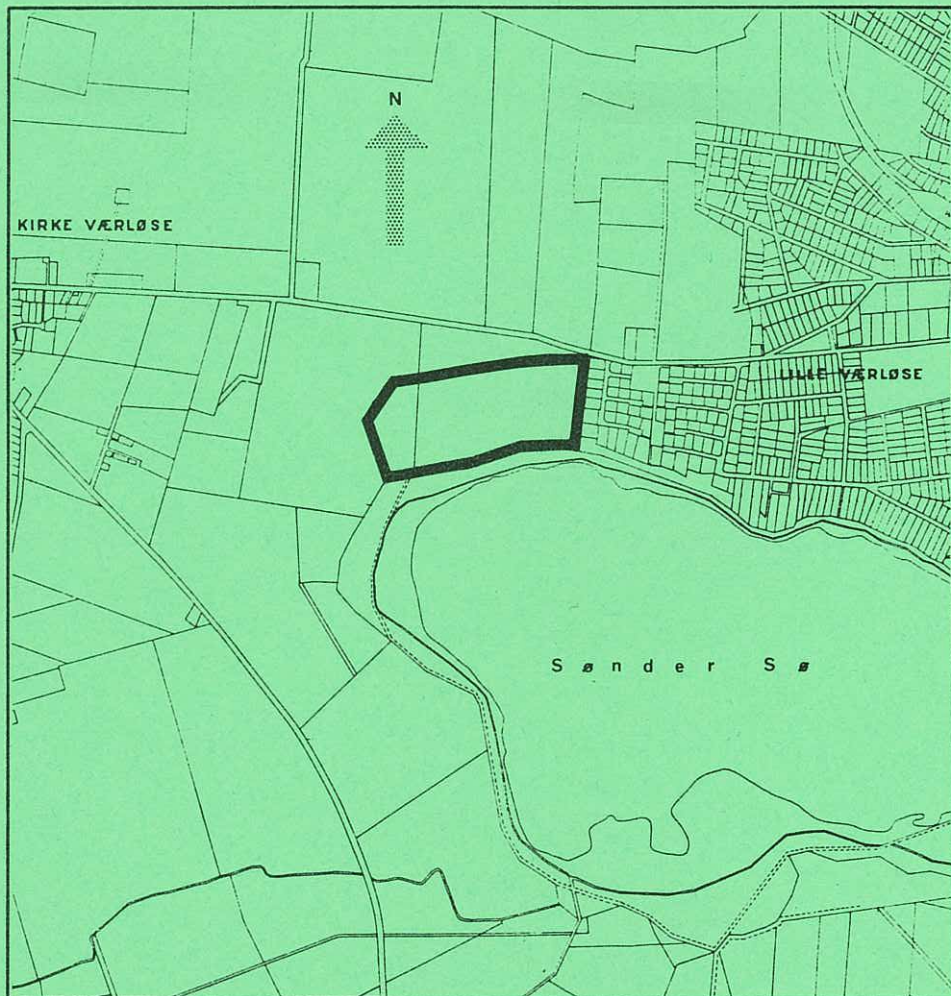
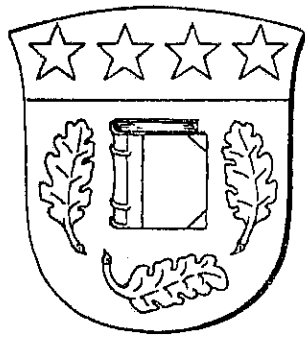




# VÆRLØSE KOMMUNE



## BYPLANVEDTÆGT NR. 9



# Byplanvedtægt nr. 9



I medfør af bypanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20.2. 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område af Kirke Værløse by, Værløse sogn i Værløse kommune.

## § 1.

### OMRÅDE

- 1.1. Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr. nr. 13 a og 14 a, begge af Kirke Værløse by, Værløse sogn, samt alle parceller, der udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## § 2.

### ANVENDELSE

Vedtægtsområdet opdeles i forskellige anvendelsesområder:

#### 1. Offentlige områder.

- Kollektive anlæg og offentlige friarealer
- Afskærmningsbælter.

#### 2. Boligområder.

- Åben og lav boligbebyggelse
- Tæt boligbebyggelse,

for hvilke der gælder de i det følgende nævnte bestemmelser:

#### 2.1. Offentlige områder.\*)

##### 2.1.1. Kollektive anlæg og offentlige friarealer.

De på bilag I med lys prik-signatur angivne arealer forbeholdes anvendt til offentlige friarealer. I tilknyt-

---

\*) De i nærværende byplanvedtægt udlagte offentlige områder, det være sig offentlige friarealer såvel som afskærmningsbæltet, overgår efter anlæg vederlagsfrit til Værløse kommune ifølge overenskomst mellem grundejerne og kommunalbestyrelsen.

ning til den på bilag I angivne byggezone, mærket fællesanlæg, må der opføres bebyggelse til kollektive anlæg, såsom vuggestue, børnehave eller lign. til betjening af kvartererne.

2.1.2. Afskærmningsbælter.

De på bilag I med håndskravering angivne arealer anvendes som afskærmningsbælter, som udformes og tilplantes ifølge overenskomst mellem grundejerne og kommunen. \*)

Boligområder.

2.2. Åben og lav boligbebyggelse.

Det på bilag I med mørk priksignatur angivne område må, med de i stk. 2.4. nævnte undtagelser, kun anvendes til helårsbeboelse, og der må kun opføres åben og lav boligbebyggelse.

På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig for én familie.

2.3. Tæt boligbebyggelse.,

Det på bilag I med lodret skravering angivne område må, med de i stk. 2.4. nævnte undtagelser, kun anvendes til helårsbeboelse, og der må kun opføres tæt boligbebyggelse i form af gårdhuse, række- eller kædehuse eller lign., efter nærmere godkendelse af kommunalbestyrelsen.

2.4. Fællesbestemmelser for boligområder.

2.4.1. Der må ikke indrettes oplagsplads eller drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde er til ulempe for de omboende.

2.4.2. Ejendomme må ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Der må ikke på ejendommene ind-

---

\*) Længs den på bilag I med kraftig randsignatur viste bebyggelse må kun placeres rygvendte huse (uden åbninger), mur eller tilsvarende støjafskærmning.

rettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Det er dog tilladt, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres, (herunder ved skiltning o. lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.

- 2.4.3. Uanset foranstående bestemmelser må der på de på bilag I angivne fælles adgangstorve, for så vidt angår området for åben og lav boligbebyggelse samt på de fælles lege- og opholdsarealer, for så vidt angår området for tæt boligbebyggelse, opføres bebyggelse til leg, klub og hobbyaktiviteter, når det sker efter planer, godkendt af Værløse kommunalbestyrelse.
- 2.4.4. Det er tilladt at opføre de til kvarterets elforsyning nødvendige transformerstationer af højst 30 m<sup>2</sup> grundareal og 3 m høje. Sådanne stationer skal i udformning og materialevalg tilpasses de herfor gældende bestemmelser for den øvrige bebyggelse.

### § 3.

#### VEJFORHOLD

- 3.1.1. Der udlægges areal til veje, parkeringspladser, adgangstorve og stier med retning og beliggenhed som vist på bilag I.

- 3.1.2. Til den nord-sydgående stamvej må der højst etableres to vejtilslutninger til betjening af området for tæt boligbebyggelse.
- 3.2.1. Vejtilslutninger fra adgangstorve til parkeringspladser og fra boligveje til stamveje skal overalt ske ved overkørsler.
- 3.3.1. Stamveje, nord- og sydgående veje og parkeringspladser må ikke have direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende parceller.
- 3.3.2. Indkørsler af max. 4 m bredde må kun etableres inden for de på bilag I angivne facadestækninger langs adgangstorvene. Til parcellerne nr. 24 til 35 og 71 til 77 incl. må der ikke etableres permanent tilkørsel.
- 3.4.1. Langs den forlagte Kirke Værløsevej fastlægges en byggelinie på 40 m fra vejmidte.
- 3.4.2. Der pålægges ingen byggelinier langs de interne veje, adgangstorve og korte forbindelsesstier.
- 3.4.3. Langs nordsiden af den øst-vestgående hovedsti (sydskellet af parcellerne 18 til 23, 36 til 39 og 68 til 70 incl.) pålægges byggelinie 2,5 m fra skellet.

#### § 4.

##### UDSTYKNING

- 4.1.1. Parcellerne må, udover institutionsareal, ikke yderligere udstykkes (jfr. dog stk. 2.4.4.), og sammenlægninger må ikke finde sted.
- 4.1.2. Ingen grund må ved skelforandringer bringes ned under 400 m<sup>2</sup>.

#### § 5.

##### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 5.1. Åben og lav boligbebyggelse.
  - 5.1.1. Bruttoetagearealet pr. parcel må ikke overstige 180 m<sup>2</sup>, beregnet efter landsbyggeloovens bestemmelser. Herudover må der på hver parcel opføres garage på indtil 35 m<sup>2</sup>.

- 5.1.2. Bebyggelsen må med nedennævnte undtagelser kun opføres med én etage, dvs. uden udnyttet tagetage. På parcellerne 3 til 7, 19 til 23, 37 til 39, 48 til 51, 56 til 59 samt 68 til 70 incl. må bebyggelsen dog opføres med én etage med udnyttet tagetage.
- 5.1.3. På parcellerne nr. 3 til 23, 36 til 52 og 56 til 70 incl. skal der indrettes garage eller carport for mindst 2 biler. Parkering uden for parcellerne må kun foregå på de dertil indrettede pladser og under ingen omstændigheder på de interne adgangstorve.
- 5.1.4. Bebyggelsens placering.
- a) På parcellerne 3 til 6, 48 til 50 og 56 til 58 incl. skal bebyggelsen placeres med den ene gavl i skel mod adgangstorvet og med hovedretningen vinkelret herpå.
  - b) På parcellerne 7, 51 og 59 skal bebyggelsen placeres med hovedretning parallelt med vestskellet.
  - c) På parcellerne 8, 17 og 18 samt 36, 43, 44 og 52 samt 60, 66 og 67 skal bebyggelsen placeres med den ene gavl i skel mod vest og med hovedretning vinkelret herpå.
  - d) På parcellerne 9 til 16, 19 til 23, 37 til 42, 45 til 47, 61 til 65 og 68 til 70 incl. skal bebyggelsen placeres med den ene gavl eller den ene facade i skel mod adgangstorvet og med hovedretning vinkelret på eller parallelt hermed.
  - e) På parcellerne 24 til 35 og 71 til 77 incl. skal bebyggelsen placeres med facade i skel mod nord og hovedretning parallelt med skellet. På disse parceller skal bebyggelsen endvidere placeres inden for den på bilag I viste 12 m dybe byggezone.
- 5.1.5. På parcellerne 13 til 16, 40 til 42 samt på parcellerne 64 og 65 incl. skal bebyggelsen placeres mindst 2,5 m fra naboskel mod nord.

Langs øvrige naboskel tillades bebyggelsen opført som sluttet bebyggelse, dvs. placeret med gavl eller facade nærmere skel end 2,5 m, når højdebegrænsningerne, som angivet i stk. 5.1.8., og når bygge Lovgivningens øvrige bestemmelser om udformning af bebyggelse nærmere skel end 2,5 m overholdes. Evt. brandvægge i skel skal udføres uden brandkarm.

- 5.1.6. I bygninger, der placeres nærmere naboskel end 2,5 m, må ikke isættes vinduer mod naboskellet; ildsteder og skorstene skal holdes mindst 2,5 m fra skellet, og tagvand skal holdes inde på egen grund.
- 5.1.7. Bygninger, der opføres i skel langs adgangstov eller sti, kan udføres med vinduer og døre herimod. Tagudhæng, trappesten og lyskasser kan udføres indtil 60 cm ud over skel mod adgangstov eller sti. Vinduer må højst under åbning kunne nå 60 cm ud over skel mod adgangstov eller sti. Døre, porte eller låger herimod skal være indadgående.
- 5.1.8. Overkant stuegulv må højst ligge 30 cm, og sternlinien (skæringen mellem facadeflugt og overside af tag) højst 3,0 m over niveauplan for den pågældende grund.
- 5.1.9. På parcellerne 3 til 7, 19 til 23, 37 til 39 og 48 til 51, 56 til 59 og 68 til 70 incl. skal taget udføres som sadeltag med en hældning på 45°. Fra en evt. udnyttet tagetage må der ikke være vinduer mod nord og øst. På parcellerne 8 til 18, 24 til 36, 40 til 47 incl. og 52 samt 60 til 67 og 71 til 77 incl. skal taget udføres som sadeltag med en hældning på 30°.

5.2. Tæt boligbebyggelse

Bebyggelsen vil blive nærmere fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

§ 6.

**BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**

6.1. Åben og lav boligbebyggelse.



6.1.1. Indenfor de enkelte bebyggelsesgrupper (omkring adgangstørve) skal bebyggelsen udføres efter ensartede bestemmelser, hvad angår tag- og facadematerialer samt farvevalg.

Disse bestemmelser er:

a) Facademateriale: Blank mur af røde eller rødbrune brændte tegl.

Udv. træværk: Sort imprægneret.

Tagmateriale: Brændte tegl.

eller

b) Facademateriale: Blank mur af gule brændte tegl.

Tagmateriale: Brændte tegl.

eller

c) Facademateriale: Blank mur af gule brændte tegl.

Tagmateriale: Sort eller sortblå eternitskifer eller 2" bølgeplader.

eller

d) Facademateriale: Hvidmalet eller blank mur af kalksandsten eller gasbeton, hvidmalet blank mur af tegl eller hvidmalet pudset mur.

Tagmateriale: Røde brændte tegl.

Parcelle 24 til 35 og 71 til 77 incl. betragtes i denne forbindelse som én bebyggelsesgruppe. Tagmaterialet skal her være røde brændte tegl.

6.1.2. Garager og udhuse, placeret i skel mod adgangstørve eller sti, skal udføres med facader af samme materiale som beboelsesbygningen. Taget udføres som taget på beboelsesbygningen eller som fladt tag, afsluttet med vandret sternbrædt mod adgangstørvet.

6.2. Hegning.

- 6.2.1. Langs områdets interne veje og langs sydskellet af parcellerne 24 til 35 og 71 til 77 incl. skal der, i forbindelse med byggemodningen, etableres ubrudte hegnsplantninger umiddelbart uden for grundgrænsen.
- 6.2.2. Langs nordsiden af den øst-vestgående hovedsti skal hegningen ligeledes etableres i forbindelse med byggemodningen.
- 6.3. Langs de interne adgangstorve skal hegn udføres som mur i en højde af 1,60 m af samme materiale som anvendt til beboelseshusets facader. Hegnsmuren må kun undlades ved indkørsler og evt. havelåger på en strækning, der sammenlagt højst udgør 5 m.
- 6.4. Fællesbestemmelser for boligområder.  
Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.  
Der må kun anvendes fællesantenneanlæg.

## § 7.

### **BYPLANVEDTÆGTENS OVERHOLDELSE**

Før noget byggeri påbegyndes, eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der – medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse, i henhold til byggelovgivningen – forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

## § 8.

### **EKSISTERENDE BEBYGGELSE**

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende, lovlige bebyggelse eller for fortsættelse

af den hidtidige lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

§ 9.  
**PÅTALERET**

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Værløse kommunalbestyrelse.

§ 10.  
**DISPENSATIONER FRA OG MINDRE ÆNDRINGER I BYPLAN-  
VEDTÆGTEN**

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

**VEDTAGELSE- OG STADFÆSTELSESPÅTEGNING.**

Således vedtaget af Værløse kommunalbestyrelse, den 27.11. 1974.

*E. Ellgaard*

*N. Ottar Hansen*

7. kt. j.nr. B 32-260-72.

Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970).

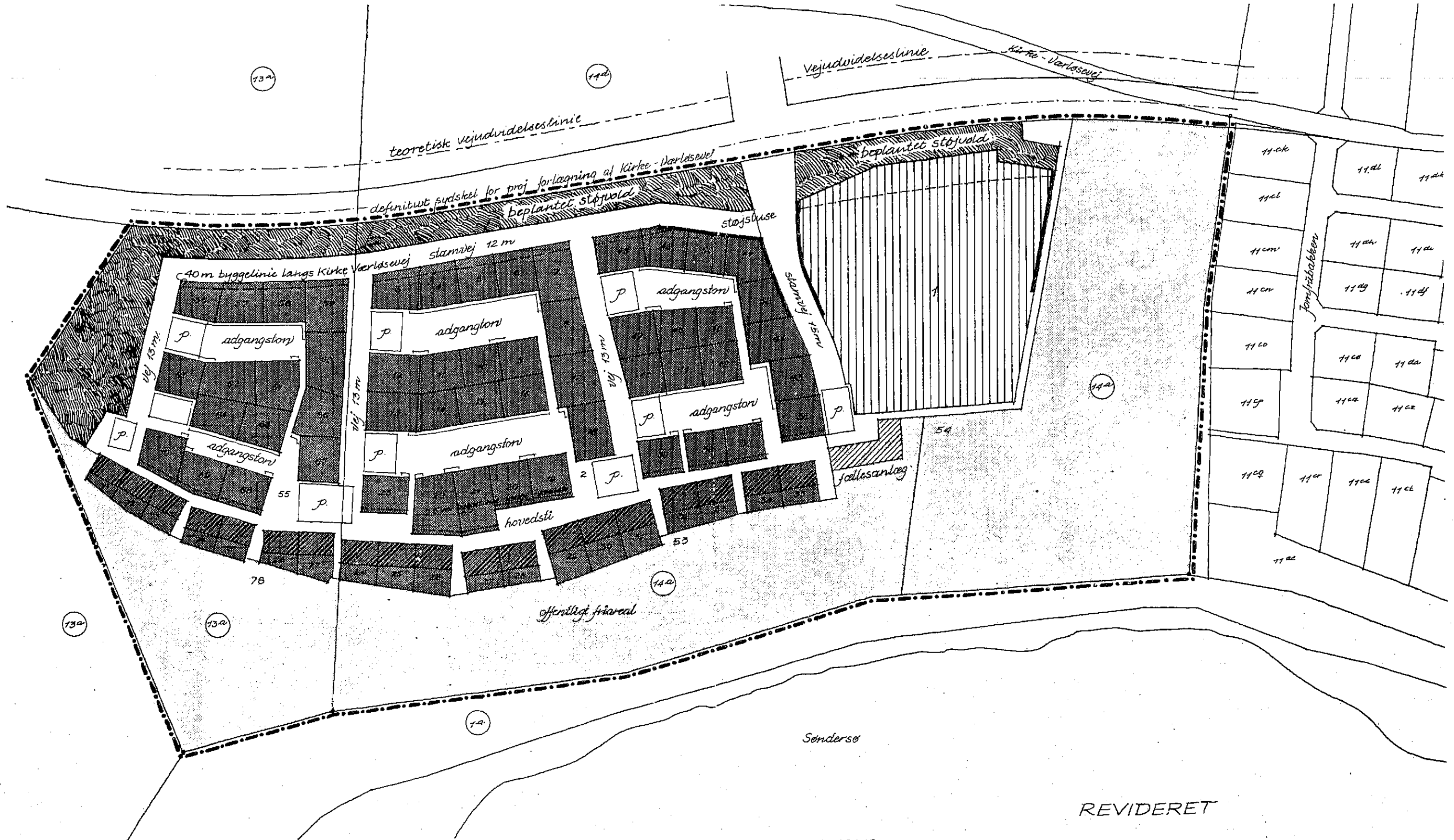
*Miljøministeriet, d. 4. feb. 1975*

P. m. v.

E. b.

*Munck.*

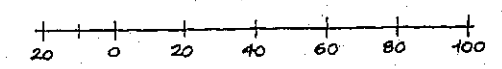
*Tinglyst den 5.3.1975.*



**SIGNATURFORKLARING:**

- VEDTÆKTOMRÅDETS AFGRENSNING
- OFFENTLIGE OMRÅDER:
- KOLLEKTIVE ANLÆG OG OFF. FRIAREALER
- ▨ AFSKERMNINGSBELTER
- BOLIGOMRÅDER:
- ▨ ÅBEN OG LAV BOLIGBEBYGGELSE
- ▨ TÆT BOLIGBEBYGGELSE
- ▨ 12 M BRED BYGGEZONE
- BYGGE LINIE
- INDKRÆVSELAREAL
- RYGVENDTE HUSE (UDEN ÅBNINGER), MUR ELLER TILSVARENDE AFSKERMNING (100 M FRA VEJMIDTE)

**REVIDERET**



**„DALGÅRDEN“**

**BILAG 1** TIL BYPLANVEDTÆGT NR. 9 FOR ET OMRÅDE I VERLOSE KOMMUNE

TIL PARCELNUMRENE 2 OG 55, INDEN FOR OMRÅDET FOR ÅBEN OG LAV BOLIGBEBYGGELSE, HØRER VEJE, PARKE-RINGSPLADSER, ADGANGSTORVE OG STIER SAMT AFSKERM-NINGSBELTER HENHOLDSVIS PÅ MATR. NR. E 14<sup>de</sup> OG 13<sup>de</sup>

I henhold til byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20.2.1970) fastsættes, som tillæg nr. 1 til den af miljøministeriet den 4.2. 1975 godkendte byplanvedtægt nr. 9 for et område i Værløse kommune, følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

## § 1

### TILLÆGGETS OMRÅDE

- 1.1. Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag, mrk. 2, og omfatter matr. nr. 14e, Kirke Værløse by, Værløse sogn, samt alle parceller, der efter 29.10. 1976 udstykkes fra denne ejendom.

## § 2

### VEJ- og STIFORHOLD

- 2.1. Vej, adgangstorve og stier udlægges med retning, beliggenhed og udstrækning som vist på vedhæftede kortbilag.
- 2.2. De på kortbilaget med »P« angivne arealer må ikke bebygges, men udlægges til parkeringsareal for bebyggelsen.
- 2.3. Indkørsler af maksimalt 4,0 m bredde til parcellerne må kun etableres ved de på kortbilaget med klammer angivne facadestrækninger.
- 2.4. De på kortbilaget med »adgangstov« mærkede arealer udlægges til fælles lege- og opholdsarealer. På adgangstovene må indrettes legeplads og - uanset bestemmelserne i § 3 - opføres bebyggelse til leg, klub- og hobbyaktiviteter, når det sker efter planer, godkendt af Værløse kommunalbestyrelse.  
Sådanne planer for adgangstovene skal samtidig sikre de nødvendige kørebanearealer til vejbetjening af de enkelte parceller. Parkering på adgangstovene må ikke finde sted.

## § 3

### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 3.1. Forinden byggetilladelse gives, skal der på bygherrens foranledning udarbejdes en deklaration, der kan godkendes af kommunalbestyrelsen, og som redegør for områdets terrænregulering, kotesætning af bebyggelse, veje og pladser, beplantning, belægninger m. v.
- 3.2. Boligbebyggelse og carporte må kun opføres inden for de på kortbilaget med skråskravering angivne byggefelter.

- 3.3. På hver parcel må bebyggelsens bruttoetageareal, beregnet efter landsbyggeovens bestemmelser, ikke overstige 180 m<sup>2</sup>.
- 3.4. Bebyggelse skal opføres i 2 etager.
- 3.5. Tagets hældning må ikke være under 15° og må ikke overstige 20°.
- 3.6. Bebyggelsen skal opføres med facader af hvidmalet eller blank mur af kalksandsten eller gasbeton, hvidmalet, blank mur af tegl, eller hvidmalet, pudset mur. Tagene skal tækkes med røde, brændte teglsten.
- 3.7. Til opvarmning i boligene må ikke anvendes individuelle fyr med olie, kul, koks eller andre efter kommunalbestyrelsens skøn i miljømæssig henseende ikke-ønskelige opvarmningskilder.

#### § 4

#### DISPENSATIONER FRA OG MINDRE ÆNDRINGER I BYPLANVEDTÆGTEN

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende tillæg til byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som tillægget til byplan søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

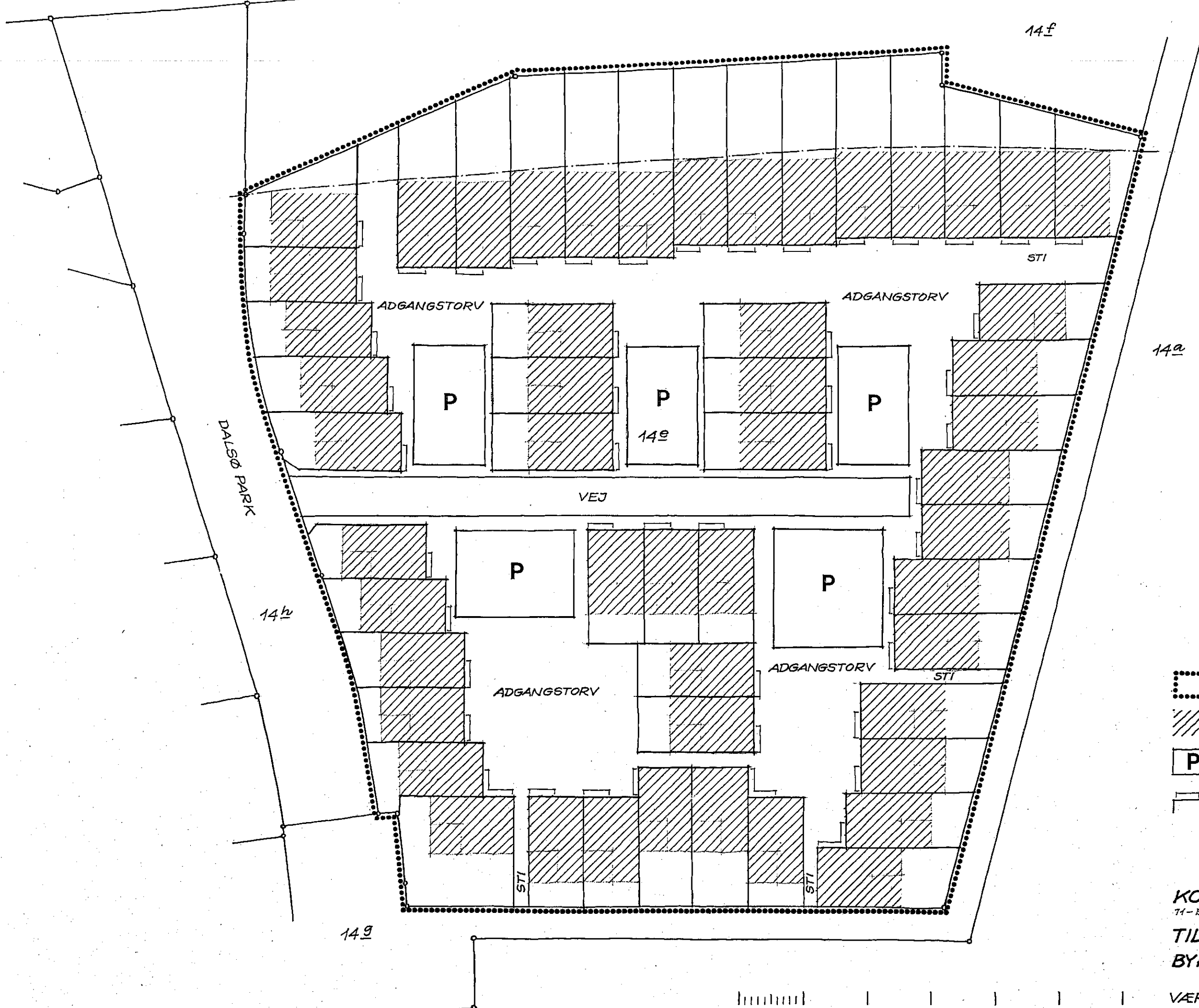
Ændringer i tillægget til byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med miljøministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

#### VEDTAGELSESG OG STADFÆSTELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Værløse kommunalbestyrelse i møder den 24.11. 1976 og 26.1. 1977.

*E. Ellgaard*

*N. Ottar Hansen*



14a

DALSØ PARK


VEJ

14d

14g

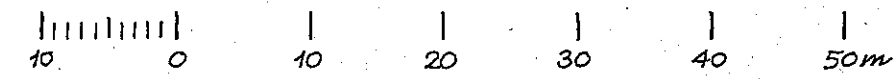
14f

14e

-  TILLEGSOMRÅDETS BEGRÆNSNING
-  BYGGEFELT
-  PARKERINGSPLADS
-  INDKØRSEL TIL PARCEL

**KORTBILAG NR. 2**  
 11-BY. 777.8 : 11.1.1 TEKN. 718/MFJ  
**TILLEG NR. 1 TIL**  
**BYPLANVEDTÆGT NR. 9**

VERLØSE KOMMUNE  
 BYPLANAFDELINGEN, JAN. 1977





8. kt. J. nr. P 440/1/20-2

Foranstående byplanvedtægt godkendes i medfør af § 57, stk 1, i lov nr. 287 af 26. juni 1975 om kommuneplanlægning, jfr. § 17, stk. 2, i miljøministeriets bekendtgørelse nr. 28 af 21. januar 1977 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til planstyrelsen.

*Planstyrelsen den 25. maj 1977*

P.D.V.

*Mads Milthers*

Nærværende tillæg nr. 1 til byplanvedtægt nr. 9 bedes tinglyst på nævnte ejendom, jfr. § 1.

*Værløse kommunalbestyrelse, den 27.7. 1977*

*E. Ellgaard*

*F. Christensen*

*Tinglyst den 29.7. 1977*