

LOKALPLAN

224 for den nordlige del af Hjortekær



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan.....	1
Lokalplanens indhold.....	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	11
Lokalplanens bestemmelser.....	17
Lokalplanens retsvirkninger.....	24

Baggrund for lokalplan

Den 25. august 2009 besluttede Byplanudvalget at nedlægge et såkaldt § 14 forbud på ejendommen Rævehøjvej 20. Forbuddet blev givet efter en ansøgning fra ejer om at måtte opføre en mur mod Rævehøjvej. Kommunalbestyrelsen besluttede i henhold til Lov om Planlægning derfor at udarbejde et lokalplanforslag med henblik på at fastholde forbuddet.

Området er i forvejen reguleret af Byplanvedtægt 11 fra 1965. Ved vedtagelsen af denne lokalplan vil byplanvedtægten for netop dette område blive afløst og erstattet af denne lokalplans bestemmelser.

Lokalplanen har forinden dens endelige vedtagelse været ude i én større fornyet høring i hele lokalplanens område og én mindre høring i den nordlige del af lokalplanområdet (Hestegangen og Hjortekærbacken).

I den mindre høring blev det eksisterende hestehold i den nordlige del af lokalplanområdet fastsat som en mulighed i lokalplanens bestemmelser. I den større høring blev der blandt andet foretaget ændringer i bestemmelserne for delområde 2 (Gadevangen – Hjorthøj) og delområde 4 (Kunstnerbyen).

Som en anden væsentlig ændring blev der også udpeget flere bevaringsværdige bygninger. Baggrunden for udpegningen kan læses på side 12 under "Bevaringsværdige bygninger".

Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter de arealer, som ligger mellem Renseanlæg Lundtofte og Rævehøjvej og de ubebyggede jorder på Dyrehavegård. Mod vest afgrænses det af Eremitageparken og mod øst af Hjortekærvej og Jægersborg Dyrehave.



Lokalplanens område.

Hjortekær

Hjortekærs bebyggelsesstruktur er opstået ved en række udstykninger i slutningen af 1800-tallet. Ud fra Dyrehavegård blev der udstykket en del grunde til gartnerier. Gartnernes boliger er i dag villaer. I løbet af 1900-tallet blev der også opført villaer langs Hjortekærvej, ligesom der blev opført en række sommerhuse for københavnere.

I den nordligste del af lokalplanområdet er terrænet meget varieret, og der er markante terrænforskelle, som gør bebyggelsen og området i det hele taget meget spændende og specielt. Terrænet udjævner sig omkring Vejporten ca. midt i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet består primært af parcelhuse i 1 – 1½ etage. Hele området bærer generelt præg af at være grønt og velholdt.



I områdets nordligste del er der markante terrænforskelle.

I områdets nordlige del ses den samlede bebyggelse på Hjorthøj / Gadevangen. Bebyggelsen er opført 1961-1965 og består af 18 ét-etages huse i gule mursten. Husene er tegnet af 3 forskellige arkitekter, men er trods dette opført i samme formsprog og samme materialer. Bebyggelsen ligger flot placeret i et kuperet terræn, husenes gule mure skærer sig ind i terrænet og understreger det. Langs vejen er plantet grupper af fyrretræer, der også understreger at området hænger sammen i en både landskabelig og arkitektonisk helhed.

Bebyggelsen er overordnet udpeget med bevaringsværdierne 3 – 4 i FBB. FBB er Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger.

Bebyggelsen udpeges som et selvstændigt delområde (delområde 2) med særlige bestemmelser.

Et væsentligt karaktertræk inden for området er også den samlede bebyggelse "Elementbyen" fra 1947 - 1948, som består af rækkehuslænger med 133 boliger og 64 dobbelthuse beliggende omkring en meget stor grønning. Bebyggelsen er i én etage og er opført i beskedne materialer, hvilket er kendetegnende for meget af efterkrigstidens byggeri. I tilknytning til bebyggelsen er også et garageanlæg, et fællesvaskeri og en butiksbygning. Bebyggelsen er udpeget med en bevaringsværdi på 3 i FBB.

Bebyggelsen udpeges som et selvstændigt delområde (delområde 3) med særlige bestemmelser.

På den sydlige del af Gadevangen ligger en gruppe af 12 dobbelthuse, der også er kendetegnet ved at være en samlet, om end lidt varieret bebyggelse. Husene er opført i perioden 1957 – 1959 som en form for kunstnerhuse. Bebyggelsen betegnes i denne lokalplan som "Kunstnerbyen". Der ses mange tilbygninger og individuelle ændringer på husene, men bebyggelsen hænger trods dette stadig sammen som en helhed, der er værd at bevare.

Husene er overordnet udpeget med bevaringsværdi 3 – 4 i FBB.

Også denne bebyggelse udpeges som et særligt delområde (delområde 4) med egne bestemmelser.

I lokalplanområdets vestligste del findes lokalcenteret Bjælkevangen. I lokalcenteret findes en dagligvarebutik, et vaskeri, fællesadministration samt 2 boliger. Området udpeges som delområde 5 med egne bestemmelser.



Kortet viser afgrænsningen af lokalplanens område og de 5 delområder inden for lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse. Det er desuden formålet at udpege bevaringsværdige bygninger og bebyggelser for at sikre den ydre fremtræden af disse. Dette sker ved at fastsætte regulerende bestemmelser omkring de bevaringsværdige bebyggelser og ved at hindre nedrivning og ændringer af bevaringsværdige bygninger, som ikke forinden er godkendt af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanens formål er også at sikre områdets grønne karakter, hvilket betyder, at hegning mod vejskel skal være levende, grøn hegning. Mod nabo skal hegning 5 m fra vejskel og ind på grunden ligeledes være levende. Der fastsættes desuden vejbyggelinjer, som sikrer det åbne og grønne præg i området.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelse inden for delområde 1 ikke må opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage. Inden for delområde 2, 3 og 4 må man kun bygge i én etage, hvilket svarer til den eksisterende bebyggelse. I særlige tilfælde kan gives tilladelse til bygninger i op til 2 etager, hvor terrænet skræner meget. Dette vil primært gøre sig gældende inden for delområde 1 og 2, hvor terrænet er mest varieret.

Lokalplanens område

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter 5 delområder, som har særlige bestemmelser.

Delområde 1 er det største delområde, som omfatter åben – lav parcelhusbebyggelse i både 1, 1½ og 2 etager.

Delområde 2 og 4 indeholder alle ét - etages parcelhuse, delområde 3 er ét - etages rækkehuse og dobbelthuse. Bebyggelserne inden for delområderne udpeges som bevaringsværdige, og der fastsættes særlige bestemmelser for dem.

Delområde 5 er et lokalcenter med dagligvarebutik. Der ligger også 2 boliger samt et fællesvaskeri for bebyggelsen inden for delområdet. Bebyggelsen inden for delområde 5 er ander-

ledes end det øvrige byggeri i Elementbyen, og er ikke udpeget som bevaringsværdigt.

Områdets anvendelse

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål; åben – lav. Bebyggelsen i området fastsættes til fritliggende bygninger med én eller to boliger til helårsbeboelse. Der kan inden for delområde 1 etableres institutioner til børn og unge, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

I den nordligste del af delområde 1 må matr. nr. 12g Lundtofte By, Lundtofte også anvendes til hestehold med stalde og ridebaner. Nærliggende ejendom på matr. nr. 12ea Lundtofte By, Lundtofte må også anvendes til hestehold med stalde. Der gøres opmærksom på, at hesteholdet er omfattet af Lov om Miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug, hvilket betyder, at blandt andet udvidelser af hesteholdet skal godkendes.

Delområde 3 må også kun anvendes til boligformål; tæt – lav. Bebyggelsen fastsættes til en samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse til helårsbeboelse. Matr. nr. 10d Lundtofte By, Lundtofte, som er den store, ubebyggede grønning, må kun anvendes til fællesarealer for bebyggelsen. Inden for matr. nr. 10d findes også et fælles garageanlæg, som kun må anvendes til parkering.

Delområde 4 må kun anvendes til boligformål; åben – lav. Bebyggelsen fastsættes til dobbelthuse til helårsbeboelse. Den eksisterende institution på Gadevangen 18A må dog fortsat anvendes til institution for børn og unge.

Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder 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.

Delområde 5 er lokalcenteret Bjælkevangen. Området må kun anvendes til lokalcenter; dagligvarebutik samt boliger og fællesfaciliteter for bebyggelsen.

Udstykninger og sammenlægninger

Inden for delområde 1 må der ikke udstykkes i mindre grunde end 900 m² til hver bolig. Vejarealer regnes ikke med i udstykningerne. Fastsættelsen af en minimum grundstørrelse sikrer åbenhed og et grønt udtryk i området.

Inden for de øvrige delområder må der ikke udstykkes yderligere. Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger tilladt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende vej- og stiforhold i området.

Lokalplanen fastsætter, at der inden for delområde 1, 2 og 4 skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser på egen grund. Dvs. at der skal være plads til 2 parkeringspladser, men at de ikke behøver være anlagt.

Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

jf. kortbilag 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Der fastsættes byggelinjer på 5 m på alle veje inden for området. Det betyder, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse inden for denne afstand. Det gælder dog ikke ved opførelse af garage eller carport, hvis villaen ligger opført tættere på vejskel end de 5 meter. Hvis dette er tilfældet, skal carporten/garagen opføres enten så den flugter villaens facade eller så den ligger længere tilbage end facaden.

Etageantallet for bebyggelse er fastsat til én etage med udnyttelig tagetage.

Da der er store terrænforskelle især i lokalplanområdet nordligste del, er der mulighed for at der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til at opføre byggeri i op til 2 etager. Højden fra et fastsat niveauplan til tagets kip må ikke

overstige 8,5 m. Man må heller ikke ændre terrænet mere eller mindre end 0,3 m uden at søge om tilladelse hos kommunalbestyrelsen.

Der må isættes flere kviste i tagfladen. Det er dog en forudsætning, at den samlede længde på kvistene ikke er længere end den halve tagflade.

Der gives mulighed for at opføre en carport eller en garage på max. 40 m². Man må opføre ét skur på max. 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.

For de bygninger, som på bilag 2 er udpeget som bevaringsværdige gælder, at man ikke må opføre yderligere garager, carporte eller skure uden kommunalbestyrelsens tilladelse. En eventuel tilladelse vil være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad. Omfanget og placeringen bygningerne skal følge bestemmelserne for de øvrige ejendomme i delområde 1.

Delområde 2 - Gadevangen / Hjorthøj

jf. kortbilag 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel, og må højst opføres i én etage.

Også her gælder, at det i særlige tilfælde kan tillades at der opføres bygninger i op til 2 etager ved bebyggelse på meget skrånende terræn. Jf. ovenstående beskrivelse af ny bebyggelse i delområde 1.

Da stort set alle bygningerne i området er udformet med integrerede carporte eller garager, og da resten har tilbygget en sådan, gives der ikke mulighed for at etablere yderligere carporte og garager.

Delområde 3 – Elementbyen

jf. kortbilag 1

Der findes både rækkehuse og dobbelthuse inden for delområdet. Grundstørrelserne til rækkehusene er mindre end til dobbelthusene, og tilbygninger / skure vil derfor syne mere

dominerende end på dobbelthusene. Derfor er der forskellige muligheder for tilbygninger.

Rækkehusene:

Lokalplanen giver mulighed for enten en udestue eller en overdækket terrasse. Den må ikke være større end 16 m² og skal placeres inden for det byggefelt, der er vist på bilag 4.

Der kan tillige opføres et redskabsrum på max. 5 m² i forlængelse af det eksisterende redskabsrum og indenfor det byggefelt, som er vist på bilag 4.

Doppelthusene:

Der findes to typer dobbelthuse. Den ene type har sit indgangsparti vendt væk fra havearealet (se bilag 5), og den anden har indgangspartiet sammen med havearealet (se bilag 6). Husene ligner i øvrigt hinanden udefra.

Alle dobbelthusene gives mulighed for at forlænge huset. Udvidelsen må ikke overskride 50 m² og bygningen må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel. Da tilbygningen skal fremstå som en naturlig del af det oprindelige hus, skal tilbygningens facader og tag flugte de eksisterende facader og tagflader. Tilbygningen skal opføres inden for byggefeltet, der er vist på bilag 5 og 6.

Ved dobbelthusene må der desuden opføres en udestue eller en overdækket terrasse på max. 18 m². Byggefelterne for de to typer dobbelthuse fremgår af bilag 5 og 6.

Til dobbelthusene må man opføre et fritliggende skur på max. 8 m². Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel.

Der må udover de ovennævnte tilbygninger ikke opføres yderligere tilbygninger eller skure til bebyggelsen. Der må heller ikke opføres yderligere carporte eller garager til bebyggelsen.

Delområde 4 - Kunstnerbyen

jf. kortbilag 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel. Dog må der opføres carporte og garager på max. 35 m², som kan placeres i vejskel. I forlængelse af carporten eller garagen må der opføres ét skur på max. 10 m².

Bebyggelsen skal holdes i én etage.

Delområde 5 - Bjælkevangen

jf. kortbilag 1

Den nuværende dagligvarebutik må udvide til maksimalt 500 m² etageareal. De resterende bygninger må udvide med i alt 150 m².

Bevaring af bebyggelse

Lokalplanen udpeger på kortbilag 2 en række bevaringsværdige bygninger inden for delområde 1. Fælles for bygningerne er, at de alle er tildelt en høj bevaringsværdi (karakter 3) i FBB-databasen, som er Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Derudover udpeges alle bygningerne inden for delområde 2, 3 og 4 som bevaringsværdige.

Den nuværende røde teglstensmur, som ses langs Hjortekærsvæjs nordligste del (ud for matr. nr. 14ga, 14gb, 14dc, 14dd og 14de Lundtofte By, Lundtofte) er også udpeget som bevaringsværdig. Det gælder dog ikke den nyere del af muren på matr. nr 14dd Lundtofte By, Lundtofte. Muren er opført i slutningen a 1920'erne og stenene stammer sandsynligvis fra Kvindefængslet på Christianshavn. Stenene er fremstillet på et teglværk i Lübeck i middelalderen.

Det gælder for al bevaringsværdig bebyggelse, at den ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hvis der foretages ændringer af den ydre fremtræden, herunder tilbygninger, af en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig, skal det ske med respekt for husets oprindelige byggeskik. Det betyder, at ændringerne på huset skal laves, så man stadig opfatter den bevaringsværdige bygning som den vigtigste på grunden. Meget store tilbygninger, som udføres så de enten helt eller delvist kan skjule det oprindelige hus, vil således ikke kunne

forventes at blive godkendt. Ændringerne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Det er desuden fastsat, at der ikke må etableres solfangere på de bevaringsværdige bygninger inden for delområde 1.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1

jf. kortbilag 1

Reflekterende tagmaterialer må ikke benyttes. Bestemmelsen skal hindre generende reflekser fra f.eks. glaserede og ædelengoberede tegl. De engoberede tegl reflekterer ikke lyset i samme grad som de glaserede og ædelengoberede tegl, hvorfor lokalplanen ikke indeholder forbud mod denne type.

Ansøgninger om opsætning af f.eks. solfangere eller etablering af ståltage vil blive vurderet i hvert enkelt tilfælde. I vurderingen vil der blandt andet blive set på, om det ansøgte vil medføre generende spejlreflekser for de omkringboende.

Delområde 2 - Gadevangen / Hjorthøj

jf. kortbilag 1

Bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig, jf. afsnit om bevaring af bebyggelse og kortbilag 2.

Bebyggelsens facader og havemure skal bevares som de oprindelige. Dvs. i gule, upudsede teglsten og med samme forbandt. Pladerne i gavltrekanterne skal være hvide, men kan dog erstattes af glas.

Bygningernes træværk skal fremstå sort eller mørkebrunt. På bygningerne ses desuden rå betonelementer enkelte steder, som er med til at vise husenes konstruktion. Disse betonelementer må ikke males eller dækkes over men skal stå som oprindeligt.

Bebyggelsens vinduer og døre skal være med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt, og skal fremstå sorte eller mørkebrune. Det er tilladt at udskifte skodderne til vinduer, såfremt vinduerne gives samme dimensionering som de eksisterende skodder.

Tage skal være beklædt med sort tagpap uden lister, og sternkanten skal fremstå sort eller mørkebrun.

Der er mulighed for i alt 2 mindre ovenlysvinduer på hver tagflade. Vinduerne må maksimalt være 0,8 m høje og 0,6 m brede. Hvis man opfører en tilbygning må der i hver tagflade på tilbygningen isættes højst ét ovenlysvindue på højst 0,8 m i højden og 0,6 m i bredden.

Bebyggelsens skorstene skal bevares, og skal fremstå i de eksisterende gule, upudsede teglsten.

Terrasseoverdækninger og udestuer skal udføres i sort eller mørkebrunt træværk og glas. Taget skal beklædes med glas eller klare plastplader.

Man må opføre tilbygninger til bebyggelsen. Det er dog vigtigt at tilbygningerne tilpasses det oprindelige hus med hensyn til materialer og udformning. Tilbygningerne skal derfor udføres i materialer som det eksisterende hus og med samme slags vinduesdimensionering og opdeling samt med samme slags tag. Taget skal desuden være fladt eller med en svag hældning svarende til det oprindelige hus.

De eksisterende carporte og garager skal fremstå i gule, upudsede teglsten og træværk som den oprindelige bebyggelse. Træværket skal fremstå sort eller mørkebrunt, og taget skal beklædes med sort tagpap uden lister.



Eksempel på ét af husene i delområde 2. Huset her ligger på Gadevangen og er med let skrånende tag. Bemærk de åbne forhaver med

fyrretræerne og de "stramme" mure som understreger terrænets skråninger.



Eksempel på huse på Hjorthøj, hvor terrænet stiger en del. Terrænforskelle optages dels af bygnings teglstensmure dels af kampestensmure.

Delområde 3 – Elementbyen

jf. kortbilag 1.

Alle bebyggelsens facader og gavle skal være i samme lysegrå farve. Omkring vinduer og døre er der en ramme af beton, som skal være hvid. Brystningerne (det farvede felt under vinduerne) skal alle være i den samme røde farve. Vinduer og døre skal fastholdes med den samme dimensionering og opdeling som oprindeligt, og skal være i samme røde farve.

Bebyggelsens tage skal være beklædt med sort tagpap uden lister, og sternkanten skal være hvid.

Til hver bolig må der højst være to ovenlysvinduer. Det ene vindue skal placeres ved badeværelset og det andet ved magasinrummet. Størrelsen på det enkelte vindue må ikke overstige 0,6 m i længden, 0,6 m i bredden og 0,3 m i højden. Ovenlysvinduerne skal i deres udformning være magen til de øvrige ovenlysvinduer i bebyggelsen.

Bebyggelsens skorstene skal bevares. De skal være hvide og med ens skorstenshætter. Hvis man ønsker at udskifte skorstenshætten, skal det være med samme type som den oprindelige.

Terrasseoverdækninger og udestuer må kun opføres i træ og glas. Træværket skal fremstå i samme lysegrå farve som facaderne på boligen. Taget skal flugte den eksisterende taghældning og skal være i glas eller klare plastplader. Der må ikke opsættes skorsten til udestuen.

Redskabsrum, som må opføres i sammenhæng med rækkehusene, skal udføres i træ og skal gives samme lysegrå farve som facaderne på boligen. Taget skal beklædes med tagpap uden lister eller med klare plastplader.

Tilbygninger til dobbelthuse skal se ud som om de er en naturlig del af det eksisterende hus. Derfor skal der benyttes de samme materialer og farver som lokalplanen fastsætter til det eksisterende hus (jævnfør ovenstående). Vinduer og døre skal også have samme dimensionering og opdeling. Der må ikke etableres skorsten eller ovenlysvinduer på tilbygningen.

Skure, som opføres til dobbelthusene, skal fremstå i umbra-grønt træværk. Taget skal være med en ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader eller sort tagpap.

Elementbyen er opført på et tidspunkt, hvor kravene til isolering ikke var af samme standard som i dag. Bebyggelsen lider derfor i dag af et voldsomt energitab med dårligt indeklima til følge. Det kan være svært at efterisolere eller etablere alternativ opvarmning uden at ændre ved bebyggelsens oprindelige bevaringsværdige karakter. Kommunalbestyrelsen vil derfor i forbindelse med et konkret og *samlet* projekt til forbedring af bebyggelsen, tage stilling til om forbedringerne kan realiseres inden for denne lokalplans bestemmelser.



Eksempel på rækkehuse mod fællesarealet. Indgangen sker fra havesiden. Bebyggelsens enkelthed, de ens farver og skorstene er karakteristisk for bebyggelsen.



Eksempel på rækkehus fra havesiden. Her ses de karakteristiske røde brystninger og vinduer og døre.



Eksempel på dobbelthus set fra indgangssiden. Havearealet ligger her på den anden side end indgangspartiet.



Eksempel på dobbelthus, som har forlænget gavlen ud fra eksisterende hus. Tilbygningen matcher den eksisterende bebyggelse.

Delområde 4 – Kunstnerbyen

jf. kortbilag 1

Bebyggelsens facader skal fremstå enten som ubehandlede gasbetonsten eller pudsede eller malede gasbetonsten/poresten i hvid eller grå.

Vinduer og døre skal være med samme dimensionering og opdeling som på det oprindelige hus.

Tage skal være beklædt med sorte eller grå bølgeplader i fibercement. Skorstenene skal bevares og skal fremstå enten upudsede, hvide eller grå.

Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger skal udføres i træ og glas. Taget på disse bygninger skal beklædes med sorte eller grå bølgeplader i fibercement.

Tage på carporte og garager skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement, tagpap eller klare plastplader.



Eksempel på dobbelthus i Kunstnerbyen. Dette hus ligger med facaden mod vejen.



Dette dobbelthus ligger med gavlen mod vejen. Den forreste bygning er en senere tilføjelse, som er udført i samme formsprog og materialer som det oprindelige hus.

Fællesbestemmelser for alle delområder

For alle delområder gælder, at der kun må opsættes almindelige navneskilte. Anden skiltning kræver tilladelse af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

For alle delområder gælder desuden, at der må opsættes ét antenneanlæg på hver ejendom. Hvis parabolantennen placeres på bygningens facade, må overkanten af parabolen ikke overstige 1,8 m målt fra terræn. Der gives også mulighed for at placere parabolen på terræn, hvilket beskrives under afsnittet om "Ubebyggede arealer".

Ubebyggede arealer

Inden for delområde 1, 2 og 4 må de ubebyggede arealer kun anvendes til udeopholdsarealer og have samt parkering.

I delområde 3 må de ubebyggede arealer på privat grund kun anvendes til udeopholdsarealer og have. Parkering sker på områdets veje. På fællesarealerne, som er matrikel nr. 10d, må de ubebyggede arealer kun anvendes til udeophold samt lege- og aktivitetsformål. Arealerne ved bebyggelsens garageanlæg må også benyttes til parkering.

De ubebyggede arealer inden for delområde 5 må kun anvendes til udeophold samt mindre oplag i tilknytning til den eksisterende butik.

Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må heller ikke opbevares større både eller uindregistrerede køretøjer, der normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer. De ubebyggede arealer omfatter også de arealer, der er indrettet til parkering og lignende formål.

De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

Der må kun udføres terrænreguleringer, hvis det ikke medfører gene med regnvand eller nedfald af jord mv. for naboerne. Man skal desuden søge om tilladelse hos kommunalbestyrelsen ved terrænreguleringer på mere end + / - 0,3 m.

Hvis den private grund ligger højere end 0,3 m end vejen, skal lodrette terrænspring udføres i kampesten eller som beplantet mur. Dvs. at terrænspringet skal udføres, så man opfatter den som grøn og levende og ikke som en markant, afvigelse fra områdets generelle grønne hegning. Inden for delområde 2 må terrænreguleringer kun fremstå med kampesten.

Hegning mod vej skal være med levende, grønt hegn. For delområde 2 (Gadevangen – Hjorthøj) gælder dog, at hegnet også skal være stedsegrønt. Man må anvende trådhegn i eller lige bag det levende hegn. Inden for en afstand af 5 m mod vejen må man kun hegne med levende, grønt hegn i naboskel. Man må

også her anvende trådhegn i eller lige bag det levende hegn.

For delområde 2 gælder der særlige bestemmelser på grund af de brede græsrabatter, som i høj grad er med til at karakterisere bebyggelsen som åben og velanlagt. Der må derfor kun hegnes mod vej på de arealer, som er markeret med en krydsskravering på kortbilag 7. Hegningen skal etableres mindst 2 m væk fra vejskel og skal i øvrigt overholde bestemmelserne i pkt. 9.4.1 og 9.4.2. Det gælder for disse arealer, at de ligger i forbindelse med private have- og opholdsarealer, som har behov for afskærmning.

Der må ikke hegnes mod vej inden for de arealer, som på kortbilag 7 er markeret med en prikket signatur. Disse arealer ligger primært i forbindelse med adgangsarealer og parkering, hvor afskærmning ikke er så tiltrængt.

Parabolantennener kan placeres på de ubebyggede arealer, når blot overkanten af parabolantennen ikke overstiger 1,8 m målt fra terræn.

For delområde 2 gælder, at der ikke må placeres parabolantennener på de arealer, som på kortbilag 7 er markeret med krydsskravering og priksignatur. Placeringen af parabolantennener på øvrige arealer skal ske, så overkanten af parabolantennen ikke overstiger 1,8 m målt fra terræn.

Lokalplanen udpeger desuden en række træer og trægrupper som bevaringsværdige. Disse kan ses på kortbilag 3 og 3A. Træerne / trægrupperne må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

Tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformere, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m. Bygningerne skal desuden opføres i harmoni med bebyggelsen i området.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt 11 for Hjortekærområdet, vedtaget den 23. marts 1964, vil med vedtagelsen af denne lokalplan blive aflyst for det område som nærværende lokalplan dækker. Lokalplanens bestemmelser vil erstatte byplanvedtægten.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen beskriver de retsvirkninger, som gælder ved den endeligt vedtagne lokalplan.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv – Fingerplan 2007

Landsplandirektiv "Fingerplan 2007" træder i stedet for visse retningslinjer i HUR's Regionplan 2005. 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.

Lokalplanen er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

6.1.60 for Hjortekærvej

Området er udlagt til åben-lavt boligområde; fritliggende bygninger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er max. 30. Etageantallet er sat til 1½. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres på Gadevang 7a – 23.

6.1.02 for Bjælkevangen

Området er udlagt til centerområde; mindre butiksområder. Bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét er max. 45.

8.6.41 for Dybendal

Området er udlagt til landskab; rekreativt område / rekreativt grønt område. Den rekreative anvendelse skal foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området.

6.1.65 for Kunstnerbyen

Boligområde – åben lav. Dobbeltthuse til helårsbeboelse.

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom: max. 30.

- Etageantal: max. én.

- Bebyggelsens helhedspræg og karakter skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

6.01.62 for Elementbyen:

- Boligområde – tæt lav. Samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbeltthuse og rækkehuse til helårsbeboelse.

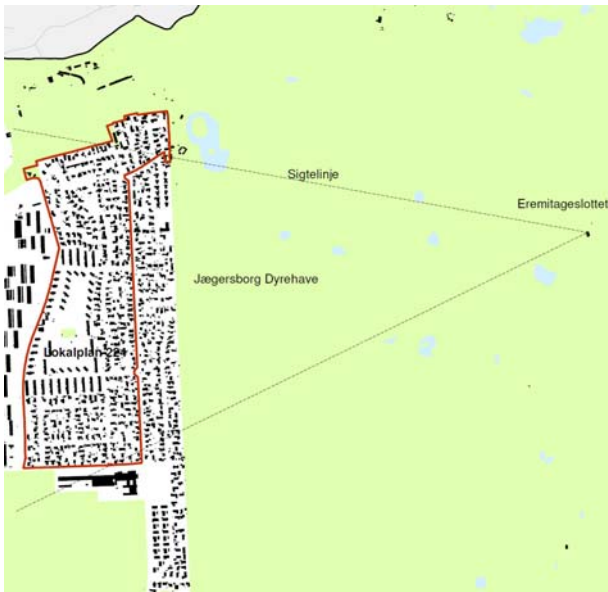
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom: max. 40

- Etageantal: max. én

- Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Det grønne fælles friareal (matr. nr. 10d) øst for Bjælkevangen) forudsættes ikke bebygget.

Rammerne kan ses i deres helhed på www.kommuneplan.ltk.dk

Lokalplanens område ligger inden for det område, der af hensyn til sigtelinjer fra Eremitageslottet ud over Hjortekær er omfattet af aftalte regler om højdegrænser. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse regler, da der kun gives mulighed for opførelse af bebyggelse i 1½ etage, og i visse tilfælde 2 etager. Bebyggelse må generelt ikke oversige 8,5 m i henhold til Bygningsreglement 2010.



Kortet viser sigtelinjerne fra Eremitageslottet.

Lokalplanområdet grænser i sin nordøstlige del op til Jægersborg Dyrehave, som er udpeget som et beskyttet landskabs-, natur- og kulturmiljø. Jægersborg Dyrehave er desuden et habitatområde, som rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, geologi, kulturhistorie, kerneområder og spredningskorridorer for planter og dyr og lavbundsarealer i det åbne land. Områdernes beskyttelse skal bidrage til en bæredygtig udvikling til gavn for regionens naturgrundlag og for befolkningens oplevelsesmuligheder og for forskning og undervisning.

Habitatområdet er nærmere beskrevet under afsnittet "Lov om naturbeskyttelse og Natura 2000".

Lokalplanen har ingen negativ påvirkning på de udpegede miljøer.

Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2009 er bygninger med en bevaringsværdi fra 1 – 4 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 Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger; FBB. Database er offentlig tilgængelig på www.kulturarv.dk/fbb

Kommunalbestyrelsen har i denne lokalplan besluttet, at bygninger med en bevaringsværdi på 1 -3 udpeges som bevaringsværdige. Derudover har kommunalbestyrelsen besluttet at udpege samlede bebyggelser med en bevaringsværdi på 4 som bevaringsværdige. Lokalplanen udpeger delområde 2, 3 og 4 som bevaringsværdige.

Under lokalplanens høring modtog kommunalbestyrelsen en indsigelse fra Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, idet foreningen fandt, at en række bygninger med bevaringsværdi 4 også burde udpeges som bevaringsværdige. Kommunen indgik derfor et samarbejde med foreningen for at revurdere alle bygningerne i området, som havde en bevaringsværdi på 4.

Der blev udvalgt 9 bygninger (samt en ældre mur mod Hjortekærvej), som pga. enten deres særlige arkitektoniske kvalitet eller kulturhistoriske værdi blev opgraderet til en bevaringsværdi 3 og således udpeget som bevaringsværdige.

Zonestatus

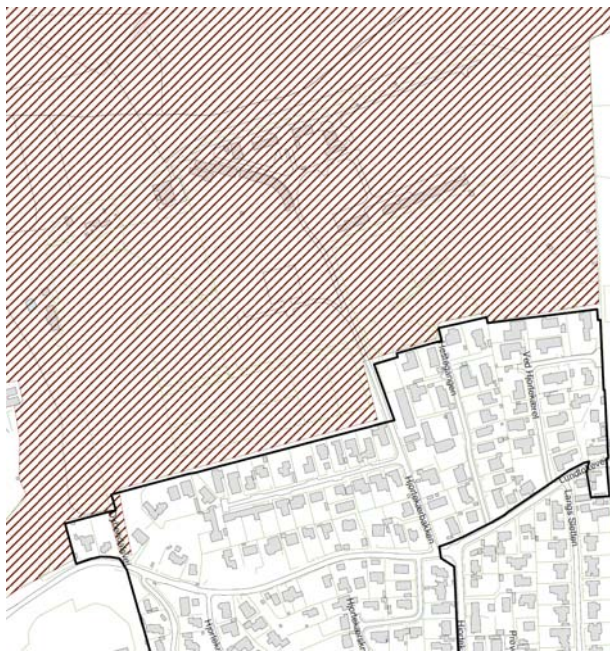
Området er beliggende i byzone.

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. Kystnærhedszonen er fastlagt i Planloven. Lokalplanens område er beliggende inden for byzonen og er derfor ikke omfattet af loven. Lokalplanen skal dog overholde visse krav, hvis ny bebyggelse vil betyde en reel påvirkning af kystlandskabet. Da området ligger i den del af kystnærhedszonen, der ligger længst væk fra kysten og da der ikke gives mulighed for bebyggelse i mere end 1½ etage, og da lokalplanområdet ligger placeret bag Jægersborg Dyrehave vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet.

Fredninger

En mindre del af lokalplanens område ved Dybendalsvej er omfattet af fredningen for Mølleådalen af februar 2001. Indholdet af fredningsbestemmelserne sikrer dels landskabsværdier og dels muligheder for udøvelse af fritidsaktiviteter. Lokalplanen indebærer ingen ændringer for dette område, og vil således ingen konsekvenser have for fredningen.



Kortet viser den tilstødende fredning i områdets nordligste del. Fredningen er skraveret. Den tykke streg er lokalplanens afgrænsning.

Museumsloven

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde inden for lokalplanområdet, vil de være omfattet af Museumslovens § 27 stk. 2 (Bekendtgørelse af museumsloven - lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Lov om naturbeskyttelse og Natura 2000

I områdets nordligste del mod Renseanlægget Lundtofte ligger der en reduceret naturbeskyttelseslinje, der forholder sig til Mølleåen og skoven i henhold til Naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17. Loven fastsætter, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantninger eller ændringer i terrænet inden for 150 m fra søer og åer.

Inden for 300 m fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende.

Jægersborg Dyrehave er i øvrigt udpeget som et internationalt naturbeskyttelsesområde – Habitatområde nr. 251. Det betyder, at der er udpeget naturtyper og dyre- og plantearter, som skal beskyttes i henhold til Natura 2000, som er det fælles navn for EU's netværk af beskyttelsesområder. Det vurderes, at denne lokalplan ikke vil få negativ indflydelse på habitatområdet.



Kortet viser den reducerede naturbeskyttelseslinje i lokalplanområdets nordligste del. Naturbeskyttelseslinjen er den stiplede streg og lokalplanens afgrænsning er den tykke streg.

Lokalplanens påvirkning af de grønne omgivelser og bymiljøet

Det forventes, at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på de grønne omgivelser og bymiljøet, i det fastsættelsen af etageantallet reduceres fra 2 etager til 1 etage med udnyttelig tagetage. Dog kan der i særlige tilfælde gives tilladelse til bygninger i op til 2 etager, hvis terrænet skræner meget.

Den generelt lavere bygningshøjde betyder, at det vil være områdets større træer, der tegner områdets profil og derved bidrager til at man oplever området som grønt. Det grønne udtryk sikres også ved at der udpeges bevaringsvær-

dige træer og trægrupper, hvor disse vurderes at være særligt karakterskabende for området.

Udpegning af de 3 bevaringsværdige delområder forventes at kunne sikre delområdernes særlige karakter og kvalitet for eftertiden.

Derudover fastsættes der bestemmelser om, at hegning mod vej skal være levende, grønt hegn. Der fastsættes desuden vejbyggelinjer, som hindrer at bebyggelse kan opføres nærmere end 5 m fra vej. Samlet set vurderes dette at medvirke til at fastholde den grønne karakter i området, som netop gør det til et attraktivt sted at bo og færdes.

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 lokalplanen. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Trafikforhold

Områdets trafikbetjenes primært fra Hjortekærvej, Lundtoftevej og Rævehøjvej. Området deles ca. midt på af Vejporten.

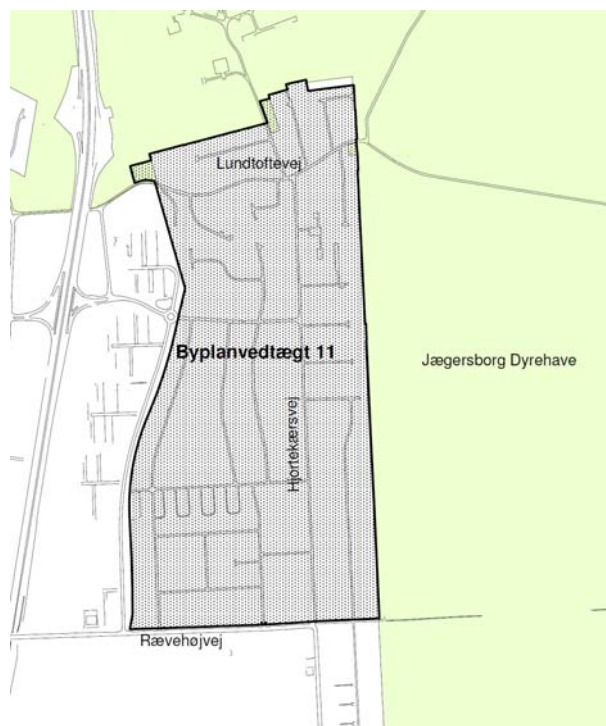
Byplanvedtægt nr. 11 for Hjortekærområdet

Lokalplanens område er omfattet af Byplanvedtægt nr. 11 for Hjortekærområdet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Byplanvedtægten er vedtaget den 23. marts 1964 og tinglyst 26. juni 1965. Byplanvedtægten omfatter hele den nordlige del af Hjortekærområdet.

I byplanvedtægten er lokalplanens område udlagt til åben - lav boligbebyggelse og med bestemmelser om, at parcelstørrelsen pr. bolig ikke må være under 700 m², for koteletgrunde dog 800 m², og at der på hver parcel kun må opføres ét beboelseshus i højst 2 etager og med højst 2 boliger.

Byplanvedtægten vil blive afløst for det område som denne lokalplan dækker, og lokalplanens bestemmelser vil træde i stedet. Det betyder, at der ikke må udstykkes grunde mindre end 900 m² pr. bolig, eksklusivt vejareal, og at der kun må bygges i 1 etage med udnyttelig tagetage. Byplanvedtægtens byggelinjer i for-

hold til vej fastholdes med henblik på at sikre det grønne og åbne vejbillede.



Afgrænsningen af Byplanvedtægt 11.

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 lokalplanens bestemmelse om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet over for lavenergi-bebyggelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Tag- og overfladevand skal føres til faskiner på egen grund.

Støjforhold

Størstedelen af ejendommene inden for lokalplanområdet er belastet med et støjniveau fra trafikken på mellem 58 og 63 dB. Støjen stammer fra Helsingør-motorvejen, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet

Ny bebyggelse skal overholde støjkraevne, 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.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 224 for den nordlige del af Hjortekær

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009 fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse

at udpege bevaringsværdige bygninger og bebyggelser og sikre den ydre fremtræden af disse

at sikre områdets grønne karakter.

2. Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikel nr.e, samt de parceller, der efter den 15. april 2010 udstykkes herfra:

Del af matr. nr. 1a Jægersborg Dyrehave Taarbæk,

Del af 9a, 9k, 9l, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9y, 9x, 9z, 9æ, 9an, 9ao, 9ap, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bq, 9bx, 9by, 9cæ, 9dk, 9dl, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dz, 9dæ, 9ec, 9fq, 9fr, 9fs, 9ft, 9fu

10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, 10l, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 01bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø,

10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10ce, 10bf, 10cg, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cm, 10cn, 10co, 10cp, 10cq, 10cr, 10cs, 10ct, 10cu, 10cv, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10da, 10db, 10dc, 10dd, 10de, 10df, 10dg, 10dh, 10di, 10dk, 10dl, 10dm, 10dn, 10do, 10dp, 10dq, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø,

10ea, 10eb, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10er, 10es, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10ft, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gk, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gu, 10gv, 10gx, 10gy, 10gz, 10ia, 10ib, 10ic, 10id,

11c, 11d, 11g, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11x, 11z, 11æ, 11ab, 11ac, 11ae, 11ag, 11ah, 11ai, 11ap, 11be, 11bk, 11bt, 11bu, 11cl, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11cø, 11da, 11db, 11dc, 11dd, 11de, 11df, 11dg, 11dh, 11dl, 11dm, 11dy, 11dø, 11ec, 11eg, 11eh, 11eo, 11fb, 11fe, 11fg, 11fl, 11fm, 11fn, 11fo, 11fp, 11fq, 11fr, 11fs, 11ft, 11fu, 11fv, 11fx, 11fy, 11fz, 11fæ, 11fø, 11ga, 11gb, 11gc, 11gd, 11ge, 11gg, 11gh, 11gi, 11gm, 11go, 11gp, 11gq, 11gs, 11gt, 11gv, 11gx, 11gu, 11gy, 11he, 11hf, 11hg, 11hh, 11hi,

12c, 12d, 12e, del af 12g, 12h, 12l, 12n, 12o, 12q, 12s, 12t, 12y, 12u, 12v, 12x, 12y, 12ab, 12ad, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12az, 12ay, 12bb, 12bc, 12bd, 12be, 12bf, 12bg, 12bi, 12bk, 12bl, 12bs, 12bo, 12bp, 12bq, 12bt, 12bu, 12by, 12bø, 12cb, 12cc, 12ce, 12cf, 12ci, 12ck, 12cl, 12cm, 12cn, 12co, 12cp, 12cq, 12cr, 12cs, 12ct, 12cu, 12cv, 12cx, 12cy, 12da, 12dc, 12de, 12dg, 12dh, 12di, 12dk, 12dl, 12dm, 12dn, 12do, 12dp, 12dq, 12dr, 12ds, 12dt, 12du, 12dv, 12dx, 12dy, 12dz, 12dæ, 12dø, 12ea, 12ed, 12ef, 12eg, 12eh, 12ei, 12ek, 12el, 12em, 12en, 12ep, 12er, 12es, 12et, 12eu, 12ev, 12ex, 12ez, 12ey, 12eæ, 12eø, 12fa, 12fb, 12fc,

12fd, 12fe, 12fl, 12fm, 12fn, 12fp, 12fq, 12fs, 12fz, 12fy,

14d, 14g, 14n, 14m, 14r, 14ab, 14at, 14ax, 14bo, 14bp, 14bx, 14bv, 14by, 14bz, 14bæ, 14bø, 14ca, 14ck, 14cp, 14cr, 14dc, 14dd, 14de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14dr, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø, 14ec, 14ee, 14em, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fe, 14ff, 14fg, 14fh, 14fi, 14fk, 14fn, 14fo, 14fp, 14fq, 14ga, 14gb, 14gc, 14gd, 14gg, 14gh, 14gi, 14gk, 14gl, 14gm, 14gn, 14go, 14gp, 14hd, 14he, 14hf, 14hg, 14hh, 14hi, 14hk, 14hl, 14hm, 14hn, 14ho, 14hp, 14hq, 14hr, 14hs, 14ht, 14hu, 14hv, 14hx, 14hy, 14hz, 14hæ, 14hø, 14ia, 14ib, 14ie, 14ih, 14ii, 14ik, 14im, 14ip, 14ir, 14is, 14iu, 14iv, 14ix, 14iz, 14iy, 14iæ, 14iø, 14ka, 14kb, 14kc, 14kd, 14ke, 14kf, 14kg, 14kh, 14ki, 14kk, 14kl, 14km, 14kn, 14ko, 14kp, 14kq, 14kr, 14ks, 14kt, 14ku, 14kx, 14ky, 14kz, 14kæ, 14kø, 14la, 14lb, 14lc, 14le, 14lf, 14lg, 14lh, 14li, 14lk, 14ll, 14lm, 14ln, 14lo, 14lp, 14lq, 14ls, 14lt, 14lu, 14lv, 14lx, 14ly, 14lz, 14læ, 14lø, 14ma, 14mb, 14me, 14mh, 14mi, 14mk, 14ml, 14mm, 14mr, 14mt, 14mu, 14mx, 14my, 14mz, 14mæ, 14nb, 14nd, 14nf, 14ng, 14nh, 14ni, 14nk, 14nl, 14nm, 14nn, 14no, 14np, 14nq, 14nr, 14ns, 14nt, 14nu, 14nv, 14nx, 14ny, 14nz, 14næ, 14nø, 14oa, 14od, 14og, 14oi, 14ol, 14om, 14ol, 14pb, 14pe, 14pf, 14pn, 14pp, 14pq, 14pr, 14pt, 14pv, 14py, 14pæ, 14pø, 14qa, 14qb, 14qc, 14qd, 14qe, 14qf, 14qg, 14qh, 14qh,

36, 29,

Del af 7000d, del af 7000o, 7000t alle af Lundtofte By, Lundtofte

15ba, 15ch, 15ci, 15cg, 15ck, 15cv, 15dg, 15dr, 15ds, 15du, 15dv, 15ei, 15es, 15fi, 15fq, 15gf, 15gn, 15lm, 15mn, 15mr, 15ms, 15mx, 15ni, 15og, 15or,

7000ax,

alle af Kgs. Lyngby-Lundtofte

3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1 og 2, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligområde – åben - lav; fritliggende bygninger med én eller to boliger til helårsbeboelse. Dog kan der inden for delområde 1 etableres institutioner til børn og unge, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt. Matr. nr. 12g Lundtofte By, Lundtofte må anvendes til hestehold med stalde og ridebaner. Matr. nr. 12ea Lundtofte By, Lundtofte må anvendes til hestehold med stalde.

Delområde 3, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligområde – tæt - lav; samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse til helårsbeboelse. Matr. nr. 10 d Lundtofte By, Lundtofte må kun anvendes til fællesarealer for bebyggelsen samt parkering ved eksisterende garageanlæg.

Delområde 4, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligområde – åben - lav; dobbelthuse til helårsbeboelse. Dog må Gadevangen 18A fortsat anvendes til institution for børn og unge.

Delområde 5, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til lokalcenter; dagligvarebutik samt boliger og fællesfaciliteter for bebyggelsen.

3.2 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 ejendom, og at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens 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 på den pågældende ejendom,

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

at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.

4 Udstykninger og sammenlægninger

4.1 I delområde 1, jf. kortbilag 1, skal grundstørrelsen pr. bolig som minimum være 900 m² eksklusivt vejareal.

4.2 I delområde 2, 3, 4 og 5, jf. kortbilag 1, må der ikke udstykkes yderligere.

4.3 Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger tilladt i hele lokalplanens område.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Inden for delområde 1, 2 og 4 skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde 1, jf. kortbilag 1.

6.1.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.1.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel. Jf. dog pkt. 6.1.7.

6.1.3 Det maksimale etageantal må ikke overstige én med udnyttelig tagetage.

6.1.4 For bygninger på skrånende terræn gælder dog, at der i særlige tilfælde kan opføres bygninger i 2 etager, når højden til tagets kip ikke overstiger 8,5 m målt fra fastsat niveauplan, og når det ikke medfører ændringer af terrænet på mere end +/- 0,3 m.

6.1.5 Der kan udføres flere kviste i tagfladen, i det kvistenes samlede længde ikke må overstige længden af den halve tagflade.

6.1.6 På hver ejendom må der i alt opføres carporte / garager på højst 40 m². Det er til-

ladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten / garagen.

6.1.7 Carporten / garagen skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Carporten / garagen kan placeres tættere på vej, hvis den eksisterende villa er placeret mindre end 5 m fra vej. Carporten / garagen skal i det tilfælde placeres enten så den flugter villaens facade eller placeres længere bagved facadelinjen.

6.1.8 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager, carporte eller skure. Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse til disse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne i væsentlig grad.

Omfanget og placeringen af carporte og garager skal i øvrigt følge bestemmelserne i pkt. 6.1.6 og 6.1.7.

6.2 Delområde 2 – Gadevangen / Hjorthøj, jf. kortbilag 1.

6.2.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.

6.2.3 Det maksimale etageantal må ikke overstige én.

6.2.4 For bygninger på skrånende terræn gælder dog, at der i særlige tilfælde kan opføres bygninger i op til 2 etager, når højden til tagets kip ikke overstiger 8,5 m målt fra fastsat niveauplan, og når det ikke medfører ændringer af terrænet på mere end +/- 0,3 m.

6.2.5 Der må ikke etableres yderligere carporte eller garager i området.

6.3 Delområde 3 – Elementbyen,
jf. kortbilag 1.

6.3.1

Rækkehuse:

Der må opføres en udestue eller overdækket terrasse på højst 16 m². Udestue / overdækket terrasse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 4.

Der må desuden opføres redskabsrum på højst 5 m². Redskabsrummet skal opføres indenfor byggefeltet som vist på bilag 4.

Dobbelthuse:

Der må opføres en tilbygning på højst 50 m² som en forlængelse af huset. Forlængelsen skal ske i henhold til bilag 5 og 6, men må dog ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel. Tilbygningens facader og tag skal flugte de eksisterende facader og tagflader.

Der må desuden opføres en udestue eller overdækket terrasse. For dobbelthuse med have på den modsatte side end indgangen skal udestue eller overdækket terrasse placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 5. Arealet på udestue / overdækket terrasse må ikke overstige 18 m². For dobbelthuse med have på samme side som indgangen skal udestuen eller den overdækkede terrasse placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 6. Arealet på udestue / overdækket terrasse må ikke overstige 18 m².

Der må desuden etableres et fritliggende skur på højst 8 m². Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel.

6.3.2 Der må udover ovennævnte bygninger / overdækninger ikke etableres yderligere tilbygninger eller skure. Der må ikke etableres yderligere carporte eller garager til bebyggelsen.

6.4 Delområde 4 – Kunstnerbyen,
jf. kortbilag 1

6.4.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.4.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel, jf. dog pkt. 6.4.6.

6.4.3 Det maksimale etageantal må ikke overstige én.

6.4.5 På hver ejendom må der i alt opføres carporte / garager på højst 35 m². Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.

6.4.6 Carporten / garagen må placeres i vejskel.

6.5 Delområde 5 - Bjælkevangen, jf. kortbilag 1.

6.5.1 Eksisterende dagligvarebutik må ikke overstige 500 m² etageareal. Til øvrig eksisterende bebyggelse må der i alt opføres yderligere 150 m² etageareal.

6.5.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.

7 Bevaring af bebyggelse

7.1 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.

7.2 Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for husets oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

7.3 Der må ikke etableres solfangere på de bevaringsværdige bygninger i delområde 1.

7.4 Mur mod vej på matr. nr. 14ga, 14gb, 14dc, 14dd og 14de Lundtofte By, Lundtofte må ikke nedrives, ombygges eller på

anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Undtaget herfra er den nyere del af muren på matr. nr. 14dd Lundtofte By, Lundtofte.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Delområde 1, jf. kortbilag 1

8.1.1 Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. jf. note.

Note til pkt. 8.1.1:

Engoberede tegl (dog ikke ædelengoberede tegl) medfører generelt ikke samme generende refleksioner som glaserede tegl, og kan derfor godt benyttes til tagbeklædning.

8.2 Delområde 2 – Gadevangen / Hjorthøj, jf. kortbilag 1

8.2.1 Facader og havemure

Facader og havemure skal fremstå som oprindeligt i gule, upudsede teglsten og i samme forbandt. Renoveringer skal ske med lignende sten og samme forbandt. Plader i gavltrekanter skal fremstå hvide, men kan erstattes med glas. Træværk skal fremstå sort eller mørkebrunt. Elementer i beton skal stå ubehandlede.

8.2.2 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Skodder kan udskiftes til vinduer med samme dimensionering som de eksisterende skodder. Vinduer, døre og skodder skal fremstå sorte eller mørkebrune.

8.2.3 Tage

Tage skal fremstå i sort tagpap uden lister. Sternkanten skal fremstå sort eller mørkebrun.

På hver eksisterende tagflade må der være i alt 2 mindre ovenlysvinduer. Ovenlysvinduerne må være højst 0,8 m i højden og højst 0,6 m i bredden. På hver nye tagflade må der isættes højst ét ovenlysvindue på højst 0,8 i højden og 0,6 i bredden.

8.2.4 Skorstene

Skorstene skal bevares og skal fremstå i gule, upudsede teglsten.

8.2.5 Terrasseoverdækninger og udestuer

Terrasseoverdækninger og udestuer skal udføres i sort eller mørkebrunt træværk samt glas. Taget skal beklædes med glas eller klare plastplader.

8.2.6 Tilbygninger

Tilbygninger skal fremstå som det oprindelige hus som beskrevet i pkt. 8.2.1, 8.2.2 og 8.2.3.

Taget skal være fladt eller med svag hældning svarende til det oprindelige hus.

8.2.7 Carporte og garager

Carporte og garager skal fremstå i gule, upudsede teglsten og træværk som den oprindelige bebyggelse. Træværk skal fremstå sort eller mørkebrunt. Tage skal beklædes med sort tagpap uden lister.

8.3 Delområde 3 - Elementbyen, jf. kortbilag 1

8.3.1 Facader og gavle

Bebyggelsens facader og gavle skal fremstå i samme lysegrå farve. Betonkanter ved døre og vinduer skal fremstå hvide.

Bebyggelsens brystninger under vinduer skal fremstå i samme røde farve.

8.3.2 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer og døre skal fremstå i samme røde farve.

8.3.3 Tage

Tage skal fremstå i sort tagpap uden lister. Sternkanten skal fremstå hvid.

Der må være højst to ovenlysvinduer til hver bolig. Vinduerne skal etableres i forbindelse med badeværelset og magasinrummet. Vinduerne må højst være 0,6 m i længden, 0,6 m i bredden og 0,3 m i højden. Ovenlysvinduerne skal i deres udformning være ens i hele bebyggelsen.

8.3.4 Skorstene

Skorstene skal bevares og fremstå hvide med originale skorstenshætter. Udskiftning af skorstenshætter skal ske med samme type som de originale.

8.3.5 Terrasseoverdækninger og udestuer

Terrasseoverdækninger og udestuer skal fremstå i træ, med samme lysegrå farve som boligens facader, samt glas.

Taget skal flugte den eksisterende taghældning på boligen og skal beklædes med glas eller klare plastplader. Der må ikke etableres skorsten til udestuen.

8.3.6 Redskabsrum til rækkehuse

Nyt redskabsrum i henhold til pkt. 6.3.1 skal udføres i træ med samme lysegrå farve som boligens facader.

Taget skal flugte den eksisterende taghældning på boligen og skal beklædes med tagpap uden lister eller med klare plastplader.

8.3.7 Tilbygninger til dobbelthuse

Tilbygninger, der opføres i forlængelse af eksisterende gavl på dobbelthuse, skal fremstå som en del af det oprindelige hus som beskrevet under pkt. 8.3.1, 8.3.2 og 8.3.3. Der må ikke etableres skorsten eller ovenlysvinduer på tilbygningen.

8.3.8 Fritliggende skure til dobbelthuse

Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader eller sort tagpap.

8.4 Delområde 4 – Kunstnerbyen, jf. kortbilag 1

8.4.1 Facader

Facader skal fremstå enten som ubehandlede gasbetonsten eller pudsede eller malede gasbetonsten/poresten i hvid eller grå.

8.4.2 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt.

8.4.3 Tage

Tage skal fremstå i sorte eller grå bølgeplader i fibercement.

8.4.4 Skorstene

Skorstene skal bevares og skal fremstå upudsede, hvide eller grå.

8.4.5 Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger

Terrasseoverdækninger, udestuer og tilbygninger skal udføres i træ og glas. Tag på tilbygningerne skal beklædes med sorte eller grå bølgeplader i fibercement.

8.4.6 Carporte og garager

Tag på carporte og garager skal udføres med ensidig taghældning og skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement, tagpap eller klare plastplader.

8.5 Fællesbestemmelser for alle delområder

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

8.5.2 Der må til hver ejendom kun opsættes ét antenneanlæg. Parabolantenner må placeres på facaden med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkant. Jf. i øvrigt pkt. 9.5.1.

9 Ubebyggede arealer

9.1 Anvendelse

9.1.1 Ubebyggede arealer i delområde 1, 2 og 4 må kun anvendes til udeopholdsarealer og have samt parkering.

9.1.2 Ubebyggede arealer på private grunde i delområde 3 må kun anvendes til udeopholdsarealer og have. På fællesarealerne må de ubebyggede arealer kun anvendes til udeophold samt lege- og aktivitetsformål. Ubebyggede arealer ved eksisterende garageanlæg må benyttes til parkering.

9.1.3 Ubebyggede arealer i delområde 5 må kun anvendes til udeophold samt mindre oplag i tilknytning til eksisterende butik.

9.1.4 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

9.2 Fremtræden

9.2.1 De ubebyggede arealer skal befæstes og / eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted. Jf. note.

Note til pkt. 9.2.1:

Vær opmærksom på, at afløbskoefficienten skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

9.2.2 Ubebyggede arealer i forhaver, som ikke anvendes til parkering eller gårdsplads, skal fremstå beplantede eller som græsplæne.

9.3 Terrænreguleringer

9.3.1 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

9.3.2 Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere

end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

9.3.3 Lodrette terrænspring, hvor den private grund ligger højere end 0,3 m end vejen, skal fremstå i kampesten eller beplantet mur. Inden for delområde 2 skal lodrette terrænspring fremstå i kampesten.

9.4 Hegning

9.4.1 Hegn mod vej skal være levende, grønne hegn. For delområde 2 gælder, at hegnet skal være levende, stedsegrønt hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

9.4.2 Der må inden for en afstand af 5 m mod vej kun hegnes med levende hegn i naboskel. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn. Jf. dog pkt. 9.4.3.

9.4.3 For delområde 2 må der kun hegnes mod vej inden for de områder, som er markeret med krydsskravering på kortbilag 7. Hegningen skal etableres mindst 2 m væk fra vejskel og skal overholde bestemmelserne i pkt. 9.4.1 og 9.4.2.

Der må ikke hegnes mod vej i de områder, som på kortbilag 7 er markeret med en prikket signatur.

9.5 Parabler

9.5.1 Overkanten af parabolantennen må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn. Jf. i øvrigt pkt. 8.5.2.

9.5.2 Inden for delområde 2 må der ikke placeres parabolantennen på de arealer, som på kortbilag 7 er markeret med krydsskravering og priksignatur. Placeringen af parabolantennen på øvrige arealer skal overholde pkt. 9.5.1.

9.6 Bevaringsværdige træer og trægrupper

9.6.1 Træer og trægrupper, som på kortbilag 3 og 3A er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbe-

styrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

10 Tekniske anlæg

10.1 Der kan opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m.

Bygningerne skal i øvrigt udføres i harmoni med bebyggelsen i området.

11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

12 Ophævelse af byplanvedtægt

12.1 Byplanvedtægt 11 for Hjortekærområdet, vedtaget af Lyngby-Taarbæk Kommune den 23. marts 1964 ophæves for den del som nærværende lokalplan omfatter, og lokalplanens bestemmelser erstatter byplanvedtægten.

13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

13.1.1 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.

13.1.2 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.

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

13.1.4 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.

13.1.5 Lokalplanen indeholder i pkt. 7 en bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis denne tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

Note:

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

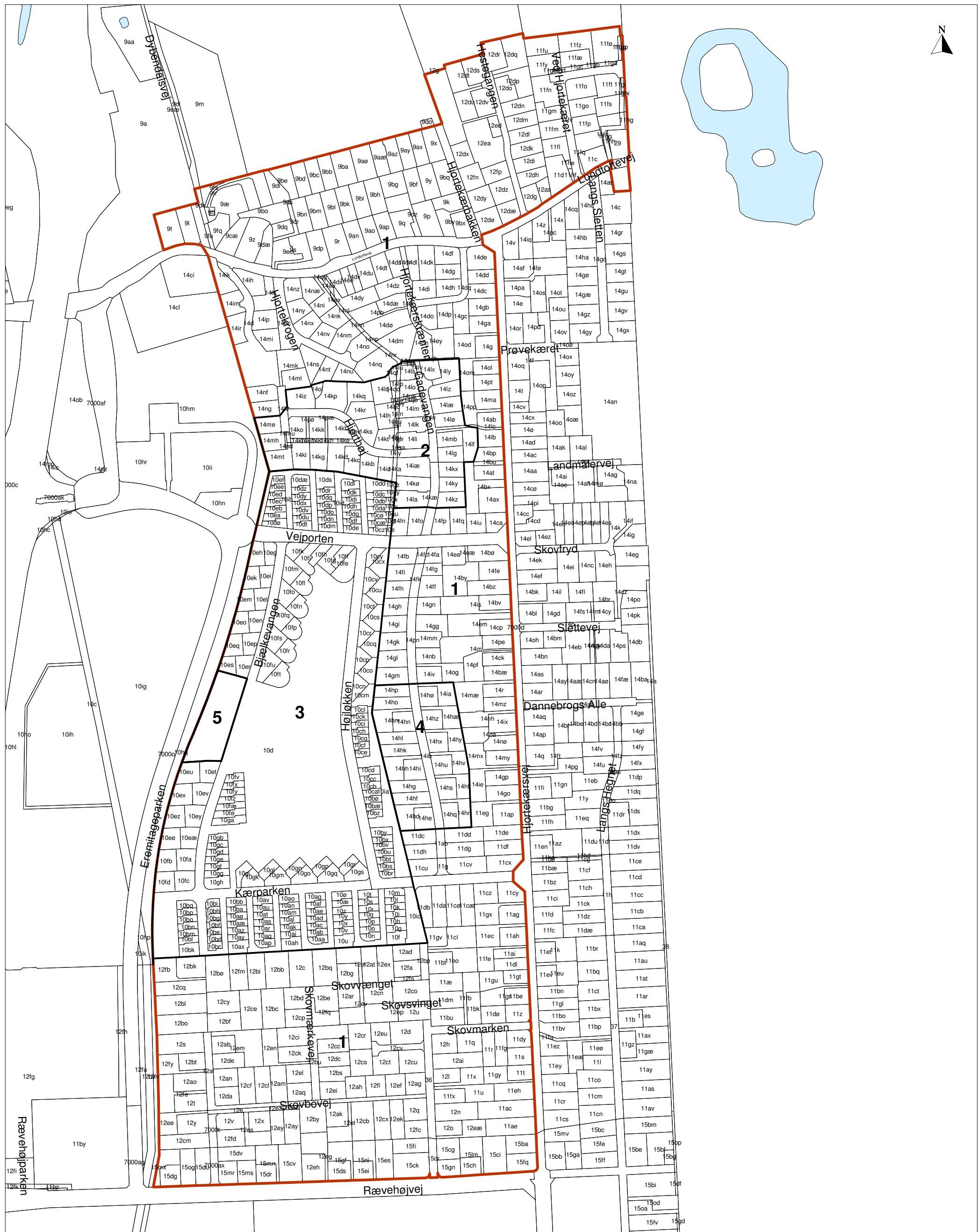
13.1.6 Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

Forslaget er vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 2. maj 2011.



Søren P. Rasmussen

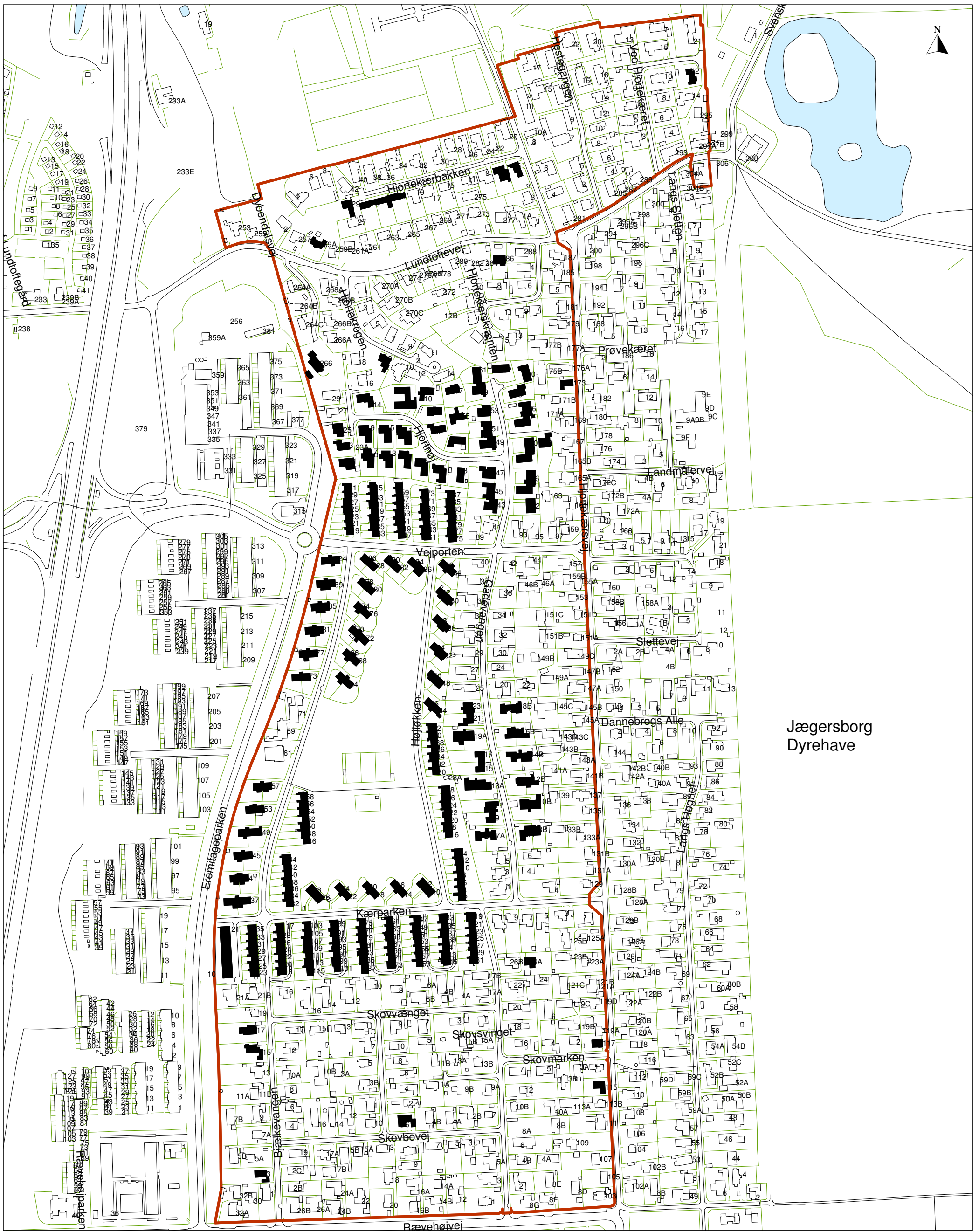
/

Bjarne Holm Markussen



Bilag 1
Lokalplanens afgrænsning


-  Lokalplanens grænse
-  Delområde



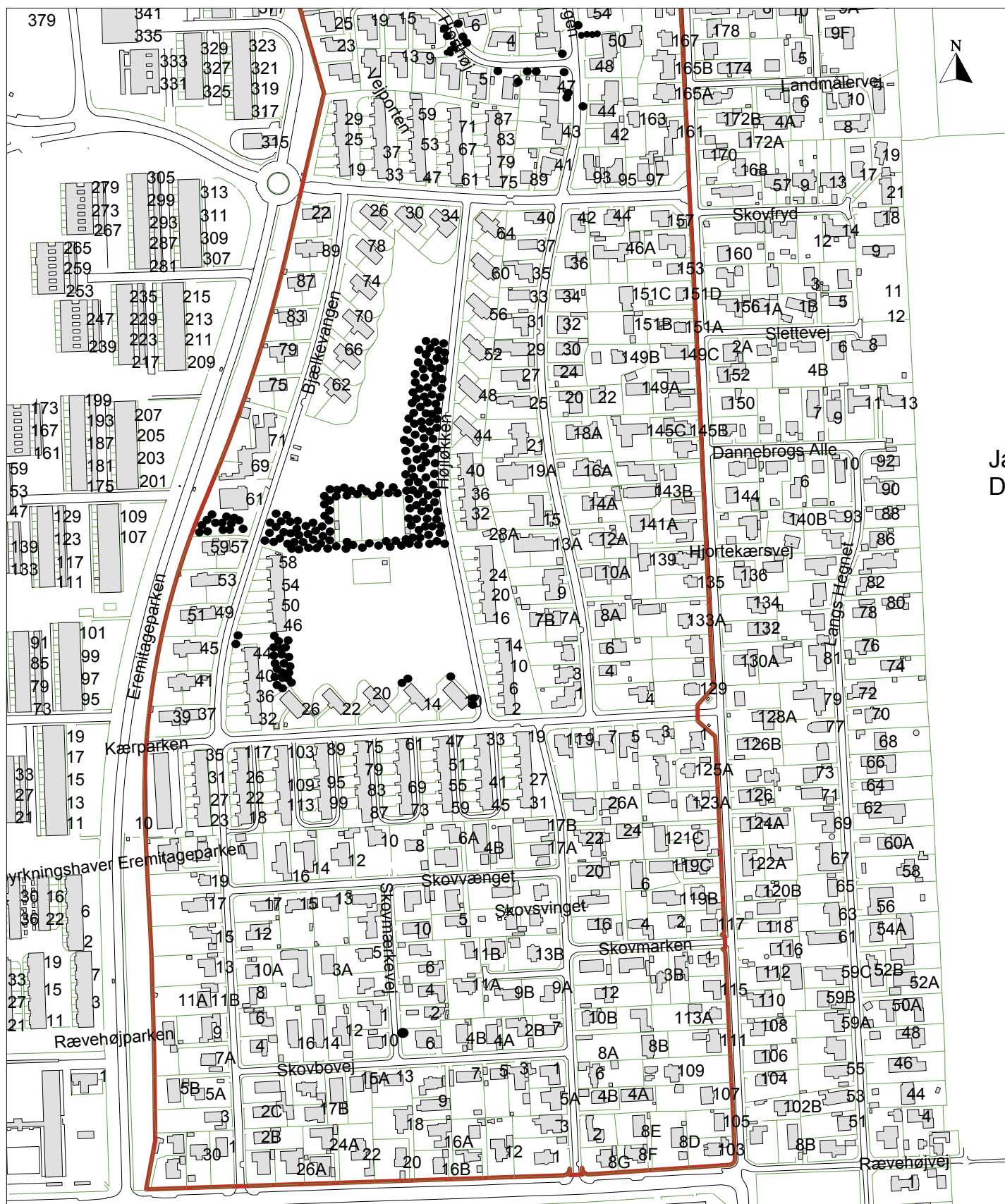
Jægersborg
Dyrehave

Bilag 2

Bevaringsværdige bygninger

 Lokalplanområdet

 Bevaringsværdig bygning



Bilag 3A

Bevaringsværdige træer



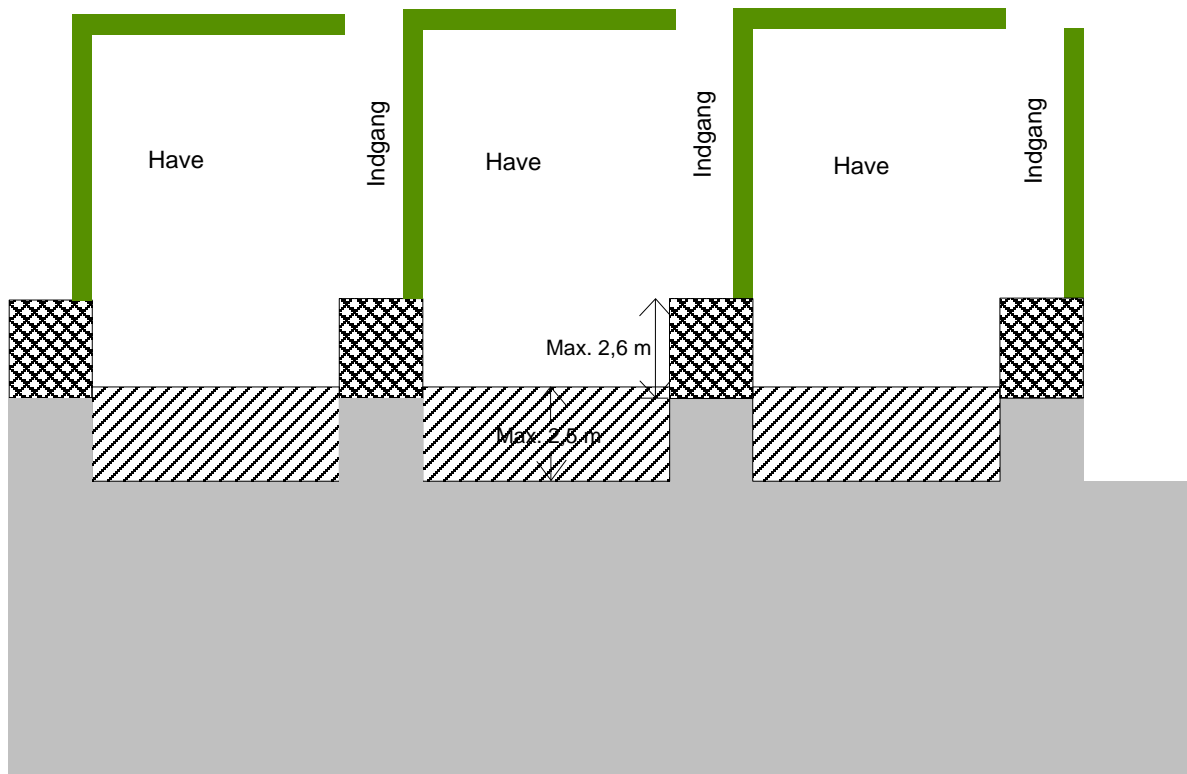
Bevaringsværdig trægruppe



Bevaringsværdigt træ



Lokalplangrænse



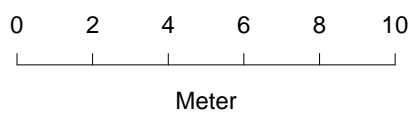
Grundplan af rækkehuse



Snit i rækkehus med byggefelt til overdækket terrasse / udestue





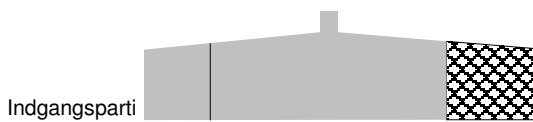
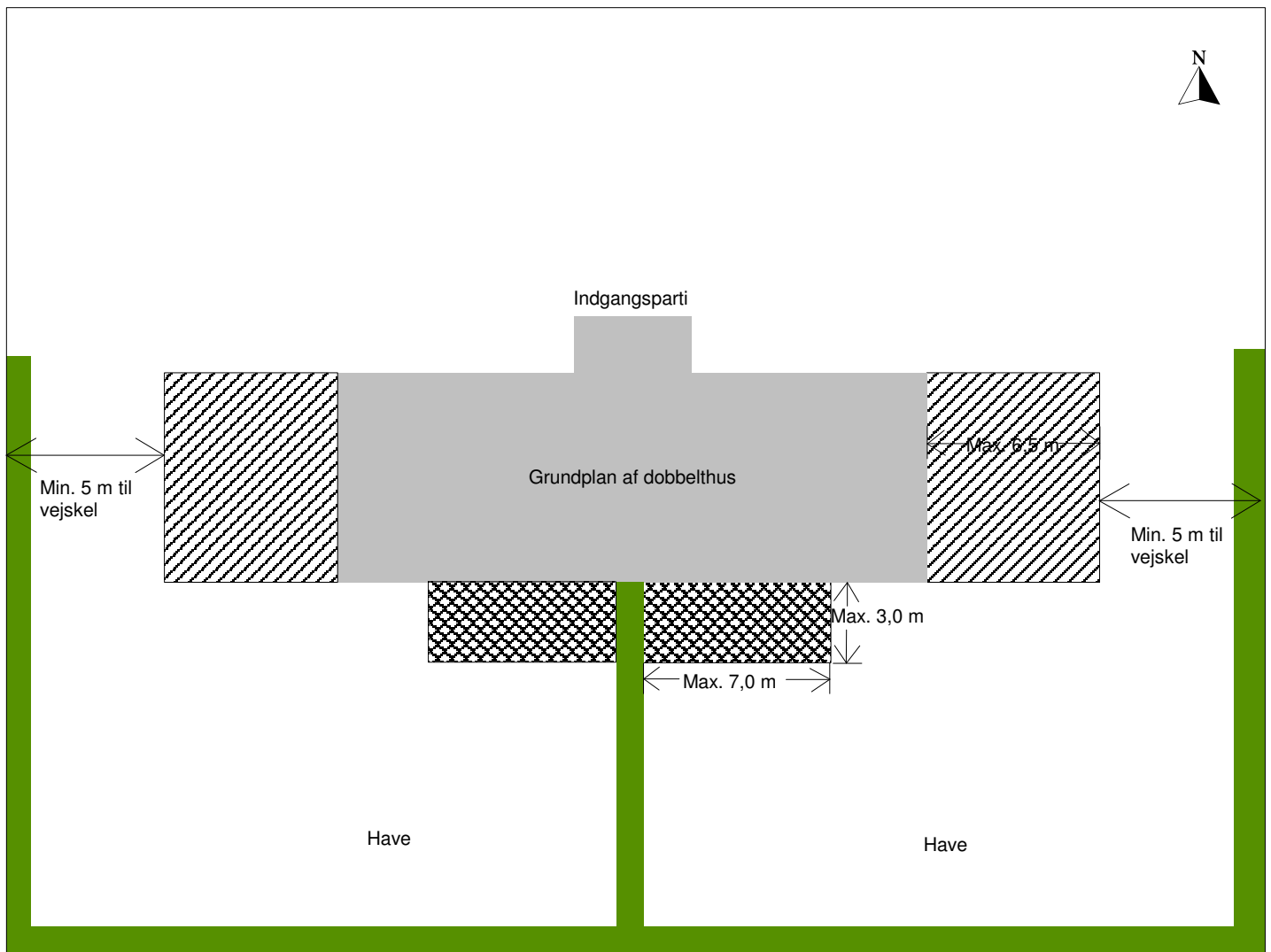
Snit i rækkehus med byggefelt til redskabsrum



Bilag 4

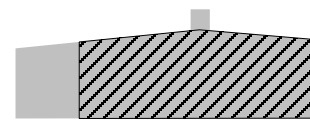
Byggefelter til rækkehuse
i delområde 3

-  Byggefelt til overdækket terrasse / udestue
-  Byggefelt til redskabsrum



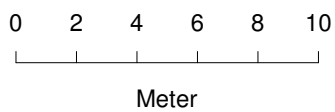
Indgangsparti

Snit i dobbelthus med byggefelt til overdækket terrasse / udestue



Indgangsparti

Snit i dobbelthus med byggefelt til forlængelse af gavl



Bilag 5

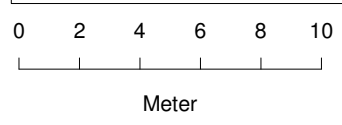
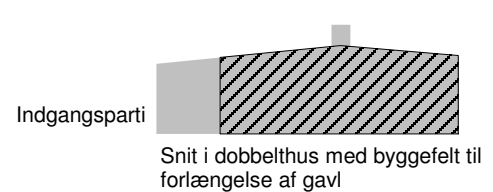
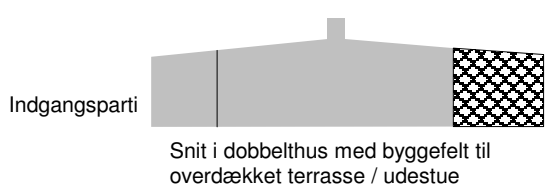
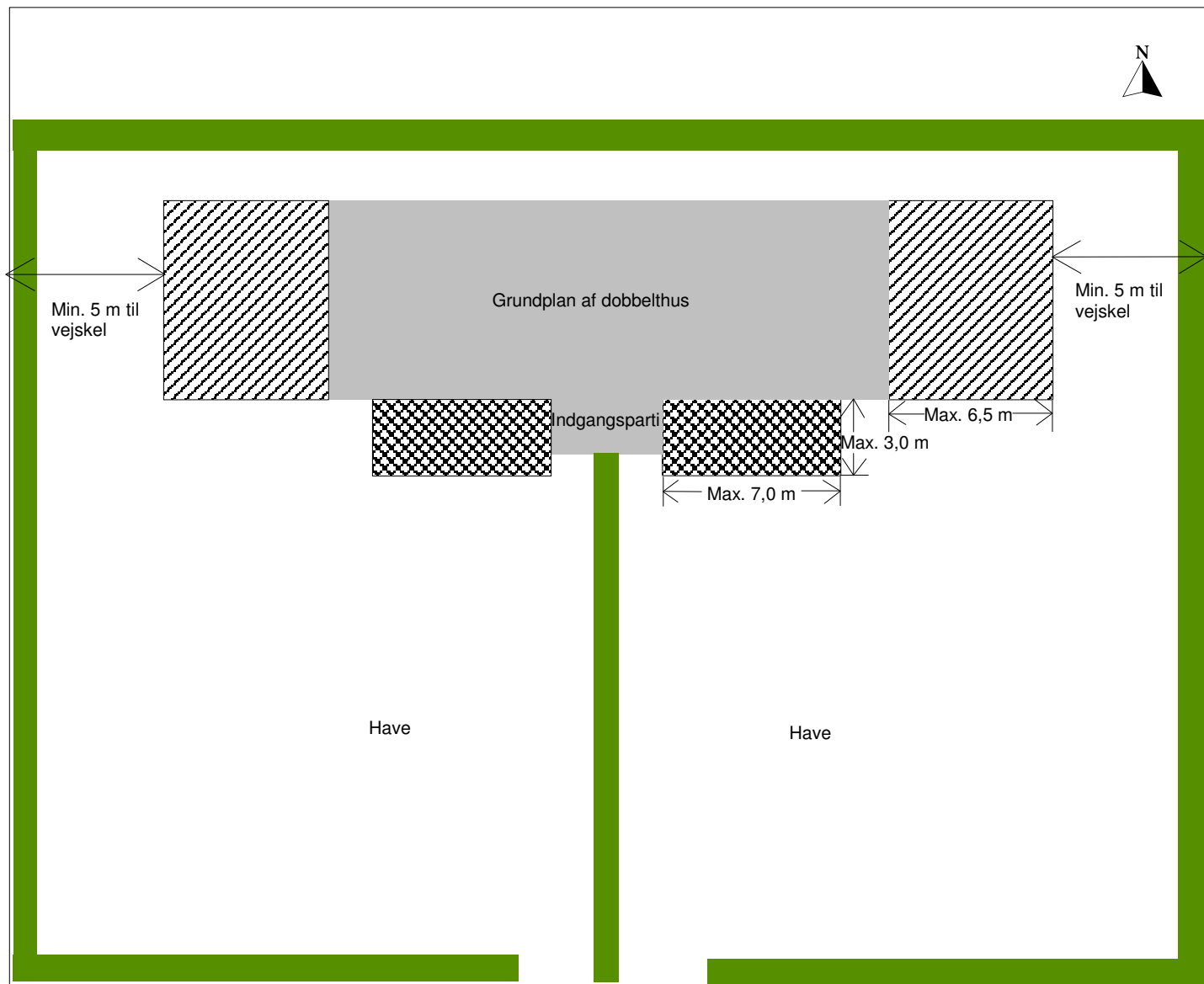
Byggefelter til dobbelthuse
i delområde 3.
Indgangen er væk fra have



Byggefelt til forlængelse af gavl





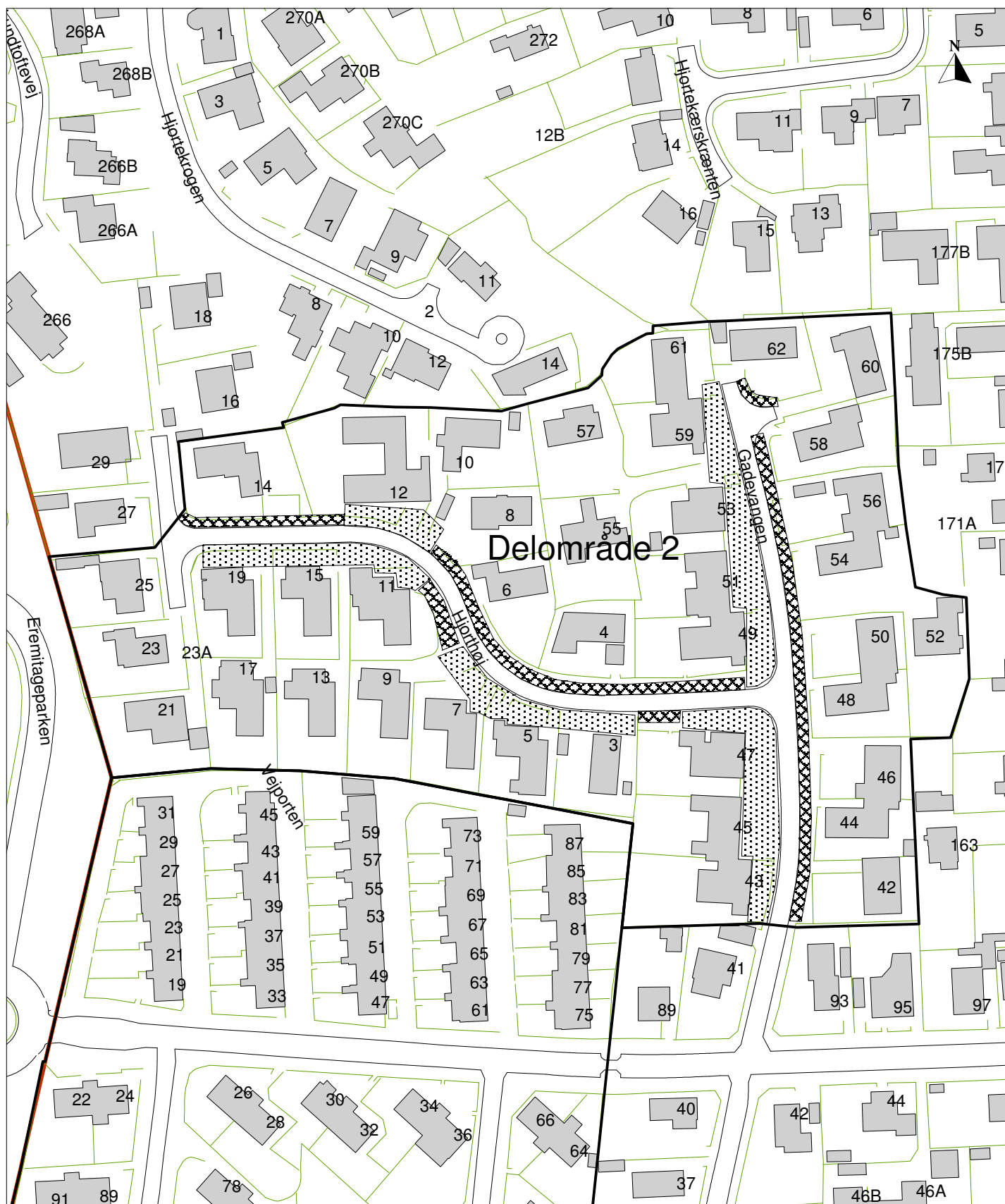
Byggefelt til overdækket terrasse / udestue



Bilag 6

Byggefelter til dobbelthuse
i delområde 3.
Indgang ved haven.

-  Byggefelt til forlængelse af gavl
-  Byggefelt til overdækket terrasse / udestue



Bilag 7

Hegning i delområde 2



Arealer, som kun må hegnes
mindst 2 m fra vejskel



Arealer, som ikke må hegnes.



Delområdegrænse

LOKALPLAN

224