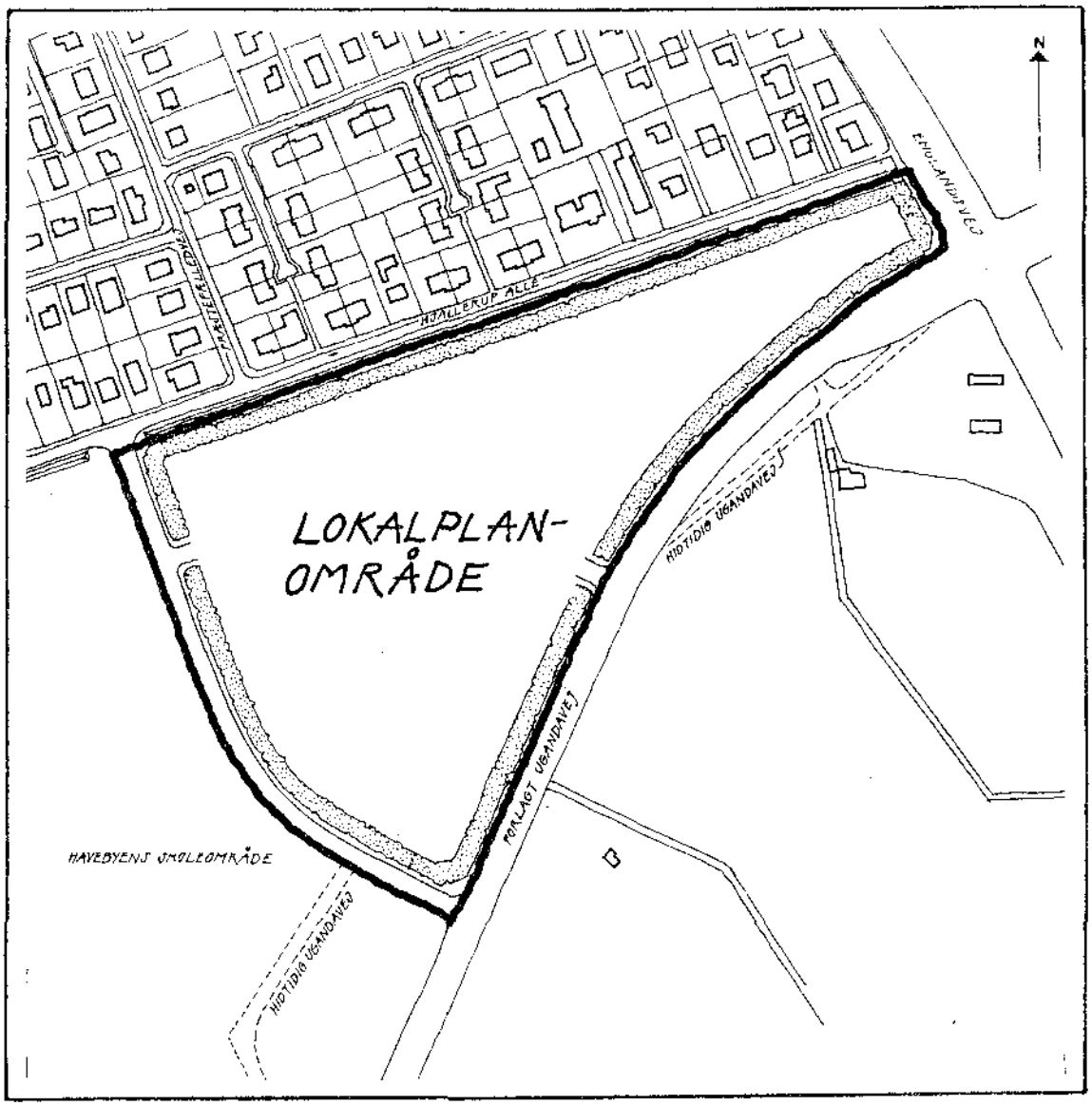
TÅRNBY KOMMUNE



ERHVERVSOMRÅDE VED HJALLERUP ALLE

LOKALPLAN 57

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
TÅRNBY
SKUN GYLDIGT MED AFSTEMNING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
B 559516
11.03.87 10:50
0000400.00
019481 SR

LOKALPLAN 57
ERHVERVSOMRÅDE
VED HJALLERUP ALLE

Lokalplanen fastlægger retningslinier for den fremtidige arealanvendelse og bebyggelse i området vest for Englandsvej mellem Hjallerup Alle og Ugandavej.

Tårnby Kommune

August 1986

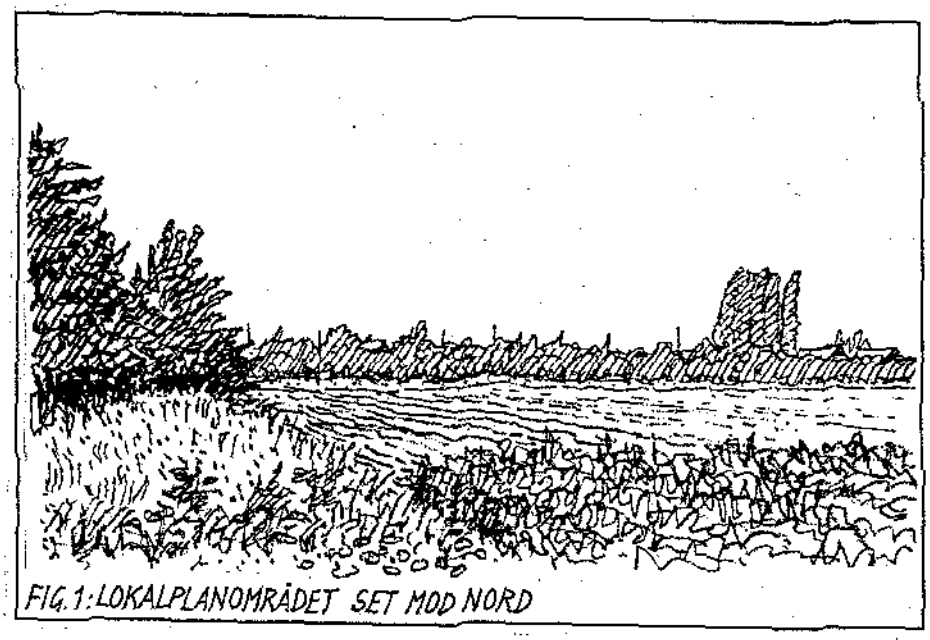


FIG.1: LOKALPLANOMRÅDET SET MOD NORD

INDHOLD:

Dette hæfte består af to dele - først en redegørelse for planen og dernæst dens bestemmelser, den egentlige lokalplan.

Planredegørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold i området og en redegørelse for lokalplanens indhold, samt dens forhold til den øvrige planlægning. Desuden beskrives lokalplanens retsvirkninger. Planredegørelsen har alene til formål at orientere kommunens borgere og andre interesserede parter om den planlagte udvikling.

Lokalplanen består af et tekstafsnit med kortbilag. Lokalplanen er et "juridisk dokument", der efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse er bindende for grundejere og panthavere m.fl. Lokalplanen tinglyses på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

PLANREDEGØRELSE

Eksisterende forhold i planlægningsområdet

Lokalplanområdet "Hjallerup Alle", afgrænses mod nord af Hjallerup Alle, mod syd af den forlagte Ugandavej, mod øst af Englandsvej og mod vest af en ny forbindelsesvej mellem Ugandavej og Hjallerup Alle.

Området, der er ca. 6,6 ha stort, grænser mod vest op til Havebyens Skoleområde, der er forbeholdt offentlige formål m.v.

Terrænet er fladt og rummer et par nord-sydgående hegn og et hegn ved grøften langs Hjallerup Alle. Den overvejende del af lokalplanområdet ligger i byzone.

Forhold til den overordnede planlægning

Landsplandirektiv: Den 12. juni 1981 udstedte miljøministeren et landsplandirektiv i form af et cirkulære, der omhandler udbygningen af Københavns lufthavn, Kastrup, samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er berørt af miljømæssige gener fra lufthavnen. Direktivet omfatter selve lufthavnsområdet samt områder uden for dette, der har en støjbelastning på 65 dB (DENL) og derover hidrørende fra lufthavnen. Fig. 2 viser et udsnit af de sidstnævnte områder. Om disse områder hedder det i landsplandirektivet bl.a.: "Uplanlagt byzone må kun udlægges til ikke støjfølsom bebyggelse og anvendelse".

Som administrationsgrundlag for landsplandirektivet har Tårnby Kommune udarbejdet lokalplan 50, Støjzonen omkring Kastrup lufthavn, hvori der udover fastlæggelse af de bygge- og anvendelsesregulerende bestemmeler i områderne nærmere redegøres for hvad der forstås ved støjfølsom bebyggelse.

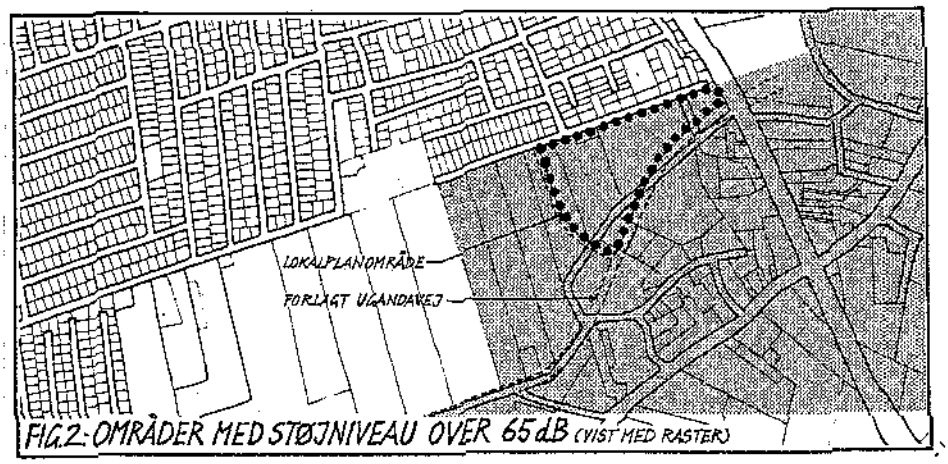


FIG.2: OMRÅDER MED STØJNIVEAU OVER 65 dB (VIST MED RASTER)

Forhold til den kommunale planlægning

Kommuneplan
I Tårnby Kommunes "Kommuneplan 1982-1992" omfattes lokalplanområdet af enkeltområde 6.F4 (hidtil udlagt til fritidsformål og dele af enkeltområde 7.D1 (hidtil udlagt til offentlige formål).

Da der er ønsker om at anvende området til en administrations- og datavirksomhed, har kommunalbestyrelsen udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 2, der udlægger området til erhvervsformål. I tillægget fastsættes følgende rammebestemmelser for område 6.E2 Hjallerup Alle (tidligere 6.F4 samt del af 7.D1):

1. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom kontor, service-, administrations- og datavirksomhed, eller virksomheder, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.
2. Ny bebyggelse opføres som kontor-, service, administrations- og databygninger.
3. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 50.
4. I forbindelse med bebyggelsen skal der tilvejebringes et opholdsareal svarende til 10% af etagearealet.

Herudover skal lokalplanen for ovennævnte område respektere de generelle rammer for lokalplanlægning.

Miljøministeriets cirkulære af 12. juni 1981 om udbygning af Københavns lufthavn, Kastrup samt bygge- og anvendelsesregulerende bestemmelser for områder, der er berørt af miljømæssige gener fra lufthavnen, skal følges i området ved opførelse af funktionærboliger o.lign.

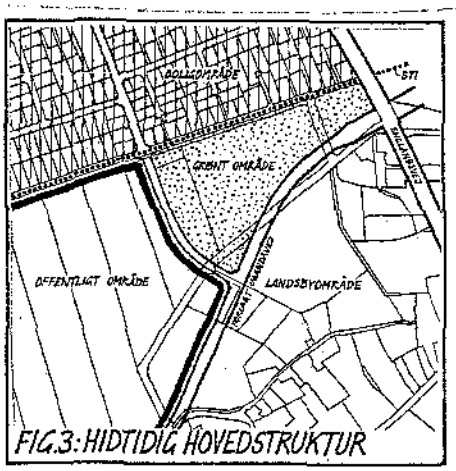


FIG.3: HIDTIDIG HOVEDSTRUKTUR

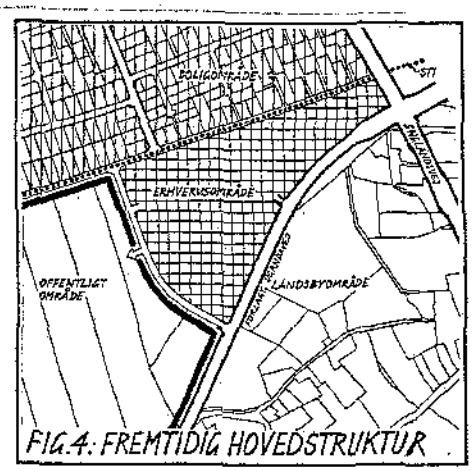


FIG.4: FREMTIDIG HOVEDSTRUKTUR

På fig. 3 og 4 er vist hidtidig og fremtidig hovedstruktur for områderne omkring Hjallerup Alle.

Endvidere tilbageføres et byzoneareal syd for den forlagte Ugandavej til landzone ifølge kommuneplantillæg nr. 2.

Lokalplan 50

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 50 "Støjzonen omkring Kastrup Lufthavn".

Bestemmelserne i lokalplan 50 ophæves og erstattes af bestemmelserne i nærværende lokalplan for lokalplanområdet.

Varmeplanlægning
Området er omfattet af en delplan for varmeforsyning af byzonearealerne syd for motorvejen i Tårnby Kommune, som energiministeren har godkendt den 7. marts 1984, og som fastlægger retningslinier for områdets forsyning med naturgas.

Byggelinier
Den tinglyste byggelinie, vejudvidelseslinie langs Englandsvej opretholdes.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for opførelse af en data- og administrationsvirksomhed.

Arealet er ca. 6,6 ha stort. Med den tilladte bebyggelsesprocent 50 kan der opføres ca. 33.000 etagemeter. Bebyggelsen forventes overvejende opført i 2 etager, idet dog lokalplanen tillader op til 30% af det bebyggede areal opført i 3 etager.

Lokalplanen foreskriver, at der skal tilvejebringes et opholdsareal til ansatte m.v. på 10% af etagearealet, og der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Langs arealets afgrænsning etableres et 10 m bredt beplantningsbælte.

Den eksisterende vej imellem den hidtidige Ugandavej og Hjallerup Alle vil blive nedlagt, og der etableres en ny vejforbindelse i lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Arealet kan kun vejbetjenes fra denne vej og fra den forlagte Ugandavej.

Et landzoneareal mellem den hidtidige Ugandavej og den nye forlægning af Ugandavej overføres til byzone.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt 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 de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Under iagttagelse af reglerne om naboorientering i henhold til kommuneplanlovens § 47 stk. 5, 6 og 7 kan kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen og ikke omfatter bestemmelser vedrørende støjforhold.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

En forudsætning herfor er, at der ikke i de enkelte tilfælde er tale om et større byggearbejde, der isoleret bedømt kræver tilvejebringelse af en lokalplan, og at den godkendte kommuneplans bestemmelser overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen og offentligt bekendtgjort, dog højst 1 år efter forslagets offentliggørelse.

LOKALPLAN

TÅRNBY KOMMUNE

Lokalplan 57

Erhvervsområde ved Hjallerup Alle

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975 med senere ændringer) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:
- at åbne mulighed for opførelse af erhvervsbebyggelse (kontor-, service-, administrations- og datavirksomhed),
- at sikre, at området disponeres under hensyntagen til den omliggende bebyggelse og den planlagte udbygning af Tømmerup Haveby.

§ 2. Lokalplanområdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter følgende matr.nr.: 1 c, 1 b samt dele af 3 ez, 3 k, 3 o, 69 b og 84 alle af Tømmerup by, Tårnby, samt alle parceller, der efter den 1/8 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag A viste område fra landzone til byzone.

§ 3. Lokalplanområdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Kontor-, service-administrations- og datavirksomhed.

3.2 Der må inden for området kun udøves virksomhed, som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

§ 4. Udstykning

4.1 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1 Der kan etableres ind- og udkørsler til lokalplanområdet fra Ugandavej, i en afstand af mindst 200 m fra Englandsvej, og fra vejen der afgrænser området mod vest.

5.2 Langs områdets grænser pålægges en byggelinie i en afstand af 40 m fra vejmidte, således som vist på kortbilag A.
Arealet mellem byggelinie og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

5.3 Der skal indrettes parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads for hver 50 m² etageareal, og der skal til enhver tid på selve ejendommen være fuld dækning af eget parkeringsbehov.

§ 6. Tekniske anlæg

6.1 El-ledninger, herunder til vej- og stibelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for området som helhed.

7.2 Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan, der også skal fastlægge evt. udbygningsetaper.

7.3 Bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag A viste byggefelt.

7.4 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager (jf. dog stk. 7.6).

7.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 9,5 m over færdigt terræn, bortset fra skorstene m.v. (jf. dog stk. 7.7).

7.6 Med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse kan bygninger svarende til maksimalt 30% af det samlede bebyggede areal opføres i 3 etager.

7.7 For bebyggelse opført i 3 etager efter stk. 7.6 gælder, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 13,5 m over færdigt terræn, bortset fra skorstene m.v.

7.8 Der skal indrettes udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte. Opholdsarealernes størrelse skal svare til mindst 10% af etagearealet.

§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Enhver form for skiltning, reklamering, udvendig belysning og lignende må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2 Ydervægge må ikke uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opføres i andre materialer end teglsten. Facadeudfyldninger, karnapper og lignende bygningsfremspring samt mindre udhusbygninger kan dog udføres i andre materialer.

8.3 Til udvendige bygningssider og tagflader må iøvrigt ikke anvendes materialer og farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9. Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering eller oplagsplads, skal anlægges og vedligeholdes som grønt område.

9.2 Langs færdselsarealerne skal belysning udføres som parkbelysning.

9.3 Anlæg af færdsels-, parkerings- og opholdsarealer må kun ske på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for belægning, belysning, beplantning, hegning m.v.

9.4 Terrænregulering må kun foretages på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

9.5 Det med priksignatur på vedhæftede kortbilag viste areal udlægges som beplantningsbælte.

9.6 Udendørs oplagring, herunder opstilling af containere, må kun finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret fælles opholdsarealer, parkeringsarealer og beplantningsbælte i overensstemmelse med stk. 7.8 (opholdsarealer), stk. 5.3 (parkering) og stk. 9.5 (beplantningsbælte).

10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

§ 11. Grundejerforening

11.1 På kommunalbestyrelsens forlangende skal ejerne indtræde i en grundejerforening.

Således vedtaget af Tårnby Kommunalbestyrelse den 26/8 1986.

Henrik Zimino

Frank Nielsen

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Tårnby Kommunalbestyrelse den 27/1 1987.

Tork. Feldvoss

Frank Nielsen

INDFØRT I DAGBOGEN
11. MRS. 1987
FOR TÅRNBY RETSKREDS

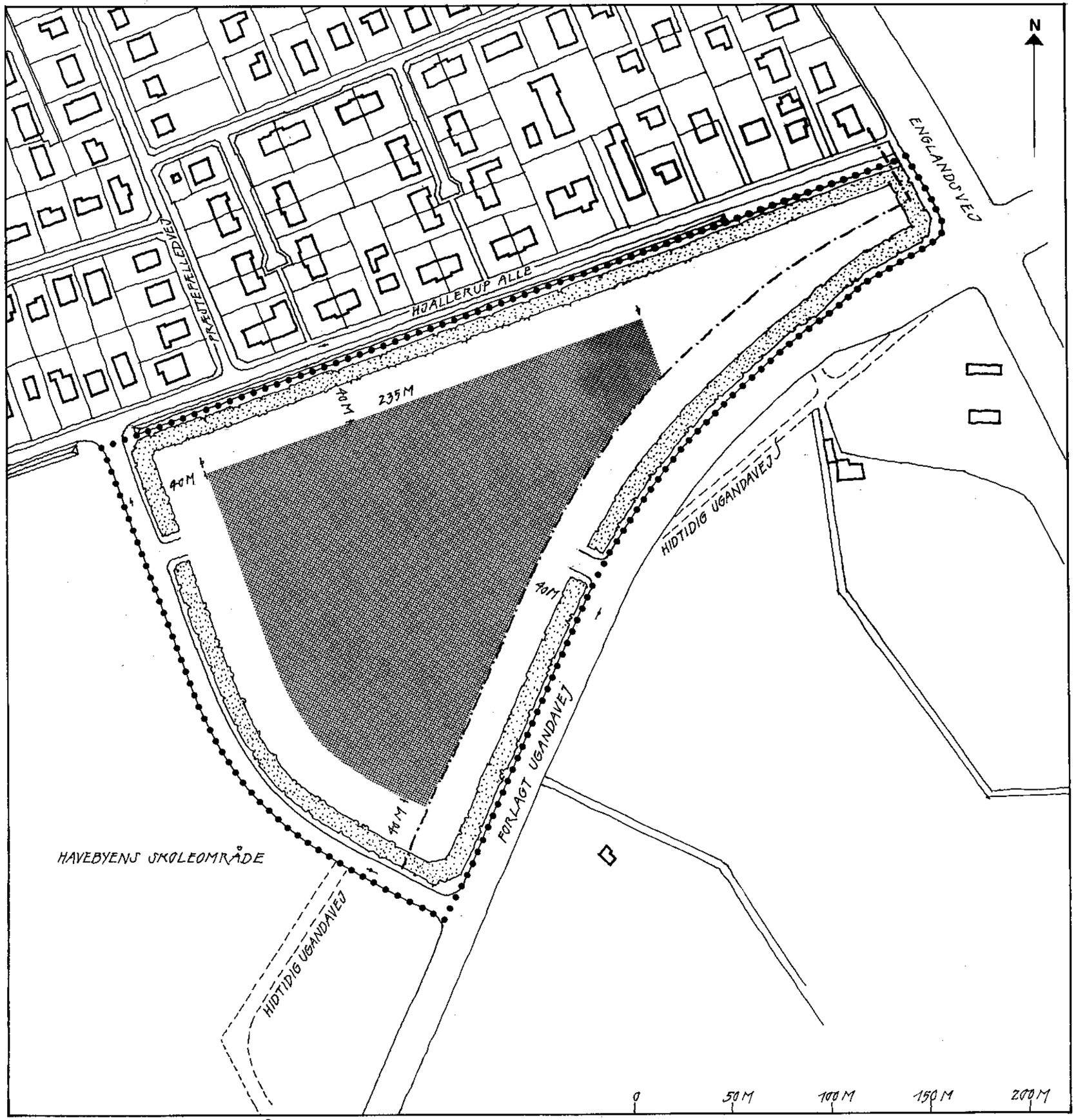
400

Afvist fra dagbogen, da gebyret er afrundet af ukendte årsager.
J. Thvilum

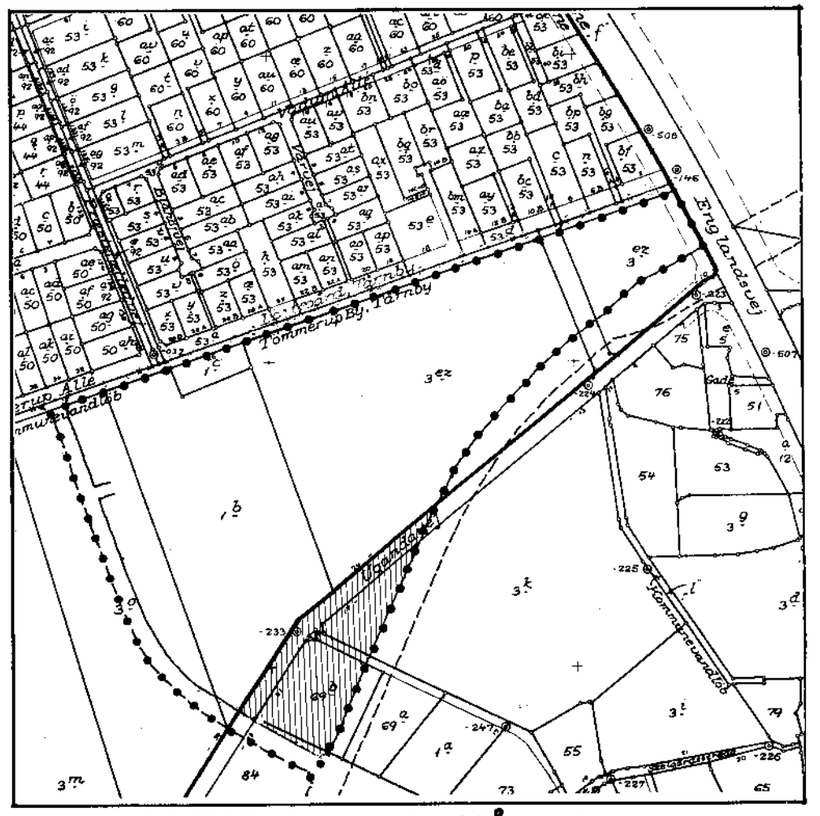
INDFØRT I DAGBOGEN
17. MRS. 1987
FOR TÅRNBY RETSKREDS

Lyst
E. ROTHAUSEN
kt.fm.

16.1



AREALUDLÆGSPLAN, MÅL 1:2.000



MATRIKULÆRE FORHOLD, MÅL 1:4.000

SIGNATURFORKLARING TIL MATRIKULÆRE FORHOLD:

- LOKALPLANOMRÅDETS GRÆNSE
- BYZONEGRÆNSE
- AREAL, DER OVERFØRES TIL BYZONE

SIGNATURFORKLARING TIL AREALUDLÆGSPLAN

- LOKALPLANOMRÅDETS GRÆNSE
- BYGGEFELT
- VEJBYGGELINIE, VEJUDVIDELSESLINIE
- BEPLANTNINGSBÆLTE

LOKALPLAN 57, ERHVERVSOMRÅDE VED HJALLERUP ALLE
Kortbilag A, mål 1:2.000
TÅRNBY KOMMUNE, MILJØ- OG BYPLANAFDELINGEN 5.8.1986