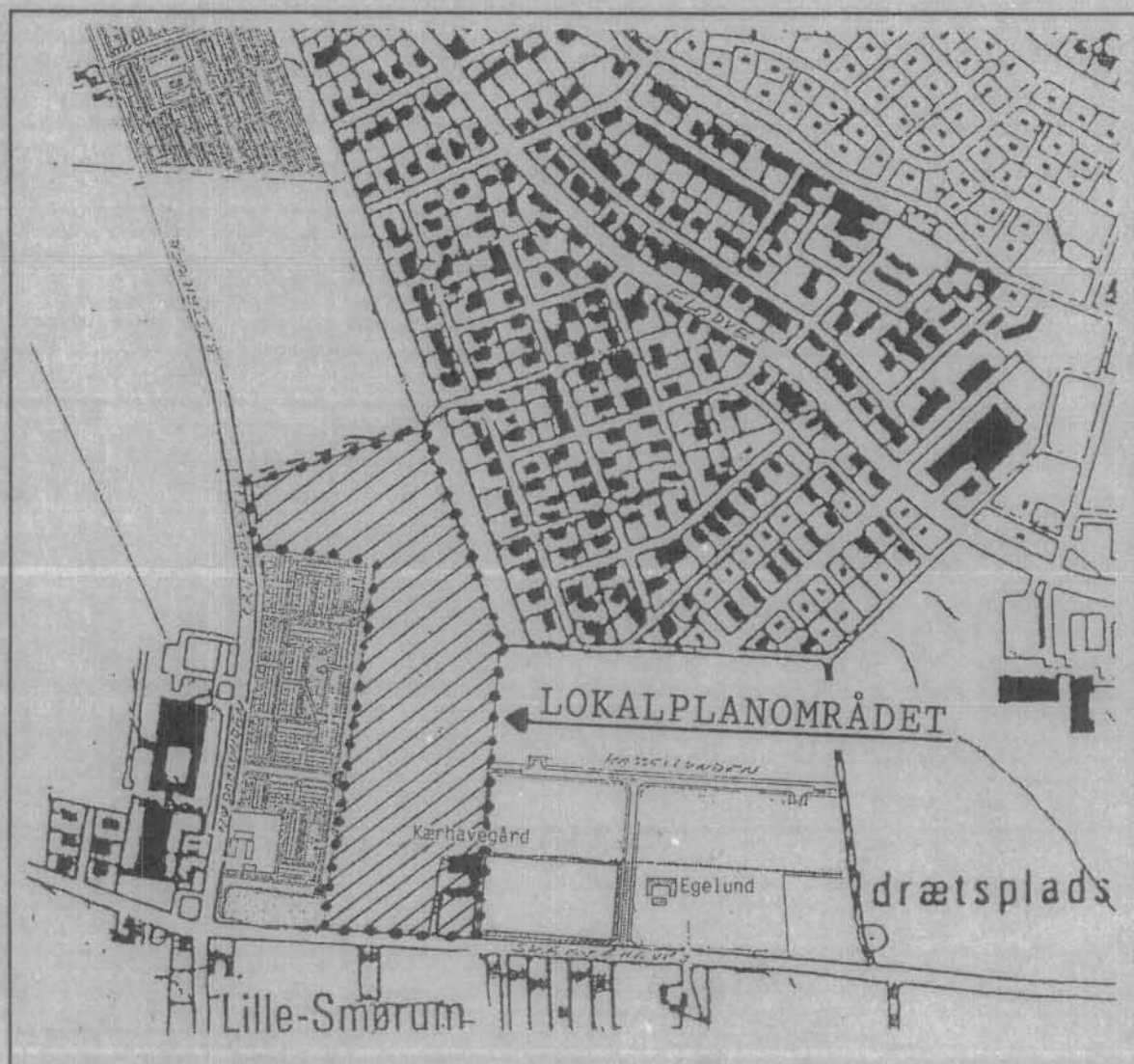


LOKALPLAN NR. 050908

Kærhavegård - et boligområde i Smørumnedre



LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE

1990

21 a, 21 d og 22 bc
Smørumnedre by, Smørum

Skab

F Nr. 259

STEMPELMÆRKE
RETEN I
BALLERUP

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
E 059744

LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE
FLODVEJ 77
SMØRUMNEDRE
2765 SMØRUM

TLF. 42 97 52 18

14.03.90 10:44
0000500.00
106897 SM

14.03.90 004363

Ledøje-Smørum kommune

LOKALPLAN NR. 050908

Kærhavegård - et boligområde 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 sikre:

- at der som et delområde af boligområde B 21 Råbrovej, - Rytterkær øst - i den af byrådet den 25. april 1989 vedtagne kommuneplan 1988 - 97 udlægges areal til tæt, lav boligbebyggelse med 200 - 250 boligenheder m.v. efter en samlet bebyggelsesplan,
- bebyggelsen får en bymæssig karakter med sammenhængende bebyggelser langs torve og stræder,
- at bebyggelsen udformes med henblik på at styrke det sociale liv, og forebygge forslumring, samt volds- og hærværksproblemer,
- at bebyggelsen udformes handicapvenlig, samt
- 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 21 a, 21 d og 22 bc 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. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med mulighed for integrering af erhverv, lokale fællesanlæg og friarealer.
- 3.2. Den ny bebyggelse, der skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan - eventuelt i etaper -, må kun bestå af række-, kæde- og gårdhuse og lignende tæt, lav bebyggelse.
- 3.3. Efter byrådets nærmere godkendelse kan bebyggelse opføres eller indrettes til mindre detailhandel, servicevirksomhed og kontorprægede erhverv (størrelsesorden indtil 100 m²) med få ansatte.
- 3.4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvartets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en større højde end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- 3.5. De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer udlægges til afskærmningsbælter og større fælles friarealer for beboerne.
- 3.6. Der skal sikres areal til fælleshuse og bolignære friarealer.

§ 4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykninger må kun foretages på grundlag af en af byrådet godkendt samlet plan for et klart afgrænset delområde. Eventuel udstykning i enkeltejendomme skal foretages på grundlag af godkendte bebyggelsesplaner.

§ 5. Vejforhold.

- 5.1. Området vejbetjenes af den 10 m brede stamvej (Nøddelunden) - som vist på kortbilag 1.
- 5.2. Der udlægges arealer til veje og stier i princippet som angivet på kortbilag 2:

Boligveje i en bredde af 8 m og stier i en bredde af 4 m.

Boligvejene anlægges med max. 4 m bredt kørespor samt nødvendige vigepladser og indrettes som lege- og opholdsgade jfr. bestemmelserne i færdselslovens § 40.

Vej og stier inden for de enkelte bebyggelser skal etableres efter en af byrådet godkendt samlet plan.

- 5.3. Der skal udlægges areal til parkering efter følgende normer:
 - 1 1/2 p-plads pr. bolig. For ungdomsboliger og ældreboliger dog kun 1 p-plads pr. bolig,
 - 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til erhverv.

Der skal til enhver tid være anlagt tilstrækkeligt areal til parkering til dækning af de enkelte bebyggelsers behov, dog mindst svarende til 0,8 p-plads pr. bolig.

Der skal anlægges eller sikres mulighed for etablering af parkeringspladser til handicappede.

Der skal anlægges eller sikres mulighed for etablering af holde- eller vigeplads for renovationsvogne ved de affaldssorteringsskure eller - pladser, der eventuelt fastlægges i bebyggelsesplanerne.

Parkeringsbehovet skal opfyldes inden for den enkelte ejendom eller boliggruppe uden for de udlagte vejarealer og fordelt på mindre pladser med kort afstand til boligernes indgange. Hvis parkering anlægges i tilknytning til boligvejene, jfr. § 7 stk. 7, skal udformning og indretning af arealet indgå som del af den i § 5 stk.2 forudsatte samlede plan for udformning af vejarealer. Hvis parkeringen etableres direkte i forbindelse med den enkelte bolig skal der herudover anlægges 1 gæsteparkeringsplads for hver 4 boliger.

§ 6. Ledningsanlæg og belysning.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

Målerskabe o.l. skal fortrinsvis indbygges i den enkelte bebyggelse eller bygning. Herudover skal alle ledningsanlæg, brønde o.l., som er nødvendige for private forsyningsforhold placeres på den enkelte grund eventuelt i arealet mellem vejskel og facadelinie.

- 6.2. Belysning af veje og andre færdselsarealer må kun udføres som parkbelysning efter byrådets nærmere godkendelse.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 35, og ved etapevis udbygning må bebyggelsesprocenten for etapens område ikke overstige 35 incl. andel i fælles friarealer.

I forbindelse med udstykning i enkeltejendomme kan byrådet i særlige tilfælde (f.eks. ved hjørnebebyggelser) tillade en større bebyggelsesprocent, når bebyggelsesprocenten på 35 for området som helhed ikke overskrides.

- 7.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager, jfr. dog § 7.12.

- 7.3. Den totale bygningshøjde må ikke overstige 9 m, jfr. dog § 7.12.

- 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 skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltter, med gavl eller facade placeret i de angivne facadelinier. Byrådet kan tillade at adgangstrapper, karnapper, vindfang, terrasser m.v. etableres i arealet mellem skel mod boligvej og den bindende facadelinie.
- 7.7. Byrådet kan tillade tilbagerykning af bebyggelse indtil 5 m bag den angivne facadelinie, såfremt der etableres parkeringspladser i direkte tilknytning til boligvejen. Byrådet kan endvidere tillade tilbagerykning af bebyggelse i forhold til den angivne facadelinie, f.eks. for placering af altaner og trapper, ved nicher, eller etablering af mindre opholdsarealer mod boligvejen. De nævnte afvigelser fra den angivne facadelinie må højst udgøre 2/3 af bebyggelsens facade mod boligvejen.
- 7.8. Redskabs-, cykel- og affaldsskure, som placeres ud mod boligvejen, skal sammenbygges med eller indbygges i bebyggelsen.
- 7.9. Der skal indrettes eller sikres areal til affaldssortering inden for den enkelte bebyggelse, boliggruppe eller bolig, efter de af byrådet nærmere fastsatte bestemmelser herom.
- 7.10. Bebyggelsen kan opføres i skel mod naboejendom.
- 7.11. Adgangen til den enkelte bolig skal fortrinsvis etableres fra boligvejene.
- 7.12. Bebyggelse skal opføres på grundlag af en af byrådet godkendt samlet plan for et delområde. Uanset bestemmelserne i bygningsreglementets kap. 3 om bygningers højde og afstandsforhold kan bebyggelsen opføres i 2 etager som angivet på kortbilaget. Der tillægges endvidere byrådet mulighed for at tillade enkelte bygninger opført i op til 3 etager med en total bygningshøjde på maksimalt 12 m.

§ 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 harmonerer med ejendommens øvrige bebyggelse.
- 8.7. Der må ikke udføres individuelle udvendige antenneanlæg.

§ 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Langs Rytterkær (Råbrovejs forlægning) 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. Hegning mod boligveje skal udføres som fast hegn, mur, stakit eller plankeværk i en højde af 1,00 m til 1,60 m.
- 9.3. Arealet mellem skel mod boligvej og den angivne facadelinie skal udformes og indrettes som en del af den i § 5 stk. 2 forudsatte samlede plan for udformningen af vejarealer. Arealet kan benyttes til mindre, private terrasser.
- 9.4. Mindst 10% af området skal udlægges som fælles opholdsareal for området.
- 9.5. Beplantning af de for området fælles friarealer m.v. må kun ske efter en af byrådet godkendt beplantningsplan. Træplantning må kun bestå af løvfældende træer (ask, ahorn, eg, hassel, tjørn, fuglekirsebær, røn, æbletræer og lignende). Busketter kan bestå f.eks. af kvæde, bærmisspel, gedebled, ildtorn, fjeldrubs, busketrosler og lignende.
- 9.6. Ubebyggede arealer i øvrigt må kun anvendes som gårdsplads og have, der skal holdes fri for ukrudt og anden form for bebyggelsen skæmmende bevoksning.
- 9.7. Nuværende hegn og skel skal bevares i størst muligt omfang.

§ 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 varmeforsyning 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.

Medfølgende check udformer nedenstående poster:

8303734

6070604602

Tinglysning af Lokalplan 050908:

Tinglysningsafgift.

Kvittering nødvendig

LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE

Telefon 42 97 52 18

R E D E G Ø R E L S E

OMRÅDET:

Denne lokalplan omfatter et delområde af det i kommuneplanen 1988 - 97 udlagte boligområde B 21 - Råbrovej, Rytterkær Øst - med arealer fra matr. nr.e 21 a, 21 d og 22 bc Smørumnedre.

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

Det aktuelle delområde er på ca. 109.000 m² i den sydøstlige del af boligområdet grænser op til Skebjergvej og Råbrovej.

DEN KOMMUNALE PLANLÆGNING:

Det samlede boligområde - Råbrovej, Rytterkær Øst - er i kommuneplanen benævnt B 21, for hvilket der gælder følgende rammer for indholdet af lokalplanlægningen.

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, og
- at mindst 10% af området udlægges til samlede friarealer af forskellig karakter.

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 udlagt til knudepunktsformål.

LOKALPLANENS

INDHOLD:

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 250 nye boliger som tæt lav bebyggelse.

Af hensyn til den etapevise udbygning, som vil ske over en årrække, er der ikke fastlagt en bestemt bebyggelsesplan, men en række fællestræk søges bestemmelsern om bebyggelses placering og udformning.

Bebyggelsen får en bymæssig karakter. Husene skal placeres i en fast facadelinie 2 m fra vejskel. Boligvejene bliver opholds- og legegader med blandet trafik og stor aktivitet.

Der er sikret stor frihed til den fremtidige ejendomsopdeling, boligsammensætning og detaljerede udformning.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent af 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 fjernvarmeforsynes.

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.

Forlægningen af Råbrovej (nu Rytterkær) foranstaltet af kommunen. De tilgrænsende arealer pålægges bidragspligt efter en af kommunen udarbejdet fordelingsplan.

Rytterkær (forlagt Råbrovej) og den øst-vestgående 4 m hovedsti optages efter udførelsen som offentlig kommunevej og kommunesti.

Kommunen forestår anlæg af stamvej "Nøddelunden" og afholder forskudsvis de dermed forbundne omkostninger. De tilgrænsende arealer pålægges bidragspligt efter en af kommunen udarbejdet fordelingsplan.

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

REALISERING: Den interne byggemodning gennemføres af grundejeren, eller det selskab der forestår opførelsen af bebyggelsen.

Der påregnes opstart af anlægsarbejderne i efteråret 1989 eller foråret 1990 og bebyggelsen påregnes opført i etaper.

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 29. november 1989 kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanlovens bestemmelse om maksimal bebyggelseshøjde over holdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 4. oktober 1989 og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 4. oktober 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.

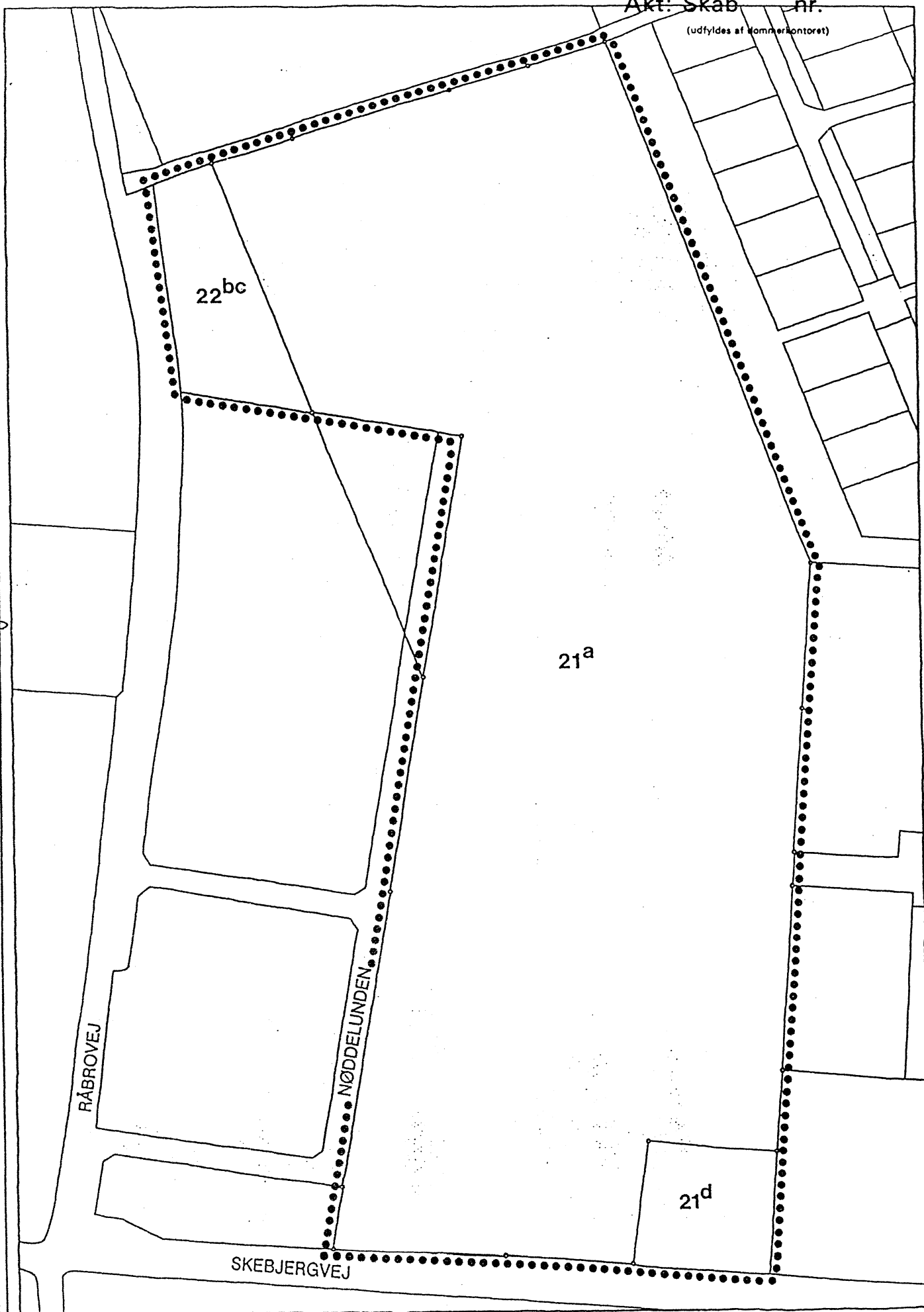
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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.

mtr. nr. 21a, 21d, 22bc Smørumnedre by, Smørum
 attesteres herved Smørumnedre d. 9. marts 1990 *Helge Holmboe*
 Navn

Justitsministeriets genpartskalender. Til kort.



Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommerkontoret)

Smørummedre by, Smørum
 mtr. til 21a, 21d, 22 bc
 attesteres herved. Smørummedre d. 9. marts 1990
 Navn *Helge Holmboe*

Justitsministeriets genpartskartlærer. Til kort.

- Lokalplangrænse
- Vej- og stiareal
- ▨ Byggefelt max. 2 etager
- - - Facadelinie
- ▤ Fælles friareal og afskærmende beplantning

