

# Borgermøde om Lokalplanforslag 290 for den centrale del af Taarbæk



24. februar 2020

# Program:

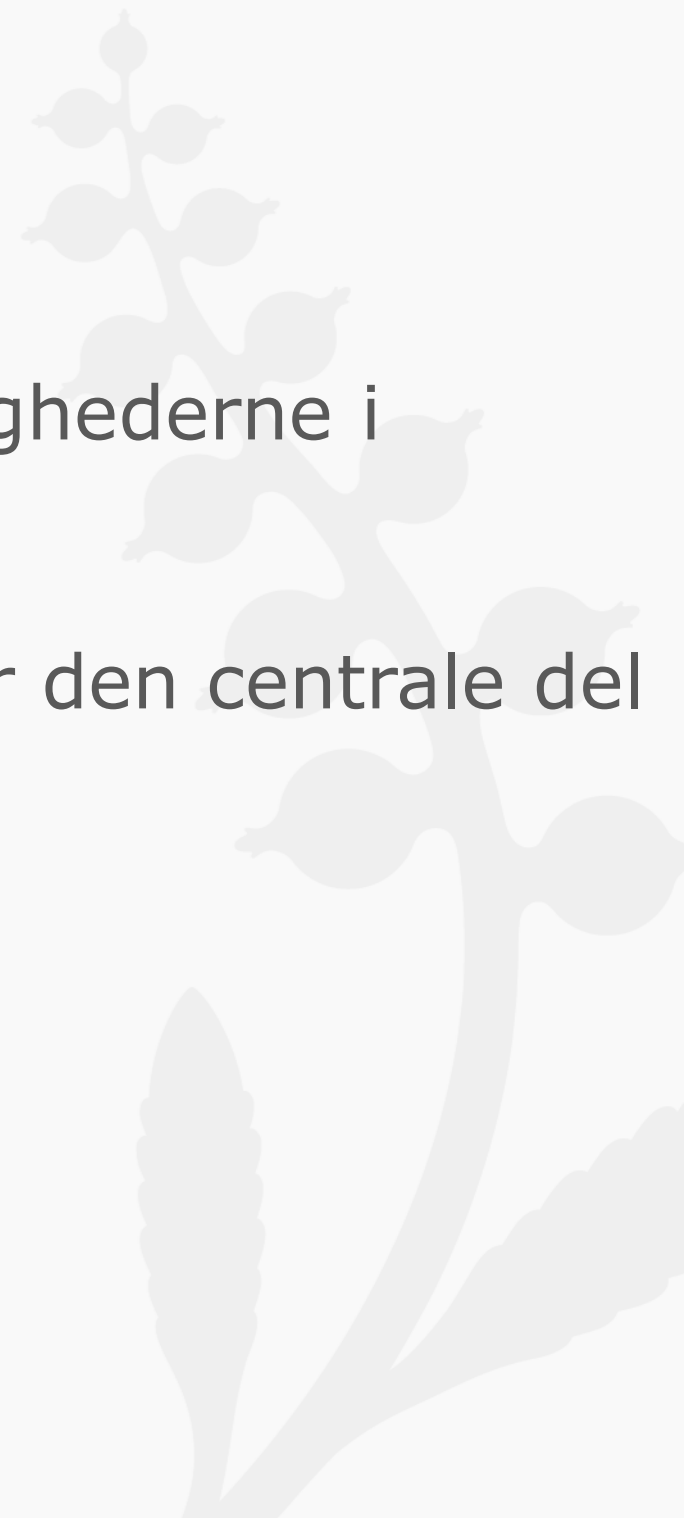
- Velkomst ved formand for Byplanudvalget  
Simon Pihl Sørensen
- Gennemgang af lokalplanforslaget
- Indlæg fra Taarbæk Borgerforening
- Spørgsmål og bemærkninger fra salen



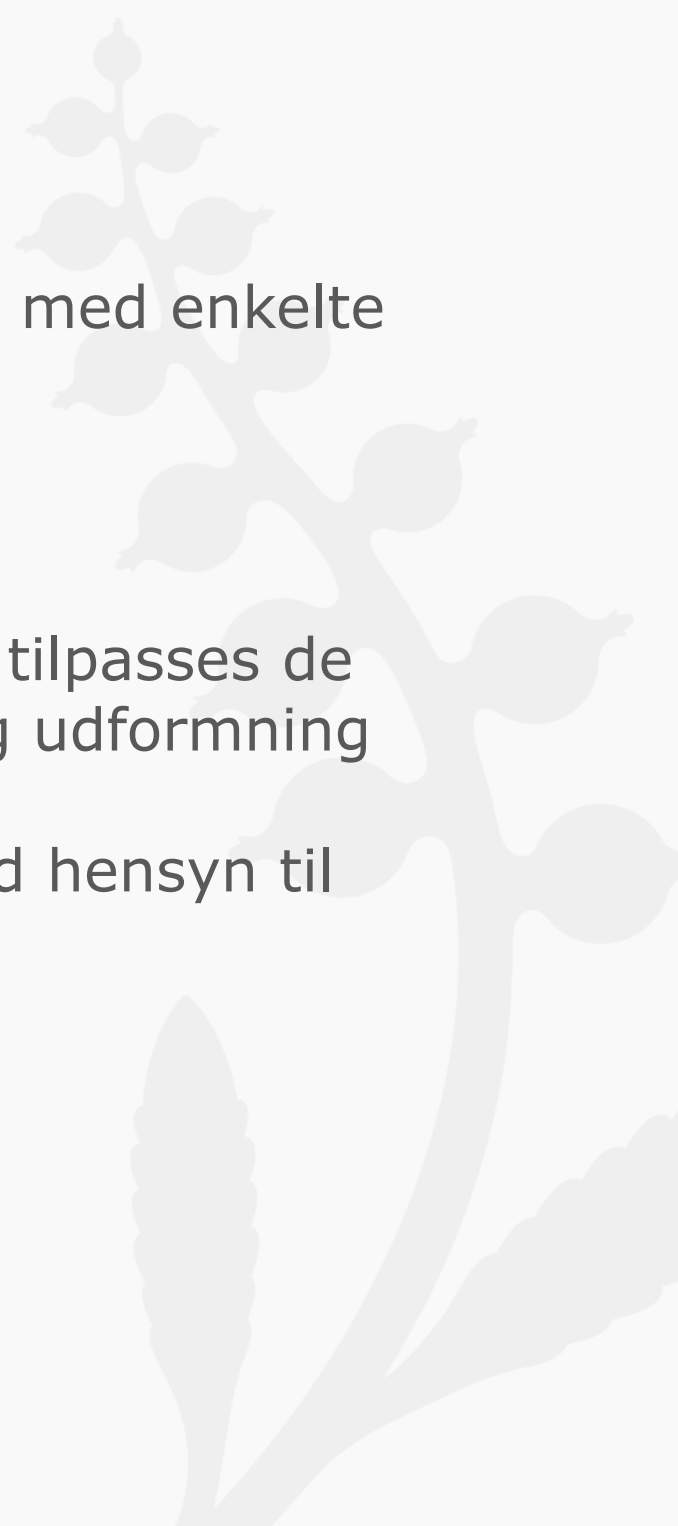
# Hvorfor en lokalplan?

Byggesag på Ndr. Molevej 4 gav debat om byggemulighederne i området.

Byplanudvalget besluttede i 2017 at justere lp 233 for den centrale del af Taarbæk.



# Lokalplanens formål

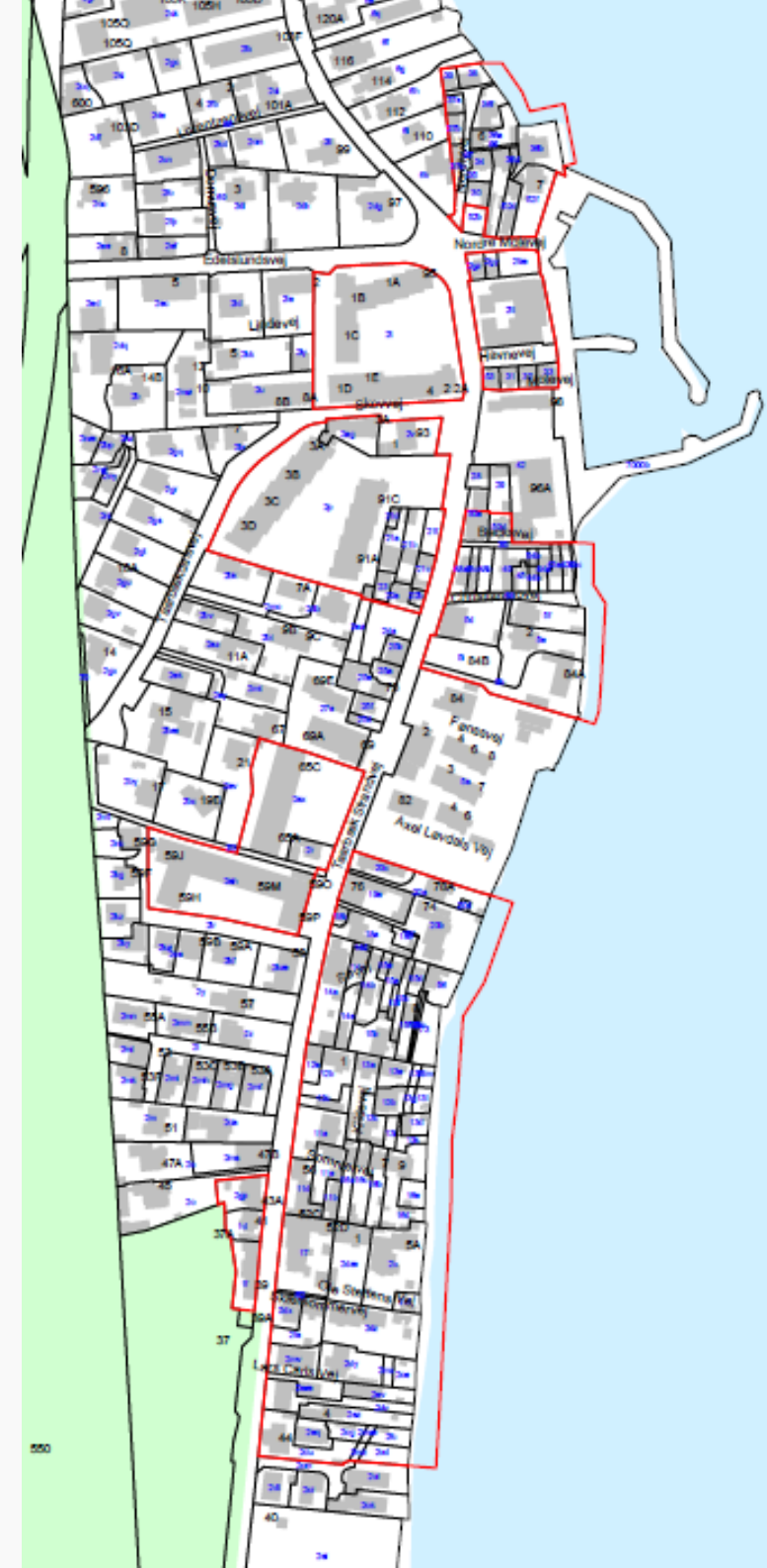
- Fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse med enkelte muligheder for varieret anvendelse i stueetagen
  - Udpege bevaringsværdige bygninger
  - Udpege sammenhængende bebyggelse, hvor nye bygninger skal tilpasses de eksisterende nabobygninger med hensyn til placering, omfang og udformning
  - Sikre at ny bebyggelse tilpasser sig de nærmeste omgivelser med hensyn til omfang, højde og materialevalg
  - Sikre væsentlige kig mod Øresund fra Taarbæk Strandvej
  - Sikre åbne arealer
  - Sikre områdets grønne karakter
- 

# Lokalplanens område

Omfatter delområde 3 og 10 i den gældende Lokalplan 233.

Delområde 3, fordi det er den centrale del af Taarbæk, som man ønsker reguleret.

Delområde 10, fordi der er nogle bestemmelser om detailhandel, som ikke kan adskilles fra delområde 3.

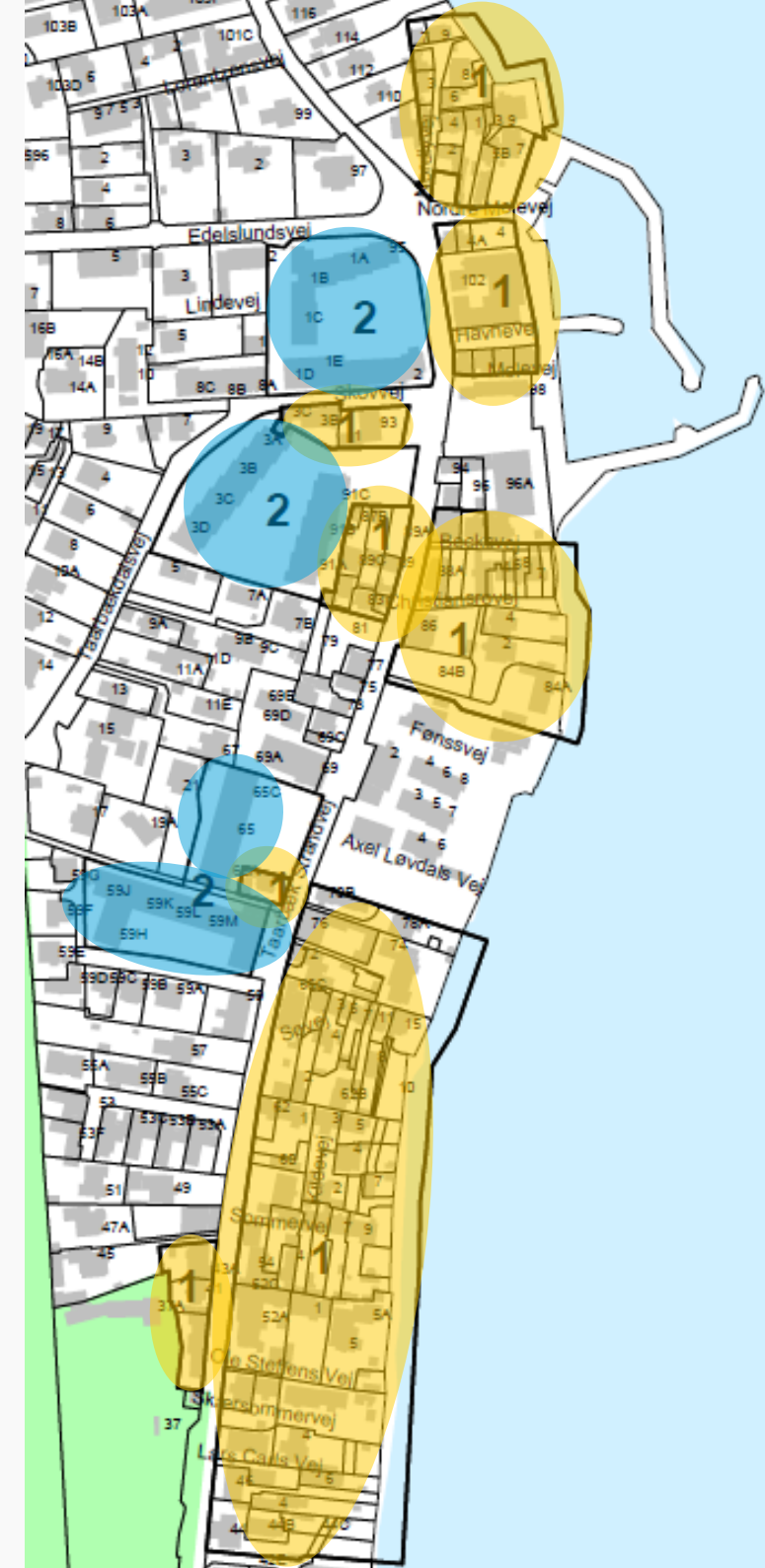




# Lokalplanens delområder

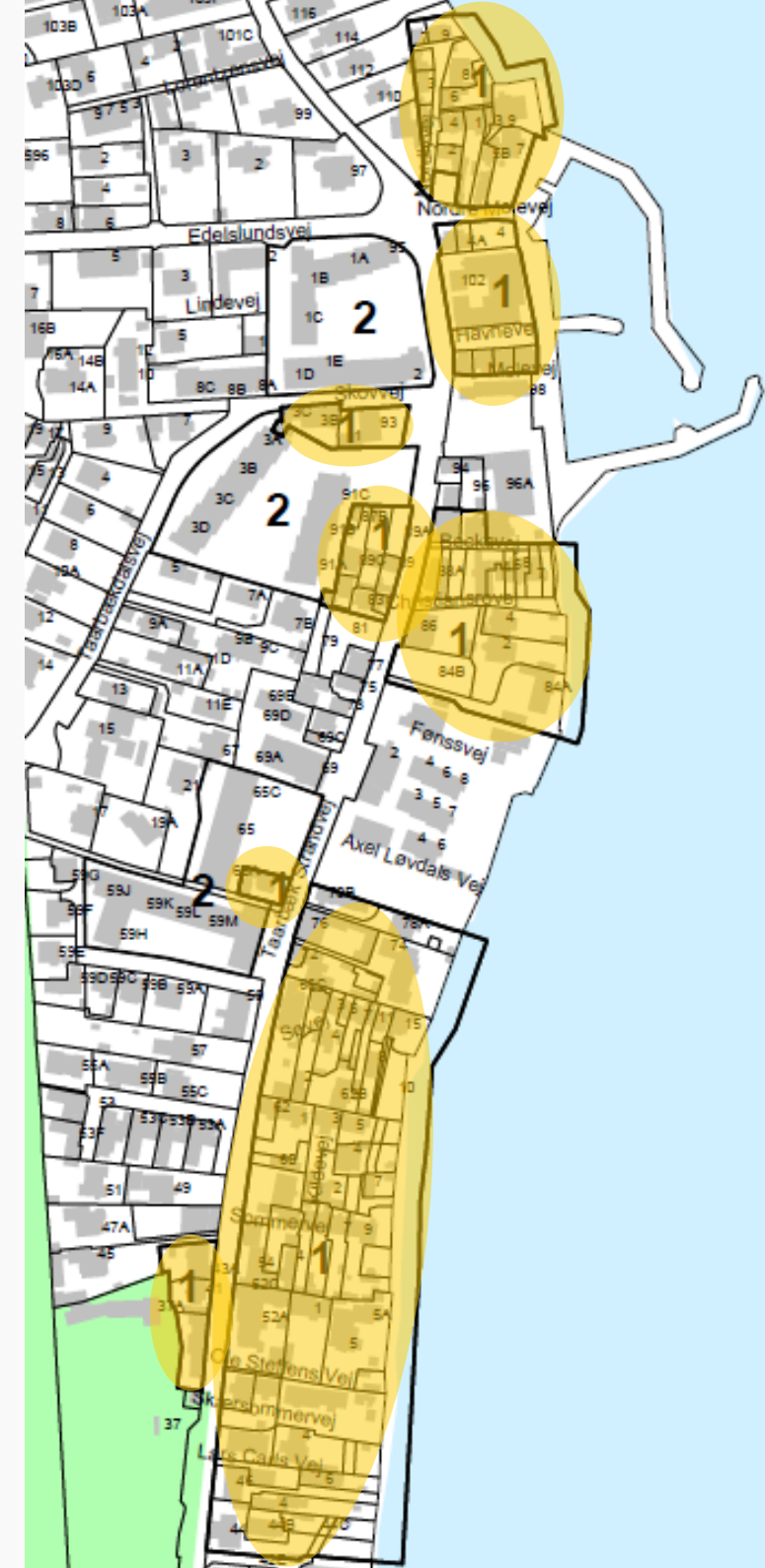
Delområde 1:  
Den centrale del af Taarbæk.  
Blandede boligtyper.

Delområde 2:  
Etageejendommene.



# Anvendelse i delområde 1

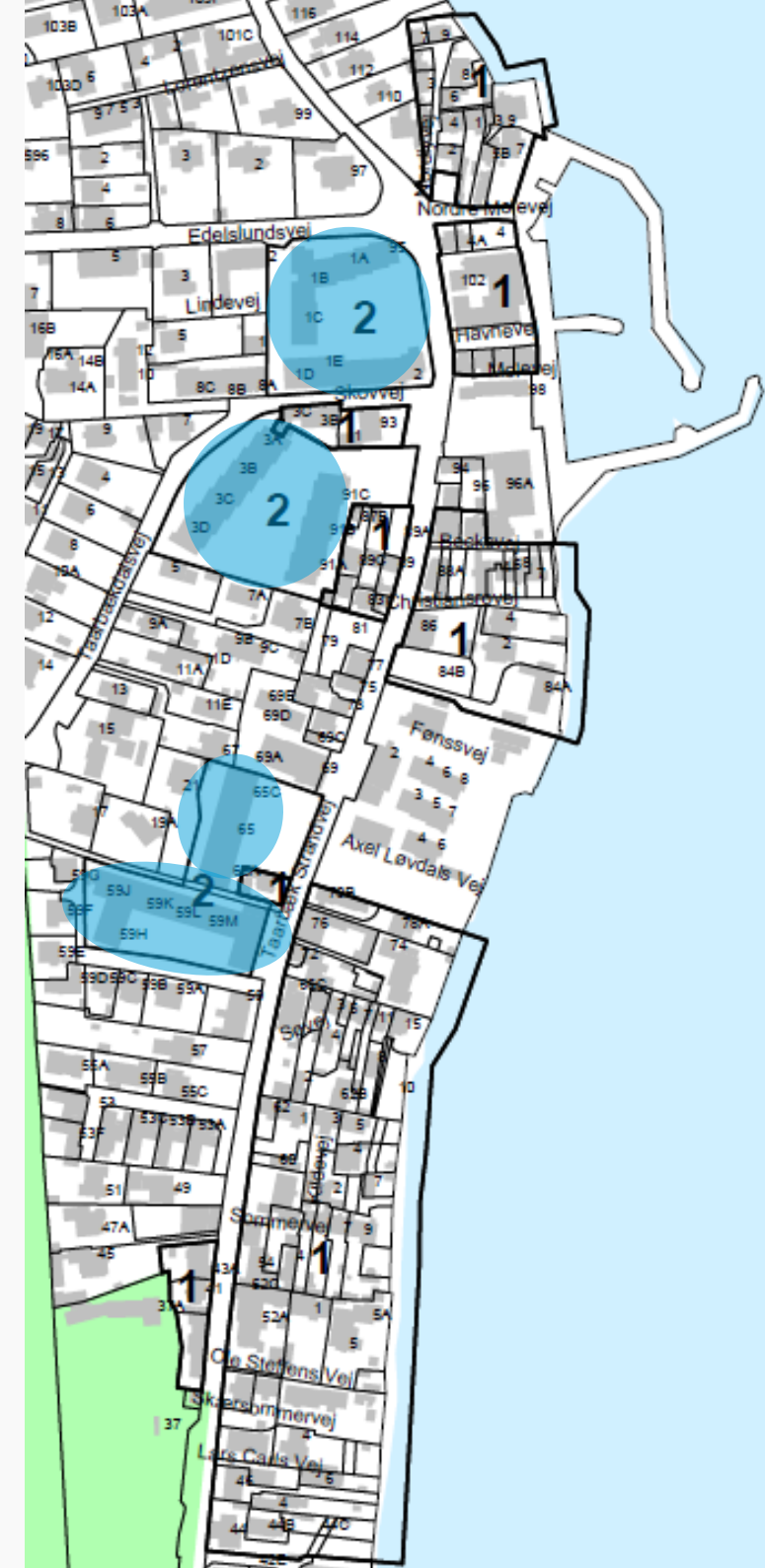
- Tæt-lav og åben-lav. Helårsboliger
- I stuen må der også være:
  - Anden publikumsorienteret service (f.eks. kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lign.)
  - Detailhandelslignende funktion (apotek og lign.)
  - Restaurant og café
  - Liberalt erhverv (klinik, kontor, bank, tegnestue)
- Taarbæk Kro: Publikumsorienteret service, butikker, detailhandel, hotel, restaurant, café, kulturelle formål. Op til 30 % må være bolig, dog ikke i stuen mod havnen.



# Anvendelse i delområde 2

Etagebebyggelse. Helårsboliger

- mulighed for underjordisk parkering, dog ikke under Taarbæk Strandvej 59H





# Detailhandelsmuligheder

Der må etableres samlet højst 1.000 etagemeter detailhandel i hele lokalplanområdet i stuetagen:

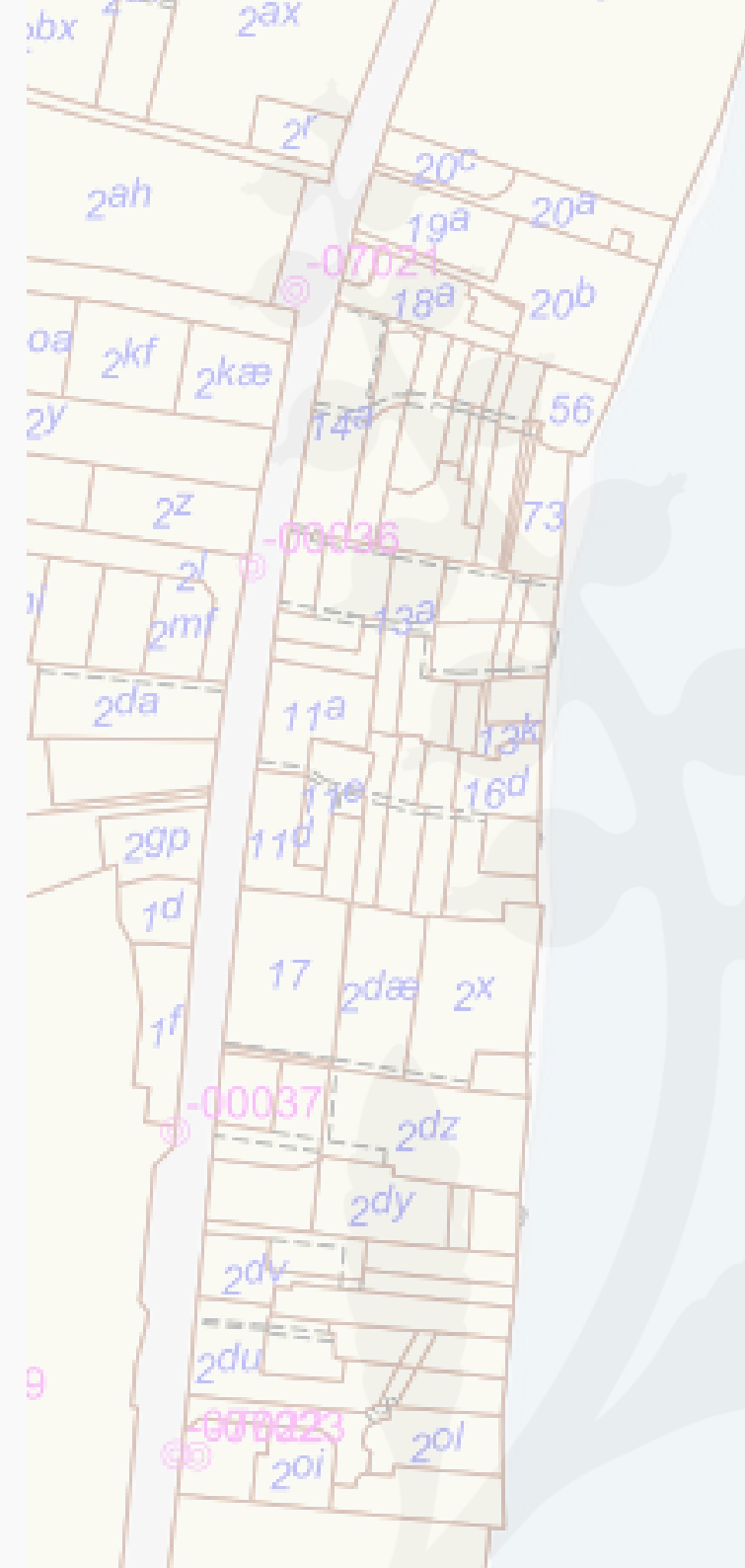
- Den enkelte dagligvarebutik må højst være 500 m<sup>2</sup>.
- Den enkelte udvalgsvarebutik må højst være 100 m<sup>2</sup>.



# Udstykning

Delområde 1: Mindst 400 m<sup>2</sup> eks. vej. Maks. 500 m<sup>2</sup> eks. vej.

Delområde 2: Ikke flere udstykninger.



# Veje, stier- og parkering

- Vej- og stiarealer fastholdes.
- Må laves underjordisk p-anlæg under etageejendommene (dog ikke T.S. 59H).
- P-normer: Nye boliger i delområde 1: Mindst én p-plads / bolig.
- P-normer: Nye boliger i delområde 2: Mindst 1,5 p-plads / bolig.  
Dog kun én ved 1- og 2-rumsbolig.
- P-normer: Liberalt erhverv: Mindst én p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal.  
Dagligvarer: Mindst én p-plads pr. 35 m<sup>2</sup> etageareal.  
Udvalgsvarer: Mindst én p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal
- P-normer: Til publikumsorienteret service, hotel, restaurant og café og kulturelle formål vurderes p-kravet fra gang til gang.

# To bebyggelsesformer i delområde 1:

## Den "almindelige":

Blanding af fritliggende huse i 1½ - 2 etager og sammenbyggede huse i forskellige etageantal og udformninger.





# To bebyggelsesformer i delområde 1:

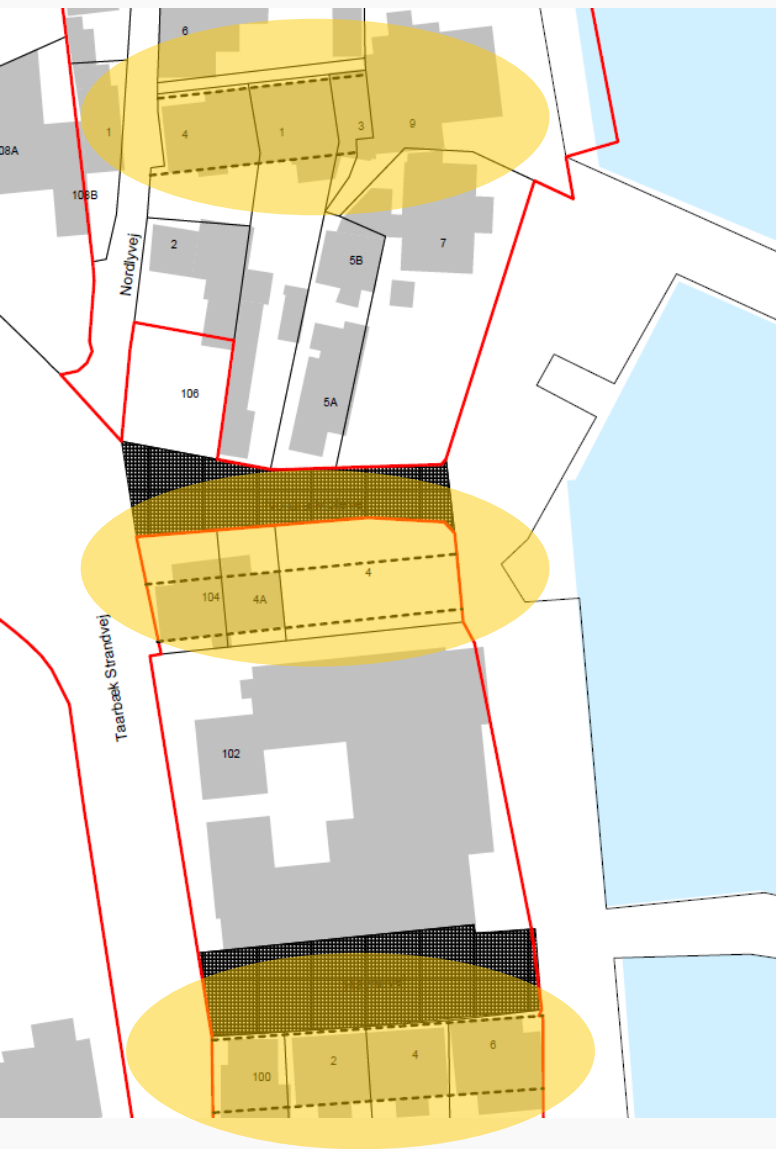
## Den "sammenhængende" bebyggelse:

Huse bygget sammen og med (næsten) éns højde og etageantal.

Ligger vinkelret på kysten.

En ældre bebyggelsesstruktur, som sikrer læ og nem adgang til havet.





# Omfang af den "almindelige" bebyggelse i delområde 1

Grunde fra 0 -199 m<sup>2</sup>: Maks det eksisterende etageareal.

For grunde større end 199 m<sup>2</sup> må etagearealet ikke overstige:

- 150 m<sup>2</sup> for grunde fra 200 – 299 m<sup>2</sup>
- 175 m<sup>2</sup> for grunde fra 300 – 399 m<sup>2</sup>
- 200 m<sup>2</sup> for grunde fra 400 – 499 m<sup>2</sup>

Grunde fra 500 m<sup>2</sup> og over: Maks. 30 %. Dog må man altid opføre op til 200 m<sup>2</sup>.

*Man må erstatte eksisterende bebyggelse med ny med samme placering, højde, omfang og udformning.*

Taarbæk Kro: Maks 65 %.



# Omfang af den "almindelige" bebyggelse i delområde 1

- 1½ etage, symmetrisk sadeltag uden valm. Maks 7,5 m.
  - OK til kviste, frontkviste og ovenlysvinduer.  
Frontkviste: Maks. 1/3 af tagets længde.  
Samlet længde på alle ovenstående elementer: Maks. halvdelen af tagets længde.
- OK til tagterrasser, altaner og balkoner. Hver maks. 4,5 m<sup>2</sup>. I alt maks. to. **NYT.**  
Taarbæk Kro må lave en større mod øst.
- Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lign. må maks. være 2,5 m høje.  
I byggefri zoner må det samlede areal hertil ikke overstige 20 m<sup>2</sup>
- KMB skal give tilladelse til garager, carporte og mindre bygninger til bevaringsværdige bygninger. På betingelse af at de underordner sig. Og højst 2,5 m høje



# Omfang af den "sammenhængende" bebyggelse i delområde 1

**NYT**

- Samme som "almindelige" huse mht. etageareal og erstatning af eksisterende bebyggelse.
- Symmetrisk sadeltag uden valm. Tagryggens højde = tidligere hus. Muligt at overskride med 40 cm (isolering og øget loftshøjde).
- OK til kviste, frontkviste og ovenlysvinduer. Ovenlysvinduer må have en omkreds på max. 2 m. Frontkvist maks. 1/3 af tagfladens længde og skal flugte facaden.

**Eksempler på højden på nyt hus, der opføres inden for byggelinje.**



Oprindeligt hus

Nyt hus - må forhøjes  
med maks. 40 cm

Oprindeligt hus

# Omfang af den sammenhængende bebyggelse i delområde 1 - fortsat

- OK til tagterrasse, altaner og balkoner. Max. 4,5 m<sup>2</sup> hver. Max. 2 pr. hus. Tagterrasser må ikke ligge inde i taget. Altaner på gavle skal være mindst ½ m fra hjørnet. Samlet længde på altaner, kviste, frontkviste, ovenlysvinduer, tagterrasse, altaner og balkoner må ikke være mere end halvdelen af tagets længde.
- Garager, carporte, udhuse, drivhuse, pavilloner mv. må ikke være højere end 2,5 m. I de "byggefri zoner" må arealet til bygningerne ikke overstige 20 m<sup>2</sup>.
- For bevaringsværdige bygninger skal KMB give tilladelse til ovenstående bygninger. Maks. 2,5 m.

# Omfang af sammenhængende bebyggelse i delområde 1

Eksempler på nuværende bebyggelse, som ikke vil kunne overholde bestemmelserne om omfang



Asymmetrisk tag.

(Tag skal være symmetrisk sadeltag)



Kviste og balkon længere end halvdelen af tagfladens længde.

(Kviste og balkoner må ikke være længere end tagfladens samlede længde)



Tagvinduer

(Det enkelte ovenlysvindue må ikke have en samlet omkreds på mere end 2 m)

# Placering af "almindelig" bebyggelse i delområde 1

- Ingen boliger i de byggefri zoner udover pavilloner.
- Ingen bebyggelse, permanente konstruktioner, oplag eller levende hegn højere end 1,2 m i udsigtskiler.

Udsigtskile



Byggefri zone



# Placering af "sammenhængende" bebyggelse i delområde 1

NYT

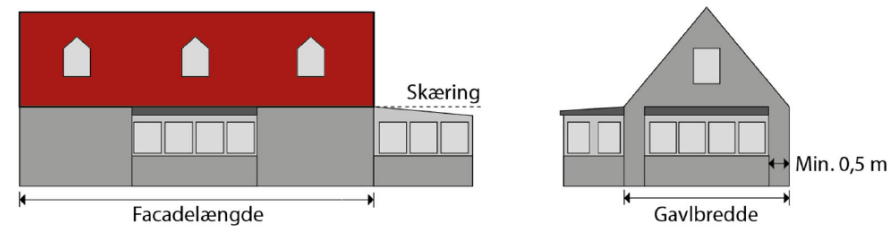
- Boligbebyggelse skal placeres inden for byggelinjer. Mindre bygningsdele kan placeres udenfor, hvis:
  - Bygningsdelen ikke er længere end  $1/3$  af facadens samlede længde.
  - Bygningsdelen ikke går mere end 3 m ud fra facaden eller gavlen.
  - Bygningsdelen ikke er højere end til skæring mellem tag og facade (inkl. gesims).
  - Bygningsdelen placeres mindst 0,5 m fra hjørnerne på gavlen.

Eksempler på mindre bygningsdele på hovedhuset.

Eksempel på placering af nyt hus inden for byggelinje.



Den stiplede linje er byggelinjen, som huset skal opføres inden for. Mindre bygningsdele, f.eks. udestue eller indgangsparti kan overskride byggelinjen.



Mindre bygningsdele på hovedhuset må ikke være længere end  $1/3$  af facadens længde og ikke højere end til skæring mellem tag og facade (stiplet strek). Mindre bebyggelser må højst gå 3 m ud fra facaden eller gavlen. På gavlen skal bebyggelsen placeres, så den er mindst 0,5 m fra gavlhjørnet.

Tagterrasse og tilbygning vil være for stor med den nye lokalplan. Lovlige forhold kan dog fortsætte.



# Placering af sammenhængende bebyggelse i delområde 1-

fortsat

- I udsigtskilerne må der ikke opføres bebyggelse eller permanente konstruktioner (tagterrasser, altaner, pergolaer, drivhuse, havemure, hegn, pavilloner, udhuse og lignende) eller være oplag og levende hegn højere end 1,2 m.
- KMB kan tillade bebyggelse i vej- sti og naboskel.





# Bebyggelsens udseende i delområde 1 – "almindelig" bebyggelse

- Hvis man opfører facader / gavle i murværk, skal de være glatpudsede. Man må også anvende andre materialer end pudset murværk. **NYT.** *(Lp 233: overvejende pudset mur med elementer af andet materiale i facaden)*
- Tage: Røde, uglaserede teglsten, stråtag, sort tagpap, sort naturskifer eller fibercementskifer. Ikke tilladt at lave rytterlys, solceller eller solfangere på taget. Det enkelte ovenlysvindue må ikke have en omkreds på mere end 2 m. **NYT**
- Ingen skilte udover navneskilte. KMB kan tillade andet.



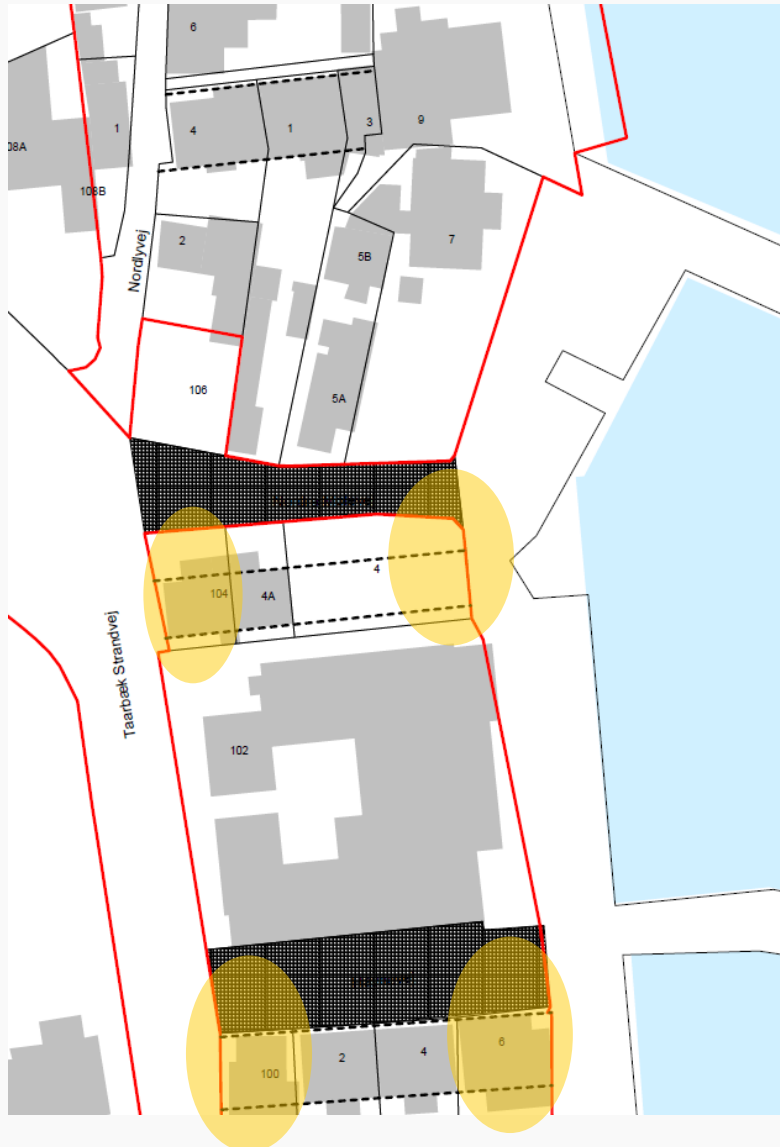


# Bebyggelsens udseende i delområde 1 – "sammenhængende" bebyggelse

*NYT*

- Den enkelte facade / gavl skal være med mindst 60 % glatpudset mur. Resten (f.eks. karnapper, udestuer, indgangspartier mv) kan være i andet materiale.  
*(Lp 233: overvejende pudset mur med elementer af andet materiale i facaden)*
- For facader / gavle direkte ud mod Taarbæk Strandvej eller havnen gælder også, at det samlede vinduesareal ikke må være mere end 25%. Glas i f.eks. karnapper, udestuer mv. medregnes.
- Vinduets samlede omkreds må ikke være mere end 4 m. Ingen skråtskårne eller runde vinduer.  
- For Ndr. Molevej 4 og Molevej 6 gælder reglerne for alle synlige facader og gavle.
- Tage: Røde, uglaserede teglsten, sort tagpap, stråtag, sort naturskifer eller fibercementskifer. Tagudhæng maks. 30 cm. Ingen rytterlys, solceller / solfangere.
- Kviste: Følger husets faginddeling. *(Dvs. de placeres så vidt muligt lige over stueetagens vinduer/døre)*
- Altaner: Træ og uden stolper til terræn.
- Kun navneskilte. KMB kan tillade andet.

# Sammenhængende bebyggelse med facader / gavle direkte mod Taarbæk Strandvej eller Havnen



# Bebyggelsens udseende i delområde 1 – "sammenhængende" bebyggelse

Eksempler på nuværende bebyggelse, som ikke vil kunne overholde bestemmelser om glas i gavle mod Taarbæk Strandvej og Havnen.



Arealet af glas overstiger 25 %  
(Det samlede vinduesareal må ikke være mere end 25%. Medregnes: Glas i f.eks. karnapper, udestuer mv.  
Vinduets samlede omkreds må ikke være mere end 4 m.)



Arealet af glas overstiger 25 %. Glasset er desuden skråtskåret.  
(Det samlede vinduesareal må ikke være mere end 25%. Medregnes: Glas i f.eks. karnapper, udestuer mv.  
Vinduets samlede omkreds må ikke være mere end 4 m.  
Ingen skråtskårne eller runde vinduer).

# Bebyggelsens udseende i delområde 2 – etageejendomme

- T. S. Vej 91A og Taarbækdalsvej 3A (bevaringsværdige): Oprindeligt udseende fastholdes.
- Mulighed for ét samlet solcelle / solfangeranlæg på del af taget på denne ejendom.
- For de andre etageejendomme må tagets glansværdi ikke overstige 15.
- Kun navneskilte. KMB kan tillade andet.



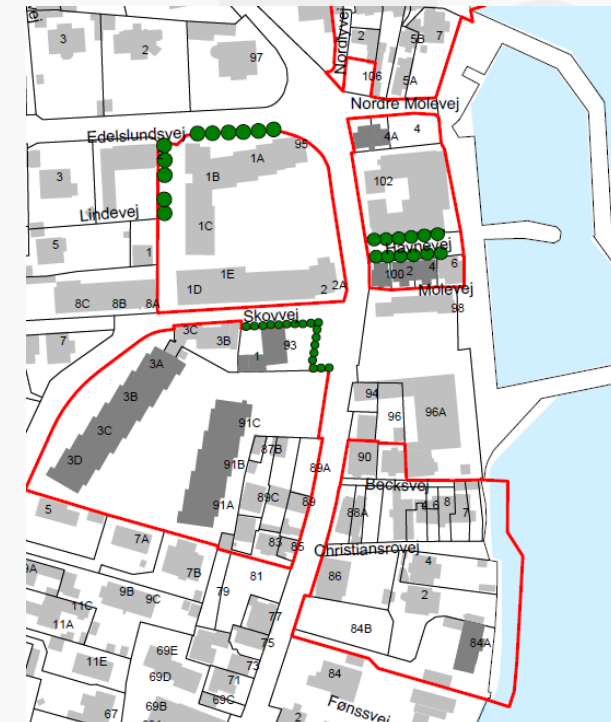
# Ubebyggede arealer

- Ingen last- eller varebiler over 3,5 t. Ingen opbevaring af uindregistrerede køretøjer.
- Fast hegn og levende hegn mod vej og sti og i udsigtskiler: Max. 1,2 m. Man må supplere med højere beplantning og trådhegn bag hegnet.
- Stejleplads på T. S. Vej 88 og 88a må ikke bebygges eller beplantes med større træer.
- Transformerstationer mv.: Maks. 10 m<sup>2</sup> og maks. 3 m høje.
- Skiltning på ubebyggede arealer:  
Kun navneskilte. KMB kan tillade andet.



# Bevaring

- Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives. Ændringer eller ombygninger kun med KMB's tilladelse. Ændringer skal ske med respekt for husets oprindelige byggeskik og så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning.
- Ingen solceller / solfangere. Paraboler kræver KMB's tilladelse.
- Bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden KMB's tilladelse. Træer, der tillades fældet skal erstattes af nye træer med samme art.



# Midlertidige retsvirkninger

- De midlertidige retsvirkninger gælder i ét år efter lokalplanforslaget er offentliggjort.
- Ejendomme må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige lokalplans indhold.
- Nuværende lovlig anvendelse kan fortsætte.
- Efter høringen *kan* KMB give tilladelser, der er i overensstemmelse med lokalplanen. Dog efter særlige regler.

# Varige retsvirkninger

- Efter vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må man kun udstykke, bebygge eller anvende sin ejendom som beskrevet i lokalplanen.
- Eksisterende lovlig anvendelse mulig efter lokalplanens vedtagelse. Ingen tilbagevirkende kraft.
- KMB kan dispenseres fra bestemmelserne, hvis de ikke strider med planens principper. Videregående afvigelser kræver ny lokalplan.
- Lokalplanen tilsidesætter ikke andre love medmindre det er særligt hjulmet.



Skriv til os senest den 16. marts 2020

[lokalplan290@ltk.dk](mailto:lokalplan290@ltk.dk)

Eller:

Kommunalbestyrelsen  
Lyngby Rådhus  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

