

LOKALPLAN NR. 37

for et erhvervsområde ved
Valhøjs Alle og Nyholms Alle.



RØDOVRE KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

A. Redegørelse

1. Indledning/generel orientering side 1.
2. Lokalplanens formål og indhold side 1.
3. Lokalplanens forhold til anden planlægning side 4.
4. Lokalplanens retsvirkninger side 6.

B. Lokalplanen

- § 1 Lokalplanens formål side 7.
- § 2 Lokalplanens område og zonestatus side 7.
- § 3 Områdets anvendelse side 8.
- § 4 Udstykninger side 8.
- § 5 Byggelinier side 9.
- § 6 Vej- og stiforhold side 10.
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering side 11.
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden side 12.
- § 9 Ubebyggede arealer side 12.
- § 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse side 12.
- § 11 Servitutter side 13.
- § 12 Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan side 13.
- § 13 Påtaleret og dispensationer side 13.
- § 14 Vedtagelsespåtegning side 13.

Kortbilag 1: Matrikelkort og områdefgrænsning, tegning nr. 460-37/1

Kortbilag 2: Eksisterende forhold, tegning nr. 460-37/2.

Kortbilag 3: Byggeliniearealer, tegning nr. 460-37/3.

A. REDEGØRELSE FOR LOKALPLAN NR. 37.

1. Indledning/generel orientering

Denne lokalplan omfatter et område til blandede erhvervsformål ved Valhøjs Alle og Nyholms Alle.

En kommune skal efter lov om kommuneplanlægning udarbejde en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller før der gennemføres større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Denne pligt skal sikre en sammenhæng med kommunens øvrige planlægning. Samtidig sikres, at kommunens beboere 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, butikcentre, grønne områder, veje o.s.v.

Kommuneplan 1981-1992 for Rødovre Kommune er vedtaget af Kommunalbestyrelsen 15. december 1981.

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

Lokalplanen udarbejdes af Kommunalbestyrelsen, som skal offentliggøre og fremlægge et forslag i mindst 8 uger. I denne periode kan borgerne fremkomme med synspunkter, ændringsforslag eller indsigelser mod forslaget.

Såfremt der fremsættes indsigelser, kan lokalplanen først vedtages endeligt 4 uger efter offentlighedsperiodens udløb.

Offentlighedsperiode

Dette lokalplanforslag blev offentliggjort den 21. februar 1990. Kommentarer, ændringsforslag eller indsigelser skulle fremsendes inden den 18. april 1990.

2. Lokalplanens formål og indhold

Dette hæfte indeholder en lokalplan for en del af erhvervsområdet øst for Korsdalsvej.

Kommunalbestyrelsen ønsker at revidere og modernisere bestemmelserne om områdets anvendelse og bebyggelse således, at der sker en tilpasning til de ændrede miljøkrav og omstruktureringen inden for erhvervslivet.

Hidtidige forløb

Kommunalbestyrelsen har inden for de senere år behandlet en hel række enkeltsager i form af dispensation fra såvel anvendelse som bebyggelsesforholdene. På lang sigt er det uholdbart, at området langsomt ændrer karakter uden at der er tilvejebragt et tidsvarende plangrundlag som såvel nuværende og fremtidige ejere/brugere som beboere i de omgivne boligområder er bekendt med.

Da der samtidig er fremkommet ønske om at ændre erhvervsområdets afgrænsning har Kommunalbestyrelsen fundet, at tidspunktet er inde til at modernisere det hidtidige plangrundlag.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet der udgør en del af erhvervsområdet ved Korsdalsvej grænser op til såvel lave boligområder mod nord og etageboliger mod øst og syd.

Lokalplanområdets afgrænsning ændres således, at et areal som - i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål i forbindelse med Espevang inddrages i området. Baggrunden herfor er, at Kommunalbestyrelsen har vurderet, at det efter udbygningen af det kommunale regnvandsbassin på Espevang er vanskeligt at anvende arealet til offentligt formål og at det mere naturligt hører sammen med erhvervsområdet. Endvidere har man vurderet, at der med naboskabet til regnvandsbassinet ikke kunne optræde mulighed for miljøkonflikter.

Anvendelsen

Der foretages en opdeling af arealanvendelsen således, at de mulige miljøkonflikter såvel inden for området som i forhold til de omgivende boligområder minimeres. Lokalplanen inddeles i 4 delområder.

- I. Et område for service- og administrationsvirksomheder der ikke giver anledning til miljøgener (røg, støj, lugt eller rystelser) i forhold til omgivelserne placeres som en randzone mellem de egentlige industrivirksomheder og boligområderne. De virksomheder der særligt kan placeres i randzonen er kontorer, visse laboratorier, edb-virksomheder og lignende.
- II. Der bevares et mindre område til håndværk- og værkstedsvirksomhed som vil være attraktive for tømrer-, snedkermestre, entreprenører mindre trykkerier m.v.

Der åbnes endvidere mulighed for, at ejendommene kan anvendes udelukkende til kontorformål.

Inden for område I og II kan der etableres en bolig for en til virksomheden tilknyttet person.

- III. Inden for områderne kan der etableres produktionsvirksomhed som ikke
- +IV. eller kun i uvæsentlig grad forurener i form af støv, røg, lugt eller støj.

Der kan ikke etableres boliger inden for området.

De virksomheder, der særligt tænkes på inden for området er industrielle værksteder, engroshandel, transportvirksomheder m.v. Der vil ikke kunne etableres selvstændig administration.

Bebyggelsen

Den fremtidige bebyggelse kan opføres efter følgende bestemmelser:

Inden for område I til service- og administration kan bebyggelsen opføres i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 50, kun 1/3 af grundarealet må dog bebygges. Med disse bestemmelser tilstræbes det at etablere en bebyggelse som ved sin højde kan medvirke til at tilvejebringe en visuel afskærmning mellem boligbebyggelsen og det øvrige erhvervsområde.

Inden for område II til håndværks- og værkstedsvirksomheder kan der ligeledes etableres bebyggelse i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 50.

Inden for område III må der kun opføres bebyggelse i en etage svarende til en facadehøjde på 4 m og en totalhøjde på 6 m. Her kan der dog meddeles dispensation til større højde for særlige installationer eller tekniske anlæg. Højst halvdelen af grunden må bebygges med et maksimalt rumfang på 2 m³/m² nettogrundareal.

Inden for område IV må bebyggelsen opføres med en største højde på 8 m. Bebyggelsesgraden er fastsat til halvdelen af grundens areal og der kan tillades et rumfang på 3 m³/m² grundareal. Disse bestemmelser svarer til, hvad der er gældende i det øvrige erhvervsområde vest for lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer må ikke benyttes til nogen former for oplag.

Inden for område III og IV kan der dog tillades oplag, når særlige forhold gør sig gældende.

For de ubebyggede arealer er der pålagt byggelinier langs vejene eller langs områdets afgrænsning.

Byggelinier langs veje har til formål enten at tilstræbe et bestemt vejbillede eller at fungere som afstandsbelte til boligområderne. Øvrige byggelinier har til formål at skabe afstand mellem erhvervsbebyggelsen og områdets afgrænsning mod boligområderne og området til offentlige formål.

Inden for byggeliniearealerne må der ikke opføres nogen former for bebyggelse. Arealet skal anvendes til enten rekreative formål eller parkering.

Langs vejene må byggeliniearealet kun anvendes til parkering eller haveanlæg til virksomhedernes ansatte. Med lokalplanen tilstræbes det at vejbilledet gives et tiltalende udseende gennem beplantning, belægning m.v. Der stilles krav om, at der på arealet plantes løvfældende træer.

Langs lokalplanområdets afgrænsning mellem Rødager Alle og Valhøjs Alle må arealet kun benyttes til opholds- og p-formål. Der skal etableres et 2 m bredt beplantningsbælte mod boligområdet.

Udstykning

Områdets udstykningsforhold differentieres således, at område I og II kan benyttes til mindre virksomheder på grundstørrelser mellem 1.200 og 2.000 m², mens der i område III kan udstykkes grunde op til 5.000 m².

Med disse udstykningsbestemmelser ønsker Kommunalbestyrelsen at tilkendegive, at man agter at fastholde mindre virksomheder inden for kommunen.

For område IV er der ikke fastlagt særlige udstykningsbestemmelser.

Vejforhold

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra såvel Nyholms Alle som fra Rødager Alle og Valhøjs Alle. De to sidstnævnte veje er spærret ved Nyholms Alle, hvorfor en stor del af området trafikbetjenes gennem boligområderne.

Vejudvidelser

I byplanvedtægt nr. 6 er det fastlagt, at Nyholms Alle og Valhøjs Alle udlægges i 15 meters bredde.

Bestemmelserne fra byplanvedtægten videreføres i lokalplanen. Da disse 2 veje i dag kun er anlagt i en bredde af 12,5 m, pålægges der en vejudvidelse til 15 m. Udlægget pålægges symmetrisk omkring vejmidten.

3. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

I kommuneplan 1981-92 er det i hovedstrukturen forudsat, at en del af lokalplanområdet (Rødager Alle, Mose Alle og del af Valhøjs Alle) trafikbetjenes gennem de tilgrænsende boligområder. Dette ændres ikke i forbindelse med lokalplanen.

I forbindelse med den kommende ændring af hele kommuneplanen vil vejbetjeningen blive genoptaget med henblik på at undersøge muligheden for at fjerne "uvedkommende" trafik fra vejene i boligområdet, der tillige tjener som væsentlige skoleveje.

I kommuneplanens rammebestemmelser er området beliggende inden for område 4.E.2 der blandt andet fastlægger:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- at områdernes anvendelse fastlægges til industri- og værkstedsvirksomhed samt forretningsvirksomhed, jf. almene bestemmelser for erhvervsområder,
- at det samlede bygningsrumfang ikke må overstige 2 m³/m² grundareal,
- at det bebyggede areal på grunde i områderne ikke må overstige halvdelen af grundens areal,
- at områdets anvendelse i øvrigt fastlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 6 "Valhøjskvarteret" med tillæg nr. 3.

Den foreliggende lokalplan er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen hvad angår anvendelsen samt bebyggelsesprocent og etageareal for en del af enkeltområde 4.E.2.

Det er endvidere hensigten at ændre områdegrænsen for en del af området til offentlige formål i områdets nordvestlige hjørne. Dette område vil blive tillagt område 4.E.1, for hvilket der gælder:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for dette område skal sikre,

at områdernes anvendelse fastlægges til industri- og værkstedsvirksomhed samt forretningsvirksomhed, jf. almene bestemmelser for erhvervsområder,

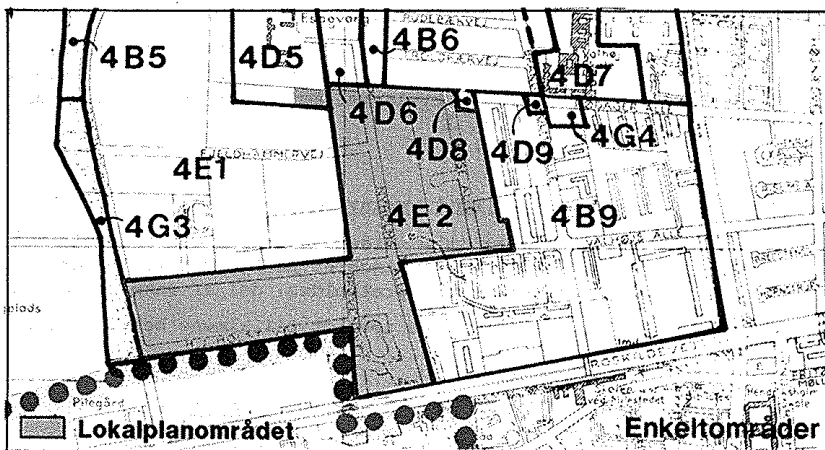
at det samlede bygningsrumfang ikke må overstige $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal,

at det bebyggede areal på grunde i området ikke må overstige halvdelen af grundens areal,

at bygningshøjden ikke må overstige 8 m,

at områdets anvendelse i øvrigt fastlægges i overensstemmelse med bestemmelserne i partiel byplanvedtægt nr. 6 "Valhøjskvarteret".

Kommuneplanen vil således skulle ændres, for at det bliver muligt at ændre områdefægrænsningen samt at anvende en del af området til blandt andet kontorformål samt tillade en bebyggelsesprocent på 50 i $1\frac{1}{2}$ etage.



Varmeplanen.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Rødovre Kommunes delplan for Naturgasforsyning (vedtaget april 1982). Kommunalbestyrelsen har i marts 1982 vedtaget at forbyde installation af elvarme i nybyggeri.

Servitutter

En mindre del af område II omkring sidevej til Mose Alle er omfattet af en deklaration tinglyst den 22. september 1948. Servitutter i deklarationen udlægger området til boligformål. Deklarationens bestemmelser er ikke i overensstemmelse med lokalplanen og vil derfor blive afløst i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Byplanvedtægt

Området udgør en del af byplanvedtægt nr. 6 tinglyst 10. marts 1956 samt tillæg nr. 3 tinglyst 19. august 1976. Heri udlægges lokalplanområdet til erhvervs- eller værkstedsvirksomheder af håndværkerpræg. Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage med største højde på 4 m.

Grunde må ikke udstykkes under 1.200 m² og ikke over 1.500 m². I tillæg nr. 3 gives der tilladelse til at grunde kan sammenlægges fra 1.200 m² - 5.000 m² for et område der svarer til lokalplanens område III. Endvidere er der pålagt byggelinier langs veje samt afstandsbælter i forhold til boligområderne.

De fleste af disse bestemmelser videreføres i lokalplanen.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse afløses byplanvedtægt nr. 6 samt tillæg nr. 3 inden for lokalplanområdet.

Lokalplan

I området gælder lokalplan nr. 20 for et område vest for Mose Alle.

Heri fastlægges blandt andet, at det samlede bygningsrumfang på den enkelte ejendom ikke må overstige 2 m³/m², og det bebyggede areal må ikke overstige halvdelen af grundareal.

Endvidere må grunde udstykkes mellem 1.200 - 5.000 m².

Med nærværende lokalplan ændres disse forhold således, at der fastsættes en bebyggelsesprocent på 50 samtidig med at grundstørrelser fastlægges til 1.200 - 2.000 m².

Dette forhold skyldes, at der ikke som forventet er sket sammenlægninger inden for området og samtidig fordi Kommunalbestyrelsen ønsker at opretholde et område for mindre erhvervsvirksomheder inden for kommunen.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse afløses lokalplanen.

4. Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendommene ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige læmpelser 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.

B. LOKALPLAN NR. 37 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED VALHØJS ALLE OG NYHOLMS ALLE

I henhold til lov om kommuneplanlægning (bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanen har til formål:

at sikre en hensigtsmæssig lokalisering af forskellige typer virksomheder gennem udlæg af et område til fremstillingserhverv, et område til serviceerhverv samt et område til håndværks- og værkstedsvirksomheder,

at forebygge miljøgener såvel inden for området som i forhold til de omgivende boligområder, og

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre af Rødovre:

42 , 43 , 3ti, 3un, 3xi, 3xk, 3xl, 3xm, 3xn, 3xt, 3xu, 3xv, 3xx, 3xy, 3xz, 3xæ, 3xø, 3yb, 3yc, 3yd, 3ye, 3yf, 3yg, 3yh, 3yi, 3yk, 3yl, 3yn, 3yo, 3yp, 3yq, 3yr, 3ys, 3yt, 3yæ, 3yø, 3za, 3zr, 3zu, 3zx, 3æa, 8ad, 8ae, 8af, 8ah, 8bi, 8bk, 8bq, 8br, 8bv, 8eb, 8eh, 8el, 8fb, 8fc, 8ga, 9v , 9x , 9y , 9z , 9 æ, 9 ø, 9aa, 9ab, 9ac, 9ad, 9ae, 9af, 9ai, 9ak, 9al, 9bk, 9cq, 9da, 9dc, 9df, 9dg, 9dh, 9dk, 9dl, 9dn, 9do, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dz, 9dæ, 9ea, 9eb, 9ed, 9ee, 9ef, 9eg, 9eh, 9ek, 9el, 9em, 9en, 9eo, 9ep, 9eq, 9er, 9ez, 9æ, 9ø, 9fa, 9fb, 9fd, 9fg, 9fi, 9fk, 9fm, 9fn, 9fo, 9fp, 9fq, 9fr, 9fs, 9ft, 9fv, 9fx, 9fy, 9fz, 9fø, 9ga, 9gb, 9gc, 9gd, 9ge, 9gn, 9go, 9gr, samt del af 10a, samt litra numrene "ab", "bf", "ai", "ar" og dele af "t", "z" og "ac",

samt alle parceller der efter 16. januar 1990 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

2.3 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III og IV, som vist på kortbilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 For delområde I gælder:

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:
Virksomheder uden eksterne miljøgener inden for service og administration med tilhørende laboratorier, engroshandel samt sådanne virksomheder, som efter Kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området.

- 3.1.1 På hver ejendom kan der opføres eller indrettes en bolig for en til virksomheden knyttet person (bestyrer, indehaver, portner eller lignende).

3.2 For delområde II gælder:

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:
Mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, lager og transport samt kontorvirksomhed, der ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af røg, støj, lugt eller rystelser.

- 3.2.1 På hver ejendom kan der opføres eller indrettes en bolig for en til virksomheden knyttet person (bestyrer, indehaver, portner eller lignende).

3.3 For delområde III og IV gælder:

Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende:
Virksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, transport og offentlige tekniske anlæg. Inden for området må der kun opføres eller indrettes kontorbebyggelse til den enkelte virksomheds administration.

- 3.4 Inden for delområderne I, II, III og IV samt i skel mod boligområderne gælder de til enhver tid af Miljøstyrelsen fastsatte vejledende støjgrænser, jf. den p.t. gældende vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".

§ 4 Udstykninger

4.1 For område I gælder:

Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse der er mindre end 1.200 m² og større end 1.500 m².

4.2 For område II gælder:

Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse der er mindre end 1.200 m² og større end 2.000 m².

4.3 For område III gælder:

Grunde må ikke udstykkes med en grundstørrelse der er mindre end 1.200 m² og større end 5.000 m².

§ 5 Byggelinier

- 5.1 Langs nedennævnte veje inden for lokalplanområdet pålægges byggelinier som angivet i nedenstående skema (vejenes nuværende anlægsbredde er angivet) (jf. kortbilag 1).

Vejnavn	Eksisterende anlægsbredde (målt fra skel til skel)	Byggelinie (målt fra vejmidte)
Fjeldhammervej	12,5 m	10,00 m
H. J. Holst Vej (vejmidten er placeret asymmetrisk i vejudlægget 5 m fra nordskel 7,5 m fra sydskel)	12,5 m	15,00 m
Korsdalsvej	20,0 m	11,00 m
Nyholms Alle (fra Roskildevej til Valhøjs Alle)	12,5 m	16,25 m
Nyholms Alle (fra Valhøjs Alle til Rødager Alle)	12,5 m	11,00 m
Mose Alle	12,5 m	10,00 m
Sidevej til Mose Alle	8,0 m	10,00 m
Prøvensvej (fra Roskildevej til H. J. Holst Vej)	10,0 m	15,00 m
Prøvensvej (Fra H. J. Holst Vej til Valhøjs Alle) (Vejmidten er placeret asymmetrisk i vejudlægget 5 m mod vest 9,5 m mod øst)	14,5 m	10,00 m
Rødager Alle	12,5 m	16,25 m
Valhøjs Alle (øst for Nyholms Alle)	12,5 m	16,25 m
Valhøjs Alle (vest for Nyholms Alle til Korsdalsvej)	12,5 m	11,00 m

Arealet mellem byggelinie og vej må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, ej heller garager, carporte eller udhuse.

- 5.2 Langs lokalplanområdets nordgrænse mod matr. nr. 11gc (kommunalt regnvandsbassin) pålægges en byggelinie på 8 m fra skel.

Arealet mellem byggelinie og skel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse ej heller garager, carporte eller udhuse.

- 5.3 Langs lokalplanområdets østgrænse mellem Rødager Alle og Valhøjs Alle pålægges en byggelinie på 10 m fra skel.

Arealet mellem byggelinie og skel må ikke benyttes til nogen form for bebyggelse, ej heller garager, carporte eller udhuse.

- 5.4 Langs Roskildevej gælder den til enhver tid af vejbestyrelsen fastlagte byggelinie (som udgør 25 m fra vejmidte).

§ 6 Vej- og stiforhold

- 6.1 Der udlægges de på kortbilag 1 angivne veje og stier inden for lokalplanområdet.

- 6.2 Nedennævnte veje, der er anlagt i bredder som angivet i skemaet, udlægges i følgende bredder:

Vejnavn	Anlægsbredde	Udlægsbredde
Nyholms Alle	12,5 m	15 m
Valhøjs Alle	12,5 m	15 m

* Fodnote: *Arealet mellem fremtidigt vejskel og eksisterende vejskel må ikke medregnes til grundens areal ved beregning af bebyggelsesprocenten. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse indenfor arealet.*

- 6.3 På hver ejendom skal der reserveres areal til parkering, som angivet nedenfor:

2 p-pladser pr. boligenhed.

1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² erhvervsetageareal.

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde nedsætte kravet til 1 p-plads pr. påbegyndt 100 m² etageareal.

P-pladserne skal anlægges, når der efter Kommunalbestyrelsens skøn er behov for det.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsen inden for lokalplanområdet må ikke opføres nærmere naboskel end 5 m. Afstanden mellem bygninger på samme grund må ikke være mindre end 10 m.
- 7.2 Inden for skelbræmmen, hvor der ikke er pålagt byggelinier (jf. bilag 3) må der dog opføres små bygninger som carporte, garager og udhuse. Disse må ikke anvendes til nogen form for lager- eller produktionsformål.
- 7.3 For område I gælder:
- Bebyggelsen kan opføres i een etage med udnyttelig tagetage. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.
- Bebyggelsen må ikke opføres med en bebyggelsesprocent der overstiger 50, idet højst 1/3 af grunden må bebygges, ekskl. garager, carporte og udhuse.
- 7.4 For område II gælder:
- Bebyggelsen kan opføres i een etage med udnyttelig tagetage. Ingen del af en bygnings ydervægge eller tagflade må gives en højde der overstiger 8,5 m over terræn.
- Bebyggelsen må ikke opføres med en bebyggelsesprocent der overstiger 50. Idet dog højst 1/2 af grunden må bebygges, ekskl. garager, carporte og udhuse.
- 7.5 For område III gælder:
- Erhvervsbygningerne må ikke opføres i mere end een etage med en facadehøjde der overstiger 4 m og en total bygningshøjde der overstiger 6 m.
- Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller enkelte dele heraf kan opføres i en større højde, når særlige hensyn til virksomhedens indretning nødvendiggør det, uden at det medfører væsentlige ulemper for de tilstødende ejendomme.
- På den enkelte ejendom må der ikke opføres bebyggelse med et større areal end halvdelen af grundens nettoareal, ekskl. garager, carporte og udhuse.
- På den enkelte ejendom må der ikke opføres bebyggelse med et større rumfang end $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nettogrundareal, ekskl. garager, carporte og udhuse.
- 7.6 For område IV gælder:
- Bebyggelsen må ikke opføres med en højde der overskrider 8 m.
- På den enkelte grund må der ikke opføres bebyggelse med et større areal end halvdelen af grundens nettoareal, ekskl. garager, carporte og udhuse.
- På den enkelte ejendom må der ikke opføres bebyggelse med et større rumfang end $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ nettogrundareal.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsens ydre fremtræden, dvs.: udvendige bygningsider, facadehøjder, tagflader, materialer, taghældninger m.m. skal gives en sådan udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en efter Kommunalbestyrelsens skøn god helhedsvirkning.
- 8.2 Skiltning og reklamering skal godkendes af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.
- 8.3 Der må kun med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse opstilles fritstående antennemaster og opsættes parabolantenner på bygninger.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1. Inden for området må der ikke foretages nogen form for udendørs oplag. Inden for område III og IV kan der med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse foretages oplag i begrænset omfang.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, og må ikke benyttes til henstilling af uindregistrerede køretøjer, campingvogne eller lignende.
- 9.3 Arealet mellem byggelinie og vejskel anlægges og vedligeholdes som haveanlæg eller p-areal for virksomheden. Udformningen af byggeliniearealet skal udføres efter en samlet plan der kan godkendes af kommunalbestyrelsen, og skal indeholde et vist antal højstammede løvtræer.
- 9.4 Inden for området må terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn kun foretages med Kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 9.5 Inden for område I mod lokalplanens østlige afgrænsning mod boligområdet skal der etableres et 2 m bredt beplantningsbælte. Jf. kortbilag 3. Udformningen af det i § 5.3 nævnte byggelinieareal og beplantningsbæltet skal udføres efter en samlet plan der kan godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse i området må kun tages i brug:
- når der er udarbejdet en plan omfattende de i § 6.3 og 9.3 forudsatte parkeringsanlæg og friarealer som kan godkendes af Kommunalbestyrelsen,
 - når der er etableret det i § 9.5 nævnte beplantningsbælte.

§ 11 Servitutter

Den neden for angivne deklaration aflyses på følgende ejendomme inden for lokalplanområdet i henhold til kommuneplanens § 18, stk. 1, nr. 16.

Deklaration tinglyst den 22. september 1948 på følgende matr. nr.:

9ac, 9do, 9dp, 9dq, 9dr og 9ds.

§ 12. Ophævelse af byplanvedtægter og lokalplaner

12.1 Den under 15. februar 1956 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 6 med tilhørende tillæg nr. 3 godkendt af Planstyrelsen 22. juni 1976 ophæves inden for lokalplanområdet.

12.2 Den under 25. juni 1985 af Kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 20 ophæves.

§ 13 Påtaleret og dispensationer

13.1 Rødovre Kommunalbestyrelse har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan. Kommunalbestyrelsen kan dog indrømme sådanne mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre karakteren af det område, som lokalplanen søger at skabe.

§ 14 Vedtagelsespåtegning

12.1 Endelig vedtaget af Rødovre Kommunalbestyrelse den 29. maj 1990 i henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning:

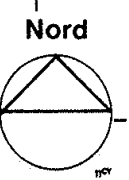
Den 29. maj 1990

P.k.v.

Per Møller
Borgmester

/
N. K. Jepsen
Teknisk direktør

Offentligt bekendtgjort i henhold til § 30 i lov om kommuneplanlægning, den 4. juli 1990.



Kortbilag 1

Lokalplan nr. 37

for et erhvervsområde ved
Valhøjs Alle og Nyholms Alle

**Matrikelkort med
områdeafgrænsning**

Tegning nr. 460-37/1

Mål 1:4000 Dato 16.1.1990.
Rødovre Kommune, Teknisk Forvaltning

Signaturforklaring:

- Lokalplanens afgrænsning
- Delområdeafgrænsning



Kortbilag 2

Lokalplan nr. 37

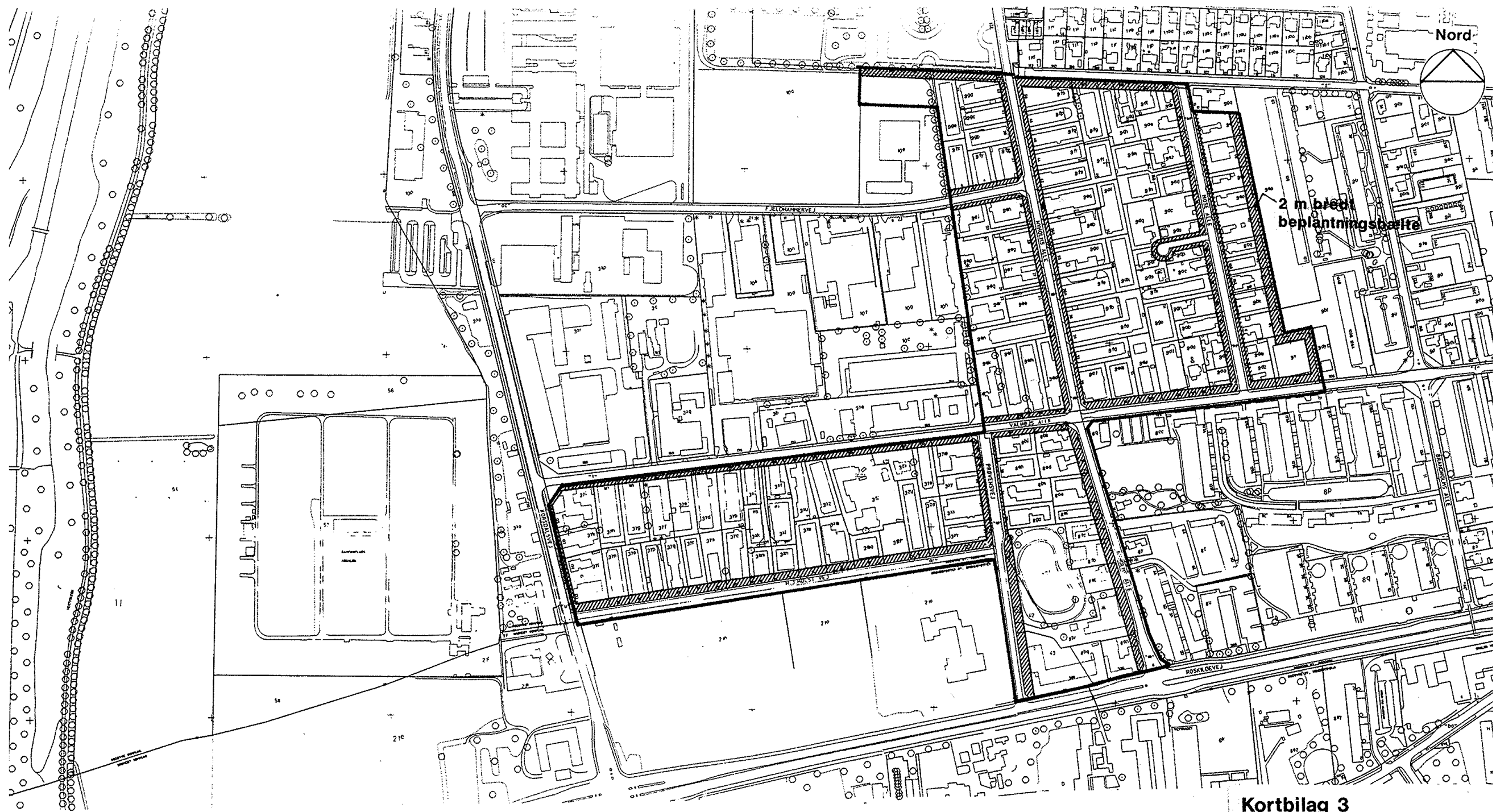
for et erhvervsområde ved
Valhøjs Alle og Nyholms All

Eksisterende forhold

Tegning nr. 460-37/2

Mål 1:4000 Dato 16.1.1990.

Redovre Kommune, Teknisk Forvaltning



Kortbilag 3

Lokalplan nr. 37

for et erhvervsområde ved
Valhøjs Alle og Nyholms Allé

Byggeliniearealer

Tegning nr. 460-37/3

Mål 1:4000 Dato 16.1.1990.

Rødovre Kommune, Teknisk Forvaltning