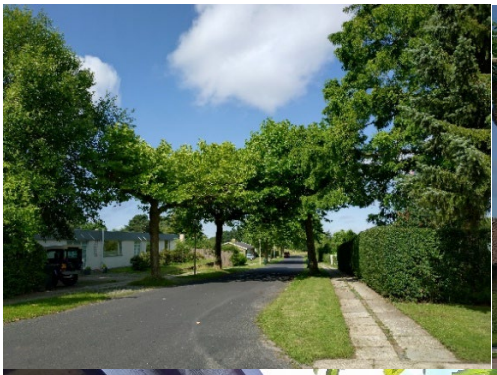
LOKALPLAN

311 For Hvidegårdsparken






LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	3
Baggrund	3
Eksisterende forhold	3
Typehuset fra 1960´erne	5
Lokalplanens indhold	7
Generelt om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan:	16
LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	17
Statslig planlægning	17
Kommunal planlægning	17
Bygningsbevaring	20
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	20
Servitutter	22
Miljøforhold	22
LOKALPLAN 311	23
§ 1. Lokalplanens formål	23
§ 2. Område og zonestatus	23
§ 3. Anvendelse	23
§ 4. Udstykning	24
§ 5. Veje, stier - og parkering	24
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7. Bebyggelsens udseende	25
§ 8. Ubebyggede arealer	26
§ 9. Bevaringsbestemmelser	28
§ 10. Servitutter og lokalplaner	28
§ 11. Retsvirkninger	28
§ 12. Vedtagelsespåtegning	29

Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning
Bilag 2: Stier, parkeringsbælter, bevaring.

REDEGØRELSE

Baggrund

Området har været omfattet af Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken siden dennes vedtagelse i 2014. Der har dog været flere borgerhenvendelser om at lokalplanen ikke har været præcis nok i sine bestemmelser til at sikre, at ny bebyggelse tilpasses områdets karakter tilstrækkeligt. Derudover har der været ønske om at kunne omdanne græsrabatterne til at en mere biodivers beplantning.

Forvaltningen fremlagde derfor i juni 2024 en sag for Byplanudvalget, beskrivende de overordnede emner, som kunne justeres i en ny lokalplan. Disse var:

- Bestemmelser, om regulerer bebyggelsens omfang og højde.
- Bestemmelser, som regulerer placeringen og omfanget af garager / carporte og skure.
- Bestemmelser, som omfatter de ubebyggede arealer, herunder hvilken type beplantning, der kan anvendes.

Byplanudvalget tilsluttede sig forvaltningens forslag til emner, og lokalplanen er derfor udarbejdet med udgangspunkt i de nævnte emner. I løbet af udarbejdelsen har forvaltningen også gennemgået de bevaringsværdier der ligger for områdets huse, idet sidste registrering blev foretaget for mere end 10 år siden. Dette har resulteret i en udpegning af yderligere 3 bygninger, så der nu er 5 bevaringsværdige bygninger i Hvidegårdsparken.

Eksisterende forhold

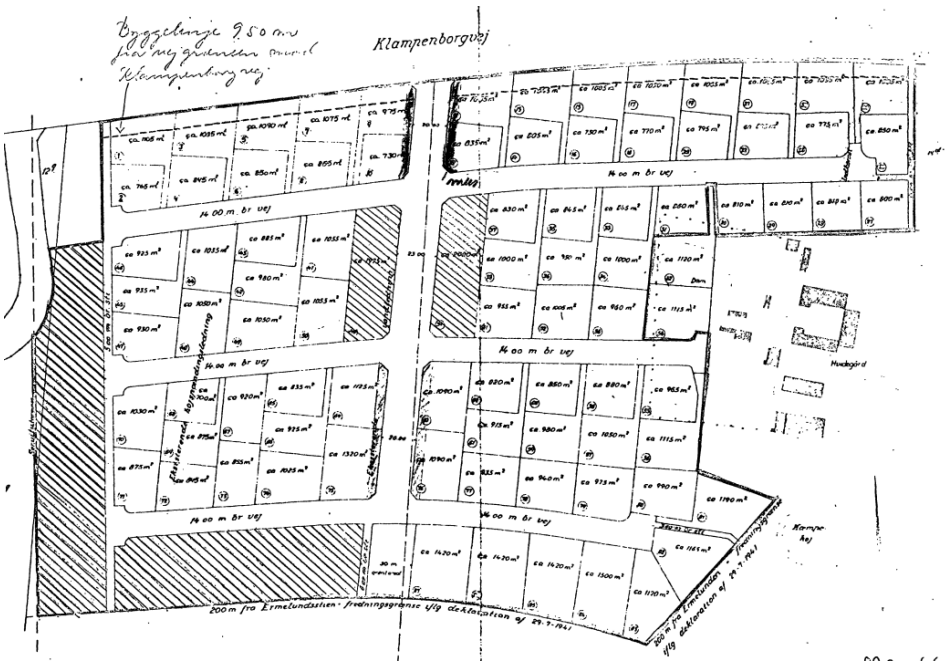
OMRÅDET

Lokalplanen omfatter 91 ejendomme omkring vejen "Hvidegårds-parken", og boligområdet kaldes derfor for "Hvidegårdsparken". Området blev i 1960´erne udstykket fra Hvidegården, som ligger øst for lokalplanområdet. Det var arkitekterne Hans Erling Langkilde og Ib Martin Jensen, som også tegnede Lyngby Rådhus, der udarbejdede områdets udstykningsplan. I 1968 var området fuldt udbygget bortset fra 4 parceller langs stamvejen (den nord-sydgående vej fra Klampenborgvej). Disse parceller blev bebygget i 1995, og der er siden da kun foretaget enkelte udskiftninger af de eksisterende huse i området.

Hvidegårdsparken består af parcelhuse i overvejende én etage, dog med enkelte huse i 1½ etage og ét i 2 etager. Udover bygningernes generelle ens udtryk, er et andet særligt kendetegn de brede græsbælter med platantræer langs områdets veje, som giver et meget åbent og grønt udtryk i bebyggelsen.



Afgrænsningen af lokalplanen er vist med rød. Nord for området ligger Klampenborgvej. Mod vest ligger Helsingørmotorvejen. Syd for ligger den fredede Ermelundskile og øst for ligger Hvidegården, en mindre sø, to gravhøje samt børneinstitutionen "Stockholmsgave Troldehøjen".



Hvidegårdsparkens oprindelige udstykningsplan.

Typehuset fra 1960´erne

Typehusets historie:
Hvidegårdsparkens bygninger er opført i en periode, hvor typehusene for alvor fik deres storhedstid. Der blev således i Danmark opført ca. 450.000 typehuse i perioden fra 1960 – 1980. Typehusene hentede deres udtryk fra nogle af de parcelhuse, der blev bygget i 1950´erne, og som var stærkt inspireret af den japanske, traditionelle arkitektur med synlige konstruktioner, visuel sammenhæng med naturen udenfor og enkle, velproportionerede facader.

Typehusene fra 1960´erne var ofte lave, langstrakte bygninger opført i murværk med langsgående, ubrudte felter af vinduer og træ / pladebeklædning. Ovenpå muren var lagt en bærende rem og herover et enten fladt eller lavt sadeltag lagt på gitterspær beklædt med eternit eller tagpap. Vinduerne var med usprossede termo-ruder, og mod haven af en størrelse, så de kunne lukke lyset og naturoplevelsen ind.

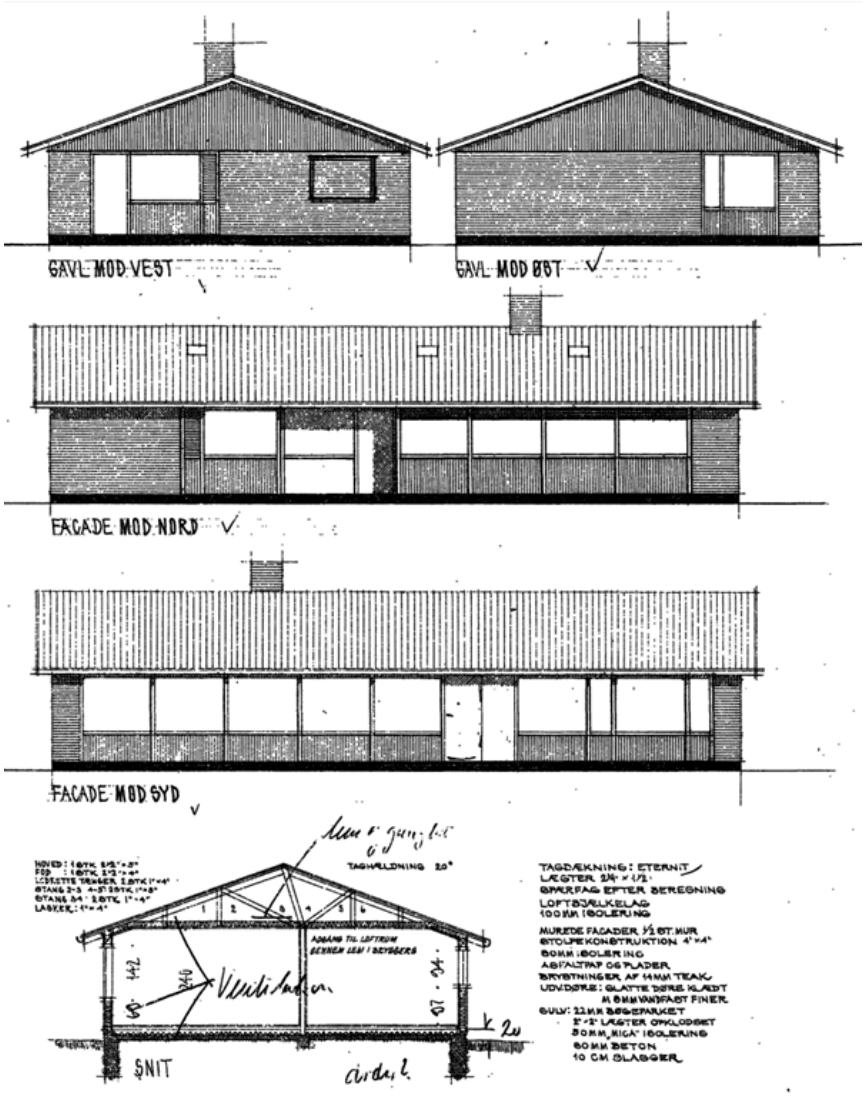
Hvorfor bevare typehusene?
I Hvidegårdsparken ses parcelhuse tegnet af arkitekter, hvor de japanske rødder er meget tydelige – f.eks. nr. 65, der er tegnet af arkitekt Bertel Udsen eller nr. 55, tegnet af arkitekt Erik Bundgaard. Men der er også mange typehuse. Typehusfirmaet Johan Christensen & Søn har således opført fine eksempler på 60´ernes velproportionerede og enkle arkitektur. F.eks. Hvidegårdsparken 37, 39, 43, 47 og 60.

Typehusfirmaerne har gennem tiden stort set overtaget de arkitekttegnede parcelhuse. Kommunerne har derfor de senere år fået fokus på at bevare de bedste eksempler på parcelhuse fra 1950´erne og 1960´erne, da de er en vigtig del af vores fælles arkitekturforståelse og kulturarv.

Dette afspejles i lokalplanen, som udpeger 5 bevaringsværdige bygninger ud fra den betragtning, at det er bygninger, der dels er af høj arkitektonisk kvalitet, dels er vigtige at bevare som del af områdets historie og oprindelige karakter.

Efterisolering af typehuset:
Kravene til isolering var ikke så høje i 1960´erne som de er i dag. Derfor er hulrummet mellem skalmuren og indervæggen enten uisoleret eller meget lidt isoleret, ligesom terrændækket også kan være til den kolde side. Efterisolering af typehusene kan ske ved at fremrykke glas- og træpartierne for at give plads til mere isolering. Der kan desuden foretages en mere effektiv hulmursisolering af murværket, eventuelt suppleret med en indvendig efterisolering, idet murværket bør bevares upudset.

I forbindelse med udskiftning af et ofte asbestholdigt tag, kan der samtidig foretages en bedre isolering. Taget bør beholde samme hældning og beklædes med mørke bølgeplader eller tagpap. Vinduer kan udskiftes til mere energivenlige ruder. Dog bør formater og placering så vidt muligt bevares, da vinduerne er en væsentlig del af typehusets facadeudtryk.



Bygningstegningerne herover er af Hvidegårdsparken nr. 60, som blev opført i 1963 af Johan Christensen & Søn. Huset er opført på et betonfundament og betongulvet er støbt ovenpå et lag slagger. Murene består af skalmur af gule teglsten og teaktræsfelter. Vinduerne er med termoglas og taget er udført med gitterspær, hvorpå der er lagt et eternittag. Det bebyggede areal er oplyst til 153 m².

Lokalplanens indhold

FORMÅL

Lokalplanens formål er at fastlægge området til helårs boliganvendelse i form af åben-lav bebyggelse som det også er i dag. Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at ny bebyggelse fremstår i én etage og at områdets åbne og grønne karakter sikres.

Lokalplanens bestemmelser er med til at opfylde lokalplanens formålsbestemmelser.

ANVENDELSE

Der må kun være åben-lav boligbebyggelse inden for lokalplanens område. Lokalplanen giver mulighed for at indrette erhverv i egen bolig under visse betingelser; herunder at erhvervet ikke medfører gener for omgivelserne eller ændrer karakteren af boligområdet.

UDSTYKNING
VEJE, STIER OG PARKERING

Området er fuldt udstykket, og der må således kun laves mindre skelreguleringer til f.eks. forsyningsanlæg mv.

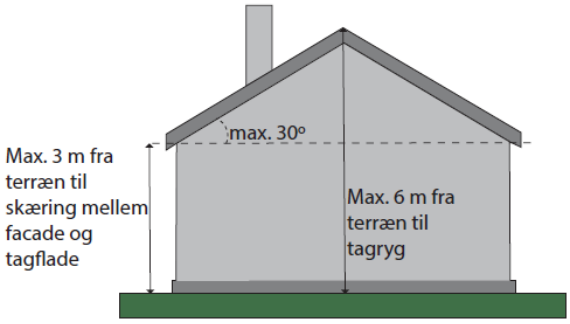
Der sker heller ikke ændringer af de nuværende veje og stier. Dog er der mulighed for, at de nuværende parkeringsbælter kan laves om til rekreative grønne arealer til beboerne i området, hvis kommunen giver tilladelse til det.

Hvis der opføres ny boligbebyggelse er parkeringskravet sat til 2 pladser pr. bolig.

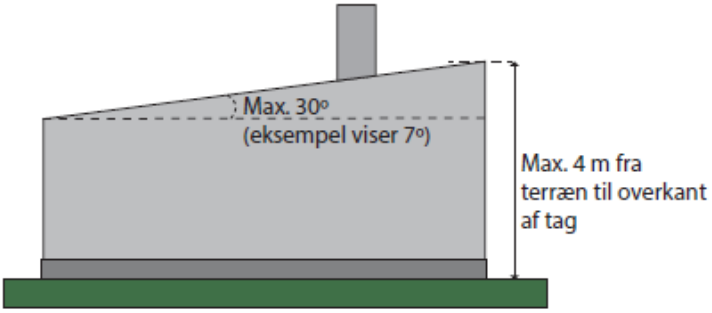
BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Man må kun opføre boliger i én etage og med en bygningshøjde på maks. 6 m. For at en facade ikke skal blive meget høj og se ud som om huset er i 2 etager, må facaden ikke være højere end 3 m. Hvis man opfører et hus, hvor taget har en ensidig taghældning, må facadehøjden dog være op til 4 m.

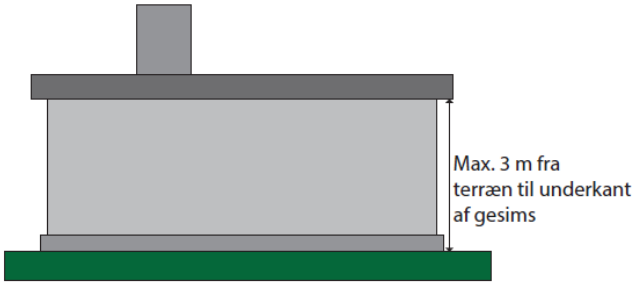
Det er overordnet kendetegnende for områdets huse, at taghældningen på boliger er lav. Derfor er der sat en maks. hældning på 30° for tagflader. Lokalplanens bestemmelser om taghældninger sikrer således, at bebyggelsen også i fremtiden fremstår i én etage.



Vignetten viser, hvor højt huset må være, hvor høj facaden må være og hvilken taghældning, der maks. må være.



Vignetten viser den maksimale facadehøjde for et hus med énsidig taghældning samt den maksimale taghældning.



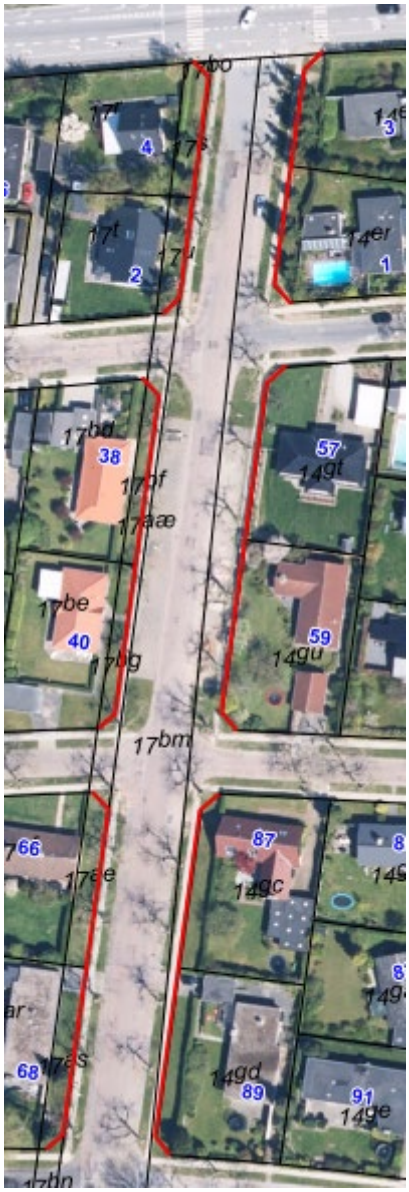
Her vises den maksimale facadehøjde på et hus med fladt tag.

Det er også karakteristisk for bebyggelsen, at carporte og garager er meget lave og forholdsvist neutrale i forhold til boligen. Lokalplanen fastsætter derfor, at carporte, garager og skure ikke må være højere end 3 m. Hvis bygningerne er nærmere end 2,5 m på naboskel må de ikke være højere end 2,5 m.

Nogle steder er carporte / garager dog opført som en integreret del af boligen, f.eks. som en forlængelse af boligens tag. Denne mulighed er fortsat til stede, hvorfor der i stedet gælder en makshøjde på 4 m. Makshøjden på den integrerede carport / garage er vurderet ud fra områdets nuværende størrelser på carporte og garager, og ud fra et ønske om at bygningerne ikke bliver for dominerende.

Der udlægges byggelinjer på 5 m mod vejen Hvidegårdsparken og 9,5 m mod Klampenborgvej. Det betyder, at man ikke må placere nogen form for bebyggelse nærmere end 5 m eller 9,5 m fra vejskel. Byggelinjerne skal sikre, at der er et areal, hvor man kan plante hæk, træer eller lign. og derved bidrage til områdets grønne karakter.

For bevaringsværdige bygninger må der ikke uden kommunal-bestyrelsens tilladelse opføres yderligere garager, carporte, udhuse eller lignende småbygninger.



Vejskel mod stamvejen er markeret her med rød streg. Al bebyggelse og hegning mod Hvidegårdsparken skal holdes i en afstand af mindst 5 m. Afstanden for hegning er dog reduceret til 3,5 m for nr. 38, 40, 57 og 59.

BEBYGGELSENS UDSEENDE

Der fastsættes bestemmelser for, hvilke materialer der må anvendes på boligbebyggelse. Bestemmelserne afspejler de oprindeligt anvendte materialer, som typisk er upudsede tegl. I facaderne indgår også ofte felter med træ eller malede plader. Lokalplanen er ikke til hinder for en mere moderne fortolkning af de anvendte materialer, da det ikke er hensigten, at ny bebyggelse skal være en kopi af et 1960´er hus.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser for tagbeklædning samt solceller og solfangere på tage.

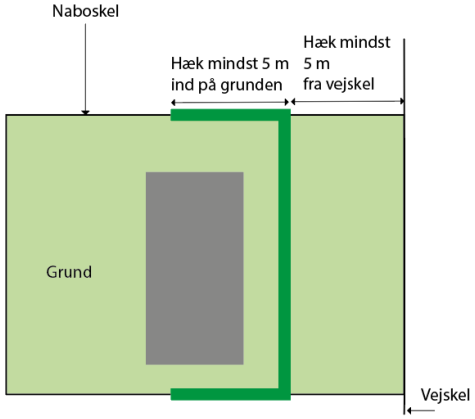
UBEBYGGEDE AREALER

I en afstand af 5 m fra vejskel mod den nord-sydgående stamvej må der ikke hegnes. Det er med til at sikre, at stamvejen fremstår åben som oprindeligt tilsigtet. I en afstand af 5 m fra vejskel mod stamvejen og ind på grunden må der kun hegnes med levende hegn. For ejendommene 38, 40, 57 og 59 er afstanden reduceret til 3,5 m. På øvrige grunde i området må man hegne i skel, og også kun med levende hegn, dog suppleret med trådhegn bag hegnet. Og for ejendomme mod Klampenborgvej må der opføres støjhegn bag det levende hegn.

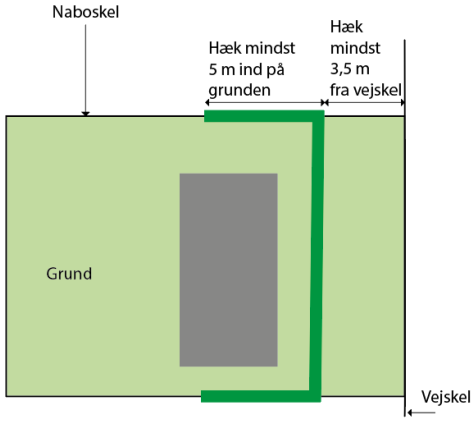
Mod stier skal hegningen etableres som levende hegn.

Enkelte steder er der opført havemure i forbindelse og i forlængelse af boligen. Disse havemure kan beholdes og vedligeholdes, da de lange mure er et gennemgående arkitektonisk træk fra den tids parcelhuse. Der må dog ikke opføres nye havemure indenfor byggelinjerne.

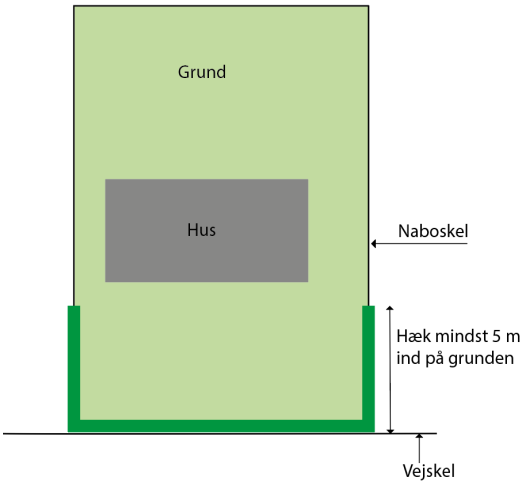
Hegning ud mod stier må opføres som faste hegn.



Vignetten viser, hvordan der må hegnes mod den nord-sydgående stamvej.



For ejendommene 38, 40, 57 og 59 må der hegnes tættere på den nord-sydgående stamvej.



Vignetten viser, hvordan der må hegnes mod de øst-vestgående stikveje.

Lokalplanen giver mulighed for, at områdets græsrabatter kan beplantes med mere biodiverse planter, f.eks. ved at udså blomsterfrøblandinger. I lokalplanens bestemmelser er forslag til, hvilke arter man kan udså alt efter, hvornår de blomstrer.



Eksempel på en rabat med vild bevoksning.

BEVARING

Bevaringsværdige bygninger:
Lokalplanen udpeger Hvidegårdsparken 31, 33, 55, 65 og 107 som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives og man skal søge om tilladelse til at foretage ydre ændringer af husene. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan opføres tilbygninger til de bevaringsværdige bygninger, så længe disse opføres i respekt for bevaringsværdien, og så det bevaringsværdige hus fortsat fremstår med en udformning og placering som oprindeligt.

Solceller og solfangere kan kun tillades efter ansøgning, og kun hvis det ud fra en konkret vurdering ikke forringer bevaringsværdien.

Herunder vises fotos af de bygninger, der udpeges som bevaringsværdige.



Hvidegårdsparken 31 er fra 1967 og tegnet af arkitekt Naur Klint. Huset er en langstrakt bygning i gule tegl, fladt tag og med de tidstypiske lange mure, som "stikker ud" som skiver. Mod haven er de karakteristiske store glaspartier, der giver en tæt kontakt mellem ude og inde. Huset er en fin repræsentant for perioden.

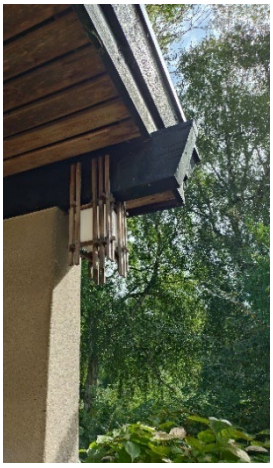


Bygningsdetaljer fra Hvidegårdsparken 33. Huset er opført i 1964 og også tegnet af arkitekt Naur Klint, som selv boede i huset indtil han gik bort i 1978. Huset er opført med tegnestue. Denne bygning spiller fint sammen med det overforliggende hus nr. 31 i kraft af materialer og formsprog. Begge huse er gode repræsentanter for områdets oprindelige arkitektur og den tids arkitekturidealer.



Hvidegårdsparken 55 er opført i 1964 og tegnet af arkitekt Erik Bundgaard. Det lange tag binder hus og carport elegant sammen og med den markante gule murstensmur opfattes facaden mod vej meget stram og enkel; helt i tidens ånd.





Hvidegårdsparken 65 er opført i 1962 og tegnet af arkitekt Bertel Udsen. Huset er et rigtig fint eksempel på hans brug af gule mursten både ude og inde, synlige sortmalede konstruktioner og store glaspartier, som skaber sammenhæng med haven. Også de finurlige japanskinspirerede lamper (se foto til højre) er detaljer, der ses brugt i flere af hans huse.



Hvidegårdsparken 107 er opført i 1961 og tegnet af arkitekterne Elsebet og Kjeld Ussing. Huset er i 2 etager og med fladt tag. Stueetagen er opført i mørke teglsten, hvilket afviger fra de gule eller røde mursten, der normalt ses anvendt i 1960´erne. 1. salen er i træ og glas. 1. salen fremstår som en let bygning, der er "løftet" op over vinduerne i stuen. Huset er originalt i sit udtryk med den "tunge" murstensbase og den "lette" 1. sal i træ.

Bevaringsværdige træer:
Lokalplanen udpeger platantræerne i området som bevaringsværdige. Man skal have kommunens godkendelse, hvis man vil beskære et træ, eller hvis det er nødvendigt at fælde det. Kommunen vil kræve genplantning af et fældet, bevaringsværdigt træ.



På den nord-sydgående stamvej er platantræerne blevet stynet.



På sidevejene har platantræerne store kroner, som danner tag over vejen.

VARMEPUMPER

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan etableres varmepumper. Hvis man ejer et bevaringsværdigt hus, skal man have kommunens godkendelse til at opsætte en varmepumpe. Kommunen vil vurdere, om varmepumpen er placeret på en sådan måde, som den ikke i væsentlig grad forringer husets bevaringsværdi.

LOKALPLANER

Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken, som blev vedtaget den 18. december 2014, vil blive aflyst, når nærværende lokalplan træder i kraft.

Generelt om ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan:

Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som er omfattet af lokalplanen.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af en beslutning om ekspropriation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning

FINGERPLAN 2019

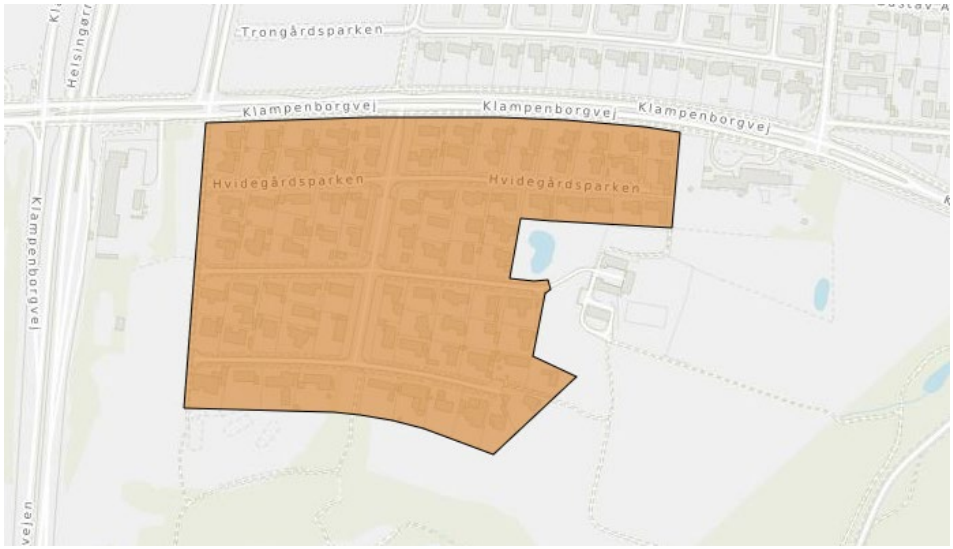
Fingerplan 2019 er en statslig plan, der regulerer hovedstadsområdets planlægning. Lokalplanområdet er beliggende i det ydre storbyområde som en del af Helsingør byfinger. De omkringliggende grønne områder er en del af de grønne kiler.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommunal planlægning

KOMMUNEPLAN

Kommuneplan 2021 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen. Området er omfattet af kommuneplanramme 6.2.24 for Hvidegårdsparken. Områdets anvendelse er fastlagt til åben-lavt boligområde med en bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelse må opføres i op til én etage.



Kommuneplanramme 6.2.24 for Hvidegårdsparken.

RETNINGSLINJER

Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD):
Hele lokalplanområdet er udpeget som et "Område med Særlige Drikkevandsinteresser" (OSD). Da lokalplanen udlægger området til boligformål har det ingen betydning for OSD, idet boliganvendelse ikke fremgår af Miljø- og Fødevareministeriets Bilag 1 til Bekendtgørelse om kommunal planlægning for OSD.

Klimatilpasning:
Lyngby-Taarbæk Kommunes plan for klimatilpasning tager udgangspunkt i de udfordringer, som kommunen står over for med fremtidens vejr. Planen indeholder retningslinjer for klimatilpasning i kommunen samt en vurdering af, hvor kommunen forventer, at der vil være størst risiko for økonomisk tab og samfundsmæssige gener ved kraftigere regn, havvands-stigninger og ændret grundvandsspejl. Retningslinjer og redegørelse for klimatilpasning - inkl. risikokort og fokusområder - er indarbejdet i Kommuneplan 2021.

Hvidegårdsparken ligger i yderkanten af Fokusområde 1 (Det Centrale Lyngby) i kommunens klimatilpasningsplan, hvor der er et særligt behov for klimatilpasning. I følge risikokortet er behovet for klimatilpasning i Hvidegårdsparken dog ikke så stort som i den øvrige del af Det Centrale Lyngby.

Natura 2000:
Natura 2000 er navnet på EU's netværk af beskyttede natur-områder. Det nærmeste Natura 2000-område er Jægersborg Dyrehave, som ligger knap 700 meter fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet er allerede fuldt udbygget, og lokalplanen vil ikke ændre væsentligt på dets nuværende karakter. Det vurderes på den baggrund, at udnyttelsen af lokalplanens muligheder ikke vil have en væsentlig påvirkning på naturtyper eller arter i Natura 2000-området, hverken alene eller i kombination med andre planer og projekter.

Bilag IV-arter:
Bilag IV i EU´s habitatdirektiv indeholder en liste over særligt sårbare og truede dyre- og plantearter, som medlemmerne er forpligtet til at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. I Danmark gælder det bl.a. alle arter af flagermus, en række insektarter samt flere forskellige padder.

Lyngby-Taarbæk Kommune har ved søgning i naturdatabaser ikke fundet registreringer af Bilag IV-arter indenfor lokalplanens område. Kommunen har herudover ikke kendskab til, at der findes Bilag-IV arter i lokalplanområdet. Lokalplanområdets anvendelse opretholdes, og medfører ikke ændringer i de eksisterende forhold. Anvendelsen af området vil dermed svare til den nuværende situation. På den baggrund er det Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at en realisering af lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for arter, der er beskyttet af habitatdirektivets Bilag IV.

SKOVBYGGELINJE

Mod øst og syd er en mindre del af de yderste matrikler omfattet af skovbyggelinjer i henhold til Lov om Naturbeskyttelse § 17.

Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Loven har til formål at sikre skovens

værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreriget. Ejere af ejendomme, der er omfattet af skovbyggelinjen, må ikke opføre bygninger nærmere end de fastsatte afstande mod skellet.

Bebyggelsesforbuddet i § 17 gælder dog ikke for placering af carporte, udhuse og lignende bygninger på højst 50 m² i byzone, når disse opføres i tilknytning til beboelseshuse. Jf. § 17, stk. 2 nr. 7.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommune, som træffer afgørelser om dispensation fra skovbyggelinjen.



Skovbyggelinjen er markeret med grøn farve.
Lokalplanområdet er markeret med rød streg.

LOKALPLAN

Lokalplanområdet er i forvejen omfattet af Lokalplan 238 vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 18. december 2014.

Lokalplan 238 aflyses inden for det i § 2.1 nævnte område, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

ZONESTATUS

Lokalplanens område er beliggende i byzone, og fastholdes som dette.

VARMEPLAN

Lokalplanområdet er i kommunens varmeplan udlagt til forsyning med naturgas. Varmeanlæg over 250 kW skal godkendes efter reglerne i projektbekendtgørelsen.

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

HANDLEPLAN FOR BIODIVERSITET

I kommunens handleplan for biodiversitet "Vildere Lyngby-Taarbæk 2023" indgår der 5 indsatsområder. Indsatsområde 4 er at give "plads til biodiversitet i planer og politikker." Det betyder blandt andet at biodiversitet tages i betragtning i kommunale planer, anlægsprojekter og politikker. Det kan f.eks. være ved sikring af grønne arealer og bynatur. For at få de bedste vilkår for biodiversitet i byplanlægningen skal man indtænke sammenhæng til eksisterende natur, hvorfra dyr og insekter kan sprede sig ud i bylandskabet. Her er Hvidegårdsparken oplagt som grøn korridor pga. områdets beliggenhed i nærheden af Dyrehaven og Ermelundskilen, som er vigtige naturområder i kommunen. Ved at have biodiverse vejrabatter er man med til at give dyr og insekter bedre vilkår i bymiljøet.

Denne lokalplan er ikke til hinder for, at de eksisterende græsrabatter i området kan beplantes med f.eks. vilde, hjemmehørende blomster.

De nuværende platantræer i området er udpeget som bevarings-værdige. Selvom plataner ikke bidrager væsentligt til biodiversiteten anbefales det generelt at lade ikke-hjemmehørende træer stå, hvis de har en stammediameter på over 15 cm, hvilket disse træer har.

Bygningsbevaring

BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

I Kommuneplan 2021 er bygninger med en bevaringsværdi 1 – 3 udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunal-bestyrelsens tilladelse. Samtlige bygninger opført frem til 1979 er registreret og tildelt en bevaringsværdi. Bevaringsværdien er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste, og 9 er den laveste. Registreringerne fremgår af Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger; FBB. Databasen er offentlig tilgængelig på www.kulturarv.dk/fbb.

Hvidegårdsparken 31, 33, 55, 65 og 107 udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

MUSEUMSLOVEN

Forud for igangsættelse af jordarbejder skal det lokale kultur-historiske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, så området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Udover de to eksisterende gravhøje, jf. nedenstående kort, er Hvidegårdsområdet et af de vigtigste områder fra bronzealderen i Danmark. Det er blandt andet pga. Hvidegårdsgraven, der blev udgravet i 1845, og som indeholdt en mand gravlagt med bronzesværd og en læderpung, hvis indhold menes at være amuletter. På baggrund af gaverne mener man, at den gravlagte var en shaman.

Højene var to ud af en større gruppe, hvoraf der nu kun er nogle få tilbage. Der er stadig mulighed for at gøre fund i de overpløjede højrester. De seneste års arkæologiske undersøgelser har desuden vist, at det er muligt at finde flere fortidsminder omkring højene. Den bebyggelse, der har hørt til gravhøjene kan endvidere forventes at ligge indenfor kort afstand på samme højdedrag.

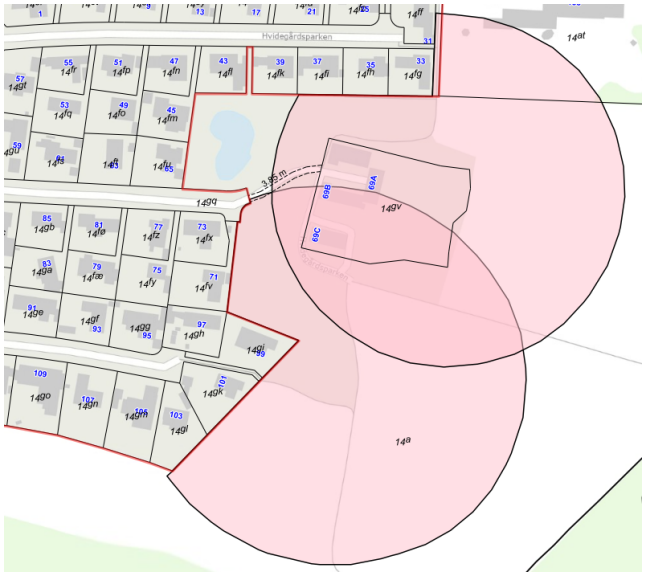
Udover højene er der under Hvidegårdsbebyggelsen fundet spor efter en stenalderboplads og en boplads fra ældre jernalder.



Fortidsminderne (markeret med røde figurer) øst for lokalplan-området.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 238 for Hvidegårds-parken blev der foretaget en reduktion af fortidsminde-beskyttelseslinjerne afkastet af gravhøjene. De reducerede linjer er vist på kortet herunder.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen (Naturbeskyttelseslovens § 18, stk. 1) beskytter mod tilstandsændringer herunder anvendelses-ændringer. Kommunen er dispenserende myndighed.



Arealer, som er markeret med lyserød farve, er omfattet af fortidsmindebeskyttelse. En mindre del af lokalplanens nordøstlige side er omfattet af beskyttelsen.

Servitutter

Der er i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 238 for Hvidegårdsparken foretaget delvise aflysninger af servitutter inden for området.

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

Miljøforhold

MILJØVURDERING

Ifølge miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter) skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

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

Der er derfor ikke udarbejdet en miljørapport.

LOKALPLAN 311

For Hvidegårdsparken

I henhold til Lov om Planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

1.1. Det er lokalplanens formål:

- At udlægge området til helårs boligformål; åben-lav bebyggelse,
- at sikre at bebyggelse fremstår i én etage, dog med mulighed for at eksisterende tagetager kan udnyttes til bolig.
- at sikre områdets åbne og grønne karakter bevares.

§ 2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnumre, samt alle matrikler, der efter den 16.08.2024 udstykkes herfra:

17i, 17k, 17l, 17m, 17n, 17o, 17p, 17q, 17r, 17s, 17t, 17u, 17v, 17x, 17y, 17z, 17æ, 17ø, 17aa, 17ab, 17ac, 17ad, 17bd, 17be, 17bf, 17aæ, 17bg, 17bm, 17at, 17bo, 17am, 17an, 17al, 17ak, 17ao, 17ai, 17ap, 17ah, 17ag, 17aq, 17af, 17ar, 17ba, 17ax, 17av, 17au, 17ae, 17as, 17bn, 14es, 14er, 14eu, 14et, 14ex, 14ev, 14ez, 14ey, 14eø, 14eæ, 14fb, 14fa, 14fd, 14fc, 14fe, 14ff, 14fg, 14fh, 14fi, 14fk, 14fl, 14fn, 14fm, 14fu, 14fp, 14fo, 14ft, 14fr, 14fq, 14fs, 14gt, 14gu, 14gq, 14gc, 14gd, 14gb, 14ga, 14ge, 14fø, 14fæ, 14gf, 14fz, 14fy, 14gg, 14fx, 14fv, 14gh, 14gi, 14gk, 14gl, 14gm, 14gn, 14go og 14gp. Alle af Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1. Området må kun anvendes til boligområde, åben-lav bebyggelse.

3.2. På hver ejendom må der kun indrettes én bolig til helårsbeboelse.

3.3. Det er tilladt at indrette erhverv i egen bolig. Virksomheden må kun drives af den, som bebor den pågældende bolig, og der må ikke beskæftiges andre end boligens beboere.

Kommunalbestyrelsen kan tillade andre ansatte forudsat, at erhvervsarealet ikke overskrider 25% af boligens areal. For erhvervsanvendelser i boligområder gælder, at:

- Erhverv og erhvervsbebyggelse må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af øget trafikbelastning, forurening, støj, lugt mv.

- Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne.

- Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde.

§ 4. Udstykning

4.1. Der må hverken udstykkes nye ejendomme, ske sammenlægninger eller foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

4.2. Mindre skelreguleringer, udlæg af areal til offentlig vej-, sti- og friarealer, anlæg samt forsynings- og afløbsledninger er tilladt.

§ 5. Veje, stier - og parkering

5.1. Områdets veje- og stier fastholdes, jf. bilag 2.

5.2. Der skal etableres to parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse.

5.3. Parkeringsbælterne langs stamvejen, jf. bilag 2, kan overgå til rekreativt grønt areal med kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1. Omfang af bebyggelse:

6.1.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

6.1.2. Bebyggelse må opføres i højst én etage. Eksisterende bebyggelse med uudnyttet tagetage kan med Kommunalbestyrelsens godkendelse indrettes til bolig*. Der må ikke etableres kviste i tagetagen.

6.1.3. Bygningshøjden på boliger må ikke overstige 6 m. Skorstene og antenner er ikke omfattet af højdebegrænsningen. Facadehøjden må ikke overstige 3 m. For boliger med ensidig taghældning må facadehøjden ikke overstige 4 m.**

6.1.4. Taghældningen på boligbebyggelse må ikke overstige 30°.

6.1.5. Carporte / garager og skure må ikke overstige en højde på 3 m. Hvis bygningerne er nærmere end 2,5 m på naboskel må de ikke være højere end 2,5 m.

6.1.6. Hvis carporten / garagen er integreret med parcelhuset må højden ikke overstige kiphøjden på parcelhuset, dog aldrig højere end 4 m. Den integrerede carport / garage skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel.

6.1.7. For bevaringsværdige bygninger, jf. bilag 2, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager, carporte, udhuse eller lignende småbygninger.

**Note til 6.1.2: I forbindelse med udnyttelse af eksisterende tagetage skal der kunne opnås tilfredsstillende loftshøjde. Jf. Bygningsreglementet.*

***Note til 6.1.3: Med bygningshøjden menes afstanden målt fra naturligt terræn til tagryg. Med facadehøjden, menes der afstanden målt fra naturligt terræn til skæringen mellem facade og tagflade. Eventuel gesims medregnes ikke i facadehøjden.*

6.2. Placering af bebyggelse:

6.2.1. Al bebyggelse, som opføres mod Hvidegårdsparken, skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Mod Klampenborgvej skal bebyggelsen placeres mindst 9,5 m fra vejskel.*

**Note til 6.2.1: Bebyggelse omfatter bl.a. boliger, carporte, garager, skure, legehuse, drivhuse, pergolaer, inddækninger af affaldscontainere, hegn, terrasser der er hævet mere end 0,3 m og andre faste konstruktioner.*

§ 7. Bebyggelsens udseende

7.1. Boligbebyggelse skal fremstå med ydermure i upudsede tegl. Der kan indgå felter af malet træværk eller malede plader i facaderne.

7.2. Tage på boliger samt integrerede carporte og garager skal beklædes med røde, eller sorte uglaserede tagsten, sorte eller mørkebrune bølgeplader, sort eller mørkebrunt tagpap eller sort naturskifer / kunstskifer.

7.3. Tagmaterialer må ikke have en glansværdi på over 15. Solceller / solfangere er undtaget denne bestemmelse.

7.4. Solceller / solfangere skal for bygninger med skrå tagflade placeres plant med tagfladen. Solceller / solfangere på bygninger med plant tag skal placeres mindst 0,5 m fra tagkanten og må ikke have en vinkel på mere end 15 grader i forhold til taget.

Det højeste punkt på solcellerne / solfangerne må ikke ligge højere end 0,5 m fra tagfladen uanset taghældningen.

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

Jf. også § 9 vedrørende bevaringsværdige bygninger.

§ 8. Ubebyggede arealer

8.1. Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke finde større skæmmende oplag sted.

Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må heller ikke opbevares både eller campingvogne længere end 6 m eller uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige. Ubebyggede arealer omfatter også arealer indrettet til indkørsel, parkering og lignende

8.2. De grønne bælter langs Hvidegårdsparkens veje skal bevares beplantet med græs eller med varieret bunddække af vilde blomster og græsser.*

Jf. også § 9 vedrørende bevaringsværdige træer.

8.3. <u>Hegning</u>

For ejendomme på de øst-vestgående stikveje gælder:
I en afstand af 5 fra vejskel må der kun hegnes med levende hegn. Der kan etableres trådhegn i eller umiddelbart bag det levende grønne hegn.

Levende hegn mod Klampenborgvej må suppleres med et støjhegn såfremt det levende hegn mod Klampenborgvej fremstår grønt og dækkende hele året.

8.3.1. For ejendomme på den nord-sydgående stamvej gælder:
I en afstand af 5 m fra vejskel må der ikke hegnes. I en afstand af 5 m til 10 m fra vejskel må der kun hegnes med levende hegn.

8.3.2. For ejendommene Trongårdsparken 38, 40, 57 og 59 gælder:
I en afstand af 3,5 m fra vejskel må der ikke hegnes. I en afstand af 3,5 m og 8 m fra vejskel må der kun hegnes med levende hegn.

8.3.3. Hegning mod stier skal være levende hegn. Der kan etableres trådhegn i eller umiddelbart bag det levende grønne hegn.

8.4. Eksisterende havemure opført i forbindelse med boligbebyggelse kan opretholdes.

8.5. Der må ikke etableres udkørsel mod den nord-sydgående stamvej eller mod Klampenborgvej. Dog må de eksisterende udkørsler til stamvejen fra nr. 68 og 89 fastholdes.

8.6. Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Terrænreguleringer må desuden kun udføres, hvis de ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

8.7. Skiltning på de ubebyggede arealer, som er udover almindelige husnumre og navneplader, er ikke tilladt.

8.8. Der kan opføres transformer, pumper, måler eller tryk-reguleringsstationer og lignende til områdets forsyning, hvis det bebyggede areal maksimalt er 10 m² og bygningshøjden maksimalt er 3 m.

8.9. Der kan opstilles mobilmaster i en højde på maks. 12 m over naturligt terræn. Master mellem 8,5 m og 12 m skal udformes som flagstænger, der har samme udseende som disse mht. farver, udformning og dimensioner. Opsætning af mobilmaster kræver kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

**Note til pkt. 8.2:*
Hjemmehørende arter, som blomstrer i foråret, er f.eks.: Engkarse, løgkarse, agerkål, agersennep, følfod, krybende læbeløs, vinterkarse, violer og stedmoderblomst.
Til sommer/sensommer blomstrer: Almindelig knopurt, blåhat, hjortetrøst, lægeoksetunge, merian, almindelig gederams, gedeskæg, katost, mjødurt, bidende ranunkel, lav ranunkel, almindelig røllike, hvid okseøje, slangehoved, kællingetand og storkenæb.
I efteråret blomstrer: Almindelig knopurt, høstborst, rødkløver, djævelsbid, hjortetrøst, kongepen og sankthansurt.

§ 9. Bevaringsbestemmelser

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

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

9.2. Der må ikke etableres solfangere / solceller på bygningerne. Etablering af parabolantenner forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

9.3. Etablering af varmepumper, elladestandere og lignende elementer på bevaringsværdig boligbebyggelse kræver kommunalbestyrelsens godkendelse. Godkendelsen vil forudsætte, at husenes bevaringsværdi respekteres, herunder facadeudtrykket.

9.4. I tilfælde af brand eller lignende er et tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.

9.5. Platantræerne, der er markeret som bevaringsværdige på bilag 2, må ikke fældes eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis et træ fældes f.eks. pga. sygdom, skal træet erstattes ved genplantning af samme art.

§ 10. Servitutter og lokalplaner

10.1. Lokalplan 238 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 18. december 2014 ophæves inden for det i § 2.1 nævnte område.

§ 11. Retsvirkninger

11.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

11.3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

11.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjelmet i lovgivningen.

11.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.

11.6. Kommunalbestyrelsen kan inden 5 år efter, at planen er endeligt vedtaget og offentliggjort ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

11.7. Lokalplanen bestemmer i § 9, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 12. Vedtagelsespåtegning

12.1. Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 4. september 2025.

Sofia Osmani

/

Sidsel Poulsen



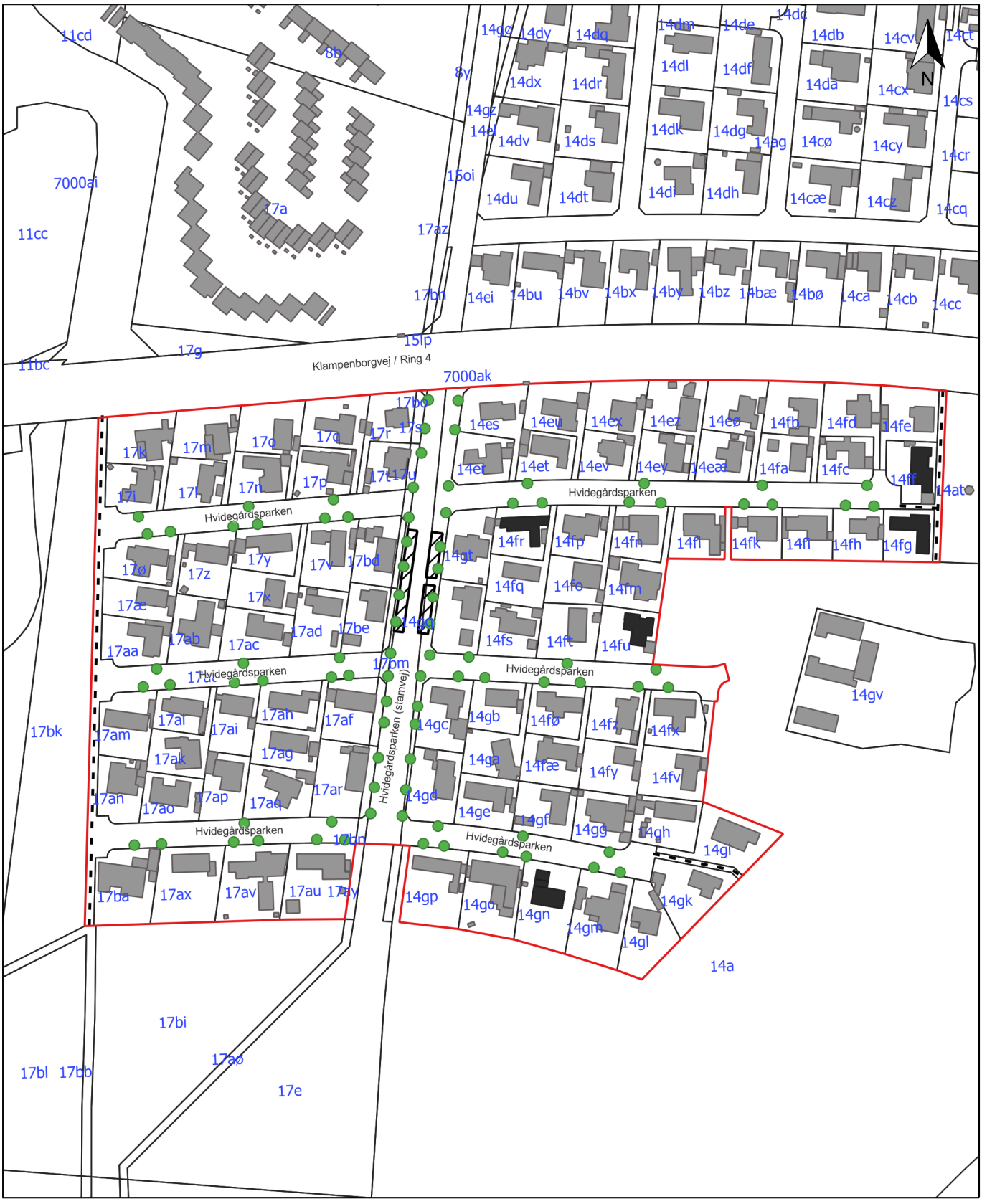
0 20 40 60 80 100 120 140 160

Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplangrænse

Matrikler



Bilag 2

Stier, parkeringsbælter, bevaringsværdige bygninger og træer

- Lokalplangrænse
- Bevaringsværdige bygninger
- Bevaringsværdige træer
- Parkeringsbælte
- Stier

LOKALPLAN

311

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Lyngby Torv 17
2800 Kongens Lyngby
Tlf. 45 97 36 00

byplan@ltk.dk
www.ltk.dk