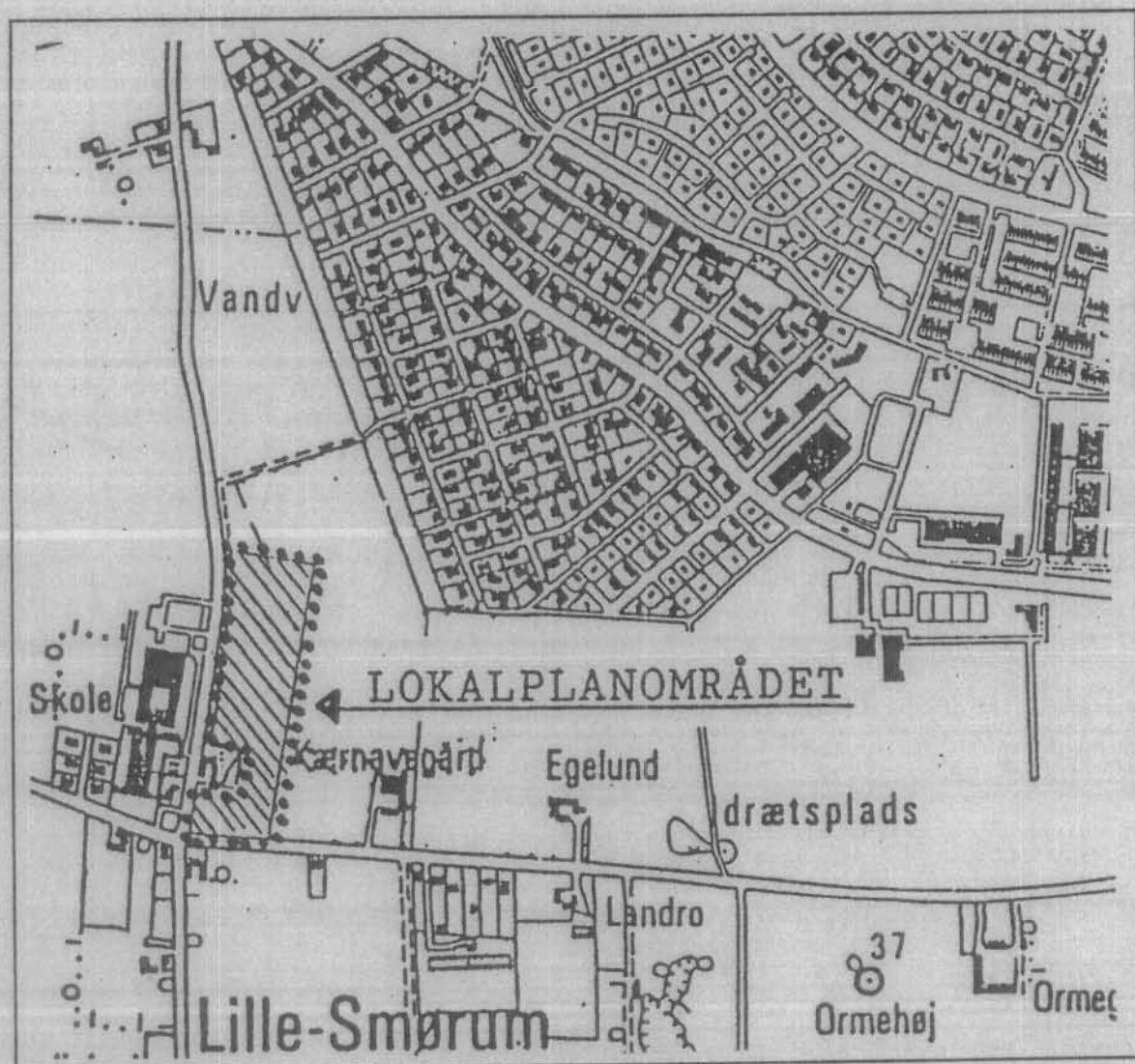


# LOKALPLAN NR. 050903

Råbrovej - et boligområde i Smørumnedre



LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE

1989

STEMPELMÆRKE  
RETEN I  
BALLERUP

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF  
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT  
D 129835

LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE  
FLODVEJ 77  
SMØRUMNEDRE  
2765 SMØRUM  
TLF. 02 97 52 18

Soq. set.

23.01.89 10:30  
0000500.00  
075432 SM

Ledøje-Smørum kommune

LOKALPLAN NR. 050903

Råbrovej - et boligområde i Smørumnedre.

[23. JAN. 1989\*001534]  
03. APR. 1989\*005894

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 sikre:

- at der som et delområde af boligområde B 19 (kommuneplan 1981-92) - Råbrovejområdet eller B 21 jfr. det den 25. august 1987 vedtagne kommuneplantillæg nr. 3 udlægges areal til tæt, lav boligbebyggelse med ca. 90 boligenheder m.v. efter en samlet bebyggelsesplan, og
- at den endelige anvendelse af de resterende arealer i boligområdet ved Råbrovej sikres gennem nye lokalplaner.

### § 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nr. e 21a og 22 i Smørumnedre by, Smørum.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område - som er angivet på kortbilag 1 med prikafrænsningssignatur - fra landzone til byzone.

### § 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til boligformål. Den ny bebyggelse, der skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.

3.2. 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 større højde end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3.3. Byrådet kan tillade at der på ejendommene 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 den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

#### § 4. Udstykninger.

4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan - kortbilag 2.

#### § 5. Vejforhold.

5.1. Der udlægges areal til nye 10 m brede stamveje (Nøddelunden) som vist på kortbilag 1.

5.2. I boligbyggefeltene udlægges areal til 6 m brede veje med parkeringspladser/vendepladser og legeområder som vist på kortbilag 2.

Parkeringsplads udlægges svarende til 1 1/2 bilplads pr. bolig. Heraf anlægges der P-plads svarende til 1 plads pr. bolig. Resterende P-pladser skal anlægges, når forholdene efter byrådets skøn gør det påkrævet.

5.3. Der udlægges areal til en øst-vestgående 4 m sti som vist på kortbilag 1.

5.4. Vejadgang til bebyggelsen må kun etableres fra de i pkt. 5.1. og 5.2 nævnte veje.

5.5. Der pålægges byggelinier langs Råbrovej i 5,5 m's afstand fra skel og langs 10 m stamveje 1,5 m fra vejskel. Langs øvrige skel er byggelinien 2,5 m fra skel.

## § 6. Ledningsanlæg og belysning.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.
- 6.3. Eksisterende højspændingsledninger med deklarations areal respekteres.

## § 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35.
- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 7.3. Den totale bygningshøjde må ikke overstige 9 m.
- 7.4. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,2 m over terræn (godkendt niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.5. Boligbebyggelsens tage skal være sadeltage med 25°-50° hældning.
- 7.6. Bebyggelsen med tilhørende veje, stier, parkeringspladser og fælles grønne områder må kun opføres inden for de på kortbilag 1 viste boligbyggefelter.

## § 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Huskroppenes ydervægge skal udføres som muret byggeri i blank mur, eventuelt med enkelte partier som lette vægge med træbeklædning.
- 8.2. Tage på beboelsesbygningen dækkes med tagsten.
- 8.3. Eventuelle åbne, overdækkede terrasser må kun udføres efter et projekt, der er godkendt af byrådet.
- 8.4. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.5. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 8.6. Eventuelle udhuse og lignende mindre bygninger må kun udføres i materialer og med en udformning som efter byrådets skøn harmoniserer med ejendommens øvrige bebyggelse.
- 8.7. Der må ikke udføres individuelle udvendige antenneanlæg.

## § 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Langs Råbrovej (Nøddelunden) skal hegningen udføres som et 3 m bredt beplantningsbælte suppleret med et ubrudt 1 m højt trådhegn 0,4 m fra vejskel. Der må ikke anbringes låger eller indrettes anden form for gennemgang i dette hegn. Beplantningen skal ved klipning og/eller beskæring holdes bag skellinie mod vej. Udføres en egentlig hæk skal denne placeres 0,5 m fra skel mod vej.
- 9.2. Ved indhegning mod veje og stier skal hække og anden beplantning placeres bag afgrænsningen af vej og sti i en sådan afstand, at hegningen ved klipning og beskæring kan holdes fri af vej- og stiarealet.
- 9.3. Mindst 10% af området skal udlægges som fælles opholdsareal for området.
- 9.4. Beplantning af de for området fælles friarealer m.v. må kun ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan.
- 9.5. Ubebyggede arealer i øvrigt må kun anvendes som gårdsplads og have, der skal holdes fri for ukrudt og anden form for bebyggelsen skæmmende bevoksning.

## § 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før byggemodningen er tilendebragt efter de af byrådet godkendte projekter, herunder etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer samt legepladser.
- 10.2. Al ny bebyggelse i området skal tilsluttes fjernvarmeanlæg ved Smørumnedre Fjernvarmeværk A.m.b.a.. Bebyggelsen må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
- 10.3. Som supplerende varmforsyning er det tilladt at etablere anlæg for alternative energikilder, herunder også pejse og brændeovne.
- 10.4. Al ny bebyggelse skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

## § 11. Grundejerforening.

- 11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i området.
- 11.2. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg.
- 11.3. Foreningen skal oprettes, når byrådet forlanger det, og dens vedtægter skal godkendes af byrådet.



## R E D E G Ø R E L S E

### OMRÅDET:

Denne lokalplan omfatter et delområde af det i kommuneplanen udlagte boligområde B 19 - Råbrovejområdet - med arealer fra matr. nr.e 21 a og 22 i Smørumnedre.

I det af byrådet den 25. august 1987 vedtagne kommuneplantillæg nr. 3 er boligområdet benævnt B 21.

Det samlede boligområde begrænses af Kirkevangen, den planlagte vestlige primærvej "Bjergåsen", Skebjergvej og det grønne område langs Stangkærudstykningsen mod øst.

Det aktuelle delområde på ca. 30.000 m<sup>2</sup> i den sydøstlige del af boligområdet grænser op til Skebjergvej og Råbrovej.

### DEN KOMMUNALE PLANLÆGNING:

Det samlede boligområde - Råbrovejområdet - er i kommuneplanen benævnt B 19, for hvilket der gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

En lokalplan der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål og kollektive anlæg (børneinstitutioner, varmecentral 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 ikke overstiger 25 i delområder for parcellerne og 35 i delområder for tættere bebyggelse (etagebebyggelse tæt, lav boligbebyggelse),
- at antallet af boligenheder maksimalt må andrage 400,
- at 2-etages bebyggelse ikke må opføres med større højde end 9 m og 3-etages bebyggelse ikke med større højde end 14 m,
- at bebyggelsen placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås,
- at mindst 10% af området anvendes til samlede friarealer af forskellig karakter, og
- at der langs vejen vest for området sikres et støjniveau under 55 dB (A) ved hjælp af volde eller afstandsdæmpning.

I et tillæg nr. 3 til kommuneplanen som byrådet den 25. august 1987 har vedtaget endeligt er Råbrovejområdet udvidet frem til Skebjergvej i overensstemmelse med den i kommuneplanen skitserede fremtidige udvikling. I tillægget er der foretaget en opdeling i områder for åben, lav boligbebyggelse - B 20 - og for tæt, lav boligbebyggelse - B 21.

Det omhandlede delområde henhører under B 21 med følgende rammebestemmelser.

Lokalplaner der træffer bestemmelser for området skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, offentlige formål og kollektive anlæg (børneinstitutioner, varmecentral m.v.) samt mindre butikker til områdernes daglige forsyning eller andre nærmere angivne erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke må overstige 35,
- at bebyggelsen ikke må opføres med mere end to etager og ikke med større højde end 9 m,
- at bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse eller omgivelserne undgås,
- at mindst 10% af området udlægges til samlede friarealer af forskellig karakter, og
- at det ved hjælp af støjvolde eller afstands-dæmpning sikres, at støjniveauet langs "Bjergåsen" og Skebjergvej ikke overstiger 55 dB (A).

#### OVERORDNET

PLANLÆGNING: Råbrovejområdet kan efter aftale med Hovedstadsrådet som regionplanmyndighed i sin helhed inddrages som byudviklingsområde, idet det kompenserer for et tidligere planlagt boligområde i den nordlige del af kommunen. Dette areal er i regionplanen reserveret til knudepunktsformål.

#### LOKALPLANENS

INDHOLD: Lokalplanen skal sikre mulighed for opførelse af en samlet boligbebyggelse med ca. 90 boligenheder m.v. som tæt, lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent af Råbrovej (Nøddelunden) og interne veje/stier i et lukket system.

Området skal efter den gældende varmforsyningsplan tilsluttes naturgasforsyningen med henblik på opvarmning enten gennem en blokcentral eller ved fremføring af gas til den enkelte bolig.

Det er besluttet at ændre varmforsyningsplanen, således at området tilsluttes fjernvarmenettet fra Smørumnedre Fjernvarmeværk A.m.b.a. eventuelt i forbindelse med etablering af et decentralt kraftvarmeanlæg.

Det er i lokalplanen forudsat, at området fjernvarmforsynes.

Området skal endvidere betjenes af et fællesantenneanlæg.

De tilgrænsende arealer inddrages på et senere tidspunkt til boligformål efter udarbejdelse af nye lokalplaner.

#### ØVRIGE GÆLDENDE REGLER M.V.:

I tinglyst deklaration vil blive fastlagt hvilke forpligtelser, der må overholdes med hensyn til nedgravede anlæg for vand, elektricitet, fjernvarme, telefon, fællesantenne m.v. samt afløbsledninger.

Udover de i lokalplanen fastsatte særlige bestemmelser vedrørende hegning mod vej, sti m.v. gælder lov om hegn, som fastlægger nærmere bestemmelser for rejsning af fælleshegn, dets beskaffenhed og udgiftsfordeling mellem de implicerede parter m.v.

Kommunen forestår udbygningen af Råbrovej og anlæg af stamveje samt 4 m sti og afholder forskudsvis de dermed forbundne omkostninger. De tilgrænsende arealer pålægges bidragspligt efter en af kommunen udarbejdet fordelingsplan.

Det interne vej- og stineti boligbyggefelterne og parkeringspladser etableres og bibeholdes som private anlæg.

#### REALISERING:

Den interne byggemodning gennemføres af udstykeren.

Der påregnes opstart af anlægsarbejderne i efteråret 1988/vinteren 1989.

Byggemodning og bebyggelse skal udføres efter projekter, der er godkendt af byrådet.

## 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 30. november 1988, 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 5. oktober 1988 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 5. oktober 1989.

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.

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

mtr. nr. 21a og 21i Smørumnedre by, Smørum

attesteres herved. Smørumnedre d. 17. januar 1989

Navn

*Stige Hansen*

Justitsministeriets genpartskalkuleret. Til kort

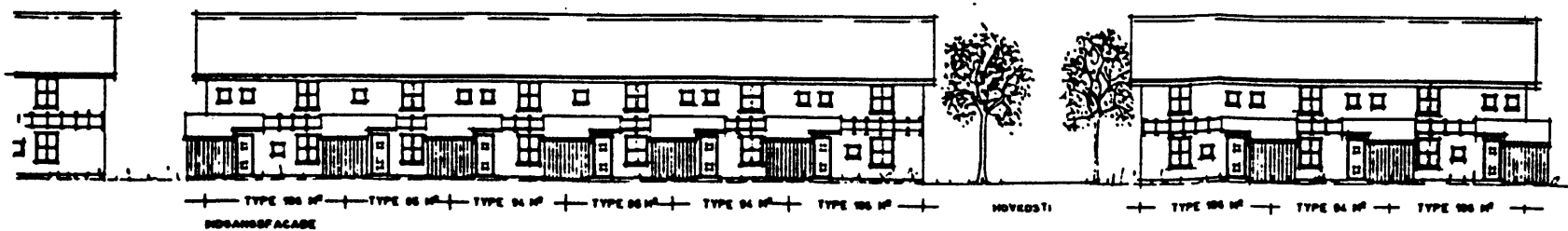
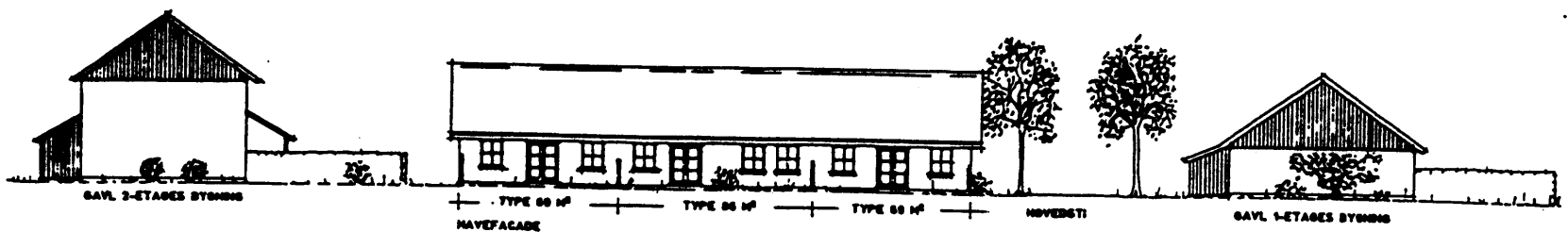
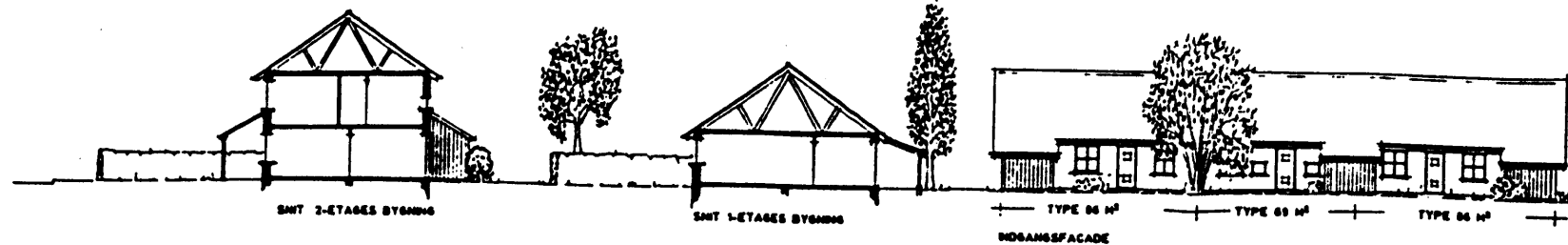
Bestillings-  
formular

-2 fløj

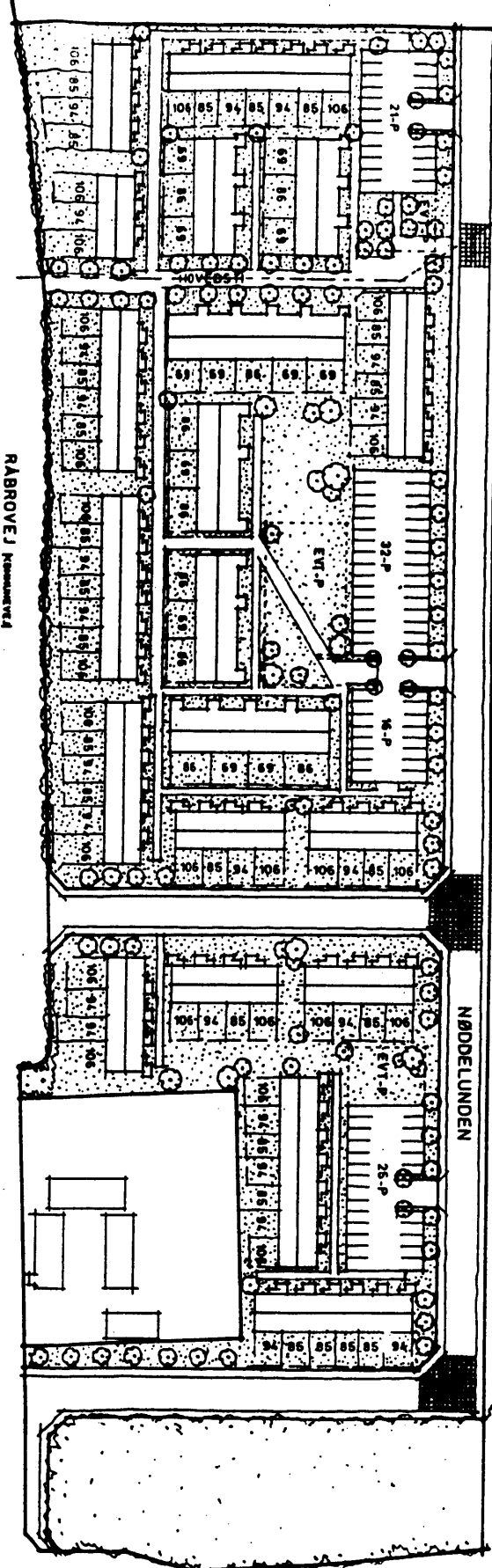
Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)



RÅBROVEJ (NØDELUNDEN)

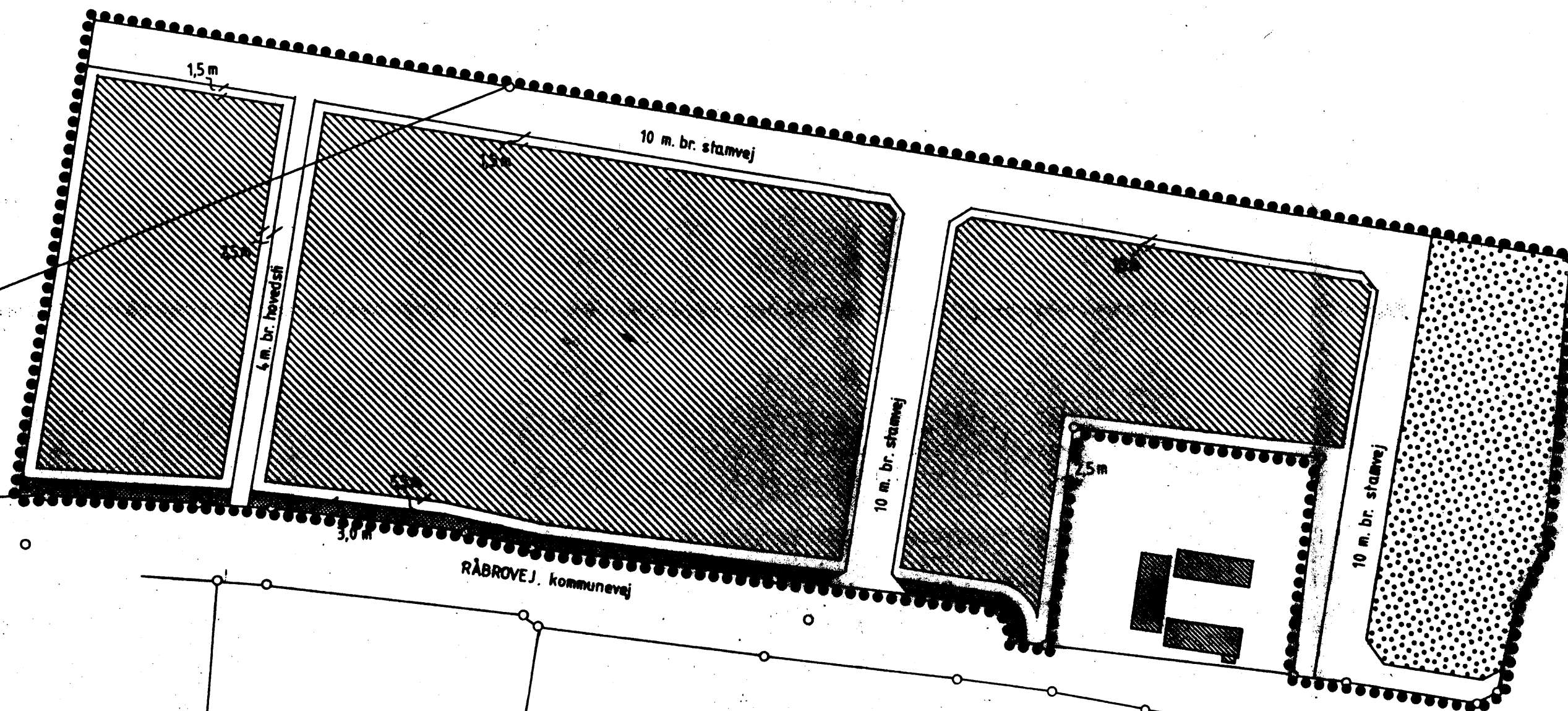


SKEBJERGVEJ

Ledøje - Smørum kommune  
LOKALPLAN NR. 050903  
Råbrovej - et boligområde i Smørumnedre  
mål 1:2000 dato 8. december 1988  
Bilag nr. 2 - Retningsgivende bebyggelsesplan.

N

21a



SIGNATURER:

- ..... Lokalplangrænse
- ▨ Boligbyggefelt
- ▤ Afskærmningsbælte
- ▧ Randbeplantningsbælte

Ledøje - Smørum kommune  
LOKALPLAN NR. 050903  
Råbrovej - et boligområde i Smørumnedre  
mål 1:1000 dato 8. december 1988  
Bilag nr. 1 - Oversigtsplan

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

mtr. nr. 21a og 21b Smørumnedre by, Smørum

attesteres herved. Smørumnedre d. 17. januar 1989

Bestillings  
formular

Y-2 fløj

Otto B. Wroblewski, Nytorg 19, 1450 København K