

# LOKALPLAN 135

Et erhvervsområde ved Lottenborgvej  
i Sorgenfri 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.

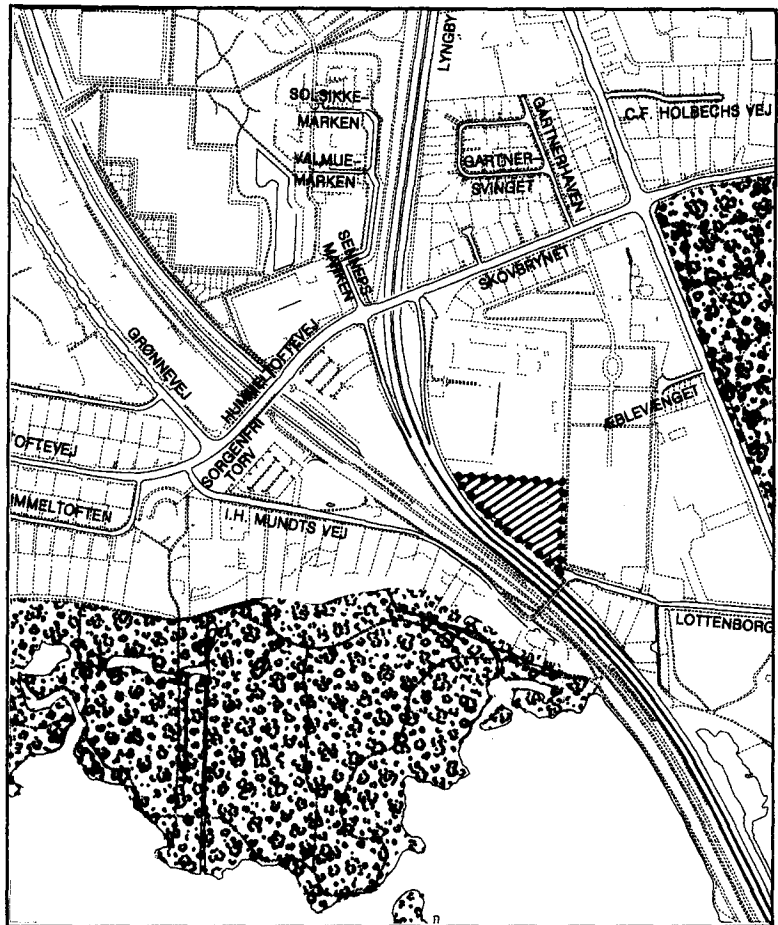
Lyngby-Taarbæk Kommune, november 1996.

## Baggrunden for lokalplanen

Baggrunden for dette lokalplanforslag er et ønske fra Landbrugs- og Fiskeriministeriet om at afhænde en del af Deres arealer i Sorgenfri. Arealerne langs Lyngby Omfartsvej kan i henhold til kommuneplanen anvendes til offentlige formål, forskning og forsøgsvirksomhed. I august 1993 besluttede kommunalbestyrelsen at udvide områdets anvendelse med vedtagelsen af et kommuneplantillæg, der giver mulighed for at arealerne også kan anvendes til kontorvirksomhed.

Statens Planteavlsvforsøg er fraflyttet et ca. 1,1 ha stort areal beliggende i den sydlige del af området. Ejeren af ejendommen ønsker at opføre ca. 4000 m<sup>2</sup> stort kontorbyggeri.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor i maj 1996 at udarbejde en lokalplan for området.



## Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse og bebyggelse. Lokalplanens formål er endvidere at sikre den fremtidige trafikbetjening af området, og at sikre et beplantet bælte mod Sorgenfri Kirkegård, blandt andet ved bevaring af eksisterende værdifulde træer.

### Områdets anvendelse

Området skal anvendes til erhvervsformål, kontorvirksomhed.

### Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten for området under ét er fastsat til 50, hvilket betyder at der kan opføres ca. 4000 m<sup>2</sup> nyt etageareal.

Den nye kontorbebyggelse udformes som 5 ensartede blokke placeret omkring et gårdrum. Bebyggelsen er placeret og udformet, så der opstår et harmonisk samspil med den eksisterende hovedbygning.

Den markante hovedbygning fra 1923 forudsættes bevaret. Hovedbygning er nyrenoveret, og der er opført en ny tilbygning på 150 m<sup>2</sup>. Der kan kun foretages mindre om- og tilbygninger til de eksisterende bygninger.

Terrænet falder kraftigt i alt 4,5 m fra syd mod nord. De 5 blokke skal gives samme tagkote, hvilket sikre en god arkitektonisk indplacering af bebyggelsen i landskabet.

Nyt byggeri kan opføres med 3 etager. Bebyggelses etagehøjde vil dog fremstå varieret på grund af den faste tagkote, og fordi der kun tillades foretaget terrænregulering i bebyggelsens gårdrum.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal fremstå med en karakter svarende til facader af tegl, der filtses og males. Facaden varieres og brydes af trappetårne, som skal fremstå i en kombination af glas og beklædning. Vinduerne skal udføres af træ med vandret opdeling, og taget skal beklædes med zink eller tagpap.

### Vej- og parkeringsforhold

Den fremtidige adgang til ejendommen skal ske fra Skovbrynet. Den nye vejbetjening af området kan dog først realiseres i forbindelse med en fremtidig lokalplanlægning af den nordlige del

af område 3.3.90. Lokalplanen giver derfor mulighed for etablering af et midlertidigt vejareal, der forbinder de to vejarealer, således at området kan trafikbetjenes fra Lottenborgvej. Når ny vejadgang er etableret vil der kun blive mulighed for adgang til ejendommens gæsteparkering fra Lottenborgvej.

Der etableres p-pladser i henhold til gældende p-norm, hvilket svarer til ca. 100 p-pladser i alt.

### **Ubebyggede arealer**

Kommunalbestyrelsen skal godkende en plan for hegning, beplantning, belægning og belysning af de ubebyggede arealer før ny bebyggelse kan tages i brug. Eksisterende værdifuld beplantning mod de tilstødende offentlige arealer sikres bevaret.



## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Regionplanen

Regionplanen for Københavns Amt fastlægger de overordnede rammer for kommune- og lokalplanlægningen i Lyngby-Taarbæk kommune. En af hovedmålsætningerne i regionplanen er, at kommende kontorbyggeri skal placeres inden for de stationsnære arealer. Det vil sige maksimalt 1 km fra en S-togsstation for at styrke den kollektive trafik og derved begrænse forureningen i regionen.

Lokalplanområdet ligger indenfor en radius af 300 m fra Sorgenfri S-station, og udbygning af området er dermed i overensstemmelse med regionplanens retningslinier om stationsnærhed.

### Kommuneplanen

Kommuneplan 1994-2006 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 Sorgenfri bydel og er omfattet af kommuneplanens generelle rammer samt af bestemmelserne for enkeltområde 3.3.90:

#### For område 3.3.90 gælder følgende rammer:

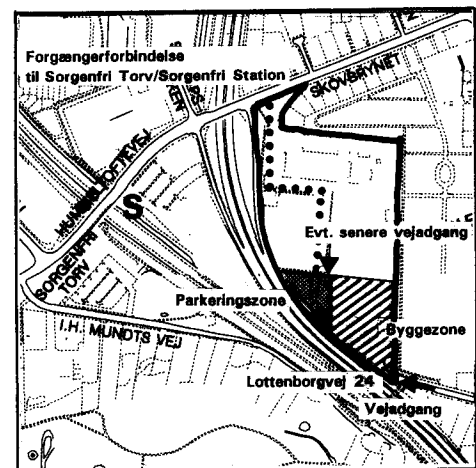
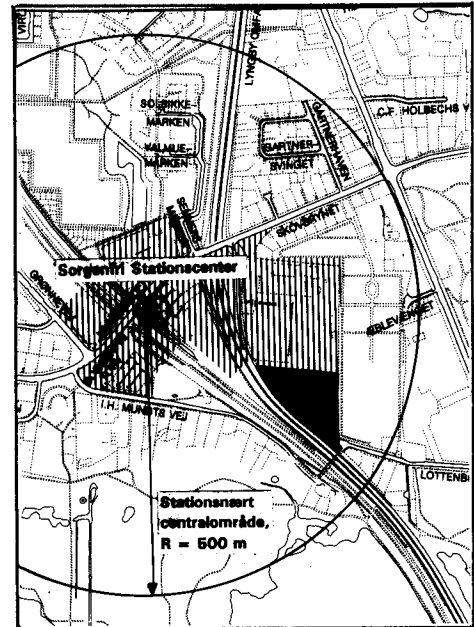
- Området anvendes til erhverv. Kontor, offentlig service, forskning og forsøgsvirksomhed.
- Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 50.
- Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager.
- Ved nybyggeri i områdets sydlige del skal parkeringen placeres mod Omfartsvejen. Bebyggelse skal placeres mod kirkegården adskilt af et beplantningsbælte.

Adgang til området bør ske fra Skovbrynet. Der skal sikres fodgængerforbindelse til Sorgenfri Station. Området er en del af Sorgenfri Stationscenter.  
Se ideskitse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer og rammebestemmelserne for området.

### 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 lokale forsyningsnet for naturgas, med mindre der opnås særlig tilladelse til at indrette alternative opvarmningsanlæg.

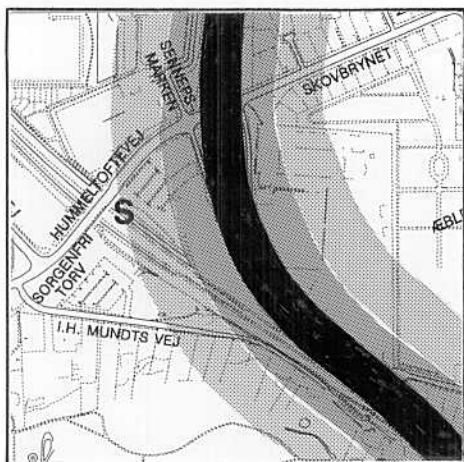
Ved en samlet kedeffekt på over 3 MW skal der etableres et lokalt kraftvarmeanlæg. Mulighederne bør tillige undersøges ved en samlet effekt over 1 MW.

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk kommune. Tag- og overfladevand skal ledes til faskiner på privat grund.

### Støjforhold

Teknisk Forvaltning, Vejdatalaboratoriet og Lydteknisk Institut har i december 1984 beregnet støjniveauet fra henholdsvis Lyngby Omfartsvej og S-banen til at være over 70 dB(A) ved lokalplanområdet afgrænsning mod Lyngby Omfartsvej faldende til mellem 60-70 dB(A) ved områdets afgrænsning mod øst. Der gøres endvidere opmærksom på, at det resulterende støjniveau være ca. 2-3 dB(A) højere, på grund af sammenfaldet af støjbølger for vej og bane.



Regionplan 93 fastsætter, at der ikke må udlægges arealer til offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. i områder, der er belastet med et støjniveau over 65 dB(A) fra jernbanetraffic og 60 dB(A) fra vejtraffic. For boliger er den tilsvarende grænseværdi henholdsvis 55 dB(A) og 50 dB(A). Kan ovennævnte støjniveauer ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i boligområder" og nr. 6/1985 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

## **Lokalplanens retsvirkninger**

Ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan, må kun udstykes, 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. 135 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED LOTTEN- BORGVEJ I SORGENFRI BYDEL.**

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

#### **1. Formål**

Det er lokalplanens formål:

- at sikre, at området anvendes til erhvervsformål, kontorvirksomhed,
- at sikre en harmonisk sammenhæng mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse,
- at sikre, at den fremtidige trafikbetjening af ny bebyggelse kan ske fra nord, og herved ligeledes sikre en trafikal sammenhæng ved en senere udbygning af naboarealerne mod nord,
- at sikre, at eksisterende værdifulde træer mod Sorgenfri Kirkegård bevares, samt sikre en beplantning mod Lyngby Omfartsvej ved bevaring af eksisterende levende hegn.

#### **2. Område**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1 av samt matr. nr. 1 gk begge af Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, samt alle parceller, der efter den 1. juni 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

#### **3. Områdets anvendelse**

- 3.1 Området må kun anvendes til erhvervsformål, kontorvirksomhed.
- 3.2 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.
- 3.3 Det indendørs støjniveau må ikke overstige 30 dB(A) for boliger og 35 dB(A) for lokaler til kontorvirksomhed og lignende virksomhed.

- 3.4 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 Kommunalbestyrelsen kan tillade at ejendommen underopdeles i flere parceller, herunder parceller til fælles parkering.
- 4.2 I tilfælde af udstykning skal byggeretten på den enkelte parcel sikres ved deklaration, således byggeretten inden for lokalplanområdet ikke overstiger 50 % jf. pkt. 6.1.
- 4.3 Mindre skelreguleringer og nødvendige udstykninger til sikring af ledningsanlæg og de i pkt. 3.4 nævnte formål skal ligeledes være tilladt.

#### **5. Vej- og parkeringsforhold**

- 5.1 Der skal udlægges vejareal i overensstemmelse med de vejarealer som er vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Indtil der, ved lokalplanlægning af erhvervsområdets nordlige del, sikres vejret til ejendommen fra Skovbrynet kan kommunalbestyrelsen tillade, at de i pkt. 5.1 nævnte vejarealer sammenkobles jf. kortbilag nr. 2.
- 5.3 Der udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal og 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 5.4 Parkeringspladserne skal udlægges inden for de på kortbilag nr. 2 angivne arealer til parkering.

#### **Note til pkt. 5:**

Det midlertidige vejareal nedlægges og skal fjernes når vejret fra ejendommen til Skovbrynet er sikret. Dette vil blive tinglyst på ejendommen i forbindelse med byggesagsbehandling.

#### **6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for området under ét må ikke overstige 50.
- 6.2 Inden for byggefelt A skal den eksisterende bebyggelse bevares, dog kan der udføres mindre om- og tilbygninger m.v., jf. kortbilag nr. 2.

- 6.3.1 Indenfor byggefelt B må der opføres ny bebyggelse i indtil 3 etager, jf. kortbilag nr. 2.  
Niveauplanet for ny bebyggelse fastsættes til kote 30,00.
- 6.3.2 Ny bebyggelse skal udføres med ens facadehøjde og ens taghøjde, dog kan trappetårne tillades givet en større facadehøjde.
- 6.3.3 Taghøjden, henholdsvis facadehøjden kan uanset bestemmelserne i BR-95 kap. 3 være op til kote 41,50, henholdsvis kote 39,50.

#### **Noter til pkt. 6:**

Opmærksomheden henledes på, at bygningsreglementets bestemmelser om afstandsforhold til anden bebyggelse på samme grund, naboskel og vej m.v. er ophævet.

Opmærksomheden henledes ligeledes på, at de fastsatte vandrette højdegrænser for trappetårne og ventilationsafkast kan overskrides ud fra tekniske krav.

### **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1.1 Bebyggelsen skal opføres med en karakter svarende til facader af tegl som skal filtses og males.
- 7.1.2 Vinduerne skal udføres i af træ, og skal gives en vandret opdeling. Vinduerne skal males hvide.
- 7.1.3 Trappetårne skal fremstå i en kombination af glas og anden beklædning.
- 7.1.4 Taget skal beklædes med zink eller tagpap. Ovenlys og ventilationsafkast skal tilpasses bygningen efter kommunalbestyrelsens skøn.
- 7.2 Ved hver hovedindgang vil det efter kommunalbestyrelsens særlige godkendelse være tilladt at opsætte et skiltefelt på bebyggelsen. Herudover må der ikke opsættes skilte, bannere eller reklameflag på bebyggelsen.

### **8. Ubebyggede arealer**

- 8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som opholdsarealer, parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer samt arealer til brandredning.
- 8.2.1 Der udlægges opholdsarealer svarende til mindst 10% af erhvervsbebyggelsens etageareal.

- 8.2.2 Belægning, beplantning og belysning skal udformes efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan.
- 8.2.3 Der må opsættes lave henvisningsskilte i diskret udformning, det vil sige, de skal underordne sig bygningen og beplantningen. Herudover må der ikke opsættes skilte, bannere eller reklameflag på terræn.
- 8.3 Terræn må ikke afgraves eller påfyldes, med undtagelse terræn indenfor område C jf. kortbilag nr. 2.
- 8.4 Eksisterende markante træer langs Sorgenfri Kirkegård og eksisterende levende hegn langs Lyngby Omfartsvej skal bevares jf. kortbilag 3. De bevaringsværdige træer må ikke tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse hertil.

## **9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse**

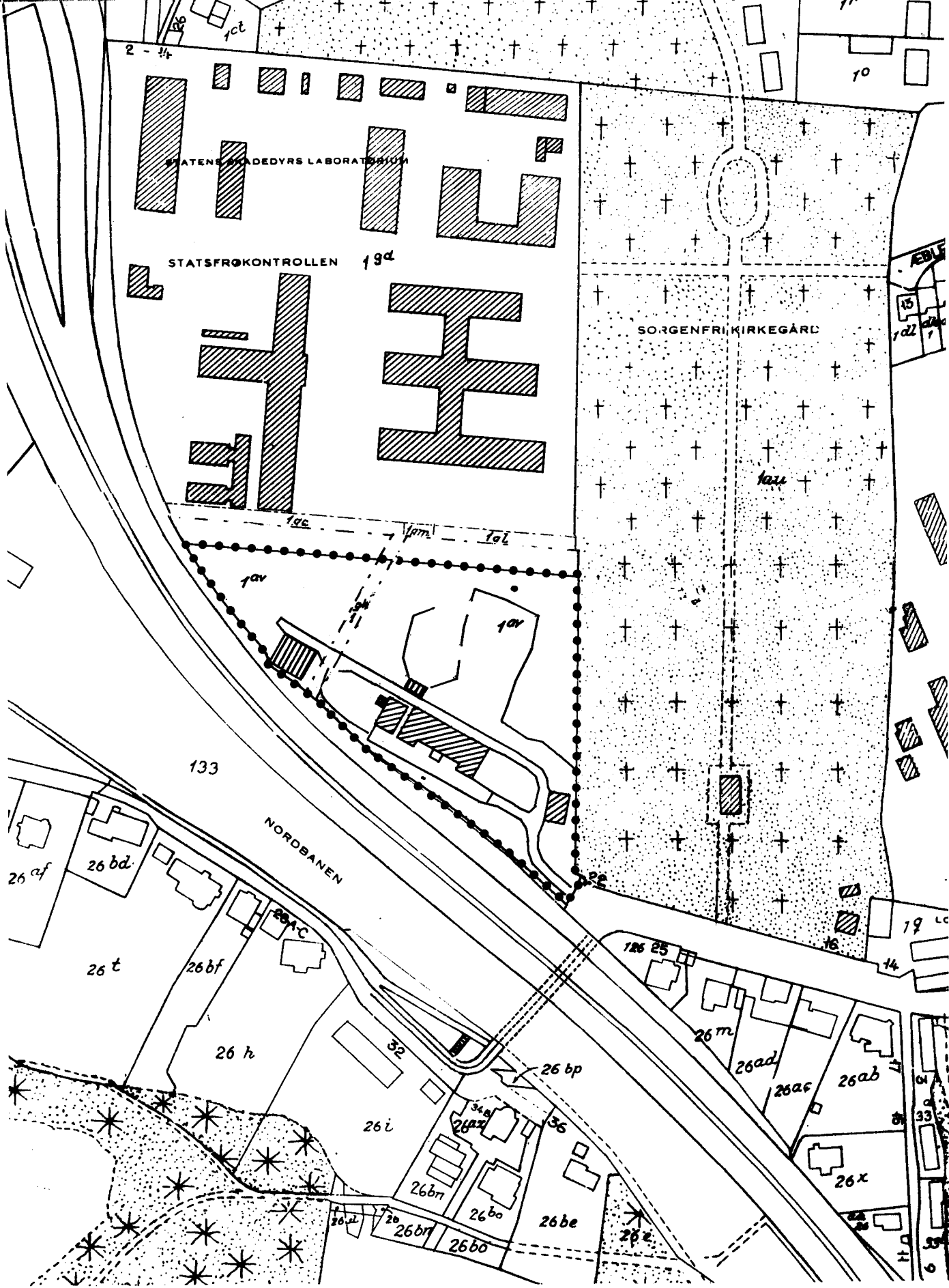
- 9.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret hegning, beplantning, belægning og belysning af ubebyggede arealer i overensstemmelse med den af kommunalbestyrelsen godkendte plan.
- 9.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsen være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse den 18. november 1996.

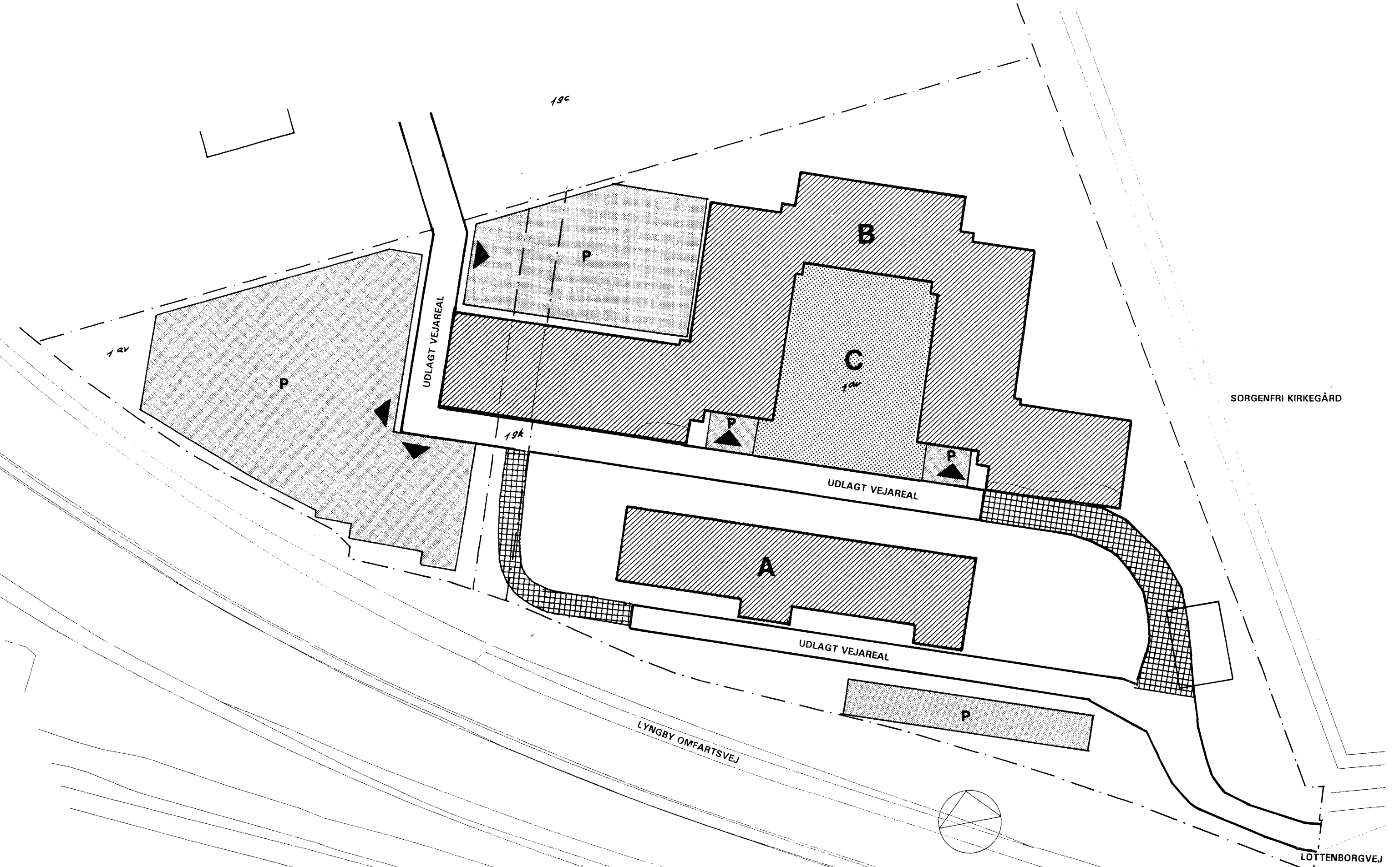
Kai Aage Ørnkov




/

Taquini Mårtensson

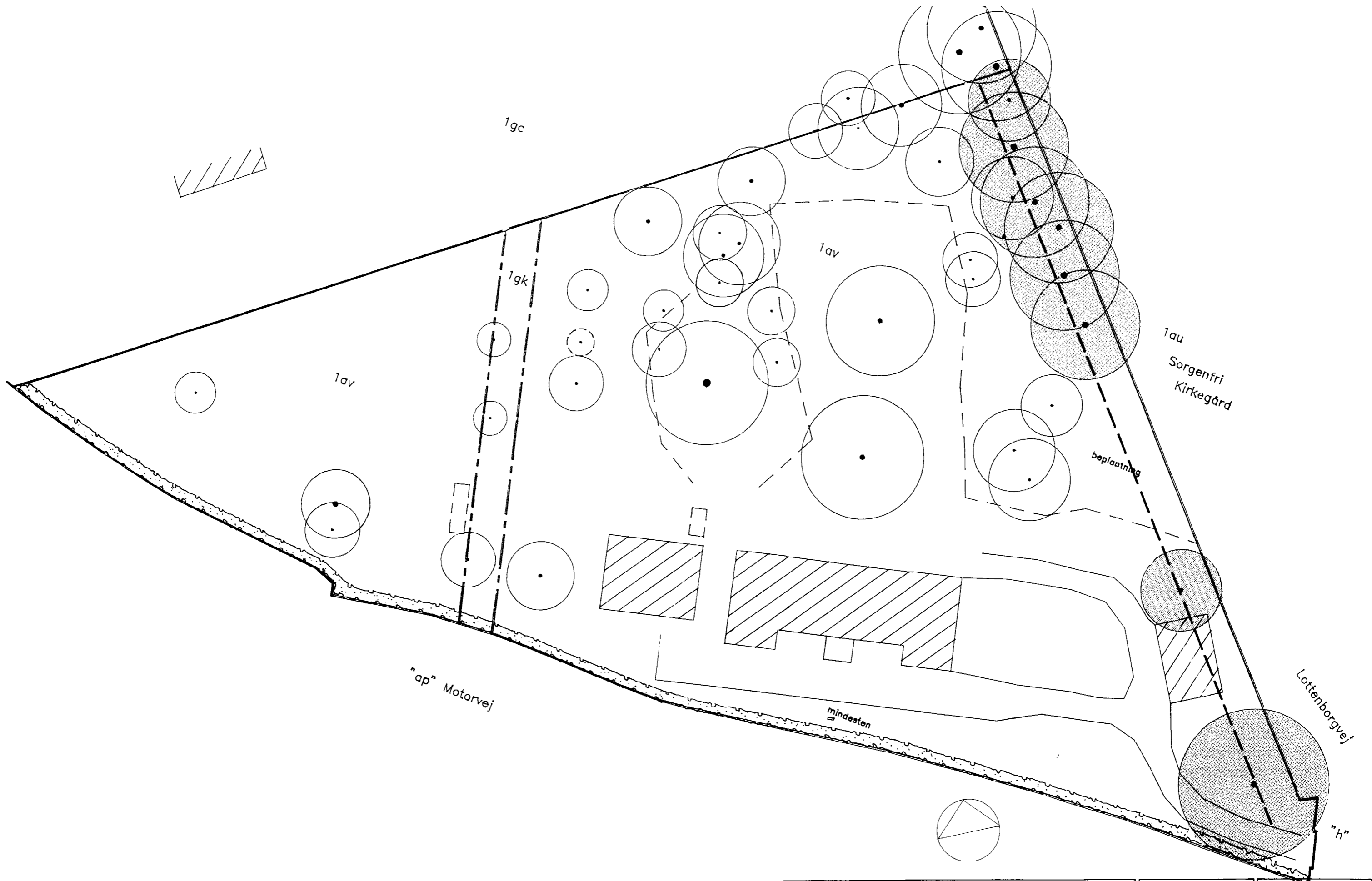



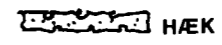
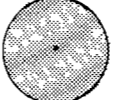
<b>LOKALPLANENS OMRÅDE</b>			<b>LOKALPLAN 135</b>	<b>KORTBILAG NR.</b>
			DATO 29.05.1996 REV. TEGN. Hk ARKIV P. 96 135 1	1
0	50	100 m	MÅL 1:2000	

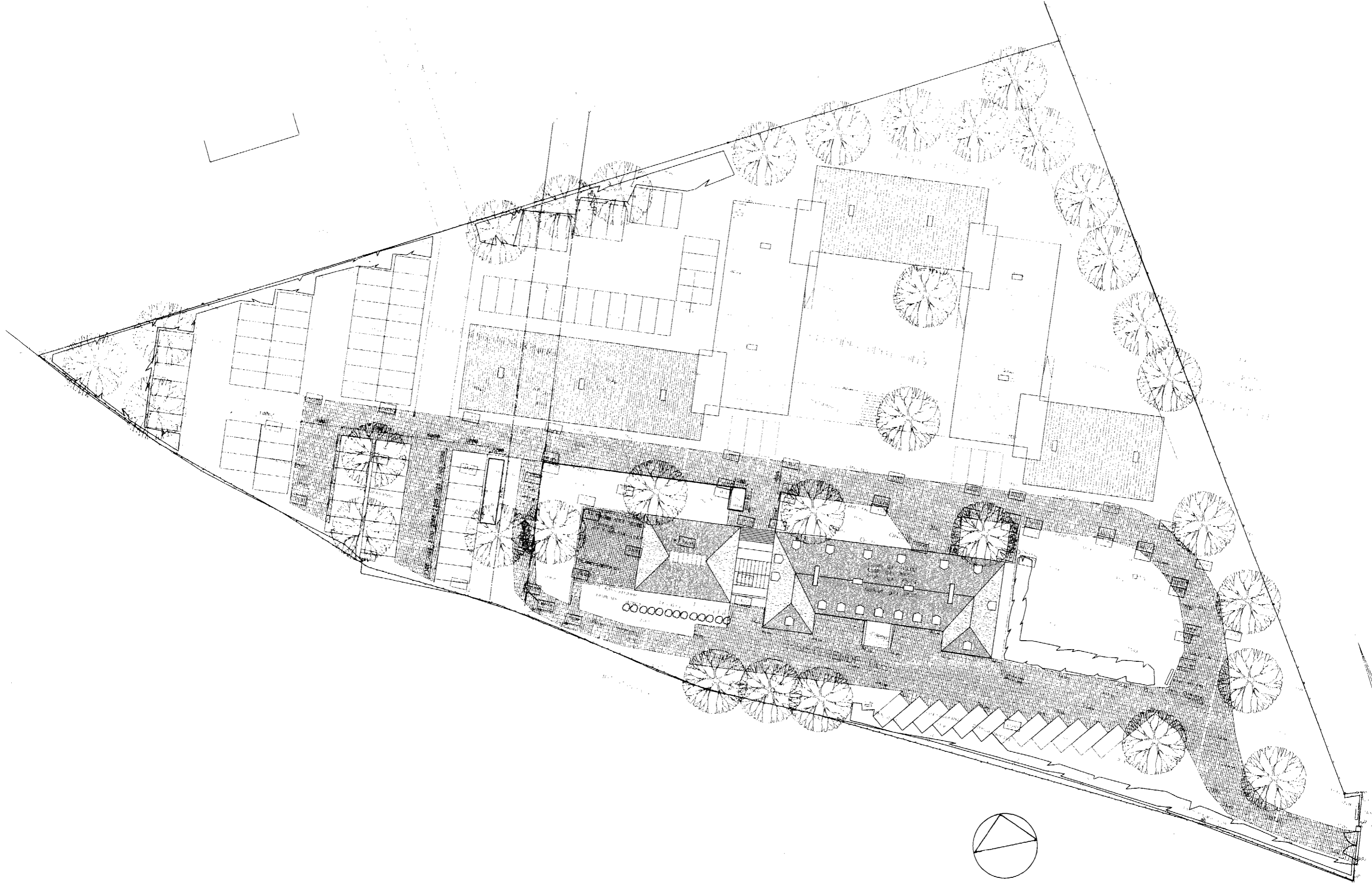


<b>AREALANVENDELSESPLAN</b>				<b>LOKALPLAN135</b>		<b>KORTBILAG NR.</b>	
	BYGGEFELTER A og B			DATO 29.05.1996		<b>2</b>	
	PARKERINGSZONER			REV.			
	MIDLERTIDIGT VEJAREAL jf. Pkt. 5.2			TEGN. Hk			
				ARKIV P. 96 135 2			
0		10		20		30 m	
				<b>MÅL 1:500</b>			

NORDBANEN



BEPLANTNINGSPLAN				LOKALPLAN135	KORTBILAG NR.
 5 m BREDT BEPLANTNINGS-BÆLTE		 HÆK		DATO 29.05.1996 REV. TEGN. Hk ARKIV P. 96 135 3	<div style="font-size: 48pt; text-align: center;">3</div>
 TRÆER DER SKAL BEVARES		0      10      20      30 m      MÅL 1:500			



<b>ILLUSTRATIONSPLAN</b>					<b>LOKALPLAN 135</b>	<b>KORTBILAG NR.</b>
					DATO 29.05.1996 REV. TEGN. Hk ARKIV P. 96 135 4	4
0	10	20	30 m	<b>MÅL 1:500</b>		