

# LOKALPLAN 178

For Lystoftevej 2 - 8 og Kulsviervej 75 -77  
i Lundtofte bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

## Indholdsfortegnelse

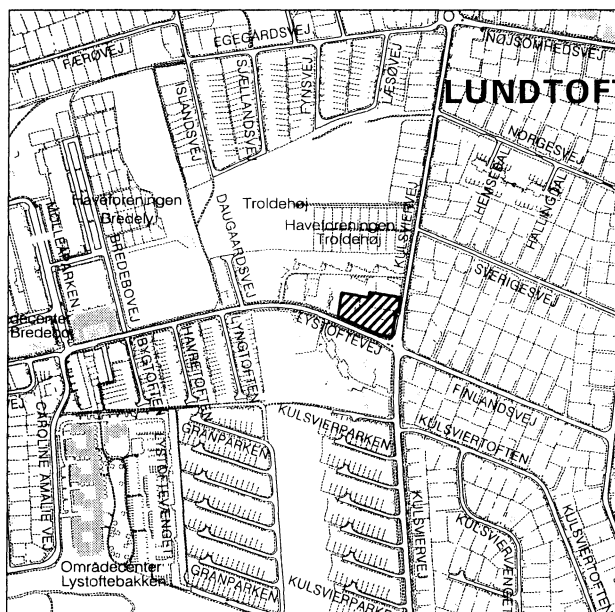
Baggrunden for lokalplanen .....	1
Lokalplanens indhold .....	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	4
Lokalplanens retsvirkninger .....	5
Lokalplanens bestemmelser .....	7

## Baggrunden for lokalplanen

Søtoftegård Projektselskaber A/S har på vegne af Ejerforeningen Kulsviervej/Lystoftevej ansøgt om at etablere 6 taglejligheder på ejendommen Lystoftevej 2-8 og Kulsviervej 75-77. Lejlighederne ønskes opført i forbindelse med en forestående tagrenovering.

Den nuværende bebyggelse er opført i begyndelsen 1940'erne. Den indeholder 24 lejligheder fordelt på 3 boligblokke i 2 etager.

Det aktuelle projektet indebærer, at hver blok forsynes med en tagetage indeholdende 2 lejligheder, og at tagets hældning derved øges fra ca. 25° til ca. 45°.



Kort over lokalplanområdets placering.



Bebyggelsen med de nye taglejligheder set fra Lystoftevej.

## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens formål

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge retningslinier for opførelse af tagetage på bolig-ejendommen Lystoftevej 2-8 og Kulsviervej 75-77. Projektet betyder, at der etableres 6 nye tag-lejligheder i bebyggelsen.

### Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål, etageboliger til helårsbeboelse, samt til fælles-anlæg til områdets beboere.

### Vej- og parkeringsforhold

Vejadgang til området sker fortsat fra Kulsviervej ad den nuværende overkørsel. Antallet af parkerings-pladser øges fra 22 til 34 ved at erstatte de eksiste-rende garager og carporte med en parkeringsplads som vist på kortbilag nr. 2.



Det nuværende garageanlæg

### Bebyggelsens omfang og placering

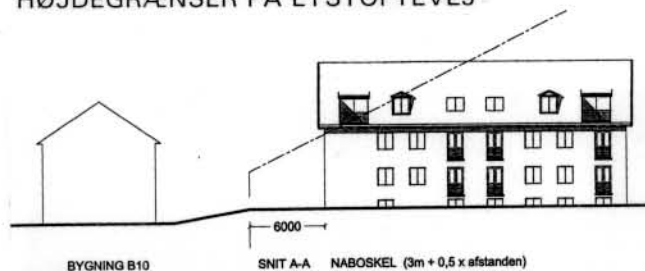
Yderligere bebyggelse i området må kun etableres i form af en tagetage på de eksisterende bolig-blokke. Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltage med hældning på mellem 40 og 50°. Facadehøjden og bygningshøjden må ikke over-stige henholdsvis 7,5 og 12,5 m.



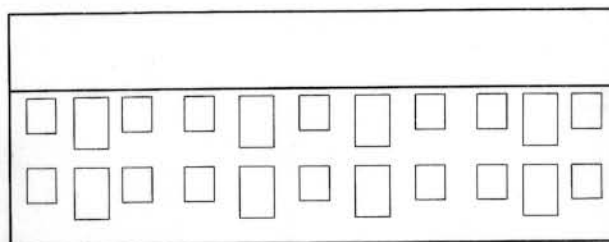
Den nuværende bebyggelse set fra Lystoftevej.

Lokalplanens bestemmelser fraviger byggelovens almindelige bestemmelse om det skrå højdegræn-seplan mod skel. Afstanden til nabobebyggelse er imidlertid så stor, at lysforholdet mellem bygnin-gerne er tilgodeset. Tegningerne viser højdegræn-seplan og skyggelinier i forhold i forhold til nærmeste nabobygning, Kulsviervej 81 A-B.

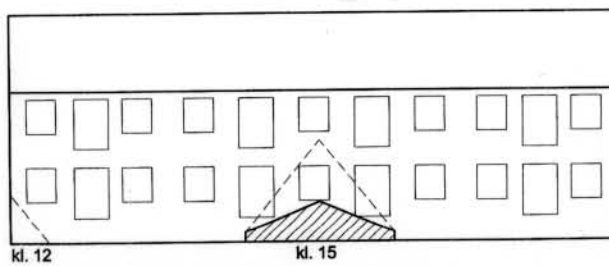
### HØJDEGRÆNSER PÅ LYSTOFTEVEJ



### SKYGGEDIAGRAM, LYSTOFTEVEJ




I perioden ultimo maj til ultimo august er der ingen skygge på nabofacade.



Ca. skyggelinier på nabobygning ved jævndøgn 21. marts og 21. september.

 Eksisterende forhold

 Nye forhold

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader skal fremstå i teglsten. Dog skal gavl-trekanter og et bånd under tagfoden filtses. Tage skal beklædes med røde teglsten.

Bortset fra henvisnings- og navneskilte må skiltning og reklamering på bebyggelsen ikke finde sted. Udformning, højde og placering af et eventuelt fælles, udendørs antenneanlæg skal godkendes særskilt af kommunalbestyrelsen.

### **De ubebyggede arealer**

Ubebyggede arealer skal udformes og indrettes i overensstemmelse med principperne, der er angivet på kortbilag nr. 2.

### **Særlige bestemmelser**

Ved ny bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet ikke overstiger 30 dB(A) inde i lejlighederne. Støjniveauet på fælles udearealer må ikke overstige 55 dB(A).

### **Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse må først tages i brug, når det er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning, og når det på kortbilag nr. 2 viste parkeringsareal er etableret.

### **Ophævelse af byplanvedtægt**

Byplanvedtægt nr. 1 for Ørholm Kvarteret ophæves for lokalplanens område.



*Den nuværende bebyggelse set fra Lystoftevej.*

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Regionplan 2001

Regionplanen for Københavns Amt fastlægger de overordnede retningslinier for kommune- og lokalplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

### Lokalisering af boliger

Regionplanen pålægger kommunen at tilstræbe, at der sker en reducere af boligrummeligheden uden for de stationsnære områder, især hvad angår byggemuligheder for etageboliger og tæt/lav-boliger. Kommunen bør overveje om ubebyggede, ikke stationsnære boligarealer kan konverteres til anden og mere ekstensiv anvendelse. Kommunen skal i kommuneplanlægningen redegøre for mulighederne herfor.

Lokalplanområdet er ikke stationsnært, men udgør alligevel en del af kommunens boligrummelighed, jf. Arealundersøgelse 1998.

### Kommuneplanen

Kommuneplan 1994 – 2006, revision '98 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastlægger dels hovedstrukturen for hele kommunen og dels rammer for indholdet i 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 5.2.72, Lystoftevej.

For område 5.2.72 gælder følgende bestemmelser:

- Områdets anvendelse fastsættes til boligformål, etageboliger.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for området under ét.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

Lokalplan 178 er ikke i overensstemmelse med disse rammer. Derfor fremlægges sideløbende med lokalplanen et forslag til kommuneplanændring (rammeændring nr. 5/1998). Forslaget indeholder en forøgelse af dels bebyggelsesprocenten fra 50 til 60 og dels af etageantallet fra 2 til 2½.

### Kollektiv trafik

Området trafikbetjenes af buslinierne nr. 182 og nr. 183 til Lyngby Station.

### Varmeplan

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

Ny bebyggelse i dette område skal tilsluttes det kollektive forsyningsnet for naturgas.

### Spildevandsplan

Området er omfattet af gældende spildevandsplan. Afvandingen indrettes med separatsystem.

Overfladevand fra nyt parkeringsområde skal føres til hovedregnvandsledningen i Kulsviervej.

### Ophævelse af byplanvedtægt

Partiel Byplan nr. 1 for Ørholm Kvarteret, tinglyst den 22. februar 1941, ophæves for lokalplanens område.

## 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.



## Lokalplanens bestemmelser

### LOKALPLAN NR. 178 FOR LYSTOFTEVEJ 2-8 OG KULSVIERVEJ 75-77 I LUNDTOFTE BYDEL.

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

#### 1. Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastlægge retningslinier for opførelse af tagetage på den eksisterende boligejendom.

#### 2. Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 15 æ og 15 ei begge af Lundtofte by, Lundtofte, samt alle parceller, der efter den 15. januar 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, etageboliger til helårsbeboelse, samt til fællesanlæg for områdets boliger.

3.2 Inden for området kan der opføres transform-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til sikring af den for området nødvendige forsyning, når disse udformes og placeres under hensyn til omgivelserne.

#### 4. Udstykninger

4.1 Et areal svarende til mindst 6 parkeringspladser skal overføres fra matr. nr. 15 ei til matr. nr. 15 æ. Herudover må der kun foretages matrikulære ændringer, hvis de efter kommunalbestyrelsens opfattelse er i overensstemmelse med planens formål.

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

#### 5. Vej- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til området må kun etableres i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Der skal anlægges parkeringspladser i området i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

#### 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Yderligere bebyggelse i området må kun etableres i form af en tagetage på de eksisterende boligblokke.

6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

6.3 Boligbebyggelsen må højst opføres med to etager samt udnyttelig tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m. Facadehøjden må ikke overstige 7,5 m.

6.4 Bebyggelsens tage skal udformes som sadeltage med en taghældning på 40°-50°.

6.5 I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den eksisterende bebyggelse.

#### Note til punkt 6:

Bestemmelserne i punkt 6 erstatter bestemmelserne i Bygningsreglementet (BR 95) kapitel 3.4 og 3.5 om bebyggelsens højde og afstandsforhold.

#### 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal fremstå i teglsten. Dog skal gavltrekanter og et bånd under tagfoden filtses.

7.2 Tage skal beklædes med røde teglsten.

7.3 Facader og tage skal i øvrigt udføres som vist på kortbilag nr. 3.

7.4 Skiltning og reklamering på bebyggelsen må ikke finde sted. Dog er det tilladt at opsætte henvisnings- og navneskilte.

7.5 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres ét fælles antenneanlæg, hvis udformning, højde og placering skal godkendes særskilt. Herudover må der ikke etableres udendørs antenneanlæg, herunder anlæg for mobiltelefoni.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse den 18. juni 2003.

Rolf Aagaard – Svendsen

/

Bjarne Holm Markussen

## 8. Ubebyggede arealer

8.1 De ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer, beplantning, stier og parkering.

8.2 De ubebyggede arealers udformning og indretning skal udføres i overensstemmelse med principperne angivet på kortbilag nr. 2.

8.3 Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog er det tilladt at opstille lave henvisningsskilte.

## 9. Særlige bestemmelser

9.1 Ny bebyggelse skal udformes, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB(A).

9.2 Støjniveauet for de primære udendørs opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

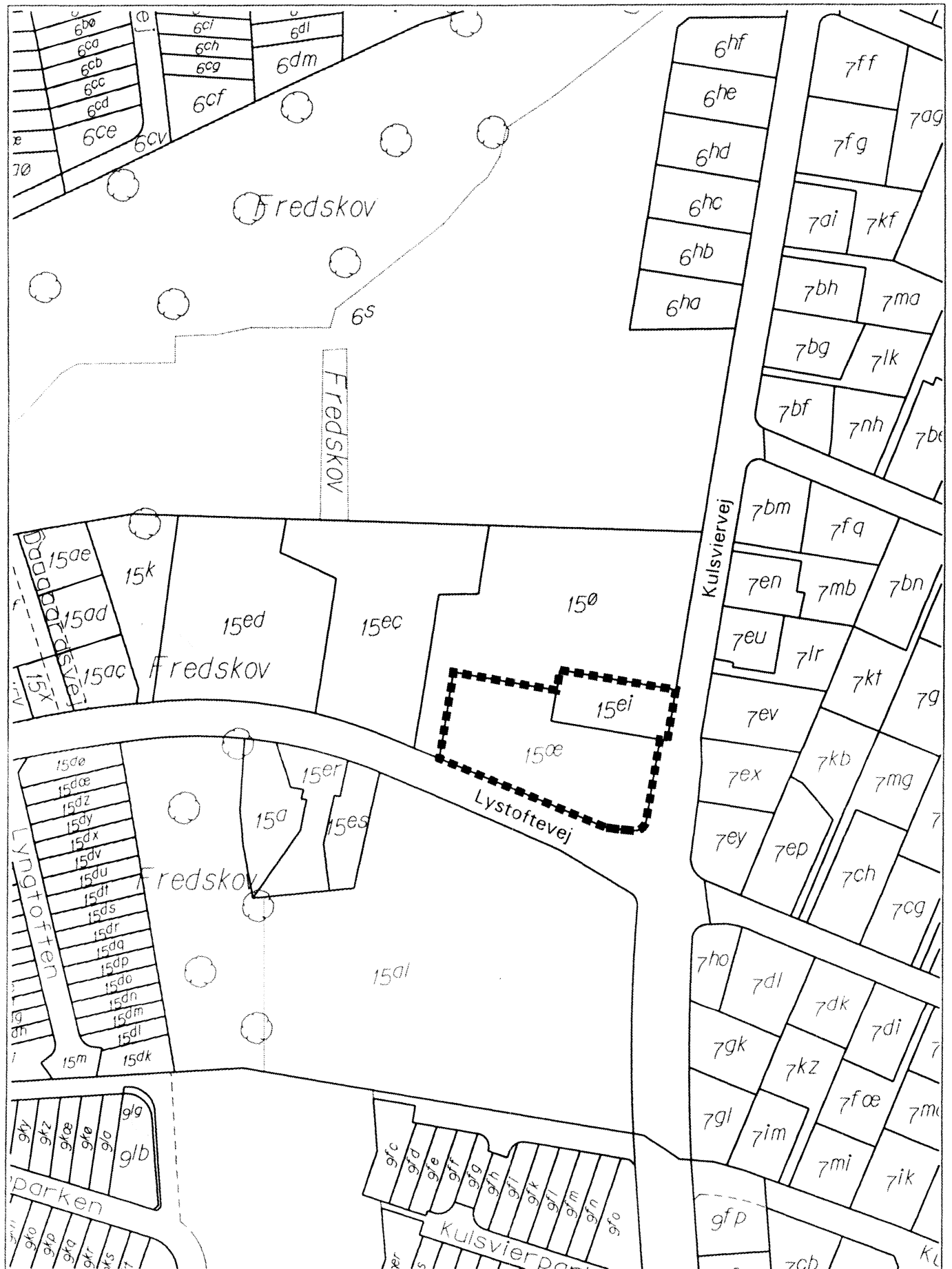
## 10. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal det på kortbilag nr. 2 viste parkeringsareal være etableret i henhold til pkt. 5.2 og 4.1.

10.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

## 11. Ophævelse af byplanvedtægt

11.1 Partiel Byplan nr. 1 for Ørholm Kvarteret, tinglyst den 22.2.1941, ophæves for lokalplanens område.



LOKALPLANOMRÅDE

Mål: 1:2000

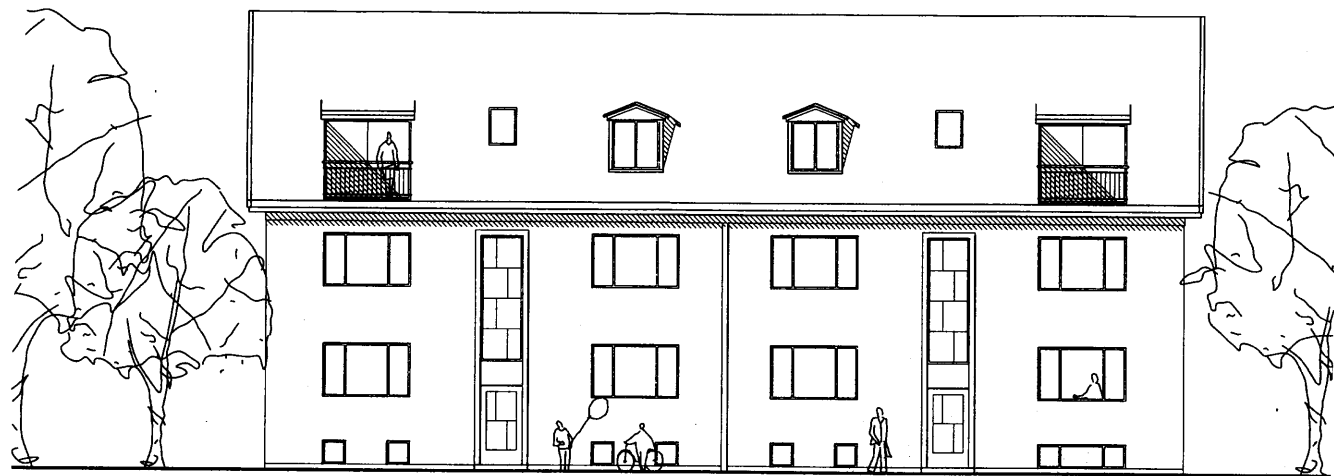


LOKALPLAN

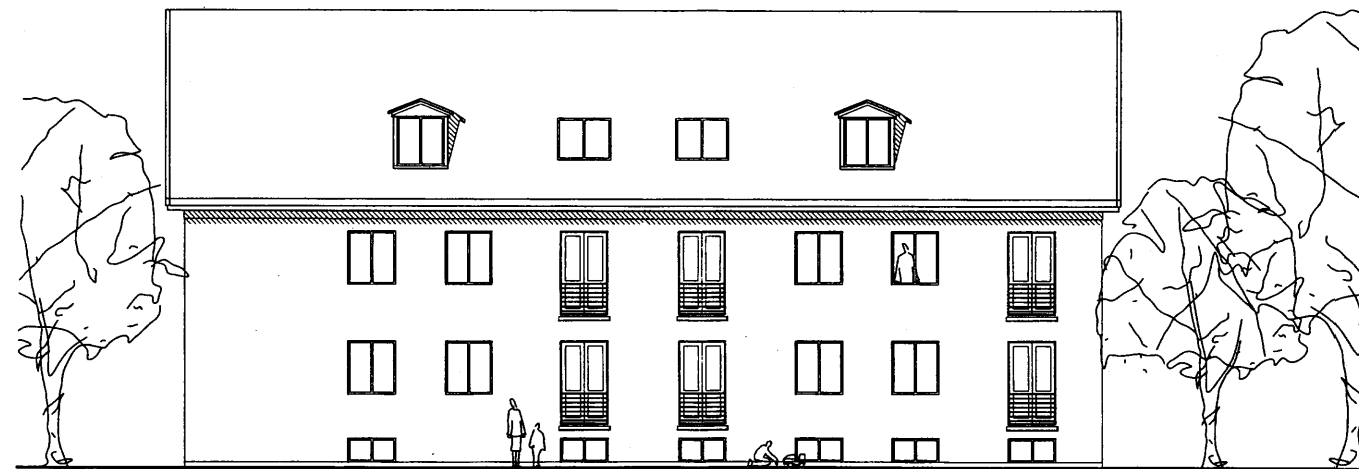
 LOKALPLANENS OMRÅDE

178





VESTFACADE BLOK A & B



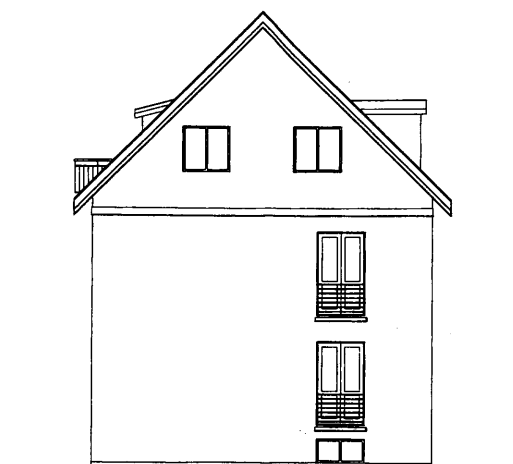
ØSTFACADE BLOK A & B



VESTFACADE BLOK C



ØSTFACADE BLOK C



GAVL

FACADER OG GAVL

Mål: 1:200 0 4 8 12 m

LOKALPLAN

178

BILAG 3