

LOKALPLAN 25

For erhvervsområdet ved Maglebjergvej
i Lundtofte bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger	9
Lokalplanens bestemmelser	10

Dette lokalplanforslag er udarbejdet af stadsarkitektens forvaltning.

Kortudsnit i 1:25.000 er reproduceret med Geodætisk Instituts tilladelse A 400/76.

Lyngby-Taarbæk kommune, november 1982.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Denne lokalplan nr. 25 omfatter erhvervsområdet omkring Maglebjergvej - mellem Nymøllevej og Nøjsomhedsvej i Lundtofte.

Baggrunden for lokalplanen er, at kommunalbestyrelsen vedtog at foretage nogle ændringer af bestemmelserne i lokalplan nr. 4, som tidligere var gældende for erhvervsområdet. Det drejer sig i første række om erhvervsområdets anvendelsesbestemmelser, som i lokalplan nr. 4 var fastlagt til kontor, lager, lettere industri samt servicevirksomhed.



Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 4 medførte nogle ønsker om større kontorbyggeri i området, hvilket ikke var hensigten, ligesom en sådan anvendelse stred mod en servitut, der var pålagt hele området. Kommunalbestyrelsen vedtog efter en vurdering at følge kommuneplanens rammebestemmelser, hvori erhvervsarealet udlægges alene til industri-, håndværks- og serviceprægede virksomheder, og at lade denne lokalplan udarbejde. Herefter må der kun indrettes kontorarealer til brug for den enkelte virksomhed.

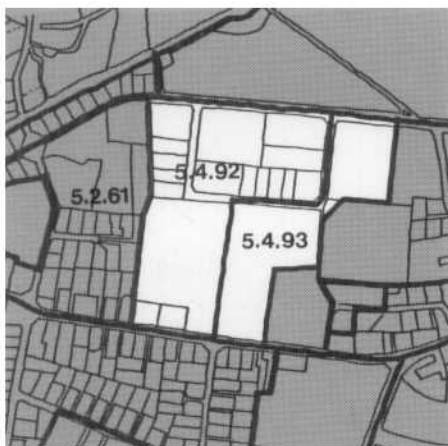
Lokalplanen indeholder endvidere en nedsettelse af de tidligere meget store udnyttelsesmuligheder (bebyggelsesprocenten) samt en justering af andre bestemmelser i henhold til kommuneplanens rammer.

På kommunalbestyrelsens møde den 15. november 1982 blev lokalplan nr. 25 vedtaget endeligt. På baggrund af henvendelser i offentlighedsperioden blev der foretaget nogle ændringer blandt andet vedrørende nye virksomheders støjniveau.

LUFTFOTO - OPTAGET MAJ 1981 AF LANDINSPEKTØRERNES LUFTFOTOOPMÅLING



LOKALPLANENS INDHOLD



KOMMUNEPLANENS RAMMEOMRÅDE

Hensigten med lokalplanen er først og fremmest at fastlægge anvendelsesbestemmelserne for de 2 erhvervsområder til henholdsvis større industri og værkstedsvirksomhed (5.4.93) og mindre industri, håndværk og servicevirksomhed (5.4.92).

Derudover indeholder lokalplanen en justering af reglerne for bebyggelsens størrelse, nærmere betegnet bebyggelsesprocent, etageantal og maksimal højde.

Af hensyn til erhvervsområdets fremtræden - både over for de tilstødende områder og rent internt - fastlægges der endvidere nogle bestemmelser vedrørende beplantning, skiltning, facader, friarealer og stiforløb samt over for miljømæssige gener som støjniveau og lignende.

For Geoteknisk Institut - matr. nr. 8 y - gælder det dog, at en tidligere godkendt og tinglyst bebyggelsesplan, som tillader en højere bebyggelsesprocent og et større etageantal, fortsat vil være gældende.

Med ovennævnte indhold i lokalplanen vil intentionerne i kommuneplanen - herunder de såkaldte rammebestemmelser for området - være fulgt op, som det kræves ifølge kommuneplanloven, idet der dog er foretaget en tilføjelse til rammebestemmelserne angående Geoteknisk Instituts bebyggelsesplan.



EKSISTERENDE BEPLANTNINGSBÆLTE VED BOLDBANE

"LILLE ØRHOLM"



Lokalplan nr. 4 vil blive aflyst for så vidt angår det område der er omfattet af den nye lokalplan.

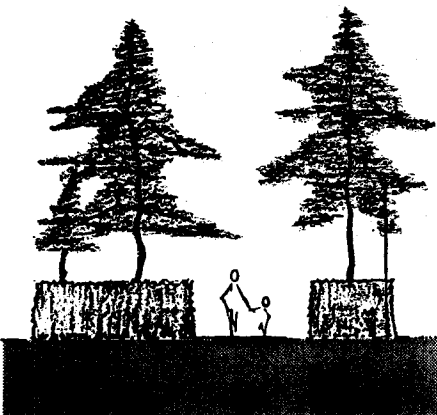
De 2 børneinstitutioner ved Nøjsomhedsvej - "Lille Ørholm" og Nøjsomhedsvej 30 - er beliggende inden for erhvervsområdets grænser. Her vil forekomme en mindre ændring, idet disse 2 ejendomme holdes uden for lokalplanens område. Begrundelsen er, at de på længere sigt - når behovet for institutionerne ikke længere er til stede, må forventes at overgå til boligformål i sammenhæng med de tilstødende boligområder ved Nøjsomhedsvej. Det brede beplantningsbælte giver en klar adskillelse mod erhvervsarealerne.

Indtil videre vil bestemmelserne i lokalplan nr. 4, hvor de 2 ejendomme er udlagt til den nuværende anvendelse - offentlige formål - være gældende, og de 2 institutioner vil i alle tilfælde kunne bevares, så længe de er nødvendige af hensyn til den ønskelige dækning i kvarteret.

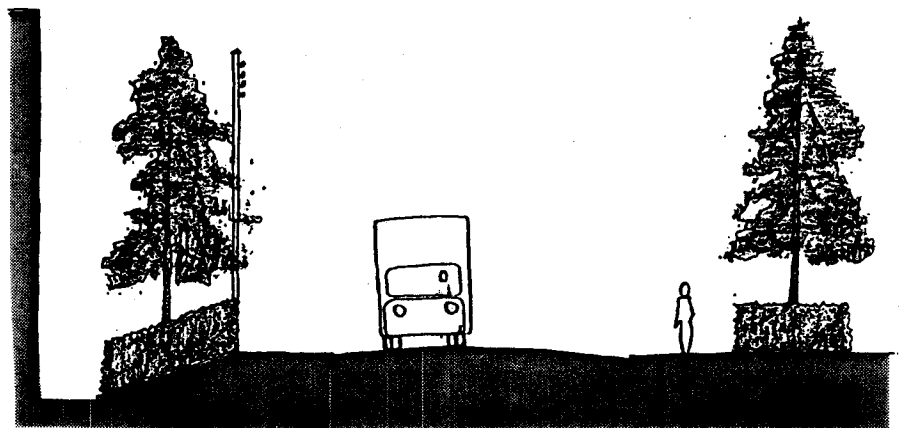
Endvidere foreslås det, at containerpladsen og parkeringspladsen ved Nøjsomhedsvej - når tiden er inde - flyttes, således at arealerne her kan indgå i det nævnte beplantningsbælte, hvorved der helt kan "lukkes af" mellem boligområderne og erhvervsområdet.

Kommuneplanen angiver en samlet rummelighed i erhvervsområdet på ca. 20.000 m² etageareal. Der er i 1982 opført 2 store erhvervsbyggerier i området, hvorfor alle ledige arealer er taget i brug. Otto Nielsen Embalage A/S kan dog yderligere opføre ca. 3000 m² i en senere etape, ligesom der er resterende mindre byggemuligheder på andre ejendomme.

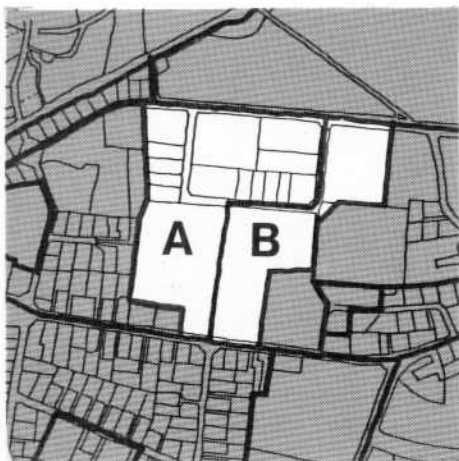
Herefter vil der kun være et mindre areal i den sydvestlige del tilbage i kommunens eje. Dette areal anvendes overvejende til udlejning til små håndværksvirksomheder til lagerareal og lignende, og er derfor opdelt i ret små grundstykker. For til stadighed at kunne imødekomme de skiftende behov inden for denne branche vil arealet sandsynligvis forblive i kommunalt eje med fortsat udlejning for øje. I tilfælde af senere ønske om salg af grunde her, indeholder lokalplanen dog en principiel udstykningsplan, med grundstørrelser på minimum 1200 m² og maksimum 2400 m².



SØT I STI VED BØLGENER



MAGLEBJERGEVEJ - SET FRA SØT



LOKALPLANENS OMRÅDE

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanens område er beliggende mellem Nymøllevej og Nøjsomhedsvej, og afgrænses mod vest af et parcelhusområde, der er fastlagt i partiel byplanvedtægt nr. 1 for Ørholm-kvarteret, og mod øst af et af Lyngby-Taarbæk kommune ejet område, der anvendes til idrætsformål.

Lokalplanområdet har hidtil været pålagt bestemmelser gennem lokalplan nr. 4. Da kommunalbestyrelsen senere har vedtaget ikke at tillade ren kontorbebyggelse i dette erhvervsområde - som det ellers er muligt ifølge lokalplan nr. 4 - skal der pålægges området en ny lokalplan.

I kommuneplanen er området udlagt til erhvervsformål, kategori I og II.

Anvendelsen er som nævnt fastlagt til erhvervsformål, dels til større industri og værkstedsvirksomhed (område B) og dels til mindre industri, håndværk og servicepræget virksomhed (område A). Herudover er der bestemmelser for byggeriets størrelse og udformning, samt den miljømæssige påvirkning og fremtræden over for omgivelserne.

Lokalplanen følger disse rammebestemmelser, når der bortses fra at den tidligere nævnte godkendte bebyggelsesplan for Geoteknisk Institut tillades fastholdt. Der skal i den anledning tilføjes et nyt punkt g til rammebestemmelserne for område 5.4.92, som følger:

- g. For matr.nr. 8 y, Lundtofte by, Lundtofte, gælder dog fortsat den givne tilladelse til byggeri i 3 etager + kælder (tagkote 36,70) og med installations- og trappebygning i 4 etager (tagkote 39,75). Deklaration herom er tinglyst 6.6.1969.



STI I VESTLIGE BEPLANTNINGSBÆLTE

De 2 kommunale børneinstitutioner ved Nøjsomhedsvej, henholdsvis "Lille Ørholm" og Nøjsomhedsvej 30, indgår i rammeområde nr. 5.4.92. Da det skønnes, at disse to ejendomme på længere sigt vil overgå til boligformål på grund af beliggenhed m.v., er de ikke medtaget i lokalplanen, som alene omhandler erhvervsområdet.

Lokalplan nr. 4 vil blive aflyst på de ejendomme, der er omfattet af denne nye lokalplan. Lokalplan nr. 4 vil dog fortsat være gældende for de ovennævnte 2 ejendomme samt for idrætsarealet øst for rammeområde nr. 5.4.93, ved Nøjsomhedsvej. Begge arealer er udlagt til offentlige formål.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Afsnittet "Lokalplanens retsvirkninger" svarer til redegørelsen nævnt i § 21 stk. 1 i lov om kommuneplanlægning.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykes, 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 m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen 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 fastholdt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder herudover i § 11 bestemmelser om, at de i paragraffen nævnte servitutter ophæves.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 25

FOR ERHVERVSOMRÅDET VED MAGLEBJERGVEJ.

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

1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanens formål er:

- at sikre anvendelsen af området til henholdsvis mindre industri, håndværk og servicepræget virksomhed, og større industri og værkstedsvirksomhed,
- at fastlægge bestemmelser for områdets bebyggelse og udseende i øvrigt - herunder afskærmende beplantningsbælter - i henhold til kommuneplanens intentioner.

2. OMRÅDE

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede plan nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.: del af matr. nr. 8 a, 8 q, 8 t, 8 x, 8 y, 8 aa, 8 ab, 8 ac, 8 ae, 8 ai, 8 ak, 8 al, 8 am, 8 an, 8 ap, 8 ax, og 8 ay, alle af Lundtofte by, Lundtofte, samt alle parceller, der efter den 15. november 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2. Lokalplanens område opdeles i underområderne A og B som vist på vedhæftede plan nr. 1.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1. For underområde A gælder følgende bestemmelser:

3.1.1. Underområdet må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: Mindre industri, håndværk og servicepræget virksomhed, herunder lagervirksomhed evt. med tilhørende bolig i tilknytning til den pågældende virksomhed.

3.1.2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.1.3. Der må kun opføres eller indrettes kontor til den for den enkelte virksomhed nødvendige administration.

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

3.1.5. På matr.nr. 8 a udlægges et ca. 40 m bredt beplantningsbælte som vist på plan nr. 2.

3.2. For underområde B gælder følgende bestemmelser:

3.2.1. Underområdet må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Større industri og værkstedsvirksomhed, herunder lagervirksomhed.

3.2.2. Der må kun opføres eller indrettes kontor til den for den enkelte virksomhed nødvendige administration.

3.2.3. Der må ikke inden for underområdet udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles betydelige afstandskrav eller andre særlige beliggenhedskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kapitel 9, herunder virksomhed, som giver anledning til væsentlig støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealanvendelser.

3.2.4. På matr.nr. 8 ax udlægges de på plan nr. 2 viste beplantningsbælter. I beplantningsbæltet mod Nøjsomhedsvej må etableres et regnvandsbassin.

3.3. Fælles bestemmelser for hele lokalplanens område:

3.3.1. For nye virksomheder skal støjni-veauet ved grundgrænsen mod omgivende områder godkendes af miljøtilsynsudvalget i henhold til de i miljøstyrelsens vejledning om ekstern støj fra virksomheder angivne grænser".

3.3.2. Inden for lokalplanens område kan opføres transformatorstationer til områdets

forsyning, når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Udstykninger.

4.1. I underområde A må grunde ikke udstykes med en størrelse, der er mindre end 1200 m² eller større end 2400 m².

4.1.2. Udstykning af den sydlige del af underområde A må kun foretages i overensstemmelse med den på vedhæftede plan nr. 2 viste retningsgivende udstykningsplan.

4.2. I underområde B må der ikke foretages yderligere udstykning.

4.3. Mindre skelreguleringer samt udlæg af areal til stier, forsynings- og afløbsledninger skal dog være tilladt.

5. VEJ- OG STIFORHOLD.

5.1. Veje og stier:

5.1.1. Den eksisterende 12,5 m brede vej, Maglebjergvej, samt de eksisterende stier i beplantningsbælterne og ved matr. nr. 8 q (delvis over bro) fastholdes.

5.1.2. I den sydlige del af underområde A udlægges areal til en ny vej og sti som vist på vedhæftede plan nr. 2. Vejen udlægges i en bredde af 12,5 m og afsluttes med en vendeplads som vist på planen. Stien udlægges i 5 m bredde.

5.1.3. Der må ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen etableres adgang fra erhvervsejendommene til stier og beplantede bælter.

5.2. Byggelinier:

5.2.1. Langs lokalplanområdets interne veje pålægges en byggelinie på 5 m fra vejskel, som vist på vedhæftede plan nr. 2.

Note til §5

I medfør af vejbestyrelsesloven er der den 17. marts 1949 pålagt Ny-møllevej vejbyggelinier beliggende 12,5 m på hver side af den eksisterende vejmidte. Den 2. juli 1959 er der pålagt Nøjsomhedsvej vejbyggelinier beliggende 15 m på hver side af kørebanemidten.

6. LEDNINGSANLÆG

Kommunalbestyrelsen kan efter nærmere godkendelse tillade ledningsanlæg og lignende beliggende i de på plan nr. 2 angivne beplantningsbælter.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1. For underområde A gælder følgende bestemmelser:

7.1.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 80.

7.1.2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager.

7.1.3. For matr. nr. 8 y gælder dog fortsat den under 6.6.1969 tinglyste deklaration, der tillader byggeri i 3 etager + kælder (tagkote 36,70) og med installations- og trappebygning i 4 etager (tagkote 39,75). samt en heraf højere bebyggelsesprocent end 80.

7.2. For underområde B gælder følgende bestemmelser:

7.2.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70.

7.2.2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 3 etager.

7.3. Fælles bestemmelser for underområderne A og B:

7.3.1. Det bebyggede areal på den enkelte ejendom må ikke overstige halvdelen af grundarealet.

På matr. nr. 8 ax må dog i alt opføres et samlet bebygget areal på max. 15.000 m². Den resterende bebyggelsesmulighed skal holdes inden for det på plan nr. 2 viste byggefelt.

7.3.2. Bebyggelsen skal holdes i en afstand af mindst 3 m fra naboskel.

7.3.3. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det for grunden fastsatte niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

7.3.4. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der over den i punkt 7.3.3. angivne højde kan opføres skorstene, ventilationsanlæg, elevatorskakte og siloer samt udendørs lager- tanke o.lign., såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1. Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.1.1. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.2. Skiltning må kun finde sted i et efter kommunalbestyrelsens skøn sædvanligt omfang for virksomheder af pågældende art.

8.2.1. Skiltning må kun finde sted mod adgangsveje.

8.2.2. Fritstående skiltning på standere eller lignende må ikke være højere end 3 m.

9. UBEBYGGEDE AREALER

9.1. Mellem veje og byggelinier skal etableres et mindst 1,5 m bredt beplantningsbælte.

9.2. Beplantningen i de under punkterne nr. 3.1.6., 3.2.5 og 9.3. nævnte plantningsbælter skal godkendes af kommunalbestyrelsen og i princippet udføres som vist på plan nr. 2.

9.3. Der skal udlægges opholdsarealer på hver parcel svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet.

9.4. Udendørs oplagring skal mod veje og stier indrettes bag fast tæt hegn placeret i byggelinien.

9.5. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring og lignende skal overholdes.

10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

10.1. Før ibrugtagen af ny bebyggelse skal beplantningen på ejendommen som nævnt under punkt 9.4 være etableret.

10.2. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før be-

byggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

11. SERVITUTTER

11.1. Følgende servitutter ophæves:

11.1.1. Den under 6.8.1960 på matr. nr. 8 q, 8 t, 8 ab, 8 ac, 8 ae, 8 ai, 8 ak, 8 al, 8 am, 8 an, 8 ap, og 8 ax, alle af Lundtofte by, Lundtofte, tinglyste servitut vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v.

11.1.2. Den under 18.12.1947 på matr. nr. 8 x Lundtofte by, Lundtofte, tinglyste servitut vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v.

11.1.3. De under 3.8.1950 og 26.3.1954 på matr. nr. 8 y Lundtofte by, Lundtofte, tinglyste servitutter vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v.

11.1.4. Den under 4.3.1961 på matr. nr. 8 aa Lundtofte by, Lundtofte, tinglyste servitut vedrørende bebyggelse, benyttelse m.v.

11.2. Lyngby-Taarbæk kommune er påtaleberettiget med hensyn til alle ovennævnte servitutter.

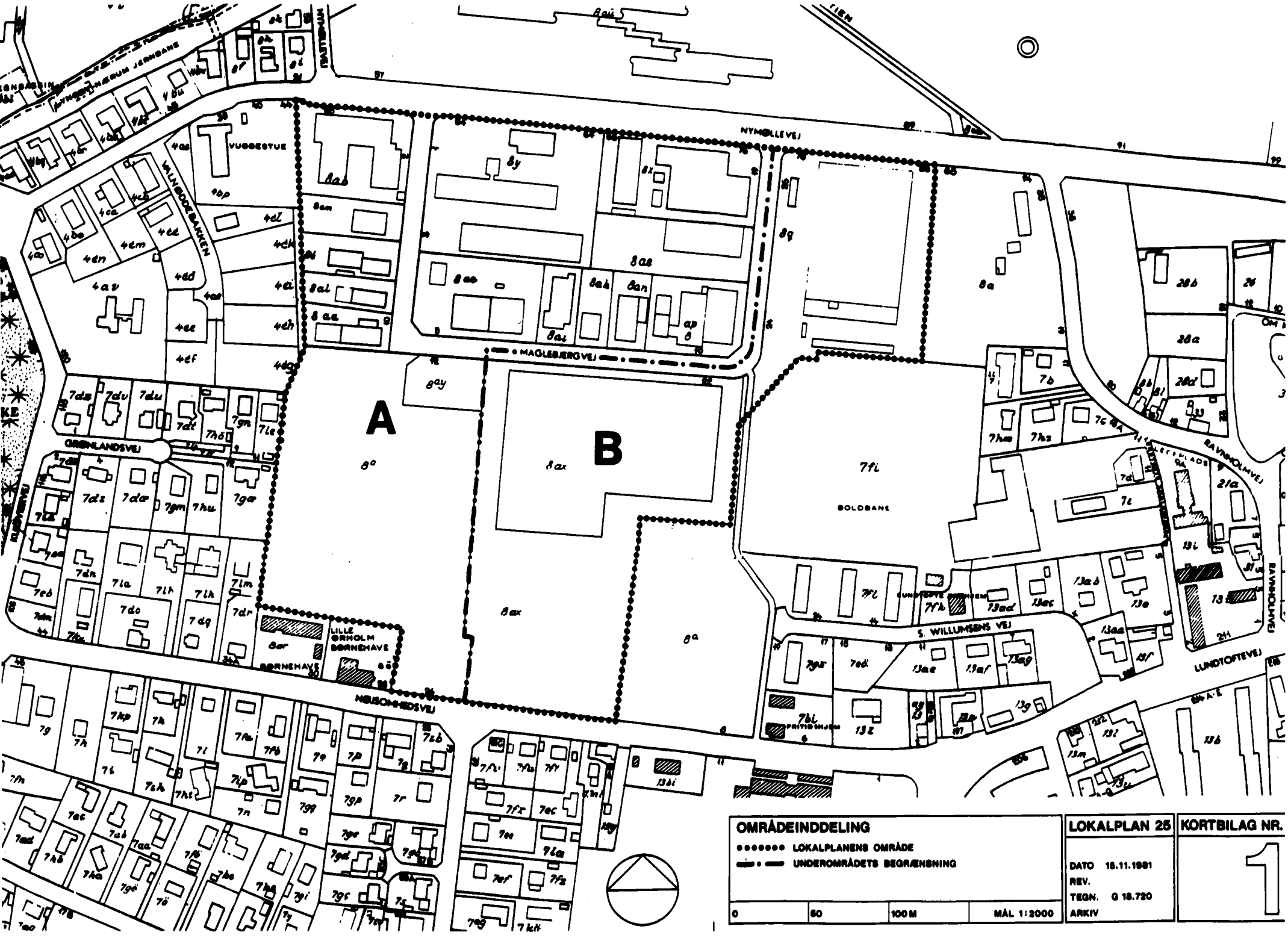
12. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Den under den 24. april og den 9. oktober 1978 af kommunalbestyrelsen vedtagne lokalplan nr. 4 for et område mellem Nymøllevej og Nøjsomhedsvej ophæves for så vidt angår det i punkt 2 i nærværende lokalplan nævnte område.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 15. november 1982.

Ole Harkjær

/
Tarquini Mårtensson



OMRÅDEINDELING				LOKALPLAN 25	KORTBILAG NR.
○○○○○○ LOKALPLANENS OMRÅDE - - - - - UNDEROMRÅDETS BEGRÆNSNING					
0	50	100 M	MÅL 1:2000	DATO 16.11.1981 REV. TEGN. G 16.720 ARKIV	1

