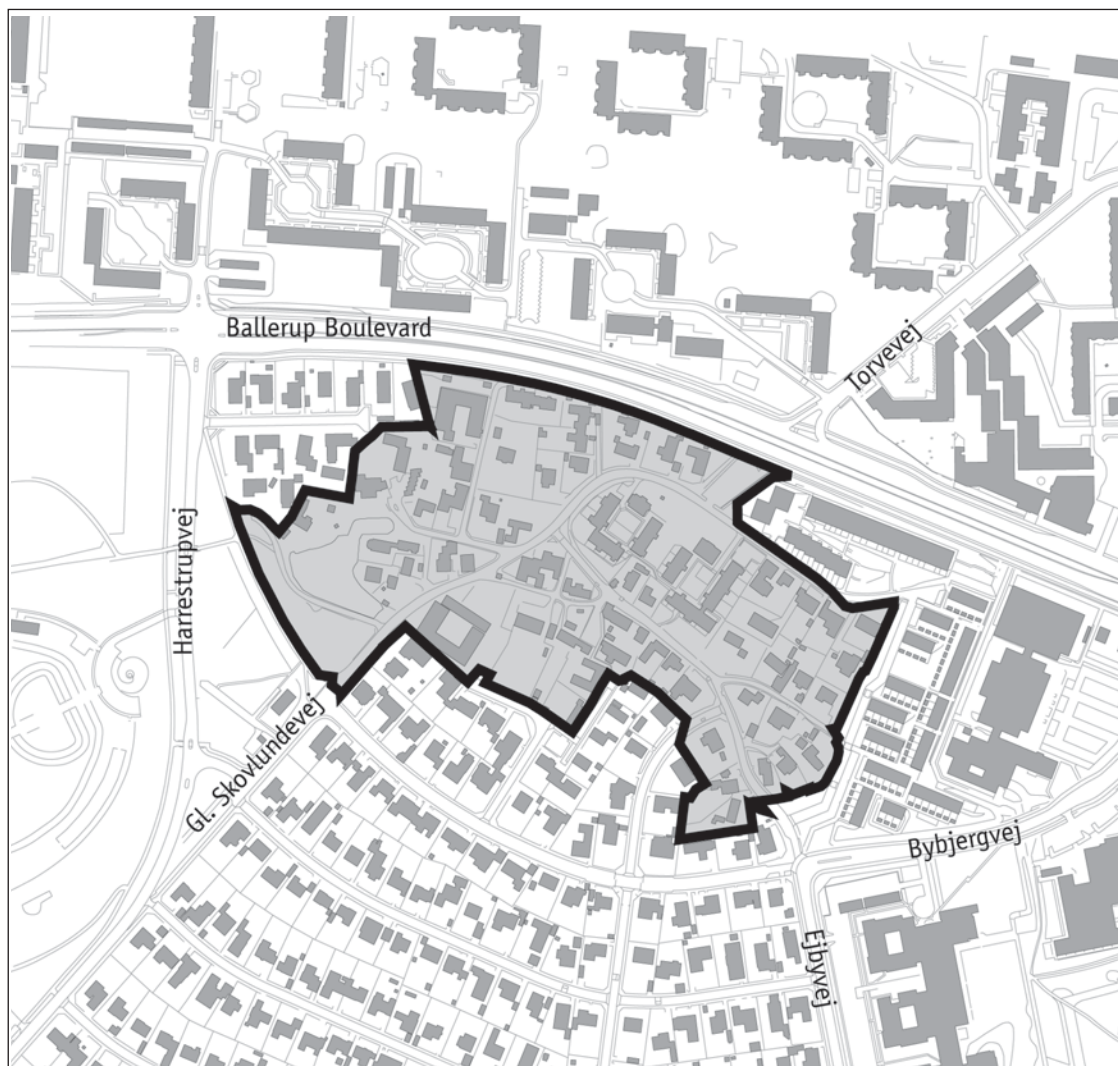




B A L L E R U P



Gl. Skovlunde

Indhold

Lokalplanens baggrund	s. 1
Forholdet til anden planlægning	s. 2
Sektorplanlægning	s. 4
Lokalplanens indhold	s. 4
Vejledning til bevaring	s. 5
Bygningsstilarter	s. 6
Lokalplanens bestemmelser	s. 11
Retsvirkninger	s. 22
Bilag A: Byggestile - Ældre Byggestile	s. 25
Bilag B: Byggestile - Moderne Danske Byggestile	s. 26
Bilag 1: Områdeafgrænsning, adgangsforhold m.v.	kortbilag 1:2.000
Bilag 2: Bevaring m.v.	kortbilag 1:2.000

HVAD ER EN LOKALPLAN ?

En lokalplan fastlægger detaljerede og bindende bestemmelser om den fremtidige anvendelse af det areal og de bygninger, som lokalplanen omfatter. Bestemmelserne kan dreje sig om bebyggelsens art, anvendelse, omfang og udformning, friarealernes anvendelse, fælles anlæg, beplantning, vej- og sti-forhold o.s.v.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med rammerne i Kommuneplanen. Hvis dette ikke er tilfældet, skal der laves et tillæg til Kommuneplanen.

Der skal altid udarbejdes en lokalplan, inden der gennemføres større byggerier, større anlægsarbejder eller større udstykninger, samt hvis der i øvrigt skal ske ændringer i det bestående miljø af betydning for borgerne.

Der skal også udarbejdes en ny lokalplan i de tilfælde, hvor Kommunalbestyrelsen ønsker at tillade væsentlige afvigelser fra bestemmelser i en byplanvedtægt eller lokalplan.

Kommunalbestyrelsen kan også beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan i tilfælde, hvor man ønsker at rydde op i den eksisterende planlægning, f.eks. for at samle eller revidere gamle bestemmelser fra gældende byplanvedtægter og servitutter.

Lokalplanernes lovgivning er Planloven, lovbeholdning nr. 883 af 18. august 2004.

Lokalplan nr. 104 for Gl. Skovlunde



Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet afgrænses af Ballerup Boulevard, Fløjholmen, Gl. Skovlundevej, Kausbjerglund, Kildestrædet og Gl. Skovlundevej.

Lokalplanens baggrund

Gl. Skovlunde er et af Ballerup Kommunes værdifulde gamle kulturmiljøer, hvorfor der igennem en længere årrække har været ønsket om en lokalplan for landsbyen, der kan bidrage til at sikre landsbyens bevaringsværdier.

Lokalplanforslaget er blevet til i et samarbejde mellem Skovlunde Lokalråd, Gl. Skovlunde Landsbylaug, museet Kroppedal og Kommunen. Et samarbejde, der forventes at fortsætte, når lokalplanen senere skal administreres.

Lokalplanens formål

Gl. Skovlunde omfatter mange århundreders

tradition og historie. Der er tale om et vigtigt kulturmiljø i Ballerup Kommune, der ellers for størstedelen er præget af nyere bebyggelser uden den dybe historiske forankring. Gl. Skovlunde er et af de steder, hvor en del af kommunens ældre historie stadig er synlig.

Det er derfor først og fremmest lokalplanens formål at sikre bevarelsen af Gl. Skovlundes særlige landsbykarakter.

Ved Gl. Skovlundes særlige landsbykarakter forstås bl.a. følgende:

- at grundstørrelserne varierer fra de helt små parceller til mange mellemstore parceller i en „organisk“ struktur med irregulære grundformer og snørklede gadeforløb,
- at bebyggelsen aldersmæssigt spænder over mere end 200 år med en del bebyggelser tilbage fra 1700-1800tallet, over flere bebyggelser fra begyndelsen af 1900tallet til enfamiliehuse fra 1950 til idag,
- at bygningsformerne og byggestilen varierer meget; fra en 4-længet gård over forskellige former

for landsbyhuse til traditionelle parcelhuse, der mere eller mindre er tilpasset landsbystilen, - at bybilledet domineres af flere store og markante træer, samt nogle fyldige beplantnings-træk, der forstærker den rumlige bymæssige oplevelse.

Dernæst er det formålet, at den eksisterende bebyggelsesstruktur bevares. Der udpeges bevaringsværdige bygninger, idet om- og tilbygninger af områdets bygninger skal ske i respekt for deres oprindelige stilart og kvalitet.

Endelig skal området omkring gadekæret bevares.

Ændringer ift. lokalplanforslaget

Forslag til Lokalplan nr. 104 var fremlagt til offentlig høring i perioden fra den 12. september til den 18. december 2006, og der blev afholdt borgermøde i Skovlunde Medborgerhus den 5. december 2006.

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet 12 indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til forslaget.

Efter Kommunalbestyrelsens behandling af de indkomne indsigelser mv. besluttede man at vedtage lokalplanforslaget endeligt med en række ændringer.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger (§ 5) skal tilpasses landsbymiljøet. Desuden udgår forbud mod parkering af campingvogne.

Tekniske anlæg (§ 6) kan ikke placeres i bevaringsværdige beplantningsstrukturer og skal så vidt muligt afskærmes.

Formuleringer om nedrivning af bebyggelse (§§ 7 og 8) er ændret til ændringer af bebyggelse. Byggelinien mod gadekæret lægges 2½ m fra skel. Farvevalget for bygninger uden stilart og for småbygninger er ændret til de farver, der er almindelige for den nordsjællandske byggestil. På havehuse mm. tillades røde tegl. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelserne for småhuse på A/B Skovlundegård. Endvidere tillades baldakiner og markiser på bygninger, der ikke er bevaringsværdige.

På ubebyggede arealer (§ 9) sættes max. højde til 1,8 m for alle hække. Grundet støjskærmen

mod Ballerup Boulevard vurderes en hæk på ejendommen Ved Kæret 5 mod Ballerup Boulevard ikke at være en bevaringsværdig struktur. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen for hegn på A/B Skovlundegård. Grænsen for, hvornår Kommunalbestyrelsen skal godkende terrænreguleringer, er ændret til 50 cm. Endvidere kan Kommunalbestyrelsen tillade andre naturmaterialer.

Endelig aflyses Byplanvedtægt nr. 17 for så vidt angår de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Forholdet til anden planlægning

Regionplan

HUR har den 25. oktober 2005 vedtaget Regionplan 2005.

Lokalplanområdet er beliggende i det stationsnære område omkring Skovlunde Station, hvor boligrummeligheden skal søges øget. Da landsbykarakteren samtidig søges bevaret og styrket, gives der kun i begrænset omfang mulighed for at øge boligantallet.

Da området har status som boligområde, må der ifølge regionplanen kun placeres dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m². Lokalplanen tillader ikke detailhandelsbutikker.

Skovlunde er beliggende i et område med drikkevandsinteresser, hvor særligt grundvandstruende virksomheder ikke kan etableres, og grundvandstruende virksomheder kun kan etableres på skærpede vilkår. Lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelser forhindrer miljøbelastende virksomhed i lokalplanområdet.

Kommuneplan

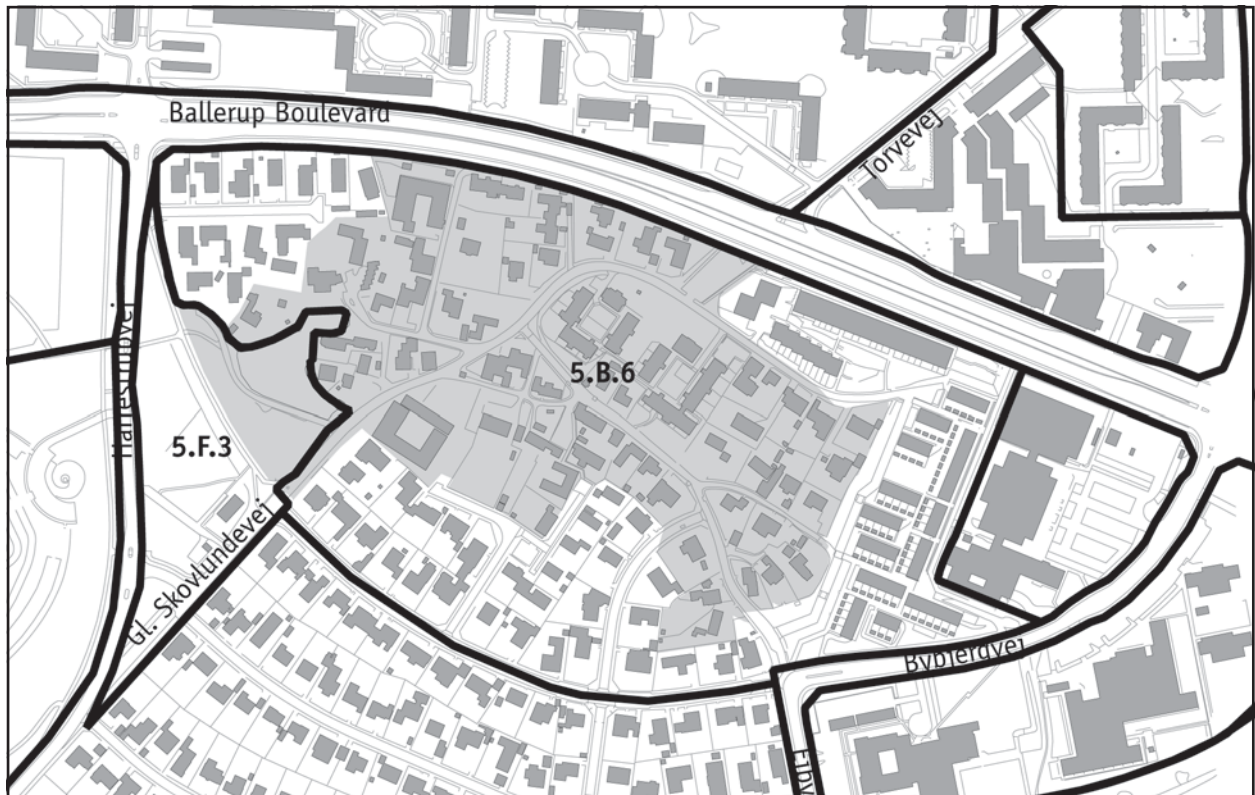
Ballerup Kommunalbestyrelse vedtog den 27. september 1999 Kommuneplan 1998-2009.

Forslag til Lokalplan nr. 104 er omfattet af Kommuneplanens rammebestemmelser for følgende enkeltområde:

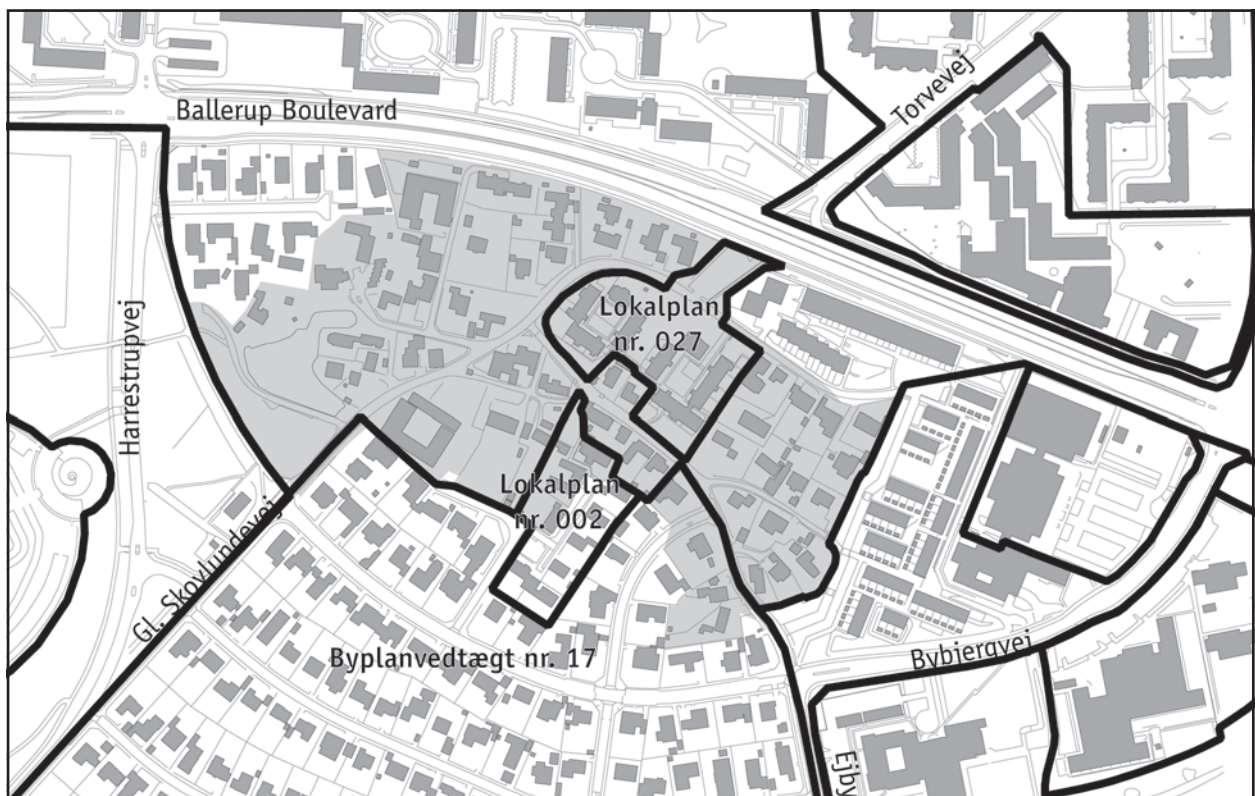
- 5.B6 - Blandet boligområde i Gl. Skovlunde
- 5.F3 - Fritidsområde i Gl. Skovlunde

Planforhold

Kommuneplanens rammebestemmelser



Gældende lokalplaner og byplanvedtægter



Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer.

Lokalplaner og deklARATIONER

Området er i dag omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 17, samt Lokalplan nr. 002 og 027.

Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 104 aflyses Partiel Byplanvedtægt nr. 17 og Lokalplan nr. 002 for ejendomme i lokalplanområdet, mens Lokalplan nr. 027 aflyses i sin helhed.

Desuden aflyses deklARATION af 18. september 1973 om anvendelse af matr. nr. 6a, Skovlunde.

Sektorplanlægning

Ifølge Kommunens varmforsyningsplan er området udlagt til forsyning med naturgas.

Trafik

Lokalplanen fastholder den nuværende vejstruktur og skaber mulighed for, at vejprofiler og belægningstyper kan ændres, så områdets landsbypræg styrkes.

Som en udløber af lokalplanens offentlighedsperiode har Kommunen igangsat arbejdet med en helhedsplan for parkering og trafik i Gl. Skovlunde.

Stiforhold og skoleveje

Stierne i parkområdet ved gadekæret og Gl. Skovlundevej er en del af kommunens stisystem. Der er forbindelse mod nord til cykelstierne på Ballerup Boulevard, mod vest til Ballerup Idrætsby og mod syd mod Harrestrup.

Mod øst i Skovlunde Center Syd er der forbindelse mod nord under Ballerup Boulevard til Skovlunde Center Nord og Skovlunde Station og mod syd til regional sti nr. 28 og Rosenlundskolen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger rammerne for Gl. Skovlunde mht. at fastholde og styrke bydelens landsbykarakter.

Anvendelse

Lokalplanens område kan anvendes til boligformål og offentlige formål.

Der kan i tilknytning til den enkelte bolig indpasses en sådan virksomhed, der almindeligvis udføres i beboelsesområder uden gene for de omkringboende og landsbymiljøet.

Der kan endvidere indrettes lokaler til foreningsaktiviteter, kulturhus, udstillingsformål ol.

Der kan ikke indpasses detailhandel eller etableres grundvandstruende virksomhed.

Landsbyens overordnede struktur

Den overordnede skel-, vej- og stistruktur fastholdes. Der kan dog udstykkes grunde på mindst 700 m². Ved tæt-lav bebyggelse på ejendomme på 1.400 m² og derover kan boliger udstykkes med en mindstegrundstørrelse, der svarer til det bebyggede areal efter en samlet plan. Endelig kan der foretages mindre justeringer.

Bebyggelse

Lokalplanområdets bebyggelsesprocent er 25 for den enkelte ejendom. Bebyggelse kan opføres i 1-1½ etage. På A/B Skovlundegaards ejendom (den tidligere Skovlundegård og Lillevangsgård) er den dog 35 i op til 2 etager.

Ved tæt-lav bebyggelse på ejendomme på 1.400 m² kan der tillades en bebyggelsesprocent på 30 på den enkelte ejendom.

I dag varierer bebyggelseprocenten fra 15 til 53. For at bevare bygninger kan det derfor være nødvendigt at tillade en større procent. Derfor kan Kommunalbestyrelsen, hvor der er bevaringshensyn, tillade en større bebyggelsesprocent.

Bevaring af bebyggelse

I forbindelse med forarbejdet til lokalplanen er Gl. Skovlundes bevaringsværdier kortlagt og registreret. På baggrund af registreringen er de bevaringsværdige bygninger udpeget.

De udpegede bygninger må ikke ændres med mindre Kommunalbestyrelsen giver særlig tilladelse hertil (jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 14). Ejeren kan derfor i særlige tilfælde, hvis tilladelse til nedrivning afslås, forlange ejendommen overtaget (jf. Planlovens § 49).

Der er desuden udpeget en række bevaringsværdige bygningsstrukturer. Det er hovedsagelig nuværende eller tidligere længer på Gl. Skolvundes gårde. Disse kan opbygges, men kun på en måde så selve bygningsstrukturen og arkitekturen bevares.

Bygningsmæssige ændringer

I lokalplanen fastlægges der retningslinier for al nybygning, tilbygning og ombygning af den eksisterende bebyggelse. I erkendelse af den meget blandede bygningsmasse i Gl. Skovlunde er hovedtanken med lokalplanbestemmelserne, at bygningsmæssige ændringer og tilføjelser skal udføres på en måde, der er i overensstemmelse med den enkelte bygnings byggestil.

Der er i Gl. Skovlunde bygninger i 6 af de grundlæggende danske byggestile:

- traditionel landsbybygning i nordsjællandsk byggestil,
- historicistisme,
- bedre byggeskik,
- statslånshuset,
- typehuset, samt
- modernismen.

Desuden findes der ældre og nyere huse, der ikke falder ind under disse stilarter.

Der er også medtaget bestemmelser, der regulerer udhuse, skure og andre småbygninger ud mod gaderummet samt om skiltning, der er med til at styre og begrænse skiltningen.

Ubebyggede arealer og beplantning

Lokalplanen sikrer bevaring af Gl. Skolvundes grønne struktur.

Der er udpeget bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer på baggrund af en registrering. Bevaringsværdige træer er, ud over de udpegede, desuden træer med en stammediameter på mere end 25 cm. Dette er for at sikre, at ændringer i træer og beplantningen kan ske under hensyn til landsbykarakteren.

Der er endvidere udpeget 4 bevaringsværdige gårdanlæg.

Større terrænreguleringer kan kun udføres med Kommunalbestyrelsens tilladelse, og der er medtaget bestemmelser for hegning.

Gadekæret

Gadekæret friholdes for bebyggelse.

Der kan tages tiltag, der sikrer vandmængden, vandkvaliteten samt dyre- og plantelivet i gadekæret. Allerede i dag ledes vand fra de omkringliggende ejendomme til kæret.

Vejledning til bevaring

Gl. Skovlunde Landsbylaug, Skovlunde Lokalråd, Kroppedal og Kommunen arbejder med en vejledning til bevaring i Gl. Skovlunde.

Vejledningen vil dels være en vejledning i, hvordan Kommunen vil administrere lokalplanen og dels give eksempler og viden, som man kan anvende til at bevare Gl. Skovlunde.

Bygningsstilarter

De følgende sider indeholder beskrivelser af de 6 stilarter, der grundlæggende findes i Gl. Skovlunde.

Gl. Skovlundes bygninger er blevet klassificeret efter stilarter. Nogle huse kan imidlertid ikke indpasses i denne gruppering. Alligevel kan de være så særegne, at de er blevet udpeget som bevaringsværdige.

Rækkefølgen i stilarterne er dannet efter, hvornår stilarterne havde deres storhedsperiode:

1. Traditionel landsbybygning i nordsjællandsk byggestil
2. Den historicistiske bygning
3. Bedre Byggeskik
4. Statslånshuset
5. Typehuset
6. Den modernistiske bygning



Den traditionelle landsbybygning i nordsjællandsk byggestil

De traditionelle landsbybygninger – frem til midten af 1800-tallet – er bondekulturens bygninger. Der findes gårde med op til fire længer og små enkeltstående huse.

Det har en enkel byggestil med traditionelle og enkle elementer i en etage. Bygningerne er maksimalt 8 m brede, og længden er mindst 1½ gange bredden. De er opført i bindingsværk eller i røde tegl med en fast rytme, ofte med træbeklædte helgavle. De kan også være pudset eller sækkeskuret. I så fald fremstår ydervæggene i een af følgende farver: Hvid, sort eller jordfarverne okker, terre de Siena, umbra, engelsk rød og dodenkop eller disse sidstnævnte jordfarvers blanding med hvidt eller sort. Sokler fremstår sorte eller grå.

Vinduer, døre og andre elementer er placeret centralt mellem bindingsværksstokkene og er tit ganske enkle i deres udformning. Vinduerne er småsprossede i hvidmalet træ. Den typiske gadedør er en enkelt eller dobbelt fyldningsdør, under tiden indrammet af en indfatning i træ. Andre døre er udført som revledøre.

Karakteristisk er også sadeltaget med en hældning



på ca. 45° i enten strå eller røde håndstrøgne tegl, ofte med vindskede og uden tagrende. I nordsjællandsk byggestil anvendes der ikke valm, og ved stråtag samledes rygningen typisk med kragetær. Den slanke skorsten sidder i kippen på tagrygningen. Er der flere skorstene, er de placeret symmetrisk på rygningen. Mange huse har opskalkede tage, så de fik et let og elegant svaj fornedet og førtes ud over husets gesims. Mindre halvcirkelformede tagkviste kan være placeret i respekt for husets rytme langs tagskæget.

Det er sparsomt med udsmykninger. Man kan finde gårdsnavnet, årstal eller bygherrens navn skåret i bindingsværket, og der kunne være forskellige former og udsmykning på skorstenen.



Traditionel landsbybygning - Kildebuen 1



Historicisme - Ejbyvej 3

Den historicistiske bygning

Historicismen strækker sig fra ca. 1855 til begyndelsen af 1900-tallet. Bygninger er bygget i en af eller en blanding af de klassiske stilarter som renæssance, gotik, barok og romantik.

En type er det italienske landhus med en 2-etagers bygning med flad taghældning, et lille tårn med pyramidetag med samme taghældning og en 1-etages bygning med 45° sadeltag organiseret i en knopskydning.

En anden er den enkle, murede 1½-etages villa med sadeltag tilført historiske referencer. Profilerede indramninger af vinduer og døre, gesimsbånd, udskåret træværk, facadeornamentik, karnapper, murværk med mønster og meget andet. Det historicistiske hus har et individuelt udtryk, hvor detaljer blev prioriteret frem for historisk korrekthed og mådehold.

Facadeudsmykningen er vigtig. Den kan være i natursten, marmor og granit eller i billigere materialer som glaserede teglsten, facadestuk og betonafstøbninger.

Husets ydre er ofte utraditionelt ift. forbilledet, mens konstruktioner og håndværk er det traditionelle.

Facaden kan stå pudset, kalket eller behandlet med indfarvet mørtel, eller i blank murværk med glatte maskinsten med skrabe-fuger, tilbagetrukne fuger eller specielt formede fuger. Huset kan genoplives ved skånsomt at afrense teglstenene og genetablering af fugerne, mens vandskuring eller tyndpusning af facaden ikke kan anbefales.

Vinduerne er i træ og sprosseopdelt – de kan have større rudefelter. Farverne er afstemt med facaden.

Taget er beklædt med tegl eller naturskifer. Det giver et udtryk, der ikke kan opnås med andre tagmaterialer.

Bedre Byggeskik

Rødstensvillaen fra 1915-40 i 1½ etage med rødt tegltag, halvvalmede gavle og symmetriske vinduer er det kendeste bedre byggeskikshus.

Proportionerne mellem facaden og taget, vinduernes placering og størrelse ift. facaden omg. samt detaljer som skorstene, kviste, gesimser og sålbænke, er vigtige.

Materialerne er enkle og homogene. Facader og udsmykning i blank mur med røde teglsten eller glatpudset og kalket – udsmykning er alene på taggesimser og hjørnekvadrer.

Taget er udført med teglsten eller naturskifer. Det er væsentligt for husets udseende. Eternit, stål, strå, farvede cementsten, blanke eller halvblanke sten er fremmede for bedre byggeskik.



Statslåns huset

Statslåns huset fra 1938 til 1958 er et typisk et-plans længehus på højst 110 m² i gule sten, med delvis træbeklædning, lav facadehøjde samt et 25° bølgeeternittag (evt. eternitskifer).

Der er ofte kælder under hele huset. Detaljer som tagrender, sålbænke mv. har et enkelt og diskret udtryk. Farver kan være anvendt for at skabe kontrast mellem bygningsdelene.

Der kan være mange udtryk med lån fra de andre stilarter. Vinduerne har store ruder eller er todelte, rammer i malet træ. Kun enkelte er oplukkelige, nogle har trækrude.

Huset har tagrem, og døre og vinduer er udført som snedkerpartier. Døre er tit pladedøre med lakeret naturtræ.

Tagdækningen er oftest eternitskifer eller bølgeplader, men kan også være tagpap.



Typehuset

Typehuset i 1-1½ etage fra begyndelsen af 1960'erne er bygget med præfabrikerede elementer såsom indervægge af letbeton, fabrikslavede tagspær samt seriefremstillede vindues- og dørpartier.

Huset har lav skalmuret facade, der over dørhøjde afsluttes af en bærende rem, hvorpå tagkonstruktionen hviler som et fast element, et sadeltag med hældning mellem 15° og 45° samt stort udhæng.

Tagets lodrette gavle er beklædt med træ eller plade. Den rektangulære plan sikrer en enkel tagkonstruktion.

I facaden er vinduerne til mindre rum ofte sat i bånd bestående af skiftevis vinduer og lette træpartier.

Den lave horisontale facade og den hvilende tagkonstruktion giver typehuset et ensartet udtryk. Materiale- og farvemæssigt er der store variationer.

Typehuset kan have specielle elementer som f.eks. valmet tag, indhak i bygningskroppen, vinkelstuer, pejsekorsten i facaden og skydedøre mod haven.



Typehus - Gl. Skovlundevej 19

Den modernistiske bygning

Den modernistiske bygning fra efter 1945 fremstår som en klar, forenklet, moderne konstruktion med et system af søjler og dragere, der bærer det flade tag, åbne facader med glas og lukkede med vægskiver af tegl, træ, beton eller natursten.

Huset kan fremstå som en kasse eller en samling af kasser, der forskyder sig ind i hinanden som dele i en kubistisk helhed, eller bygningen kan være en konstruktion af skiver – f.eks. taget en vandret skive og vægge i glas og tegl lodrette skiver.

Enkelthed og konstruktiv elegance er nøgleord. Bygningens regulære modulinddeling giver proportionerne rytmisk ro, detaljerne understreger helheden og overfladernes stoflighed levendegør udtrykket.

Huset har en konstruktiv klarhed, og facadens elementer underordner sig helheden. Det flade tag med et stort udhæng fremstår som en præcis flade, de bærende dragere og søjler er synlige, de modulinddelte vinduesfacader er bundet til modul, og dørene har plane overflader og fremtræder diskret.

Husets farvesætning fremhæver undertiden konstruktionen, f.eks. sorte vinduesrammer mod hvide murflader.



Modernisme - Gl. Skovlundevej 60

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 104

I henhold til Planloven (Lov nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte boligområde, Gl. Skovlunde, i Skovlunde Bydel.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål at fastholde og styrke Gl. Skovlundes landsbykarakter, således
- at den eksisterende bebyggelsesstruktur bevares,
 - at bevaringsværdige bygninger udpeges,
 - at områdets bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,
 - at området foruden boliger også kan indeholde bebyggelse til offentlige formål og kollektive anlæg samt erhverv, der kan indpasses uden gener for omgivelserne,
 - at den eksisterende beplantningsstruktur udvikles i overensstemmelse med områdets karakter af landsbymiljø, samt
 - at gadekæret bevares.

§ 2. OMRÅDE- OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses, som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.e:
- aø, bb, 1 c, 2 a, 2 c, 2 d, 2 i, 2 aq, 2 bo, 2 bm, 2 bn, 3 g, 3 bæ, 3 cy, 6 a, 7 ex, 7 ez, 7 ey, 10 d, 10 fk, 10 fl, 10 ig, 11 a, 12 a, 12 d, 12 e, 12 f, 12 ee, 12 ef, 15 b, 20 b, 21 a, 22 a, 22 c, 22 f, 23 a, 24 a, 24 c, 25 a, 26 b, 27 a, 28 b, 28 e, 29 a, 29 b, 29 g, 29 q, 30 a, 30 b, 31 a, 31 b, 32 a, 32 b, 32 c, 32 d, 33, 34 a, 35, 37, 38, 39, 40 a, 40 b, 41 b, 42 a, 42 b, 43, 44 a, 45, 51, 61, samt del af r, alle Skovlunde by og sogn, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. april 2006 udstykkes fra nævnte ejendomme.

- 2.2. Lokalplanen opdeles i 3 planområder, A - C, som det fremgår af kort bilag 1.
- 2.3 Lokalplanens område har byzonestatus.

§ 3. **OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1. Lokalplanens område må med nedennævnte undtagelser (§§ 3.2-3.5) kun anvendes til boligformål og offentlige formål.
- 3.2. Planområde C fastholdes som gadekær.
- 3.3. Det er tilladt, at der i forbindelse med den enkelte bolig drives en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder under forudsætning af:
 - at ejeren af virksomheden bor på ejendommen,
 - at virksomheden kan indpasses i landsbymiljøet uden at være i strid med bevaringsbestræbelserne,
 - at virksomheden ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller på anden måde er til gene for omgivelserne,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på pågældende ejendom, og
 - at virksomheden ikke medfører udendørs oplagring.

Herudover må ejendommene ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.4. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til tekniske anlæg til betjening af lokalplanområdet.
- 3.5. Der kan opføres og indrettes lokaler til foreningsaktiviteter, udstillingsformål, kultur- og medborgerhus samt cafe i forbindelse med de foranstående aktiviteter.

Det er ikke tilladt at indrette lokaler til andre former for kultur- og forlystelsesaktiviteter, herunder internetcafeer og spillehaller.
- 3.6. Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel.
- 3.7. Der må ikke foregå grundvandstruende virksomhed.

- 3.8. Til den enkelte ejendom skal der reserveres tilstrækkeligt areal til en hensigtsmæssig placering af den for ejendommens aktiviteter fornødne affaldshåndtering, således at kildesortering muliggøres.

§ 4. UDSTYKNING

- 4.1. Der kan udstykkes grunde med et areal på mindst 700 m².

Ved etage- og tæt-lav bebyggelse af ejendomme med et grundareal på mindst 1.400 m², som bebygges efter en samlet plan, jf. §§ 7.1 og 7.8, kan der udstykkes til boliger i princippet med en mindstegrundstørrelse, der svarer til det bebyggede areal.

Ejendomme må ikke sammenlægges.

Herudover må der fortages mindre arealoverførsler i forbindelse med skelreguleringer.

Note: Ved tæt-lav boliger forstås ifølge Kommuneplanen beboelsesbygninger i 1-2 etager, hver indeholdende en havebolig til helårsbeboelse, som er helt eller delvist sammenbygget med flere bygninger af tilsvarende art. En havebolig er en lav boligbebyggelse, hvor den enkelte bolig som hovedregel har adgang til have.

§ 5. VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1. Langs Ballerup Boulevard gælder de til enhver tid af vejmyndigheden fastsatte byggelinier.
- 5.2. Udover eksisterende, lovlige adgange må der ikke etableres adgang til Ballerup Boulevard fra de tilstødende ejendomme.
- 5.3. Eksisterende veje og stier, jf. kortbilag 1, skal bevares med deres nuværende forløb, profil og belægningstype.

Dog kan profil og belægningstype ændres, hvis landbypræget herved styrkes.

Note: F.eks. kan der anvendes sten- eller grusbelægning i stedet for asfalt.

- 5.4. Der kan etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Foranstaltningerne skal ved udformning, beplantning og materialevalg harmonere med omgivelserne og tilpasses landsbykarakteren.

Ledninger og antenner:

- 6.2. Ledninger til el- og teleforsyning, herunder til vejbelysning, telefon, fællesantenne mv. må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.3. Der må ikke opstilles fritstående antennemaster og opsættes større antenneanlæg på bygninger udover almindelige radio- og fjernsynsantenner.
- 6.4. Parabolantenner skal placeres under hensyntagen til landsbykarakteren. På bevaringsværdige bygninger, jf. § 8.2, kan parabolantenne ikke placeres på bygningen, men skal stilles på jord eller på et udhus eller lignende.

Vedvarende Energi:

- 6.5. Solfangere og solcelleanlæg skal placeres ude af syne fra sti, vej og offentlige arealer. På bevaringsværdige bygninger, jf. § 8.2, kan der ikke placeres solfangere eller solceller.
- 6.6. Der må ikke placeres vindmøller.

Affaldsanlæg:

- 6.7. Affaldsanlæg skal så vidt muligt afskærmes, så det ikke er synligt fra sti, vej eller fællesarealer

§ 7.**BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må ikke overstige 25 i planområde A.

Dog kan Kommunalbestyrelsen på ejendomme med et grundareal på mindst 1.400 m², som bebygges efter en samlet plan, tillade en bebyggelsesprocent på 30 for det pågældende område under et, jf. §§ 4.1 og 7.8.

I forbindelse med genopførelse af en bygning kan Kommunalbestyrelsen fastholde en bebyggelsesprocent svarende til den oprindelige.

Endelig kan Kommunalbestyrelsen tillade en større bebyggelsesprocent med henblik på at bevare eksisterende bygningsvolumen ved en bevaringsværdig bygning, jf. § 8.2, eller ved genopførelse af en bevaringsværdig bygningsstruktur, jf. § 8.3.

- 7.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 i planområde B.
- 7.3. Der må ikke opføres bebyggelse i planområde C.
- 7.4. Bebyggelse må ikke opføres med mere end een etage med udnyttet kælder- og tagetage. Som etage medregnes kælder, hvor loftet er mere end 1,25 m over det omliggende terræn, samt tagetage med større trempelhøjde (skæring mellem ydermurs yderside og tagets overside) end 1 m regnet fra overside af gulv.
- 7.5. De bygninger i planområde B, der på kortbilag 1 er udpeget som bevaringsværdige bygningsstrukturer, jf. § 8.7, må uanset § 7.4 opføres i op til to etager uden udnyttelse af tagetagen.
- 7.6. Ved ændring af bevaringsværdige bygninger, jf. § 8.2, bevaringsværdige bygningsstrukturer, jf. § 8.3 eller dele heraf skal der opføres ny bebyggelse af lignende dimensioner som bebyggelsen før ændringen.
- 7.7. Ny bebyggelse skal opføres som længehuse i traditionel nordsjællandsk byggestil, hvis bredde ikke overstiger 8 m, og hvis længde er mindst 1½ gange husdybden. Bygningshøjden må højst være 8 m.
- Tagene skal have en hældning på 40° - 50°.
- Der kan tillades opført en vinkelbygning til ovennævnte længehus, når denne vender væk fra vej.
- 7.8. Ved etage- eller tæt-lav bebyggelse af ejendomme med et grundareal på mindst 1.400 m² skal ny bebyggelse eller ombygning efter Kommunalbestyrelsens tilladelse ske efter en samlet plan for hver ejendom, jf. §§ 4.1 og 7.1. Planen skal redegøre for bebyggelsens omfang og placering, adgangs- og parkeringsforhold, terrænregulering, beplantning, belægning og belysning, eventuelle småbygninger samt bebyggelsens arkitektur og skiltning, jf. §§ 5.7, 8.6, 9.2-9.4 og 9.6.
- 7.9. Udhuse, skure, carporte, drivhuse ol. skal placeres under hensyntagen til landsbymiljøet.
- 7.10. Der må ikke bebygges nærmere gadekæret end 2,5 m fra skel.
- Undtaget herfra er dog genopbygning af en bevaringsværdig bygningsstruktur, jf. § 8.3.

- 7.11. I planområde B kan der, efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt samlet plan, opføres udhuse eller skure i begrænset omfang samt afskærmning og overdækning af terrasser.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Bygningers stilart:

- 8.1. Om- og tilbygninger skal ske i respekt for bygningens byggestil.

Note: På kortbilag A og B er bygninger klassificeret i følgende byggestile: Traditionel nordsjællandsk byggestil, historicistiske hus, bedre byggeskik, andre ældre huse, statslånshus, typehus og modernisme. Jf. endvidere lokalplanens redegørelse, hvor stilarternes karakteristika er beskrevet på s. 10-13. Retningslinier for bygningernes fremtræden vil findes i i den kommende vejledningen „Bevaring i Gl. Skovlunde.“

Bevaringsværdig bebyggelse:

- 8.2. Bygninger, der på kortbilag 2 er udpeget som bevaringsværdige, må ikke uden Kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse ændres for så vidt angår:

- Etablering af nye af vinduer.
- Udskiftning af vinduer, tage og døre.
- Ændring af farver på vinduer, døre eller facade.
- Etablering, ændring eller udskiftning af kviste eller ovenlysvinduer i bygninger.
- Udvendig isolering af gavle.
- Skiltning og opsætning af markiser.
- Etablering af en sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med den bevaringsværdige bygning, eller
- Anden ændring af facade og tag.

Ved ændring skal bevaringsværdige bygninger erstattes af bebyggelse, der opføres i samme dimensioner og byggestil, som den bebyggelse, de erstatter.

Bevaringsværdige bygningsstrukturer:

- 8.3. Bygninger, der på kortbilag 2 er udpeget som bevaringsværdige bygningsstrukturer, kan ændres, således at der fremstår en bygning med samme dimensioner og samme byggestil, som den oprindelige bygning. Ved bygninger, hvor der er angivet en byggestil på kortbilag 1 eller 2, skal denne følges.

Note: De bevaringsværdige strukturer består dels af de gamle gårdes længer eller bygninger, der erstatter disse, og dels af huse, der ikke er oprindelige.

Tilbageføring til oprindeligt udtryk:

- 8.4. Uanset andre bestemmelser kan bygninger føres tilbage til deres oprindelige udseende på opførelsestidspunktet.

Note: Bygherrer skal dokumentere, hvordan bygningen oprindeligt har set ud. Dokumentation anses for at være originale bygningstegninger, eller fotos, der er taget omkring bygningens opførelsestidspunkt. Bestemmelsen betyder, at et hus kan føres tilbage til sin oprindelige form uden at overholde alle bestemmelser til den pågældende stilart. Det giver mulighed for at tilbageføre bygninger, der oprindeligt ikke har været helt stilrene i forhold til den stilart, huset er klassificeret i, jf. kortbilag A og B. Hvis der ikke kan fremskaffes fuld dokumentation for bygningens udseende, træder stilartens bestemmelse i kraft for at udfylde de „huller“, dokumentationen efterlader. Idet bestemmelsen supplerer §§ 8.1-8.10, er der ikke tale om en dispensation fra lokalplanen.

Bygninger uden stilart:

- 8.5. For bygninger, der ikke er klassificeret med en bestemt stilart, jf. kortbilag A og B, gælder følgende:
- Facader skal fremstå som blank mur, pudset eller vandskuret med bemaling i jordfarver.
 - Delpartier (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer.

Udhuse, skure, carporte, drivhuse, udestuer og andre småbygninger:

- 8.6. For havehuse, garager, lysthuse, udhuse og skure, der kan ses fra vej, sti eller offentlige arealer, gælder følgende:
- De opføres murede eller i høvlede stolper, der fremstår ubehandlede eller malede i sort eller jordfarverne okker, terre di Siena, umbra, engelsk rød og dodenkop eller disse sidstnævnte jordfarvers blanding med hvid eller sort. Der må alene være glas i vinduer.
 - Tage må opføres med en hældning på op til 50°. For tage med hældning må der alene anvendes røde tegl eller tagpap.
 - De må højst være 3,8 m høje.

For carporte gælder følgende:

- De opføres i høvlede stolper, der fremstår ubehandlede eller malede i sort eller jordfarverne okker, terre di Siena, umbra, engelsk rød og dodenkop eller disse sidstnævnte jordfarvers blanding med hvid eller sort.
- Tage må opføres med en hældning på op til 30°. For tage med hældning må der alene anvendes tagpap.
- De må højst være 3,0 m høje.
- De må højst være lukkede på to sider.

For drivhuse gælder følgende:

- De kan opføres i metal, træ og glas.
- Tage må opføres med en hældning på op til 50°.
- De må højst være 3,8 m høje.

Udhuse, skure, garager, carporte, drivhuse, udestuer og lignende, der sammenbygges med hovedbygninger, kan dog ved materialevalg, arkitektur og stilart tilpasses hovedbygningen, jf. kortblag A og B. Dog skal ovenstående højdekrav overholdes.

Uanset ovenstående må der ikke sammenbygges udestuer og drivhuse med bevaringsværdige bygninger, jf. § 8.2.

Kommunalbestyrelsen kan dog i planområde B ved en godkendt samlet plan, jf. § 7.10, fravige ovenstående.

Materialer:

- 8.7. Tage skal være belagte med materialer, der ikke må være glaserede, engoberede eller have anden blank overflade.

Ved bygninger, der er klassificeret i en stilart, jf. § 8.1, skal der anvendes materialer, der passer til stilarten.

Skilte:

- 8.8. Skiltning og reklamering må kun finde sted efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse og efter følgende retningslinier:
- Skiltning må kun finde sted i tilknytning til boligen, virksomheden eller institutionen. Kommerciel reklamering må ikke finde sted.
 - Skilte skal tilpasses bygningens arkitektur, farver og øvrige skiltning. De må ikke skjule gesimser eller andre karakteristiske bygningsdele eller udsmykninger. Vinduesflader skal friholdes fra skiltning.
 - Skilte må ikke være belyste, og der må ikke etableres lyskilte.
 - Facadeskiltning må ikke placeres over stueetagens højde og skal underordne sig bygningens fagdeling og facadeopdeling. Facadeskilte må højst være 50 cm høje. Navne- og bolignummerskilte kan opsættes ved hovedindgangen.
 - Udhængskiltes (vinkelrette facadeskilte) højde og bredde må maksimalt være 50 cm x 50 cm, og må maksimalt være 80 cm fra facaden incl. ophæng.
 - Fritstående skilte, bortset fra vejskilte, må ikke opsættes. Vejskilte må kun opsættes af vejmyndigheden.
 - Henviingskilte må ikke opsættes.
 - Bannere må ikke opsættes.
 - Alle andre former for bannere, skiltning, reklamering og lignende end de ovenfor tilladte, må ikke opsættes.

Note: Kommunen vil gerne i dialog med grundejerne, inden skilte udformes. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Plan & Byg, Byg, hvis man har ønsker om opsætning af firmaskilte.

Baldakiner og markiser:

- 8.9. Baldakiner og markiser skal afpasses bygningens arkitektur. Baldakiner og markiser må ikke opsættes på bevaringsværdige bygninger, jf. § 8.2.

§ 9.**UBEBYGGEDE AREALER**

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

Udendørs oplagring må ikke finde sted. Dog kan nedenstående oplag finde stede, når oplaget ikke er til ulempe eller virker skæmmende:

- Lovlig kompostering af eget have- og husholdningsaffald,
- Stabling af brænde til eget forbrug, samt
- Henstilling af materialer og redskaber til almindelig drift og vedligeholdelse af den enkelte ejendom.

Bevaringsværdige træer og beplantning:

- 9.2. Træer og beplantning, der på kortbilag 2 er udpeget som bevaringsværdige, må ikke fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Træer, der har en stammediameter på mere end 25 cm målt 1 m over terræn, er bevaringsværdige, uanset at de ikke er optaget på kortbilag 4. Træerne må ikke fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Note: Syge eller døde træer kan normalt fjernes, mod at der plantes et nyt træ (f.eks. lind, eg og ask, jf. § 9.3), der på sigt bliver et markant træ, som kan erstatte det fjernede træ. Der skal foretages en konkret vurdering på grundlag af en ansøgning om dispensation fra § 9.2, inden der tages stilling til, om et værdifuldt træ kan fjernes.

Bevaringsværdige beplantningsstrukturer:

- 9.3. Beplantninger, der på kortbilag 2 er udpeget som bevaringsværdige beplantningsstrukturer, kan ændres, således at der med tiden kan fremstå en beplantning med samme dimension og udstrækning som før ændringen.

Note: De bevaringsværdige beplantningsstrukturer består bl.a. af randbeplantninger og skelbeplantninger. På kortbilag 2 er der desuden markeret de eksisterende frugthaver.

Ny beplantning:

- 9.4. Ny beplantning, herunder reetablering af bevaringsværdige beplantningsstrukturer, jf. § 9.3, inden for lokalplanens område skal sammensættes af de for egnen og området karakteristiske træer og buske og tilpasses den bevaringsværdige beplantning, som angivet på kortbilag 2.

Hegn:

- 9.5. Nye hegn mod vej, sti og fællesarealer må kun etableres som levende hegn i form af fritvoksende eller klippet hæk eller som traditionelle åbne tremmestakitter. Mod vej, sti og offentlige arealer skal levende hegn og hæk placeres 30 cm bag skel. Tæt hegning i form af plankeværker må ikke finde sted.

Hække må højst være 1,8 m.

Der må placeres trådhegn i en maksimal højde på 1,0 m skjult bag levende hegn.

Tremmestakitter må have en højde på maksimalt 1,2 m.

Kommunalbestyrelsen kan dog i planområde B ved en godkendt samlet plan, jf. § 7.10, fravige ovenstående krav.

Note: Levende hegn bør være af stedtypiske arter som avnbøg, navr, mirabel og tjørn.

Terrænreguleriger:

- 9.6. Terrænreguleringer større end +/- 50 cm må kun ske efter Kommunalbestyrelsens godkendelse. Hvis det er nødvendigt at etablere støttemur, skal der anvendes natursten. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade andre naturmaterialer.

Gårdspladser:

- 9.7. De på kortbilag 2 udpegede bevaringsværdige gårdspladser skal bevares.
- 9.8. Indretning og beplantning af parkeringsarealet mellem Gl. Skovlundvej og Ballerup Boulevard skal ske med henblik på afskærmning af arealet i forhold til nabobebyggelserne og mod Ballerup Boulevard og under hensyntagen til stiforbindelsen til Ballerup Boulevard.
- 9.9. Kommunalbestyrelsen kan etablere foranstaltninger, der sikrer vandmængden, vandkvaliteten samt dyre- og plantelivet i gadekæret.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 10.1. Før Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til ombygning eller nedrivning af bevaringsværdige bygninger eller bygningsstrukturer, jf. §§ 8.2 og 8.3, skal der foreligge en samlet plan.

Planen skal redegøre for den kommende bebyggelses udformning, placering, bygningsvolumen, arkitektur og byggestil, ejendommens be-

byggelsesprocent efter genopførelsen, adgangs- og parkeringsforhold, terrænregulering, beplantning, belægning og belysning, eventuelle småbygninger samt skiltning, jf. §§ 5.7, 7.1, 7.6, 8.6, 8.8 og 9.1-9.7.

- 10.2. Ny bebyggelse skal i henhold til Ballerup Kommunes varmeplan tilsluttes naturgasnettet.
- 10.3. Uanset bestemmelsen i § 10.2 kan Kommunalbestyrelsen, efter ansøgning herom, meddele tilladelse til anvendelse af alternative energiformer til supplerende eller dækning af energiforbruget, jf. §§ 6.5 og 6.6.

§ 11.

OPHÆVELSE AF LOKALPLANER OG DEKLARATION

- 11.1. Byplanvedtægt nr. 17 for et område i Skovlunde mellem Harrestrupvej og Ejbyvej vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 10. december 1962, aflyses for så vidt angår de matr.nr.e, som er omfattet af nærværende lokalplan.
- 11.2. Lokalplan nr. 002 for et område mellem Ejbyvej og Bybjergvej vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 8. maj 1978, aflyses for så vidt angår de matr.nr.e, som er omfattet af nærværende lokalplan.
- 11.3. Lokalplan nr. 027 for et område mellem Ejbyvej og Gl. Hanevadsvej i Gl. Skovlunde vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 27. juni 1983, aflyses i sin helhed.
- 11.4. Deklaration af 18. september 1973 om forhold på matr. nr. 6 a, Skovlunde by og sogn aflyses i sin helhed.

§ 12.

RETSVIRKNINGER

- 12.1. 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.
- 12.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Planen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

- 12.3. Ifølge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 12.4. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven.

I henhold til § 27 i Planloven vedtages foranstående lokalplan endeligt.

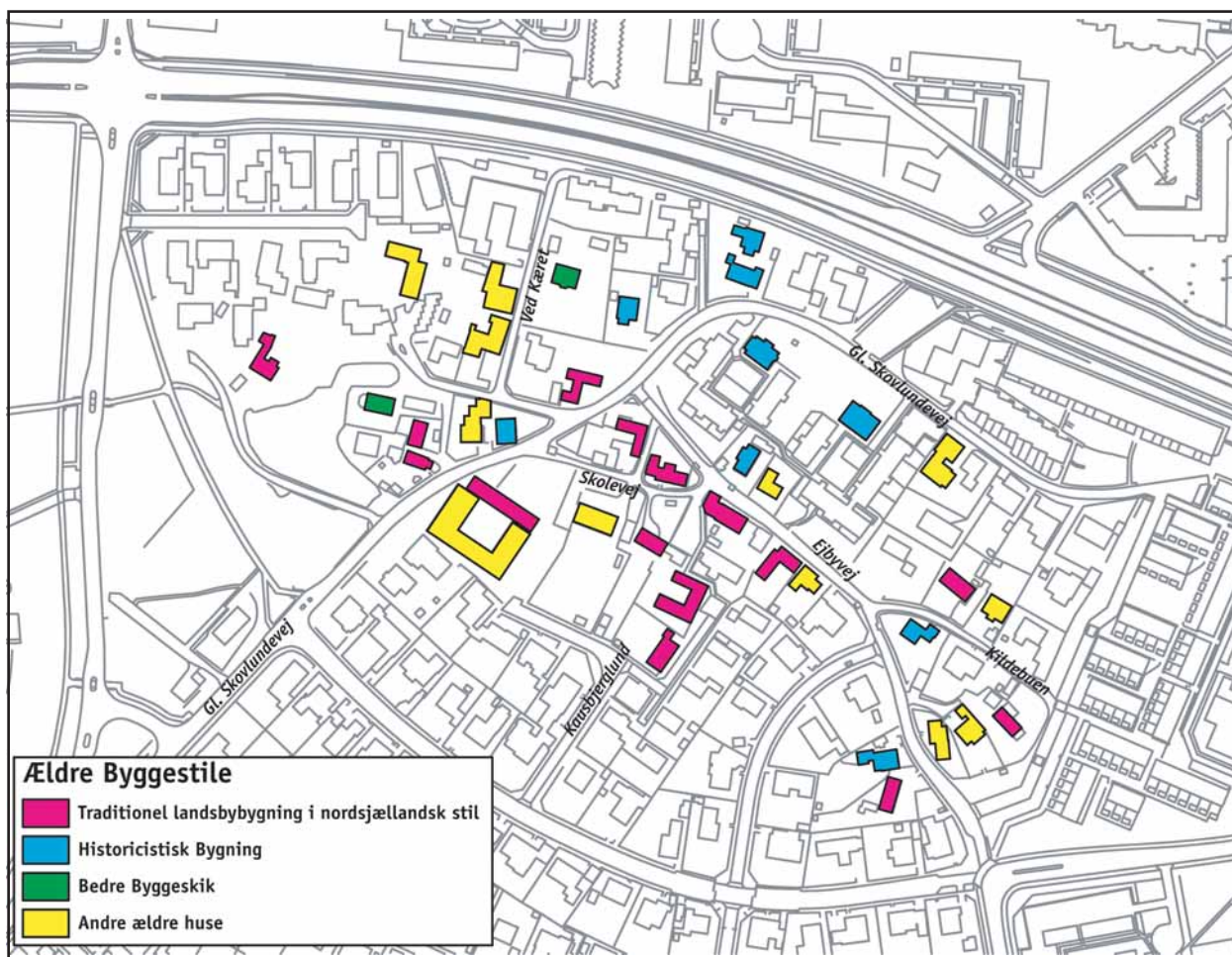
Ballerup Kommunalbestyrelse, den 26. marts 2007.

sign. Ove E. Dalsgaard

/

sign. Lone Schock

Kortbilag A: Byggestile - Ældre Byggestile

**Traditionel Nordsjællandsk Byggestil:**

Ejbyvej	nr.	2, 4, 6, 10, 12A, 12B, 14, 26
Fløjholmen	nr.	2
Gl. Skovlundevej	nr.	5, 8 (hovedhus), 9, 13,
Kausbjerglund	nr.	20
Kildebuen	nr.	1, 11

Historicistiske Huse:

Ejbyvej	nr.	3, 13, 24
Gl. Skovlundevej	nr.	10 (hovedhus), 11B, 13, 17, 30
Ved Kæret	nr.	2B, 10

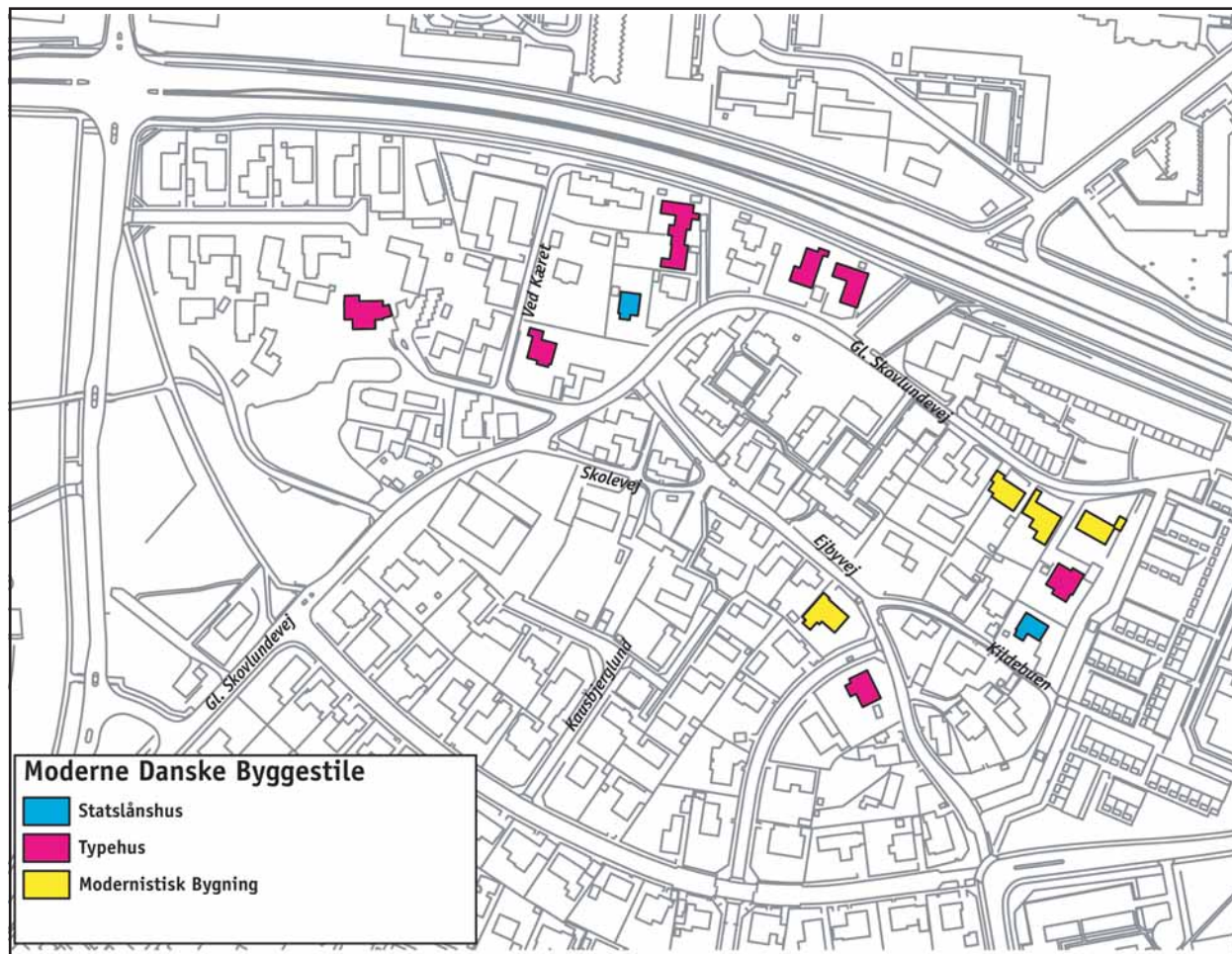
Bedre Byggeskik:

Ved Kæret	nr.	2B, 3
-----------	-----	-------

Andre Ældre Huse

Ejbyvej	nr.	2 (Smedie), 5, 15, 16, 24
Gl. Skovlundevej	nr.	8 (længer), 9, 11A (Mejeri), 11B, 23, 23A, 54
Kildebuen	nr.	3, 13
Skolevej	nr.	4
Ved Kæret	nr.	6, 10

Kortbilag B: Byggestile - Moderne Danske Byggestile

**Statslånshuse:**

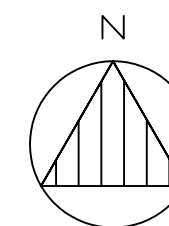
Gl. Skovlundevej	nr.	15
Kildebuen	nr.	5

Typehuse




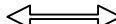
Gl. Skovlundevej	nr.	19, 21 25, 27, 32
Tangevej	nr.	1
Ved Kæret	nr.	2A, 12

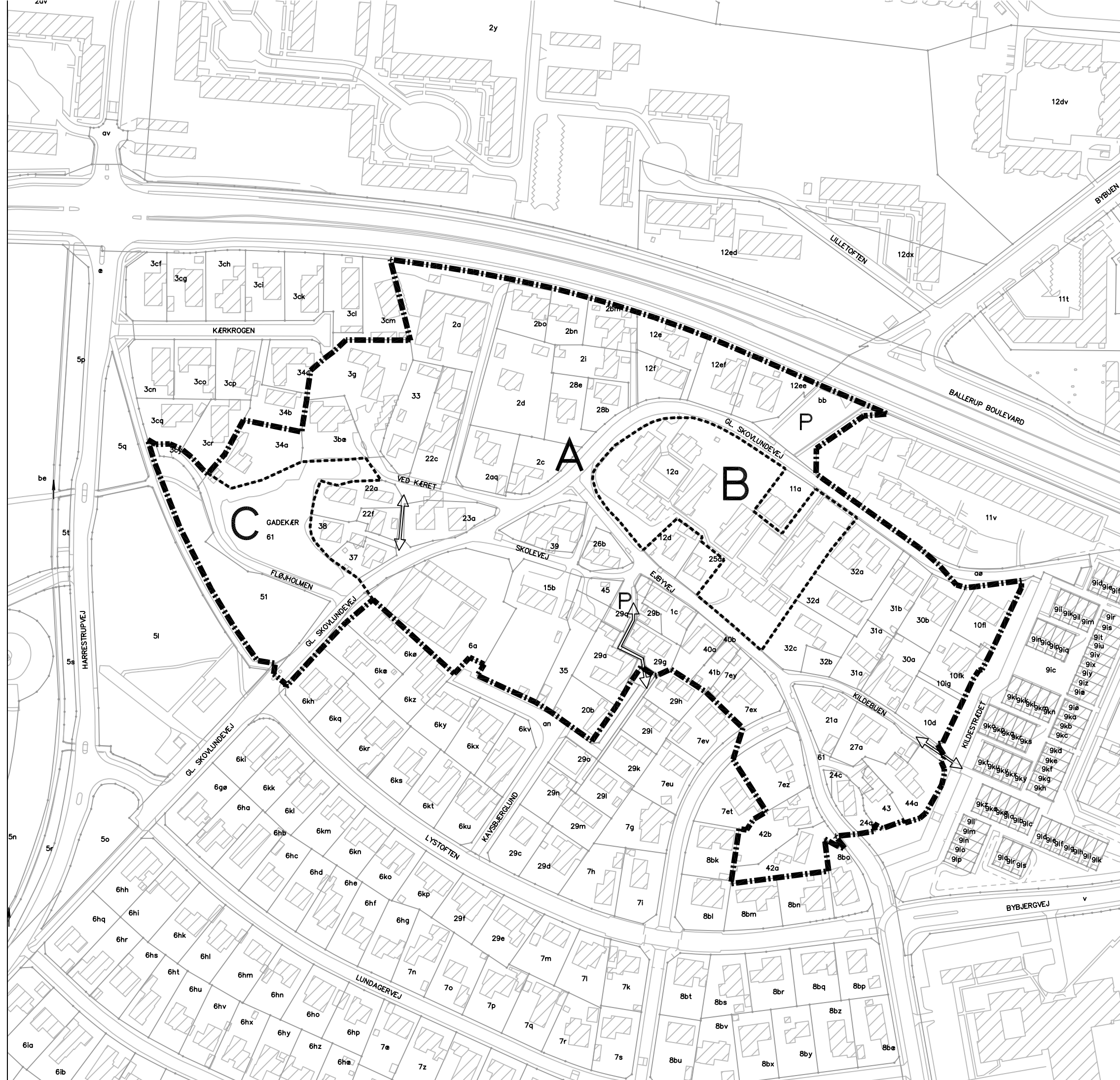
Modernistiske Huse

Ejlbyvej	nr.	18
Gl. Skovlundevej	nr.	58, 60, 64

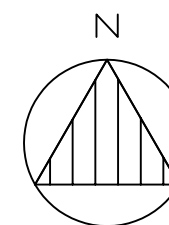


SIGNATUR:






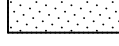

-  Grænse for lokalplan
-  Grænse for planområde
-  Parkering
-  Sti



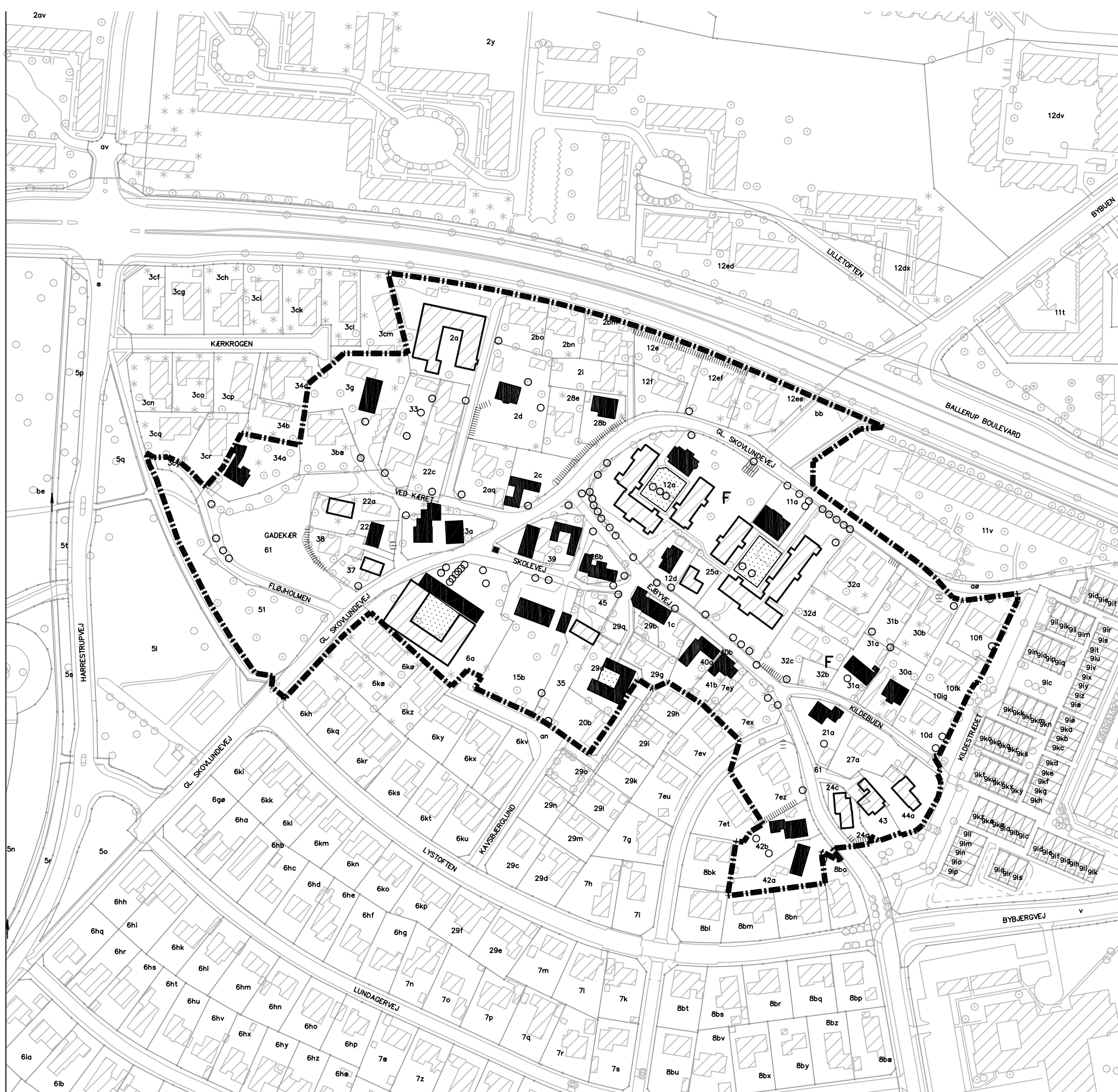
 **BALLERUP KOMMUNE**
 LOKALPLAN NR. 104
 for Gl. Skovlunde



SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Bevaringsværdige bygningsstrukturer
-  Bevaringsværdige træer
-  Bevaringsværdige beplantningsstrukturer
-  Bevaringsværdige gårdspladser
-  Frugthave

 BALLERUP KOMMUNE
 LOKALPLAN NR. 104
 for Gl. Skovlunde



Lokalplan nr. 104 blev endeligt vedtaget af Ballerup Kommunalbestyrelse den 26. marts 2007.

Vedtagelsen blev offentligt bekendtgjort den xx. april 2007.

Planen kan købes på Rådhuset i Plan & Byg, for kr. 25,-.