

LOKALPLAN NR. 052801

Egedal
Kommune

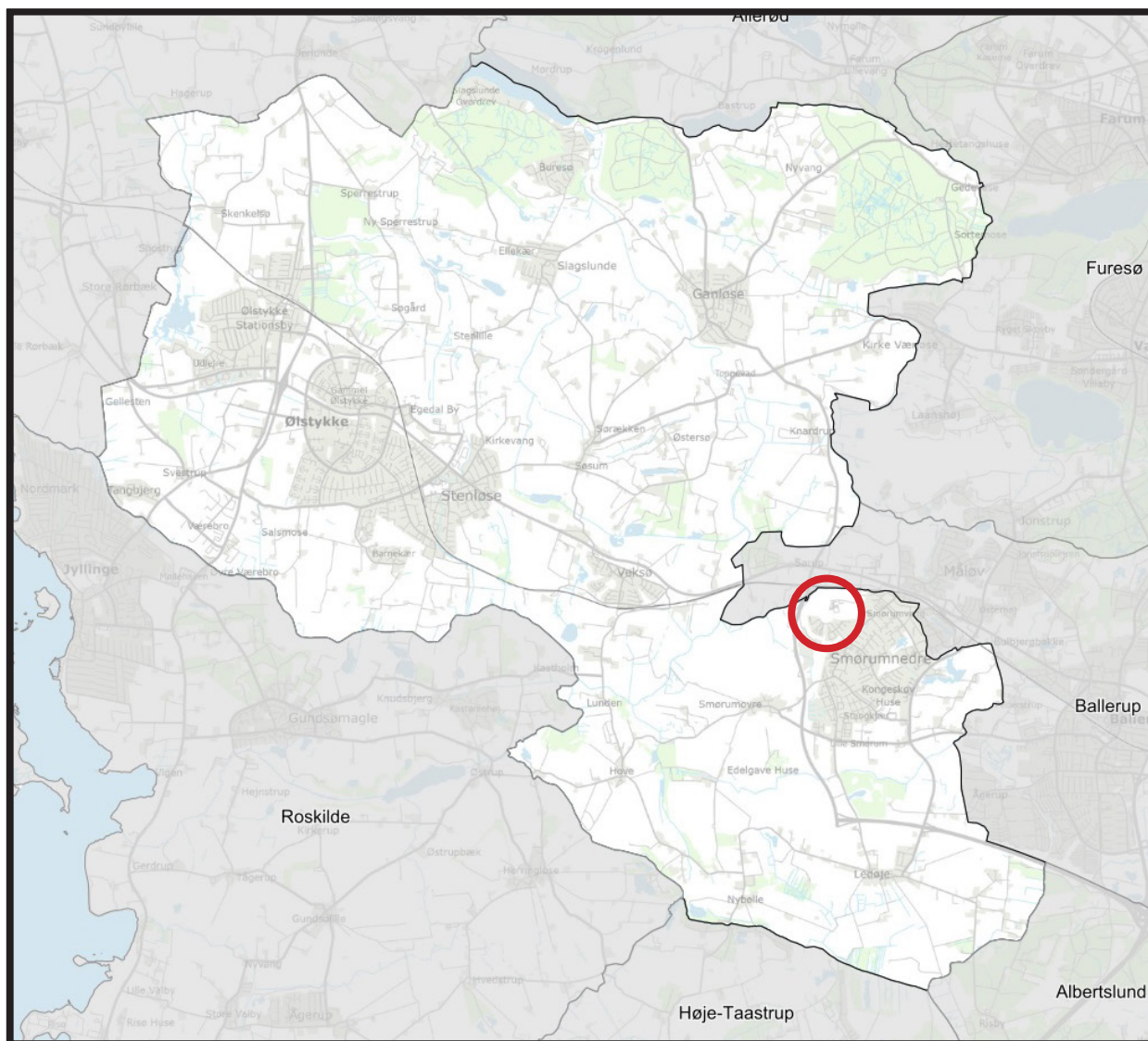


Lokalplan for Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park ved Smørumnedre

Vedtaget d. 30. april 1991

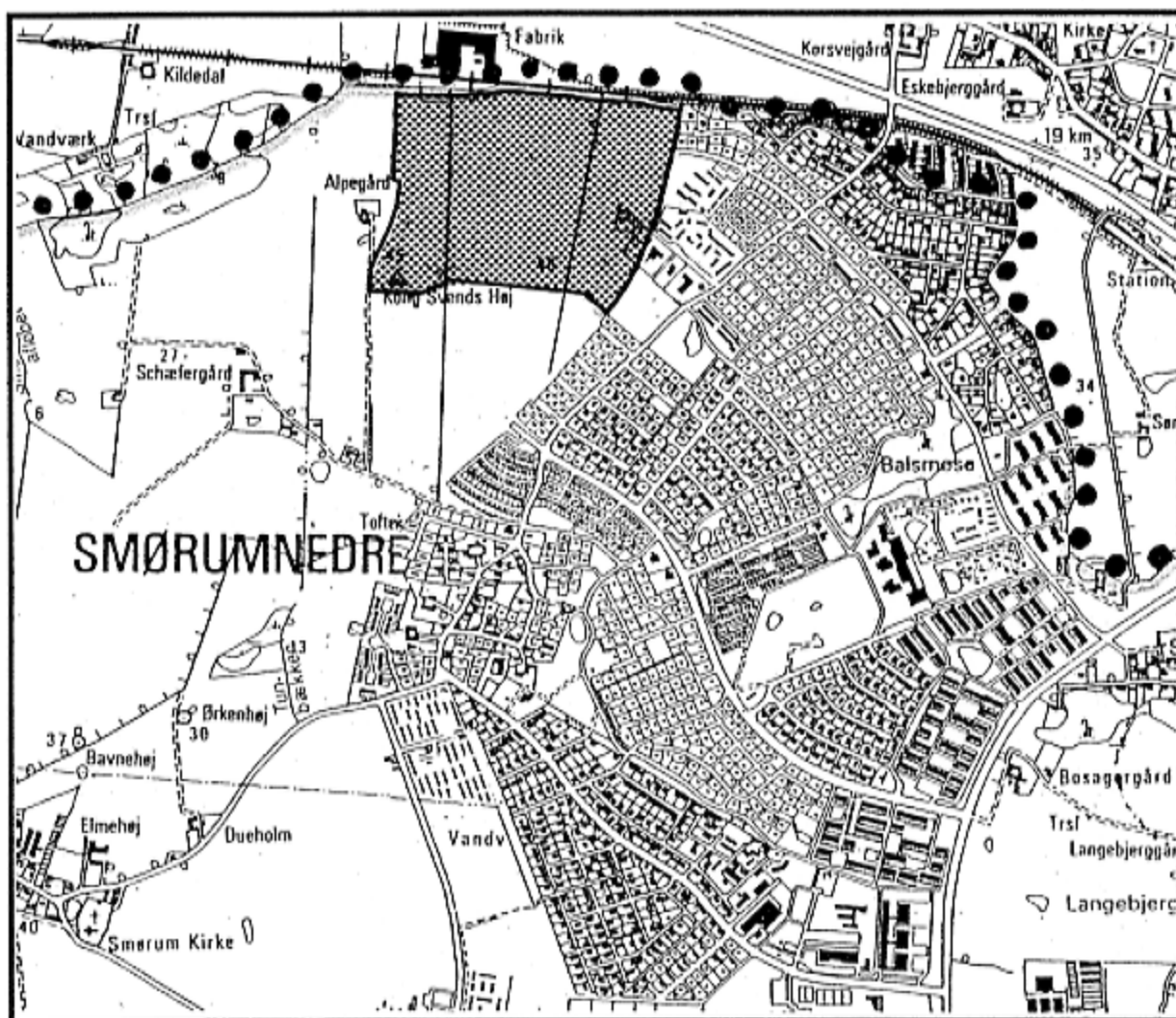
OBS!

Del af lokalplan nr. 052801 er blevet afløst og erstattet af ny lokalplan nr. 071 for Område til erhverv og daginstitution på Kildedal Bakke, vedtaget d. 28. juni 2023.



LOKALPLAN NR. 052801

Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park ved Smørumnedre



LEDØJE-SMØRUM KOMMUNE

December 1991



Ledøje-Smørum kommune

LOKALPLAN NR. 052801

**Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park
ved Smørumnedre**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning.....	3
Illustrationsplanen.....	4
Lokalplanens forhold til kommuneplanen.....	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Lokalplanens tekst.....	7

Kortbilag og illustrationsplan findes bag i hæftet.

Udarbejdet i samarbejde med kommunens tekniske forvaltning af Arkitekt Sven Allan Jensens tegnestue.

Lokalplanområdet set mod syd og vest. I forgrunden jernbanen, til venstre Hindbærvangen og Hørbakken og yderst til højre Lyfa i Ballerup kommune.



INDLEDNING

Lokalplanen er udarbejdet som led i byrådets bestræbelser for at skaffe flere arbejdspladser til kommunen og gøre Ledøje-Smørum til både en bolig- og en arbejdsstedskommune.

Man er i den heldige situation at kommunen disponerer over et meget attraktivt areal, som indgår i det regionale erhvervs- og institutionsområde Måløvknudepunktet.

Ledøje-Smørums knudepunktsarealer ligger tæt på boligbebyggelsen i Smørumnedre og i meget smukke landskabelige omgivelser. Derfor er det byrådets mål at skabe et område af meget høj standard, såvel arkitektonisk som med hensyn til udformningen af de grønne områder.



ILLUSTRATIONSPLANEN

Som bilag til lokalplanen indgår en illustrationsplan, som er findes bag i hæftet.

Den viser et eksempel på, hvorledes knudepunktet *kunne* komme til at se ud, når det er udbygget med forholdsvis store erhvervs-virksomheder og institutioner.

På nedenstående gengivelse af illustrationsplanen er indtegnet den del af knudepunktet, som er omfattet af denne lokalplan.

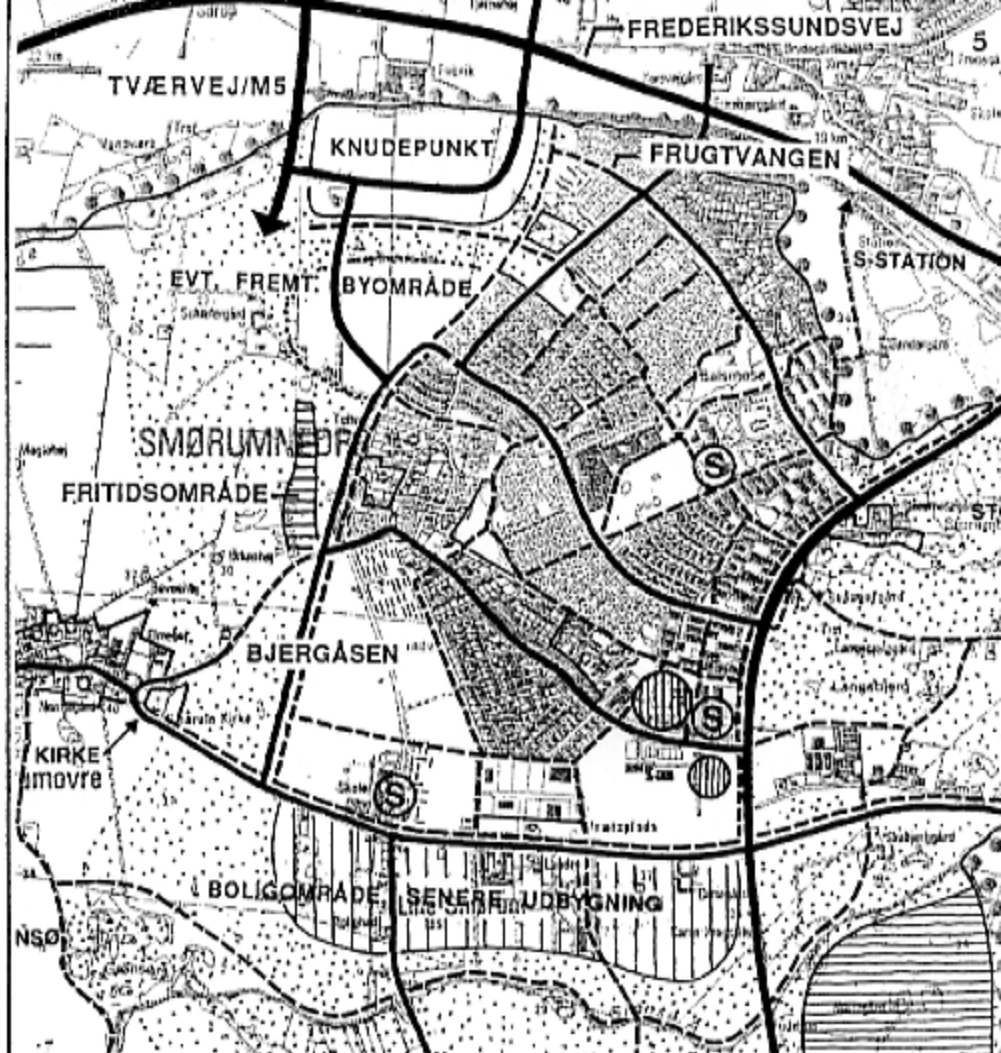
Det fremgår også, at en strimmel jord langs jernbanens sydside ligger i Ballerup kommune. Når detailplanlægningen af dette areal bliver aktuel, vil man tage kontakt til Ballerup kommune og DSB med henblik på at afklare de fælles interesser i området.

Arealer, som p.t. ejes af kommunen, er indtegnet med skravering.

Illustrationsplan med kommunegrænse, lokalplangrænse og kommunale ejendomme indtegnet



Udsnit af kommuneplanen



LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Kommuneplan 1989-96 medtager den nordlige halvdel af det knudepunktsareal, som regionplanen udlægger i Ledøje-Smørum kommune. Den sydlige del er i kommuneplanen betegnet som eventuelt fremtidigt byområde. Et udsnit af kommuneplanens hovedstrukturkort er gengivet ovenfor.

I lokalplanrammerne benævnes knudepunktet K1, og bestemmelserne fremgår af følgende:

Anvendelsen kan fastsættes til *administrations- og kontorformål*, herunder forretnings- og servicevirksomhed, samt lettere produktionsvirksomhed med tilknytning til de pågældende virksomheder, når de efter byrådets skøn kan indpasses i området uden at karakteren af administrationsområde brydes, *offentlige formål*, såsom forskning, undervis-

ning og sociale institutioner o.lign. samt *private institutioner*, der efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området, *grønne områder*, såsom afskærmningsbælter, park, faciliteter for fritidsorganisationer m.v.

Bebyggelsesprocenten må ikke sættes højere end 50 for området som helhed, etageantallet ikke højere end tre og højden ikke over 15 m.

Bygningernes rumfang (excl. kælder) må for den enkelte ejendom ikke overstige 2,5 m³/m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 2/5 af grundarealet. Området skal overføres til byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det bemærkes, at bebyggelsesprocenterne er således tilpasset, at den samlede procent for lokalplanområdet incl. de fælles friarealer ikke overstiger 50.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse 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 i henhold til kommuneplanlovens § 47 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens hovedprincipper.

Mere væsentlige ændringer af lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder i § 2 en bestemmelse om, at området overføres fra landzone til byzone.

Retsvirkningerne heraf fremgår bl.a. af loven om frigørelsesafgift. Kun landbrugsmæssigt anvendte arealer pålægges frigørelsesafgift.



Det højtliggende plateau med Kong Svends Høj set fra syd

Ledøje-Smørum kommune

Lokalplan nr. 052801

**Erhvervs- og institutionsområdet
Kong Svends Park
ved Smørumnedre**

I henhold til kommuneplanloven (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22.12.1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammer for etablering af et erhvervs- og institutionsområde af høj standard forbeholdt særligt præsentable virksomheder.

§ 2. Lokalplanens område

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag af 3.12.1991 og omfatter matr. nr. 3fe, 13bx og dele af 2a, 2f, 13bk, 3dp og 3dz af Smørumnedre by, Smørum, samt parceller, der efter den 1.12.1991 udstykkes i området.

2.
Med bekendtgørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan overføres området fra landzone til byzone.

I det følgende er der i højre spalte med kursiveret skrift anført kommentarer til visse af lokalplanens bestemmelser.

ad § 2

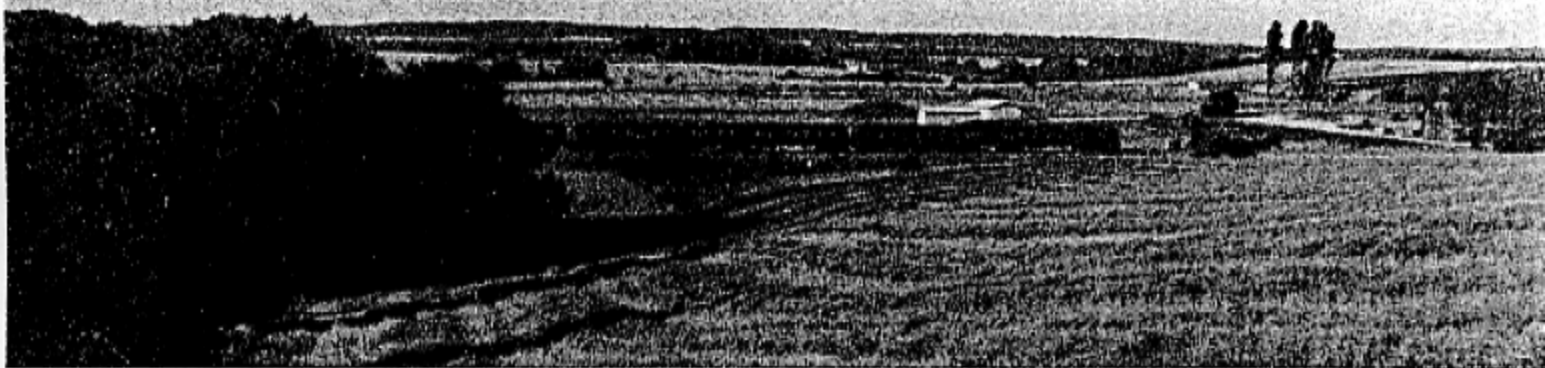
Lokalplanens område indgår i det areal, som i regionplanen er udlagt til knudepunkt omkring Måløv.

I regionplanlægningen satses på en forbedring af knudepunktets trafikale forhold, dels ved anlæg af en ny S-station, dels ved etablering af en ny amtsvejforbindelse - Tværvej - til Høje Tåstrup i syd og Allerød/Hillerød i nord.

Ledøje-Smørums andel af knudepunktet, ca. 50 ha, udgøres af højdedraget omkring Kong Svends Høj, og det begrænses af forholdsvis stejle skråninger mod nord, vest og syd og af Smørumnedres boligkvarterer mod øst.

I kommuneplanen disponeres arealet således, at der friholdes et øst-vestgående grønt bælte, hvori Kong Svends Høj ligger som områdets var-tegn.

Alene knudepunktarealet nord for det grønne bælte, ca. 37 ha, er omfattet af kommuneplanens lokalplanrammer, og nærværende lokalplan medtager de østligste ca. 28 ha af dette område. Den vestlige del vil blive taget op i en supplerende lokalplan, senest når forholdene m.h.t. den fremtidige S-station og amtsvej er nærmere afklaret.



§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilaget.

2.
Delområde I, II og III udlægges til erhvervsformål, institutioner og offentlige formål. Erhvervsvirksomheden må kun udføres som kontor-, engroshandels-, EDB-, forsknings-, laboratorie-, udstillings-, hotel- og kursusvirksomhed.

Der kan med byrådets tilladelse indrettes servicevirksomhed og lettere produktionsvirksomhed på betingelse af, at karakteren af overvejende administrations- og kontorområde ikke brydes.

Der kan indrettes offentlige og private institutioner til undervisning, forskning og sundhedsvæsen, samt til kulturelle og sociale formål.

ad § 3

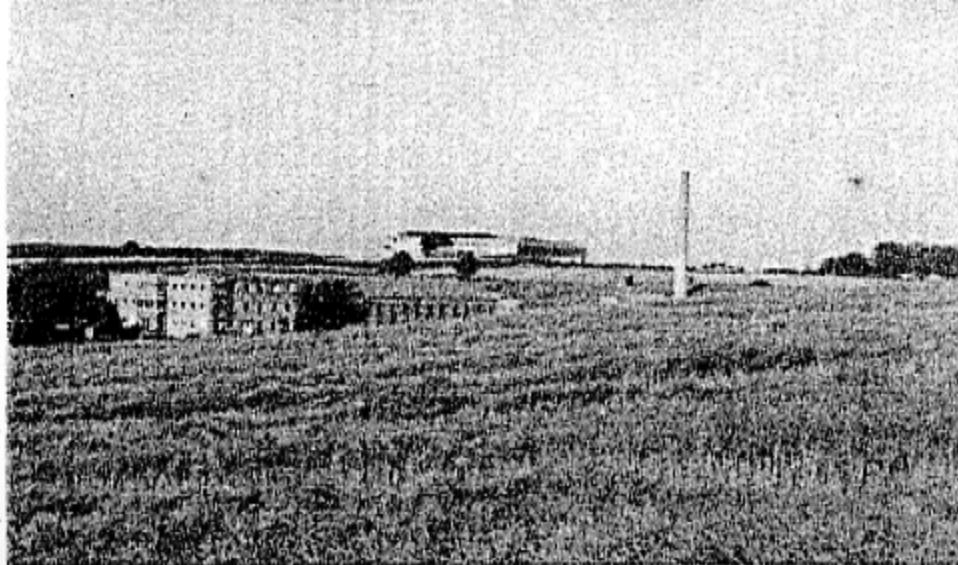
Området reserveres til særligt præsentable virksomheder og institutioner, som findes "værdige" til den fremtrædende og attraktive beliggenhed på højdedraget vest for Smørumnedre.

Med hensyn til erhvervsvirksomhed tænkes især på kontorer o.lign, som ikke, eller kun i ringe grad, har produktion eller oplag, og som derfor kan holde en høj standard m.h.t. bygningers og friarealers udseende.

Der vil ikke blive tilladt butikcentre, storkøb o.a. former for detailhandel, men der åbnes formentlig mulighed for et center i tilknytning til S-stationen, som bliver omfattet af en senere udbygningsetape.

*Eksempel på præsentabel erhvervs- og institutionsbebyggelse i parkagtige omgivelser.
(Lautrupparken i Ballerup).*





Terrænet ved Lyfa, hvor den planlagte regionalvej Tværvej/M5 passerer jernbanen, og hvor S-stationen med stationscenter tænkes placeret

Byrådet kan tillade, at der i bygningerne indrettes enkelte beboelseslejligheder for de til virksomhederne knyttede personer, såsom portnere, bestyrere o.lign.

Der må ikke drives detailhandel, herunder detailforhandles hårde hvidevarer, møbler, tæpper, biler m.v.

Udendørs udstilling af produkter og henstilling af materialer o.lign. må ikke finde sted.

3.
Delområde IV udlægges til offentlige formål i form af stianlæg, parker, afskærmningsbælter og faciliteter for fritidsorganisationer o.lign.

4.
Indenfor lokalplanområdet kan indrettes kollektive og tekniske anlæg, så som varme-central, transformerstation, gasstation, regnvandsbassin o.lign.

§ 4. Udstykninger

1.
Udstykning må kun finde sted efter en af byrådet godkendt udstykningsplan.

2.
Grunde udstykkes i en størrelse, der ikke må være mindre end 10.000 m².

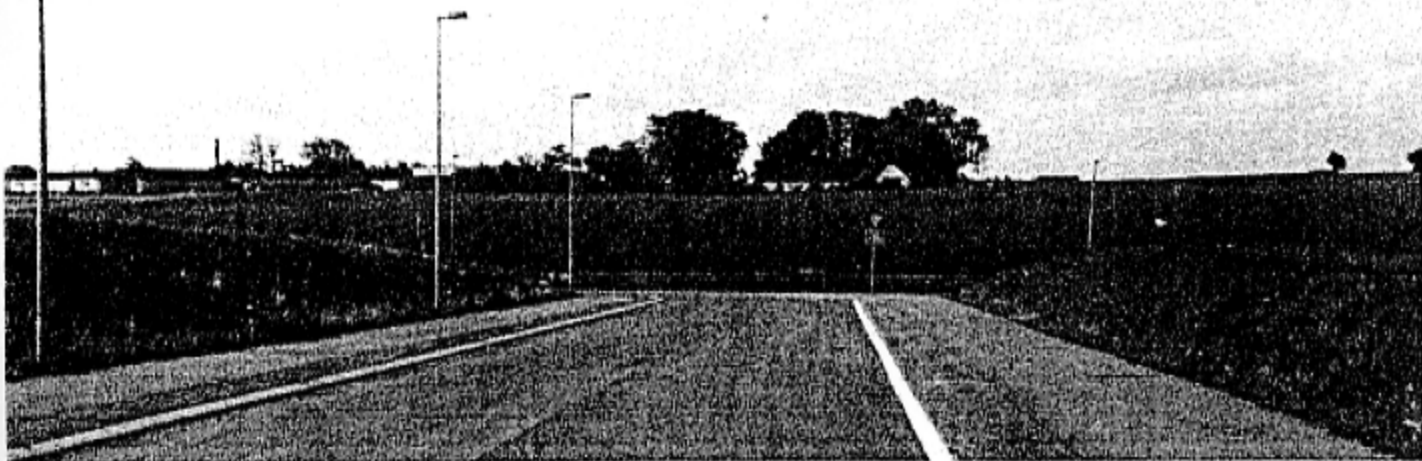
ad § 4

I lokalplanen fastlægges ikke en egentlig udstykningsplan, da man endnu ikke kender behovet m.h.t. grundstørrelser.

Udstykningsplaner med fastlæggelse af eventuelle sidevej vil blive udarbejdet i forbindelse med den løbende udbygning.

Det tilstræbes, at grundstørrelserne i området bliver minimum 20.000 m². I delområde III samt i den nordøstlige del af delområde I tilstræbes dog en grundstørrelse på ca. 10.000 m². Endvidere tilstræbes, at der højst udstykkes 8 parceller inden for lokalplanens samlede område.

Det tilstræbes, at grunde ud mod det grønne område ved gravhøjen får et vist format, så man undgår et alt for broget bybillede på dette landskabeligt fremtrædende sted.



Måløvbakken, som tænkes forlænget over banen til lokalplanområdet.

§ 5. Vej- og stiforhold

1.
Der udlægges areal til en fordelingsvej i 18 m's bredde i princippet som vist på kortbilaget.
2.
Eventuelle sideveje til fordelingsvejen udlægges i mindst 12 m's bredde efter planer godkendt af byrådet.
3.
Der udlægges areal til mindst 4 m brede stier i princippet som vist på kortbilaget.

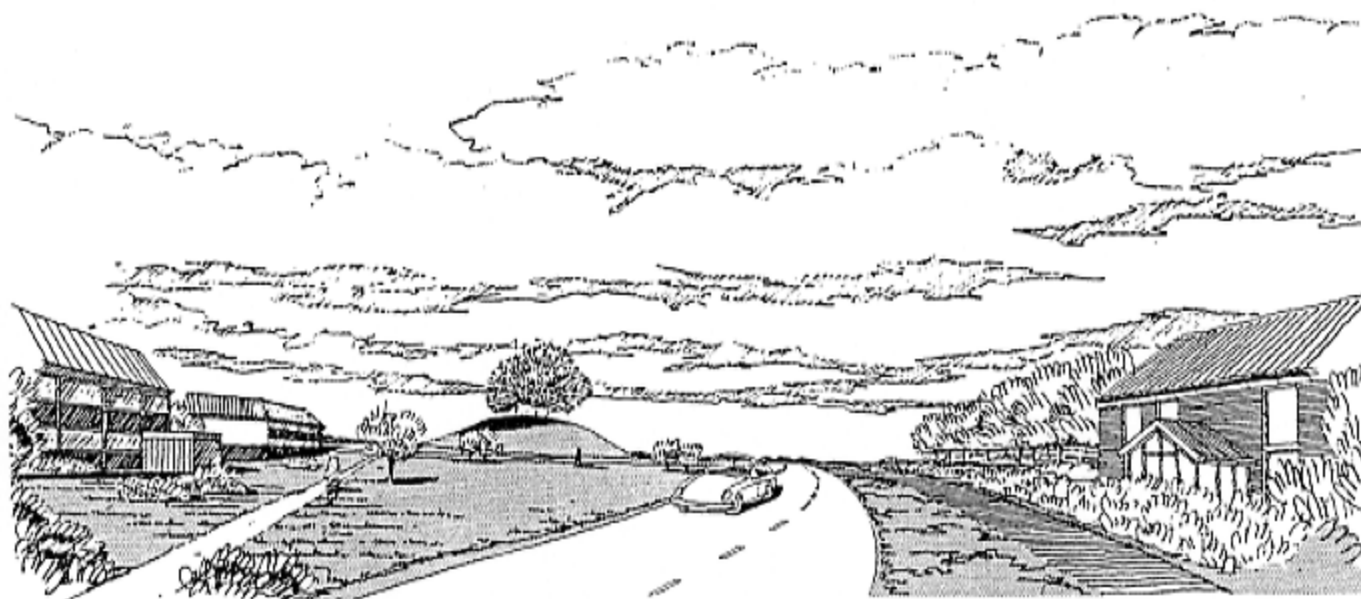
ad § 5

Vej. Området skal vejbetjenes fra en fordelingsvej som føres over jernbanen i forlængelse af den eksisterende vej, Måløvbakken, i Ballerup kommune.

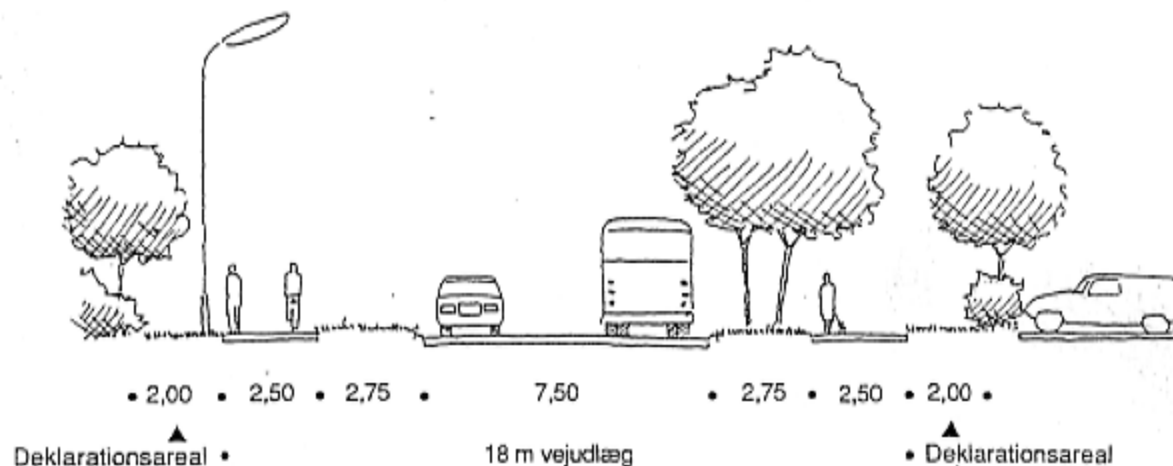
Vejen drejes mod vest, og den tilsluttes til sin tid den overordnede vej (Tværvej/M5), som ifølge regionplanen skal forbinde Måløv og Høje Tåstrup knudepunkterne.

Der er desuden planlagt en "sidefordelingsvej", som fører vest om Kong Svends Høj og mod syd tilsluttes den planlagte vej, Bjergåsen. Herved etableres vejforbindelse mellem knudepunktets og Smørumnedres vejsystemer. (Se kommuneplankortet side 5).

Eventuelt anlægges i første omgang en midlertidig vejforbindelse mellem knudepunktet og



Et grønt område langs den fremtidige "sidefordelingsvej" sikrer udsigten til områdets vartegn.



Tværsprofil af fordelingsvejen.

Smørumnedre ved forlængelse af Frugtvangen frem til fordelingsvejen.

Udgående fra fordelingsvejen vil der i fornødent omfang blive etableret blinde sideveje med adgang til grunde, som af forskellige årsager ikke kan få direkte tilkørsel fra fordelingsvejen.

Fordelingsvejen anlægges med kombinerede fortove/cykelstier i begge sider.

I rabatterne plantes spredte træer og buske, så kvarteret får en grøn og parkagtig karakter.

Denne karakter forstærkes af, at også byggeniearealerne på facadegrundene skal være åbne grønne områder, dog med mulighed for at indrette parkeringspladser til virksomhederne.

Stier. *Området begrænses mod syd af en hovedsti, som mod øst står i forbindelse med Smørumnedres hovedstisystem.*

Mod vest føres den til sin tid forbi Kong Svends Høj til det åbne land vest for Tværvej/M5.

Langs jernbanen anlægges en sti, som vil blive en vigtig forbindelse fra Smørumnedre til den fremtidige S-station.

Endelig anlægges en sti i det grønne område langs Smørumnedre. Den opsamler stitrafikken, som er rettet dels mod stationen, dels mod broen over banen (Måløvbakken).

Den lille sø ved Askebjerg indgår i det grønne bælte mellem Smørumnedre og knudepunktsarealet



§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 67 i delområde I, 50 i delområde II og 40 i delområde III.

2.

I delområde I og II må bebyggelsen højst opføres med tre etager og den totale højde må ikke overstige 15 m med følgende begrænsninger i delområde I:

I et bælte fra 100 til 150 m fra Kong Svends Høj må bebyggelsen højst opføres med 2 etager, og den totale højde må ikke overstige 10 m målt fra et retningsgivende terrænniveauplan i kote 40.

I et bælte fra 150 m til 200 m fra Kong Svends Høj må bebyggelsen højst opføres med 3 etager, og den totale højde må ikke overstige 12,5 m fra et retningsgivende niveauplan i kote 40.

I delområde III må bebyggelsen højst opføres med to etager og den totale højde må ikke overstige 10 m.

3.

Bebyggelsens rumfang (bortset fra kældre) må ikke overstige 2,5 m³ pr. m² grundareal, og højst 40% af grundens areal må bebygges.

4.

Der må ikke bygges nærmere lokalplanområdet nordgrænse end 50 m og ikke nærmere skel løvrigt end 10 m.

5.

I delområde IV kan med byrådets tilladelse opføres enkelte bygninger til fritidsformål m.v.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Skiltning må kun finde sted med byrådets godkendelse, og der må ikke opsættes reklamer.

ad § 6

Ifølge kommuneplanen må bebyggelsesprocenten for knudepunktsarealet som helhed ikke overstige 50.

I lokalplanen overføres den byggemulighed, som ligger på de grønne områder (delområde IV), til delområde I. Her kan den maksimale bebyggelsesprocent derfor hæves til 67.

Delområde II, som indeholder beplantningsbælte og skråning, pålægges den lidt lavere bebyggelsesprocent 50.

Af hensyn til det tilgrænsende boligområde tildeles delområde III en endnu lavere bebyggelsesprocent på 40, ligesom etageantallet her sættes til maks. to, mod maks. tre i delområde I og II.

Omkring Kong Svends Høj er indført en række specielle højdebegrænsninger, for at bebyggelsen ikke skal blive dominerende i forhold til områdets vartegn.

Kubikmeterregelen i stk. 3 er indføjet med det formål at undgå meget voluminøse bygninger og haller.

Bestemmelsen om, at højst 40% af grundene må bebygges, begrundes med, at der ønskes ret store grønne områder.

Ved den konkrete udformning af bebyggelsesprojekter tilstræbes det, at bygningshøjden sænkes i forhold til de i § 6, stk.2 angivne maksimumhøjder.

ad § 7

Af hensyn til sikring af områdets høje standard ønsker byrådet indseende i planer om at opsætte skilte og reklamer på og ved bebyggelsen.

Man vil i den forbindelse supplere lokalplanen med et sæt retningslinier, som vil blive lagt til grund for forvaltningens behandling af ansøgninger om opsætning af skilte.

Normalt vil der alene blive tilladt navneskiltning på bygningsfacaderne og mindre henvisningskilte ved indkørslerne.

løvrigt pålægges ikke konkrete restriktioner m.h.t. bygningernes form, farver og materialer, da byrådet ønsker at give ret vide udfoldelsesmuligheder for fremtidige bygherrer og deres arkitekter.

2.
Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.
3.
Bebyggelsesplaner og bygningers udformning skal godkendes af byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.
Arealer, som på kortet er vist med skravering, udlægges til beplantningsbælter. Ved bebyggelse og anlæg af parkerings- og opholdsarealer m.v. kan rydning og udtynning finde sted i et omfang, som skal godkendes af byrådet.
Beplantningen skal iøvrigt vedligeholdes, således at karakteren af skærmpantning mod jernbanen og erhvervsområdet nord for denne bevares.
2.
Arealerne mellem fordelingsvejen og bygge- linien langs denne skal anlægges som åbent friareal med parkeringspladser og græsplæne, evt. med blomsterbede, busketter og solitærtræer.
Der må dog ikke plantes eller anlægges parkeringspladser nærmere vejskel end 2 m. (Deklarationsareal til ledningsanlæg m.v.)
3.
Der må ikke etableres hegn i bygge- linie- arealet langs områdets veje.

ad § 8

Med det formål at skabe et område af særlig karakter og kvalitet foretages en tilplantning af et område langs jernbanen.

Det drejer sig om dele af skråningen, der kan være ret vanskelig at udnytte til bebyggelse, parkering m.v.

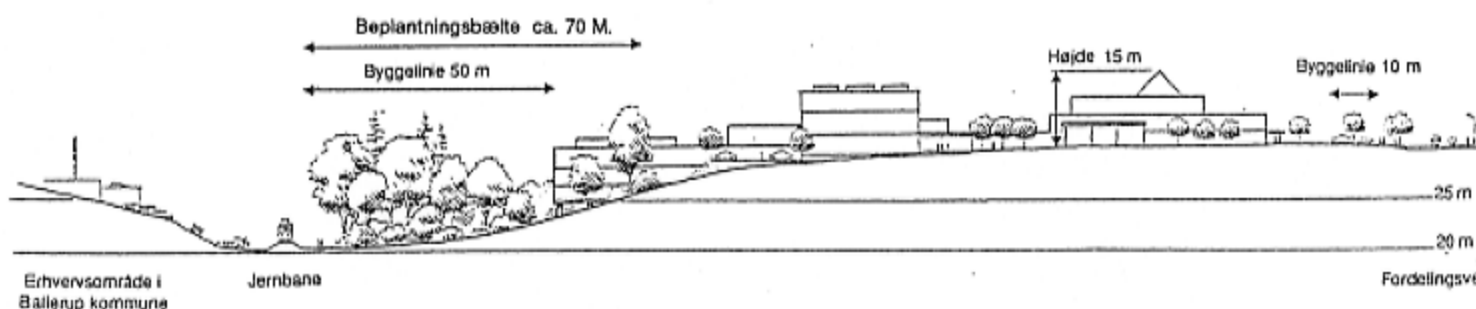
Ifølge lokalplanen er det tanken at tilplante et ca. 70 m bredt bælte med buske og træer.

Det vil ske således, at der specielt plantes træer af højt voksende arter på den lave del af arealet. Herved søges etableret en blandet og varieret beplantning, som vil danne en smuk grøn baggrund for bebyggelsen.

Der åbnes mulighed for at rydde i beplantningen efter aftale med byrådet, hvis grundejerne vil udnytte arealet frem til bygge- linien til bebyggelse, eller hvis der skal etableres andre anlæg i beplantningen.

Bestemmelserne i stk. 2 og 3 om åbne forarealer og forbud mod hegning har til formål at sikre karakteren af område for plænevirkksomheder. Delområde IV beplantes med spredt varieret beplantning af især træer, således at delområde I, II og III afgrænses af grønne bælter med karakter af park mod øst og syd.

Snit i arealet mellem fordelingsvejen og jernbanen set mod øst



Faste hegn (mure, trådhegn, plankeværker o.lign.) må kun etableres med byrådets tilladelse og kun omkring mindre gårdspladser, eller hvis det skønnes nødvendigt af sikkerhedshensyn.

4.

Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom skal ved beplantning befæstelse el. lign gives et ordentligt udseende og være vel vedligeholdt.

§ 9. Parkeringsforhold

Der skal tilvejebringes tilstrækkelige parkeringsarealer til virksomhedernes ansatte og besøgende, dog mindst svarende til 3 bilpladser pr. 100 m² kontorareal o.lign. og 1 plads pr. 50 m² lager, arkiv o.lign. birum.

§ 10. Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret tilslutning til kollektiv varmforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning.

§ 11. Grundejerforening

1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af grunde, som udstykkes i området.

Ved senere udbygning af tilgrænsende erhvervs- og institutionsområder kan byrådet bestemme, at også grundejerne i disse områder skal være medlemmer af foreningen.

2.

Foreningen skal forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles arealer og anlæg.

3.

Foreningen er pligtig at tage skøde på områdets fælles arealer efter påkrav fra kommunen.

4.

Foreningen skal oprettes når byrådet kræver det, og dens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Kong Svends Høj og Alpegårdsvej set fra syd.



§ 12. Miljøforhold

Virksomhedernes bidrag til støjniveauet indenfor området må ikke overstige 55 dB(A) om dagen, 45 dB(A) om aftenen og 40 dB(A) om natten.

Støjniveauet målt i grænsen til de tilstødende boligområder må ikke overstige 45 dB(A) om dagen, 40 dB(A) om aftenen og 35 dB(A) om natten.

Virksomhederne må i øvrigt ikke ved støv, røg eller lugt give gener i forhold til omgivelserne.

§ 13. Tilladelser fra andre myndigheder

1.
Der må ikke foretages ændringer af forholdene indenfor 100 m's afstand fra Kong Svends Høj uden tilladelse fra fredningsnævnet.

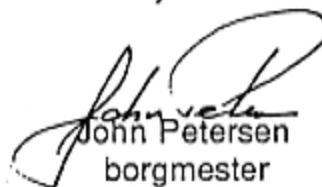
2.
Den landbrugsmæssige drift af arealer pålagt landbrugspligt må ikke ophøre, før denne er ophævet af landbrugsministeriet.

ad § 12

Miljøkravene er indført, dels for at beskytte de nærliggende boligområder, dels for internt i området at sikre mod miljøkonflikter. Hvis der skulle blive behov for at indrette miljøfølsomme institutioner vil det også være nødvendigt at de nævnte støjgrænser er overholdt.

I henhold til kommuneplanlovens § 27 vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ledøje-Smørum byråd den 30.4.1991.


John Petersen
borgmester


F. Hviid
kommuneingenlør

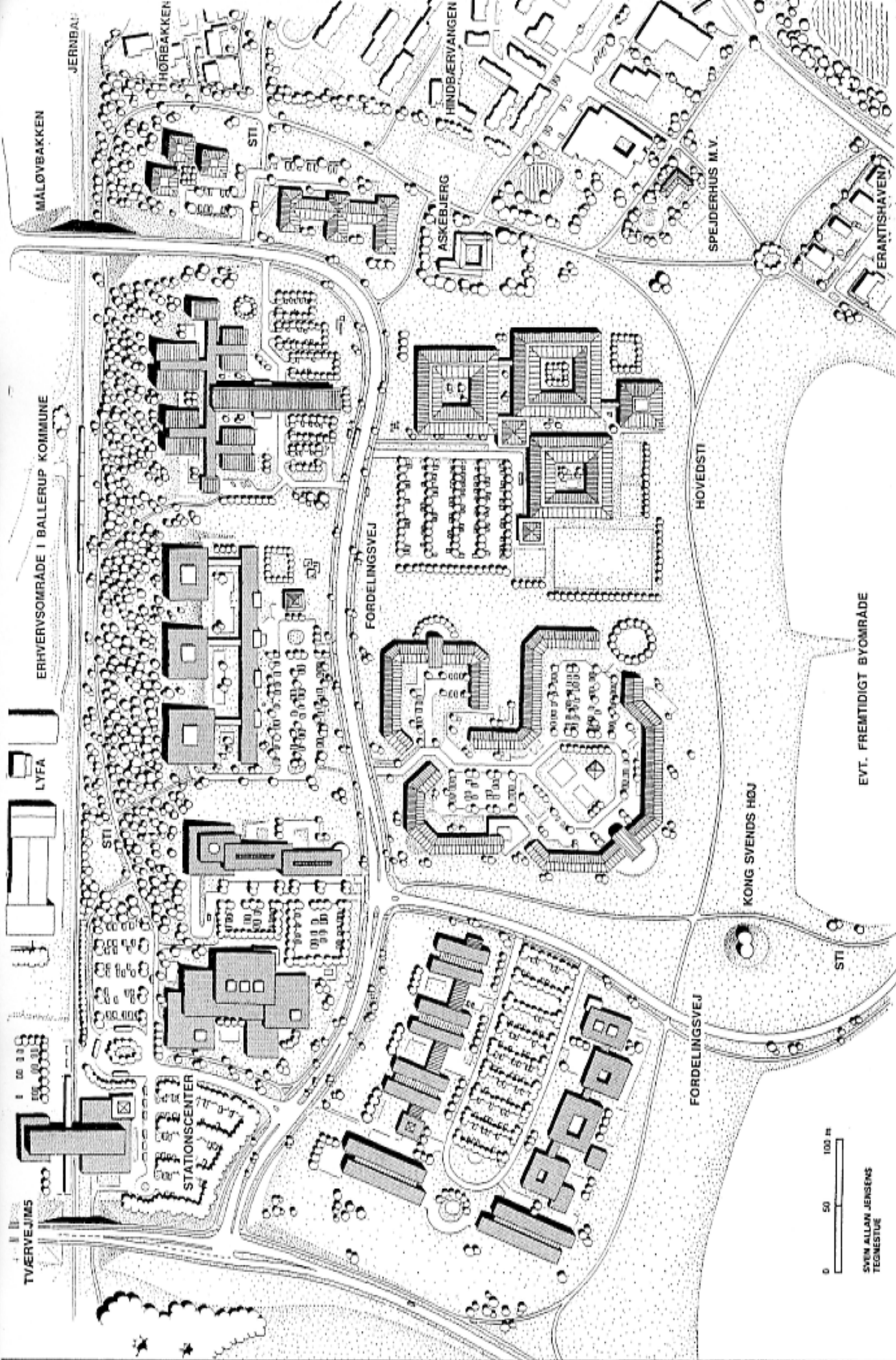
Indført i dagbogen for Ballerup retskreds den 16.10.1991 på matr. nr. 3fe, 2a, 2f, 13bk, 3dp, 13bx og 3dz.





Ledøje-Smørum kommune
LOKALPLAN NR. 052801
 Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park ved
 Smørumnedre.
 1/10/1981

0 100 200 m



Ledøje-Smørum kommune
LOKALPLAN NR. 052801

Erhvervs- og institutionsområdet Kong Svends Park ved
 Smørumnedre.

Bygninger med hvide tæppe er afskærmende