

LOKALPLAN 84

For et boligområde ved Håbets Allé
i Lyngby bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

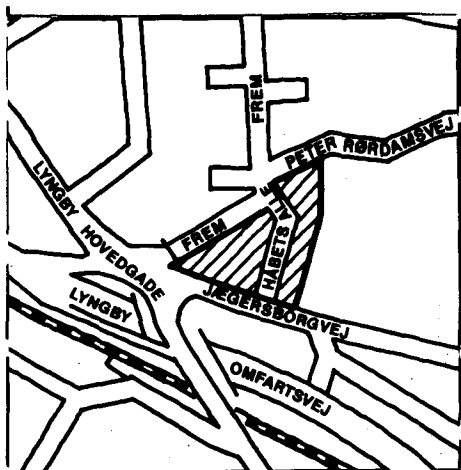
INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Lokalplanens bestemmelser	7

Denne lokalplan er udarbejdet af teknisk forvaltning,
byplanafdelingen.

Lyngby-Taarbæk kommune, februar 1990.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN



Denne lokalplan omfatter området beliggende mellem Jægersborgvej, Frem, Peter Rørdams Vej og det vestlige skel af amtets sygehusgrund ved Jægersborgvej. Bebyggelsen består af 4 etagehuse, nogle parcelhuse og en ubebygget grund.

Baggrunden for lokalplanen er nogle ønsker om nybyggeri på et par ejendomme i parcelhusområdet øst for Håbets Allé. Der er tale om mindre boligblokke, skitseret på baggrund af bestemmelserne i kommuneplanen, hvor hele området er udlagt til etageboliger.

Grundet den høje udnyttelse på nogle af de eksisterende etageejendomme har det samtidig været nødvendigt at fastlægge nærmere bestemmelser vedrørende etagearealernes fordeling, samt parkerings- og opholdsarealer.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse til etageboliger, og at sikre rimelige arealer til ophold og parkering.

Med disse intentioner sigtes der således mod - på grund af beliggenheden nær bymidten - at hele området ændres til etageboligområde, samtidig med, at friarealerne udnyttes bedst muligt under hensyn til de foreliggende muligheder.

Områdets nuværende bebyggelsesprocent (det vil sige etagearealets størrelse i forhold til grundarealet) er høj - 80% - beroende på, at de to ejendomme Jægersborgvej 1-7 og Peter Rørdams Vej 41 A-C er meget kraftigt bebyggede.

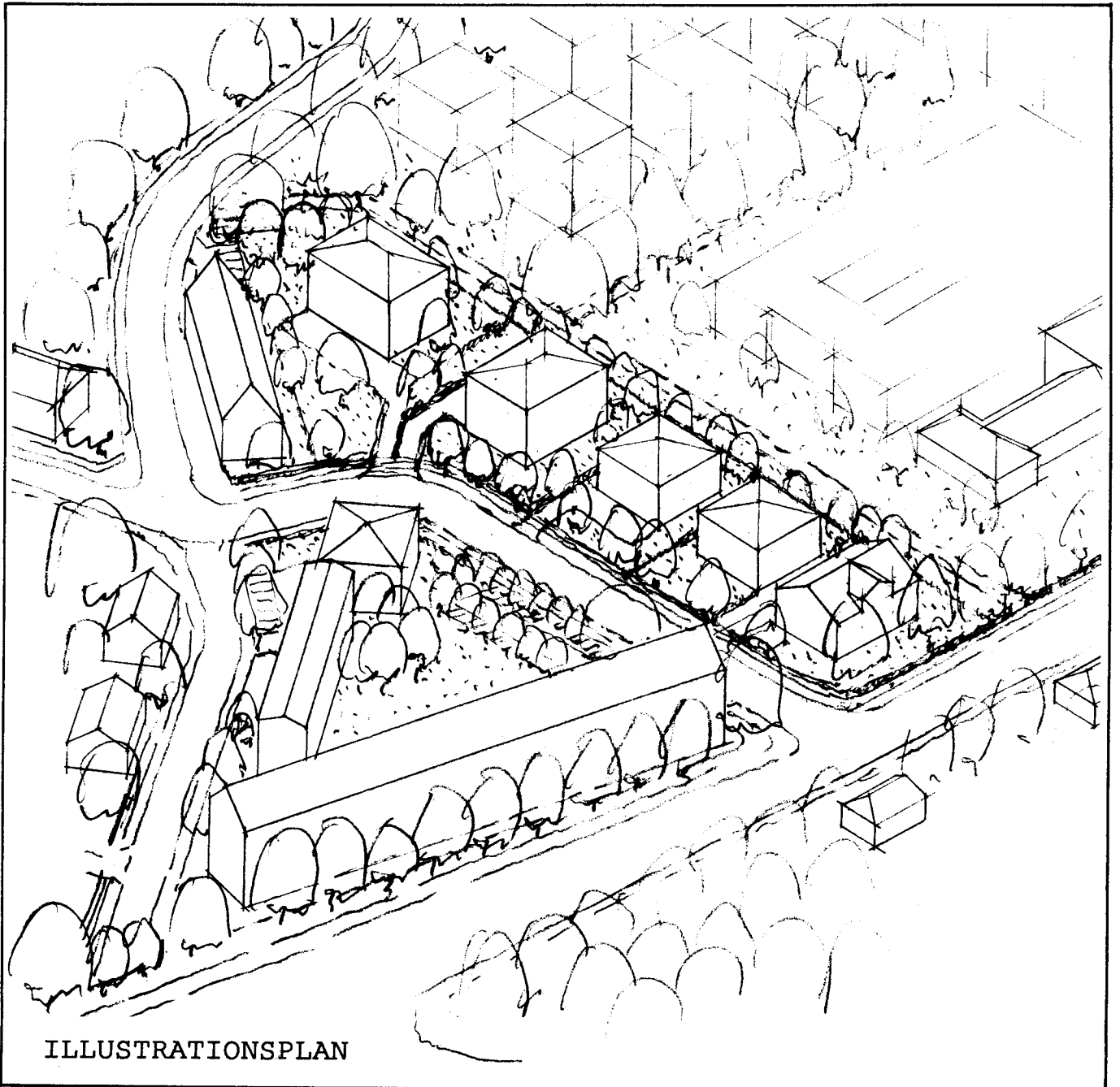
Lokalplanen tillader, at de to ejendomme - sammen med ejendommen Frem 56 - bevares, men nybyggeri på de øvrige ejendomme skal holdes inden for en maksimal bebyggelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen er opdelt i 2 underområder, ét indeholdende de 3 store etageejendomme Jægersborgvej 1-7, Frem 56 og Peter Rørdams Vej 41 A-C, og ét indeholdende de resterende ejendomme. Et mindre areal af ejendommen Frem 56 kan sammenlægges med ejendommen Håbets Allé 7, hvorefter der kan foretages et nybyggeri her.

Underområde A (se kortbilag nr. 1) vil fortsat indeholde et stort etageareal i forhold til friarealernes størrelse. På ejendommene Jægersborgvej 1-7 og Frem 56 er det derfor forudsat, dels at opholdsarealerne fortsat skal henligge som fællesarealer - dog med afgivelse af et areal til parkering - dels at bebyggelsen kun må anvendes til boligformål.

Ved opførelse af nybygningen på matr. nr. 2 ex og del af 2 vs vil der blive nedlagt en del parkeringspladser på sidstnævnte areal. Dette medfører, at alle garagerne i stueetagen i Frem 56 skal genetableres, og kælderlokalerne skal anvendes som birum til boligerne. Opholdsarealet (se bilag nr. 3) skal herefter indgå i førnævnte fælles opholdsareal. På ejendommen Peter Rørdams Vej 41 A-C vil det ikke være muligt at forbedre opholdsarealerne. Ved nordgavlen skal der kunne etableres nogle flere parkeringspladser. De udlagte 48 parkeringspladser i underområdet svarer til 1 plads pr. ca. 125 m² etageareal.

I underområde B vil der kunne opføres en mindre



ILLUSTRATIONSPLAN

etagebebyggelse på hver grund til boliger. Der kan etableres et etageareal svarende til maksimalt halvdelen af grundstykkets areal (bebyggelsesprocent højst 50) og der skal indrettes mindst 3 boliger på hver ejendom. Bygningerne skal udfylde de angivne byggefelter som vist på kortbilag nr. 2 og de skal opføres med mindst 2 fulde etager. Den eksisterende bygning på matr. nr. 2 æ vil efter særlig godkendelse kunne bevares.

Det vil dog være muligt at opføre bygningerne i 3-3½ etager, således at parkeringspladserne - som kræves indrettet i bygningen for at opnå størst muligt

friareal - kan indrettes i stueetagen, for at undgå ramper og forsænkede arealer.

Der er fastsat en maksimal højde på 9 m fra terræn til tagkant, og en eventuel tagetage herover skal holdes inden for et 45° skråt højdegrænseplan.

Opholdsarealernes forholdsvise størrelse vil være bedre i dette underområde, og der stilles ikke krav om, at de skal sammenlægges som fællesarealer på ejendommene øst for Håbets Allé. Der skal etableres de på kortbilag nr. 3 angivne parkeringspladser, dog mindst 1 plads pr. bolig.

Den samlede fremtidige bebyggelsesprocent vil herefter komme op på 90 for hele lokalplanområdet under ét.

Opholdsarealernes samlede størrelse i lokalplanens område vil ligge på lidt under halvdelen af etagearealet.

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 Lyngby bydel og er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område nr. 1.2.80. I forbindelse med lokalplanens gennemførelse er der foretaget ændringer vedrørende bebyggelsesprocent og opholdsarealer, således at lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Trafikforhold

Langs Jægersborgvej gælder den af vejbestyrelsen (kommunen) til enhver tid fastsatte vejbyggelinie.

Vejbestyrelsen træffer tillige beslutning om, hvorvidt nye adgange respektive udvidet benyttelse af bestående adgange til de enkelte ejendomme vil kunne tillades.

Varmeplan

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

For tiden gælder den godkendte "Delplan 1981" hvoraf fremgår, at området er udlagt til fremtidig forsyning med naturgas.

Ny bebyggelse 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. Afvandingsretten for den enkelte ejendom er fastsat ved en afløbskoefficient, der ikke må overskrides.

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 planen.

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. 84
FOR ET BOLIGOMRÅDE VED HÅBETS ALLÉ
I LYNGBY BYDEL

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985, ændret ved lov nr. 287 af 13. maj 1987, ændret ved lov nr. 192 af 29. marts 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge anvendelsen af området til etagebebyggelse til boligformål, og
- at sikre, at friarealerne i størst muligt omfang udlægges som opholdsarealer.

2. OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr. 2 d, 2 æ, 2 ed, 2 eu, 2 ev, 2 ex, 2 eø, 2 vs og 2 yr, alle af Lyngby by, Lyngby, samt alle parceller, der efter den 1. december 1988 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i underområde A og B som vist på kortbilaget.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål, og bygningerne må kun opføres som etagebebyggelse.
- 3.2 På hver ejendom skal opføres eller indrettes mindst 3 boliger.
- 3.3 Inden for området kan opføres de transformer-, måle- eller trykreguleringsstationer, som er nødvendige for at sikre kvarterets forsyning, når deres ydre afstemmes efter den omliggende bebyggelse, bygningshøjden ikke overstiger 3 m og det bebyggede areal ikke er større end 30 m².

4. UDSTYKNINGER

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning i området undtagen udstykning af en ny grund ved sammenlægning af matr. nr. 2 ex og del af matr. nr. 2 vs, som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Sammenlægning af grunde, mindre skelreguleringer samt udlæg af areal til offentlig vej, sti og friareal samt forsynings- og afløbsledninger skal dog være tilladt.

5. VEJ OG STIFORHOLD

- 5.1 Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver ejendom, placeret som angivet på kortbilag nr. 3.
- 5.2 På de enkelte ejendomme skal mindst indrettes følgende antal parkeringspladser, med en placering som vist på kortbilag nr. 3:

	På terræn	I bygning
Matr. nr. 2 d	33	-
Matr. nr. 2 vs	-	8
Matr. nr. 2 ex + del af 2 vs	6	-
Matr. nr. 2 ed	6	1
Matr. nr. 2 ev	-	6
Matr. nr. 2 eu	-	6
Matr. nr. 2 eø	-	4
Matr. nr. 2 yr	-	4
Matr. nr. 2 æ	-	4

For matr. nr. 2 æ gælder, at de 4 p-pladser kan tillades indrettet på terræn, hvis den eksisterende bygning bevares, jf. pkt. 6.2.2.

På ejendomme i underområde B skal der dog mindst indrettes én parkeringsplads pr. bolig.

Note til punkt 5:

Opmærksomheden henledes på, at der langs Jægersborgvej gælder den af vejbestyrelsen til enhver tid fastsatte byggelinie.

Lokalplanen medfører, at bestemmelserne i Bygningsreglement 1982, kapitel 2.1.3 om bebyggelsens parkeringsarealer ikke gælder inden for lokalplanens område.

Det forudsættes, at adgangs- og parkeringsforhold på matr. nr. 2 æ og 2 yr udføres efter en fælles plan, som angivet i deklaration tinglyst den 2. marts 1970.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 For bebyggelse i underområde A gælder følgende bestemmelser:

6.1.1 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 med enkel skravering viste byggefelter, der svarer til de nuværende beboelsesbygningers beliggenhed og udstrækning.

6.1.2 Dog skal det - efter kommunalbestyrelsens tilladelse - være muligt at opføre bygninger og anlæg til kvarterets forsyning som nævnt under punkt 3.3 uden for byggefelterne.

6.1.3 Bebyggelsen på de enkelte ejendomme må ikke opføres med et etageareal eksklusive kælderarealer større end følgende, målt efter reglerne i Bygningsreglement 1982:

Matr. nr. 2 d højst 4.225 m².

Matr. nr. 2 vs højst 925 m².

Matr. nr. 2 ed højst 925 m².

6.1.4 På matr. nr. 2 d må bebyggelse ikke opføres med mere end 4 etager og udnyttelig tagetage, og intet punkt af bygningernes ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 17 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglement 1982.

6.1.5 På matr. nr. 2 vs må bebyggelse ikke opføres med mere end 4 etager, og intet punkt af bygningernes ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglement 1982.

6.1.6 På matr. nr. 2 ed må bebyggelse ikke opføres med mere end 2 etager og udnyttelig tagetage, og intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 14 m over terræn, målt efter reglerne i Bygningsreglement 1982.

6.2 For bebyggelse i underområde B gælder følgende bestemmelser:

6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

6.2.2 Bygningerne skal opføres med mindst 2 fulde etager og skal i princippet udfylde de på kortbilag nr. 2 med krydsskravering viste byggefelter. For matr. nr. 2 a gælder, at byggefeltet som alternativ kan ændres, således at den eksisterende bygning kan bevares.

6.2.3 Dog skal det - efter kommunalbestyrelsens tilladelse - være muligt at opføre bygninger og anlæg til kvar-

terets forsyning som nævnt under punkt 3.3 uden for byggefelterne.

- 6.2.4 Bygningernes facadehøjde må ikke overstige 9 m fra terræn til skæringen mellem facade og tagflade, målt efter reglerne i Bygningsreglement 1982.

Intet punkt af tagfladen må gives en højde, der overstiger 12 m over terræn.

- 6.2.5 Eventuel tagetage skal holdes inden for et 45° skråt tagplan mod naboer.

Note til punkt 6:

Lokalplanen medfører, at bestemmelserne i Bygningsreglement 1982, kapitel 3.1.2 om bebyggelsens højde i forhold til vej og kapitel 3.1.3 om bebyggelsens højde i forhold til naboskel og sti, ikke gælder for bebyggelsen inden for lokalplanens område.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til facader og tage må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.2 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Der skal udlægges opholdsarealer for bebyggelsen i princippet som vist med priksignatur på kortbilag nr. 3. Mindre ændringer af hensyn til parkering og ejendommens brug i øvrigt kan dog tillades.

Opholdsarealerne på matr. nr. 2 d og 2 vs skal udlægges som fælles opholdsarealer. Efter eventuel sammenlægning og bebyggelse af matr. nr. 2 ex og del af matr. nr. 2 vs skal opholdsarealet indgå heri.

- 8.2 Hegning, beplantning og terrænregulering skal ske efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.

9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Før ny bebyggelse på en ejendom i området tages i brug skal der på ejendommen være etableret de fornødne parkeringspladser som angivet i punkt 5.2, og opholdsarealer som angivet i punkt 8.1.

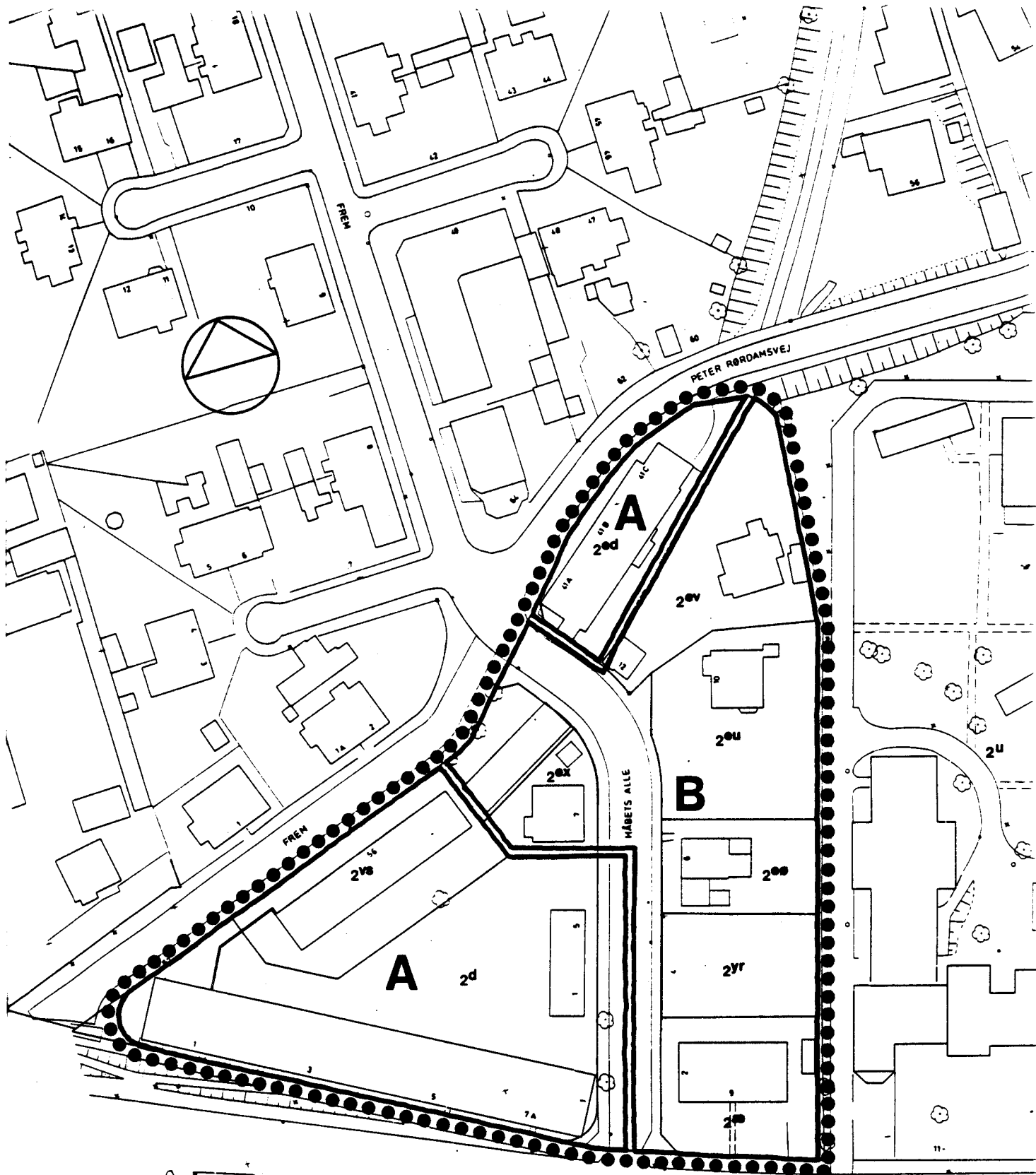
- 9.2 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 19. februar 1990.

Kai Aage Ørnskov

/

Tarquini Mårtensson



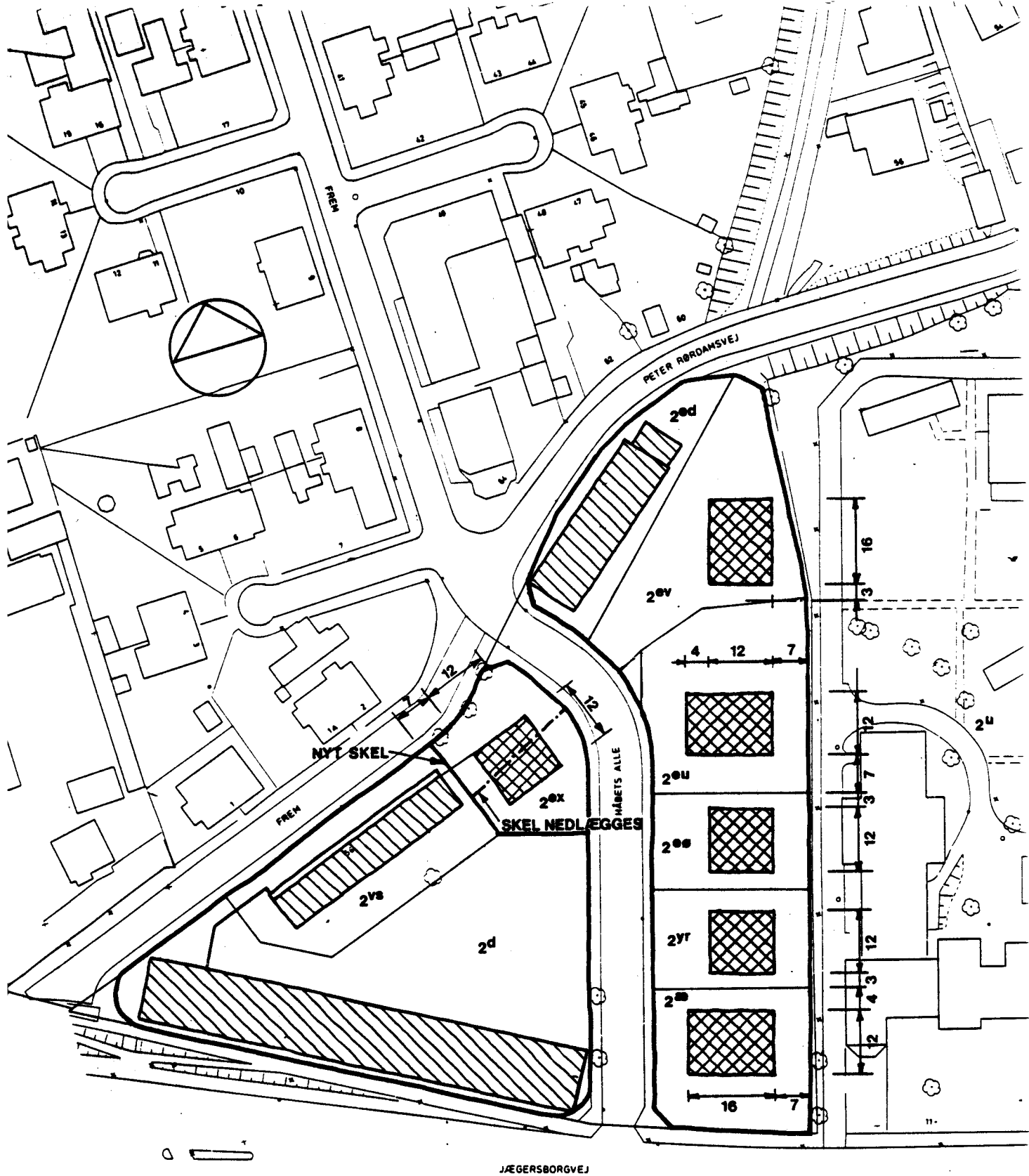
JÆGERSBORGVEJ

●●● LOKALPLANENS OMRÅDE
 ——— UNDEROMRÅDER

0	10	20	30	40	50	60	70 M	MÅL 1:1000
---	----	----	----	----	----	----	------	------------

LOKALPLAN 84
 DATO 14.12.1988
 REV.
 TEGN.
 ARKIV G 20.961

KORTBILAG NR.
1



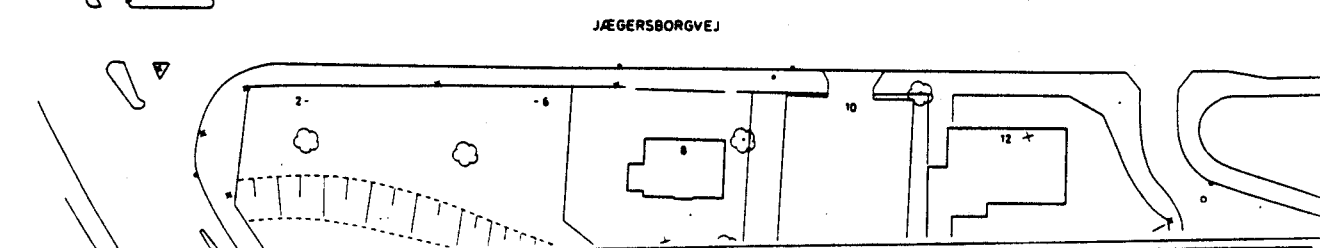
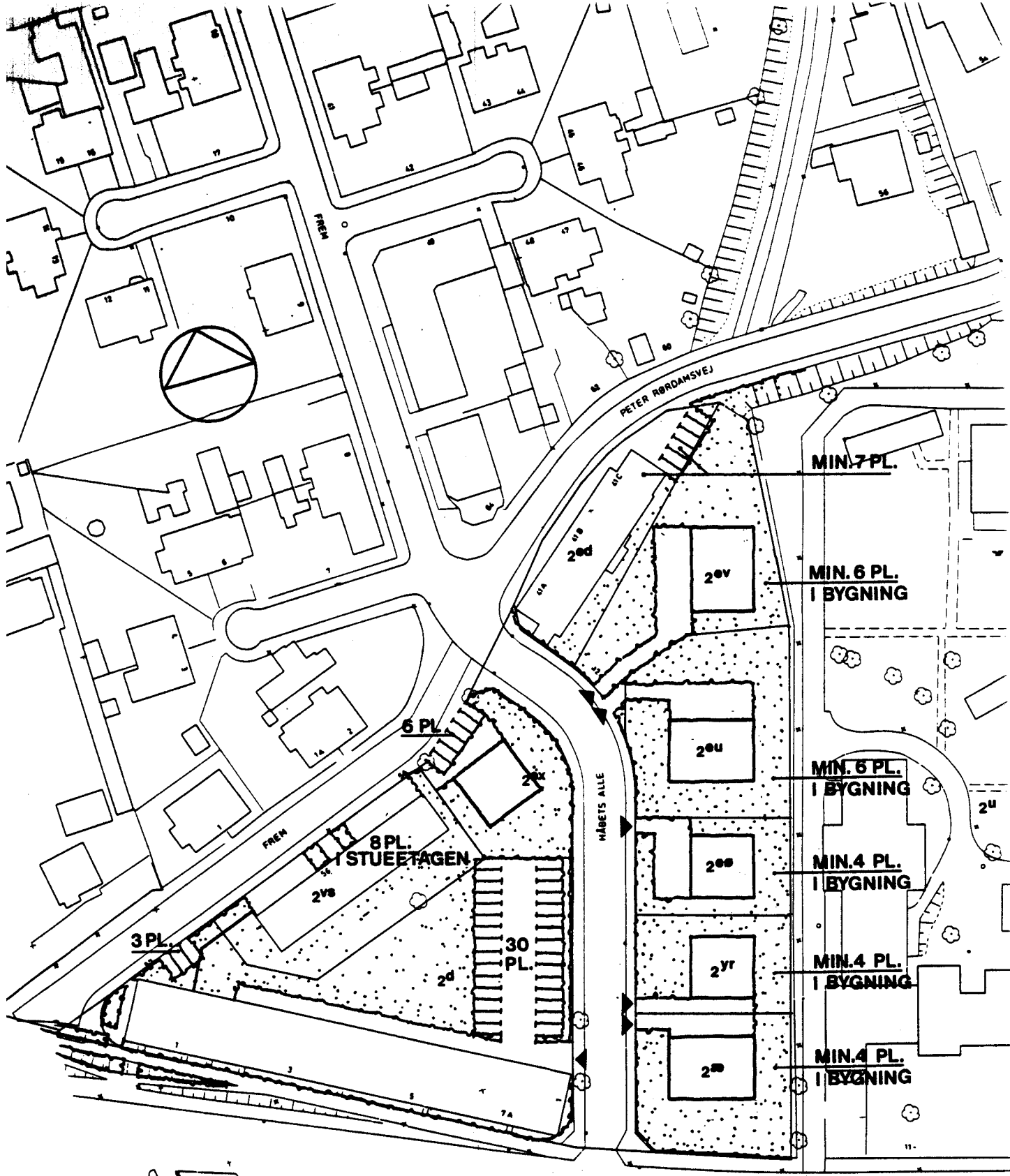
	RETNINGSGIVENDE UDSTYKNING							
	BYGGEFELT - UNDEROMRÅDE A							
	BYGGEFELT - UNDEROMRÅDE B							
0	10	20	30	40	50	60	70M	MÅL 1:1000

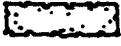
LOKALPLAN 84

DATO 14.12.1988
 REV. 24.1.1990
 TEGN.
 ARKIV G 20.962

KORTBILAG NR.

2



 FÆLLES OPHOLDSAREALER							
4 PL. ANTAL PARKERINGSPLADSER							
0	10	20	30	40	50	60	70 M MÅL 1:1000

LOKALPLAN 84

DATO 14.12.1988
 REV. 24.1.1990
 TEGN.
 ARKIV G 20.963

KORTBILAG NR.

3