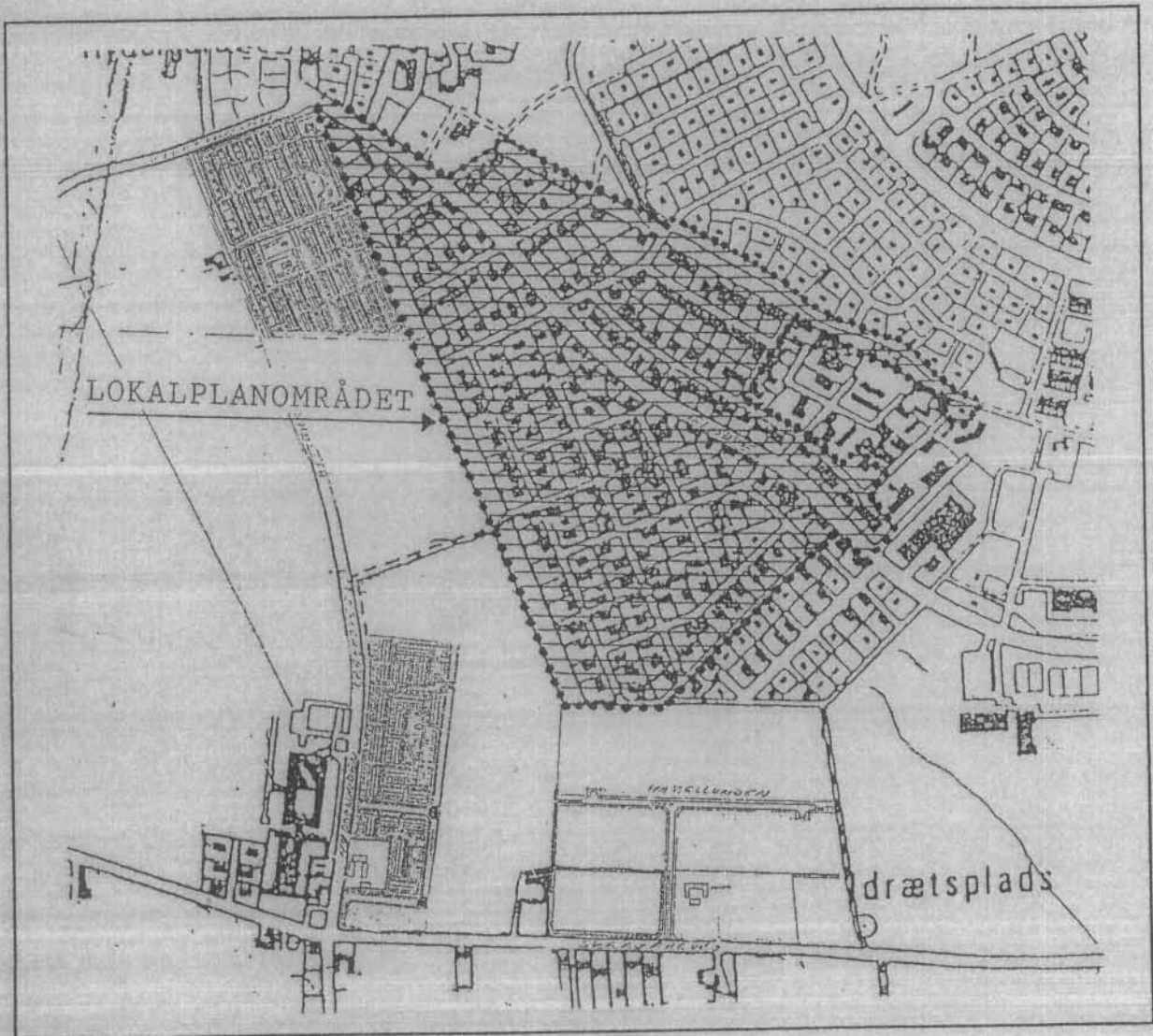


LOKALPLAN NR. 051501

for et boligområde i Stangkjær i Smørumnedre



LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE

1990

8 a, 8 c, 8 g, 8 h, 8 i, 8 k, 8 o - 8 ø,
8 aa - 8 al, 8 ao - 8 aø, 8 ba - 8 bø,
8 ca - 8 cø, 8 da, 8 db, 8 dh, 8 dø,
8 ea - 8 eø, 8 fa - 8 fø, 8 ga - 8 gø,
8 ha - 8 hø, 8 ia - 8 id, 8 if - 8 in,
8 la og del af 8 do Smørumnedre by,
Smørum.

509 *Handwritten*

Skab AB nr. 85

LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE
FLODVEJ 77
SMØRUMNEDRE
2765 SMØRUM

TLF. 42 97 52 18

Ledøje-Smørum kommune

LOKALPLAN NR. 051501

STEMPELMÆRKE

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTROLRETS KASSEKONTROLNOMMERT
E 057667

13.12.89 020797

for et boligområde - Stangkjær - i Smørumnedre.

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at sammenskrive og forenkle de for området gældende planbestemmelser jfr. byplanvedtægt nr. 3 og udstykningsdeklaration af 20. marts 1965 og 4. november 1965, og
- at fastholde områdets karakter som et boligområde med åben, lav boligbebyggelse.

§ 2. Område.

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme: 8 a, 8 c, 8 g, 8 h, 8 i, 8 k, 8 o, 8 p, 8 q, 8 r, 8 s, 8 t, 8 u, 8 v, 8 x, 8 y, 8 z, 8 æ, 8 ø, 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 ad, 8 ae, 8 af, 8 ag, 8 ah, 8 ai, 8 ak, 8 al, 8 ao, 8 ap, 8 aq, 8 ar, 8 as, 8 at, 8 au, 8 av, 8 ax, 8 ay, 8 az, 8 aæ, 8 aø, 8 ba, 8 bb, 8 bc, 8 bd, 8 be, 8 bf, 8 bg, 8 bh, 8 bi, 8 bk, 8 bl, 8 bm, 8 bn, 8 bo, 8 bp, 8 bq, 8 br, 8 bs, 8 bt, 8 bu, 8 bv, 8 bx, 8 by, 8 bz, 8 bæ, 8 bø, 8 ca, 8 cb, 8 cc, 8 cd, 8 ce, 8 cf, 8 cg, 8 ch, 8 ci, 8 ck, 8 cl, 8 cm, 8 cn, 8 co, 8 cp, 8 cq, 8 cr, 8 cs, 8 ct, 8 cu, 8 cv, 8 cx, 8 cy, 8 cz, 8 cæ, 8 cø, 8 da, 8 db, 8 dh, 8 dø, 8 ea, 8 eb, 8 ec, 8 ed, 8 ee, 8 ef, 8 eg, 8 eh, 8 ei, 8 ek, 8 el, 8 em, 8 en, 8 eo, 8 ep, 8 eq, 8 er, 8 es, 8 et, 8 eu, 8 ev, 8 ex, 8 ey, 8 ez, 8 eæ, 8 eø, 8 fa, 8 fb, 8 fc, 8 fd, 8 fe, 8 ff, 8 fg, 8 fh, 8 fi, 8 fk, 8 fl, 8 fm, 8 fn, 8 fo, 8 fp, 8 fq, 8 fr, 8 fs, 8 ft, 8 fu, 8 fv, 8 fx, 8 fy, 8 fz, 8 fæ, 8 fø, 8 ga, 8 gb, 8 gc, 8 gd, 8 ge, 8 gf, 8 gg, 8 gh, 8 gi, 8 gk, 8 gl, 8 gm, 8 gn, 8 go, 8 gp, 8 gq, 8 gr, 8 gs, 8 gt, 8 gu, 8 gv, 8 gx, 8 gy, 8 gz, 8 gæ, 8 gø, 8 ha, 8 hb, 8 hc, 8 hd, 8 he, 8 hf, 8 hg, 8 hh, 8 hi, 8 hk, 8 hl, 8 hm, 8 hn, 8 ho, 8 hp, 8 hq, 8 hr, 8 hs, 8 ht, 8 hu, 8 hv, 8 hx, 8 hy, 8 hz, 8 hæ, 8 hø, 8 ia, 8 ib, 8 ic, 8 id, 8 if, 8 ig, 8 ih, 8 ii, 8 ik, 8 il, 8 im, 8 in, 8 la og del af 8 do Smørumnedre by, Smørum.

Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II, som vist på kortbilaget.
- 3.2. Delområde I udlægges til boligbebyggelse, og der må kun opføres fritliggende parcelhuse, dobbelthuse eller lignende.
- 3.3. På hver ejendom i delområde I må kun opføres eller indrettes en bolig med sædvanligt tilhørende udhus og garage. Beboelsesbygningen må kun indeholde en lejlighed.
- 3.4. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene i delområde I drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.
- Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.5. Delområde II udlægges til offentlige formål (vandværk).
- 3.6. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² 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. Der kan foretages udstykning af matr. nr. 8 do Smørum-nedre svarende til områdegrensen. Herudover må der ikke foretages yderligere udstykning bortset fra arealtilpasninger i forbindelse med et eventuelt stianlæg og afgivelse af arealer til kommunale stier.

§ 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. I området er udlagt og anlagt følgende veje og stier:

Fordelingsvejen - Flodvej - bredde 14 m

Blinde boligveje - bredde 8, 10 og 14 m - afsluttet med vendepladser.

Hovedsti - bredde 7 m, boligstier - bredde 4 m som vist på kortbilaget.

- 5.2. Der udlægges areal til videreførelse af en 4 m sti som kommunal sti områdets sydvestlige hjørne mod Kærhavegård og til en 4 m kommunal sti i det nordvestlige hjørne fra Flodvej (ved eksisterende sti) til krydsningen med højspændingsledningen og med tilslutning til stisystemerne i de tilgrænsende boligområder.
- 5.3. Til Flodvej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme, bortset fra de enkelte ejendomme, der har Flodvej som eneste vejadgang.
- 5.4. Der må etableres en overkørsel i maksimalt 4 m's bredde for hver parcel 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 25 i delområderne I og II.
- 6.2. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger, som ikke sammenbygges med beboelseshuset, må ikke gives et større bebygget areal 50 m² i alt i delområde I.
- 6.3. Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal holdes i en afstand af mindst 1 m fra skel mod stier og fællesarealer.
- 6.4. Den totale bygningshøjde må ikke overstige 9 m.
- 6.5. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttelig tagetage i delområde I.
- 6.6. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 4,0 m målt fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade i delområde I.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2. Til udvendige bygningssider samt tagplader må ikke anvendes materiale, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. Ubebyggede arealer.

- 8.1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen til rekreative formål.
- 8.2. Ved parcellernes indhegning mod veje, stier og fællesarealer skal hække og anden beplantning placeres bag skellinien i en sådan afstand, at hegningen ved klipning og beskæring kan holdes inden for egen grund.

Eventuelle raftehegn eller andet fast hegn (fletheegn, mure, trådhegn over 1 meter's højde o. lign.) skal ved de samme skel placeres i en afstand af minimum 1,0 meter bag skellinien, idet der foran det faste hegn er pligt til at udføre en afskærmende beplantning, som ved klipning og beskæring skal holdes inden for egen grund.

- 8.3. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have, fri for ukrudt og anden for bebyggelsen skæmmende bevoksning. Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst eller på anden måde - eksempelvis elm - kan blive til væsentlig ulempe for naboerne. Alle spørgsmål herom afgøres af den etablerede grundejerforening.
- 8.4. For hegning i naboskel og opsætning af øvrige egne hegn gælder hegnslovens bestemmelser.

§ 9. Ophævelse af byplanvedtægt.

Den under 3. marts 1966 af Boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 3 for "Stangkjærgård" ophæves for ejendommene inden for lokalplanområdet.

§ 10. Servitutter.

Den under 4. november 1965 tinglyste udstykningsdeklaration ophæves og den under 20. marts 1965 tinglyste udstykningsdeklaration ophæves for så vidt angår pkt. A2, B, C1, C2, C3 og C4.

Således vedtaget af Ledøje-Smørum Byråd, den 20. juni 1989 til offentlig fremlæggelse.

Sign.

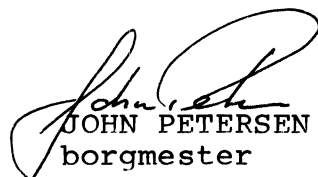
JOHN PETERSEN
borgmester

Sign.

/ F. HVIID
kommuneingeniør

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

Således vedtaget af Ledøje-Smørum, den 26. september 1989.


JOHN PETERSEN
borgmester


/ F. HVIID
kommuneingeniør

R E D E G Ø R E L S E

OMRÅDET:

Denne lokalplan omfatter et delområde - Stangkjær - af det i kommuneplan 1988 - 97 udlagte boligområde B6 - Stangkjær - Teglkær-området.

Området begrænses af Flodvej, institutionsområdet i Smørumnedre landsby, det grønne område i Primulahaven/Lupinhaven, hovedstien langs Valmuehaven, Stangkjær erhvervsområde, Teglkær, Egelund erhvervsområde, Kærhavegård, fremtidig boligbebyggelse på matr. nr. 19 a Smørumnedre og andelsboligforeningen "Kirkevangen".

DEN KOMMUNALE
PLANLÆGNING:

Det samlede område - Stangkjær-, Teglkærområdet - er i kommuneplanen benævnt B6, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området skal sikre:

at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål og kollektive anlæg (børneinstitutioner, varme-central m.v.) samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

at bebyggelsesprocenten for området under et ikke overstiger 25,

at bebyggelsen ikke opføres med mere end to etager og ikke med større højde end 9 m, og

at eksisterende friarealer bevares til rekreative formål.

REALISERING:

Der er tale om et eksisterende område, hvor der ikke planlægges ny bebyggelse men redigøres for anlæg af kommende stier m.v..

LOKALPLANENS
INDHOLD:

Lokalplanen skal sikre, at områdets karakter fastholdes som et område med åben, lav boligbebyggelse. Endvidere har det været formålet at sammenskrive, forenkle og a'jourføre de gældende bestemmelser inden for området, således som disse er udtrykt i en partiel byplanvedtægt og tinglyste deklamationer.

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

OVERORDNET

PLANLÆGNING:

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

ØVRIGE GÆLDENDE

REGLER M.V.:

Området vil fortsat være pålagt bestemmelser fra udstykningsdeklarationen af 20. marts 1965, hvoraf fremhæves pligten til medlemskab af grundejerforeningen "Stangkjær".

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 23. august 1989 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 28. juni 1989 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 28. juni 1990.

ENDELIGE RETS-

VIRKNINGER:

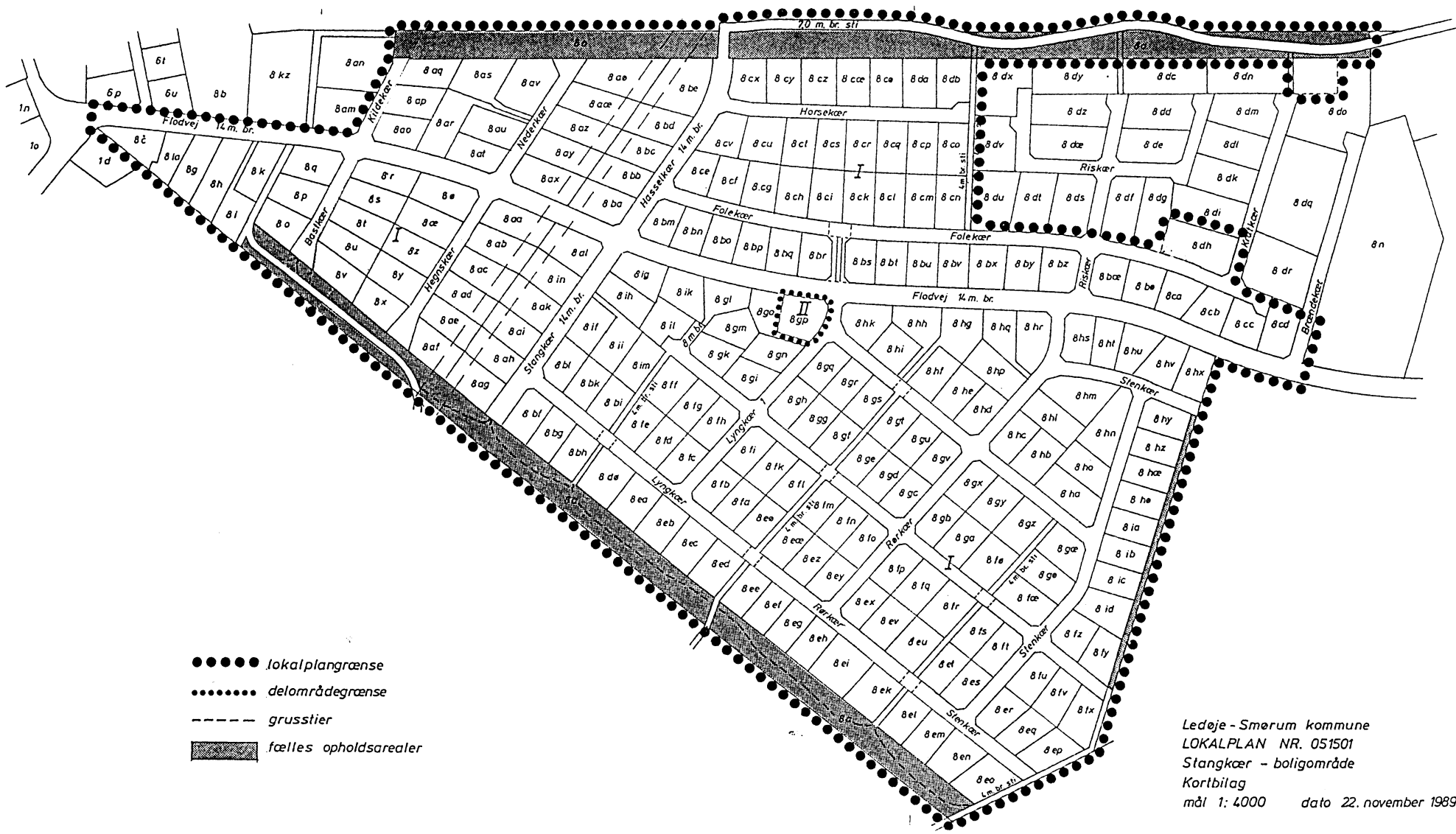
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Otto B. Wroblewski, Niitorv 19, 1450 København K



- lokalplangrænse
- delområdegrænse
- grusstier
- fælles opholdsarealer

Ledøje - Smørum kommune
 LOKALPLAN NR. 051501
 Stangkær - boligområde
 Kortbilag
 mål 1: 4000 dato 22. november 1989

Akt: Skab nr.
 (udfyldes af dommerkontoret)