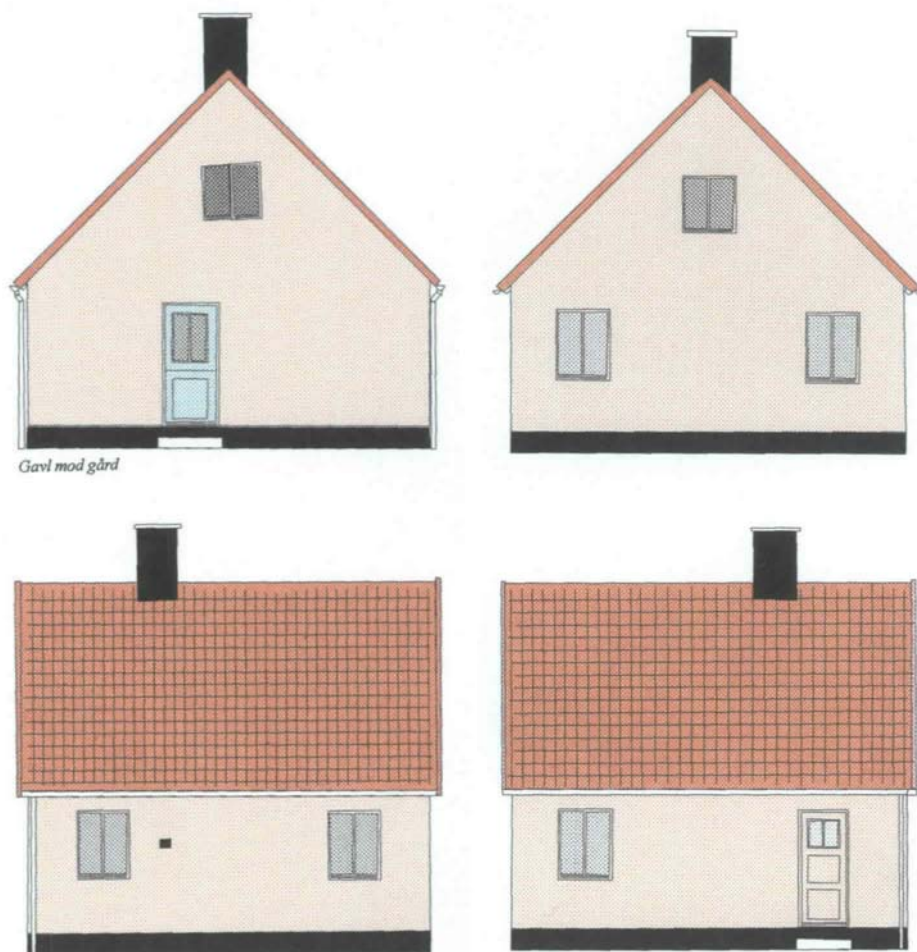


Forslag til

Lokalplan 131 for boligområdet Måløvhøj, Måløv



Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

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

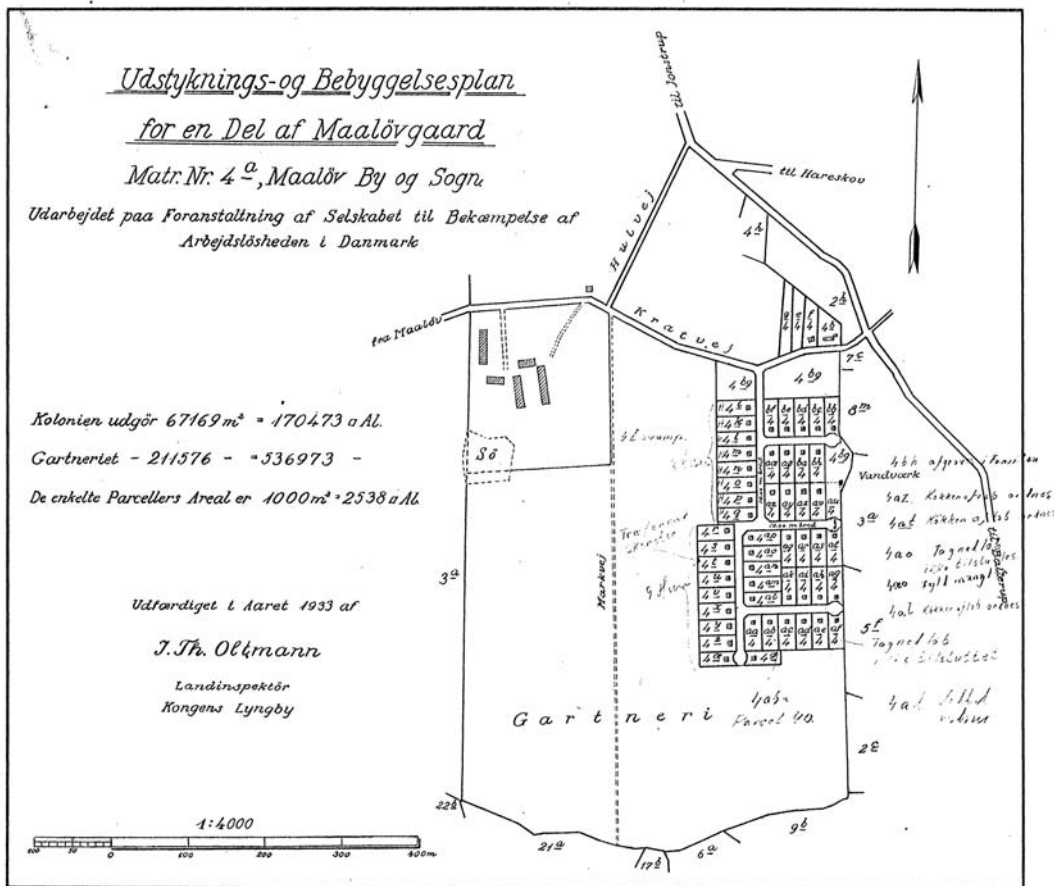
Måløvhøj er et stykke dansk kulturhistorie om et selskab, som i starten af 1930'erne forsøgte at etablere et lille selvforsynende samfund i Måløv, der skulle afhjælpe tidens arbejdsløsheds- og fattigdomsproblemer.

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.



Udstyknings- og bebyggelsesplan fra 1933

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 tilbygninger, 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 forhaver 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 forhaver. 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 forhaveren 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:

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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.

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 OMRÅDE- 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 for 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. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange parkeringsarealet anlagt.

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.*

6.2 Teknikskabe skal så vidt muligt integreres i bebyggelsen.

§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 og småbygninger skal trækkes mindst 0,5 meter tilbage fra udgangsbyggelinjen og eventuelt vinkles 90 grader mod baghavesiden.

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, 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. Der må ikke anvendes glaserede eller engoberede teglsten.

8.2 Parabolantennener 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 fremstå med fikset eller pudset mur.

8.4 Facaderne skal fremstå i hvid, sort og/eller jordfarverne: Okker, Lys Okker, Mørk Okker, Tetra de Siena, Umbra, Engelsk Rød eller én af disse farver blandet med sort eller hvid.

På tilbygninger med udvendig træbeklædning er træbehandling uden farve tilladt.

8.5 Der må ikke foretages udvendig facadeisolering.

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.

8.9 Tage med hældning skal være opført med tagudhæng. Tage må ikke være forsynet med udhængsbrædder i udhængstrekanten. Tagudhængen skal have synlige spær.

8.10 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.*

8.11 Solenergianlæg på tagflader må kun placeres væk fra vej. 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.*

8.12 Eksisterende skorstene som det oprindelige havelodshus er opført med, må ikke nedtages. Nye skorstene skal på de oprindelige havelodshuse mures op og placeres 1/3 inde på tagryggen, som vist på bilag 3.



Et eksempel på skorstensplacering på det oprindelige hus.

8.13 Ovenlysvinduerne og kviste skal placeringsmæssigt fremstå harmonisk på tagfladen og som udgangspunkt placeres symmetrisk tagfladen.

8.14 Ovenlysvinduer mod vej må ikke placeres i kontakt med hinanden.

8.15 Kviste må kun placeres på tagfladen væk fra vej. Der må højst placeres 2 kviste på tagfladen.

Vinduer og døre

8.16 Vinduer og døre skal være udført i træ. Glas i vinduer og døre skal være plant.

8.17 Vinduer skal være sidehængte, udadgående to-fagsvinduer.

8.18 Vinduer og vindueshuller skal opretholdes i oprindelige dimensioner, som vist på bilag 3. De må ikke blændes, og der må ikke etableres nye uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.19 Døre og dørhuller mod vej skal 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 handikapkrav.

Småbygninger

8.20 Tage på carporte skal være flade eller have en ensidig taghældning på højst 20 grader.

8.21 Småbygninger og overdækninger og lignende mod vej må kun opføres, så de arkitektonisk passer til bebyggelsen, både hvad angår farvevalg og materialer.

Nybyggeri

8.21 Ny bebyggelse skal tilpasses den oprindelige havelodsbebyggelse. Det gælder i proportionering af bygningskrop, materialer og facadefarver. Ny bebyggelse skal følge bestemmelserne i § 8 i forhold til ydre fremtræden.

§9 UBEBYGGEDE AREALER

Hegning

9.1 Hegning mod vej skal etableres som hæk eller åbent stakit. På de oprindelige havelodsgrunde må hegn 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 "Extrakt-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 byggebyloven og planloven.

Forslag til lokalplan 131 er vedtaget til offentlig høring af Ballerup Kommunalbestyrelse den 26. oktober 2015.

Sign.

Jesper Würtzen
Borgmester

/

Lone Schock
Centerchef