

LOKALPLAN 101

For et parcel- og rækkehusområde ved
Islandsvej, Sjællandsvej og Fynsvej
i Lundtofte bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger	8
Lokalplanens bestemmelser	9

Denne lokalplan er udarbejdet af teknisk forvaltning, planafdelingen.

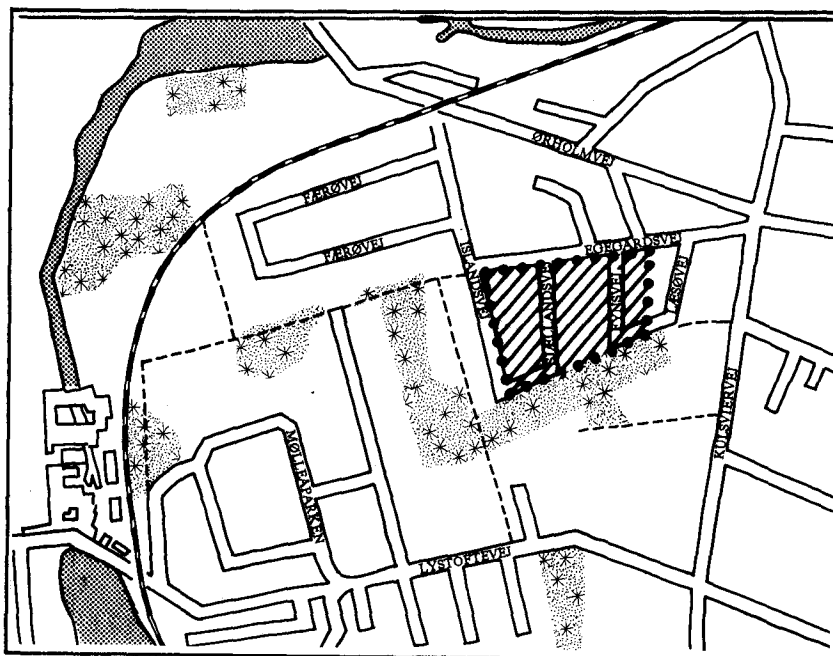
Lyngby-Taarbæk kommune, september 1991.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Kommunalbestyrelsen har efter aftale med grundejerforeningen Egegårdens Haveby vedtaget, at der skal udarbejdes en lokalplan for parcel- og rækkehusområdet ved Islandsvej, Sjællandsvej og Fynsvej i Lundtofte bydel.

Den aktuelle anledning er en ansøgning om en tilbygning til rækkehus på Fynsvej, hvortil der ikke kunne opnås naboaccept, med den begrundelse at udsigten beskæres og at husenes udseende mod havesiden forringes. Tilbygningen er projekteret i overensstemmelse med de retningslinier der er udstukket af grundejerforeningen, og svarer til adskillige andre tilbygninger i bebyggelsen.

Det er kommunalbestyrelsen ønske at der med denne lokalplan kan skabes klare retningslinier for hvorledes kommende byggeri på en hensigtsmæssig måde kan tilpasse sig bebyggelsens arkitektur, samt opfylde fremtidige udbygningsmæssige ønsker fra beboerne.



LOKALPLANENS INDHOLD

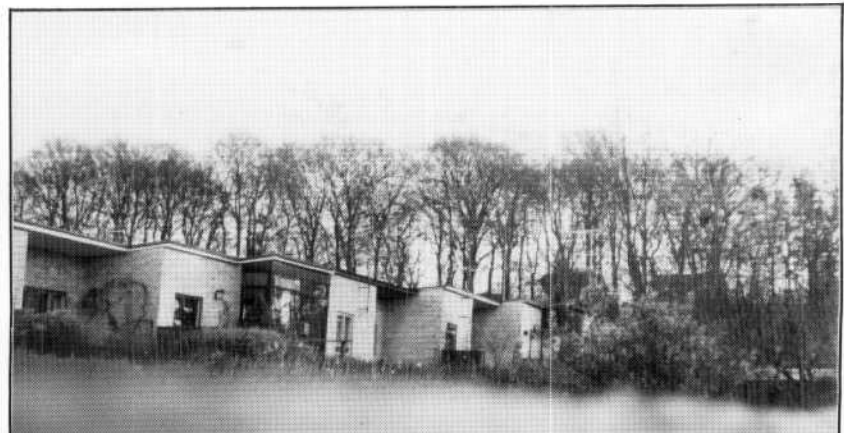
Det er lokalplanens formål at sikre at fremtidige tilbygninger i det eksisterende rækkehusområde udføres i overensstemmelse med bebyggelsens karakter og udseende, samt at medvirke til en bevaring af den eksisterende rækkehusbebyggelse som oprindelig udført, således at helhedpræget fastholdes.

Ligeledes er det formålet at sikre at ny bebyggelse på matr. nr. 6 ab udføres som tre rækkehuse, udformet med en beliggenhed og udseende, der tilpasses den eksisterende rækkehusbebyggelse. Endelig er det formålet, at sikre at øvrige ejendomme i området fastholdes til parcelhusbebyggelse.



Bebyggelsen.

Rækkehusene ligger i et villakvarter mellem Egegårdsvej mod nord, og de skovklædte skrænter "Troldehøj" og "Trydeskrat" mod syd og vest. De 77 rækkehuse er placeret i rækker omkring vejene Islandsvej, Sjællandsvej og Fynsvej.



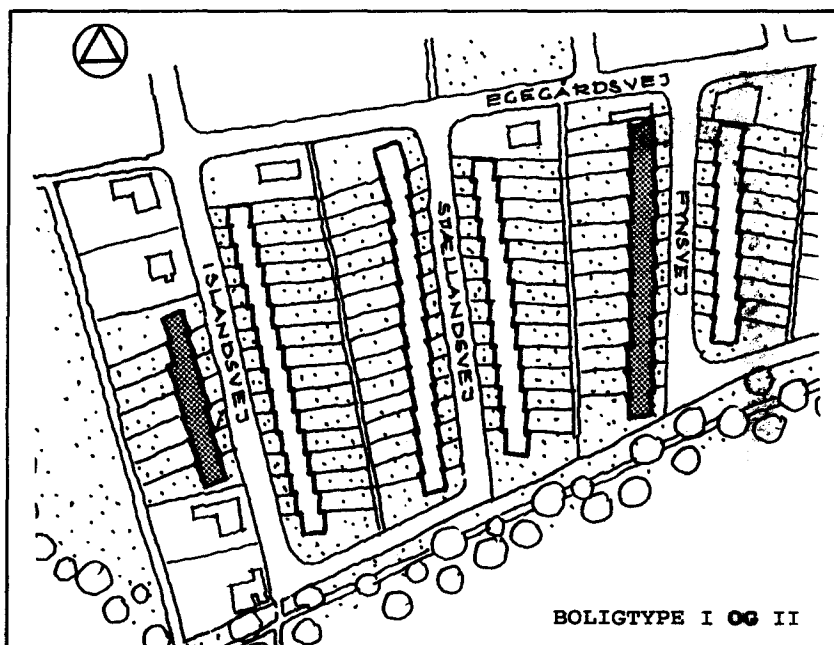
Rækkehusene er i een etage med ca. 5° ensidig taghældning mod vejen. Ved naboskel er husene forskudt i forhold til hinanden, hvilket medvirker til at understrege den enkelte boligs identitet. Et karakteristisk træk er ligeledes skorstenene, der er let synlige fra vejen og er med til at "angive takten".

Mange har bygget carporte og enkelte mindre skure i forskellig udformning på forarealerne mod vej.

Facader mod haveside er yderligere opdelt af en tilbagetrukket overdækket terrasse i ca. halv facalængde. Denne opdeling giver en karakteristisk kubeformet virkning, der forstærkes af vinduesudformningen og af lys og skyggevirkning.

Mellem haverne sikrer en fælles sti mulighed for borttransport af haveaffald. Langs stien er væksthuse, pergolaer og hegn opført i de senere år.

Ud over rækkehusene består bebyggelsen af enkelte fritliggende parcelhuse beliggende mod nord ved Egegårdsvej og mod sydvest ved Islandsvej.



Boligerne (rækkehuse)

Husene er udført i gule mursten, med halv eller fuld kælder. Det ensidigt faldende tag er beklædt med tagpap. Boligernes plan er spejlvendt omkring veje. Der findes to boligtyper henholdsvis 67 og 75 m².

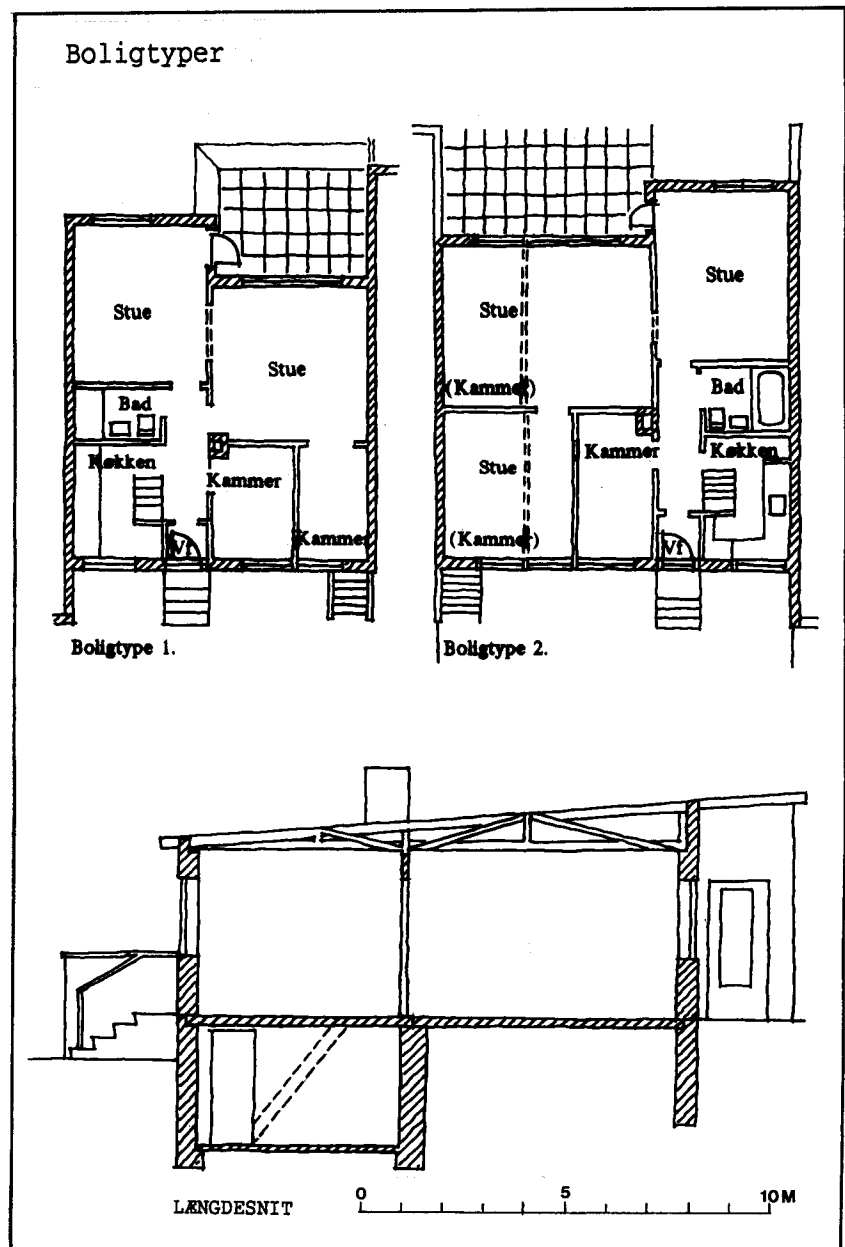
Boligtype 1 (67 m²)

Dette er den mest udbredte boligtype. Der er opført 4 rækker med i alt 58 boliger. Terrassens bredde er ca. 3,90 m.

Boligtype 2 (75 m²)

To rækker er bebygget med denne type, i alt 19 boliger, beliggende med indgang fra Islandsvej og Fynsvej. Terrassens bredde er ca. 5,30 m.

Grundbredden for de to hustyper er henholdsvis ca. 7,90 og ca. 9,20 m.



Tilbygninger

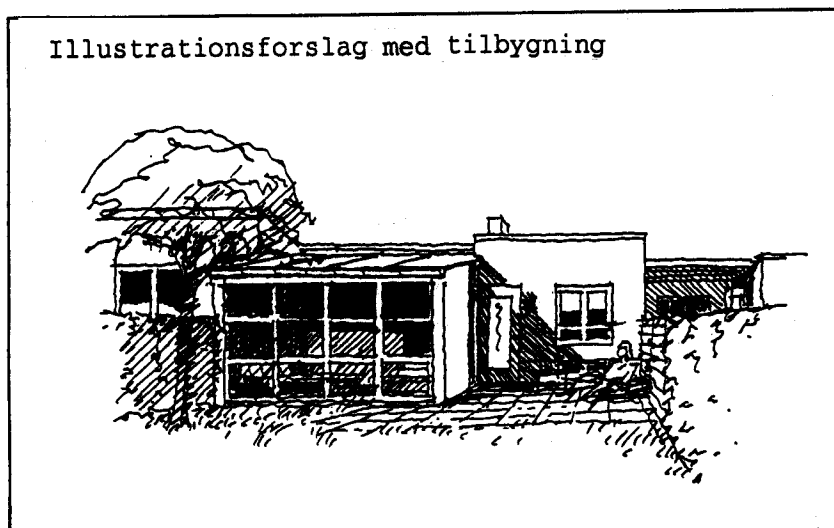
Tilbygninger i bebyggelsen har et meget forskelligartet arkitektonisk udtryk. De varierer i frem-spring, tagform og materialer. Tilbygningerne har to formål: Etablering af udestue eller udvidelse af opholdsrum. De fleste har dog fulgt grundejerfor-eningens retningslinier. Det vil sige med facade ført frem 1,40 m foran nabos facade.

Sammenfattende kan man sige, at det væsentlige ved tilbygning er at bevare og understrege den taktfaste opdeling som bebyggelsen er "født" med, altså at fastholde bebyggelsens identitet.

Lokalplanen

Det eksisterende rækkehusområde.

Ud over at fastlægge bestemmelser for tilbygninger indeholder lokalplanen en sikring af det oprindelige helhedspræg i bebyggelsen, idet det fastlægges, at ny bebyggelse efter evt. brand eller lignende skal genopføres med samme materialer og udformning som den oprindelige bebyggelse.



Tilbygninger

Tilbygninger skal i bredden udfylde hele den over-dækkede terrasse. Længden kan variere fra 1,4 m til 3,0 m foran sydlige nabos facade. Der skal derfor tillige udføres en hegnsmur i skel i 2,5 m længde, med en højde af 1,80 over terræn, for at skærme for indsyn.

Ydervægge skal udføres med gule mursten som det eksisterende hus. Facade mod have kan dog udføres som et udfyldningselement med vinduesfelter og med faste partier i afdæmpet farvevalg.

Af hensyn til udviklingen og byggemulighederne tilføjes nogle bestemmelser vedrørende ovenlys, solfangere og parabolantenner m.v.

Carporte

Carporte skal placeres enten i syd- eller nordskel inden for de viste byggefelter (kortbilag nr. 2). For at undgå, at carporten virker alt for dominerende, fastsættes den maksimale højde til 2,10 m over terræn. Den skal udføres i en let konstruktion.

Udhuse

Udhuse skal placeres inden for et 4 m bredt byggefelt langs bagskel. Der må opføres to bygninger à højst 10 m², og med en indbyrdes afstand på mindst 2,5 m (brandhensyn). Vægge skal udføres med træbeklædning, og taget dækkes med tagpap.

Nye rækkehuse på matr. nr. 6 ab.

På matr. nr. 6 ab kan det nuværende parcelhus nedrives, hvorefter der kan opføres tre rækkehuse, som harmonerer med den eksisterende rækkehusbebyggelse med hensyn til placering og materialer, ligesom de skal udføres med samme taghældning og i én etage. Boligarealet må ikke overstige 120 m².

Med hensyn til carporte og udhuse m.v. pålægges der bestemmelser svarende til hvad der skal gælde i rækkehusområdet.

Parcelhusene.

De viste parcelhuse ønskes bevaret bl.a. for at fastholde det nuværende bebyggelsespræg mod Egegårdsvej.

For at sikre helheden pålægges disse ejendomme fælles bestemmelser med rækkehusene hvad angår hegn mod vej, samt skiltning, solfangere og antenner m.v. I øvrigt reguleres disse ejendomme ud fra bygningsreglementets bestemmelser.

Skovbyggelinie

Al ny bebyggelse skal placeres inden for den på kortbilag nr. 1 viste skovbyggelinie.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Kommuneplanen 1988-1996 fastlægger dels en hovedstruktur for hele Lyngby-Taarbæk kommune, dels rammer for indholdet af de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanens område er beliggende i Lundtofte bydel og er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 5.2.67.

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, tæt-lav og parcelhusbebyggelse.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må for tæt-lav bebyggelse ikke overstige 45, for parcelhusbebyggelse ikke overstige 25.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende varmeplan.

Ny bebyggelse i dette område skal tilsluttes det lokale forsyningsnet for naturgas, med mindre der opnås særlig tilladelse til at indrette alternative opvarmningsanlæg.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk kommune. Afvandringsretten for områdets ejendomme er fastsat ved, at afløbskoefficienten højst må være lig 0,3.

Skovbyggelinie

Lokalplanområdets afgrænsning mod Trydes krat og Troldehøj (vestlige og sydlige del) er omfattet af den på kortbilag nr. 1 viste skovbyggelinie. Jf. Naturfredningslovens kap. VI.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, må 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.

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.

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

Der henvises i øvrigt til lov om kommuneplanlægning, kapitel 4: Lokalplaners retsvirkninger, og kapitel 7: Administrative bestemmelser m.v. herunder dispensation og klage.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

LOKALPLAN NR. 101
FOR ET PARCEL- OG RÆKKEHUSOMRÅDE VED ISLANDSVEJ,
SJÆLLANDSVEJ OG FYNSVEJ I LUNDTOFTE BYDEL.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 918 af 22. dec. 1989 som ændret ved lov nr. 138 af 7. marts 1990 og lov nr. 270 af 2. maj 1990) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at sikre at fremtidige tilbygninger i det eksisterende rækkehusområde udføres i overensstemmelse med rækkehusbebyggelsens karakter og udseende, samt at medvirke til en styrkelse af den enkelte boligs identitet,
- at sikre at ny bebyggelse på matr. nr. 6 ab udføres som tre rækkehuse, udformet under hensyn til den eksisterende rækkehusbebyggelse, samt,
- at øvrige ejendomme i området fastholdes til parcelhusbebyggelse.

2. OMRÅDE

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1, og omfatter følgende matr. nr.

6 aa, 6 ab, 6 ac, 6 ak, 6 al, 6 am, 6 an, 6 ao, 6 ap, 6 aq, 6 ar, 6 as, 6 at, 6 au, 6 av, 6 ax, 6 ay, 6 az, 6 aæ, 6, aø

6 bb, 6 bk, 6 bl, 6 bm, 6 bn, 6 bo, 6 bp, 6 bq, 6 br, 6 bs, 6 bt, 6 bu, 6 bv, 6 bx, 6 by, 6 bz, 6 bæ, 6 bø

6 ca, 6 cb, 6 cc, 6 cd, 6 ce, 6 cf, 6 cg, 6 ch, 6 ci, 6 ck, 6 cl, 6 cm, 6 cn, 6 co, 6 cp, 6 cq, 6 cr, 6 cs, 6 ct, 6 cu, 6 cø

6 da, 6 db, 6 dc, 6 dd, 6 de, 6 df, 6 dg, 6 dh, 6 di, 6 dk, 6 dl, 6 dm, 6 dn, 6 do, 6 dp, 6 dq, 6 dr, 6 ds, 6 dt, 6 du, 6 dv, 6 dx, 6 dy og 6 in, alle af Lundtofte by, Lundtofte, samt alle parceller, der

efter den 1.1.1991 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i underområderne A, B og C som vist på kortbilag nr. 1.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 For underområde A og B gælder følgende bestemmelser:

Områderne må kun anvendes til boligformål, tæt lav bebyggelse.

- 3.2 For underområde C gælder følgende bestemmelse:

Området må kun anvendes til boligformål, parcelhuse.

Note til pkt. 3.2:

Med bestemmelsen fastslås ejendommens anvendelse til parcelhuse. Hvis en grundejer måtte ønske at ændre sin ejendoms status til rækkehusbebyggelse (i lighed med område B) skal der udarbejdes en ny lokalplan.

4. UDSTYKNINGER

- 4.1 Ved opførelse af ny bebyggelse i underområde B, tillades området udstykket i 3 ejendomme i princippet som vist på kortbilag nr. 3.
- 4.2 Herudover må yderligere udstykning må ikke finde sted.
- 4.3 Dog skal mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friareal samt forsynings- og afløbsledninger være tilladt.

5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges ikke yderligere areal til nye veje og stier i området.
- 5.2 I underområderne A og B skal der indrettes befæstet parkering til én bilplads pr. bolig på hver ejendom.
- 5.3 I underområde C skal der udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler pr. bolig, og indrettes mindst 1 bilplads pr. bolig på hver ejendom.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 For underområde A gælder følgende bestemmelser:

6.1.1 Ved genopførelse efter brand eller lignende, skal ny bebyggelse, på den enkelte ejendom, placeres og udformes som den oprindelige bebyggelse.

6.1.2 Tilbygninger skal placeres inden for de kortbilag nr. 2 viste byggefeltter.

Ved enderækkehuse kan andre placeringer tillades efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

6.1.3 Bredde af tilbygning skal være lig med den oprindelige overdækkede terrasse med tillæg for murtykkelser.

6.1.4 Længden (dybde) af tilbygning skal være min. 1,40 m og max. 3 m udover sydlig nabos facade.

6.1.5 Tilbygninger skal udføres med et bygningsprofil som vist på kortbilag nr. 2.

6.1.6 Tilbygning skal udføres med 5° taghældning, og forsætning med det eksisterende tag og ny tagflade skal være min. 0,8 m og max. 1,2 m lodret målt ved eksisterende sternkant.

6.1.7 Afslutning af tag på tilbygninger skal udføres (uden udhæng) som ved den oprindelige facade.

6.1.8 Det skal være tilladt at udføre kælder. Rum under tilbygninger som nævnt under pkt. 6.1.5, kan indrettes som beboelsesrum efter bestemmelser i BR-S 85 pkt. 3.2.2.

6.1.9 Gulv i tilbygninger må ikke placeres højere end eksisterende gulve.

6.1.10 Udestuer skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefeltter, og udføres med profil som tilbygning, jf pkt. 6.1.6.

6.1.11 Ved tilbygning skal der udføres hegnsmur i nabo-skel, længde 2,50 m og højde 1,80 m, højden målt fra naturligt terræn.

6.2 For underområde B gælder følgende bestemmelser:

6.2.1 Ny rækkehusbebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag nr. 3 viste byggefeltter. Facade mod vej skal udføres forsatte som vist i byggefeltterne.

6.2.2 Etagearealet for den enkelte bolig må ikke over-

stige 120 m², beregnet efter bestemmelserne i BR-S-85.

- 6.2.3 Bebyggelsen skal udføres i én etage inden for det på kortbilag nr. 3 viste bygningsprofil. Taghældning skal være som den eksisterende rækkehusbygelse i område A. (ca. 5°).

6.3 Fællesbestemmelser for underområde A og B:

- 6.3.1. Carporte og udhuse skal placeres inden for de på kortbilag nr. 2 og 3 viste byggefeltet.

Ved enderækkehuse kan andre placeringer tillades efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.

- 6.3.2 Carporte skal udføres med en maksimal højde på 2,10 m over terræn.

- 6.3.3 Udhuse skal udføres efter bestemmelserne i BR-S-85 afsnit 13. Dog må højden i skel mod nabo stige fra 1,80 m ved sti, til 2,50 m ved byggefeltets afgrænsning mod have.

6.4 Fællesbestemmelser for underområderne A, B og C:

- 6.4.1 Al ny bebyggelse, herunder carporte og udhuse, skal placeres inden for den på kortbilag nr. 1 viste skovbyggelinie.

Note til punkt 6:

For underområde A og B medfører ovennævnte punkter at bestemmelserne i Bygningsreglement for Småhuse (BR-S 85), afsnit 2.3.3 og 2.4.1 om henholdsvis højde og afstand i forhold til naboskel, sættes ud af kraft. For underområde C gælder bygningsreglementets almindelige bestemmelser for parcelhuse.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 For underområde A gælder følgende bestemmelser:

- 7.1.1 Den eksisterende bebyggelse skal med hensyn til materialer og udvendige bygningssider m.v fremstå som den oprindelige.

- 7.1.2 Ved tilbygning skal der anvendes samme materialer til udvendige bygningssider som den eksisterende bebyggelse, d.v.s. gule facadesten, tagbeklædning med tagpap. Facade mod have skal udføres i gule mursten eller som udfyldningselement med vinduesfelter og med faste partier i afdæmpet farvevalg. Udestuer må dog opføres som glasbygninger, idet væg i skel mod nabo skal udføres som facademur.

7.1.3 Eventuel pejseskorsten skal udføres i gule mursten.

7.1.4 Overdækning over hovedtrappe må kun udføres i trap-
pens bredde med en max. dybde på 1 m. Den skal
udføres i spinkle stål- eller træprofiler med glas,
pap eller plasttag. Der må ikke udføres sidebeklæd-
ninger.

Note til punkt 7.1:

Ved "den oprindelige bebyggelse" (pkt. 7.1.1) for-
stås

- at vinduer skal have den samme fagopdeling som oprindeligt,
- at tagbeklædningens afslutning ved tagrende skal udføres i tagpap,
- at murhuller til døre og vinduer ikke må ændres.
- at hovedtrappen udført i beton med rækværk i stålrør ikke må ændres. Dog kan trinfladerne belægges med klinker,
- at skorstenen ikke må nedrives og at den skal stå i gule blødstrøgne sten,
- at vinduerne skal males i et afdæmpet farvevalg.

7.2 For underområde B gælder følgende bestemmelser:

7.2.1 Ved ny bebyggelse skal facader og tage udføres med materialer svarende til den eksisterende rækkehusbebyggelse i underområde A, d.v.s. gule facadesten og tagbeklædning i sort tagpap.

7.3 For underområde A og B gælder følgende fællesbestemmelser:

7.3.1 Carporte skal udføres som en let konstruktion uden skærmvægge. Vindskeder må højst være 15 cm høje, og skal i længderetningen monteres vandret.

7.3.2 Udhuse skal udføres i en let trækonstruktion, med paptag.

7.4 For underområderne A, B og C gælder følgende fællesbestemmelser:

7.4.1 Reklamering samt skiltning ud over almindelig husnummer og navneplade må ikke finde sted.

7.4.2 Solfangere samt karme til ovenlys må højst være hævet 20 cm. over tagfladen. Kuppel til ovenlys maks. 50 cm. over tagfladen.

- 7.4.3 Parabolantenner må kun opsættes i baghave eller på beboelsesbygningens bagfacade, usynlig fra vejside. På terræn må højden ikke overstige 1,80 m og afstanden til skel skal være mindst 2,50 m. Almindelige TV-antenner må kun opsættes på mur mod haven, d.v.s. ikke på skorstene, og højden over taget må max. være 5.50 m.

8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun benyttes som adgangsareal, gårdsplads eller have, og skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Hegn mod veje må kun etableres som levende hegn. Hegn på forarealer i naboskel kan etableres som levende hegn eller lette flethegn.

9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

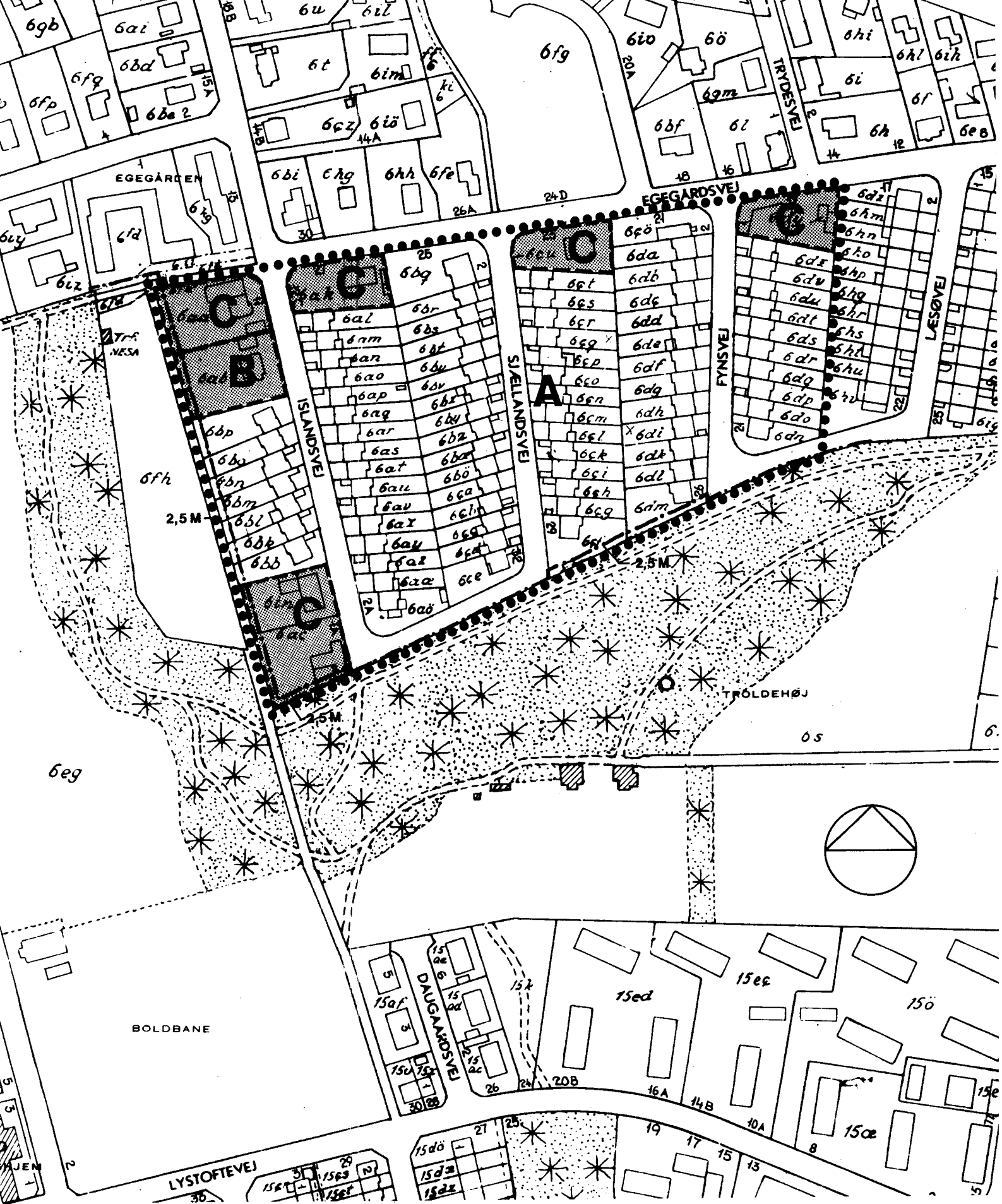
10. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

Partiel byplan nr. 1 for Ørholm kvarteret (godkendt af boligministeriet den 22.1.1941 og tinglyst den 22.2.1941) ophæves for det område, som denne lokalplan omhandler.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 16. september 1991.

Kai Aage Ørnskov

/
Tarquini Mårtensson



- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
- ▭ UNDEROMRÅDE A
- ▨ UNDEROMRÅDE B
- ▩ UNDEROMRÅDE C
- .-.- SKOVBYGGELINIE

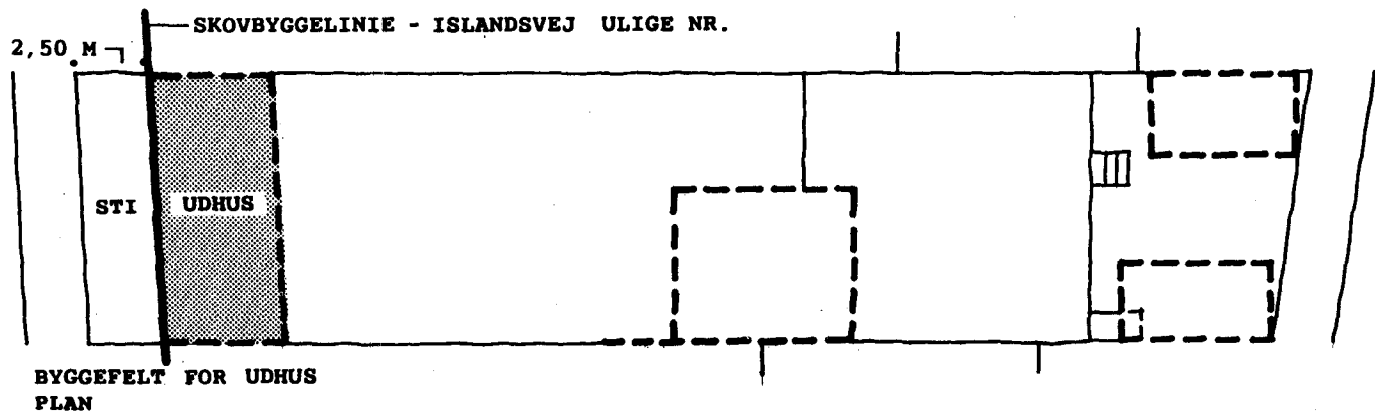
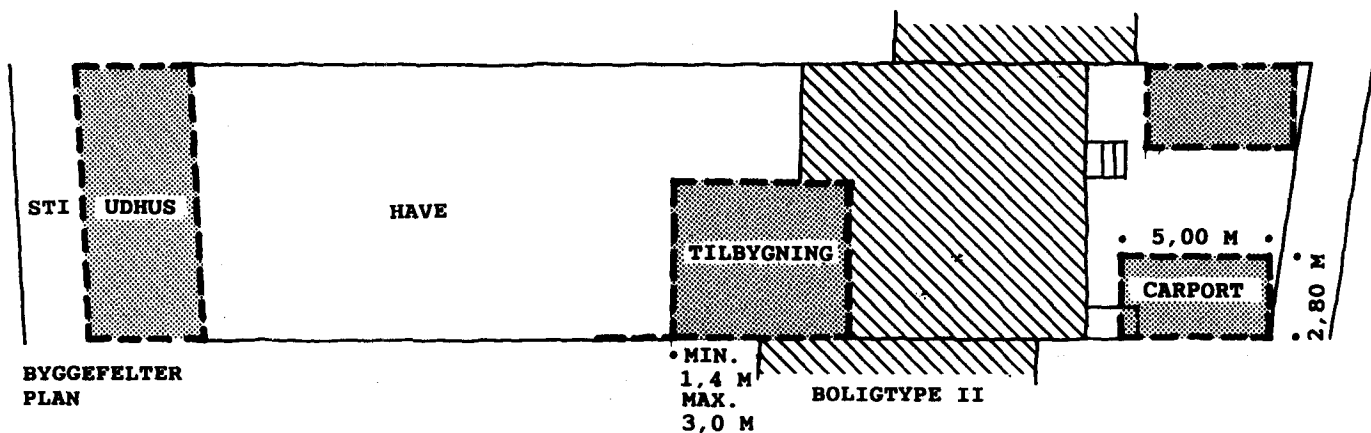
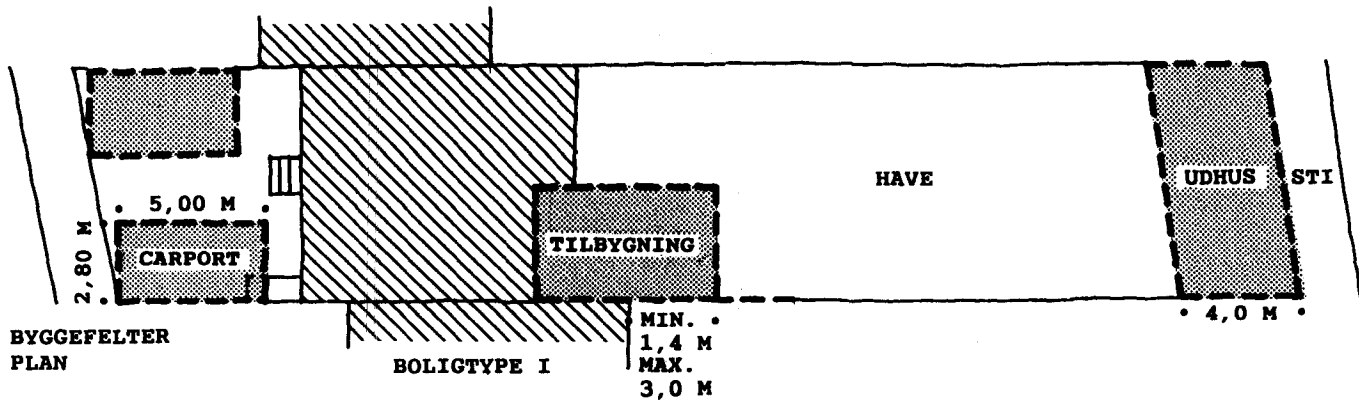
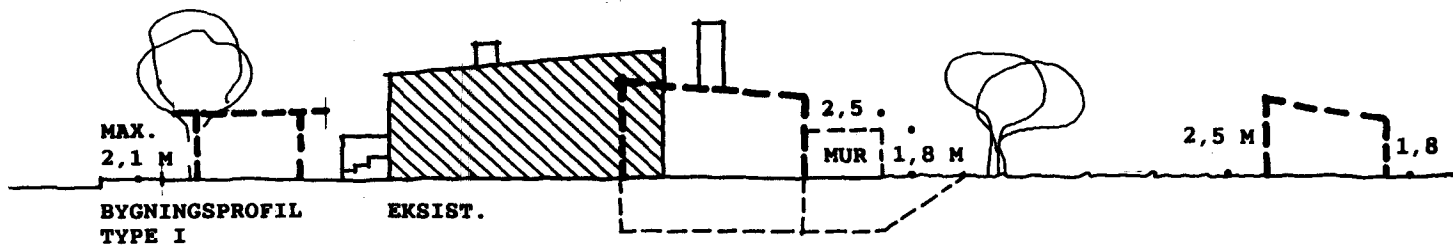
LOKALPLAN 101

DATO 15.1.1991
 REV. 5.2.1992
 TEGN. Jp
 ARKIV P 91.101.1

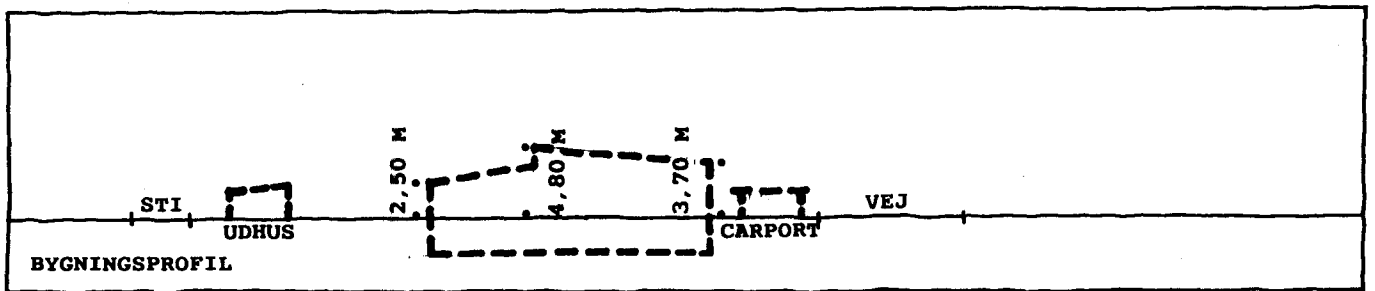
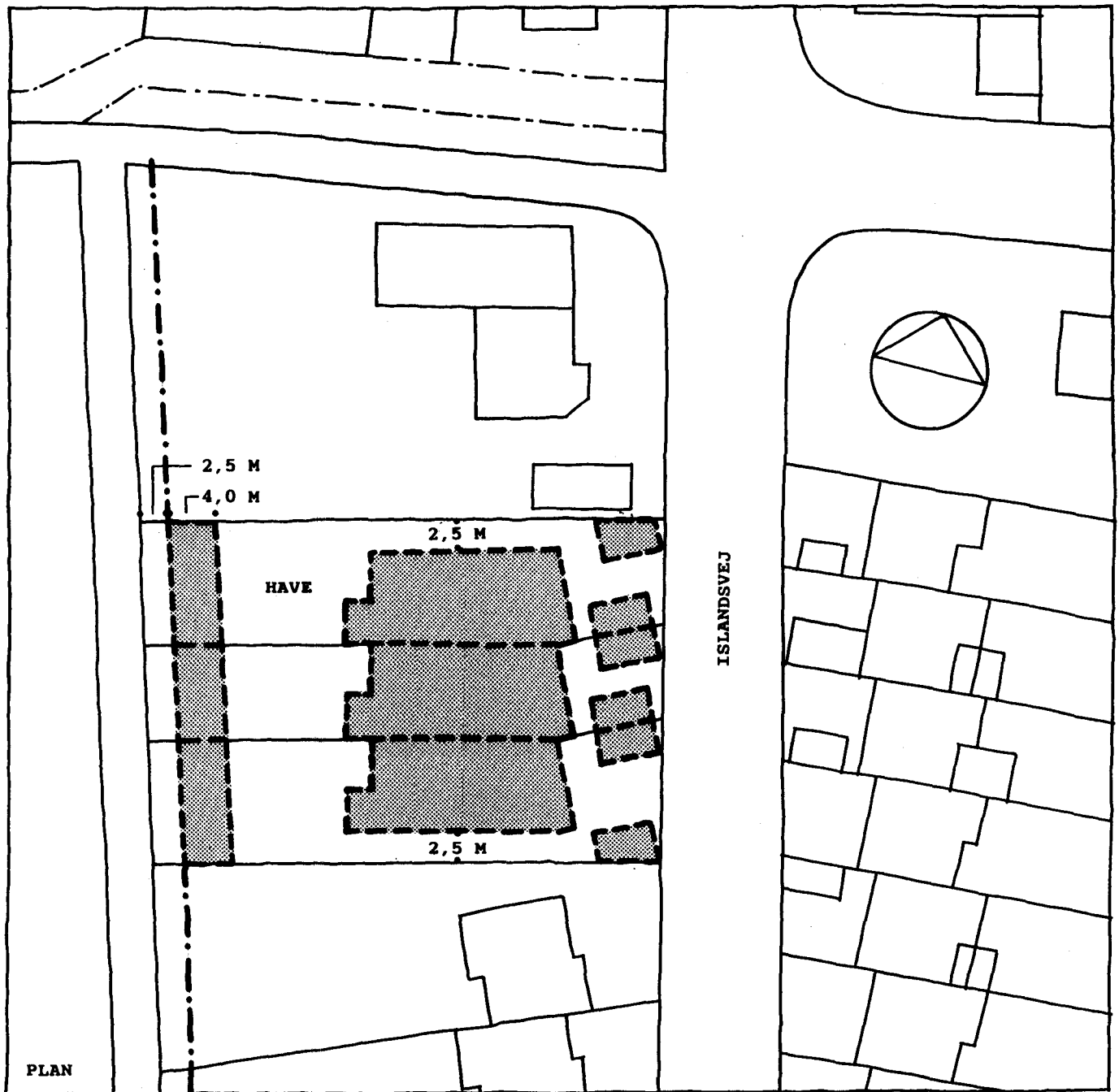
KORTBILAG NR.



1

0 50 100 MÅL 1:2000



<p>UNDEROMRÅDE A</p> <p> EKSISTERENDE BEBYGGELSE</p> <p> BYGGEFELTER FOR TILBYGNING, CARPORT OG UDHUS</p> <p> BYGNINGSPROFILER FOR TILBYGN., CARP. OG UDHUS</p> <p> SKOVBYGGELINIE</p>					<p>LOKALPLAN 101</p> <p>DATO 15.1.1991</p> <p>REV. 5.2.1992</p> <p>TEGN. Jp</p> <p>ARKIV P 91.101.2</p>		<p>KORTBILAG NR.</p> <p style="font-size: 48pt; text-align: center;">2</p>	
0	5	10	15 M	MÅL 1:250				



UNDEROMRÅDE B				
 NY RÆKKEHUSBEBYGGELSE, CARPORTE OG UDHUSE  SKOVBYGGELINIE				
0	10	20	30M	MÅL 1:500

LOKALPLAN 101
DATO 15.1.1991 REV. 5.2.1992 TEGN. Jp ARKIV P 91.101.3

KORTBILAG NR.
3