

LOKALPLAN

290 For den centrale del af Taarbæk



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	5
Baggrund	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	10
Sådan kan du forberede dig på mere vand	20
Sådan kan du forebygge yderligere klimaforandringer	20
LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	21
Statslig planlægning	21
Servitutter	24
Bygningsbevaring og fredning	24
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	25
Forhold til miljøet	26
§ 1. Lokalplanens formål	27
§ 2. Område og zonestatus	27
§ 3. Anvendelse	28
§ 4. Udstykning	29
§ 5. Veje, stier - og parkering	30
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 7. Bebyggelsens udseende	35
§ 8. Ubebyggede arealer	37
§ 9. Bevaringsbestemmelser	38
§ 10. Forudsætning for ibrugtagen	38
§ 11. Lokalplaner	38
§ 12. Retsvirkninger	38
§ 13. Vedtagelsespåtegning	39
Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Bilag 2: Delområder	
Bilag 3: Bevaringsværdige bygninger og træer	
Bilag 4, 5 og 6: Områdets disponering	

REDEGØRELSE

Baggrund

Lokalplanen er lavet, fordi Byplanudvalget i september 2017 besluttede at foretage en justering af den gældende lokalplan 233 for Taarbæk. Justeringen skulle primært omhandle den centrale del af Taarbæk, i det en konkret byggesag på Ndr. Molevej 4 skabte debat om udseendet på nye huse mod den eksisterende ældre bebyggelse.

Da den gældende lokalplan 233 desuden gav mulighed for detailhandel i 2 delområder, indgår begge disse delområder i lokalplan 290, så detailhandelsbestemmelserne er samlet i samme lokalplan for eftertiden.

Lokalplanen var i høring fra den 13. januar til den 16. marts 2020. Høringen gav anledning til at ændre ved lokalplanens formålsbestemmelse vedrørende den sammenhængende bebyggelse. Derudover modtog kommunen henvendelse fra ejeren af Taarbæk Kro, som ønskede at renovere kroen, hvilket forudsatte ændringer af lokalplanens bestemmelser berørende kroen. Jf. også illustrationsbilag 7 sidst i lokalplanen.

På baggrund af høringssvarene besluttede Byplanudvalget at sende lokalplanforslaget i en kortere fornyet høring fra den 15. juni til den 13. juli 2020.

Den fornyede høring gav ikke anledning til yderligere ændringer, og lokalplanen kunne derfor endeligt vedtages af Kommunalbestyrelsen den 8. oktober 2020.



Lokalplan 233 for Taarbæk gælder stadig for en stor del af Taarbæk efter vedtagelsen af denne lokalplan 290. Delområde 3 og 10 i Lokalplan 233 gælder dog ikke, da lokalplan 290 erstatter bestemmelserne for disse to delområder.

OMRÅDET

Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter overvejende den meget tætte bebyggelse mod Øresund – delområde 1 som ses på bilag 1. Bebyggelsen består bl.a. af enkelte fiskerlejehuse. Husene fremstår nogenlunde originale, men derudover ses der i delområdet et væld af forskellige løsninger på boligbebyggelse. Dette skyldes, at der i slutningen af 1800-tallet skete en voldsom søgning til Taarbæks rekreative og charmerende kystmiljø. Søgningen til Taarbæk var overvældende, og derfor har området i dag en helt anden tæt bebyggelsesstruktur end det "originale" fiskerlejesamfund Taarbæk.

Nogle af de bedst bevarede fiskerlejehuse er opført vinkelret på kysten og i forlængelse af hinanden. Husene er derfor i denne lokalplan benævnt som "sammenhængende bebyggelse", og de kan ses på bilag 4, 5 og 6. Lokalplanens bestemmelser har til hensigt at bevare denne struktur, hvor den kan genkendes i forvejen. Lokalplanen har ikke til hensigt at tilbageføre Taarbæk til det oprindelige åbne fiskerlejemiljø, da det er den tætte struktur, som i dag ses som et særligt karakteristikum.

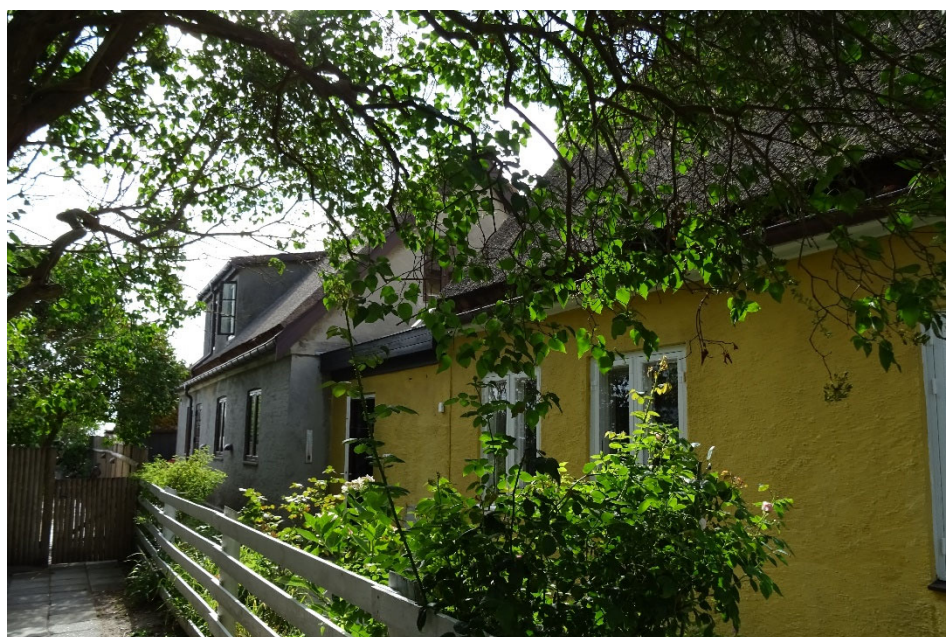


På udstykningskortet fra 1811 ses ganske få bygninger i Taarbæk, og det er overvejende fiskerhuse. På matr. nr. 2t ligger i dag Taarbæk Kro. Den ældste og mest bebyggede del af Taarbæk ses på Nordlyvej. Kortet viser også, at de gamle hus i Taarbæk overvejende er orienteret øst-vest. Hensigten har sikkert været ikke at udsætte en lang facade for den kraftige vind. Herved fik man have og stejleplads mod syd og gennemgang fra vejen mod stranden langs husenes nordfacade. Samme struktur ses blandt andet i Dragør, dog væsentligt tydeligere.

De øst-vest orienterede bebyggelser afsluttes tit af en nyere villa med den lange facade mod Taarbæk Strandvej, hvilket f.eks. ses mest tydeligt ved Taarbæk Strandvej 42, 50 og 66.



*Eksempel på en "sammenhængende bebyggelse" på Nordlyvej.
Bebyggelsen er omfattet af delområde 1's bestemmelser.*



"Sammenhængende bebyggelse" på Skærsommervej.



Søvej er atypisk for Taarbæk. Ikke desto mindre har de høje huse (næsten) tilpasset sig hinandens volumener mht. etageantal og placeringen på grunden. Bebyggelsen er omfattet af delområde 1's bestemmelser og er også en "sammenhængende bebyggelse".

Lokalplanen omfatter også de nyere etageboligbebyggelser fra 1930'erne til 1940'erne vest for Taarbæk Strandvej. Disse bebyggelser er omfattet af delområde 2's bestemmelser. Boligerne er opført på et tidspunkt, hvor man ønskede at skabe moderne og lyse boliger med udsigt for så mange som muligt. Der er etableret flere mindre butikker og caféer i stueetagen i disse bebyggelser, hvilket giver mere byliv på gaden. Derfor fastholdes muligheden for det i denne lokalplan.



I baggrunden ses etagebebyggelsen Taarbæk Strandvej 65A – C fra 1939 i delområde 2. I forgrunden ses Taarbæk Strandvej 61, som er omfattet af bestemmelserne for delområde 1.

Lokalplanens indhold

FORMÅL

Lokalplanen har til formål at fastholde områdets anvendelse til boliger med muligheder for varieret anvendelse i stueetagen. Formålet er desuden at udpege bevaringsværdige bygninger og træer og at fastholde de åbne, grønne arealer og kig til vandet.

Lokalplanen har også til formål at udpege sammenhængende bebyggelse, hvor nye bygninger, herunder også om- og tilbygninger på disse huse, reguleres med hensyn til placering, omfang, højde og udformning. Og at de udføres i materialer og med bygningsdele, som understøtter den sammenhængende bebyggelses struktur og dennes overordnede karakter.

Lokalplanen skal også helt generelt sikre, at ny bebyggelse, herunder også om- og tilbygninger, bliver reguleret med hensyn til placering, omfang, højde og udformning samt materialevalg.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra anvendelsesbestemmelser kan som altovervejende hovedregel ikke meddeles. Derimod har kommunalbestyrelsen mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, medmindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen som angivet i formålet.

Ved ansøgning om dispensation foretager kommunalbestyrelsen en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

ANVENDELSE

Delområde 1, se bilag 2:

Anvendelsen fastsættes til tæt-lav og åben-lav helårs boligbebyggelse. De sammenhængende bebyggelser defineres i denne lokalplan som tæt-lav. Taarbæk Strandvej 102 (Taarbæk Kro) har udvidede anvendelsesmuligheder, så den fortsat kan fungere som et naturligt centrum i byen.

Kommunen vil derudover vurdere, hvornår en ombygning eller anvendelsesændring af Taarbæk Kro er så omfattende, så der skal laves en særskilt lokalplan for ejendommen.

Delområde 2, se bilag 2:

Anvendelsen fastsættes til helårs etageboliger med mulighed for at lave underjordisk parkeringsanlæg under ejendommene (bortset fra Taarbæk Strandvej 59H).

Hele lokalplanområdet:

For at have mulighed for mere aktivitet og byliv kan der gives tilladelse til inden for hele lokalplanens område at etablere anden publikumsorienteret service (f.eks. kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lign.), detailhandelslignende funktioner (f.eks. apotek og lign.)

samt restaurant og café. Der må også indrettes liberalt erhverv (f.eks. klinik, kontor, bank og tegnestue).

Der er desuden fastsat maksimale størrelser for butikker.

De ovenstående anvendelser må kun indrettes i stueetagen mod Taarbæk Strandvej, da denne placering bedst understøtter ønsket om et spændende og varieret byliv. Restriktionen om anvendelsernes placering i stueetagen og eventuelle parkeringskrav vil sætte en begrænsning for, hvor meget handel, kontor mv. der kan indrettes. Taarbæk Kro har særlige anvendelsesbestemmelser, som understøtter dens centrale placering.

UDSTYKNING

Der må foretages udstykninger, sammenlægninger og andre ændringer af eksisterende matrikelskel i delområde 1. Da grundene i delområde 1 er meget små, og fordi det med tiden er blevet en væsentlig del af Taarbæks karakteristika og identitet, bør grundene ikke blive meget større, men heller ikke meget mindre end de er i dag. Der er derfor fastsat en mindstegrundstørrelse på 400 m² eks. vejareal og en maksimal grundstørrelse på 500 m² eks. vejareal.

Delområde 2 er fuldt udstykket, så der må ikke udstykkes yderligere i dette delområde.

VEJE, STIER OG PARKERING

Der sker ingen ændringer af områdets veje og stier. Lokalplanen giver mulighed for at lave underjordiske parkeringsanlæg under de store ejendomme i delområde 2, dog ikke under Taarbæk Strandvej 59H, hvor det næppe er realistisk pga. pladsforhold.

Parkeringsnormen for delområde 1 er reduceret i forhold til kommuneplanens generelle rammer til mindst én plads pr. bolig.

For boliger i delområde 2, og for andre anvendelser end bolig i hele lokalplanområdet, er der andre parkeringsnormer. Der fastsættes også normer for antal cykelparkeringspladser.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde 1:

Lokalplanen skelner mellem den "sammenhængende bebyggelse" og den øvrige bebyggelse inden for delområde 1. Herunder beskrives de to typer bebyggelse hver for sig.

Øvrig bebyggelse:

Det maksimale etageareal varierer alt efter hvor store grundene er. Det giver mulighed for at også meget små grunde kan rumme en rimelig bolig. De største grunde (dvs. 500 m² og derover) må ikke bygge mere end 30 %, dog altid 200 m² etageareal. For Taarbæk Kro gælder en bebyggelsesprocent på maks. 82.

Man må desuden erstatte et eksisterende hus med et tilsvarende nyt hus med samme placering, højde, omfang, udformning og materialer. Et eksempel herpå ses f.eks. på Taarbæk Strandvej 99 (uden for lokalplanen).

Ønsker man at lave et andet slags hus end det eksisterende, skal det være i én etage med udnyttelig tagetage. Huset må ikke være højere end 7,5 m, og taget skal være symmetrisk sadeltag. Denne hustype er valgt, da den vurderes bedst at tilpasse sig det generelle arkitektoniske udtryk i delområde 1.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for kviste, ovenlysvinduer samt tagterrasser på husene. Der er også regler for højden på garager, carporte, udhuse og pavilloner. Hvis bygningerne placeres i særlige "byggefri zoner" er der også en maks. størrelse på bygningerne.

Man må ikke opføre boliger i de "byggefri zoner" (se bilag 5 og 6). Man må placere pavilloner i de "byggefri zoner". Hensigten med "byggefri zoner" er at fastholde enkelte åbne arealer i Taarbæk, som ellers er meget tæt bebygget.

I "udsigtsskilerne", se bilag 4, 5 og 6, må der ikke etableres bebyggelse, permanente konstruktioner, beplantning eller oplag som er højere end 1,2 m. Det skyldes et ønske om at sikre udsigten til vandet fra Taarbæk Strandvej.

Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til at placere bebyggelse i skel. Grundet Taarbæks tætte karakter vil det være hensigtsmæssigt at have denne mulighed.

Sammenhængende bebyggelse:

For "sammenhængende bebyggelse" er bestemmelserne mere restriktive, da det er hensigten at bevare karakteren af denne bebyggelse. Husene er opført enten helt sammenhængende, eller med så lidt afstand mellem sig, så de opfattes som sammenhængende. En del af disse huse er mindre fiskerlejhuse, men der ses også større bygninger, som volumenmæssigt og karaktermæssigt passer ind i rækkerne. Kun få af husene er udpeget som bevaringsværdige, så ejerne har derfor mulighed for at nedrive husene og opføre nye. Se de sammenhængende huse på bilag 4, 5 og 6.

De sammenhængende huse defineres som "tæt-lav" svarende til rækkehuse, hvilket bl.a. betyder, at der ikke må laves 2 boliger på hver ejendom, og at fradragsregler for skure og lign. er mindre end ved åben-lav bebyggelse.

Der er fastsat samme maksimale etagearealer for den sammenhængende bebyggelse som for den øvrige bebyggelse i delområde 1. Ny bebyggelse skal dog også holde sig inden for de byggelinjer, som er vist på bilag 4, 5 og 6. Mindre bygningsdele, f.eks. en udestue, må overskride byggelinjerne. De nye huse inden for byggelinjerne må heller ikke opføres højere end det hus, der lå der før. Kommunen kan dog give tilladelse til at opføre et lidt højere hus eller til at hæve det eksisterende tag, hvis det er begrundet i krav om isolering eller krav om højere loftshøjde. Dog højst op til 40 cm.

Der gælder samme regler for de sammenhængende huse i forhold til placering af bebyggelse i byggefri zoner og udsigtskiler som for de øvrige huse i delområde 1.

Lokalplanen fastsætter en række krav til husenes udformning, herunder tagform, kviste, tagterrasser, altaner og balkoner. Der er fastsat maksimal størrelse og antal på disse. Man må ikke lave en tagterrasse / altan inde i taget, ved at "skære hul" i tagformen. Det giver et uharmonisk udtryk, som ikke passer til husene i de sammenbyggede rækker.

Vignetterne herunder viser principperne for lokalplanens bestemmelser om ny "sammenhængende bebyggelse" inden for byggelinjerne.

Eksempel på placering af nyt hus inden for byggelinje.



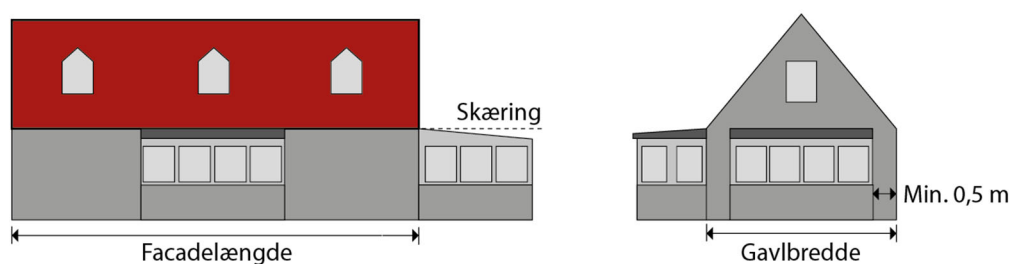
Den stiplede linje er byggelinjen, som huset skal opføres inden for. Mindre bygningsdele, f.eks. udestue eller indgangsparti kan overskride byggelinjen.

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



Den stiplede linje viser højden på det tidligere hus på grunden. Et nyt hus skal opføres i samme højde eller maks. 40 cm højere, hvis der f.eks. er behov for yderligere isolering. Ved udskiftning af et eksisterende tag er der også mulighed for at opføre det højere f.eks. ifm. efterisolering.

Eksempler på mindre bygningsdele på hovedhuset.



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.

I byggeteknisk forstand skelnes der normalt ikke mellem en gavl og en facade, i det alle sider af et hus regnes som en facade. I denne lokalplan bruges dog også betegnelsen gavl for forståelsens skyld. På vignetterne herover er der derfor vist både en facade og en gavl.

Vær opmærksom på, at ejere af bevaringsværdige huse skal søge tilladelse hos kommunen, hvis man vil lave en carport, garage eller andre mindre bygninger.

Delområde 2:

Der må kun opføres mindre bygninger til udhuse, overdækninger, pavilloner mv. inden for delområde 2, da det er fuldt udbygget. De nævnte bygninger må ikke være højere end 3 m.

BEBYGGGELSENS UDSEENDE

Huse i delområde 1, som *ikke* er markeret som "sammenhængende bebyggelse" og som opføres i murværk skal have pudset murværket. De pudsede mure er typiske i delområdet, og de ses i mange farver. Man må derudover opføre husene i andre materialer og man kan også kombinere et pudset hus med f.eks. træ eller glas.

Lokalplanen giver også mulighed for flere tagmaterialer og også solceller. Reguleringen af disse huse er forholdsvis lempelig, hvilket skyldes, at husene i dag allerede fremstår meget forskellige i deres arkitektur og opførelsesår.

Huse i delområde 1, som er opført som "sammenhængende bebyggelse", se bilag 4, 5 og 6, skal have facader og gavle med mindst 60 % glatpudset mur (regnes for den enkelte facade/gavl). Den resterende del af facaden / gavlen kan være i andre materialer. F.eks. kan man opføre en karnap, hvor de resterende 40 % fordeles på 30 % glas og 10 % træ eller pladebeklædning.

På "sammenhængende bebyggelse", hvor gavlen ligger direkte ud mod Taarbæk Strandvej eller mod havnen fastsættes gælder dog, at glasarealet ikke må udgøre mere end 25 % af gavlen. Dvs. at man på en gavl mod Taarbæk Strandvej / havnen kan have 60 % pudset murværk, 25 % glas og en rest på 15 % til andet materiale, f.eks. træ eller plader.

Det enkelte vindue i gavlen mod Taarbæk Strandvej / havnen må ikke have en omkreds på mere end 4 m, Vinduerne må ikke være runde eller med skrå vinkler. Alle ovenstående bestemmelser gælder for Ndr. Molevej 4 og Molevej 6 for *alle* synlige facader / gavle. Disse to huse er meget centralt placeret i Taarbæk, og er ikke bevaringsværdige, hvorfor man reelt set kan erstatte dem med nye huse.

Tage må beklædes på samme måde som de andre huse i delområde 1.

På "sammenhængende bebyggelse" skal altaner være i træ, dog kan brystværn være i glas.

Bestemmelserne har til formål at sikre kvaliteten og fastholde det arkitektoniske udtryk, som de originale fiskerlejhuse har, hvor der er forholdsvis meget murværk i forhold til vinduesarealet.

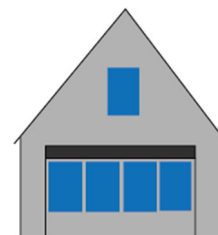
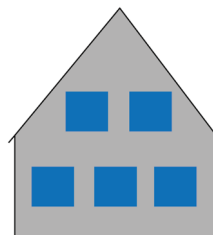


Eksempel på en sadeltagskvist (rytterkvist) og til højre en frontkvist (gavlkvist), hvilket er en kvist der "griber fat" i facaden og ligger plant med denne. Huset til højre er desuden et godt eksempel på den taktfaste placering af vinduer, som giver et roligt og harmonisk facadeudtryk.



Til venstre ses en ganske lille altan etableret i forbindelse med en kvist i stråtaget. Til højre er der etableret en altan ovenpå verandaen. Lokalplanen fastsætter en maksimal samlet længde på altaner, kviste, tagterrasser, ovenlysvinduer mv. på den enkelte tagflade.

Omfang og udformning af glas i en gavl.



På gavle direkte mod Taarbæk Strandvej og havnen må der kun være op til 25 % vinduesareal. Omkredsen på det enkelte vindue må ikke overstige 4 m, og vinduerne må ikke være runde eller med

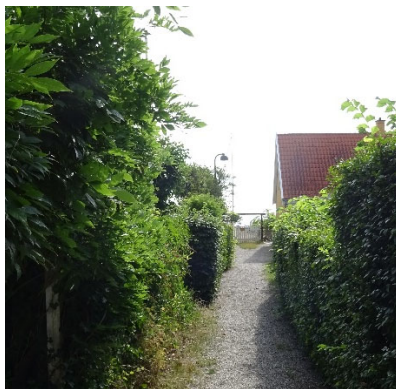
skrå afskæringer. Bestemmelsen gælder for alle synlige gavle og facader på Ndr. Molevej 4 og Molevej 6, i det disse huse ikke er bevaringsværdige og således kan erstattes af nybyggeri. Eksemplerne viser to forskellige måder at isætte vinduerne; som enkelte vinduer eller i en udestue.

I delområde 2, som er etageboligbebyggelse er der fastsat bevarende bestemmelser for Taarbæk Strandvej 91A og Taarbækdalsvej 3A, som er bevaringsværdig. Bestemmelserne tager udgangspunkt i at fastholde bebyggelsens oprindelige udseende. Der er mulighed for at etablere ét samlet solcelle / solfanger-anlæg på en del af taget.

For anden etagebebyggelse i delområde 2 gælder, at man ikke må anvende tagmaterialer med en glansværdi højere end 15.

UBEBYGGEDE AREALER Lokalplanen fastsætter blandt andet for de ubebyggede arealer, at faste hegn i skel og mod vej samt hegn, som opføres i udsigtskilerne (jf. kortbilag 4, 5 og 6) ikke må være højere end 1,2 m målt fra terræn. Det skyldes, at højere faste hegn i den meget tætte bebyggelse vil opfattes massiv og afvisende i miljøet. Ønsker man at afskærme sig yderligere, bør det i stedet gøres med beplantning, dog ikke i udsigtskilerne.

Den lille stejleplads på Taarbæk Strandvej 88 og 88A skal friholdes for bebyggelse og større træer.



Eksempler på hegning mod sti, som er enten helt grønt eller en kombination af lavere faste hegn med buske.

BEVARING

På kortbilag 3 er der udpeget bevaringsværdige huse. Disse må ikke rives ned. Hvis man ønsker at ombygge eller i øvrigt ændre på det ydre på et bevaringsværdigt hus, skal kommunalbestyrelsen først godkende det. Kommunen vil kræve, at ændringen respekterer husets oprindelige byggeskik, og at ændringer ikke er for dominerende i forhold til det oprindelige bevaringsværdige hus.

Hvis et bevaringsværdigt hus brænder eller lign. skal det genopføres i så høj grad som muligt.

Der må derudover ikke opsættes solfangere / solceller på bevaringsværdige huse, udover på Taarbæk Strandvej 91A og Taarbækdalsvej 3A, som er etagebebyggelse.

På kortbilag 3 udpeges også bevaringsværdige træer og trægrupper. Træerne må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunen vil stille krav om genplantning, hvis et bevaringsværdigt træ fældes.

LOKALPLANER

Når denne lokalplan er endeligt vedtaget, vil Lokalplan 233 fra 19.12.2013 blive ophævet for det område, som denne lokalplan dækker.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Ifølge planloven skal der i alle lokalplaner oplyses om betingelserne for ekspropriation i forbindelse med en lokalplan. Det følgende afsnit er udelukkende en oplysning om de gældende regler for ekspropriation og ikke nødvendigvis et udtryk for, at der vil ske ekspropriation i forbindelse med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1, i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssig aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

FØLGERNE AF KLIMAÆNDRINGERNE I TAARBÆK

Ifølge DMI forventes Danmark at få et varmere og vådere vejr med flere ekstremer i fremtiden. Vintrene forventes at blive mildere, fugtigere og med mere regn. Somrene forventes at blive varmere, med flere og længere hedebølger samt med kraftigere regnskyl. Desuden forventes der flere kraftige storme og en generel vandstandsstigning i havene omkring Danmark.

Da Taarbæk er fuldt udbygget, og der også er bygget ganske tæt på strandbredden mange steder, vil der derfor være en del ejendomme, der er i risiko for at blive oversvømmet af havet. Den mest nærliggende løsning vil være en samlet kystsikring langs kysten. Denne lokalplan indeholder ikke en plan for en sådan fælles kystsikring, da det i givet fald kun kan gennemføres som et selvstændigt projekt efter kystbeskyttelseslovens regler. Kommunen er (pr. 1. september 2018) myndighed for ansøgninger om kystbeskyttelse. Lokalplanen er dog ikke til hinder for, at der kan iværksættes fælles kystsikringsprojekter uafhængig af lokalplanen.

Taarbæk er tæt bebygget, hvilket både er en del af charmen ved byen, men også en udfordring i forhold til klimaforandringerne. Derfor er der ud over oversvømmelser fra havet også risiko for, at kan der ske opstuvning af regn- og overfladevand. Dette skyldes, at der er få ubefæstede arealer, hvor regnvandet kan nedsive uden at belaste det eksisterende kloaknet med risiko for oversvømmelse til følge.



Sådan kan du forberede dig på mere vand

Hvis du ejer en kystgrund, kan du sammen med de øvrige grundejere langs kysten udarbejde en fælles ansøgning om kystsikring. Ansøgningen skal stiles til kommunen, som er myndighed på området. Råd og vejledning om ansøgning kan fås hos kommunen. Hvor der er plads og mulighed for at nedsive regnvand, kan du søge kommunen om tilladelse til etablering af faskine til nedsivning eller at udvide en eksisterende faskine.

Du kan vælge at anvende belægninger på dine udearealer, som regnvandet kan sive igennem. Du kan også helt fravælge faste belægninger. Du kan desuden aflede dit tag- og overfladevand til et regnbed, som opsamler og opbevarer vandet, indtil det af sig selv synker ned i jorden eller fordamper til luften. Sørg for at tagrender og afløb altid har fri passage, så vandet kan løbe til faskinen eller til regnvandskloakken, så det ikke oversvømmer din grund.

I kommunens Spildevandsplan er der fastsat en mindste afløbskoefficient for alle kommunens områder. Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for, hvor meget regnvand, der må afledes til kloakken, og dermed også, hvor meget, der bliver ført til regnvandssystemet. Hvis $\phi = 0,8$ betyder det at 80 % af regnvandet må føres til regnvandssystemet, og 20 % skal sive ned i jorden. I Taarbæk er der flere forskellige krav til afløbskoefficienten alt efter hvilken slags bebyggelse, der er tale om. F.eks. er der en lille afløbskoefficient (0,15 - 0,30) i områder med åben - lav bebyggelse, idet der er større mulighed for nedsivning her. Bemærk at afløbskoefficienten kan blive ændret i forbindelse med en ny spildevandsplan.

I de tæt bebyggede områder er afløbskoefficienten højere, da der ikke er så mange friarealer, hvor regnvandet kan nedsive. Det er også muligt som boligejer at etablere et anlæg til opsamling og genanvendelse af regnvand, som kan benyttes til tøjvask og wc-skyl. Herved undgår man dels at benytte drikkevand til disse formål, og dels er der mulighed for at blive fritaget for gebyr på afledning af regnvand. Anlægget skal sættes op af en fagmand, så der ikke sker en sammenblanding af regnvand og drikkevand. Kommunen har desuden retningslinjer for etablering af de nævnte anlæg.

Sådan kan du forebygge yderligere klimaforandringer

Klimaforandringerne skyldes en stigning af atmosfærens temperatur som følge af et for stort energiforbrug. Du kan selv reducere energiforbruget ved at efterisolere din bolig, udskifte eller renovere utætte og kolde vinduer. Ved nybygninger kan man vælge materialer, som har længere holdbarhed og som ikke har forbrugt meget energi på at blive produceret eller transporteret.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning

FINGERPLAN 2019

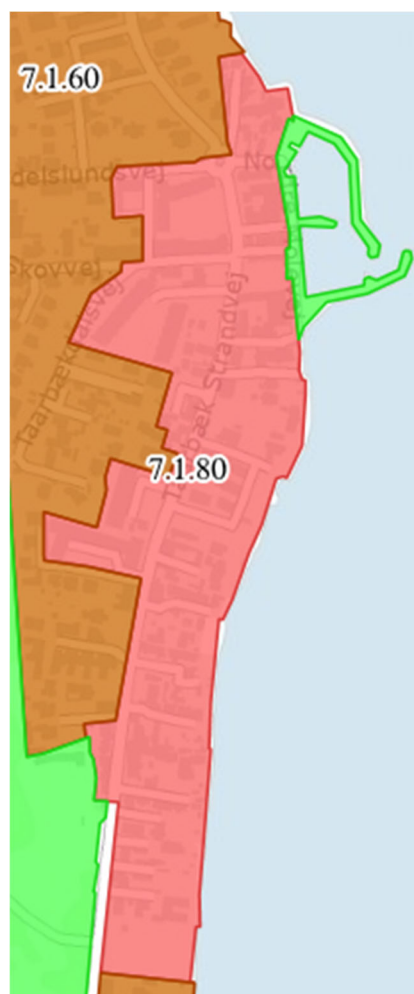
Fingerplan 2019 er en statslig plan, der regulerer hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet er beliggende i det såkaldte ydre storbyområde (byfingrene). Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommunal planlægning

KOMMUNEPLAN

Kommuneplan 2017 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen. Området er omfattet af kommuneplanramme 7.1.80 – Taarbæk øst. Området må anvendes til tæt-lav, åben-lav, offentlig service, anden publikumsorienteret service, detailhandel, fritidsformål og park samt liberalt erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammen. Rammerne kan ses i deres helhed på <http://kommuneplan2017.ltk.dk>



Det lyserøde område viser den gældende kommuneplanramme 7.1.80.

Retningslinjer

Område med særlige drikkevandsinteresser:

Lokalplanområdet er beliggende i et område, der er udpeget som område med drikkevandsinteresser. Kommuneplanen fastlægger ingen retningslinjer for disse arealer.

Detailhandel:

Kommuneplanens retningslinjer for detailhandel siger, at butikker uden for centrene (som Taarbæk er), ikke må være større end 600 m² for dagligvarer og 100 m² for udvalgsvarer. Det overholder denne lokalplan. For at begrænse det samlede areal til butikker, må der i alt ikke etableres mere end 1.000 etagemeter detailhandel.

Påvirkning af de grønne omgivelser og bymiljøet:

Lokalplanen vurderes at have en positiv påvirkning på især bymiljøet, da den har til hensigt at tilpasse nye bebyggelser det eksisterende miljø. Ved at fastlægge sigtelinjer og byggefri zoner sikres dels udsynet til Øresund fra Taarbæk Strandvej, dels bevares åbne arealer i en ellers meget tæt bydel. Lokalplanen udpeger desuden bevaringsværdige træer, som sikrer et grønt udtryk i bydelen. Muligheden for butikker i området er begrænset til at ligge i stueetagen og må maks. have et samlet etageareal på 1.000 etagemeter inden for hele lokalplanområdet. Påvirkningen på bymiljøet vurderes at være positiv i den henseende, at mindre butikker vil kunne skabe et mere interessant bymiljø, hvor der handles lokalt.

NATURA-2000

Lokalplanområdet ligger uden for arealer, som er udlagt som Natura 2000-område. Natura-2000 er en betegnelse for særligt beskyttede naturområder, og hvert område har et såkaldt udpegningsgrundlag, der beskriver, hvilke arter og naturtyper, som skal beskyttes.

Natura-2000 dækker over tre forskellige naturbeskyttelser: Ramsarområder, Fuglebeskyttelsesområder og Habitatområder.

Lokalplanområdet grænser op til Dyrehaven, som er et Natura-2000 område. Kommunen har vurderet, at Lokalplan 290 ikke vil påvirke beskyttede arter eller naturtyper i Natura-2000 områder, hverken for sig selv eller i forbindelse med øvrige projekter eller planer. Begrundelsen for vurderingen er, at lokalplanen ikke giver mulighed for væsentlige ændringer som i givet fald kan påvirke Natura-2000 området.

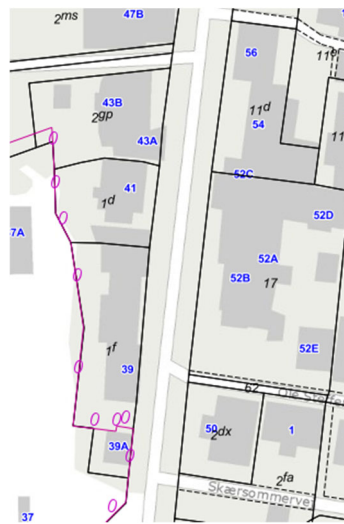
BILAG IV- ARTER

39 danske dyrearter er i EU vurderet som særligt sårbare og truede. Det gælder bl.a. flagermus, markfirben, en række insektarter samt flere forskellige padder.

Lyngby-Taarbæk Kommune har ved søgning i naturdatabasen samt i funddatabasen ikke fundet registreringer af bilag IV-arter i lokalplanområdet. Kommunen har herudover ikke kendskab til, at der findes bilag-IV arter i lokalplanområdet. På den baggrund vurderer Lyngby-Taarbæk Kommune, at Lokalplan 290 ikke vil påvirke bilag IV-arter.

REDUCERET SKOVBYGGELINJE

I lokalplanens sydligste del mod Cottageparken ligger en reduceret skovbyggelinje i henhold til Lov om Naturbeskyttelse, § 17. Skovbyggelinjen har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante – og dyrelivet. Lokalplanen påvirker ikke skovbyggelinjen. Det er Lyngby-Taarbæk Kommune, der kan give tilladelse til dispensationer.



Den lyserøde streg viser beliggenheden af den reducerede skovbyggelinje. Byggelinjen ligger i skel på Taarbæk Strandvej 39, 39A, 41, 43A og 43B.

UNESCO

Der er fastlagt en 300 m bred bufferzone rundt om Jægersborg Dyrehave, som Taarbæk er omfattet af. I bufferzonen skal der tages hensyn til de værdier, som er knyttet til udpegningsgrundlaget for UNESCO's verdensarvsareal. I bufferzonen skal tilgængelighed, indsigt til og fra parforcearealerne prioriteres og bevares. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil forringe verdensarvsarealet, idet ny bebyggelse i Taarbæk ikke afviger fra den eksisterende bebyggelse i højde eller omfang.

LOKALPLAN

Det aktuelle lokalplanområde indgår i et område, der er omfattet af Lokalplan 233 for Taarbæk vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 19. december 2013.

Lokalplan 233 aflyses inden for det i § 2.1 nævnte område, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

ZONESTATUS

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

Servitutter

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. I forbindelse med Lokalplan 233 blev der aflyst en del servitutter, som enten var overflødige eller i strid med lokalplanen.

Bygherre skal dog stadig selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandleddninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevands-ledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Bygningsbevaring og fredning

KOMMUNEATLAS

Kommuneatlasset for Lyngby-Taarbæk Kommune er fra 2000. I atlasset beskrives Taarbæk som en selvstændig enhed, der er et af Øresundskystens mest i øjenfaldende scenerier. Taarbæks bebyggelse er placeret tæt på vejen, og ved havnen er bebyggelse meget bymæssig med huse i 1 – 1½ etage og etageejendomme på især kystskrænten. De små slipper ned til Øresund beskrives også som karakteristiske, ligesom den meget tætte bebyggelse på Nordlyvej er en bymæssig kvalitet.

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

I Kommuneplan 2017 er bygninger med en bevaringsværdi 1 – 3 udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Samtlige bygninger opført frem til 1979 er registreret og tildelt en bevaringsværdi. Bevaringsværdien er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste, og 9 er den laveste. Registreringerne fremgår af Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger; FBB. Databasen er offentlig tilgængelig på www.kulturarv.dk/fbb.

MUSEUMSLOVEN

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

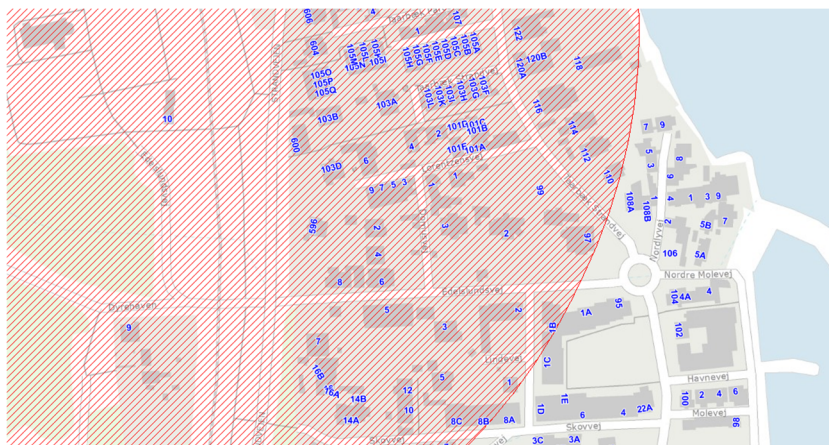
Kroppedal Museum har i forbindelse med tidligere lokalplanlægning i Taarbæk udført en arkivalsk kontrol af området og fandt ikke, at der er arkæologiske interesser indenfor lokalplanafgrænsningen. Da nuværende lokalplan er en opdatering af en del af tidligere lokalplan, forventes det ikke, at denne lokalplan vil ændre ved disse forhold.

Hvis der alligevel stødes på fortidsminder under anlægsarbejder er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

KIRKEBYGGELINJER

Taarbæk Kirke er omfattet af en kirkebyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkebyggelinjens formål er at hindre, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Derfor er der fastsat en 300 m linje, indenfor hvilken man ikke må opføre bebyggelse højere end 8,5 m. En mindre del af lokalplanens nordvestlige hjørne er indenfor kirkebyggelinjen.

Bestemmelsen omfatter alt byggeri. Lyngby-Taarbæk Kommune træffer afgørelse om dispensation fra kirkebyggelinjen.



Den røde skravering viser omfanget af kirkebyggelinjen. En mindre del af etagehusbebyggelsen på Edelslundsvej og Taarbækdalsvej er omfattet af linjen.

Kystnærhedszone

Lokalplanens område er beliggende i kystnærhedszonen, som er en zone, der i princippet ligger fra kysten og 3 km ind i landet og omfatter alle sommerhusarealer og landzonearealer. Den nøjagtige beliggenhed af kystnærhedszonen fremgår af planlovens bilag 1.

Kystnærhedszonen er fastlagt i Lov om Planlægning, kapitel 2a. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne

vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige strukturer i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og at offentligheden sikres adgang til kysten.

Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse, som adskiller sig fra den nuværende bebyggelses højder og udtryk, og vurderes på den baggrund ikke at påvirke kystnærhedszonen.

KLIMATILPASNING

Lyngby-Taarbæk Kommunes plan for klimatilpasning tager udgangspunkt i de udfordringer, som kommunen står over for med fremtidens vejr. Planen indeholder retningslinjer for klimatilpasning i kommunen samt en vurdering af, hvor vi forventer, at der vil være størst risiko for økonomisk tab og samfundsmæssige gener ved kraftigere regn, havvandsstigninger og ændret grundvandsspejl.

Klimatilpasningsplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i maj 2014 som tillæg 1 til Kommuneplan 2013. Retningslinjer og redegørelse for klimatilpasning - inkl. risikokort og fokusområder - er indarbejdet i Kommuneplan 2017. Lokalplanområdet indgår i fokusområde "Det centrale Lyngby".

Kommunens Klimatilpasningsplan fastsætter desuden følgende:

- Regnvand skal ses som en ressource, der så vidt muligt skal indgå i det naturlige kredsløb frem for bortledning i fælles kloak.
- Ved nybyggeri og tilbygning skal der indtænkes lokal afledning af regnvand.
- Nybyggeri og tilbygning skal enten placeres i et niveau ift. terræn, sådan at de undgår oversvømmelser eller indrettes sådan, at vandet holdes ude.

Lokalplanen er ikke i modstrid med kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning.

MILJØVURDERING

Forhold til miljøet

Ifølge miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse nr. 1225 af 25.10.2018 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)) skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund har kommunalbestyrelsen vurderet, at planen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport.

for den centrale del af Taarbæk

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1. Det er lokalplanens formål at:

- fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse med enkelte muligheder for varieret anvendelse i stueetagen,
- udpege bevaringsværdige bygninger,
- udpege sammenhængende bebyggelser, hvor nye bygninger samt ombygninger og tilbygninger på disse huse, reguleres med hensyn til placering, omfang, højde og udformning samt udføres i materialer og med bygningsdele, som understøtter den sammenhængende bebyggelses struktur og dennes overordnede karakter,
- sikre, at ny bebyggelse, herunder også ombygninger og tilbygninger, reguleres med hensyn til placering, omfang, højde og udformning og materialevalg,
- sikre væsentlige kig mod Øresund fra Taarbæk Strandvej,
- sikre åbne arealer,
- sikre områdets grønne karakter.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter delområde 1 og 2 som vist på bilag 2.
- 2.2. Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

1d, 1f, 2ag, 2ah, 2ax, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2eq, 2ev, 2ez, 2eæ, 2fa, 2fc, 2fæ, 2gp, 2gy, 2gz, 2lt, 2mv, 2mx, 2mz, 2mæ, 2od, 2oe, 2of, 2og, 2p, 2r, 2t, 2v, 2x, 5d, 5e, 5f, 5h, 5i, 11a, 11b, 11d, 11e, 12a, 12b, 12c, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l, 13m, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e, 15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 15f, 15k, 15l, 15m, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 17, 18a, 18c, 18f, 18h, 19a, 20a, 20b, 20c, 20d, 21a, 21b, 21c, 21d, 21f, 22a, 22b, 23, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36a, 36b, 36d, 36f, 37a, 37b, 37c, 38, 39, 43a, 43b, 43c, 44a, 44b, 45, 48a, 48b, 48c, 49, del af 50a, 50d, 52d, 52f, 53, 54b, 56, 62, del af 63, 64, 65, 66, 67, 73.

Alle Taarbæk By, Taarbæk.

2.3. Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1. Delområde 1:

Tæt-lav og åben-lav bebyggelse som helårsboliger. Der må kun opføres ét hus til boligformål på hver ejendom. På ejendomme med åben-lav bebyggelse må der højst indrettes 2 boligenheder med vandret lejlighedsskel på hver ejendom. I områder med tæt-lav bebyggelse, må der højst indrettes 1 bolig på hver ejendom.

I stueetagen kan der desuden indrettes:

- anden publikumsorienteret service defineret som håndværkspræget detailhandel (f.eks. kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lign.),
- detailhandelslignende funktion (f.eks. apotek og lign.)
- restaurant og café.
- liberalt erhverv (f.eks. klinik, kontor, bank og tegnestue).
- butikker med detailhandel. Bruttoetagearealet for butikker i delområde 1 og 2 må samlet højst være 1.000 m². Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må højst være 500 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 200 m². Den enkelte udvalgswarebutik må ikke være større end 100 m².

Ovennævnte funktioner til handel og service må kun indrettes i stueetager mod Taarbæk Strandvej.

Matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling, foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider. Dog kan op til 30 % af det samlede etageareal indrettes til bolig. Indretning af bolig må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen.

3.2. Delområde 2:

Etagebebyggelse som helårsboliger. Der kan etableres underjordisk parkeringsanlæg under ejendommene, dog ikke under matr.nr. 2ah Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 59H).

Der kan desuden indrettes butikker med detailhandel. Bruttoetagearealet for butikker i delområde 1 og 2 må samlet højst være 1.000 m². Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må højst være 500 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 200 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke være større end 100 m².

3.3. Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger i områder udlagt til boligformål.

3.4. Eksisterende erhverv må fortsætte lovlig anvendelse og skal desuden overholde de i pkt. 3.5 nævnte betingelser.

3.5. Det er tilladt at indrette liberalt erhverv i den enkelte bolig, når omfanget ikke overstiger 25 % af boligens areal. Virksomheden må kun drives af den, som bebor den pågældende ejendom, og der må ikke beskæftiges andre end boligens beboere. For både denne type erhverv for eksisterende erhvervsejendomme gælder følgende:

- Erhvervet må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af øget trafikbelastning, forurening, støj, lugt mv.
- Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne.
- Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde.

§ 4. Udstykning

4.1. Delområde 1:

Grundstørrelser må ikke være mindre end 400 m² eksklusivt vejareal og ikke større end 500 m² eksklusivt vejareal.

4.2. Delområde 2:

Der må ikke foretages yderligere udstykning.

- 4.3. Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt i begge delområder.

§ 5. Veje, stier - og parkering

- 5.1. Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

- 5.2. Der må etableres underjordiske parkeringsanlæg under ejendommene i delområde 2, dog undtaget matr. Nr. 2ah Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 59H).

- 5.3. Der skal etableres følgende parkeringspladser til biler på egen grund:

Til nye boliger i delområde 1: Mindst én parkeringsplads pr. bolig.

Til nye boliger i delområde 2: Mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig, dog kun én parkeringsplads ved 1- og 2-rumsbolig.

Til liberalt erhverv: Mindst én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Til dagligvarebutik: Mindst én parkeringsplads pr. 35 m² etageareal.

Til udvalgswarebutik: Mindst én parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

Til publikumsorienteret service, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål vurderes parkeringskravet i hvert tilfælde.

- 5.4. Der skal etableres følgende cykelparkeringspladser på egen grund:

Til etageboliger: 2,5 plads pr. bolig.

Til dagligvarebutik: 1 plads pr. 30 m²

Til udvalgswarebutik: 1 plads pr. 40 m²

Til liberalt erhverv: 1 plads pr. 40 m²

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For bebyggelse i delområde 1, som ikke er sammenhængende, jf. kort bilag 4, 5 og 6 samt for erhvervsejendomme:

- 6.1.1 Maksimalt etageareal:

- På ejendomme med en grundstørrelse fra 0 – 199 m² må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal.

For grundstørrelser herover gælder, at etagearealet ikke må overstige:

- 150 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 200 – 299 m²,
- 175 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 300 – 399 m²,
- 200 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 400 – 499 m².

På ejendomme med en grundstørrelse fra 500 m² og derover må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, dog er det tilladt at opføre op til 200 m².

Bebyggelse kan derudover erstattes med ny bebyggelse med samme placering, højde, omfang og udformning – herunder tagudformning, etageantal, tagterrasser, facadeudformning og materialer.

For matr.nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 82. Heraf må mindst 160 m² være til overdækning af eksisterende gårdrum, og højst 50 m² må være til ny bebyggelse til tilbygning, jf. illustrationsbilag 7. Der kan derudover etableres overdækninger.

6.1.2 Omfang:

Ny bebyggelse, jf. *note **, må kun opføres i én etage med udnyttelig tagetage udført som symmetrisk sadeltag uden valm og en bygningshøjde på maks. 7,5 m. Mindre tilbygninger må dog opføres med anden tagform.

Der må etableres kviste, frontkviste og ovenlysvinduer. Frontkviste må ikke være bredere end 1/3 af tagfladens længde og skal flugte facaden. Den samlede længde på altaner, kviste, frontkviste og ovenlysvinduer pr. tagflade må ikke overstige halvdelen af tagfladens længde.

Der må etableres tagterrasser, altaner og balkoner. Hver af disse må ikke være større end 4,5 m², og man må højst etablere to i alt. Matr. Nr. 2lt Taarbæk By. Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102 – kroen) må efter særlig tilladelse opføre en større tagterrasse mod øst.

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke være højere end 2,5 m. Pavilloner må heller ikke være højere end 2,5 m. Inden for de byggefri zoner, der er vist på bilag 5 og 6, må det samlede areal til ovennævnte bygninger ikke være større end 20 m². Jf. *note***.

For bevaringsværdige bygninger, vist på bilag 3, gælder, at der kun må opføres carporte, garager og mindre bygninger efter kommunalbestyrelsen tilladelse. Denne vil være betinget af, at bebyggelsen underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke hindrer udsynet til den. Bebyggelsen må derudover ikke være højere end 2,5 m.

**Note til pkt. 6.1.2: "Ny bebyggelse" omfatter også f.eks. tilbygninger, ombygninger samt udskiftning af bygningsdele til andre typer bygningsdele og ombygning af facader, uanset om dette kræver tilladelse.*

***Note til pkt. 6.1.2: Den byggefri zone omfatter arealer fra skel mod Øresund og på land. Arealer, som ligger mellem skel og vandkant, og som ikke er en del af matriklen er også omfattet af bestemmelsen. Hensigten er at bevare de åbne rum i den tætte bebyggelse og en sammenhængende kyststrækning. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres pergolaer, drivhuse, udhuse, pavilloner og lignende mindre bygninger i de byggefri zoner.*

6.1.3 Placering:

Der må ikke opføres boligbebyggelse på de arealer, som på bilag 5 og 6 er markeret som byggefri zoner. Det er dog tilladt at placere pavilloner i de byggefri zoner.

Inden for udsigtskilerne vist på bilag 4, 5 og 6, må der ikke opføres bebyggelse eller permanente konstruktioner (f.eks. pergolaer, tagterrasser, altaner, drivhuse, havemure, hegn, udhuse og lignende) samt etableres oplag eller levende hegn, der er højere end 1,2 m. *Jf. note.*

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelse opføres i vej- sti og naboskel.

Note: Udsigtskilerne er smalle arealer mellem Taarbæk Strandvej og Øresund, som skal friholdes for boligbebyggelse, oplag samt permanente konstruktioner og beplantning, der er højere end 1,2 m. Formålet med udsigtskilderne er at sikre udkig til Øresund fra Taarbæk Strandvej.

6.2 Sammenhængende bebyggelse i delområde 1, jf. bilag 2, 4, 5 og 6:

6.2.1 Maksimalt etageareal:

- På ejendomme med en grundstørrelse fra 0 – 199 m² må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal.

For grundstørrelser herover gælder, at etagearealet ikke må overstige:

- 150 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 200 – 299 m²,
- 175 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 300 – 399 m²,
- 200 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 400 – 499 m².

På ejendomme med en grundstørrelse fra 500 m² og derover må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, dog er det tilladt at opføre op til 200 m².

Pkt. 6.2.2 skal uanset ovenstående bestemmelser kunne overholdes.

Bebyggelse kan derudover erstattes med ny bebyggelse med samme placering, højde, omfang og udformning – herunder tagudformning, etageantal, tagterrasser, facadeudformning og materialer.

6.2.2 Omfang:

Bebyggelse skal opføres med symmetrisk sadeltag uden valm. Tagryggens højde skal svare til det tidligere hus på grunden. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade en overskridelse af højden på maks. 40 cm i forbindelse med krav om efterisolering eller øget loftshøjde.

Der må etableres kviste, frontkviste og ovenlysvinduer. Frontkvist må etableres med en bredde på maks. 1/3 af tagfladens længde og skal flugte facaden.

Der må etableres tagterrasser, altaner og balkoner. Hver af disse må ikke være større end 4,5 m², og man må højst etablere to i alt på hele huset. Tagterrasser må ikke etableres indeliggende i taget. Altaner på gavle skal placeres mindst 0,5 m fra gavlhjørnerne.

Den samlede længde på altaner, kviste, frontkviste, ovenlysvinduer, tagterrasser, altaner og balkoner pr. tagflade må ikke overstige halvdelen af tagfladens længde.

Garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres højere end 2,5 m. Pavilloner må heller ikke være højere end 2,5 m. Inden for de byggefri zoner, der er vist på bilag 5 og 6, må det samlede areal til ovennævnte bygninger ikke være større end 20 m². *Jf. note.*

For bevaringsværdige bygninger, vist på bilag 3, gælder, at der kun må opføres carporte, garager og mindre bygninger efter kommunalbestyrelsen tilladelse. Denne vil være betinget af, at bebyggelsen underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke hindrer udsynet til den. Bebyggelsen må derudover ikke være højere end 2,5 m.

Note: Den byggefri zone omfatter arealer fra skel mod Øresund og på land. Arealer, som ligger mellem skel og vandkant, og som ikke er en del af matriklen er også omfattet af bestemmelsen. Hensigten er at bevare de åbne rum i den tætte bebyggelse og en sammenhængende kyststrækning. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres pergolaer, drivhuse, udhuse, pavilloner og lignende mindre bygninger i de byggefri zoner.

6.2.3 Placering:

Boligbebyggelse skal placeres inden for de på bilag 4, 5 og 6 viste byggelinjer. Der må dog opføres mindre bygningsdele uden for byggelinjerne under følgende forudsætninger:

- Bygningsdelen må ikke være længere end 1/3 af facadens samlede længde.
- Bygningsdelen må højst gå 3 m ud fra facaden eller gavlen.
- Bygningsdelen må ikke være højere end til skæring mellem tag og facade (inkl. evt. gesims).
- På gavle skal bygningsdelen placeres mindst 0,5 m fra hjørnerne.

Inden for udsigtskilerne vist på bilag 4, 5 og 6, må der ikke opføres bebyggelse eller permanente konstruktioner (f.eks. tagterrasser, altaner, pergolaer, drivhuse, havemure, hegn, pavilloner, udhuse og lignende) samt etableres oplag og levende hegn, der er højere end 1,2 m. Jf. note.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelse opføres i vej- sti og naboskel.

Note: Udsigtskilerne er smalle arealer mellem Taarbæk Strandvej og Øresund, som skal friholdes for boligbebyggelse, oplag samt permanente konstruktioner og beplantning, der er højere end 1,2 m. Formålet med udsigtskilerne er at sikre udkig til Øresund fra Taarbæk Strandvej.

6.3 Delområde 2, jf. bilag 2:

- 6.3.1 Der må kun opføres mindre bygninger såsom udhuse, overdækninger, pavilloner og lignende til bebyggelsen. Bygningerne må ikke opføres højere end 3 m.

§ 7. Bebyggelsens udseende

- 7.1. For bygninger i delområde 1, som ikke er sammenhængende i henhold til bilag 4, 5 og 6 gælder:
Jf. note.*

- 7.1.1. Facader og gavle, som er opført i murværk skal være glatpudsede, *jf. note***. Andre materialer end pudset murværk er tilladt.
- 7.1.2. Tage skal beklædes med enten røde uglaserede teglsten, stråtag, sort tagpap, sort naturskifer eller fibercementskifer. Der kan etableres integrerede solceller under forudsætning af, at disse fremstår som én samlet tagflade på huset. På matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102 / Taarbæk Kro) må gårdrummet overdækkes med glastag, jf. pkt. 6.1.1. Der kan etableres grønne tage på sekundære bygninger, dvs. garager, carporte, skure og udhuse mv.

Der må ikke etableres tagbeklædning, herunder også solceller og glastag, med en glansværdi højere end 15.

Jf. også pkt. 6.1.2 vedr. omfang af kviste, ovenlysvinduer, tagterrasser mv.

- 7.1.3. Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**Note til pkt. 7.1.1: Bestemmelsen omfatter også f.eks. tilbygninger, ombygninger samt udskiftning af bygningsdele til andre typer bygningsdele og ombygning af facader, uanset om dette kræver bygningstilladelse.*

***Note til pkt. 7.1.1: I facaden/gavlen indgår bygningsdele som f.eks. karnapper, synlige brandmure, skorstene, for så vidt de er en del af ydermuren. Hvis de ikke er en del af ydermuren, f.eks. hvis de sidder på taget, f.eks. kviste, eller er fritstående mv., er de ikke en del af facaden.*

7.2. For sammenhængende bebyggelse vist på bilag 4, 5 og 6 gælder:

- 7.2.1. Den enkelte facade og gavl skal være med mindst 60 % glatpudset mur pr, *jf. note*. Resten af facaden, herunder medregnes også mindre bygningsdele såsom karnapper, udestuer, indgangspartier og lign., kan fremstå i andet materiale. F.eks. glas, træ, plade-beklædning, mv.

For facader og gavle, som ligger direkte ud mod Taarbæk Strandvej eller havnen gælder tillige, at det samlede vinduesareal ikke må overstige 25 %. I de 25% medregnes også glas i mindre bygningsdele såsom karnapper, udestuer, indgangspartier og lign. Det enkelte vindue må ikke have en samlet omkreds på mere end 4 m. Vinduerne må ikke være runde eller med skrå vinkler.

For Ndr. Molevej 4 og Molevej 6 gælder, at ovenstående bestemmelser gælder for alle synlige facader og gavle.

- 7.2.2. Tage skal beklædes med enten røde uglaserede teglsten, sort tagpap, stråtag, sort naturskifer eller fibercementskifer. Der kan etableres integrerede solceller under forudsætning af, at disse fremstår som én samlet tagflade på huset. Der kan etableres grønne tage på sekundære bygninger, dvs. garager, carporte, skure, udhuse mv.

Der må ikke etableres tagbeklædning, herunder også solceller, med en glansværdi højere end 15.

Jf. også pkt. også pkt. 6.2.2 vedr. omfang af kviste, ovenlys-vinduer, tagterrasser mv.

- 7.2.3. Kviste skal følge husets øvrige faginddeling.

Altaner skal udføres i træ, brystværn kan dog også være i glas.

Note til pkt. 7.2.1: I facaden/gavlen indgår bygningsdele som f.eks. karnapper, synlige brandmure, skorstene, for så vidt de er en del af ydermuren. Hvis de ikke er en del af ydermuren, f.eks. hvis de sidder på taget, f.eks. kviste, eller er fritstående mv., er de ikke en del af facaden/gavlen.

- 7.2.4. Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

7.3. Bygninger i delområde 2, jf. bilag 2:

- 7.3.1. Etageboligbebyggelsen på matr.nr. 2p Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 91A og Taarbækdalsvej 3A) er udpeget som bevaringsværdig, jf. pkt. 9. Facaderne skal fremstå som oprindeligt i røde mursten med samme forbandt som oprindeligt. Renoveringer skal ske med lignende sten og forbandt. Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Eksisterende altaner skal fremstå med hvide brystninger som oprindeligt. Tage skal fremstå beklædt med røde, matte vingetagsten og tagpap.

Der kan etableres ét samlet solcelle / solfangeranlæg på den del af taget, som ikke er mansard. Etableringen forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

- 7.3.2. For øvrig etageboligbebyggelse gælder, at tagmaterialer med en glansværdi højere end 15 ikke må anvendes. Solceller / solfangere er dog undtaget.
- 7.3.3. Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1. Der må ikke placeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.
- 8.2. Fast hegn og levende hegn i skel mod vej og sti samt i udsigtskilerne, jf. kortbilag 4, 5 og 6, må ikke være højere end 1,2 m målt fra terræn. Der kan suppleres med en højere, afskærmende beplantning bag hegn mod offentlig sti og vej, så længe det ikke er i udsigtskilerne. Der må etableres trådhegn i eller bag beplantningen.
- 8.3. Stejleplads på matr. nr. 48a Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 88 og 88a) må ikke bebygges og skal fremstå uden større træer. Stejlepladsen er markeret med grøn farve på bilag 3.
- 8.4. Der kan opføres transformer, pumper, måler eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, hvis det bebyggede areal maksimalt er 10 m² og bygningshøjden maksimalt er 3 m.
- 8.5. Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader på de ubebyggede arealer kræver kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.6. Såfremt eksisterende gårddrum overdækkes skal der etableres udearealer til bolig og personale på ejendommens tagterrasse.

§ 9. Bevaringsbestemmelser

- 9.1. Alle bygninger, som på bilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives. Ombygning eller ændringer på den ydre fremtræden må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen. Jf. også pkt. 6.1.6.
- 9.2. I tilfælde af brand eller lignende skal ny bebyggelse genopføres med samme udformning, placering og så vidt muligt materialevalg som den oprindelige bevaringsværdige bygning.
- 9.3. Der må ikke etableres solfangere / solceller på bygningerne. Etablering af parabolantenner forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.4. De på kortbilag 3 viste bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Træer, der efter kommunalbestyrelsens tilladelse fældes, skal erstattes af nye træer med samme art.

§ 10. Forudsætning for ibrugtagen

- 10.1. Før ny bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for vejtrafikstøj for udendørs eller indendørs støjniveau, samt opholdsarealer kan overholdes.

§ 11. Lokalplaner

- 11.1. Lokalplan 233 for Taarbæk, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 19. december 2013 ophæves inden for det i § 2.1. nævnte område.

§ 12. Retsvirkninger

- 12.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2. 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.
- 12.3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

- 12.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.
- 12.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.
- 12.6. Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at planen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.
- 12.7. Lokalplanen bestemmer i § 9, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

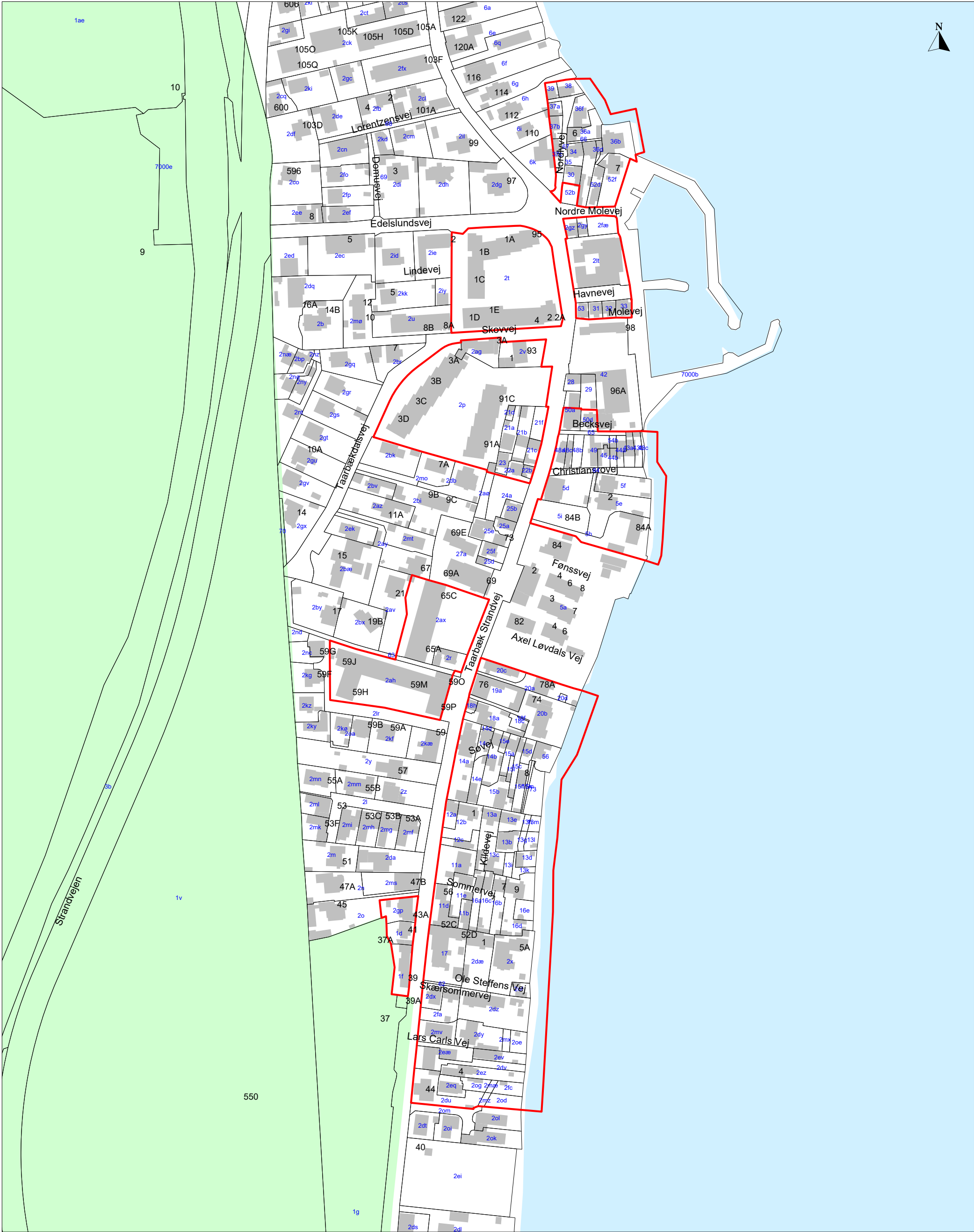
§ 13. Vedtagelsespåtegning

- 13.1. Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 08.10.2020

Sofia Osmani

/

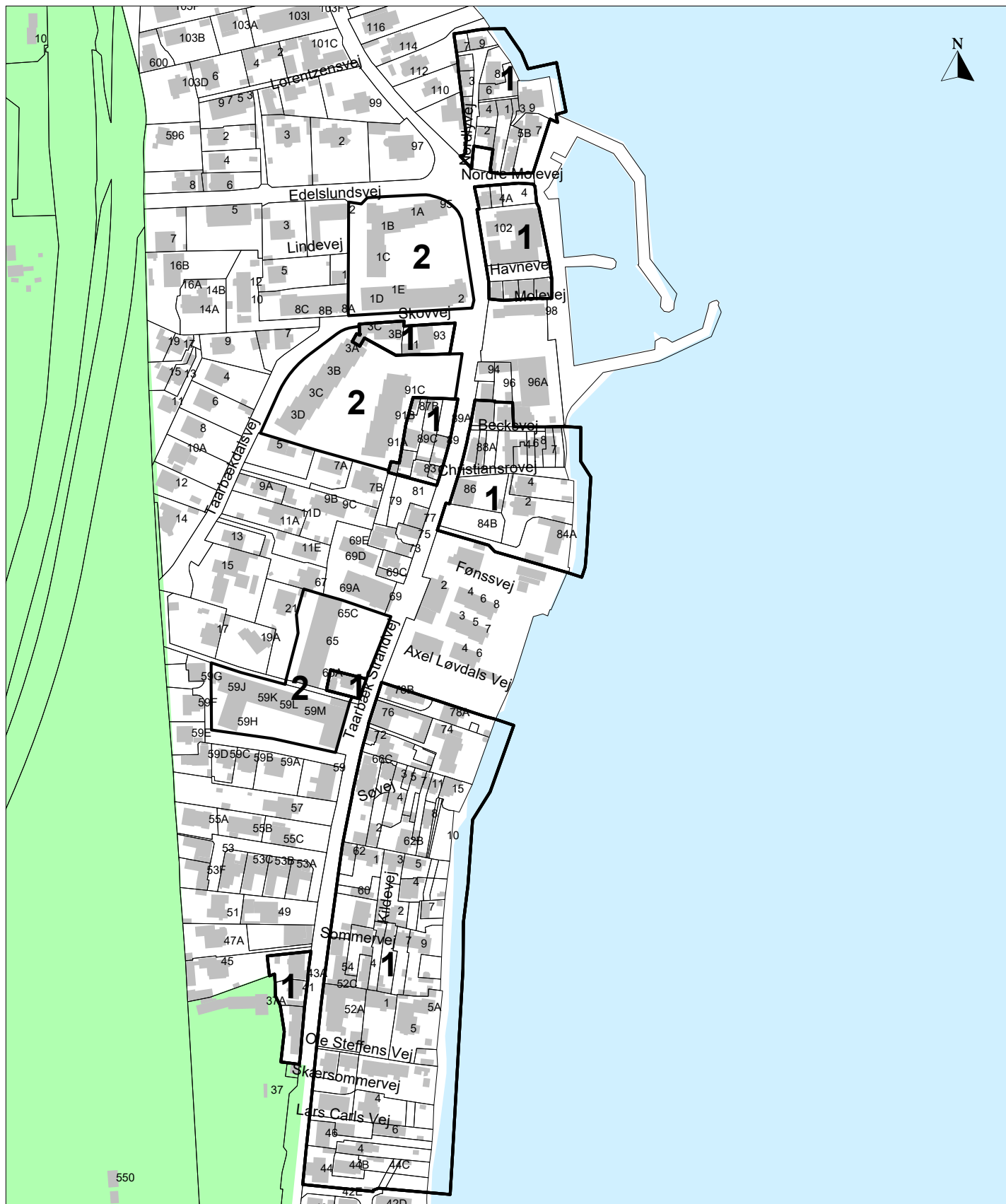
Sidsel Poulsen



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

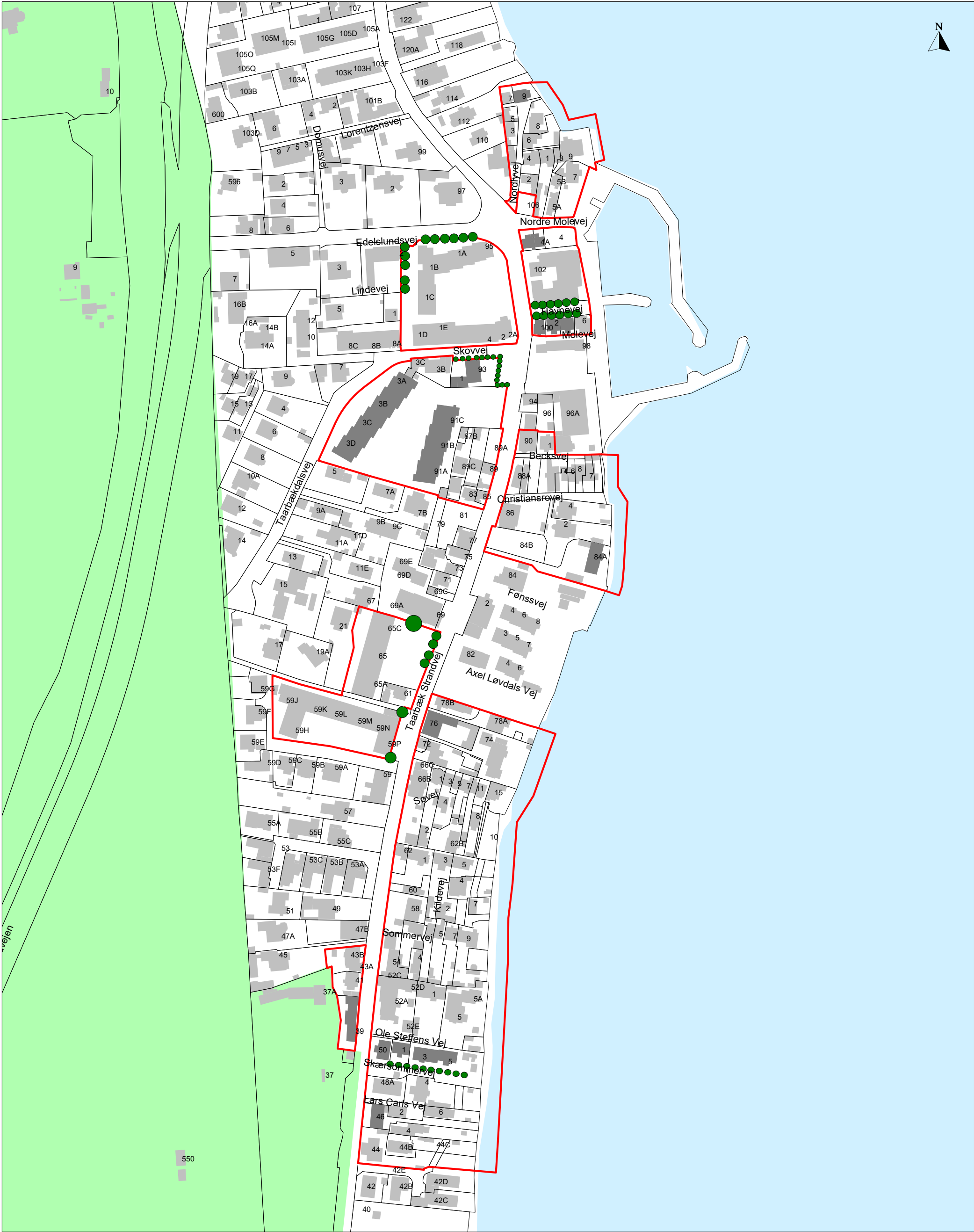
-  Lokalplanens grænse
-  Matrikelnummer



Bilag 2

Delområder

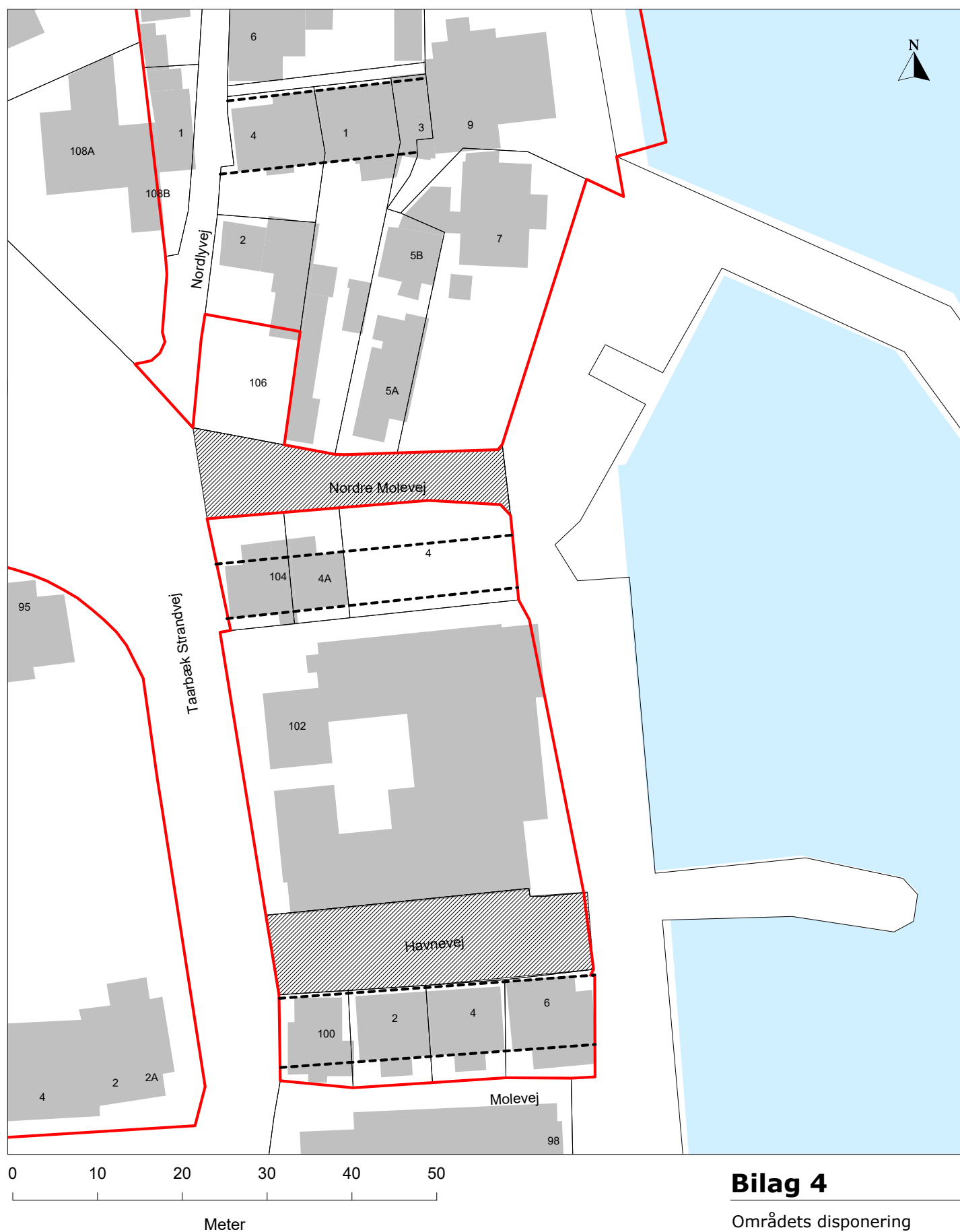




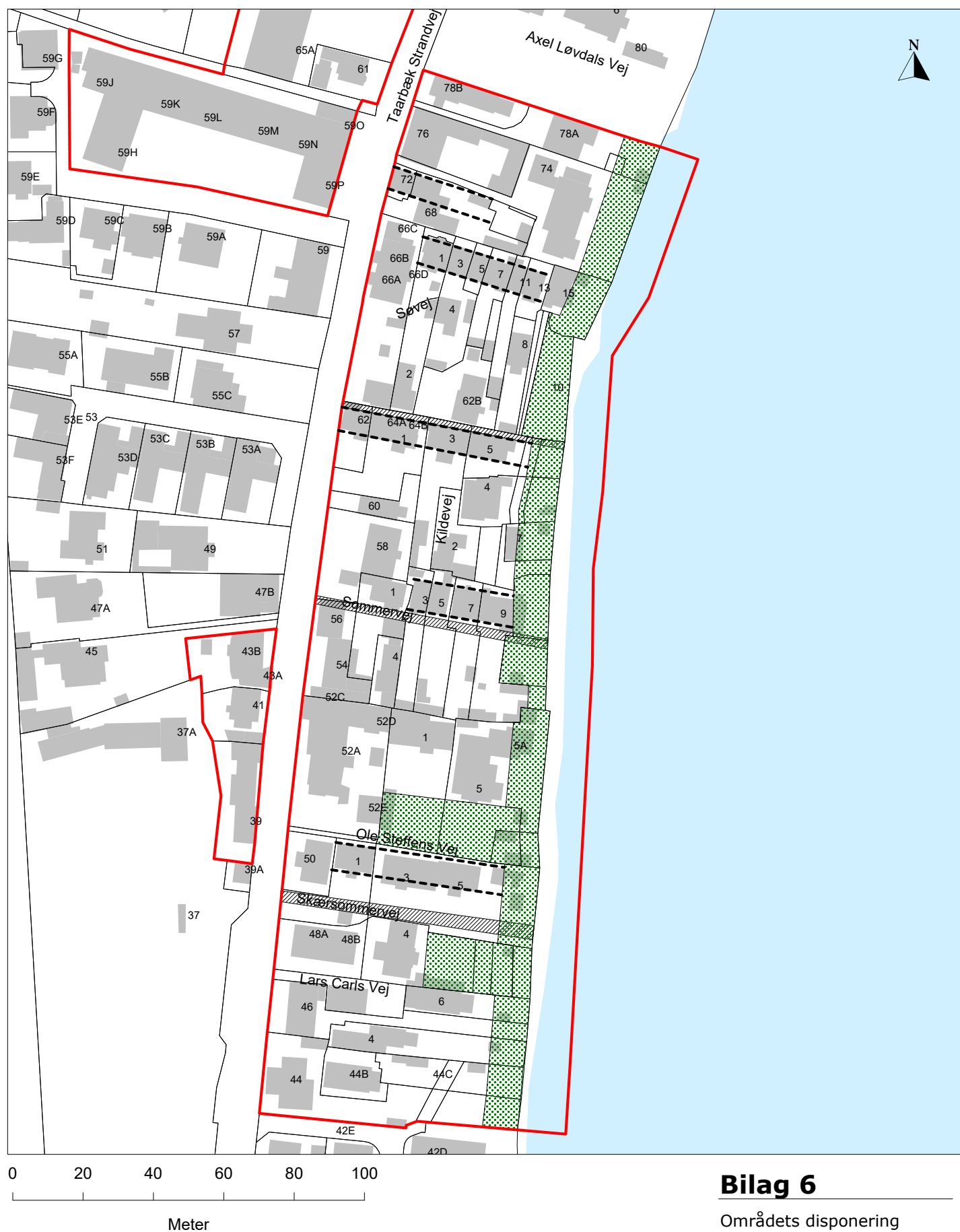
Bilag 3

Bevaringsværdige bygninger og træer

-  Bevaringsværdigt træ
-  Lokalplanens grænse
-  Bevaringsværdigt hus



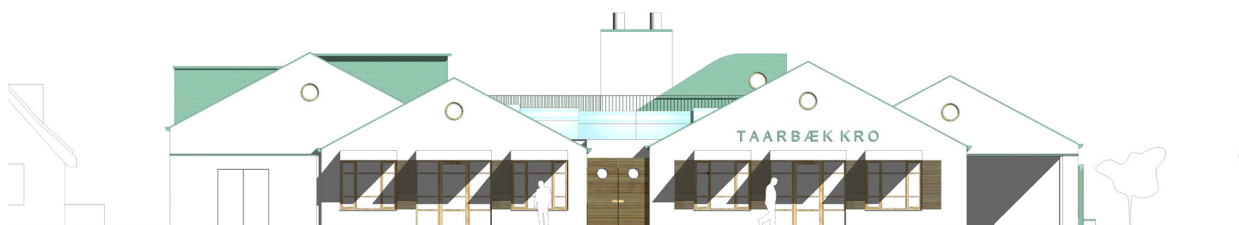




Nye facader



Øst facade



Vest facade



Syd facade



Nord facade

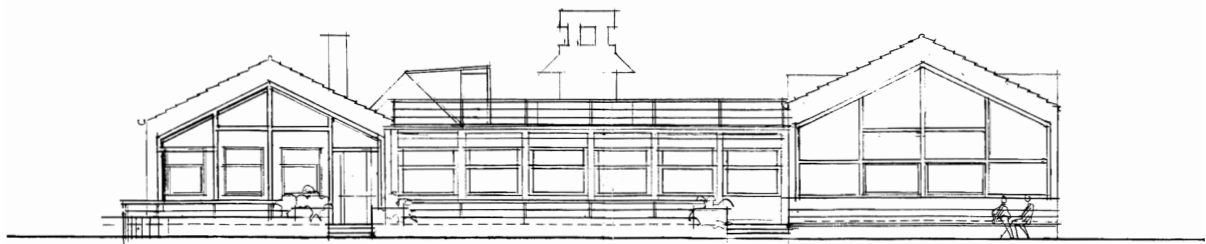


Vest perspektiv

Bilag 7

Illustrationsbilag Taarbæk Kro

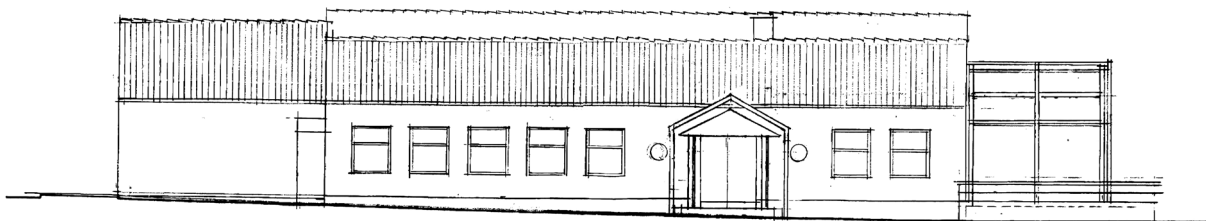
Eksisterende facader



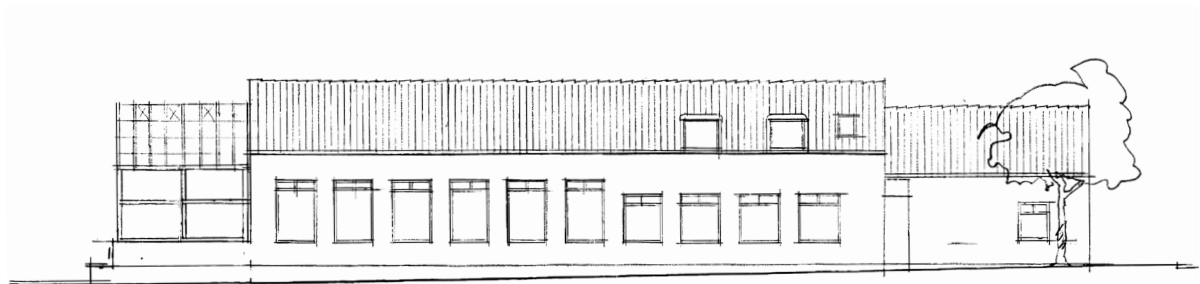
Øst facade



Vest facade



Syd facade



Nord facade

Bilag 7

Illustrationsbilag Taarbæk Kro



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Lyngby Rådhus

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 30 00

miljoplan@ltk.dk

www.ltk.dk