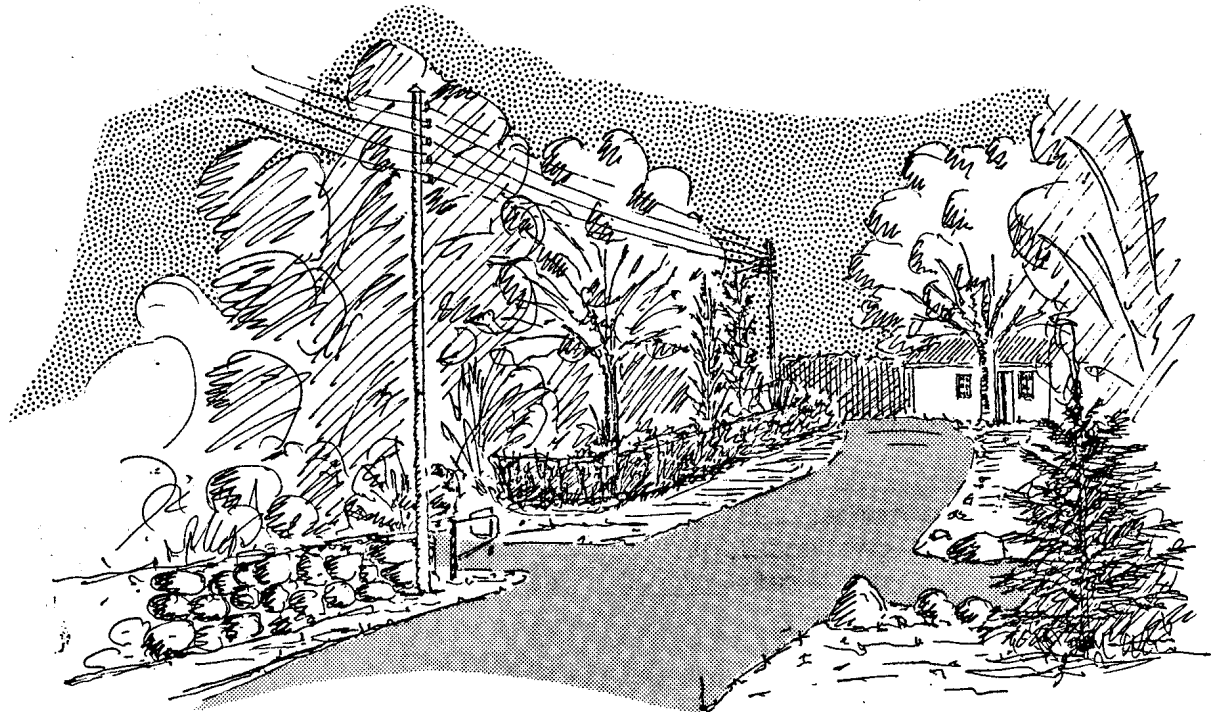


# LOKALPLAN NR. 036

For boligområdet Egebjerglund-Nord i Egebjerg  
(vedtaget september 1987)



## FORORD

### BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Ballerup kommunalbestyrelse nedlagde den 9. juni 1986, med hjemmel i kommuneplanlovens § 17, forbud mod, at der på ejendommen matr.nr. 19 ck Ballerup by, Ballerup blev opført mere end een bolig.

Som opfølgning af dette forbud har kommunalbestyrelsen den 11. maj 1987 vedtaget et forslag til lokalplan for grundejerforeningen Egebjerglund-Nord's område i Egebjerg, i hvilket nævnte ejendom er beliggende.

Forslaget til lokalplan var fremlagt for offentligheden i perioden 27. maj til 16. august 1987.

Ved indsigelsesfristens udløb var der ikke modtaget indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget. Ballerup kommunalbestyrelse besluttede således den 14. september 1987 at vedtage lokalplanforslaget endeligt, uden at foretage ændringer heraf.

### LOKALPLANENS FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING

#### KOMMUNEPLAN

Ballerup kommunalbestyrelse vedtog den 14. oktober 1985 Kommuneplan 1984-1992. Ejendommene på Kastebjergvej er omfattet af bestemmelserne i kommuneplanens rammedel, enkeltområde 2.B.4, hvoraf det fremgår, at bebyggelse skal opføres som parcelhuse i 1 - 1 1/2 etage.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.  
Lokalplanen omfatter en del af området, jfr. bilag A.

### **LOKALPLANLÆGNING**

Kommunalbestyrelsen har tidligere, den 14. januar 1985, indenfor samme område nedlagt et § 17-forbud mod, at der på ejendommen matr.nr. 19 aø Ballerup by, Ballerup blev opført et parcelhus i 2 etager. Dette forbud blev opfulgt af lokalplan nr. 036A. Det blev samtidig forudsat, at denne lokalplan, der kun omfattede en enkelt ejendom, senere skulle erstattes af en ny lokalplan for et større område omkring Kastebjergvej. Begrundelsen for § 17-forbudet mod en bebyggelse i 2 etager var ønsket om at fastholde en bebyggelse i området i 1 - 1 1/2 etage, idet bebyggelserne langs nordsiden af Kastebjergvej alle ligger meget højt og på stejle skrænter mod Udbakken. En bebyggelse i 2 fulde etager mod nord vil derfor, set fra naboejendommene på Udbakken, virke meget dominerende.

Den eksisterende bebyggelse langs Kastebjergvej er opført i 1 og 1 1/2 etage, og der er kun, hvor særlige forhold gør sig gældende, givet tilladelse til, at mindre dele af en bygning kan fremstå i 2 etager.

Lokalplan nr. 036A aflyses og erstattes af nærværende lokalplan.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

I lokalplanen fastsættes områdets anvendelse til boligbebyggelse med fritliggende parcelhuse i 1 - 1 1/2 etage. På hver ejendom må kun opføres een bolig for een husstand.

Endvidere fastholdes stiftforbindelsen mellem Skovbovænget og Pileagervej.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I medfør af kommuneplanloven (bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes følgende bestemmelser for det i 2 nævnte område i Egebjerg.

## § 1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Det er lokalplanens formål:

**at** fastholde områdets anvendelse til boligbebyggelse med fritliggende parcelhuse,  
**at** sikre at bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage,  
**at** der på hver ejendom kun må opføres een bolig for een husstand og  
**at** fastholde stiforbindelsen mellem Skovbovænget og Pileagervej langs områdets grænse mod skoven.

## § 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS.

**2.1.** Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e.: 19aq, 19ar, 19ax, 19ay, 19aæ, 19aø, 19bc, 19bd, 19be, 19bf, 19bg, 19bi, 19bk, 19bl, 19bm, 19bn, 19bo, 19bp, 19bq, 19br, 19bs, 19bt, 19bu, 19bv, 19bx, 19by, 19bz, 19bæ, 19bø, 19ca, 19cb, 19cc, 19cd, 19ce, 19cf, 19cg, 19ch, 19ci, 19ck, 19cl, 19cm, 19cn, 19co, 19cp, 19cq, 19cr, 19cs, 19cu, 19cx, 19cy, 19cz, 19cæ, 19cø, 19dc, 19df, 19dg, 19ee, 19ef, 19eg, 19em, 19en, 19eo, 19ep, 19es, 19fd, 19ff, 19fg, 19fh, 19fm, 19fn, 19fo, 19fp, 19fq, 19fr, 19fs, 19ft, 19fu, 19fx, 19fy, 19fæ, 19ga, 19gf, 19gi, 19go, og 19gp, alle af Ballerup by, Ballerup.

**2.2.** Området har byzonestatus.

## § 3. OMRÅDETS ANVENDELSE

**3.1.** Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

**3.2.** På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een husstand. Erhvervsmæssig udlejning er ikke tilladt.

**3.3.** Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommene drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,  
**at** virksomheden udøves af den, der bebor den pågældende ejendom,  
**at** virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn udøves på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,  
**at** virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,  
**at** virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Herudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

**3.4.** Indenfor lokalplanens område kan efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse opføres de transformerstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets elforsyning, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 2,6 m, og det bebyggede areal ikke er større end 10 m<sup>2</sup>.

#### **§ 4. Udstykninger.**

4.1. Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m<sup>2</sup> til fritliggende parcelhuse.

#### **§ 5. Vej- og stiforhold.**

##### **STI**

5.1. Langs områdets grænse mod skoven fastholdes stiforbindelsen mellem Skovbovænget og Pileagervej.

##### **BYGGELINIER**

5.2. Langs Egebjergvej pålægges en byggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidte.

##### **PARKERING**

5.3. Der skal på hver ejendom udlægges areal til parkering af 2 biler. Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid forlange udlagte parkeringsarealer anlagt.

5.4. Parkering af campingvogne og oplag af lystbåde mv. på ejendommene nærmere vejgrænse end 5 m må ikke finde sted.

5.5. Udendørs parkering af ikke indregistrerede motorkøretøjer er ikke tilladt.

5.6. Indenfor lokalplanens område må parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) ikke finde sted.

#### **§ 6. Ledningsanlæg.**

6.1. Ledninger til elforsyning, herunder til vejbelysning, telefon, fællesantenne mv., må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

#### **§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.**

7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2. Bebyggelse skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra vejskel, dog kan åbne carporte, som alene består af stolper og en let tagkonstruktion med facadelængde på mindre end 7 m, opføres nærmere vejskel end 5 m.

7.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage. Som etage medregnes kælder, hvor loftet er mere end 1,25 m over omliggende terræn, samt tagetage med større trimpelhøjde (skæring mellem ydermurs yderside og tagets overside) end 1 m regnet fra overside af gulv. Ved skrånende terræn kan bygninger opføres i 1 1/2 plan, således at udnyttet tagetage erstattes af kælderetage, hvor loftet i bygningens ene side ligger mere end 1,25 m over det omliggende terræn.

7.4. Terrænreguleringer må kun foretages med kommunalbestyrelsens godkendelse.

7.5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn.

7.6. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra eksisterende terræn eller et af kommunalbestyrelsen godkendt reguleret terræn til den linie, hvor tagflade og ydervæg mødes.

7.7. Taghældning må ikke overstige 45 grader.

7.8. Det samlede areal af bygninger, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten, herunder også overdækkede terrasser, må ikke overstige 15% af grundens nettoareal.

## **§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.**

8.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i forbindelse med en tilladelse efter § 3, stk. 3.

8.2. Bebyggelsen skal gives en sådan ydre udformning og fremtræden at der, efter kommunalbestyrelsens skøn, opnås en god helhedsvirkning i forbindelse med den øvrige bebyggelse.

## **§ 9. UBEBYGGEDE AREALER.**

9.11. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Oplagring må ikke finde sted.

## **§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

10.1. Ny bebyggelse skal i henhold til Ballerup kommunes varmeplan anvende gas til dækning af bebyggelsens totale energibehov til opvarmning og forsyning med varmt vand.

10.2. Uanset bestemmelsen i § 10.1 kan kommunalbestyrelsen efter ansøgning herom meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende af energiforbruget.

## **§ 11. AFLYSNING AF LOKALPLAN.**

11.1. Den under 14. april 1986 af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan nr. 036A for ejendommen matr.nr. 19aØ Ballerup by, Ballerup, aflyses.

## **§ 12. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.**

12.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

12.2. Eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

12.3. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige

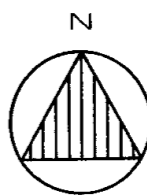
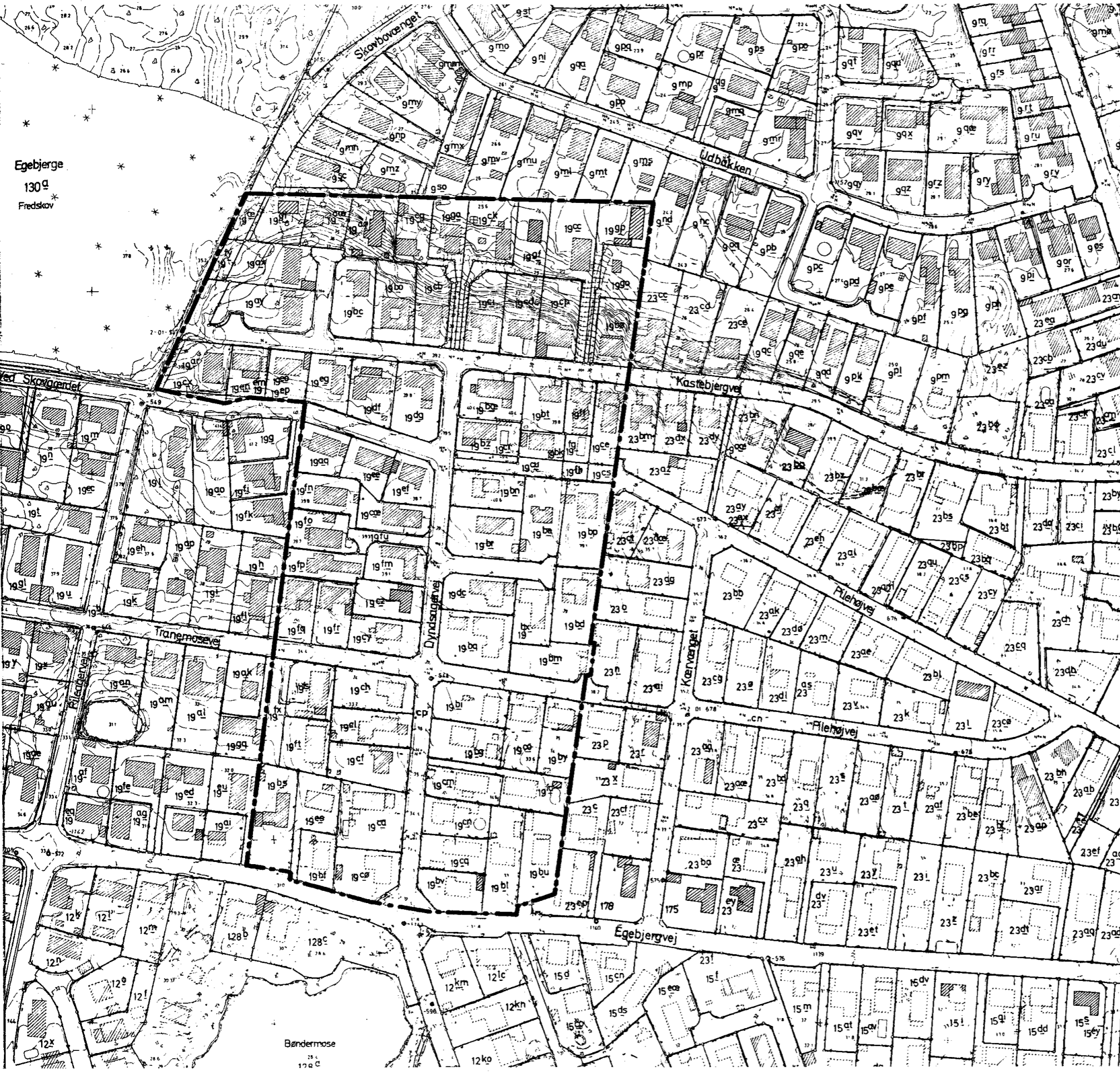
karakter af boligområde med fritliggende parcelhuse, som ønskes fastholdt med lokalplanen.

**12.4.** Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 27 i loven om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ballerup kommunalbestyrelse, den 14. september 1987.

*sign. Ove E. Dalsgaard / sign. K. O. Møgelvang*



SIGNATUR:

--- Grænse for lokalplan

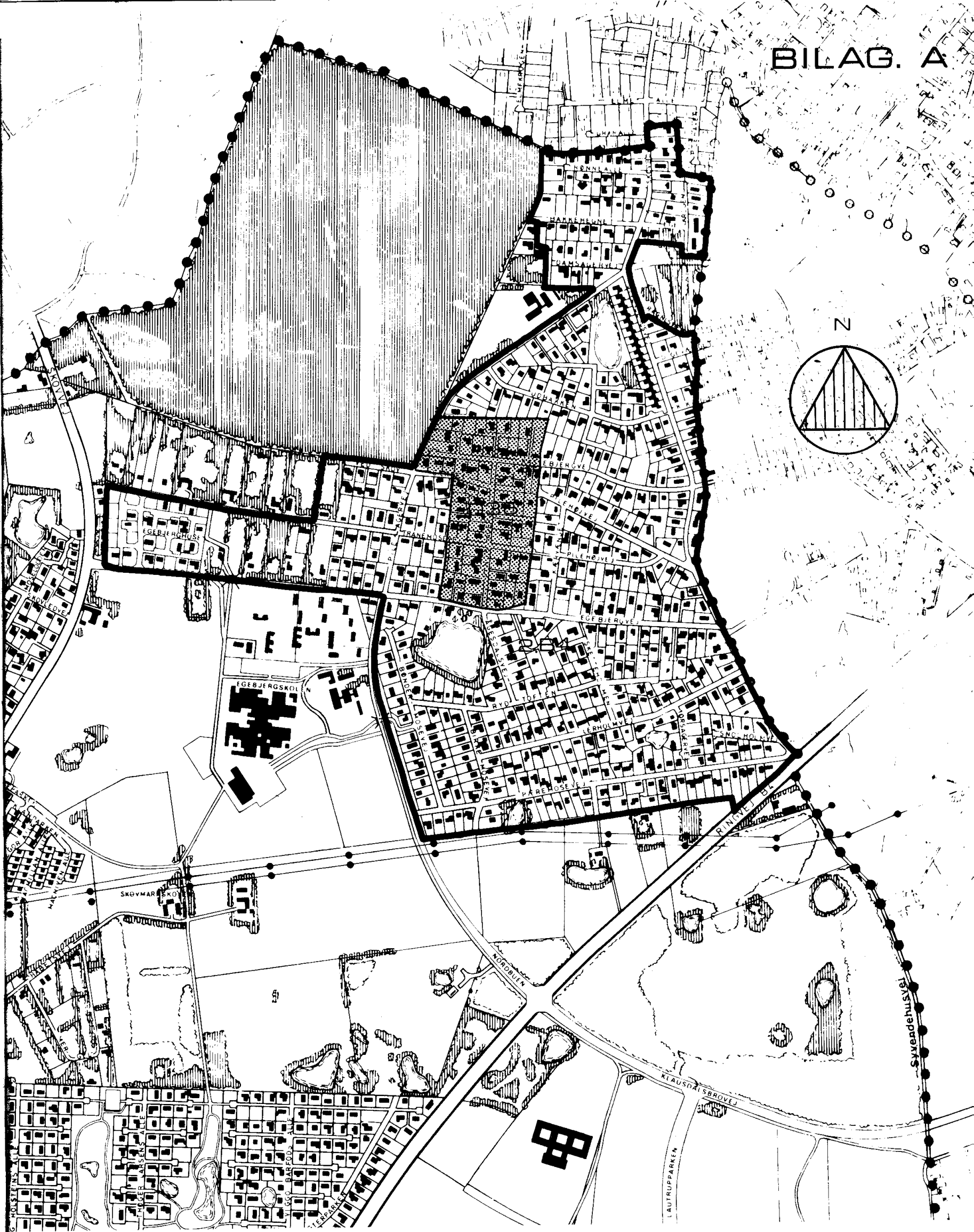
**BALLERUP KOMMUNE**

LOKALPLAN NR. 036

for boligområdet EGEBJERGLUND-NORD i Egebjerg

dato 14.sept.1987  
byplanafd.

mål 1:2000  
tegn.nr.036.1



# BALLERUP KOMMUNE

LOKALPLAN

NR. 036

for boligområdet EGEBJERGLUND-NORD i Egebjerg

dato sept. 1987  
byplanafd.

mål 1:10000  
tegn.nr.036.2

 Lokalplan nr. 036

 Enkeltområde i kommuneplanen