

LOKALPLAN NR. 017.1.

for 1. etape af nyt bykvarter på Østerhøj
(vedtaget feb. 1988)

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område ved Måløv Parkvej og Klakkebjerg i Måløv.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre, at 1. etape af nyt bykvarter på Østerhøj udbygges i overensstemmelse med den i Lokalplan nr. 017 fastlagte hovedstruktur som en del af et samlet bykvarter, hvor butikker, erhverv, offentlige institutioner og lokale fællesanlæg indgår som en integreret del af boligområdet, og således,

at området vejbetjenes fra Klakkebjerg,

at der etableres en central bygade, der kan videreføres som sti eller boligstræde til de fremtidige bebyggelser syd for byparken i forbindelse med realisering af de efterfølgende etaper,

at bykvarteret knyttes tæt til Østerhøjskolen og den eksisterende sportshal med de fleste aktiviteter koncentreret omkring bygaden,

at bebyggelsen får en bymæssig karakter ved opbygning af karréstrukturer eller som sammenhængende stokbebyggelser langs bygade, torve og stræder,

at et areal nord for Østerhøjskolen ud til Klakkebjerg kan anvendes til småerhverv, der ikke er til gene for omgivelserne og

at Østerhøjskolen kan udbygges til en 3-sporet skole.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på bilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.:
4 bp, del af 4 eæ, del af 6 i, del af 9 b og del af 21 e alle Måløv by, Måløv.

2.2. Området har byzonestatus.

2.3. Lokalplanen opdeles i 3 planområder, som det fremgår af bilag 1.

A: Overvejende offentlige formål og erhverv.

B: Overvejende boliger.

C: Offentligt friareal.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Områdets anvendelse fastlægges til boligområde med butikker, erhverv, offentlige institutioner, lokale fællesanlæg og friarealer.

Planområde A:

Overvejende offentlige formål og erhverv, som angivet i § 3.2, § 3.3, § 3.4 og § 3.5.
Der kan indpasses boliger.

Planområde B:

Overvejende boliger med tilhørende fællesanlæg og mulighed for integrering af erhverv, som angivet i § 3.5, § 3.6 og § 3.7.

Planområde C:

Offentligt friareal, bypark.

3.2. Østerhøjskolen kan udbygges til en 3-sporet skole.

3.3. I tilknytning til Østerhøjskolen kan opføres eller indrettes bebyggelse til undervisnings-, fritids- og kulturformål samt til institutioner, særlige boligformål, liberale erhverv og administration.

3.4. Langs Klakkebjerg kan bebyggelse nord for skole og sportshal, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres eller indrettes til håndværksvirksomheder og mindre værksteder (størrelsesorden 100 - 1000 m²), såfremt virksomhederne ikke ved støv, røg, lugt, støj eller på anden måde er til gene for omgivelserne.

3.5. I tilknytning til bygaden kan bebyggelse, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres eller indrettes til detailhandel, servicevirksomheder og kontorprægede erhverv, offentlige formål, institutioner, bibliotek, postindlevering m.v. samt mindre værksteder (størrelsesorden 50 - 200 m²), som ikke ved støv, røg, lugt, støj eller på anden måde er til gene for omgivelserne.

Kommunalbestyrelsen kan herudover tillade, at der til betjening af lokalområdet opføres eller indrettes en større dagligvarebutik med bredt varesortiment (størrelsesorden 500 m²).

3.6. I tilknytning til kvartergader og boligstræder kan bebyggelse, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres eller indrettes til mindre servicevirksomheder og kontorprægede erhverv (størrelsesorden indtil 100 m²) med få ansatte.

3.7. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af, **at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, **at** virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at karakteren af bolig ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), **at** virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og **at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til i det pågældende område.

Herudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.8. Inden for lokalplanområdet må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til vognmands-, fabriks- eller oplagsvirksomhed.

3.9. Der skal sikres areal til fælleshuse.

3.10. Der skal sikres areal til bolignære friarealer.

3.11. Der kan, inden for lokalplanområdet, opføres de transformestationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m, og det bebyggede areal ikke er større end 10 m².

§ 4. UDSTYKNING.

4.1. Der kan udstykkes til bolig- og erhvervsformål, i princippet ned til en mindstegrundstørrelse der svarer til det bebyggede areal.

4.2. Udstykninger må kun foretages på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for et delområde (planområde, byggefelt eller boliggruppe).

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1. Bykvarterets 1. etape vejbetjenes fra Klakkebjerg, som det fremgår af bilag 2.

5.2. Bygaden, der er den centrale adgang til bykvarteret, udlægges i 14 henholdsvis 20 m's bredde, som det fremgår af bilag 2, og anlægges med fortov, kørebane og areal til parkering, i princippet som vist på tværprofiler af bygaden, bilag 3.

5.3. Kvartergaden fordeler biltrafikken i bykvarteret. Klakkebjerg fortsættes mod øst og syd som kvartergade og udlægges i 12 henholdsvis 18 m's bredde, som det fremgår af bilag 2. Kvartergaden anlægges med fortov, kørebane og areal til parkering, i princippet som vist på tværprofiler af kvartergade og bygade, bilag 3.

5.4. Øvrige kvartergader, adgang til skole og adgang til erhvervs- og boliggruppe syd for sportshallen udlægges i min. 9 m's bredde, som det fremgår af bilag 2.

5.5. Boligstræderne giver adgang til den enkelte bolig og indrettes, så bilkørsel er mulig. Boligstræder udlægges i min. 9 m's og max. 15 m's bredde mellem bebyggelserne og anlægges med fortov og cykelsti (kørebane), i princippet som vist på tværprofil af boligstræde, bilag 3.

5.6. Skolestien fra Måløvhøjvej fortsættes som offentlig cykelsti til skolen. Stien udlægges i 9 m's bredde og anlægges, i princippet som vist på tværprofil af boligstræde, bilag 3.

5.7. Fra bygaden mod de kommende etaper af bykvarteret syd for byparken udlægges areal til sti eller boligstræde i en bredde af 12 m.

5.8. Bygade, kvartergader, boligstræder og stier skal anlægges på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan, for så vidt angår belægning, beplantning, belysning og bymæssigt udstyr, i princippet som vist på tværprofilerne, bilag 3.

5.9. Eksisterende øst-vestgående regional sti nr. 5 omlægges syd om bykvarteret gennem den fremtidige bypark. Stiens nærmere placering vil blive fastlagt i en efterfølgende lokalplan.

5.10. Der udlægges areal til parkering, i princippet som vist på bilag 2. Parkering kan tillige ske i forbindelse med den enkelte ejendom.

Der anlægges mindst 0,8 p-plads pr. bolig.

Der skal til enhver tid være anlagt tilstrækkeligt areal til parkering til dækning af de enkelte virksomheders og boliggruppers behov.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1. Bykvarterets 1. etape skal udbygges i overensstemmelse med den på bilag 1 viste vejledende bebyggelsesplan, der tager sigte på at give bebyggelsen en bymæssig karakter ved opbygning af karréstrukturer og sammenhængende stokbebyggelser langs bygade, kvartergader, torve og boligstræder.

6.2. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan for et delområde (planområde, byggefelt eller boliggruppe).

6.3. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 1/2 etage indenfor de enkelte byggefelter, i et omfang som angivet på bilag 1. Inden for planområde A kan opføres indtil 40 boliger, inden for planområde B indtil 175 boliger.

6.4. Butikker, erhverv, offentlige institutioner og lokale fællesanlæg, som integreres i boligområdet, placeres fortrinsvis med facade og adgang til bygade, kvartergader, torve og boligstræder.

6.5. Bebyggelse skal mod bygade, kvartergade og torv opføres som en sluttet bebyggelse med gavl eller facade i den bindende byggelinie, i princippet som angivet på bebyggelsesplanen, bilag 1.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at bebyggelsen kan opføres med karnapper eller nicher.

6.6. Ved indkørsel til bygaden kan der, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse etableres en byport.

6.7. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 10 m, målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at byporten opføres med en større højde.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1. Der må ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

7.2. Skiltning må kun foretages efter nærmere af Kommunalbestyrelsen godkendte retningslinier.

7.3. Ved materialevalg, udformning, beplantning og indpasning af kunst skal det tilstræbes at give bykvarteret en bymæssig struktur, hvor sammenhænge og helheder er markeret, samtidig med at de enkelte boliggrupper gives en egen identitet.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

8.1. Udformning og indretning af det offentlige friareal, planområde C, skal ske på grundlag af en samlet plan for byparken, i overensstemmelse med bestemmelserne herom i den af Kommunalbestyrelsen, den 9. marts 1987, endeligt vedtagne lokalplan nr. 017.

8.2. Udformning og beplantning af bolignære friarealer samt gade-, torve- og parkeringsarealer skal ske på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan med henblik på at sikre intentionerne, som angivet i § 7.3.

8.3. Bolignære friarealer i tilknytning til bypark og parkbånd skal udformes og indrettes på grundlag af en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan, som en del af det sammenhængende parkbånd.

Indretningen skal tage udgangspunkt i eksisterende småsøer og beplantning.

§ 9. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

9.1. Samtlige boliger og virksomheder i området skal, i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan, anvende gas til dækning af ejendommenes totale energibehov til opvarmning og forsyning med varmt vand.

9.2. Uanset bestemmelsen i § 9.1 kan Kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

§ 10. RETSVIRKNINGER.

10.1. 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.

10.2. Eksisterende lovlig 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.

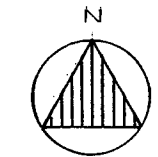
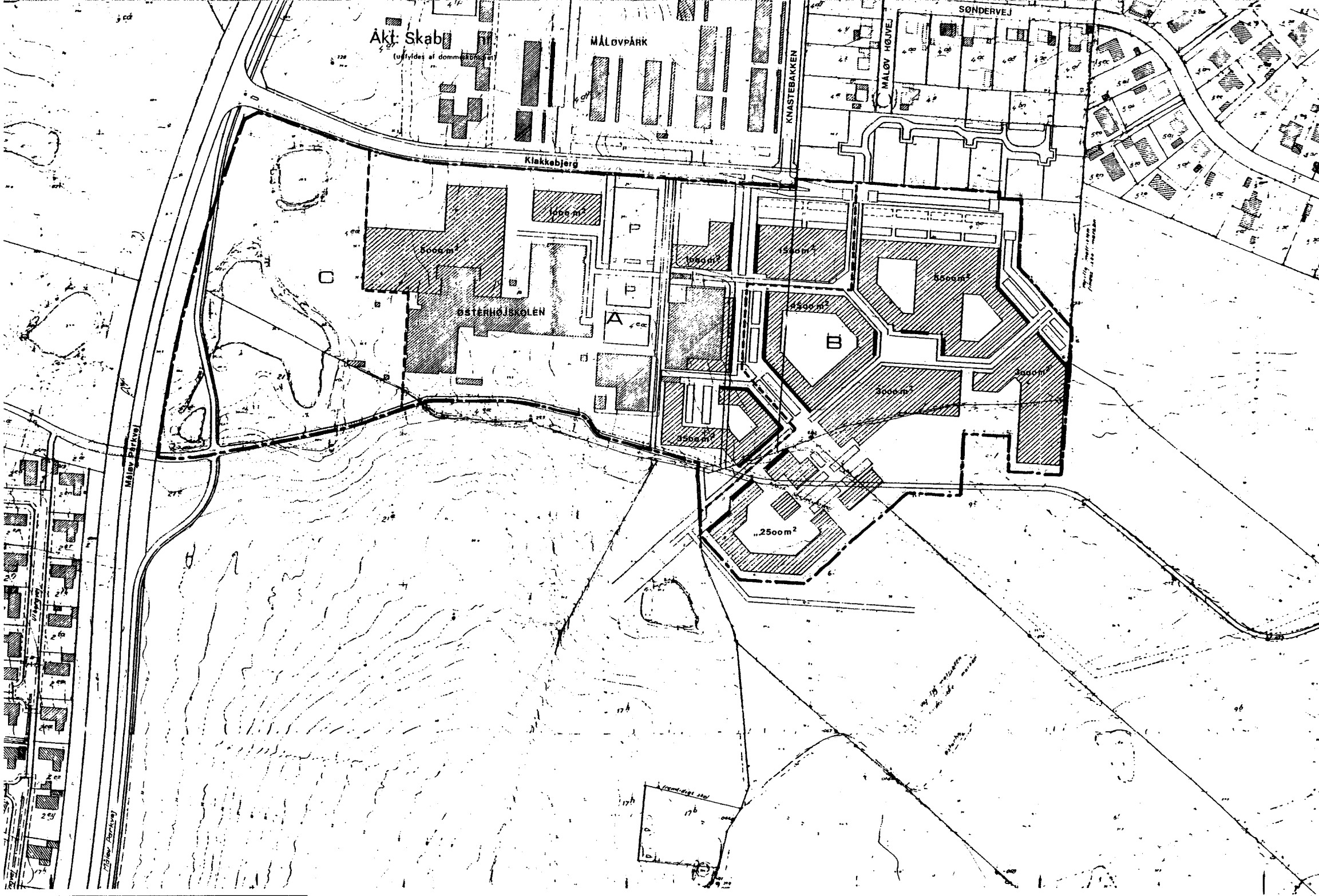
10.3. I henhold til § 34 i Kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme, når det vil være af væsentlig betydning for realisering af lokalplanen.

10.4. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter, som tilstræbes ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Ballerup Kommunalbestyrelse, den 8. februar 1988.

sign. Ove E. Dalsgaard / sign. K. O. Møgelvang



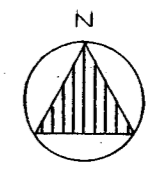
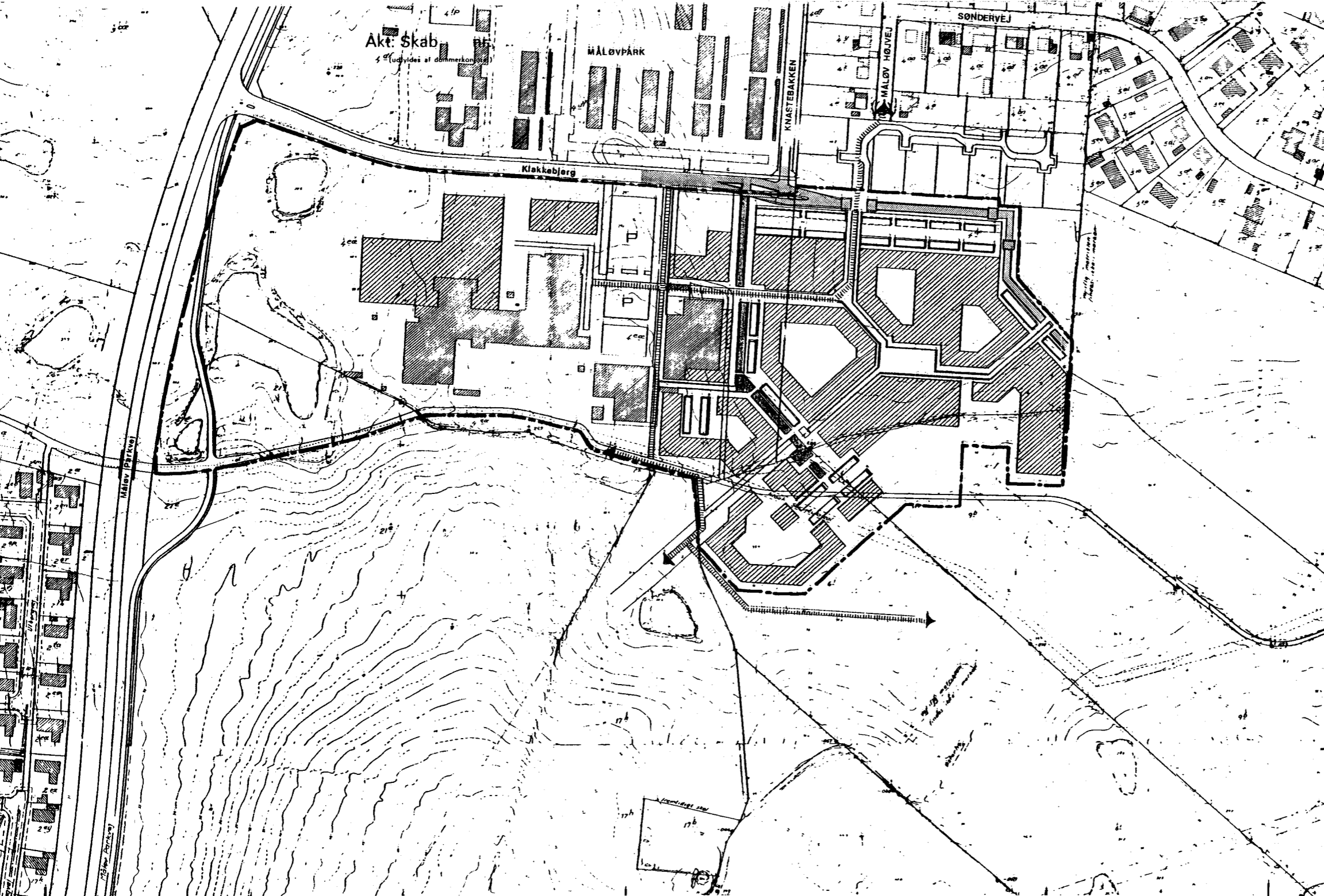
SIGNATUR:

- A Overvejende off. formål og erhverv
- B Overvejende boliger
- C Offentlige formål, bypark
- Fast byggelinie
- ▨ Byggefelt 1-2½ Etage
- - - Grænse for planområde
- · - Grænse for lokalplan



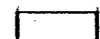



BALLERUP KOMMUNE
LOKALPLAN NR. O 17.1

for 1. etape af nyt bykvarter på Østerhøj

dato 8.2.1988 mål 1:2000
 byplanafd. tegn.nr. O17.1.1



SIGNATUR:

-  Bygade
-  Kvartergade
-  Boligstræde
-  Sti
-  P-arealer
-  Grænse for lokalplan

BALLERUP KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 017.1

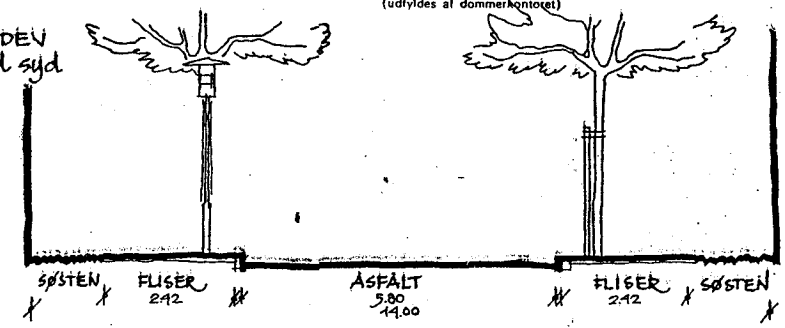
for 1. etape af nyt bykvarter på Østerhøj

dato 8.2.1988 mål 1:2000
 byplanafd. tegn.nr.017.12

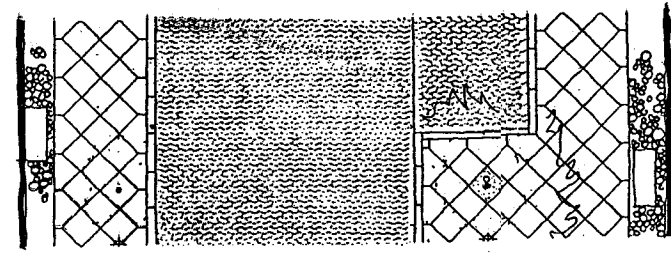
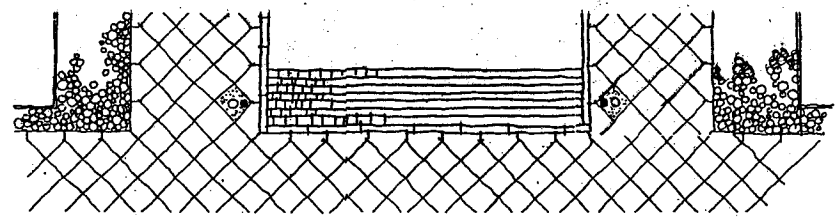
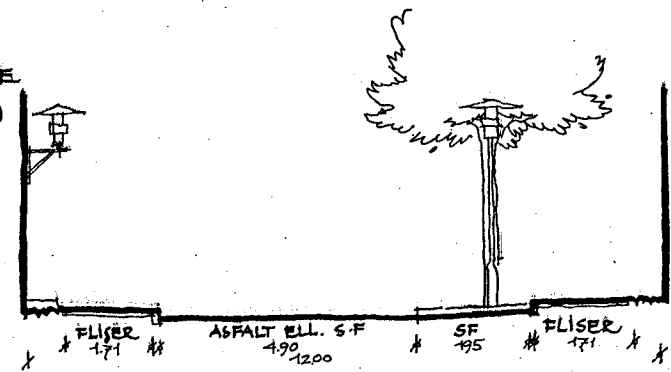
Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

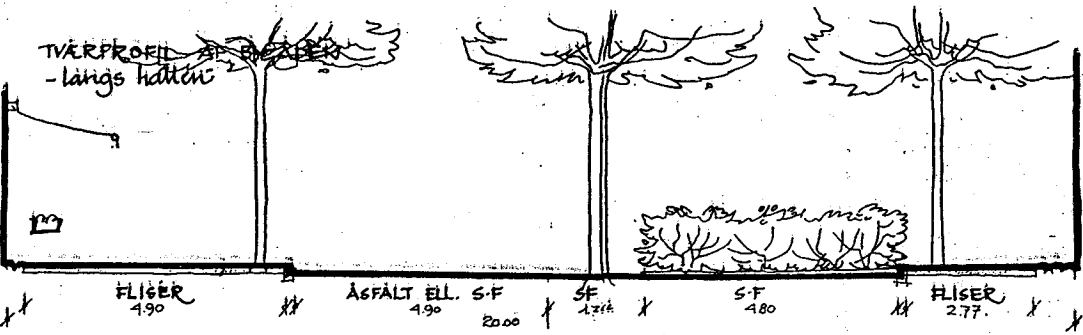
TVERPROFIL AF BYGADEN
- fra Klakkebjerg mod syd



TVERPROFIL AF KVARTERGÅDE
- med langsiggende parkering



TVERPROFIL AF BULEGÅDE
- langs hækken



TVERPROFIL AF BØLIGSTRÆDE
- 12 m bredt (eller 9 m bred off. cykliste)

