

LOKALPLAN

222 for rækkehusbebyggelsen Bredeparken



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan.....	1
Lokalplanens indhold.....	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	9
Lokalplanens bestemmelser.....	13
Lokalplanens retsvirkninger.....	17

Baggrund for lokalplan

Bredeparkens Grundejerforening 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 kunne udarbejdes et lokalplanforslag med deltagelse af en ekstern konsulent. I maj 2009 blev lokalplanprocessen for rækkehusbebyggelsen Bredeparken iværksat med COWI som ekstern konsulent.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning på baggrund af udkastet fra grundejerforeningen og COWI.

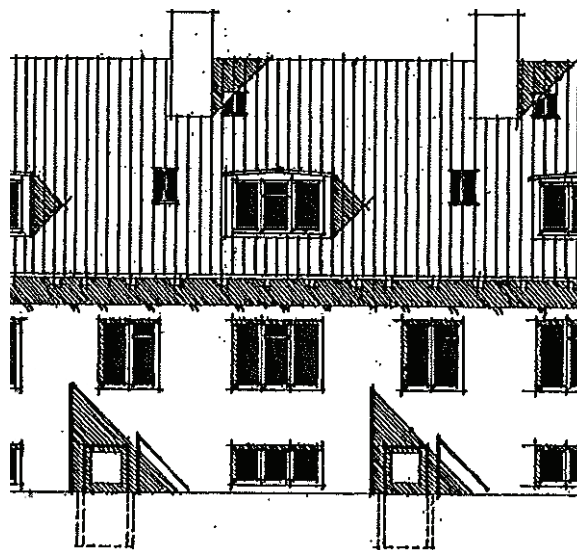
Eksisterende forhold

Bredeparken ligger i Lundtofte bydel, tæt på de grønne områder omkring Mølleåen og Borrebakken. Rækkehusbebyggelsen ligger i et område med blandet boligbebyggelse - rækkehuse, etageboliger og parcelhuse. Langs Bredeparkens østlige grænse ligger et grønt træk med store træer og to gravhøje i et bakket terræn, som forbinder Troldehøj i nord med Borrebakkens åbne landskab og Parkkirkegården i syd.



Rækkehusene i Bredeparken set fra Lystoftevej

Rækkehusbebyggelsen Bredeparken er opført i 1944-46 med lån fra boligstøtteleven. Statslånene og det byggeri, som de resulterede i, var beregnet for den mindrebemidlede del af befolkningen. Det lykkedes gennem lovgivningen at hæve boligstandarden for et stort antal mindrebemidlede og børnerige familier, og Bredeparken er et typisk eksempel på sådan et byggeri.



Oprindelig facadetegning

Bebyggelsen består af 6 rækker med i alt 91 boliger. 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 bortset fra de sydlige enderækkehuse. Rækkehusene er anlagt med have mod vest og har enten adgang gennem haven eller fra østsiden via et forareal. De fleste af rækkehusene har også en hævet terrasse mod vest.

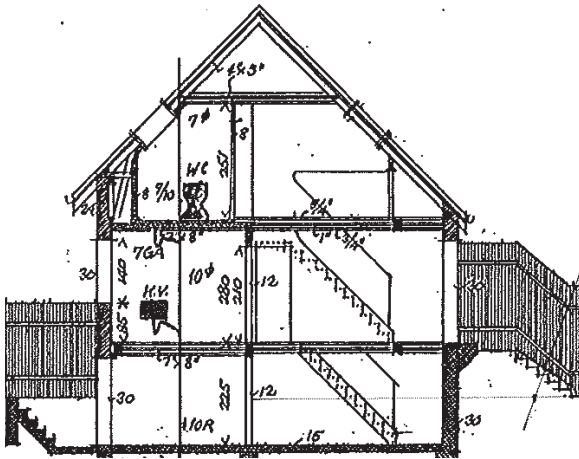
Husene er i én etage med udnyttet tagetage og høj kælder. Facaderne er i røde teglsten med indmurede relieffer ved hoveddørene, udført af billedkunstneren Niels Tvede. Tagene er beklædt med røde teglsten, og hvert hus har en kvist på hver side.

Der er gennem årene opført en del tilbygninger, overdækninger, skure, carporte og lignende.

Inden for lokalplanens område findes der en del fællesinstallationer og anlæg, der vedligeholdes af beboerne i fællesskab via en grundejerforening. Denne forening har bl.a. varetaget disse fællesopgaver siden bebyggelsens etablering i starten af 1940'erne.

Bebyggelsen er reguleret af Byplanvedtægt 1 for Ørholm Kvarteret fra 1941 samt en dekla-

ration fra 1944 og grundejerforeningens egne retningslinjer. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om mere klarhed over, hvilke bygningsændringer ejere må foretage samt en modernisering af retningslinjerne.



Oprindelig snittegning, som viser kælder, stue, første sal og den hævede terrasse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbebyggelse, samt at sikre bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensartede udtryk. Det er ligeledes formålet at sikre et ensartet udtryk for tilbygninger, carporte, skure, overdækninger, drivhuse mv., samt at sikre og forstærke områdets grønne karakter.

Dette gøres ved at fastsætte bestemmelser for omfang, placering, udformning og ydre fremtræden for den oprindelige boligbebyggelsen, tilbygninger, carporte, skure, overdækninger, drivhuse mv. Den grønne karakter sikres og forstærkes med bestemmelser for hegning og haver.



Lokalplanens område

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ejendommene i rækkehusbebyggelsen Bredeparken, samt de tre vejmatikler Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften i Lundtofte bydel. Inden for området er der 91 rækkehuse.

Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse, og der må kun indrettes en bolig på hver ejendom.

Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under visse forudsætninger. F.eks. at man selv bor på ejendommen, at ejendommens karakter af boligejendom ikke ændres, at der er maksimalt 25% erhverv på ejendommen (over terræn), at virksomheden ikke støjer, lugter eller medfører rystelser, og at der ikke skabes behov for parkering, som der ikke er plads til inden for området.

Udstykninger og sammenlægninger

Der må ikke udstykkes yderligere, dog er mindre skelreguleringer til offentlig vej-, sti- og friarealer tilladt.



Bagsti, som støder op til det grønne areal mod øst

Vej, sti og parkering

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende veje og stier i området.

Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften er private fællesveje. Vejene er blinde veje med vendeplads.

De eksisterende stier, som er vist med stiplede signatur på bilag 2, skal have en bredde på 2 m.

Der skal udlægges areal svarende til 1 parkeringsplads på egen grund. Det vil sige, at der skal være plads til 1 parkeringsplads, men at den ikke behøver at være anlagt.



*Rækkehuse som en lang stangbebyggelse med car-
napperne som den markante gentagelse*

Bebyggelsens omfang og placering

Den oprindelige boligbebyggelse

Den oprindelige boligbebyggelse skal bevare sin nuværende placering inden for byggefeltterne A som vist på bilag 3. Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse placeres samme sted som den oprindelige bebyggelse og gives et omfang svarende til den oprindelige bebyggelse.

Boligbebyggelsen skal også bevare den nuværende højde og taghældning.

Tilbygninger og overdækninger indenfor byggefelt B

Tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader må kun placeres inden for byggefeltterne B som vist på bilag 3. Det er kun ejendomme med lige husnumre, der kan tilføje en tilbygning eller en overdækning langs boligbebyggelsens facade.

Årsagen til denne forskel mellem de lige og ulige husnumre er, at det virker mere naturligt at tilføje en tilbygning på en facade, som vender ud til have og bagsti end på en facade, der også fungerer som indgangsfacade. Desuden er boligbebyggelsens facader udformet sådan, at hvis man skulle placere tilbygninger på de ulige husnumre, ville tilbygningerne skulle placeres i nordskel, hvilket kan give skyggegener for naboejendommen mod nord.

Højde på tilbygninger og overdækninger indenfor byggefelt B må være op til 40 cm over

overkanten af vinduer og døre i den oprindelige boligbebyggelse, for ikke at sløre oplevelsen af de vandrette linjer i facaderne.

Carporte

Carporte må kun placeres inden for byggefeltterne C, som vist på bilag 3.

Det er kun ejendomme med ulige numre samt de sydlige enderækkehuse og matr. 15ao, der kan opføre en carport på deres ejendom. Årsagen til denne forskel mellem lige og ulige husnumre er, at den oprindelige boligbebyggelses arkitektoniske kvaliteter og ensartede præg opleves tydeligere, hvis der ikke er placeret carporte direkte op ad facaderne, hvilket ville være tilfældet hvis man skulle placere carporte ved de lige husnumre.

På ejendommene med ulige husnumre, de sydlige enderækkehuse og matr. 15ao giver ejendommenes udformning mulighed for, at man placerer en fritliggende carport. Placering af carporte i forlængelse af nordlige enderækkehuse mod Lystoftevej ville også sløre oplevelsen af bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter, hvorfor dette ikke tillades.

Carportes tage skal placeres i byggefeltets grænse mod vej for at skabe en oplevelse af, at carportene ligger på en lige linje. For nogle af enderækkehusene, nemlig matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk behøver carportenes tage ikke ligge i byggefeltets grænse fordi disse alligevel ikke kan opleves som om de ligger på linje med de andre.



Carporte på lige linje mod vejen

Bredde af carporte målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m, og højde på carporte må være maksimalt 2,2 m. Dette bevirker, at carporte højst fylder cirka halvdelen af den enkelte ejendoms bredde samt at de ikke bliver for høje, så man stadig kan se den oprindelige boligbebyggelse bagved.

Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv.

Øvrige overdækninger, skure, drivhuse mv. må ikke placeres inden for den byggefri zone D, som vist på bilag 3, så de ikke slører oplevelsen af den oprindelige boligbebyggelse fra Lystoftevej.

Bredde af øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m, og højde må være maksimalt 2,2 m. Dette bevirker, at øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. højst fylder cirka halvdelen af den enkelte ejendoms bredde samt at de ikke bliver så høje, at man ikke kan se den oprindelige boligbebyggelse bagved.

For vestvendte haver gælder, at øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. skal placeres mindst 3,5 m fra den oprindelige boligbebyggelse og tilbygninger så de arkitektoniske kvaliteter opleves tydeligere.

Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. må også placeres inden for byggefeltene C, dog skal de placeres i en afstand af mindst 2 m fra vejskel.

For østvendte haver på lige husnumre gælder, at der ikke må placeres overdækninger, skure, drivhuse mv. for at bevare oplevelsen af den oprindelige boligbebyggelse fra vejen. For østvendte haver på ulige husnumre gælder ingen særlige bestemmelser, hvorfor det her er muligt at opføre øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Lokalplanen har som formål at sikre bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensar-



Østfacade, hvor der er isat en havedør

tede præg. Derfor er der fastsat en række bestemmelser der sikrer, at der ikke ændres væsentligt i bebyggelsens udtryk.

Facader

Facader på den oprindelige boligbebyggelse skal fremstå med røde teglsten i blank mur. Facader på tilbygninger og overdækninger inden for byggerfelt B, skal fremstå i et andet materiale i farverne sort, grå, brun, hvid eller transparent. Tilbygninger skal fremstå i andre farver end den oprindelige boligbebyggelse for at de arkitektonisk skiller sig ud.

Tage

Tage på den oprindelige boligbebyggelse skal fremstå med røde teglsten som de oprindelige.

Tage på tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader skal udføres med fast tag og skal fremstå i sort, grå, brun, transparent eller i zink. Da vinduer på første sal er redningsveje, er det vigtigt at brandvæsenet kan komme til med stiger eller at det er muligt at springe ud på taget af tilbygningen uden at falde igennem. Derfor skal tage på tilbygninger og overdækninger udfø-

res med fast tag.

Døre og vinduer i facaderne

Døre, vinduesrammer og karme skal fremstå hvide. Glaspartier skal være i plant, ufarvet glas.



Indgangsfacade med trappe

Døre og vinduer skal have samme placering, dimensioner og opsprokning som de oprindelige døre og vinduer, ventilationsklap kan udelades, som vist på bilag 4 og 5, dog med de undtagelse af vinduer i tagfladen som er beskrevet senere og de undtagelser, som er beskrevet i det følgende.

For vestfacader på både lige og ulige husnumre gælder, at de vinduer som sidder i tilknytning til terrassedøren, kan føres til gulv, så der her kan etableres 2 dobbeltdøre eller et større vinduesparti, som vist på bilag 4 og 5. Muligheden gives her fordi bygningsændringen kan give bedre lys i boligen.

For østfacader på ulige husnumre gælder, at der i det tredelte vindueparti i stueetagen kan placeres en havedør i højre eller venstre side, som vist på bilag 5. Muligheden gives her fordi boligerne med ulige numre ellers kun har udgang til bagstien via kælderen. For østfacader på lige husnumre skal vinduer og døre have samme placering som de oprindelige vinduer og døre, som vist på bilag 4.

I boligbebyggelsens gavlfacader kan placeres en havedør.

Kviste

Kviste skal have samme placering som de op-

rindelige kviste. Kvistes lodrette sider, som kaldes kvistflunke, skal fremstå hvide, lysegrå eller i zink. Kvisttage skal have flade forkanter og skal fremstå i sort, grå, brun eller i zink.

Vinduesrammer og karme i kviste skal fremstå hvide. Vinduer i kviste skal være indelt som de oprindelige.

Skorstene

Skorstenes nuværende omfang og placering skal bevares. Skorstene skal fremstå med røde teglsten i blank mur.

Elementer i tagfladen

Der må udover de oprindelige tagvinduer, placeres 1 eller 2 tagvinduer, solcelle- eller solfangerpaneler på hver tagflade på hver ejendom. De skal placeres i en afstand af mindst 2 tagsten fra henholdsvis tagryg, tagfod, naboskel, tagafslutning, kvist og skorsten og med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten.

Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler må have et areal på op til 1,5 m² hver, de skal placeres plant med tagfladen og de må ikke give reflektionsgener på nabeejendomme. Der kan opsættes flere solcelle- og solfangerpaneler i et samlet modul så længe det samlede areal ikke overstiger 1,5 m² pr modul og at der er maksimalt to moduler pr. tagflade,



De oprindelige relieffer i facaderne

med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten.

Disse bestemmelser for elementer i tagfladen giver mulighed for energitiltag og bedre lys i boligernes første sal. Elementernes placering behøver ikke at flygte fra ejendom til ejendom, men skal opleves som fritliggende elementer i tagfladen. Elementernes maksimale størrelse, antal og placering i tagfladen sikrer, at det ensartede præg i den sammenhængende tagflade ikke sløres væsentligt. Det vil stadig være kvistenes gentagelse, som er det dominerende træk i tagfladerne.

Tagrender, nedløbsrør, parabler, trapper og relief

Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i grå eller zink i samme dimensioner som de oprindelige tagrender og nedløbsrør (cirka 11 cm i diameter).

Der må kun opsættes parabler på facader, der ikke ligger ud mod vej, det vil sige på vestvendte facader for lige husnumre og på østvendte facader for ulige husnumre, så parablerne ikke kan ses fra vej. Parabler på facade må placeres med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

Trapper mod vej skal fremstå som grå beton med metalrørgelænder som de oprindelige metalrørgelænder.

Relief ved hoveddør må ikke ændres eller fjernes.

Øvrige overdækninger, carporte, skure mv.
Øvrige overdækninger, carporte, skure mv. skal fremstå i træ eller metal i farverne sort, grå eller brun.

Carporte skal have åbne sider mod vej og naboskel, mens siden mod haven må være lukket. For matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk gælder dog, at carporte må have lukkede sider, fordi disse ikke ligger foran boligbebyggelsen.



Et eksempel på raftehegn mellem de hævede terrasser

Tage på øvrige overdækninger, carporte, skure mv. skal fremstå med fladt tag eller ensidig taghældning i farverne sort, grå, brun, transparent eller som begrønnet tag.

Ubebyggede arealer

Bebyggelsen skal fortsat fremstå med en grøn karakter, og de ubebyggede arealer skal fremstå som have og parkering med begrønnede og befæstede arealer.

Hegn mod vej og i skel i en afstand af 7,5 m fra vejskel skal være levende, grønne hegn for at sikre og forstærke områdets grønne karakter. Hegn mod Granparken syd for området og stien langs den østlige ende af lokalanområdet skal ligeledes være levende grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

Da bebyggelsen blev opført, var der mange steder hegnet med raftehegn.

Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Parabler må kun placeres i vestvendte haver for lige husnumre eller i østvendte haver for ulige husnumre, så disse ikke kan ses fra vej. Parabler på terræn må kun placeres med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

De grønne arealer syd for vendepladserne som vist på bilag 2 skal fremstå begrønnede.

Skiltning

Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

Ophævelse af byplanvedtægt

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

Servitutter

Der findes flere servitutter på ejendommene i Bredeparken.

Servitut AQ 64, tinglyst d. 02/12/1944 og d. 22/01/1982 ophæves angående bygningsforandringer, raftehegn, virksomhedsdrift, oplagsplads, ydre fremtræden, tagmateriale, vinduer, træværk, kviste, hegning, konstruktioner og alternative energiforsyningssystemer. Servitutten ophæves ikke angående fælles tagrender, nedløb og elektriske ledninger.

Servitut AC 307, tinglyst d. 14/10/1942 angående rækkehuse ophæves.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv "Fingerplan 2007".

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinier og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Området er omfattet af følgende kommuneplanramme:

5.2.69 Granparken/Kulsvierparken

Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, og den maksimale bebyggelsesprocent er 65. Det maksimale etageantal er 2. For tæt-lav gælder: samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbeboelse. Der må ikke opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m² pr. bolig. Områderne skal sikres en grøn karakter.

Rammerne kan ses i deres helhed på www.kommuneplan.ltk.dk

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg, da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med den gældende rammer. Lokalplanen ændrer parkeringsnormen for det specifikke område fra 2 p-pladser pr. bolig til én p-plads pr. bolig.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone. Lokalplanen ændre ikke ved zonestatusen.

Stationer

Den nærmeste station i forhold til lokalplanområdet er Brede Station på Nærumbanen,

der ligger i en afstand af ca. 400 m.

Trafikforhold

Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften er private fællesveje, og lokalplanområdet betjenes af trafikvejen Lystoftevej.

Stinet

Udover rækkehusbebyggelsens interne stinet findes der en stiforbindelse fra Caroline Amalie Vej til Granparken langs lokalplanens sydlige grænse, og der findes en stiforbindelse fra Granparken til Lystoftevej langs lokalplanens vestlige grænse.

Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2009 er bygninger med en bevaringsværdi fra 1 - 4 udpeget som bevaringsværdige. Hver enkelt bygning er registreret, og dens bevaringsværdi er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste, og 9 er den laveste.

Rækkehusbebyggelsen Bredeparken er registreret med bevaringsværdi 5, hvilket er en middel bevaringsværdi.

Museumsloven

Kroppedal Museum skriver, at der ikke er kendskab til andre fortidsminder i området end gravhøjene øst for lokalplanområdet. Gravhøje er ofte placeret i områder, hvor der også kan findes spor af bebyggelse og yderligere gravanlæg fra oldtiden. Der er sandsynlighed for at støde på fortidsminder på de små grønne arealer i området. Sandsynligheden for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder under rækkehusbebyggelsen er dog ringe, fordi eventuelle spor nok vil være blevet ødelagt, da bebyggelsen blev opført.

Støder man på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder skal arbejdet standses, og fundet anmeldes til Kroppedal Museum, jf.

museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Lokalplanens påvirkning af bymiljøet

Det forventes, at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på bymiljøet, idet den sikrer bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensartede præg. Desuden fastsættes bestemmelse for carporte, tilbygninger, skure mv., så disse ikke slører oplevelsen af rækkehusbebyggelsens arkitektoniske udtryk væsentligt.

Det grønne udtryk sikres ved at hegning mod vej skal være levende grønne hegn, de ubebyggede arealer skal fremstå som have, og de ubebyggede arealer syd for vendepladserne skal fremstå begrønnede.

Samlet set vurderes det, at lokalplanen medvirker til at fastholde områdets arkitektoniske kvaliteter og det grønne præg, hvilket sikrer, at området fortsat vil være et attraktivt sted at bo og færdes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Varmeplan

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

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanens bestemmelse om tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagen, hvis bebyggelse opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet overfor lavenergibebyggelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende

spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

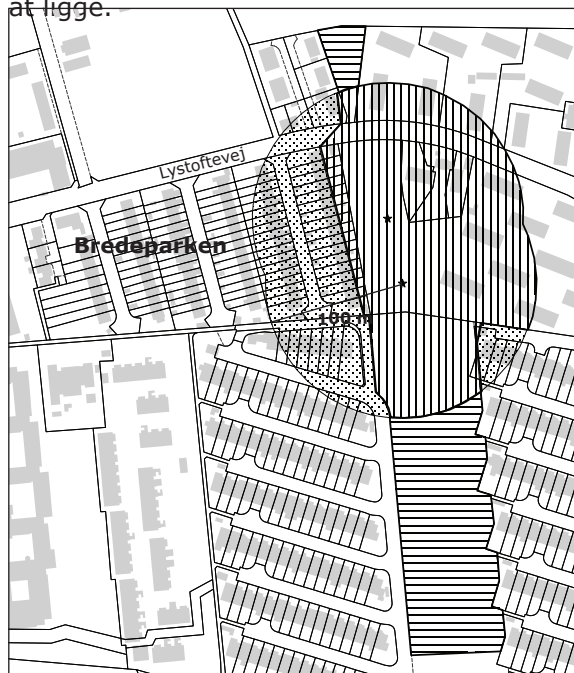
Ophævelse af byplanvedtægt

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

Fortidsmindebeskyttelse

En del af lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje afkastet fra to freddede gravhøje ved Bredeparken i det grønne område øst for rækkehusbebyggelsen. Beskyttelseslinjerne omfatter bl.a. en del af rækkehusbebyggelsen.

I forbindelse med denne lokalplan er der sket en reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjerne afkastet af gravhøjene. Reduktionen kan ses på nedenstående kort. Med reduktionen opnås en administrativ forenkling i forhold til byggesager og en realistisk afgrænsning af, hvor fortidsminderne kan forventes at ligge.



Kortet viser placeringen af de to gravhøje (sorte stjerner), det areal som stadig vil være omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje (lodret skraveret), det areal som ikke længere vil være omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje (prikket signatur) og det nye areal som vil blive omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje (vandret skraveret).

Fredning af Borrebakken, Troldehøj, Brede bakker

Øst for lokalplanområdet ligger der et større område, Borrebakken, Brede bakker og Troldehøj, som er fredet efter naturbeskyttelsesloven. Formålet med fredningen er at sikre opretholdelse og muliggøre forbedring af de biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdier, der er knyttet til området. Fredningen blev vedtaget 13/8-2003.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 222 for rækkehusbebyggelsen Bredeparken

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med lovændring nr. 424 af 10/05/2011 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanen formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbebyggelse,

at sikre bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensartede udtryk,

at sikre et ensartet udtryk for tilbygninger, carporte, skure, overdækninger, drivhuse mv. og

at sikre og forstærke områdets grønne karakter.

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, Lundtofte samt alle parceller der efter den 6. juli 2012 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 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 at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,

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

at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn på den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt, rystelser og lignende og

at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til indenfor 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.

4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes yderligere.

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 parkering

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Stierne, der er vist med stiptet signatur på bilag 2 skal have en bredde på 2 m.

5.3 Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads på hver ejendom.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Den oprindelige boligbebyggelse

6.1.1 Den oprindelige boligbebyggelse skal bevare sin nuværende placering inden for byggefeltene A, som vist på bilag 3. Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse placeres samme sted som den oprindelige bebyggelse og gives et omfang svarende til den oprindelige bebyggelse.

6.1.2 Boligbebyggelse skal bevare den nuværende højde og taghældning.

6.2 Tilbygninger og overdækninger inden for byggefelt B

6.2.1 Tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader må kun placeres inden for byggefeltene B, som vist på bilag 3.

6.2.2 Højde på tilbygninger og overdækninger inden for byggefelt B må ikke overstige overkanten af vinduer og døre i den oprindelige boligbebyggelse med mere end 40 cm.

6.3 Carporte

6.3.1 Carporte må kun placeres inden for byggefeltene C, som vist på bilag 3. Carportens tag skal placeres i byggefeltets grænse mod vej.

6.3.2 For matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk gælder dog, at carportens tag ikke nødvendigvis skal placeres i byggefeltets grænse mod vej, og at carporte må

være maksimalt 40 m².

6.3.3 Bredde af carporte målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m. Højde på carporte må være maksimalt 2,2 m.

6.4 Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv.

6.4.1 Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. må ikke placeres inden for den byggefri zone D, som vist på bilag 3.

6.4.2 Bredde af øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m, og højde må være maksimalt 2,2 m.

6.4.3 For vestvendte haver gælder, at øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. skal placeres mindst 3,5 m fra den oprindelige boligbebyggelse samt tilbygninger og overdækninger inden for byggefelt B.

6.4.4 Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. må også placeres inden for byggefeltene C, dog skal de placeres i en afstand af mindst 2 m fra vejskel.

6.4.5 For østvendte haver på lige husnumre gælder, at der ikke må placeres overdækninger, skure og drivhuse mv.

6.4.6 For østvendte haver på ulige husnumre gælder ingen særlige bestemmelser for placering.

7 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

7.1 Facader

7.1.2 Facader på den oprindelige boligbebyggelse inden for byggefeltene A skal fremstå med røde teglsten i blank mur.

7.1.3 Facader på tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader inden for byggefeltene B skal fremstå i farverne sort, grå, brun, hvid eller transparent.

7.2 Tage

7.2.1 Tage på den oprindelige boligbebyggelse inden for byggefeltene A skal fremstå med røde teglsten som de oprindelige.

7.2.2 Tage på tilbygninger og overdækninger inden for byggefeltene B skal udføres med fast tag og skal fremstå i sort, grå, brun, transparent eller i zink.

7.3 Døre og vinduer i facader

7.3.1 Døre, vinduesrammer og karme skal fremstå hvide. Glaspartier skal være i plant, ufarvet glas.

7.3.2 Døre og vinduer skal have samme placering, dimensioner og opsprosnings som de oprindelige døre og vinduer, som vist på bilag 4 og 5, dog med de undtagelser, som fremgår af bestemmelserne 7.3.3 og 7.3.4.

7.3.3 For vestfacader på lige og ulige husnumre gælder, at de vinduer som sidder i tilknytning til terrassedøren, kan føres til gulv, så der her kan etableres 2 dobbeltdøre eller et større vinduesparti, som vist på bilag 4 og 5.

7.3.4 For østfacader på ulige husnumre gælder, at der i det tredelte vinduesparti i stueetagen kan placeres en havedør i højre eller venstre side, som vist på bilag 5.

7.3.5 For østfacader på lige husnumre skal vinduer og døre have samme placering som de oprindelige vinduer og døre, som vist på bilag 4.

7.3.6 I boligbebyggelsens gavlfacader kan placeres en havedør.

7.4 Kviste

7.4.1 Kviste skal have samme placering som de oprindelige kviste.

7.4.2 Vinduesrammer og karme i kviste skal fremstå hvide. Kvistes lodrette sider skal

fremstå hvide, lysegrå eller i zink. Kvisttage skal fremstå i sort, grå, brun eller i zink.

7.5 Skorstenes nuværende omfang og placering skal fastholdes. Skorstene skal fremstå med røde teglsten i blank mur.

7.6 Elementer i tagfladen

7.6.1 Der må udover de oprindelige tagvinduer placeres 1 eller 2 tagvinduer, solcelle- eller solfangerpaneler på hver tagflade på hver ejendom.

7.6.2 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler skal placeres i en afstand af mindst 2 tagsten fra henholdsvis tagryg, tagfod, naboskel, tagafslutning, kvist og skorsten og med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten.

7.6.3 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler må have et areal på op til 1,5 m² hver.

7.6.4 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler skal placeres plant med tagfladen.

7.6.5 Solcelle- og solfangerpaneler skal placeres, så de ikke giver refleksionsgener på naboejendomme.

7.7 Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i grå eller i zink i samme dimensioner som de oprindelige tagrender og nedløbsrør.

7.8 Paraboler på facade må kun for lige husnumre placeres på den vestvendte facade og for ulige husnumre på den østvendte facade. Paraboler på facader må kun placeres i en højde på maksimalt 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

7.9 Trapper mod vej skal fremstå som grå beton med metalrørsgelænder som de oprindelige metalrørsgelænder.

7.10 Relief ved hoveddør må ikke ændres eller fjernes.

7.11 Øvrige overdækninger, carporte, skure, mv.

7.11.1 Øvrige overdækninger, carporte og skure mv. skal fremstå i træ eller metal i farverne sort, grå eller brun. Carporte skal have åbne sider mod vej og naboskel, mens siden mod haven må være lukket.

7.11.2 For matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk gælder dog, at carporte må have lukkede sider.

7.11.3 Tage på øvrige overdækninger, carporte og skure mv. skal fremstå med fladt tag eller ensidig taghældning i farverne sort, grå, brun, transparent eller som begrønnet tag.

8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal fremstå som have og parkering med begrønnede og befæstede arealer.

8.2 Hegn mod vej og i en afstand af 7,5 m fra vejskel skal være levende, grønne hegn. Hegn mod Granparken syd for området og stien langs den østlige ende af lokalplanområdet skal ligeledes være levende grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

8.3 Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.4 Paraboler på terræn må kun for lige husnumre placeres i den vestvendte have og for ulige husnumre i den østvendte have. Paraboler på terræn må kun placeres i en højde på maksimalt 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

8.5 De grønne arealer syd for vendepladserne, som vist på bilag 2, skal fremstå begrønnede.

9 Skiltning

9.1 Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

11 Ophævelse af byplanvedtægt

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

12 Servitutter

12.1 Servitut AQ 64 på matr. 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, alle af Lundtofte by, Lundtofte, tinglyst d. 02/12/1944 og d. 22/01/1982 ophæves angående bygningsforandringer, raftehegn, virksomhedsdrift, oplagsplads, ydre fremtræden, tagmateriale, vinduer, træværk, kviste, hegning, konstruktioner og alternative energiforsyningssystemer. Servitutten ophæves ikke angående fælles tagrender, nedløb og elektriske ledninger.

12.2 Servitut AC 307 på matr. 15m, 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, alle af Lundtofte by, Lundtofte, tinglyst d. 14/10/1942 angående rækkehuse ophæves.

Lokalplanen er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 20. december 2012.

Søren P. Rasmussen

/

13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

Sidsel Poulsen

13.1.1 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.

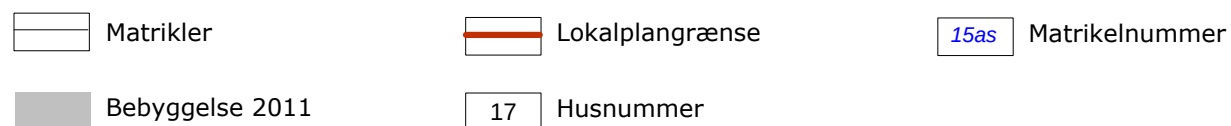
13.1.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

13.1.4 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.

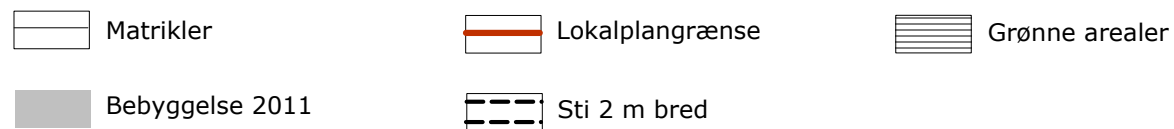
Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

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



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning



Bilag 2

Stiforhold og grønne arealer



	Matrikler		Byggefelter A		Byggefelter C
	Lokalplangrænse		Byggefelter B		Byggefri zone D

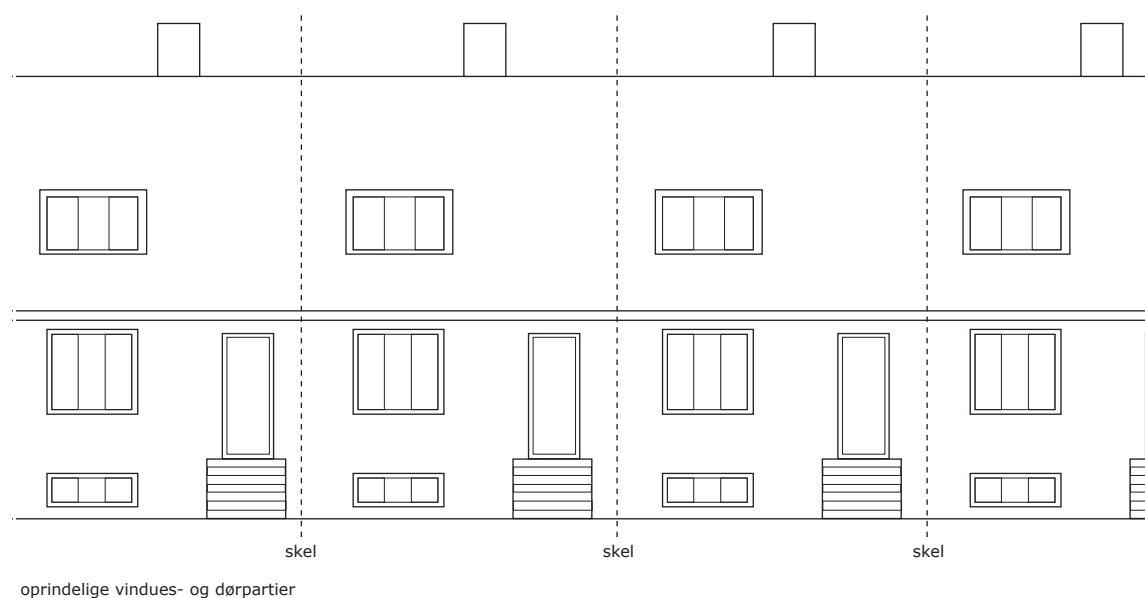
Bilag 3

Byggefelter

Vestfacader på lige husnumre



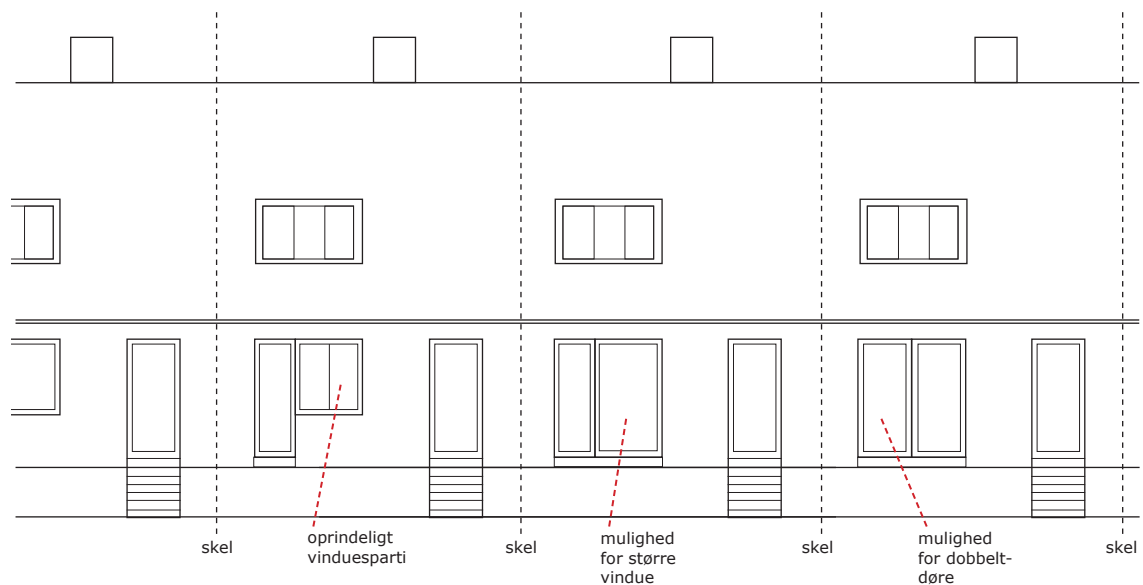
Østfacader på lige husnumre



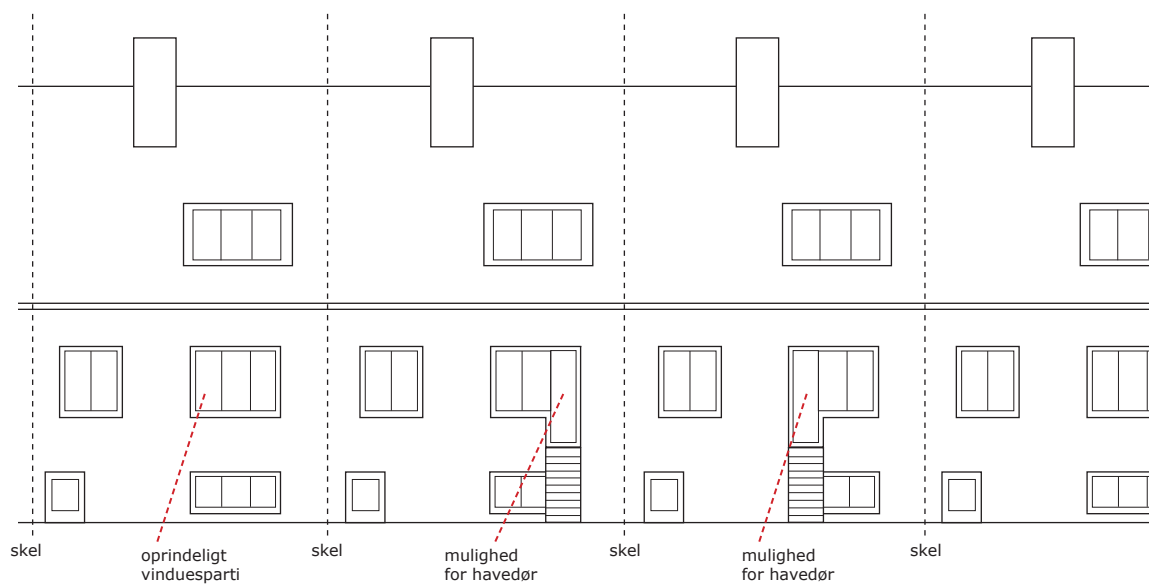
Bilag 4

Vinduer og døre i lige husnumre

Vestfacader på ulige husnumre



Østfacader på ulige husnumre



Bilag 5

Vinduer og døre på ulige husnumre

