

LOKALPLAN 175

For boligbebyggelsen Rosenhaven i
Lundtofte bydel



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrunden for lokalplanen	1
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger	6
Lokalplanens bestemmelser	7

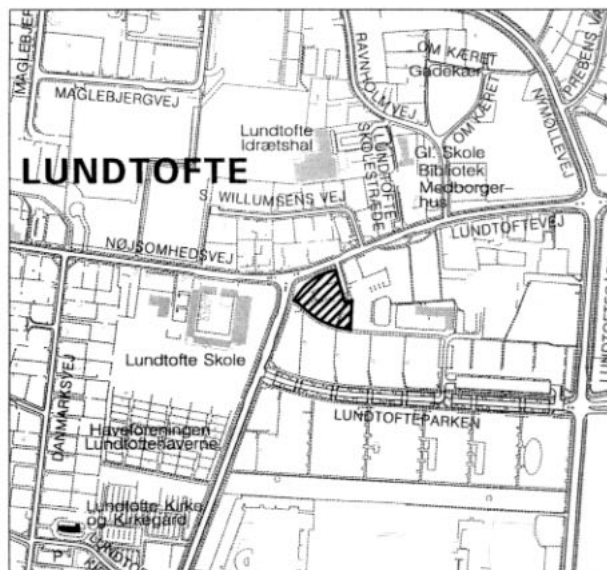
Baggrunden for lokalplanen

Lokalplanen omhandler et offentligt ejet areal beliggende ved Lundtoftevej nord for Lundtofteparken. Boligorganisationen Samvirke i Lyngby ønsker at opføre en mindre boligbebyggelse med 14 boliger på ejendommen.

Kommunalbestyrelsen har besluttet at sælge arealet, da man ønsker, at der opføres nye almene boliger i kommunen. Med opførelse af etageboligbebyggelsen opnås desuden en god bymæssig afslutning af Lundtofteparken.

Eksisterende forhold og historik

Kommunens ejendom, Lundtoftevej 206, er en hjørnegrund. På den sydlige del af arealet ligger en lille park, der blev anlagt i 1956. I 1972 etablerede kommunen en offentlig tilgængelig parkeringsplads på en del af ejendommen. Desuden er der et offentligt beskyttelsesrum på arealet i form af en betondækningsgrav. Hjørnegrunden fremstår i dag med en tæt træbeplantning mod Lundtoftevej.



Kort over lokalplanområdets placering.



Lokalplanområdet ses yderst til venstre i billedet. Hjørnegrunden er omkranset af høje træer. Luftfotoet er taget af fotogruppen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

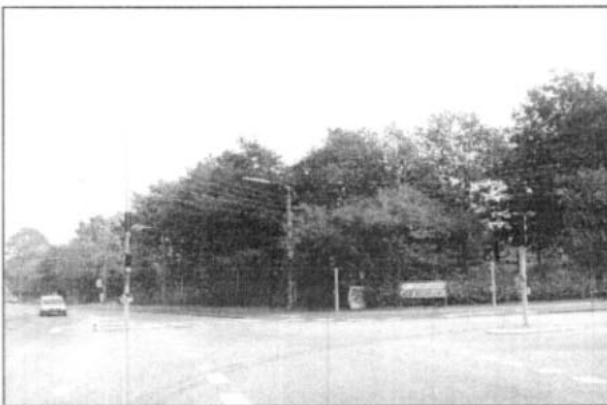
Hensigten med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en mindre etageboligbebyggelse, hvor nybyggeriet er placeret under hensyntagen til det eksisterende parkanlæg og Lundtofteparken, som bebyggelsen opføres i forlængelse af.

Lokalplanen omfatter ejendommen, Lundtoftevej 206 og den offentlige parkeringsplads. Området er ca. 3600 m². Halvdelen af grunden er reserveret til grønt areal, der ikke må bebygges.



Den eksisterende parkeringsplads der nedlægges.

Det er byherrens ønske at opføre en boligbebyggelse med boliger i en kombination af 2 og 3 værelses lejligheder på ca. 52 m² og 61 m². Projektforslaget rummer 14 boliger fordelt på 3 etager. Adgangen til boligerne sker via en altangang gennem et fælles trapperum. Alle boliger forsynes med altan, enten mod syd eller vest.



Lokalplanområdet set fra Lundtoftevej.

Områdets anvendelse

På grunden kan der etableres en etageboligbebyggelse i 3 etager. Det samlede etageareal må ikke overstige 1.600 m².

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Adgangen til området sker fra Lundtoftevej. For gående er der mulighed for at benytte hovedstien gennem Lundtofteparken. Fra hovedstien etableres adgang til altangang på 1. sal for den del af bebyggelsen, der placeres nord/syd.



Det lille parkanlæg, kaldet Rosenhaven, har givet navn til nybyggeriet. Langs kanten løber en sti, der er delvis overdækket af espalier. På plænen er der rosenbede og en skulptur.

Det er en forudsætning, at parkanlægget bibeholdes. Den eksisterende stiforbindelse fra Lundtoftevej gennem parkanlægget til hovedstien i Lundtofteparken skal ligeledes opretholdes.

Den eksisterende parkeringsplads nedlægges, da den benyttes relativt lidt. Den parkering der hidtil har foregået her henvises til den offentlige p-plads på S. Willumsensvej.



Den offentlige sti, der forløber fra Lundtoftevej og gennem parkanlægget til Lundtofteparken, bevares.

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig i forbindelse med nybyggeri.

Bebyggelsens omfang og placering

Området må bebygges med et etageareal på højst 1.600 m². Boligbebyggelsen må ikke gives en højde der overstiger 3 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 12 m. Tagene på den ny bebyggelse skal udføres som saddeltag med en taghældning på 20 grader.

Den ny bebyggelse opføres som et vinkelhus med altangange. Der etableres et fælles adgangsareal, der integreres i bygningen. Trapperummet er placeret i gavlen mod krydset Lundtoftevej/Nøjsomhedsvej. Skure kan placeres i dette område. De øvrige skure integreres som en del af bebyggelsen.

Der må kun etableres bebyggelse inden for det udlagte byggefelt.

Bebyggelsens ydre fremtræden

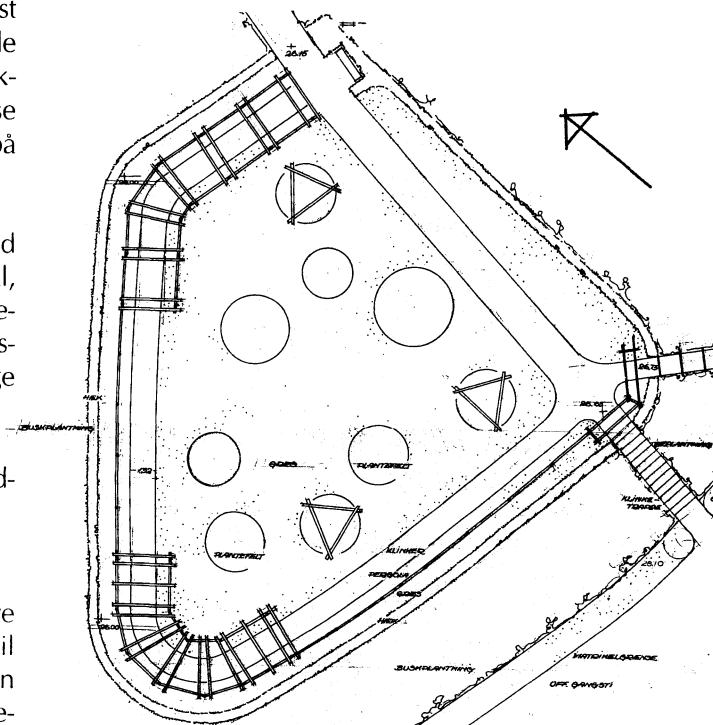
Hovedmaterialerne i den nye bebyggelse vil være ubehandlet murværk, glas og metal. Facaderne vil fremstå som blank mur med teglsten. Farveskalaen skal harmonere med den omkringliggende etageboligbebyggelse. Det endelige farvevalg skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Facaderne brydes med vinduespartier, indgangsparti, og altaner samt altangange, hvor glas, aluminium og galvaniseret stål er hovedmaterialerne. Tagene udføres af et ikke reflekterende materiale som f. eks. zink. Taghældningen på 20 grader svarer til taghældningen anvendt i Lundtofteparken.

De ubebyggede arealer

Området vil fortsat fremtræde med en grøn karakter idet flere af de store gamle træer bevares. Desuden foretages der nyplantning.

Det lille parkanlæg "Rosenhaven" bevares. Kommunalbestyrelsen har valgt at sælge dette areal, da det allerede i dag indgår som en naturlig del af de grønne områder i Lundtofteparken. Arealet vil kunne benyttes af de omkringboende på lige fod med de øvrige grønne arealer i Lundtofteparken.

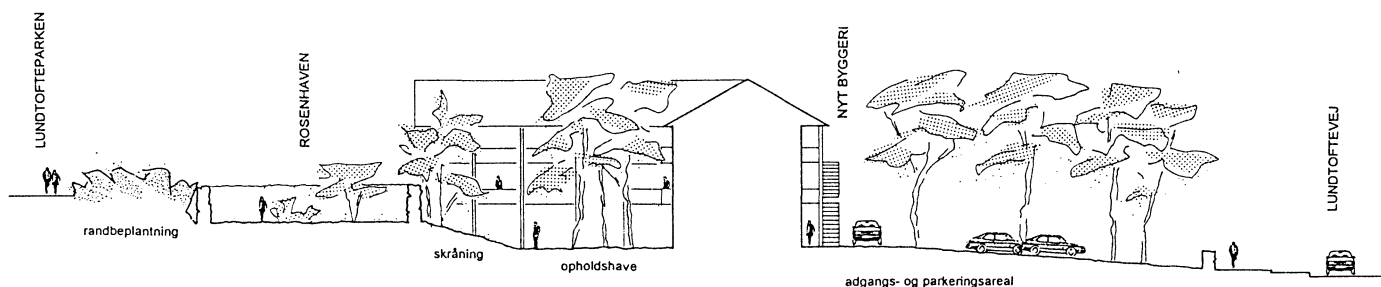
Inden for området må der etableres ét fælles antenneanlæg. Herudover må der ikke opsættes antenner. Der er kun tilladt at opsætte navneskilte og henvisningsskilte på bebyggelsen.



Tegning af Rosenhaven 1955



Perspektiv af ny bebyggelse set fra Lundtoftevej



Snit i ny bebyggelse. Snit A-A fremgår af kortbilag 2

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Regionplanen for Københavns Amt fastlægger de overordnede retningslinier for kommune- og lokalplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Regionplantillæg om lokalisering af boliger

Regionplantillæg om boligbyggeri på ikke stationsnære arealer i Københavns Amt muliggør flere og tættere boligbebyggelse i byområdet, også uden for de stationsnære områder i Københavns Amt. Regionplantillægget blev vedtaget den 29. april 2003.

Lokalplanområdet udgør en del af kommunens boligrummelighed jf. Arealundersøgelse 1998. Når boligbebyggelsen "Rosenhaven" er opført er enkeltområde 5.1.62, Lundtofteparken fuldt udbygget. Området er ikke stationsnært.

Kommuneplanen

Kommuneplan 1994 – 2006, revision '98 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastlægger dels hovedstrukturen for hele kommunen og dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanens område er beliggende i Lundtofte bydel og er omfattet af bestemmelserne for enkeltområde 5.1.62, Lundtofteparken.

For område 5.1.62 gælder følgende bestemmelser:

- Områdets anvendelse fastsættes til bolig, etageboliger.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for området under ét.
- Bebyggelse må ikke opføres i mere end 4 etager.

Lokalplan 175 er i overensstemmelse med disse rammer.

For at bevare udsigten fra Eremitageslottet er der aftalt regler om højdegrænser af hensyn til sigtelinier fra Eremitageslottet og ud over Hjortekær og Lundtofte. Lokalplanområdet er beliggende indenfor disse sigtelinier. Bebyggelsens højde på maksimalt 12 m vurderes ikke at ville ændre udsigten fra Eremitageslottet.

Kollektiv trafik

Området trafikbetjenes af buslinie nr. 190 fra Lyngby Station til Holte Station og buslinierne nr. 182 og nr. 183 til Lyngby Station.

Lokalplanens påvirkning af miljøet.

Opførelse af nybyggeri vil ændre gadeforløbets fremtræden, idet hjørnegrunden i dag fremstår med en tæt beplantning. Området vil dog fortsat fremtræde med en grøn karakter. Visuelt vil nybyggeriet opleves som en afslutning af Lundtofteparken. Lundtofteparkens bygningsprofil respekteres, samtidig vil nybyggeriet fremstå med et nutidigt udtryk.

Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag.

Ny bebyggelse i dette område skal enten tilsluttes det lokale kraftvarmeanlæg i Lundtofteparken eller tilsluttes det kollektive forsyningsnet for naturgas.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Afvanding skal ske med separatsystem. Tag- og overfladevand skal føres til faskine på privat grund, eventuelt til regnvandssystemet efter nærmere aftale med Teknisk Forvaltning.

Aflysning af servitut

Servituten omhandler ret til opførelse af skrån timer i forbindelse med vejanlæg. Dokumentet vedrører ikke ejendommen, hvorfor det aflyses.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

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

Lokalplanen indeholder i pkt. 11 bestemmelser om ophævelse af en tilstandsservitut.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning, § 18 om lokalplaners retsvirkninger, og kapitel 14: Klage og søgsmål.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN NR. 175 FOR BOLIGBEBYGGELSEN "ROSENHAVEN", I LUNDTOFTE BYDEL.

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1. Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at muliggøre opførelsen af en etageboligbebyggelse i området,
- at sikre at det eksisterende parkanlæg sydøst for bebyggelsen bevares.

2. Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr. nr. 13 be af Lundtofte by, Lundtofte og en del af litra a.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, etageboliger til helårsbeboelse samt park og fællesanlæg for områdets boliger.

3.2 Inden for området kan der opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til sikring af den for området nødvendige forsyning, når disse udformes og placeres under hensyn til omgivelserne.

4. Udstykninger

4.1 Området skal sammatrikuleres som én selvstændig ejendom. Herudover må der kun foretages matrikulære ændringer, der ikke er i strid med lokalplanens formål.

4.2 Mindre skelreguleringer, udlæg til arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Der skal etableres parkeringsareal svarende til 1,0 p-plads pr. bolig.

5.2 Parkeringspladser må kun placeres inden for de på kortbilag 2 viste områder.

5.3 Vejadgangen til ejendommen må kun etableres med en placering som vist på kortbilag 2.

5.4 Den eksisterende offentligt tilgængelige sti-forbindelse gennem parkanlægget skal opretholdes som vist på kortbilag 2.

5.5 Eventuelle nye stier skal samordnes med det eksisterende stisystem i Lundtofteparken.

5.6 Del af offentligt vejareal, litra a, offentlig parkeringsplads nr. 46, jf. kortbilag 1, tillades nedlagt.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens samlede etageareal må højst udgøre 1.600 m².

6.2 Ny bebyggelse må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet. Byggefelternes bredde er fastsat til 12 m og længde til henholdsvis 18 m og 38 m. Dog kan altaner overskride byggefeltet.

6.3 Boligbebyggelsen må højst opføres med tre etager, og bygningshøjden må maksimalt være 12 m.

6.4 Antallet af boliger må ikke overstige 14.

6.5 Hver bolig i den ny bebyggelse skal sikres et privat uderum i form af terrasse eller altan.

6.6 Ny bebyggelse skal udformes, så det indendørs støjniveau i beboelsesrum ikke overstiger 30 dB(A).

6.7 Skure må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Facader skal fremstå i teglsten. Facaderne brydes med vinduespartier og af fælles indgangsparti, hvor glas og aluminium er hovedmaterialerne. Det endelige farvevalg i bebyggelsen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

7.2 Rækværk på altaner og altangange skal udføres af galvaniseret stål.

7.3 Tage skal udføres som saddeltag og beklædes med zink eller et andet ikke reflekterende materiale. Tagets hældning skal være 20°.

7.4 Skure inden for byggefeltet skal udføres i træ "klink på klink" bygget. Taget skal beklædes med pladematerialer af metal.

7.5 Til udvendige bygningsdele i øvrigt må kun anvendes farver, der efter Kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

7.6 Skiltning og reklamering på bebyggelsen må ikke finde sted. Dog er det tilladt at opsætte henvisnings- og navneskilte.

8. Ubebyggede arealer

8.1 De ubebyggede arealer må kun anvendes til opholdsarealer og beplantningsbælte, samt park, stier og parkering.

8.2 De ubebyggede arealers udformning og indretning - herunder stier, hegning og beplantning, skal udføres i overensstemmelse med principperne angivet på kortbilag 2.

Der skal udarbejdes plan for belægninger og belysning, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

8.3 Det på kortbilag 2 angivne parkanlæg må ikke nedlægges.

8.4 Skiltning og reklamering må ikke finde sted. Dog er det tilladt at opstille lave henvisningsskilte.

8.5 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres ét fælles antenneanlæg, hvis udformning, højde og placering skal særskilt godkendes. Herudover må der ikke etableres udendørs antenneanlæg.

8.6 Støjniveauet for de primære udendørs opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A).

9. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

9.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret hegning og beplantning, belægning og belysning i henhold til pkt. 8.2.

9.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den enten være tilsluttet det lokale kraftvarmeanlæg i Lundtofteparken eller det kollektive forsyningsnet for naturgas.

10. Særlige bestemmelser

10.1 Den på kortbilag 2 angivne betondækningsgrav må ikke fjernes, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil. En forudsætning herfor er, at der etableres et offentligt beskyttelsesrum med et antal pladser svarende til betondækningsgravens.

10.2 Lokalplanen kan først realiseres, når de nødvendige ændringer af Regionplan 2001 er foretaget.

11. Aflysning af servitutter

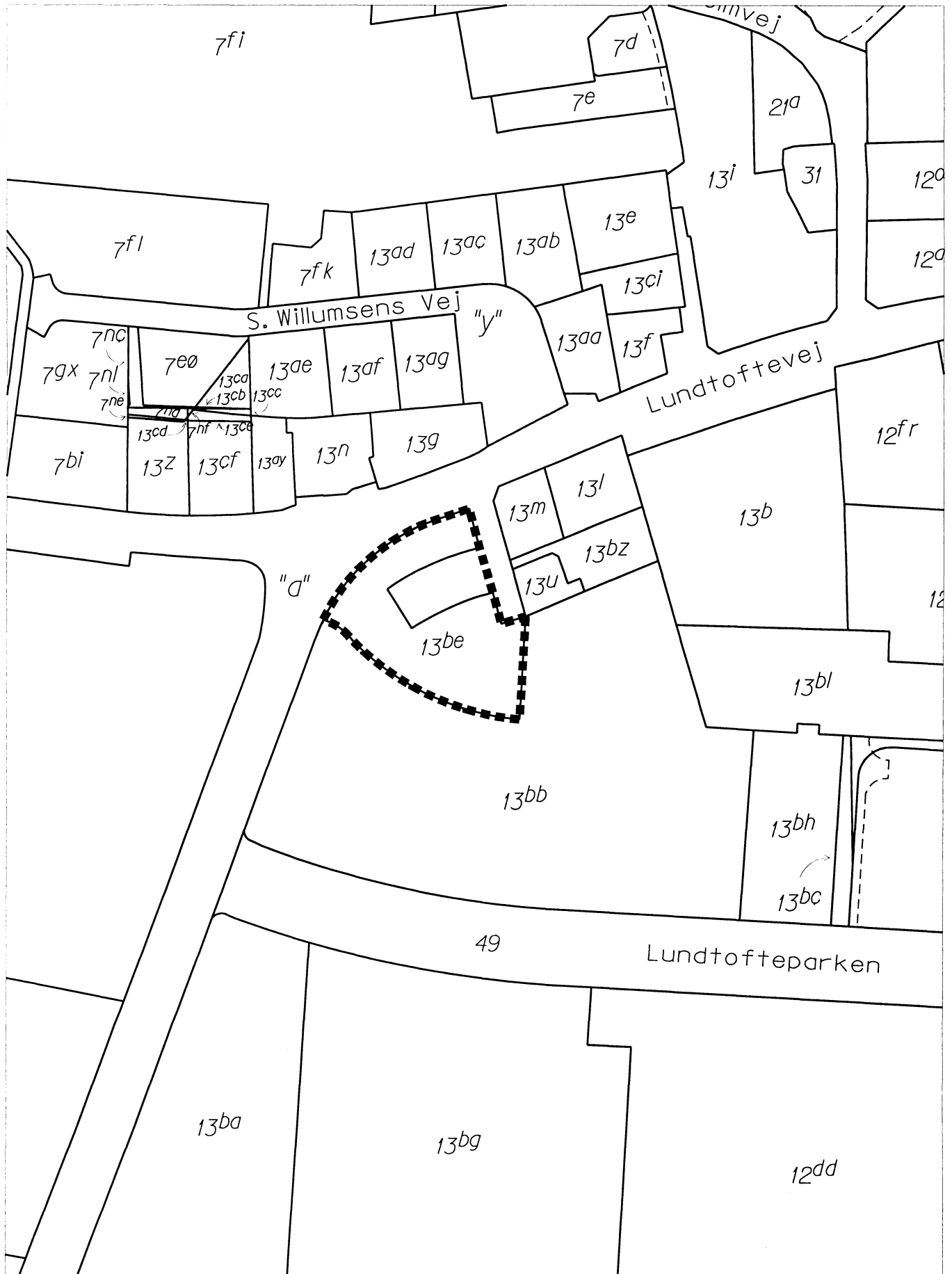
11.1 Servitut af 5.10.1949 (12687) ophæves for matr. nr. 13 be af Lundtofte by, Lundtofte.

Vedtaget af Lyngby-Taarbæks Kommunalbestyrelse den 28. april 2003.

Rolf Aagaard – Svendsen

/

Bjarne Holm Markussen



LOKALPLANOMRÅDE

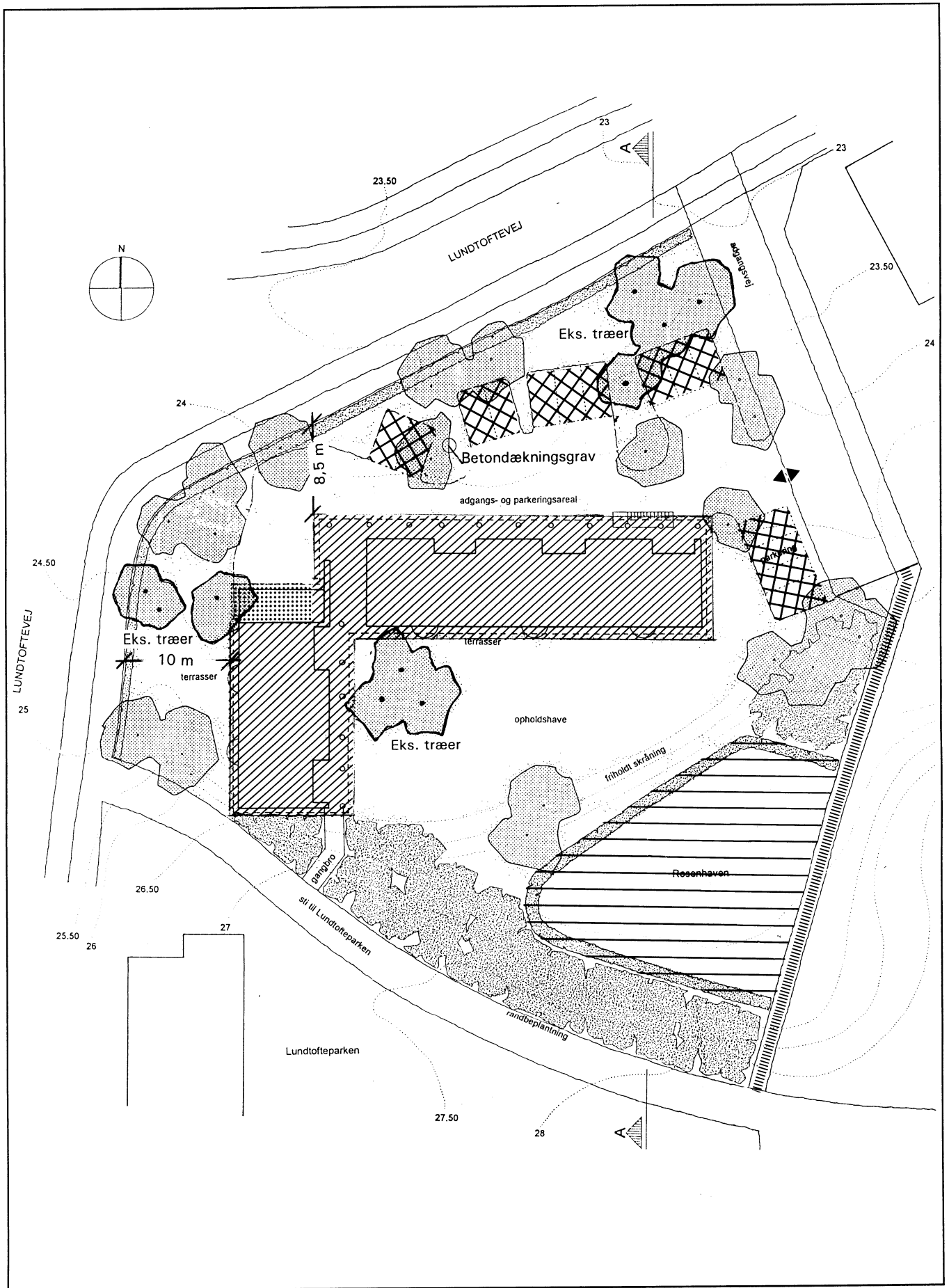
Mål: 1:2000



LOKALPLAN

 LOKALPLANENS OMRÅDE

175






AREALANVENDELSE

-  BYGGEFELTER
-  PARKERING
-  VEJADGANG

Mål: 1:500



-  PARK
-  PRINCIPPER FOR PLACERING AF NYE TRÆER

-  HÆK
-  SKURE
-  EKSISTERENDE STI, DER SKAL OPRETHOLDES

LOKALPLAN

175

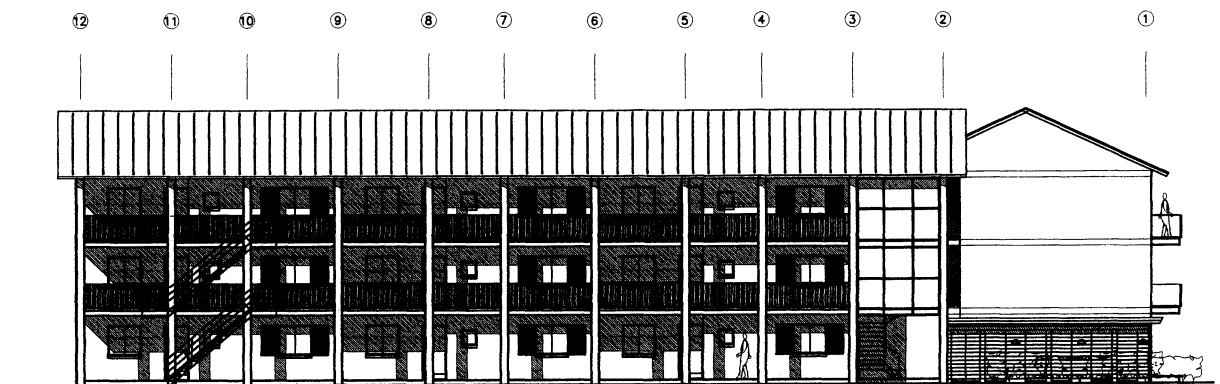
BILAG 2



FACADE MOD SYD



FACADE MOD VEST



FACADE MOD NORD

ILLUSTRATIONSPLAN

Mål: 1:300

0 10 20 m

LOKALPLAN

FRIN CIPPER FOR UDFORMNING AF NYBYGGERI

175