

LOKALPLAN 107

For et område ved Nybrovej 110-120
i Ulrikkenborg bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

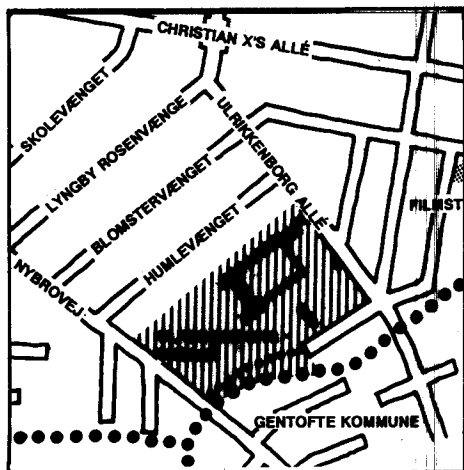
INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	6
Lokalplanens bestemmelser	7

Denne lokalplan er udarbejdet af teknisk forvaltning, planafdelingen.

Lyngby-Taarbæk kommune, januar 1992.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN



Denne lokalplan omfatter det område der hidtil har været benyttet til Ulrikkenborg skole samt et vejareal der forbinder Hyldevænget og Nybrovej, beliggende op mod grænsen til Gentofte kommune.

Ulrikkenborg skole er med udgangen af skoleåret 1990/1991 nedlagt, og kommunalbestyrelsen har besluttet at afhænde området. Med lokalplanen er ~~steds~~ ~~nings~~ ~~linierne~~ for en kommende udstykning, bebyggelse og anvendelse fastlagt.

LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen opdeles området i et erhvervsområde og et boligområde.

Boligområdet der er beliggende langs Ulrikkenborg Allé og Hyldevænget skal benyttes til helårsbeboelse og bebygges med parcelhuse.

Den resterende del af arealet udlægges til erhvervsformål. Der kan opføres og indrettes bebyggelse til kontorer og andre erhvervsaktiviteter, der for så vidt angår miljøbelastningen kan sidestilles hermed. De eksisterende bygninger kan fortsat anvendes til undervisningsformål.

Boligområdet vejbetjenes fra Ulrikkenborg Allé og Hyldevænget. Erhvervsområdet betjenes alene fra Nybrovej for så vidt angår biltrafik. De nuværende overkørsler til skolen fra Ulrikkenborg Allé nedlægges og der anlægges en ny privat vej fra Nybrovej.

Stien mellem Hyldevænget og Nybrovej opretholdes som offentlig tilgængelig, men arealet indgår som en del af et beplantningsbælte, der omkranser erhvervsområdet.

Parkeringsanlæg i erhvervsområdet skal udføres på terræn og i underjordiske anlæg. Der må højst etableres 270 p-pladser i alt på terræn.

For de eksisterende skolebygninger tillades dog parkering på terræn i et omfang, der er større end grundarealet begrunder indtil nybyggeri hér gør det praktisk muligt at etablere p-kælder. I forbindelse med sådant nybyggeri skal lokalplanens almindelige regler opfyldes.

Ny bebyggelse skal i proportioner og materialevalg udføres i harmoni med den eksisterende bebyggelse. Det fremherskende materiale skal være rødt tegl. Nye bygninger kan opføres i en højde på indtil 16 m, men i øvrigt under iagttagelse af de almindelige afstands- og højdebestemmelser.

På grund af trafikstøj fra især Nybrovej og de nærliggende motorveje må området anses som støjbelastet i mindre omfang. Der skal derfor tages hensyn til disse forhold ved placering og udformning af ny bebyggelse. Det indendørs støjniveau i boligbebyggelsen er reguleret i Bygningsreglementet, mens der for erhvervsbebyggelsen er fastsat krav i lokalplanen.

Som afskærmning mod boligområderne udlægges beplantningsbælter omkring erhvervsområdet. Mod eksisterende boliger i en bredde af mindst 10 m for at begrænse eventuelle gener og søge de eksisterende store træer bevaret.

De fritstående træer i erhvervsområdet er en kvalitet, der bør bevares. Det betyder, at placering af ny bebyggelse, pladser m.v. skal ske, så træfaldninger i videst mulig omfang undgås.

I øvrigt skal de ubebyggede arealer udformes under hensyn til områdets grønne karakter. Skæmmende skilte, lysreklamer, flag, antenner og lignende vil ikke være tilladt.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Kommuneplan 1988-96 for Lyngby-Taarbæk kommune fastlægger dels en hovedstruktur for hele kommunen og dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Med rammeændring nr. 9/88 er der fastlagt rammer for nærværende område.

For område 2.1.62 gælder følgende rammer:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, parcelhuse.
- b. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager.

For område 2.1.95 gælder følgende rammer:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, produktudvikling, forskning, kontorvirksomhed (kategori II/III) samt til offentlige formål, skoler.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 55.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager.
- d. Der skal etableres vejadgang fra Nybrovej og stiforbindelsen mellem Hyldevænget og Nybrovej skal opretholdes.
- e. Der må højst etableres 270 p-pladser på terræn.
- f. Områdets grønne karakter skal bevares.

Denne lokalplan er i overensstemmelse med dette grundlag.

Varmeplan

Lokalplanområdet er udlagt til naturgasforsyning. Ny bebyggelse skal p.t. til varmeproduktion anvende naturgas. I forbindelse med udbygning af området vil kommunalbestyrelsen opfordre til at det undersøges om en samlet varmeforsyning af erhvervsområdet baseret på kraftvarmeproduktion er relevant.

Spildevandsplan

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

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.

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. 107
FOR ET OMRÅDE VED NYBROVEJ 110-120
I ULRIKKENBORG 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

Lokalplanens formål er:

- at opdele området i et erhvervs- og et boligområde,
- at muliggøre opførelsen af en erhvervsbebyggelse,
- at fastlægge retningsgivende udstykningsplan for erhvervsområdet,
- at placere erhvervsbebyggelsen under hensyntagen til boligbebyggelserne,
- at sikre udførelsen af områdets veje og stier,
- at sikre udførelsen af et afskærmende beplantningsbælte mod boligområdet.

2. OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matr. nr.e: 22 dk, 22 qh, del af vej litra "a", alle af Lyngby by, Christians, samt alle parceller, der efter 9.9.1991 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2 Området opdeles i 2 områder, underområde A og underområde B.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Underområde A:

- 3.1.1 Området må kun anvendes til boligformål, parcelhuse. Der må kun opføres parcelhuse til helårsbeboelse, indeholdende højst 1 lejlighed.

3.2 Underområde B:

- 3.2.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, kontorvirksomhed, produktudvikling, forskning og lettere produktion.
- 3.2.2 Dog kan de eksisterende, tidligere skolebygninger, jf. kortbilag nr. 1, anvendes til skoleformål.
- 3.2.3 Der må inden for området kun udøves virksomhed som ikke medfører gener i form af støj, rystelser, luftforurening eller lugt.

3.3 Fællesbestemmelser for underområde A og B:

- 3.3.1 Inden for lokalplanens område kan opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til sikring af den for kvarteret nødvendige forsyning, når de udformes under hensyn til den øvrige bebyggelse.

4. UDSTYKNINGER

- 4.1 Området skal udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan som vist på kortbilag nr. 2.

I forbindelse med udstykningen skal del af vejareal litra "a" sammenlægges med matr. nr. 22 dk.

- 4.2 Erhvervsgrundene B1 og B3 kan eventuelt underopdeles i flere parceller som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.3 Uanset bestemmelsen i pkt. 4.1 skal mindre skelreguleringer og nødvendige udstykninger til sikring af ledningsanlæg og til de i pkt. 3.3.1 nævnte formål være tilladt.

5. VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje:

- 5.1.1 Der udlægges areal til en adgangsvej til erhvervsområdet som vist på kortbilag nr. 3.
- 5.1.2 Adgangsvejen skal udføres i overensstemmelse med principskitsen og matrialeanvisningerne på kortbilag nr. 4.

5.1.3 Adgang for kørende trafik til erhvervsparcellerne må kun ske fra den i pkt. 5.1.1 nævnte adgangsvej ved overkørsler placeret i princippet som vist på kortbilag nr. 3. Eksisterende overkørsler fra Ulrikkenborg Allé til erhvervsområdet nedlægges.

5.1.4 Adgang til boligparcellerne skal ske fra Ulrikkenborg Allé og Hyldevænget.

5.2 Stier:

5.2.1 Den på kortbilag nr. 3 viste sti mellem Hyldevænget og Nybrovej skal opretholdes og være offentlig tilgængelig.

5.3 Parkering:

5.3.1 I underområde A skal udlægges areal til 2 p-pladser på hver ejendom.

5.3.2 I underområde B skal der på hver enkelt ejendom udlægges areal til 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Heraf skal mindst 1 p-plads pr. 160 m² etageareal udlægges i parkeringskælder.

5.3.3 I underområde B skal der ved nybyggeri anlægges parkeringskælder til mindst 1 p-plads pr. 160 m² etageareal.

5.3.4 På erhvervsgrunden B1 tillades parkering på terræn svarende til udlægget for de eksisterende bygninger, jf. kortbilag nr. 1, indtil væsentlig nybyggeri finder sted. Ved væsentlig nybyggeri skal parkeringskælder, jf. pkt. 5.3.3 etableres i fuldt omfang, det vil sige også for eksisterende bygninger.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Underområde A:

6.1.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

6.1.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og udnyttelig tagetage.

6.2 Underområde B:

6.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 55.

6.2.2 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 3 etager.

- 6.2.3 Bebyggelsen må ikke opføres nærmere skel mod nabo eller vej end de på kortbilag nr. 3 viste bygge-linier.
- 6.2.4 Tagfladens vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 30°.
- 6.2.5 Bygningshøjden må ikke overstige 16 m og facadehøjden må ikke overstige 12 m.
- 6.2.6 Bebyggelsen skal opføres med en sådan konstruktion, at det indendørs støjniveau i kontorlokalerne ikke overstiger 35 dB(A).

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Underområde B:

- 7.1.1 Bebyggelsen skal opføres med facade af røde teglsten og overvejende fremstå som blank mur med mindre elementer af andre naturmaterialer og glas, f.eks. i forbindelse med indgangspartier.
- 7.1.2 Tagflader må ikke tækkes med blanke, reflekterende materialer, bortset fra glas.
- 7.1.3 Tagflader, hvis vinkel med det vandrette plan overstiger 20°, skal tækkes med røde tegl.
- 7.1.4 Ved hver hovedindgang vil det efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse være tilladt at opsætte et skiltefelt på bebyggelsen. Herudover må der ikke opsættes skilte, reklameflag eller -banere på bebyggelsen.
- 7.1.5 Udendørs antenneanlæg, herunder parabolantener, må ikke etableres.

8. UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Underområde A:

- 8.1.1 Hegn mod vej og i naboskel skal etableres som levende hegn.

8.2 Underområde B:

- 8.2.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som adgangs-, parkerings- og friareal.
- 8.2.2 Belægninger på adgangs- og parkeringsarealer udføres af chaussésten, betonsten og/eller asfalt efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Parkeringspladser og afløbsrender markeres med belægninger. Friarea-

ler skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

- 8.2.3 Langs områdets afgrænsning etableres beplantningsbælter som vist på kortbilag nr. 3.
- 8.2.4 Beplantningsbælterne skal udføres og vedligeholdes efter kommunalbestyrelsens anvisninger.
- 8.2.5 Eksisterende større træer i beplantningsbælterne skal bevares.
- 8.2.6 Der må ikke etableres opholds- eller parkeringsarealer i beplantningsbælterne.
- 8.2.7 Belysning skal etableres som lav parkbelysning, der ikke må være til gene for omgivelserne.
- 8.2.8 Hegn skal udføres som levende hegn og/eller trådhegn, i en højde, der ikke overstiger 2 m.
- 8.2.9 Langs beplantningsbælterne skal eventuelle trådhegn opsættes i en afstand af mindst 5 m fra skel.
- 8.2.10 De på kortbilag nr. 3 med særlig signatur angivne træer uden for beplantningsbælte må kun fjernes med kommunalbestyrelsens særlige godkendelse.
- 8.2.11 Ved den enkelte ejendom må der opsættes henvisningsskilte udført i rødt tegl med påsatte skilteplader eller bogstaver. Herudover må der ikke opsættes skilte og reklamebannere på terræn.
- 8.2.12 Ved adgangsvejens udmunding i Nybrovej skal der opsættes fælles skiltning udført i rødt tegl med påsatte skilteplader eller bogstaver.

9. GRUNDEJERFORENING

9.1 Underområde B:

- 9.1.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for området.
- 9.1.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når det i pkt. 5.1.2 beskrevne vejanlæg er udført.
- 9.1.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af det i pkt. 5.1.1 anførte vejanlæg og den i pkt. 5.2 anførte stiforbindelse, samt etablering og vedligeholdelse af den i pkt. 8.2.12 nævnte fælles skiltning.
- 9.1.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 9.2 Før ny bebyggelse som nævnt i pkt. 6.2 tages i brug, skal der foretages måling af lydforholdene til eftervisning af, at det i pkt. 6.2.6 angivne støjniveau på 35 DB(A) i kontorlokalerne ikke overskrides.

10. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

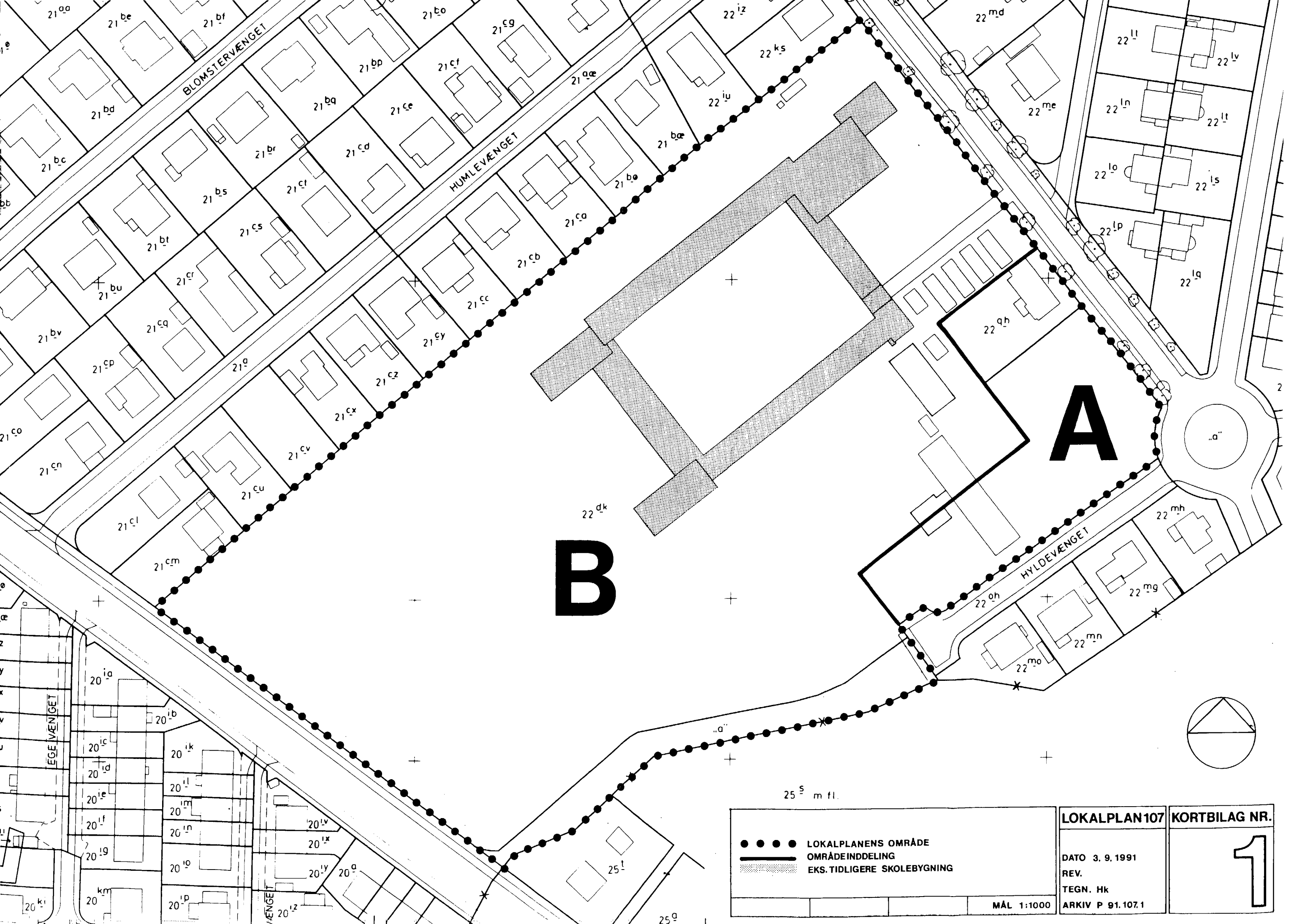
- 10.1 Før ibrugtagen af ny bebyggelse i underområde B skal det i pkt. 5.1.2 beskrevne vejanlæg være etableret.
- 10.2 Før ibrugtagen af ny bebyggelse i underområde B skal de i pkt. 8.2.3 anførte beplantningsbølter være etableret.
- 10.3 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 20. januar 1992.

Kai Aage Ørnskov

/

Tarquini Mårtensson

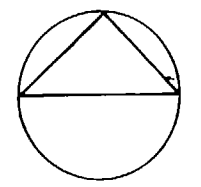


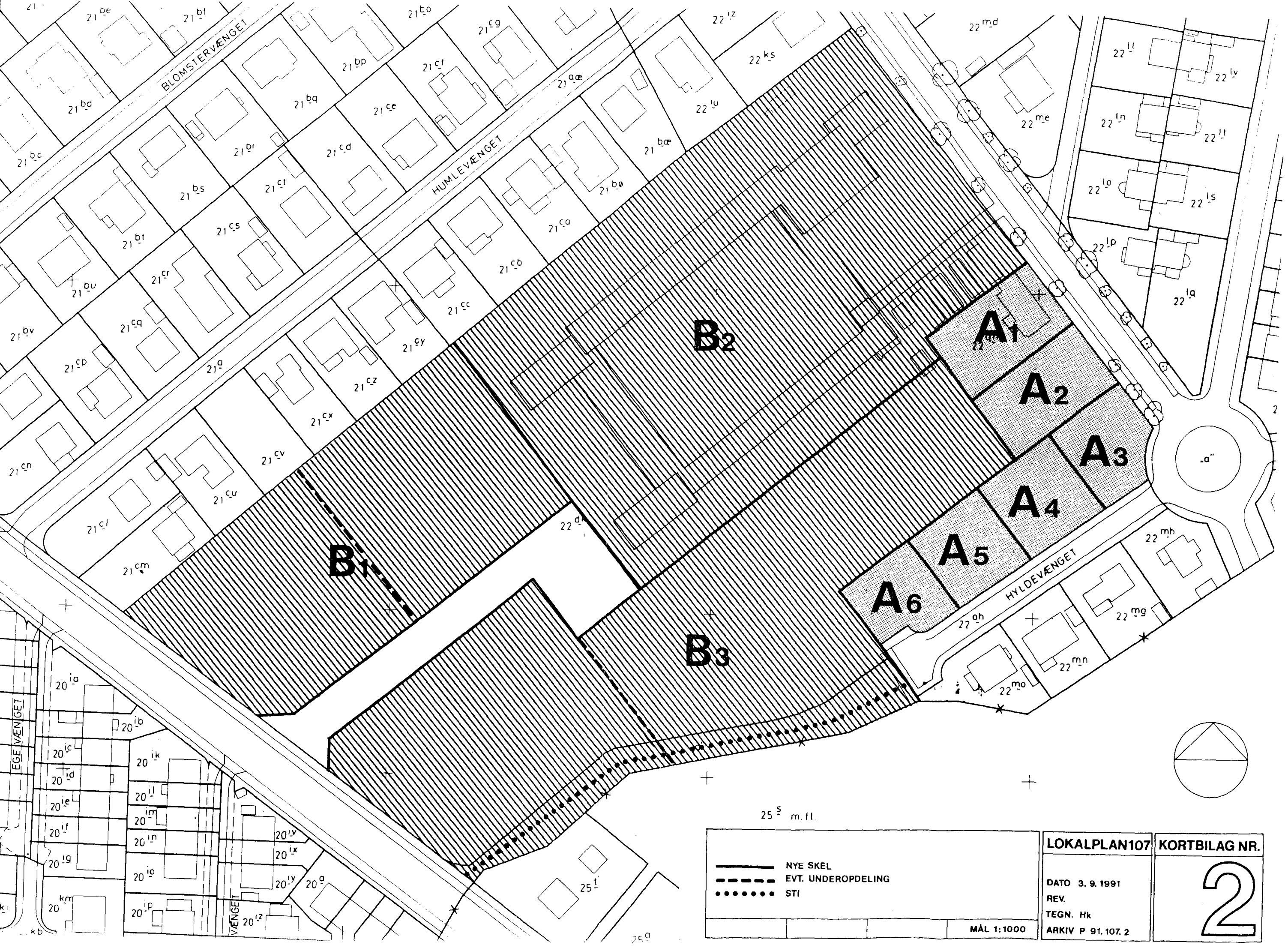
B

A

<ul style="list-style-type: none"> ● ● ● ● LOKALPLANENS OMRÅDE — OMRÅDEINDELING ▨ EKS. TIDLIGERE SKOLEBYGNING 	LOKALPLAN 107	KORTBILAG NR.
	DATO 3. 9. 1991 REV. TEGN. Hk ARKIV P 91.107.1	<h1 style="font-size: 4em; margin: 0;">1</h1>
MÅL 1:1000		

25^s m fl.





BLOMSTERVÆNGET

HUMLEVÆNGET

HYLDEVÆNGET

EGEVÆNGET

VÆNGET

B₂

A₁

A₂

A₃

A₄

A₅

A₆

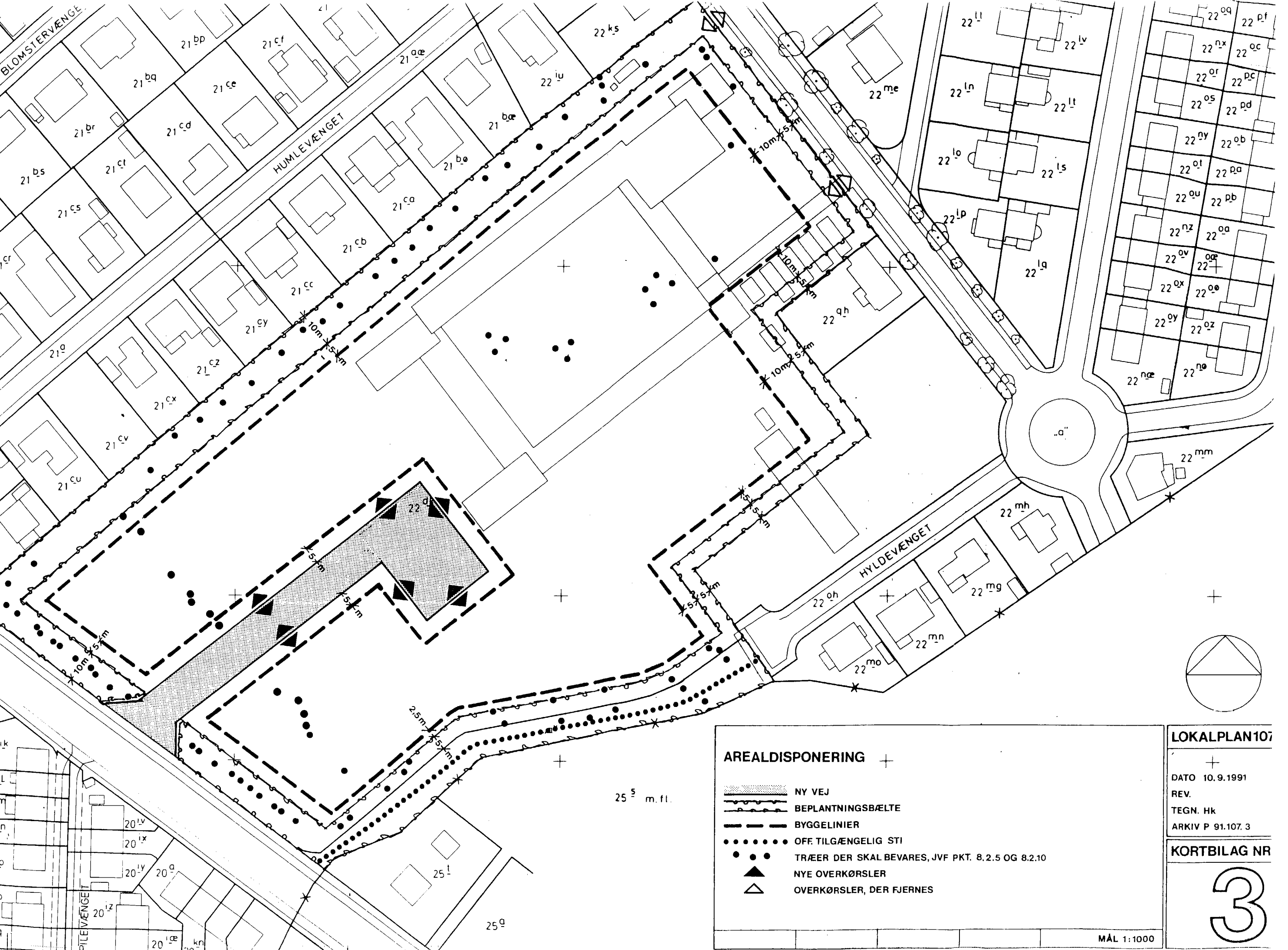
B₁

B₃








25^S m. fl.

	NYE SKEL
	EVT. UNDEROPDELING
	STI
MÅL 1:1000	

LOKALPLAN107	KORTBILAG NR.
DATO 3. 9. 1991	2
REV.	
TEGN. HK	
ARKIV P 91.107. 2	



AREALDISPONERING

-  NY VEJ
-  BEPLANTNINGSBÆLTE
-  BYGGELINIER
-  OFF. TILGÆNGELIG STI
-  TRÆER DER SKAL BEVARES, JVF PKT. 8.2.5 OG 8.2.10
-  NYE OVERKØRSLER
-  OVERKØRSLER, DER FJERNES

LOKALPLAN 107

+

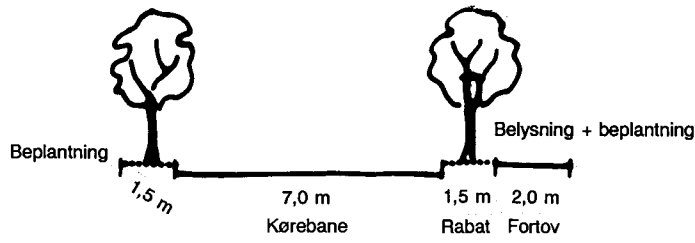
DATE 10.9.1991
REV.
TEGN. Hk
ARKIV P 91.107.3

KORTBILAG NR

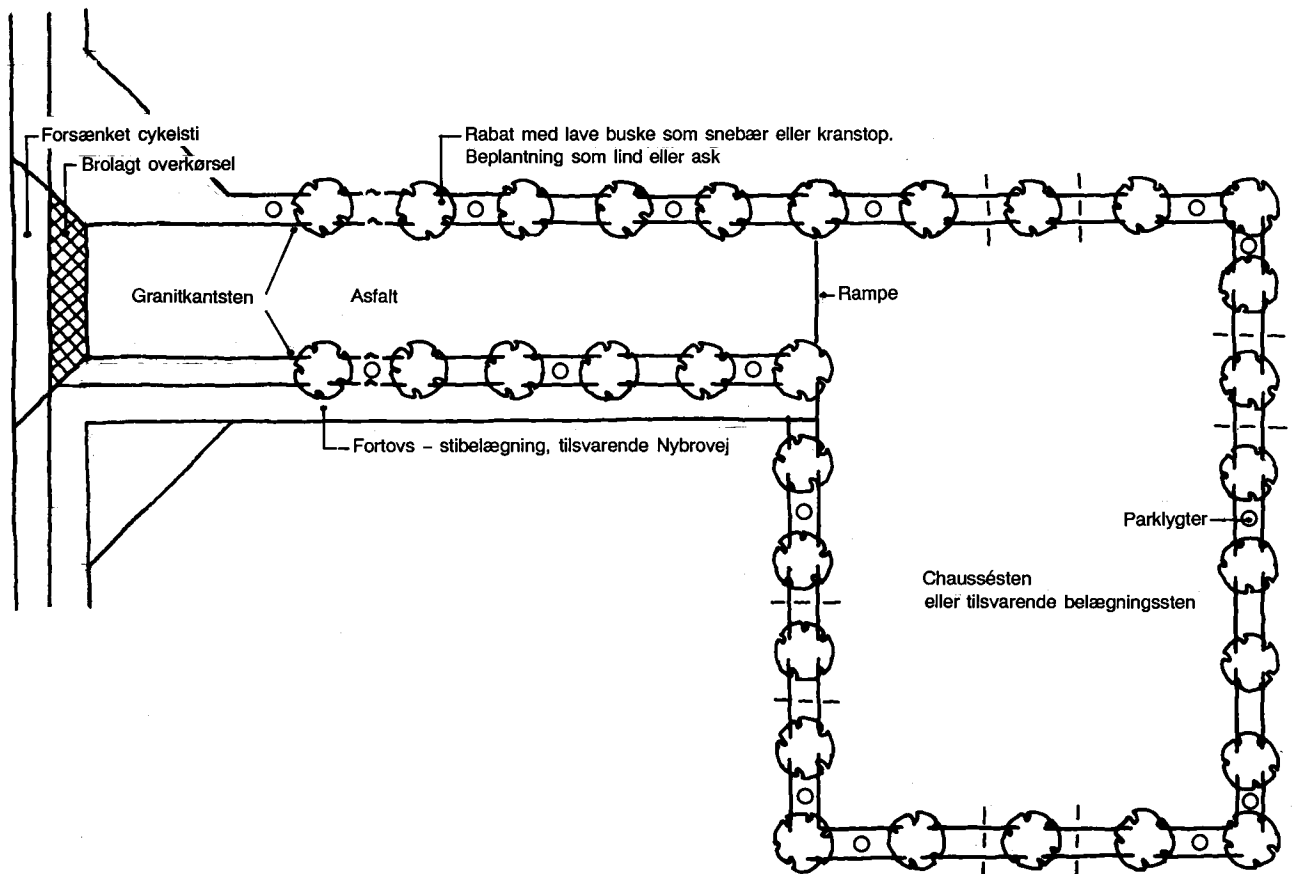
3

MÅL 1:1000

Ny privat fællesvej – vejudlæg 12 m



Snit i vej 1:200



<p>NY PRIVAT FÆLLESVEJ</p> <p>----- PRINCIP FOR OVERKØRSLER</p>	<p>LOKALPLAN107</p>	<p>KORTBILAG NR.</p>
	<p>DATE 13.9.1991</p> <p>REV.</p> <p>TEGN. Hk</p> <p>ARKIV 91.107.4</p>	<p>4</p>
<p>MÅL 1:400</p>		