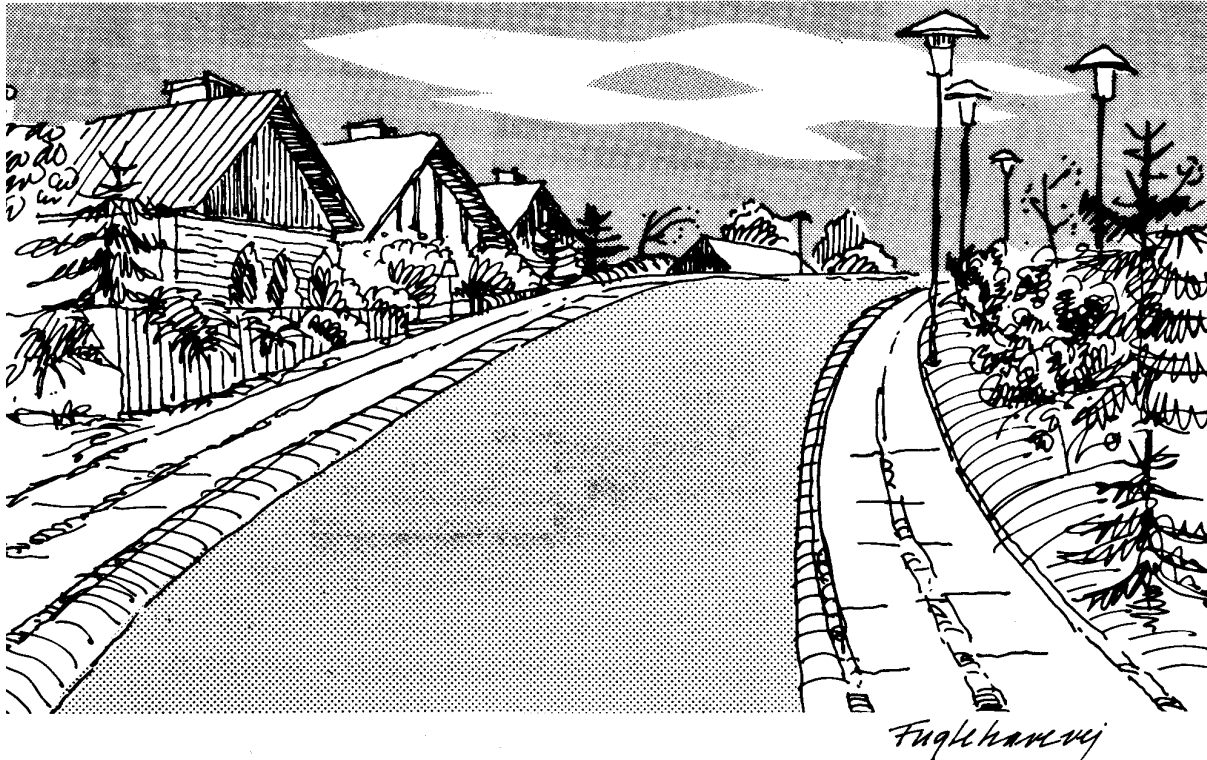


BALLERUP KOMMUNE LOKALPLAN NR. 007

for et område mellem Jonstrupvej og Jonstruplejren
(vedtaget april 1979)



FORORD

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Da kommuneplanloven den 1. februar 1977 afløste den tidligere byplanlov, faldt kommunens bygningsvedtægt væk.

De ældre boligområder, som ikke omfattes af tinglyste partielle byplanvedtægter, er herefter uden andre bebyggelsesregulerende bestemmelser end de generelle, som fremgår af den nye kommuneplanlov.

På denne baggrund og efter et ønske om at hindre opførelsen af dobbelthuse i området vedtog Ballerup kommunalbestyrelse den 11. december 1978 et forslag til lokalplan med fastlæggelse af områdets fremtidige anvendelse og udformning. Lokalplanen er en opfølgning af et § 17-forbud.

I overensstemmelse med offentlighedsproceduren for lokalplaner, blev forslaget fremlagt for offentligheden i perioden fra den 13. december 1978 til den 14. februar 1979. Inden indsigelsesfristens udløb var der indkommet 7 indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Efter kommunalbestyrelsens behandling af de indkomne indsigelser, besluttede man at vedtage lokalplanforslaget endeligt, idet der dog åbnes mulighed for faste hegn mod naboskel. Endvidere skete der en mindre justering af grænsen mellem planområderne i overensstemmelse med de eksisterende forhold.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter området mellem Jonstrupvej, Jonstruplejren og landzonearealerne mellem Ballerup og Måløv, som det fremgår af bilag A.

§ 15-rammer og bygningsvedtægt.

§ 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 og på baggrund af kommunens hidtidige planlægning. § 15-rammerne skal gælde indtil der foreligger en kommuneplan. Lokalplanområdet omfatter § 15-rammernes delområde 24 samt en del af delområde 27, som det fremgår af bilag A. Begge områder er forbeholdt boligbebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med § 15-rammebestemmelserne for disse områder og følger hovedtrækkene i den tidligere gældende bygningsvedtægt.

Servitutter.

Lokalplanens planområde 1 er omfattet af deklaration for Fredegårdens grundejerforening, tinglyst den 6. april 1948. Deklarationens punkt a er aflyst ved lokalplanen, idet den på flere punkter indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser i strid med lokalplanens formål, herunder bl.a. tilladelse til 2-familiehuse. De øvrige bestemmelser i deklarationen er fortsat gældende, idet disse ikke vedrører forhold, som er fastlagt i lokalplanen.

Lokalplanens planområde 2 er omfattet af deklaration for Fuglehavevej m.v., tinglyst den 7. februar 1967. Lokalplanen er i overensstemmelse med deklarationen, som følgelig er aflyst for så vidt angår de bestemmelser, der er overført til lokalplanen. Fortsat gældende er deklarationens bestemmelser om byggemodningsforhold, kloakservitutarealer og grundejerforening.

Amtsstiplan.

Langs områdets sydøstlige grænse i de arealer, som er udlagt til grønne fællesarealer, reserveres et indtil 5 m bredt bælte til en del af en fremtidig stiforbindelse mellem Måløv bymidte og Hareskoven. Stien indgår i Københavns amts hovedsti fra Ishøj Strand via Måløv til Klampenborg station (sti 31 og 5).

LOKALPLANENS INDHOLD

I lokalplanen fastlægges områdets fremtidige anvendelse til boligområde med fritliggende eenfamiliehuse, som kun må indrettes med een lejlighed for een husstand. Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning under hensyntagen til et ønske om at hindre opførelsen af dobbelthuse og at bevare områdets karakter af fritliggende parcelhuse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til kommuneplanloven. (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område mellem Jonstrupvej, Jonstruplejren og Hjortespringkilen i Måløv.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål,

at fastholde områdets anvendelse til boligbebyggelse med fritliggende eenfamiliehuse og **at** reservere areal til sti langs lokalplanområdets sydøstgrænse som led i en stiforbindelse fra Måløv bymidte til Hareskoven.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr.nr.e.:
3 x, 3 y, 3 z, 3 æ, 3 ø, 3 aa, 3 ab, 3 ac, 3 ad, 3 ae, 3 af, 3 ag, 3 ah, 3 ai, 3 ak, 3 al, 3 am, 3 an, 3 ao, 3 ap, 3 aq, 3 ar, 3 as, 3 at, 3 au, 3 av, 3 ax, 3 ay, 3 az, 3 aæ, 3 aø, 3 bb, 3 bc, 3 bd, 3 be, 3 bf, 3 bg, 3 bi, 3 bk, 3 bl, 3 bm, 3 bn, 3 bo, 3 bp, 3 bq, 3 br, 3 bs, 3 bt, 3 bu, 3 bv, 3 bx, 3 by, 3 bz, 3 bæ, 3 ca, 3 cb, 3 cc, 3 cd, 3 ce, 3 ck, 3 cq, 3 ct, 3 cu, 3 cv, 3 ef, 3 gu, 3 gv, 3 gx, 3gy, 3 gz, 5 ba, 5 bb, 5 co, 5 cp, 5 fq, 5 fr, 8 b, 8 ag, 8 ah, 8 ai, 29 a, 29 b, 29 c, 29 d, 29 e, 29 f, 29 g, 29 h, 29 i, 29 k, 29 l, 29 m, 29 n, 29 o, 29 p, 29 q, 29 r, 29 s, 29 t, 29 u, 29 v, 29 x, 29 y, 29 z, 29 æ, 29 ab, 29 ac, 29 ad, 29 ae, 29 af, 29 ag, 29 ah, 29 ai, 29 ak, 29 am, 29 an, 29 ao, 29 ap, 29 aq, 29 ar, 29 as, 29 av, 29 ax, 29 ay, 29 az, 29 aæ, 29 aø, 29 ba, 29 bb, 29 bc, 29 bd, 29 be, 29 bf, 29 bg, 29 bh, 29 bi, 29 bk, 29 bl, 29 bm, 29 bn, 29 bo, 29 bp, 29 bq, 29 br, 29 bs, 29 bt, 29 bu, 29 bv, 29 bx, 29 by, 29 bz, 30 a, 30 d, 30 g, 30 h, 30 i, 30 k, 30 l, 30 m, 30 n, 30 o, 30 p, 30 q, 30 r, 31 b, 31 k, 31 l, 31 m, 31 n, 31 o, 32 d, 32 e, 32 f, 32 i, 32 k, 32 l, alle af Måløv by, Måløv samt alle parceller, som udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Området har byzonestatus.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

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

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

3.3. De med priksignatur angivne arealer udlægges som grønne fællesarealer og må inngående bebygges.

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 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.

§ 4. Udstykninger.

4.1. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m² til fritliggende eenfamiliehuse.

4.2. De med priksignatur angivne fællesarealer må ingensinde udstykkes til beboelse.

§ 5. Vej- og stiforhold.

5.1. Til den sydøstlige side af Fuglehavevej samt den nordøstlige side af Jonstrupvej på strækningen langs planområde 2 må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

5.2. På de på kortbilag 1 viste oversigtsarealer må ikke findes bygninger af nogen art, og hverken varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller forefindes bevoksning, der rager mere end 1 m op over en flade gennem de tilstødende vejbaners midte.

Stier.

5.3. I det på kortbilag 1 med priksignatur angivne fællesareal langs lokalplanområdets sydøstlige grænse, reserveres et indtil 5 m bredt bælte til en fremtidig stiforbindelse, som skal forløbe i egen tracé fra Måløv bymidte under Jonstrupvej til Hareskoven. Den endelige placering af stien forudsættes fastlagt under hensyntagen til eksisterende terræn og beplantning og vil om nødvendigt ske i en ny lokalplan.

Byggelinier.

5.4. Langs veje og stier pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte og vejskel, som det fremgår af kortbilag 1:

Jonstrupvej: Langs den nordøstlige side på strækningen langs planområde 1: 12,50 m fra vejmidte

Jonstrupvej: Langs den nordøstlige side på strækningen langs planområde 2: 20,00 m fra vejmidte

Fuglehavevej, Lærkevangen, Drosselvænget, Snekkehøj, Svalebo og Vibeskrænten: 5,00 m fra vejskel

Langs vendepladser forløber byggelinierne, som det fremgår af kortbilag 1.

Langs stier og grønne friarealer: 2,50 m fra skel.

5.5. Anvendelsen af de anførte mindsteafstande for bebyggelsen langs Jonstrupvej og Fuglehavevej 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.

Parkering.

5.6. Der skal på hver ejendom udlægges areal til parkering af 2 biler. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

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

5.8. Udendørs parkering af ikke indregistrerede motorkøretøjer er ikke tilladt.

5.9. Parkering af lastbiler og større varebiler må ikke finde sted på boligvejene indenfor lokalplanens område.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Som etage medregnes kælder, hvor loftet er mere end 1,25 m over omliggende terræn, samt tagetage med større trimpelhøjde (skæring mellem ydermurs yderside og tagets overside) end 1 m regnet fra overside af gulv.

6.3. Terrænreguleringer må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

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

6.5. 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.

6.6. Taghældning må ikke overstige 45° .

6.7. Der må på hver ejendom opføres indtil 2 bygninger (garager, carporte o.lign.) nærmere naboskel end 2,5 m, når bygningernes samlede længde ikke overstiger 12 m.

6.8. Garager må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m.

6.9. I planområde 1 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.

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

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

6.12. Antennemaster for radioamatører kan efter nærmere af kommunalbestyrelsen godkendte regler opføres i indtil 22 m's højde. Opmærksomheden henledes dog på, at der på de fleste ejendomme indenfor lokalplanområdet er pålagt højdeservitutter af hensyn til indflyvning til Værløse flyveplads.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forbindelse med en tilladelse efter § 3, stk. 4.

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

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER.

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

8.2. De på kortbilaget viste søer indgår som regnvandsbassiner for områdets afledning af regnvand.

8.3. Hegn mod vejskel må kun etableres som levende hegn. Hegnet skal plantes mindst 30 cm bag skel og stedse holdes således beskåret, at det ikke vokser ud over vejarealet.

8.4. Langs Fuglehavevej og Jonstrupvej skal der på de strækninger, som er nævnt i § 5, stk. 1 etableres et ubrudt levende hegn eller beplantet bælte, hvis vedligeholdelse og supplerende påhviler de enkelte grundejere.

§ 9. SERVITUTTER.

9.1. Den under den 7. februar 1967 tinglyste deklARATION, som omfatter det i nærværende lokalplan, som planområde 2 angivne areal, aflyses, for så vidt angår: § 2, stk. 2, § 3, stk. 1, 2 og 3, § 4, stk. 1 og 3, § 5, stk. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7, § 6, stk. 1 samt § 8, stk. 3.

9.2. Den under den 6. april 1948 tinglyste deklARATION, som omfatter matr.nr. 3 g af Måløv by, Måløv samt alle parceller, som senere er udstykket herfra, aflyses, for så vidt angår punkt a) på ejendommene omfattet af nærværende lokalplan.

§ 10. LOKALPLANENS 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. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af boligområde med fritliggende eenfamiliehuse, som ønskes fastholdt med lokalplanen.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner er foranstående lokalplan vedtaget endeligt, den 9. april 1979.

Ballerup kommunalbestyrelse, den 14. juli 1980.

sign. Burchardt / sign. O. Jensen



BALLERUP KOMMUNE



LOKALPLAN

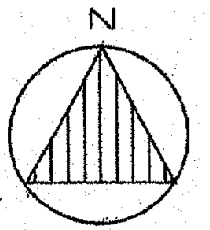
NR. 007

for et område mellem
Jonstrupvej og Jonstrupvejren

dato feb. 1979
byplanafd.

mål 1:10000
tegn.nr. 007.2

-  LOKALPLAN
-  Grænse for § 15-delområde



Jonstruplejren




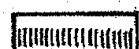


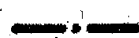
PLANOMRÅDE 1

PLANOMRÅDE 2

Til Hareskoven

Til Møllev

SIGNATUR:

-  Friarealer
-  Oversigtsarealer
-  Regnvandsbassin
-  Stier
-  Byggelinier
-  Planområdegrænse
-  Grænse for lokalplanområde

BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 007

for et område mellem
Jonstrupvej og Jonstruplejren

dato feb. 1979 mål 1:2000
byplanafd. tegn.nr. 007.1