

# LOKALPLAN NR. 088

## Kær-, Krat- og Parkloddet

(vedtaget september 1996)

### LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte boligområde ved Kratvej og Måløv Parkvej i Måløv.

#### § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre,

**at** områdets anvendelse fastholdes til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse,

**at** områdets bebyggelse placeres som selvstændige boliggrupper omkring et større, centralt beliggende friareal ved Måløv Parkvej,

**at** de enkelte boliggruppers placering og udstrækning fastlægges, samt

**at** placeringen af et vådområde og en ny ca. 1200 m<sup>2</sup> stor sø fastlægges.

#### § 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

**2.1.** Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e:

3 cm, 3 cæ, 3 ee, 3 ha, 3 hb, 3 hc, 3 hd, 3 he, 3 hf, 3 hg, 3 hh, 3 hi, 3 hk, 3 hl, 3 hm, 3 hn,  
3 ho, 3 hp, 3 hq, 3 hr, 3 hs, 3 ht, 3 hu, 3 hv, 3 hx, 3 hy, 3 hz, 3 hæ, 3 hø, 3 ia, 3 ib, 3 ic, 3 id, 3 ie, 3 if, 3 ig, 3 ih, 3 ii, 3 ik, 3 il, 3 im, 3 in, 3 io, 3 ip, 3 iq, 3 ir, 3 is, 3 it, 3 iu, 3 iv, 3 ix, 3 iy, 3 iz, 3 iæ, 3 iø, 3 ka, 3 kb, 3 kc, 3 kd, 3 ke, 3 kf, 3 kg, 3 kh, 3 ki, 3 kk, 3 kl, 3 km, 3 kn, 3 ko, 3 kp, 3 kq, 3 kr, 3 ks, 3 kt, 3 ku, 3 kv, 3 kx, 3 ky, 3 kz, 3 kæ, 3 kø, 3 la, 3 lb, 3 lc, 3 le, 3 lf,  
3 lg, 3 lh, 3 li, 3 lk, 3 ll, 3 lm, 3 ln, 3 lo, 3 lp, 3 lq, 3 lr, 3 ls, 3 lt, 3 lu, 3 lv, 3 lx, 3 ly, 3 lz,

3 læ, 3 lø, 3 ma, 3 mb, 3 mc, 3 md, 3 me, 3 mf, 3 mg, 3 mh, 3 mi, 3 mk, 3 ml, 3 mm, 3 mn, 3 mo, 3 mp, alle Måløv by, Måløv.

**2.2.** Området har byzonestatus.

#### § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

**3.1.** Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse, som f.eks. række-, kæde-, og gårdhuse.

**3.2.** Efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der drives en sådan virksomhed på ejendommen, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder for eksempel liberalt erhverv og kontorvirksomhed, dog under forudsætning af:

**at** den andel, der benyttes til erhverv højst udgør 1/3 af etagearealet for den pågældende bolig,

**at** der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på enheden,

**at** boligen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelse, samt

**at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende boliggruppe.

**3.3.** Inden for lokalplanområdet kan der opføres de tekniske anlæg (energi, vand, tele, transport m.v.), som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning. Herunder kan der opføres transformer stationer, hvis bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m, og det bebyggede areal ikke overstiger 10 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4. UDSTYKNING.**

**4.1.** Inden for lokalplanområdet kan ejendomme udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m<sup>2</sup>.

**4.2.** Udstykning inden for den enkelte boliggruppe kan kun foretages på grundlag af en samlet udstyknings- eller bebyggelsesplan for den pågældende boliggruppe.

**4.3.** Fælles friarealer kan ikke udstykkes til boligformål. Arealerne kan dog udstykkes selvstændigt eller sammenlægges med andre fælles friarealer.

#### **§ 5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.**

**5.1.** Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kratvej og Måløv Parkvej, som vist på kortbilag 1. Boliggruppe 1 vejbetjenes fra Kratvej ad Kærlodden. Boliggruppe 2 vejbetjenes fra Kratvej ad Marklodden og Kærlodden. Boliggruppe 3 vejbetjenes fra Kratvej. Boliggruppe 4 vejbetjenes fra Måløv Parkvej ad Parklodden. Boliggruppe 5 vejbetjenes fra Kratvej ad Kratlodden.

**5.2.** Nye boligveje inden for lokalplanområdet skal udføres som stilleveje, henholdsvis som opholds- og legeområder.

**5.3.** Der skal udlægges areal til nye veje i følgende bredder: Stilleveje i en bredde af 5 - 12,5 m og opholds- og legeområder i en bredde af 10 - 13 m.

**5.4.** Tilslutning af adgangsveje til de offentlige trafikveje skal ske i henhold til et af vejmyndigheden godkendt projekt.

**5.5.** Nye stier inden for lokalplanområdet skal anlægges og udformes efter de samme principper, som lokalplanområdets eksisterende stinet er etableret efter, jf. kortbilag 1.

Til nye stier skal udlægges areal i følgende bredder:

Hovedstier med en bredde af 5 m.

Opsamlingsstier i en bredde af 3 m.

Øvrige stier i en bredde af 2 m.

#### **BYGGELINIER:**

**5.6.** Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande: Kærlodden, 11,25 m fra midte af vejudlæg, Kratvej, 6 m fra vejskel.

#### **PARKERING:**

**5.7.** Inden for lokalplanområdet skal der udlægges areal til, d.v.s. reserveres areal til, 2 parkeringspladser pr. bolig. Heraf skal der i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads, mens resten kan udlægges som fælles parkeringsarealer.

**5.8.** Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagt parkeringsareal anlagt.

**5.9.** Opmagasinerings af campingvogne, oplag af lystbåde m.v. må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

**5.10.** Natparkering af lastbiler og større varevogne, over 3500 kg totalvægt, må ikke finde sted inden for lokalplanens område.

#### **ADGANGSBEGRÆNSNING:**

**5.11.** Til Kratvej, Måløv Parkvej og Kærlodden må der ikke etableres direkte adgang for kørende, gående eller anden trafik fra de tilgrænsende boliger eller fælles friarealer.

### **§ 6. LEDNINGSANLÆG.**

**6.1.** Ledninger til el- og teleforsyning, herunder til vejbelysning, fællesantenneanlæg m.v. må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

### **§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.**

**7.1.** Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under eet må ikke overstige 35.

**7.2.** Antallet af boliger inden for lokalplanområdet må ikke overstige 325.

**7.3.** Bebyggelse skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse, herunder som dobbelt-, række-, kæde- og gårdhuse.

**7.4.** Ud over den i § 7.3. nævnte bebyggelse kan der opføres bebyggelse til fælleshus eller anden lignende anvendelse, fælles for en eller flere boliggrupper.

**7.5.** Bebyggelse kan opføres i 1-2 etager, med størst udnyttelse og højde mod Kratvej og lavest udnyttelse og højde mod Måløv Skole.  
Fælleshuse m.v. som nævnt i § 7.4. kan opføres i 1 etage.

**7.6.** Bebyggelse skal opføres som selvstændige boliggrupper, med en afgrænsning af de enkelte boliggrupper, som vist på kortbilag 1.

**7.7.** Ny bebyggelse inden for boliggruppe 3 kan opføres som rækkehuse eller som sammenbyggede enfamiliehuse, efter de principper, der er vist på illustrationsplanen, bilag 2. Bebyggelse skal opføres mindst 10 m fra den øst for boliggruppen beliggende sø.

**7.8.** Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 6 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.

**7.9.** Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

**7.10.** Bebyggelse inden for lokalplanområdet kan opføres i skel mod naboejendom.

**7.11.** Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal indrettes således, at der etableres mulighed for kildesortering af husholdningsaffald samt sortering af storskrald.

**7.12.** Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m må kun foretages med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

**7.13.** Supplerende lokalplaner for de enkelte boliggrupper, som f.eks. lokalplan nr. 016.5 og nr. 080, kan fastsætte yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning.

## **§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

**8.1.** Til udvendige bygningsider skal fortrinsvis anvendes tegl. Til mindre bygningsdele, eller til markering af bygninger med særlige funktioner, kan andre materialer eller overflader anvendes, når disse, efter Kommunalbestyrelsens skøn, ikke virker skæmmende.

**8.2.** Bebyggelsen skal, inden for den enkelte boliggruppe, gives en sådan udformning og ydre fremtræden, at der, efter Kommunalbestyrelsens skøn, opnås en god helhedsvirkning.

**8.3.** Bygninger og tekniske anlæg i.h.t. § 3.3 skal i sin ydre udformning afstemmes efter den omliggende bebyggelse.

**8.4.** Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forbindelse med tilladelse til erhverv i.h.t. § 3.2.

**8.5.** Der må ikke på ejendommen opsættes individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagning eller til radioamatørvirksomhed.

Dog kan parabolantener, med en diameter mindre end 60 cm, opsættes på lodrette bygningsider, herunder gavle, forudsat at parabolen holdes under tagfladens niveau.

**8.6.** Der skal etableres tilslutningsmulighed til et fælles TV- og radioantenneanlæg eller lignende.

## **§ 9. FRIAREALER.**

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

**9.2.** Mindst 25 % af lokalplanområdets areal udlægges til samlede fælles friarealer.

**9.3.** Heraf skal mindst 15.000 m<sup>2</sup> placeres som eet større, sammenhængende friareal, i tilknytning til "kælkebakken" ved Måløv Parkvej, mellem 3. og 4. boliggruppe, som vist på illustrationsplanen bilag 2 og på bilag 4.

**9.4.** Øvrige friarealer fordeles jævnt mellem de 5 boliggrupper og kan anvendes til friarealer, legepladser, beboerhus m.v. for den enkelte boliggruppes beboere.

**9.5.** Der skal, i forlængelse af det eksisterende våd- og engområde øst for hovedstien ved boligområde 3, anlægges en sø på ca. 1.200 m<sup>2</sup>, i princippet med udstrækning og placering som vist på bilag 1 og illustrationsplanen bilag 2. Eng- og søområder etableres med offentlig adgang fra hovedstien.

**9.6.** Den i § 9.5. nævnte nye sø skal anlægges efter de principper om placering og udformning, der fremgår af bilag 3.

**9.7.** Langs lokalplanområdets og de enkelte boliggrupperes ydre grænser skal der etableres beplantede overgangszoner til afskærmning samt udligning af eventuelle terrænforskelle.

Beplantede overgangszoner kan etableres som del af de fælles friarealer.

**9.8.** Langs Måløv Parkvej etableres støjafskærmning, udformet som støjvold med bløde overgange til det omgivende terræn og med beplantning, udført som skov-/lundbeplantning.

Støjafskærmningen skal gives en højde på mindst 3 m, målt fra niveauet i Måløv Parkvejs vejmidte, så støjniveauet på facader og friarealer ikke overstiger 55 dB(A) fra vejtrafikken.

**9.9.** Alle hegn skal være levende hegn, som plantes mindst 30 cm bag skel mod stier eller veje og altid holdes således beskåret, at de ikke vokser ud over sti eller vej.

Hegn mod åbne friarealer og mellem de enkelte boliger kan dog plantes i skel.

**9.10.**

Hegn mellem de enkelte boliger kan dog etableres som faste hegn.

**9.11.** Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m må kun foretages med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

**9.12.** Uanset bestemmelsen i § 9.11 kan der, inden for det i § 9.3 nævnte sammenhængende friareal, tillades større terrænreguleringer på baggrund af en samlet plan med henblik på detailudformning af området og overholdelse af det i § 9.8 angivne støjkrav.

**9.13.** Terrænreguleringer skal ske som forstærkning af eksisterende terrænbevægelser eller i overensstemmelse med terrænforhold, som er naturlige for området.

## **§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.**

**10.1.** Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal være tilsluttet et fællesantenneanlæg eller lignende med henblik på modtagelse af radio- og TV-signaler.

**10.2.** Ny bebyggelse inden for den enkelte boliggruppe må ikke tages i brug, før de i § 9.4. nævnte friarealer m.v. er etableret.

**10.3.** Ny bebyggelse inden for den sidst afsluttede boliggruppe (boliggruppe 3) må ikke tages i brug, før det i § 9.3. nævnte fælles friareal og den i § 9.5. nævnte sø er etableret.

**10.4.** Ny bebyggelse inden for boliggrupperne 3 og 4 må ikke tages i brug, før den i § 9.8. nævnte støjvold, med tilhørende beplantning, er etableret.

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

**10.6.** Uanset bestemmelsen i § 10.5 kan Kommunalbestyrelsen, efter ansøgning herom, meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

## **§ 11. GRUNDEJERFORENING.**

**11.1.** Der skal, for hver boliggruppe, oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for den pågældende boliggruppe.

**11.2.** Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når Kommunalbestyrelsen kræver det, eller senest når ejendommene i den pågældende boliggruppe er solgt.

**11.3.** Den enkelte grundejerforening er pligtig at tage skøde på de i § 9.4. nævnte fællesarealer og fællesanlæg, herunder evt. fælleshuse, samt de veje, stier og ledningsanlæg, som naturligt tilhører boliggruppen og ikke overtages af Kommunen som offentlige.

**11.4.** Den enkelte grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §§ 9.4. og 11.3. nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

**11.5.** Der skal endvidere oprettes en grundejerforening, fælles for de 5 boliggrupper inden for lokalplanområdet, til varetagelse af fælles interesser for lokalplanrådets beboere.

Alle grundejere inden for lokalplanområdet er pligtige til at være medlemmer af den fælles grundejerforening. Medlemspligten kan varetages af grundejerforeningen for den enkelte boliggruppe.

**11.6.** Den fælles grundejerforening er pligtig at tage skøde på de i § 9.3. nævnte fællesarealer og fællesanlæg, herunder evt. fælleshus, samt de veje, stier og ledningsanlæg, som naturligt tilhører boliggrupperne i fællesskab og ikke overtages af Kommunen som offentlige.

**11.7.** Den fælles grundejerforening skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §§ 9.3. og 11.6. nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

11.8. Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## **§ 12. OPHÆVELSE AF LOKALPLANER.**

**12.1.** Den under den 14. april 1980 af Kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 016.1 ophæves.

**12.2.** Den under den 8. august 1979 af Kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 008 ophæves for så vidt angår de matr.nr.e, som er omfattet af nærværende lokalplan.

## **§ 13. TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.**

**§ 13.1.** Placering og udformning af den i §§ 9.5. og 9.6. nævnte sø er godkendt af Københavns Amt, som vist på bilag 3.

Ændringer i forhold til den viste placering og udformning skal godkendes af Københavns Amt.

## **§ 14. RETSVIRKNINGER.**

**14.1.** 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.

**14.2.** 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.

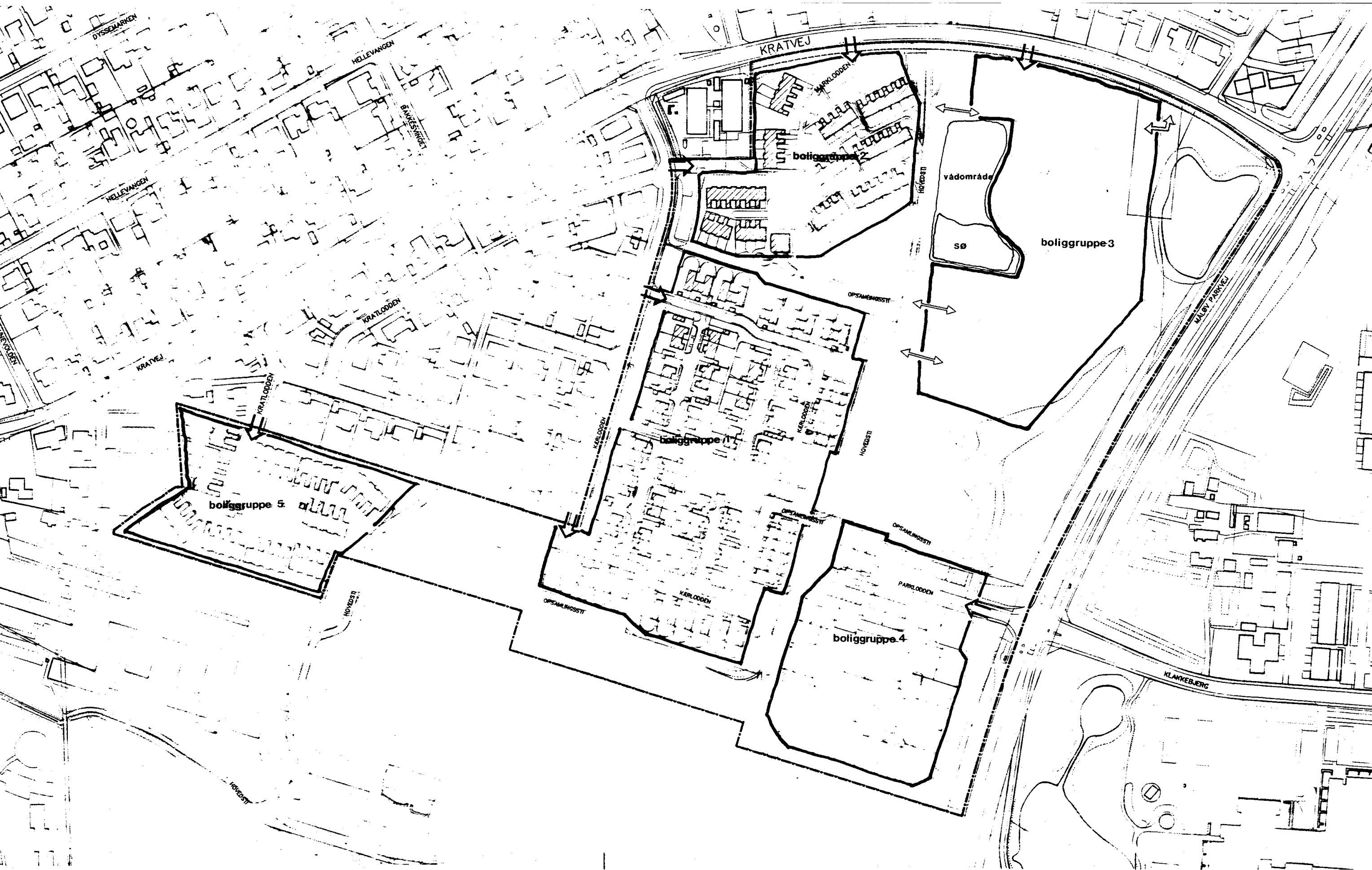
**14.3.** Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.


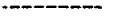



**14.4.** Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, eller i en supplerende lokalplan jf. § 7.13, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.


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

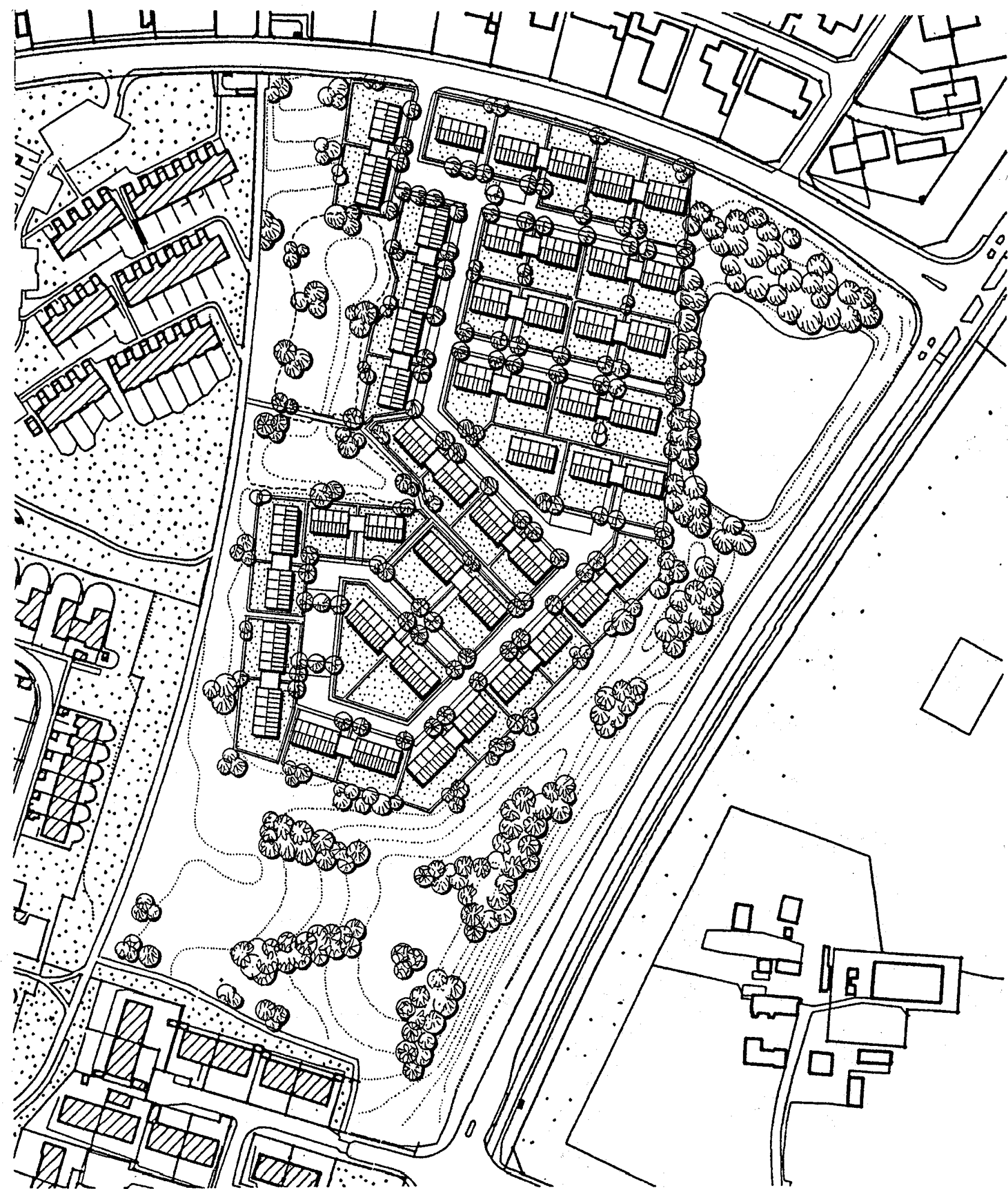
Ballerup Kommunalbestyrelse, den 30. september 1996.

*Ove E. Dalsgaard / K. O. Møgelvang*



- SIGNATUR:**
-  Grænse for lokalplan
  -  Byggelinie
  -  Afgrænsning af boliggruppe
  -  Adgangsvej
  -  Sti

 **BALLERUP KOMMUNE**  
 LOKALPLAN NR. 088  
 for et område ved Kratvej og  
 Møløv Parkvej i Møløv.



DYBBRO & HAASTRUP · BYPLANLÆGGERE OG ARKITEKTER



BALLERUP KOMMUNE

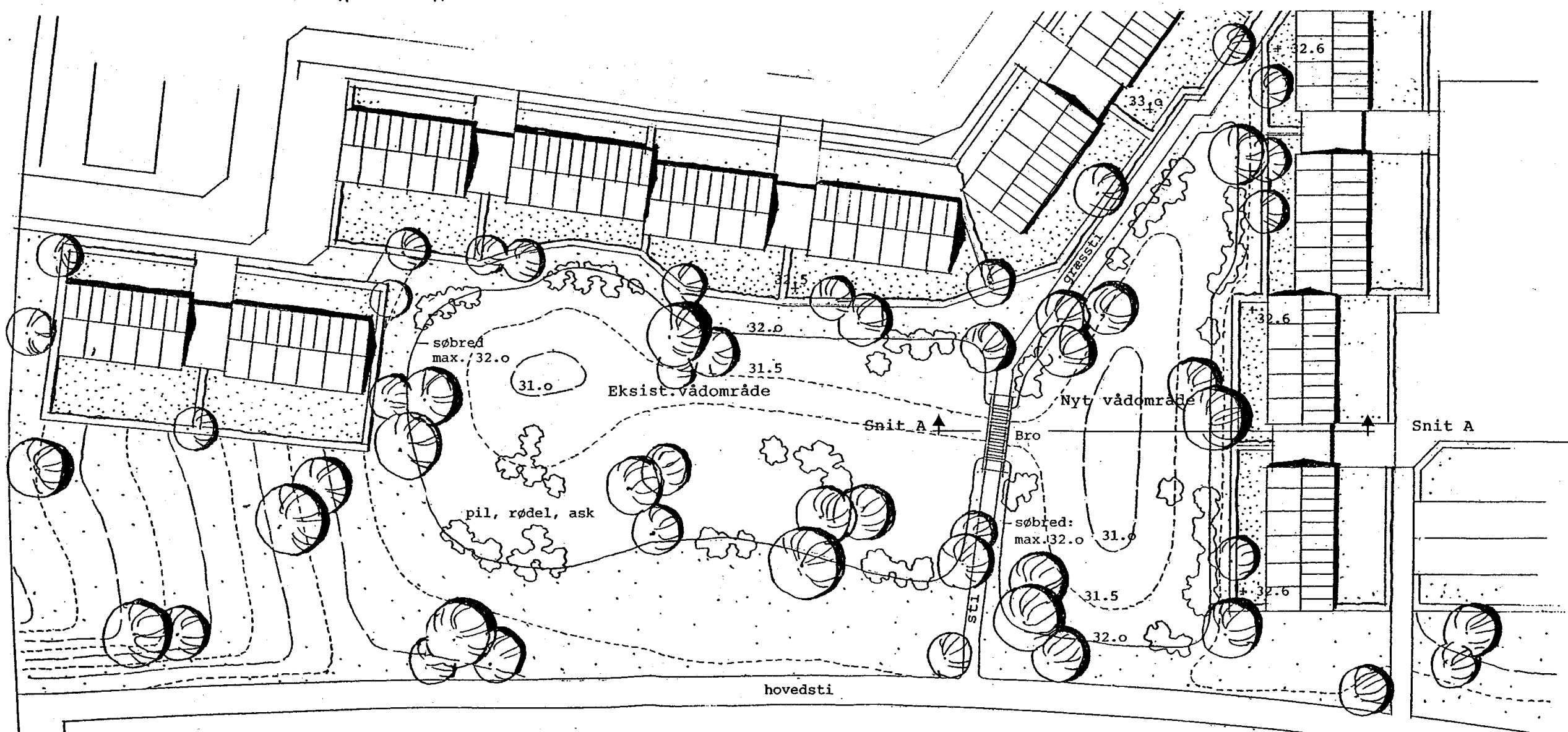
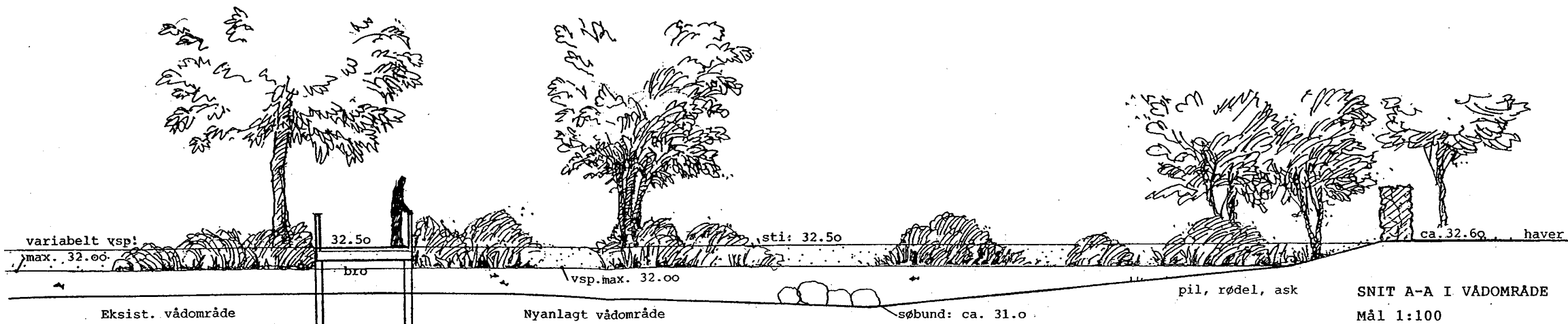
LOKALPLAN

NR. 088

for et område ved Kratvej og  
Måløv Parkvej i Måløv.


Dato 30. september 1996  
Byplanafdelingen

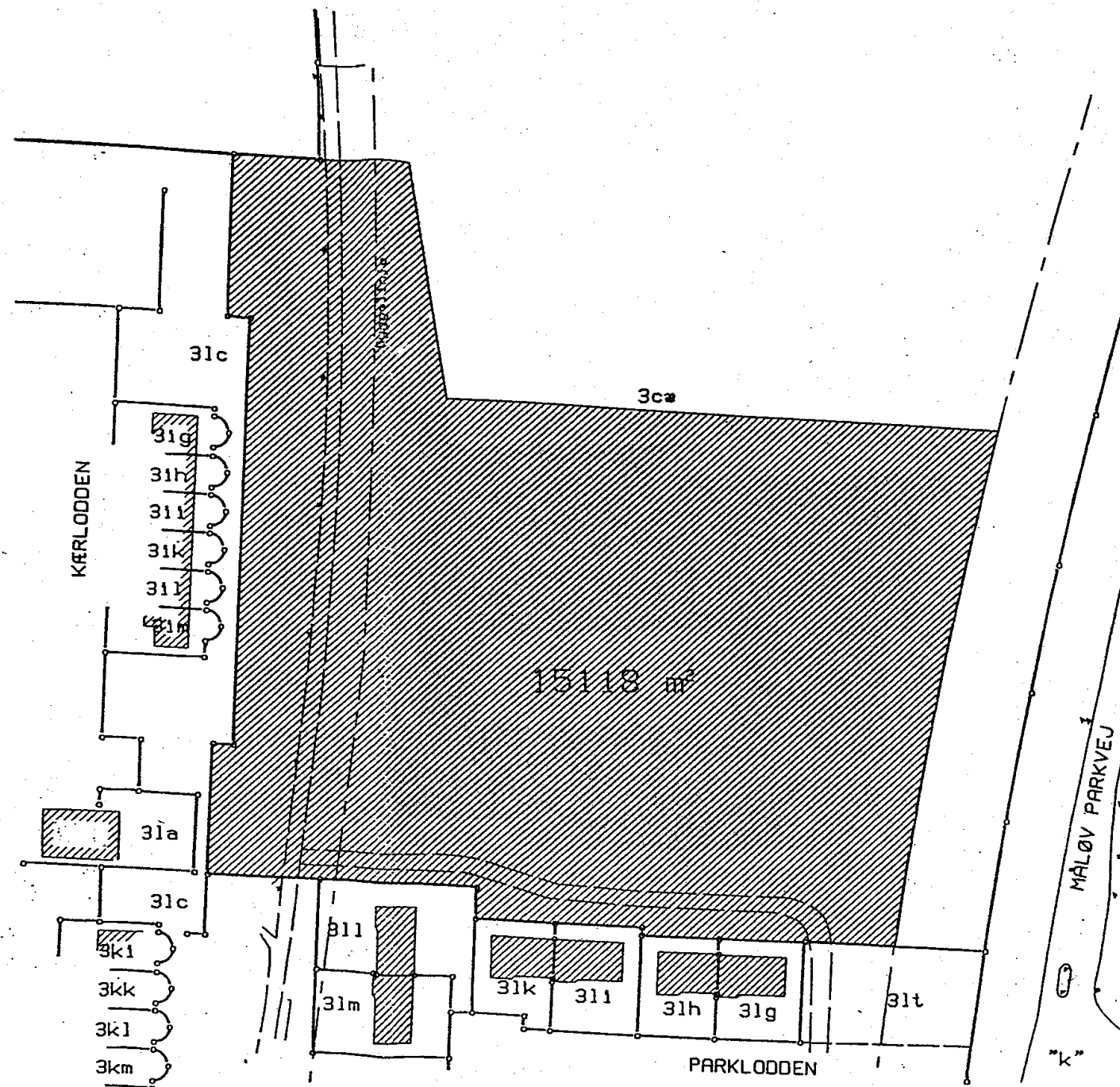
Mål 1:2000  
Tegn. nr. 088.2



PLAN AF EKSISTERENDE OG NYT VÅDOMRÅDE  
 Mål 1:500

PETER THORSEN \* LANDSKABS- OG BYPLANLÆGNING

 **BALLERUP KOMMUNE**  
 LOKALPLAN NR. 088  
 for et område ved Kratvej og  
 Møløv Parkvej i Møløv.



FÆLLES FRIAREAL

vedr.:  
 Matr. nr. 3cæ  
 Ejerlav: Måløv By, Måløv  
 Kommune: Ballerup  
 Adresse: Måløv Parkvej  
 Dato: 02.10.1995  
 Rev. efter plan 26.09.95  
 af ark. Ole Hæstrup

3 - OKT. 1995

Målforshold: 1 : 1000

J. nr. 1542



BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 088

for et område ved Kratvej og  
 Måløv Parkvej i Måløv.

Dato 30. september 1996  
 Byplanafdelingen

Mål 1:1000  
 Tegn. nr. 088.4