

# PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. XXII

for et område i Måløv mellem Kratvej og Værebros å.  
(vedtaget juni 1962)

## PLANENS BESTEMMELSER

I medfør af lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Måløv by og sogn, i Ballerup-Måløv kommune.

### § 1. Område

1. Området begrænses mod nord af Værebros å, mod øst af vestskel af matr.nr.e. 6 dø, 6 ea, og 5 b, mod syd af Kratvej og Brydegårdsvej, mod vest af sognevandløb nr. 54, "Måløv-renden", nordskel af matr.nr. 6 cn og østskel af matr. nr. 14 aa, alle af Måløv by og sogn, som vist på vedhæftede kortbilag.

2. Området omfatter følgende ejendomme:

3 a, 5 c, 5 g, 5 h, 5 i, 5 k, 5 m, 5 n, 5 p, 5 q, 5 ø, 5 bc, 5 bd, 5 be, 5 bf, 5 bg, 5 bh, 5 bi, 5 bk, 5 bl, 5 bm, 5 bo, 5 bp, 5 bq, 5 br, 5 bs, 5 bt, 5 bu, 5 bv, 5 bx, 5 by, 5 bz, 5 bæ, 5 ca, 5 cb, 5 cc, 5 cd, 5 ce, 5 cf, 5 cg, 5 ch, 5 ci, 5 ck, 5 cl, 5 cm, 5 cn, 5 cq, 5 cr, 5 cs, 5 ct, 5 cu, 5 cv, 5 cx, 5 cy, 5 cz, 5 cæ, 5 cø, 5 da, 5 db, 5 dc, 5 dd, 5 de, 5 df, 5 dg, 5 dh, 5 di, 5 dk, 5 dl, 5 dm, 5 dn, 5 do, 5 dp, 5 dq, 5 dr, 5 ds, 5 dt, 5 du, 5 dv, 5 dx, 5 dy, 5 dz, 5 dæ, 6 a, 6 d, 6 e, 6 f, 6 h, 6 k, 6 l, 6 m, 6 n, 6 o, 6 p, 6 q, 6 r, 6 s, 6 t, 6 u, 6 v, 6 x, 6 y, 6 z, 6 æ, 6 ø, 6 aa, 6 ab, 6 ac, 6 ad, 6 ae, 6 af, 6 ag, 6 ah, 6 ai, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6 aø, 6 ba, 6 bb, 6 bc, 6 bd, 6 be, 6 bf, 6 bg, 6 bh, 6 bi, 6 bk, 6 bl, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 6 bu, 6 bv, 6 bx, 6 by, 6 bz, 6 bæ, 6 bø, 6 ca, 6 cb, 6 cc, 6 cd, 6 ce, 6 cf, 6 cg, 6 ch, 6 ci, 6 ck, 6 cl, 6 cm, 6 cp, 6 cq, 6 cr, 6 cs, 6 ct, 6 cu, 6 cv, 6 cx, 6 cy, 6 cz, 6 cæ, 6 cø, 6 da, 6 db, 6 dc, 6 dd, 6 de, 6 df, 6 dg, 6 dh, 6 di, 6 dk, 6 dl, 6 dm, 6 dn, 6 do, 6 dp, 6 dq, 6 dr, 6 ds, 6 dt, 6 du, 6 dv, 6 dx, 6 dy, 6 dz, 6 eb, 6 ec, 6 ed, 6 ee, 6 ef, 6 eg, 6 eh, 6 ei, 6 ek, 6 el, 6 em, 6 en, 6 eo, 6 ep, 6 eq, 6 er, 6 es, 6 et, 6 eu, 6 ev, 6 ex, 6 ey, 6 ez, 6 eæ, 6 eø, 6 fa, 6 fb, 6 fc, 6 fd, 6 fe, 6 ff, 6 fg, 6 fh, 6 fi, 6 fk, 6 fl, 6 fm, 6 fn, 6 fo, 6 fp, 6 fq, 6 fr, 6 fs, 6 ft, 6 fu, 6 fv, 6 fx, 6 fy, 6 fø, 6 ga, 6 gb, 6 gc, 6 gd, 6 ge, 6 gf, 6 gg, 6 gh, 6 gi, 6 gk, 6 gl, 6 gm, 6 gn, 6 go, 6 gp, 6 gq, 6 gr, 6 gs, 6 gt, 6 gu, 6 gv, 6 gx, 6 gy, 6 gz, 6 gæ, 6 gø, 6 ha, 6 hb, 6 hc, 6 hd, 6 he, 6 hf, 6 hg, 6 hh, 6 hi, 6 hk, 6 hl, 6 hn, 6 ho, 6 hp, af Måløv by og sogn.

samt alle parceller, der måtte blive udstykket fra ovennævnte matr. nr.e.

### § 2. Veje og Stier

A. Der skal udlægges areal til forlængelse af Engtoften mod vest med retning og beliggenhed som vist på kortbilaget, i en bredde af 10 m over matr.nr. 6 hk af Måløv by og sogn.

B. Eventuelle nye veje, udover de i stk. 1 nævnte, skal udlægges i en hensigtsmæssig retning og i en bredde af mindst 10 m.

C. Ved bedømmelsen af den hensigtsmæssigste retning skal der ikke blot tages hensyn til vejens eller stiens beliggenhed på selve det pågældende grundstykke, men også til hele

det system af veje og stier, der efter forholdene, på vedkommende sted, vil være det hensigtsmæssigste i henseende til områdets bebyggelse og anvendelse.

D. For korte, blinde veje, ved hvilke der kun er mulighed for en meget begrænset bebyggelse, kan kommunalbestyrelsen tillade, at udlægsbredden nedsættes til 8 m.

E. Ved blinde veje skal der udlægges areal til passende vendeplads.

### **§ 3. Byggelinier og hjørneafskæringer \*)**

A. Langs følgende veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vej- el. stiumidte ( jfr. kortbilaget).

1. Kratvej 11,25 m fra fremtidig vejmidte, som er beliggende 6,25 m fra vejskel.
2. Brydegårdsvej 10,0 m.
3. Nørreled 10,0 m.
4. Baunevolden 10,0 m.
5. Dyssemarken 10,0 m.
6. Hellevangen 10,0 m.
7. Bakkesvinget 10,0 m.
8. Engtoften 10,0 m, samt dennes forlængelse mod vest, 10,0 m.
9. Bakketofte 10,0 m.
10. Vadsbjerg 10,0 m.
11. Forbindelsesvejen A-B mellem Bakketofte og Vadsbjerg 10 m.
12. Forbindelsesvejen C-D mellem Bakketofte og Vadsbjerg 10 m.
13. Sti mellem Bakkesvinget og Engtoften 4,0 m.
14. Sti E-F mellem Engtoften og Bakketofte 5,0 m.
15. Sti G-H mellem Engtoften og Bakketofte 5,0 m.
16. Sti mellem Bakketofte og Vadsbjerg 5,0 m.
17. Sti I-K fra Vadsbjerg mod nord 5,0 m.
18. Sti L-M fra Vadsbjerg mod nord 5,0 m.

*\*) Regulering, udvidelse eller nedlægning af offentlige biveje samt pålægning af oversigtsservitutter ved vejkryds vil blive gennemført efter bestemmelserne i lov nr. 95 af 29. marts 1957 om " Bestyrelsen af de offentlige veje."*

B. Langs Måløvrendens østlige og sydlige side, indtil sydskel af matr.nr. 3 a, må ingen bebyggelse opføres nærmere rendens midte end 7,5 m.

C. Langs nordskellet af matr.nr.e. 6 gs, 6 gt, 6 gu, 6 gv, 6 gx, 6 gy, 6 gz, 6 gæ, 6 gø, 6 ha, 6 hb, 6 hc, 6 hd, 6 he, 6 hf, må ingen bebyggelse finde sted nærmere skellet end 5 m.

D. Ved hjørneafskæringer samt ved vejudvidelser og vendepladser forløber byggelinierne parallelt med vejgrænsen og i en afstand fra denne, svarende til den for den pågældende vej eller sti fastsatte normale afstand mellem vejgrænsen og byggelinien, dog mindst svarende til en hjørneafskæring på 6 m.

E. Hjørnegrunde skal have brudt hjørne af mindst 6 m længde og med lige store vinkler mod vejlinierne.

F. Anvendelsen 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 1,5 gange højdeforskellen, foruden den fornødne bredde til passage foran bygningen, mindst 1 m.

## § 4. Grundstørrelser

1. Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup>, excl. vejareal, eller med en mindre facadelængde end 17 m.
2. Udføres bebyggelsen efter en af kommunalbestyrelsen, for flere grunde fælles, godkendt plan for bygningernes placering, kan grundstørrelsen dog, hvor forholdene taler derfor, tillades nedsat til 600 m<sup>2</sup> for et enkelthus og 500 m<sup>2</sup> for hver del af et dobbelthus. Endvidere kan facadelængden i disse tilfælde tillades nedsat under 17 m.
3. En del af det fastsatte mindstegrundareal kan udlægges til fælles opholds- og legeplads.

## § 5. Grundenes benyttelse

**A.** Indenfor det på kortbilaget, uden skravering, viste område, må kun opføres åben og lav boligbebyggelse.

På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning med sædvanligt tilhørende udhus og garage. Beboelsesbygningen må højst indeholde 2 lejligheder.

2. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.

3. På ejendommene må ikke drives handel, vognmandsvirksomhed, fabrik, værksted eller indrettes oplagsplads. Der må endvidere ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, ilde lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende.

4. Det skal dog være tilladt at drive sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboeshuse, når det efter kommunalbestyrelsens skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af beboelsesejendom forandres, eller kvarterets præg af boligkvarter brydes.

5. Endvidere skal det være tilladt, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, at indrette de for kvarterets daglige forsyninger nødvendige butikker.

**B.** Det på kortbilaget, med enkelt skravering, viste område udlægges til offentlige formål. Området, der omfatter del af matr.nr. 3 a samt matr.nr. 6 hg, forbeholdes til kloakrenseanlæg.

**C.** For den del af matr.nr. 6 a, som på kortbilaget er vist med krydsskravering, gælder følgende bestemmelser i henhold til deklaration, lyst den 30. august 1960:

"Det på vedhæftede plan som grønt område betegnede areal må ingensinde bebygges. Enhver forandring af arealerne, det være sig ved fjernelse af den eksisterende beplantning, ved nyplantning, udgravning eller opfyldning, henkastning af affald m.v., må kun finde sted med kommunalbestyrelsens samtykke.

Vedligeholdelse af arealet påhviler samtlige ejere af nedennævnte 33 parceller, matr.nr.e:

6 fø, 6 ga, 6 gb, 6 gc, 6 gd, 6 ge, 6 gf, 6 gg, 6 gh, 6 gi, 6 gk, 6 gl, 6 gm, 6 gn, 6 go, 6 gp, 6 gq, 6 gr, 6 gs, 6 gt, 6 gu, 6 gv, 6 gx, 6 gy, 6 gz, 6 gæ, 6 gø, 6 ha, 6 hb, 6 hc, 6 hd, 6 he, og 6 hf

og udgifterne hertil fordeles med 1 andel pr. parcel."

**D.** For matr.nr. 6 h, som på kortbilaget er vist med enkel skravering, gælder følgende bestemmelser i henhold til § 3 i skøde, lyst 10. februar 1955:

"Køberen forpligter sig til at overholde den for arealet vedtagne beplantningsplan, med hvis indhold køberne er bekendt, og hvoraf navnlig fremhæves:

- 1) i 1952 plantes birketræer og kastanie i nordøstlige hjørne,
- 2) i 1953 plantes hæk mod vejen Bavnevolden,
- 3) i 1954 plantes læhegnet mod hele nordsiden,
- 4) i 1956 plantes læhegnet mod hele vestsiden,
- 5) i 1958 plantes læhegnet mod hele sydøstsiden.

Den til enhver tid værende beplantning skal altid vedligeholdes, og den ikke beplantede del af arealet skal dyrkes med haveplanter og grøntsager og i øvrigt renholdes godt.

Arealet skal senest 1. april 1962 være indrettet som legeplads og anlæg. Sælgeren og efterfølgende ejere af hovedparcellen har for sig og sin familie ret til vederlagsfrit at færdes og opholde sig på arealet.

Påtaleret med hensyn til disse bestemmelser har den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 6 a m.fl., Måløv by og sogn, og parceller heraf samt Ballerup-Måløv sognekommune."

## **§ 6. Bygningernes udstrækning og udformning**

I området, som er udlagt til åben og lav boligbebyggelse, gælder følgende bestemmelser:

1. Udnyttelsesgraden må højst være 0,2 excl. eventuel garage på indtil 35 m<sup>2</sup>.
2. Ingen bygning må opføres med mere end een etage og udnyttet tagetage, og bygningshøjden må ikke overstige 4 m, målt fra laveste terræn i bygningens facadelinie til skæring mellem yderside ydermur og overside tagflade. Endvidere må ingen del af en bygningens ydervægge eller tag være hævet mere end 8,5 m over omgivende terræn.
3. Vedrørende bygningshøjde og - afstand til naboskel gælder følgende bestemmelser:
  - a. Ingen del af bygningens ydervægge eller tagflader, bortset fra gavltrekanter, tagudhæng og skorstene, må have en højde i forhold til naboskel, der er større end 1,4 gange afstanden til skellet.
  - b. Afstanden fra naboskel til ydervæg skal dog være mindst 2,5 m, og afstanden fra naboskel til vindue i gavltrekanter og kvist skal være mindst 3,5 m.
  - c. Karnapper, altaner, verandaer og vinterhaver samt hævede terrasser, tagterrasser og lignende opholdsarealer skal være fjernet mindst 2,5 m fra naboskel.
  - d. Tagudhæng, vindskeder, gesimser o.l. mindre bygningsdele kan, uanset materialevalg, udføres i en afstand af 2 m fra naboskel.
4. Garager, udhuse, skure og lignende mindre bygninger kan opføres i naboskel eller nærmere naboskel end 2,5 m, når nedenstående betingelser er opfyldt. Garager og udhuse m.v. til beboelsesbygninger kan sammenbygges med beboelsesbygninger.
  - a. Bygningens grundflade må ikke overstige 25 m<sup>2</sup> på grunde med et areal på indtil 700 m<sup>2</sup> og 35 m<sup>2</sup> på grunde med et areal på 700 m<sup>2</sup> og derover.
  - b. Der må på grunden kun opføres een sådan bygning nærmere naboskel end 2,5 m.
  - c. Den mod naboskellet vendende side af bygningen må ikke have større længde end 8 m,
  - d. Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må indenfor en afstand af 2,5 m fra naboskel være hævet mere end 2,4 m over terræn. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade større højde end 2,4 m, når bygningen sammenbygges med beboelsesbygningen, og arkitektoniske grunde taler for den større højde, eller når der foreligger nabosamtykke. Taget skal dog holdes under et plan fra 2,4 m i skel til 3,5 m i 2,5 m afstand fra skel.
  - e. Tagvandet skal holdes inde på egen grund.

- f. Ved udformning af bebyggelsen og de frie arealer skal der på hver parcel sikres mulighed for etablering af mindst 1 parkeringsplads i forbindelse med overkørsel til parcellen, foruden eventuel garage, som skal placeres mindst 6 m fra vejgrænsen.

5. Endvidere kan bebyggelsen opføres som dobbelthuse eller opføres i naboskel efter en af kommunalbestyrelsen godkendt, for flere grunde fælles, bebyggelsesplan, der, om fornødent, kan fastlægges som tillæg til nærværende byplanvedtægt.

## **§ 7. Transformerstationer**

Transformerstationer på indtil 20 m<sup>2</sup> grundareal og indtil 3 m i højden kan opstilles under iagttagelse af de i denne vedtægt fastsatte regler om afstand til naboskel og vej og om bebyggelsens udformning i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse i kvarteret. Dog må stationerne opføres i naboskel, når højden ikke er over 2,5 m.

## **§ 8. Almindelige bestemmelser**

1. Ubebyggede arealer skal, ved beplantning, befæstelse eller lignende, gives et tiltalende udseende, Oplagring må ikke finde sted. Finder kommunalbestyrelsen, at sådanne arealer henligger i skæmmende, forsømt eller uordentlig tilstand, kan der stilles krav om foranstaltninger, som efter kommunalbestyrelsens skøn bringer dette forhold til ophør.

2. Før noget byggeri påbegyndes, skal der, til godkendelse af dets overensstemmelse med byplanen, forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses. Tegningerne skal endvidere angive placering af garage og parkeringsplads,

3. Bestemmelserne i denne byplanvedtægt gælder forud for bestemmelserne i den til enhver tid for kommunen gældende bygningsvedtægt.

## **§ 9. Eksisterende bebyggelse**

1. Nærværende byplanvedtægt skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende, lovlige benyttelse og bebyggelse.

2. 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-Måløv kommunalbestyrelse.

## **§ 11. Lempelser og ændringer i byplanvedtægten**

1. Mindre betydende lempelser i bestemmelserne i denne vedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen.

2. I øvrigt kan boligministeriet indrømme lempelser af byplanvedtægtens bestemmelser.

3. Dog kan dispensationer fra de i § 3 omhandlede byggelinier ved offentlige veje kun meddeles efter forhandling med den efter vejbestyrelsesloven kompetente myndighed, jfr. lov nr. 95 af 29. marts 1957, § 45.

4. Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og godkendelse af boligministeriet efter reglerne for vedtagelse og godkendelse af nye byplaner, jfr. § 5 i lov om byplaner.

#### **§ 12. Tinglysning**

Nærværende byplanvedtægt begæres tinglyst på de i stk. 2 nævnte matr.nr.e samt alle parceller, der efter den 12. juni 1962 udstykkes fra nævnte ejendomme.

Således vedtaget af Ballerup-Måløv kommunalbestyrelse, den 12/6 1962.

*Ove Hansen* / *Poul Møller*

