

TIL ORIENTERING

Hermed fremsendes den udarbejdede lokalplan nr. 222 for rækkehusbebyggelsen Bredeparken i Lundtofte bydel til orientering.

Baggrund:

På Bredeparkens generalforsamling i 2008 blev det besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe, der skulle undersøge muligheden for en lokalplan.

Med Cowi som ekstern konsulent godkendte Lyngby-Taarbæk Kommunes Byplanudvalg i november 2008 at bruge lokalplanprocessen vedrørende Bredeparken som en prøvesag.

Det gav os en enestående mulighed for at gå videre med arbejdet.

Før generalforsamlingen 2009 blev der afholdt et orienteringsmøde, hvor arkitekt Hanne Klit Johansen fra Cowi gennemgik det første udkast. Herefter blev det lagt ud på foreningens hjemmeside og kunne kommenteres. Arbejdsgruppen modtog to henvendelser som blev behandlet.

I gennem resten af 2009 har arbejdsgruppen, bestyrelsen og Cowi haft en løbende dialog med Lyngby-Taarbæks Kommunes planchef, byggesagsbehandler og kommunens beredskabschef.

De har været med for at sikre at udkastet til lokalplanen opfylder alle krav i forhold til lovgivning og kommunens politik.

Vi er nu alle blevet enige om teksten i den udarbejdede lokalplan.

Det videre forløb:

- Grundejerforeningens bestyrelse har accepteret forslaget, der hermed er omdelt til grundejerne til orientering
- Arbejdsgruppen svare gerne på spørgsmål og modtager evt. kommentarer frem til den 21.02.2010
- Cowi fremsender lokalplanen til kommunens Byplanafdeling
- Lokalplanen bliver politisk behandlet og vedtages af Byrådet
- Lokalplanen offentliggøres på kommunens hjemmeside og annonceres i dagspressen
- Indsigelsesperioden på 8 uger starter – lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger træder i kraft
- Kommunens Byplanafdeling behandler evt. indsigelser
- Lokalplanen med evt. indsigelser bliver politisk behandlet, først i Teknisk Udvalg og siden hen i Økonomiudvalget
- Byrådet vedtager lokalplanen
- Den endelige lokalplan offentliggøres. Planens retsvirkninger træder i kraft.

Mvh.

Bredeparkens bestyrelse /

Ole Roed Jensen, Lyngtoften 14 & Søren Nielsen, Havretoften 1

LOKALPLAN

222

"Titel 2"

FORSLAG

Indsæt billed 3



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan	1
Lokalplanens indhold.....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger.....	9
Lokalplanens bestemmelser	11

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse, og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger, større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter rækkehusbebyggelsen Bredeparken, beliggende på Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften. Inden for området er der 91 rækkehuse.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud. Spørgsmål om forslaget indhold rettes til Teknisk Forvaltning, Byplanafdelingen.

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse i Teknisk Service, Rådhuset, eller ved at sende en mail til: brandbyggsag@ltk.dk

Kommunalbestyrelsen har offentliggjort lokalplanforslaget for at give borgerne indsigt og medindflydelse på områdets planlægning.

Hvis De har bemærkninger til forslaget – såvel positive som negative – eller hvis De har ændringsforslag, kan De skrive eller maile til Kommunalbestyrelsen inden den xx. xxx. 2010.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

byplan@ltk.dk

xxxx 2010



Baggrund for lokalplan

Bredeparkens Grundejerforeningen henvendte sig i efteråret 2008 til Lyngby-Taarbæk Kommune med et ønske om at få udarbejdet en lokalplan.

I november 2008 godkendte Byplanudvalget, at der som en prøve kan udarbejdes et lokalplanforslag med deltagelse af en ekstern konsulent, på f.eks. en rækkehuslokalplan. I maj 2009 blev lokalplanprocessen for rækkehusbebyggelsen Bredeparken iværksat som prøvesag med CO-WI som ekstern konsulent.

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med en styregruppe udpeget af grundejerforeningens bestyrelse. Udkast til lokalplanens overordnede retningslinjer blev fremlagt på generalforsamlingen i 2009 og et udkast til lokalplanforslag er lagt ud på grundejerforeningens hjemmeside i starten af 2010.

Eksisterende forhold

Bredeparken er opført i 1944-46 med lån fra boligstøtteleven. Statslånene og det byggeri, som de resulterede i, var beregnet for den mindre bemidlede del af befolkningen.

Det lykkedes således gennem lovgivningen at hæve boligstandarden for et stort antal mindre-bemidlede og børnerige familier. Bredeparken er et typisk eksempel på et byggeri, der er blevet virkeliggjort på den baggrund.

Bebyggelsen består af 6 rækker med i alt 91 husstande. Rækkerne er placeret to og to langs tre blinde veje: Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften. Mellem rækkerne findes bagstier, og alle boligerne har dermed udgang på begge sider.

Rækkehusene er anlagt med have mod vest og har enten adgang gennem haven eller fra østsiden via et forareal.

Husene er opført i én etage med udnyttet tagetage og høj kælder. Facaderne er udført i røde teglsten med indmurede relieffer ved hoveddørene, udført af billedkunstneren Niels Tvede. Tagene er af røde teglsten med en kvist på hver side.

Der har gennem årene været en del tilbygninger i form af carporte, terrasseoverdækninger og lignende.



Bebyggelsen er reguleret af byplanvedtægt 1 for Ørholm Kvarteret fra 1941, en deklaration fra 1944, samt grundejerforeningens egne retningslinjer. Grundejerforeningens bestyrelse har ikke haft sanktionsmuligheder, såfremt retningslinjerne ikke bliver overholdt. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et generelt ønske om mere klarhed over hvilke bygningsændringer ejere må forlange, samt et behov for modernisering af retningslinjerne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Med lokalplanen gøres hovedparten af grundejerforeningens retningslinjer til lokalplanbestemmelser. Det er lokalplanens formål at sikre bebyggelsens kvaliteter og ensartede udtryk. Det er ligeledes formålet at fastsætte nye bestemmelser for carporte, overdækkede terrasser og udestuer samt hegn.

Lokalplanens område

Lokalplan omfatter rækkehusbebyggelsen Bredeparken, der hører ind under Bredeparkens Grundejerforening. Bebyggelsen ligger på Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften. Inden for området er der 91 rækkehuse.



Lokalplanens område

Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål, boliger til helårsbeboelse med dertil hørende friareal.

Erhvervsudøvelse i egen bolig, er umiddelbar lovlig, når erhvervsarealet ikke udgør mere end 25 % af det samlede etageareal og når der er tale om erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder. Erhverv må ikke medføre gener for naboerne, ligesom ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke må forandres; herunder ved skiltning og lignende.

Udførelse af erhverv må heller ikke medføre en øget trafikbelastning eller skabe behov for parkering, der ikke er plads til inden for området. Skiltning ud over almindelig husnumre og navneplader er ikke tilladt.

Udstykninger og sammenlægninger

Der må ikke fortages yderligere udstykninger.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Boligernes vejadgang forbliver uændret. Boligerne har vejadgang fra enten Bygtoften, Havretoften eller Lyngtoften, der alle har adgang til Lystoftevej.

Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften er blinde veje med vendeplads. Vendepladsen er vejareal og må ikke anvendes til oplag.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere op til 2 parkeringspladser på hver ejendom. Ejendomme med lige husnumre kan anvende forarealet ud mod vej og ejendomme med ulige husnumre kan inddrage dele af haven til parkering.

Lokalplanen fastlægger placeringen af de eksisterende bagstier og bestemmer, at de skal have en bredde på 2 m. Er det nuværende hegn placeret inden for arealudlægget til sti, skal hegn ved udskiftning, placeres uden for arealudlægget til sti.



Bagsti

Bebyggelsens omfang og placering

Den eksisterende boligbebyggelses placering og omfang fastholdes. Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse opføres samme sted, som den oprindelige bolig og gives et omfang svarende til den oprindelige bebyggelse.

Tilbygning til boligen

Lokalplanen giver mulighed for at lave en tilbygning på facadesiden ud mod haven. Tilbygning en kan udformes som enten en overdækket terrasse eller som en lukket udestue. Tilbygningen må have en dybde på maks. 2,5 m. Den ene facadeside må placeres i **det sydlige** naboskel

og skal overholde gældende brandkrav. Den anden facadeside skal som minimum holde en afstand på 2,5 m til **det nordlige** naboskel. Formålet er at undgå at tilbygningen skygger på naboens ejendom.



Terrasse med raftehegn mod nabo

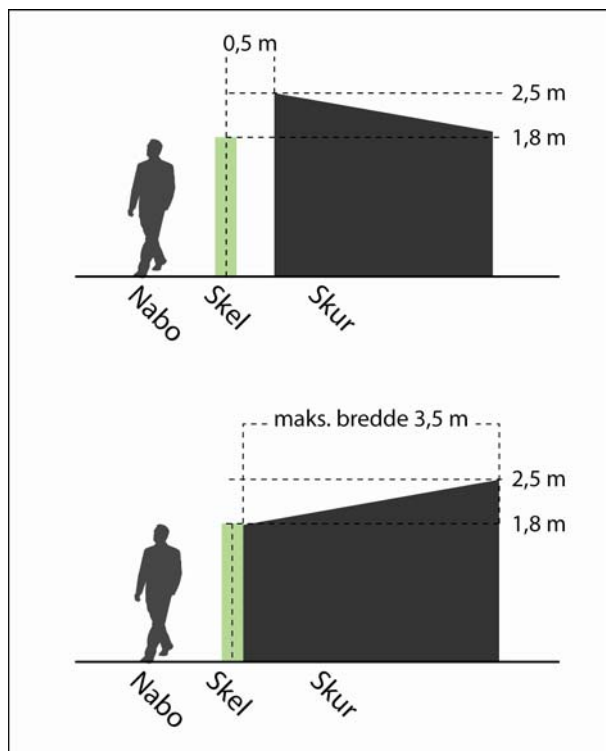
Fritstående småbygninger

Der er mulighed for at opføre to fritstående småbygninger som redskabsskure, drivhuse og lignende på egen grund og én carport.

Udestuer, overdækkede terrasser, småbygninger og carporte må maksimalt gives en højde på 2,5 m over terræn og må maksimalt gives taghældning på 10 grader.

Tagvand skal holdes på egen grund. Hvis taget på f.eks. et redskabsskur skråner ned mod naboskel eller bagsti, skal der påsættes en tagrende således at tagvandet ikke løber ind på naboens grund.

Småbygninger må have en maksimal størrelse på 10 m² hver og en maksimal facadelængde 3,5 m. Opføres en småbygning med facadeside i naboskel eller ud mod bagsti, må denne side maksimalt gives en højde på 1,8 m. Formålet er at undgå meget store og lange redskabsskure, der kan give skyggegener for naboen. Fritstående småbygninger må tidligst nå en højde på 2,5 m en halv meter fra naboskel eller ud mod bagsti. Se figur 1.



Figur 1 Fritstående haveskure må tidligst nå en højde på 2,5 m en halv meter fra skel. Haveskure placeret i skel må maks. gives en højde på 1,8 m i skel.

Carporte

På hver ejendom kan der opføres én carport. Ved placering af carporte skelner lokalplanen mellem ejendomme med lige husnumre og ejendomme med ulige husnumre.

På ejendomme med lige husnumre er der udlagt et byggefelt fra facade til vejskel med en maksimal bredde af 5 m. I byggefeltet kan der enten placeres én carport eller én småbygning.

På ejendomme med ulige husnumre er der udlagt et byggefelt i en bredde af 7 m, 0,5 m fra vejskel og ind på egen grund. I byggefeltet kan der enten placeres én carport eller én småbygning.

Carporten kan placeres på forskellige måder og gives forskellige bredder og dybder, dog må carporten ikke være større end 20 m² og må ikke placeres uden for byggefeltet. Carporten skal have sin længderetning vinkelret på vejskel.

På bilag 4 er der givet eksempler på hvordan carporte kan placeres.



Eksempel på en carport der er i dimensioner og materiale valg er tilpasset bebyggelsen.

Carporte på ejendomme med ulige husnumre kan forlænges med et redskabsskur. Redskabsskuret får i disse tilfælde en højde på op til 2,5 m i naboskel. Carporte og småbygninger må ikke nå en højde på over 2,5 m hverken som fritstående eller ved sammenbygning. Sammenbygning af redskabsskur og carport skal ske efter princippet vist på bilag 5.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen har det formål at sikre at bebyggelsen har et harmonisk helhedsindtryk. Derfor er der en række bestemmelser der skal sikre, at der ikke ændres væsentligt i bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

De bærende elementer i bebyggelsen er de røde teglstensfacader og teglstenstage, reliefferne ved hoveddørene og den lange tagflugt uden opdelinger med de gentagne kviste og skorstene samt de grønne hække.

Vinduerne og dørenes placering og udformning er også et gennemgående træk for bebyggelsen. Lamperne ved hoveddørene er tegnet til bebyggelsen og er med til at give bebyggelsen et ensartet udtryk.



De oprindelige lamper der er tegnet til bebyggelsen

Tag, skorsten og murværk

Taget må kun beklædes med røde teglsten med samme format og udseende som de oprindelige tagsten.

Facader og skorstene skal fremstå som blank mur og der må kun anvendes røde teglsten. Det er hverken tilladt at pudse bebyggelsens facader eller beklæde dele af facaden med træ.

For at tagrender og nedløbsrør skal fremstå ensartet er det fastsat, at der kun må anvendes zink eller grå plast. Tagrender og nedløbsrør skal have en diameter svarende til de oprindelige som er ca. 11 cm.

Relieffet ved hoveddøren skal bevares. Det må ikke bemales eller på anden måde ændres.



Eksempler på relieffer.

Vinduer, døre og kviste

Ved udskiftning af vinduer og døre skal der anvendes vinduer og en døre af samme størrelse som de oprindelige. Dog kan der isættes en havedør i de ejendomme der ikke allerede har en.

Vinduer og døre skal være udført i træ. Vinduer skal enten være to- eller trefagsvinduer og skal males hvide. Der må ikke isættes buet eller farvet glas.

Antallet af kviste må ikke ændres. Ved ombygninger og udskiftning af kvistene, må kvistens lodrette sider (kvistflunkene) gives en maksimal tykkelse på 20 cm. Dette sker for at give mulighed for at udføre en bedre isolering af kvistene, uden at det ændrer væsentligt på det arkitektoniske udtryk.



Kvist med original tagform, størrelse og form.

Carporte og tilbygninger

Carporte og tilbygninger skal udføres i træ der enten males hvide, sorte eller grå.

Da alle vinduer på første sal er redningsvej, er det vigtigt at brandvæsenet kan komme til med stiger eller at det er muligt at springe ud på taget af carporten, udestuen eller den overdækkede terrasse uden at falde igennem. Derfor skal tage på carporte, udestuer og overdækkede terrasse udføres med fast tag og beklædes med tagpap.

Øvrigt

Tappen ved hoveddøren skal have et gelænder der svare til det oprindelige hvidmalede metalrørgelænder.

Tilladte ændringer

Tagvinduer og solfangere må opsættes inden for de på bilag 6 viste felter.

Det er tilladt at opføre enten en overdækket terrasse eller en udestue. Hvis en lettere overdækning fortrækkes, kan der alternativt opsætte en markise. Markisen skal kunne rulles sammen. Der fastsættes ikke bestemmelser for farver og mønstre for markisestoffet.

Boligerne med ulige numre har kun udgang til bagstien via kælderens. Lokalplanen giver mulighed for at de kan få isat en havedør i stueetasjen. Havedøren skal forholde sig til dimensionerne af det oprindelige 3-fagsvindue.



Eksempel på en havedør der er isat, efter huset er opført. Havedørens dimensioner forholder sig til det oprindelige 3-fagsvindue, i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Ubebyggede arealer

Bebyggelsen skal fremstå med en grøn karakter. Langs fortove skal der derfor hegnes med levende hegn. Hvis der er indrettet p-plads skal der ikke hegnes ud mod vej.

Da bebyggelsen blev opført, var der mange steder hegnet med raftehegn og hegning mellem naboer må derfor udføres som enten raftehegn eller levende hegn. Det er også muligt at opsæt-

te trådhegn enten integreret i det levende hegn eller på den side af hegnet, der vender ind mod egen grund.

De ubebyggede fællesarealer er for hovedparten vejarealer med undtagelse af et mindre areal syd for vendepladserne. Fællesarealer, der ikke er vejareal, skal beplantes med enten græs, buske eller træer. Der kan opstilles bænke og lign.

God skik og brug

Bredeparkens haver er forholdsvis smalle og man bør derfor tage hensyn til sine naboer ved at holde beplantningen i en højde og et omfang, der ikke giver skyggegene for naboerne.

Som tommelfingerregel bør man forsøge at holde beplantningens højde på under 5 meter og fortrinsvis plante træer ved havens sydlige skel, således beplantningen primær skygger på egen grund.

Grene der stikke ud over skel kan afkappes i skellinje af naboen i henhold til Hegnslovens § 19.

Ophævelse af lokalplaner / byplanvedtægt

Byplanvedtægt 1 aflyses for den del der omfatter nærværende lokalplan.

Servitutter

Deklaration fra 1944 og 1982 aflyses. **Mangler tinglysning dato og nr.**

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv – Regionplan 2005

Regionplan 2005 fastlægger de overordnede retningslinjer for kommune- og lokalplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Regionplanens retningslinjer opretholdes som landsplandirektiv indtil de enten indarbejdes i en kommuneplan eller et andet landsplandirektiv.

Regionplan 2005's bestemmelser for Lyngby-Taarbæk Kommune forventes at blive ophævet i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2009 (jf. afsnit om Forslag til Kommuneplan 2009).

Landsplandirektiv – Fingerplan 2007

Landsplandirektivet "Fingerplan 2007" træder i stedet for visse retningslinjer i HUR's Regionplan 2005. Fingerplanen udstikker retningslinjer for hovedstadsområdets fremtidige udviklingsmuligheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Forslag til Kommuneplan 2009

Forslag til Kommuneplan 2009 er en fuld revision af Kommuneplan 2005. Forslaget er i høring fra d. 2. oktober til d. 27. november 2009 og forventes vedtaget inden årets udgang.

Forslag til Kommuneplan 2009 fastlægger dels hovedstrukturen for hele kommunen og dels rammer for indholdet af de fremtidige lokalplaner for de enkelte områder i kommunen.

For område 5.2.69 Granparken/Kulsvierparken gælder følgende rammer:

Anvendelse:

Tæt-lav: samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbeboelse.

Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde. Be-

byggelsesprocenten for erhvervsejendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet.

Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal. For eksisterende detailhandel gælder, at butiksstørrelserne ikke må overstige 500 m² til dagligvarer og 100 m² til udvalgsvarer. Der kan ikke etableres nye butikker, men de eksisterende kan udvides som beskrevet. Der må ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bebyggelsesprocent:

65 for den enkelte ejendom. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for området.

Bebyggelsens omfang og udformning:

Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Der må ikke opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m² pr. bolig.

Opholds- og friarealer:

Det fælles friareal forudsættes ikke bebygget.

Infrastruktur:

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser:

Bilparkering.

- Tæt-lav: 2 p-pladser/bolig.
- Udvalgswarebutikker: 1 p-plads/50 m² etageareal.
- Dagligvarebutikker: 1 p-plads/35 m² etageareal.
- For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.

Cykelparkering.

- Ungdomsboliger: 1 cykel-p-plads/bolig.
- Udvalgswarebutikker: 1 cykel-p-plads/40 m² etageareal.

- Dagligvarebutikker: 1 cykel-p-plads/30 m² etageareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 500 m fra Brede Station.

Lokalplanens påvirkning på bymiljøet

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre at den eksisterende bebyggelse fremstår med et ensartet helhedsindtryk.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres tilbygninger, carporte og andre småbygninger på ejendommene, men at disse tilpasses bebyggelsen med hensyn til størrelse, udformning og fremtræden. Lokalplanen forventes derfor at få positiv indvirkning på bymiljøet.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen miljømæssige konsekvenser er ved realisering af lokalplanens bestemmelser.

Planen er omfattet af lovens § 3 stk. 2, idet den fastsætter anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Der skal således kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planen antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planen er screenet i henhold til lovens bilag 2, og konklusionen er, at planen ikke må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der er herved lagt vægt på, at der er tale om uændret anvendelse og at der kun i ubetydelig grad gives mulighed for at opføre tilbygninger udover det allerede tilladte. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes miljørapport.

Bevaringsværdig bebyggelse

I Kulturarvsstyrelsens database over Fredede og Bevaringsværdige bygninger er samtlige bygninger opført før 1979 tildelt en bevaringsværdi.

Bevaringsværdien er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske-, kulturhistoriske- og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste (mest bevaringsværdig) og 9 er den laveste.

Databasen er offentlig tilgængelig og kan ses på adressen: www.kulturarv.dk/fbb

Rækkehusbebyggelsen Bredeparken er registreret tildelt bevaringsværdi 5, som er middel bevaringsværdi.

Lov om naturbeskyttelse

Dele af lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje.

Ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

Byplanvedtægt 1 For Ørholm kvarteret, med tillæg 1, 2 og 3, ophæves for de matrikler der er omfattet af denne lokalplan.

Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Området afvandsningsret er bestemt ved afløbskoefficienten $\emptyset = 0,3$. Den må ikke overskrides. Tag- og overfladevand fra nybebyggelse skal føres til faskine på egen grund.

Museumsloven

Findes der under et jordarbejde fortidsminder inden for lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af Museumsloven § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal standses i det omfang fortidsmindet berøres, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan 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.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning, § 18 om lokalplaners retsvirkninger, og kapitel 14: Klage og søgsmål.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af Kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

Indtil da gælder nedenstående retsvirkninger, dog højst i 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil **Udløbsdato**

Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives.

Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

(Bestemmelser skal altid starte på højreside,
derfor blank side...)

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN NR 222 FOR RÆKKEHUSBE- BYGGELSEN BREDEPARKEN I LUNDTOFTE BYDEL

I henhold til Lov om Planlægning Lov om planlægning, (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009, med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanen formål:

at sikre bebyggelsens kvaliteter og ensartet udtryk

at sikre klare bestemmelser for udformningen af carporte, terrasseoverdækninger, udestuer og fritstående småbygninger for at give bebyggelsen et harmoniske præg og

at sikre bestemmelser om beplantning og hegn.

2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15di, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15ds, 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15et, 15eu, 15m, alle af Lundtofte by, og Sogn samt alle parceller der efter den 14. januar 2009 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse.

3.2 På hver ejendom må der kun indrettes én bolig.

3.3 Det er inden for området tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom og uden at der beskæftiges andre end ejendommens beboere,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende, og

at områdets karakter af boligområde ikke brydes, at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn på den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af øget støj, lugt, rystelser og lignende og, at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber øget behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.

3.4 Inden for området kan der opføres transformer-, pumpe-, måle- og trykreguleringsstationer til kvarterets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 10 m², og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4 Udstykninger og sammenlægninger

4.1 Yderligere udstykning og sammenlægning må ikke finde sted.

4.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt til forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Eksisterende vejareal på matrikel 15eu, 15et og 15m Lundtofte by, og Sogn skal opretholdes.

Der udlægges ikke nyt areal til veje i lokalplanområdet.

5.2 De eksisterende stier skal opretholdes.

Sti a-b, c-d, e-f og g-h placering fastlægges som vist på bilag 3 i en bredde på 2 m.

5.3 På hver ejendom må der maksimalt etableres to parkeringspladser.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Boligbyggelsen samt udestuer, overdækkede terrasser og carporte må kun ske inden for de byggefelter, der er angivet på bilag 3.

6.2 Udestuer og overdækkede terrasser

6.2.1 Der må fra facade mod havesiden opføres enten en overdækket terrasse eller en udestue med en maksimal dybde på 2,5 m.

Tilbygningens skal som minimum holde en afstand på 2,5 m fra det nordlige skel. Tilbygningen skal udføres som vist på princip tværsnit, som vist på bilag 7.

Afvanding fra tilbygninger skal ske på egen grund.

6.3 Carporte

6.3.1 Carporte skal opføres inden for byggefelterne vist på bilag 3, og med længderetningen vinkelret på vejen. Der må ikke bygges tættere på naboskel end 0,5 m.

På ejendomme med lige husnumre er der udlagt et byggefelt fra facade til vejskel, dog med en maksimal dybde på 5 m. Der må i byggefeltet enten placeres én carport eller én småbygning

På ejendomme med ulige husnumre er der udlagt et byggefelt med en dybde på 7 m, 0,5 m fra vejskel og ind på egen grund. I byggefelterne må der enten placeres én carport eller én småbygning eller én sammenbygning af carport og småbygning.

6.3.2 Carportens areal må ikke overstige 20 m². Carporten må gives en højde på maksimalt 2,5 m, og den må ikke lukkes i siderne.

6.3.3 Carporten skal udføres med fladt tag eller med ensidig taghældning på maksimalt 10 grader.

Udføres taget med ensidig taghældning, skal taghældningen følge carportens længderetning.

Afvanding skal ske på egen grund.

6.4 Småbygninger

6.4.1 På ejendomme med ulige husnumre kan carporten forlænges med en småbygning, så

carporten lukkes i den side, der er tættest på boligen. Denne sammenbygning skal placeres inden for byggefeltet.

6.4.2 Der må højst opføres to fritstående småbygninger såsom skur, udhus, drivhus m.v. på hver ejendom.

På ejendomme med ulige husnumre hvor carport er sammenbygget med småbygning må der, der ud over kun opføres én småbygning yderligere.

6.4.3 Småbygninger må maksimalt gives en størrelse på 10 m² hver og må maksimalt gives en facadelængde på 3,5 m.

6.4.4 Småbygninger må maksimalt gives en højde på 2,5 m. I skel mod nabo og bagsti må bygningshøjden maksimalt være 1,8 m. Småbygninger må tidligst nå en højde på 2,5 m en halv meter fra skel.

6.4.5 Tage på småbygninger skal udføres med med en taghældning på højst 10 grader.

Dog må tage på drivhuse gives en anden taghældning og tagform så længe højdebegrænsningerne i forbindelse med naboskel overholdes, jf. pkt. 6.4.4

Ved sammenbygning af carport og småbygning skal taghældningen udføres med ensidigt fald enten mod eller væk fra carporten som vist på bilag. Hverken carporten og småbygningen må gives en højde der overskrider 2,5m.

Afvanding fra småbygninger skal ske på egen grund.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader

7.1.1 Facader skal fremstå i blank mur med røde teglsten.

7.1.2 Døre og vinduer skal have samme placering som de oprindelige døre og vinduer. Overkant og bredde må dermed ikke ændres.

Vinduer skal gives samme inddeling og dimensioner som de oprindelige vinduer og skal have samme formatering, det vil sige vinduerne enten skal være 2- eller 3-fagsvinduer, se bilag 6.

Ejendomme med ulige numre, der ikke har en dør til begge facader i stueetagen, kan etablere en havedør. Denne havedøren skal være af træ og skal give de dimensioner der er vist på bilag 6. Der kan isættes ruder i havedøren.

7.1.3 Døre og vinduesrammer samt karme og vindskeder skal være af træ og males hvide.

Der må ikke isættes buet eller farvet glas i døre eller vinduer.

7.1.4 Der må ikke opsættes påhægtninger på facade, såsom udhæng over hoveddør, skodder og lignende. Markiser over vinduer på ejendommens østside, er ikke tilladt.

Der kan opsættes markiser over vinduer og havedør på facade mod vest. Markiserne skal være oprullelige.

7.1.5 Relief ved hoveddør må ikke fjernes, males eller på anden måde ændres.

7.1.7 På ejendomme med lige husnumre skal hovedtrappen udføres som betontrappe med hvidmalet metalrørgelænder. Gelænderet skal udføres som det oprindelige gelænder.

Trappen kan forlænges hvor terræn sænkninger gør det nødvendigt.

7.2 Tage og skorstene

7.2.1 Tage skal fremstå med røde vingetegl med fals der i størrelse og dimensioner svarende til de oprindelige tagsten (40 x 25 cm med 5 cm fals). Tagets vandrette linjer må ikke ændres.

7.2.2 Skorstene må ikke fjernes. Skorstene skal udføres i røde teglsten som blank mur og gives samme højde og dimensioner som de originale skorstene.

7.2.3 Tagrender skal være i lysegrå plast eller zink med en diameter svarende til de oprindelige tagrender (11 cm).

7.3 Kviste

7.3.1. Kviste må ikke fjernes eller ændre størrelse og form, herunder tagform. Der skal på hver ejendom være én kvist mod øst og én kvist mod vest. Der må ikke opsættes flere kviste.

7.3.2 Kvistes vinduer (rammer og udvendige karme) samt træbeklædning skal males hvide. Kvistes vinduer kan enten være 2 eller 3 fagsvinduer

7.3.3 Kvistflunker (kvistens lodrette sider) skal enten udføres i zink eller som træbeklædning og må have en maksimal tykkelse på 20 cm.

7.3.4 Kvisttage skal udføres i enten zink eller sort tagpap, som afsluttes med aluminiumskant.

7.4. Tagvinduer og solfangere

7.4.1 Ved udskiftning af tagvinduer må der ikke ændres i husets bjælkekonstruktion.

Tagvinduer skal være plane med tagfladen.

Tagvinduer skal placeres indenfor de felter, der er vist på bilag 6. Der må maksimalt opsættes 3 tagvinduer på hver tagflade på hver ejendom.

7.4.2 Tagvinduer i det øverste placeringsfelt over kvisten, må maksimalt gives en bredde på 60 cm og en højde på 80 cm, se bilag 6.

Der maks. placeres 1 tagvindue i det øverste placeringsfelt på hver af ejendommens tagflader.

7.4.3 Tagvinduer i det nederste placeringsfelt ved siden af kviste, må maksimalt gives en højde på 120 cm, se bilag 6.

Der maks. placeres 2 tagvindue i det nederste placeringsfelt på hver af ejendommens tagflader.

7.4.4 Der må som alternativ til tagvinduer opsættes solfangere. Solfangere skal placeres indenfor det viste placeringsfelt, se bilag 6.

7.5 Udestuer og overdækkede terrasser

7.5.1 Udestuer og overdækkede terrasser skal udføres som trækonstruktion der males enten hvid, sort eller grå. Træ konstruktionens kan suppleres med en skjult metalkonstruktion.

7.5.2 Udestuer og overdækkede terrassers facadeside i skel skal lukkes med enten træbeklædning, tegl eller metalplade og skal kunne overholde gældende brandregulativer.

7.5.3 Tage på udestuer og overdækkede terrasser skal af brandhensyn udføres som fast tag og beklædes med sort tagpap.

Der kan gives tilladelse til andre materiale såfremt gældende brandregulativer kan overholdes.

7.6 Carporte

7.6.1 Carporte skal udføres i en let trækonstruktion og males enten hvide, sorte eller grå. Trækonstruktionen kan suppleres med en skjult metalkonstruktion.

7.6.2 Tage på carporte skal af brandhensyn udføres som fast tag og beklædes med sort tagpap.

Der kan gives tilladelse til andre materiale såfremt gældende brandregulativer kan overholdes.

7.6.3 Carportens sternbræt må maksimalt gives en højde på 15 cm. Carportens bærende stolper skal placeres minimum 50 cm fra vejskel.

7.7 Småbygninger

7.7.1 Småbygninger, bortset fra drivhuse, skal beklædes med træ og skal fremstå i enten hvid, sort eller grå farve.

7.7.2 Tage på fritstående småbygninger skal enten være udført med gennemsigtige plader, glas, tagpap eller mørke metalplader såfremt gældende brandregulativer kan overholdes.

8 Ubebyggede arealer

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

8.2 Hegn i vejskel skal udføres som levende hegn.

I naboskel og ud mod bagsti må der hegnes med enten levende hegn eller raftehegn.

Der må opsættes trådhegn enten integreret i det levende hegn eller på den side af hegnet, der vender ind mod egen grund. Trådhegnets højde må ikke overstige 1,2 m.

8.3 Hegn må ikke overstige 1,8 m i højden.

8.4 Parabolantenner må kun opsættes på terræn og oversiden af parabolen må ikke anbringes højere end 1,8 m over terræn.

8 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

8.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

9 Ophævelse af byplanvedtægt

9.1 Byplanvedtægt 1 for Ørholm kvarteret, med tillæg 1, 2 og 3, ophæves for de i pkt. 2.1 angivne matrikler.

10 Servitutter

10.1 Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. matr. nr. 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15di, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15ds, 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, Ejerlav Lundtofte by, og Sogn

Tinglyst: 2. december 1944

Titel: Servituttens navn i tingbogen

Påtaleberettiget:

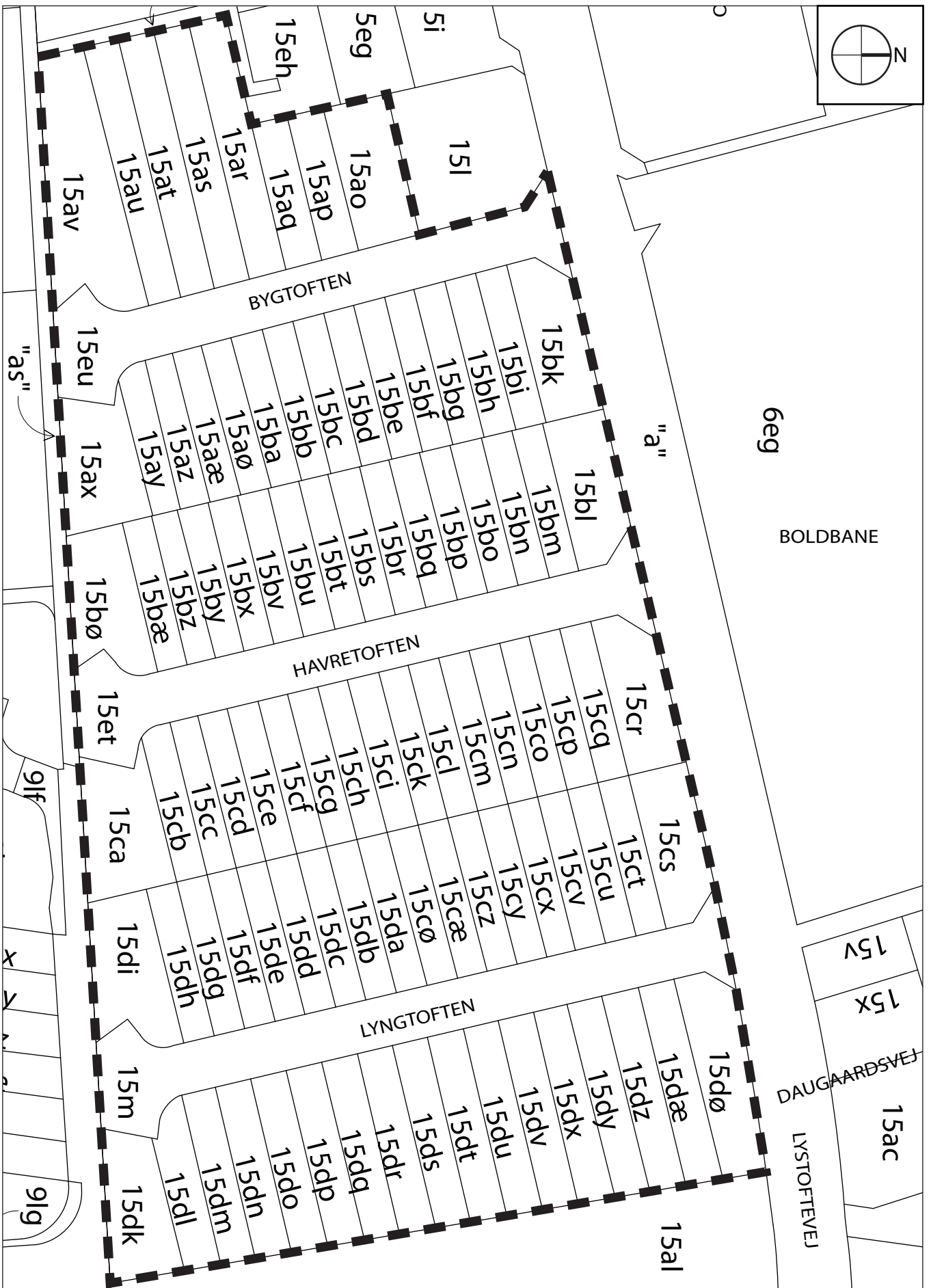
Matr.nr. matr. nr. 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg,

15dh, 15di, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp,
15dq, 15dr, 15ds, 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy,
15dz, 15dæ, 15dø, Ejerlav Lundtofte by, og
Sogn

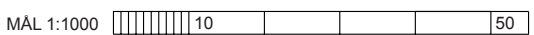
Tinglyst: 22. januar 1982




Titel: Servituttens navn i tingbogen

Påtaleberettiget:



Matrikelkort



-  LOKALPLANENS OMRÅDE
-  Matrikelskel
-  Matrikel nr.

LOKALPLAN 222



Eksisterende forhold

MÅL 1:1000 10 50

LOKALPLANENS OMRÅDE

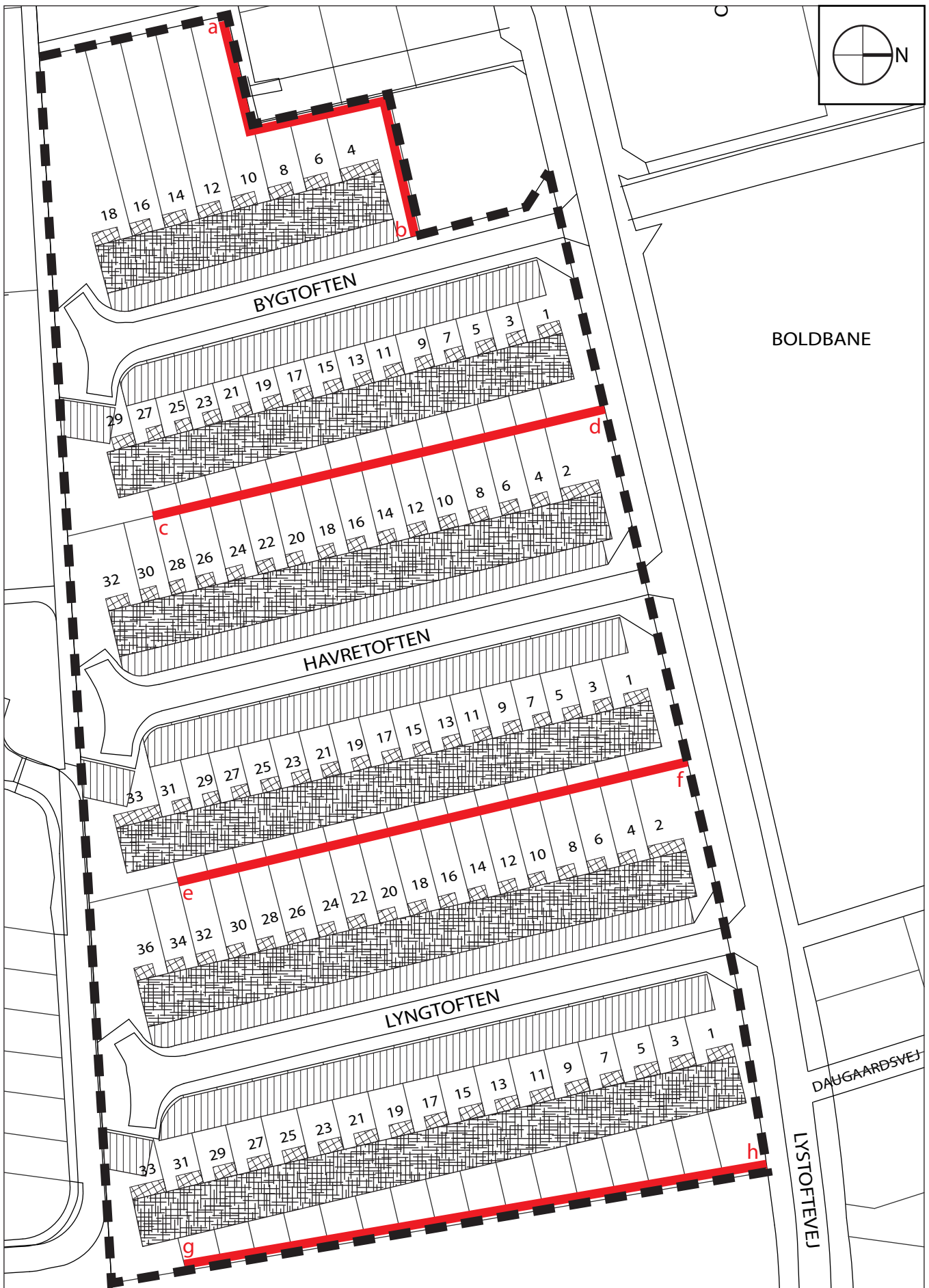
Fortidsmindebeskyttelseslinje

Eksisterende bebyggelse

Hegn

LOKALPLAN

222






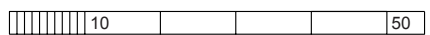
BOLDBANE




DAUGAARDSVEJ

LYSTOFTEVej

Arealanvendelse

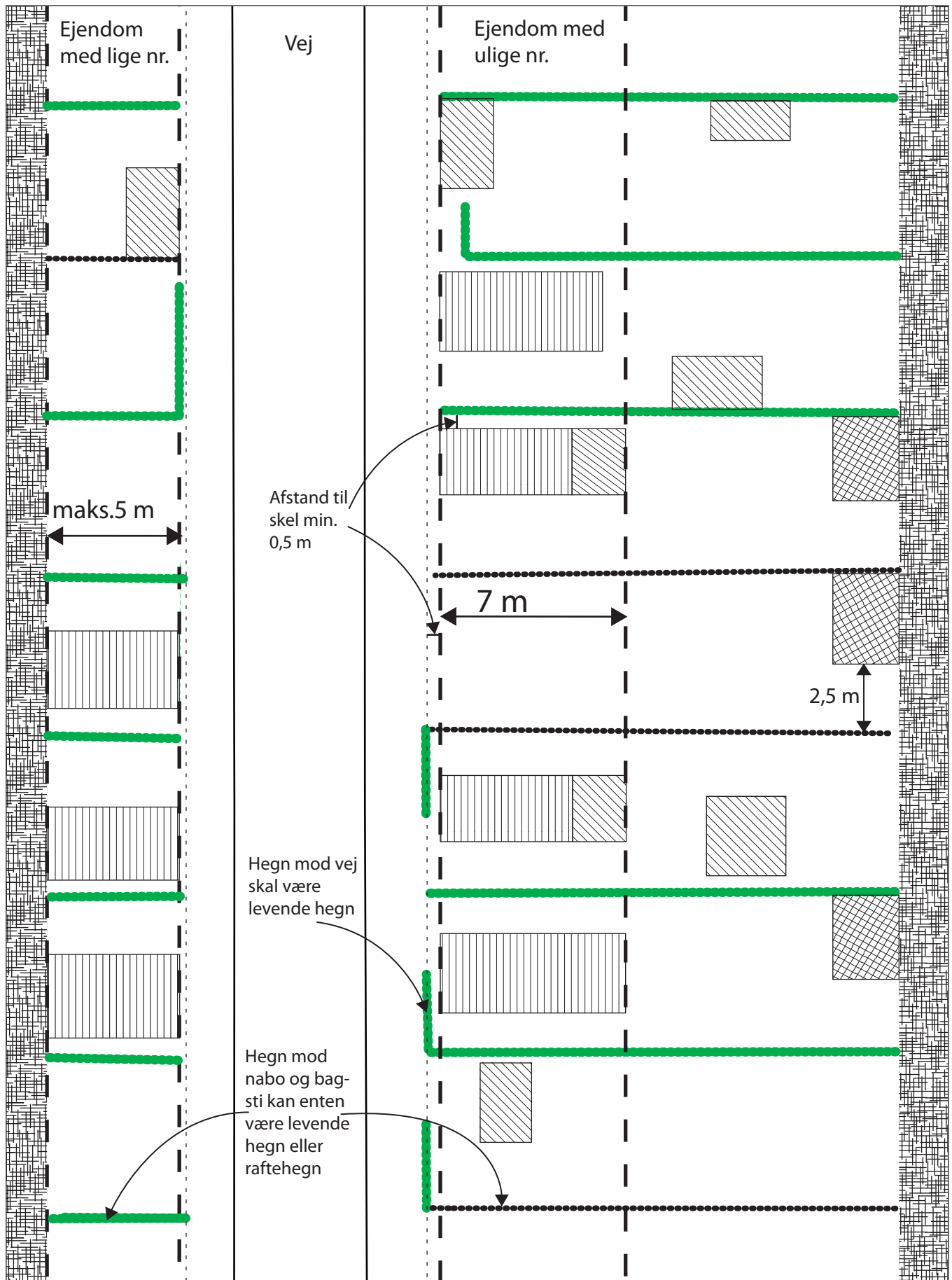
-  LOKALPLANENS OMRÅDE
-  Byggefelt boliger
-  Byggefelt carporte

MÅL 1:1000 

-  Byggefelt udestue eller overdækket terrasse
-  Sti udlæg i en bredde af 2 m
-  sti udlæg betegnelse

LOKALPLAN

222



Princip for placering af carporte, småbygninger og udestuer m.m.

MÅL 1:200 2 4 6 8

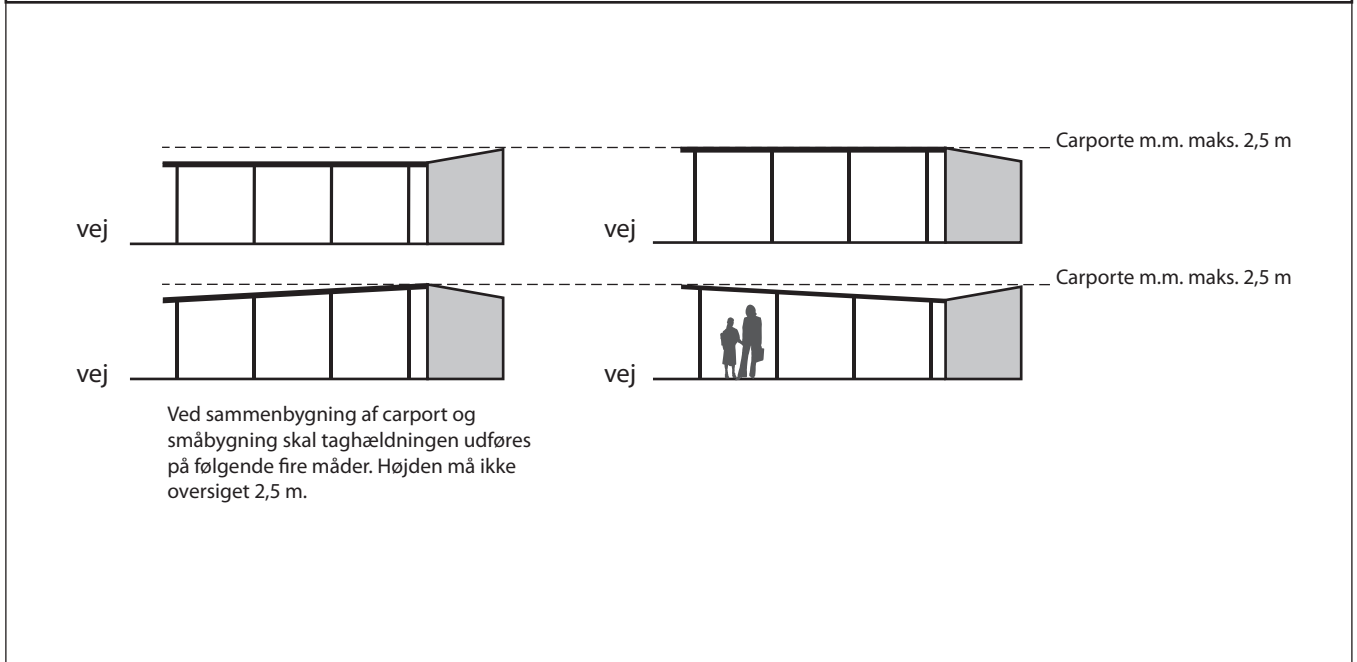
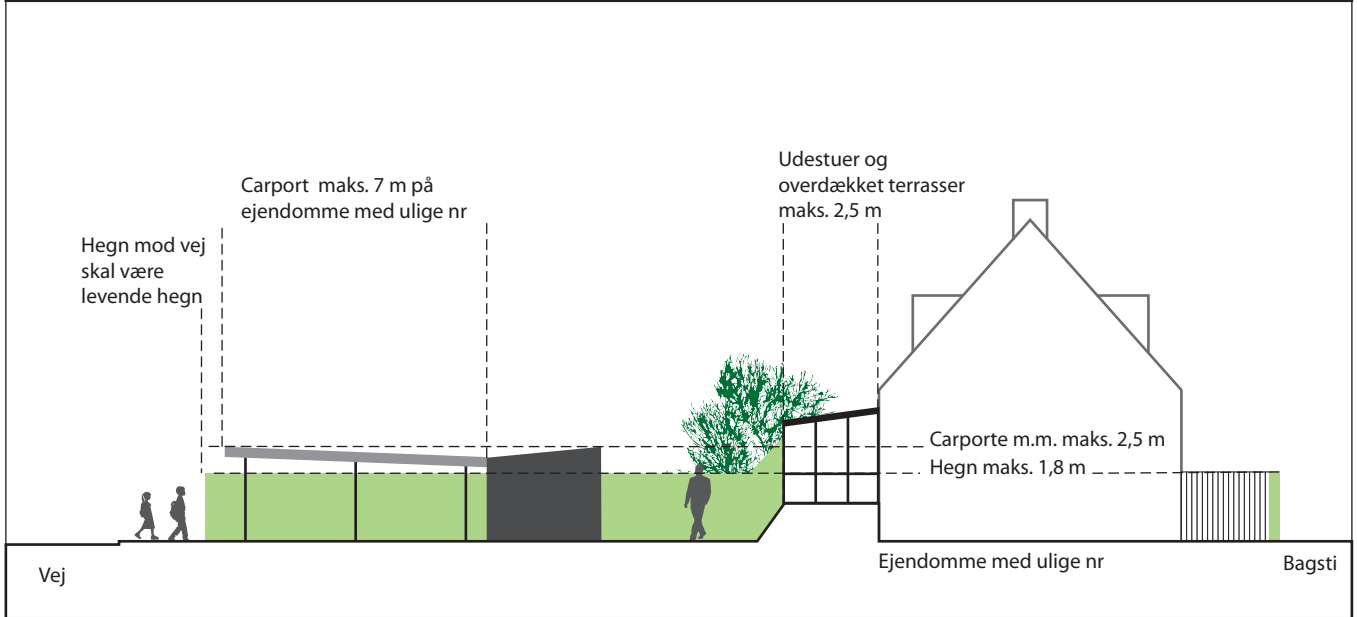
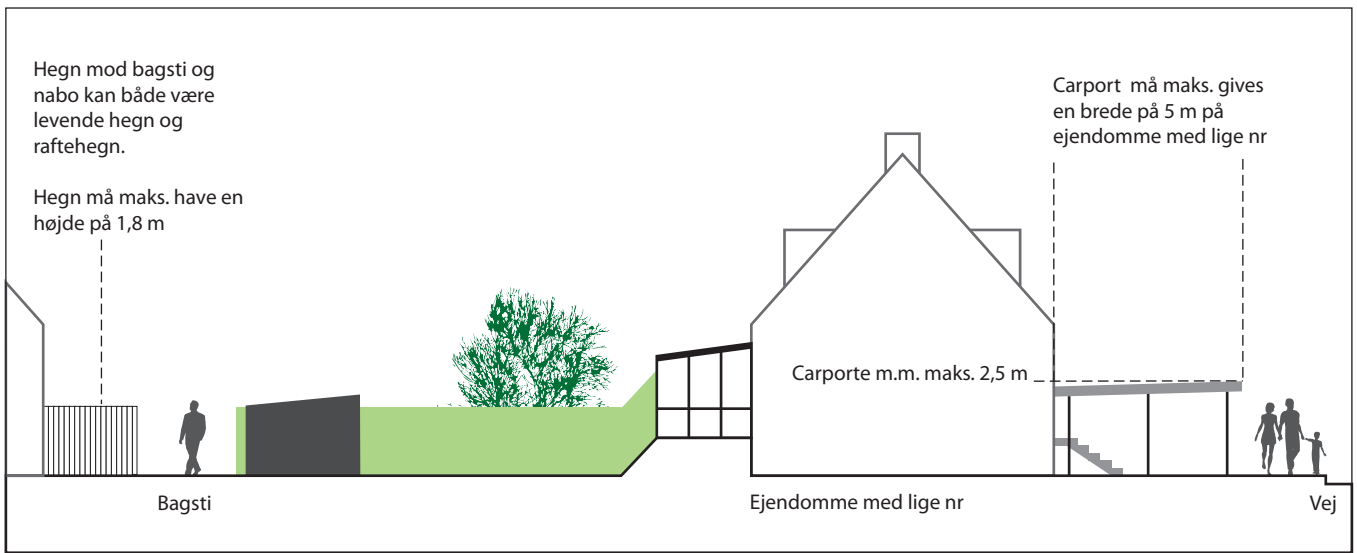
- Byggfelt til Carporte
- Carport
- Småbygning

- Udestue m.m.
- Levende hegn
- Raftehegn
- Vejskel

LOKALPLAN

222

BILAG 4



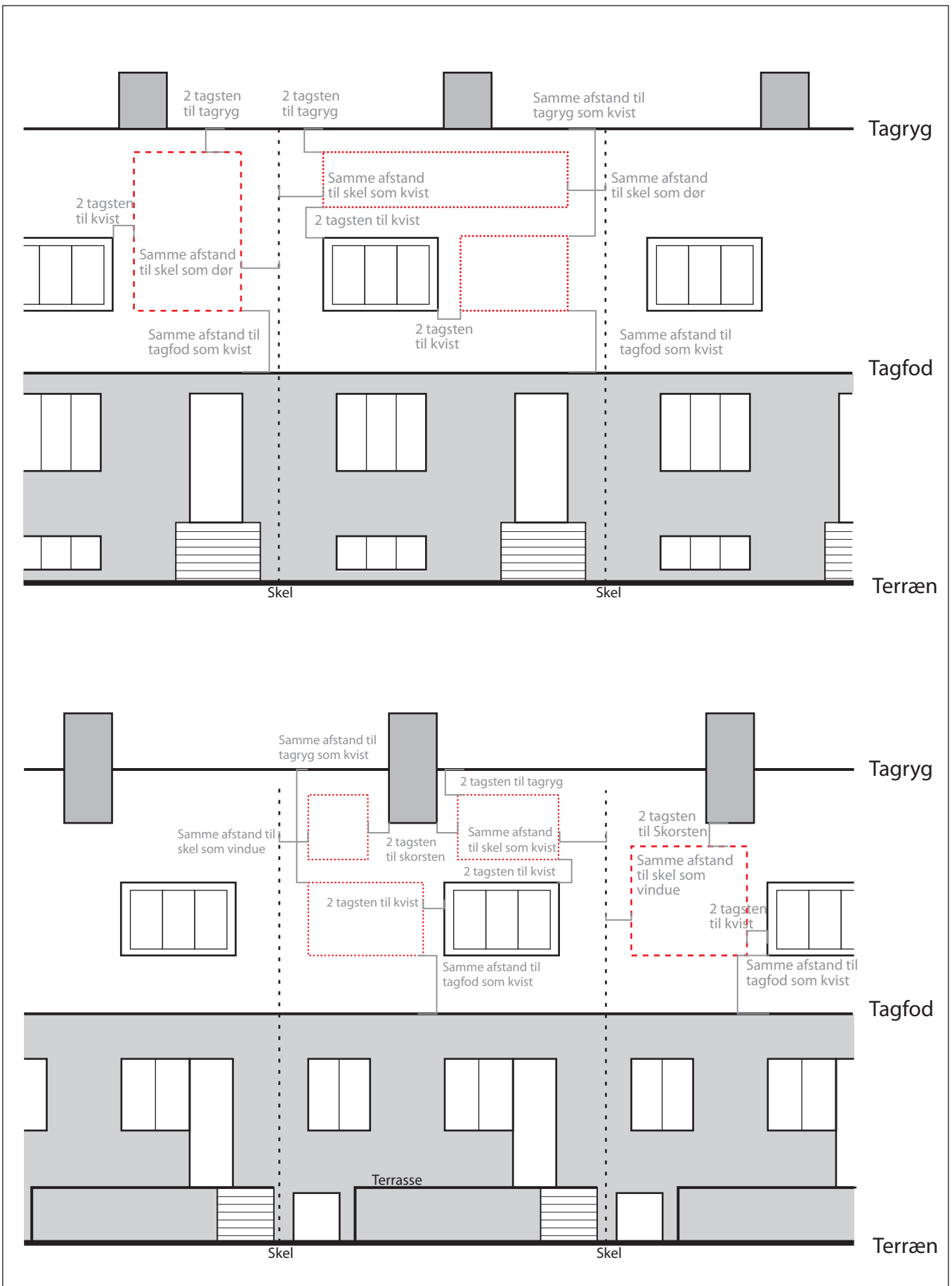
Princip snit

MÅL 1:200 

LOKALPLAN

222

BILAG 5



LOKALPLANOMRÅDE

MÅL 1:100 

 Placeringsfelt for tagvinduer

 Placeringsfelt for solfangere

LOKALPLAN

222

BILAG 6

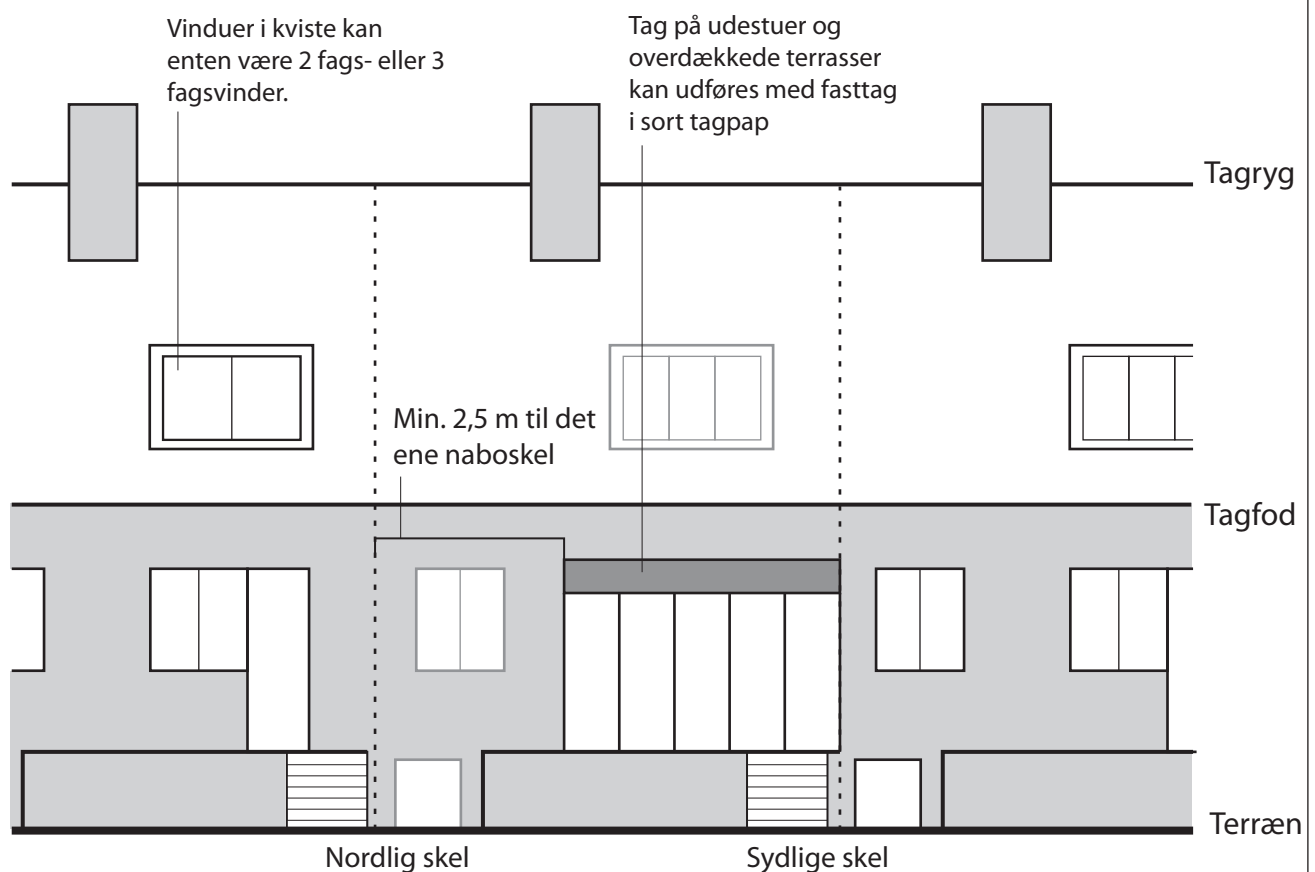
Taghældning maks. 10 grader



Højde maks. 2,5 m
ind mod facade

Maks. bredde 2,5 m

Princip tværsnit for udestuer og overdækkede terrasser
målestok 1: 50



Princip for udestuer og overdækkede terrasser

MÅL 1:100 

LOKALPLAN

222

BILAG 7