

LOKALPLAN

# 244 For Granparken/Kulsvierparken



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| REDEGØRELSE                                                      | 4  |
| Baggrund                                                         | 4  |
| Eksisterende forhold                                             | 4  |
| Lokalplanens indhold                                             | 6  |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING         | 12 |
| Statslig planlægning                                             | 12 |
| Kommuneplan                                                      | 12 |
| Fredninger                                                       | 12 |
| Bevaring                                                         | 13 |
| Byggelinjer                                                      | 13 |
| Museumslovgivning                                                | 13 |
| Miljøvurdering                                                   | 14 |
| LOKALPLAN 244                                                    | 15 |
| § 1. Lokalplanens formål                                         | 15 |
| § 2. Område og zonestatus                                        | 15 |
| § 3. Områdets anvendelse                                         | 16 |
| § 4. Udstykning                                                  | 16 |
| § 5. Vej-, sti og parkering                                      | 17 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering                            | 17 |
| § 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden                  | 18 |
| § 8. Ubebyggede arealer og hegning                               | 19 |
| § 9. Skiltning                                                   | 20 |
| § 10. Tekniske anlæg                                             | 20 |
| § 11. Servitutter                                                | 20 |
| § 12. Lokalplanens retsvirkninger                                | 21 |
| § 13. Vedtagelsespåtegning                                       | 21 |
| Bilag 1: Lokalplanområdets matrikler og afgrænsning.             |    |
| Bilag 2: Lokalplanområdets byggefelter, byggelinjer og stier     |    |
| Bilag 3: Oprindelig bebyggelse.                                  |    |
| Bilag 4: Tilbygninger og hegn – Principskitse.                   |    |
| Bilag 5: Facadeændringer mod nord.                               |    |
| Bilag 6: Ændringer af gavl og udformning af tilbygning ved gavl. |    |
| Bilag 7: Facadeændringer mod syd                                 |    |
| Bilag 7: Principiel placering af solceller.                      |    |

# REDEGØRELSE

## Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en henvendelse fra Lystoftens Ejerlaug om, at der laves en samlet plan for nuværende og kommende bebyggelse samt skure og drivhuse mm. Planen skal sikre, at kommende tilbygninger og småbygninger sker på en måde, så der fortsat er tale om en homogen og sammenhængende bebyggelse.

Lystoftens Ejerlaug har gennem årene udarbejdet en hus- og ejerlaugsbog, der beskriver de ændringer af bebyggelsen, som ejerlauget tillader. Mange af bestemmelserne i lokalplanen tager afsæt i hus- og ejerlaugsbogen.

## Eksisterende forhold

### OMRÅDET

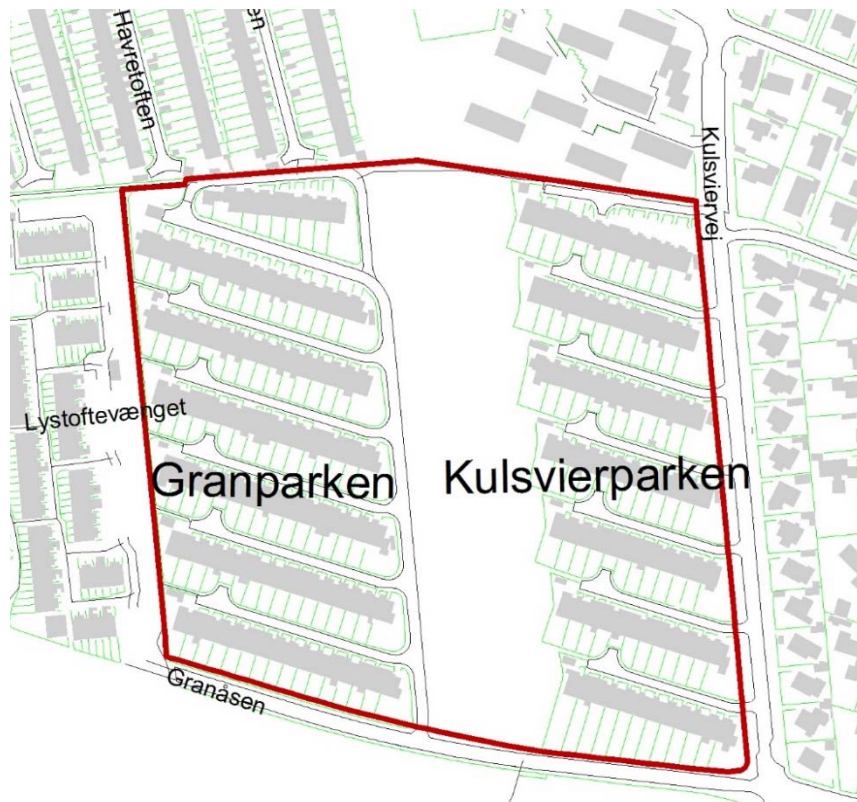
Granparken og Kulsvierparken ligger i Lundtofte bydel og er delt af et større, fredet skovareal.

Rækkehusbebyggelsen Granparken og Kulsvierparken er opført i 1956-57 og er tegnet og opført af Johan Christensen & Søn. Bebyggelsen består af to gange syv rækkehusstænger. Stængerne har varierende længde og et vekslende antal spring i tagfladerne for at tilpasse sig terrænets bevægelser. Der er i alt 188 rækkehuse.

Granparken ligger vest for det grønne areal og består af 5 blinde veje med vendeplads for enden og en enkelt vejsløjfe mod nord. Alle vejene i Granparken er hæftet på en intern adgangsvej langs vestsiden af det grønne areal.

Kulsvierparken ligger øst for det grønne areal og består af 7 blinde veje med vendeplads for enden. Alle med tilkørsel fra Kulsviervej. Lokalplanområdet afgrænses af Kulsviervej mod øst, Granåsen mod syd, Lystoftevænget mod vest og Bredeparken, Lystoftehuse, samt et grønt areal med to gravhøje mod nord.

Området rummer mange interne stiforbindelser, så man nemt kan komme på tværs af bebyggelserne og ud til det grønne område.

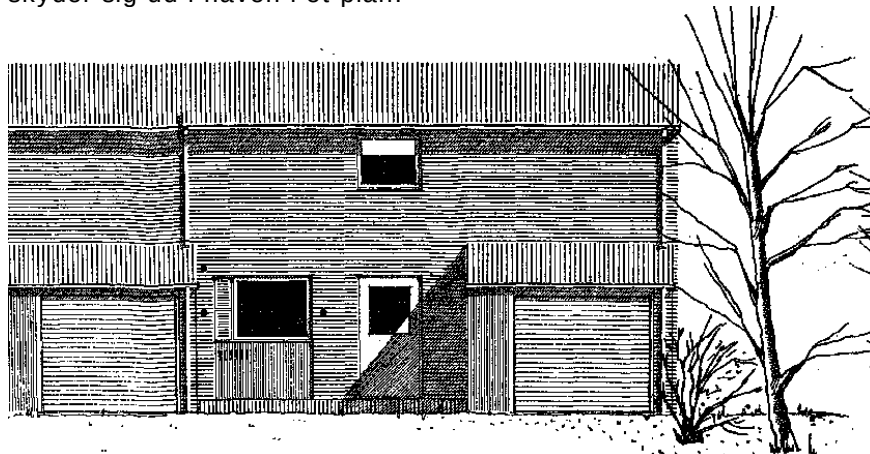


*Lokalplanområdet.*

## BEBYGGELSEN

Rækkehusene har indgang til boligen og indkørsel til den integrerede garage i nordfacaden via et forareal. Haverne er mod syd. Bebyggelsen er overvejende bygget i røde teglsten med gule teglstensdetaljer. Dog er stængerne 1 – 23, 73 – 95 og 145 – 167 i Kulsvierparken opført i gule teglsten med røde teglstensdetaljer.

I nordfacaden skyder den integrerede garage sig ud mod vejen og skaber et mindre tilbagetrukket uderum i forbindelse med indgangsdøren. Den del af garagen, der stikker ud af facaden, er i ét plan, og selve beboelsesbygningen rejser sig over indgangsdøren i to plan. I sydfacaden mod haven er den nederste etage trukket ud, så den skyder sig ud i haven i ét plan.



*Original tegning af facade mod nord.*





*Oprindelig facade mod nord.*



*Oprindelig facade mod syd.*

Gennem årene har flere af området ejere valgt at ændre husenes nordfacader. Enten ved at lave en overdækning over indgangsdøren med samme højde og hældning som garagen eller ved at udvide køkkenet modsat garagen og opføre et nyt vindfang ved indgangsdøren. Endvidere har nogle beboere etableret nyt vindfang og lavet en ny overdækning foran køkkenvinduet. I andre tilfælde har man inddraget garagen og erstattet garageporten med en dør og vinduer. Det har været en forudsætning for den sidste ændring, at man kan etablere mindst én parkeringsplads på egen grund.



*Udvidelse af køkken i nordfacaden.*



*Overdækning langs nordfacaden.*

På sydsiden af bebyggelsen har en del ejendomme fået en overdækning mod haven i forbindelse med stuen.

### **Lokalplanens indhold**

#### **FORMÅL**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbolig, samt at bevare rækkehusbebyggelsens ensartethed trods tilbygninger og ændringer af den oprindelige bebyggelse. Det er ligeledes formålet at bevare områdets grønne karakter og det fredede grønne areal mellem rækkehusområderne som et rekreativt grønt areal.

#### **OMRÅDETS ANVENDELSE**

Området er delt ind i to delområder, som vist på bilag 1.

#### Delområde 1:

Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse, og der må kun indrettes én bolig pr. ejendom. Undtaget er dele af matr.nr. 9an, matr.nr. 9lf og 9lg, der anvendes til områdets veje og stier, og matr.nr. 9kv og 9ee, som anvendes til områdets varmecentraler. Hvis matr.nr. 9kv og 9ee ikke skal anvendes til varmecentraler i fremtiden, kan de overgå til boligformål efter konkret projekt. Bebyggelsen må ikke omdannes væsentligt på det ydre og skal følge retningslinjerne beskrevet for ændringer af den eksisterende bebyggelse.

#### Delområde 2:

Området er fredet og må kun anvendes som rekreativt grønt areal herunder naturlegeplads i det afmærkede område, se bilag 2.

### UDSTYKNING

Der må ikke udstykkes yderligere. Dog er mindre skelreguleringer til offentlig vej-, sti- og friarealer tilladt.

### TRAFIK OG PARKERING

Bebyggelsen er skabt med indbyggede garager i nordfacaderne. Hvis garagen inddrages til boligformål, skal der kunne anlægges mindst én parkeringsplads på egen grund. Parkeringspladser må kun indrettes på nordsiden af husene eller i de afmærkede byggefelter til carport og garage som er vist på bilag 2.

Det er således ikke alle bebyggelserne, der kan udnytte tilbygningsmulighederne og samtidig have plads til at etablere parkeringsplads på egen grund, da bebyggelsernes forarealer er af varierende størrelse.

### BEBYGGELSE

#### Delområde 1:

Rækkehusene skal bevare den oprindelige placering og omfang, således at områdets karakter bevares. Bilag 2 viser de oprindelige rækkehuse.

Bebyggelsens karakter og facader skal fremstå som den oprindelige bebyggelse. Facader skal holdes i røde teglsten med gule teglstensdetaljer. Kulsvierparken 1 – 23, 73 – 95 og 145 - 167 skal dog holdes i de eksisterende gule teglsten med røde teglstensdetaljer. Teglstensbelægningen langs gavlene skal fremstå ensfarvede og uden nedenstående detaljer.



*Røde eller gule teglsten med gule eller røde teglstensdetaljer.*

Vinduer og døre skal være hvide. Dog med undtagelse af døre og porte i den eksisterende garage, der skal være sorte eller mørkebrune, så de fremstår som ét felt. Træpartier i nordfacaden i stueetagen skal være sorte eller mørkebrune, mens pladebeklædningerne på 1. salen i syd og træpartierne på 1. salen i nord skal være hvide. Farvevalget sikrer et genkendeligt og roligt udtryk i bebyggelsen.

Bebyggelsens højde og taghældning skal bevares. Tage på eksisterende bebyggelse og tilbygninger skal fremstå i gråt bølget fibercementtag som de eksisterende tage. Taget kan efterisoleres og dermed forhøjes, men nyt spring i taget skal følge samme retning som eksisterende tagspring. Ensartede tage er med til at sikre et harmonisk og sammenhængende udtryk i området.

#### *Tilbygninger*

Enderækkehuse kan opføre en tilbygning indenfor byggefelterne som vist på bilag 6. Tilbygninger skal være parallelle med rækkehusets eksisterende gavl og ligne den eksisterende bebyggelse med samme facade, gråt bølget fibercement-sadeltag med samme taghældning som på hovedhuset. Tilbygningen i vest skal være trukket tilbage i forhold til den eksisterende garage, vist på bilag 6. Derved fastholdes det arkitektoniske udtryk i den oprindelige facade, hvor hensigten med de forskellige facadeudspring har været at skabe skyggevirkninger på facaden.

#### *Overdækninger langs facader.*

Der kan langs nordfacaden etableres en overdækning indenfor byggefeltet vist på bilag 4. Overdækning langs nordfacader kan variere i længde og dybde, indenfor viste byggefelt. Der kan langs rækkehusenes sydfacader laves en overdækning, som vist på bilag 4. Overdækningerne på både nord- og sydsiden skal flugte taget på den oprindelige bebyggelse. Tage på overdækninger skal enten etableres i et transparent materiale plant eller med bølgeprofil eller i gråt fibercement med samme bølgeprofil som det resterende tag. På sydsiden kan overdækningen også etableres som markiser.



### *Eksempel på overdækning langs nordfacaden.*

#### *Carporte og garager*

Enderækkehusene kan opføre en fritliggende carport eller garage. Garagen/carporten må ikke overstige 25 m<sup>2</sup> og en højde på 2,5 meter. For enderækkehuse mod vest skal garager/carporte placeres indenfor byggefelt B, vist på bilag 2. Mod øst er der en byggelinje fra Kulsviervej, vist på bilag 2, der ikke uden særlig tilladelse må overskrides. En del enderækkehuse ud til Kulsviervej har fået tilladelse til at bygge tættere på vejen end de 15 m mod, at der på ejendommen er tinglyst en servitut om, at bebyggelsen skal nedrives såfremt det kræves.

#### *Øvrige overdækninger, udhuse, drivhuse og lignende.*

Der kan opføres én fritliggende bygning pr. ejendom i den bagerste del af haven på maks. 10 m<sup>2</sup> med en højde på maks. 2,2 meter dog kun 1,8 meter hvis skuret placeres indenfor 2,5 meter til skel mod nabo jf. bilag 4. To naboer må gerne gå sammen og bygge et dobbeltskur. Bestemmelserne skal sikre, at småbygningen ikke er til gene for naboejendommene.

#### *Delområde 2:*

Området må ikke bebygges. Dog kan ændringer af naturlegepladsen finde sted indenfor den eksisterende placering, vist på bilag 2. Ændringer af naturlegepladsen skal dog først være godkendt af kommunalbestyrelsen.

#### *Placering af vinduer og døre:*

Lokalplanen åbner op for, at der kan etableres flere vinduer i facade og gavl, jf. bilag 5 og 6. I sydfacadens stueetage kan der etableres vinduer af varierende størrelse, herunder skydedøre ligesom terrassedøren frit kan placeres langs facaden, da denne del af bebyggelsen primært er skjult bag hækkene i skel.

#### *Elementer i tagfladerne:*

Der kan etableres to vinduer på maksimalt 60x80 cm i den nordlige tagflade som vist på bilag 5. Bestemmelsen tilgodeser det lysbehov, der kan opstå fx i forbindelse med etablering af et badeværelse mod nord. Derudover gives der ikke tilladelse til vinduer i tagfladerne, da tagene er et særkende for bebyggelsen og derfor er vigtige i forhold til bebyggelsens ensartethed og harmoni.





*Eksempel på tagfladerne på sydfacaden.*

Der kan etableres solceller/solfangerpaneler på de øverste sydvendte tagflader, som vist på bilag 5. Solceller skal placeres plant med den eksisterende tagflade i umiddelbar forlængelse af hinanden, så de fremstår som en samlet flade, der dækker hele tagfladen. Hvis der ønskes et mindre anlæg, skal det etableres med attrappanøler således, at det har samme omfang. Dette gøres for, at solcelleanlæg i bebyggelsen skal fremtræde ensartet og homogent.

#### YDRE FREMTRÆDEN

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som overordnet sikrer bebyggelsens helhedspræg og oprindelige udtryk. Bebyggelsen har en middel bevaringsværdi (5) og reguleres primært i forhold til, hvad der er synligt fra vej.

Rækkehusbebyggelsen rummer mange velbevarede farvedetaljer i bebyggelsen, med grønne tagrender og røde nedløbsrør i Granparken og grå nedløbsrør i Kulsvierparken. Ligeledes er indfatningen omkring garageporten hvidmalet og de oprindelige sternbræt postkasserøde. Farvedetaljerne bidrager til et fint og ensartet udtryk for bebyggelsen, men reguleres dog ikke i bestemmelserne i lokalplanen, da der er tale om en bebyggelse med middel bevaringsværdi.

Da Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at fremme bæredygtige tiltag, må der etableres solceller på bebyggelsens tag, såfremt solcellerne dækker hele taget, så der fortsat er tale om en ensartet og rolig tagflade.

#### UBEBYGGEDE AREALER

##### Delområde 1:

Langs skel mod vej og sti skal hegning være en hæk. Der kan etableres trådhegn umiddelbart bag hækken. Herved bevares det grønne udtryk i området og samtidig sikres det, at alle har mulighed for at etablere fast hegn. Hækken tjener samtidig det formål at den skærmer mod den sydlige stuefacade. Flere hække er stedsegrønne ligusterhække, hvilket bidrager til den overordnede helhed og den skærmende effekt.

Terrænregulering må kun udføres, hvis det ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

Paraboler på terræn må kun placeres i sydvendte haver, så de ikke kan ses fra vej eller sti.

Det er ikke tilladt at parkere eller opbevare både eller uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer indrettet til parkering.

#### Delområde 2

Områdets karakter som rekreativt grønt areal skal bevares.

#### SKILTNING

Skiltning ud over almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

#### TEKNISKE ANLÆG

Inden for delområde 1 er der på matr.nr. 9kv og 9ee indrettet varmecentraler til områdets varmforsyning.

Der kan inden for delområde 1 opføres mindre transformere, pumpe, måle og trykreguleringsstationer til områdets forsyning.

#### IBRUGTAGNING

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

#### SERVITUTTER

Der findes flere servitutter på ejendommene inden for lokalplanområdet.

Servitut AO 555, tinglyst den 23/05 1956 ophæves angående bebyggelsens omfang, udseende og hegn, da den på disse områder gøres overflødig af lokalplanen. Servitutten aflyses ikke angående brandmure, kloak- og vandedninger samt fælles varmecentral.

|                  |                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| FINGERPLAN       | <b>Statslig planlægning</b><br>Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv Fingerplan 2017.                                                                                                                                   |
| KOMMUNEPLANRAMME | <b>Kommuneplan</b><br>Kommuneplan 2017 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen. |

## FINGERPLAN

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv Fingerplan 2017.

## KOMMUNEPLANRAMME

Kommuneplan 2017 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Området er omfattet af følgende kommuneplanramme:

FREDNING

Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, og den maksimale bebyggelsesprocent er 65. Dog er bebyggelsesprocenten højere for enkelte matrikler i området. Det maksimale etageantal er 2. Der er et parkeringskrav på 1 p-pladser pr. bolig indenfor lokalplanområdet.

FREDNING

En del af det fredede område Borrebakken, Brede Bakke og Troldehøj ligger inden for lokalplanområdet. Fredningens formål er at sikre opretholdelse og muliggøre forbedringer af de biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdier. Der er etableret en naturlegeplads indenfor fredningen, som der er givet dispensation til.



Det skraverede areal viser fredningens areal indenfor lokalplanområdet.

## FORTIDSMINDE

Nord for lokalplanområdet er der to fredede gravhøje, som afkaster en beskyttelseslinje. Dette berører enkelte bebyggede matrikler indenfor lokalplanens delområde 1 samt næsten hele delområde 2.



*Det skraverede areal viser beskyttelsesarealerne afkastet fra de to gravhøje, vist med stjerner.*

### Bevaring

I kommuneplan 2017 er bygninger med en bevaringsværdi på 1-3 udpeget som bevaringsværdige. Hver enkelt bygning er registreret, og dens bevaringsværdi 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.

Rækkehusbebyggelsen Granparken/Kulsvierparken er registreret med bevaringsværdi 5, hvilket er middel bevaringsværdi.

### Byggelinjer

Der er langs Kulsviervej tinglyst en byggelinje i forhold til vejmidten. Dette gør, at der ikke må bygges tættere på vejmidten af Kulsviervej end 15 m. Byggelinjen er indtegnet på bilag 2. En del ejendomme i området ud til Kulsviervej har fået tilladelse til at bygge tættere på vejen end de 15 m, mod at der på ejendommen er tinglyst en servitut om, at bebyggelsen skal nedrives såfremt det kræves.

### Museumslovgivning

Forud for igangsættelse af jordarbejder, skal det Koppedal Museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Der skal i forbindelse med planlægning af anlægsarbejde tages kontakt til Koppedal Museum, så de enkelte projekter kan vurderes særskilt, da området omkring Gran- og Kulsvierparken er ganske rig på fortidsminder og aktivitet i oldtiden.



### **Miljøvurdering**

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer 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 er det kommunalbestyrelsens vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, idet planen ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

# LOKALPLAN 244

## For Granparken / kulsvierparken

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 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 helårsbeboelse, tæt-lav boligbebyggelse,

**at** bebyggelsens arkitektoniske fremtræden bevares

**at** sikre områdets grønne karakter

### § 2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1. Lokalplanområdet opdeles i delområde 1 og 2 som vist på bilag 1.

2.2. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre samt de parceller der efter 1. januar 2017 udstykkes herfra:

9an,

9ci, 9ck, 9cl, 9cm, 9cn, 9co, 9cp, 9cq, 9cr, 9cs, 9ct, 9cu, 9cv, 9cx, 9cy, 9cz, 9cæ, 9cø,

9da, 9db, 9dc, 9dd, 9de, 9df, 9dg, 9dh, 9di, 9dk, 9dl, 9dm, 9dn, 9do, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dt, 9du, 9dv, 9dx, 9dy, 9dz, 9dæ, 9dø,

9ea, 9eb, 9ec, 9ed, 9ee, 9ef, 9eg, 9eh, 9ei, 9ek, 9el, 9em, 9en, 9eo, 9ep, 9eq, 9er, 9es, 9et, 9eu, 9ev, 9ex, 9ey, 9ez, 9eæ, 9eø,

9fa, 9fb, 9fc, 9fd, 9fe, 9ff, 9fg, 9fh, 9fi, 9fk, 9fl, 9fm, 9fn, 9fo,

9gc, 9gd, 9ge, 9gf, 9gg, 9gh, 9gi, 9gk, 9gl, 9gm, 9gn, 9go, 9gp, 9gq, 9gr, 9gs, 9gt, 9gu, 9gv, 9gx, 9gy, 9gz, 9gæ, 9gø,

9ha, 9hb, 9hc, 9hd, 9he, 9hf, 9hg, 9hh, 9hi, 9hk, 9hl, 9hm, 9hn, 9ho, 9hp, 9hq, 9hr, 9hs, 9ht, 9hu, 9hv, 9hx, 9hy, 9hz, 9hæ, 9hø,

9ia, 9ib, 9ic, 9id, 9ie, 9if, 9ig, 9ih, 9ii, 9ik, 9il, 9im, 9in, 9io, 9ip, 9iq, 9ir, 9is, 9it, 9iu, 9iv, 9ix, 9iy, 9iz, 9iæ, 9iø,

9ka, 9kb, 9kc, 9kd, 9ke, 9kf, 9kg, 9kh, 9ki, 9kk, 9kl, 9km, 9kn, 9ko, 9kp, 9kq, 9kr, 9ks, 9kt, 9ku, 9kv, 9kx, 9ky, 9kz, 9kæ, 9kø,

9la, 9lb, 9lf, 9lg,

Alle af Kgs. Lyngby By, Lundtofte

2.3. Det samlede lokalplanområde ligger i byzone.

### **§ 3. Områdets anvendelse**

3.1. Delområde 1, jf. bilag 1:

3.1.1. Området udlægges til helårsbeboelse, tæt-lav boligbebyggelse.

3.1.2. På hver ejendom må der kun indrettes én bolig.

3.1.3. Inden for området er det 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 at 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 gener i form af støj, lugt, rystelser eller lignende, og

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

3.2. Delområde 2, jf. bilag 1:

3.2.1. Området er et fredet grønt areal og må kun anvendes til rekreativt formål, herunder naturlegeplads indenfor det afmærkede område på bilag 2. Området må ikke bebygges. Dog kan ændringer af naturlegepladsen finde sted indenfor det afmærkede område. Ændringer af naturlegepladsen skal først være godkendt af kommunalbestyrelsen.

### **§ 4. Udstykning**

4.1. Inden for lokalplanområdet må der ikke ske yderligere udstykning. Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

## **§ 5. Vej-, sti og parkering**

- 5.1. Områdets veje og stier forbliver uændrede.
- 5.2. Der skal etableres mindst én parkeringsplads pr. bolig på egen grund ved nybyggeri, tilbygninger eller ændret anvendelse. Der må ikke parkeres i de sydvendte haver.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1. Den oprindelige bebyggelse:
  - 6.1.1. Den oprindelige bebyggelse inden for delområde 1 skal bevare sin nuværende placering inden for byggefeltene A, som vist på bilag 2
- 6.2. Tilbygninger til rækkehuse i delområde 1:
  - 6.2.1. Enderækkehuse kan etablere en tilbygning på maksimal 13m<sup>2</sup> inden for byggefeltet vist på bilag 6. Evt. tagudhæng må overskride byggefeltet. Tilbygningens gavl skal være parallel med rækkehusets eksisterende gavl. Højden på tilbygningen må ikke overstige 3,5 meter. Tilbygningen skal desuden kunne placeres mindst 1,5 m fra skel. Byggelinjen fra Kulsviervej må ikke uden særlig tilladelse overskrides.
- 6.3. Overdækninger langs facaden i delområde 1:
  - 6.3.1. Mod nord kan der, inden for byggefeltet vist på bilag 4, etableres overdækning langs hele eller dele af facaden vist på bilag 5. Overdækningen skal flugte taget på garagen og have samme højde som garagetaget, som vist på bilag 5.
  - 6.3.2. Mod syd kan der inden for byggefeltet vist på bilag 4, etableres overdækning maksimal 4 meter ud og langs hele eller dele af facaden. Overdækningens højde må ikke overstige overkanten af stueetagens tagrende. Overdækningen skal have en hældning på mindst 1:40 svarende til et fald på 2,5 cm pr. meter. *Jf. desuden note:*

*Note til pkt. 6.3.2: Hvis byggefeltet udnyttes nærmere naboskel end 2,5 m, skal der mod nabo etableres en brandsikret adskillelse i henhold til det gældende bygningsreglement.*

- 6.4. Garager og carporte i delområde 1:
  - 6.4.1. Enderækkehuse må etablere en garage/carport på maks. 25 m<sup>2</sup> og ikke højere end 2,5 m. Garager/carporte må ikke opføres nærmere vejskel end 1 m og skal være trukket mindst 0,5 m tilbage fra husets nordlige facade. For enderækkehuse mod vest skal garager/carporte placeres indenfor byggefeltene B, vist på bilag 2. For enderækkehuse mod Kulsviervej i øst, må vejbyggelinjen ikke uden særlig tilladelse overskrides.

6.5. Øvrige overdækninger, udhuse, drivhuse og lignende i delområde 1:

6.5.1. Der kan i sydvendte haver opføres 1 fritliggende udhus, overdækning, drivhus og lignende. Bebyggelsen må kun placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 4. Bebyggelsen må ikke overskride de højder, som er vist på bilag 4. Arealet for småbygningen må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.

Skure kan dog sammenbygges med nabo i skel. Højden på skurene må derved være maks. 2,2 m. i skel. JF note.

For enderækkehusene gælder endvidere, at småbygningen ikke må overskride facadelinjen på den eksisterende bebyggelse eller tilbygning.

Note til pkt. 6.5.1 Hvis man ønsker at sammenbygge et skur med naboen, forudsætter dette, at arbejdet koordineres, så skurene opføres samtidig.

6.6. Der må i delområde 2, bilag 1 ikke bebygges yderligere.

## **§ 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden**

7.1. Placering af vinduer og døre:

7.1.1. Ændringer i vinduers og døres placering, dimensionering og opsporsning må kun ske i henhold til nedenstående bestemmelser og tilhørende bilag.

7.1.2. Det er tilladt at udskifte garageporten med to vinduer og evt. én dør som vist på bilag 5.

7.1.3. I nordfacaden på 1. sal er det tilladt at placere et ekstra vindue i facaden som vist på bilag 5.

7.1.4. I gavlens stueetage er det tilladt at placere to vinduer og alternativt én dør. I gavlens førstesal er det tilladt at placere et vindue. Jf. bilag 6.

7.1.5. I gavle på tilbygninger mod øst er det tilladt at placeres ét vindue som vist på bilag 6 samt et vindue på tilbygningens nordlige facade. Herudover er det tilladt at placere større eller mindre vinduespartier i tilbygningens sydlige facade.

I gavle på tilbygninger mod vest er det tilladt at placere et vindue som vist på bilag 6 samt 2 vinduer på tilbygningens nordlige facade. Herudover er det tilladt at placere større eller mindre vinduespartier i tilbygningens sydlige facade.

7.1.6. I sydfacader i stueetagen er det tilladt at etablere vinduer og døre/skydedøre af varierende størrelse og placering. Brystningen kan bevares helt eller delvist eller den kan fjernes.

7.2. Materialer og farver:



- 7.2.1. Facader skal fremstå som oprindeligt i røde tegl med gule teglstensdetaljer som de eksisterende. Undtaget er Kulsvierparken 1 – 23, 73 – 95 og 145 - 167, som skal fremstå i gule tegl med røde teglstensdetaljer.
- 7.2.2. Tilbygninger til enderækkehuse skal fremstå i murværk som den oprindelige gavl.
- 7.2.3. Eksisterende og nye træpartier på nord- og sydfacaden i stueetagen skal være sorte eller mørkebrune. Pladebeklædninger på 1. salens sydfacade skal være hvide.
- 7.3. Vinduer og døre skal være hvide. Undtaget er døre og porte i garagen, som skal være sorte eller mørkebrune, også hvis garagen inddrages til beboelse.
- 7.4. Tage:
  - 7.4.1. Tage på den oprindelige bebyggelse og tilbygninger skal fremstå, i gråt bølget fibercementtag, som de eksisterende tage. Tage på tilbygninger i gavlen, skal være sadeltag og have hældning som hovedhuset, jf. bilag 6.
  - 7.4.2. Taget kan efterisoleres og dermed forhøjes med op til 20 cm.
  - 7.4.3. Tage på overdækninger langs facader kan udføres i transparent materiale enten plant eller med en bølgeprofil eller i gråt fibercementtag med bølgeprofil. Mod syd kan overdækning også etableres som markise.
- 7.5. Elementer i tagfladerne:
  - 7.5.1. Der kan etableres to plane vinduer på maksimalt 60x80 cm i den nordlige tagflade, som vist på bilag 5.
  - 7.5.2. Der kan etableres solceller/solfangerpaneler på de øverste sydvendte tagflader, som vist på bilag 5. Solceller skal placeres plant med den eksisterende tagflade og må maksimalt gives en højde på 10 cm over tagfladen. Panelerne skal placeres med en afstand til tagryggen på mindst 15 cm og afstanden til naboskel skal være 50 cm. Solcellerne skal have sorte rammer, sort baggrund og eventuelle skinner til montering skal også være sorte. Solcelleanlæg skal dække hele tagfladen som vist på bilag 5. Hvis der ønskes et mindre anlæg, skal det etableres med attrappaneller, så det har samme omfang som vist på bilag 5.

## **§ 8. Ubebyggede arealer og hegning**

- 8.1. Delområde 1, jf. bilag 1:

- 8.1.1. Hegning mod vej og sti skal være hæk. Der må etableres en låge i hækken samt trådhegn i eller umiddelbart bag hækken. Hække skal etableres mindst 30 cm fra skel på egen grund.
- 8.1.2. Terrænregulering må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.
- 8.1.3. Der må foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.1.4. Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 tons (tilladt totalvægt), eller ske opbevaring af større både, uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering.
- 8.1.5. Parabler må kun opsættes i sydvendte haver og må ikke overstige en højde på 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.
- 8.2. Delområde 2, jf. bilag 1:
  - 8.2.1. Området skal fremstå som grønt rekreativt areal. Ændringer af naturlegepladsen må kun finde sted indenfor den udpegede placering på bilag 2. Ændringer af naturlegepladsen skal først være godkendt af kommunalbestyrelsen.

## **§ 9. Skiltning**

- 9.1. Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

## **§ 10. Tekniske anlæg**

- 10.1. Der kan opføres transformer, pumper, måler eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, hvis det bebyggede areal maksimalt er 10 m<sup>2</sup> og bygningshøjden maksimalt er 2,5 m.
- 10.2. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

## **§ 11. Servitutter**

- 11.1. Servitut AO 555 tinglyst den 23/5-1956, løbenummer 5096 ophæves angående bebyggelsens omfang, placering og udseende samt have og hegning. Servitutten aflyses ikke angående brandmure, kloak-, vand- og øvrige ledninger samt fælles varmecentral.

## **§ 12. Lokalplanens retsvirkninger**

- 12.1.1. 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.
- 12.1.2. 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.
- 12.1.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 12.1.4. 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. Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.
- 12.1.5. Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

## **§ 13. Vedtagelsespåtegning**

- 13.1. Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 15. marts 2018.

Sofia Osmani

/

Sidsel Poulsen



## Bilag 1

Lokalplanområdets matrikler og afgrænsning

|  |                               |  |            |
|--|-------------------------------|--|------------|
|  | Lokalplanområdets afgrænsning |  | Matr. skel |
|  | Delområdets afgrænsning       |  | Matr. nr   |
|  | Delområder                    |  | Husnumre   |

Eksisterende bebyggelse

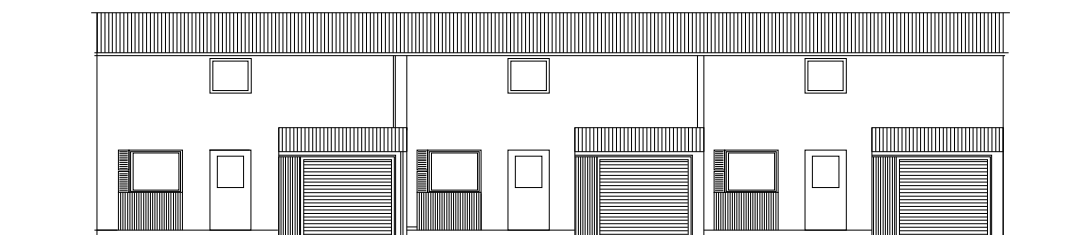


## Bilag 2

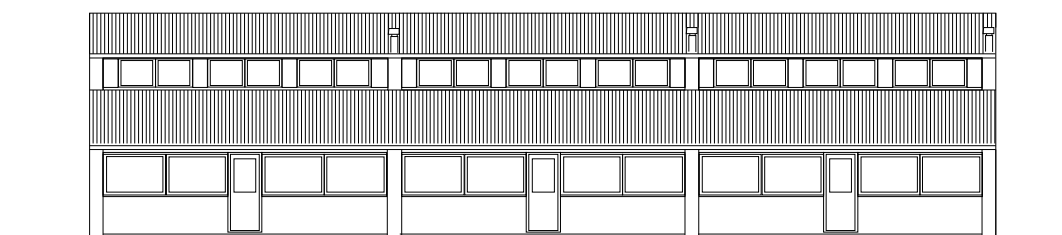
### Byggefelter, byggelinjer og stier

Jf. bilag 4 for byggefelter til overdækninger og bilag 6 for byggefelter til gavtilbygninger.

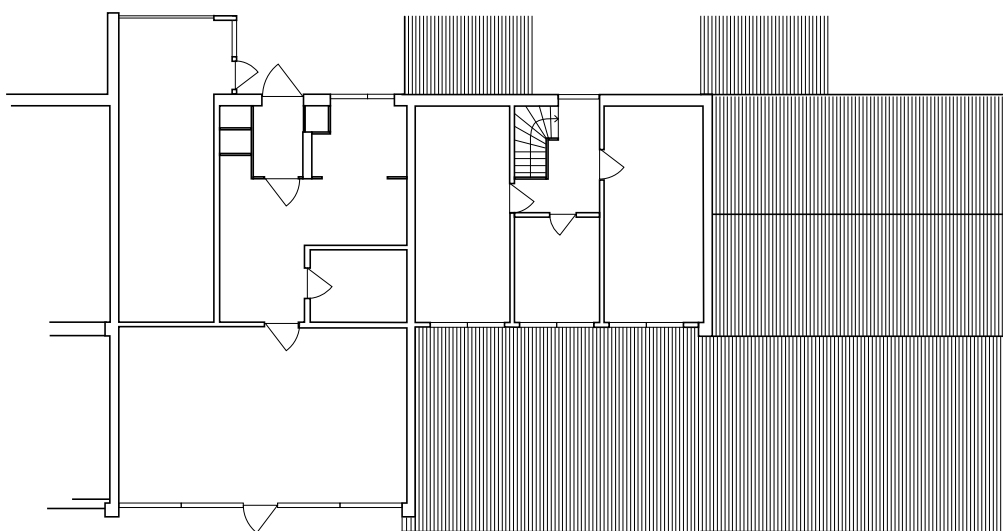
|                                                                                     |                                      |                                                                                     |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|  | Lokalplanområdets afgrænsning        |  | Stier          |
|  | Byggefelter A: oprindelig bebyggelse |  | Byggelinje     |
|  | Byggefelter B: carporte/garager      |  | Naturlegeplads |



Facader mod vej, nord



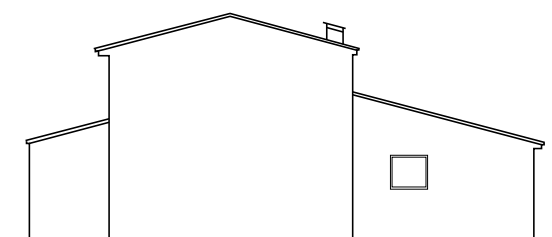
Facader mod haven, syd



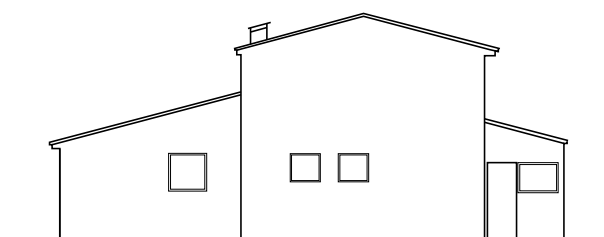
Stueplan

1. sal plan

Tagplan



Gavl mod vest

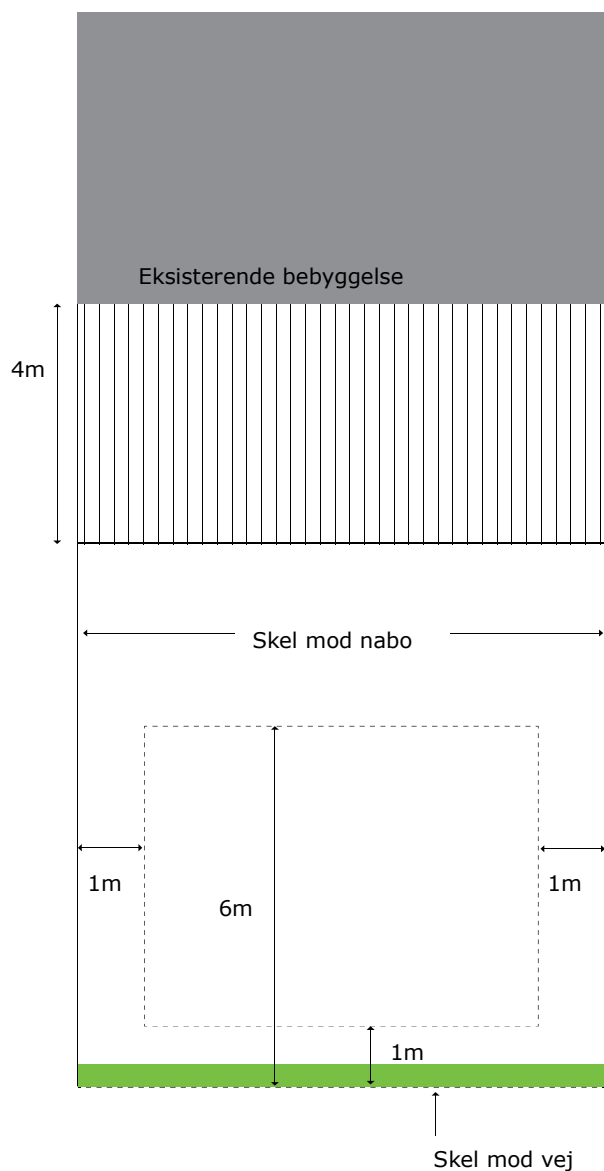


Gavl mod øst

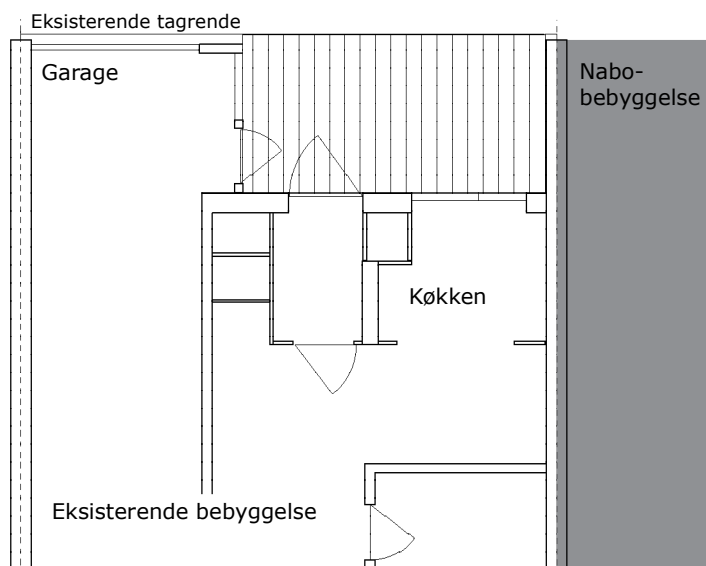
## Bilag 3

Oprindelig bebyggelse.

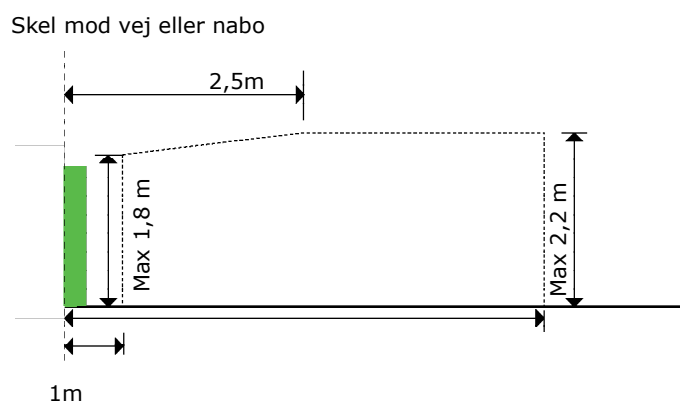
### Overdækningsmulighed og placering af småbygning i haven mod syd



### Overdækningsmulighed mod nord



### Højde på småbygning i forhold til afstand til skel



## Bilag 4

Byggefelt langs nord- og sydfacaden, placering af småbygning og hæk i skel mod vej.



Hæk i skel mod vej og sti



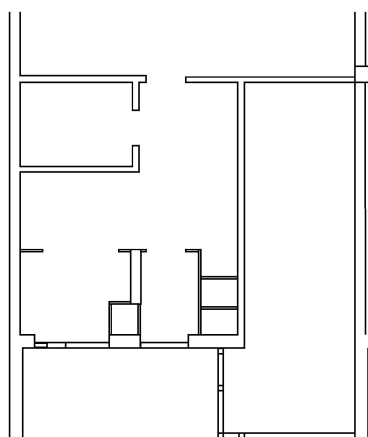
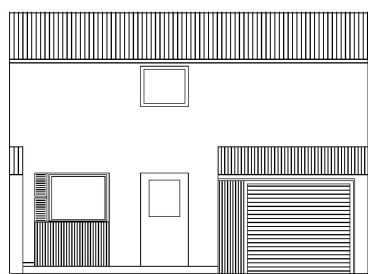
Areal hvor småbygning må placeres i haven.



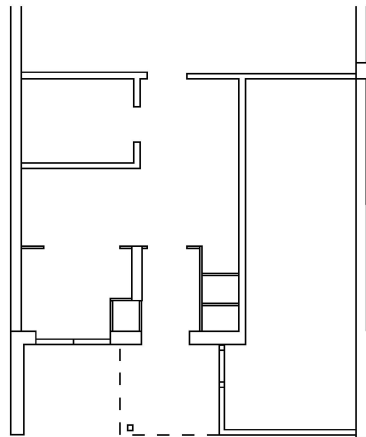
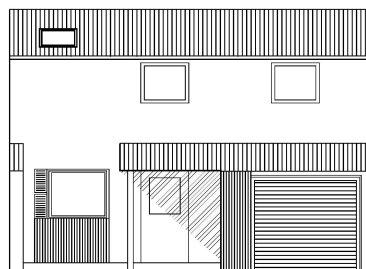
Overdækningsmulighed langs hele eller dele af facaden mod syd og nord.



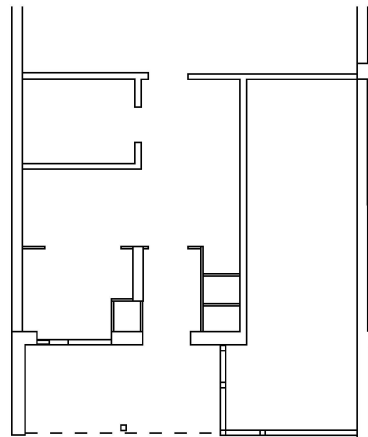
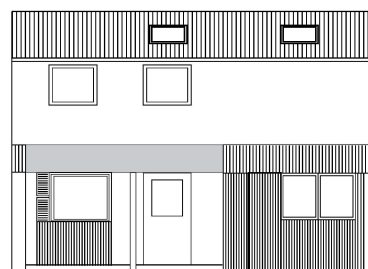
### Facadeændringer mod nord.



Oprindelig facade

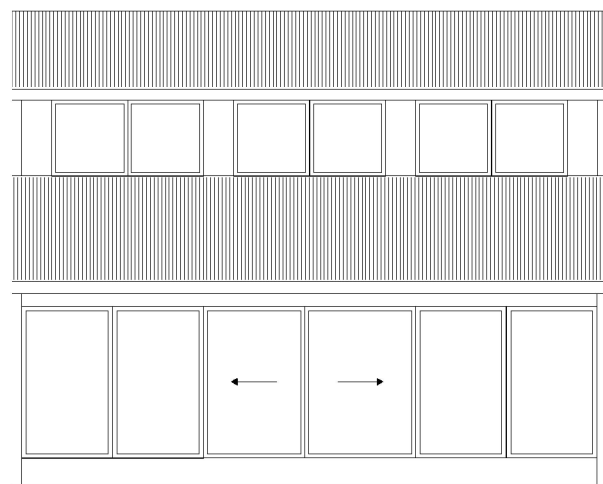


Overdækning ved indgang, et ekstra vindue på førstesalen og et tagvindue.

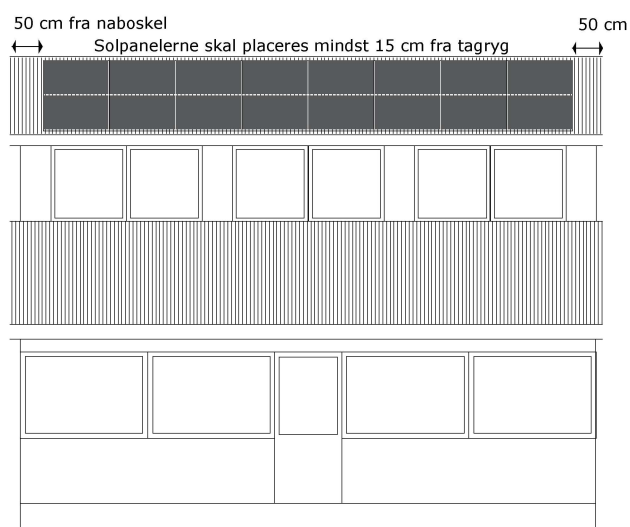


Overdækning og garage ind-draget til bolig med to vinduer og dør. To tagvinduer og et ekstra vindue på førstesalen.

### Facadeændringer mod syd.



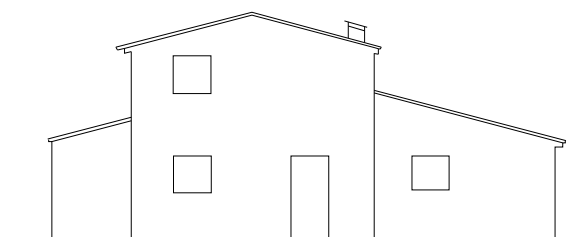
Mulighed for at etablere vinduer af varierende størrelse herunder skydedøre og glasdøre, ligesom døren frit kan placeres i stueetagens sydlige facade.



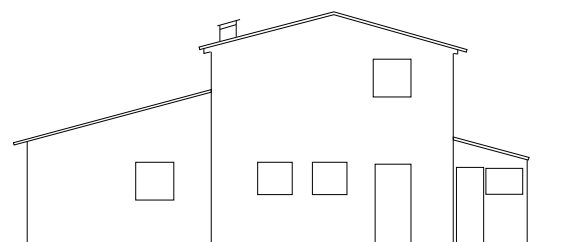
Mulighed for at bevare hele eller dele af brystningen i stueetagen samt etablering af solpanel i den øverste tag-flade mod syd.

## Bilag 5

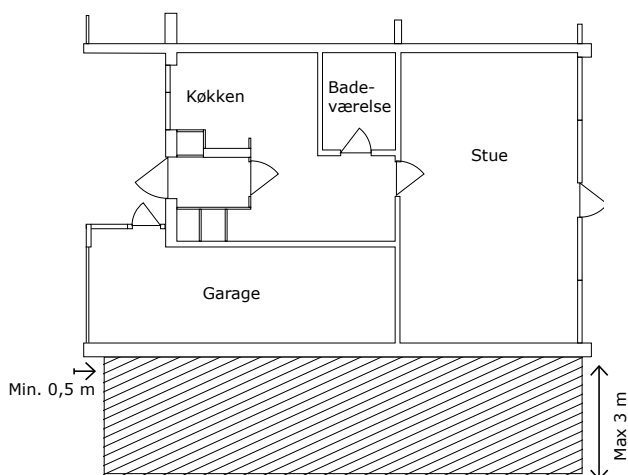
### Facadeændringer



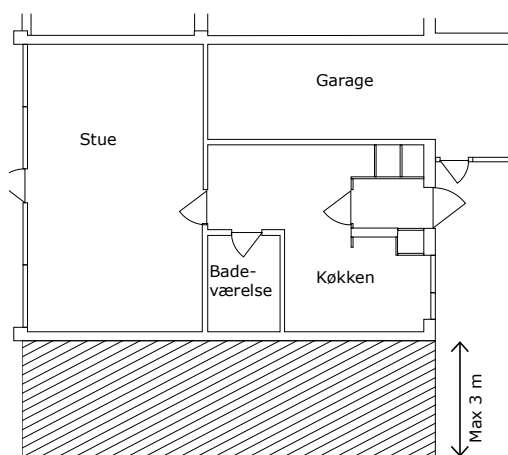
Gavl mod vest  
Mulige ændringer af gavlene.



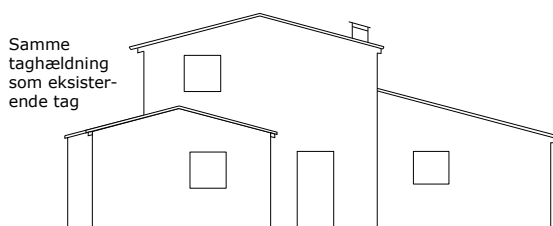
Gavl mod øst  
Mulige ændringer af gavl.



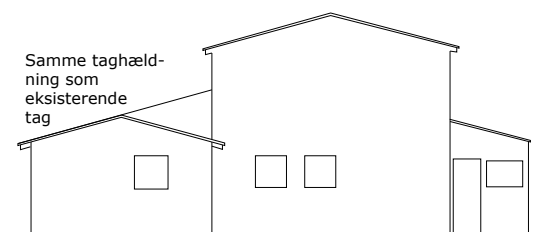
Byggefelt til enderækkehus mod vest.



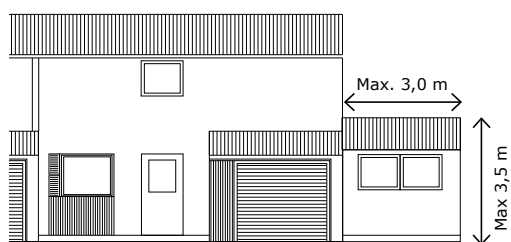
Byggefelt til enderækkehus mod øst.  
Jf bestemmelse om byggelinje fra Kulsvejvej.



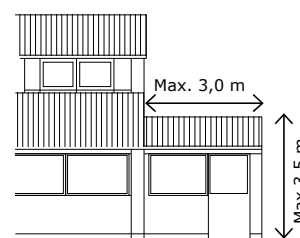
Eksempel på tilbygning på vestgavl. Gavlfacade.



Eksempel på tilbygning på østgavl. Gavlfacade.



Tilbygning på vestgavl. Facade mod vej.



Tilbygning på østgavl. Facade mod have.

## Bilag 6

Ændringer af gavl og udformning af tilbygning ved gavl.  
Bemærk at tilbygning på gavl skal være min. 1,5 meter fra skel.

