



B A L L E R U P

BYGHERREVEJLEDNING

FØR DU BYGGER PÅ SØNDERGÅRD..

Gode råd og anbefalinger



Forord

Velkommen til Søndergård - det sidste sammenhængende by- og boligområde, der kan bygges i Ballerup; et område, som skal blive et usædvanlig smukt og dejligt sted at bo.

Livskvalitet og trivsel er to vigtige nøgleord, når vi planlægger nye boligområder.

Søndergård skal være et attraktivt og levende område med en bred variation af boligtyper, institutioner og erhverv. Området skal både rumme en tæt bymæssig struktur med etageboliger og erhverv omkring Måløv Station og nordøst for søen, og en mere grøn og naturpræget boligdel sydvest for søen.

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

Som eksempler på kvaliteter, der er lagt vægt på i planlægningen, kan nævnes: nem adgang til rekreative områder - både grønne og „blå“ (søerne, såvel eksisterende som kommende); boligområder, hvor der er skabt rammer for et godt naboskab; boliggrupper med harmoniske bebyggelser hvad angår bygningshøjder, farver og materialer; et veludbygget vej- og stinet, og nem adgang til kollektiv trafik; et overordnet grønt præg langs vejene og i boligområdet.

Som det er blevet tradition for nye boligområder i Ballerup skal billedkunst integreres i området - fordi kunsten byder på oplevelser og giver identitet.

Lokalplanen for området skal sikre disse kvaliteter rent juridisk. Denne vejledning for de kommende bygherrer skal ses som et supplement til lokalplanen, og formålet er dels at formidle Kommunens visioner og intentioner for området, dels at give nogle konkrete gode råd og praktiske oplysninger.

Nu er det op til bygherrerne i området at fylde rammerne ud og medvirke til at gøre Søndergård til et smukt og dejligt sted at bo.

Ove E. Dalsgaard
Borgmester

INDHOLDSFORTEGNELSE

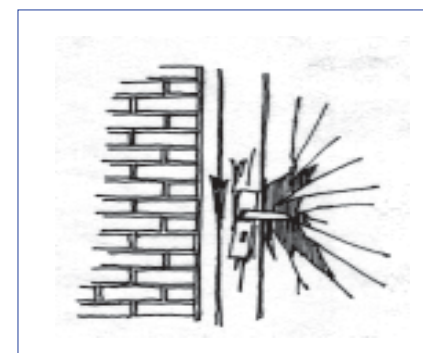
Arkitektur og kvalitet	side 5
- om arkitekturen på Søndergård.	
Byg med tanke på miljøet	side 9
- sådan kan man spare på ressourcerne.	
Affaldshåndtering	side 15
- om systemer og kildesortering.	
Byggeri i kuperet terræn	side 19
- gode råd om hus og have, når grunden skrånere.	
Boliggrupperne	side 23
- om fællesskab og muligheder.	
Vej, stier og grønne arealer	side 27
- sådan kommer de til at se ud.	
Forebyggelse af kriminalitet	side 31
- for en sikkerheds skyld..	
Kunst	side 35
- de overordnede tanker bag kunsten på Søndergård.	
Grundejerforeninger	side 37
Hvad findes der i Måløv ?	side 39



ill.: AA Arkitekter



ill.: AA Arkitekter



ill.: A. Hjort

Spørgsmål om emnerne i denne vejledning kan rettes til Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen (tlf. 4477 2319) eller Bygningsinspektoret (tlf. 4477 2372); fax nr.: 4477 2717, e-mail: teknisk@balk.dk.

ARKITEKTUR OG KVALITET

- om arkitekturen på Søndergård



Foto: AA Arkitektur

ARKITEKTUR OG KVALITET

Når man skal til at bygge hus, er der næsten uendelige muligheder med hensyn til arkitekturen: stilarter, materialer, farver, former o.s.v. Enhver bygherre har en forestilling om, hvordan hans/hendes „drømmehus“ skal se ud.

Desværre er den ingen garanti for, at naboerne har samme forestillinger om deres drømmehuse, eller noget der bare ligner, og derfor kan resultatet af en hel række individuelle ønskeboliger meget nemt ende med at blive rodet og uharmonisk.

Til gengæld findes der eksempler på bebyggelser, hvor variationerne i de individuelle udtryk er små, og hvor helhedsindtrykket derfor er harmonisk og dejligt. Som eksempel kan nævnes fiskerbyen Dragør, hvor alle huse er gule med røde tegltage.

Med lokalplanen for Søndergård har Kommunalbestyrelsen bestræbt sig på at opstille nogle spilleregler, der kan sikre et smukt og harmonisk bykvarter.

Regler for harmoni

Det er baggrunden for, at der i lokalplan nr. 102.1 for 1. etape af Søndergård er fastlagt nogle ret restriktive regler m.h.t. materialevalg og farveholdning.

Der er lagt op til et meget enkelt og naturligt materialevalg: tegl og træ, samt glaspartier. Derudover kan Kommunalbestyrelsen godkende andre materialer for samlede bebyggelser, men det kræver at „...der tages udgangspunkt i by-økologiske principper, herunder hensyn til et smukt helhedsindtryk, kvalitet, holdbarhed og patinerings, afgasning samt generelle sundhedshensyn“ (Lokalplan 102.1, § 7.10).

Farveskalaen for facader er fastlagt til hvid, lys grå, sandfarvet eller blank mur i gule teglsten.

Den tilladte farveskala er vist på side 8.

Formålet er at opnå et bykvarter, hvor facadernes lyse farver giver området en let og harmonisk karakter.

Arkitektoniske muligheder

Planen giver mulighed for en vis variation i husenes udformning.

Tage

Der kan bygges med traditionelle sadeltage i 25-35 graders taghældning og med belægning af røde lertegl. Men der gives også mulighed for at bygge med flade tage (d.v.s. tage med skjult taghældning) og tage med ensidig taghældning på 2-etages huse. Sådanne tage skal belægges med ikke-reflekterende materialer.

Hensigten er, at valget mellem forskellige tagformer skal muliggøre nytænkning og spændende, moderne arkitektur. Mange af de senere års individuelt arkitekttegnede parcelhuse læner sig fx op ad funktionalismen og 1930'ernes funkis-stil med flade tage.

Til gengæld er det ikke tilladt at bygge tage med valm. Denne regel skal, sammen med den lave taghældning på sadeltage (25-35 grader), bidrage til at sørge for, at det endelige helhedsindtryk ikke bliver for tungt.

Kviste

De lave taghældninger betyder, at det næppe vil være hensigtsmæssigt at etablere kviste. Bliver det alligevel aktuelt, er det vigtigt at kvistene dels udformes, så de i form og materialevalg passer til huset i øvrigt, dels placeres så der ikke opstår indblikgener i forhold til naboerne.

Carporte og garager

Carporte og garager vil i sagens natur oftest ligge ud mod boligvænget. Derfor er det vigtigt, at de udformes, således at bebyggelsen på grunden fremtræder som en arkitektonisk helhed.

For garagers vedkommende vil det sige, at farver og materialer til facader afstemmes efter huset - dog vil det ofte virke for voldsomt, hvis en carport har teglbeklædt sadeltag. Den bedste løsning for en carport kan være, at den gøres så let og enkel som muligt.

Det er vigtigt ved placering af carport/garage at tage højde for udsigten inde fra huset, og overblikket over boligvænget (jf kapitlet om forebyggelse af kriminalitet).

Endelig er det meget væsentligt at tage højde for sol- og skyggeforhold, så carporten/garagen ikke kommer til at hindre et godt lysindfald i beboelsesrummene.

Udestuer

Udestuer, havestuer o.lign. bør ligeledes tilpasses husets arkitektur.

Materialevalg

Byggematerialer bør vælges med omhu, og det kan betale sig at vælge gode materialer og god kvalitet: d.v.s. materialer som holder længe, giver et godt indeklima og patinerer pænt („ældes med ynde“); materialer som er økologisk forsvarlige, både ved fremstilling, vedligeholdelse og bortskaffelse (se mere i kapitlet „Byg med tanke på miljøet“, side 9).

Udnyttelse af byggegrunden

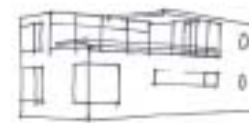
Når et hus skal placeres på en byggegrund er det vigtigt fra starten at tage højde for, at der skal disponeres med 2 parkeringspladser på egen grund, og at der kun må laves én overkørsel/indkørsel på max 3 m bredde pr. grund.



1 etage med sadeltag



2 etager med sadeltag



2 etager med fladt tag



2 etager med ensidig taghældning



tag med helvalm



tag med halv-valm

Teknisk Forvaltning står gerne til rådighed med råd og vejledning om arkitektoniske spørgsmål. Ring og aftal tid, hvis du har et byggeprojekt, du gerne vil drøfte med os (tlf. 4477 2370 eller 4477 2319).

Hustyper

Farvepalet - facadefarver

Gråtone-nuancer Sandfarve-nuancer Gul nuance

Puds (tyndpuds)



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

Træbeskyttelse



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

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

BYG MED TANKE PÅ MILJØET

- sådan kan man spare på ressourcerne



BÆREDYGTIGHED

Bæredygtighed, økologi og Agenda 21 er ord, der bliver meget brugt i disse år. Men ordene gør det ikke alene.

Miljøet vedkommer os alle. Når der skal bygges et helt nyt bykvarter som Søndergård, forekommer det indlysende at tænke på miljøet og fra første færd lægge vægt på en miljøvenlig tankegang på alle niveauer.

Både i Bygningsreglementet og i Lokalplan nr. 102.1 er der bestemmelser, der har med miljø og bæredygtighed at gøre. Men derudover er der mange andre muligheder for at spare på ressourcerne og tilgode miljøet.

Miljøvenligt byggeri er kendetegnet ved, at man helt fra den indledende planlægning af byggeriet tænker på miljøet.

Lokalplan nr. 102.1 for Søndergård indeholder bestemmelser, der tager sigte på at understøtte den bæredygtige tankegang:

- regnvand skal føres via olieudskillere og sandfang til den nye sø
- det er tilladt at supplere energiforbruget med vedvarende energikilder (solceller, solvarme) og biobrændselsanlæg,
- bebyggelsen skal tilsluttes naturgasnettet m.h.t. varmforsyning.

I næste etape af Søndergård arbejdes der med mulighed for etablering af en mini-genbrugsplads for hele området.

BÆREDYGTIGHED I BYGGERIET

Miljøvenligt byggeri kan dreje sig om alt, lige fra at placere sit hus hensigtsmæssigt på grunden i forhold til sol og vind, og til at vælge vandbesparende vandhaner og brusere. Også når man anlægger sin have, har det betydning for miljøet, hvilke valg man træffer.

Men det kan være svært at finde ud af, hvad man selv helt konkret kan gøre for at skåne miljøet - derfor kan lidt gode råd og inspiration være på sin plads.

Denne vejledning indeholder gode råd og anbefalinger til kommende bygherrer på Søndergård vedr. Miljøvenligt byggeri. De ressourcebesparende tiltag, som står i de grønne felter, er dem som Kommunalbestyrelsen finder det vigtigst at opfylde.

Der henvises desuden til Lokalplan nr. 102.1 for Søndergård, 1. etape, særligt formålsparagraffen (§ 1.1): „Søndergård skal udbygges ud fra bæredygtige grundholdninger, såvel økonomisk og socialt som ved udformning, opførelse og drift af byggerier og friarealer.“

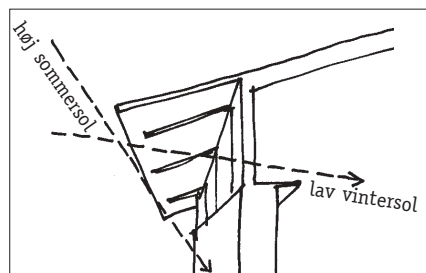
Desuden henvises til lokalplanens § 6 om miljøforhold og § 7.10 om bebyggelsens ydre fremtræden (byggematerialer).

GODE RÅD OG ANBEFALINGER

Byggegrunden - husets placering

De største glaspartier i huset bør placeres mod syd (evt. syd-øst og syd-vest) for bedst at udnytte den passive solvarme.

Ved at give huset et godt tagudhæng kan man dels beskytte huset mod vejrliget, dels undgå overophedning om sommeren.



Rum, der kræver opvarmning, placeres mod syd (fx opholdsstue, opholdsværelser o.lign.). På den måde kan passiv solvarme erstatte noget af den traditionelle opvarmning.

Rum, der kun kræver delvis opvarmning, placeres mod nord (fx indgang, bryggers, toilet, bad, køkken og soveværelser).

Disse hensyn til solorienteringen skal dog naturligvis sammenholdes og afvejes med hensynet til udsigt og beliggenhed i terræn.

Byggematerialer

Til byggeriets væsentligste dele anbefales det at vælge naturlige og/eller genanvendelige materialer som fx tegl, beton, natursten, træ, stål, aluminium og glas (se også bestemmelser i Lokalplan nr. 102.1 for Søndergård - 1. etape, § 7).

Brug af trykimprægneret træ bør helt undgås. Selvom trykimprægneret træ (i hvert fald det dansk- og svenskproducerede) ikke er så giftigt, som før i tiden, indeholder det stadig giftige tungmetaller og skal deponeres efter brug (må ikke forbrændes almindeligt). Se efter NTR- og DK-mærket, hvis du absolut skal bruge trykimprægneret træ - men tjek lige listen over alternativer (side 13), inden du vælger det trykimprægnede.

Der bør ikke benyttes PVC-holdige materialer til udvendige bygningsdele såsom tagrender, tagplader på carporte m.v.

Man bør vælge materialer med miljødeklaration, og gerne produkter med „Dansk Indeklima Mærkning“.

Det er en god idé at tage hensyn til kvalitet, patinering, vejrpåvirkninger, vedligeholdelsesbehov o.s.v., når man vælger byggematerialer.

Hvor det er muligt, bør man anvende genbrugs-byggematerialer.

Byggematerialer der ikke kan genanvendes, men kun kan bortskaffes ved deponering, bør fravælges.

Man bør anvende overfladebehandlinger med en minimal afgasning (fx linolie-maling, limfarver o.s.v.).

Ved at anvende tunge og varmelagrende bygningsmaterialer, især i sydvendte rum, kan man bedre udnytte den passive solvarme.

Ballerup Kommune yder støtte på op til 15.000 kr. til bygherrer, som inkluderer godkendte alternative energiformer i bebyggelsen.

Nærmere oplysninger om ordningen kan fås i Teknisk Forvaltning.

Elektricitet

Det anbefales, at der opsættes energisparepærer til belysning på fælles opholdsarealer (fx udendørs, ved trapper og i kældre). Lamperne skal styres med kontaktur eller skumringsrelæ. Alternativt kan der installeres bevægelsesmeldere og (i etageejendomme) trappeautomat.

Ved anskaffelse af hårde hvidevarer bør der vælges a-mærkede produkter med så lavt forbrug som muligt. El-forbruget skal dog sammenholdes med kapacitet, vandforbrug og lign., så man får det samlede mest besparende produkt.

Man kan spare på elektriciteten ved at sørge for godt dagslys ved boligens „arbejdspladser“ (køkkenbord, arbejdsbord o.lign.).

Med naturlig ventilation i boligen kan der spares energi. Det kan dog, eksempelvis på badeværelser, være nødvendigt at supplere med behovstyret udsugning, fx med fugtføler eller lyskontakt.

Man bør kun anskaffe tørretumbler, hvis man har specielt behov for det. I så fald anbefales det at vælge en lavenergi-tumbler med automatisk fugtføling. Ellers anbefales det at etablere overdækket udendørs tørreplads.

Det kan være en god idé at etablere et fælles vaskeri og fælles tørrepladser, inde eller (overdækket) ude.

Solcelleanlæg på sydvendte bygningsflader kan være et godt supplement.

Varme

Områdets opvarmning skal ske via et kollektivt forsyningsanlæg baseret på naturgas. Tilslutning skal ske enten individuelt eller for samlede boligbebyggelser evt. via fælles varmecentral.

Ved opførelse af lavenergi-huse kan der ikke påregnes tilladelse til supplerende opvarmning med el.

Der opfordres til at varmforsyningen suppleres med et (jord- eller) solvarmeanlæg til forsyning med varmt vand.

Der bør vælges vinduer med energiruder, der har en U-værdi på mellem 1 og 1,5. Derved undgås for stort varmetab gennem vinduerne.

Rumopvarmning kan med fordel reguleres med termostater.

Hvis man har luftvarme eller mekanisk ventilation, bør der etableres varmegenvinding.

Øget varmeisolering i forhold til de krav, der stilles i Bygningsreglementet, kan betyde mærkbare besparelser på varmebudgettet.

Det kan anbefales, at man kvalitetssikrer i byggefasen for så vidt angår isolering, kuldebroer m.v. Tyske erfaringer har vist, at det kan give store besparelser på længere sigt.

Vand

Det anbefales at vælge toiletter med lavt skyl eller kombinationsskyl.

Til håndvask i badeværelset bør der vælges armatur med en maksimal vandgennemstrømning på 6 liter pr. minut.

Bruserarmaturet bør være vandbesparende termostat-blandingsbatteri med en maksimal vandgennemstrømning på 12 liter pr. minut.

Til køkkenvask bør der vælges vandbesparende armatur med en maksimal vandgennemstrømning på 12 liter pr. minut.

Nye vaske- og opvaskemaskiner bør være vandbesparende; vandforbruget skal dog sammenholdes med kapacitet, el-forbrug o.lign., så man får det samlede mest ressourcesparende produkt.

Det kan være en god idé at etablere et fælles vaskeri med lavenergi-maskiner.

Der kan spares en hel del vand ved at vælge ét-grebs armaturer; der går ganske meget vand til spilde, mens man indstiller temperaturen på et to-grebs armatur.

Regnvand

Overfladevand og tagvand skal, så vidt det overhovedet er muligt, bortledes til søen.

Private småveje, p-arealer etc. etableres med vandgennemtrængelige overflader, fx belægninger i fx brosten, grus eller græsarmering.

Haver/grønne arealer

Grundvandet er vi alle afhængige af, og det skal der værnes om. Søndergårdsarealet har i en årrække været drevet af kommunens økologiske landbrug Grantoftegård.

Det er vigtigt, at der også fremover tages vare på miljøet i området. Her er det ikke mindst vigtigt, at der udvises omtanke i private haver.

Brug af pesticider og andre kemiske sprøjtemidler er ikke tilladt.

Det anbefales at vælge plantearter, der er tilpasset klimaet og jordbundsforholdene. Derved mindskes behovet for at vande, luge og gøde.

Bilvask må ikke finde sted på vejarealer eller på egen grund; når vandet ledes til søen, vil sæberester o.lign. være til stor skade for vandkvaliteten.

Haveaffald kan med fordel komposteres til gødsugning.



Kompostering af haveaffald.

Det er en god idé at vælge buske og træer, der bærer frugter eller bær. Det kan både mennesker og fugle have glæde af.

For at holde ukrudt nede og undgå stort arbejde med at luge anbefales det at anvende bunddækkende planter.

Der findes fx mange bunddækkende stauder.

Hvis man vælger beplantning, der kan give læ i bebyggelsen, kan man bedre udnytte de udenørs opholdsarealer, og der kan også opnås besparelser på boligernes varmebudgetter.

Klatreplanter og espaliers på facaderne kan bidrage til at mindske varmetabet fra bygningen. Valg af klatreplanter skal nøje tilpasses facadens materiale for at undgå, at huset tager skade på længere sigt. Nogle typer (fx klematis) kan klatre på espalier, mens andre (fx efeu) hæfter direkte på facaden. Godt murværk tager normalt ikke skade af klatreplanter.

På grund af den relativt store forurening med udstødningsgas bør man undgå at bruge motordrevne plæneklippere. En times tur med en gammel motorplæneklipper forurenere lige så meget, som en tur i bil (med katalysator) fra Skagen til Vejle!

Hvis man anskaffer høns, kan man „genbruge“ en hel del køkkenaffald som foder. Ved hønsehold skal kommunens „hønseregulativ“ følges. (fås ved henvendelse til Presse- og Informationsafdelingen på Rådhuset, se nedenfor).

Der er gode råd at hente om miljøvenligt havebrug i disse to foldere:

„Den naturlige have - forår og efterår“ af naturvejleder Kjeld Nørgaard, Ballerup Kommune (2001). Pris: 20,- kr.

„Have uden kemi“ fra Miljø- og Energiministeriet Miljøstyrelsen (1997). Gratis.

Pjecerne kan fås ved henvendelse til Presse- & Informationsafdelingen på Rådhuset. Tlf. 4477 2025, e-mail: info@balk.dk.

Liste over alternativer til trykimprægneret træ

Sandkasse: Gran, fyr og lærk.

Gyngestativ: Western Red cedar*) eller eg.

Klatrestativ: Fyr, gran eller lærk ved udførelse uden direkte jordkontakt.

Western red cedar*) eller eg ved jordkontakt.

Bænk: Gran, lærk, thuja*) eller eg til ryg og sæder.

Brug kun imprægneret træ til de nedgravede stolper.

Espalier, blomsterkasser, kompostbeholdere: Gran eller lærk.

Havemøbler: Teak, nyatoh eller meranti.

Hegn: Stolper af Western Red cedar*) eller eg.

Beklædning af fyr, gran eller lærk, der behandles med træbeskyttelse. Eller brug ubehandlet Western Red cedar*).

Hegn der primært bruges til markering, skal bygges i uimprægneret gran.

Facader: Fyr, gran, lærk eller Western Red cedar*). Husk god ventilation.

Carporte: Bærende dele (bjælker, spær og stolper) kan udføres i almindeligt fyrretræ eller grantræ, når trædele er beskyttet af uafhæng og holdes fri af jord.

Beklædninger kan laves af fyr, gran eller lærk. Behandles med træbeskyttelse.

*) træet er ikke lige så stærkt som fx fyr og gran. Det indeholder stoffer, der kan være allergifremkaldende - især ved forarbejdning

Kilde: folder fra Miljøstyrelsen og Træbranchens Oplysningsråd: „Brug kun trykimprægneret træ, hvor det er nødvendigt“.

Litteratur

Lokalplan nr. 102.1 for Søndergård.

Bygningsreglementet, 1995 og 1998.

Indeklima Håndbogen, SBI-anvisning 182.

Ballerup Kommunes affaldsregulativ.
(Regulativ for husholdningsaffald).

Ballerup Kommunes hønserregulativ.
(Regulativ for visse ikke-erhvervsmæssige
dyrehold).

Noel Kingsbury: „Den naturlige staudehave“.

Henrik Grove:
„Økologi i parcelhuset“ (Modtryk, april 1998).

„Økologisk byggeri - praktiske erfaringer“.
Rapport og bilagsrapport (DTI 1994).

„Energi og Arkitektur - en eksempelsamling af
nyere byggerier“ (SBI 1995).

Ib Asger Olsen:
„Planter i miljøet“ (Grønt Miljø).

„Op ad stolper, ned ad vægge - klatrende og
slyngende planter ved hus og have“
(De danske Haveselskaber)

Relevante internetadresser

Forbrugerstyrelsen
www.fs.dk/presse/p980529a.htm

Træbranchens Oplysningsråd
www.top.dk

Yderligere oplysninger om træ:
Træ er miljø: www.trae.dk
Miljøstyrelsen: www.mst.dk
Have- og Landskabsrådet: www.hlr.dk

By- og Boligministeriet
www.bm.dk

Miljø- og Energiministeriet
www.mem.dk

DTI - Danmarks Teknologiske Institut
www.dti.dk

Den gode økologiske bolig
www.ifp.dtu.dk/~bb/dgoeb/indhold.htm

DTU - Danmarks Tekniske Universitet
www.dtu.dk

Peder Hauges Arkitekttegnestue:
Økologisk Byggeri
www.arkitekt-ph.dk/ecobyg.htm

Relevante adresser

Grøn Information
Nørregade 36, 2.
DK-1165 København K
tlf. 3313 6688, www.greeninfo.dk

Dansk Center for Byøkologi
Jægergårdsgade 97, Postbox 295
8100 Århus
tlf. 8940 5880, www.dcue.dk

Den Grønne Fond
Højbro Plads 4
1200 København K
tlf. 3392 7600
e-mail: www.mst.dk/gronfond.htm

Københavns Miljø og Energi Kontor
Blegdamsvej 4
2200 København N
tlf. 3537 3636

Statens Byggeforsknings Institut
Postbox 119
2970 Hørsholm
tlf. 4586 5533, www.sbi.dk

Astma-Allergi Forbundet
Hovedvej 9c
2600 Glostrup
tlf. 4343 5911

Det Danske Haveselskab
Jægersborgvej 47
2820 Gentofte
tlf. 4593 6000
Havejerens Grønne Telefon: 7020 6001

Veksø Handelsstation
Veksø Stationsvej 2A
3670 Veksø Sjælland, tlf. 4717 0314

AFFALDSHÅNTERING

- om systemer og kildesortering



Nyt affaldssystem på Søndergård

Til Søndergård er der valgt et affaldssystem, som (endnu) ikke er så almindeligt i Danmark, men som fx i Holland er ganske udbredt. Det drejer sig om nedgravede containere til husholdningsaffald, som placeres ved indkørslen til boligvængerne (se illustrationen på næste side).

Det valgte system byder på flere store fordele for områdets beboere:

- ingen synlige affaldscontainere eller skralde-skure i boligområdet, og dermed ikke behov for at afsætte plads til disse ting i boligvængerne.

- ingen containere, der „står og flyder“ på fællesarealerne, og ingen problemer med spildt affald i boligvængerne.

- ingen tung trafik med renovations-køretøjer i boligvængerne.

- ingen lugtgener, fordi affaldet opbevares relativt køligt under jorden. Det betyder bl.a., at der ikke er behov for så hyppige tømninger, som ved almindelige containere.

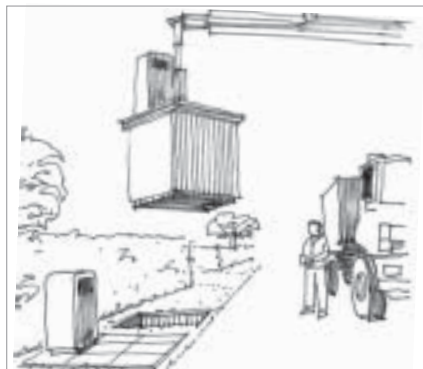
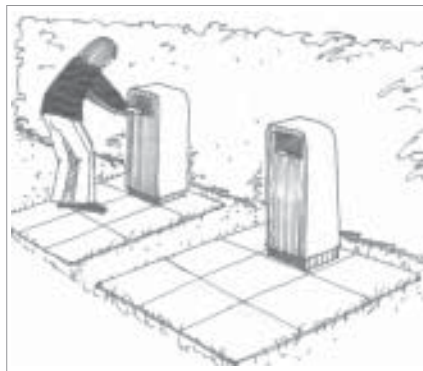
For beboerne er der kun én mindre „ulempe“ ved det valgte affaldssystem: Man er nødt til at bære sit affald uden for boliggruppen.

Sådan fungerer systemet

På boligvejene, lige uden for boligvængerne, etableres to plader i græsrabatten med hver sin indkast-studs (til hhv. dagrenovation og papir). Under pladerne, nede i jorden, findes to store containerkasser.

Tømning foregår ved at en renovationsvogn med løftearm kører op på siden af indkaststederne, løfter pladen med indkast-studs og den underjordiske container op, og tømmer kassen på vognens lad. Herefter sænkes containerkassen ned igen, og den anden containerkasse tømmes på samme måde.

Alt efter affaldstype og -mængde skal containerne tømmes med 1, 2 eller 3 ugers mellemrum.



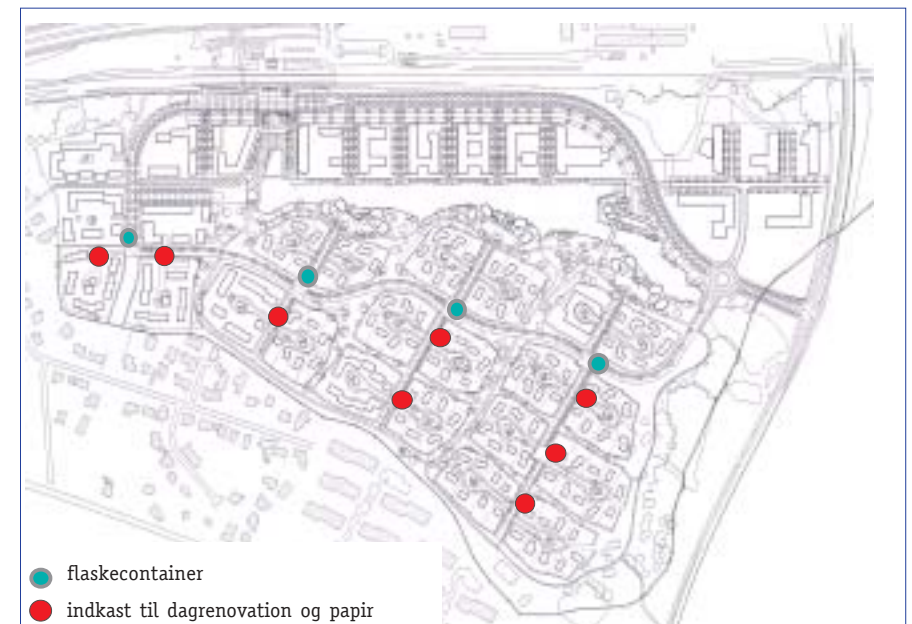
Affaldssortering

Husholdningsaffald skal opdeles i to fraktioner (dagrenovation og papir) og kastes i de tilsvarende indkaststudse, som findes lige uden for hvert boligvænge.

Glas og flasker skal afleveres i en af de centralt opstillede glascontainere (se illustrationen nedenfor).

Andre affaldsfraktioner, såsom haveaffald (som ikke komposteres på egen grund) og stor-skrald skal afleveres på en affalds-/genbrugsstation.

Haveaffald og evt. vegetabilsk køkkenaffald bør komposteres - enten på egen grund eller evt. i et fælles komposteringsanlæg.



BYGGERI I KUPERET TERRÆN

- gode råd om hus og have, når grunden skråner



Ill.: Peter Due-Jørgensen

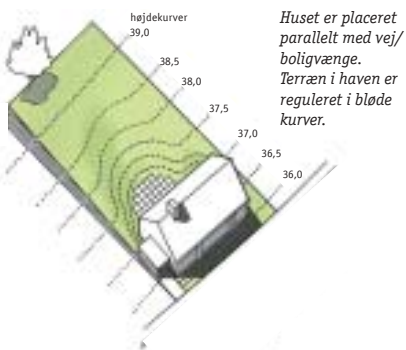
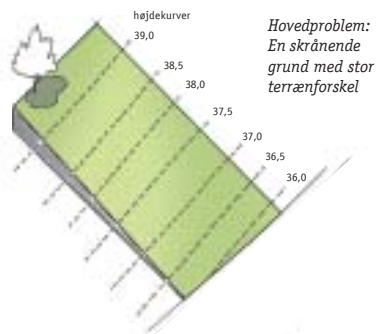
BYGGERI I KUPERET TERRÆN

Søndergårdområdet har et ret kuperet terræn. Dette giver mulighed for udbygningen af et bykvarter med store landskabelige kvaliteter.

En skrånende grund er en udfordring! Der er en risiko for at løbe ind i problemer, hvis man ikke tager højde for terrænforskellene på forhånd. Men samtidig giver den skrånende grund mulighed for at bygge meget individuelle huse, hvor terrænet udnyttes til at opnå forskudte planer, ekstra høje rum o.lign.

Når man bygger på en grund i kuperet terræn, er der dels nogle bestemmelser i bygningsreglement og lokalplaner som skal overholdes, og dels nogle muligheder og begrænsninger der skal overvejes.

Kommunalbestyrelsen ønsker, at Søndergård efter udbygning skal opleves som et område, der er indpasset i landskabet, således at bak-



kernes former stadig kan opleves, når man går rundt i området, og så de grønne arealer opleves sammenhængende, smukke og harmoniske.

Alle bygninger skal nøje tilpasses de særlige terrænforhold på netop den aktuelle grund, og det kan indebære, at man på nogle grunde i området ikke umiddelbart kan opføre et standardiseret "type-hus" og anlægge boldbane i haven.

Køber man en skrånende grund, anbefaler Kommunalbestyrelsen, at der allerede fra start knyttes professionel rådgiver (arkitekt eller landskabsarkitekt) til byggeriet og til projektering af friarealer. Derved kan man opnå den bedste udnyttelse af grundens muligheder og kvaliteter, og man undgår uigennemtænkte løsninger.

Kommunalbestyrelsen lægger vægt på et højt kvalitetsniveau i hele området.

Tilgængelighed for alle (ældre, handicappede og folk med barnevogne m.v.) skal så vidt muligt indtænkes ved anlæg af fælles stier, ramper m.v.

Der vil i forbindelse med byggesagsbehandlingen blive bedt om en grundplan af ejendommen med eksisterende og projekterede koter og højdekurver påtegnet, samt hjørnekoter til hus og evt. garage.

Bygningen

Før man bygger på en grund, der skråner (måske op til flere meter), skal det vurderes, hvordan man opnår den maksimale udnyttelse af

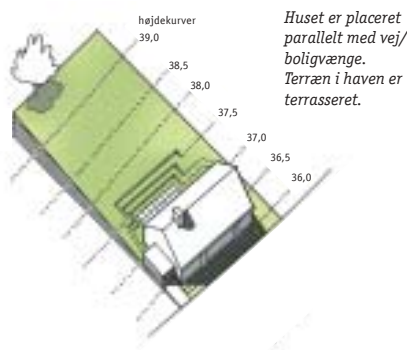


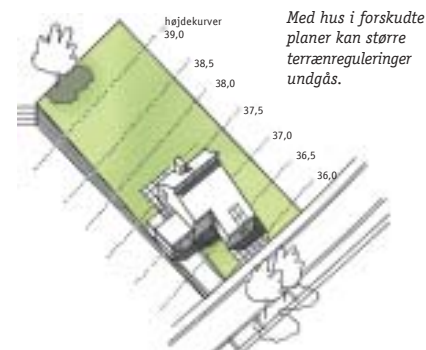
foto: Birn Schläger

grunden, så resultatet bliver både funktionelt og smukt.

En bygning placeret på langs af højdekurverne kan give et plant gulv uden niveauspring og en have, hvor terrænet må tilpasses. Bebyggelse på tværs af højdekurverne kan give et hus med forskudte niveauer og en have, der ikke kræver så store terrænbearbejdnings. Herudover skal der naturligvis også tages hensyn til sol-orientering og udsigtsforhold.

Der er muligheder for at udnytte grundens terrænforskel arkitektonisk og derved opnå spændende planløsninger med forskudte planer/niveauer gennem huset, dobbelthøje rum, høje kældre eller én etage mod én side og to etager mod den anden side, samt spændende terrasserede haver.

Gulvkoten skal sammenholdes med vejkoten (for at sikre adgang i ét niveau), og mod have-siden med niveau for evt. terrasse. Fremtidige udvidelsesmuligheder bør også overvejes.



Terrænet på friarealer og i haver

Hvis terrænet skal reguleres, gøres det mest nænsomt ved udformning af skrånninger i bløde kurver eller terrasserede bede.

Hvis man skal kunne komme rundt om huset fra vej til have, kan det være nødvendigt at etablere trapper eller rampe. Skrånninger over 1:4 bør suppleres med trin. Hvis skrånninger er for stejle, kan muldlaget regne bort. Jord-skrånninger bør ikke være mere stejle end 1:2.

Derudover skal man være opmærksom på terrænforholdene i forbindelse med adgangen fra fastlagt kote i vej eller boligvænge og placering af garage/carport i forhold til vejkode.

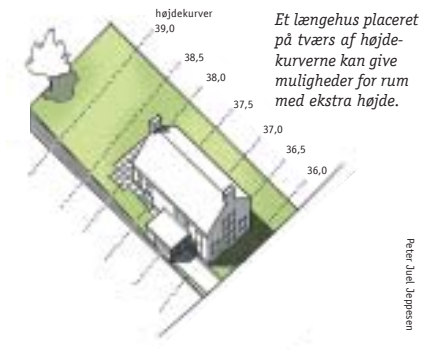
P-pladserne kan placeres ved siden af hinanden eller i forlængelse af hinanden, alt efter terrænforholdene.

På de stærkt skrånende grunde må man være ekstra opmærksom på regnvand og få etableret tilstrækkeligt med dræn omkring bygninger og opholdsarealer.

Regnvand skal holdes på egen grund, f.eks. ved hjælp af afskærende dræn. Når søen er etableret, føres regnvandet hertil via det fælles regnvandsystem med sandfang og olieudskillere.

Tal med din nabo. Hvis I sammen kan blive enige om en anden terrænhøjde i jeres indbyrdes skel, kan Kommunalbestyrelsen ansøges om tilladelse til ændring af den fastsatte kote.

Overskydende jord skal bortskaffes for grundejeren egen regning.



Peter Juel Thomsen

Lovgivning

Bygningsreglement '95 og '98 stiller bl.a. krav til adgangsforholdene og fællesarealerne, samt til terræn i forhold til gulvets beliggenhed.

I Lokalplan nr. 102.1 er der fastlagt bestemmelser om, hvor meget der må afgraves eller opfyldes i forhold til et terræn godkendt af Kommunalbestyrelsen.

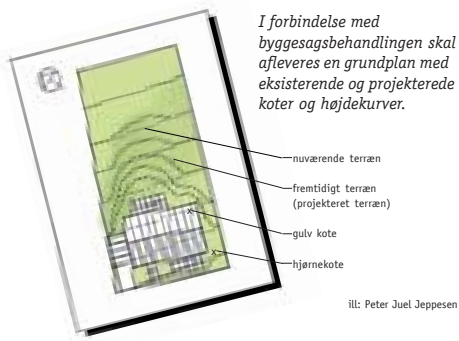
Uddrag fra Lokalplan nr.102.1

"§ 7.9
Ydervægge skal aftrappes i forhold til niveau, således at soklen på intet sted er mere en 30 cm høj."

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

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

"§ 8.10
Herudover kan Kommunalbestyrelsen evt. godkende yderligere terrænreguleringer, når disse ikke medfører gener for naboerne eller er i uoverensstemmelse med den karakter, som skal opnås i hhv. boligvængerne og de grønne friarealer (...)"



Litteratur

Bygningsreglement 1995.

Bygningsreglement for småhuse, 1998.

"Udearealer for alle – anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicapets færden".
(Dansk Standard-håndbog 105, 1995).

BOLIGGRUPPERNE

-om fællesskab og muligheder



Hvorfor boligvænger?

Boligvængerne skal fremstå som grønne rum og samtidig fungere som adgangsvej til boligene, som fælles parkeringsareal og som lege- og opholdsareal.



Til parcelhuse anlægger kommunen boligvængerne med belægning og belysning.

Mulighederne

Boligvængerne kan indrettes efter beboernes ønsker og behov. For rækkehuse og tæt/lav-bebyggelser kan dette ske i forbindelse med helhedsplan for hele bebyggelsens placering.

For parcelhusgrupperne anlægges selve boligvænget i forbindelse med byggemodningen med belægninger og midterrabat med græs og enkel beplantning.

Herefter kan midterarealet indrettes efter beboernes ønsker:

For eksempel kan man forestille sig, at en børnerig boliggruppe vil indrette en lille legeplads eller lignende.

I en boliggruppe, hvor der er senior-bofællesskab, vil man måske snarere ønske at udnytte arealet til en petanquebane eller blot et par bænke og nogle kønne blomster.

Eller måske var det en idé med en fælles grillplads?

Mulighederne er mange!

Bindingerne

Boligvængerne skal udformes så biler (også større køretøjer som fx flyttebiler, ambulancer o.s.v.) kan køre og manøvrere rundt inde i vænget, og der skal reserveres et bånd i „armeret græs“ langs kanten, hvor hele boliggruppens behov for gæsteparkering skal kunne dækkes. Kommunen har fastlagt placeringen af indkørsler til de enkelte parceller samt parkeringspladserne i boligvænget ud fra køretekniske og æstetiske principper.

Desuden er der i lokalplan 102.1 krav om, at der inde i boligvænget, langs skel ind til de enkelte parceller, skal etableres et beplantningsbælte bestående af lave buske med enkelte træer i. Planterne skal vælges fra en af kommunen udarbejdet liste over egnede plantearter, se næste side.

Udover at give et smukt og harmonisk helhedsindtryk, betyder beplantningsbæltet, at der opnås en vis afskærmning ind til de enkelte boliggrunde; men samtidig sikres der åbenhed og udsyn fra boligene til vænget, fordi de valgte arter ikke bliver højere end ca. 1½ m.

Dette er af stor betydning, både af kriminalpræventive årsager (se afsnittet om Forebyggelse af Kriminalitet), og af hensyn til det sociale fællesskab.



Hegn og hække

Lokalplan 102.1 indeholder bestemmelser m.h.t. hegn og hække i boligvængerne (jf plannens §8.2, 8.3 og 8.4).

I disse bestemmelser skelnes der mellem at klippe og beskære:

Bøgehækken skal klippes som en slags væg med „glatte“ sider og trimmet overkant. Beplantningsbæltet omkring boligvænget må i modsætning til hækken ikke klippes, men træer og buske kan beskæres for at undgå at de bliver for høje eller fylder for meget.

Hovedstrukturen

Boliggrupperne ligger som øer i et stort grønt landskab afgrænset af stramme klippede bøgehække.

En boliggruppe kan indeholde fra 5-10 parcelhuse eller op til 20 rækkehuse eller tæt/lav boliger organiseret omkring et boligvænge.

Med de små boliggrupper skabes rammer for et godt socialt naboskab.



Liste over de planter, der kan vælges til beplantningsbæltet i boligvænget:

Busk-arter

Bæræble (malus sargentii)
Surbær (aronia melanocarpa)
Avalanche-jasmin (philadelphus lemoinei)
Laurbærkirsebær (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.

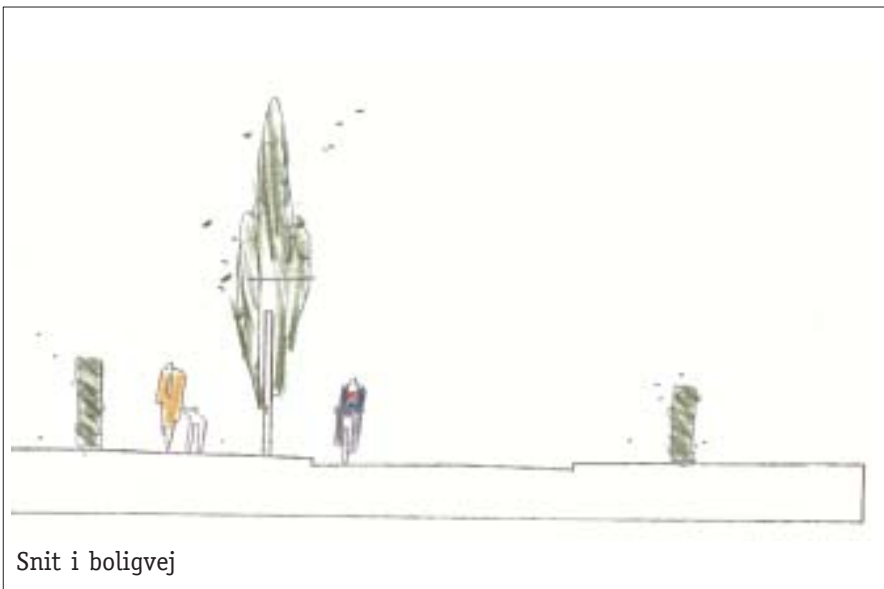


VEJE, STIER OG GRØNNE AREALER

- sådan kommer de til at se ud



Foto: AA Arkitektur



Snit i boligvej



Snit i boligvænge

Veje og stier

Det overordnede princip for veje og stier på Søndergård er „grønne profiler“: græsrabatter og grønne vægge (hække).

Fordelingsvejen slynger sig i det let kupe-rede terræn, så der med mellemrum gives ud-sigt over grønningerne og kik til søen.

Fordelingsvejen anlægges i 6 meters bredde, i asfalt kantet med granitkantsten. Langs vejens nordøstside anlægges fortov med betonfliser.

I en 2 meter bred græsrabat mellem fortov og vejbane placeres højstammede vejtræer med en rytme, der understreger de åbne strøg i landskabet samt krydsningspunkter for bolig-veje og stier.

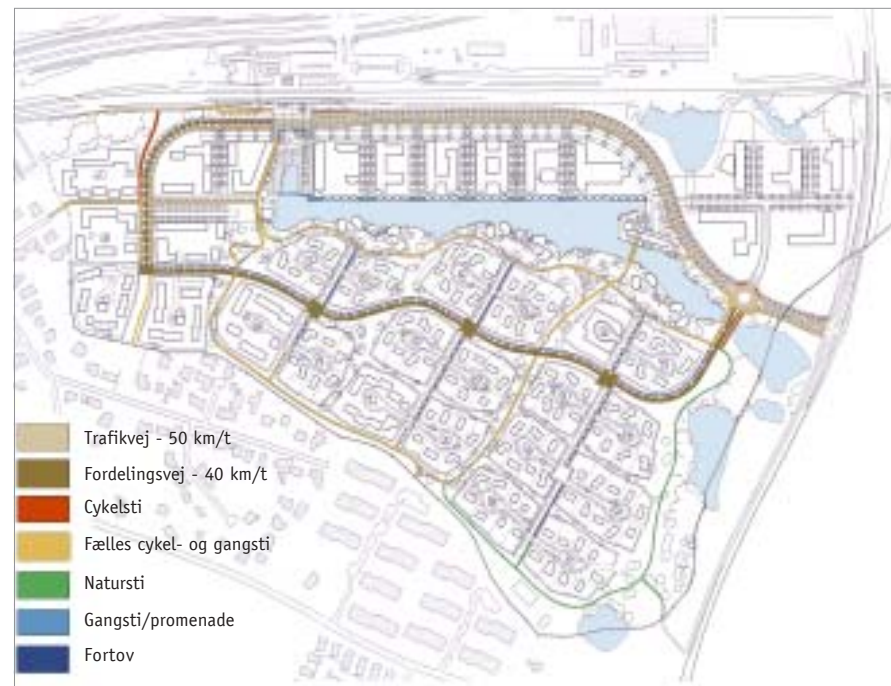
Hvor boligvejene krydser fordelingsvejen an-lægges mindre pladser. Her opstilles containere til genbrugsglas.

Boligvejene anlægges med asfalt og kantes med granitkantsten. I den ene vejside anlæg-ges et fortov med betonfliser. Mellem vejbane og fortov, samt i begge sider, etableres rabat-ter med græs. Høje, markante vejtræer plantes så de danner en akse, der peger mod søen. Omkring indkørslerne til boligvængerne udvi-des fortovsbelægningen, og her placeres ned-gravede containere til affald.

I **Boligvængerne** anlægges vejbanen med en asfaltbelægning med et særligt stentilslag. Vejbanen kantes med granitbrosten.

Overkørslen fra boligvej til boligvænge udføres ligeledes i granitsten.

Græsrabatterne til gæsteparkering udføres med armering. Overkørsler til de enkelte par-celler anlægges i granitsten.



Kiler og grønninger

Mellem de enkelte boligvænger opstår grønne kiler („korridorer“). De fører ud til de større grønninger, som strækker sig fra søen til kommunegrænsen til Smørum. I både kiler og grønninger skal der veksles mellem „brugsgræs“, og fælledgræs med indslag af vild blomsterflora og spredte bevoksninger.

Med brugsgræs menes græsplæner til ophold, leg og boldspil, hvor græsset er tæt og sammenhængende. Fælledgræs er mere højt og „vildt“ og skal ikke slås så ofte.

Plantevalg til grønningerne: tjørn, røn, vildæble, æblerose, mirabel, hassel og syren (jf. bilag 8 til Lokalplan nr. 102.1).

Både kiler og grønninger tilskødes grundejerforeningen, jf. s. 37.

Legesteder

I grønningerne kan der etableres „legesteder“ i naturmaterialer. Tanken er, at der ikke skal sættes traditionelle, kulørte legeredskaber op, men at det grønne og naturlige præg derimod skal være gennemført, samtidig med at børnenes fantasi og legelyst bliver udfordret.

Et legested kan fx være nogle store sten, der ligger så man kan hoppe frem og tilbage imellem dem.

Det kan være nogle træstubbe i forskellige højder til at klatre på.

Det kan være en træstamme til at balancere på.

Det kan være flade sten lagt ud i græsset, som man kan gå og træde på („jorden er giftig“).



FOREBYGGELSE AF KRIMINALITET

- for en sikkerheds skyld..



FOREBYGGELSE AF KRIMINALITET

Undersøgelser og erfaringer har vist, at det med forholdsvis enkle midler er muligt at begrænse hærværk og anden kriminalitet i boligområder.

Ved udbygningen af de nyeste bykvarterer i Ballerup Kommune, Egebjerggård og Østerhøj, blev der arbejdet med at nedbringe kriminaliteten i områderne. Planlægningen af kvartererne var baseret på kriminalpræventive principper. Resultatet har været godt, og det har vist sig, at kriminaliteten i de nye bykvarterer er markant lavere i forhold til andre, nye boligområder.

Sikkerhed og tryghed er væsentlige faktorer for vores følelse af velvære og livskvalitet.

Tæt byggeri, synlige adgangsforhold, overskuelige boligenheder o.lign. bevirker, at der bliver færre tilfælde af hærværk, og at folk føler sig mere trygge, når de færdes i kvarteret.

Beboerinddragelse, høje kvalitetskrav og kunst i nærmiljøet bidrager til at give beboerne en glæde ved deres kvarter, en fornemmelse af at høre til, og dermed en større følelse af ansvarlighed for boligområdet.

Resultatet er, at beboerne, udover at føle sig mere trygge, også kan glæde sig over, at deres penge kan bruges til andet end reparationer efter hærværk.

Begrænset kriminalitet i et boligområde har bl.a. disse positive følgevirkninger:

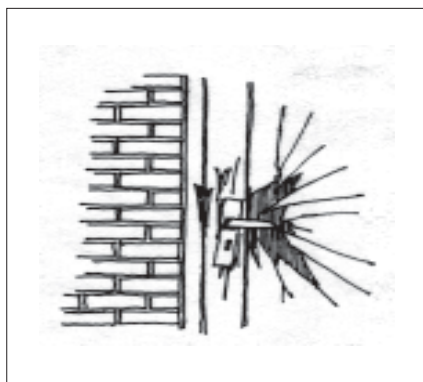
- færre fraflytninger
- mindre huslejetab på tomme lejligheder
- smukke og velholdte bygninger og udearealer og dermed et positivt image både indadtil og udadtil
- lavere vedligeholdelsesomkostninger
- flere midler til rådighed til støtte for beboerinitiativer.

Erfaringerne viser, at det kan betale sig at indtænke det kriminalpræventive aspekt allerede fra starten, når et byggeri planlægges.

Som det fremgår af check-listen på side 33 er det ikke så meget, der skal til - med lidt sund fornuft og omtanke kan man selv gøre meget.

Nøgleordene i forebyggelse af kriminalitet er:

- Information og kommunikation om, hvad der sker i området.
- Overskuelighed i bebyggelsen (ingen „blinde vinkler“).
- Klare tilhørsforhold (hvad er offentligt og hvad er privat).
- Områdebevidsthed hos beboerne.
- Stabile og sikre bygningsdele (svært at bryde ind, ingen oplagte hærværksemner).
- Fællesskab.
- Ansvarlighed.
- Tryghed.
- Trivsel.
- Beboerindflydelse.



Kommunalbestyrelsen opfordrer til at benytte nedenstående checkliste for at sikre boligområdet bedst muligt.

Kilde: bl.a. „Kriminalpræventiv Boligprojektering“ fra Det Kriminalpræventive Råd.

CHECKLISTE:

- | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Er der fælles beboeraktiviteter ? | <input type="checkbox"/> Er vægoverfladerne udendørs robuste ? |
| <input type="checkbox"/> Er adgangsvejen synlig fra husets vinduer ? | <input type="checkbox"/> Er ydervægge, altaner m.v. udført uden „klatrevenlige“ fremspring ? |
| <input type="checkbox"/> Kan en hyrevognschaffør fra sin vogn se sin kunde hele vejen frem til hoveddøren ? | <input type="checkbox"/> Er ovenlys i lave bygninger sikret mod aftagning ? |
| <input type="checkbox"/> Er adgangsvejen velbelyst ? | <input type="checkbox"/> Er vindueskarmene solidt fastgjort til ydervæggen ? |
| <input type="checkbox"/> Er hoveddøren synlig for personer, der naturligt passerer bygningen ? | <input type="checkbox"/> Er vinduesrammer sikret mod let aftagelighed ? |
| <input type="checkbox"/> Er beplantningen placeret, så oversigtsforholdene ikke forringes, når beplantningen gror til ? | <input type="checkbox"/> Er ruderne i de nederste etager monteret med indvendige glaslister, eller med udvendige lister og envejsskruer ? |
| <input type="checkbox"/> Er p-pladserne synlige fra boligerne ? | <input type="checkbox"/> Er oplukkelige vinduer sikret med mindst to fastholdelser i lukket stilling ? |
| <input type="checkbox"/> Er beplantningen på grundens forareal lavere end 0,5 m eller opstammet højere end 2 m ? | <input type="checkbox"/> Er yderdørens hængsler forsynet med skjult fastgørelse ? |
| <input type="checkbox"/> Er der en klar opdeling i privat, halvprivat, halvoftentligt og offentligt område ? | <input type="checkbox"/> Er yderdørene forsynet med sikkerheds-slut-blik ? |
| <input type="checkbox"/> Er disse områder delt ved hjælp af barrierer ? | <input type="checkbox"/> Er det muligt at åbne yderdørene ved at knuse en rude i nærheden af låsen ? |
| <input type="checkbox"/> Kan beboerne have et udendørs privatliv, uden at føle sig isoleret ? | <input type="checkbox"/> Er udhuse og kælderrum sikret mod indbrud som resten af ejendommen ? |
| <input type="checkbox"/> Kan man opholde sig ugenert i boligen ? | <input type="checkbox"/> Er udhuse og kælderrum sikret, så de ikke giver mulighed for indbrud videre ind i ejendommen ? |
| <input type="checkbox"/> Har man fra boligen bekvemt udsyn til de nære omgivelser ? | <input type="checkbox"/> Kan cykler placeres i et aflåst rum, og kan de fastholdes med kæde- eller wirelåse ? |
| <input type="checkbox"/> Kan man fra boligen se, hvem der nærmer sig entredøren ? | <input type="checkbox"/> Har I lavet aftaler om Nabohjælp ? |
| <input type="checkbox"/> Er der fysiske muligheder for, også i regnvej, at mødes med naboen ? | |

Litteratur:

Pjecer udgivet af Det Kriminalpræventive Råd:

- „Indbrudssikring af hus og hjem“.
- „Kriminalpræventiv belysning“.
- „Forebyggelse af vold og overfald“.
- „Kriminalitet mod ældre kan forebygges“.
- „Nabohjælp“.
- „Tyverialarm i privat beboelse“.
- „Lokalområdet, også dit ansvar“.

„Forebyggelse af Kriminalitet“
(SBI bypl.l. 72/1996).

„Samarbejde om at bo godt“
(SBI-rapport 234/1994).

„Kom og tag fat“ (aktiv beboerinddragelse)
Grete Korreman (AKF, 1992).

„Anvisning for teknisk forebyggelse af vold og
hærværk“ (Dansk Standard, DS 470).

„Norm for teknisk forebyggelse af indbruds-
kriminalitet“ (Dansk Standard, DS 471).

Adresser:

Det Kriminalpræventive Råd
Odensegade 5. 2.sal
2100 København Ø
tlf. 3543 2300

By & Byg (tidligere SBI)
Postbox 119
2970 Hørsholm
tlf. 4586 5533
www.byogbyg.dk

Dansk Standard
Kollegievej 6
2920 Charlottenlund
tlf. 3996 6101

- de overordnede tanker bag



Ballerup Byvand (Niels Guldoransen og Lars Peter Christensen). Foto: Christoffer Regild.

KUNST PÅ SØNDERGÅRD

Traditionen

I Ballerup Kommune er der tradition for kunst. Kunsten er med til at forskønne, give identitet og kvalitet – og gøre dagligdagen mere oplevelsesrig for dem, der færdes i kommunen.

I de nye bykvarterer, Egebjerggård og Østerhøj, er kunsten tænkt ind i projekterne helt fra starten. Vi kalder det "integreret kunst". Formålet har været, allerede fra planlægningsfasen, at tilføre de nye bykvarterer identitet og karakter ved hjælp af kunstværker, der gør de enkelte lokaliteter og boliggrupper til særlige steder.

Integreret kunst vil også blive et væsentligt aspekt i den nye bebyggelse på Søndergård.

Temaet

På Søndergård er det søen, der er det store, samlende element - det er den, der kommer til at give hele området sin helt særlige karakter.

Derfor vil det overordnede tema for kunsten her være **Vand**.

Organisationen

Billedkunstneren Bjørn Nørgaard er tilknyttet som kunstnerisk konsulent for Søndergård.

Der afsættes 2% af den samlede grundkøbesum til integreret kunst i tilknytning til områdets gader, torve, pladser og friarealer.

I store samlede bebyggelser med mere end 20 boliger tilknyttes en kunstner med henblik på at integrere kunst i byggeriet. Kunstner og projekt aftales i dialog med den kunstneriske konsulent.

Tårnhus med vejrfugle (Egebjerggård) - Peter Hentze og Niels Guttormsen

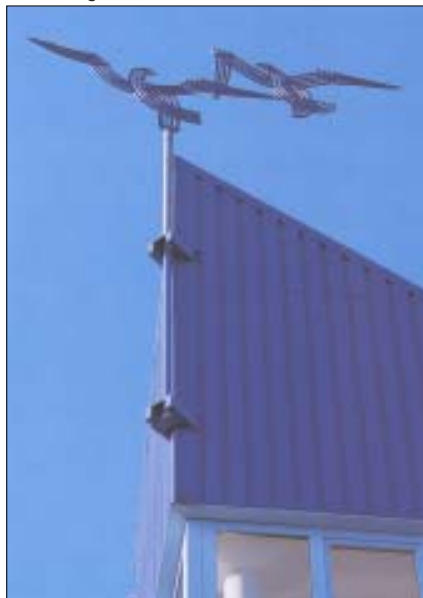


Foto: Christoffer Regild.

GRUNDEJERFORENINGER

Alle grundejere på Søndergård skal i henhold til lokalplanen være medlem af en af de tre grundejerforeninger, som skal etableres: én for haveboligejerne, én for beboerne i etageejendommene, og én for erhvervsjendommene.

Ballerup Kommune vil tage initiativ til at oprette grundejerforeningerne, senest når halvdel af boligerne er taget i brug.

De tre grundejerforeningerne skal, hver inden for deres område, overtage og forestå drift og vedligeholdelse af de anlæg, som er vist på planen: boligveje og boligvænger (private fællesveje), havnepromenade, fælles grønne friarealer samt fælleshus(e).

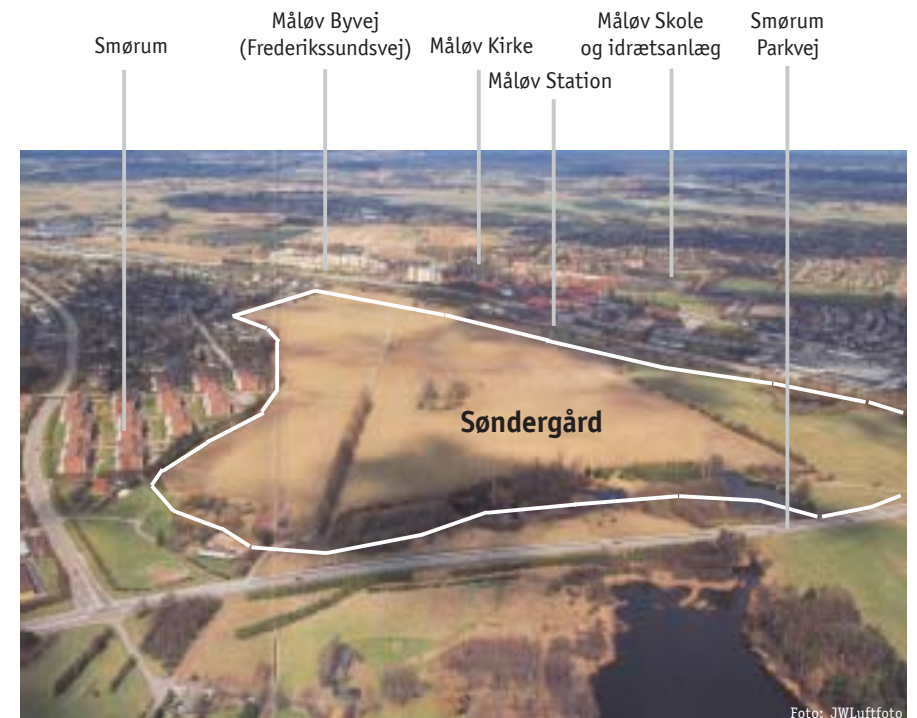


Hvor ligger hvad i Måløv ?

Søndergård ligger lige syd for Måløv Station, hvorfra der kører S-tog til Frederikssund og København (Farum) hvert 10. minut.

Ved Måløv Station er der endvidere holdeplads for et antal busser med forbindelse til det øvrige Måløv samt til Ballerup, Ganløse, Slagslunde, Slangerup, Ølstykke og Værløse.

I Måløv by, på den anden side af stationen og Måløv Byvej (Frederikssundsvej), findes der posthus, bibliotek, kirke og gode indkøbsmuligheder. Der er idrætsfaciliteter i tilknytning til Måløvhallen. Her findes desuden Måløv Skole og flere børneinstitutioner. I forbindelse med udbygningen af Søndergård opføres yderligere en daginstitution.



Denne vejledning er udarbejdet af Teknisk
Forvaltning (Byplanafdelingen) .

September 2001.