

## BYPLANVEDTÆGT NR. 3

FOR ET AREAL NORD FOR KIRKEVEJ  
I STORE MAGLEBY KOMMUNE

# BYPLANVEDTÆGT NR. 3

## FOR ET AREAL NORD FOR KIRKEVEJ

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) fastsættes følgende bestemmelser for det i paragraf 1 nævnte område i Store Magleby kommune:

### 1. BYPLANVEDTÆGTENS OMRÅDE

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter matr. nr. 20 a, 21 a og 21 b samt 22 a, af Store Magleby by og sogn, samt alle parceller, der efter den 1. april 1969 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Vedtægtsområdet opdeles som vist på kortbilaget i følgende delområder:

- A. Område med åben, lav boligbebyggelse.
- B. Område med tæt, lav boligbebyggelse.
- D. Område med offentlige formål.
- E. Område med butikker og institutioner.

## 2. FÆLLESBESTEMMELSER FOR OMRÅDERNE A OG B (BOLIGBEBYGGELSE).

### 2.1 Områdernes anvendelse:

Områderne A og B må kun anvendes til boligbebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade anden anvendelse af gårdene Alléenlyst og Petersminde.

Områderne må kun udstykkes og bebygges i overensstemmelse med den på bilaget viste retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan. x)

Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj eller rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende.

Det er tilladt, at der på ejendommene drives sådan form for 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 beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), 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.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af ovenstående bestemmelser, må der således ikke indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Indenfor områderne må ligeledes opføres transformerstationer til områdernes daglige forsyning, når de indbygges i den kommende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, kan kommunalbestyrelsen tillade, at de opføres fritliggende, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m<sup>2</sup>, og højden ikke overstiger 3 m målt fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter, og når de iøvrigt udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

### 2.2 Bebyggelsens ydre fremtræden:

Bebyggelsens udseende, materialer og farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen som stemmende

---

x) Opmærksomheden henledes på, at det langs det østlige skel af matr. nr. 21 a beliggende vandledningsareal ikke må bebygges.

med den karakter, der tilstræbes i områderne. Skiltning må kun finde sted i forbindelse med en i henhold til foranstående bestemmelser tilladt virksomhed, og da kun efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

### 2.3 Ubebyggede arealer:

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

De med krydsskravering angivne arealer må ikke udstykkes til bebyggelse. Arealerne må kun anvendes til lege- og opholdsarealer eller til skærmplantninger. Anlæg og vedligeholdelse forudsættes at skulle ske efter samlede planer for passende afgrænsede områder i henhold til overenskomster mellem kommunalbestyrelsen og grundejerne og foretages af grundejerne.

### 2.4 Bevaring m.v.:

Nedrivning, ombygning eller ændring på anden måde af hovedgårdene "Allelyst" på matr. nr. 20 a og "Petersminde" på matr. nr. 22 a må kun ske, såfremt kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse her til.

Træbevoksningen på ovennævnte ejendomme samt beplantning langs den nedlagte jernbanes areal skal bevares i overensstemmelse med dennes hidtidige karakter.

## 3. OMRÅDE A (PARCELHUSE)

Område A må kun bebygges med fritliggende parcelhuse. På hver grund må kun opføres én bolig for én familie.

Ingen grund må udstykkes med mindre areal end 800 m<sup>2</sup> eller med mindre facadelængde end 23 m. Den anførte grundstørrelse er eksklusiv tillægsarealer i veje, stier eller fælles friarealer.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20. Ved beregning af udnyttelsesgraden kan der medregnes et tillægsareal på højst 100 m<sup>2</sup> pr. grund, uanset dennes beliggenhed. x)

Udnyttelige tagrum skal medregnes som bruttoetageareal ved beregning af udnyttelsesgraden. xx)

Bygningshøjden må ikke overstige 3,70 m målt fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset

x) Bestemmelsen tilsigter at forhindre urimelige bebyggelsesmæssige fordele på hjørnegrunde.

xx) Bestemmelsen tilsigter at forhindre en fremtidig overbebyggelse af en grund.

fra gavltrekanter. Stueplanets gulv må maksimalt være hævet 1 m over niveauplanet.

Bygninger skal opføres med gavl eller facade parallelt med grundens vejskel.

Ved bebyggelse skal der på den enkelte grund sikres plads til parkering for 2 biler. Hvor der opføres garage eller carport, skal afstanden fra denne til vejskel være mindst 6 m.

Hegningen af de enkelte ejendomme forudsættes at ske efter aftale mellem grundejerne og kommunalbestyrelsen.

#### 4. OMRÅDE B (GÅRDHUSE)

Område B må kun bebygges med gårdhuse eller rækkehuse.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,30. Udnyttelige tagrum skal medregnes som bruttoetageareal ved beregning af udnyttelsesgraden. Se fodnote xx) side 3.

Bygningshøjden må ikke overstige 2,80 m målt fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter.

Taghældningen skal være mellem 40 og 45°.

Bebyggelsen må kun opføres på grundlag af vedhæftede retningsgivende bebyggelses- og udstykningsplan.

Ved bebyggelse af området skal der sikres areal til parkering for 2 biler pr. bolig. Se iøvrigt detailplanen på bilag 3.

Hegning må kun ske med hegn af murværk eller plankeværk.

#### 5. OMRÅDE D (OFFENTLIGE FORMÅL)

Område D udlægges til offentlige formål, (børne- og ungdomsinstitution samt skole med idrætsanlæg). Bebyggelse vil blive opført i maksimalt 2 etager. x)

#### 6. OMRÅDE E (BUTIKKER OG INSTITUTIONER)

Indenfor område E må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butikker, - liberale erhverv og lign., dog kan kommunalbestyrelsen tillade anden anvendelse af gården "Aldershvile".

x) En eventuel varmecentral til betjening af byplanområdet vil i givet fald blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

Endvidere kan indrettes varmecentral til betjening af område E.

Der må indenfor området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj eller rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til gene for de omboende.

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden omfattes af ovenstående bestemmelser, må der således ikke indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives lignende form for erhvervsmæssig udlejning.

Indenfor området må opføres transformerstationer til områdets daglige forsyning, når de indbygges i den kommende bebyggelse. Hvor dette ikke er muligt, kan kommunalbestyrelsen tillade, at de opføres fritliggende, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m<sup>2</sup>, og højden ikke overstiger 3 m, og når de iøvrigt udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.

Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

Udnyttelig tagetage medregnes som etage.

Bebyggelsen må kun opføres på grundlag af en for hele området fastlagt bebyggelsesplan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Planen vil om fornødent blive fastlagt i et tillæg til nærværende byplanvedtægt.

Nedrivning, ombygning eller ændring på anden måde af hovedgården "Aldershvile" på matr. nr. 21 a og 21 b må kun ske, såfremt kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil.

Træbevoksningen på ovennævnte ejendom skal bevares i overensstemmelse med dennes hidtidige karakter.

Ud over de af byggelovgivningen følgende krav til udlæg af opholdsarealer skal der sikres mulighed for tilvejebringelse af parkeringsarealer til bebyggelsen i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler, dog mindst svarende til 1 bilplads pr. 12,5 m<sup>2</sup> butiksareal (salgsareal, administration og personalerum) og 1 bilplads pr. 25 m<sup>2</sup> liberale erhverv.

Bebyggelsens udseende, materialer og farver skal godkendes af kommunalbestyrelsen som stemmende med den karakter, der tilstræbes i området.

Skiltning må kun finde sted i forbindelse med en i henhold til foranstående bestemmelser tilladt virksomhed, og da kun efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

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

udenfor bygninger eller udenfor de dertil indrettede, tæt hegnede arealer er forbudt.

## 7. VEJE OG STIER

### 7.1 Nye veje og stier:

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på bilag 1:

Vejen a-a i en bredde af 17 m over ejendommene matr. nr. 20 a, 21 a og 22 a

Stien b-b i en bredde af 7 m langs Kirkevej.

Stien c-c i det tidligere jernbaneareals bredde.

Stien d-d i en bredde af 7 m langs Nordre Dragørvej.

Stien e-e i en bredde af 7 m langs vejen a-a.

Stien b-c-d langs vedtægtsområdets østlige skel i en bredde af 9 m. x)

Øvrige veje udlægges i bredder på 13, henholdsvis 8 m og med beliggenhed i princippet som vist på den retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan. Se iøvrigt illustrationsplan bilag 2.

Øvrige stier udlægges i 4 m's bredde.

Krydsene mellem vejen a-a og stien c-c udføres som niveaufri kryds.

Fra stien b-b vil der som angivet på kortbilaget i område E blive etableret niveaufri adgang på tværs af Kirkevej til stierne i byplanområde 2, se illustrationsplan bilag 2.

Til vejen a-a og de på den retningsgivende plan angivne veje, der udlægges i 13 m bredde, må der ikke etableres direkte adgange for kørende eller gående færdsel fra de tilgrænsende ejendomme. Kommunalbestyrelsen kan dog indrømme lempelser fra ovennævnte bestemmelser hvad angår de viste midterarealer i områderne A. xx)

### 7.2 Nedlæggelser:

De eksisterende veje indenfor vedtægtsområdet forudsættes nedlagt som veje. Nedlæggelsen vil finde sted efter vejlovgivningens regler herom.

### 7.3 Byggelinier m.m.:

Ved vejtilslutninger mellem forannævnte veje forudsættes hjørneafskærings- og oversigtslinier pålagt i medfør af vej- og byggelovgivningen. xxx)

x) Opmærksomheden henledes på, at der vil blive etableret adgang fra stien b-c-d til den udlagte stikvej ved D. B. Dirchsens allé.

xx) Adgangsforholdene til de eksisterende veje Kirkevej og Nordre Dragørvej agtes reguleret i medfør af vejlovgivningen.

xxx) Der regnes også med hjørneafskæringer ved 8 m veje.

Langs vejen a-a samt langs de 13 m brede veje i områderne A pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejudlægslinien.

Langs stikvejene fra ovennævnte veje pålægges byggelinier i en afstand af 2,5 m fra vejudlægslinien.

Bebyggelse i område E skal holdes 5 m fra adgangsvejens udlægslinie.

Langs Kirkevej gælder den til enhver tid af Københavns amtsråd fastlagte byggelinie.

## 8. 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.

## 9. EKSISTERENDE BEBYGGELSE

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bybyggelse eller for fortsættelsen af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom.

Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagelse til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

## 10. PÅTALERET

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Store Magleby kommunalbestyrelse.

## 11. DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER I BYPLANVEDTÆGTEN

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

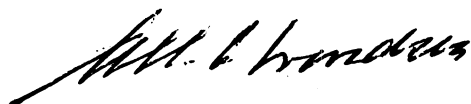


Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

Dispensation fra byggelinier ved offentlige veje kan kun meddeles efter forhandling med den efter vejbestyrelsesloven kompetente myndighed.

Således vedtaget af Store Magleby kommunalbestyrelse den 11. marts 1969.

Albert C. Svendsen, borgmester.

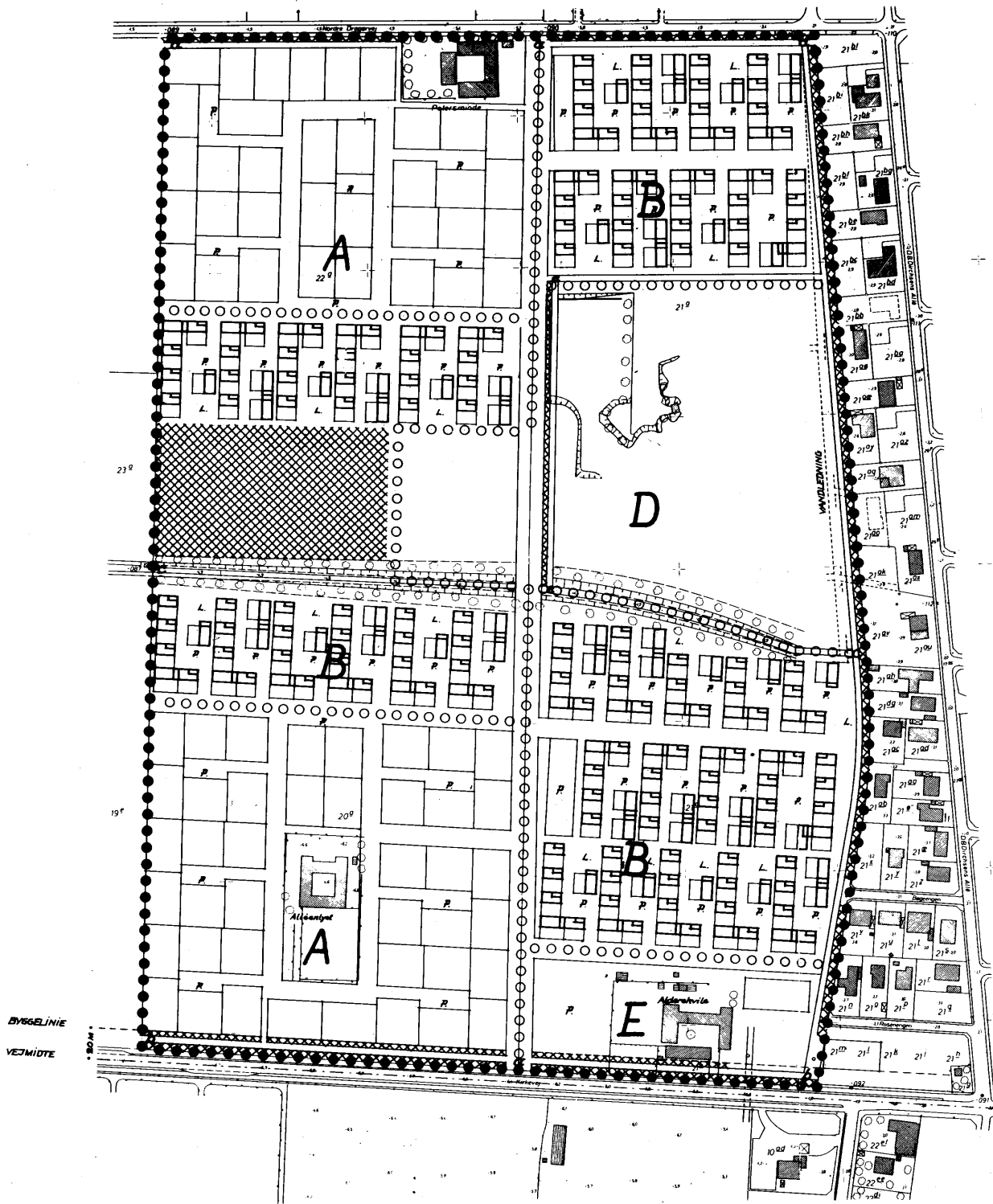


INDFØRT I DAGBOGEN

den - 6 JAN. 1972

FOR TÅRNBY RETSKREDS

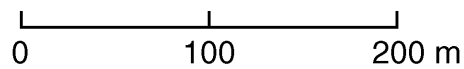
**Lyst**



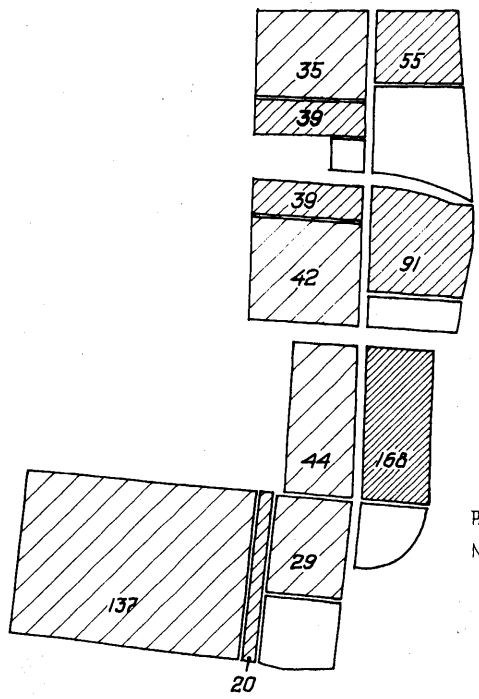
BYGGE LINIE  
VED MIDTE

- GRÆNSE FOR VEDTÆGTSOMRÅDE
- ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ GRÆNSE FOR DELOMRÅDER
- XXXXXXXXXX OPHOLDS- & PLANTINGSOMRÅDER
- P. PARKERING
- L. SMÅBØRNSLEGEPLADSER

KORTBILAG



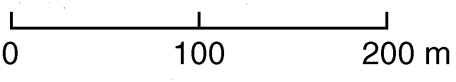
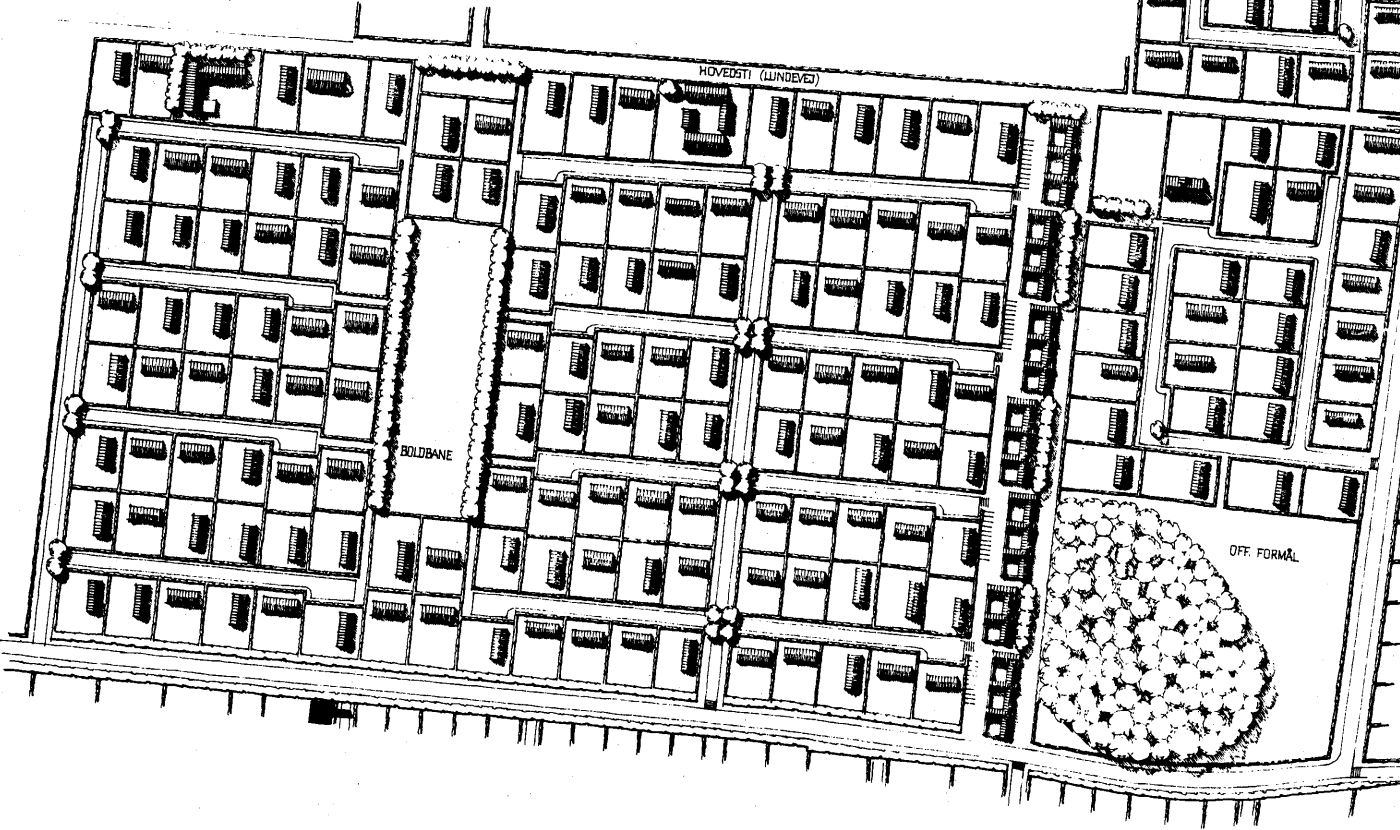
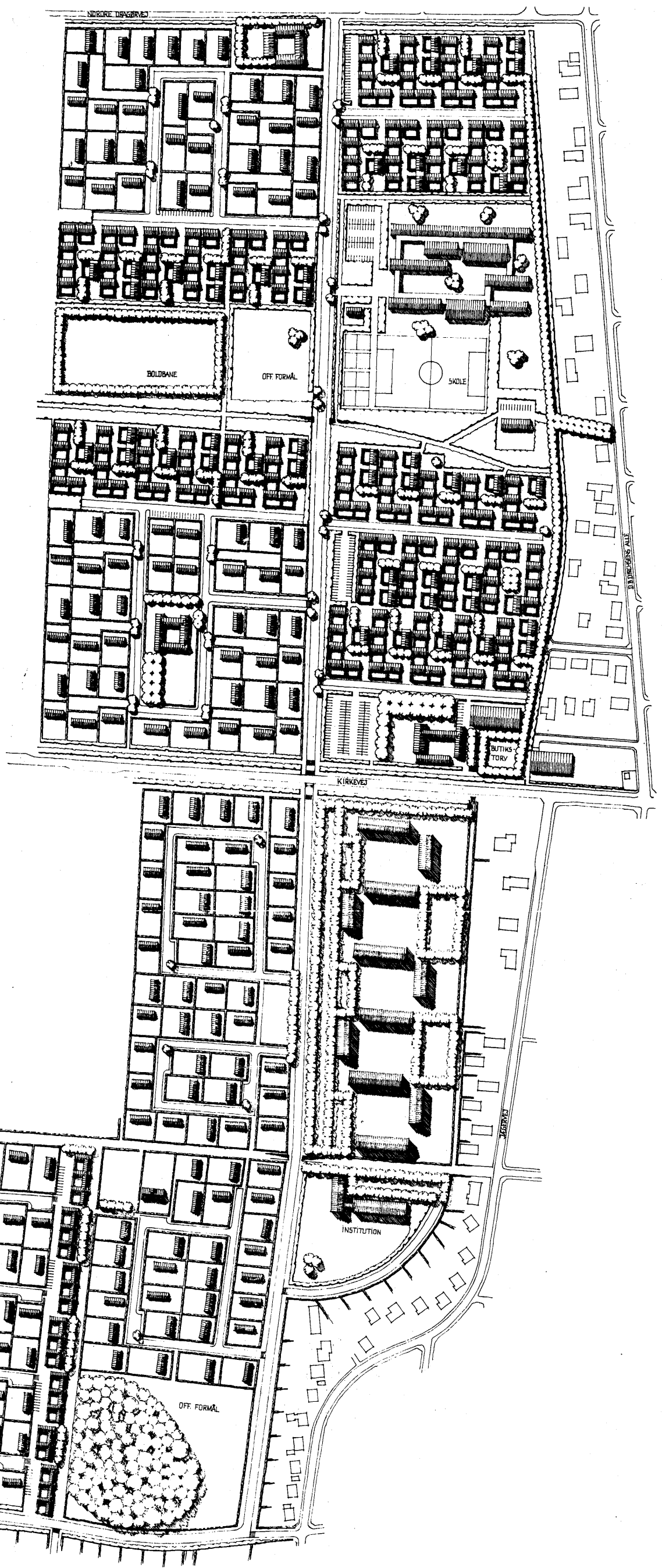
KORTBILAG TIL BYPLANVEDTÆGT NR. 3, FOR ET AREAL NORD FOR  
KIRKEVEJ I STORE MAGLEBY KOMMUNE.  
MÅL: 1:4000. 11. MARTS 1969.

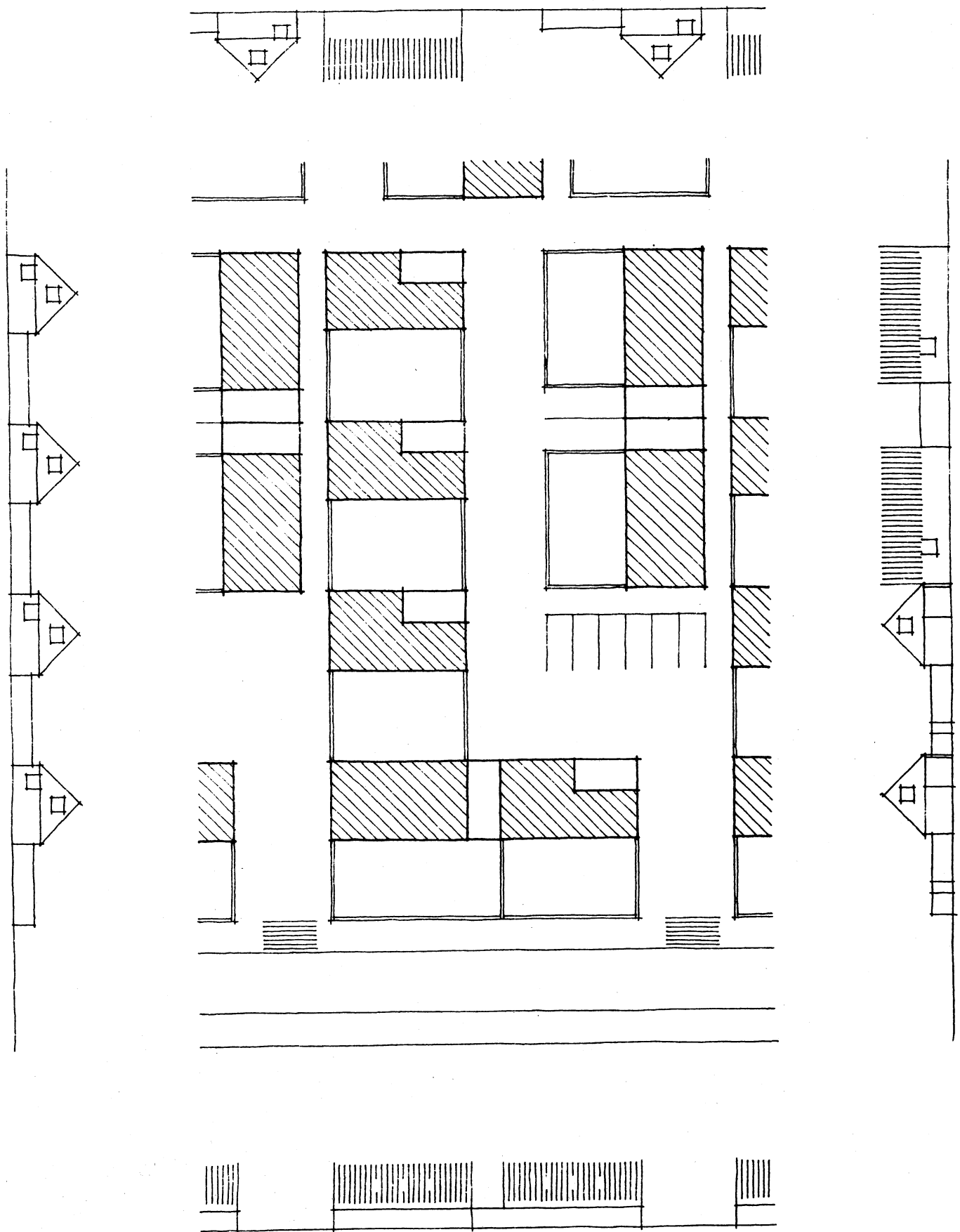


PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 3.

PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 2.

	ÅBEN, LAV	287
	TÆT, LAV	244
	3-E-TAGER	166
	SAMLET BOLIGTAL	699





SKITSE I MÅL 1:500 AF GRUPPE I GÅRDHUSBEBYGGELSE OMRÅDE B  
I PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR. 3 STORE MAGLEBY KOMMUNE. 11. 3. 1969.

BILAG 3.

HVOR DET ER MULIGT ER EN BILPLADS INDEHOLDT I STUEPLANEN.  
OVENLYS ELLER KVISTE KUN I TAGFLADER VEDENDE MOD SYD OG VEST.

0 10 20 m