

# LOKALPLAN NR. 080

for et boligområde ved Kærlodden i Måløv  
(vedtaget februar 1994)



## FORORD

### BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet er beliggende i Måløv bydel. Området grænser mod syd op til Måløv Idrætsanlæg, mod øst op til hovedstien fra Møllemosen til Måløv og mod vest afgrænses området af Kærlodden.

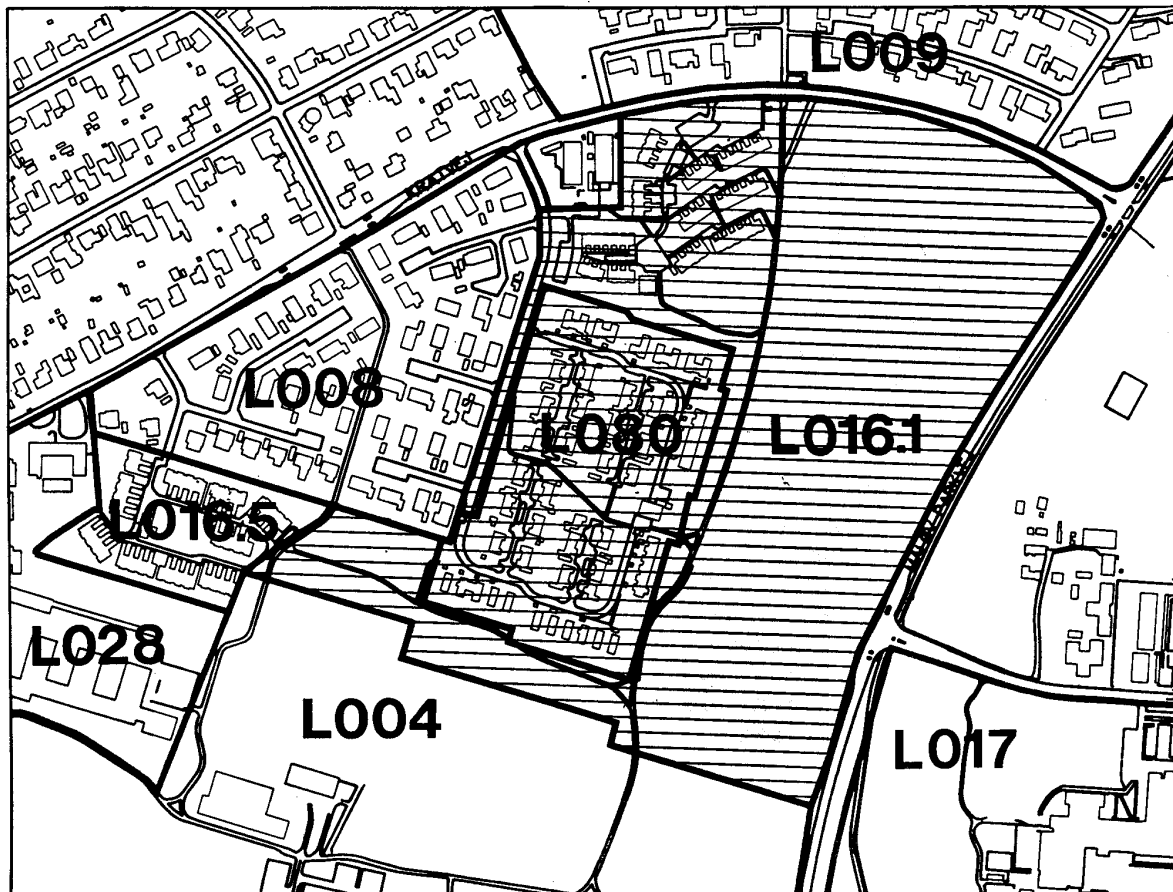
Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Kratvej ad Kærlodden.

Inden for de senere år er der, i forbindelse med til- og ombygninger, i flere tilfælde søgt om dispensation fra de meget stramme bestemmelser i lokalplan nr. 016.1.

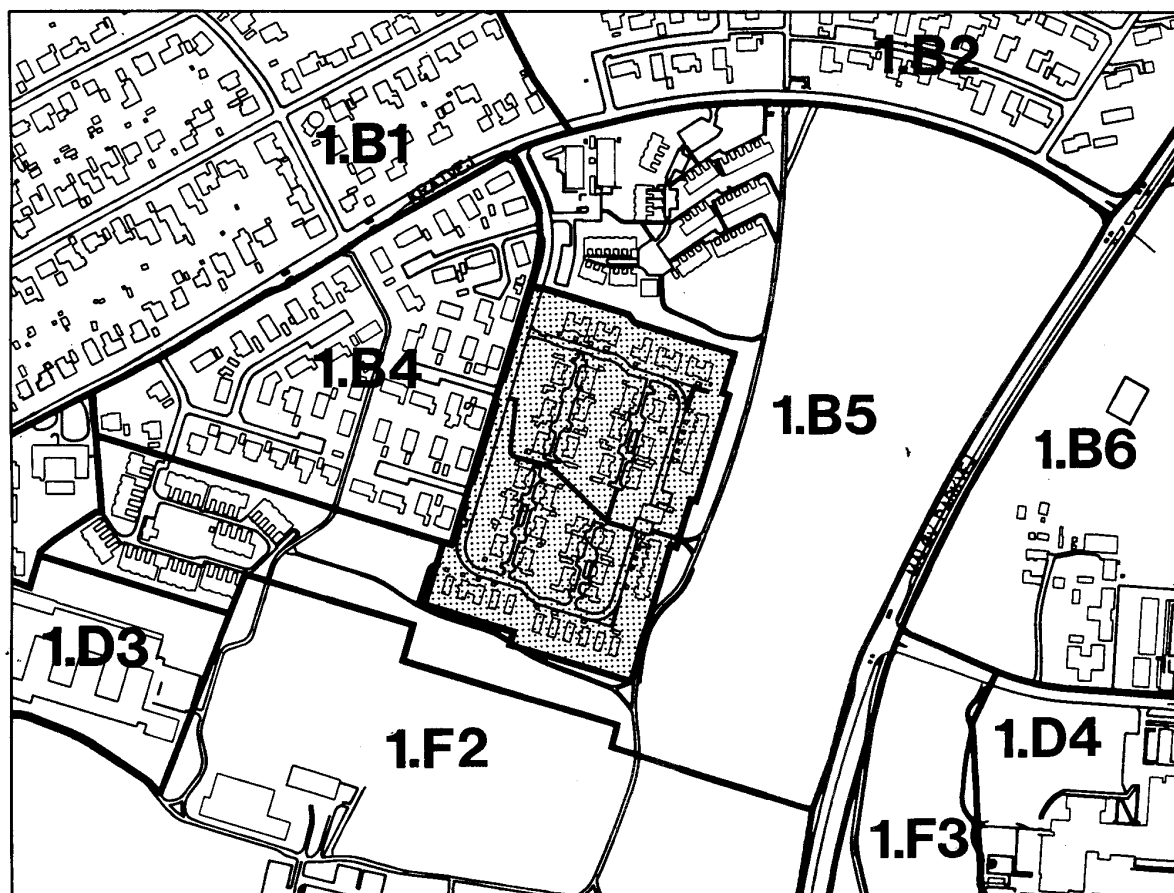
Grundejerforeningen nedsatte derfor et Lokalplanudvalg, der fremsatte ønsker til indholdet i en ny lokalplan, omfattende lokalplan nr. 016.1's 1. bolig- gruppe.

Lokalplan nr. 080 fastholder områdets anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse, ligesom der fortsat stilles krav om en tilpasning til den eksisterende bebyggelses arkitektur i forbindelse med om- og tilbygninger. Der er dog ikke i denne lokalplan stillet detaljerede krav til udformning, vinduesformater mv.

Lokalplanforslaget var fremlagt til offentlig debat i perioden fra den 3. november 1993 til den 9. januar 1994.



L 028 Lokalplaner     
  Lokalplan nr. 016.1     
 1. B5 Enkeltområder     
  Lokalplan nr. 080



Ved indsigelsesfristens udløb var der modtaget 3 bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser. Grundejerforeningen foreslog en række ændringer. Disse ændringsforslag gav anledning til mindre justeringer af byggefeltene ved lokalplanens endelige vedtagelse.

## **LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING**

### **Kommuneplan.**

Kommunalbestyrelsen vedtog den 26. maj 1993 Kommuneplan 1992 - 2001.

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, enkeltområde 1.B.5. - Tæt-lav boligbebyggelse ved Kærlodden.

Enkeltområdet er udlagt til boligformål.

Bebyggelsesprocenten for enkeltområdet under eet må ikke overstige 35. Det samlede antal boliger inden for enkeltområdet må ikke overstige 325.

Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

Der kan tillades grundstørrelser mindre end 700 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 1992 - 2001.

### **Delvis aflysning af gældende lokalplan nr. 016.1.**

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 008, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 8. august 1979. Lokalplan nr. 008 indeholder detaljerede bestemmelser for parcelhusområdet ved Kratlodden og Kærlodden (planområde A), mens der for det øvrige område mellem Måløv Idrætsanlæg og Kratvej (planområde B) blot er angivet en bebyggelsesmulighed, der skal konkretiseres gennem yderligere lokalplanlægning.

Lokalplanområdet er yderligere omfattet af lokalplan nr. 016.1 for et område mellem Måløv Parkvej, Måløv Idrætsanlæg, Kærlodden og Kratvej, vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 14. april 1980.

Lokalplan nr. 016.1 indeholder detaljerede bestemmelser for 1. boliggruppe (lokalplanområde 080), mens bestemmelserne for den øvrige del af 016.1 er mindre detaljerede.

De bestemmelser i lokalplan 016.1, der udelukkende omhandler forhold vedr. 1. boliggruppe, aflyses med lokalplan nr. 080's endelige vedtagelse.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang er fastlagt i en bebyggelsesplan, der angiver byggefeltet til beboelsesbygninger og carporte/udhuse samt et supplerende byggefelt til opførelse af terrasseoverdækning, lukket veranda eller lignende tilbygning i 1 etage.

Ved om- eller tilbygning skal bebyggelsens arkitektoniske fremtræden fastholdes. Bygningsmæssige ændringer af dobbelthusenes adgangs- eller vejside forudsættes udført parvis ens. Der må således opnås enighed mellem ejerne af de enkelte dobbelthuse vedrørende udformning og udførelse af disse ændringer.

## RETSVIRKNINGER

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

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.

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 tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte boligområde ved Kærlodden i Måløv.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål at sikre,  
**at** området anvendes til boligformål med tæt-lav boligbebyggelse, og  
**at** områdets arkitektoniske udtryk fastholdes ved om- og tilbygninger.

## § 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

**2.1.** Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.:  
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, og  
3 lc, alle Måløv by, Måløv.

**2.2.** Området har byzonestatus.

**2.3.** Lokalplanområdet er opdelt i 2 planområder: A og B.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

**3.1.** Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, tæt-lav boligbebyggelse.

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

**3.3.** Der kan dog opføres eller indrettes bebyggelse til fælleshus mv.

**3.4.** Kommunalbestyrelsen kan, efter ansøgning i hvert enkelt tilfælde, tillade, at der på ejendommene drives en virksomhed, som almindeligvis kan drives i boligområder, 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 at 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.

**3.5.** Inden for lokalplanens område kan, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse.

Bygningshøjden må ikke overstige 2,6 m, og det bebyggede areal må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4. UDSTYKNING.**

4.1. Den på kortbilag 1 viste udstykningsplan er endelig. Yderligere udstykning eller sammenlægning af parceller må ikke finde sted.

4.2. Fælles friarealer kan dog udstykkes selvstændigt eller sammenlægges med andre fælles friarealer.

#### **§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD.**

5.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kærlodden.

5.2. Adgangs- og fordelingsveje udføres som stilleveje og interne boligveje som opholds- og legeområder.

5.3. Der udlægges areal til veje og stier, som vist på kortbilag 1:  
Vejene A-B og C-D i en bredde af 5 - 12,5 m,  
områderne E-F, G-H, J-K og L-M 10 - 13 m,  
stien a-b 3 m,  
stierne fra a-b til F og H og  
stien fra Kærlodden til c 1,5 m.

5.4. Til Kærlodden må der ikke etableres direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme.

5.5. Langs Kærlodden pålægges en byggelinie i en afstand af 11,25 m fra vejskel.

#### **Parkering:**

5.6. Inden for lokalplanområdet skal der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

Heraf skal der på den enkelte ejendom udlægges mindst 1 parkeringsplads, mens resten kan udlægges som fælles parkeringsarealer.

5.7. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagt parkeringsareal anlagt.

#### **§ 6. LEDNINGS- OG ANTENNEANLÆG.**

6.1. Ledninger til elforsyning, vejbelysning, telefon, fællesantenne mv. må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

6.2. Der må ikke opsættes udvendige antenner til de enkelte boliger.  
Dog kan parabolantener, med en diameter mindre end 60 cm, opsættes på lodrette bygningssider, herunder gavle, forudsat parabolen holdes under tagfladens niveau.

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

7.1. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, som den fremgår af kortbilag 2.

7.2. På hver ejendom kan der, uden for bebyggelsesplanens byggefelter, opføres et lege- eller drivhus på højst 10 m<sup>2</sup> med dimensioner og beliggenhed, som anført i bygningsreglement for småhuse BR-S 85, afsnit 13.

7.3. Inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter og supplerende byggefelter kan der opføres terrasseoverdækning, lukket veranda eller tilbygning i een etage med et areal, inden for det supplerende byggefelt, på indtil 22 m<sup>2</sup>.

7.4. Terrænreguleringer større end +/- 0,5 m må kun foretages efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

#### **Planområde A:**

7.5. Bebyggelse kan opføres i 1 - 2 etager.

7.6. Ny bebyggelse må ikke gives en højde, der overstiger højden på ejendommens eksisterende bebyggelse.

7.7. Bebyggelse, herunder carporte og udhuse, skal opføres med sadeltag, med en taghældning på 30 - 45 grader.

7.8. Den i § 7.3 nævnte bebyggelse kan opføres med ensidig taghældning og med en taghældning på mindre end 30 grader.

#### **Planområde B.**

7.9. Bebyggelse kan opføres i 1 etage.

7.10. Bebyggelse, herunder carporte og udhuse, skal opføres med sadeltag, med en taghældning på 30 grader.

7.11. Tilbygning mellem længehusene og bebyggelse inden for det supplerende byggefelt kan opføres med en taghældning mindre end 30 grader.

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

8.1. Ved om- og tilbygninger, herunder ved udførelse af terrasseoverdækninger og lignende, skal bebyggelsens arkitektoniske fremtræden fastholdes.

8.2. Bygningsmæssige ændringer af sammenbyggede boliger skal, mod vejsideindgang ved dobbelthusenes fælles skel, fremtræde parvis ensartede.

8.3. Facader skal udføres i gule teglsten, træ i grå eller grønne nuancer eller glas.

8.4. Tagdækning skal have storbølget profil, svarende til eksisterende betontegl og skal fremtræde farvemæssigt ensartet inden for lokalplanområdet.

8.5. Tilbygninger, terrasseoverdækninger og lignende opført i 1 etage kan gives en anden tagdækning end angivet i § 8.4.

8.6. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forbindelse med tilladelse efter § 3.4.

### **§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.**

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

9.2. Alle hegn skal være levende hegn. Der kan eventuelt suppleres med et åbent trådhegn med en højde på maks. 1,5 m.

## **§ 10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING 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 bestemmelserne i § 10.1. kan Kommunalbestyrelsen, efter ansøgning herom, meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energibehovet.

## **§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLANBESTEMMELSER.**

**11.1.** Med denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplan nr. 016.1., vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 14. april 1980, tinglyst den 19. marts 1982, for så vidt angår lokalplanens §§ 4.1., 5.9., 5.14., 7.6., 7.7., 8.3. og 9.6.

## **§ 12. SERVITUTTER M.V.**

**12.1.** Deklaration, tinglyst den 22. juli 1981, aflyses for så vidt angår § 2.

## **§ 13. LOKALPLANENS 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, eller i lokalplan nr. 016.1., gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

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

Ballerup Kommunalbestyrelse, den 28. februar 1994.

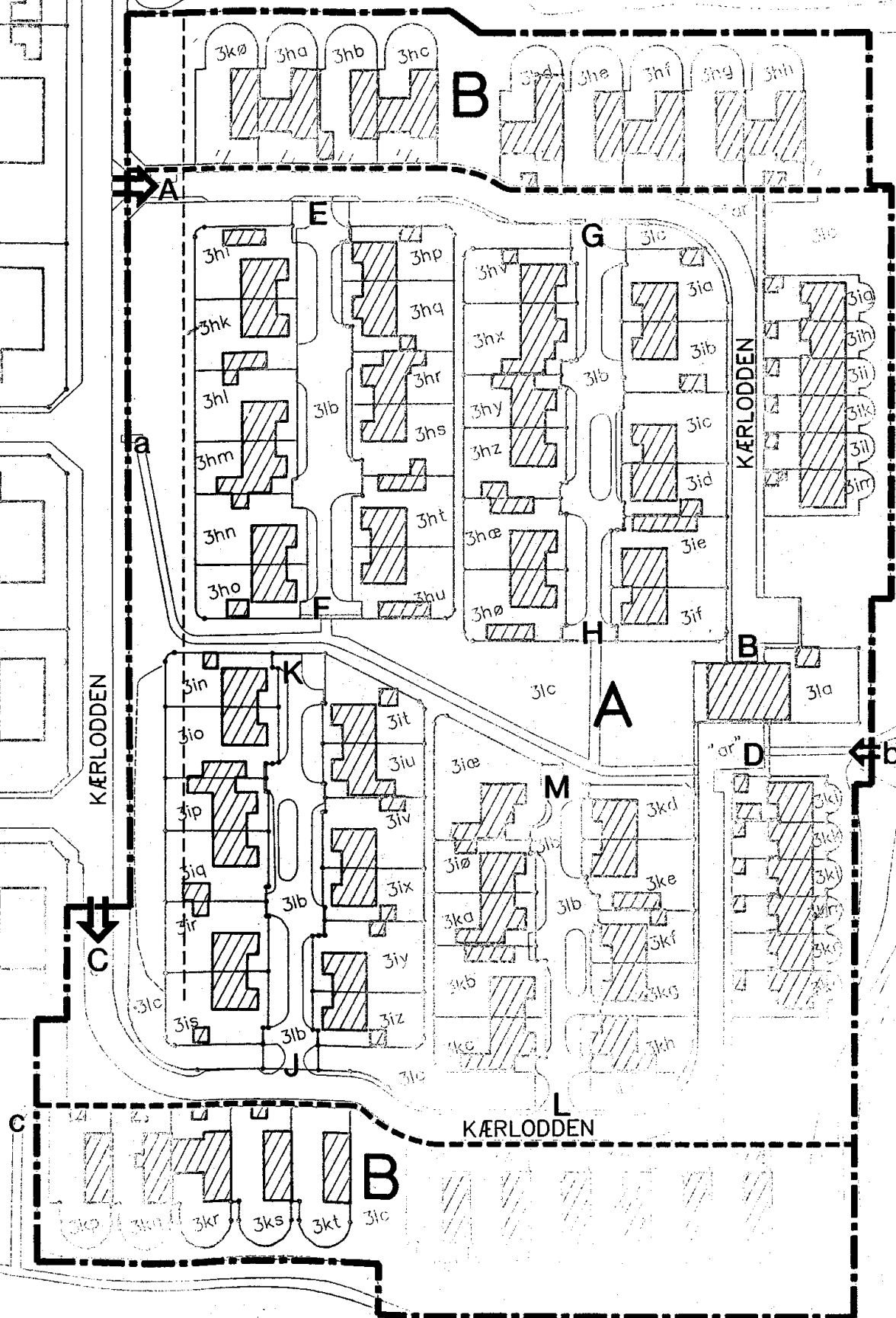
*sign. Ove E. Dalsgaard / sign. K. O. Møgelvang*





SIGNATUR:

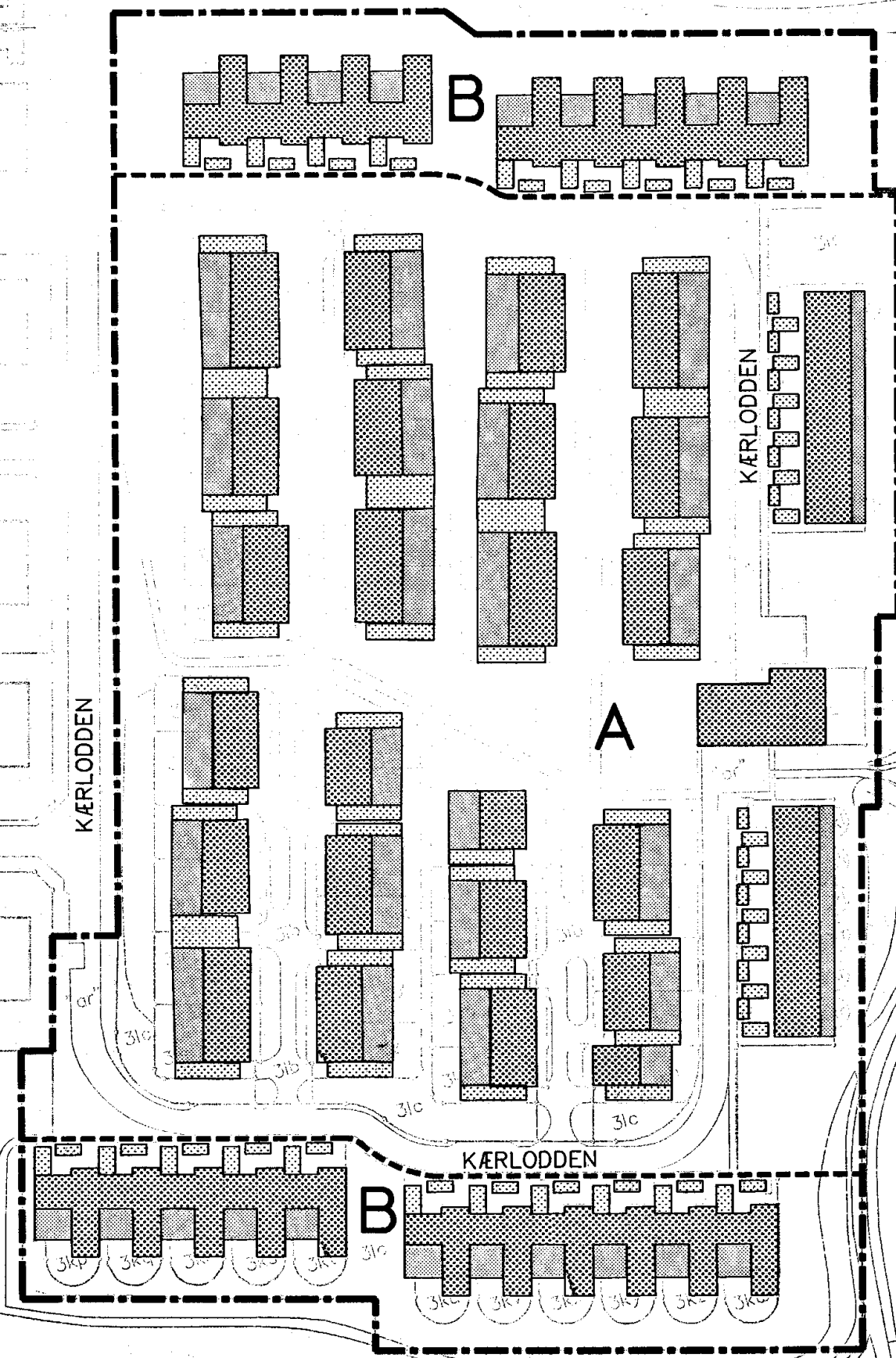
- — — — — Grænse for lokalplan
- - - - - Grænse for planområde
- --- Byggelinie
- ⇐⇐ Adgangsvej
- ⇐⇐ Hovedsti








 BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 080

for et boligområde ved Kærlodden i Måløv.



SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Grænse for planområde
-  Byggefelt
-  Særligt byggefelt – carporte og udhuse
-  Supplerende Byggefelt

 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 080  
for et boligområde ved  
Kærlodden i Måløv.