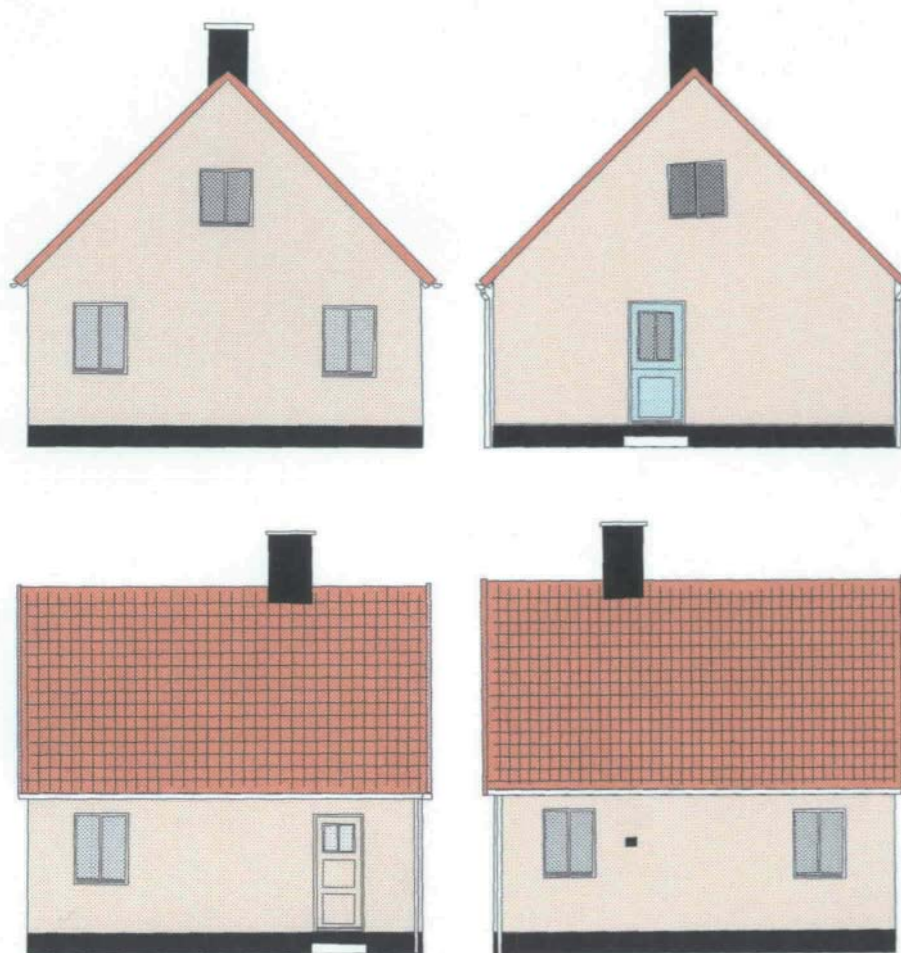




BALLERUP

Lokalplan

nr. 131



- for boligområdet Måløvhøj, Måløv

Vejledning

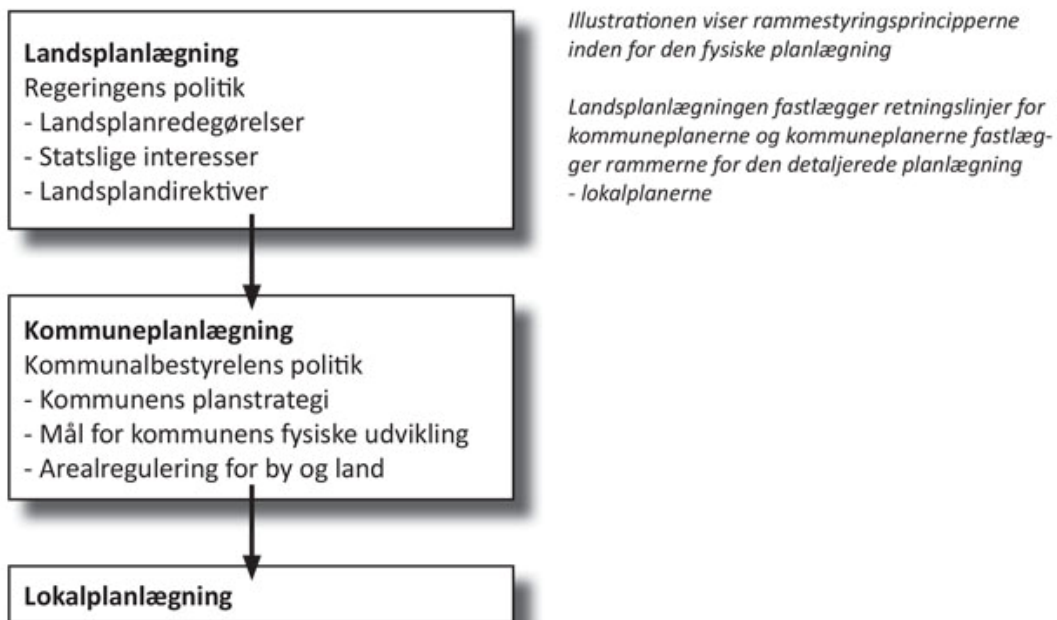
Hvad er en lokalplan?

Lokalplaner skal styre den fremtidige udvikling i et område og give borgerne og Kommunalbestyrelsen mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastlægger Kommunalbestyrelsen bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

Plansystemet efter kommunalreformen:

Planhierakiet



Lokalplanen består af:

Redegørelsen som beskriver baggrunden for og formålet med lokalplanen og fortæller om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, samt om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning.

Lokalplanbestemmelserne, er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse. Illustrationer samt tekst skrevet i kursiv har til formål at forklare og illustrere planbestemmelserne.

Diverse kortbilag og illustrationer, der viser afgrænsningen af området i forhold til skel samt kort og illustrationer, der uddyber lokalplanens bestemmelser.

Vejledning

Hvornår laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at Kommunalbestyrelsen har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af byggeri. Endvidere når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag.

Lokalplanforslaget

Når Kommunalbestyrelsen har udarbejdet et forslag til lokalplan offentliggøres det i mindst 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer Kommunalbestyrelsen i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Herefter vedtages planen endeligt.

Hvis Kommunalbestyrelsen, på baggrund af de indkomne indsigelser, eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt lokalplanforslag.

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ikke bebygges eller i øvrigt anvendes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan, jf. Planlovens § 17.

Dette forbud gælder dog højst ét år efter offentliggørelsen af forslaget. Når fristen for indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger er udløbet, kan kommunalbestyrelsen tillade, at ejendomme udnyttes efter forslaget. Dette forudsætter dog, at anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Forslaget bortfalder, hvis ikke planen er endeligt vedtaget inden tre år fra offentliggørelsen.

Den endelige lokalplan

Når Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen endeligt og offentligt bekendtgjort, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

Den endeligt vedtagne lokalplans retsvirkninger er nærmere beskrevet i afsnittet Retsvirkninger i lokalplanen.

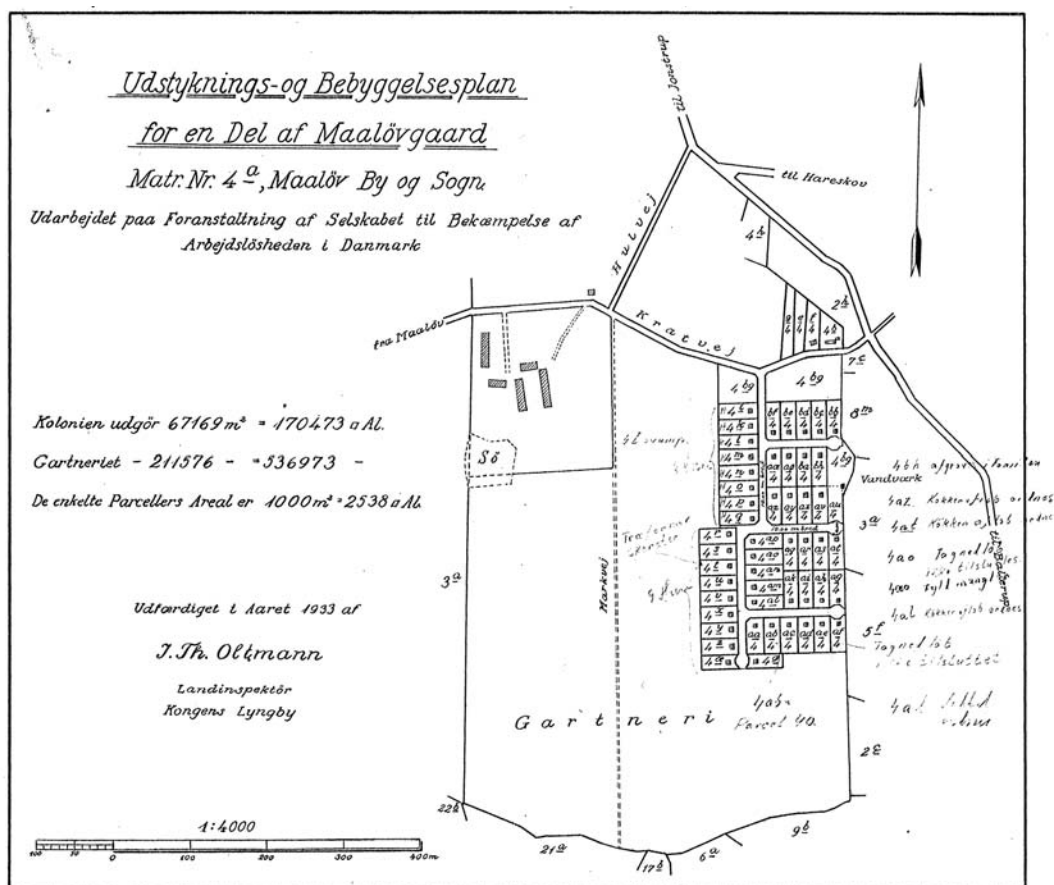
Lokalplanen var fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 3. november 2015 til den 6. januar 2016. Der blev afholdt et offentligt møde om lokalplanforslaget tirsdag den 15. december 2015, hvor der kom 14 borgere. Ballerup Kommune modtog 9 høringssvar til forslaget, som blev behandlet i en hvidbog. Høringssvarene gav anledning til mindre ændringer i forbindelse med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen for Måløvhøj er at sikre de kulturhistoriske bevaringsværdier i boligområdet.

Måløvhøj er et stykke dansk kulturhistorie om et selskab, som i starten af 1930'erne forsøgte at etablere et lille selvforsynende samfund i Måløv, der skulle afhjælpe tidens arbejdsløsheds- og fattigdomsproblemer.



Udstyknings- og bebyggelsesplan fra 1933

På Måløvhøj købte selskabet 10 tønder land til udstykning i 50 havelodder á 1000 m². På hvert lod skulle opføres en bolig på 52 m² billigst muligt. Tanken med de store havelodder var at opnå et delvist selvforsynende lille samfund.

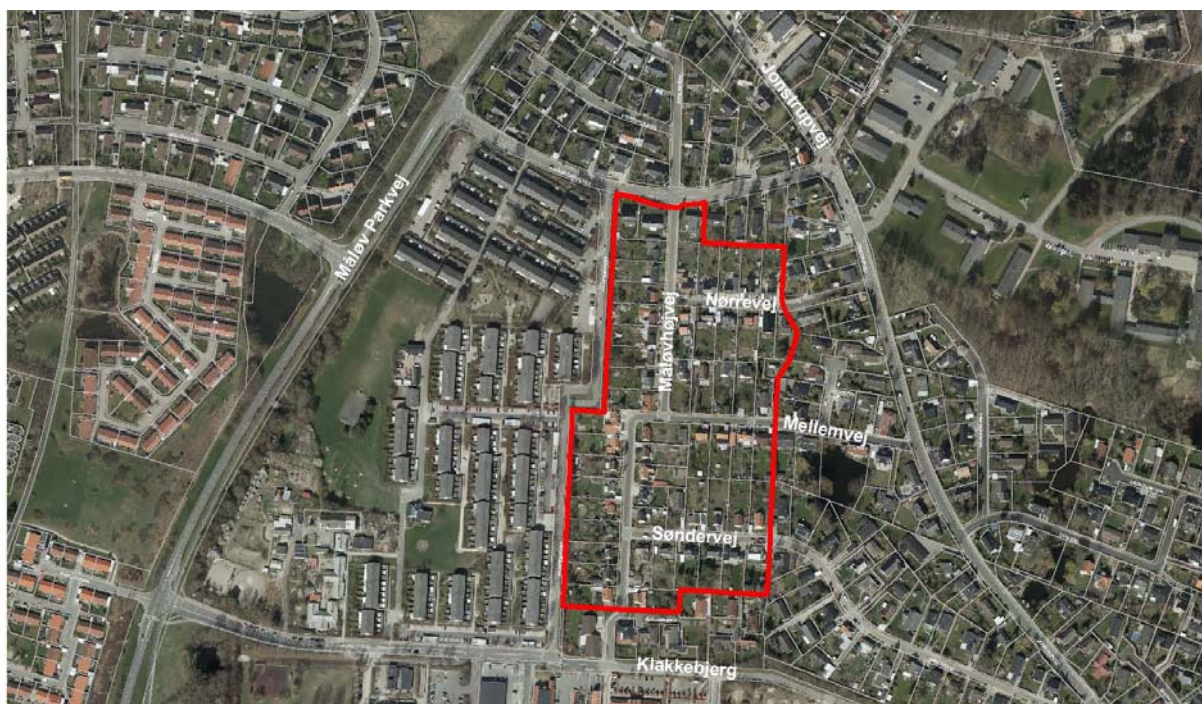
Selskabet magtede ikke opgaven og i slutningen af 1930'erne overtog staten ejendommene og sikrede opførelsen af de 50 huse. De 49 huse findes den dag i dag og sætter deres præg på området trods mange om- og tilbygninger.

Måløvhøj har en stærk grundejerforening, som har eksisteret siden 1937. Grundejerforeningen har rettet henvendelse til Ballerup Kommune, fordi en lokalplan fra 1989 har vist sig mangelfuld og svær at administrere.

Nærværende lokalplan har derfor til formål at præcisere bestemmelserne, så boligområdets særkende bevares. På baggrund af Ballerup Kommunes igangværende arbejde med tilpasningen til klimaforandringerne, er der samtidig et behov for at indarbejde bestemmelser, som sikrer at området lever op til de kommunalpolitiske klimamål.

Lokalplanområdet og dets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af bydelen Måløv, i området Østerhøj. Måløvhøj er ikke længere omkranset af et landbrugslandskab, men i stedet af andre boligområder af forskellige typer. Der er ikke langt til rekreative områder og inden for kort afstand, er der forskellige former for offentlig service i form af skole og børneinstitutioner.



Adgang til området foregår enten fra Måløvgårdsvej eller Jonstrupvej og for de gående eller cyklende også fra Klakkebjerg.

Lokalplanområdet strækker sig lidt ud over den oprindelige Måløvhøj bebyggelse og rummer 58 parceller. Der er derfor bebyggelse inden for lokalplanområdet, som ikke er omfattet af den kulturhistoriske fortælling fra 30'erne.

Grundejerforeningen Måløvhøj sørger blandt andet for vedligeholdelsen af de private fællesveje og driften af det fælles private vandværk, der siden 1936 har leveret vand til beboerne.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Bebyggelsen inden for lokalplanområdet består af de oprindelige kulturhistoriske havelodshuse, som ligger i en seriestruktur langs vejene og skaber en arkitektonisk helhed. Derudover er der senere udmatrikuleret grunde, hvorpå der ligeledes er opført enfamilieshuse.

Lokalplanens bestemmelser er udarbejdet, således at bevaringsbestemmelserne alene vedrører den oprindelige bebyggelse, mens mere almindelige lokalplanbestemmelser vil gælde for hele bebyggelsen.

Målet for de bevarende bestemmelser er at muliggøre om- og tilbygninger, uden at det vil ændre væsentligt på områdets kulturhistoriske fortælling og karaktertræk. Området er allerede i dag stærkt påvirket af om- og til bygninger, fordi de oprindelige huse er små i forhold til krav, der stilles til en familiebolig i dag. Derfor vil lokalplanen ikke blive fuldstændig stringent i forhold til det oprindelige udtryk.

Tilbygning til den oprindelige bygning er tilladt. Ved tilbygninger er det vigtigt, at den oprindelige bygningsfacade ligger længst ud mod vej, hvilket betyder at eventuelle tilbygninger enten må trækkes tilbage eller vinkles 90 grader mod baghaven.

Det er ligeledes væsentligt for bebyggelsen, at tage har udhæng og at vinduer og døre ligner de oprindelige, hvis de ønskes udskiftet.



Ubebyggede arealer

Det er en væsentlig karakter for området, at forhaverne er åbne. Ved hegning i forhave er det derfor vigtigt, at hegnet er lavt, dvs. højst 1,2 meter. Hegn skal enten være levende, hvilket vil sige en hæk eller bestå af et åbent stakit er også tilladt.

På enkelte grunde er bygningen placeret væk fra vej, således at der til ejendommen ikke er en forhave. Her må hegning være op til 1,80 meter høj, men hegnet skal være levende.

Hegning i skel mod vej er ikke et krav. Grundejer kan vælge at lade forhaven stå uafgrænset.

Forhaverne har oprindeligt ikke været planlagt til parkering af biler og de befæstede arealer har også været begrænset til gangarealer mellem græs og plantebede. I dag er der gjort plads til bilparkering i de fleste forhaverne.

Lokalplanen skal sikre, at forhaverne bevarer den åbne karakter, derfor skal carporte i forhaverne skal være "åbne". Det betyder, at carporten ikke har nogen ydervægge, bortset fra eventuelt en side mod skel, hvor der alligevel kunne være hegn.

Regnvandshåndtering

Lokalplanområdet er en del af et såkaldt fælleskloakeret opland, hvilket betyder at både spildevand og regn- og overfladevand ledes i samme rør. I perioder med store nedbørsmængder bliver kloaksystemet overbelastet, og der opstår problemer med opstuvning.

I Ballerup Kommune arbejdes der hen imod mindre befæstelse og flere permeable overflader.

Der er derfor indarbejdet bestemmelser i forhold til afledning af tagvand og overfladevand fra befæstede arealer, så regnvandet enten afledes lokalt eller tilbageholdes mest muligt.

Der er ikke fastsat befæstelsesgrader i lokalplanen. I stedet vil det befæstede areal være reguleret af den afløbskoefficient, som er fastlagt i den gældende spildevandsplan.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 1.B22, hvor følgende er gældende:

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.
Der kan indenfor området eller dele heraf opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg.
Der kan placeres tekniske anlæg: vandforsyning, regnvandsbassin m.v.*
- Af hensyn til den karakteristiske bebyggelses bevaringsværdier må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.
Bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 -1 ½ etage.*
- Der skal fastsættes bestemmelser om den karakteristiske bebyggelses bevaringsværdier, herunder om muligheder for om- og tilbygning.*

4. *Der kan fastsættes bestemmelser om beskyttelse og pleje af terræn og beplantning med henblik på at bevare de landskabelige værdier.*

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24.9.2009) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4, fordi disse planer og programmer antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 1.

Myndighederne har ligeledes pligt til at miljøvurdere andre planer og programmer, der fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, når myndighederne vurderer, at planen eller programmet kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 1, nr. 3.

Ved vurderingen af væsentligheden skal kriterierne i lovens Bilag 2 tages i betragtning.

Forslaget til Lokalplan 131 for boligområdet Måløvhøj, Måløv, er en bevarende lokalplan for et eksisterende og fuldt udbygget boligområde. Lokalplanen skal erstatte en gældende lokalplan for området, og den indeholder kun mindre ændringer i forhold til den nuværende anvendelse af området. Det vurderes, at ændringerne ikke får væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. Miljøvurderingslovens § 3, stk. 3, nr. 2, LBK nr. 939 af 3.7. 2013.

Bestemmelser

§1 FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at fastholde områdets anvendelse til boligbebyggelse med fritliggende parcelhuse
- at sikre, at ændringer i det bebyggede og ubebyggede miljø foretages uden at forringe oplevelsen af områdets kulturhistoriske og karakteristiske særpræg

§2 OMRÅDEAFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4r, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bh, 4bk, 4bl, 4bo, 4bu, 4bv, 4bæ, 4de, 4dg samt vejarealerne 4bg alle af Måløv by, Måløv.

2.2 Området har byzonestatus.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, dog med undtagelse matr. nr. 4bl, Måløv By, Måløv, som kun må anvendes til vandværk, så længe vandværket er aktivt.

3.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der kan drives erhvervsvirksomhed i boligen* i det omfang, at ejendommen ikke ændres på en sådan måde, at det forringer områdets karakteristiske særpræg. Endvidere må virksomheden ikke være til gene for naboerne og må ikke medføre øget behov for parkering.

**Note: En erhvervsvirksomhed i et beboelsesområde, er en virksomhed, der er indrettet i en bolig, der bebos som helårsbolig af virksomhedens ejer. Virksomheden udøves af ejendommens beboer uden medhjælp udefra.*

3.3 Der må kun opføres én bolig pr. ejendom.

§4 Udstykning

4.1 Udstykning inden for lokalplanområdet må ikke finde sted.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Måløvgårdsvej og fra Jonstrupvej via Nørrevej, Mellemvej og Søndervej.

Stier

5.2 Fra Måløvhøjvejs afslutning mod syd skal stiforbindelsen til Klakkebjerg opretholdes.

Parkering

5.3 Der skal på hver ejendom udlægges areal til parkering af højst to biler. Hører der flere biler til husstanden må der indrettes parkeringsplads til disse, som armeret græs eller lignende, hvor forhavens grønne udtryk bibeholdes. Der må dog højst opføres carporte til to biler.

5.4 Parkering af campingvogne, oplag af lystbåde og uindregistrerede køretøjer er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

§6 LEDNINGSANLÆG, ENERGI OG FORSYNING

6.1 Tag- og overfladevand skal, hvor det er muligt, håndteres lokalt ved LAR-anlæg*. Der kan etableres overløb fra LAR- anlægget til forsyningens fællesledning.

**Note: LAR betyder Lokal Afledning af Regnvand. LAR-anlæg kan f.eks. være faskiner eller lavninger, som opsamler vand fra store regnskyl.*

§7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

7.1 Den maksimale bygningshøjde er 8,5 meter målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn.

7.2 Facadehøjden må ikke overstige 3,5 meter målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn til den linje, hvor tagflade og ydervæg mødes.

7.3 Langs Måløvgårdsvej pålægges en byggelinje i en afstand af 11,25 meter fra vejmidte.

For de oprindelige havelodsgrunde, som er markeret på bilag 2, gælder følgende:

7.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.5 Beboelsesbygninger må kun opføres i et plan med udnyttet tagetage svarende til de oprindelige beboelseshuse.

7.6 Tilbygninger til de oprindelige havelodshuse må opføres med højst en etage med udnyttet tagetage. Tilbygningerne skal proportioneres, så tilbygningen underordner det oprindelige havelodshus.

7.7 Tilbygninger til det oprindelige havelodshus skal i forhold til udgangsbyggelinjen trækkes tilbage på grunden og sammenbygges på en måde, der tydeligt markerer det oprindelige havelodshus geometri og dimensioner. Det gælder både tilbygninger i forlængelse af det oprindelige havelodshus og tilbygninger i vinkel.

7.8 Den oprindelige seriestruktur af beboelseshuse på 52 m² i grundplan skal bevares, derfor skal nye beboelseshuse placeres samme sted og med samme udgangsbyggelinie mod vej, som de oprindelige beboelseshuse. Husfacaden skal orienteres i samme retning mod adgangsvej, som det oprindelige havelodshus.

7.9 Åbne carporte kan placeres nærmere vejskel end øvrig bebyggelse*.

**Note: En åben carport er en carport uden ydervæg, bortset fra eventuelt en side mod naboskel.*



Et eksempel på en åben carport

7.10 Nedrivning af oprindelige havelodshuse må ikke finde sted. Hvis en havelodsbebyggelse fjernes, for eksempel på grund af brand, skal fremtidig bebyggelse opføres i samme stil, geometri, proportioner og udtryk, som de oprindelige havelodshuse og placeres, som angivet i § 7.8.

For øvrige grunde til boligformål gælder følgende:

7.11 Bebyggelsen må højst opføres i en etage med udnyttet tagetage, se kortbilag 2.

§8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Generelt for området gælder følgende:

8.1 Tage skal fremtræde i matte farver med et maksimalt glanstal på 20. Der må ikke anvendes glaserede eller engoberede teglsten.

8.2 Parabolantenner skal placeres væk fra skel og vej, hvilket vil sige ikke ud til forhaver.

For de oprindelige havelodsgrunde, som er markeret på bilag 2, gælder følgende:

Facader

8.3 Facader skal være filset eller pudset teglsten. Facader kan fremstå malet, kalket eller behandlet med indfarvet mørtel. På tilbygninger må der anvendes træbeklædning.

- 8.4 Facaderne skal fremstå i hvid, sort og/eller de klassiske jordfarver, som er angivet i bilag 4. På tilbygninger med udvendig træbeklædning er træbehandling uden farve tilladt.
- 8.5 Der må kun foretages udvendig facadeisolering, hvis taget på huset også fremover vil være med tagudhæng og med synlige spær, som beskrevet under pkt. 8.9.

Tage, ovenlysvinduer og kviste

- 8.6 Tage på oprindelige havelodshuse skal udføres, som symmetriske saddeltag uden valm med en taghældning på 45 grader, se bilag 3.
- 8.7 Tilbygninger til de oprindelige havelodshuse kan opføres med symmetrisk saddeltag, fladt tag eller tag med ensidig taghældning.
- 8.8 Tage med hældning skal være opført med tagudhæng og synlige spærrender.
- 8.9 Tage med hældning skal beklædes med sorte eller røde vingetegl, betontegl, stål, skifer eller eternit*. Flade tage kan beklædes med tagpap.

**Note: De oprindelige beboelsesbygninger har haft en tagbeklædning af rød vingetegl af dansk type. Denne tagbeklædning vil give den mest oprigtige oplevelse af den oprindelige havelodsbolig. Bebyggelsens tagbeklædning har imidlertid udviklet sig til at blive uensartet, derfor stilles vingetegl ikke som et absolut krav.*

- 8.10 Solenergianlæg må kun placeres på tagflader væk fra vej(mod baghave) med mindre solenergianlæggene er særligt tilpasset tagbeklædningen, som integrerede løsninger. Solenergianlæg skal placeres, så det harmonerer med bygningen som en integreret helhed. Solenergianlæg skal være antirefleksbehandlede.*

**Note: Det er meget vanskeligt at kombinere bevaringsinteresser med nyere installationer som eksempelvis solenergianlæg, fordi de ofte fremstår som et fremmed og forstyrrende element. Det generelle indtryk vil være, at bygningens bevaringsværdi forsvinder eller reduceres væsentligt. Kommunalbestyrelsen vægter energibesparende bygningsforanstaltninger højt. Derfor er solcelleanlæg på visse betingelser tilladt i denne bebyggelse trods bevaringsinteresserne.*

- 8.11 Eksisterende skorstene som det oprindelige havelodshus er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene på oprindelige havelodshuse skal enten mures op og placeres 1/3 inde på tagryggen, som vist på bilag 3, eller placeres mod havesiden f.eks. som stålskorstene med aftræk gennem tagfladen.



Et eksempel på oprindelig skorstensplacering på tagryggen.

- 8.12 Ovenlysvinduerne og kviste skal placeringsmæssigt fremstå harmonisk på tagfladen og som udgangspunkt placeres symmetrisk tagfladen.
- 8.13 Ovenlysvinduer mod vej må ikke placeres i kontakt med hinanden.
- 8.14 Kviste må kun placeres på tagfladen væk fra vej. Der må højst placeres 2 kviste på tagfladen.

Vinduer og døre

- 8.15 Vinduer skal udføres med slank profilering og detaljering, der svarer til de oprindelige vinduer, som vist på bilag 3. Vinduer skal udføres med udadgående, sidehængte to-fagsvinduer. Glas skal være plant.
- 8.16 Vinduer og vindueshuller skal som udgangspunkt opretholdes i oprindelige dimensioner, som vist på bilag 3. Kommunalbestyrelsen kan dog give tilladelse til at udvide dørhullet, såfremt der er behov for at opfylde handicapkrav.

Dør- og vindueshuller må som udgangspunkt ikke blændes og der må ikke etableres nye uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade blænding af dør- og vindueshuller, hvis en tilbygning placeres, hvor der i dag er et vindue eller en dør. Dør mod havesiden kan tillades, som erstatning for et vindueshul, hvis dørhullet er i samme bredde, som det oprindelige vindueshul.

Småbygninger

- 8.17 Tage på carporte må højst have en taghældning på 20 grader.
- 8.18 Småbygninger og overdækninger og lignende mod vej må kun opføres, så de arkitektonisk passer til bebyggelsen, både hvad angår farvevalg og materialer.

Nybyggeri

8.19 Småbygninger og overdækninger mod vej skal fremstå åbne, dvs. uden ydervægge, bortset fra eventuelt en side mod naboskel. Bygningerne skal fremstå i hvid, sort og/eller i de klassiske jordfarver, som er angivet i bilag 4. Træbehandling uden farve er tilladt.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

Hegning

9.1 Hegning mod vej skal etableres som hæk eller åbent stakit. På de oprindelige havelodsgrunde må hegn mellem forhave og vej højst være 1,2 meter højt, se kortbilag 2.

Ved grunde, hvor bygningen er placeret væk fra vej, således at der ikke er en forhave, må hegning være op til 1,80 meter høj. Her skal hegningen bestå af en hæk.

Hegning mod vej er ikke et krav.



Et eksempel på et stakit med en åben karakter

Skiltning

9.2 Der må ikke skiltes med faste skilte.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af "Grundejerforeningen Måløvhøj".

§11 BETINGELSER FOR AT NY BEBYGGELSE KAN TAGES I BRUG

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er tilsluttet kollektiv varmforsyning. Der kan gives tilladelse til vedvarende energiformer til supplerende af energiforbruget.

§12 AFLYSNING AF LOKALPLAN, SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

12.1 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af Lokalplan 131 aflyses Lokalplan 046 i sin helhed.

12.2 Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse ophæves de nævnte enkeltbestemmelser i dokumentet "Ekstrakt-genpart", tinglyst den 10. september 1937 for lokalplanens område:

"Paa Ejendommen, der ikke yderligere må udstykkes, maa kun opføres Beboelseshuse med højst 2 Etager med 1 Lejlighed i hver Etage, altsaa i alt højst 2 Lejligheder, foruden de nødvendige Udhuse.

Arealet mellem Vej og Bygning skal, bortset fra Adgangsvejen til Bygningen, anlægges og vedligeholdes som Have og indhegnes med passende Hegn saavel mod Vej som mod Nabogrund.

Ejendommen maa ikke benyttes til Fabrik, Oplagsplads eller anden Virksomhed af saadan Art, som ved ilde Lugt, Røg eller Støj er til alvorlig Ulempe for de omboende."

Dokumentet er tinglyst på følgende matr.nr. 4i, 4k, 4l, 4m, 4n, 4o, 4p, 4q, 4s, 4t, 4u, 4v, 4x, 4y, 4z, 4æ, 4ø, 4aa, 4ab, 4ac, 4ad, 4ae, 4af, 4ag, 4ah, 4ai, 4ak, 4al, 4am, 4an, 4ao, 4ap, 4aq, 4ar, 4as, 4at, 4av, 4ax, 4ay, 4az, 4aæ, 4aø, 4ba, 4bb, 4bc, 4bd, 4be, 4bf, 4bh og 4dg – alle Måløv By, Måløv.

Dokumentet bibeholdes i øvrigt.

§13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

13.2 Eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de bebyggelser og anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Note: Det vil sige, at lokalplanens bestemmelser først gøres gældende, når der ønskes ændringer af de eksisterende lovlige forhold, f.eks. når man vil ændre ejendommens anvendelse og indretning, når man vil udstykke ejendommen eller lægge den sammen med en anden, når man vil bygge eller lignende. Når der er tale om udlæg til offentlige formål kan ejere kræve de berørte ejendomme eller dele heraf eksproprieret, også selvom planen ikke realiseres.

13.3 For forhold, der ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Lokalplan 131 er endeligt vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 25. april 2016.

Sign.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Steen Pedersen
Centerchef



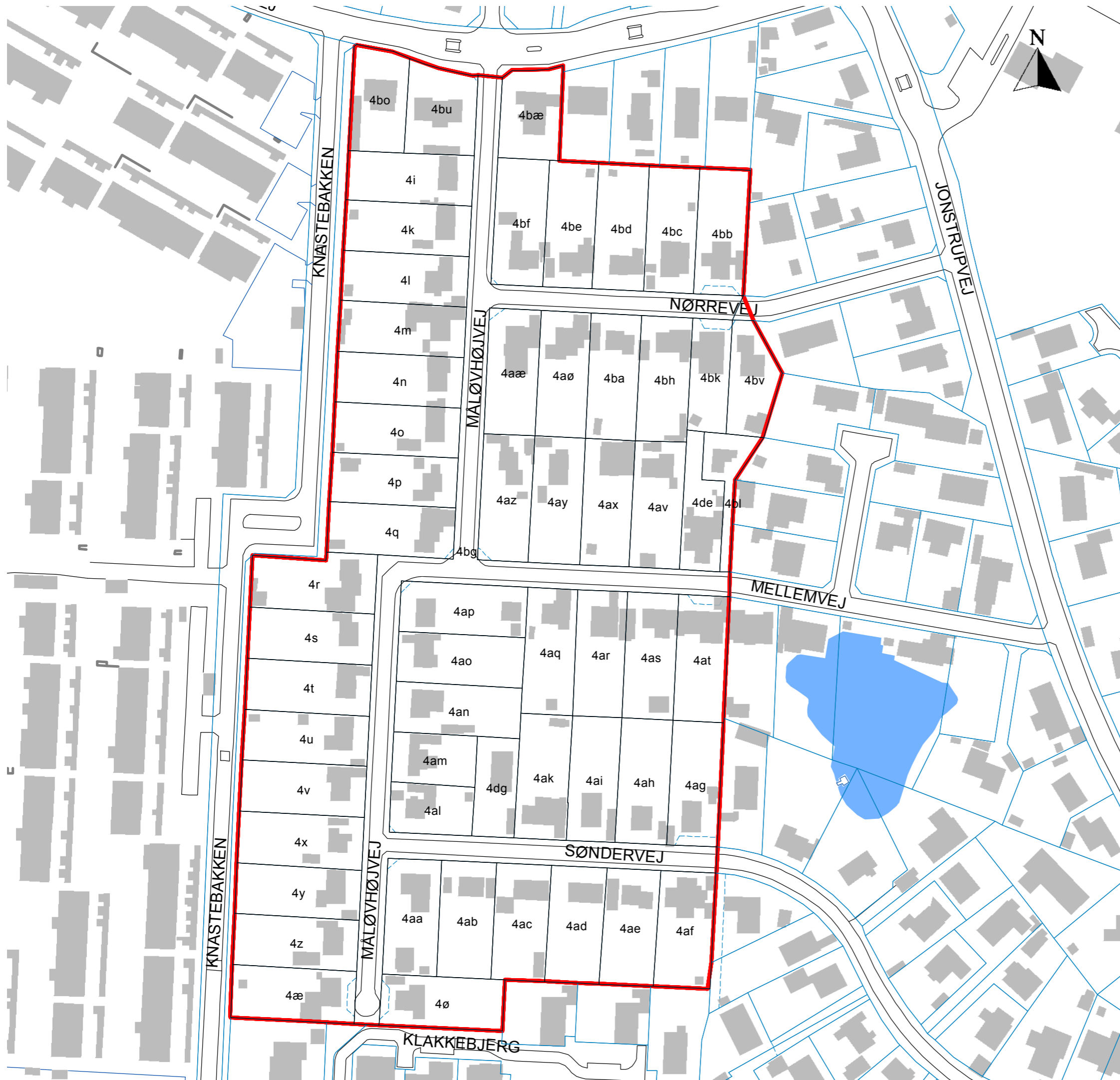
Vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 25. april 2016, offentliggjort d. 10. maj 2016

Center for By, Kultur og Erhverv

Ballerup Kommune
Hold-an vej 7
Tlf: 4477 2000

www.ballerup.dk





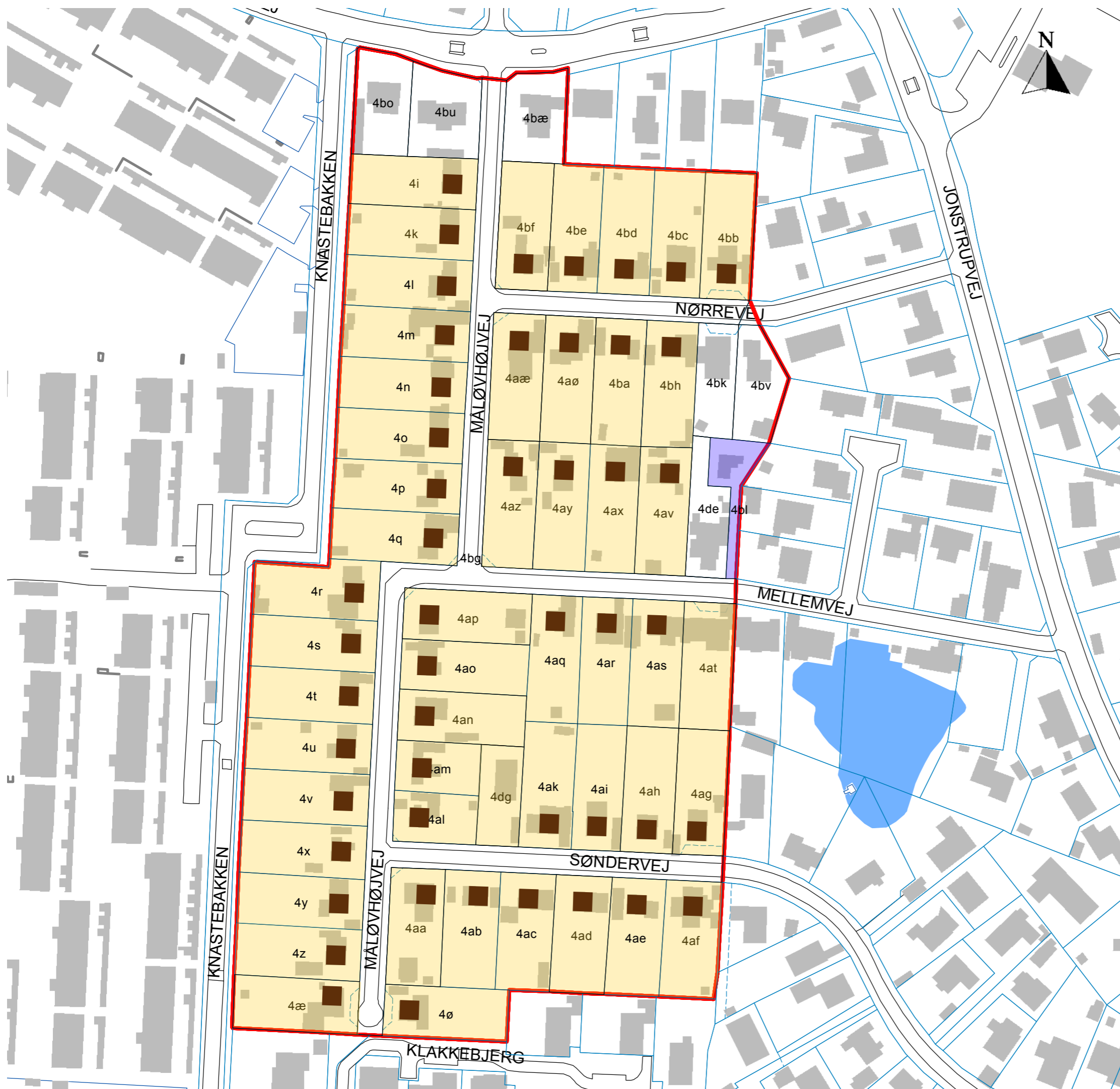
SIGNATURFORKLARING

- - - Lokalplanafgrænsning
- Matrikelgrænse

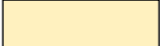




Lokalplan nr.: 131
Titel: Boligområdet Måløvhøj, Måløv
Mål: 1:1500 Papirformat: A3
Center for By, Kultur og Erhverv, 2015

Bilag 2
Kort over de oprindelige
havelodsgrunde/-boliger



SIGNATURFORKLARING

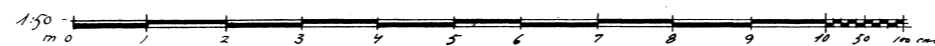
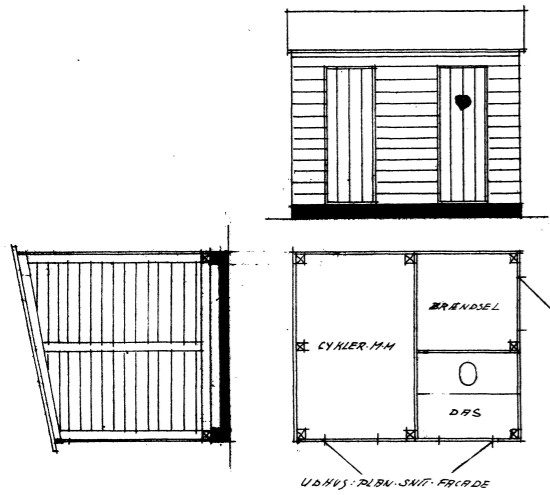
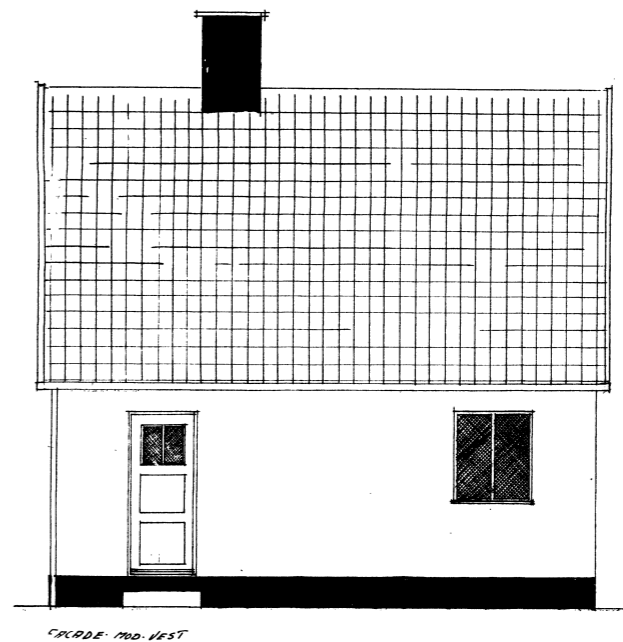
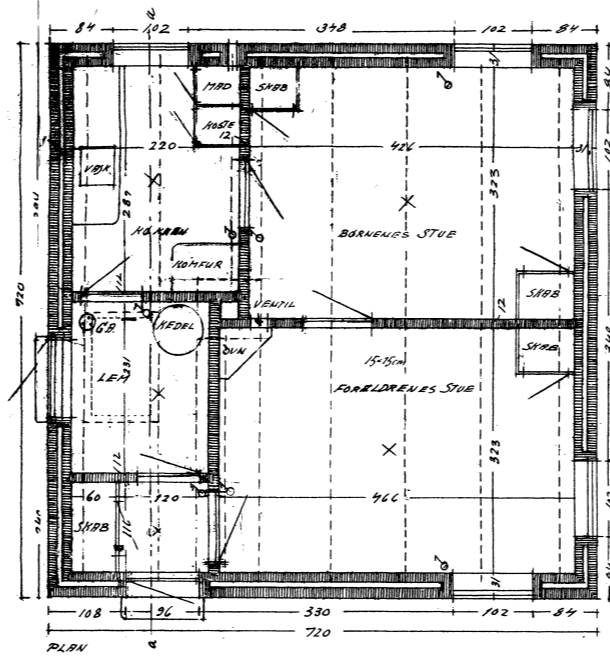
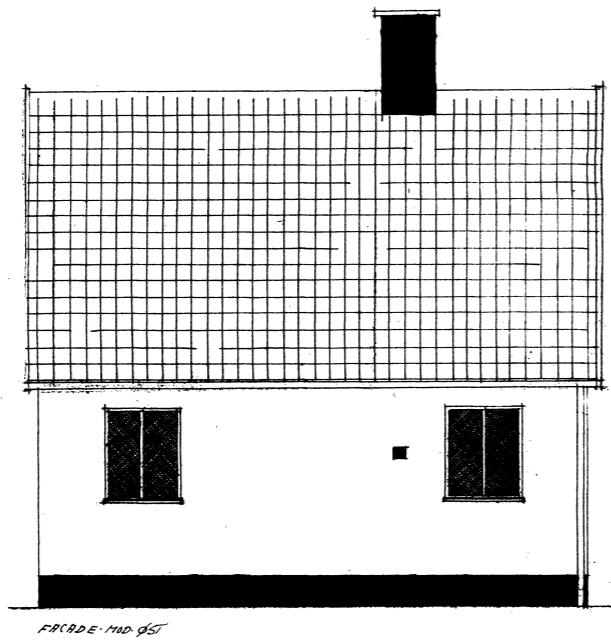
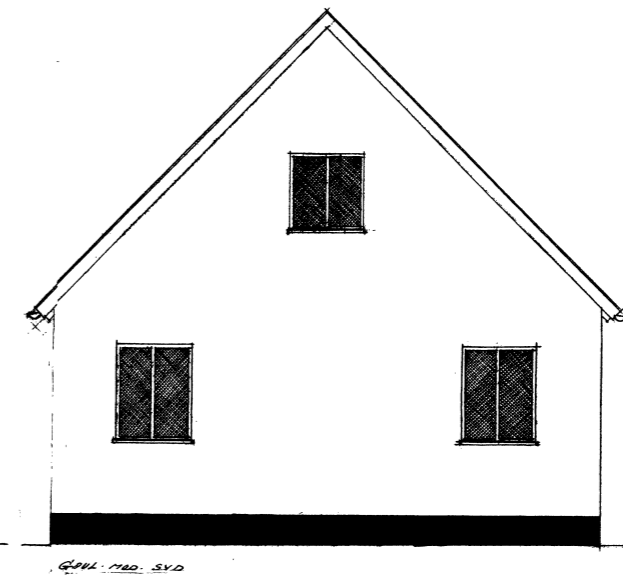
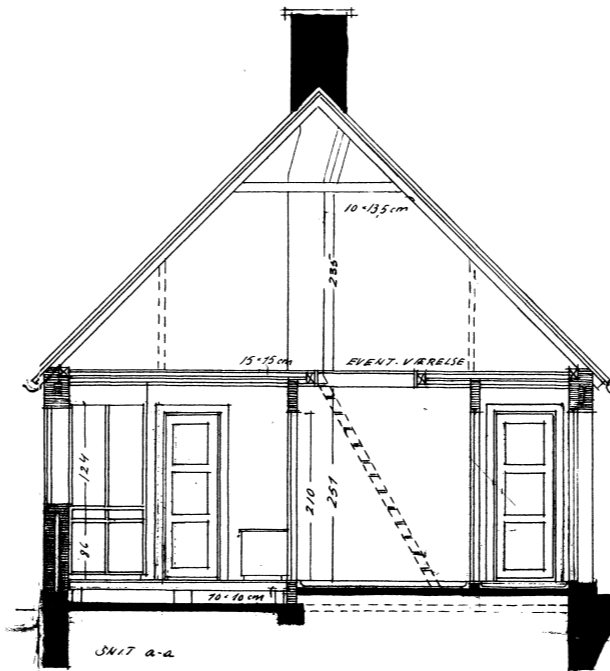
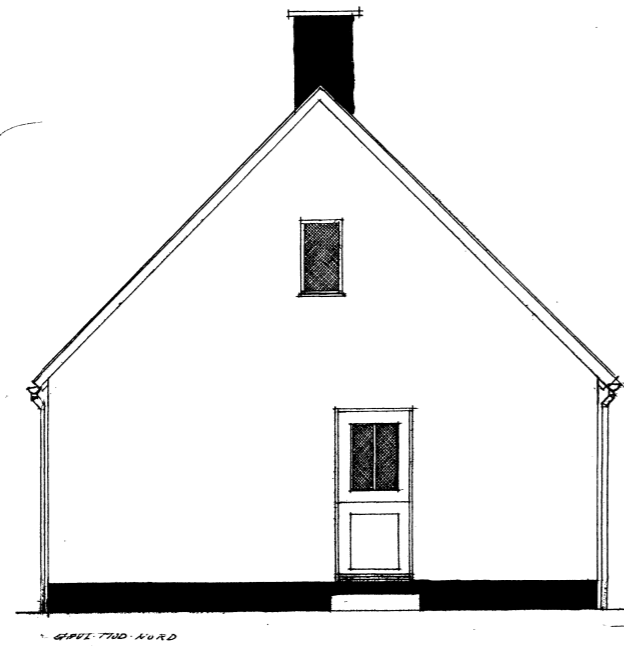
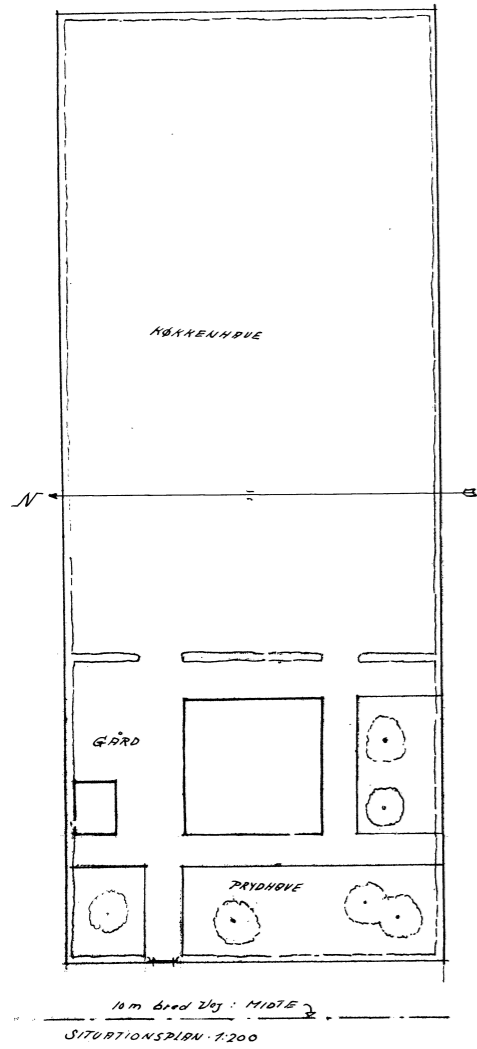
-  Lokalplanafgrensning
-  Oprindelig havelodsgrund
-  Vandværksgrund
-  Oprindelig havelodsbeboelse



BALLERUP
Vi satser på mennesker

Lokalplan nr.: 131
Titel: Boligområdet Måløvhøj, Måløv
Mål: 1:1500 Papirformat: A3
Center for By, Kultur og Erhverv, 2015

50 BEBOELSESHUSE PAA EN DEL AF MAAELVGAARD 4 i. h. a.
MATR. NR. 4a MAAELV BY OG SOGN
PARCEL NR. 17-23.



Bygningsinspektoret
Ballerup-Maaløv Kommune
641



Lokalplan nr.: 131
Titel: Boligområdet Måløvvej
Mål: Ikke målfast
Dato:
Center for By, Kultur og erhverv

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di Siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Gulddokker	Lys gulddokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Kromoxydgrøn Siron Vedstrup 04

Den klassiske jordfarveskala er udarbejdet af Raadvadcentret og kan findes på side 51 i Socialministeriets publikation fra 2006; "Bevaringsværdige bygninger".



*Til berørte grundejere og beboere
inden for lokalplanområdet, samt berørte
naboer og relevante myndigheder*

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 10. maj 2016

Tlf. dir.: 72309539
E-mail: anec@balk.dk
Kontakt: Anette Lindegaard Christensen

Sagsid: 01.02.05-P16-3-16

Offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 131 for boligområdet Måløvhøj

Kommunalbestyrelsen har den 25. april 2016 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 131 for boligområdet Måløvhøj, Måløv.

Lokalplanen var fremlagt i offentlig høring, som forslag i perioden fra den 3. november 2015 til den 6. januar 2016. I høringsperioden modtog Ballerup Kommune ni høringssvar til forslaget. Høringssvarene gav anledning til ændringer i lokalplanbestemmelserne i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanen bliver tilgængelig på den landsdækkende database www.plansystem.dk og på kommunens hjemmeside, hvorfra den kan læses.

Har du spørgsmål eller lignende, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Anette Lindegaard Christensen
Byplanlægger

Klagevejledning

Ifølge Planlovens § 58 stk. 1, nr. 4 kan retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at der kan klages, hvis man ikke mener, at Kommunalbestyrelsen har haft hjemmel til at træffe en bestemt afgørelse. Der kan derimod ikke klages over, at Kommunalbestyrelsen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klager over retlige spørgsmål sendes til Natur- og Miljøklagenævnet via Klageportalen. Læs mere på hjemmesiden www.nmkn.dk, hvor du også læse mere om klagenævnets sagsbehandling. Nævnet opkræver et gebyr for sagsbehandlingen og skal have klagen senest 4 uger efter at denne annonce har været bragt i lokalavisen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra offentliggørelsen.