

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 102.2

I henhold til Planloven (Lov nr. 763 af 11. sept 2002) fastsættes følgende bestemmelser for 2. etape af by- og boligområdet Søndergård syd for Måløv Station.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

- 1.1 *Denne lokalplan fastlægger bestemmelser for udbygning af 2. etape af Søndergård som del af et samlet, varieret by- og boligområde syd for Måløv Station. Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i de eksisterende landskabstræk og en stor ny øst-vestgående kunstig sø, som områdets vigtigste karaktergivende element.*
- *Området skal udbygges til et attraktivt og levende bymiljø med en bred variation af boligtyper, institutioner, småbutikker og erhverv i en tæt bymæssig struktur med etageboliger og erhverv omkring Måløv Station og nord for søen, og en mere grøn og naturpræget boligdel sydvest for søen. Området vejbetjenes fra Smørum Parkvej.*
 - *Den nye sø skal mod nord-øst kantes af en „stram“ og lige kajkant og søpromenade. Den maritime karakter skal understreges af, at bebyggelserne langs søen udformes med gavle vinkelret på søen; herved sikres også kik til søen fra Søndergårds Allé. Mod syd-vest afgrænses søen af en naturligt udseende søbred.*
- 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,*
 - *kunst skal integreres i området.*

Fælles bestemmelser

Det er lokalplanens formål at sikre:

- at** der anlægges en ny, stor sø, som strækker sig fra det eksisterende søområde ved Smørum Parkvej, parallelt med jernbanen, op til Måløv Station,
- at** vejbetjening sker til og fra Smørum Parkvej via en rundkørsel; med en allé langs banen til Måløv station og videre mod søens nordlige ende, hvor vejen skifter karakter og bliver til en fordelingsvej, der slynger sig i landskabet og via boligvejene giver adgang til de enkelte boligvænger,
- at** der anlægges stier, der dels giver forbindelse fra de enkelte boliggrupper til stationen og Måløv by, dels byder på rekreative muligheder,
- at** der etableres bebyggelse (med maritime referencer i form af gavle mod søen) i et tæt, bymæssigt bånd mellem jernbanen og søen,
- at** der etableres et bymæssigt torv ved Måløv Station,
- at** boliggrupperne mellem fordelingsvejen og søen skal ligge i et åbent, grønt boligområde, afgrænset af markante klippede hække - som øer i et stort fælles friareal, hvor åbne grønninger giver kontakt til søen; og
- at** de enkelte boliggrupper disponeres efter de samme principper som de tilsvarende boliggrupper i 1. etape (Lokalplan nr. 102.1),
- at** punkthuse placeres helt tæt på søbredden,
- at** der etableres attraktive etageboliger omkring og nord for torvet, nær ved Måløv station,
- at** erhvervsbebyggelser i det syd-østlige hjørne ved Smørum Parkvej etableres, så de tilsammen fremstår som et helstøbt og attraktivt område,
- at** der i erhvervsområdet i Søndergårds sydøstlige hjørne etableres en mini-genbrugsstation med bilvaskepladser til betjening af områdets beboere,
- at** de grønne områder indrettes således, at de byder på varierede oplevelser og rekreative muligheder.
- at** *Søndergård indeholder markante kunstneriske indslag i henhold til Kunstplan for Søndergård.*

§ 2.

OMRÅDE- OG ZONESTATUS

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

11 ec; 11 bæ; 12 a; 12 b; 12 e; 15a; 16 a og del af 53, alle af Måløv By, Måløv.
- 2.2 Området har byzonestatus; det gælder dog ikke et trekantet areal ved indkørslen fra Smørum Parkvej, som i 2002 er overtaget fra Ledøje-Smørum i forbindelse med ændring af kommunegrænsen. Ved Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af denne lokalplan, overføres det på bilag 1 angivne areal af matr.nr. 12b til byzone.

2.3 Området opdeles i seks planområder, som vist på bilag 1:

- A: erhvervs- og etageboligområde
- B: boligområde med fælles friarealer samt institution
- C: bolig- og institutionsområde
- D: erhvervsområde og offentlige formål
- E: offentlig sø

§ 3.

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges som følger:

Område A: erhvervsformål (kontorerhverv) og boligformål (etageboliger) samt centerformål (butikker samt privatkunde-orienterede håndværks- og serviceerhverv, café/restaurant, klinik, liberale erhverv) og offentlige formål.

Område B: boligformål (parcel- eller énfamiliehuse, tæt-lav bebyggelse og punkthuse/etageboliger) med tilhørende fællesanlæg og friarealer, samt institutionsformål.

Område C: boligformål (etageboliger og tæt-lav bebyggelse) og institutionsformål.

Område D: erhvervsformål (administrations- og serviceerhverv, herunder lettere fremstillingserhverv), samt offentlige formål (mini-genbrugsplads).

Område E: offentlig sø.

3.2 Inden for delområde A kan der på parcellerne A6 og A7 etableres butikker i stueplan ud mod torvet samt evt. liberale erhverv på 1. sal.

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 1.200 m².

Inden for delområde A, hvor der gives mulighed for at etablere detailhandel, må der ikke etableres butiksenheder med et bruttoetageareal større end 700 m² for dagligvarebutikker og 500 m² for udvalgsvarebutikker.

Inden for delområderne B, C og D må der ikke drives detailhandel.

3.3 I delområde A kan der opføres og indrettes bebyggelse til flg. kultur- og forlystelsesaktiviteter: offentlige kulturinstitutioner, beværtning/ spisesteder, selskabslokale, internetcafé (med spil uden kontant gevinstmulighed), galleri/udstillingslokale samt foreningslokale.

Det er derimod ikke tilladt inden for hele lokalplanområdet at

Fælles bestemmelser

opføre eller indrette lokaler til andre forlystelsesaktiviteter, såsom spillehaller. I tilknytning til en restaurant med alkoholbevilling må der uanset ovenstående bestemmelse opstilles op til tre gevinstgivende spilleautomater. Herudover kan der i forbindelse med detailhandel og anden serviceaktivitet forhandles Tips og Lotto.

- 3.4 Inden for lokalplanområdet kan der indpasses de tekniske anlæg (energi, vand, tele, transport m.v.), som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning.
- 3.5 Lokalplanområdet er beliggende i et område med særlige, regionale drikkevandsinteresser. Der må ikke placeres grundvandstruende virksomhed inden for lokalplanens område.
- 3.6 I forbindelse med den enkelte bolig er det 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 bolig,
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:

Grunde til enfamiliehuse og dobbelthuse skal udstykkes på mindst 500 m² hver, jf. § 8.2.

Grunde til tæt-lav bebyggelse 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.

Herudover må storparceller ikke udstykkes yderligere.

§ 5.

VEJE OG STIER

Note: Lokalplanområdet vejbetjenes fra Smørum Parkvej via en offentlig vej, Søndergårds Allé, i princippet som vist på bilag 1.

Den del af Søndergårds Allé, der fungerer som fordelingsvej og som snor sig gennem boligområdet syd-vest for søen, er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 102.1 for 1. etape af Søndergård.

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

TRAFIKVEJ (Søndergårds Allé)

- 5.1 På strækningen I - III, d.v.s. fra rundkørslen, langs med banen og frem til fordelingsvejens begyndelse i områdets nordlige ende, anlægges vejen som en allé, Søndergårds Allé, med svingbaner og lysregulering ved udkørslen til Smørum Parkvej. Frem til torvet anlægges alléen med træække og cykelsti i begge sider og med fortov på sydvestsiden. På strækningen II - III mellem torvet og fordelingsvejens begyndelse tilføjes et fortov på den nordlige side. I forbindelse med adgangen til Måløv Station etableres baner til afsætning („kiss-and-ride“). Alléen føres over torvet i et smalt, kurvet tracé, jf. bilag 2, hvor der køres med lavere fart.

Note: der henvises i øvrigt til kommende „Vej- og stikatalog for Søndergård“.

TORVET

- 5.2 Torvet udlægges som en sammenhængende flade med et kørefelt (Søndergårds Allé) henover. Ved stationen etableres kiss-and-ride og 2 cykelparkeringer hhv. nord og syd for torvet.

Note: Vedr. torvets indretning i øvrigt (belægning, belysning, beplantning etc.) henvises til kommende „Vej- og stikatalog for Søndergård“.

Note: Torvets betydning i bykvarteret skal understreges ved et markant, kunstnerisk element, jf. Kunstplan for Søndergård.

SØPROMENADEN

- 5.3 Kajkanten mod vandet anlægges med bolværkslignende karakter (jf. bilag 5).
- 5.4 Langs søpromenaden etableres en ca. 50 cm høj lodret støttemur ind mod de lidt højere beliggende parceller A1-A6 (jf. bilag 5).
- 5.5 For enden af hver af sidevejene mellem parcellerne etableres trappeadgang til promenaden.

Fælles bestemmelser

- 5.6 Søpromenaden udlægges som privat friareal, men skal til enhver tid være offentligt tilgængelig som rekreativt strøg.

„STRØGET“

- 5.7 Det strøg, der går fra søens nordlige ende op mod Hvedevej i Smørum udlægges som en bred allé med parkering under/mellem træerne på begge sider og med en offentlig hovedsti mellem den nordøstlige træække og parcellerne A7 og A8, jf. bilag 2.

BOLIGVEJE (Damholmen, Bækholmen og Søholmen)

- 5.8 De boligveje, som fører fra fordelingsvejen til de enkelte boliggrupper og til punkthusene (parcellerne C1-C3), udlægges som private fællesveje i 12 meters bredde med et 5,5 m bredt kørefelt, et fortov i den ene side, en træække og grønne rabatter. Boligveje afmærkes som 40 km/t-område.

BOLIGVÆNGER, delområde B

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

I boligvænger med individuelle parcelhuse skal der etableres et kørefelt rundt om et grønt midterareal. Langs kanten etableres et 2 m bredt felt i „armeret græs“ med afmærkede p-arealer til gæsteparkering og med overkørsler til de enkelte grunde, jf. bilag X. Der kan til hver grund etableres én overkørsel i en bredde af 3 m.

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

Boligvængerne skal anlægges, så der opstår et „grønt kik“ fra boligvejen.

Boligvænget fungerer som fælles friareal for boliggruppen.

ØVRIGE VEJE

- 5.10 De øst-vestgående veje vinkelret på søen i område A udlægges som private fællesveje med en bredde på 7 m og med en træække i hver side, jf. bilag 2.
- 5.11 I område D udlægges adgangsvejen og vejen nord for mini-genbrugsstationen som offentlige veje, mens de øvrige veje udlægges som private fællesveje.

STIER

- 5.12 Der anlægges 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.

Vængestier (fra boligvænge til grønning): hører med til det fælles friareal og anlægges i græs.

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

Note: Vedr. naturstierne i 1. etape, se lokalplan 102.1

§ 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, afgasning samt generelle hensyn til sundhed og velvære i øvrigt, til den efterfølgende bygningsvedligeholdelse samt til den endelige bortskaffelse. Det kan anbefales at projektører efter vejledningen „Miljørigtig Projektering“, der er udgivet af SBI (Statens Byggeforskningsinstitut/ By og Byg).

Hele Søndergårdsarealet får et særligt affaldsindsamlingsystem, idet der etableres nedgravede affaldscontainere til dagrenovation og papir i tilknytning til de enkelte storparceller. Affaldsglas skal afleveres i glascontainere, der placeres på centrale steder i området. Alle andre typer affald skal bringes til den lokale minigenbrugs-plads i delområde D (jf. bilag 1).

- 6.1 Regnvand fra parceller og vejarealer skal føres til søen via det fælles regnvandssystem. Der etableres sandfang og olieudskillere i fornødent omfang.
- 6.2 Der er tinglyst en deklaration (bilag 9) for hele Søndergårdsarealet, som forbyder brug af pesticider samt bilvask på vejarealer og egen grund, alt sammen af hensyn til kvaliteten af søvandet.

Note: Bilvask kan finde sted på dertil indrettede vaskepladser ved den lokale mini-genbrugsstation i delområde D, jf. § 10.4..

- 6.3 Inden for lokalplanområdet skal det ved etablering af støjafskærmninger og/eller ved bygningsmæssige tiltag sikres, at støjniveauet fra vej- og banetrafik ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum, og 55 dB(A) fra trafikstøj, hhv. 60 dB(A) fra togstøj, på primære opholdsarealer.

Fælles bestemmelser

Evt. støjafkærmning skal tilpasses efter omgivelserne og må kun etableres efter forudgående godkendelse fra Kommunalbestyrelsen.

Note: Ved planlægningen af området er det sikret, at støjniveauet - p.g.a. afstanden til støjbelastende veje og jernbane - ikke overstiger de nævnte støjniveauer på primære udendørs opholdsarealer.

- 6.4 Ved boligbebyggelserne i delområderne A og C skal det sikres, at boliger ikke udsættes for vibrationer fra togtrafikken som overstiger 75 dB(KB - vægtet accelerationsniveau).
Der henvises til retningslinier i Miljøstyrelsens vejledninger nr. 3/1984: *Trafikstøj i Boligområder* og nr. 1/1997: *Støj og vibrationer fra jernbaner*, til orientering fra Miljøstyrelsen nr. 9/1997: *Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer i eksternt miljø*, samt til kapitel 9.2.4 i *Bygningsreglementet 1995*.
- 6.5 På offentlige og private fællesarealer må kunst kun placeres i tråd med Kunstplanen for Søndergård og efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

ANVENDELSE

- 7.1 Områdets anvendelse fastlægges til kontorerhverv og/eller etageboliger samt centerformål og offentlige formål, jf. § 3.

Parcellerne A6, A7 og A8 skal bebygges med etageboliger, idet der dog på A6 og A7 kan etableres butik(ker) i stueplan ud mod torvet samt evt. liberale erhverv såsom læge, tandlæge, advokatkontor el.lign. på 1. sal.

Parcellerne A1-A5 kan udnyttes *enten* til kontorerhverv *eller* til etageboliger. Hver parcel må dog, bl.a. af hensyn til disponering og indretning af friarealer, parkeringsudlæg m.m., kun rumme én af delene.

Note: På parcellerne A1-A5 er der givet mulighed for en bymæssig samlokalisering af boliger og kontorerhverv ud fra ovenstående principper. Uanset om bebyggelserne skal anvendes til boliger eller til erhverv, skal de opføres i 4 etager plus penthouse-etage og placeres inden for de på bilag 1a viste byggefelter.

Parcellen på „pynten“ i søens sydøstlige ende udlægges til erhvervsformål, boligformål eller offentlige formål.

BEBYGGELSESMANG OG PLACERING

- 7.2 Parcellerne A1-A6 skal bebygges i 4 etager plus en penthouse-etage (se definition nedenfor); grundene nord for torvet (A7 og A8) skal bebygges i 3 etager plus penthouse-etage.

For parcellerne A7 og A8, som anvendes til etageboliger, er den max tilladte bebyggelsesprocent 60.

For parcellerne A1-A6 er den max tilladte bebyggelsesprocent 75 for boligbebyggelse og 90 for erhvervsbyggeri (excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen).

Note: Der gøres opmærksom på, at det på grund af parkeringskravene i nogle tilfælde ikke vil være muligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldtud med al parkering anlagt på terræn.

Tilladte bygningshøjder, målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt, færdigt reguleret terræn til tagkonstruktionens højeste punkt:

Ved 3 etager + penthouse-etage: max 16,0 m

Ved 4 etager + penthouse: max 19,0 m

Enkelte bygningsdele såsom fx elevatorskakte eller tekniske installationsdele kan dog godkendes i en større højde, såfremt de

efter Kommunalbestyrelsens skøn er en naturlig del af den samlede arkitektur.

Definition på penthouse-etage: en tagetage, hvis areal udgør max 70 procent af arealet på den underliggende etage.

Note: Formålet med penthouse-etagen er, at bygningen skal virke lettere og mindre massiv end bygninger i fulde fem etager.

- 7.3 Bebyggelse på parcellerne A1-A6 skal placeres inden for de viste byggefelter, jf. § 7.4 samt bilag 1.
- 7.4 Af hensyn til det ønskede „maritime“ udtryk ud mod søen (jf §1) skal bebyggelserne på parcellerne A1-A6 disponeres sådan, at der på hver grund placeres en gavl - med en max husdybde på 12,6 m - i gavlbyggelinien mod søen.

- 7.5 For bebyggelse på de to parceller, som ligger ud mod torvet, gælder desuden følgende:

Bebyggelserne skal hver især danne „væg“ på torvet - ikke nødvendigvis som én sammenhængende facade, men sådan at torvets sider defineres klart. Derfor skal facadelinien mod torvet respekteres (jf. bilag 1a), idet dog afbrydelser i form af portåbninger, tilbagetrukne partier, „spalter“, trappepartier o.lign. kan accepteres.

Der må ikke etableres forhaver ud mod torvet; et evt. privat forareal må ikke gives præg af have, men skal være „bymæssigt“, fx altanlignende og med en veldefineret afskærmning (max 1,2 m høj målt fra torvets terræn) af samme karakter og materialer, som bygningen og tilpasset bygningens arkitektur.

Note: Formålet er at sikre, at torvet får præg af by-torv helt ud til 'væggene'.

- 7.6 I søens nordlige ende (ved torvet) kan der opføres en bygning, fx til restaurant, café, fælleshus eller andet, i princippet med den på bilag 1 viste placering. Der kan i den forbindelse etableres en 'terrasse' i form af et trædæk ud i søen til fx. udeservering. Trædækket må max strække sig 4 m ud i søen, målt fra kajkanten.

- 7.7 På „pynten“ i søens sydlige ende kan der placeres bebyggelse til erhverv, boliger eller offentlige formål, jf. § 7.1. Det er en forudsætning, at den fornødne parkering til formålet kan rummes på parcellen.

Afgrænsningen til søen skal svare til den kajkant, der etableres langs de øvrige erhvervsbebyggelser i delområdet, jf § 5.3.

Der skal etableres en offentligt tilgængelig stiforbindelse mellem delområde B og søpromenaden med en bro via „pynten“, jf. bilag 2.

Bebyggelse må være i max 3 etager, evt. plus penthouse-etage, og der skal tages arkitektoniske hensyn til den spektakulære beliggenhed.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Tage

- 7.8 Bygninger skal opføres med flade tage (skjult tagfald) eller evt. med 'fladt' hvælvet tag med en pilhøjde på max 1/5 af tagets bredde.

Småbygninger kan opføres med fladt tag, ensidig taghældning (max 10 grader) eller 'fladt' hvælvet tag.

- 7.9 Tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer (fx tagpap eller zink). Plastmaterialer må ikke anvendes.

Facader

- 7.10 Til udvendige facader og gavle skal fortrinsvis anvendes tegl, træ og 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).

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 terræn, således at soklen på intet sted er mere end 30 cm høj.

- 7.11 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 byøkologiske principper, herunder hensyn til et smukt helhedsindtryk, kvalitet, holdbarhed og patinering, afgangning samt generelle sundhedshensyn, jf. note i starten af § 6.

Generelt

- 7.12 Eventuelle solfangere/solpaneler skal indbygges i taget eller i bygningen under hensyntagen til bygningens arkitektur.

- 7.13 Markiser kan tillades, når de er ensfarvede og tilpassede bygningens arkitektur og proportioner. For markiser i samlede bebyggelser skal der udarbejdes en samlet plan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

- 7.14 Skiltning må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, efter følgende retningslinier:
- Kommerciel skiltning må kun finde sted i tilknytning til virksomheden.
 - Fritstående skilte (bortset fra henvisningsskilte) må ikke placeres nærmere vej end 0,5 m fra vejskel. Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med en samlet max højde på 400 cm og en max bredde på 250 cm.
 - Henvisningsskilte skal placeres ved den indkørsel, som leder til virksomhedens hovedindgang. Der kan desuden placeres henvisningsskilte til parkeringspladser, der betjener virksomheden. Henvisningsskiltenes størrelse skal afpasses omgivelserne. Den samlede højde må dog ikke overstige 120 cm, og bredden må ikke overstige 100 cm. Henvisningsskilte på kun indeholde firmanavne, firmalogoer samt evt. parkeringstegn, men må ikke indeholde reklame for produkter.
 - Facadeskiltning skal som hovedregel underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling. Facadeskilte må højst være 80 cm høje. Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade større skilte på facaden af større bygninger.
 - Reklamering må ikke finde sted.
 - Udhængsskilte (vinkelrette facadeskilte) skal tilpasses bygningens arkitektur, farver og øvrige skiltning. Udhængsskilte skal placeres min. 250 cm over terræn, de må max. være 70 x 70 cm, og må max. være 80 cm fra facaden inkl. ophæng.
 - Der må ikke opstilles flagborge eller bannere.
 - Lysskilte skal være udformet således, at blænding undgås.

PARKERING

7.15 Der skal udlægges, d.v.s. reserveres areal til:

- 1½ p-plads pr. bolig,
- 1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal til detailhandel og serviceerhverv, og/eller
- 1 p-plads pr. 40 m² bruttoetageareal til kontorerhverv.

Heraf skal 80 % anlægges inden ibrugtagning af ny bebyggelse.

Det samlede p-behov inkl. gæsteparkering skal til enhver tid opfyldes inden for parcellen. Kommunalbestyrelsen kan forlange udlagte p-arealer anlagt.

7.16 Parkering skal primært placeres langs alléen og langs sidevejene mellem allé og sø, jf. bilag 3.

Der skal etableres træækker i begge sider af sidevejene samt på p-arealerne ud mod Søndergårds Allé, i princippet som vist på bilag 3. Træerne skal være røn af arten *sorbus latifolia* „Atro“.

Note: formålet er at give p-arealerne et samlet, grønt præg.

7.17 På parcellerne langs søen og omkring torvet skal evt. supplerende parkering placeres på den ende af parcellen, der vender mod alléen. Der må ikke placeres p-arealer ud mod søen.

For parcel A7 og A8 er der desuden mulighed for at placere et mindre antal p-pladser på „strøget“.

7.18 Der skal på hver parcel anlægges eller sikres mulighed for etablering af p-pladser til handicappede.

7.19 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.

FRIAREALER OG BEPLANTNING

7.20 „Søpromenaden“, der tilskødes parcellerne i delområde A, udlægges som privat-fælles friareal og skal være offentligt tilgængelig.

Note: Der henvises i øvrigt til „Vej- og stikatalog for Søndergård“

7.21 Niveauspringet (ca. 50 cm højt) mellem søpromenaden og parcellernes terræn optages af en lodret støttemur, jf. § 5.4.

7.22 Der må ikke placeres nogen form for rækværk eller fast hegn mellem den enkelte parcel og støttemuren/søpromenaden.

Til gengæld skal der plantes en række opstammede rønnetræer (*sorbus latifolia* „Atro“) 2 m inde på parcellerne oven for støttemuren, jf. bilag 5; træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på ca. 8 m. Der skal suppleres med bøgehæk eller bøgepur (*fagus silvatica*), som plantes 30 cm bag støttemuren og som skal holdes i en højde af 1 m. Ud mod søpromenaden skal hækken holdes klippet i flugt med støttemurens bagkant.

Der skal desuden for enden af hver af sidevejene plantes en bøgehæk som afslutning mod søen, jf. bilag 5.

7.23 Arealet mellem jernbanen og Søndergårds Allé etableres med sammenhængende hegnsplantning af naturligt hjemmehørende arter af buske og mindre træer som eksempelvis Røn, Tjørn, Æblerose, Mirabel, Hassel, Syren, Benved, Vildæble og Kaprifolie.

7.24 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Udendørs oplagring af materialer må ikke finde sted.

TERRÆNREGULERING

- 7.24 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 søpromenaden skal reguleringer dog holdes i en afstand af 2,5 m fra støttemurens bagkant (jf § 7.21) a.h.t. trærække og støttemure.

- 7.25 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 området, jf. note i § 1.

ANVENDELSE

- 8.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (parcel- eller enfamiliehuse, tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse/punkthuse), med tilhørende friarealer og fællesanlæg samt institutionsformål, jf. § 3.

BEBYGGELSE OMFANG OG PLACERING

- 8.2 Boligvænge B4: institution (fx børnehus) eller boliger i 1-2 etager. Max tilladt bebyggelsesprocent er 30 (excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen).

Boligvænge B8: boliger - énfamiliehuse, dobbelthuse eller tæt-lav bebyggelse - i 2 etager. Max tilladt bebyggelsesprocent er 30 (excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen). Uanset grundstørrelsen vil der dog altid kunne opføres indtil 200 m² bebyggelse.

Boligvængerne B11, B14, B15 og B18: tæt-lav bebyggelse i 2 etager. Max tilladt bebyggelsesprocent er 40 (excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen).

Storparcellerne C1-C3: punkthuse/etagebebyggelse i 3 etager samt evt. penthouse-etage; tilladt max bebyggelsesprocent: 60 (excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen).

Note: For definition af penthouse-etage: se § 7.2.

Tilladte bygningshøjder, målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt, færdigt reguleret terræn til tagkonstruktionens højeste punkt.:

Ved 2 etager:	max 8,5 m.
Ved 3 etager:	max 12,6 m
Ved 4 etager:	max 16,0 m

Alle småbygninger (som omtalt i § 8.3) samt udestuer og lign. medregnes i det samlede etageareal.

- 8.3 I storparceller med parcel-/enfamiliehuse er det tilladt til hver bolig at opføre max. 2 fritliggende småbygninger (skure, drivhuse, garage/carport el.lign).

I storparceller til punkthuse eller tæt-lav bebyggelse kan der opføres ét skur pr. bolig og et fælles skur til redskaber m.v. samt evt. carporte (efter en samlet plan for hele bebyggelsen).

- 8.4 På parcelhusgrunde kan dobbelthuse etableres ved sammenbygning over skel. Der må kun være én bolig på hver parcelhusgrund.

- 8.5 Punkthusene/etageboligerne på parcellerne C1-C3 skal placeres meget tæt ved søbredden, og i overensstemmelse med de på bilag 1a viste byggelinier, efter en samlet plan.

Der kan evt. i tilknytning til bebyggelse etableres mindre "terrasse-dæk" i træ max 2,5 meter ud i vandet.

Note: Byggelinierne skal sikre, at bebyggelserne ikke 'lukker af' mod vandet, men at der bevares et kik fra boligvejen til søen.

- 8.6 Parkering på parcellerne C1-C3 skal placeres ud mod sti og adgangsvej og må under ingen omstændigheder finde sted direkte ud til søen.

- 8.7 Der må ikke hegnes langs søbredden, og beplantning på bredden skal følge de principper, som fremgår af § 8.32.
På parcellernes øvrige sider skal der etableres bøgehække i en højde på max. 1,5 m.

Note: Kravene vedr. hegning og beplantning på søbredden skal sikre, at hele bredden får et sammenhængende, ensartet udseende.

- 8.8 Der kan evt. i søens syd-østlige ende, etableres en mindre bygning til bådehus/klubhus i forbindelse med kajak- og robådsaktiviteter.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Tage

- 8.9 Enfamiliehuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage (taghældning 25-35 grader), med „flade“ tage (d.v.s. med skjult tagfald) eller med ensidig taghældning på max. 10 grader.

Etageboliger/punkthuse kan opføres med „flade“ tage (d.v.s. med skjult tagfald) eller evt. med „fladt“ hvælvet tag med en pilhøjde på max 1/5 af tagets bredde.

- 8.10 Sadeltage skal være belagt med røde, uglaserede tagsten i tegl. Tagstenene må ikke være engoberede.
Flade tage, tage med ensidig taghældning og hvælvede tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer, fx tagpap eller zink. Plastmaterialer må ikke anvendes.

Facader

- 8.11 Til udvendige facader og gavle skal fortrinsvis anvendes tegl og 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.

Ydervægge i træ skal konstrueres og fremstå med en karakter og detaljløsning, der bygger på dansk byggeskik med en nutidig arkitektur. Træhuse med et udseende som „sommerhytte“ og bjælke-hustyper må ikke opføres i området.

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 terræn, således at soklen på intet sted er mere end 30 cm høj.

- 8.12 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 starten af § 6.

Generelt

- 8.13 Eventuelle solfangere/solpaneler skal indbygges i taget eller i bygningen under hensyntagen til bygningens arkitektur.
- 8.14 Udestuer, terrasseoverdækninger o.lign. skal tilpasses bygningen m.h.t. materialer, farver, taghældning o.s.v.
- 8.15 Markiser kan tillades, når de er ensfarvede og tilpassede bygningens arkitektur og proportioner. For markiser i samlede bebyggelser skal der udarbejdes en samlet plan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 8.16 Til småbygninger, skærme og halvtage til cykelparkering o.s.v. samt carporte og garager skal der vælges materialer og farver, der passer til den øvrige bebyggelse på grunden, så der sikres en helhed på den enkelte parcel.
- 8.17 Kommerciel skiltning må kun finde sted i tilknytning til tilladt erhverv, jf. § 3.6, 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.
- Der må ikke skiltes ud mod søen.

PARKERING

8.18 Der skal udlægges, d.v.s. reserveres, areal til 2 p-pladser pr. bolig.

8.19 Der skal før ibrugtagning af bebyggelse være anlagt mindst:

For storparcel med énfamiliehus og dobbelthuse:

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

For storparceller med tæt-lav bebyggelse eller punkthuse:

- 80% af kravet til udlæg, jf. § 8.18.

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 (jf note nedenfor under „Friarealer og beplantning“).

Det samlede p-behov inkl. gæsteparkering skal til enhver tid opfyldes inden for den enkelte boliggruppe. Kommunalbestyrelsen kan forlange udlagte p-arealer anlagt.

8.20 Der skal i hver boliggruppe anlægges eller sikres mulighed for etablering af p-pladser til handicappede.

8.21 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.

FRIAREALER OG BEPLANTNING

Note: Hver enkelt boliggruppe til parcelhuse eller tæt-lav bebyggelse 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 rund i kanten, kun afbrudt af overkørsler til de enkelte parceller.

Disse boliggrupper ligger i et stort fælles friareal med åbne grønninger (naturprægede friarealer med spredte bevoksninger og lave hegn), der står i forbindelse med søen.

Ud mod friarealerne skal boliggrupperne være afskærmet af klippede hække, som kan bidrage til fornemmelsen af at bevæge sig i grønne „rum“.

Enfamiliehuse og dobbelthuse

8.22 Boligvænger disponeres i princippet som det fremgår af bilag 6:

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

- 8.23 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 på hver grund fremstå som varieret.

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.

Bag beplantningsbæltet kan der suppleres med trådhegn eller fast hegn i en højde af max 1,2 m.

- 8.24 I naboskel, mellem de enkelte grunde, skal der etableres levende hegn. Hegnene kan enten bestå af bøgehække (*fagus silvatica*) eller - hvis naboerne kan komme overens om det - af fritvoksende hække af én af de i § 8.22 nævnte buskarter for plantebæltet i boligvænger. Der må ikke etableres faste hegn i skel.

- 8.25 Der kan fra hver have etableres én udgang til de grønne fællesarealer, placeret efter princippet som fremgår af bilag 6. Låger skal udføres i træ og stå ubehandlede eller i en mørk sort/grå skala.

Tæt-lav bebyggelser

- 8.26 Bebyggelse skal opføres omkring et indre boligvænge på grundlag af en samlet plan for hele storparcellen og i overensstemmelse med principperne som vist på bilag 6, jf også §§ 8.18 og 8.21.
- 8.27 Der kan etableres max 2 udgange fra storparcellen; disse må ikke føre direkte ud til boligvej eller fordelingsvej, men skal placeres i overensstemmelse med det princip, som fremgår af bilag 6.

Fællesbestemmelse for parcelhuse og tæt-lav bebyggelser

- 8.28 Ud mod de fælles grønne friarealer 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.

Låger ud mod de fælles grønne friarealer (jf § 8.24 og 8.24) må være max 100 cm brede og max 140 cm høje.

Der må ikke etableres låger andre steder, ligesom der ikke må etableres andre befæstede adgange fra boligvænget end overkørslen (jf. § 5.10 samt bilag 6).

Punkthuse

- 8.29 På storparceller til punkthuse skal der ud mod hovedstien samt omkring p-arealer afskærmes med bøgehæk (*fagus silvatica*), som holdes i en højde af 150 cm. Plantetæthed og placering som omtalt i § 8.28.

Langs skel mellem stien og søen kan der beplantes med busketter el. lign. i arter, som vælges fra listen på bilag 8.

Generelt

- 8.30 De grønne friarealer 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 skal etableres spredte bevoksninger i form af overvejende løvfældende, fristående træer og trægrupper med runddannende karakter, krat og busketter.

Grønninger skal have en jævn fordeling af fælledgræs og brugsgæs.

- 8.31 I kilerne og grønningerne kan der indpasses naturelementer såsom sten, træstammer o.lign. til leg.

Det er et krav, at friarealernes naturpræg bibeholdes.

Derudover kan der etableres én større „oplevelses-legeplads“ eller lignende på det offentlige friareal mellem storparcellerne C1 og C2. En sådan skal udvikles, disponeres og etableres i samarbejde med Ballerup Kommune.

- 8.32 Søbredden skal have et naturligt præg. Bredzonen udføres som svagt skrånende terræn med fælledgræs vekslende med spredte grupper af træer og buske, der er karakteristiske for søbredder, eksempelvis Rødel og mindre til mellemhøje arter af Pil. Af hensyn til udsynet til søen må disse grupper maksimalt udgøre 20% af bredzonen.

Der må ikke opstilles hegn af nogen art langs søbredden.

- 8.33 Renderne udformes som naturlige, let slyngede strømrender ned mod søbredden og med skråningsnalæg på maksimalt 1:3,5. Renderne kan forsynes med vand fra omkringliggende overflade-dræn samt ved recirkulering af søvand.

- 8.34 I det omfang, der skal integreres kunst i dette område, skal det ske i form af enkeltstående objekter, i overensstemmelse med Kunstplanen for Søndergård og efter Kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse.

TERRÆNREGULERING

- 8.35 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.
- 8.36 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 § 1.

ANVENDELSE

- 9.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål (tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse) samt til institutionsformål (børneinstitution, ældrecenter), jf. § 3.

BEBYGGELSE OMFANG OG PLACERING

- 9.2 Området kan bebygges i 2-3 etager. Tilladt max bebyggelsesprocent: 60% (excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen).

Note: Der gøres opmærksom på, at det på grund af parkeringskravene i nogle tilfælde ikke vil være muligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldtud.

Tilladte bygningshøjder, målt fra et af Kommunalbestyrelsen godkendt, færdigt reguleret terræn til tagkonstruktionens højeste punkt:

Ved 2 etager: max 8,5 m.

Ved 3 etager: max 12,6 m

- 9.3 Bebyggelse inden for hver enkelt storparcel skal disponeres efter en samlet plan og i overensstemmelse med principperne i hovedstrukturplanen (bilag 1).
- 9.10 På parcel A10 skal bebyggelse, af hensyn den laveliggende nabo-bebyggelse i Smørum, holdes inden for den byggelinie 10 m fra skel, som fremgår af bilag 1a.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Tage

- 9.5 Bebyggelse i 2 etager kan opføres med symmetriske sadeltage (taghældning 25-35 grader), med „flade“ tage (d.v.s. med skjult tagfald) eller med ensidig taghældning på max. 10 grader.

Bebyggelse i 3 etager kan opføres med „flade“ tage (d.v.s. med skjult tagfald) eller med ensidig taghældning på max. 10 grader eller evt. med 'fladt' hvælvet tag med en pilhøjde på max 1/5 af tagets bredde.

- 9.6 Sadeltage skal være belagt med røde, uglaserede tagsten i tegl. Tagstenene på ikke være engoberede.

Flade tage, tage med ensidig taghældning og hvælvede tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer, fx tagpap eller zink. Plastmaterialer må ikke anvendes.

Facader

- 9.7 Til udvendige facader og gavle skal fortrinsvis anvendes tegl og 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 terræn, således at soklen på intet sted er mere end 30 cm høj.

- 9.8 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 byøkologiske principper, herunder hensyn til et smukt helhedsindtryk, kvalitet, holdbarhed og patinering, afgangning samt generelle sundhedshensyn, jf. note i starten af § 6.

Generelt

- 9.9 Eventuelle solfangere/solpaneler skal indbygges i taget eller i bygningen under hensyntagen til bygningens arkitektur.
- 9.10 Udestuer, terrasseoverdækninger o.lign. skal tilpasses bygningen m.h.t. materialer, farver, taghældning o.s.v.
- 9.11 Markiser kan tillades, når de er ensfarvede og tilpassede bygningens arkitektur og proportioner. For markiser i samlede bebyggelser skal der udarbejdes en samlet plan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 9.12 Til småbygninger, skærme og halvtage til cykelparkering o.s.v. samt carporte og garager skal der vælges materialer og farver, der passer til den øvrige bebyggelse på grunden, så der sikres en helhed på den enkelte parcel.
- 9.13 Kommerciel skiltning må kun finde sted i tilknytning til tilladt erhverv, jf. § 3.6, 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.

Dog kan der derudover, i forbindelse med institutioner (fx ældre-center el. børneinstitution), etableres henvisningsskilte som beskrevet i § 7.14, 3. pkt.

PARKERING

- 9.14 Der skal udlægges, d.v.s. reserveres areal til, 1½ p-pladser pr. etagebolig, hhv. 2 p-pladser pr. tæt-lav bolig; heraf skal 80% være anlagt, inden ny bebyggelse tages i brug.
- 9.15 Det samlede p-behov inkl. gæsteparkering skal til enhver tid kunne opfyldes inden for den enkelte parcel. Kommunalbestyrelsen kan forlange udlagte p-arealer anlagt.
- 9.16 „Strøget“, der går fra søens nordlige ende og vinkelret på Søndergårds Allé, kan indgå som delvis parkeringsdækning for de omliggende bebyggelser, jf. § 5.7 og 7.6.
- Parkeringsarealer i de øvrige bebyggelser inden for delområde C skal disponeres efter en samlet plan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen/Ballerup Kommune.
- 9.17 Der skal på hver parcel anlægges eller sikres mulighed for etablering af p-pladser til handicappede.
- 9.18 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.

FRIAREALER OG BEPLANTNING

- 9.19 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, jf. bilag 3 og 8.
- 9.20 Det grønne friareal i områdets nordlige hjørne (arealet mellem Bjørnekær og Måløv Station) udformes som et voldanlæg med blød overgang til eksisterende regnvandsbassin, stier og anlæg ved stationen. Arealet fremstår som fælledgræs med grupper og bæltter af egnskarakteristiske hegns- og kratplanter m.m., jf. bilag 3. Arealet mellem Søndergårds Allé og jernbanen udformes som et lavt voldanlæg med en gennemgående og tæt beplantning af egnskarakteristiske hegnsplanter m.m., jf. bilag 3.

TERRÆNREGULERING

- 9.21 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.

- 9.22 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 § 1.

ANVENDELSE

- 10.1 Området udlægges til erhverv og offentlige formål (fx mini-genbrugsplads), jf. § 3.1.

BEBYGGELSE OMFANG OG PLACERING

- 10.2 Parceller inden for delområde D kan bebygges i 2-3 etager; tilladt max. bebyggelsesprocent er 60(excl. andel af fællesarealer uden for storparcellen).
På bygninger med flade tage kan der evt. etableres tagterrasse, med dertil hørende trappehus, til ophold.

Note: Der gøres opmærksom på, at det, på grund af parkeringskravene, i nogle tilfælde ikke vil være muligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldtud.

- 10.3 Bebyggelse skal holdes inden for byggelinierne op mod søområdet ved banen, hhv. ud mod fordelingsvejen/alléen, jf. bilag 1a.
- 10.4 Der etableres en mini-genbrugsstation med bilvaskepladser, med en placering som vist på bilag 1.

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Tage

- 10.5 Bebyggelse kan opføres med „flade“ tage (d.v.s. med skjult tagfald) eller med ensidig taghældning på max. 10 grader eller evt. med 'fladt' hvælvet tag med en pilhøjde på max 1/5 af tagets bredde.
- 10.6 Tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer, fx tagpap eller zink. Plastmaterialer må ikke anvendes.

Facader

- 10.7 Til udvendige facader og gavle skal fortrinsvis anvendes tegl og 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.

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 terræn, således at soklen på intet sted er mere end 30 cm høj.

- 10.8 Kommunalbestyrelsen kan godkende andre materialer til udvendige bygningsider, 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 starten af § 6 .

Generelt

- 10.9 Eventuelle solfangere/solpaneler skal indbygges i taget eller i bygningen under hensyntagen til bygningens arkitektur.
- 10.10 Til småbygninger, skærme og halvtage til cykelparkering o.s.v. samt carporte og garager skal der vælges materialer og farver, der passer til den øvrige bebyggelse på grunden, så der sikres en helhed på den enkelte parcel.
- 10.11 Markiser kan tillades, når de er ensfarvede og tilpassede bygningens arkitektur og proportioner. For markiser i samlede bebyggelser skal der udarbejdes en samlet plan, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 10.12 Skiltning må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse, efter følgende retningslinier:
- Kommerciel skiltning må kun finde sted i tilknytning til virksomheden.
 - Fritstående skilte (bortset fra henvisningsskilte) må ikke placeres nærmere vej end 0,5 m fra vejskel. Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med en samlet max højde på 400 cm og en max bredde på 250 cm.
 - Henvisningsskilte skal placeres ved den indkørsel, som leder til virksomhedens hovedindgang. Der kan desuden placeres henvisningsskilte til parkeringspladser, der betjener virksomheden. Henvisningsskiltenes størrelse skal afpasses omgivelserne. Den samlede højde må dog ikke overstige 120 cm, og br edden må ikke overstige 100 cm. Henvisningsskilte på kun indeholde firmanavne, firmalogoer samt evt. parkeringstegn, men må ikke indeholde reklame for produkter.
 - Facadeskiltning skal som hovedregel underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling. Facadeskilte må højst være 80 cm høje. Dog kan Kommunalbestyrelsen tillade større skilte på facaden af større bygninger.
 - Reklamering må ikke finde sted.
 - Der må ikke opstilles flagborge eller bannere.
 - Lysskilte skal være udformet således, at blænding undgås.

PARKERING

- 10.13 Der skal udlægges, d.v.s. reserveres areal til, 1 p-plads pr. 40 m² bruttoetageareal til erhverv. Heraf skal 80% anlægges inden ibrugtagning af ny bebyggelse.
- Det samlede p-behov inkl. gæsteparkering skal til enhver tid opfyldes inden for den enkelte parcel. Kommunalbestyrelsen kan forlange udlagte p-arealer anlagt.
- 10.14 Parkeringsarealer skal fortrinsvis placeres langs vejene i delområdet, jf. bilag 1. Der skal etableres trærækker i begge sider af sidevejene, i princippet som vist på bilag 3.
- 10.15 Der skal på hver parcel anlægges eller sikres mulighed for etablering af p-pladser til handicappede.

FRIAREALER OG BEPLANTNING

- 10.16 Søerne inden for delområdet må ikke ændres, og der skal opretholdes en naturlig vegetation omkring dem; dog kan der, af hensyn til vandkvaliteten, tyndes ud i beplantningen.
- 10.17 Langs adgangsvejen skal der etableres allébeplantning bestående af røn (*sorbus latifolia* „Atro“).
- 10.18 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Udendørs oplagring af materialer må ikke finde sted.

TERRÆNREGULERING

- 10.19 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.
- 10.20 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 § 1.

§ 11.

DELOMRÅDE E: SØEN

Note: Den kunstige sø på Søndergård har status som regnvandsbassin. Søen har afløb til Måløv Å, som løber ud i Jonstrup Å ved Måløv Renseanlæg; herfra løber vandet til Roskilde Fjord.

I særligt tørre somre vil der være mulighed for i begrænset omfang at tilføre søen vand fra den eksisterende sø ved Smørum Parkvej via et pumpesystem.

11.1 Søen etableres i princippet med en udstrækning som vist på kortbilagene (vandareal ca. 2,1 Ha). Søen anlægges med en dybde på op til 1,8-2,0 m, og med vandspejl i kote 25.20.

11.2 Langs „havnepromenaden“ og torvet udføres søen med faste kanter, mens de øvrige brinker udføres som „bløde kanter“.

Note: m.h.t. karakteren af søens kanter henvises der i øvrigt til § 1.1 (2. 'pind'), samt §§ 5.3 og 8.32.

11.3 For at sikre tilstrækkeligt vand i den kunstige sø skal alt regnvand fra hele Søndergårdområdet, både vejvand og tagvand, ledes til søen. Der etableres olieudskillere og sandfang i fornødent omfang. Af hensyn til vandkvaliteten er der lyst en deklaration (bilag 9) for området, som forbyder bil- og motorvask samt sprøjtning med kemiske bekæmpelsesmidler, jf. § 6.1 og 6.2.

11.4 Der kan etableres broer over søen, i princippet som vist på illustrationsplanen, bilag 4.

11.4 Der kan evt. etableres (ponton-)bro(er) i forbindelse med bådhus el. lign.

11.5 Evt. aktiviteter på søen skal have en sådan karakter, at det hverken medfører støj (fx motorstøj) eller forurening af vandet (fx ved oliespild).

§ 12.

TEKNISKE ANLÆG

- 12.1 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.
- 12.2 Der kan ligeledes etableres de nødvendige bygværker til sikring af vandkvaliteten i søen.
- 12.3 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.
- 12.4 Forsyningsskabe, som nødvendigvis skal stå på vejarealer, skal så vidt muligt samles og deres udseende koordineres m.h.t. farve, materiale o.s.v.
- 12.5 Omkring synlige transformerstationer, telehus, målerskabe o.lign. skal der, under hensyntagen til disses tilgængelighed og almindelige drift, etableres beplantning.
- 12.6 Der må ikke på ejendommen opsættes individuelle, udendørs antenner til TV- og radiomodtagning eller til radioamatørvirksomhed. Dog kan satellitantenner (paraboler) placeres efter følgende retningslinier:

Ved enfamiliehuse skal en evt. parabol placeres direkte på terræn.

I samlede bebyggelser (tæt-lav eller etageboliger) må en evt. parabol kun placeres efter en samlet plan for hele bebyggelsen, som skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Placering skal finde sted under hensyntagen til bebyggelsens samlede fremtræden og arkitektur - enten på terræn eller så diskret som muligt på bygningen, fx på fladt tag eller tag med ensidig hældning.

§ 13.

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 13.1 Samtlige bebyggelser i området skal i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan tilsluttes naturgasnettet med henblik på opvarmning og forsyning med varmt vand.
- 13.2 Inden ny bebyggelse langs kommunegrænsen tages i brug, skal følgende være etableret:
- beplantningsbælte langs kommunegrænsen (§ 9.19)
 - beplantningsbælte i boligvænge (§ 8.23)

- hække for enden af vejene i delomr. A (§ 7.23)
- hække i skel (§ 8.28)
- beplantning mod søpromenaden (§ 7.23)
- vejtræer i delomr. A (§7.16)
- p-pladser (§§ 7.15, 8.19, 9.14 og 10.13).

13.3 Inden ibrugtagning af bebyggelse langs banen skal der være tilvejebragt den fornødne støjafskærmning m.v., jf. § 6.3 og 6.4.

§ 14.

GRUNDEJERFORENING

14.1 Der skal på Søndergård oprettes i alt tre grundejerforeninger: én for det „landskabelige“ boligområde mellem søen og Smørum (~ delområde B i Lokalplan nr. 102.1 samt delområde B i nærværende lokalplan); én for boligbebyggelserne i delområde A, og én for erhvervsbebyggelserne.

Samtlige ejere af ejendomme inden for området har pligt til at være medlemmer af den grundejerforening, de hører til.

14.2 Grundejerforeningerne er pligtig at tage skøde på fællesarealer og fælles anlæg, herunder fælleshus(e), friarealer, veje, stier og lednings-anlæg, som naturligt tilhører bebyggelsen i fællesskab.

§ 15.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER

15.1 Matr. nr. 15 a og 16 a, Måløv By, Måløv, er undergivet landbrugspligt jf. Landbrugslovens § 2. Lokalplanen forudsætter, at landbrugspligten ophæves efter Landbrugslovens § 4.

§ 16.

RETSVIRKNINGER

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

16.2 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.

16.3 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.

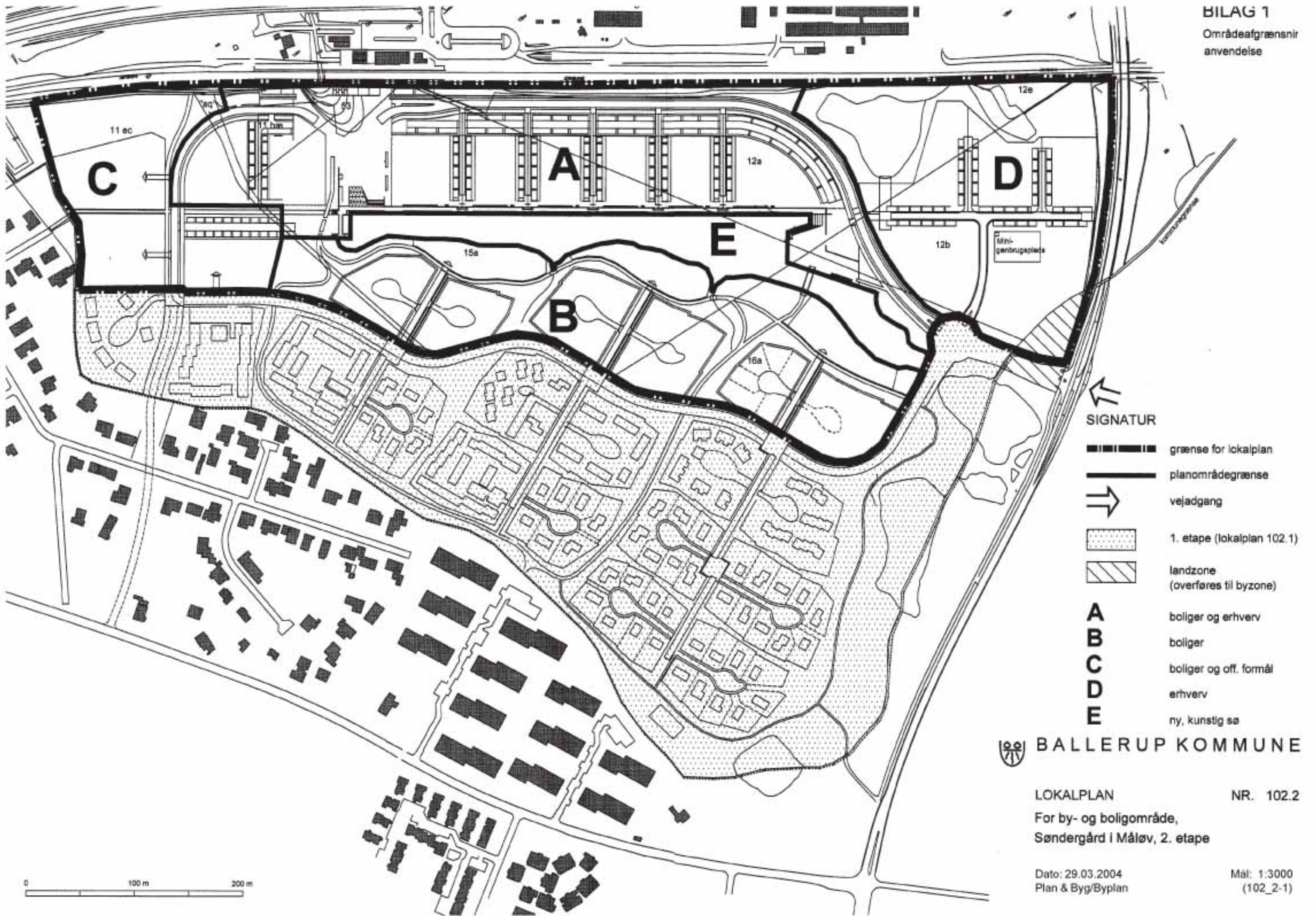
16.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

Lokalplanen således vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse, den 29. marts 2004.






sign. Ove E. Dalsgaard

/

K. O. Møgelvang



SIGNATUR

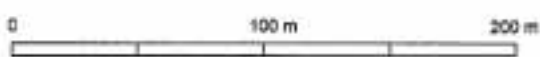
-  grænse for lokalplan
-  planområdegrænse
-  vejadgang
-  1. etape (lokalplan 102.1)
-  landzone (overføres til byzone)

- A** boliger og erhverv
- B** boliger
- C** boliger og off. formål
- D** erhverv
- E** ny, kunstig sø

 BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 102.2
For by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 2. etape

Dato: 29.03.2004 Mål: 1:3000
Plan & Byg/Byplan (102_2-1)





- SIGNATUR**
- facade/gavl-linie
 - byggelinie
 - ▨ byggefelt
 - særligt byggefelt: fælleshus
 - D4 parcelbetegnelse
 - ▨ 1. etape (lokalplan 102.1)

 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 102.2
For by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 2. etape

Dato: 29.03.2004
Plan & Byg/Byplan
Mål: 1:3000
(102_2-1a)



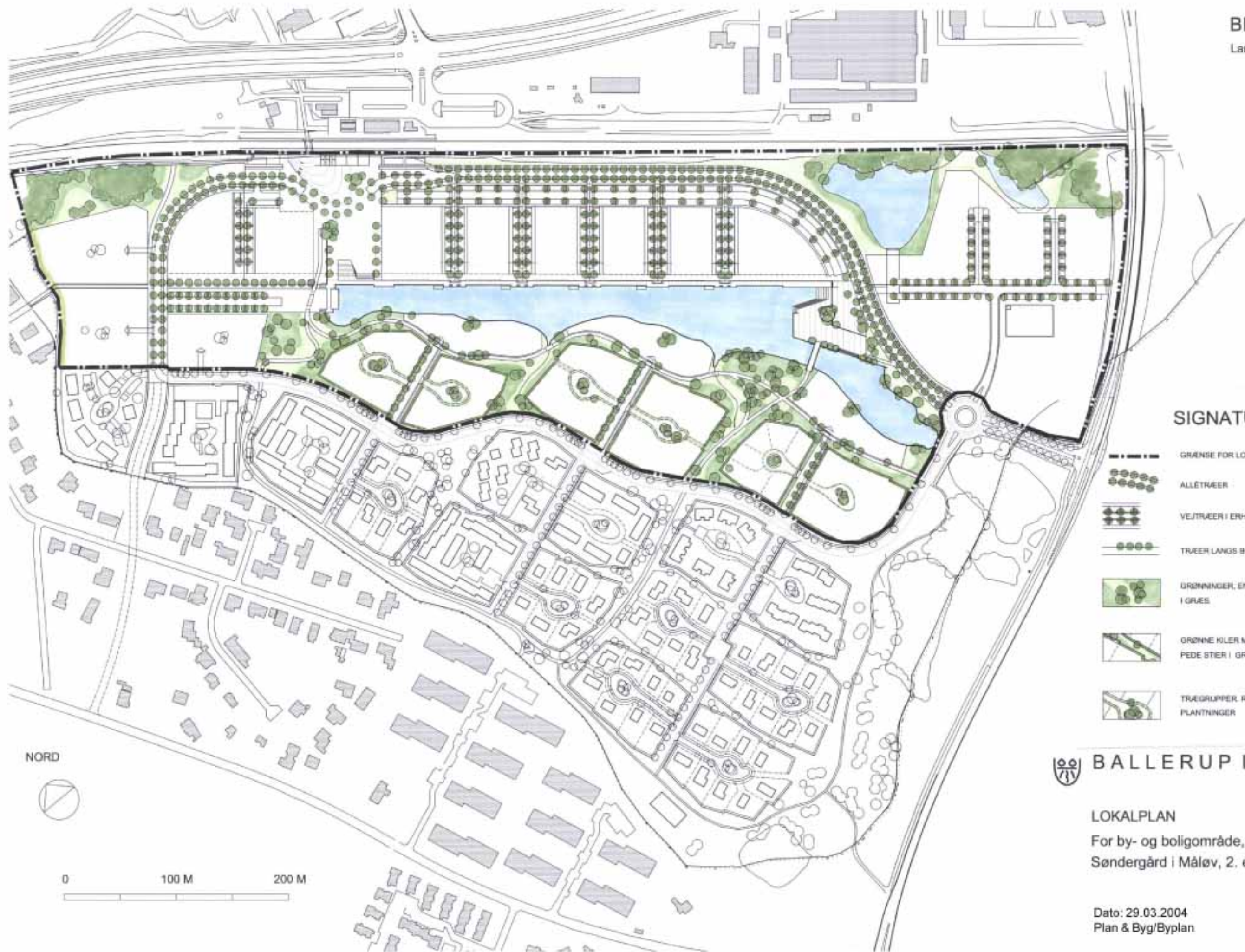
SIGNATUR

	grænse for lokalplan
	trafikvej
	boligvej
	boligvænge
	sidevej
	"strøget"
	søpromenade
	fælles cykel- og gangsti

 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 102.2
 For by- og boligområde,
 Søndergård i Måløv, 2. etape

Dato: 29.03.2004
 Plan & Byg/Byplan (102_2-2)



SIGNATUR

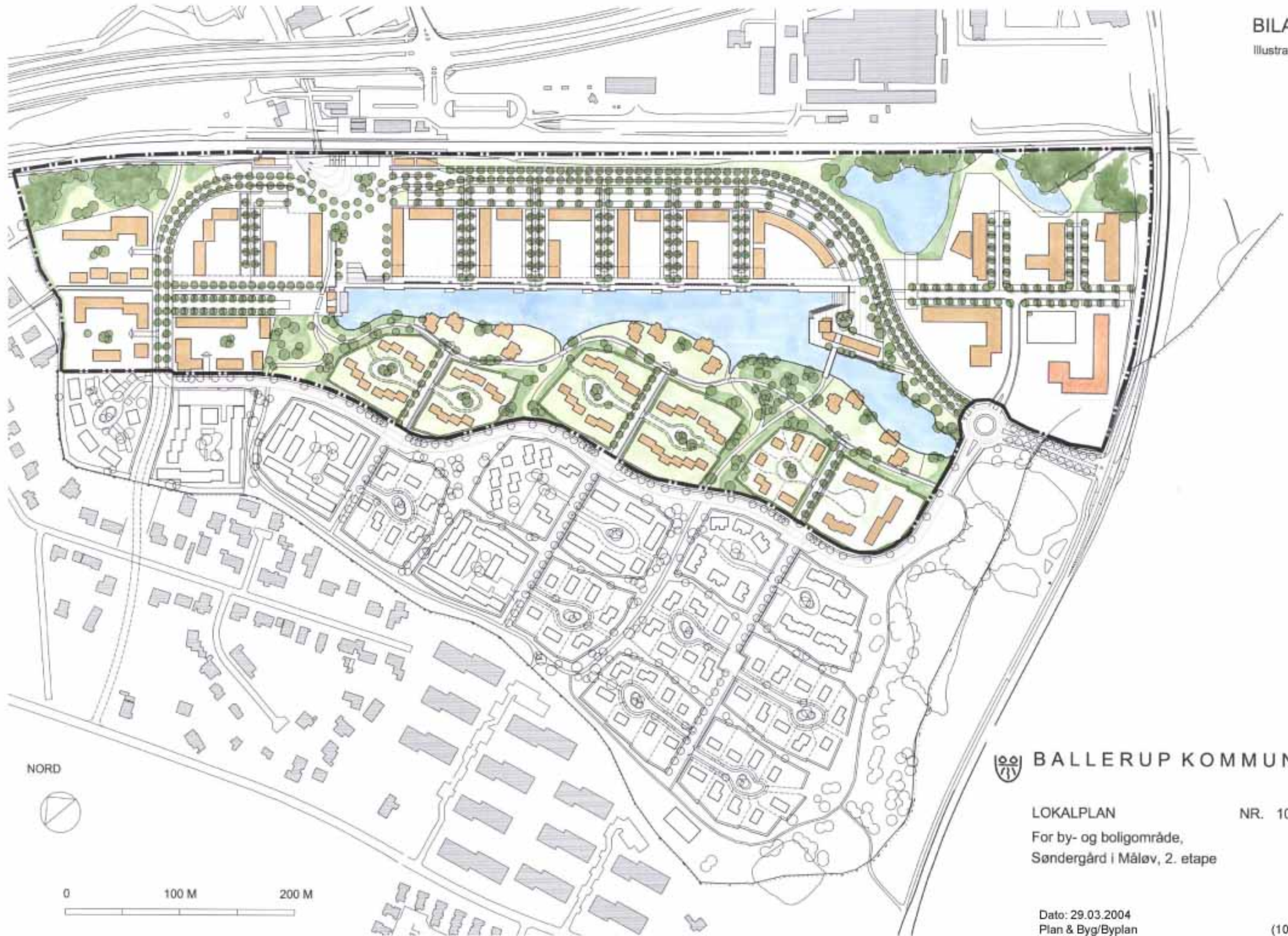
-  GRÆNSE FOR LOKALPLAN
-  ALLETRÆER
-  VEJTRÆER I ERHVERVSOMRÅDE
-  TRÆER LANGS BOLIGVEJE
-  GRØNNINGER, ENGGRÆS MED KLIPPETE STIER I GRÆS
-  GRØNNE KILER MELLE PARCELLER, MED KLIPPETE STIER I GRÆS
-  TRÆGRUPPER, RABATTER MED GRÆS OG BUSK-PLANTNINGER

 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 102.2
For by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 2. etape

Dato: 29.03.2004
Plan & Byg/Byplan

Mål: 1:3000
(102_2-3)



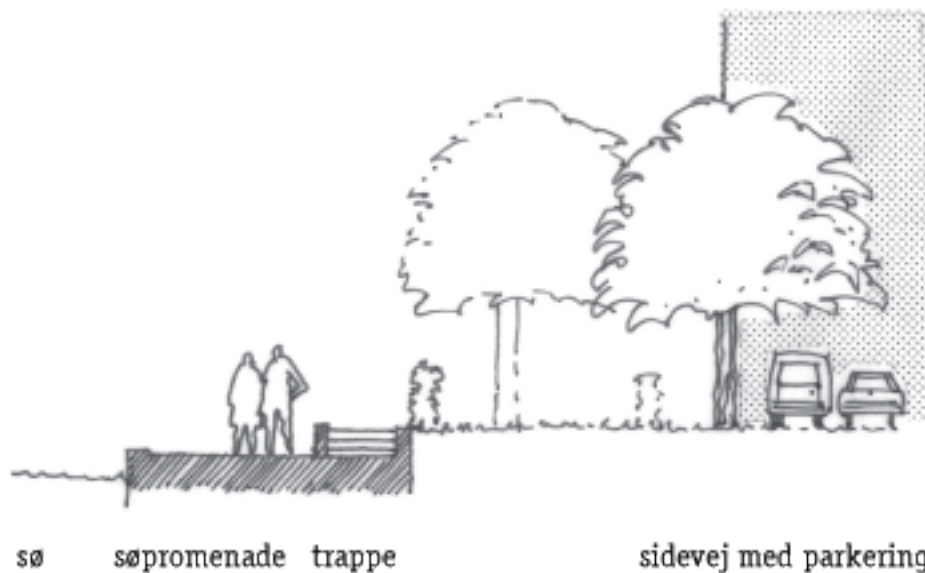
 **BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 102.2
For by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 2. etape

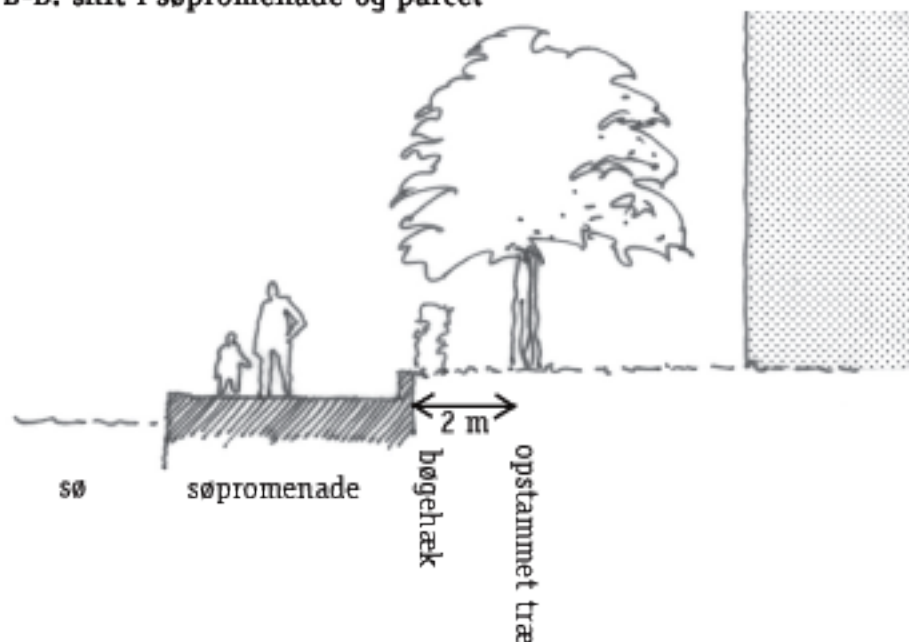
Dato: 29.03.2004
Plan & Byg/Byplan

(102_2-4)

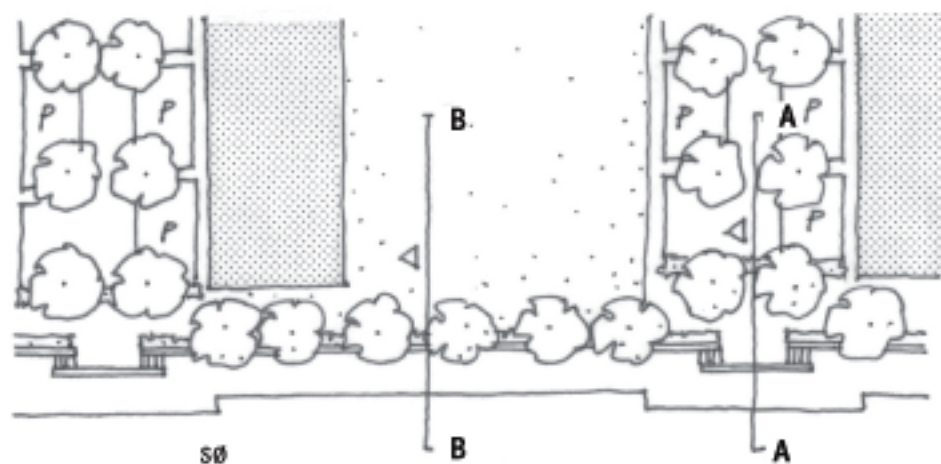
Snit A-A: snit i sidevej

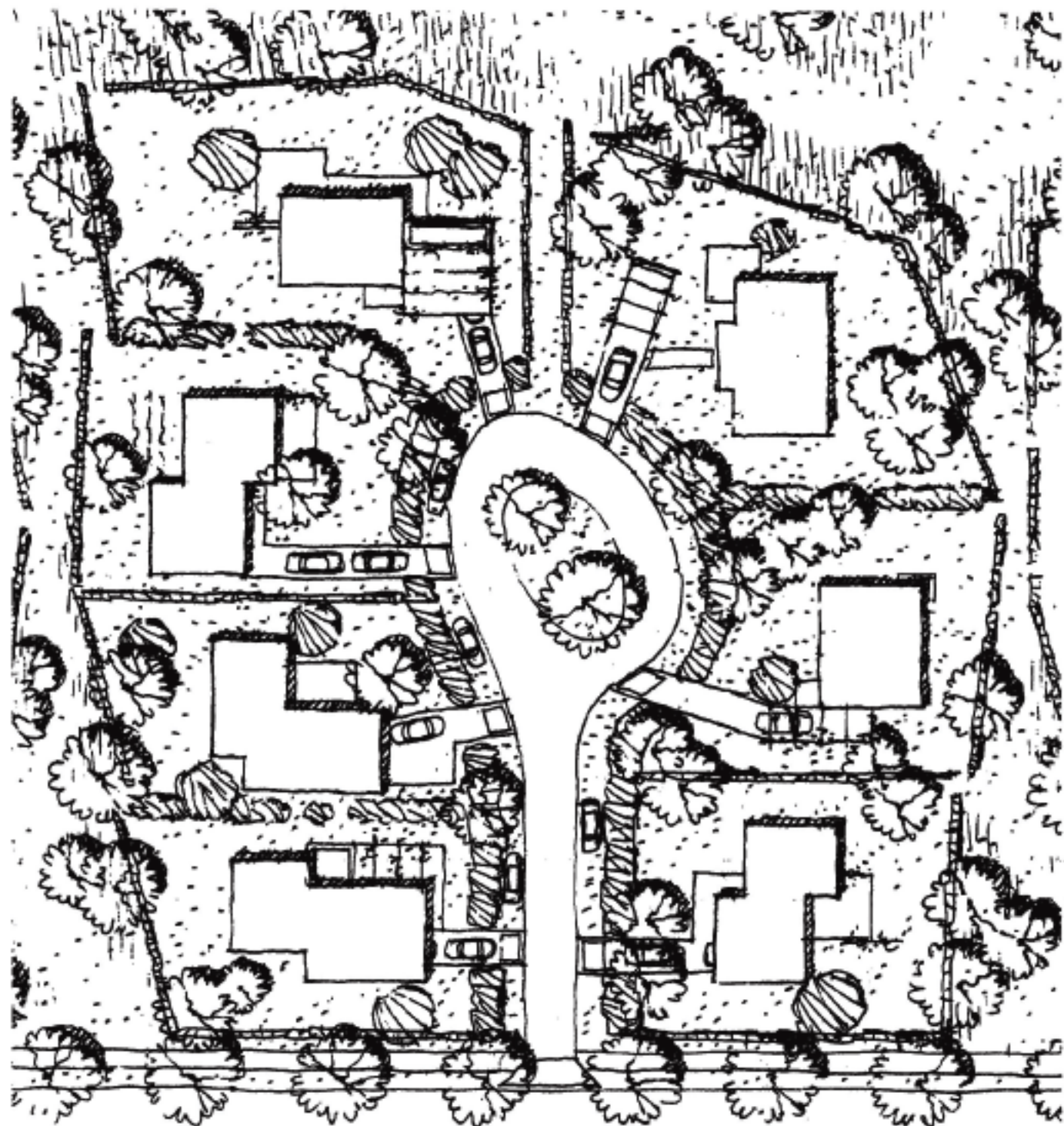


Snit B-B: snit i søpromenade og parcel

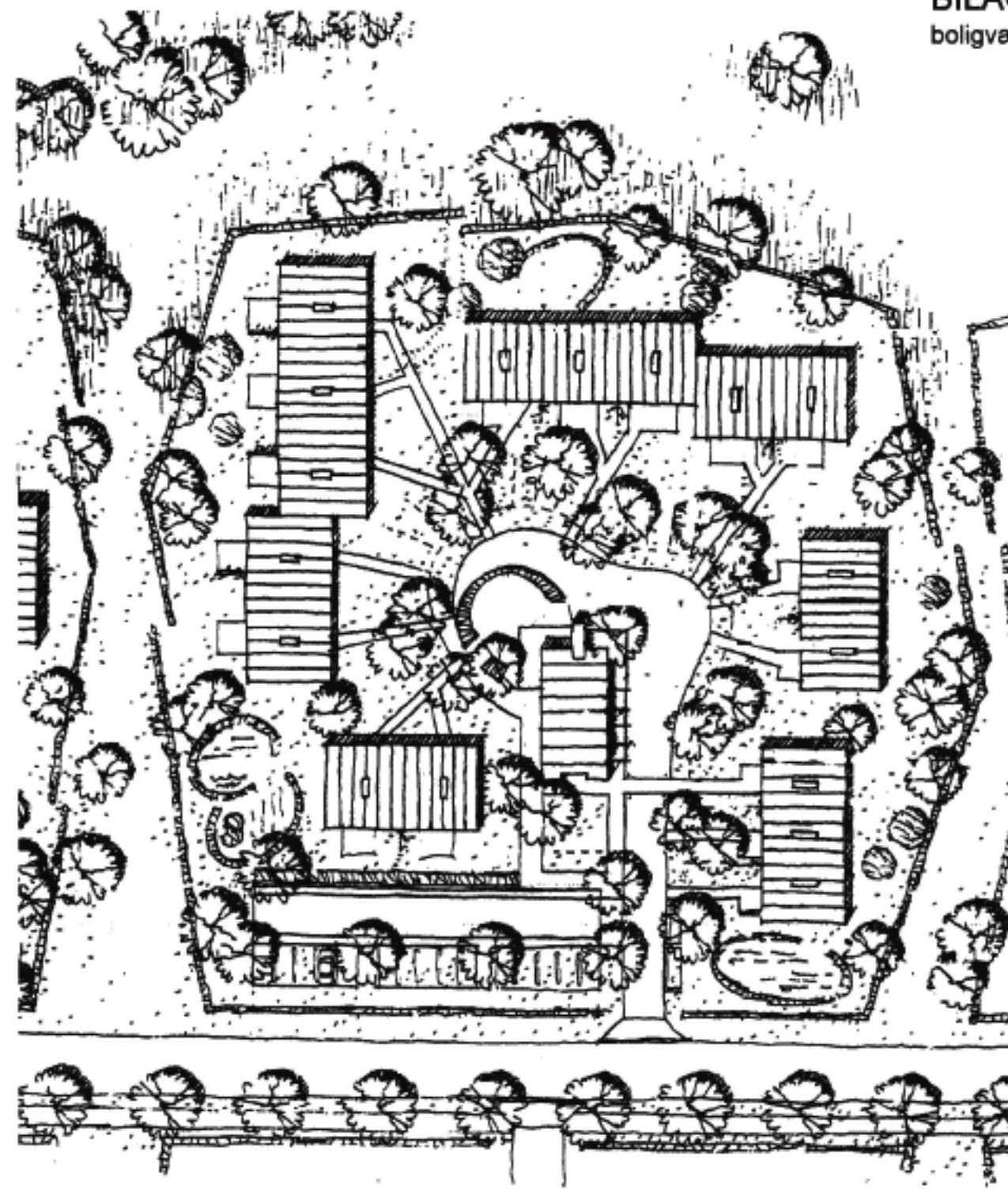


Plan





Boligvænge med parcelhuse



Boligvænge med tæt-lav bebyggelse
(alternativt parkeringsprincip)

 BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 102.2
For by- og boligområde,
Søndergård i Måløv, 2. etape

Den 29. marts 2004
Plan & Byg/Byplan

GråtonerPuds (tyndpuds)

NCS1002-Y



NCS 1502-Y



NCS 2502-Y



NCS 3010-B10G

Sandfarve-nuancer

NCS 1005-Y20R



NCS 2010-Y30R



NCS 3005-Y20R

Gule nuancer

NCS 2020-Y20R

- derudover kan facader inden for delområderne B, C og D stå ubehandlet i gule mursten.

Gule mursten må ikke være rød-gule eller med rødt farvespil.

Træbeskyttelse

Flint



Ludfarve

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



Lys grå umbra



Drivtømmer



Stengrå

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 Plan & Byg på rådhuset, eller på det store materiale- og farveprøveskilt, der er opstillet på Søndergård ved indkørslen til Myrholmen.

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 syrén.

Beplantning i grønninger

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

DEKLARATION

om forbud mod brug af kemiske bekæmpelsesmidler og vask og motorrensning af automobiler på Søndergård i Måløv

Gældende for flg. matr.nr.:

11 br, 11 bs, 11 bæ, 11 u, 11 z, 12 a, 12 b, 12 e, 15 a, 15 e og 16 a,
alle af Måløv by, Måløv.

Den 18. juni 2001 vedtog Ballerup Kommunalbestyrelse lokalplan nr. 102.1 for 1. etape af nyt by- og boligområde Søndergård i Måløv. I forlængelse heraf har Ballerup Kommunalbestyrelse vedtaget en Byggherrevejledning for området, hvoraf det bl.a. fremgår, at lokalplanområdet skal være sprøjtefrit område, samt at der ikke må foretages vask og motorrensning af automobiler.

Hele Søndergårdområdet har i mange år været dyrket efter økologiske principper uden brug af sprøjtemidler. Af hensyn til fortsat beskyttelse af grundvandet bestemmes det herved, at det ikke er tilladt at bruge kemiske bekæmpelsesmidler på udearealerne i de ovenfor nævnte matrikler, jf. vedlagte kortskitse i mål 1:3.000.

Den kunstige sø i området er en overordentlig følsom recipient. Alt regnvand fra Søndergård-området ledes til denne kunstige sø. For at hindre, at der ledes miljø-skadelige stoffer til søen via regnvandsystemet bestemmes det hermed, at vask og motorrensning af automobiler ikke er tilladt inden for de ovenfor nævnte matrikler, jf. vedlagte kortskitse i mål 1:3.000.

Begge forbud gælder også for parceller/ejendomme, der efter den 1. januar 2002 udstykkes inden for Søndergård-området.

Deklarationen tinglyses på de Ballerup Kommune tilhørende ejendomme med prioritet efter de tinglyste byrder, deklARATIONER og pantehæftelser.

Påtaleberettiget er grundejerforeningerne på Søndergård.

Ballerup Kommunalbestyrelse den

Ove E. Dalsgaard

K.M. Møgelvang