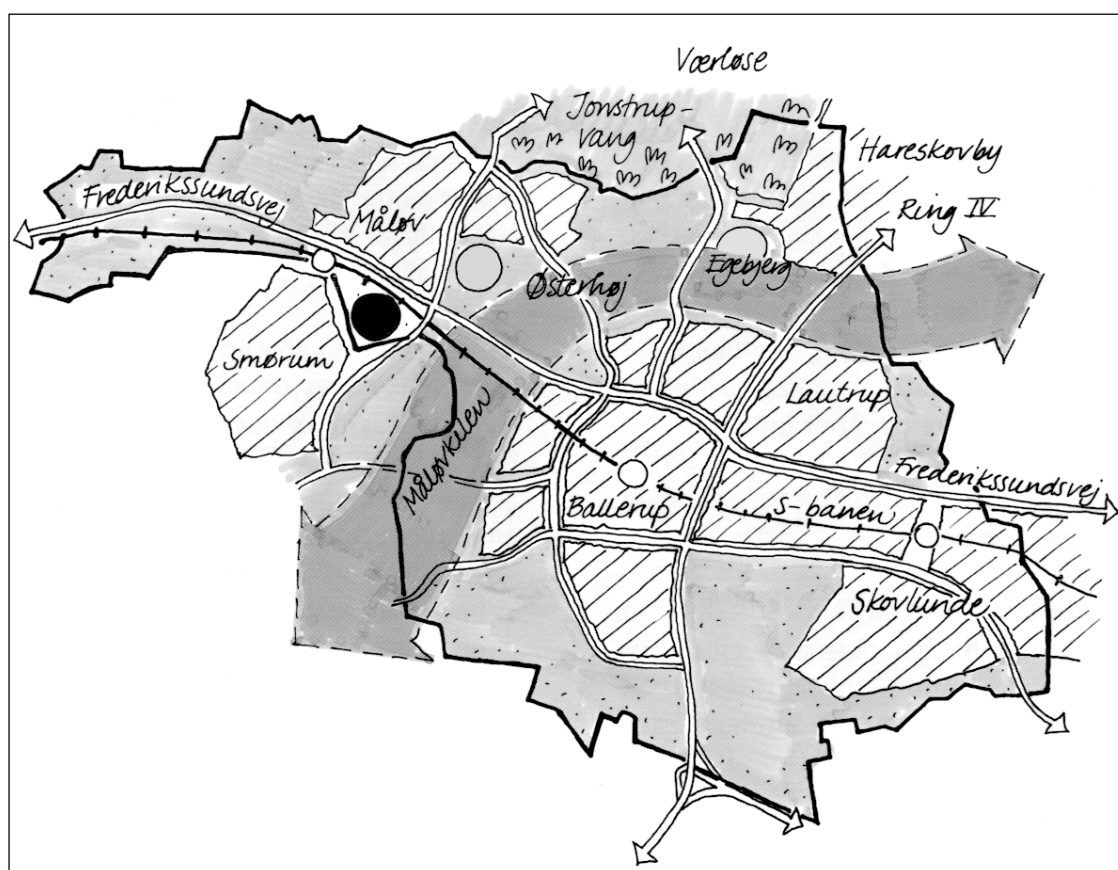




B A L L E R U P

LOKALPLAN NR. 102.1



for nyt by- og boligområde Søndergård i Måløv, 1. etape

Ballerup Kommunalbestyrelse

juni 2001

Indholdsfortegnelse:

Forord

Lokalplanens baggrund	side 2
Lokalplanens formål	side 3
Forholdet til øvrig planlægning	side 3
Sektorplanlægning	side 3
Lokalplanens indhold	side 5

Lokalplanens bestemmelser	side 7
----------------------------------	--------

Bilag

Bilag 1: afgrænsning, anvendelse	mål 1:4.000
bilag 2: veje og stier	mål 1:3.000
bilag 3: landskab, beplantning	mål 1:3.000
bilag 4: illustrationsplan	mål 1:3.000
bilag 5: boligvænge, parcelhuse	mål 1:500
bilag 6: boligvænge, tæt-lav	mål 1:500
bilag 7: farvepalet	
bilag 8: liste over plantearter	

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger detaljerede og bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter. Bestemmelserne kan dreje sig om bebyggelsens art, anvendelse, omfang og udformning, friarealernes anvendelse, fælles anlæg, beplantning, vej- og stierforhold o.s.v.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplanen. Hvis dette ikke er tilfældet, skal der laves et tillæg til Kommuneplanen.

Der skal altid udarbejdes en lokalplan, inden der gennemføres større byggerier, større anlægsarbejder eller større udstykninger, samt

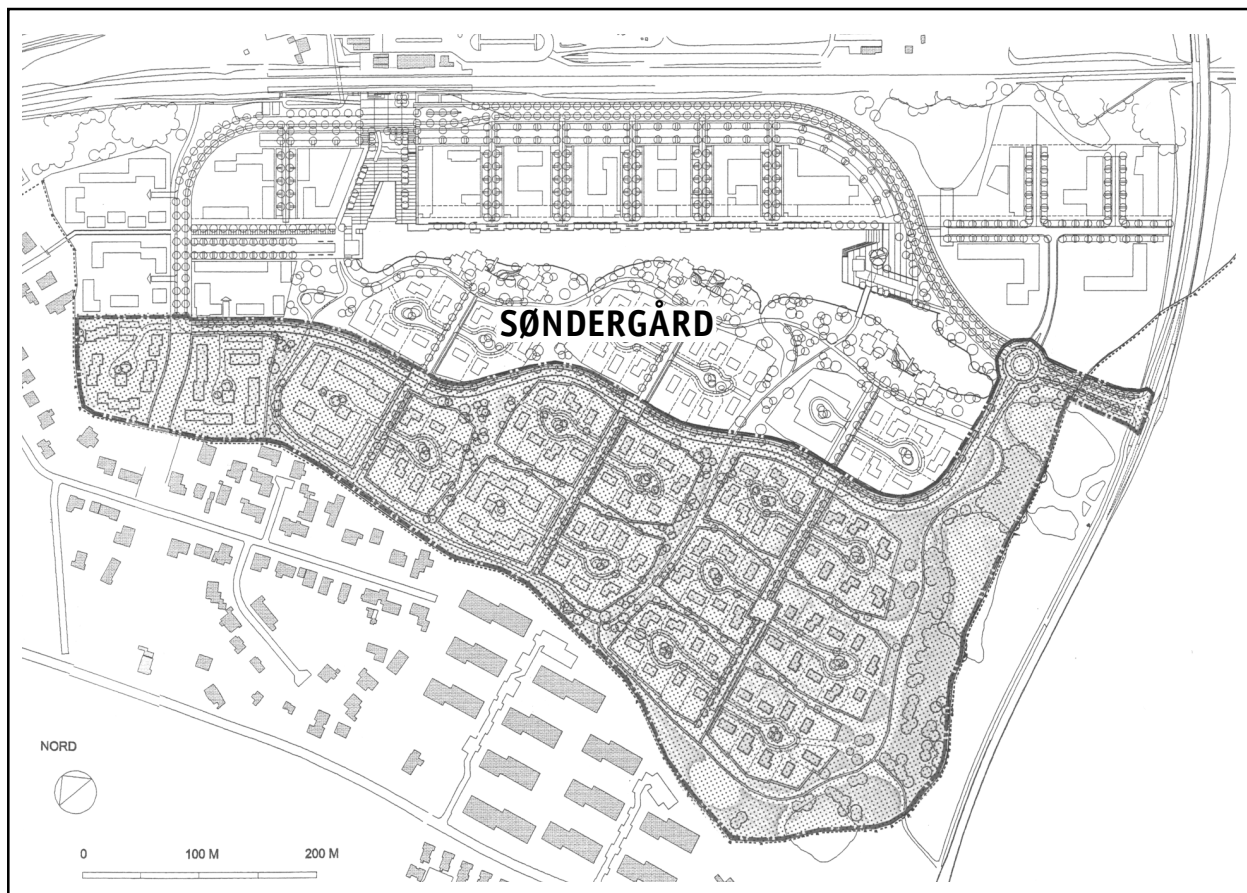
hvis der i øvrigt skal ske ændringer i det bestående miljø af betydning for borgerne.

Der skal også udarbejdes en ny lokalplan i de tilfælde, hvor Kommunalbestyrelsen ønsker at tillade væsentlige afvigelser fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan i tilfælde, hvor man ønsker at rydde op i den eksisterende planlægning, f.eks. for at samle eller revidere gamle bestemmelser fra gældende byplanvedtægter og servitutter.

Lokalplanernes lovgivning er Planloven, lov nr. 518 af 11. juni 2000.

BALLERUP KOMMUNE, LOKALPLAN NR. 102.1 for nyt by- og boligområde Søndergård, 1. etape



Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdets beliggenhed

Nærværende lokalplan gælder et område til 1. etape af et nyt by- og boligkvarter, Søndergård.

Hele Søndergårdsarealet afgrænses af jernbanen, Smørum Parkvej og kommunegrænsen til Ledøje-Smørum.

Denne lokalplan for 1. etape omfatter den sydvestlige del af området, og lokalplanområdet afgrænses som vist på illustrationen ovenfor.

Eksisterende forhold

Området ligger syd for Måløv Station på et areal som hidtil har været opdyrket. Tidligere lå på arealet en landbrugsejendom,

Søndergård, som har givet navn til det kommende by- og boligområde. Gården blev revet ned omkring 1974. Beplantningen, der hørte til gården, kan endnu ses på arealet.

Siden 1991 har arealet været dyrket af Ballerup Kommunes økologiske landbrug Gran-toftegård.

I kanten af arealet, ud mod Smørum Parkvej og op mod jernbanen, findes nogle søer, som er forbundet med Stormosen på den anden side af Smørum Parkvej. Der findes en del beplantning omkring disse søer.

Terrænet er ret kuperet med højdeforskelle på ca. 10 meter (det højeste punkt ligger omkring kote 34,50, det laveste i kote 24).

Groft sagt ligger der tre større høje langs kommunegrænsen til Ledøje-Smørum, mens arealet mellem Stormosevej og banen består af et antal mindre bakker og lavninger. Terrænet er generelt lavest ved Smørum Parkvej og højest i arealets nordvestligste ende.

Der løber en asfalteret hovedsti fra Smørum Parkvej (ikke langt fra Frugtvangen) til Måløv Station. Fra Smørum er der sti-tilslutninger til denne hovedsti ved Hvedevej og ved Pærevangen.

Fra Søndergård er der forbindelse til Måløv by via en gang- og cykeltunnel under jernbanen. I 2000 blev der etableret adgang fra Søndergårdsarealet til Måløv Station.

Det meste af Søndergårdsarealet ligger i Ballerup Kommune, og kommunen erhvervede størstedelen af arealet, i alt godt 30 Ha i 1991.

Området mellem søerne og Smørum Parkvej ligger i Ledøje-Smørum Kommune og har forskellige private ejere. Også arealet mellem poppelhegnet og banen er i privat eje, ligesom Bane styrelsen ejer et lille areal ved stationen.

Lokalplanens baggrund

Søndergårdsarealet ligger i byzone. Området har siden 1970'erne i kommuneplanlægningen været udlagt til boligområde, og det har hele tiden været forventet, at udbygningen af området først ville ske efter år 2000.

I 1998 afholdt Ballerup Kommune en indbudt arkitektkonkurrence om en hovedstruktur for det kommende by- og boligområde Søndergård. Vindere af konkurrencen blev Arkitektfirmaet Almvig & Partnere A/S med et flot og visionært forslag om at bygge området op omkring et stort kunstigt sø-element. Det er dette vinderprojekt, der ligger til grund for planlægningen for området.

Hovedstrukturen for Søndergård blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i februar 2000, og i maj 2000 blev der afholdt et velbesøgt informationsmøde for alle interesserede om planerne for området.

Det er Kommunens intention på Søndergård at bygge videre på erfaringerne fra bykvartererne Egebjerggård og Østerhøj med hensyn til fx blandede funktioner og varierede boligformer,

miljøbevidste holdninger, rammer for socialt liv, kunst i kvarteret, brugerinddragelse o.s.v.

På den baggrund vedtog Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2001 forslag til lokalplan 102.1. Forslaget var i høring i perioden 6. marts til 2. maj 2001. Den 5. april blev der afholdt et særdeles velbesøgt borgermøde om planforslaget på Brydegården i Måløv.

Ved indsigelsesfristens udløb den 2. maj 2001 var der indkommet ialt 21 indsigelser, ændringsforslag og kommentarer, som alle har indgået i den politiske behandling af lokalplanen.

Lokalplan nr. 102.1 blev endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 18. juni 2001 med en række ændringer.

Ændringerne betyder,

- at bestemmelsen om farvevalg til facader suppleres med en farveskala/palet.
- at kun huse i 2 etager må have flade tage eller tage med ensidig taghældning.
- at det for hver storparcel er fastlagt, hvor højt der må bygges, således at der langs kommunegrænsen fortrinsvis kun bygges i 1 etage.
- at dispensationer m.h.t. byggematerialer kun kan gives for en hel storparcel, og kun når der tages udgangspunkt i bykologiske principper.
- at det præciseres på bilag 3, at kravet om beplantningsbælte gælder hele vejen langs kommunegrænsen, samt at dette beplantningsbælte skal etableres, inden bebyggelse langs kommunegrænsen tages i brug.
- at afgrænsningen af de tre storparceller ud mod Smørum Parkvej justeres.

Som supplement til lokalplanen udarbejdes en **bygherrevejledning** med gode råd og anbefalinger for opførelse af byggeri inden for lokalplanområdet, bl.a. men hensyn til økologi/ressourcebesparelser, kriminalpræventive tiltag o.lign. Vejledningen giver desuden informationer om grundejerforeninger, om affaldshåndtering i området, samt om kunst i kvarteret, om veje, stier og grønne arealer m.v.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplan 102.1 er at fastlægge detaljerede bestemmelser for første etape af by- og boligområdet Søndergård.

Lokalplanen skaber rammerne for opførelse af seniorbofællesskaber og tæt-lave byggerier samt parcelhuse, i alt omkring 150 boliger.

Den vil blive fulgt af endnu en lokalplan, der kommer til at omfatte hele Søndergårdsarealet.

Forholdet til øvrig planlægning

Regionplan

Søndergårdsarealet er i Regionplan 1997 for Københavns Amt defineret som stationsnært område.

Ifølge Regionplanen skal stationsnære områder i bebyggelsens udformning, tæthed og funktion være med til at skabe attraktive bymiljøer og understøtte de eksisterende, bevaringsværdige bymiljøer. Udbygning skal ske under hensyntagen til de rekreative arealer og eksisterende grønne træk i byområdet.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Regionplanen.

Kommuneplan

Området er omfattet af Kommuneplan 1998-2009, som blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27. september 1999.

Lokalplan nr. 102.1 er omfattet af Kommuneplanens rammer for enkeltområde 1.B.18, som er udlagt til nyt stationsnært bykvarter: Søndergård.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplan

Der eksisterer ingen tidligere vedtagne lokalplaner for dette område.

Sektorplanlægning

Grønne hovedtræk

Søndergårdsarealet grænser ved Smørum Parkvej op til Måløvkilen – det første grønne træk, der opleves i den sammenhængende bymasse, når man bevæger sig ad Frederikssundsvej (Ballerup Byvej/Måløv Byvej). På begge sider af Smørum Parkvej ligger et sø- og moseområde, Stormosen.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Smørum Parkvej. Adgangsvejen går på det første stykke over et areal, som er beliggende i Ledøje-Smørum Kommune. Byrådet i Ledøje-Smørum har med et tillæg til kommuneplanen skabt det planmæssige grundlag, som muliggør vejadgangen til Søndergård.

Der vil blive etableret hovedstiforbindelser fra Smørum til Måløv Station ved Hvedevej og fra Pærevangen. Desuden udlægges et areal til en eventuel senere sti- eller vejforbindelse til Rugvejstracéet i Smørum.

En natursti føres ind på Søndergårdsarealet fra Smørum Parkvej i det tracé, hvor Stormosestien i dag ligger.

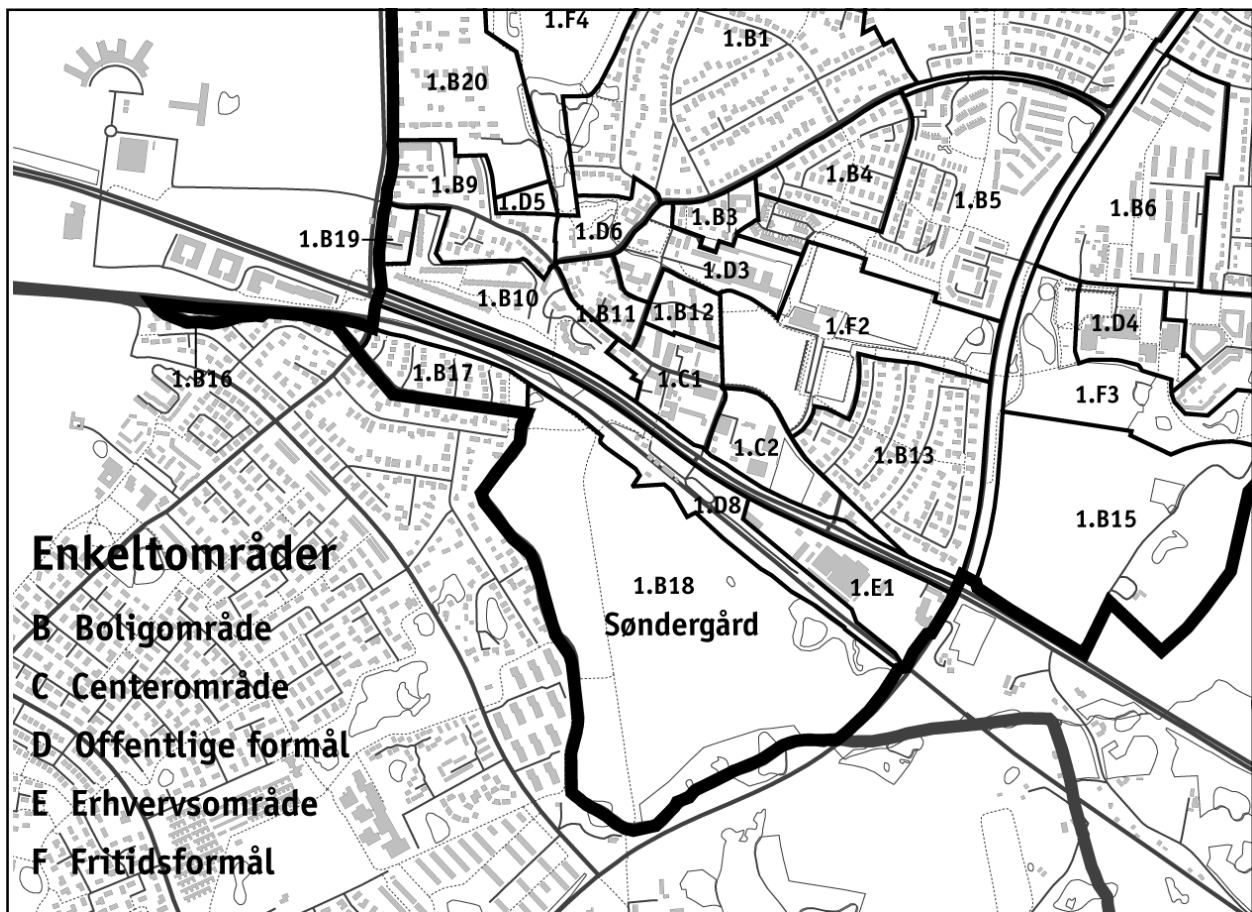
Forsyningsanlæg

I områdets vestligste hjørne løber en vandledning og en spildevandsledning ind over lokalplanområdet. Det forudsættes, at bebyggelsen på den pågældende storparcel placeres således, at disse ledninger ikke berøres. Alternativt kan det blive påkrævet at omlægge ledningerne.

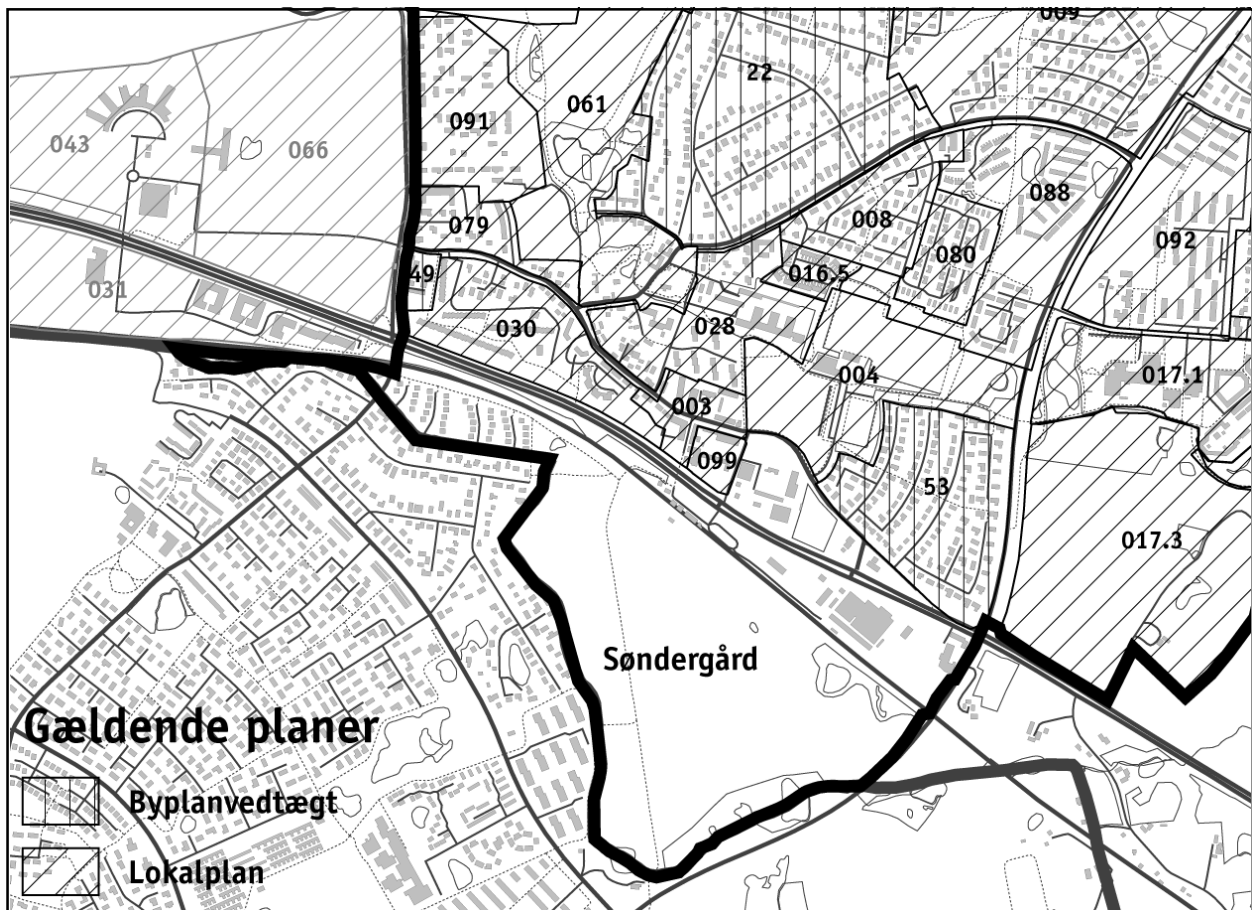
Andre myndigheder

Tilkørslen til området fra Smørum Parkvej går som nævnt over et areal beliggende Ledøje-Smørum Kommune. Byrådet i Ledøje-Smørum har vedtaget Lokalplan nr 102.1 for såvidt angår dette areal.

En del af Søndergårdsarealet (matr.nr. 15 a og 16 a, Måløv By, Måløv) er underlagt landbrugspligt. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves.



Kommuneplanens rammeområder



Eksisterende lokalplaner i Måløv-området i øvrigt.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre, at udbygningen af første etape sker i overensstemmelse med den fastlagte hovedstruktur og med udgangspunkt i erfaringerne fra bykvartererne Egebjerggård og Østerhøj.

Området vejbetjenes fra Smørum Parkvej via en rundkørsel og en fordelingsvej med grønt vejprofil, der slynger sig gennem landskabet.

Fra fordelingsvejen fører facadeløse boligveje ned til de enkelte boliggrupper. Hertil kommer et net af stier: hovedstier, der forbinder boligområdet med stationen og adgangen til Måløv bymidte, samt naturstier til rekreative formål.

Boligerne er fordelt på mindre boliggrupper med hver 5-10 parceller; alternativt kan der opføres tæt-lav bebyggelse eller seniorbofællesskaber med op til 20 boliger pr. gruppe.

Boliggrupperne er alle omgivet af bøgehække ud mod de fælles grønne arealer, og de er alle internt organiseret omkring et såkaldt „boligvænge“, som er et kombineret køreareal og grønt fællesareal. Hele boliggruppens parkeringsbehov, inkl. gæsteparkering, skal dækkes inden for boligvænget.

Boliggrupperne ligger som en slags øer i et stort grønt område. Det rekreative område mellem fordelingsvejen i øst og Smørum Parkvej udlægges til offentligt friareal.

Planforslaget indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser m.h.t. bygningers etageantal, tagformer, materialer og farveholdning. Ligeledes fastsættes der bestemmelser m.h.t. karakteren og sammensætningen af beplantninger, både i boliggrupperne og på de grønne friarealer.

Der skal fortsat være beplantning omkring søerne ved Smørum Parkvej, men det vil formentlig vise sig hensigtsmæssigt at tynde ud i beplantningen, bl.a. af hensyn til vandkvaliteten i søen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 102.1

I henhold til Planloven (Lov nr. 518 af 11. juni 2000) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område syd for Måløv Station.

§ 1.

LOKALPLANENS FORMÅL.

1.1 *Denne lokalplan fastlægger bestemmelser for udbygning af 1. etape af Søndergård som del af et samlet, varieret by- og boligområde syd for Måløv Station. Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i de eksisterende landskabstræk og et stort nyt langstrakt øst-vestgående vandelement, som områdets vigtigste karaktergivende element.*

- *Området skal udbygges til et attraktivt og levende bymiljø med en bred variation af boligtyper, institutioner og erhverv i en tæt by mæssig struktur med etageboliger og erhverv omkring Måløv Station og nord for søen, og en mere grøn og naturpræget boligdel syd for søen.*
- *Området skal vejbetjenes fra Smørum Parkvej.*

Søndergård skal udbygges ud fra bæredygtige grundholdninger, såvel økonomisk og socialt som ved udformning, opførelse og drift af byggerier og friarealer.

- *der skal sikres gode muligheder for udfoldelse og oplevelser samt uformel kontakt mellem beboerne,*
- *området skal disponeres, og bebyggelser udformes, med henblik på forebyggelse af kriminalitet*
- *bebyggelse og friarealer skal indrettes under hensyntagen til bevægelseshæmmede,*
- *billedkunst skal integreres i området.*

Det er lokalplanens formål at sikre:

- at** 1. etape udbygges til et åbent, grønt boligområde, hvor små boliggrupper, afgrænset af markante klippede hække, ligger som øer i et stort fælles friareal, som byder på varierede oplevelser i

en kombination af snævre grønne kiler og større, mere åbne grønninger med spredte bevoksninger og plads til fælles aktiviteter.

at den enkelte boliggruppe kan udstykkes til parcelhuse eller anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, herunder til seniorbofællesskaber.

at boliggrupperne vejbetjenes fra en fordelingsvej ad facadeløse boligveje, hvor træerækker og grønne rabatter sammen med de klippede hække omkring boliggrupperne er med til at markere områdets grønne karakter.

at bebyggelse inden for den enkelte boliggruppe opføres omkring et indre boligvænge, som giver adgang til den enkelte bolig, og som herudover kan indrettes til fælles ophold, leg og parkering efter boliggruppens ønske.

at boliggruppen disponeres, så det samlede parkeringsbehov kan dækkes inden for boliggruppen, og

at boligvængerne med hensyn til beplantning, belysning og belægning indrettes efter et fælles koncept med henblik på at sikre et „grønt“ kig ind i alle boligvænger.

Det er herudover lokalplanens formål at sikre:

at området vejbetjenes fra Smørum Parkvej over et areal i Ledøje-Smørum Kommune,

at der etableres hovedstier til Måløv Station og bymidte og naturstier til rekreative formål, og

at der udlægges areal til vej og/eller sti som kan sikre boligområder i Smørum adgang til Måløv Station og bymidte, herunder mulighed for eventuelt senere at skabe forbindelse mellem bykvarterets stisystem og Frugtvingen.

§ 2.

OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

del af 11 u, del af 11 z, del af 15 a og del af 16 a, alle af Måløv By, Måløv, samt del af 11 af, Smørumnedre By, Smørum.

2.2 Området har byzonestatus, bortset fra matr.nr. 11 af i Smørum, som ligger i landzone.

- 2.3 Området opdeles i to planområder, som vist på bilag 1:
B: boligområde med fælles friarealer
F: offentligt friareal

§ 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges som følger:
- Område B:** boliger (parcelhuse og tæt-lav bebyggelse) med tilhørende fællesanlæg og friarealer.
- Område F:** offentligt friareal til rekreative formål, som ikke kræver bebyggelse.
- 3.2 Inden for lokalplanområdet kan der indpasses de tekniske anlæg (energi, vand, tele, transport m.v.), som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning.
- 3.3 I forbindelse med den enkelte bolig er det i øvrigt tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, dog under forudsætning af,
- at virksomheden ikke er til ulempe for de omkringboende,
at virksomheden ikke ved støv, røg, lugt eller støj er til gene for omgivelserne,
at den andel, der benyttes til erhverv, højst udgør 1/3 af bruttoetagearealet for den pågældende ejendom,
at der fortsat opretholdes en selvstændig beboelse på ejendommen, og
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4.

UDSTYKNING

- 4.1 Udstykninger må kun foretages i overensstemmelse med bilag 1, med den viste opdeling i storparceller.
- 4.2. Inden for den enkelte storparcel kan der udstykkes grunde efter følgende retningslinier:

Parcelhuse og dobbelthuse:

Grunde skal udstykkes på mindst 500 m², jf. § 7.5.

Tæt-lav bebyggelse:

Grunde kan udstykkes ned til en mindstegrundstørrelse, der svarer til det bebyggede areal. Udstykning skal ske efter en samlet plan for hele storparcellen, jf. principperne på bilag 6.

TRAFIKVEJ

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Smørum Parkvej via en trafikvej, som udlægges som offentlig vej, i princippet som vist på bilag 1. Trafikvejens udmunding i Smørum Parkvej er beliggende i Ledøje-Smørum Kommune, jf. § 12.1. Trafikvejen anlægges med svingbaner ved udmundingen, med cykelsti i begge sider og fortov på sydsiden.

FORDELINGSVEJ

- 5.2 Inden for lokalplanområdet udlægges fordelingsvejen som offentlig vej i 12 meters bredde med et 6 m bredt kørefelt, et fortov i den ene side, en række træer og hastighedsdæmpende foranstaltninger (se bilag 2).
Fordelingsvejen tilsluttes trafikvejen via en rundkørsel.

Fordelingsvejen afmærkes som 40 km/t-område.

BOLIGVEJE

- 5.3 De boligveje, som fører fra fordelingsvejen til tilkørslerne til de enkelte storparcellers boligvænger, udlægges som privat fællesvej i 12 meters bredde med et 5½ m bredt kørefelt, et fortov i den ene side, en træække og grønne rabatter (se bilag 2).

Boligveje afmærkes som 40 km/t-område.

BOLIGVÆNGER

- 5.4 Boligvængerne udlægges som private fællesveje og anlægges som lege/opholdsarealer (efter bestemmelserne i Færdselslovens § 40).

Boligvængerne anlægges efter følgende princip (jf. bilag 5):
der etableres et kørefelt rundt om et grønt midterareal.
Midterarealet fungerer som fælles friareal for boliggruppen.

Langs kanten etableres et 2 m bredt felt i „armeret græs“ med afmærkede p-arealer til gæsteparkering og med overkørsler til de enkelte grunde. Der kan til hver grund etableres én overkørsel i en bredde af 3 m.

På storparceller med bofællesskaber o. lign. eller tæt-lav bebyggelse kan boligvænget alternativt indrettes med en anden placering af fælles friarealer og parkering efter principperne som angivet på bilag 6.

STIER

- 5.6 Der anlægges et net af stier i området, i princippet som vist på bilag 2.

Hovedstier udlægges som offentlige og i 4 meters bredde. De anlægges med en 3 m bred fast belægning og med belysning.

Naturstier udlægges som offentlige og i 2½ meters bredde. De anlægges med grus og uden belysning.

Vængestier (fra boligvænge til grønning): hører med til det fælles friareal og udlægges som naturstier, men anlægges i græs.

Den eksisterende stiforbindelse (Stormosevej) til Smørum Parkvej bibeholdes som natursti.

- 5.7 Udover de stier, der er vist på bilag 2, må der ikke etableres yderligere stier uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

STI-/VEJFORBINDELSE TIL SMØRUM

- 5.8 I områdets nord-vestlige ende udlægges et areal i 17,7 meters bredde til en eventuel kommende sti- eller vejforbindelse til Rugvejstracéet i Smørum, jf. bilag 2.

PARKERING

- 5.9 Der skal udlægges, d.v.s. reserveres, areal til 2 p-pladser pr. bolig. For boliggrupper med bofællesskaber eller tæt-lav bebyggelse kan kravet nedsættes på baggrund af en konkret vurdering af bolig-sammensætningen, dog aldrig til mindre end 1 p-plads pr. bolig.
- 5.10 Det samlede p-behov inkl. gæsteparkering skal til enhver tid opfyldes inden for den enkelte boliggruppe. Kommunalbestyrelsen kan forlange udlagte p-arealer anlagt.
- 5.11 Der skal i hver boliggruppe anlægges eller sikres mulighed for etablering af p-pladser til handicappede.
- 5.12 Der skal før ibrugtagning af bebyggelse være anlagt mindst:

Storparceller med parcelhuse:

- 2 p-pladser på egen grund pr. parcelhus
- gæsteparkering på afmærkede p-pladser i boligvænget.

Storparceller med bofællesskaber eller tæt-lav bebyggelse:

- 80% af kravet til udlæg, jf. § 5.9.
- parkering kan etableres i boligvænget og i tilknytning til de enkelte boliger efter samme princip som for parcelhuse.
- alternativt kan boligparkering inkl. gæsteparkering ske på grundlag af en samlet plan for storparcellen i overensstemmelse med principperne som vist på bilag 6.

- 5.13 Langtids- og natparkering af lastbiler og større varevogne med en totalvægt over 3500 kg, eller en højde over 2,2 m, samt af campingvogne og lystbåde er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

§ 6.

MILJØFORHOLD

note: Ved planlægning og disponering af bebyggelse og anlæg, samt ved valg af materialer, skal der tages udgangspunkt i økologiske principper. Ved materialevalg bør der tages hensyn til materialernes livscyklus, herunder energiforbrug til materialernes fremstilling, afgang samt generelle hensyn til sundhed og velvære i øvrigt, til den efterfølgende bygningsvedligeholdelse samt til den endelige bortskaffelse.

Det kan anbefales at projektere efter vejledningen „Miljørigtig Projekttering“, der er udgivet af SBI (Statens Byggeforskningsinstitut/By og Byg).

- 6.1 Regnvand fra parceller og vejarealer skal føres til søen via det fælles regnvandssystem. Der etableres sandfang og olieudskillere.
- 6.2. Der skal inden for hver storparcel sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/-stativer efter det til enhver tid gældende regulativ vedrørende husholdningsaffald.
Der kan etableres affaldsskure/-øer fælles for flere boliger. Disse skal indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet.
- 6.3. Affaldsøer o.lign. skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse, så der opnås en god helhedsvirkning, og skal godkendes ud fra en samlet plan for storparcellen.

§ 7.

BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING OG YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1. Bebyggelse på den enkelte storparcel kan opføres i 1, 1½ eller 2 etager, i overensstemmelse med de angivelser, som fremgår af bilag 1.

- 7.2 Bebyggelsens omfang fastlægges således:

Parcelhusgrunde må bebygges med et samlet etageareal på 30% af parcelhusgrundens areal (excl. andel af fællesarealer). Uanset grundstørrelsen vil der dog altid kunne opføres indtil 200 m² bebyggelse.

Storparceller med tæt-lav bebyggelse, bofællesskaber o.lign. må bebygges med et samlet etageareal på 40% af storparcellens areal (excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen). Til det samlede etageareal medregnes småbygninger som nævnt i § 7.3, samt udestuer og lign.

- 7.3 Til hver bolig kan opføres max. 2 fritliggende småbygninger (skure, drivhuse, garage/carport el.lign), og arealet skal uanset bestemmelserne i småhusreglementet indregnes i det samlede etageareal.
- 7.4 Tæt-lav bebyggelse, bofællesskaber o.lign., skal opføres omkring et indre boligvænge på grundlag af en samlet plan for hele storparcellen i overensstemmelse med principperne som vist på bilag 5 og 6.
- 7.5 På parcelhusgrunde kan dobbelthuse etableres ved sammenbygning over skel. Der må på hver parcelhusgrund kun være én bolig.

TAGE:

- 7.6 Bygninger i 1-1½ etage skal opføres med sadeltage med en taghældning på 25-35 grader.
- Bygninger i 2 etager kan opføres med sadeltage (taghældning 25-35 grader), med „flade“ tage (d.v.s. med skjult tagfald) eller med ensidig taghældning på max. 10 grader.
- Småbygninger og carporte/garager kan opføres med sadeltag (25-35°), fladt tag eller ensidig taghældning.
- Tage må ikke udføres med valm, dog kan ligesidede pyramidetage tillades.
- 7.7 For alle bygninger gælder, at de ikke må opføres højere end 8,5 m målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt, færdigt reguleret terræn til tagkonstruktionens højeste punkt.
- 7.8 Sadeltage skal være belagt med røde, uglaserede tagsten i tegl. Flade tage og tage med ensidig taghældning skal belægges med ikke-reflekterende materialer (fx tagpap eller zink). Plastmaterialer må ikke anvendes.

FACADER:

- 7.9 Til udvendige facader og gavle skal fortrinsvis anvendes tegl eller træ, samt glas.

Facader skal holdes i en lys farveskala inden for farverne hvid, lys grå, og sandfarvet, i overensstemmelse med en af Ballerup Kommune vedtaget palet (se bilag 7), eller i blank mur af gule teglsten.

Gavltrekanter skal udføres i samme materiale og farve som facaderne i øvrigt.

Vinduer skal være i træ eller metal.

Enkelte mindre felter eller bygningsdele kan godkendes i andre materialer og farver, når de efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

Ydervægge skal aftrappes i forhold til niveau, således at soklen på intet sted er mere end 30 cm høj.

- 7.10 Kommunalbestyrelsen kan godkende andre materialer til udvendige bygningssider, når dette sker på grundlag af en samlet materialebeskrivelse for en hel storparcel, og når der tages udgangspunkt i by-økologiske principper, herunder hensyn til et smukt helhedsindtryk, kvalitet, holdbarhed og patinering, afgangning samt generelle sundhedshensyn, jf. note i § 6 .

GENERELT:

- 7.11 Solfangere/solpaneler skal indbygges i taget eller i bygningen under hensyntagen til bygningens arkitektur.
- 7.12 Udestuer, terrasseoverdækninger o.lign. skal tilpasses bygningen m.h.t. materialer, farver, taghældning o.s.v.
- 7.13 Småbygninger, skærme og eller halvtage til cykelparkering o.s.v. samt carporte og garager skal udføres i materialer og farver, der svarer til den øvrige bebyggelse.
- 7.14 Kommerciel skiltning må kun finde sted i tilknytning til tilladt erhverv, jf. § 3.3, og kun efter følgende retningslinier:
- et skilt må ikke overstige 0,25 m²
 - skilte må ikke være lysende eller belyst
 - skilte kan placeres på bygningers facade.

§ 8.

FRIAREALER

note: Hver enkelt storparcel får indadtil et fælles tilkørsels- og opholdsareal (boligvænge) som kan danne ramme om fælles oplevelser og aktiviteter, fx. kan der indrettes opholdsplads, legeareal el.lign.

Boligvængerne skal have et grønt præg, med beplantning i midterarealet og med græsrabatter og et beplantningsbælte rundt i kanten, kun afbrudt af overkørsler til de enkelte parceller.

Udadtil ligger boliggrupperne i et stort fælles friareal, som byder på varierede oplevelser i en kombination af grønne kiler („korridorer“), og mere åbne grønninger (naturprægede friarealer) med spredte bevoksninger og lave hegn.

Storparcellerne skal ud mod disse friarealer være afskærmet af klippede hække, som kan bidrage til fornemmelsen af at bevæge sig i grønne „rum“.

8.1 Boligvænger disponeres i princippet som det fremgår af bilag 5 og 6:

I hvert boligvænge etableres et mindre, fælles friareal, hvis indretning og benyttelse besluttet af boliggruppen efter aftale med grundejerforeningen.

8.2 På hver enkelt grund skal der ud mod boligvænget etableres et 2,5 m bredt beplantningsbælte i hele grundens bredde (bortset fra indkørsel).

Bæltet skal beplantes med bunddække, buske og enkelte fritstående træer, som skal vælges fra en af kommunen udarbejdet liste, se bilag 8. Sammensætningen skal fremstå som varieret og med alle typer buske repræsenteret i hvert boligvænge.

Buskene skal være fritvoksende, d.v.s. at de må beskæres, men ikke klippes.

For hver grund kan der plantes et enkelt træ i beplantningsbæltet. Træet skal holdes i en højde af 2-2,5 m.

Bag beplantningsbæltet kan der suppleres med trådhegn eller fast hegn i en højde af max 1,5 m.

8.3 Ud mod de fælles grønne friarealer (kiler og grønninger) og ud mod boligvejene skal der etableres klippet hæk i almindelig bøg (fagus silvatica) 30 cm bag skel. Hækken skal være tæt, d.v.s. 4 planter pr. løbende meter.

Hækken skal holdes i en højde af 1,5 - 1,8 m.

Hækken kan suppleres med et trådhegn, som i givet fald skal placeres bag hækken på egen grund, og således at hækken kan vedligeholdes.

8.4 I naboskel, mellem de enkelte grunde, skal der etableres levende hegn. Hegnene kan enten bestå af bøgehække, jf. § 8.3., eller - hvis naboerne kan komme overens om det - af fritvoksende hække af én af de i § 8.2 nævnte buskarter for plantebæltet i boligvænger. Der må ikke etableres faste hegn i skel.

- 8.5 Der kan fra hver have etableres én udgang til de grønne fællesarealer, placeret efter princippet som fremgår af bilag 5 og 6. Låger skal udføres i træ og stå ubehandlede eller i en mørk sort/grå skala. Låger må være max 100 cm brede og max 140 cm høje. Der må ikke etableres låger ud mod boligvænget, ligesom der ikke må etableres andre befæstede adgange fra boligvænget end overkørslen (jf. § 5.4 samt bilag 5).

Friarealer, område B

- 8.6 De grønne kiler og grønningerne udlægges som privat fælles friareal med offentlig adgang. Arealerne skal veksle mellem tættere klippet „brugsgræs“ omkring naturlige ganglinier og opholdsarealer, og højere „fælledgræs“ med indslag af vild blomsterflora fra eng og overdrev.

Der etableres spredte bevoksninger i form af overvejende løvfældende, fristående træer og trægrupper med rundannende karakter, krat, busketter og prydbuske.

Langs kommunegrænsen skal der være et min. 4 m bredt beplantningsbælte bestående af naturligt hjemmehørende arter af buske og mindre træer, jf. den af kommunen udarbejdede liste over egnede arter, bilag 8.

Arealet mellem de østlige storparceller og naturstien samt langs kommunegrænsen skal overvejende bestå af fælledgræs, trægrupper og kratgrupper.

De større kiler og grønninger skal have en jævn fordeling af fælledgræs og brugsgræs.

De smalle kiler mellem storparcellerne skal overvejende bestå af brugsgræs og prydbuske samt fritstående træer.

Der kan opføres ét mindre redskabsskur el.lign., som er nødvendigt for driften af de fælles friarealer.

- 8.7 I kilerne og grønningerne kan der indpasses naturelementer såsom sten, træstammer o.lign. til leg. Det er et krav, at friarealernes naturpræg bibeholdes.

Friarealer, område F

- 8.8 De offentlige friarealer mellem naturstien og søerne i lokalplanområdets østlige del skal have et præg af naturgræs og spredte bevoksninger af eksempelvis rødæl, ask, tjørn, eg, fuglekirsebær, gedebled og syren. Der skal til enhver tid sikres indblik, lys og luft til de sydvestvendte søbredder.

Arealet langs kommunegrænsen ind mod Smørum skal overvejende bestå af fælledgræs, trægrupper og kratgrupper, jf. § 8.6.

Terrænreguleringer

- 8.9 I forhold til det terræn, som fremgår af den af Ballerup Kommune udarbejdede koteplan, må der kun foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m.

Terrænreguleringer må kun ske i en afstand af 1 m fra skel mod nabo og de fælles friarealer, og i en afstand af 1 m fra beplantningsbæltet ud mod boligvænget.

- 8.10 Herudover kan Kommunalbestyrelsen evt. godkende yderligere terrænreguleringer, når disse ikke medfører gener for naboerne eller er i uoverensstemmelse med den karakter, som skal opnås i hhv. boligvængerne og de grønne friarealer, jf. note i begyndelsen af § 8.

§ 9.

TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Der kan, efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, opføres de transformerstationer o.lign., som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, hvis bygningshøjde ikke overstiger 2,6 m, og bebyggede areal ikke overstiger 10 m². Sådanne anlægs og bygningers ydre skal afstemmes efter den omliggende bebyggelse.
- 9.2 Målerskabe o.lign. skal indbygges i den enkelte bebyggelse eller bygning. Herudover skal alle ledningsanlæg, brønde o.lign., som er nødvendige for private forsyningsforhold, placeres inden for den pågældende grundgrænse. Skelbrønde skal placeres i adgangsarealet.
- 9.3 Forsyningsskabe, som nødvendigvis skal stå på vejarealer, skal så vidt muligt samles og deres udseende koordineres m.h.t. farve, materiale o.s.v..
- 9.4 Omkring synlige transformerstationer, målerskabe o.lign. skal der, under hensyntagen til disses tilgængelighed og almindelige drift, etableres beplantning.
- 9.5 Der må ikke på ejendommen opsættes individuelle, udendørs antenner til TV- og radiomodtagning eller til radioamatørvirksomhed. Dog kan satellitantenner (paraboler) placeres direkte på terræn.

§ 10.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Samtlige boliger i området skal i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan tilsluttes naturgasnettet med henblik på opvarmning og forsyning med varmt vand.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes fællesanlæg for tele- og antenneforsyning.
- 10.3 Inden ny bebyggelse langs kommunegrænsen tages i brug, skal det i § 8.6 omtalte beplantningsbælte langs kommunegrænsen være etableret.

§ 11.

GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fælles anlæg, herunder fælleshuse, friarealer, veje, stier og ledningsanlæg, som naturligt tilhører bebyggelsen i fællesskab.

§ 12.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

- 12.1 Gennemførelsen af den påtænkte udbygning af by- og boligområdet Søndergård forudsætter, at denne lokalplan samtidig vedtages af Byrådet i Ledøje-Smørum for så vidt angår adgangsvejen (matr.nr. 11 af, Smørumnedre By, Smørum).
- 12.2 Matr. nr. 15 a og 16 a, Måløv By, Måløv, er undergivet landbrugspligt jf. Landbrugslovens § 2. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter Landbrugslovens § 4.

§ 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.

Lokalplanen således endeligt vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 18. juni 2001.

sign. Ove E. Dalsgaard / sign. Tage Andresen
(for K. O. Møgelvang)

Lokalplanen således vedtaget af Ledøje-Smørum Byråd, den 19. juni 2001, jf. § 12.1.

sign. Jens Jørgen Nygaard / sign. Alling Pjetursson
(for Klaus Pedersen)

NORD



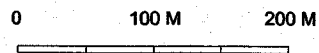
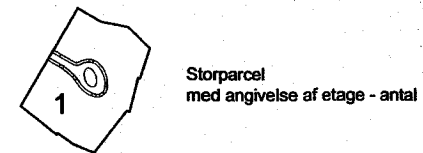
SIGNATUR

- Grænse for lokalplan
- Planområdegrænse
- Kommunegrænse



PLANOMRÅDER

- B:** Boligformål
- F:** Offentligt, tilgængeligt areal



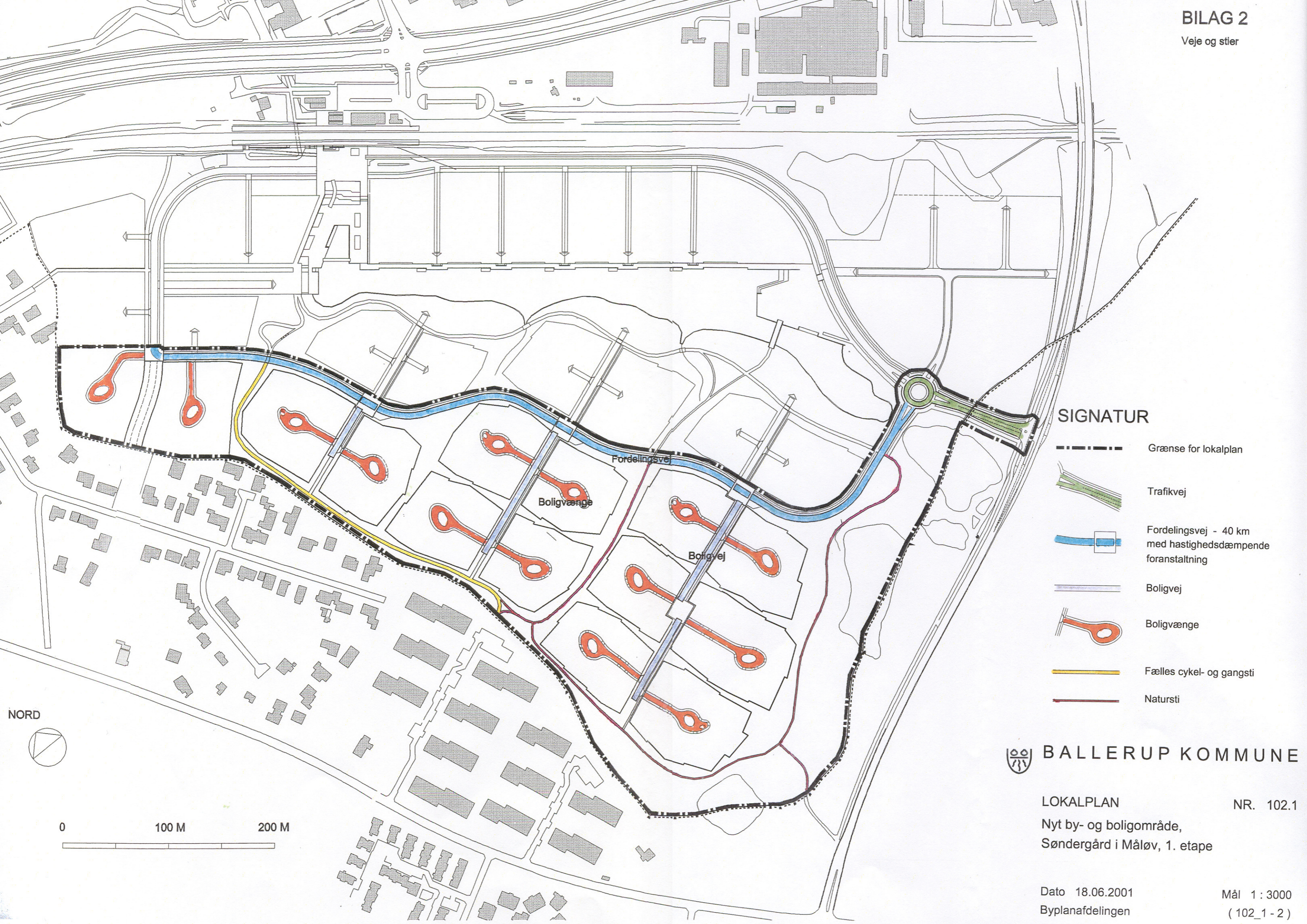
BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN
Nyt by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 1. etape

NR. 10

Dato 18.06.2001
Byplanafdelingen

Mål 1:4
(102 1)



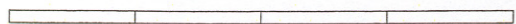
SIGNATUR

- Grænse for lokalplan
- Trafikvej
- Fordelingsvej - 40 km med hastighedsdæmpende foranstaltning
- Boligvej
- Boligvænge
- Fælles cykel- og gangsti
- Natursti

NORD



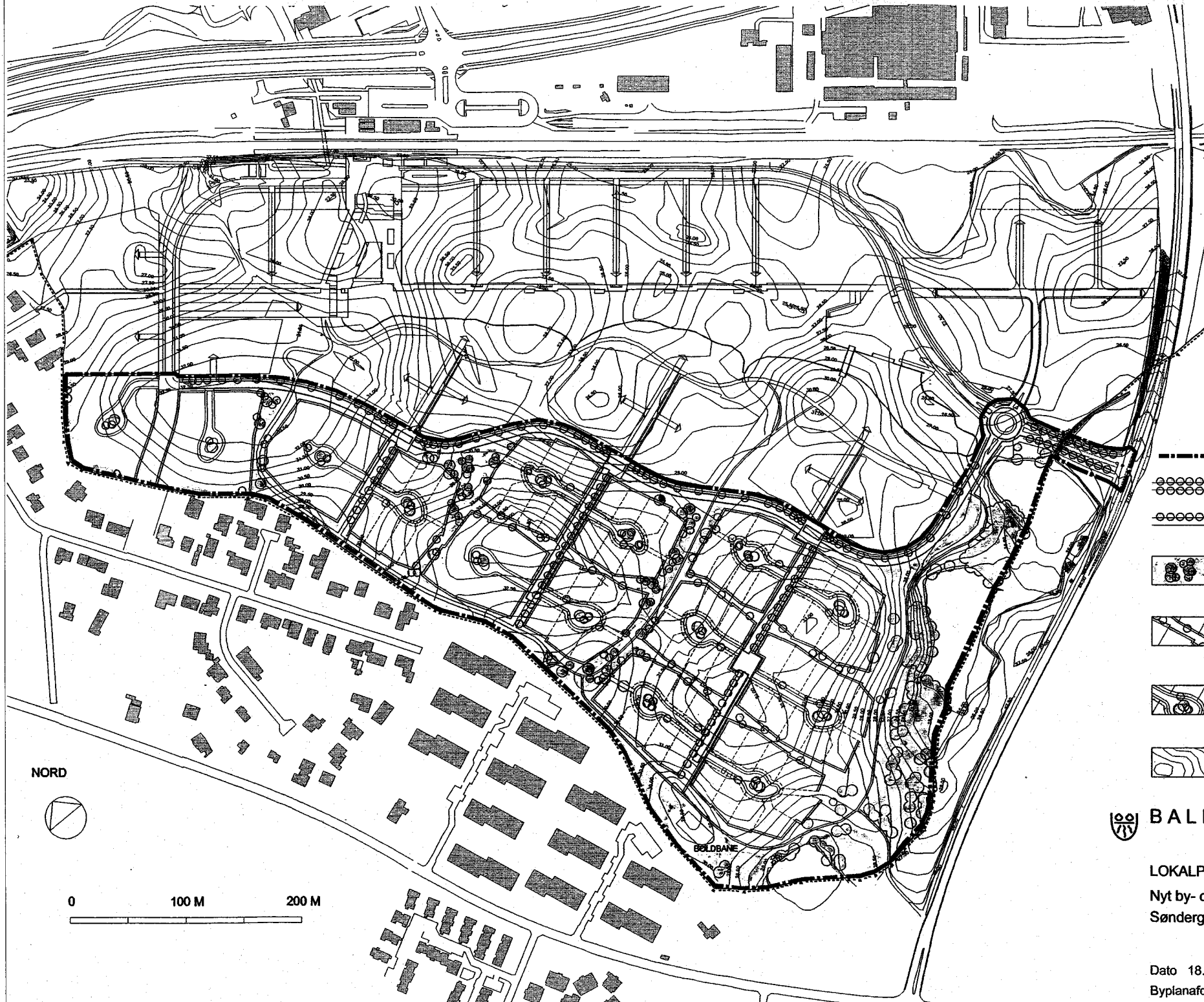
0 100 M 200 M










 BALLERUP KOMMUNE

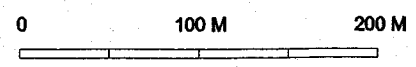
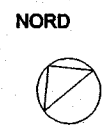
LOKALPLAN NR. 102.1
Nyt by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 1. etape

Dato 18.06.2001 Mål 1 : 3000
Byplanafdelingen (102_1 - 2)



SIGNATUR

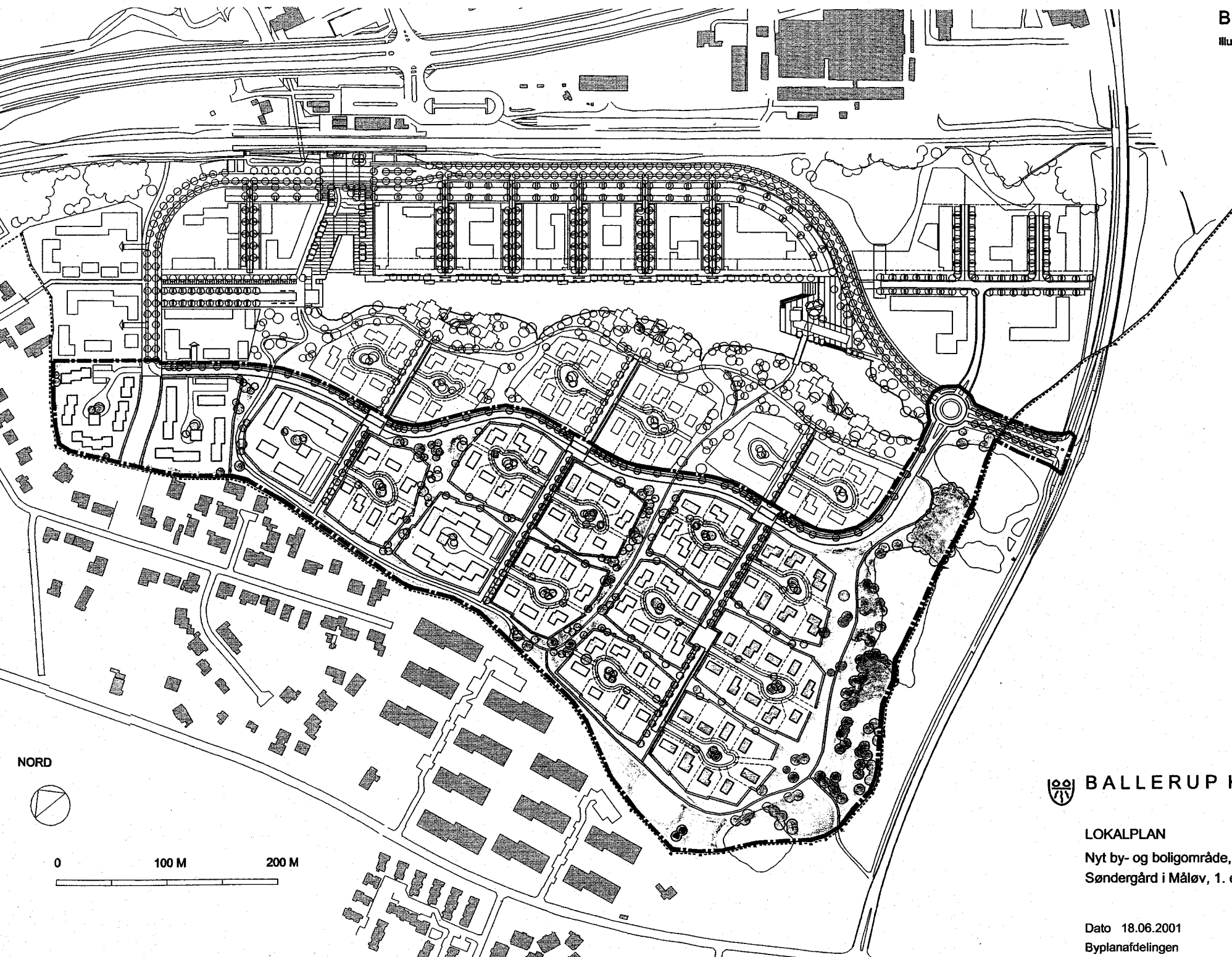
-  GRÆNSE FOR LOKALPLAN
-  ALLÉTRÆER - SOM F. EK. PLATAN
-  TRÆER LANGS FORDELINGSVEJ OG BOLIGVEJE
HØJE, MARKANTE, SOM SØULEEG, POPPEL ELLER PIL
-  GRØNNINGER, ENGGRÆS MED KLIPPETE STIER
I GRÆS. TRÆPLANTNING AF TJORN, ASK, EG,
BÆRVEBLE, HÆG, FRUGTTRÆER M.M.
-  GRØNNE KILER MELLEM PARCELLER, MED KLIP
PEDE STIER I GRÆS. BIEPLANTNING: BLA. FRUGT-
TRÆER OG BUSKE. KLIPPETE BØGEHÆKKE
OMKRING PARCELLER.
-  BOLIGVÆNGE, MED GRØNNE RABATTER OG
TRÆGRUPPER. RABATTER MED GRÆS OG BUSK-
PLANTNINGER.
-  EKSIKST. KURVER



 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 102.1
Nyt by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 1. etape

Dato 18.06.2001 Mål 1 : 3000
Byplanafdelingen (102_1 - 3)



NORD



0 100 M 200 M



BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 102.1

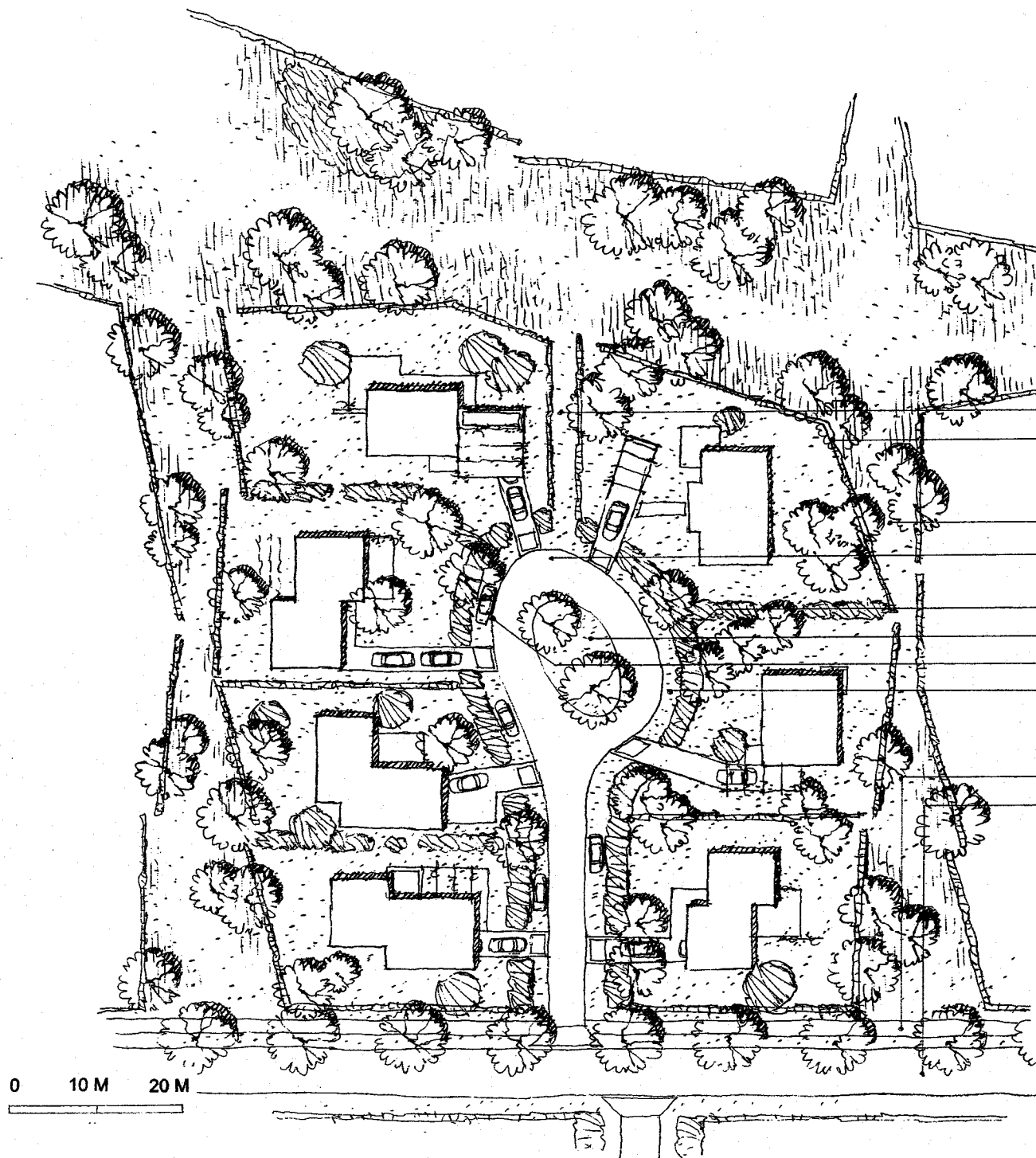
Nyt by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 1. etape

Dato 18.06.2001
Byplanafdelingen

Mål 1 : 3000
(102_1-4)

BILAG 5

Boligvænge - parcelhuse



STI TIL FÆLLES FRIAREAL
BØGEHÆK

GRØN KILE - 'KORRIDOR'
FAST BELÆGNING

BEPLANTNINGSBÆLTE
OPHOLDSPLADS
GÆSTEPARKERING
GRÆSARMERET RABAT

FORTOV
BOLIGVEJ



BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 102.1

Nyt by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 1. etape

Dato 18.06.2001

Mål 1 : 500

Byplanafdelingen

(102_1 - 5)

STI TIL FÆLLES FRIAREAL

BØGEHÆK

GRÆSARMERET RABAT

PARKERINGSPLADS

STI TIL FÆLLES FRIAREAL

BØGEHÆK

GRØN KILE - 'KORRIDOR'

FAST BELÆGNING

OPHOLDSPLADS

FÆLLESHUS

FRITSTÅENDE TRÆER I GRÆS

GRÆSARMERET RABAT

PARKERINGSPLADS

FORTOV

BOLIGVEJ

OPHOLDSPLADS

FÆLLESHUS

FRITSTÅENDE TRÆER I GRÆS

GRØN KILE - 'KORRIDOR'

0 10 M 20 M



BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 102.1

Nyt by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 1. etape

Dato 18.06.2001

Byplanafdelingen

(102_1 - 6)

FARVEPALET - Lokalplan 102.1

Gråtoner

Puds (tyndpuds)

NCS1002-Y



NCS 1502-Y



NCS 2502-Y



NCS 3010-B10G

Træbeskyttelse

Flint



Lys grå umbra



Stengrå

Sandfarve-nyancer



NCS 1005-Y20R

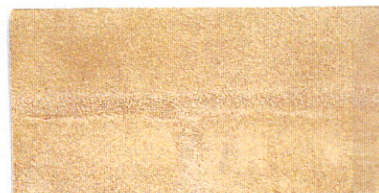


NCS 2010-Y30R



NCS 3005-Y20R

Gule nyancer



NCS 2020-Y20R

- derudover kan facaden stå ubehandlet i gule mursten. Gule mursten må ikke være rød-gule eller med rødt farvespil.



Ludfarve



Drivtømmer

- derudover kan facader i lyse træsorter (fx fyr, lærk og thuja) stå ubehandlet.

NB: Af trykkes tekniske årsager er de viste farver ikke helt korrekt gengivet. Farveskalaen skal derfor opfattes som vejledende - den rigtige skala kan ses i Teknisk Forvaltning på Rådhuset.

LISTE OVER PLANTEARTER

Beplantningsbælte i boligvænger

Busk-arter

Bæræble (*malus sargentii*)
Surbær (*aronia melanocarpa*)
Avalanche-jasmin (*philadelphus lemoinei*)
Kirsebærlaubær (*prunus laurocerasus* „Otto Luyken“).

Sammensætningen skal fremstå som varieret og med alle typer buske repræsenteret i hvert boligvænge.

Alle arter plantes med en planterækkeafstand på 125 x 125 cm, plantet forskudt (d.v.s. i zigzag-form). Første række mod vejen plantes 75 cm fra vejskel. Plantearterne fordeles jævnt.

Buskene skal være fritvoksende, d.v.s. at de må beskæres, men ikke klippes.

Træ-arter

Rødtjørn (*crataegus laevigata* „Poul's Scarlet“)
Hvidtjørn (*crataegus monogyna*)
Paradisæble (*malus floribunda*).

For hver grund kan der plantes et enkelt træ i beplantningsbæltet. Træet skal holdes i en højde af 2-2,5 m.

Bunddække

Vedbend (*hedera helix* „Hesma“)
Guldjordsbær (*waldsteinia ternata*)

En af - eller begge - de to ovennævnte arter skal plantes som bunddække i beplantningsbæltet.

Det anbefales at plante med en planterækkeafstand på 50 x 50 cm.

Beplantningsbælte langs kommunegrænsen

Naturligt hjemmehørende arter af buske og mindre træer såsom tjørn, røn, vildæble, æblerose, mirabel, hassel og syren.

Beplantning i grønninger

Tjørn, røn, vildæble, æblerose, mirabel, hassel og syren.