlagt til erhvervsformål.



Lokalplanens afgrænsning af erhvervsområdet (delområde 1A, 1B og 1C) er i forhold til byplanvedtægten ændret på følgende måde:

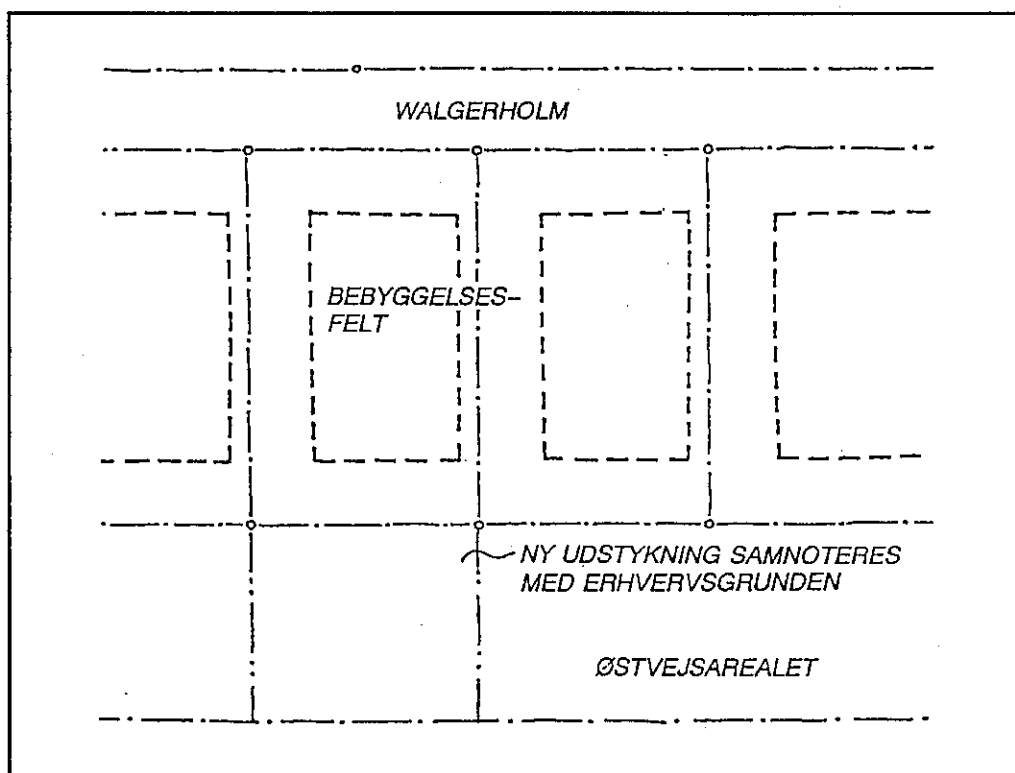
- mod syd udvides området med den tilgrænsende del af østvejsarealet, og
- mod øst udvides området med et areal til beplantningsbælte.

Området opdeles i tre delområder: 1A, 1B og 1C. Inden for område 1A og 1B må der opføres og indrettes bebyggelse til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser for de to delområder svarer til bestemmelserne i byplanvedtægten.

Område 1C, det hidtidige østvejsareal, må kun anvendes til friareal og der må under ingen omstændigheder opføres bebyggelse inden for området. Lokalplanen sikrer således, at hele området fastholdes som grønt friareal.

Bestemmelserne for område 1C giver mulighed for at udvide byggemuligheden indenfor område 1B, Af område 1C kan der udstykkes grundstykker til matrikulær sammenlægning med de tilgrænsende ejendomme i område 1B. Efter en matrikulær sammenlægning kan halvdelen af det tillagte areal medregnes i ejendommens nettogrundareal ved beregning af bebyggelsens omfang. Bebyggelsen skal dog fortsat holdes inden for den oprindelige erhvervsjendom og respektere de fastsatte byggelinier.



Princip for udstykning af østvejsarealet.

Lokalplanen udlægger arealer til beplantningsbælter omkring erhvervsområdet: langs Jonstrupvangvej 10 m bredt, langs afgrænsningen mod øst 15 m bredt og mellem område 1B og 1C 5 m bredt.

Bestemmelsen om beplantningsbælte langs afgrænsningen mod øst er ny i forhold til Byplanvedtægten og det er på grund af denne bestemmelse erhvervsområdet er udvidet mod øst. Beplantningsbæltet mellem område 1B og 1C var i Byplanvedtægten udlagt i 10 m bredde. Af hensyn til den ændrede anvendelse af område 1C er bredden af beplantningsbæltet i lokalplanen reduceret.

Med lokalplanen aflyses Byplanvedtægt nr. 7 på de dele af byplanvedtægtens område, som er omfattet af lokalplanen. For Byplanvedtægtens område vest for erhvervsarealet sker afløsningen i Lokalplan nr. 41, for boligområder ved Jonstruphøj.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Kommuneplan 1980-92 og Tillæg til Kommuneplanen 1989-2001.

Lokalplanområdet omfatter planområde E3.

Kommuneplanens væsentligste rammer for lokalplanlægninger er:

E3:

- at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri m.v.
- at der kun kan indrettes virksomheder eller anlæg, der ikke medfører gener i form af støj, røg og lugt.
- at der ikke kan drives handel med dagligvarer eller anden detailhandel.
- at det bebyggede areal ikke overstiger halvdelen af en grunds areal i den nordlige del og en tredjedel af en grunds areal i den sydlige del.
- bebyggelsens rumfang ikke overstiger 2½ kbm pr. kvm af en grunds areal i den nordlige del og 2 kbm pr. kvm af en grunds areal i den sydlige del.
- at der ikke udstykkes parceller med et mindre areal end 4000 kvm i den nordlige del og mindre end 2000 kvm i den sydlige del.
- at bebyggelse ikke må opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 6 m.
- at der langs områdets grænser udlægges arealer til et beplantningsbælte,
- at trafikstrukturen udbygges i overensstemmelse med Kommuneplanens hovedstruktur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for lokalplanlægningen, men matr.nr. 6 b, Jonstrupvang er i tillæg til kommuneplanen for perioden 1989 - 2001 overført fra kommuneplanområde E3 til B31. Med tillæg til Kommuneplanen nr. 14, som behandles sideløbende med forslag til Lokalplan nr. 23, tilbageføres matr.nr. 6 b til kommuneplanområde E3.

Zoneforhold.

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Byplanvedtægt nr. 7.

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 7, der aflyses og erstattes af lokalplanen inden for lokalplanområdet. Byplanvedtægtens bestemmelser videreføres i store træk uændret i lokalplanen. Der er redegjort for tilføjelser og ændringer i foranstående afsnit om lokalplanens baggrund og indhold.

Vejbyggelinier.

Der er tinglyst byggelinier i henhold til vejlovgivningen langs Jonstrupvangvej.

Miljølovgivningen.

I Byplanvedtægt nr. 7 er det bestemt (§ 2 stk. a, pkt 4), at der på ejendommene ikke må drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj (max 50 dB) eller på anden måde efter Kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for den omliggende bebyggelse.

Siden byplanvedtægten blev udarbejdet (1969) er der i miljølovgivningen fastlagt vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder udenørs (Miljøministeriets vejledning nr. 5/1984 om eksternt støj fra virksomheder). Disse normer har allerede i mange år dannet grundlaget for den konkrete vurdering af støjforholdene i erhvervsområder.

Da erhvervsområdet blev taget i brug, var der tre boliger i og tæt op til området og en overgang har der været givet tilladelse til en fjerde, som nu er nedlagt. I Byplanvedtægt nr. 7 er matr.nr. 5 a, Jonstrupvang (Amtets grund) udlagt til institutionsformål, som er en støjfølsom anvendelse. I forslag til Lokalplan nr. 41 er grunden udlagt til boliger.

De vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder målt udendørs er i vejledningen fastlagt på forskellige niveauer for områder med forskellige anvendelser. En virksomhed skal overholde både grænseværdierne for det område, som virksomheden ligger i og grænseværdien for omliggende områder.

Virksomheder indenfor Walgerholm skal overholde de vejledende grænseværdier for "Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomhed" (dag 60, aften 60 og nat 60db(A)). I forhold til de to eksisterende boliger i området matr.nr. 6 b og 7 c, Jonstrupvang gælder de vejledende grænseværdier for "Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse" (dag 55, aften 45 og nat 40dB(A)). Virksomhedernes støjbidrag i boligområderne ved Jonsruphøj skal overholde grænseværdierne for "Boligområder for åben lav boligbebyggelse" (dag 45, aften 40 og nat 35 db(A)).

Afløbsforhold.

Lokalplanens område afvandes med et separatkloakeret afløbssystem med ledninger til henholdsvis husspildevand og regnvand.

Tagvand fra nybyggeri skal – hvis der er muligt – ledes til nedsivning for at fremme grundvandsdannelsen.

Kommunen opfordrer ejerne af eksisterende ejendomme til at nedsive regnvand eller opsamle det til formål, hvor det kan erstatte ledningsvand.

Delvarmeplan.

Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte delvarmeplan for Værløse Kommune. Området er udlagt til naturgasforsyning og er pålagt tilslutningspligt for ny bebyggelse. Ved ny bebyggelse forstås dels nye bygninger, dels modernisering af særlig omfattende karakter eller ombygning, hvis der i forbindelse hermed etableres et helt nyt opvarmningssystem.

På ejendomme i kommunen, der var ubebyggede da tilslutningspligten blev besluttet, er beslutningen meddelt ejerne og tinglyst på ejendommen.

For nye ubebyggede ejendomme, der opstår enten ved udstykning, herunder ved udstykning af større bebyggede parcelhusgrunde, eller ved nedrivning af eksisterende bebyggelse, er beslutningen om tilslutningspligt også gældende, men tilslutningspligten er ikke formelt pålagt disse ejendomme. Det samme gælder i forbindelse med de oven for omtalte moderniseringer og ombygninger.

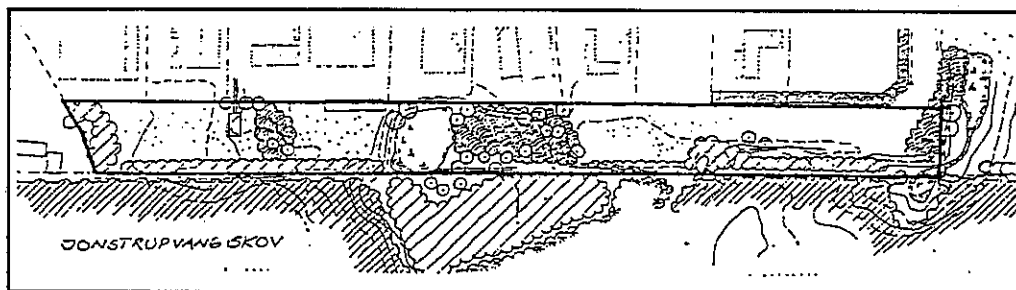
Efter Lov om planlægning, § 15, stk. 2, pkt 11, kan der i en lokalplan optages bestemmelse om, at der pålægges tilslutningspligt til naturgasnettet med bindende retsvirkning for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Skovbyggelinie.

I henhold til naturfredningslovgivningen er der fastlagt en skovbyggelinie i 40 m afstand fra skovgrænsen i hele lokalplanområdets længde.

"Skovalen".

Det skal bemærkes at skovdiget langs østvejsarealet er placeret 2 alen indenfor skovens skel. Der må derfor ikke på nogen måde disponeres indenfor dette areal, som ligger i direkte tilknytning til østvejsarealet, uden samtykke fra Københavns Statsskovdistrikt.



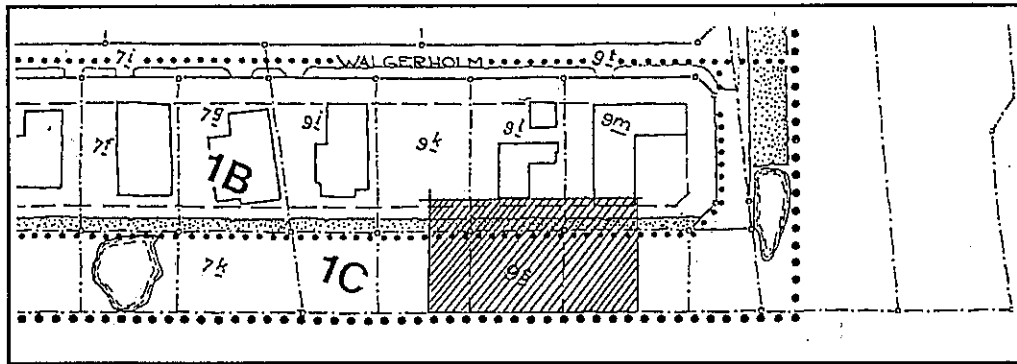
Østvejsarealet.

Sø og mose på østvejsarealet.

På matr.nr. 7 k, Jonstrupvang er sø og mose (nr. 31 i kommunens vådområderejistrering) omfattet af lov om naturbeskyttelse. Der må ikke foretages ændringer i dette område uden tilladelse fra Københavns Amt.

Østvejsarealets pleje.

Værløse Kommune, som ejer østvejsarealet vil søge en aftale med Ejerlauget Walgerholm om vedligeholdelse af arealet. I den forbindelse vil man fastlægge retningslinier for en begrænset pleje, hvor det overvejes at opretholde en trådt sti ved slåning på langs af arealet.



Område som muligvis indeholder sporene af ældste Jonstrupgård.

Arkæologiske forhold.

Værløse Museum gør opmærksom på at lokalplanens område eventuelt indeholder rester af det tidligste Jonstrup fra ca. år 1100. På kortet er indtegnet (med skrånkraving) område, som muligvis indeholder sporene af ældste Jonstrupgård. Museet beder derfor om at blive underrettet om eventuelle tiltag, der kan gøre arkæologiske undersøgelser nødvendige.

Byggeretslige forhold på matr.nr. 6 b, Jonstrupvang.

Ejendommen har planlægningsmæssigt en speciel baggrund. Da byplanvedtægten trådte i kraft var det hensigten, at bebyggelsen skulle rives ned og størstedelen af arealet skulle anvendes til østvejen mens resten af arealet skulle indgå i erhvervsområdet. Ejendommen er i de sidste år anvendt til bolig og ved sidste revision af kommuneplanen blev den inddraget i kommuneplanens område B31 til boligformål.

Det har vist sig at ejendommens status med hensyn til grænseværdier for støj er så nært knyttet til erhvervsområdet, at ejendommen fortsat må indgå her. De byggeretslige forhold på ejendommen ændres ikke.

Den nuværende bebyggelse på ejendommen er omfattet af skovbyggelinie. Om og tilbygning indenfor skovbyggelinien kræver her en godkendelse af kommunalbestyrelsen i henhold til lov om naturbeskyttelse § 65, stk. 4.

RETSVIRKNINGER.

Lokalplanens endelige retsvirkninger.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Lov om planlægning § 18, kun udstykkes eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lem-

pelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

OM LOKALPLANER OG KOMMUNEPLANER.

En kommune skal efter Lov om Planlægning udarbejde en lokalplan før der gennemføres større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, men kan i øvrigt udarbejde lokalplaner for eksisterende bebyggelser for at sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres, at kommunens borgere får kendskab til planlægningen og lejlighed til at gøre Deres indflydelse gældende, inden kommunalbestyrelsen vedtager lokalplanen endeligt.

Kommuneplanloven arbejder med 2 slags planer:

Kommuneplanen er den overordnede plan, som omfatter hele kommunen. Den fastlægger i grove træk, hvor der skal være boliger, erhverv, butikscentre, grønne områder, veje osv.

Lokalplanen gælder for et enkelt område og fastlægger mere detaljeret, hvordan området skal se ud. Lokalplanen skal holde sig inden for kommuneplanens rammer.

LOKALPLAN NR. 23

for et erhvervsområde ved Walgerholm.

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 383 af 14.juni 1993) sættes her- ved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. FORMÅL.

- 1.1. Lokalplanen skal udlægge det i § 2 nævnte område til erhvervsformål.
- 1.2. Lokalplanen skal revidere det eksisterende plangrundlag, fastlagt i Byplanvedtægt nr. 7, for så vidt angår:
 - erhvervsområdets afgrænsning,
 - ajourføring af grænseværdier for støj i overensstemmelse med miljølovgivningen,
 - den fremtidige anvendelse af det tidligere østvejsareal.
- 1.3. Lokalplanen skal i øvrigt videreføre Byplanvedtægtens bestemmelser for erhvervsområdet uændret i alle hovedtræk.

§ 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 6 b, 6 c, 6 d, 6 e, 6 f, 6 g, 6 k, 6 l, 6 n, 7 c, 7 f, 7 g, 7 h, 7 i, 7 k, 9 i, 9 k, 9 l, 9 m, 9 n, 9 o, 9 p, 9 q, 9 s, 9 t samt dele af matr. nr. 6 a, alle Jonstrup Vang, Værløse, samt alle parceller der efter den 25.08.1993 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1A, 1B, og 1C, som vist på kortbilaget.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

- 3.1. Område 1A, 1B og 1C.
- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere in- dustri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forret- ningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.
- 3.2 Der må ikke opføres eller indrettes virksomheder eller anlæg, der medfører gener i form af støv, røg, lugt, støj eller rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter Kommunalbestyrelsens skøn er til gene for den omliggende bebyggelse.
- 3.3 Støjmæssigt behandles de enkelte virksomheder i lokalplanområdet efter retningslinierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om eks- tern støj fra virksomheder i erhvervs- og industriområder med forbud

mod generende virksomheder (dag 60, aften 60 og nat 60dB(A)). I forhold til de to eksisterende boliger i området matr.nr. 6 b og 7 c, Jonstrupvang gælder de vejledende værdier for blandet bolig og erhvervsbebyggelse, (dag 55, aften 45 og nat 40dB(A)). De enkelte virksomheders støjbidrag i de tilgrænsende boligområder ved Jonstruphøj skal overholde vejledende værdier for åben lav boligbebyggelse (dag 45, aften 40 og nat 35 dB(A)).

- 3.4 Der må ikke på ejendommene indrettes beboelseslejligheder.
- 3.5 Område 1C må kun anvendes til friareal. Der må ikke opføres bebyggelse inden for området, uanset bestemmelserne i § 4.3.

§ 4. UDSTYKNINGER.

4.1. Område 1A.

- 4.1.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 4.000 kvm, eksklusiv vejarealer.

4.2. Område 1B.

- 4.2.1 Grunde må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2.000 kvm, eksklusiv vejarealer.

4.3. Område 1C.

- 4.3.1 Fra område 1C må der udstykkes grundstykker til matrikulær sammenlægning med de tilgrænsende ejendomme i område 1B.
- 4.3.2 Grundstykkerne skal udstykkes i samme bredde som den ejendom, hvormed sammenlægningen skal finde sted, således som vist på kortbilaget. Der må ikke opføres bebyggelse på arealerne, jf. § 3.5

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD. ¹

5.1. Område 1A, 1B og 1C.

- 5.1.1 Der udlægges de på kortbilaget viste arealer til veje.
- 5.1.2 Vejadgangen til de enkelte ejendomme skal foregå fra Walgerholm.
- 5.1.3 Der udlægges et areal i en bredde af 5 m til sti a-a med en beliggenhed, der i princippet svarer til den på kortbilaget viste.

¹ Opmærksomheden henledes på, at der i henhold til vejlovgivningen den 1.10.1966 er tinglyst byggelinier langs Jonstrupvangvej i en afstand af 15 m fra kørebanemidte.

5.1.4 Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de neden for angivne afstande fra vej- eller stimidte, således som vist på kortbilaget:

- a. Walgerholm: 16,25 m.
- b. Stien a-a: 12,50 m.

Langs vendeplads ved Walgerholm pålægges byggelinie i en afstand af 10 m fra vejgrænsen, således som vist på kortbilaget.

5.1.5 Der skal til enhver tid på de enkelte ejendomme forefindes det nødvendige antal parkeringspladser til dækning af virksomhedens parkeringsbehov.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1. Område 1A.

6.1.1 Bygningernes rumfang må ikke overstige 2,5 kbm pr. kvm af grundens nettoareal og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundens nettoareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelt kviste, fremspring og skorstene m.v.

6.1.2 Al bebyggelse (bortset fra transformerstationer) skal holdes mindst 10 m fra naboskel.

6.2. Område 1B.

6.2.1 Bygningernes rumfang må ikke overstige 2 kbm pr. kvm af grundens nettoareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundens nettoareal. Til en grunds nettoareal kan medregnes halvdelen af eventuelt matrikulært tillagt areal i område 1C, jf. § 4.3.1. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelt kviste, fremspring m.v.

6.2.2 Al bebyggelse (bortset fra transformatorstationer) skal holdes mindst 10 m fra naboskel mod vest og mindst 3 m fra naboskel mod øst. Al bebyggelse skal endvidere holdes mindst 10 m fra afgrænsningen mellem område 1B og 1C.

6.3. Fællesbestemmelser for område 1A og 1B.

6.3.1 Bebyggelse på grundlag af godkendt bebyggelsesplan for to eller flere ejendomme kan, uanset bestemmelserne i §§ 6.1.2 og 6.2.2, placeres mellem naboskel og byggelinie, under følgende forudsætninger:

- at afstanden mellem bygningerne overholder byggelovgivningens krav til bygninger på samme grund, eller
- at bebyggelsen sammenbygges i skel.
- at bebyggelsesplanen tinglyses på de pågældende ejendomme med

en servitut om at den, der først bygger i skel, skal udstyre sin mur i skellet som facade efter Kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelser.

- 6.3.2 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 6 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i bygge-lovgivningen. Kommunalbestyrelsen kan tillade at en bygning, eller dele af en bygning, opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det og højden i øvrigt er i overensstemmelse med de for området pålagte højdeservi-tutter i forbindelse med indflyvning til den umiddelbart nord for om-rådet beliggende flyveplads.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1. Område 1A og 1B.

- 7.1.1 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.1.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materi-aler, der efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.1.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrel-sens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

8.1. Område 1A og 1B.

- 8.1.1 Langs områdets afgrænsning mod syd udlægges arealer til et 5 m bredt beplantningsbælte, således som vist på kortbilaget.
- 8.1.2 Langs Jonstrupvangvej udlægges arealer til et 10 m bredt beplant-ningsbælte, således som vist på kortbilaget.
- 8.1.3 Langs områdets afgrænsning mod øst udlægges arealer til et 15 m bredt beplantningsbælte, således som vist på kortbilaget.
- 8.1.4 Langs øvrige veje, vendepladser og stier udlægges arealer til et 2 m bredt beplantningsbælte.
- 8.1.5 Beplantning og vedligeholdelse af de under §§ 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 og 8.1.4 nævnte arealer må kun ske i overensstemmelse med en beplant-ningsplan, der er godkendt af Kommunalbestyrelsen.²
- 8.1.6 De under §§ 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3 og 8.1.4 nævnte arealer må ikke under nogen form benyttes til oplag, som gårdsplads, interne veje, parkering,

² Beplantningsplan af 11.11.1975 senest godkendt af BY 11.11.1975, pkt.10 Sag 777.8.711.8-3.

skiltning eller lignende. I beplantningsbæltet langs Jonstrupvangvej kan dog, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, indrettes mindre opholdsarealer for de beskæftigede. I beplantningsbæltet mod syd kan, ligeledes efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, etableres udgange til område 1C.

- 8.1.7 Fast hegn langs veje, vendepladser, stier og naboskel skal udføres som ståltrådshegn. Længs områdets afgrænsning mod syd og langs Jonstrupvangvej skal faste hegn placeres 5 m fra henholdsvis afgrænsningen og vejskel. Længs øvrige veje og stier skal faste hegn placeres i vej- eller stigrænse.
- 8.1.8 Terrænregulering på mere end $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 8.1.9 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende.
- 8.1.10 Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

8.2. Område 1C.

- 8.2.1. Længs områdets afgrænsning mod øst udlægges arealer til et 15 m bredt beplantningsbælte, således som vist på kortbilaget.
- 8.2.2 Beplantning og vedligeholdelse af området skal ske i overensstemmelse med en samlet plejeplan, der er godkendt af Kommunalbestyrelsen.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

- 9.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i §§ 8.1.1 og 8.1.2 nævnte beplantningsbælter er tilplantede på den pågældende ejendom.
- 9.2. Område 1A, og 1B er i henhold til kommunens varmeplan udlagt til forsyning med naturgas. I dette område pålægges der tilslutningspligt til naturgasforsyning for ny bebyggelse, der opføres på ubebyggede ejendomme, eller som opføres på hidtil bebyggede ejendomme efter hel eller delvis fjernelse af den eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse og tilbygninger hertil kan fortsat gøre brug af den hidtil anvendte varmforsyning.

§ 10. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

- 10.1. Den under 17.3.1969 af Boligministeriet godkendte Byplanvedtægt nr. 7, tinglyst den 13.6.1969, ophæves med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan for den del af byplanvedtægtens område, der omfattes af denne lokalplan.

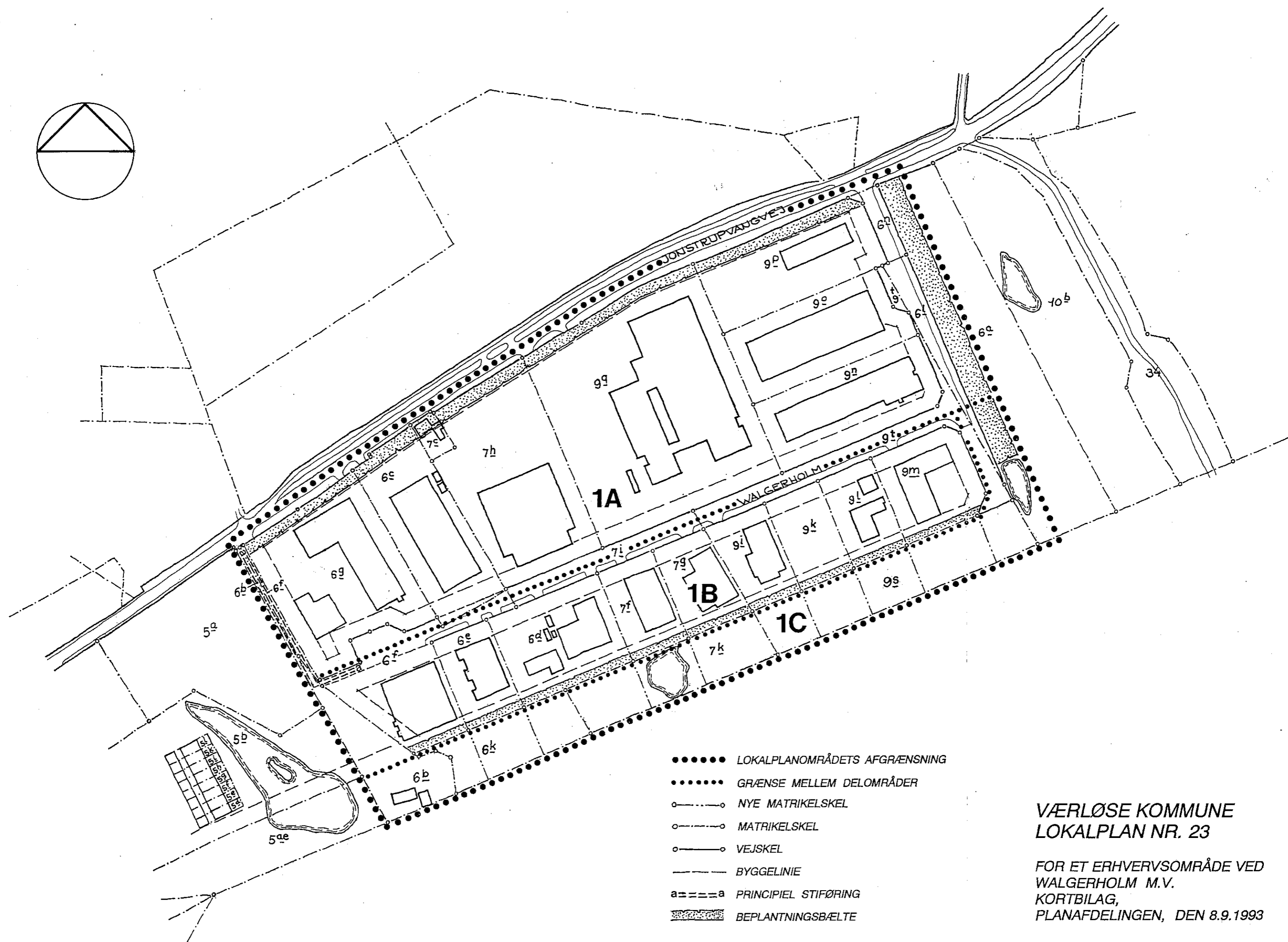
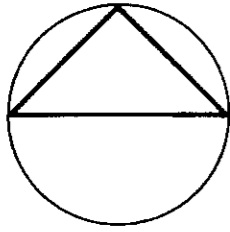
§ 12. VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Lokalplanen er i henhold til lov om planlægning vedtaget endeligt af Værløse Kommunalbestyrelse den 15. december 1993.

På Kommunalbestyrelsens vegne

E. Ellgaard
Borgmester

Hans J. Mortensen
Teknisk direktør



- LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
- GRÆNSE MELLEM DELOMRÅDER
- - - ○ NYE MATRIKELSKEL
- - - ○ MATRIKELSKEL
- - - ○ VEJSKEL
- - - - BYGGELINIE
- a- - - - a PRINCIPIEL STIFØRING
- ▨ BEPLANTNINGSBÆLTE

**VÆRLØSE KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 23**

FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED
WALGERHOLM M.V.
KORTBILAG,
PLANAFDELINGEN, DEN 8.9.1993