

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Mandag den 28. marts 2011 kl. 16:15
afholdt Byplanudvalget ekstraordinært møde i kommunalbestyrelsens spisestue.

Medlemmerne var til stede

Endvidere deltog:

Vicekommunaldirektør Birger Kjer Hansen, teknisk
direktør Bjarne Holm Markussen, bygningsinspektør
Sidsel Poulsen, bygningschef Bent Ellegaard og
souschef, arkitekt Jørgen Olsen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Lokalplangrundlag for Skovtofte, Hummeltoftevej 139 -145	3

1.

Lokalplangrundlag for Skovtofte, Hummeltoftevej 139 -145

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt angår Byplanudvalgets område, at

1. projektforslag af 24. februar 2011 med ændring af situationsplan af 22. marts 2011 godkendes som grundlag for ny lokalplan for Skovtofte, og
2. parkeringsnormen fastsættes til 1,7 p-plads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse under forudsætning af, at parkeringsarealerne indrettes som fælles pladser for ejendommens beboere og gæster.

Teknisk Forvaltning foreslår for så vidt angår Økonomiudvalgets område, at

3. bebyggelsesprocenten fastsættes til 22, og
4. der i øvrigt udarbejdes kommuneplantillæg i overensstemmelse med Økonomiudvalgets beslutning af 13. december 2010.

Resumé

Forslag om ændring af områdets anvendelse har været udsendt i forhøring i november 2010. Økonomiudvalget besluttede på mødet den 13. december 2010 at fastlægge anvendelsen af Skovtofte til boligformål med mulighed for at etablere en ny børneinstitution. Samtidig blev bebyggelsesprocenten fastsat til 20, og det maksimale antal etager blev fastsat til 3, dog således at nybyggeri ikke må overstige 1 etage mod naboskel og 2 etager mod vejskel. Desuden skal nybyggeri udføres minimum som lavenergiklasse 2015, og offentligheden skal have mulighed for en adgang til Åmosen via ejendommen. Sagen blev udsat på Byplanudvalgets møde den 16. marts 2011.

Bebyggelsesplanen

Projektforslag af 24. februar 2011 indeholder en rækkehusbebyggelse med i alt 55 boliger i 1-3 etager, der er placeret i 2 grupper adskilt af en grønning. Adgangen til rækkehusene sker via 2 nye overkørsler til Hummeltoftevej. Sag om vejtilslutning er godkendt i Teknik- og miljøudvalget.

I hovedbygningen Ebenezer og palæerne Zoar og Pella indrettes ca. 21 boliger, og i 2 nye bygninger bag Ebenezer etableres 6 boliger. Disse 2 bygninger erstatter den eksisterende gymnastiksal og undervisningsbygning, som ikke er egnede til boligformål. Adgangen til disse boliger sker via den eksisterende overkørsel og adgangsvej, der er beliggende langs naboskel til villabebyggelsen på Biskop Monrads Vej. Projektforslag af 24. februar 2011 er lagt på sagen.

Teknisk forvaltning har den 22. marts 2011 afholdt møde med bygherren.

Situationsplanen er ændret, så 2 boliger beliggende ud mod den grønne kile er fjernet. Herved opnås et bedre indblik mod skoven. Situationsplan af 22. marts 2011 er lagt på sagen.

Landskabsplan

I udkastet til landskabsplan foreslås, at den offentligt tilgængelige sti forløber i den grønne kile fra Hummeltoftevej til Åmosen. Der er desuden adgang til stianlægget fra de 2 nye boligveje. Der udarbejdes en egentlig landskabsplan, der vil blive indarbejdet i lokalplanforslaget.

Hegning af haver ved rækkehusene

Der er udarbejdet 5 typer, dels en type hvor der etableres en lav havemur i alle skel, og dels en type hvor der udelukkende hegnes med lave hække i alle skel. De øvrige 3 typer er en kombination af lave hække og mure. Bygherren anbefaler type 1, hvor der hegnes med lave hække undtagen ved husenes terrasser, hvor der etableres lave havemure med en længde på ca. 1,6 m.

Boligernes ydre fremtræden

Bebyggelsen fremstår som lyse huse med mørkt tag. Facader og skorstene vil fremstå i hvid puds, og tage foreslås beklædt med mørkt tagpap med stående false. I stueetagen og som solafskærmning på boligerne i 1 etage arbejdes der med en træbeklædning i facaden, primært ved terrasser. Terrasserne udføres ligeledes i træ. Træpartier foreslås malet i en mørk nuance. Skure foreslås integreret med rækkehusene, undtagen husene, der ligger ud til Hummeltoftevej og bag Ebenezer.

Ny børneinstitution

En ny skovbørnehave foreslås placeret syd for palæet Zoar, i området hvor resterne af den gamle kuskebolig ligger. Skovbørnehavens placering er justeret og fremgår af situationsplan af 22. marts 2011. Børnehaven foreslås opført som en let bygning på ca. 136 m² og der opføres et depot på ca. 20 m². Mellem de 2 bygninger etableres en overdækning på ca. 60 m², og øst for depotet etableres en overdækning ca. 50 m². De gamle bygninger har et grundareal på ca. 195 m².

Fortidsmindebeskyttelseslinje og skovbyggelinje

7 rækkehuse, de 2 nye bygninger bag Ebenezer og den nye skovbørnehave placeres inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring gravhøjen Lindehøj. Skovbørnehaven vil desuden liggende inden for skovbyggelinjen. Sag om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinje og skovbyggelinje behandles parallelt i Teknik- og Miljøudvalget.

Parkering

Parkeringen til rækkehusene er placeret internt i hver af de 2 boliggrupper, så det bliver boligerne, der grænser op til parkområdet. Det foreslås, at der udlægges 1,7 p-plads pr. rækkehus, og at der anlægges mindst 1,5 p-plads pr. bolig. Kommuneplanen fastsætter en parkeringsnorm på 2 p-pladser pr. bolig for åben-lav bebyggelse og for tæt-lav bebyggelse. Begrundelsen for at sænke normen er, at der

kan opnås en bedre udnyttelse af parkeringspladserne end ved åben, lav boligbebyggelse, hvor parkeringspladserne som regel er placeret på den enkelte ejendom. Der foreslås etableret grøn parkering, så der sikres lokal afledning af regnvand.

Teknisk forvaltning foreslår, at parkeringsnormen reduceres til 1,7 p-plads pr. bolig for tæt-lav bebyggelse under forudsætning, at parkeringsarealer indrettes som fælles arealer for ejendommens beboere og gæster.

Lavenergiklasse 2015

Nybyggeriet opføres som lavenergiklasse 2015. Rækkehusene er placeret efter en optimal solorientering med tagflader placeret mod syd og vest. Der anvendes højsolenerende vinduer og klimaskærm, energibesparende belysningsarmaturer og jordvarme eller kollektiv varmforsyning til opvarmning. Bygningerne udføres med udhæng mod syd, så der sikres et afstemt varmetilskud fra solen og et godt indeklima. Der indarbejdes vandbesparende installationer og armaturer i bygningerne. Grønne tage er fravalgt, da det vurderes, at der på dette sted ikke er behov for at forsinke afledning af regnvand. Desuden er taghældningen ikke velegnet til sedum, mos og lignende beplantning.

Bebyggelsesprocent

På mødet den 13. december 2010 fastlagde Økonomiudvalget den fremtidige bebyggelsesprocent til 20. Projektforslaget er grundlæggende i overensstemmelse hermed, dog med følgende afvigelse:

Hovedbygningen Ebenezer og palæerne Pella og Zoar er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og er alle opført med høje kældre. Efter reglerne i bygningsreglementet kan høje kældre ikke indrettes med beboelseslejligheder, men indgår desuagtet i beregningen af bebyggelsesprocenten. I nogle projekter løses dette ved at man foretager terrænregulering. Det kan ske enten som påfyldning af terrænet, så kælderarealet enten ikke medregnes eller som afgravning af terrænet, så der kan indrettes beboelseslejligheder. Da der er tale om bevaringsværdige bebyggelser, kan Teknisk forvaltning ikke anbefale at benytte terrænregulering. De høje kældre har et samlet etageareal på 914 m² svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 1,9. Med denne afvigelse vil bebyggelsesprocenten bliver 21,9 svarende til 22.

For så vidt angår forslaget om i de fleste tilfælde at integrere haveskuret med selve rækkehuset, har bygherrens landinspektør udarbejdet en redegørelse af 18. marts 2011, der er lagt på sagen. Konklusionen er, at skurene i det foreliggende tilfælde ikke skal medregnes ved opgørelsen af etagearealet. Teknisk forvaltning har ingen bemærkninger og kan godtage opgørelsen.

For så vidt angår skovbørnehaven er det på mødet med bygherren den 22. marts 2011 aftalt, at etagearealet indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Kommuneplantillæg

En gennemførelse af projektforslaget for Skovtofte medfører, at der skal udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår anvendelsen, etagehøjde og bebyggelsesprocent.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår lokalplangrundlaget.

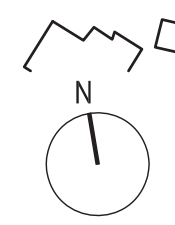
Økonomiudvalget for så vidt angår kommuneplantillæg.

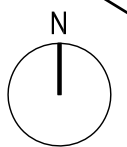
Byplanudvalget den 28. marts 2011:

For så vidt angår Byplanudvalgets område godkendte udvalget punkterne 1 og 2.

Det forudsættes, at de offentlige tilgængelige grønne arealer plejes og renholdes af bebyggelsens ejer-/grundejerforening.

C kan ikke medvirke, da bebyggelsen er for massiv og dermed ændrer kvarteret radikalt.





	Antal:	M2 brutto, stuen	M2 brutto, 1.sal	M2 brutto 2. sal	M2 brutto samlet	I alt M2 (Uden etage tilvalgt)	I alt M2 (Med etage tilvalgt)
Nybyggeri:							
A: 1 plan	6	80	0	0	80	480	480
B: 2 plan	12	65	40 *	0	105	1260	1260
C: 3 plan	35	57	62	0	119	4165	4165
C: 3 plan m udnyttelse af 2. sal	21			34 *	0		714
D: Ebenezer-rækkehuse**	6	59	59			708	708
Sum	59					6613	7327
Skur, ved A	6	5			30		
Skur, ved B-D	53	4			212		
Terrasse på terræn, ved A	6	13			78		
Terrasse på terræn, ved B-D	53	12			636		
Åbne altan 1.sal*****	41		6		246		
Grundareal							49005
Ny skovbørnehave (136m2 opv. + 72m2 -(25% af 136m2))*****							174
Nybyggeri ialt (Uden etage tilvalgt)							6787
Nybyggeri ialt (Med etage tilvalgt)							7501
Eksisterende Bygninger:							
	Antal boliger	Antal etager	Areal	Kld.			
Ebenezer	12	3	459	459		1377	
Ebenazers bagbygning	2	2	80	80		160	
Pella	3	2	185	185		370	
Zoar	4	2	190	190		380	
I alt	21				914 ***	2287	
Antal boliger i alt:	80						
Bebyggelse i alt							9788
Boligbebyggelsesprocent							
Byggeprocent (Uden etage tilvalgt)							18,5
Byggeprocent (med etage tilvalgt)							19,97
Antal m2 difference til 20%							-13
Parkeringspladser ved nybyggeri							
Parkeringsnorm				Anlæg	Udlæg		
				1,5	1,7		
Parkeringspladser v. nybyggeri				80	90		
Parkeringspladser ved eksisterende byggeri							
Parkeringsnorm				Anlæg	Udlæg		
				1,5	1,7		
Parkeringspl. eksisterende og Eben.-rækkehuse				41	46		
Parkeringspladser ialt				120	136		

* Udnytteligt tagrum ikke indregnet.

** 6 stk 2 plans boliger med fuld etagehøjde.

*** Er ikke medregnet i boligbyggeprocent

****(BR10-(B.1.1.3, stk. 3)) Åbne altaner medregnes ikke i etagearealet

*****(BR10-(B.1.1.3, stk. 4, nr.3)) Skur, udhuse, medregnes ikke de første 25% af bebyggelsens etageareal.