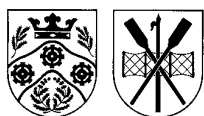


LOKALPLAN

# 226 TAARBÆK STRANDVEJ 69



Lyngby-Taarbæk Kommune

## Indholdsfortegnelse

<b>Baggrund for lokalplan.....</b>	<b>1</b>
<b>Lokalplanens indhold.....</b>	<b>5</b>
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning.....</b>	<b>9</b>
<b>Lokalplanens bestemmelser.....</b>	<b>11</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger.....</b>	<b>13</b>

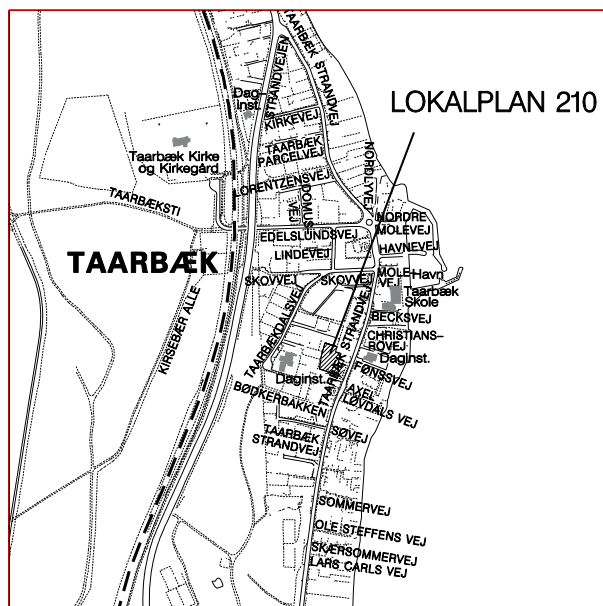


## Baggrund for lokalplan

I efteråret 2006 modtog kommunen en ansøgning om nedrivning af ejendommene Taarbæk Strandvej 69, 69 A, B og C. I alt 5 bygninger, da to af bygningerne er sammenbygget. Ansøger ønskede efter nedrivning at opføre 9 boliger som rækkehuse på grunden. Byplanudvalget besluttede den 7. december 2006, at nedlægge et § 14 forbud på ejendommen. Forbuddet betød, at kommunen skal fremlægge et lokalplanforslag i høring inden et år regnet fra forbuddets nedlæggelse. Under det orienterende møde om lokalplanforslaget (nr. 210) fremkom der en række kritiske bemærkninger til forslaget som gik igen i de skriftlige henvendelser fra beboerne i området. Bl.a. mente flere, at byggefelterne var for store, og at de ville betyde gener for naboerne.

På baggrund af disse henvendelser udarbejdede kommunen et nyt forslag (nr. 216), som indeholdt mulighed for at bygge én bygning i 3 etager til 6 boliger. Der var også mange indsigelser mod dette forslag, og Byplanudvalget besluttede derfor den 17. august 2010, at der skulle udarbejdes endnu et forslag, denne gang med udgangspunkt i et projekt, som spredte den nye bebyggelse ud på flere byggefelter i lighed med den eksisterende bebyggelse.

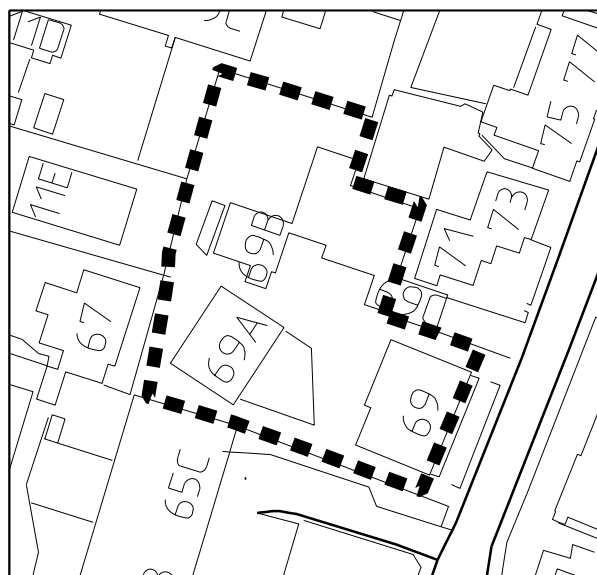
Forslaget til bebyggelsen var indkommet i løbet af høringsperioden til lokalplanforslag 216 fra en beboer i området. Teknisk Forvaltning og ejeren af grunden har samarbejdet med forslagsstilleren og efter enkelte justeringer indarbejdet bebyggelsesforslaget i denne lokalplan.



Lokalplanens område.

### Eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter ejendommen Taarbæk Strandvej nr. 69, 69 A, B og C, som består af i alt 5 bygninger. Det matrikulære areal er på 1.481 m<sup>2</sup>.



Områdets bygninger.



*Garagebygningen set fra Taarbæk Strandvej.*

Den lave garagebygning mod Taarbæk Strandvej er opført i 1880 og fungerer som garage for flere kapervogne. Den har tidligere været benyttet som stald. Bygningen er registreret med middelbevaringsværdi 5 i Kulturarvsstyrelsens FBB database over bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen giver mulighed for, at den kan nedrives.



*Dyrlægegården set fra Taarbæk Strandvej. I forgrunden ses garagen.*

"Dyrlægegården", er en to - etagers bygning med to boliger. Bygningen er opført i 1880. Den er i gule teglsten og taget er beklædt med tagpap. Bygningen er registreret med middelbevaringsværdi 5. Bygningen tillades nedrevet.



*Til venstre ses den 1½ etages boligbygning med bindingsværk. Der er én bolig i bygningen. Ved siden af er den lave tilbygning, som rummer opstaldning. I forgrunden ses nogle af de kapervogne, som normalt står i garageanlægget.*

Nord for "Dyrlægegården" er en mindre 1½ etages bygning i bindingsværk, hvor tavlene er gulpudsede. På taget er der lagt eternit. Huset rummer én bolig og er opført i 1880. I tilknytning til huset er opført en lav staldbygning. Bygningerne er registreret med middelbevaringsværdi 5. Begge bygninger tillades nedrevet i denne lokalplan.



*Staldbygningen i 1½ etage forudsættes nedrevet.*

I tilknytning til den lave staldbygning er en større staldbygning, opført i 1880, som fremstår i bindingsværk med gulpudsede tavler. På taget er lagt rødt tegltag. Bygningen er registreret med middelbevaringsværdi 5. Bygningen tillades nedrevet.



*Grunden er skrånende ca. 3 m fra det nordvestlige hjørne ned mod bebyggelsen. En del af dette areal bevares som fælles haveareal.*

Grunden som bygningerne ligger på hæver sig i det nordvestlige hjørne, ligesom grunden i det hele taget ligger noget lavere end de bagvedliggende ejendomme. Det formodes, at der på et tidligere tidspunkt er sket en afgravning af grunden for at gøre den fladere og mere bebyggelig.



*Eksisterende haveareal. I baggrunden ses naboen mod øst; Taarbæk Strandvej 73.*

Området anvendes i dag både som bolig, opstaldning af heste og opbevaring af kapervogne. Kapervognskørsel var populært i 1800-tallet og fungerede som den tids "taxakørsel". Fra Trianglen på Østerbro var der f.eks. fast kørsel til Dyrehaven. Ved åbningen af Klampenborgbanen i 1863 kom der et mere behageligt alternativ til de åbne og bumpende kapervogne. I dag benyttes kapervognene til mindre udflugter i Dyrehaven

og giver en nostalgisk og karakteristisk stemning i miljøet omkring Dyrehaven og Taarbæk.



*Gammelt billede visende kapervogn på vej gennem Skovshoved.*

#### **Lidt om Taarbæk**

Taarbæk er grundlagt omkring en lille bæk med udløb i Øresund. I 1600 – tallet lå her blot en håndfuld huse, hvis beboere drev fiskeri som erhverv. En egentlig havn var der ikke tale om. Fiskerne trak blot deres både op på stranden. Ved folketællingen i 1787 blev Taarbæks befolkning opgjort til 35 husstande, hvoraf de 21 var fiskere. Til sammenligning kan nævnes, at der i dag bor ca. 1.600 personer.

Taarbæk fik endelig en havn ca. 1864, da en stormflod nær havde skyllet flere huse ud i havet, men også i nyere tid er de kystnære ejendomme udsat for oversvømmelser. I dag er havnen stadig det naturlige centrum i Taarbæk, også selvom den mest rummer sejlbåde foruden enkelte fritidsfiskere.

I slutningen af 1800 – tallet blev det moderne at "ligge på landet", og taarbækkerne så muligheder i det nye marked. En række tilbygninger, udbygninger og nyindretninger gav plads til sommergæsterne og lagde grunden til det labyrintiske og hyggelige bybillede, vi kan se i dag.



*En del af kyststrækningen i Taarbæk.*

### **Taarbæks karakteristika**

Bebyggelsen i Taarbæk ligger som en lang bræmme langs Øresundskysten. Mod vest er den afgrænset af Jægersborg Dyrehave, mod nord af den grønne kyststrækning, Springforbi, mod syd af Bellevue og Gentofte kommune og mod øst af Øresund.

Terrænet stiger med 7,50 m fra kysten og op til Strandvejen i øst, hvor der er en god udsigt til havet. Byen bindes sammen af Taarbæk Strandvej, og rummer i det hele taget en meget varieret bebyggelse; lige fra funktionalistisk prægede etageboliger, enkelte hvide palæer og en meget karakteristisk boligmasse af små, sammenbyggede fiskerlejhuse, der er koncentreret langs den sydøstlige del af Taarbæk.

Taarbæk Skole troner med sine høje gavle over havnen og Øresund, mens Taarbæk Kirke gemmer sig i den grønne Dyrehave. Flere steder giver små "slipper" mulighed for at ane Øresund gennem den tætte bebyggelse.

På grund af byens mangfoldighed, dens tætte struktur og dens historie, som stadig kan aflæses i bygningerne og havnen, er Taarbæk et helt specielt sted langs Øresundskysten. Byen er et yndet udflugtsmål, da den har bevaret sin oprindelige charme, og også er beliggende ved den storslåede Dyrehave og det friske hav.



*Taarbæk set fra kysten. Byens brogethed anes fra vandsiden.*



*Søvej. En meget tæt og høj bebyggelse med en sti ned mod vandet.*



*Et pudsigt sammenstød af nyere etagebyggeri mod "lilleput"-husene. Her Taarbæk Strandvej 83 – 89.*

## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at opføre nyt byggeri i området. Bebyggelsen skal opføres, så der er en varieret facadeudformning, hvor facadeudformningen og materialerne er tilpasset Taarbæks øvrige bebyggelse.

### Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter matr. nr. 27 a Taarbæk By, Taarbæk, jf. kortbilag 1.

### Områdets anvendelse

Området må kun benyttes til helårsboliger. Der gives mulighed for at opføre i alt 6 boliger. Boligerne skal placeres inden for byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4, som er vist på kortbilag 2. Der må desuden indrettes carporte og opbevaringsrum til renovation og cykler mv. Dette skal opføres inden for byggefelt B, som er vist på kortbilag 2.

Man må drive en virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområdet under visse forudsætninger. F.eks. at man selv bor på ejendommen, at ejendommens karakter af boligejendom ikke ændres, at der er maksimalt 25 % erhverv på ejendommen (over terræn), at virksomheden ikke støjer, lugter eller medfører rystelser, og at der ikke skabes behov for parkering, som der ikke er plads til inden for området.

### Udstykninger og sammenlægninger

Området kan udstykkes i matrikler på under 300 m<sup>2</sup>. I forbindelse med udstykningen skal der oprettes en grundejerforening, der varetager blandt andet fællesarealerne.

### Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der skal etableres vejadgang til området fra Taarbæk Strandvej langs det sydlige matrikelskel, som vist på kortbilag 2 og 3. Der skal etableres en stiforbindelse til områdets boliger og renovationsarealer fra Taarbæk Strandvej langs det nordlige matrikelskel. Stiforbindelsen er vist på kortbilag 2 og 3.

Der skal etableres parkering svarende til 1,5 plads pr. bolig. Dvs. i alt 9 parkeringspladser hvis alle 6 boliger etableres. Parkeringen skal anlægges inden for byggefelt B, som er vist på kortbilag 2.

### Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.

Byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4 må bygges med højst 2 etager, hvor taget er sadeltag med en svag hældning på højst 25°. Det er fastsat, at der ikke må etableres tagterrasser på nogen af bygningerne.

Bygningernes maksimale højde må ikke overskride 8,5 m. Højden regnes ud fra de niveauplaner, som er fastsat for hvert byggefelt på kortbilag 2. Niveauplanerne er fastsat så der er en let forskydning i højden på ca. 30 cm mellem hver bygningskrop, dvs. fra byggefelt til byggefelt. Herved skabes der en mere varieret bebyggelse og terrænreguleringernes omfang vil blive reduceret.

Mindre bygningsdele, f.eks. skorstene og antenner, kan dog overstige den maksimale bygningshøjde på 8,5 m.

Højden på bebyggelse i byggefelt B må ikke overstige 2,5 m inden for en afstand af 2,5 m fra skel.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens ydre fremtræden skal udføres som vist på illustrationsbilag 4, 5 og 6.

Ny bebyggelse til boliger skal opføres i teglsten, som skal pudses, filtses eller skures. Farverne skal være lys, varm grå eller bakkemørtel. Bakkemørtel giver facaden en varm, gråbrunlig farve, som giver en "levende" facade. Facaderne kan varieres ved at isætte enkelte elementer af træ. Omfanget af træ må dog ikke blive så stort, at facaderne fremstår mere som træ end som teglsten.

For at undgå indbliksgener mod nærmeste nabo på Taarbæk Strandvej 71 må der ikke isættes vinduer i 1. sals højde på østgavlen indenfor byggefelt A3. Undtaget herfor er hjørnevindue i syd-østhjørnet, jf. illustrationsbilag 5, facader mod syd, B-B snit mod syd.

Tagene på boligerne skal være beklædt med tagpap eller skiffer, da disse materialer er velegnet til tage med lav hældning.

Facadematerialerne er valgt ud fra Taarbæks eksisterende byggetradition, hvor størstedelen af de oprindelige huse er pudsede teglstensbygninger. Ganske få bygninger i Taarbæk er pudset / malet helt hvide.

### **Bevaring af bebyggelse**

I Databasen for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger ([www.FBB.dk](http://www.FBB.dk)) er alle bygninger opført inden 1979 registreret, og bevaringsværdien er fastsat. Bevaringsværdien 1 er den højeste, mens 9 er den laveste. Det er fastsat i Kommuneplan 2009, at bygninger med en bevaringsværdi fra 1 – 4 ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilfaldelse.

Alle bygninger inden for lokalplanens område (undtaget en mindre skurbygning) er udpeget med en bevaringsværdi på 5 i FBB databasen. Dette er en middelværdi, og vil generelt ikke udløse et krav om bevaring.

### **Paraboler, skilte og reklamer**

Der må ikke opsættes paraboler som er synlige fra Taarbæk Strandvej på hverken nye eller eksisterende bygninger. Der må heller ikke opsættes skilte eller reklamer, kun navneplader.

### **Ubebyggede arealer**

De ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer og parkering. Arealerne skal udformes som vist på kortbilag 2 og 3.

Kørevejen langs det sydlige skel og gangstien fra Taarbæk Strandvej langs det nordlige skel skal begge belægges med asfalt eller fliser. Kravet om at også gangstien skal være med hård belægning skyldes, at renovationen skal kunne afhentes på sækkevogne.

I forbindelse med eventuel terrænregulering ved nyt byggeri kan der etableres støttemure langs lokalplanområdets skel mod naboejendommene. De eksisterende støttemure på ejendommen fremstår i dag overvejende med kampesten, hvorfor lokalplanen fastsætter, at nye støttemure enten skal plantes eller fremstå med kampesten.

Mod området nordvestlige hjørne skal der etableres et fælles have /opholdsareal som vist på kortbilag 2 og 3.

Den eksisterende trappe op til Taarbæk Strandvej 67, matr. nr. 2 ay Taarbæk By, Taarbæk, sikrer adgang til denne ejendom. Ændringer af trappen må kun ske efter en indbyrdes aftale imellem ejerne af matr. nr. 27 a og 2 ay.

Oplag på de ubebyggede arealer er ikke tilladt.

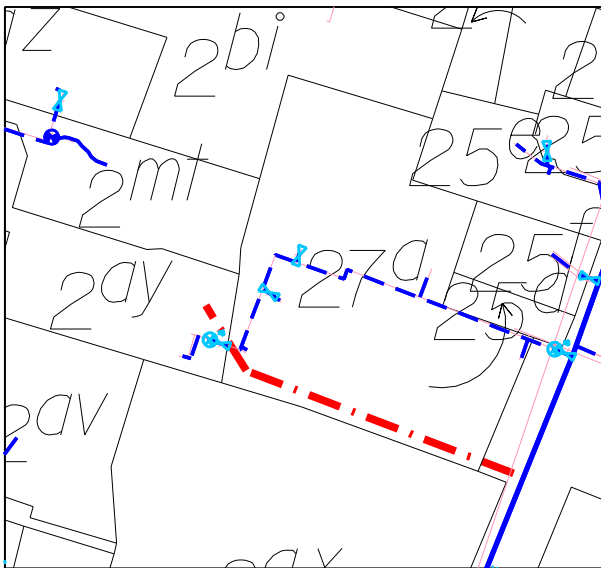
Der må placeres paraboler på terræn, når blot overkanten af parabolerne ikke overstiger 1, 20 m fra terræn. Udover dette må der ikke placeres antenner på terræn.

I forbindelse med realiseringen af bebyggelsen vil det være nødvendigt at fjerne den eksisterende træbeplantning, som ligger på vejarealet mod bebyggelsen. Der vil blive etableret en ny beplantning på arealet.

### **Særlige bestemmelser**

Som vist på efterfølgende kort ligger der en vandstikledning inden for lokalplanens område. Ledningen forsyner, udover lokalplanområdet, også den bagvedliggende ejendom, matr. nr. 2 ay. Ved ny bebyggelse skal ledningen sandsynligvis omlægges. Forsyningen skal dog sikres til matr. nr. 2 ay.

Der ligger desuden en privat kloakstikledning langs lokalplanområdets sydligste skel. Ledningen betjener både matr. nr. 2 ay og matr. nr. 27 a. Kloakledningen kan tillades omlagt ved nyt byggeri. Omlægningen skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S.



Vandstikledningen er den tynde, stiplede linje midt på matriklen. Den tykke, stiplede linje langs det sydlige skel af matr. nr. 27 a er den formodede beliggenhed af den private kloakstikledning.

### Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Kommunalbestyrelsens anvisning.

### Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.

### Ophævelse af lokalplaner / byplanvedtægt

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den del af Byplanvedtægt nr. 16 som denne lokalplan omfatter.

### Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen beskriver de retningslinjer, som gælder ved den endeligt vedtagne lokalplan. Derudover beskrives de midlertidige retsvirkninger, som gælder ved lokalplanforslaget.

### Skyggediagrammer

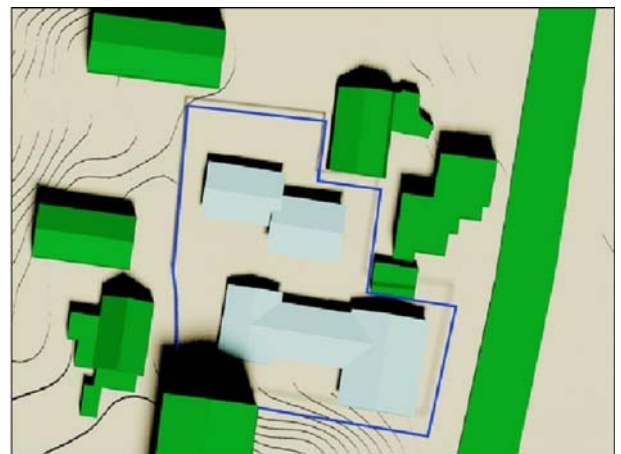
Teknisk Forvaltning har udarbejdet nedenstående skyggediagrammer, som viser de forventede skyggeforhold ved realisering af byggeriet. Skyggediagrammerne fra den 22. september kl. 12:00 og kl. 16 viser skygger på den eksisterende garagebygning nord for lokalplanområdet (Taarbæk Strandvej 69C)

og beboelsesbygningen Taarbæk Strandvej 71.

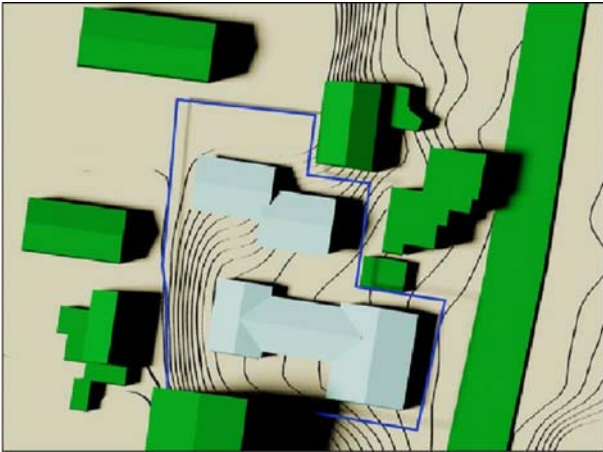
Ud fra skyggediagrammerne vurderes det ikke, at skyggerne vil give gener for de omkringboende.



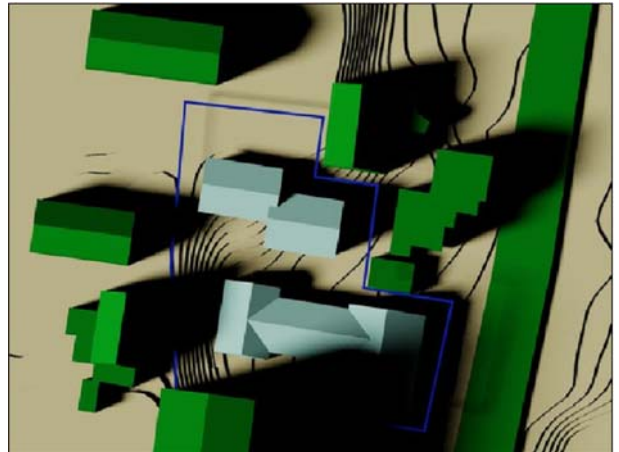
Skyggeforhold den 21. juni kl. 08:00



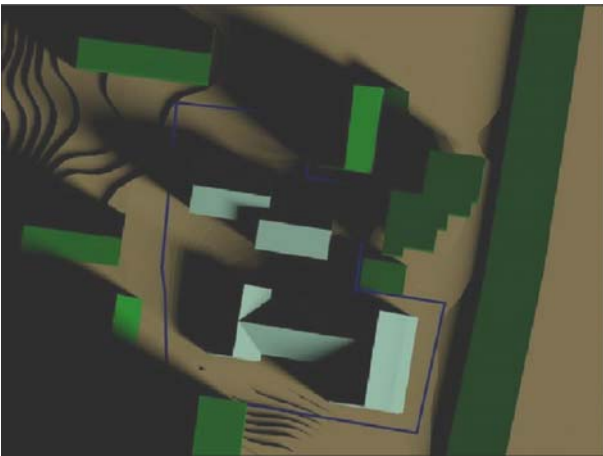
Skyggeforhold den 21. juni kl. 12:00



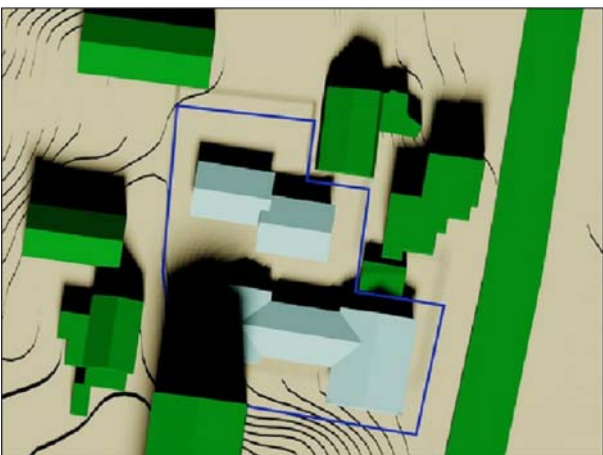
*Skyggeforhold den 21. juni kl. 16:00*



*Skyggeforhold den 22. september kl. 16:00*



*Skyggeforhold den 22. september kl. 08:00*



*Skyggeforhold den 22. september kl. 12:00*

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Landsplandirektiv – Fingerplan 2007

Taarbæk er beliggende i det som Fingerplan 2007 kalder en "Byfinger", ligesom den sydligste del af Taarbæk også er i en stationsnær afstand af Klampenborg Station. Dette giver nogle udviklingsmuligheder, som Kommunalbestyrelsen dog ikke agter at udnytte, i det man ønsker at bevare bydelens særpræg og miljø.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

### Kommuneplanen

Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanens område ligger i Taarbæk Bydel, og er omfattet af ramme 7. 1. 68.

Områdets anvendelse fastsættes til boligformål – tæt lav. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65 for området under ét. Bebyggelse må opføres i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Der skal udlægges areal til parkering svarende til 1,5 plads pr. bolig.

Der må udstykkes grunde på mindre end 300 m<sup>2</sup>.

### 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 landzoner. Kystnærhedszonen er fastlagt i Lov om Planlægning (kapitel 2 a, § 5). I henhold til Planlovens § 16, stk. 3 skal der ved bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne. Hvis byggeriet overskrider 8,5 m skal der desuden gives en begrundelse for den større højde.

Lokalplanens bebyggelse vil ikke overskride 8,5 m og vurderes i øvrigt ikke at påvirke kysten visuelt i det den ligger placeret på den anden side af Taarbæk Strandvej og ikke har umiddelbar kontakt med kysten.

### Drikkevandsinteresser

I Regionplan 2005 er der kun fastsat generelle målsætninger for drikkevandsinteresserne i området. Der er ingen særlige drikkevandsinteresser i dette område.

### Partiel byplan nr. 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk i Lyngby-Taarbæk Kommune

Lokalplanens område er omfattet af Partiel byplan nr. 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk i Lyngby-Taarbæk Kommune. Byplanen er tinglyst den 20. juli 1977. Området er i byplanvedtægten betegnet delområde 3a. Byplanen fastsætter for dette område, at den eksisterende bebyggelse i hovedtræk skal bevares. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og kælder. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65. Ved vedtagelsen af denne lokalplan aflyses den del af byplanvedtægten, som er omfattet af lokalplanen

### Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

### Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af projektet. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

### Kommuneatlas

Taarbæk er særligt beskrevet i Lyngby-Taarbæk Kommuneatlas. Det fortælles blandt andet, at vejstrækningen ved havnen er meget bymæssig med en blanding af lave huse og etageejendomme.

### Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanen bestemmelse om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet over for lavenergibebyggelse.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanens område er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Afvandingen skal indrettes så den er forberedt til separat-systemet og ejendommens afløbskoefficient må ikke overskride  $\varphi = 0,4$ . Hvis den overskrides skal afvandingen ske via et privat forsinkelsesbassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

### **Støjforhold**

Ny bebyggelse skal overholde støjkravene der er fastsat i BR08, kapitel 6.4.2, stk. 1 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984, tabel 3 vedrørende indendørs støjniveau samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 vedrørende støj fra vej.

### **Museumslov**

Findes der under et jordarbejde fortidsminder inden for lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 stk. 2 (Bekendtgørelse af Museumsloven – lov-bekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

### **Servitutter**

Der er tinglyst servitut af 23.03.1904 om passage ad fodsti til matr. Nr. 2 ay Taarbæk By, Taarbæk langs lokalplan-området sydlige skel. Lokalplanen er ikke til hinder for at denne passage kan fortsætte.

## Lokalplanens bestemmelser

### LOKALPLAN NR. 226 for Taarbæk Strandvej 69

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

#### 1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

**at** give mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse inden for området,

**at** ny bebyggelse gives en varieret facadeudformning med materialer og farver, der er tilpasset Taarbæks øvrige bebyggelse

#### 2 Område

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 27 a, Taarbæk By, Taarbæk, samt alle parceller, der efter den 12.07.2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

#### 3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål; helårsbeboelse.

3.2 Bebyggelse inden for byggefelt A, A1, A2, A3 og A4 som vist på kortbilag 2 må kun anvendes til helårsbeboelse og må indrettes med maksimalt 6 boliger i alt.

3.3 Bebyggelse inden for byggefelt B som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til carporte, opbevaring og renovation for områdets beboere.

3.4 Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

**at** virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og uden at der beskæftiges andre end boligens beboere,

**at** virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at boligens karakter af beboelsesejendom ikke

forandres, herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

**at** erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn i den pågældende bolig,

**at** virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt rystelser eller lignende, og

**at** virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

#### 4 Udstykninger

4.1 Området kan udstykkes i matrikler på mindre end 300 m<sup>2</sup>.

#### 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang skal ske langs lokalplanens sydlige matrikelskel som vist på kortbilag 2 og 3. Der skal etableres gangsti fra Taarbæk Strandvej langs bebyggelsens nordlige skel som vist på kortbilag 2 og 3.

5.2 Der skal etableres parkering inden for området svarende til 1,5 biler pr. bolig. Parkeringen skal etableres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt B.

#### 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.

6.2 Inden for byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i højst 2 etager. Tage skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. Der må ikke etableres tagterrasser på nogen af bygningerne. Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde.

6.3 Inden for byggefelt B, jf. kortbilag 3, må bebyggelsens højde ikke overstige 2,5 m inden for en afstand af 2,5 m fra skel.

## 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Byggefelt A, A1, A2, A3 og A4 jf. kortbilag 2

7.1.1 Bebyggelsens facader skal fremstå som vist på illustrationsbilag 4, 5 og 6.

7.1.2 Facader skal fremstå i pudsede, filtse-  
de eller skurede teglsten. Farven skal være  
lys, varm grå eller bakkemørtel.

7.1.3 For at sikre variation i facaderne kan  
der indgå enkelte elementer af træ i fac-  
aderne, forudsat at facaderne overvejende  
fremstår som teglstensfacader.

7.1.4 Der må ikke etableres vinduer i øst-  
gavlen i 1. sals højde på bebyggelse i byg-  
gefelt A3. Dog kan der etableres hjørnevin-  
due som vist på illustrationsbilag 5, facader  
mod syd, B-B snit.

7.1.5 Tage skal beklædes med tagpap eller  
skiffer.

7.2 Paraboler

7.2.1 Der må ikke opsættes paraboler synli-  
ge fra Taarbæk Strandvej på nogen af byg-  
ningerne.

## 8 Skiltning og reklamering

8.1 Der må ikke opsættes skilte eller re-  
klamer, kun navneplade.

## 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes  
til gårdsplads, udeopholdsarealer og parke-  
ring og skal udformes i henhold til kortbilag  
2 og 3.

9.2 Kørevej mod det sydlige skel samt  
gangsti mod det nordlige skel skal etableres  
med asfalt eller fliser.

9.3 Der kan etableres støttemure langs  
lokalplanområdet skel mod naboejendome  
samt i forbindelse med terrænregule-

ring. Støttemurene skal beplantes eller  
fremstå med kampesten.

9.4 Der skal etableres et fælles have /  
opholdsareal i bebyggelsens nordvestlige  
område som vist på kortbilag 2 og 3.

9.5 Ændringer af den eksisterende trappe  
til Taarbæk Strandvej 67, matr. nr. 2 ay  
Taarbæk By, Taarbæk, må kun ske med  
ejernes indbyrdes aftale.

9.6 Udendørs oplag er ikke tilladt.

9.7 Paraboler må kun opsættes på ter-  
ræn, når overkant af parabol ikke overstiger  
1,2 m målt fra terræn. Der må derudover  
ikke opsættes antenneanlæg på terræn.

## 10 Ledninger

10.1 Den eksisterende kloakledning, som  
forløber langs lokalplanrådets sydligste  
matrikelskel, og som betjener matr. nr. 2 ay  
og 27 a Taarbæk By, Taarbæk, skal ligge  
uforstyrret. Der må ikke opføres bebyggelse  
og lign. hen over ledningen. Ledningen må  
ikke nedlægges, men kan tillades omlagt  
efter en af Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S  
godkendt plan.

10.2 Den eksisterende vandstikledning in-  
den for området kan omlægges ved ny be-  
byggelse. Forsyningen til matr. nr. 2 ay  
Taarbæk By, Taarbæk skal til enhver tid  
sikres.

## 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden  
Kommunalbestyrelsens tilladelse tages i  
brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollek-  
tive varmforsyningsnet.

## 12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening  
med medlemspligt for alle ejere af grunde i  
lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når  
kommunalbestyrelsen kræver det.

**12.3** Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, jf. pkt. 9.1 og kortbilag 2 og 3, intern vej, fælles carporte, opbevaringsrum og renovationsarealer.

**12.4** Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som efter lovgivningen henlægges til foreningen.

**12.5** Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

**12.6** Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i pkt. 12.3 nævnte arealer og bygninger.

**12.7** Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

### **13 Ophævelse af byplanvedtægt**

**13.1** Partiel Byplan nr. 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk i Lyngby – Taarbæk Kommune, tinglyst den 20. juli 1977, ophæves for lokalplanens område.

### **14 Lokalplanens retsvirkninger**

#### **14.1 Den endeligt vedtagne lokalplan**

**14.1.1** 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.

**14.1.2** 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.

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

**14.1.4** 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.

#### Note:

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

**14.1.5** Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af Kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

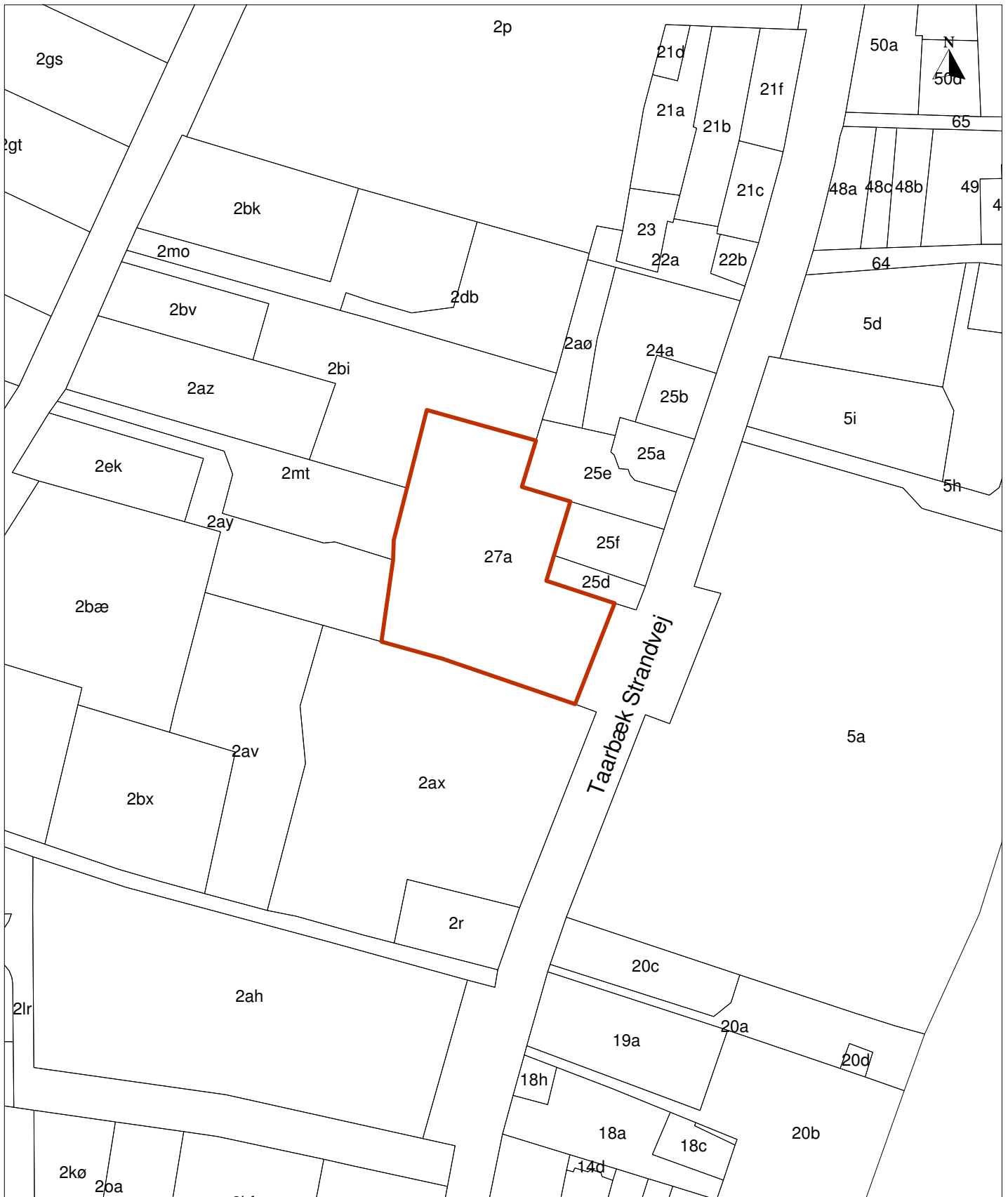
Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 28. februar 2011.

Søren P. Rasmussen

/

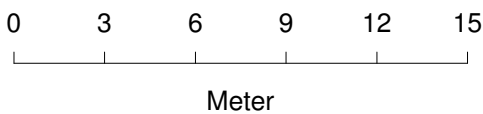
Bjarne Holm Markussen



## Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

 Lokalplanens grænse



## Bilag 2

Byggefelter og disponering

Niveauplanerne er fastsat i system DVR 90



Have / ophold



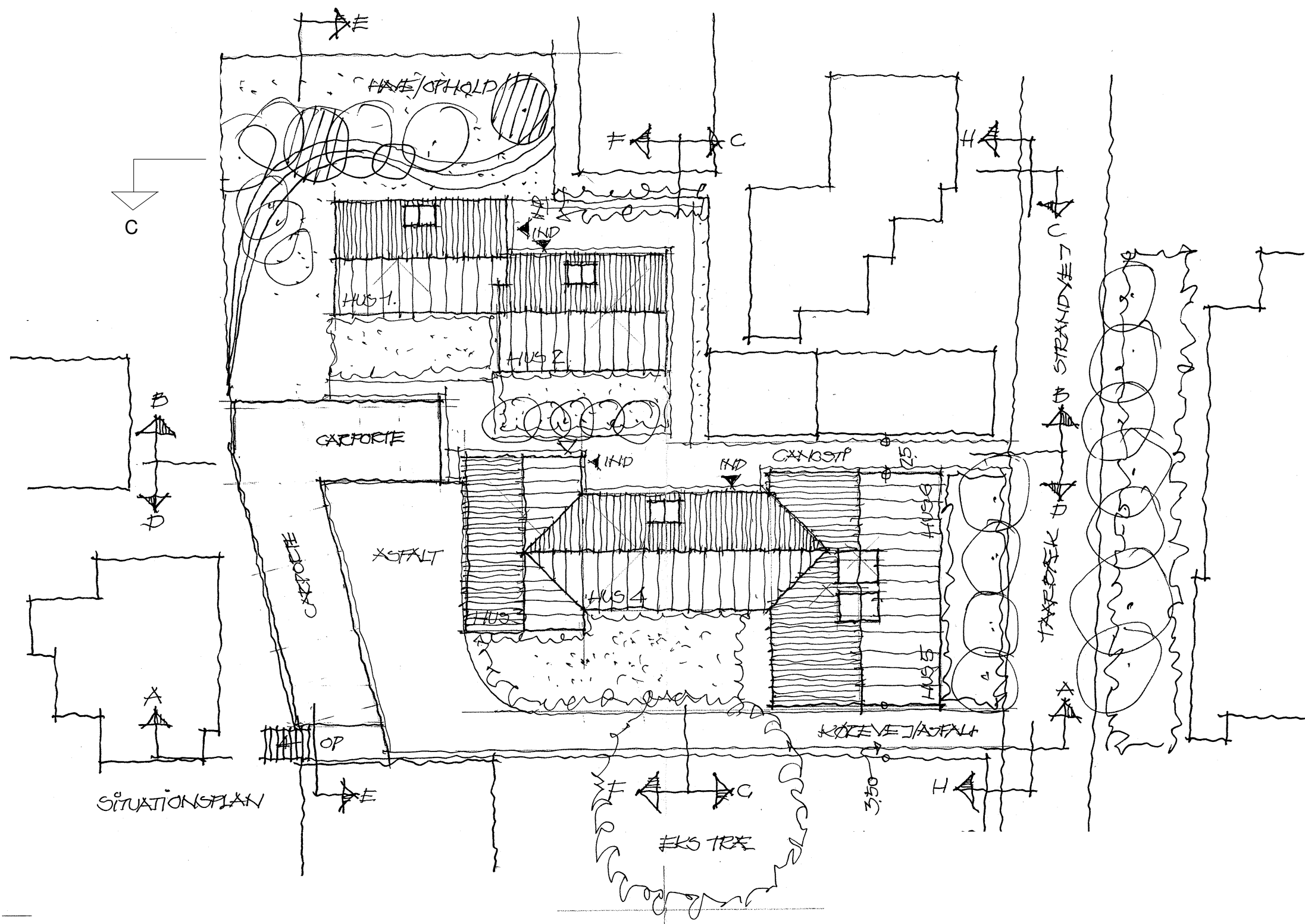
Lokalplanens grænse



Byggefelter til carport mv.



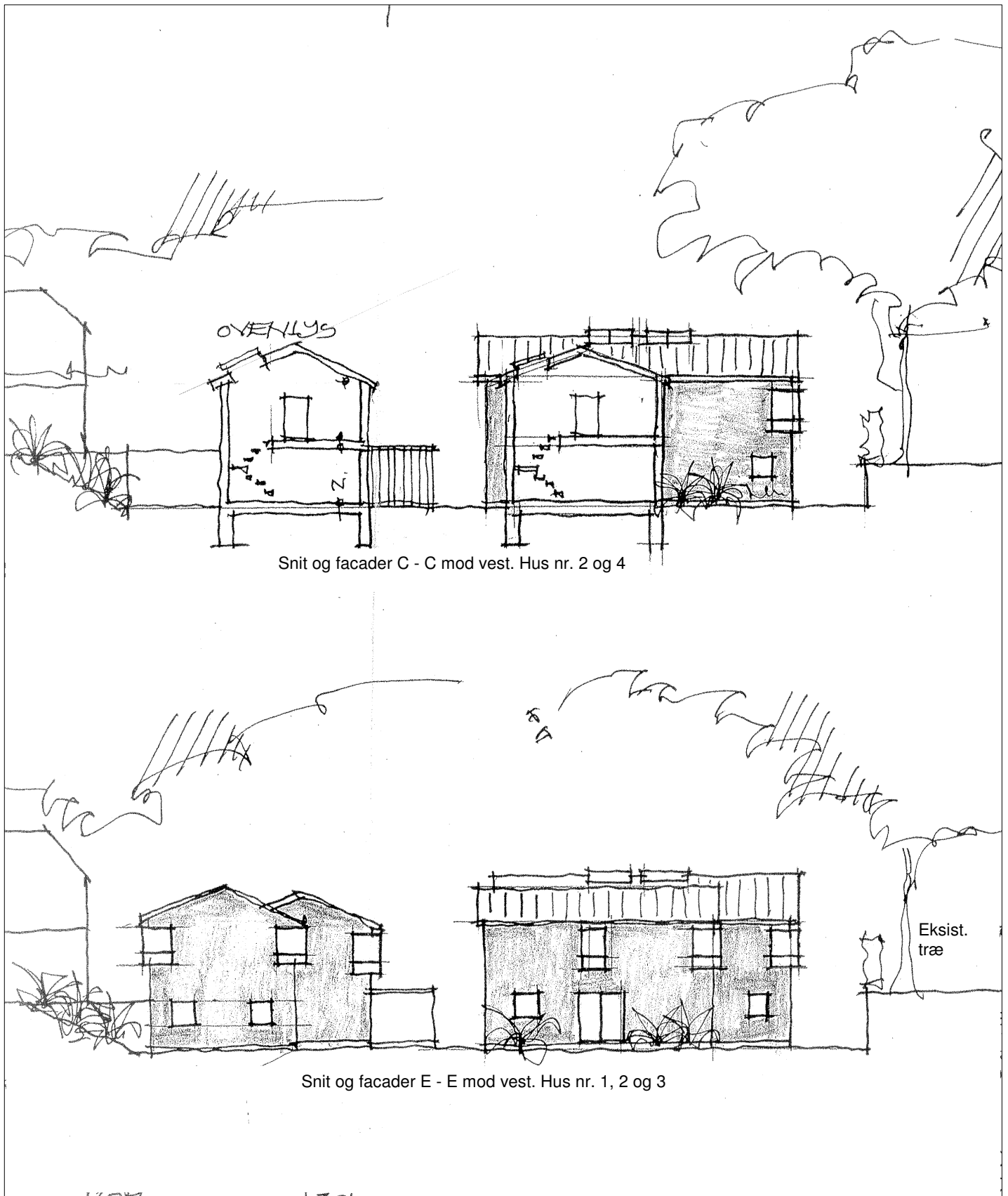
Byggefelter til boliger



Tegningen er ikke målfast

### Bilag 3

Illustrationsplan



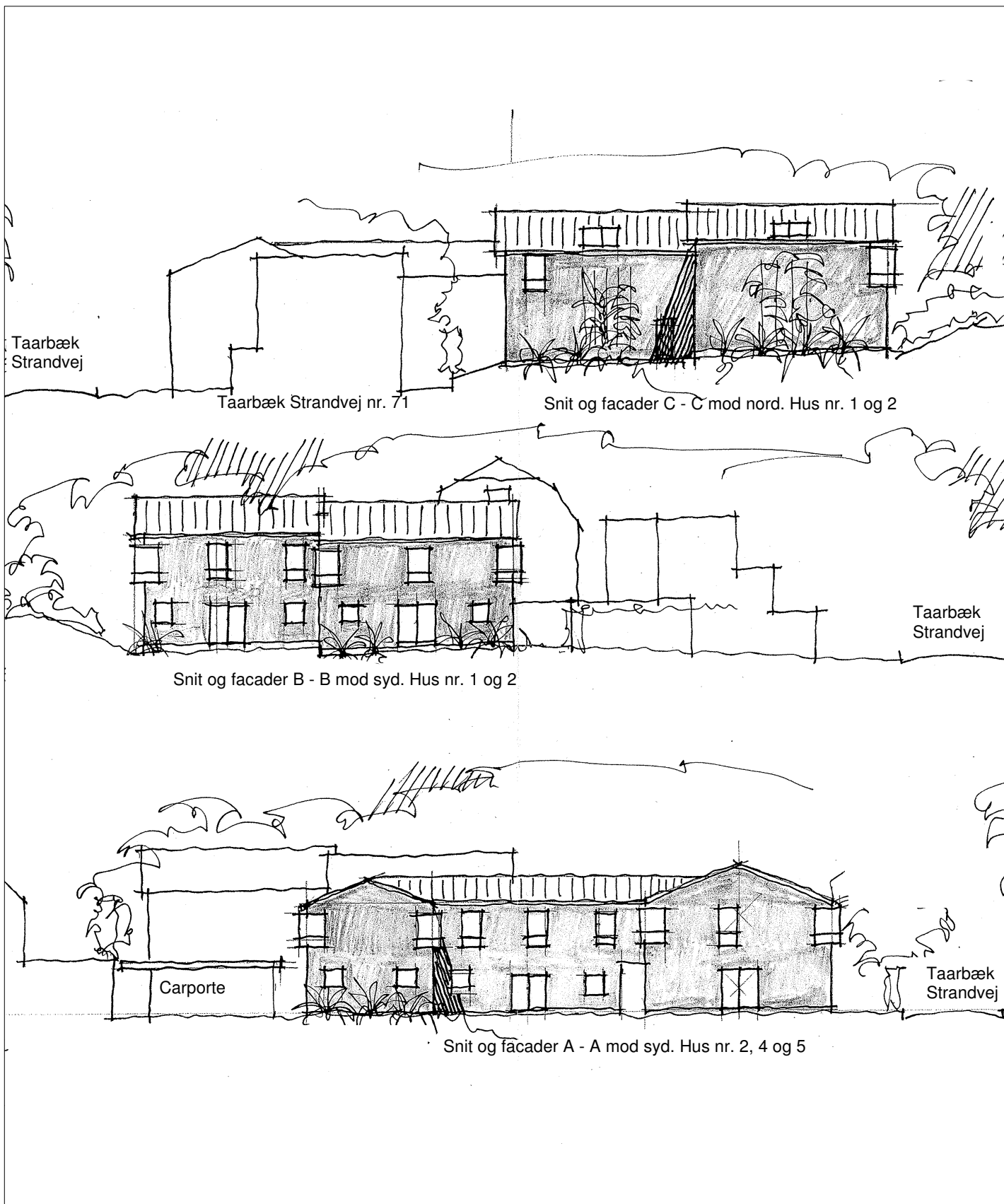
Snit og facader C - C mod vest. Hus nr. 2 og 4

Snit og facader E - E mod vest. Hus nr. 1, 2 og 3

## Bilag 4

Facader og snit mod vest

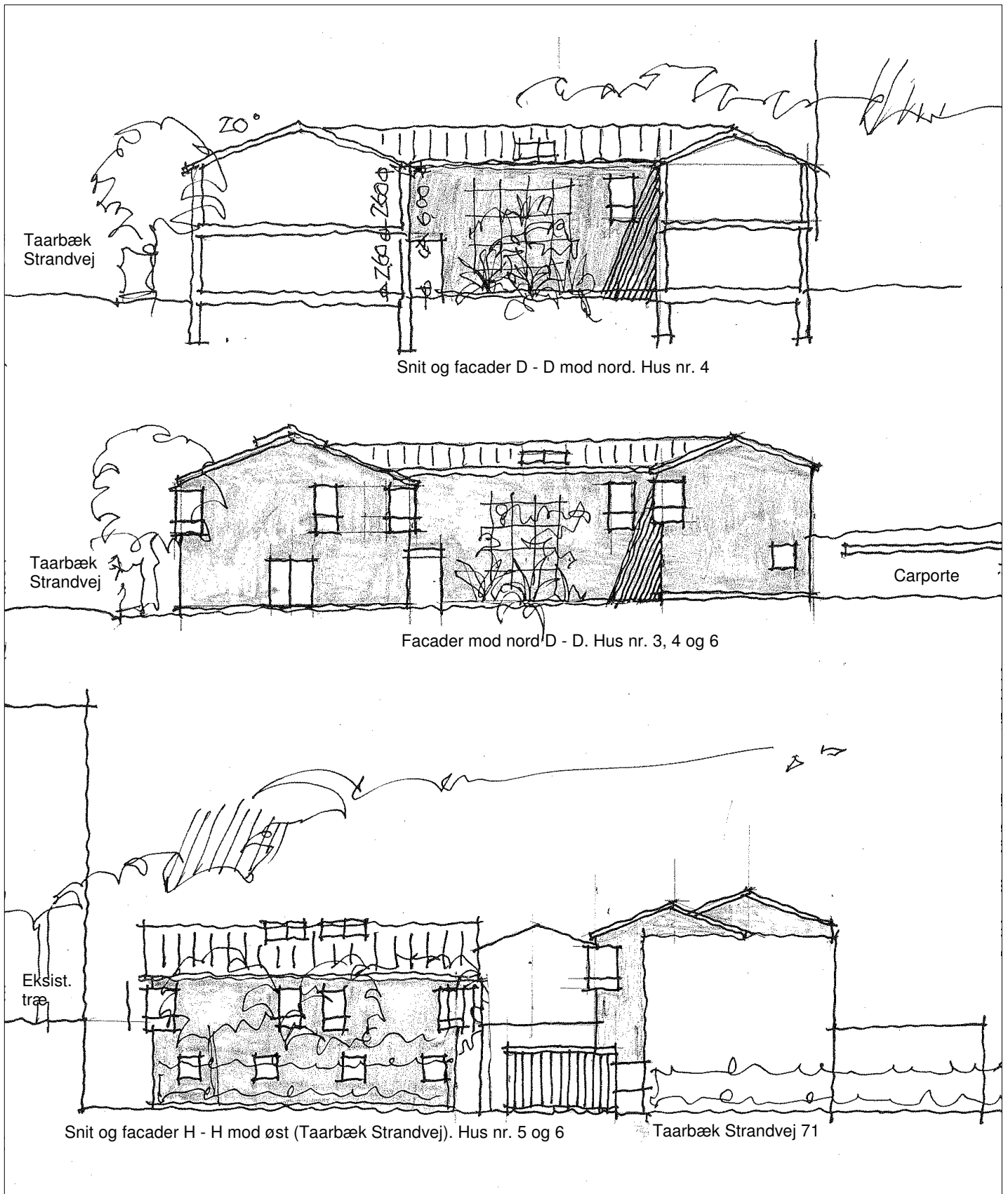
Målestok 1:250



## Bilag 5

Snit og facader mod nord og syd

Målestok 1:300



## Bilag 6

Snit og facader mod nord og øst

Målestok 1:250

