



HEJCO



Version 18.08.2021



**Disponeringsplan
Boligområde Lyngbyvejen, Trustrup**

Indledning

Bygherrer ønsker at udnytte området med åben/lav og tæt/lav bebyggelse, som skal forme et boligområde med stor diversitet i alder og familiemønster.

Fritliggende villaer er den fremtrædende boligform i området. En stadig større gruppe af unge familier ønsker imidlertid mere overskuelige boliger og grunde, der imødekommer dagens travle familie- og arbejdsliv. Sådanne boliger tilgodeser også en voksne gruppe af singler og små familier, der er følge af et stigende antal skilsmisser. Endvidere er også flere seniorer blevet interesseret i at flytte fra den store familiebolig til et mere overskueligt og nært bomiljø.

Området er disponeret, så det kan imødekomme sådanne differentierede boligbehov og hermed skabe et attraktivt miljø i et blandet boligområde.

Området

Projektet omhandler udnyttelsen af et areal ved Lyngbyvejen i Trustrup på ca. 8,4 ha, der omfatter del af matr. 5ca, Trustrup By, Lyngby. Arealet indgår til boligformål i Kommuneplan 2017 og forslag til Kommuneplan 2021 i kommunepanrammen 5.B7.

Området ligger på en nordvestvendt skråning i et let kuperet terræn, der i dag anvendes til landbrug. Terrænet falder mod nord ned mod Lillemølle Å, ca 300 m fra grunden.

Ud til Lyngbyvej ligger to ældre landejendomme.

Arealet ligger i forlængelsen af et nyere, delvist udbygget boligområde med åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer.

Disponering af nyt boligområde

Disponeringsplanen former boligområdet for en udvikling i to etaper. På længere sigt kan en tredje etape på godt 4 ha etableres mod øst. Den østligste del indgår ikke i den aktuelle planlægning, men



De eksisterende landejendomme ved Lyngbyvej er gemt bag beplantningen.

strukturen understøtter en eventuel videre udvikling af denne.

Området disponeres omkring en central tilkørselsvej fra Lyngbyvej, hvorfra stikveje giver adgang til bebyggelsen mod nord og syd.

De to boliggrupper formes af Lyngbyvejens retning og retningen på de eksisterende markskel i området, der danner en vinkel, som udnyttes til at skabe en større, fælles grønning centralt i bebyggelsen, og koble det nye boligområde sammen med det eksisterende boligområde syd for.

Bebyggelsen

Der er udformet to bebyggelsesplaner, som viser områdets udnyttelse med tæt/lav bebyggelse i form af dobbelthuse og rækkehuse samt en plan, der viser en udnyttelse med åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer - parcelhuse.

Området forventes udnyttet med primært dobbelthuse på ca. 100 m². Der tænkes desuden at opføres et mindre antal rækkehuse på ca. 85 m². Bebyggelsens struktur vil desuden understøtte integrering af parcelhuse. Planlægningen skal muliggøre bebyggelse i op til to etager, men det forventes umiddelbart, at områdets udnyttelse primært vil ske med boliger i én etage.

Markedet for boliger udvikler sig til stadighed, og det er svært at forudsige den fremtidige efterspørgsel. Lokalplanen ønskes derfor udformet, så den muliggør, at planens delområder kan anvendes til enten åben/lav eller tæt/lav bebyggelse.

Bebyggelsen aftrappes med terrænet mod nordvest og vil medvirke til at synliggøre bevægelserne i landskabet, så de kan aflæses i bebyggelsen.

Boligvejene er disponeret, så de tilgodeser flotte kig ud i landskabet, når man ankommer til eller forlader sin bolig.



Nybygget villa i boligområdet mod syd.



Syd for området er et nyt parcelhusområde under udbygning.



Mod nord er der en flot udsigt over det åbne landskab som falder ned mod Lillemølle Å.

56 rækkehuse á ca. 82 m ²	ca. 4.592 m ²
80 dobbelthuse á ca. 96 m ²	ca. 7.680 m ²
I alt 136 boliger	ca. 12.272 m ²
Areal etape I+II	ca. 8,4 ha




Disponeringsskitse 1: tæt/lav-bebyggelse
 Boligområde v/ Lyngbyvej, Trustrup
 Mål: 1:2.000
 03.08.2021
 jch

14 villagrunde á
49 villagrunde á
I alt
Areal etape I+II

ca. 882 m²
ca. 720 m²
63 boliger
ca. 8,4 ha



Den stringente plan former et klassisk gaderum, der afgrænses af bygningerne, som ligger ud gaden med imødekommende forhaver.

Bebyggelsen ønskes udført som traditionel dansk boligbebyggelse med ydervægge i teglsten eller som pudsede med mindre partier i træ, metal eller kompositmateriale. Tage tænkes udført i tegl, beton-tagsten, fiberbeton eller tagpap.

Der er ikke et konkret projekt, som er grundlag for planlægningen.

De grønne rum

Midt i området samles områdets friarealer i en stor, fælles grønning, som udgør et centralt samlingssted, hvor børn og voksne kan mødes til leg, socialt samvær samt udendørs aktiviteter. Grønningen skaber en sammenhæng til boligbebyggelsen mod syd, som tænkes forbundet med en sti gennem området. Det store, grønne rum åbner boligområdet ud mod det åbne landskab mod nord.

Grønningen skal indrettes i mindre landskabelige rum, som tilgodeser brede muligheder for ophold og socialt samvær fx omkring borde/bænkesæt, legeplads(er), bålplads, pentanquebane og lignende.

Det grønne fællesareal kan udformes, så det kan fungere som opstuvning af overfladevand ved ekstreme nedbørshændelser og sammen med trafikarealerne medvirker til, at vandet ikke trænger ind i husene. Når vandet efter kort tid er nedsivet og fordampet, kan området igen anvendes til formålet.

Beplantningen på områdets fællesarealer vil bestå af løvfældende træer og buske af hjemmehørende arter, der plantes som enkeltstående eller i små grupper. Hegning mod veje, stier og fællesarealer vil ske som levende hegn.

Som overgang til det åbne landskab mod nord tænkes etableret en træække med løvtræer i hjemmehørende arter, som markerer overgangen, men som også tilgodeser udsigten fra boligområdet over landskabet.

Trafikarealer

Boligvejene tænkes udført som "shared space", hvor de som leger eller opholder sig på vejen giver plads for langsomt kørende trafik. Fartdæmpningen etableres primært ved områdets naturlige krydspunkter og kan eventuelt helt eller delvist udformes som beplantninger i form af regnbede og lignende, der kan medvirke til lokalt af afvikle regnvand – såkaldte LAR-løsninger. Således vil områdets veje være sikre og føles trygge for de bløde trafikanter.

Boligvejen afsluttes i en rund vendeplads, hvor der er et mindre opholdsareal, som kan anvendes til fx nærlegplads for vejens mindste børn, bålplads og lignende.

Dobbelthusene har to parkeringspladser ved boligen, mens rækkehusene kan udføres med en eller to parkeringspladser foran boligen. Der er desuden mulighed for at etablere et antal fælles gæste-parkingspladser, som tænkes anlagt i armeret græs, så de får god sammenhæng med opholdsarealerne.

Parkering til eventuel parcelhusbebyggelse sker på egen grund med plads til mindst to biler.

Der etableres stiforbindelser igennem området, som kobler det nye område op på det eksisterende boligområde mod syd.

Klima og overfladevand

De øgede nedbørsmængder giver behov for lokalt at håndtere overfladevand, når der ved ekstreme nedbørshændelser kommer større mængder end den normale afledning kan håndtere.

Ved at udforme veje og fællesarealer, så de kan opstuve og aflede vandet ved ekstreme nedbørshændelser, kan det sikres, at boligerne ikke oversvømmes. Mindre søer, vandrender og regnbede kan udover at optage nedbøren også udgøre fine landskabsselementer og naturoplevelser, når de udformes som naturlige biotoper.

Miljøforhold

Der vurderes umiddelbart ikke at være støjbelastning over de gældende grænseværdier fra Lyngbyvej. Dette skal nærmere afklares i planlægningen.

Forsyning

Området tænkes forsynet ved opkobling til eksisterende ledninger i lokalområdet på forsyningselskabernes vilkår.

Affald skal håndteres i henhold til kommunens regulativ for husstandsaffald. Der er i disponeringsplanen vist muligheder for at placere lettilgængelige miljøstationer, der åbner for den fremtidige affaldssortering. Disse anlæg skal nærmere placeres og dimensioneres efter, om der er afhentning ved husstanden eller ved centrale anlæg.



I det åbne landskab mod nord ligger flere landbrug.



Boligområdet får tilkørsel fra Lyngbyvej.



De grønne rum kan give gode naturoplevelse og understøtte et rigt dyreliv, når de indrettes i mindre landskabsrum til leg og ophold og vandhåndteringen bruges aktivt i landskabsberarbejdningen.

