

# PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 26

## for området Birke/Brøndgården

(vedtaget september 1972, inkl. tillæg vedtaget oktober 1976)

### PLANENS BESTEMMELSER

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § i nævnte område mellem Hold-an Vej, Vestbuen og Bueparken i Ballerup i Ballerup kommune.

#### § 1. Byplanvedtægtens område.

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag af november 1970 og omfatter følgende matr.nr.e.:

14a, 14cu, 14cv, 142cx, 14cy, 14cz, 14cæ, 14cø, 14da, 14db, 14dc, 14dd, 14de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14dr, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø, 14ea, 14eb, 14ec, 14ed, 14ee, 14ef, 14eg, 14eh, 14ei, 14ek, 14el, 14em, 14en, 14eo, 14ep, 14eq, 14er, 14es, 14et, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14ff, 14fg, 14fh, 14fi, 14fk, 14fl, 14fm, 14fn, 14fo, 14fp, 14fq, 14fr, 14fs, 14ft, 14fu, 14fv, 14fx, 14fy, 14fz, 14fæ, 14fø, 14ga, 14gb, 14gc, 14gd, 14ge, 14gf, 14gg, 14gh, 14gi, 14gk, 14gl, 14gm, 14gn, 14go, 14gp, 14gq, 14gr, 14gs, 14gt, 14gu, 14gv, 14gx, 14gy, 14gz, 14gæ, 14gø, 14ha, 14hb, 14hc, 14hd, 14he, 14hf, 14hg, 14hh, 14hi, 14hk, 14hl, 14hm, 14hn, 14ho, 14hp, 14hq, 14hr, 14hs, 14ht, 14hu, 14hx, 14hy, 14hz, 14hæ, 14hø, 14ia, 14ib, 14ic, 14id, 14ie, 14if, 14ig, 14ih, 14ii, 14ik, 14il, 14im, 14in, 14io, 14ip, 14iq, 14ir, 14is, 14it, 14iu, 14iv, 14ix, 14iy, 14iz, 14iæ, 14iø, 14ka, 14kb, 14kc, 14kd, 14ke, 14kf, 14kg, 14kh, 14ki, 14kk, 14kl, 14km, 14kn, 14ko, 14kp, 14kq, 14kr, 14ks, 14kt, 14ku, 14kv, 14kx, 14ky, 14kz, 14kæ, 14kø, 14la, 14lb, 14lc, 14ld, 14le, 14lf, 14lg, 14lh, 14li, 14lk, 14ll, 14lm, 14ln, 14lo, 14lp, 14lq, 14lr, 14ls, 14lt, 14lu, 14lv, 14lx, 14ly, 14lz, 14læ, 14lø, 14ma, 14mb, 14mc, 14md, 14me, 14mf, 14mg, 14mh, 14mi, 14mk, 14ml, 14mm, 14mn, 14mo, 14mp, 14mq, 14mr, 14ms, 14mt, 14mu, 14mv, 14mx, 14my, 14mz, 14mæ, 14mø, 14na, 14nb, 14nc, 14nd, 14ne, 14nf, 14ng, 14nh, 14ni, 14nk, 14nl, 14nm, 14nn, 14no, 14np, 14nq, 14nr, 14ns, 14nt, 14nu, 14nv, 14nx, 14ny, 14nz, 14næ, 14nø, 14oa, 14ob, 14oc, 14od, 14oe, 14of, 14og, 14oh, 14oi, 14ok, 14ol, 14om, 14on, 14oo, 14op, 14oq, 14or, 14os, 14ot, 14ou, 14ov, 14ox, 14oy, 14oz, 14oæ, 14oø, 14pk, 14mr, alle af Ballerup by og sogn, samt alle parceller, som efter den 1. november 1970 udstykket fra de nævnte ejendomme, hvilke omfatter ejendommene, matr.nr. 14pn og 14po, Ballerup by og sogn.

#### § 2. Områdets anvendelse.

##### A. Åben og lav boligbebyggelse.

1. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcel-huse. Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunal-bestyrelsens skøn er til ulempe for de omboende.

2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for én familie.

3. Det skal dog være tilladt, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelses-lejligheder eller beboeshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den

pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er tilstede på den pågældende ejendom

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af 1. punktum må der således ikke på ejendommene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

4. Uanset foranstående bestemmelser kan der inden for området efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, såsom vuggestuer, børnehaver og lignende.

5. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3,0 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

*\*) Opmærksomheden henledes på, at der for området foreligger deklaration, lyst den 25.marts 1966, indeholdende særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser.*

## **B. Offentlige formål.**

Inden for byplanområdet forbeholdes de på kortbilaget med skråkravering angivne arealer til offentlige formål (sociale institutioner, idrætsanlæg eller andre formål, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Bebyggelsen vil senere blive fastlagt i et tillæg til byplanvedtægten.

## **§ 3. Vejforhold \*)**

### **A. Adgangsbegrænsninger.**

Til vejene:

- a) Vestbuen
- b) Bueparken
- c) Hold-an Vej,

må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.

### **B. Byggelinier.**

1. Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte:

Vestbuen	20,00 m
Hold-an Vej	23,50 m
Bueparken	11,25 m
Øvrige interne veje	7,50 m

Ved vendepladser forløber byggelinien i en afstand af 2,5 m fra vejskel.

2. Langs den sydøstlige side af højspændingsledningen 5,00 m fra skel.

3. Anvendelse af de anførte mindste afstande for bebyggelsen forudsætter, at bygningen opføres med sin jordlinie i fremtidig vejhøjde. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes så meget længere tilbage, som svarer til den fornødne bredde til passage foran bygning mindst 1 m + 1,5 gange højdeforskellen.

4. Den på vedhæftede kortbilag viste sti A-B skal have niveaufri skæring med vejene Vestbuen og Hold-an Vej.

*\*) Opmærksomheden henledes på, at der for området foreligger tinglyst deklaration med særlige adgangsbegrænsende bestemmelser.*

#### **§ 4. Udstykninger.**

##### **A. Åben og lav boligbebyggelse.**

1. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>, eksklusiv eksisterende og udlagte vejarealer.
2. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag.
3. De på vedhæftede kortbilag med prik-signatur viste arealer må ingensinde udstykkes til boligbebyggelse, men udlægges som friarealer for bebyggelsen og som stiareal.

#### **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.**

##### **A. Åben og lav boligbebyggelse.**

1. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over omgivende terræn målt efter reglerne i byggelovgivningen.
2. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra laveste terræn i bygningens facadelinie til skæring mellem yderside af ydermur og overside af tagflade.
3. a) På parcellerne umiddelbart langs Vestbuen, Hold-an Vej samt langs Vinterbuen, Høstbuen og Sommerbuens sydøst side må ingen bygning opføres med mere end een etage og udnyttet tagetage.  
b) Taghældningen må ikke være over 45°.  
c) Tagflader, som vender mod nordvest, nord og nordøst må ikke forsynes med kviste, ovenlys eller lignende.
4. a) På de øvrige parceller må ingen bygning opføres med mere end een etage.  
b) Taghældningen må ikke være over 30°.
5. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårds- eller parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have.
6. Garager og carporte må ikke opføres nærmere skel mod vej end 6,0 m.
7. Eventuelle udhuse skal sammenbygges med beboelses- eller garagebygningen.

##### **B. Offentlige formål.**

1. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,4.
2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.
3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10,0 m over niveauplan, målt efter landsbyggelovents regler. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør det.

## **§ 6. Særlige bestemmelser vedr. beplantning m.v. i området.**

1. I henhold til overenskomster med grundejerne skal følgende arealer holdes beplantede:

- a) 5,0 m bredt bælte langs Vestbuen.
- b) 15,0 m beplantede bælte under højspændingsledningen.
- c) 6,0 m beplantet bælte langs Hold-an Vej.

2. De i stk. 1 nævnte beplantede bælte skal holdes fri for enhver form for bygningsanlæg og må ikke under nogen form anvendes til oplags-, gårdsplads, interne veje, parkering, skiltning eller lignende.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.**

Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af kommunalbestyrelsen i medfør af § 2, stk. 3, er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter kommunalbestyrelsens skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

## **§ 8. Byplanvedtægtens overholdelse.**

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres skal der, medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til bygge Lovgivingen, forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og dens størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

## **§ 9. Eksisterende bebyggelse.**

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende, lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovliggjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

## **§ 10. Påtaleret.**

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Ballerup kommunalbestyrelse.

## **§ 11. Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten.**

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres. Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner. Dispensationer fra byggelinier ved offentlige veje kan kun meddeles efter forhandling med den efter vejbestyrelsesloven kompetente myndighed, jfr. lovbekendtgørelse af 5. august 1970.

Således vedtaget af Ballerup kommunalbestyrelse, den 11. januar 1971.

*sign. Burchardt* / *sign. Poul Møller*

## **Tillæg nr. 1 til partiel byplanvedtægt nr. 26**

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) har Ballerup kommunalbestyrelse vedtaget følgende tillæg nr. 1 til den af boligministeriet, den 17. august 1972 godkendte partielle byplanvedtægt nr. 26.

### **§ 2, nyt pkt. C.**

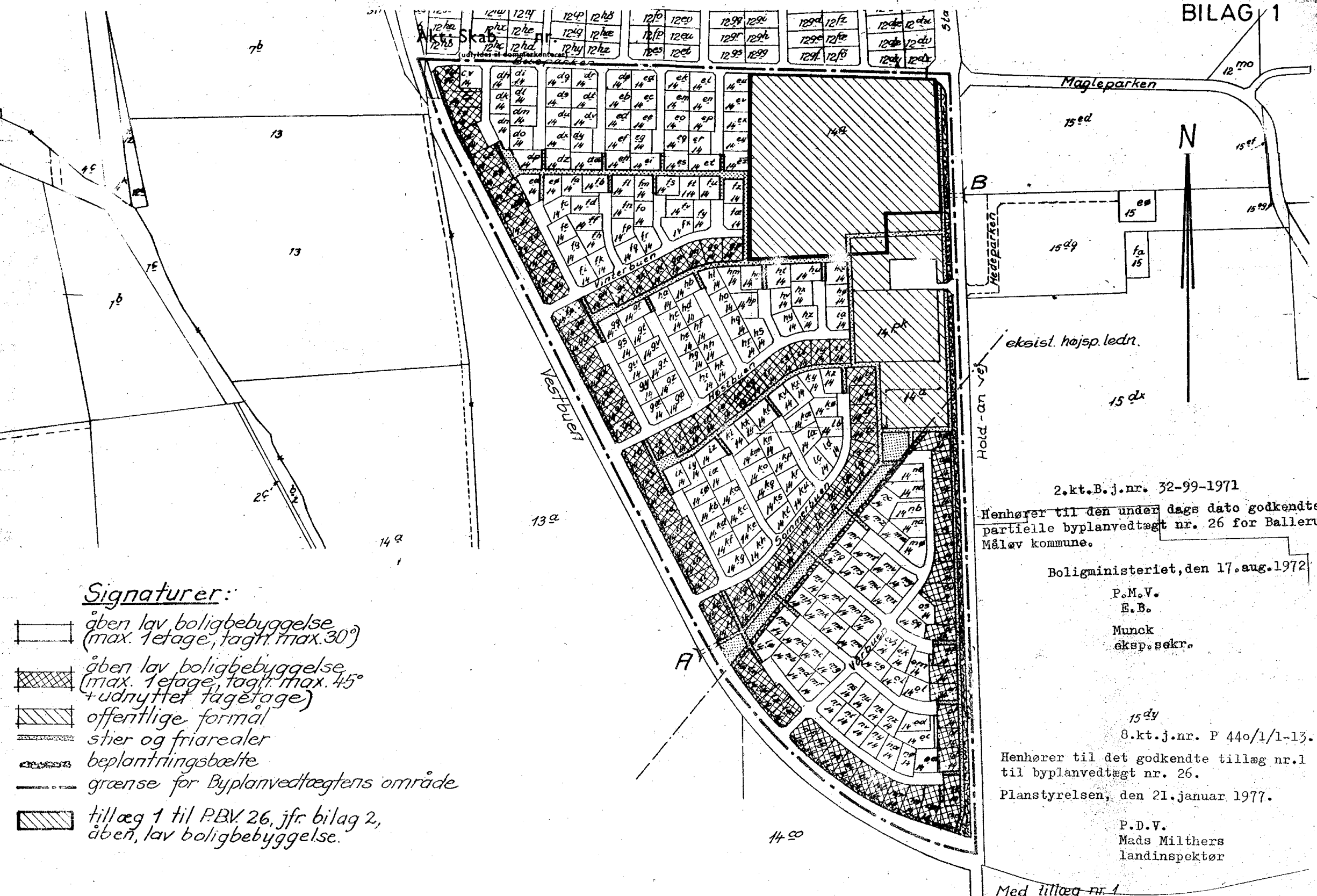
Det på kortbilaget med rød skravering viste areal forbeholdes til åben og lav boligbebyggelse og underkastes de i §§ 2A, 3, 4A og 5A pkt. 1, 2, 4, 5, 6 og 7 angivne retningslinier.

### **§ 4A, nyt stk. 4.**

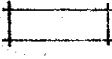

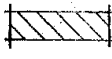
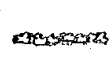

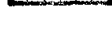

Det på kortbilaget med rød skravering angivne areal må kun udstykkes efter de retningslinier, som fremgår af detailplanen (bilag 2) for delområdet.

Således vedtaget af Ballerup kommunalbestyrelse, den 11. oktober 1976.

*sign. Burchardt* / *sign. E. Frøling*



Signaturer:

-  åben lav boligbebyggelse (max. 1 etage, tagh. max. 30°)
-  åben lav boligbebyggelse (max. 1 etage, tagh. max. 45° + udnyttet tagetage)
-  offentlige formål
-  stier og friarealer
-  beplantningsbælte
-  grænse for Byplanvedtægters område
-  tillæg 1 til P.B.V. 26, jfr. bilag 2, åben, lav boligbebyggelse.

2.kt.B.j.nr. 32-99-1971  
 Enhører til den under dags dato godkendte partielle byplanvedtægt nr. 26 for Ballerup Måløv kommune.

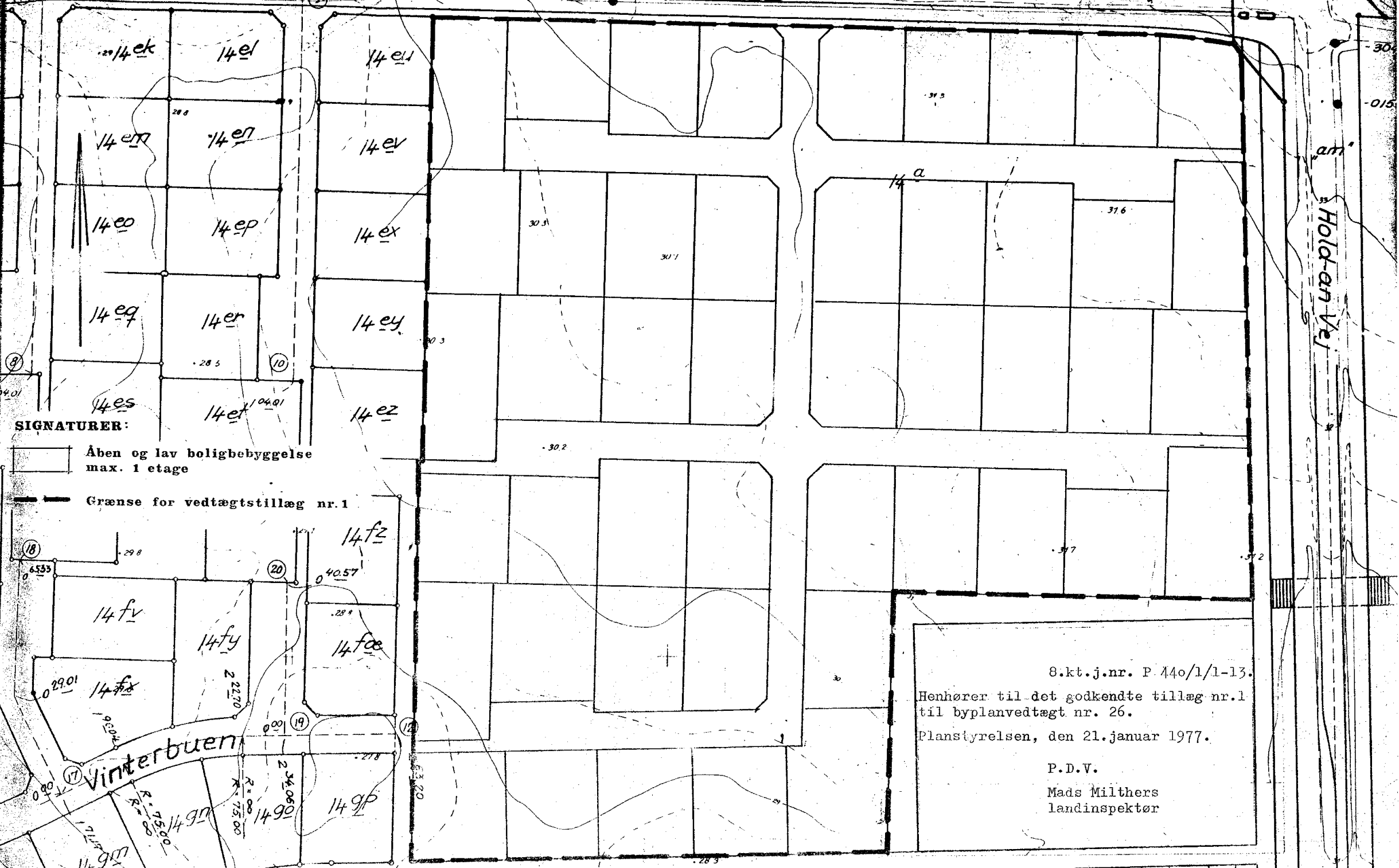
Boligministeriet, den 17. aug. 1972  
 P.M.V.  
 E.B.  
 Munck  
 eksp. sekr.

8.kt.j.nr. P 440/1/1-13.  
 Enhører til det godkendte tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 26.  
 Planstyrelsen, den 21. januar 1977.

P.D.V.  
 Mads Milthers  
 landinspektør

Med tillæg nr. 1

Partiel Byplanvedtægt nr. 26, Ballerup by - For et område mellem Bueparken, Vestbuen og Stationsvej		MÅL 1:4000	TEGN NR. C1-149
PROJ. AF J. B.		TEGN. AF L. C.	DATE NOV. 1970
GODK. AF		Rettet: Juli 1972	
BALLERUP-MÅLØV KOMMUNE · TEKNISK FORVALTNING			



SIGNATURER:

Åben og lav boligbebyggelse max. 1 etage

Grænse for vedtægtstillæg nr.1

8.kt.j.nr. P.440/1/1-13.  
 Enhører til det godkendte tillæg nr.1  
 til byplanvedtægt nr. 26.  
 Planstyrelsen, den 21.januar 1977.  
 P.D.V.  
 Mads Milthers  
 landinspektør

**BALLERUP KOMMUNE**  
**PARTIEL BYPLANVEDTÆGT** tillæg NR.1 til NR.26  
 for et område mellem Bueparken,  
 Kold-an Vej og Vestbuen  
 dato. Okt. 1976 mål. 1:1000  
 rev. teg. nr. C1-182