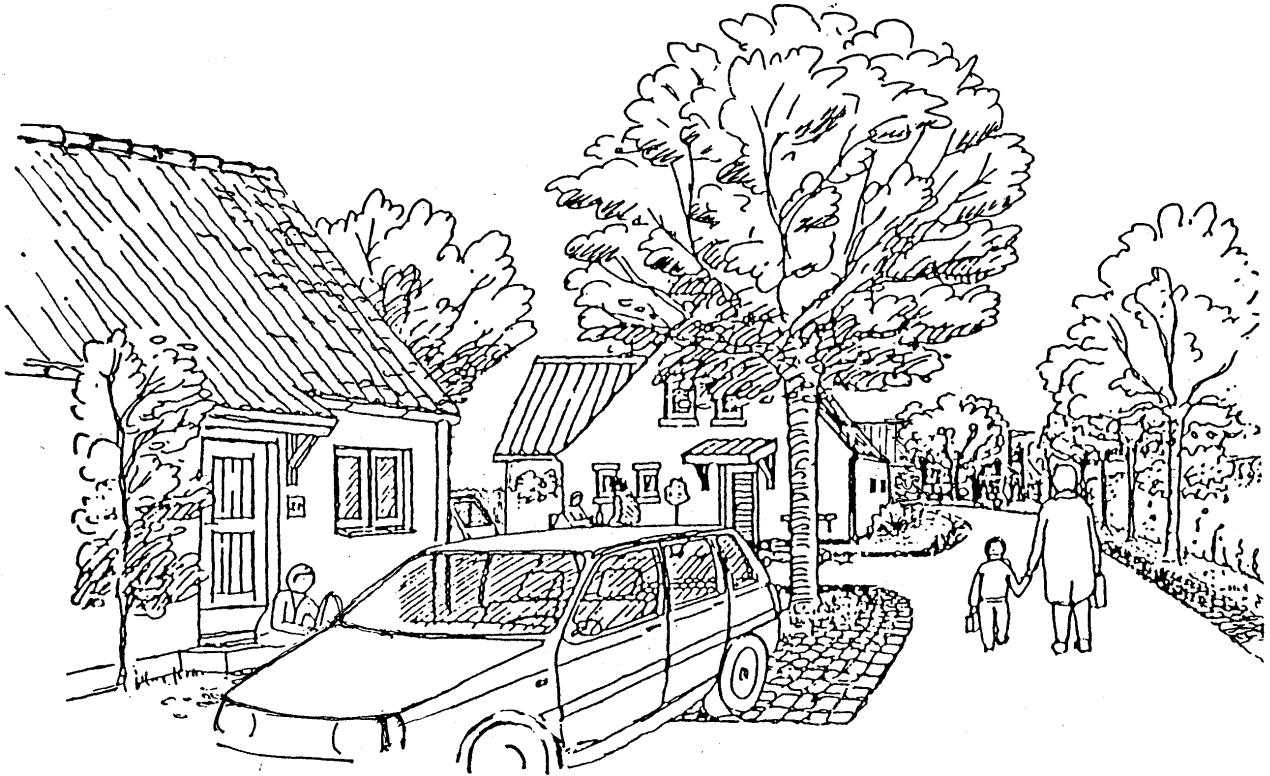


LOKALPLAN NR. 085

for et boligområde mellem Klakkebjerg, Østerhøj og Måløvhøj

(vedtaget december 1994)



LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Planloven (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte boligområde mellem Klakkebjerg, Østerhøj og Måløvhøj.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligbebyggelse med individuelt opførte huse,
at skabe mulighed for nogle af de miljømæssige kvaliteter, som kendes fra tæt-lav boligbebyggelser: Bymæssig karakter, fællesarealer samt fællesskab mellem beboerne,
at området vejbetjenes fra Klakkebjerg, og at den interne boligvej udformes efter principperne i Færdselslovens § 40 som opholds- og legeområde, samt
at sikre areal til etablering af en nord-sydgående sti med forbindelse til Måløvhøjvej som del af skolestien til Østerhøjskolen.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.e.:
4 bn, 4 fr, 4 fs, 4 ft, 4 fu, 4 fv, 4 fx, 4 fy, 4 fz, 4 fæ og 4 ga alle Måløv by, Måløv samt alle parceller eller ejerlejligheder, der efter den 1. juli 1994 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2. Området har byzonestatus.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

3.1. Området må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

3.2. På hver enkelt ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een husstand.

3.3. Uanset bestemmelserne i § 3.1 og § 3.2 kan der, på matr.nr. 4 fr, opføres bofællesskab med op til 8 boenheder.

3.4. 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 bolig,
at virksomheden, efter Kommunalbestyrelsens skøn, drives på en sådan måde, at karakteren af bolig 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 i det pågældende område.

Herudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.5. De på bilag 1 til fælles friareal angivne områder forbeholdes fælles aktiviteter for områdets beboere, og skal indrettes, i princippet som angivet på illustrationsplanen bilag 2, med vej, parkering, legeplads samt beboerhus m.m.

3.6. Inden for lokalplanens område kan der, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres de transformerstationer, 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. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på bilag 1 viste udstykningsplan.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1. Området skal vejbetjenes fra Klakkebjerg.

5.2. Den interne boligvej udlægges som privat fællesvej og anlægges efter principperne i Færdselslovens § 40 og udformes, i principiell overensstemmelse med gældende vejregler for opholds- og legeområder, i en bredde af mindst 5 m.

5.3. Stier udlægges i en bredde af mindst 3 m.

5.4. Stien a-b udlægges som offentlig sti og indgår som del af skolestien fra Måløvhøj til Østerhøjskolen. Stien skal udformes under hensyntagen til funktionen som skolesti. Stien c-d udlægges som privat fællessti.

PARKERING.

5.5. Der skal udlægges areal til parkering svarende til 2 p-pladser pr. bolig. Arealet skal placeres i forbindelse med den enkelte bolig eller på fællesarealet langs boligvejen.

5.6. Opstaldning af campingvogne og oplag af lystbåde m.v. samt parkering af lastbiler og større varebiler over 3.500 kg må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

§ 6. LEDNINGSANLÆG.

6.1. 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 for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2. Bebyggelse må opføres i 1 - 1½ etage.

7.3. Bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra eksisterende terræn eller et af Kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn til den linie, hvor tagflade og ydervæg mødes (bortset fra gavltrekanter).

7.4. 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.

7.5. Tage skal udformes som symmetriske sadeltage, og hældningen med det vandrette plan skal være mellem 25 og 50 grader. Dette gælder dog ikke terrasse-overdækninger og lukkede verandaer, hvis disse afstemmes husets arkitektur.

7.6. De enkelte bygninger skal opføres inden for de på bilag 1 viste byggefelter og placeres i princippet ud fra de i byggefelterne viste udgangsbyggehjørner.

7.7. Da der er tale om en samlet bebyggelsesplan, er Bygningsreglementets bygningsregulerende bestemmelser vedrørende højde- og afstandsforhold ikke gældende for bebyggelse, der er omfattet af denne plan.

7.8. Eventuel kælder må ikke have vinduer mod vej, sti og fælles friarealer.

7.9. Carporte og garager skal placeres i skel mod vejlomme, som angivet på bilag 1. Udhuse kan etableres i forlængelse heraf uanset bestemmelserne i § 7.11.

7.10. Carporte, garager og udhuse kan sammenbygges i naboskel.

7.11. Udhuse og drivhuse over 10 m² skal placeres inden for de på bilag 1 angivne byggefelter.

7.12. På de fælles friarealer kan, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres mindre bebyggelser til fællesaktiviteter for områdets beboere.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

8.1. Skiltning og reklamering må ikke finde sted.

8.2. Til udvendige bygnings sider og tagflader skal fortrinsvis anvendes tegl. Til mindre bygningsdele kan andre materialer dog anvendes, når disse, efter Kommunalbestyrelsens skøn, ikke virker skæmmende.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.

9.1. Der udlægges areal til fællesarealer med vej og sti, som det fremgår af bilag 1 og 2. Fællesarealerne skal i princippet indrettes, som angivet på illustrationsplanen, bilag 2.

9.2. Hegn mod veje og stier skal være levende hegn, som plantes på egen grund mindst 30 cm fra skel.

9.3. De levende hegn kan suppleres med et åbent trådhegn i en højde på max. 1 m på den side, der vender væk fra naboejendom.

9.4. Terrænregulering, større end +/- 0,5 m, må kun foretages efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR I BRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

10.1. Ny bebyggelse skal, i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan, tilsluttes naturgasnettet med henblik på dækning af energibehovet til opvarmning og forsyning med varmt vand.

10.2. Uanset bestemmelsen i § 10.1 kan Kommunalbestyrelsen, efter ansøgning herom, meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

§ 11. GRUNDEJERFORENING.

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for området. Foreningens love skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

11.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, herunder de veje, stier, ledningsanlæg og vejbelysning, som ikke overtages af Kommunen som offentlige.

§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.

12.1. Med Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 037, vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 8. september 1986, tinglyst den 5. november 1986, i sin helhed.

§ 13. RETSVIRKNINGER.

13.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

13.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Planen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

13.3. Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

13.4. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.



I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ballerup Kommunalbestyrelse, den 19. december 1994.

Ove E. Dalsgaard / Tage Andresen

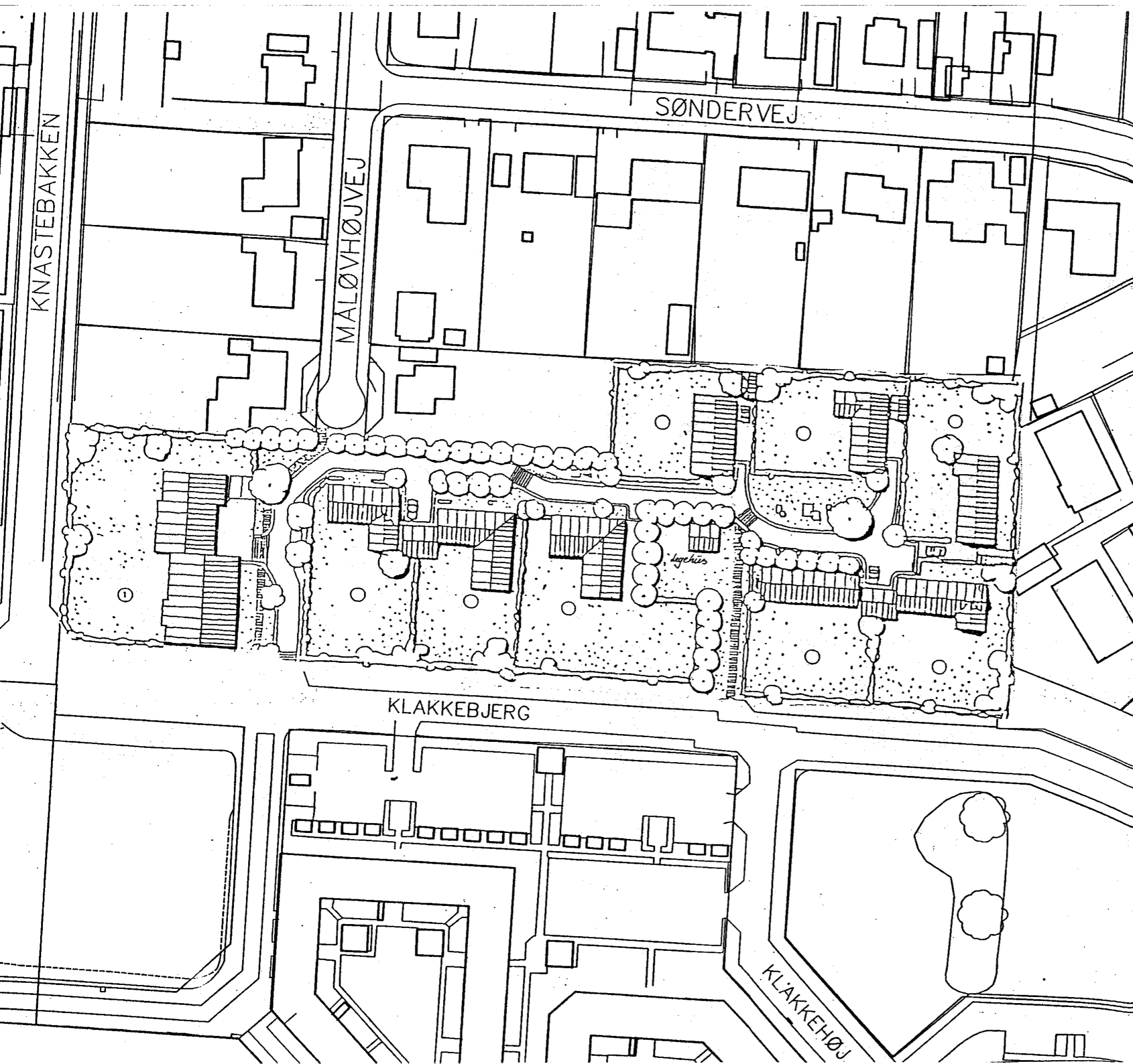



SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Udstykning
-  Byggefelt
-  Udgangsbyggehjørne
-  Garage / Carport
-  Fællesareal med boligvej
-  Offentlig sti
-  Adgangsvej
-  Hovedsti

 **BALLERUP KOMMUNE**
 LOKALPLAN NR. 085
 for et område mellem Måløvhøj,
 Østerhøj og Knastebakken





 **BALLERUP KOMMUNE**
LOKALPLAN NR. 085
for et område mellem Måløvhøj,
Østerhøj og Knastebakken

dato 04.09.1994
byplanafdelingen

tegn. nr. 085.2