

LOKALPLAN

291

For villakvarteret ved Folkeparken



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	6
Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan	11
 LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	 13
Statslig planlægning	13
Kommunal planlægning	13
Bygningsbevaring	17
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	17
Servitutter	18
Tilladelser fra andre myndigheder	18
Miljøforhold	18
 LOKALPLAN 291	 19
§ 1. Lokalplanens formål	19
§ 2. Område og zonestatus	19
§ 3. Anvendelse	20
§ 4. Udstykning	20
§ 5. Stier og parkering	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 7. Bebyggelsens udseende	21
§ 8. Ubebyggede arealer	21
§ 9. Bevaringsbestemmelser	22
§ 10. Servitutter og lokalplaner	23
§ 11. Retsvirkninger	24
§ 12. Vedtagelsespåtegning	25
 Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning og stier	
Bilag 2: Bevaring af bygninger og træer	
Bilag 3: Byggefri arealer – vest	
Bilag 4: Byggefri arealer - øst	

REDEGØRELSE

Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker, at der sker en regulering af lokalplanområdets bebyggelse i forhold til etageantallet. En række byggesager har givet anledning til drøftelser om, hvorvidt kommunen bør tillade bebyggelse i op til 2 etager i området. På Byplanudvalgets møde den 14. august 2019 vedtog man efter besigtigelse og drøftelse, at lokalplanen skulle indeholde mulighed for op til 2 etager. For at friholde arealerne tættest på Lyngby Sø for boligbebyggelse fastsætter lokalplanen byggefri arealer i den vestlige og den østlige del.

Lokalplanområdet er kendetegnet ved at rumme en del bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen udpeger disse bygninger og fastsætter bevarende bestemmelser for dem.

Et tredje tema, som danner baggrund for lokalplanen, er ønsket om at bevare villakvarterets grønne udtryk mod vej. Derfor fastholdes de hidtil gældende byggelinjer mod vej, så al bebyggelse rykkes tilbage på grunden. Samtidigt fastsættes, at hegning mod vej og sti og grønne arealer kun må være med levende hegn, dog med mulighed for raftehegn på de mindre, offentlige stier. Der udpeges desuden flere bevaringsværdige træer i området.

Eksisterende forhold

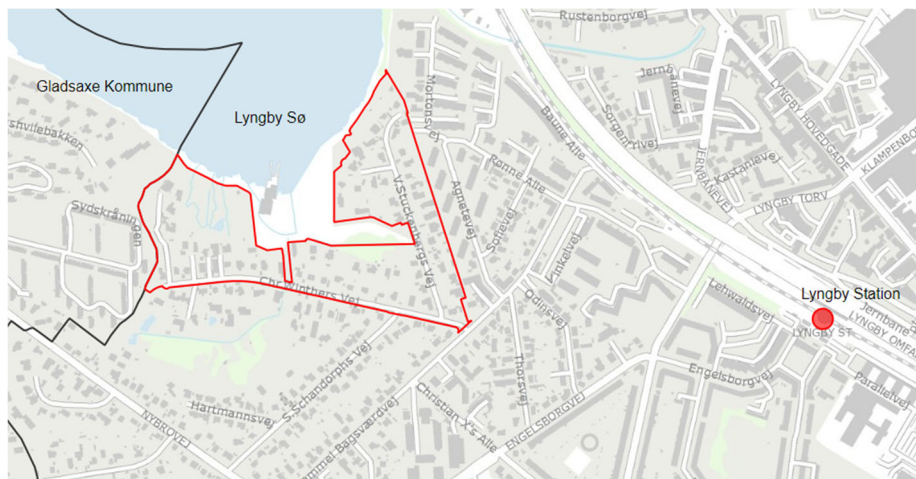
OMRÅDET

Lokalplanområdet består af ejendomme beliggende på de private fællesveje Chr. Winthers Vej og Viggo Stuckenberg's Vej i Ulrikkenborg bydel. Der bor i 2019 ca. 170 personer i området.

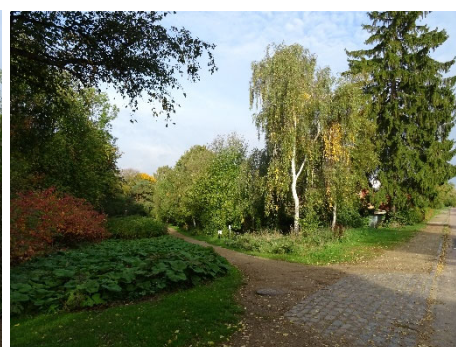
Bebyggelsen er overvejende villaer fra begyndelsen af 1900-tallet, men der ses også flere moderne villaer som del af den naturlige udskiftning af bygningsmassen. Chr. Winthers Vej er opkaldt efter digteren Rasmus Christian Winther (1796 – 1876), der blandt andet har skrevet "Hjortens Flugt".

V. Stuckenberg's Vej er opkaldt efter digteren Viggo Stuckenberg (1863 – 1906), som hentede inspiration til sine værker fra Lyngby.

Villaområdet ligger under 1 km fra Lyngby Station og Kgs. Lyngby. Området ligger op ad Folkeparken og Lyngby Sø.



Lokalplanområdets placering i forhold til Kgs. Lyngby, Lyngby Station og Lyngby Sø.



Kig ned af V. Stuckenbergs Vej (venstre foto) og en af stierne, der leder ned til Folkeparken og Lyngby Sø.



Kig ned ad Chr. Winthers Vej. Vejen er kuperet og slynet.



Villaerne på Chr. Winthers Vej ud mod henholdsvis Folkeparken og stien langs Lyngby Sø.



Luftfoto af området taget i 1954. Her er området endnu ikke udstykket med "koteletgrunde".

Lokalplanens indhold

FORMÅL

Lokalplanens formål er helt overordnet at regulere anvendelsen til åben-lavt boligområde i maks. 2 etager. Derudover er formålet at udpege bevaringsværdig bebyggelse og at sikre det grønne udtryk i området.

ANVENDELSE

Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse.

UDSTYKNING

Grunde må ikke være mindre end 900 m² eks. vejareal. Hvis man laver en "koteletgrund" (dvs. en bagvedliggende grund med lang indkørsel) skal den være mindst 1.000 m² eks. vejareal. Grunden til at en koteletgrund skal være større er, at en stor del af grunden anvendes til indkørsel og derfor ikke opfattes eller anvendes som regulær have.

VEJE, STIER OG PARKERING

Lokalplanen fastsætter krav til antal parkeringspladser for biler ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse. Der ændres ikke ved områdets veje og stier. De offentlige stier inden for lokalplanens område er vist på bilag 1.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 for den enkelte ejendom. Det er den generelle bebyggelsesprocent for åben-lav boligområder i det gældende bygningsreglement.

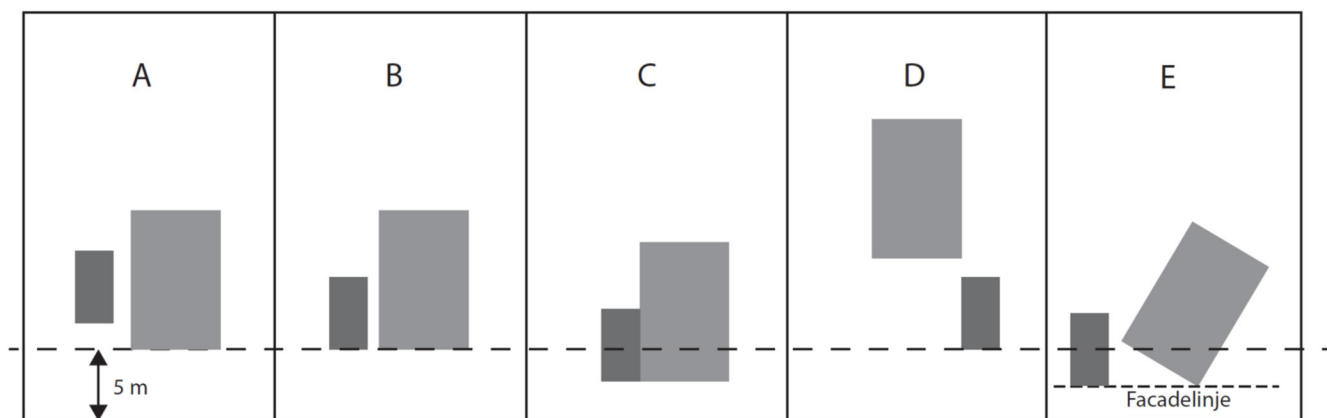
Boligbebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager. Garager, carporte og udhuse må ikke være højere end 3 m. Dog må de – under visse forudsætninger – være højere, hvis de er integreret i boligen. Vær opmærksom på, at bygningsreglementet derudover kan reducere højden i skel. For bevaringsværdige bygninger må carporte / garager kun opføres med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplanen fastsætter et maksimalt areal på i alt 20 m² tagterrasser til hver ejendom. Den enkelte tagterrasse må ikke være større end 15 m². Bestemmelsen er lavet for at undgå meget store tagterrasser, der kan medføre støj- og indbliksgener.

Placering af bebyggelse:

Der gælder en 5 m byggelinje fra vejskel. Der må ikke placeres nogen form for bebyggelse mellem byggelinjen og vejskel. Byggelinjen er fastsat, så områdets grønne og åbne karakter kan fastholdes. Hvis der i forvejen ligger et hus nærmere vejskel end 5 m, må man opføre sin carport/garage eller lignende i flugt med husets facade mod vej eller bagved husets facade. Eventuel overskridelse af byggelinjen kræver dispensation fra kommunen.

Vignetterne herunder er eksempler på, hvordan bebyggelse kan placeres alt efter de eksisterende forhold. Eksemplerne er ikke udtømmende.



Vej

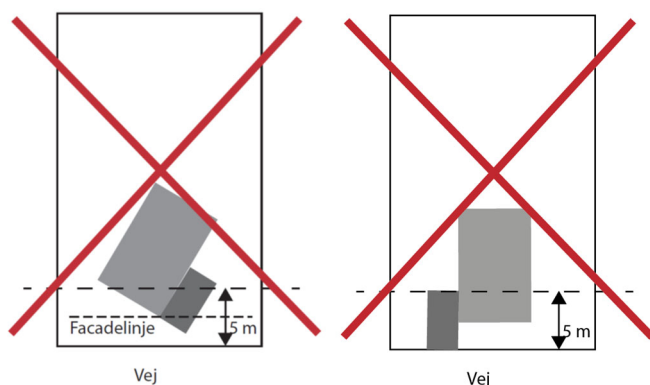
A: Villaen holder sig bag de 5 m fra vejskel, og øvrige bygninger er opført længere væk end dette.

B: Villa og anden bebyggelse holder sig bag de 5 m fra vejskel.

C: Eksisterende villa er oprindeligt opført nærmere end 5 m fra vej, og ny bebyggelse kan opføres, så den flugter den eksisterende bebyggelse. Men ikke tættere på vej.

D: Villaen er opført langt inde på grunden, og ny bebyggelse opføres bag de 5 m fra vejskel.

E: Den eksisterende villa er opført så gavlen ligger skråt mod vejen. Villaens nærmeste hjørne mod vejen definerer facadelinjen, hvor al bebyggelse skal holdes bag.



Disse løsninger er ikke mulige, da garagen i så fald vil komme længere ud end den eksisterende villas facadelinje.

På kortbilag 3 og 4 er der vist et enkeltskraveret område mod Lyngby Sø. Området må ikke bebygges med nogen bygninger, da hensigten er at bevare landskabet mod Lyngby Sø. Skraveringen følger den reducerede naturbeskyttelseslinje, som er vist med grøn streg.

På kortbilag 4 er der derudover tilføjet et mindre prikket areal. Her må der kun opføres mindre bygninger – ikke beboelse – på i alt max. 50 m². Hensigten er at fastholde boligbebyggelsens nuværende placering på en række, så der ikke kommer markant nyt byggeri tættere på Lyngby Sø.

BEBYGGGELSENS UDSEENDE

Bebyggelsen i området er varieret i sit udtryk, så der er ikke grundlag for at regulere bebyggelsens udseende i væsentlig grad. Dog fastsættes det, at man ikke må bruge tagmaterialer med en glansværdi højere end 15. Hvis man har en tagetage, som ikke kan bruges til beboelse, må der kun laves ét mindre vindue i hver tagflade til orienteringslys. Herved undgås det, at tagetagen inddrages til bolig uden tilladelse.

UBEBYGGEDE AREALER

For at sikre det grønne udtryk i området fastsætter lokalplanen, at hegning mod vej – og naboskel skal være levende hegn. Fra vejskel og 5 m ind i naboskel skal hegningen også være levende. Ligeledes må hegning mod de grønne arealer (søen og parken) også kun være levende. Der er mulighed for trådhegn som supplement, og der er også mulighed for raftehegn med bark langs de stier, som på kortbilag 1 er markeret som offentlige stier.

Lokalplanen rummer desuden restriktioner vedr. oplagring af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer. Der er også bestemmelser om opsætning af mobilmaster, transformerstationer og lign. tekniske anlæg.

BEVARING

På lokalplanens bilag 2 er der udpeget 11 bevaringsværdige bygninger. Villaerne er opført i første halvdel af 1900-tallet og fortæller en fin historie om villakvarterets oprindelige miljø.

Der er forbud mod at nedrive de bevaringsværdige bygninger. Man må ikke ændre på deres ydre med mindre kommunalbestyrelsen først har givet sin tilladelse. Eventuelle ændringer af husene skal bl.a. respektere den oprindelige byggeskik. Man må heller ikke opsætte solfangere / solceller på disse huse. Paraboler kræver særskilt tilladelse.

Hvis et bevaringsværdigt hus brænder, må man opføre det igen med samme udformning og placering. Det stilles dog ikke som et krav i lokalplanen, at huset skal genopføres.

Nedenstående fotos er eksempler på enkelte af de bevaringsværdige huse i området.

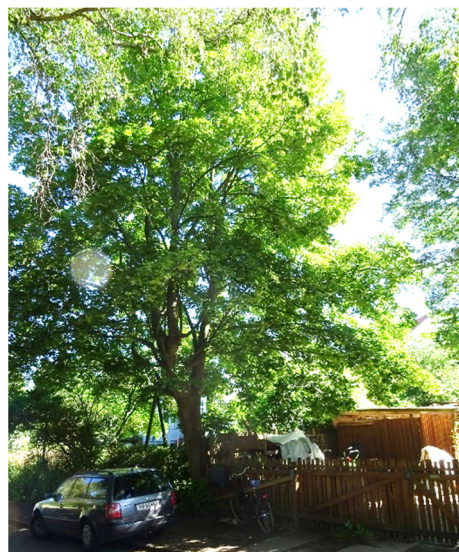


Chr. Winthers Vej 26B. Opført 1905. Til højre ses V. Stuckenberg's Vej 7. Opført 1931. Husene er udpeget som bevaringsværdige.

Der udpeges bevaringsværdige træer i området. Træerne må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Kommunen vil stille krav om genplantning, hvis man fælder et bevaringsværdigt træ. Udpegningerne er med til at sikre områdets grønne karakter.



På Chr. Winthers Vej er der i begge sider af vejen plantet rønne-træer. Vejen afsluttes mod vest af et stort ahorntræ. Træerne udpeges som bevaringsværdige i lighed med et stort fyrretræ mod vej på nr. 32.



På V. Stuckenberg's Vej udpeges to markante træer mod vej som bevaringsværdige. Det er vandgranen på nr. 15 og ahorntræet på nr. 10.



Egetræet på V. Stuckenberg's Vej 26 (her set fra Rønne Allé) udpeges som bevaringsværdigt.

SERVITUTTER OG LOKALPLANER

I den sidste del af lokalplanens bestemmelser beskrives alle de servitutter og planer, som aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse. Servitutter i strid med lokalplanens bestemmelser og servitutter, som bliver overflødige efter lokalplanens endelige vedtagelse, vil blive slettet i tingbogen under hver ejendom.

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.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning

FINGERPLAN 2019

Fingerplan 2019 er en statslig plan, der regulerer hovedstadsområdet planlægning.

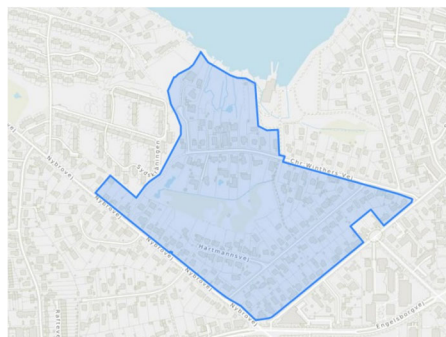
Lokalplanen vurderes ikke at være i modstrid med bestemmelserne i Fingerplan 2019.

Kommunal planlægning

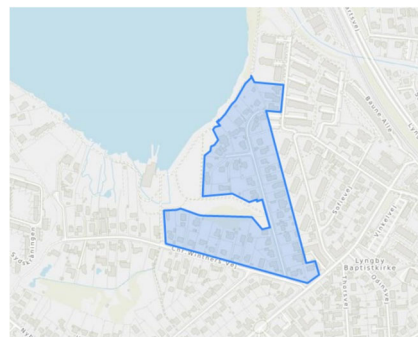
KOMMUNEPLAN

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 følgende kommuneplanrammer: 2.2.61 – Digterkvarteret og 2.2.62 – Viggo Stuckenberg's Vej. Der blev udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg (7/2017) i forbindelse med lokalplanforslaget. Formålet var blandt andet at skabe overensstemmelse mellem lokalplanens mulighed for 2 etager og de fremtidige kommuneplanrammers indhold.

Begge rammer giver derfor mulighed for åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på maks. 30 og et etageantal på maks. 2. Lokalplanen er herved i overensstemmelse med rammerne.



2.2.61 – Digterkvarteret.



2.2.62 - V. Stuckenberg's Vej.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er udpeget som et sted med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanen giver ikke mulighed for grundvands-truende anlæg eller virksomheder og vurderes derfor ikke at påvirke udpegningen.

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.

Påvirkning af de grønne omgivelser og bymiljøet

Lokalplanen, der kan beskrives som en "bevarende lokalplan" forventes ikke at påvirke de grønne omgivelser og bymiljøet negativt. Udpegning af bevaringsværdige bygninger og træer, samt fastholdelse af byggelinjer mod vej og byggefri zoner vil understøtte områdets grønne karakter.

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 ligger 500 m fra Lyngby Åmose, som er en del af Natura-2000 område nr. 139, Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, og omfatter Habitatområde H123 samt Fuglebeskyttelsesområde F109.

Kommunen har vurderet, at Lokalplan 291 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, der ligger i stor afstand til lokalplanområdet.

BILAG IV-ARTER

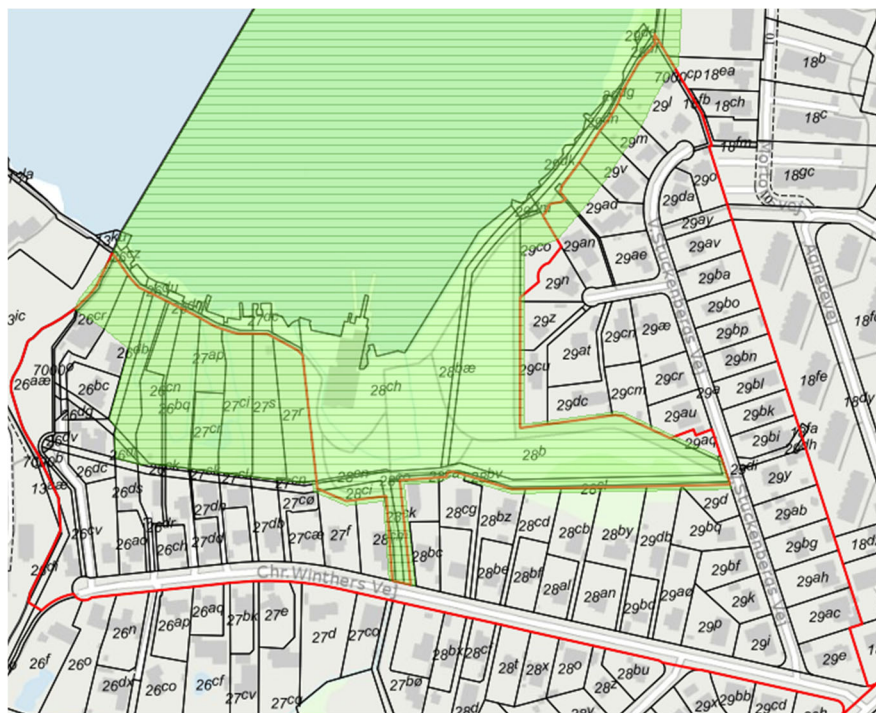
39 danske dyrearter er i EU vurderet som særligt sårbare og truede.

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 291 ikke vil påvirke bilag IV-arter.

REDUCERET SKOVBYGGELINJE

En del af lokalplanens nordligste område er omfattet af en reduceret skovbyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Loven beskytter mod byggeri i en 300 m bred zone rundt om skove. Efter en konkret vurdering i 1986 blev kommunens skovbyggelinjer reduceret samtidig med Å – og Søbeskyttelseslinjen til den nuværende placering. Lokalplanen påvirker ikke skovbyggelinjen. Lyngby-Taarbæk Kommune er dispensationsmyndighed.

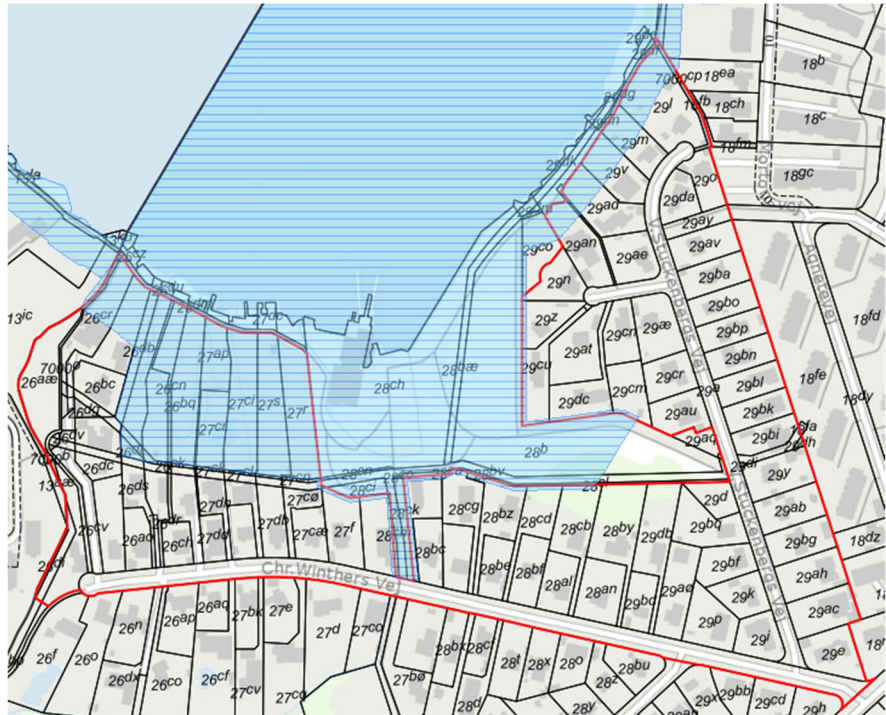


Arealer med grøn skravering er omfattet af den reducerede skovbyggelinje. Beskyttelsen omfatter ejendomme på Chr. Winthers Vej – nord og ejendomme på V. Stuckenberg's Vej – vest. Den røde linje viser lokalplanens afgrænsning.

REDUCERET SØBESKYTTELSE

I lokalplanområdets nordligste del ligger der en reduceret søbeskyttelseslinje. Der må ikke placeres bebyggelse og lignende, etableres beplantning og foretages terrænændringer inden for en beskyttelseszone på 150 m fra søbredden. Lokalplanen påvirker ikke sø-

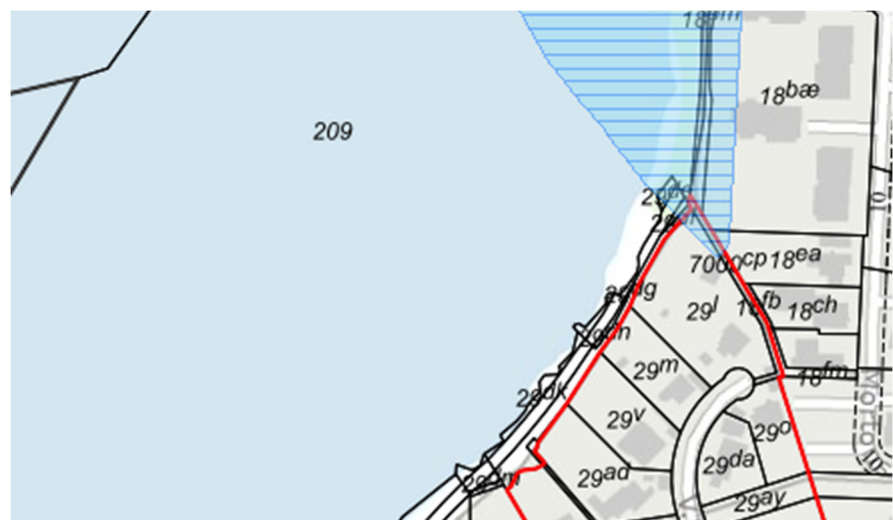
beskyttelsen. Lyngby-Taarbæk Kommune er dispensationsmyndighed.



Arealer med blå skravering er omfattet af søbeskyttelseslinjen. Den røde linje viser lokalplanens afgrænsning.

REDUCERET ÅBESKYTTELSE

Ca. 135 m² af lokalplanens nordøstlige område er omfattet af en reduceret åb beskyttelseslinje afkastet af Mølleåen. Naturbeskyttelseslovens § 16 fastsætter, at der ikke må placeres bebyggelse og lignende, etableres beplantning og foretages terræændringer inden for en beskyttelseszone på 150 m fra åbredden. Lyngby-Taarbæk Kommune er dispensationsmyndighed.



Arealer, som er markeret med blå skravering, er omfattet af åb beskyttelseslinjen. Beskyttelsen omfatter blandt andet en mindre

del af V. Stuckenberg's Vej 35. Den røde linje viser lokalplanens afgrænsning.

ZONESTATUS	Området ligger i byzone og fastholdes som dette.
LOKALPLAN	Det aktuelle lokalplanområde indgår i et område, der er omfattet af Byplanvedtægt 9 vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 21. marts 1960 og 15. januar 1962. Byplanvedtægt 9 aflyses inden for det i § 2.1 nævnte område, når denne lokalplan 291 er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.
SPILDEVANDSPLAN	Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Ejendommenes afvandingsret er bestemt ved en afløbskoefficient, der ikke må overskrides. Afløbskoefficienterne fremgår af spildevandsplanen.
VARMEPLAN	Lokalplanområdet er i kommunens varmeplan udlagt til forsyning med naturgas. Varmeanlæg over 250 kW skal godkendes efter reglerne i projektbekendtgørelsen.

Bygningsbevaring

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.
-------------------------------	--

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

MUSEUMSLOVEN	Kroppedal Museum har i forbindelse med lokalplanforslaget udført en arkivalsk kontrol af området og finder ikke, at der er arkæologiske interesser indenfor lokalplanafgrænsningen. Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet, 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).
--------------	--

Servitutter

Private byggeservitutter og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Bygherre skal 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, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevands-ledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelser fra andre myndigheder

FREDNING

Der er enkelte grundejere på Chr. Winthers Vej, som ejer fredede arealer mellem Lyngby Sø og stien langs søen. Lokalplanens område omfatter ikke disse arealer, men støder op til arealerne fredet af "Fredning af Bagsværd Sø og Lyngby Sø med omgivelser."

Miljøforhold

MILJØVURDERING

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 kommuneplantillægget, og på den baggrund har kommunalbestyrelsen vurderet, at planerne ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport i forbindelse med lokalplanen og kommuneplantillægget.

For villakvarteret ved Folkeparken

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

Det er lokalplanens formål at:

- sikre områdets karakter af åben-lavt boligområde,
- at fastsætte det maksimale etageantal til 2,
- udpege bevaringsværdig bebyggelse,
- at sikre områdets grønne udtryk.

§ 2. Område og zonestatus

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

26ao, 26ax, 26ay, 26aæ, 26bc, 26bd, 26bi, 26bk, 26bl, 26bm, 26bn, 26bo, 26bq, 26br, 26bs, 26bv, 26bx, 26by, 26bz, 26bæ, 26ch, 26ci, 26ck, 26cn, 26cp, 26cr, 26cs, 26ct, 26cu, 26cv, 26cx, 26cy, 26cæ, 26db, 26dc, 26de, 26df, 26dg, 26di, 26dk, 26dl, 26dn, 26dp, 26dr, 26ds, 26dt, 26dv,

del af 27a, 27ap, 27cb, 27cc, 27cd, 27ce, 27cf, 27cg, 27ci, 27ck, 27cl, 27cm, 27cn, 27cr, 27ct, 27cu, 27cæ, 27cø, 27db, 27dd, 27df, 27dh, 27f, 27r, 27s, 27x, 27aa,

28al, 28an, 28bc, 28bd, 28be, 28bf, 28by, 28bz, 28cb, 28cd, 28cg, 28f,

29a, 29ab, 29ac, 29ad, 29ae, 29ah, 29an, 29at, 29au, 29av, 29ay, 29aø, 29ba, 29bd, 29bf, 29bg, 29bi, 29bk, 29bl, 29bn, 29bo, 29bp, 29bq, 29cm, 29cn, 29cr, 29cu, 29cx, 29d, 29da, 29db, 29dc, 29dh, 29di, 29e, 29i, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29v, 29y, 29z, 29æ,

7000b, del af 7000ø, 7000cp alle Kgs. Lyngby By, Christians.

2.2. Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3. Anvendelse

- 3.1. Lokalplanens område må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse; helårsboliger. Der må kun opføres én bolig på ejendomme, hvor grundarealet er mindre end 1.800 m². På ejendomme med et grundareal på og over 1.800 m² må der indrettes højst 2 boliger med vandret lejlighedsskel. For koteletgrunde gælder, at disse skal være mindst 2.000 m², hvis der skal indrettes 2 boliger.
- 3.2. Der kan opføres eller indrettes institutioner til børn, unge og ældre, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.
- 3.3. Det er tilladt at indrette liberalt erhverv i den enkelte bolig, men erhvervsandelen må ikke overstige 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 ovennævnte erhvervsanvendelse gælder, at:

- Erhverv 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.
- Bebyggelse og friarealer skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde.

§ 4. Udstykning

- 4.1. Grunde må ikke være mindre end 900 m² eks. vejareal. Koteletgrunde må ikke være mindre end 1.000 m².

§ 5. Stier og parkering

- 5.1. Områdets vej- og stiarealer fastholdes, jf. kortbilag 1.
- 5.2. Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse skal der etableres mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 6.2. Boligbebyggelse må højst opføres i 2 etager.

- 6.3. Der må etableres tagterrasser med et samlet areal på max. 20 m² pr. ejendom. Den enkelte tagterrasse må ikke være større end 15 m².
- 6.4. Garager, carporte og udhuse må ikke opføres højere end 3 m, medmindre de er integreret og følger husets taghældning, udformning og højde og ikke placeres nærmere fra naboskel end 2,5 m. Højden i skelzonen reguleres i øvrigt af bygningsreglementets til enhver tid gældende bestemmelser, hvorfor højden her kan være reduceret.
- 6.5. Al bebyggelse mod V. Stuckenbergs Vej og Chr. Winthers Vej skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Dog gælder, at der kan tillades opført tilbygning, garage, carport eller udhus tættere på vej, hvis der er en eksisterende bolig med en placering tættere på vej. Det forudsættes dog, at ny bebyggelse placeres i flugt med eksisterende villa eller bag den eksisterende villas facadelinje.
- 6.6. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse på de arealer, som er enkeltskraveret på kortbilag 3 og 4.
- 6.7. Det er kun tilladt at opføre mindre bygninger, såsom udhuse og drivhuse mv. med et samlet areal på max. 50 m² på de arealer, som er markeret med prikker på kortbilag 4.
- 6.8. For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2 og § 9 gælder, at carporte og garager kun må etableres efter kommunalbestyrelsens tilladelse. Denne vil være betinget af, at garage / carporten underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke hindrer indsynet til denne.

§ 7. Bebyggelsens udseende

- 7.1. Der må ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi højere end 15. Solceller / solfangere er dog undtaget. Jf. også § 9 vedr. bevaringsværdige bygninger.
- 7.2. I tagetager, der ikke må indrettes til beboelse, må der kun etableres ét vindue på maks. 60 cm x 80 cm i hver tagflade til orienteringslys.
- 7.3. Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1. Ubebyggede arealer må kun anvendes til udeopholdsarealer, have samt parkering.

- 8.2. Der må kun hegnes med levende hegn i vejskel og i naboskel i en afstand af 5 m mod vej. Hegning mod grønne arealer, herunder Folkeparken og Lyngby Sø skal også være levende hegn.

Der må dog hegnes med faste hegn i form af raftehegn med bark langs de stier, som på kortbilag 1 er markeret som offentlige stier. Der må anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag alle levende hegn.

- 8.3. 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.
- 8.4. Der kan opstilles mobilmaster i en højde på maks. 12 m over naturligt terræn. Master mellem 8,5 m og 12 m skal udformes som flagstænger, der har samme udseende som disse mht. farver, udformning og dimensioner.
- 8.5. På de ubebyggede arealer må der ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må heller ikke opbevares både eller campingvogne med en totallængde på over 6 m, eller uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige. Ubebyggede arealer omfatter også arealer indrettet til indkørsel, parkering og lignende.

§ 9. Bevaringsbestemmelser

- 9.1. Alle bygninger, som på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden 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.

- 9.2. Der må ikke etableres solfangere / solceller på bevaringsværdige bygninger. Etablering af parabolantennor forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 9.3. I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.
- 9.4. De på kortbilag 2 angivne bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Træer, der efter kommunalbestyrelsens tilladelse fældes, skal erstattes af nye træer af samme art.

§ 10. Servitutter og lokalplaner

10.1. Følgende servitutter ophæves enten helt eller delvist:

Dato-løbenummer / lyst på matr. nr. / omhandlende:

- 1900-0718-2600-04, 28cb, 29dh, 29a, 29ay, 28al, 29bs, 29bf, 29bg, 29ab, 27a, punktum 2 og 3 i afsnit 5, a, vedr. at der kun må hegnes med stakit af mindst ca. 0,9 m højde imod vejen og at der ikke må hegnes med andet end stakit på den del af grunden, der er beliggende mellem vejen og hovedbygningen.
- 1903-1209-3732-04, 29i, 29k, punktum 1 (del efter 1. komma) og 3 i afsnit 4, a, vedr. at hegnet skal bestå af stakit af en højde af ca. 0,9-1,1 m og at der på den del af grunden, der er beliggende mellem vejen og hovedbygningens murlinje ikke må hegnes med andet end stakit.
- 1909-0127-278-04, 27r, 4. punktum i afsnit 2, vedr. at der til indhegning af grunden skal anvendes ståltråd, naturhegn, stakit eller andet smagfuldt materiale. Naturhegn er ikke i strid med lokalplanen og ståltråd til dels heller ikke, men stakit og andet smagfuldt materiale er i strid med lokalplanen.
- 1935-0730-6586-04, 29bk, forældet servitut.
- 1936-0407-407-04, 29l, forældet servitut.
- 1937-0713-6015-04, 26cp, forældet servitut.
- 1939-0623-4344-04, 29cn, 29at, 29dc, 29cm, fsva. § 6 vedr. garager tættere på skel end ca. 3,8 m.
- 1939-0727-6156-04, 27cæ, 27cf, 27r, placering af garage.
- 1961-1005-8059-04, 29ba, forældet.
- 1973-0920-18381-04, 27cr, 27ci, fsva. 3. punktum i afsnit 2 (frem til 2. komma), vedr. at hegn mellem matr.nr. 27cr og 27ci kun må opsættes af naturstolper med dyrehavetrådet.
- 1973-0929-18381-04, 27ct, fsva. 3. punktum i afsnit 2 (frem til 2. komma), vedr. at hegn mellem matr.nr. 27cr og 27ci kun må opsættes af naturstolper med dyrehavetrådet.
- 2000-0824-18540-04, 29m, forældet.
- 2008-0425-9178-04, 29at, forældet.
- 2009-0318-4568-04, 28bd, forældet.

Alle matrikler er af Kgs. Lyngby By, Christians.

- Byplanvedtægt 9 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 21. marts 1960 og 15. januar 1962 ophæves for det område, som denne lokalplan omfatter.

§ 11. Retsvirkninger

- 11.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2. 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.
- 11.3. 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.
- 11.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjulmet i lovgivningen.
- 11.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.
- 11.6. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 11.7. 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.

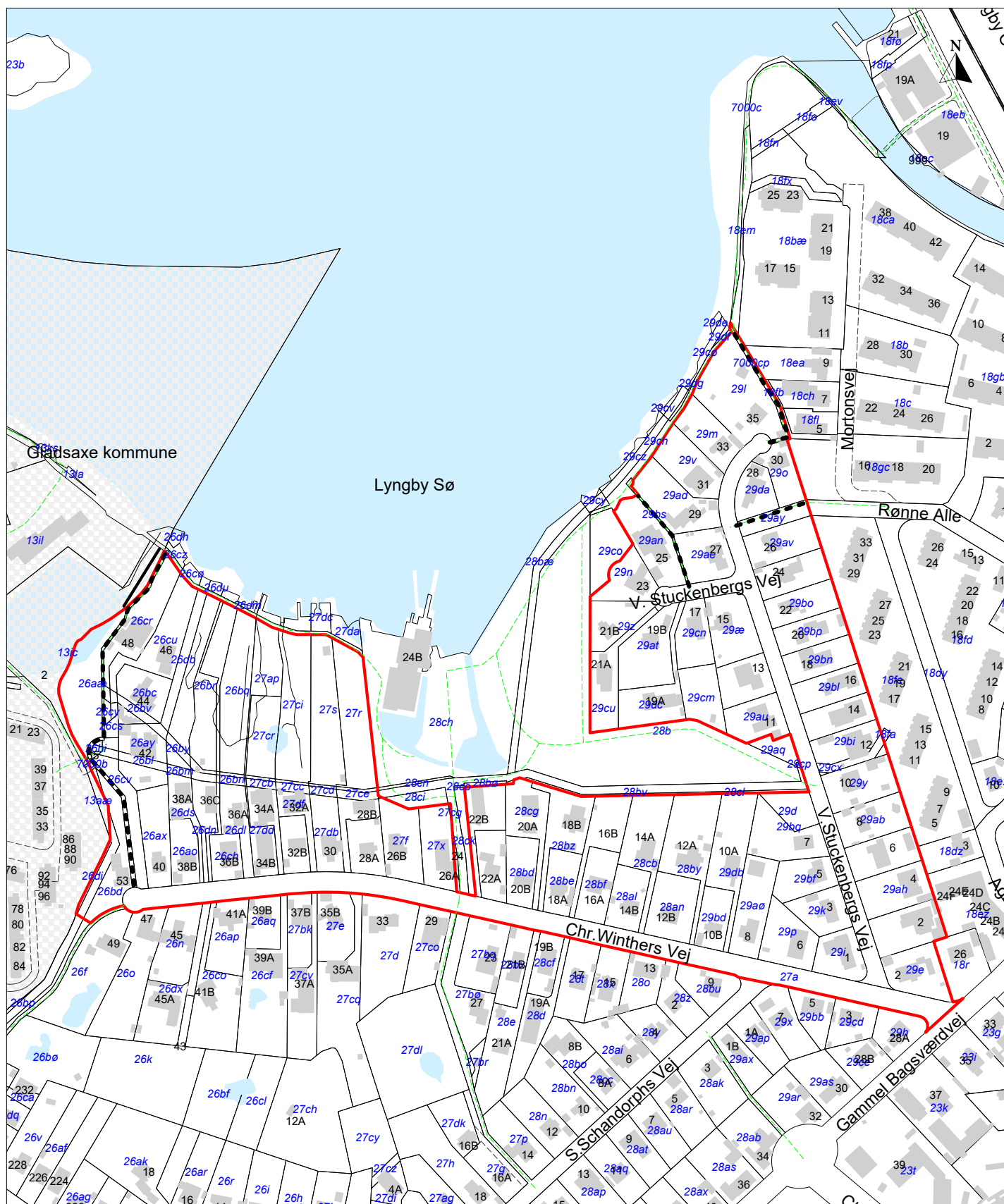
§ 12. Vedtagelsespåtegning

- 12.1. Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen
d. 26.11.2020.

Sofia Osmani

/

Sidsel Poulsen

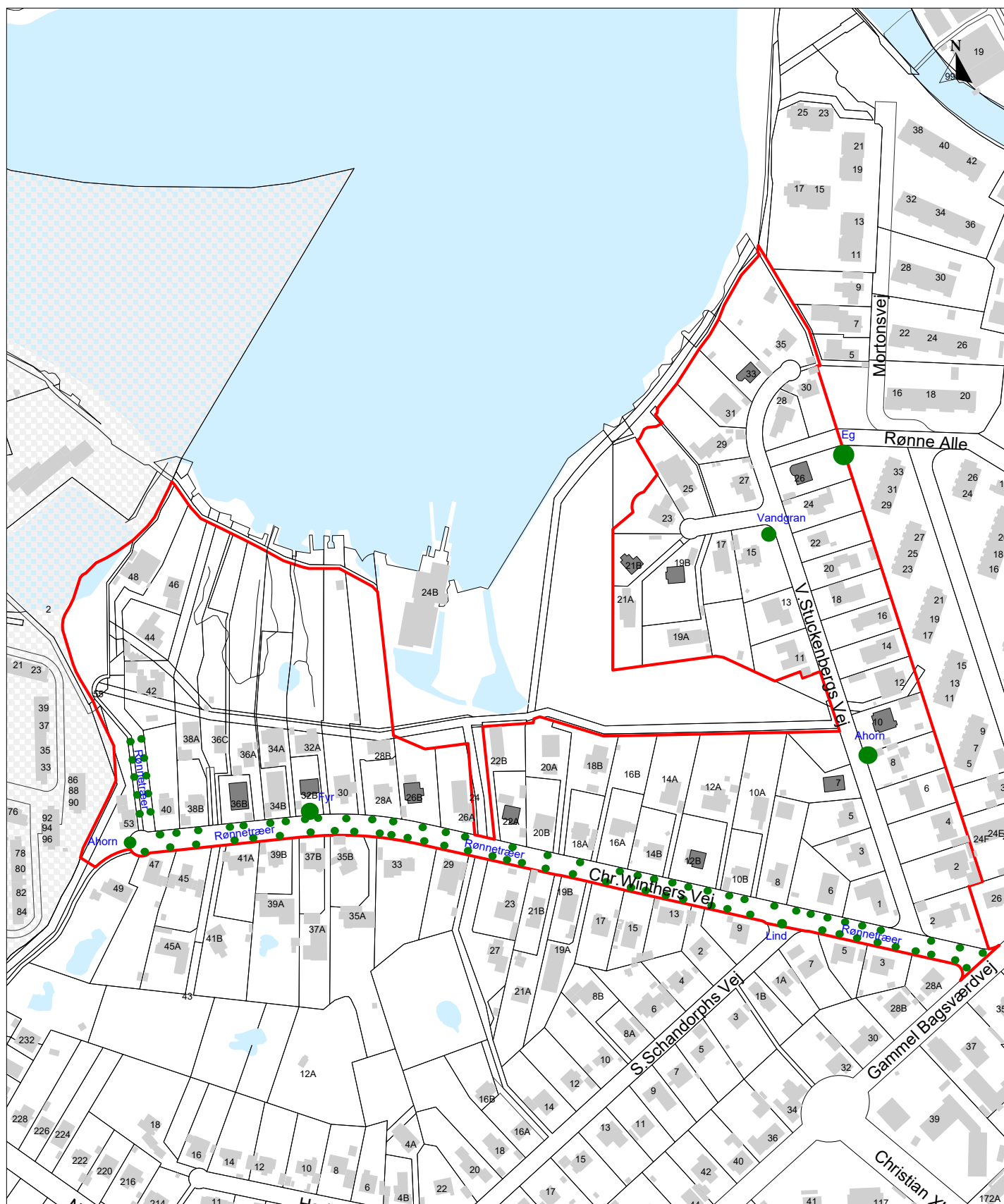


Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning
og stier

- 12A Husnummer
- Offentlig sti, hvor hegning
må være raftehegn med bark.

- Lokalplanens grænse
- 1ab Matrikelnummer



Bilag 2

Bevaring af
bygninger og træer



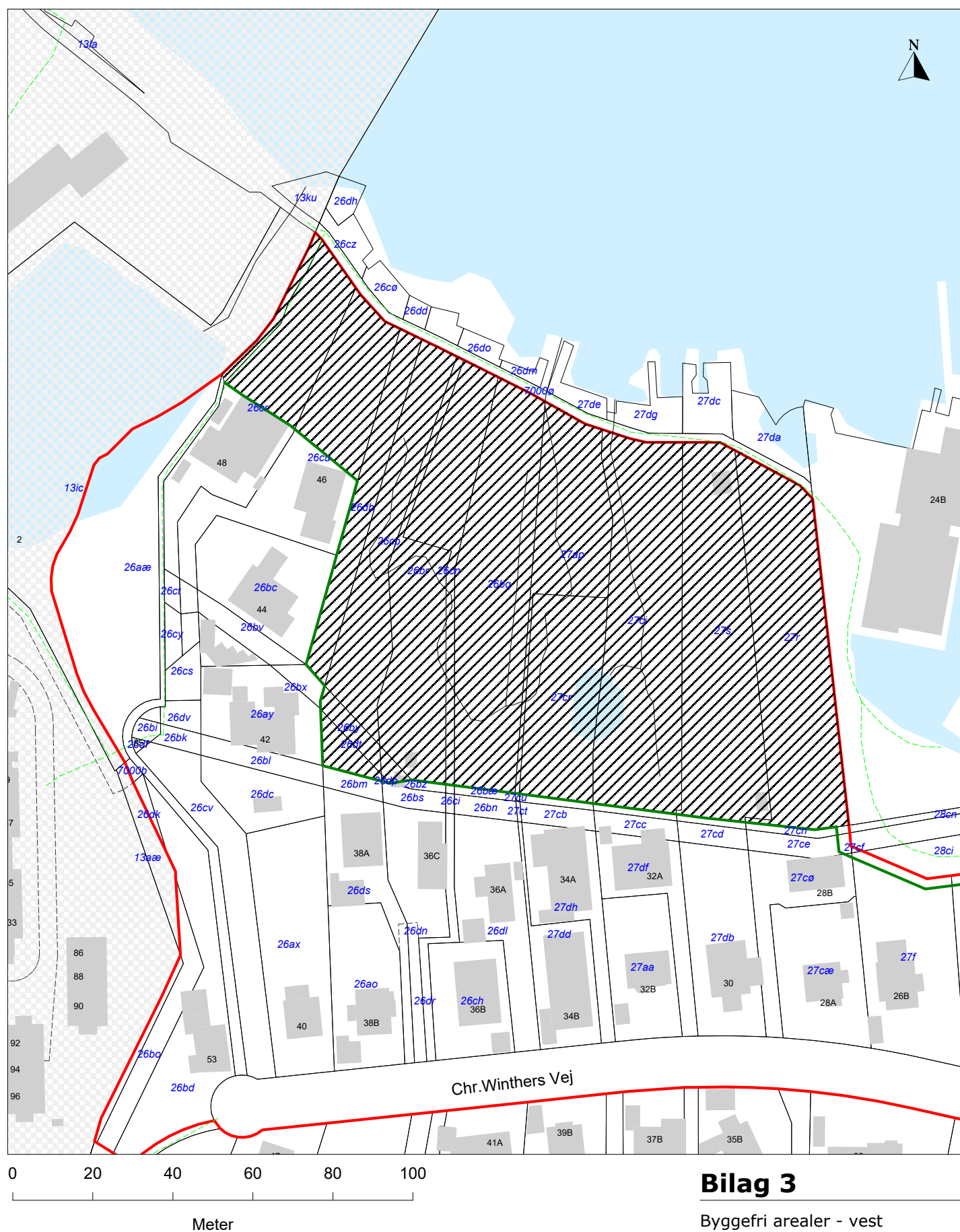
Bevaringsværdig bygning

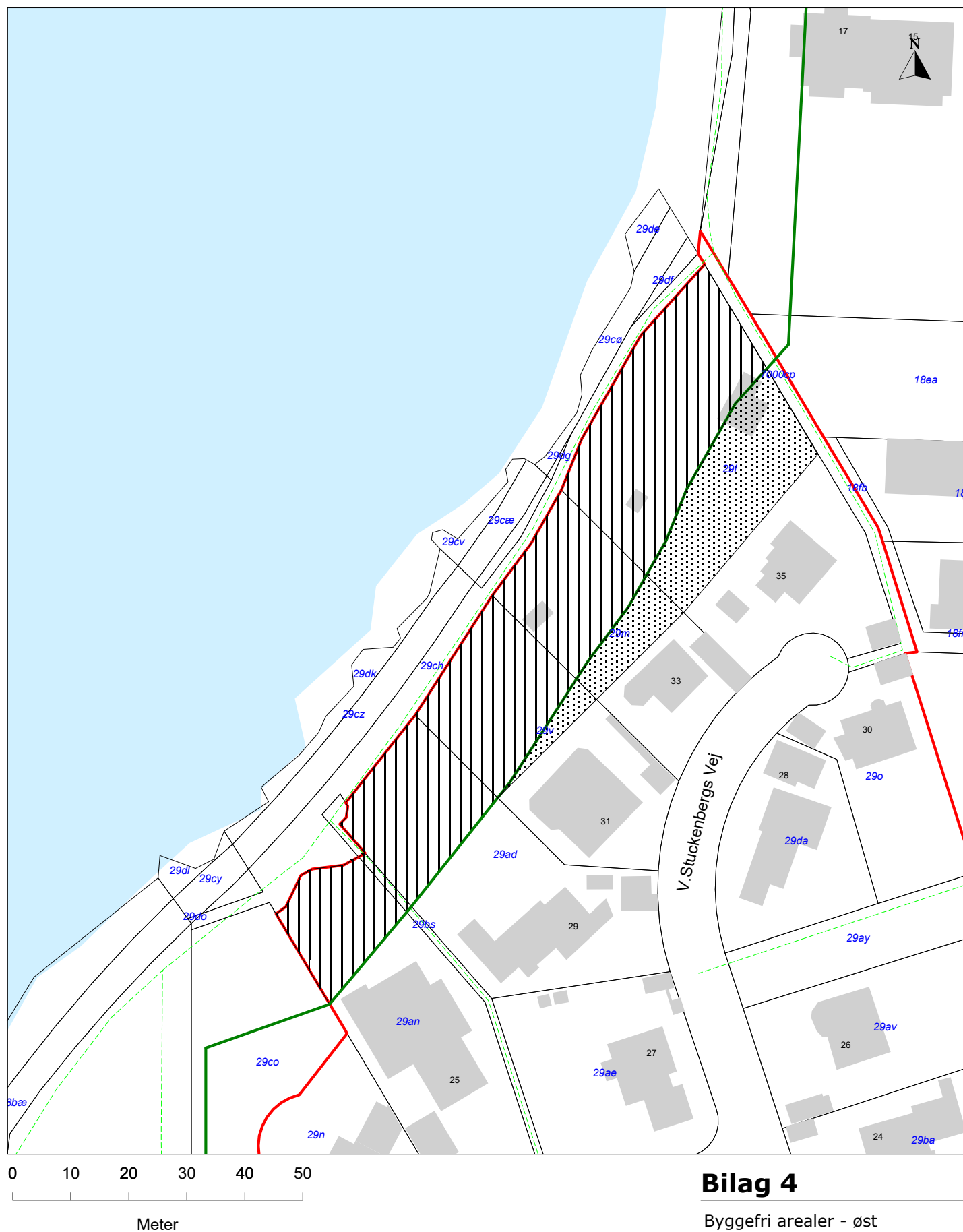


Lokalplanens grænse



Bevaringsværdigt træ







LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Lyngby Rådhus

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

miljoplan@ltk.dk

www.ltk.dk