

LOKALPLAN 109

For et område mellem Lyngby Hovedgade og
Hollandsvej i Ulrikkenborg bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

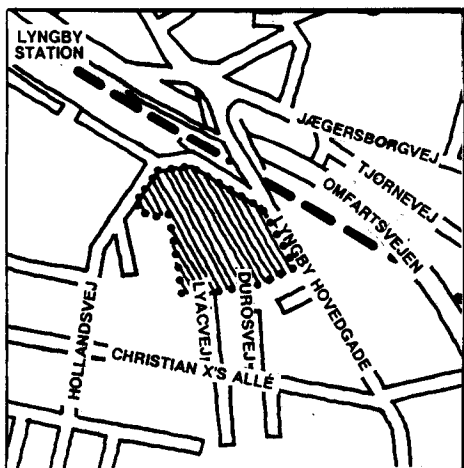
INDHOLDSFORTEGNELSE

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

Denne lokalplan er udarbejdet af arkitektfirmaet Dissing & Weitling A/S og landinspektørfirmaet Jørgen Schmidt I/S i samarbejde med Lyngby-Taarbæk kommune, teknisk forvaltning, planafdelingen.

Lyngby-Taarbæk kommune, november 1992.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN



Kommunalbestyrelsen vedtog i december 1990 lokalplanforslag nr. 96 omfattende den gamle Lyac-grund og nogle naboejendomme beliggende mod den nordlige del af Hollandsvej og ud mod Lyngby Hovedgade syd for jernbanen.

Imidlertid betød en procedurefejl i forbindelse med en mindre ændring af lokalplanens område, at lokalplanforslaget blev kendt delvis ugyldigt og derfor aldrig blev offentliggjort.

På denne baggrund vedtog kommunalbestyrelsen i september 1991 at lade udarbejde en ny lokalplan, som hermed foreligger.

Lokalplanen skal lovliggøre det kontorbyggeri, som Dansk Firma Center A/S har fået tilladelse til at opføre i området.

Endvidere afspejler lokalplanen resultatet af forhandlinger ført ultimo 1991 og primo 1992 med ejeren af matr. nr. 31 aa og 31 z om byggemulighederne i denne del af lokalplanområdet.

Endelig skal lokalplanen som et tredje hovedtema sikre at et areal udlægges til kvarterpark i overensstemmelse med kommuneplanen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Hensigten med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse.

Områdets anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål med mulighed for enkelte boliger, samt til en kvarterpark, tilgængelig for offentligheden.

Bebyggelsens omfang og placering

Byggeriet opføres i princippet som en buet randbebyggelse ud mod vejene og som en kambebyggelse ind mod parken. Højden vil variere fra 4 til 6 etager, højst mod vest.

Bebyggelsesprocenten for området er fastsat til 95. Al bebyggelse skal opføres i området til erhvervsbebyggelse. Der må således ikke bygges i kvarterparken.

Der etableres parkering i bebyggelsens kælder, så områdets friarealer i videst muligt omfang friholdes for bilparkering.





Bebyggelsens ydre fremtræden

For at tilpasse sig områdets arkitektur vil bebyggelsen blive opført i tegl og overvejende fremstå som blank mur. Der fastsættes bestemmelser til begrænsning af skiltning og lignende.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal anvendes til park, opholdsarealer, parkering og adgang.

Der skal etableres en træbeplantning langs Lyngby Hovedgade og Hollandsvej. Selve parken skal etableres efter en plan som skal godkendes af kommunen.



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.

Lokalplanens område er beliggende i Ulrikkenborg bydel og er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for område 2.1.90:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål, mindre håndværksvirksomhed (kategori II), kontorvirksomhed (kategori III), samt kvarterpark.
- b. Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 95.
- c. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 6 etager.
- d. Der henvises til, at der er særlige planlægningsintentioner for området.

Planlægningsintentioner for område 2.1.90:

Området opdeles i et erhvervsområde, der i princippet placeres som en randbebyggelse mod Hollandsvej og Lyngby Hovedgade. Bebyggelsen ønskes opført med en varieret bygningshøjde på mellem 2 og 6 etager, der i sit udtryk medvirker til at "samle" den eksisterende bebyggelse øst og vest herfor. Bebyggelsen mod Lyngby Hovedgade ønskes sammenbygget hen over matrikulare skel.

Den øvrige del af området syd for erhvervsbebyggelsen udlægges som offentlig tilgængelig kvarterpark.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse rammer.

Miljøforhold

Ejendommen matr. nr. 31 a, 31 cv og 31 x, alle Kgs. Lyngby by, Christians, er registreret som kemikalieaffaldsdepot. Dette indebærer, at der ikke på ejendommen må iværksættes yderligere byggeri eller foretages ændringer i arealanvendelse i øvrigt uden Københavns Amts godkendelse. Der er iværksat afværgeprojekt i henhold til påbud fra Københavns Amt.

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 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. Afvandingsretten for den enkelte ejendom er fastsat ved afløbskoefficient 0,8, der ikke må overskrides.

I forbindelse med matrikulære ændringer skal der tinglyses deklaration med tilhørende deklarationskalke til sikring af den eksisterende hovedkloakledning.

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.

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. 109
FOR ET OMRÅDE MELLEM LYNGBY HOVEDGADE
OG HOLLANDSVEJ I ULRIKKENBORG BYDEL.

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

1. FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- at sikre området anvendt til erhvervsformål, mindre håndværksvirksomhed (kategori II), kontorvirksomhed (kategori III), samt kvarterpark,
- at muliggøre opførelse af bebyggelse og anlæg af kvarterpark.

2. OMRÅDE

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 31 a, 31 u, 31 v, 31 x, 31 z, 31 aa, 31 cr, 31 cv, del af matr. nr. 4 n, del af matr. nr. 4 q samt del af offentlig vejareal ved Hollandsvej, alle af Kgs. Lyngby by, Christians, samt alle parceller, der efter den 1. maj 1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme og vejarealer.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i et område til erhvervsbebyggelse og et område til kvarterpark, som vist på kortbilag nr. 1.
- 2.3 Lokalplanens område opdeles i områderne A og B, som vist på kortbilag nr. 2.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 For området til erhvervsbebyggelse gælder følgende bestemmelser:
- 3.1.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, mindre håndværksvirksomhed (kategori II), kontorvirksomhed (kategori III), samt kvarterpark.
- 3.1.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der indrettes

enkelte boliger i bebyggelsen, når disse anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

3.1.3 Det indendørs støjniveau må ikke overstige 30 dB(A) for boliger og 35 dB(A) for lokaler til kontorvirksomhed.

3.2 For området til kvarterpark gælder følgende bestemmelser:

3.2.1 Området må kun anvendes til kvarterpark, som skal tjene som friarealer for erhvervsbebyggelsen og være tilgængelig for offentligheden.

3.3 Fællesbestemmelser for områderne til erhvervsbebyggelse og kvarterpark:

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

4. UDSTYKNINGER

4.1 Inden for lokalplanens område må der ikke finde udstykning sted.

4.2 Mindre skelreguleringer bl.a. i forbindelse med udlæg af areal til forsynings- og afløbsledninger skal dog være tilladt.

4.3 I forbindelse med nybyggeri i område A skal det af planen omfattede areal af den offentlige vej, Hollandsvej, (jf. kortbilag nr. 1) matrikuleres og inddrages under matr. nr. 31 a.

4.4 Inden der opføres ny bebyggelse i område A, henholdsvis B skal eksisterende bebyggelse nedrives og området sammenlægges til ét matr. nr.

5. VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Veje.

5.1.1 Vejadgang til området må kun forekomme ad overkørsler som vist på kortbilag nr. 2. Hver overkørsel skal føre til separate parkeringsarealer, hvilket skal sikres via fysisk adskillelse i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

5.1.2 Der anlægges en servicevej langs kvarterparkens

nordøstlige afgrænsning i område A, som vist på kortbilag nr. 2.

5.2 Parkering.

5.2.1 Til bebyggelsen i hvert af områderne A og B skal der udlægges areal til at indrette parkeringspladser svarende til mindst 1 bilplads for hver 50 m² etageareal.

5.2.2 Ved opførelse af ny bebyggelse anlægges parkeringspladser svarende til en bilplads pr. 60 m² etageareal.

5.2.3 I område A skal der indrettes parkering til mindst 230 biler i bebyggelsens kælderetage, og tilsvarende skal der indrettes parkering til mindst 40 biler i kælderen til bebyggelsen i område B, som vist på kortbilag nr. 3.

5.2.4 Det øverste punkt af den del af parkeringskælderen, der placeres under kvarterparken, må ikke overstige kote 27.60.

5.2.5 Parkeringspladser på terræn skal i princippet placeres som vist på kortbilag nr. 2.

6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 For området til erhvervsbebyggelse gælder følgende bestemmelser:

6.1.1 Bebyggelsesprocenten for hvert af områderne A og B som helhed, må ikke overstige 95.

6.1.2 Bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelter. Dog skal det efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse være tilladt at opføre de i pkt. 3.3.1 nævnte bygninger uden for byggefelterne.

6.1.3 Bebyggelse i område A skal opføres som en buet randbebyggelse imod Hollandsvej og Lyngby Hovedgade med "kamme" ind imod parken. Bebyggelse i område B skal kæde byggeriet i område A sammen med den eksisterende ejendom Lyngby Hovedgade 102 A-E.

6.1.4 Bebyggelse skal sammenbygges i grænsen mellem områderne A og B. Bebyggelse i område B skal endvidere sammenbygges med den eksisterende ejendom Lyngby Hovedgade 102 A-E.

6.1.5 Bebyggelsen skal opføres med det på kortbilag nr. 2 angivne etageantal.

- 6.1.6 Bebyggelsens facadehøjde må være op til kote 43.00 for den 4-etagers bygning, kote 46.50 for 5-etagers bygning og kote 50.00 for 6-etagers bygning.
- 6.1.7 Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 5°.
- 6.2 For området til kvarterpark gælder, at der ikke må opføres bebyggelse ud over det i pkt. 3.3.1 nævnte.

7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

For området til erhvervsbebyggelse gælder at:

- 7.1 Bebyggelse skal i arkitektonisk henseende opføres i harmoni med den omkringliggende bebyggelse.
- 7.2 Bebyggelsen skal opføres i tegl og overvejende fremstå som blank mur med mindre elementer af andre naturmaterialer og glas f.eks. i forbindelse med indgangspartier.
- 7.3 Ved hver hovedindgang vil det efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse være tilladt at opsætte et skiltefelt på bebyggelsen. Herudover må der ikke opsættes skilte, reklamebannere eller flag på bebyggelsen.
- 7.4 Udendørs antenneanlæg, herunder parabolantenner, må ikke etableres.

8. UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som adgangs- og parkeringsareal, friareal samt kvarterpark.
- 8.2 For området til erhvervsbebyggelse gælder følgende bestemmelser:
 - 8.2.1 Belægningen på parkeringsarealer og servicevej udføres af betonsten og/eller asfalt efter kommunalbestyrelsens godkendelse. Parkeringspladser og afløbsrender markeres med belægningen.
 - 8.2.2 Der må opsættes en skiltesøjle i princippet placeret som vist på kortbilag nr. 2. Højden må ikke overstige 14 m over terræn. Skiltesøjleens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Endvidere må der opsættes lave henvisningsskilte i diskret udformning, det vil sige, de skal underordne sig bygningen og beplantningen. Herudover må der ikke opsættes skilte og reklamebannere på terræn.

- 8.2.3 Belysning skal etableres som lav parkbelysning.
- 8.2.4 Der skal etableres en dobbelt trærække mod Lyngby Hovedgade. Parkeringsarealet skal omkranses af lave bøgehække med enkelte træer af samme art som træ-rækken.
- 8.3 For området til kvarterpark gælder følgende bestemmelser:
- 8.3.1 Området anlægges som en park, med græsplaner og spredte grupper af træer og buske.
- 8.3.2 Uanset matrikulære forhold skal der etableres et sammenhængende parkområde, både hvad angår terrænregulering og beplantning.
- 8.3.3 Der kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse befastes arealer til sti, leg og sport.
- 8.3.4 Området må ikke afgrænses med hegn.
- 8.3.5 Forinden anlæg af parken skal der udføres et projekt, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

9. FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 9.1 Før ibrugtagning af ny bebyggelse skal de i pkt. 8.3 nævnte beplantninger være etableret.
- 9.2 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

10. OPHÆVELSE AF SERVITUTTER

Følgende i området tinglyste servitutter ophæves for så vidt angår matr. nr.e.:

31 a og 31 cv: 07.09.1982
14.08.1901
27.10.1909

31 u og 31 cr: 07.09.1892

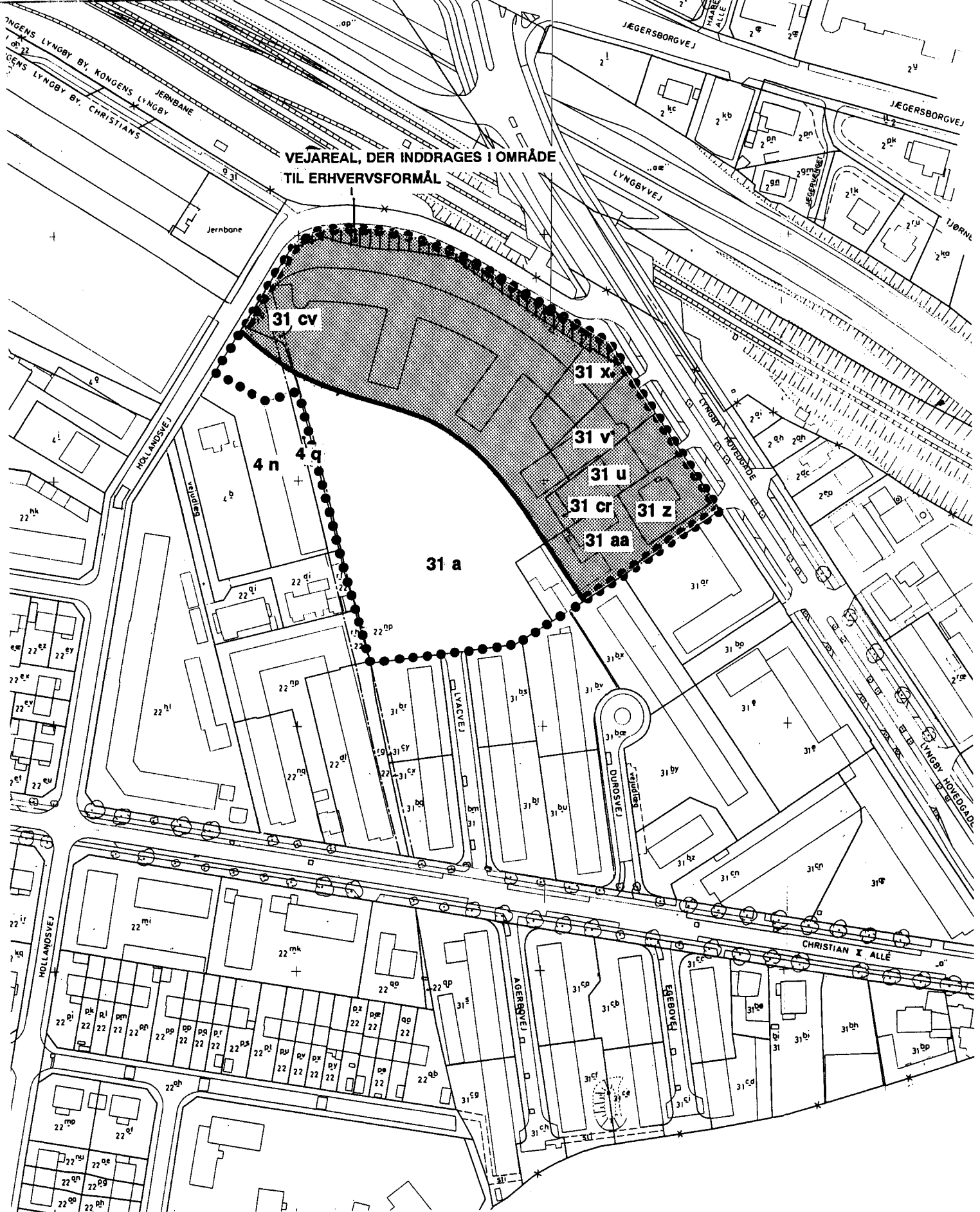
31 v: 07.09.1892

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den
16. november 1992.

Kai Aage Ørnskov

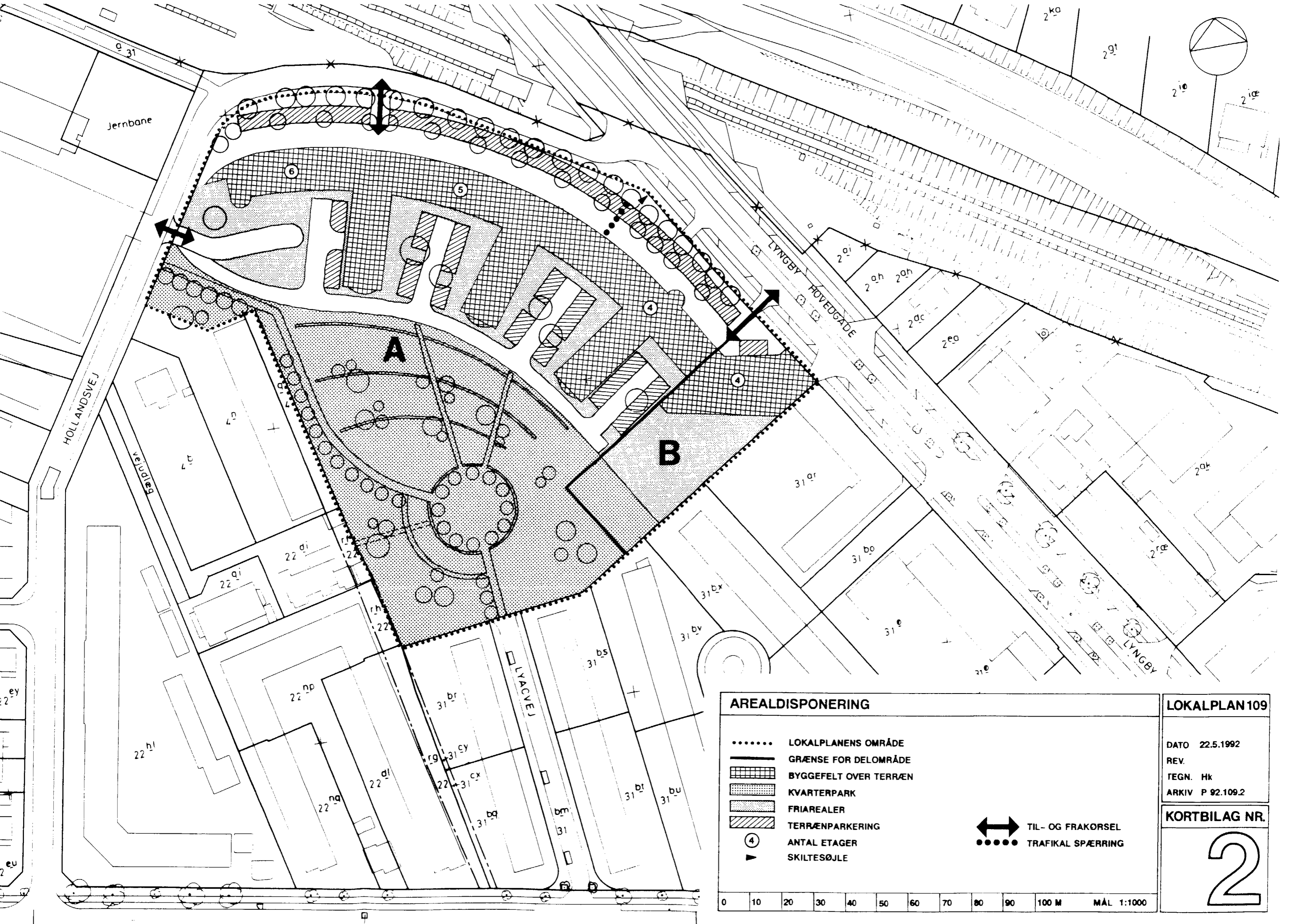
/



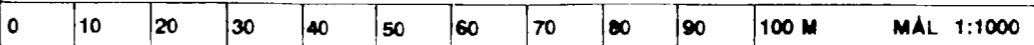
Tarquini Mårtensson

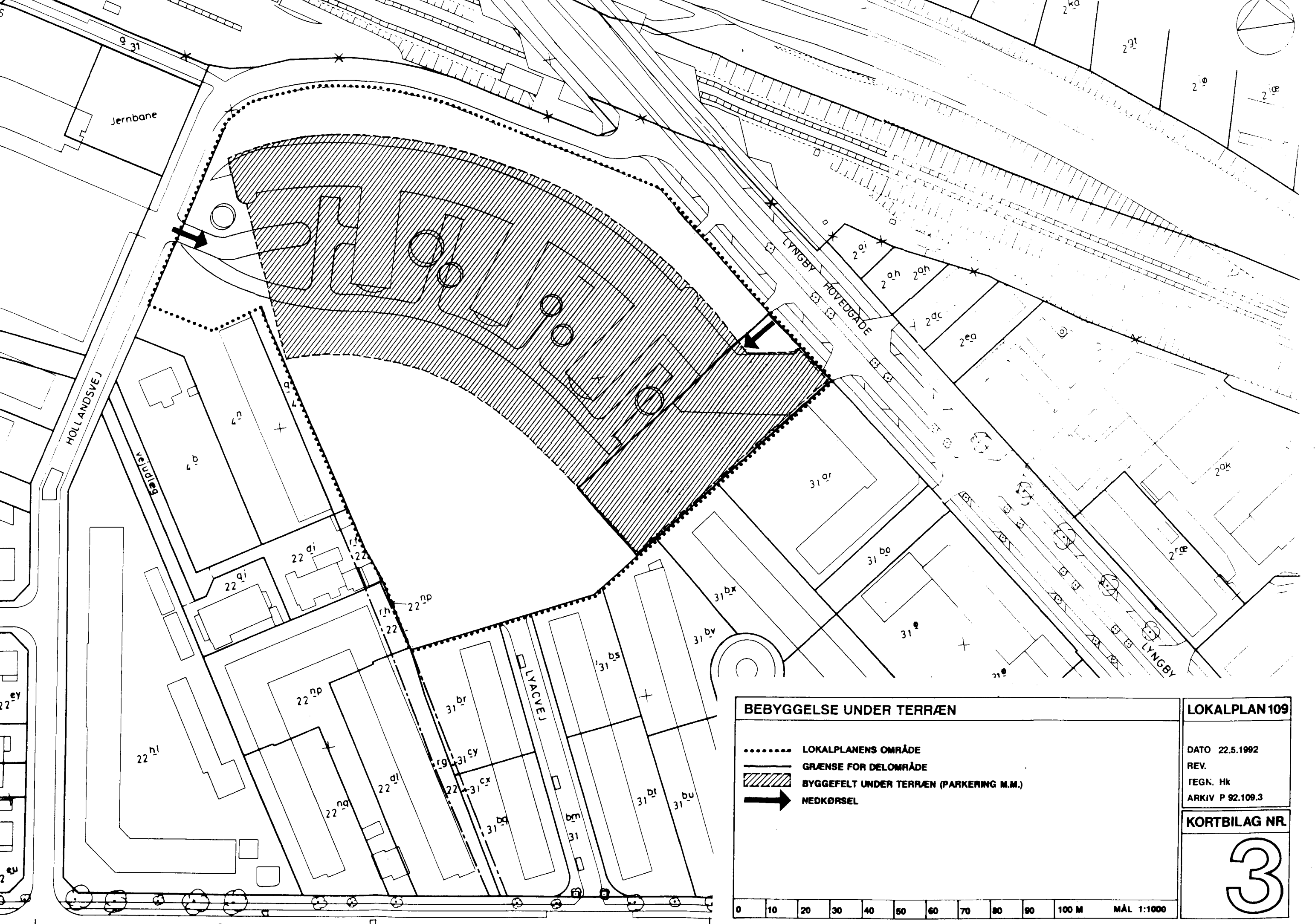


VEJAREAL, DER INDRAGES I OMRÅDE
TIL ERHVERVSFORMÅL

OMRÅDEINDELING		LOKALPLAN109	KORTBILAG NR.
●●●●●	LOKALPLANENS AFGRÆNSNING		1
—	DELOMRÅDEAFGRÆNSNING		
□	OMRÅDE TIL KVARTERPARK		
▨	OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL		
0	50	100m	MÅL 1:2000
			DATO 22.5.1992 REV. TEGN. Hk ARKIV P 92.109.1



AREALDISPONERING		LOKALPLAN 109	
.....	LOKALPLANENS OMRÅDE	DATO 22.5.1992	
—	GRÆNSE FOR DELOMRÅDE	REV.	
[Grid Hatching]	BYGGEFELT OVER TERRÆN	TEGN. Hk	
[Dotted Hatching]	KVARTERPARK	ARKIV P 92.109.2	
[Diagonal Hatching]	FRIAREALER	KORTBILAG NR.	
[Cross-hatch Hatching]	TERRÆNPARKERING	 TIL- OG FRAKØRSEL  TRAFIKAL SPÆRRING	
④	ANTAL ETAGER		
▶	SKILTESØJLE	 MÅL 1:1000	



BEBYGGELSE UNDER TERRÆN		LOKALPLAN 109
.....	LOKALPLANENS OMRÅDE	DATO 22.5.1992
————	GRÆNSE FOR DELOMRÅDE	REV.
▨▨▨▨	BYGGEFELT UNDER TERRÆN (PARKERING M.M.)	TEGN. HK
➔	NEDKØRSEL	ARKIV P 92.109.3
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 M MÅL 1:1000		KORTBILAG NR.
		3