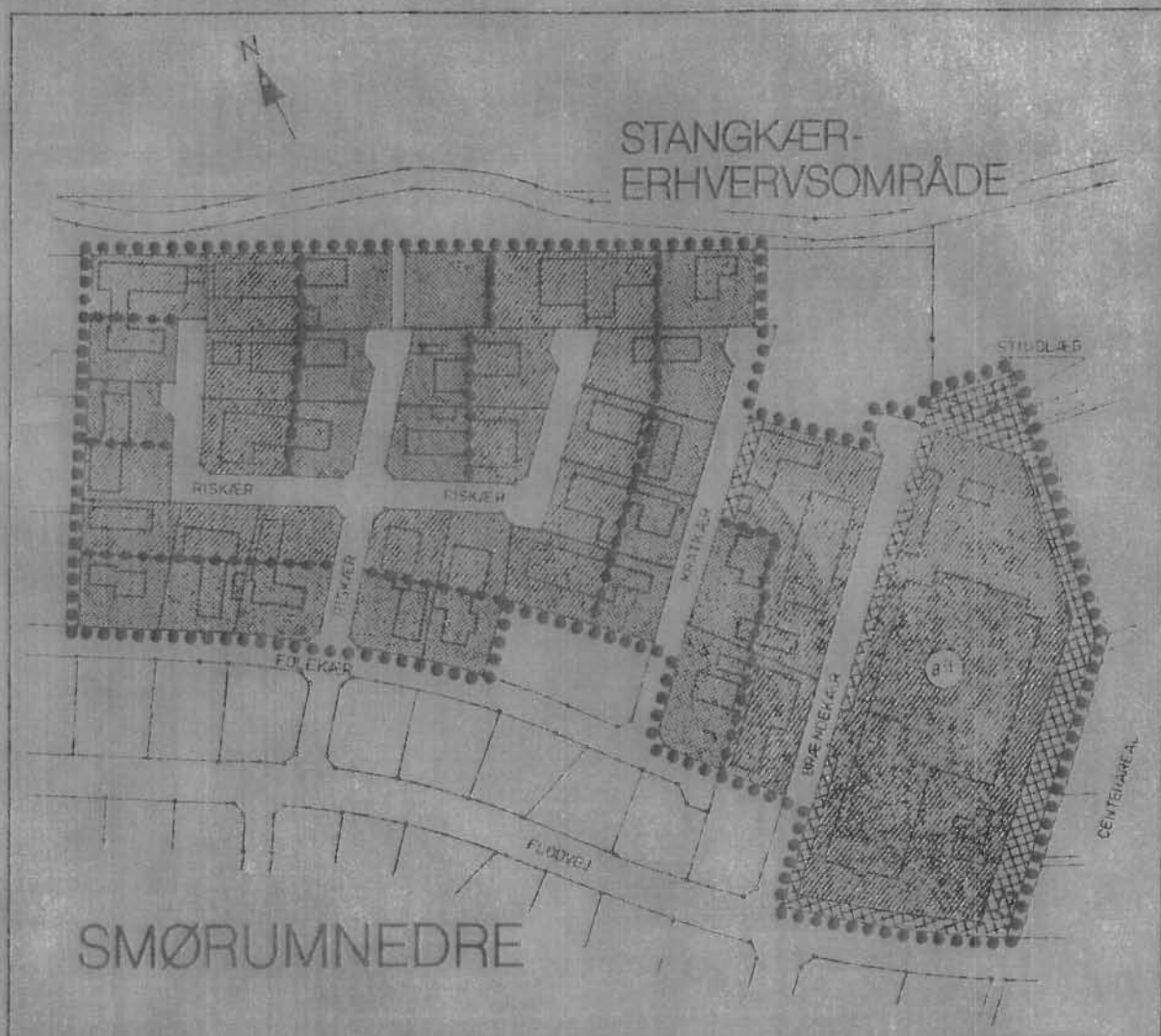


# LOKALPLAN NR. 1.07 - 051401

FOR ET OMRÅDE I SMØRUMNEDRE

## STANGKÆR- ERHVERVSOMRÅDE



LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE

1984

Matr. nr.e 8 n, 8 dd - 8 dg incl.,  
8 di - 8 dn incl., 8 dq - 8 dæ incl.,  
Smørumnedre By  
Smørum

450.-/ku. - 8 130  
17. JUL. 1984 • 018730 TF 15 AUG. 1984

## STEMPELMÆRKE

Ballerup

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

16 VII 8851 ~~326240~~ 450.00 ΔSM

Anmelder:  
Ledøje-Smørum kommune  
Flodvej 77  
Smørumnedre  
2760 Måløv  
tlf. 02-97 55 69

Ledøje-Smørum kommune

LOKALPLAN NR. 1.07.

Stangkær-erhvervsområde i Smørumnedre.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål

- at sammenskrive, forenkle og ajourføre bestemmelserne for erhvervsområdet, der er udlagt dels som et håndværkerområde jfr. byplanvedtægt nr. 3 og udstykningsdeklarationer af 20. marts 1965 og 4. november 1965 dels som en erhvervsejendom jfr. tillæg nr. 2 til byplanvedtægt nr. 3 og deklaration af 24. januar 1970, og
- at fastholde områdets karakter som et erhvervsområde for lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

### § 2. Område.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.e 8 n, 8 dd, 8 de, 8 df, 8 dg, 8 di, 8 dk, 8 dl, 8 dm, 8 dn, 8 dq, 8 dr, 8 ds, 8 dt, 8 du, 8 dv, 8 dx, 8 dy, 8 dz og 8 dæ Smørumnedre By, Smørum.

### § 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Parcellerne er opdelt i en del til boligformål - angivet med priksignatur på kortbilaget - og en del til erhvervsformål - angivet med skravering.

Matr. nr. 8 n indeholder dog kun areal til erhvervsformål.

3.2. På parcellens boligdel må kun opføres åben og lav boligbebyggelse enten som fritliggende parcelhusbebyggelse eller sammenbygget med erhvervsbebyggelsen, når dette sker over skillelinien mellem de to dele af parcellen, og således at bebyggelsen klart fremtræder som boligbebyggelse ud mod boligadgangsvejen.

3.3. På hver boligareal må kun opføres én bolig med sædvanligt tilhørende udhus og garage. Beboelsesbygningen må kun indeholde én lejlighed.

Beboelsesbygningen må kun tjene som bolig for ejeren selv eller en i virksomheden ansat medarbejder.

3.4. På parcellens erhvervsdel må kun opføres bebyggelse til erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed med tilknytning til de pågældende erhverv eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området. Der må dog ikke inden for området drives handel med dagligvarer.

Virksomheden skal godkendes af byrådet.

3.5. Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke eller kun i ubetydelig grad medfører gener i form af støj, luftforurening eller lugt.

3.6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### § 4. Udstykninger.

4.1. Yderligere udstykning i området må ikke finde sted, bortset fra arealtilpasninger i forbindelse med et eventuelt stianlæg.

#### § 5. Vej- og stiforhold.

5.1. De i området anlagte 10 m brede veje afsluttet med vendepladser, således som vist på kortbilaget, fastholdes uændrede.

5.2. Der udlægges areal til en 4 m bred sti over matr. nr. 8 n fra det tilgrænsende centerareal til Brændekær, således som angivet på kortbilaget.

5.3. Til- og frakørsel til virksomhederne må kun ske ad de veje, der ligger op til arealerne forbeholdt virksomhederne.

Matr. nr. 8 n har kun vejadgang til Brændekær.

- 5.4. Der må fra hver parcel kun etableres én overkørsel til "boligvejen" og én overkørsel til "erhvervsvejen". Jfr. pkt. 5.3. må der ikke finde virksomhedskørsel sted gennem overkørslen til "boligvejen".
- 5.5. Langs den 14 m brede vej - FLODVEJ - pålægges en byggelinie i 12 m's afstand fra vejmidten og langs de interne 10 m brede veje en byggelinie på 10 m fra vejmidten.

#### § 6. Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 for beboelses- og erhvervsbebyggelse under ét.
- 6.2. Ingen bygning må opføres med mere end to etager.
- 6.3. Den totale bygningshøjde må ikke overstige 9 m.
- 6.4. Garager, carporte og udhuse på parcellens boligdel må ikke gives større bebygget areal end 40 m<sup>2</sup> i alt.
- 6.5. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal holdes i en afstand af mindst 1 m fra skel mod stier og fællesarealer.
- 6.6. Der må ikke indrettes garage i kælder uden byrådets særlige samtykke.
- 6.7. Såfremt beboelsesbygningen ikke sammenbygges med erhvervsbebyggelsen skal begge bebyggelser holdes i en afstand på mindst 2,5 m fra skillelinien mellem bolig- og erhvervsdelen af parcellen. I øvrigt henvises til de gældende bestemmelser i landsbyggelovent vedrørende skelafstand til naboparcel m.v.

#### § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Skiltning i forretningsøjemed skal være diskret, og byrådet forbeholder sig at fastsætte maximumstørrelser for skilteplader. Dette gælder i ganske særlig grad lysreklamer, som kun må opsættes efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde, og der vil herved blive lagt særlig vægt på, at lysvirkningen ikke vil være til ulempe for de omboende.

#### § 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. Til indhegning må der med henblik på virksomhedernes forsvarlige drift og beskyttelse anvendes enhver art af lovligt hegn, også mod vej og nabo, men eventuelt murværk skal være afstemt efter bygningens facade i henseende til materialer og farver og hegnet skal mod vej og nabo være trukket så langt tilbage fra skellinien, at der kan blive plads til beplantning, så at hegnet ikke virker skæmmende for omgivelserne.
- 8.2. Det ubebyggede areal på parcellens boligdel skal anlægges og vedligeholdes som gårdsplads og have.

- 8.3. Der må ikke foretages beplantning som ved art og vækst er til ulempe for de omboende, eller for det udsyn som normal trafik på vejene måtte fordre.
- 8.4. De på kortbilaget med krydsskraveringer markerede arealer skal anlægges og vedligeholdes som beplantede arealer efter planer godkendt af byrådet.
- 8.5. I skillelinien mellem parcellens boligdel og erhvervsdel skal der etableres og vedligeholdes et beplantningsbælte som en stedsegrøn hæk i 2 m's højde.
- 8.6. Udendørs produktion må ikke finde sted.
- 8.7. Ingen del af parcellen må anvendes til udvendigt oplag uden byrådets særlige tilladelse. Det vil i givet fald blive krævet, at arealet til udvendigt oplag afskærmes ved tæt hegning (stedsegrønne hække, mure, faste hegn eller plankeværk) inde på selve grunden.

Parcellen må ikke anvendes til oplag for brugte eller nedbrudte biler.

- 8.8. Affald og spildprodukter skal anbringes i lukkede beholdere og regelmæssigt fjernes fra arealet. Materialer og fabrikata, samt maskiner skal i videst muligt omfang anbringes inden døre og må ikke frembyde fare for brand eller eksplosion.
- 8.9. Tilkørselsforholdene skal være så rummelige, at al aflæsning og pålæsning af varer og andre materialer kan finde sted inde på erhvervsdelen af parcellen.

Der skal endvidere etableres parkeringspladser i fornødent omfang til virksomhedernes drift, således at parkering af biler holdes væk fra vejarealet.

#### § 9. Ophævelse af byplanvedtægt.

Den af 3. marts 1966 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 for "Stangkærgård" med tillæg nr. 2 godkendt den 15. august 1974 ophæves for ejendomme indenfor lokalplanområdet.

#### § 10. Servitutter.

Det under 4. november 1965 tinglyste tillæg til udstykningsdeklaration af 20. marts 1965 vedrørende ejendommene matr. nr. e 8 dc - 8 dg, 8 di - 8 dæ Smørumnedre og deklaration af 24. januar 1970 lyst på matr. nr. 8 n Smørumnedre ophæves.

Således vedtaget af Ledøje-Smørum byråd den 27. september 1983 til offentlig fremlæggelse.

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

Ledøje-Smørum byråd,  
den 19. juni 1984.

P.b.v.

  
ELIN JAKOBSEN  
borgmester

  
/ F. HVIID  
kommuneingeniør

R E D E G Ø R E L S E

OMRÅDET:

Denne lokalplan omfatter det i kommuneplanen angivne eksisterende erhvervsområde D 1 Stangkær.

Området begrænses af de eksisterende veje Flodvej og Folekær samt boligområdet ved Folekær/Horsekær (B 6) fælles grønt område mod nordøst område til offentlige formål (E 2) og område til liberalt erhverv (C 2) mod sydøst.

DEN KOMMUNALE  
PLANLÆGNING:

Området er omfattet af partiel byplanvedtægt nr. 3 af 3. marts 1966 og tillæg nr. 2 til byplanvedtægt nr. 3 af 15. august 1974.

Endvidere er der på området tinglyst udstykningsdeklaration af 20. marts 1965 og tillæg til udstykningsdeklaration af 4. november 1965 samt deklaration af 24. januar 1970.

I den af byrådet den 29. september 1981 vedtagne kommuneplan 1981-92 er det i HOVEDSTRUKTUREN under afsnittet om ERHVERVSFORHOLD registreret, at der i Smørumnedre findes et udbygget håndværks- og værkstedsområde.

I RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN er området medtaget under:

VI Eksisterende erhvervsområde.

Som område D 1 Stangkær-håndværkerområde - med følgende rammer for lokalplanlægningen:

- a) at områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål såsom lettere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed,
- b) at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 50,
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end to etager og ikke med større højde end 9 m,
- d) at der ikke i området indrettes virksomhed, som kan virke generende i forhold til omgivelserne.

Med henblik på fastsættelsen af bebyggelsesprocenten er der foretaget en registrering og beregning af den eksisterende bebyggelse og den nuværende bebyggelsesprocent.

For matr. nr. 8 n er bebyggelsesprocenten 33.

For den eksisterende bebyggelse i håndværkerområdet under ét er den gennemsnitlige bebyggelsesprocent 27,52 med yderværdierne 15,00 og 35,38. For boligdelens vedkommende er tallene 21,81 - (12,79 og 37,09), og for erhvervsdelens vedkommende 32,49 - (13,33 og 41,09).

Ud fra opdelingen i håndværkerområdet af parcellerne i boligdele og erhvervsdele og med en bebyggelsesprocent på 25 på boligdelen (åben, lav boligbebyggelse) og 50 på erhvervsdelen kan den gennemsnitlige bebyggelsesprocent beregnes til 40. Denne bebyggelsesprocent er indført i lokalplanforslaget som gældende i hele området.

Efter kommuneplanen indgår ejendommen matr. nr. 8 do Smørumnedre, Brøndekær 5 i område E 2 til offentlige formål, herunder muligvis kommunal administration.

Med en sådan udnyttelse for øje er der i lokalplanforslaget indeholdt et mindre stuedlæg over ejendommen matr. nr. 8 n Smørumnedre, således at der åbnes mulighed for en enklere forbindelse mellem de kommunale administrationsbygninger m.v.



REALISERING:

Der er tale om et eksisterende område, hvor der i henseende til nye anlæg kun er tale om en mulig ny stiforbindelse, der i givet fald kan tænkes anlagt i forbindelse med flytning af en kommunal forvaltningsgren til Brøndekær 5.

MIDLERTIDIGE  
RETSVIRKNINGER:

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af planen, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Efter kommuneplanlovens § 22 gælder der et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af områdets anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet den 14. maj 1984 kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelse om maksimal bebyggelseshøjde overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 14. marts 1984 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 14. marts 1985.

ENDELIGE RETSVIRK-  
NINGER:

Efter byrådets 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.

Den eksisterende lovlige 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.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

OVERORDNET  
PLANLÆGNING:

Lokalplanens sikring af det eksisterende erhvervsområde til de angivne formål er i overensstemmelse med indholdet i regionplanen og de sammenfattende planer så som § 21 - spildevandsplanen.

LOKALPLANENS  
INDHOLD:

Lokalplanen skal sikre, at områdets karakter fastholdes som et erhvervsområde for lettere industri,- lager,- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer-, portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed.

Endvidere har det været et formål at sammenskrive, forenkle og ajourføre de gældende bestemmelser inden for området, således som disse er udtrykt i partielle byplanvedtægter og tinglyste deklARATIONER.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent af fordelingsvejen FLODVEJ og de eksisterende interne veje i et lukket system.

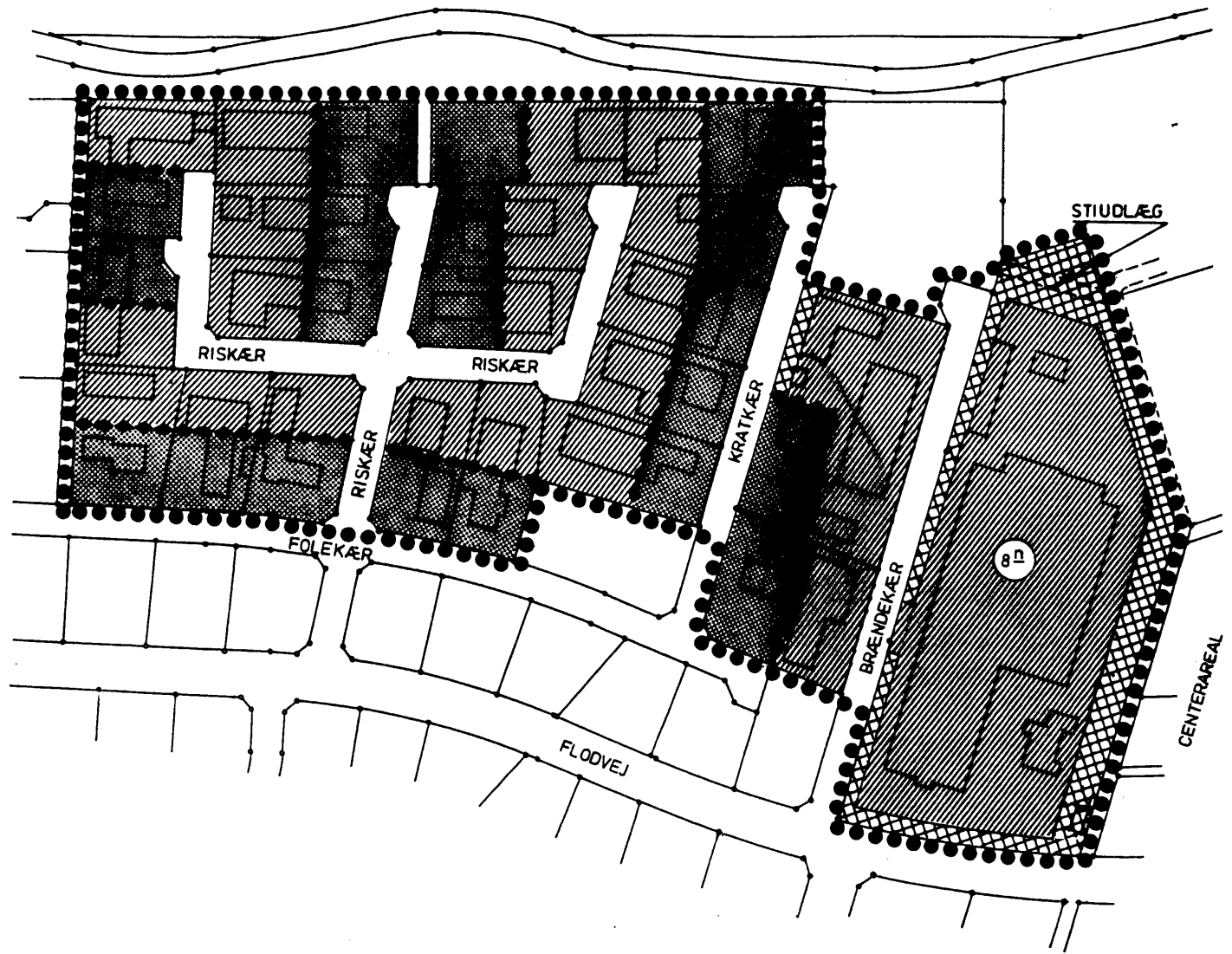
ØVRIGE GÆLDENDE  
REGLER M.M.:

Området vil med undtagelse af ejendommen matr. nr. 8 n Smørumnedre fortsat være pålagt bestemmelserne i udstykningsdeklaration af 20. marts 1965, hvoraf fremhæves pligten til medlemskab af grundejerforeningen Stangkær.

INDFØRT I DAGBOGEN  
FOR BALLERUP RETSKREDS  
DEN 17.7-1989.  
LYST

YRE: BB  
Katrine Eriksen  
dommerfuldmægtig





At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. 8n, 8dd - 8dg incl., 8di - 8do incl., 8dq - 8dc incl. *Smørumnædre By Smørum*  
 attesteres herved. *Smørumnædre* d. 19 juni 19 84  
 Navn *Smørum*  
 Justitsministeriets genpartskontor. Til kort.

- lokalplangrænse
- ◆◆◆◆◆◆ skillelinie mellem parcelens boligdel og erhvervsdel
- ▨▨▨▨▨▨ boligformål
- ▤▤▤▤▤▤ erhvervsformål
- ▩▩▩▩▩▩ beplantningsbælte

Ledøje - Smørum kommune  
 LOKALPLAN NR. 107  
 Stangkær-erhvervsområde i Smørumnædre  
 mål 1: 2000 august 1983