



BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 008

for et område mellem Kratvej, Måløv Parkvej og Måløv idrætsanlæg

(vedtaget august 1979)



Området syd for Kratvej, set mod idrætsanlægget

FORORD

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Ballerup kommunalbestyrelse vedtog den 29. januar 1979 et forslag til lokalplan for området syd for Kratvej. Baggrunden har været et ønske om på en del af arealet at bygge række-, klynge- og gårdhuse i stedet for almindelige parcelhuse og at opføre en børneinstitution, som kan tages i brug i takt med udbygningen af de nye boligområder nord og syd for Kratvej.

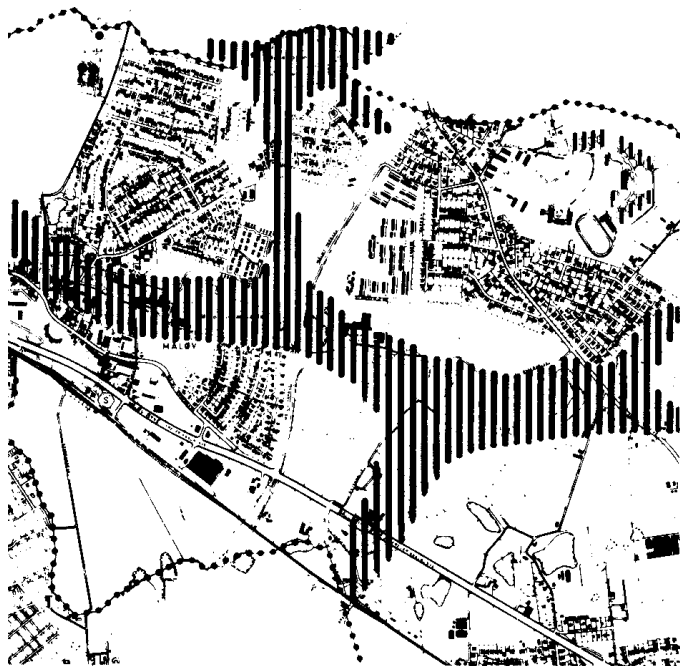
Forslaget til lokalplanen blev offentliggjort den 1. februar 1979 og var herefter fremlagt i 2 måneder med indsigelsesfrist til den 2. april 1979.

Ved kommunalbestyrelsens fornyede behandling af lokalplanen og de indkomne indsigelser, blev det vedtaget at ændre boligantallet i området til tæt, lav bebyggelse fra maksimalt 230 boliger til mellem 200 og 325 boliger. Baggrunden for denne ændring var ønsker om eventuelt at opføre flere mindre boliger i området. Lokalplanen blev herefter endeligt vedtaget den 8. august 1979.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

LOKALPLANOMRÅDET.

Lokalplanen omfatter området mellem Kratvej, Måløv Parkvej og Måløv idrætsanlæg, som det fremgår af bilag A.



§ 15-RAMMER OG BYPLANVEDTÆGT.

§ 15-rammerne er kommunalbestyrelsens grundlag for at vedtage lokalplaner uden overordnede myndigheders godkendelse. § 15-rammerne er en slags status, som er fremkommet efter forhandling med Planstyrelsen på baggrund af kommunens hidtidige planlægning. Rammerne gælder, indtil der vedtages en kommuneplan.

Området indgår som § 15-rammernes delområde 11, der i overensstemmelse med byplanvedtægt nr. 55 forbeholdes traditionel villabebyggelse. Med lokalplanen har man ønsket at opdele arealet i to områder:

Et vestligt til parcelhusbebyggelse efter hovedretningslinierne i byplanvedtægt nr. 55 og et østligt til tæt, lav bebyggelse bestående af klyngehuse samt række- og gårdhuse. Det har derfor været nødvendigt at udarbejde et tillæg til rammerne med fastlæggelse af den ændrede anvendelse. Dette tillæg nr. 6 blev godkendt af Planstyrelsen den 6. juni 1979.

AFLYSNING AF BYPLANVEDTÆGT.

Lokalplanen erstatter byplanvedtægt nr. 55, som derfor aflyses i sin helhed.

REKREATIV PLANLÆGNING.

Med den ændrede anvendelse for en del af arealet fra åben, lav til tæt, lav boligbebyggelse har man sikret et større sammenhængende friareal som forbindelse mellem de rekreative arealer ved Møllemosen og den planlagte Måløv langpark fra Måløv idrætsanlæg via Østerhøjskolen ud i Hjortespringkilen.

LOKALPLAN NR. 016.1.

For området til tæt, lav boligbebyggelse har kommunalbestyrelsen den 14. april 1980 endeligt vedtaget lokalplan nr. 016.1, som danner grundlag for bebyggelse af 1. etape ved Kærlodden. Lokalplan nr. 016.1 er udarbejdet på grundlag af rammebestemmelserne i lokalplan 008, jfr. afsnittet "lokalplanens indhold".

LOKALPLANENS INDHOLD

PARCELHUSE OG BØRNEINSTITUTION.

I lokalplanen fastlægges detaljerede bestemmelser for den vestlige del af området, således at der kan opføres 53 parcelhuse samt børneinstitution. Bestemmelserne følger

hovedtrækkene i den tidligere byplanvedtægt nr. 55, men lokalplanen indeholder derudover en del udvidelser som følge af ændret lovgivning bl.a. bygningsvedtægternes bortfald og en række bestemmelser om tilslutning til fællesanlæg (gas, fællesantenne).

TÆT, LAV BOLIGBEBYGGELSE.

For den østlige del af området fastlægges rammebestemmelser for en fremtidig tæt, lav boligbebyggelse, bestående af 4-5 boliggrupper bygget op omkring en gennemgående rekreativ zone, som mod nord via tunnel under Kratvej giver forbindelse til boligområdet og friarealerne ved Møllemosen og mod syd til Måløv idrætsanlæg, skole og center. De enkelte boligafsnit placeres i randen af området og afskærmes hver især mod de omkringliggende veje og bebyggelser med beplantede bælter. Veje og stier holdes delvis adskilt og området opbygges uden gennemgående trafik. Langs Måløv Parkvej etableres en ca. 3 m høj støjvold.

Rammebestemmelserne giver ikke umiddelbart mulighed for at tage arealerne i anvendelse, men skal følges op af en ny lokalplan med fastlæggelse af detaljerede bestemmelser forinden området kan bebygges.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I medfør af kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område mellem Kratvej, Måløv Parkvej og Måløv Idrætsanlæg.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre,

at området anvendes til boligbebyggelse med lokale serviceanlæg,

at 53 parceller i den vestlige del af området kan bebygges med åben, lav boligbebyggelse efter de retningslinier, som er givet i partiel byplanvedtægt nr. 55,

at der kan opføres børneinstitutioner (vuggestue, børnehave) på et areal ved hovedadgangsvejen fra Kratvej, således at institutionerne kan tages i brug i takt med udbygningen af nye boligområder såvel nord som syd for Kratvej,

at der for den resterende del af området fastlægges rammebestemmelser for en tæt, lav boligbebyggelse, og

at førnævnte partielle byplanvedtægt nr. 55 aflyses.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

2 gq, 3 cm, 3 cn, 3 cæ, 3 cø, 3 da, 3 ee, 3 eg, 3 eh, 3 ei, 3 ek, 3 el, 3 em, 3 en, 3 eo, 3 ep, 3 eq, 3 er, 3 es, 3 et, 3 eu, 3 ev, 3 ex, 3 ey, 3 ez, 3 eæ, 3 eø, 3 fa, 3 fb, 3 fc, 3 fd, 3 fe, 3 ff, 3 fg, 3 fh, 3 fi, 3 fk, 3 fl, 3 fm, 3 fn, 3 fo, 3 fp, 3 fr, 3 fs, 3 ft, 3 fu, 3 fv, 3 fx, 3 fy, 3 fz, 3 fæ, 3 fø, 3 ga, 3 gb, 3 gc, 3 gd, 3 ge, 3 gf, 3 gm, 3 gn, og 3 gt alle af Måløv by, Måløv, samt alle parceller der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanens område opdeles i 2 planområder, som det fremgår af kortbilag 1:

A: åben, lav boligbebyggelse

B: tæt, lav boligbebyggelse

2.3. Området har byzonestatus.

A: ÅBEN, LAV BOLIGBEBYGGELSE.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af fritliggende enfamiliehuse.

3.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig for een husstand. Erhvervsmæssig udlejning er ikke tilladt.

3.3. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, **at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, **at** virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4. Området, som på bilag 1 er angivet ned lodret streksignatur, forbeholdes offentlige formål (børneinstitutioner o.lign.).

3.5. Der kan indenfor lokalplanens område opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4. UDSTYKNING.

4.1. Området til åben, lav boligbebyggelse må kun udstykkes i overensstemmelse med den på bilag 1 viste af kommunalbestyrelsen godkendte udstykningsplan, som indeholder enkelte parceller med mindre areal end 700 m² excl. eksisterende og udlagt vejareal.

4.2. De på kortbilag 1 med priksignatur angivne arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som småbørnslegepladser i forbindelse med de blinde boligveje.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1. Der udlægges areal til nye veje og stier med retning og beliggenhed, som vist på bilag 1:

Kærlodden i en bredde af 12,5 m.

Øvrige boligveje i en bredde af 10 m.

5.2. Hovedstien. betegnet C-D udlægges i en bredde af 5 m.

5.3. Forbindelsesstier fra de blinde boligveje udlægges i en bredde af 3 m.

5.4. Alle blinde boligveje afsluttes med vendepladser, som vist på bilag 1.

5.5. Vejadgang til institutionsområdet etableres fra Kærlodden, som det fremgår af bilag 1.

5.6. Til Kratvej og Kærlodden må der med ovennævnte undtagelse ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.

BYGGELINIER.

5.7. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande:

Måløv Parkvej: 50 m fra vejmidte

Kratvej: 5 m fra vejskel

Kærlodden: 11,25 m fra vejmidte

Alle Øvrige veje: 7,5 m fra vejmidte

Ved vendepladser og hjørneafskæringer forløber byggelinier i en afstand af 2,5 m fra vejskel.

PARKERING.

5.8. Der skal på hver ejendom udlægges areal til parkering af 2 biler.

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.9. Parkering af campingvogne og oplag af lystbåde m.v. på ejendommene nærmere vejgrænse end 5 m må ikke finde sted.

5.10. Parkering af lastbiler og større varebiler må ikke finde sted på boligveje indenfor lokalplanens område.

§ 6. LEDNINGSANLÆG.

Ledninger til elforsyning, herunder til vejbelysning, telefon, fællesantenne m.v., må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

7.1. Bebyggelsesprocenten må i området til åben, lav boligbebyggelse for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Bebyggelsesprocenten beregnes efter reglerne i bygningsreglementet, idet arealet af mindre skure, der opføres i forbindelse med carporte dog ikke medregnes i etagearealet.

7.2. Bebyggelsesprocenten for institutionsområdet må ikke overstige 40.

7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end een etage. Taghældningen må ikke være mere end 35°.

7.4. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn til den linie, hvor tagflade og ydervæg mødes (bortset fra gavltrekanter).

7.5. Intet punkt af en bygnings tagflade eller ydervæg må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn.

7.6. På hver parcel må der kun opføres garagebygninger, herunder carporte med plads til højst 2 biler.

7.7. Garager og carporte må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m. Dog kan åbne carporte, som alene består af stolper og en let tagkonstruktion med facadelængde på mindre end 7 m, opføres nærmere vejskel end 5 m.

7.8. Garager, carporte og lignende kan opføres nærmere naboskel end 2,5 m, når bygningernes samlede længde ikke overstiger 12 m.

7.9. Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garagebygning.

7.10. Der må på hver ejendom opføres indtil 2 småbygninger (drivhuse, legehuse og lignende) med en grundflade hver på indtil 10 m², som opføres i tilknytning til beboelsesbygninger, og som ikke anvendes til beboelse eller erhverv.

7.11. Det samlede areal af bygninger, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten, herunder også overdækkede terrasser, må ikke overstige 15% af grundens nettoareal.

7.12. Terrænreguleringer må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

7.13. Antennemaster for radioamatører kan efter nærmere af kommunalbestyrelsen godkendte regler opføres i indtil 22 m's højde.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forbindelse med en tilladelse efter § 3, stk. 3.

8.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

9.1. De på bilag 1 med priksignatur angivne arealer til småbørnslegepladser anlægges, beplantes og vedligeholdes af grundejerforeningen efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

9.2. Det på bilag 1 til udvidelse af Kratvej angivne areal beplantes og vedligeholdes af kommunen.

9.3. Langs institutionsarealet holdes et 5 m bredt bælte beplantet mod Kærlodden.

9.4. Hegn mod vej skal være levende hegn, som plantes mindst 30 cm bag skel og stedse holdes således beskåret, at det ikke vokser ud over vejarealet.

9.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Oplagring må ikke finde sted.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

10.1. Samtlige nye boliger i området skal anvende gas til ejendommenes fulde forbrug til opvarmning og fremstilling af varmt forbrugsvand. Denne gas skal aftages fra det af kommunen etablerede distributionssystem på de vilkår, der er fastsat i "Bestemmelser vedrørende kommunens levering af gas til opvarmningsformål m.v. til parcelhuskvarteret på Elmegård og Måløvgårds områder.

10.2. Uanset bestemmelsen i § 10. 1. kan kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom, i hvert enkelt tilfælde meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget, f.eks. solfanger, jordvarme, pejs og brændeovn.

10.3. Samtlige grundejere skal tilsluttes et af kommunen etableret fællesantenneanlæg og være medlem af en sammenslutning med det formål at eje, drive og vedligeholde anlægget.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor planområde A til åben, lav boligbebyggelse. Foreningens love skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

B: TÆT, LAV BOLIGBEBYGGELSE.

§ 12. RAMMEBESTEMMELSER.

OMRÅDETS ANVENDELSE.

12.1. Områdets anvendelse fastlægges til tæt, lav boligbebyggelse i 1-2 etager. Højest 25% må udgøres af klyngehuse, resten af række- eller gårdhuse.

12.2. Bebyggelsen med størst udnyttelse og højde placeres langs Kratvej, laveste højde og udnyttelse mod Måløv skole.

12.3. Der kan indenfor området opføres mellem 200 og 325 boliger.

12.4. Bebyggelsesprocenten for området under eet må ikke overstige 35.

12.5. Materialer til udvendig beklædning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

VEJ- OG STIFORHOLD:

12.6. Områdets vej- og stisystem udformes under hensyntagen til trafiksikkerheden, med delvis differentiering af trafikarterne og uden gennemkørende trafik i området.

12.7. Området kan tilsluttes det overordnede vejnet med 1 tilslutning ved Måløv Parkvej, 1 tilslutning ved Kærlodden og 2 tilslutninger ved Kratvej.

12.8. Vej- og stisystemet udformes med henblik på etablering af en nord/syd og en øst/vest-gående opsamlingssti, som yder trafiksikker forbindelse mellem boligområder, friarealer og institutioner. Hvor stier skærer vej eller parkeringsarealer, skal disse punkter udformes under hensyntagen til trafiksikkerheden.

REKREATIVE AREALER.

12.9. Mindst 25% af området udlægges til samlet, fælles friareal.

12.10. Placering af bebyggelse og veje skal respektere en nord/syd-gående rekreativ zone midt i arealet. Bredden på denne skal være mindst 20 m.

12.11. Eksisterende beplantning bevares.

12.12. Langs områdets grænser etableres beplantede overgangszoner til afskærmning af bebyggelsen og udligning af terrænforskelle.

12.13. Langs vestsiden af Måløv Parkvej etableres i arealet mellem 21 og 50 m fra vejmidten en mindst 3 m høj støjvold (niveau regnet fra midte af Måløv Parkvej).

OMRÅDETS IBRUGTAGEN TIL BEBYGGELSE.

12.14. Området må ikke bebygges før der er udarbejdet en ny lokalplan, som i detaljerede bestemmelser fastlægger retningslinier for bebyggelsen i overensstemmelse med de her angivne rammebestemmelser.

§ 13. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT.

Den under 10. august 1976 af planstyrelsen godkendte partielle byplanvedtægt nr. 55 aflyses.

§ 14. RETSVIRKNINGER.

14.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

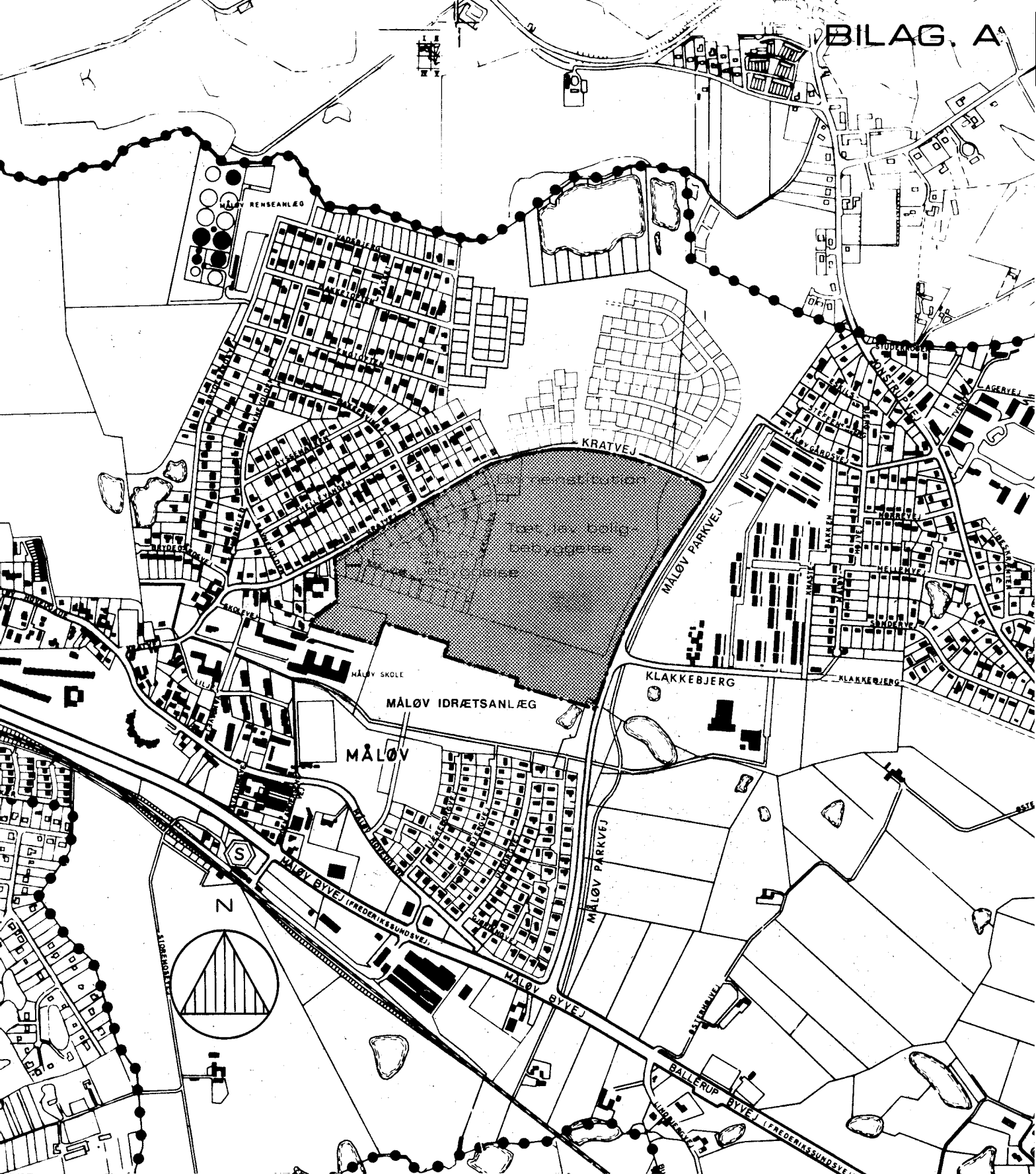
14.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

14.3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe ikke derved ændres.

14.4. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ballerup kommunalbestyrelse, den 8. august 1979.

sign. Burchardt / sign. O. Jensen



BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 008

for et område mellem Kratvej,
Måløv Parkvej og Måløv Idræts-
anlæg

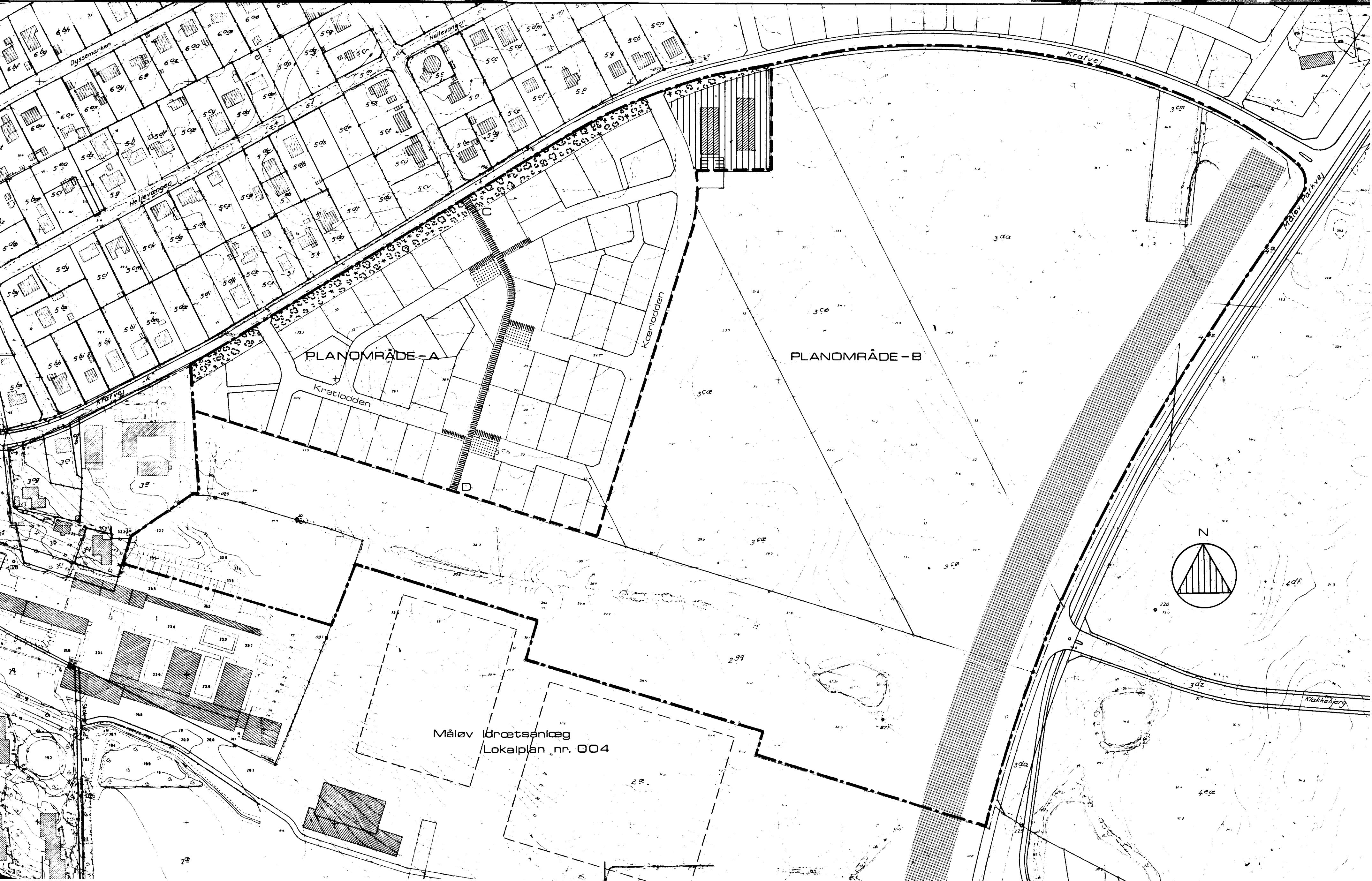


LOKALPLAN

--- Grænse for
§ 15 - delområde 11

dato januar 1979
byplanafd.

mål 1:10000
tegn.nr. 008.2



SIGNATURER:

- A Parcehusbebyggelse
- B Tæt, lav boligbebyggelse
- Off. formål
- Areal til evt. udvidelse af Kratvej
- Legepladser
- Støjbeskyttelsesboelte
- Stier
- Grænse mellem planområder
- .- Grænse for lokalplan

BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 008
for et område mellem Kratvej,
Måløv Parkvej og Måløv Idræts-
anlæg

dato januar 1979 mål 1:2000
byplanafd. tegn.nr. 008.1