



Byplanudvalget

Protokol

04-12-2013 kl. 09:30

Udvalgsværelse 1

Medlemmer

Simon Pihl Sørensen

Anne Körner

Henrik Brade Johansen

Lene Kaspersen

Morten Normann Jørgensen

Paul Knudsen

Liss Kramer Mikkelsen

deltog

deltog

deltog

deltog

deltog

deltog

var fraværende

Fra forvaltningen deltog:

Direktør Ulla Agerskov (under pkt. 1)

Direktør Søren Hansen (under pkt. 1)

Direktør Bjarne Holm Markussen

Centerchef Sidsel Poulsen

Specialkonsulent Jørgen Olsen

Arkitekt Eva Ørum

Udvalgssekretær Karen Elisabeth Dam

Indholdsfortegnelse

1. [Buddingevej 50 - Omsorgsboliger og arkitektforslag](#)
2. [Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4](#)
3. [Lokalplan 252 for Kongevejen 205-209](#)
4. [Strandvejen 664 - Haveanlæg og badehus](#)
5. [Lokalplan 233 for Taarbæk - Endelig vedtagelse](#)
6. [Lokalplan 195 for Furesøkysten](#)
7. [Virumgårdsvej 11A - Anvendelsesændring fra erhverv til bolig](#)
8. [Krogvej 9 - Dispensationsansøgning](#)
9. [Kapelvej 32 - Inddragelse af uudnyttet tageetage](#)
10. [Meddelelser til Byplanudvalget - December 2013](#)
11. [Lyngby Torv - Café med udeservering](#)

1. Buddingevej 50 - Omsorgsboliger og arkitektforslag

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. juni 2013 at opføre 40 nye omsorgsboliger på ejendommen Buddingevej 50 - den tidligere statskole. Sagen var forinden behandlet i såvel Byplanudvalget som Social- og Sundhedsudvalget. Kommunalbestyrelsen godkendte, at der udarbejdes ny lokalplan med mulighed for opførelse af bebyggelse i op til 3 etager og med et etageareal på ca. 1000 m², at der udarbejdes et kommuneplantillæg med en bebyggelsesprocent på 70, at målgruppen og indholdet af omsorgspakken godkendes samt at der gives en anlægsbevilling på 2 mio. kr. til udarbejdelse af en helhedsplan.

Der blev udarbejdet et program for en minikonkurrence: "Omsorgsboliger Konkurrenceprogram" (bilag), hvor tre arkitektfirmaer (Force 4 Architects, Polyform Architects og Nord Architects) blev inviteret til at komme med et skitseforslag/helhedsplan for grunden samt den eksisterende hovedbygning med henblik på etablering af omsorgsboliger.

De tre forslag blev afleveret den 12. november 2013, hvorefter en dommerkomite har vurderet, hvilket forslag som skal ligge til grund for det videre arbejde med lokal- og kommuneplanlægning samt byggeprogram for en totalentreprisekonkurrence. Skitsekonkurrencen er gennemført således, at kommunen har mulighed for at supplere det valgte skitseforslag med de bedste elementer fra de to fravalgte.

Dommerkomiteen bestod af repræsentanter fra Center for Arealer og Ejendomme, Center for Miljø og Plan, Center for Træning og Omsorg, Direktionen og fra Seniorrådet.

Valget faldt på Force 4 Architects som rådgivere, idet de med deres forslag (bilag) har vist et kompakt, tilpasset formsprog som bedst tilgodeser programmets funktionskrav med gode lejligheder og fællesarealer. Tilbygning disponeres som tre skulpturelle punkthuse i en afbalanceret sammenbundet klyngeformation uden at bebyggelsen kommer til at fremstå som et traditionelt sammenhængende plejecenter.

I valget af løsning er der endvidere taget hensyn til muligheden for eventuel senere omdisponering til et egentligt plejecenter samt de driftsmæssige aspekter herved, hvor det har været afgørende at opnå bygningenheder af en vis kritisk størrelse.

Dommerkomiteen har for det videre arbejde lagt vægt på, at den nye bebyggelse orienterer sig fint mod de omkringliggende parcelhuse, men de 2-3 etages punkthuse skal i den videre proces bearbejdes så placering og facadeudtryk bliver mere skarp i forhold til det klassicistiske anlæg. Disponering af boliggrupper og tilgængelighedskrav bør ligeledes optimeres, eventuelt ved indarbejdelse af elevator og adgangstrappe i hvert punkthus, så ønsket om adgangsbalconernes lette udtryk kan fastholdes.

Anvendelse af genbrugstegl i forbindelse med skalmuring af de nye kuber er en god idé, da det kan være med til at styrke bæredygtighedsprofil, materialekarakter, kontrasten til de lette adgangs balkoner og sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse.

Forslaget rummer gode muligheder for fælles og private opholdsarealer og grønne

aktivitetsområder samt mulighed for etablering af beskyttede pergolaforbindelser. Det vurderes positivt at parkering holdes udenfor det fælles gårdmiljø, men disponering af stiforløb, tilkørsel og parkeringsarealer skal der arbejdes videre med i sammenhæng med beplantning, niveauspring og støjskærme, så det falder mere naturligt ind i omgivelserne og de fremtidige lydkrav overholdes.

Lejlighedsindretning i den eksisterende hovedbygning virker overbevisende, men indretning af fællesareal i nederste plan ønskes omdisponeret, så der i højere grad opnås kontakt imellem gårdrum og bagvedliggende haveareal.

Det er ambitionen at sikre en bæredygtig, fleksibel, funktionel og totaløkonomisk helhedsløsning i sammenhæng med områdets øvrige institutioner under hensyntagen til fastholdelse af krav om en klar arkitektonisk hovedidé i harmoni med den omgivende bebyggelse.

Økonomiske konsekvenser

Der er givet en anlægsbevilling på 2 mio. kr til helhedsplan, herunder til det videre arbejde med lokal- og kommuneplanlægning samt byggeprogram til totalentreprisekonkurrence.

Beslutningskompetence
Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Force 4 Architects vælges som rådgivere til det videre arbejde med lokal- og kommuneplanlægning samt byggeprogram for totalentreprisekonkurrence.

Byplanudvalget den 4. december 2013
Anbefales.

Bilagsfortegnelse

1. 130926-Konkurrenceprogram.pdf
2. Plancher_BuddingevejForce4[2].pdf

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

2. Buddingevej 50 - nedrivning af 2 bevaringsværdige bygninger, kat. 3 og 4

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget vedlagte ansøgning om nedrivning af tidligere pedelbygning, toiletbygning, overdækkede opholdsarealer samt cykelskur på Buddingevej 50. Ansøgning, tegningsmateriale og førsynsrapport er vedlagt (bilag).

Ansøgningen er en del af et forløb, der har til formål at opføre nye omsorgsboliger på ejendommen på en måde, så den tidligere statsskoles hovedbygning udnyttes kombineret med opførelse af ny bebyggelse. For at belyse mulighederne er der igangsat en arkitektkonkurrence, der blandt andet som succeskriterie ønsker; "at boligbebyggelsen arkitektonisk tager udgangspunkt i de eksisterende omkringliggende bygninger, særligt med hensyn til samspillet mellem den bevaringsværdige klassicistiske hovedbygning og nye bygninger."

Arkitektkonkurrencen er igang med midtvejskritik den 22. oktober 2013 og aflevering den 12. november 2013 - resultatet af konkurrencen forventes fremlagt på Byplanudvalgets møde og Teknik- og miljøudvalgets møde i december 2013.

For at kunne stå så frit som muligt i forhold til arkitektkonkurrencen og resultatet af denne, men også på grund af den ringe tilstand på de bygninger, der ønskes nedrevet, har ansøger søgt om nedrivning af bygningerne.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 2.2.30 Engelsborgskolen / VUC.Øresund. Fotos af ejendommen samt kort, der viser ejendommens placering er vedlagt (bilag). Rammen er udlagt til offentlig service: kommunal og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre, maks. bebyggelsesprocent 45 i maksimalt 3 etager. Bebyggelsesprocent af rammeområdet under ét.

Pedelbygningen og cykelskuret er i FBB (Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger) registreret med en bevaringsværdi på henholdsvis 3 (pedelbygningen) og 4 (cykelskuret).

Ejendommen har i flg. BBR et matrikulært areal på 6200 m² og er bebygget med en skolebygning med et etageareal på 1492 m², en bygning til gymnastiksal med et etageareal på 900 m², en tidligere pedelbygning med et etageareal på 101 m², en toiletbygning med udhus med et samlet etageareal på 117 m² og et cykelskur med et etageareal på 122 m². Den tidligere pedelbygning og cykelskuret er opført i 1923. Den tidligere pedelbygning er i røde mursten i blank mur og med rødt tegltag og tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen. Cykelskuret er opført dels i røde mursten i blank mur, dels i træbeklædning samt bærende træ søjler og med tagpap på taget. Cykelskuret er som de øvrige oprindelige bygninger på ejendommen tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen.

I forbindelse med sagsbehandlingen af nedrivningen, er der gennemført en offentliggørelse af nedrivningen på kommunens hjemmeside, givet orientering til Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, iht. Lov om bygningsfredning og bevaring, samt til museet på Kroppedal, iht. Museumsloven.

Iht. Lov om bygningsfredning, § 18 stk. 4 skal der efter indsigelsesfristen – som er den 28. oktober 2013 - meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter

Planlovens § 14.

Eventuelle indsigelser vil blive forelagt udvalgets medlemmer på møde den 6. november 2013. Nedrivningen kan kun forhindres, ved at der nedlægges et forbud efter Planlovens § 14, jf. Lov om bygningsfredning og bevaring § 18 stk. 4. Ved nedlæggelse af § 14 iht. til Planloven skal der udarbejdes en lokalplan.

Den tidligere pedelbygning og cykelskuret er en del af det samlede anlæg, som husede den tidligere Lyngby Statsskole. Pedelbygningen og cykelskuret hører til den mere ydmyge del af anlægget og underordner sig klart den markante hovedbygning og sidefløjen med gymnastiksalen. Pedelbygningen og cykelskuret er lige som hovedbygningen og gymnastiksalen udformet i nyklassicisme. Pedelbygningen er ganske velproportioneret, men er i en ringe tilstand. Cykelskuret har klassicistisk udformede træstøtter ud mod skolegården, men er ellers at betragte som et helt almindeligt cykelskur. Pedelbygning og cykelskur hænger stilmæssigt, og for pedelbygningens vedkommende også materialemæssigt, sammen med resten af anlægget. Det er forvaltningens vurdering, at hovedbygningen og gymnastikfløjen samt de ubebyggede arealer, herunder beplantningen, som er med til at danne det samlede anlæg og spiller op til hovedbygningen, er de væsentligste bevaringsværdier. Forvaltningen finder, at det samlede anlæg kan tåle, at de ansøgte bygninger nedrives uden at det samlede anlæg svækkes betydeligt og peger derfor på, at ansøgningen imødekommes, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltning foreslår, at ansøgning om nedrivning godkendes.

Byplanudvalget den 6. november 2013

Udsat, idét stillingtagen afventer lokalplan for området.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Udsat, idet stillingtagen afventer lokalplan for området.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning_samlet.pdf
2. Førsynsrapport - Buddingevej 50, Lyngby.pdf
3. Billeder samlet.pdf
4. Buddingevej 50 - kort.pdf

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

3. Lokalplan 252 for Kongevejen 205-209

Sagsfremstilling

Sagsfremstilling

Der fremlægges forslag til lokalplan 252 for Kongevejen 205 - 209 (bilag). Sagen fremlægges parallelt med det tilhørende kommuneplantillæg 22/2009, hvis godkendelse er en forudsætning for gennemførelse af lokalplanen. Det foreslås, at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger - fra 6. januar 2014 til 3. marts 2014 og at der afholdes orienterende møde for ejere, lejere og brugere i nærområdet - ultimo januar 2014.

Lokalplanforslaget er en videreførelse af den tidligere afholdte forhøring. Lokalplanen muliggør, at den eksisterende bebyggelse kan fjernes og erstattes med et nyt tankanlæg og en erhvervsbebyggelse, der kan anvendes til kontorer og liberalt erhverv, IT-software produktion, klinikker, herunder sundhedscenter og lægehus. For en detaljeret gennemgang henvises til lokalplanforslagets side 8.

Vejbyggelinie og oversigtslinie

Som det fremgår af lokalplanforslaget side 15, er der langs Kongevejen tinglyst en byggelinie og en oversigtslinie i forbindelse med krydset Kongevejen - Frederiksdalsvej. Byggelinien sikrer, at ejendommene ikke bebygges mellem byggelinie og vej, mens oversigtslinien skal sikre gode oversigtsforhold i krydset. Linierne overskrides flere steder. Byggelinien overskrides ved den nordligste blok med op til 3 m og op til 3,5 m for den mellemste blok, dog kun i 1. sals højde. Oversigtslinien overskrides op til 2 m for byggeriets sydligste spids, men bebyggelsen er på dette sted åben i underetagen, hvorved oversigtsforholdene opretholdes. Forvaltningen foreslår at der meddeles dispensation fra overskridelsen af bygge- og oversigtslinierne, da oversigtsforholdene opretholdes og da bygningernes placering fortsat gør det muligt at justere på krydsudformningen.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en miljøvurdering inden for følgende emner: trafik, støj, jordforurening og grundvand. Miljøvurderingen er indarbejdet i lokalplanen som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår vejspørgsmål.
Kommunalbestyrelsen for så vidt angår planspørgsmål.

Indstilling

Forvaltningen foreslår:

1. Der meddeles dispensation for overskridelse af vejbyggelinie og oversigtslinie langs Kongevejen.
2. Lokalplanforslag 252 for Kongevejen 205 - 209 sendes i offentlig høring.
3. Der afholdes orienterende møde for ejere, lejere og brugere i nærområdet.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Ad 2 og 3. Anbefales idet spørgsmål om hensyn til supercykelstier undersøges.

Bilagsfortegnelse

1. 20130917_Lokalplan 252 Kongevejen 205-209.pdf

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

4. Strandvejen 664 - Haveanlæg og badehus

Sagsfremstilling

Der er fra ejer af strandlodden, matr. nr. 2hq, Strandvejen 664, modtaget ansøgning om opførelse af have- og badeanlæg (bilag). Strandlodden har et matrikulært areal på 227 m² og en grundbredde mod vej på 7,35 m. Mod Øresund er grundbredden 9,35 m. Der er et terrænfald fra vej mod vandet på ca. 10 m. Strandlodden er i dag ubebygget og fremstår med tæt bevoksning.

Der er i forbindelse med ejendommen over en årrække behandlet flere forespørgsler og ansøgninger, om have- og badeanlæg. Der er i 1988 under byplanvedtægt 12 meddelt byggetilladelse til udførelse af et have- og badeanlæg med en anden udformning. Efter udvalgsbehandling blev tilladelsen meddelt på baggrund af nabosamtykke til tinglysning af deklaration om fravigelse af skelafstand for det konkrete projekt og forbud mod beboelse. Byggetilladelsen er efter 1 år bortfaldet, idet den ikke blev udnyttet rettidigt jf. byggelovens § 16, hvilket er meddelt skriftligt til ansøger og ejer i 1989. Den tinglyste deklaration om forbud mod bebyggelse, lyst i forbindelse med udstedelse af tilladelse i 1988, er afløst i 1996.

Kommunen har i 1991 tilkendegivet, at et byggeri lig det nu ansøgte, omfattet af Lokalplan 83, principielt ville kunne godkendes under forudsætning af at højdegrænseplan mod sydskel blev overholdt. Der er ikke efterfølgende ansøgt om byggetilladelse og tilkendegivelsen er således, jf. Planlovens § 56 stk. 1 og Byggelovens §§ 16 stk. 7 og 22 stk. 4 ikke længere gældende. Der er i 1998 under nuværende ejer ifølge notat givet meddelelse om at "en mere beskedne udbygning end det tidligere principgodkendte vil kunne lade sig gøre - forudsat at skelafstand og højdebestemmelser overholdes. Konkret stillingtagen forudsætter dog et egentligt projekt!!"

Ejendommen er beliggende i Kommuneplanens rammeområde 7.1.60 - Strandvejen, øst, der udlægger området til åben-lav bebyggelse i maks. 2 etager. I de kystnære dele af byområdet, der ligger ud til kysterne eller indgår i et samspil med kystlandskabet, skal der i den kommunale planlægning ske en vurdering af de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, blandt andet med henblik på, at:

- ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed
- der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 83 for et villaområde ved Øresund i det nordlige Taarbæk, samt Lokalplanforslag 233 for Taarbæk.

I redegørelsen for Lokalplan 83 er det om strandlodder vurderet "Enkelte grunde er så små, at det vil være urimeligt at bebygge dem med beboelsesbygninger. Sådanne strandlodder kan kun bebygges med badehuse eller lignende bebyggelse beregnet for kortere ophold". Lokalplanens anvendelsesbestemmelser fastsætter i § 3.3 at: "Ejendommene ...2 hq... er strandlodder og må ikke selvstændigt bebygges med beboelsesbygninger, men kun med bygninger beregnet for kortere ophold, såsom badehuse og lignende". Lokalplanens afsnit om omfang og placering fastsætter en bebyggelsesprocent på 25 jf § 5.1.1 og rummer bestemmelser om beboelseshuse og øvrige bygninger. Om øvrige bygninger er i § 5.3.1 fastsat, at de må opføres med højst 1 etage. Endvidere skal facade mod vej opføres i en afstand af mindst 10 m fra skel mod vej. Dog kan åbne carporte uden nogen sideafskærmning af nogen art, placeres i en afstand af 5 m fra

skel mod vej, jf. note til § 5.3. Ved åbne carporte forstås carporte uden sideafskærmninger af enhver art. I fællesbestemmelserne er angivet at bebyggelsens samlede facadelængde mod vejen højst må udgøre halvdelen af grundens facadelængde jf. §5.4.1

Lokalplanforslag 233 fastsætter at matrikel nr.2hq.. ikke må bebygges udover med mindre bygninger til badeformål. Bygningerne må højst opføres i én etage. I den fornyede høring fra den 7. februar til 7. marts 2013 blev det foreslået at præcisere bestemmelsen med et max etageareal på 20 m².

Der er søgt om opførelse af et have- og badeanlæg, udformet som en skræntbebyggelse. Mod vej er de øverste 0,9 m af byggeriets facade synligt. Facaden er sammenbygget med en mur, der samlet afgrænser grunden i den fulde bredde og udgør den nedre del af en dobbelt carport. Adgang er via udvendige trappeforløb og reposer til en bebyggelse i flere niveauer med 3 tagterrasser. Bebyggelsen fremstår mod Øresund i 4 etager. Bebyggelsens højde er ca. 11,5 m. Bygningens bredde er oplyst til 4,5 m. Anlæggets samlede længde er 20,7 m. Ansøger har oplyst etagearealet til i alt 56,75 m² og bebyggelsesprocenten til 25. Bygningen er mod syd beliggende 0,53 m fra skel mod nabo, Strandvejen 262, der er en selvstændig matrikel. Mod nord, Strandvejen 668, er mindsteafstanden fra skel til bygningen oplyst at være 2,5 m. De skrå højdegrænseplan er ikke indtegnet. Hele det udvendige trappeanlæg og den øverste repos er beliggende i skelzone mod nord. Tagterrasserne udgør anslået henholdsvis 28 m², 32 m² og 17 m² og er mod syd ligeledes beliggende i skelzone. Bebyggelsens indvendige areal, udgøres af et opholdsrum, selvstændigt køkken og bad samt hems i både 1. og 2. sals niveau. Arealer af hemse er af ansøger oplyst til henholdsvis 4,4 og 4,0 m². Der er dertil et vandret areal over køkken og bad, areal ca 5,46 m². Opholdsrummet belyses via vinduer mod Øresund samt via en ca. 2,2 m x 2,7 m lysskakt i 3 etagers dybde. Loftshøjden i opholdsrummet varierer fra 2,3 m til 8,4 m. Længden af opholdsrummet er ca. 12 m.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte på en række punkter er i strid med Bygningsreglement 2010 (BR10), Lokalplan 83 og Lokalplanforslag 233:

- | Det ansøgte omfang, udformning og indretning udgør, efter forvaltningens vurdering, et byggeri med beboelseslignende karakter, hvilket er i strid med anvendelsesbestemmelserne for strandlodder i Lokalplan 83 og i Lokalplanforslag 233.
- | I ansøgers beregning af bebyggelsesprocenten er etagearealet af de overdækkede arealer og carport ikke medregnet. De overdækkede arealer udgør anslået ca. 31 m² og carport ca. 22,5 m². Efter dagældende reglement BR-S 85 kan det diskuteres, hvorvidt opførelse af et badehus udløser samme fradrag for garage/carport, som en carport opført i sammenhæng med en beboelsesbygning, ligesom alene overdækkede terrasser *ved beboelsesbygninger* er fritaget fra etagearealberegningen. Såfremt bebyggelsesprocenten ikke beregnes med udgangspunkt i reglerne for beboelseshuse, således at carport og terrasseoverdækninger medregnes, vil bebyggelsesprocenten andrage ca. 49. Lokalplan 83 fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 25. Lokalplanforslag 233 fastsætter, at bygninger til badeformål ikke må overstige 20 m² jf. § 9.4.3
- | Det vurderes, at den ansøgte bebyggelse mod Øresund fremstår i 4 etager, hvilket både overskrider etageantalsbestemmelsen i Kommuneplanens rammebestemmelse og Lokalplan 83, der angiver det maksimale etageantal på 1 for bygninger til badeformål, jf. § 5.3.1. Lokalplanforslag 233 fastsætter, at matriklen alene må bebygges med byggeri til badeformål i højst en etage, jf § 9.4.3 med et max etageareal på 20 m².
- | Bygningens afstand til naboskel er mod syd 0,53 m. Mod nord er trappeanlæg og repos beliggende i skelzone Byggeriet er dermed beliggende i skelzone. Byggeriet er ikke omfattet af Bygningsreglementets undtagelsesbestemmelser for byggeri i skelzone. Byggeriet er omfattet af BR10's bestemmelser om bl.a. mindste afstand til naboskel, vej og sti på 2,5 m og det skrå højdegrænseplan (maksimal højde 1,4 x afstand til naboskel og sti).

Afstandskravet gælder også for hævede opholdsarealer i det fri, bl.a. udvendige trapper, altaner, tagterrasser mv. Mindsteafstandskravet er ikke overholdt med det ansøgte. Det er endvidere forvaltningens vurdering at tagterrasser og det øvre trapperepos, hver især udgør hævet opholdsareal i skelzone. Det er forvaltningens vurdering at det skrå højdegrænseplan ikke er overholdt.

- | Grundbredden er mod vej 7,53 m, og da facaden har en bredde af 4,5 m er det ansøgte dermed i strid med Lokalplan 83 § 5.4.1 "Bebyggelsens samlede facadelængde mod vejen må højst udgøre halvdelen af grundens facadelængde".
- | Den ansøgte carport er beliggende 5 m fra vejskel og er på 3 sider udført med faste sideafskærmninger i en højde på 0,9 m . Det ansøgte overholder dermed ikke Lokalplan 83 § 5.3.2 der fastsætter en byggelinje på 10 m fra vej.
- | Projektets tagterrasser er ikke i overensstemmelse med Lokalplanforslag 233, forbud mod tagterrasser, jf. § 9.4.2.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag, idet det ansøgte ikke vurderes at være i overensstemmelse med Bygningsreglementets bestemmelser vedr. skelafstande og højdebestemmelser og ikke vurderes at være i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 83 om anvendelse, bebyggelsesprocent og etageantal.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Godkendt.

Bilagsfortegnelse

1. Bilag 1 - Ansøgning om byggetilladelse på have og badehus.pdf
2. Bilag 2 - Tegninger af have og badeanlæg.pdf

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

5. Lokalplan 233 for Taarbæk - Endelig vedtagelse

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 233 for Taarbæk blev behandlet på møde den 13. juni 2012 og efterfølgende sendt i høring. Lokalplanforslaget har været i fornyet høring i perioden fra den 9. september til den 9. oktober 2013. Der blev foreslået følgende ændringer til det oprindelige lokalplanforslag:

For delområde 1A, som omhandler et større område vest for Taarbæk Strandvej samt "trekanten" mellem Taarbæk Strandvej og Strandvejen blev foreslået:

Pkt. 3.4.1:

I delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

I delområde 1A gælder: På ejendomme med en grundstørrelse fra 0 – 199 m² må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal.

Etagearealet på den enkelte ejendom må ikke overstige: - 150 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 200 – 299 m²,

- 175 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 300 – 399 m²,

- 200 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 400 – 499 m².

Derudover gælder for delområde 1A, at ejendomme med en grundstørrelse fra 500 m² og herover ikke må have en højere bebyggelsesprocent end 40. Dog er det tilladt at opføre op til 200 m² etageareal.

For delområde 2, som omfatter de kystnære villaer i den nordlige del af Taarbæk, blev foreslået:

Pkt. 4.1.1:

Området må kun anvendes til åben-lav bebyggelse som helårsboliger. Der må højst indrettes 2 boliger på hver ejendom. Boligen må kun opdeles med vandret lejlighedsskel.

For ejendommen, hvor Taarbæk Kro er beliggende, blev foreslået:

Pkt. 5.1.5:

Matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider.

Dog kan op til 30 % af det samlede etageareal indrettes til andre formål. Indretningen må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen.

Der er indkommet 9 indsigelser/bemærkninger som refereres og kommenteres i vedlagte indsigelsesnotat af 9. november 2013 (bilag). Herunder beskrives kort indsigelserne/bemærkningerne og der henvises til indsigelsesnotatets kommentarer til dem. Der er endvidere vedlagt indsigelsesnotat af 11. oktober 2012 og indsigelsesnotat af 7. marts 2013 (bilag).

Taarbæk Kro:

Indsigelse: Ny bebyggelse på op til 7 m vil betyde en væsentlig forringelse af udsigten for bagved liggende boliger. Man vil fremsende klage til Natur- og Miljøklagenævnet, såfremt lokalplanens bestemmelser fastholdes.

Indstilling: Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen. Jf. indsigelsesnotatets pkt. 1 og 5.

Indsigelse: Ejeren af Taarbæk Kro gør indsigelse mod at der ikke må indrettes til "andre formål" i ejendommens stueetage mod havnen.

Indstilling: Henvendelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanen. Jf. indsigelsesnotatets pkt. 7.

Indsigelse: Ønske om reduktion af de 30 % til "andre formål" i det man finder, at dette er for stor en procentdel, der evt. kan anvendes til boliger.

Indstilling: Henvendelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanen. Jf. indsigelsesnotatets pkt. 9.

Indsigelse: Samlet henvendelse fra Taarbæk Havn, Taarbæk Kulturcenter, Taarbæk Idrætsforening, Taarbæk Sejlklub, Taarbæk Tennisklub og Skolebestyrelsen for Taarbæk Skole, der kun ønsker én bolig (til ejer/forpagter) i ejendommen, forbud mod udstykning samt fastlæggelse af byggelinje mod Havnen. Subsidiært ønskes at ejendommen tages helt ud af lokalplanen.

Indstilling: Henvendelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanen. Jf. indsigelsesnotatets pkt. 6.

Indsigelse: Taarbæk Grundejer- og Borgerforening spørger til, om ejendommen med Taarbæk Kro helt kan udgå af lokalplanen.

Indstilling: Henvendelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.. Jf. indsigelsesnotatets pkt. 2.

Bemærkning: Bygningkultur Foreningen ser positivt på, at der er sket en reduktion fra 35 % til 30 % for anvendelsen til "andre formål" på Taarbæk Kro.

Anvendelse af strandlodden Taarbæk Strandvej 664:

Indsigelse: Lokalplanens bestemmelser vedr. strandlodder ønskes fastholdt som i gældende lokalplan 83, hvor der kan opføres "bygninger beregnet for kortere ophold, såsom badehuse og lignende". Subsidiært en yderligere præcisering af lokalplanforslagets bestemmelser vedr. ny bebyggelse på strandloderne.

Indstilling: Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer. Jf. indsigelsesnotatets pkt. 4.

Ansøgning om opførelse af bebyggelse på nævnte strandlod behandles desuden parallelt med Lokalplanforslag 233 på Byplanudvalgets møde.

Udstykning af Strandvejen 651:

Indsigelse: Ønske om bestemmelser med udstykningsmulighed for Strandvejen 651.

Indstilling: Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer. Jf. indsigelsesnotatets pkt. 3.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplanforslag 233 for Taarbæk vedtages endeligt med de ændringer, som er beskrevet i indsigelsesnotat af 11. oktober 2012 og 7. marts 2013 samt de ændringer, som har været i høring fra 9. september til 9. oktober 2013.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Anbefales.

Bilagsfortegnelse

1. Sag 5 bilag 1
2. Sag 5 bilag 2
3. Sag 5 bilag 3

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

6. Lokalplan 195 for Furesøkysten

Sagsfremstilling

Den 20. december 2012 godkendte Kommunalbestyrelsen lokalplanforslag 195 med en række ændringer.

Følgende blev endvidere besluttet med 13 stemmer (F + V + O + Trine Nebel Schou):

"De i byplanvedtægt nr. 4 og nr. 5 foretagne arealudlæg til sti opretholdes, idet det bemærkes at arealudlæg til sti ved Gyvelholm blev ophævet i 1994 med lokalplan 124 for Gyvelholm. Der afholdes fornyet høring af 6 ugers varighed om ændring af lokalplanforslagets pkt. 12.1 og pkt. 12.2 således, at

- a. Byplanvedtægt nr. 4 ophæves, bortset fra § 3, stk. 6 (sidste afsnit i § 3,) vedr. sti langs Furesøbredden til offentlig færdsel og de heraf berørte ejendomme jf. § 2, og der henvises til byplanvedtægtens kortbilag 1.
- b. Byplanvedtægt nr. 5 ophæves bortset fra § 3, stk. 2 (sidste afsnit i § 3, "Stier", dog undtagen linje 5-6) vedr. 10 m bredt areal til offentlig stiforbindelse og de heraf berørte ejendomme jf. § 2.
- c. Desuden tilføjes note til pkt. 12 med byplanvedtægternes ordlyd samt note om, at Gyvelholm ikke er omfattet.
 - i Endvidere afholdes et borgermøde efter nærmere tilrettelæggelse.

Imod stemt 8 (A + Henrik Brade Johansen + C)".

Efter den fornyede høring blev sagen behandlet i Byplanudvalget den 13. juni 2013, hvor udvalget anbefalede, at arealudlæg til sti ikke indgår i lokalplanen. Der blev henvist til, at der i stedet arbejdes på etablering af broer og brolaug. Samtidig blev det anbefalet, at pkt. 8.1.1 ændres.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

På kommunalbestyrelsens møde den 27. juni 2013 blev sagen besluttet udsat med 17 stemmer. 3 (C) undlod at stemme.

Den fornyede høring fandt sted fra den 28. januar - 11. marts 2013. Der er indkommet 182 henvendelser, heraf vedrører 100 henvendelser et ønske om, at de i byplanvedtægt nr. 4 og nr. 5 foretagne arealudlæg til sti opretholdes, og 80 henvendelser vedrører et ønske om, at de foretagne arealudlæg ikke opretholdes. Indsigelser og bemærkninger er nærmere gennemgået i notat om fornyet høring af 23. maj 2013 (bilag).

Borgermødet blev afholdt den 4. marts 2013 (bilag)

Hovedpunkterne i henvendelserne er:

For opretholdelse af arealudlæg til sti:

- Muligheden for at anlægge en sti engang ud i fremtiden bevares
- Offentlige parker og stier vil ikke længere være "blindgyder"
- Området forbindes til ét stort sammenhængende naturområde med mange turmuligheder

- Spadsereturen eller løbeturen går langs søbredden i stedet for ad villaveje
- En natursti vil være en smuk adgangsvej fra villakvarter til Kaningården og Furesøbad
- Opretholdelse af arealudlæg til sti vil være status quo, og vil derfor ikke koste kommunen noget
- Grundejerne langs søbredden har kendt til arealudlægget, da man købte ejendommen
- En sti ville komme de mange til gode, og ikke kun de få
- En sti vil ikke forringe området natur. En trampesti kan passes ind f.eks. langs skrænten
- En sti vil helt eller delvist kunne anlægges på søbredden, som staten ejer i de fleste tilfælde

Imod opretholdelse af arealudlæg til sti:

- En sti vil krænke privatlivets fred
- Ekspropriation af privat ejendom er en krænkelse af den private ejendomsret
- Anlæg af en sti vil koste kommunen rigtig mange penge. Udgifter til udlæg, anlæg og vedligeholdelse af stien kan bruges bedre mange andre steder
- Et stianlæg vil forringe kystens landskab og natur og spolere idéen om, at kyststrækningen skal være så uberørt og skovagtig som muligt
- En sti vil betyde opsætning af hegn, hække mv. som bredejernes værn mod stien
- Aktiviteter på stien så som mountainbikere, hundeluftere mv. vil være skadelige for naturen og senere naboerne
- Det rigeligt, at man kan bruge søvejen. Hvis man vil ned til Furesøens bredder, så bruges de offentlige parker og skovene
- Anlæg af sti vil indebære, at over 30 huse ved søen skal rives ned

Ovennævnte synspunkter vurderes ikke at indeholde nye synspunkter.

Indsigelser fra grundejerne langs Furesøen og DN-Lyngby- Taarbæk

En indsiger oplyser, at han på vegne af grundejerne, der er omfattet af lokalplan 195, gør indsigelse mod ændring til punkt 12 i lokalplan 195, og at han mener en vedtagelse af planen vil være i strid med gældende lovgivning og den kommunale planlægning for området. Det oplyses, at hvis ændringen fastholdes vil han dels indbringe sagen for Natur- og Miljøklagenævnet, dels udtage en stævning fra en række af grundejerne med påstand om, at vedtagelsen om arealudlæg til sti langs kysten er ulovlig og/eller medfører erstatningskrav efter Planlovens § 48, stk. 2. Der henvises i øvrigt til brev af 30. november 2012 til kommunen fra advokat Birgitte Refn Wentzel v/advokat Kirsten Frijs, Mazanti-Andersen m.fl. (Brevet er forelagt for Byplanudvalget og Kommunalbestyrelsen ved sagens behandling den 5. og den 20. december 2012).

Danmarks Naturfredningsforening, Lyngby-Taarbæk oplyser, at man vil påklage sagen til Natur- og Miljøklagenævnet, da man mener at opretholdelse arealudlæg til sti vil være i strid med kommuneplanen og dermed i strid med planloven.

Disse henvendelser vurderes at være nye. Der henvises til internt notat af 23. maj 2013 om emnet. Forvaltningen vurderer, at de i byplanvedtægt 4 og 5 anførte arealudlæg til sti aldrig har fremgået af kommuneplanen, idet den første kommuneplan blev vedtaget i 1980'erne. Ved gennemgang af det foreliggende materiale om kommuneplaner m.m., har det ikke kunnet afklares, om byplanvedtægternes arealudlæg til sti blev drøftet/vurderet i forbindelse med beslutningen om at forlægge stiføringen af den regionale, rekreative sti til at følge Furesøvej.

Efter forvaltningens opfattelse vil en sti etableret i overensstemmelse med arealudlægget i byplanvedtægt 4 og 5 være at betragte som en lokal sti, der ikke medtages i kommuneplanen.

Forslag til 3 nye bådebroer ved kommunens parker langs Furesøkysten

Grundejerne ved Furesøen og Danmarks Naturfredningsforening, Lyngby-Taarbæk uddyber i en fælles henvendelse deres forslag til kommunalbestyrelsen af 7. maj 2012 om etablering af 3

bade/bådebroer ved de offentlige parker, så adgangen til Furesøen forbedres. Der foreslås etablering af et brolaug til anlæg og drift af broerne med deltagelse fra: Kommunen (som grundejer), grundejere i området, repræsentanter fra de to lokale grundejerforeninger og Danmarks Naturfredningsforening.

Anlæg af broerne finansieres med fondsmidler, som skaffes i et samarbejde mellem Friluftsrådet, Danmarks Naturfredningsforening og grundejerne. Driften af broerne gøres udgiftsneutralt for kommunen, idet brugerne (brolauget) tager sig af denne opgave.

Forvaltningen foreslår, at sagen forelægges særskilt for Teknik- og Miljøudvalget.

Efter indsigelsesfristen udløb den 13. marts 2013 er der indkommet en henvendelse fra Foreningen Furesø Natursti, om at grundejerne aldrig har haft krav på erstatning jf. § 48, idet et eventuelt krav er forældet og idet området ligger inden for søbeskyttelseslinjen. Desuden oplyses, at forslag til folketingsbeslutning om styrkelse af den private ejendomsret i forbindelse med kommunal ekspropriation (B50) ikke længere er relevant, samt at hvis der endelig skulle blive vedtaget et lignende lovforslag, vil det kun gælde fremadrettet og dermed ikke påvirke de gældende byplanvedtægter. Kommunalbestyrelsen kan derfor uden risiko vedtage det seneste lokalplanforslag med fastholdelse af arealudlæg til sti.

Efter forvaltningens opfattelse giver henvendelsen ikke anledning til ændring af tidligere vurdering om, at det er tvivlsomt, om en eller flere grundejere skulle kunne gennemføre et overtagelses- og erstatningskrav mod kommunen baseret på Planlovens § 48, men at dette omvendt ikke fuldstændigt kan udelukkes.

Ønsker om udsigt - delområde 7

Henvendelse fra en gruppe bestående af grundejere indenfor delområde 7. Man mener ikke, at der er taget tilstrækkelig stilling til højde på byggeri og beplantning for huse i 1. række i forhold til de bagvedliggende huse. Det foreslås derfor, at der indskrives retningslinjer for bebyggelse og beplantning i lokalplanredegørelsen.

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at indarbejde forslaget. Det foreslås, at der på side 12 linje 5, under delområde 7 tilføjes (med kursiv): *Det er målet, at bevare og forstærke beplantningen især langs søbredden. Det henstilles dog samtidig, at der ved beplantning på den øverste del af grundene tages hensyn til naboers og publikums ønske og mulighed for at opnå udsigt over Furesøen, således at beplantning opstammes eller beskæres i rimelig omfang.*

Reflekterende tagmaterialer

Byplanudvalget besluttede den 16. januar 2013 at ændre glanstal for tagmaterialer til 15. På den baggrund foreslås pkt. 8.1.1 i lokalplanforslaget justeret til følgende: For delområde 1, 3, 4, 5 og 7 gælder, at der ikke må anvendes tagmaterialer med en glansværdi højere end 15.

Solceller/solfangere er dog undtaget.

Det vurderes ikke, at der skal afholdes fornyet høring, da ændringen er en præcisering af pkt. 8.1.1, der fastsætter, at der ikke må anvendes reflekterende tagmaterialer.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de eksisterende økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det afklares om de indkomne høringssvar og det afholdte borgermøde giver grundlag for

ændring af den af Kommunalbestyrelsen truffene beslutning af den 20. december 2012 om at opretholde arealudlæg til sti i lokalplanforslag 195 med undtagelse af Gyvelholm.

2. pkt. 8.1.1 ændres til følgende: For delområde 1, 3, 4, 5 og 7 gælder, at der ikke må anvendes tagmaterialer med en glansværdi højere end 15. Solceller/solfangere er dog undtaget.

Byplanudvalget den 13. juni 2013

Ad 1. Anbefalet, at arealudlæg til sti ikke indgår i lokalplanen. Der henvises til, at der i stedet arbejdes på etablering af broer og brolaug.

Ad 2. Anbefalet.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende

Kommunalbestyrelsen den 27. juni 2013

Sagen besluttet udsat med 17 stemmer. 3 (C) undlod at stemme.

Kommunalbestyrelsen den 5. september 2013

F ønskede sagen udsat under henvisning til forretningsordenens § 6, stk. 2.

Borgmesteren foreslog, at sagen ikke udsættes.

For forslaget stemte 10 (O, C samt Søren P. Rasmussen, Paul Knudsen, Jørn Moos, Anne Körner, Gitte Kjær-Westermann, Christina Stenberg Lillie).

Imod stemte 10 (A, F, Birgitte Hannibal og Trine Nebel Schou).

1 (Henrik Brade Johansen) undlod at stemme.

Sagen herefter udsat.

Kommunalbestyrelsen den 26. september 2013

A foreslog, at der afholdes en høring med deltagelse af uvildige eksperter, før der træffes afgørelse.

For forslaget stemte 11 (F, B, O, A og Birgitte Hannibal).

Imod stemte 8 (C, Gitte Kjær-Westermann, Paul Knudsen og Anne Körner, Jørn Moos og Søren P. Rasmussen)

1 (Christina Stenberg Lillie) undlod at stemme.

Sagen herefter tilbagesendt til Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 9. oktober 2013

Besluttet at invitere repræsentanter fra ex Danmarks Naturfrednings Forening, Friluftsrådet og Naturstyrelsen til at deltage i høring.

(V og C) stemmer imod, idet (V og C) ikke er imod en høring, men derimod mener, at der har været grundige høringer allerede i denne sag. Det er afgørende for (V) at få afsluttet sagen nu, så borgerne får en afklaring og ikke holdes hen i uvished.

Sagen forelægges på ny.

Jf. Kommunalbestyrelsens beslutning af 26. september 2013 og Byplanudvalgets beslutning af 9. oktober 2013 er det planlagt at høring afholdes den 3. december 2013.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Jf. forvaltningens indstilling af 13. juni 2013:

Ad 1. Anbefales at arealudlæg til sti ikke indgår i lokalplanen.

F stemmer imod, idet F ønsker at opretholde arealudlæg til sti.

Ad 2. Anbefales.

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

7. Virumgårdsvej 11A - Anvendelsesændring fra erhverv til bolig

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning om etablering af én bolig i en del af stueetagen og hele tagetagen i eksisterende erhvervsbygning på ejendommen.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde nr. 3.4.90 for Virumgårdsvej. Området er udlagt til industri/håndværk herunder fremstillings-, bygge- og anlægsvirksomhed, engroshandel og transportvirksomhed med en bebyggelsesprocent på max. 50 og byggeri i max. 2 etager.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 86 for den ældre del af erhvervsområdet ved Virumgårdsvej i Sorgenfri bydel. Ny lokalplanlægning er igangsat med henblik på at opdatere plangrundlaget, jf. Byplanudvalgets beslutning af 21-08-2013.

Formålet (§ 1) med lokalplan 86 er bl.a. at sikre, at området anvendes til erhverv, og ifølge § 3.1 må lokalplanområdet kun anvendes til erhverv.

I følge lokalplanens § 3.2 kan kommunalbestyrelsen tillade, at der indrettes én bolig til indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden på ejendommen, dog må der ifølge § 3.2 ikke etableres bolig på den konkrete ejendom samt på 9 andre ejendomme i lokalplanområdet.

Ejendommen

Ejendommens grundareal er på 672 m². Eksisterende bygning på ejendommen er opført i 1953 i 1½ etage med et bebygget areal på 146 m² og tagetage på 104 m².

Bygningen havde oprindeligt maskinværksted i stueplan og kontor samt lager i tagetagen dvs. 250 erhvervsareal. Forvaltningen har 19-06-2013 meddelt byggetilladelse til opførelse af 74 m² produktionshal på ejendommen.

Produktionshallen er under opførelse.

Ansøgning

Ved det ansøgte vil tagetagen på samlet 104 m² sammen med 52 m² i stueetagen blive til en selvstændig boligenhed, mens resten af stueetagen dvs. 94 m² fastholdes som erhverv. Dette medfører et samlet beboelsesareal på 156 m² og et samlet erhvervsareal på 168 m² på ejendommen.

Ansøger har oplyst, at den ansøgte bolig kun vil blive beboet af en person med tilknytning til virksomheden på ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har 21. februar 2013 i medfør af lokalplanens §§ 3.1 og 3.2 meddelt afslag til etablering af en bolig på ejendommen.

Ansøger har efterfølgende anmodet om at få ansøgningen om etablering af en bolig på ejendommen revurderet.

På den baggrund har forvaltningen undersøgt, om der er andre ejendomme med beboelse

indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er i dag primært præget af engroshandel og industri-/håndværksvirksomheder. Langs Virumgårdsvej er der på 7 ud af 24 ejendomme etableret beboelse fordelt på 3 ejendomme med ren beboelse og 4 ejendomme med både beboelse og erhverv, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Fem af de 7 ejendomme er beliggende umiddelbart i nærheden af den konkrete ejendom, jf. vedlagte kortskitse (bilag). Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte reelt ikke afviger væsentligt fra eksisterende forhold på nærliggende ejendomme.

Den ansøgte anvendelsesændring kræver dispensation fra lokalplanens §§ 3.1 og 3.2, og der er derfor foretaget høring af de 5 omkringliggende naboejendomme. Der er ikke modtaget indsigelser/bemærkninger til det ansøgte.

Det skal bemærkes, at det generelt ikke er muligt at meddele dispensation fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Forvaltningen finder dog, at der i det konkrete tilfælde er tale om en mindre afvigelse fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, idet der fortsat vil være overvejende erhverv på den konkrete ejendom.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra lokalplanen til etablering af den ansøgte bolig på 156 m².

Byplanudvalget den 4. december 2013

Godkendt, idet den ansøgte bolig alene kan benyttes af personer med tilknytning til virksomheden.

Bilagsfortegnelse

1. LOKALPLAN 86 - Kortbilag nr. 1.pdf

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

8. Krogvej 9 - Dispensationsansøgning

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 21. august 2013 modtaget ansøgning om byggetilladelse (bilag) og meddelte den 19. september 2013 afslag på opførelse af tilbygning (bilag). Ansøger har den 2. oktober 2013 sendt revideret ansøgning, hvor der søges om dispensation fra Lokalplan 64. § 6.1.3. (bilag). Forvaltningen har udarbejdet vedlagte notat om uddybet bemærkning til ansøgningerne (bilag).

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.2.62. Området er udlagt til parcelhusbebyggelse i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 30.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 64 for et villaområde omkring Kollelev Mose i Virum Bydel og beliggende i lokalplanens underområde A.

Det eksisterende hus er et 1-etages fritliggende enfamilieshus med et areal på 147,3 m², det matrikulære areal er 954 m². På ejendommen er endvidere opført en carport 27,5 m² med et udhus på 9,25 m² og en overdækning 21,1 m².

Jf. lokalplanens § 6.1.3 må det bebyggede areal for denne ejendom max. være 178,9 m².

Ejendommens aktuelle bebyggede areal er 176,7 m² (boligareal 147,3 m² + overdækning 21,1 m² + udhus 9,25 m²)

Til orientering indgår ejendommens carportareal på 27,5 m² ikke i beregningen af det bebyggede areal jf. Byplanudvalgets skrivelse af den 29.9.2000.

Med henvisning til ovenstående beregning af ejendommens samlede bebyggede areal, meddelte forvaltningen afslag på den ansøgte tilbygning på 19,5 m², da den vil være i strid med bestemmelsen jf. lokalplan 64 § 6.1.3.

Ejerne anfører i den fremsendte dispensationsøgning tre problemstillinger, som de mener, bør indgå i en revurdering af sagen:

- | At de har ret til at bygge uden den åbne terrasse indgår i beregningen
- | Forvaltningens beregning af det bebyggede areal
- | At de bør have dispensation.

I forbindelse med sagens behandling er det konstateret, at eksisterende overdækning på 21,1 m² (opført samtidig med beboelseshuset og under samme tag) ikke fremgår af ejendommens BBR-ejermeddelelse. Ejerne angiver, at forvaltningens noteringer i BBR må betragtes som en begunstigende forvaltningsakt, hvorfor forvaltningen ikke efterfølgende kan fragå sine egne noteringer i BBR.

Det er forvaltningens vurdering, at overdækningen skal fremgå af ejendommens BBR-ejermeddelelse jf. byggelovens § 2, stk. 2. Det er ejers ansvar, som det i øvrigt også fremgår af BBR-ejermeddelelsens bilag, at oplysningerne om dennes ejendom i BBR er korrekte og afspejler de faktiske forhold på ejendommen.

Lokalplan 64 overordnede formål er blandt andet, at fastholde det eksisterende grønne miljø og dette er udmøntet i bl.a. bestemmelsen jf. § 6.1.3. der regulerer det bebyggede areal. Dette medfører, at hvad der ikke kan bygges i stueplan, må lægges i den udnyttelige tagetage. Bebygget areal og etageareal er to selvstændige begreber. Det bebyggede areal er bygningers "fodaftryk" på jorden. Etagearealet er en sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager, med de begrænsninger og udvidelser, som de skiftende bygningsreglementer har angivet.

Ejerne anfører i dispensationsansøgningen, at: "Det fremgår yderligere af lokalplanen i en note, at det bebyggede areal beregnes ud fra de almindelige bestemmelser i bygningsreglementet." Ejerne henviser til dagældende BR 85, bilag A.2.2.3, stk. 4, litra c, som var gældende ved lokalplanens vedtagelse, hvor af det fremgår, at åbne overdækkede terrasser ved beboelsesbygninger ikke medregnes til etagearealet.

Det er forvaltningens vurdering, at alle bygninger, der afkaster ét fodaftryk, skal medregnes i beregningen af det bebyggede areal, uanset hvad de skiftende bygningsreglementer har angivet af mulige fradrag i beregningen af etagearealet. Med den ansøgte tilbygning, vil det bebyggede areal være 196,2 m² svarende til en overskridelse af det max. bebyggede areal på 17,3 m² forudsat, at der ligeledes meddeles dispensation for carportens bebyggede areal på 27,5 m² i henhold til Byplanudvalgets skrivelse af den 29.9.2000.

Ejerne angiver envidere følgende begrundelser for deres ansøgning om dispensation fra lokalplanens § 6.1.3.:

- | At der ikke er nogen saglig grund til denne forskelsbehandling.
- | At ejernes hus er lavtbeliggende og trukket tilbage fra vejen og tilbygning, vil således sagtens kunne opføres, uden at det grønne, åbne indtryk af området ændres.
- | At den åbne overdækkede terrasse ikke er en tilføjelse til huset, men en integreret del af husets tagflade, hvorfor den ikke uden videre kan fjernes.
- | At en terrasse er et udendørs opholdsareal til sommerbrug, hvorfor det ikke har samme nytteværdi som husets boligareal, og det derfor er helt urimeligt, at det skal medregnes med i det bebyggede areal på samme måde som dette.
- | Forvaltningen har blandt andet følgende bemærkninger til de forskellige begrundelser:
Lokalplanens § 6.1.3 er en bestemmelse, som i gennem årene er blevet forvaltet meget restriktivt og området fremstår derfor nu i dag fortsat med det grønne miljø her 26 år efter lokalplanens vedtagelse.
De nævnte adresser i dispensationsansøgningen med nyere enfamiliehus overholder alle lokalplan 64 § 6.1.3 vedr. max. bebygget areal, og der vurderes ikke at være tale om en usaglig forskelbehandling. Forvaltning vurderer i forhold til denne specifikke ejendom, at det på denne ejendom vil være muligt, at overholde bestemmelsen jf. § 6.1.3. For så vidt, at det ikke ønskes, at lægge de ekstra kvadratmeter i en udnyttet tagetage, kan tilbygningen enten ske ved inddragelse af den eksisterende overdækning på 21,1 m² til boligareal, hvilket ca. svarer til den ansøgte tilbygning areal på 19,5 m², eller det kan ske en nedrivning af én eller flere sekundære bygninger.

Økonomiske konsekvenser
Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence
Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag på dispensation fra lokalplan 64 § 6.1.3 med henvisning til de i sagen fremlagte begrundelser.

Byplanudvalget den 4. december 2013
Godkendt.

Bilagsfortegnelse

1. Bilag 1 samlet.pdf
2. Sag 8 bilag 2
3. Bilag 3 samlet.pdf
4. Bilag_Krogvej 9.pdf

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

9. Kaplevej 32 - Inddragelse af uudnyttet tageetage

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 5. november 2013 modtaget revideret ansøgning om udnyttelse af tagetagen herunder påbygning af en kastelkvist i tagfladen mod øst og isætning af 2 ovenlyspartier i tagfladen mod vest (bilag). Der har været en proces, hvor den oprindelige ansøgning er revideret ad flere omgange. Det er således den senest reviderede ansøgning, som fremlægges for udvalget. Forvaltningen har udarbejdet en uddybet redegørelse for ansøgning, proces og høringssvar, som er vedlagt (bilag).

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 3.2.65 Kaplevej. Området er udlagt til boligområde tæt-lav i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller Byplanvedtægt.

Bygningen er registreret med bevaringsværdi 5, (middel bevaringsværdi) i FBB-database (Kulturstyrelsens data over Fredede og bevaringsværdige bygninger).

Bebyggelsen er opført i 4 etaper omkring Kaplevej med mindre forskelle fra etape til etape. Rækkehusbebyggelsen bærer præg af mange forskellige om og tilbygninger - dels deciderede nye etager hvor 1 salens facader flugter med underliggende facade og ny tagflade udgår fra kip, og dels forskellige udformninger af kviste.

Kommunen har modtaget ansøgning om inddragelse af eksisterende tagetage, hvor der ønskes udført med en 8,2 m bred kastelkvist i tagfladen på det 9,56 m brede enderækkehus. Efter modtagelsen meddeler kommunen telefonisk overfor ejernes repræsentant, at det ansøgte projekt efter forvaltningens vurdering fremstår voldsomt med den store kastelkvist mod haveside i forhold til det eksisterende rækkehus og den øvrige bebyggelse.

Kommunen modtager revideret projekt, hvor af det fremgår, at kastelkvistens bredde nu er reduceret, så afstanden til nabo er 1,21 m og afstanden til enderækkehusets gavl er 1,07 m. Kastelkvistens yderside mod nord er placeret i flugt underliggende vindue. Kastelkvisten har nu en højde på 2,7 m og fremskudt 0,40 m (lig tidligere) i forhold til den eksisterende underliggende facade. Kastelkvisten er nu placeret i tagfladen ca. 0,85 m fra kip og med taghældning på ca. 5°. Der udføres vinduer i hele kastelkvistens udstrækning, men nu med perforerede stålplader foran ca. halvdelen af vinduesfeltet. Tagetagens og kastelkvistens materialer samme som tidligere modtagne projekt.

Det reviderede projekt sendes i partshøring til omboende naboer og grundejerforening, da projektet ikke overholder bestemmelserne jf. BR 10, kap. 2.2.3 nr.1-2 vedr. max. højde og mindste afstand til naboskel. I forbindelse med parthøringen modtager kommunen 4 indsigelser, hvor der blandt andet nævnes:

- | Der skal udarbejdes en løsning på linie med de øvrige på vejen i nyere tid.
- | Det ansøgte ikke passer ind i den byggestil, der findes i bebyggelsen, når der er tale om udnyttelse af 1. sal.
- | Det er et brud med områdets karakter at 1. salen stikker ud over stueplan.

Ansøger har kommenteret de fremsendte indsigelser med blandt andet, at de ønsker at respektere det eksisterende hus på Kaplevej 32 og de fremhæver at arkitektonisk set repræsenterer tilbygningen samtiden.

Det er forvaltningens vurdering, at kastelkvisten, i sin reducerede størrelse, volumenmæssigt ikke adskiller sig fra mange af rækkehusbebyggelsens øvrige kviste, herunder de eksempler i bebyggelsen, hvor kvistene har karakter af en hel ny tageetage,

hvor ny tagetage flugter med underliggende facade og ny tagflade udgår fra kip. For så vidt angår kvistens udseende, arkitektoniske udformning og materialer finder forvaltningen, at netop i denne bebyggelse, der i høj grad er præget af mange forskellige udformninger af kviste i forskellig arkitektonisk kvalitet, vil den ansøgte kvist i sin nutidige udformning fremstå som et godt bud på en anden måde at forholde sig til bevaring på end bebyggelsens hidtidige løsninger.

Kvisten markerer sig via form og materiale (zink og tagpap), som et selvstændigt legeme, der er tilføjet huset, som netop herved respekterer husets oprindelighed – kvisten er trukket væk fra husets gavle og kip så husets oprindelige form stadig opleves.

I forhold til naboerne vurderes det ansøgte ikke at give væsentlig større gener i form af indblik og skygge end bebyggelsens øvrige kviste, i tilsvarende størrelse og for nogle udformet som en hel etage, giver. Der er i forbindelse den foretagne høring modtaget indsigelser fra naboerne, der berører disse forhold.

Samlet vurderer forvaltningen, at det ansøgte projekt vil tilføje bebyggelsen et nutidigt bud på en kvist, der forholder sig til bebyggelsens oprindelighed på en arkitektonisk kvalificeret måde. Samtidig skal det bemærkes, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige rammer for området.

Det forudsættes i forbindelse med nærværende ansøgning, at tagetagens indretning, brandforhold mv. overholder bestemmelserne jf. BR10.

Det reviderede projekt er sendt i fornyet partshøring til de omboende naboer og Kaplevejens Grundejerforening. Evt. modtagne bemærkninger i den forbindelse samt rådgivers evt. kommentering heraf, vil blive fremlagt på udvalgsrådet.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ansøgningen af 5. november 2013 imødekommes.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Godkendt.

Bilagsfortegnelse

1. Kaplevej - sagsreference 20130630135.pdf
2. Bilag_Kaplevej 32.pdf

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

10. Meddelelser til Byplanudvalget - December 2013

Sagsfremstilling

Langs Hegnet 86

Klage fra Langs Hegnet 86 over terrænregulering på Langs Hegnet 88 er modtaget i kommunen i forbindelse med partshøring af Langs Hegnet 86 i sag om opførelse af udhus i skelzone på Langs Hegnet 88.

Foruden klage til kommunen resulterede nabotvisten i en retsag om bl.a. terrænregulering og skel, hvor der den 17.08.2012 blev indgået retsforlig mellem parterne. Af retsbogen fremgår bla. "Sagen sluttet. Retten hævet." Kommunen blev ikke orienteret herom af parterne.

Efterfølgende er parterne blevet uenige om gennemførelsen af dele af forliget og har ønsket kommunens sagsbehandling af klagerne vedr. terrænregulering genoptaget.

Efter modtagelse af retsforliget den 07.08.2013 er det forvaltningens opfattelse, at forliget afklarer de i stævningen med bilag anførte forhold. Retsforliget omfatter således bla. evt. genetablering af naturlig kote i skel og evt. jordpåfyldning på Langs Hegnet 86.

Forvaltningen har meddelt parterne, at det ligger uden for kommunens kompetence at vurdere betydningen af, at et punkt i retsforliget efterfølgende udgår.

Om Langs Hegnet 88 kan oplyses, at kommunen i mail dateret 01.04.2009 vedrørende terrænregulering i skel i forbindelse med opførelse af nyt enfamiliehus har bekræftet, at reetablering af hæk og terræn er synet, og at kommunen betragter dette punkt i sagen som afsluttet. Sagen er afsluttet.

Om Langs Hegnet 86 kan oplyses, at kommunen i lovliggende tilladelse af 04.01.2013 har godkendt udført førstesal samt afstand til skel på ejendommen. Sagen afventer indsendelse af rettede tegninger.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Taget til efterretning.

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

11. Lyngby Torv - Café med udeservering

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune ansøger om tilladelse til at opføre café med udeservering jf. vedlagte princip ansøgning (bilag).

Cafébygningen er på ca. 63 m² og indrettes med blandt andet anretter og serveringsområde samt offentligt tilgængeligt toilet. Omkring caféen indrettes areal til udeservering, herunder ca. 42 m² overdækket areal.

Bygningen opføres som præfabrikerede bokselementer. Omkring boksen placeres en søjlebåret overdækning - ca. 105 m² - formet som en vifte. Tagbeklædning i sort tagpap. Gulv udføres tilsvarende torvets belægning. Bygningens facader tager udgangspunkt i materialer kendt fra Rådhuset - tombak, glas og træ.

Lyngby Torv er ikke omfattet af rammebestemmelser i Kommuneplanen idét torvet er udlagt som vejareal. Lyngby Torv er omfattet af Lokalplan 111 for Lyngby Torv og Lyngby Hovedgade mellem Nørngaardsvej og Toftebæksvej. Lyngby Torv er endvidere omfattet af Regulativ for Lyngby Torv.

Lokalplan 111 fastsætter bl.a.:

- ı at et af formålene er at fastlægge Lyngby Torvs status som fodgængerareal (§ 1),
- ı at et af formålene er at fastlægge retningslinier for området udformning (§ 1),
- ı at Lyngby Torv skal anvendes som fodgængerareal (§ 3.1),
- ı at anvendelsen skal ske iht. gældende regulativ for Lyngby Hovedgade og Lyngby Torv (§ 3.2), og at regulativet skal indeholde bestemmelser for bl.a. færdsel, udstilling, udsmykning, udeservering, renholdelse og arrangementer og,
- ı at områdets udformning skal fastholde, understrege og udbygge de eksisterende kvaliteter i gaderummene (§ 4.1).

Lokalplanen fastsætter ikke bestemmelser for bebyggelse, men fastsætter (§ 4.7 og 4.8) regler for at udstyr skal vælges med øje for kvalitet og harmoni mm. I bilag 2 i Lokalplanen vises et eksempel på indretning af Lyngby Torv.

Regulativ for Lyngby Torv fastsætter blandt andet nærmere regler for torvets benyttelse og indretning. Det fastsættes i regulativet, at der kan indrettes café med udeservering (§ 1).

Det er forvaltningens vurdering, at opførelse af café med udeservering vil være i overensstemmelse med Lokalplan 111 samt Regulativ for Lyngby Torv.

Økonomiske konsekvenser

Myndighedsopgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår Lokalplan 111.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår Regulativ for Lyngby Torv.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det ansøgte principgodkendes iht. Lokalplan 111
2. det ansøgte principgodkendes iht. Regulativ for Lyngby Torv.

Byplanudvalget den 4. december 2013

Oversendes til behandling i Kommunalbestyrelsen.

Bilagsfortegnelse

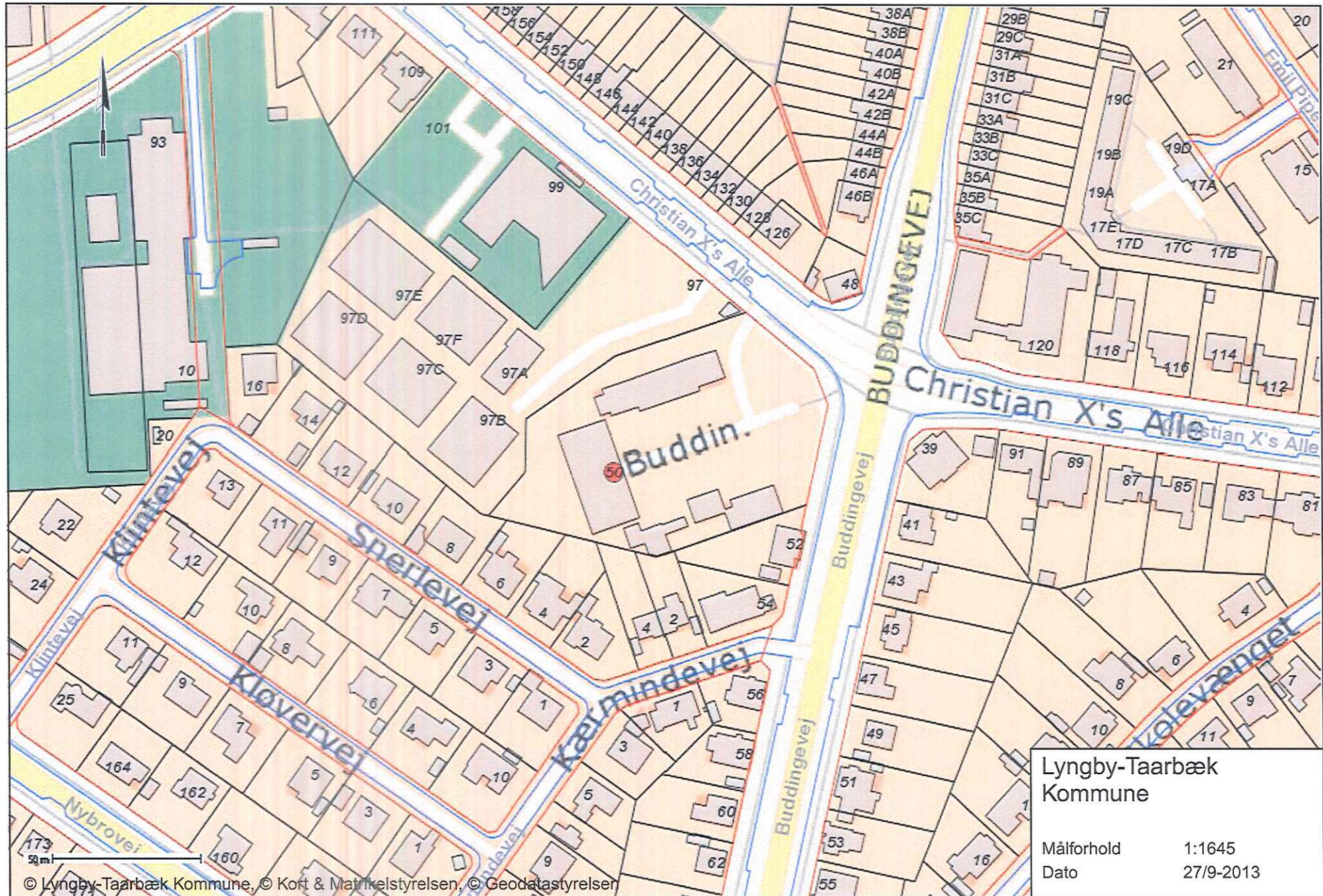
1. Bilag samlet

Liss Kramer Mikkelsen

var fraværende

OMSORGSBOLIGER KONKURRENCEPROGRAM MINIKONKURRENCE LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE





LOKALPLAN

252 For Kongevejen 205-209

FORSLAG



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, der fastlægger de fremtidige forhold inden for lokalplanens område. En lokalplan kan omfatte et større område, eller blot en enkelt bebyggelse. En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om områdets anvendelse, om udformningen og størrelsen af en bebyggelse og om opholdsarealernes placering og indretning.

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

I andre tilfælde har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre, at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se lokalplanens bestemmelser herom.

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger/ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget. Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se lokalplanens bestemmelser herom.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som typisk er udtrykt i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Denne lokalplan omfatter ejendommene Kongevejen 205-209. Den eksisterende bebyggelse fjernes, og området udlægges til en samlet ny bebyggelse med mulighed for anvendelse til servicestation, kontor og liberale erhverv, klinikker, herunder sundhedscenter og lægehus.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud.

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse i Teknisk Service, Rådhuset, eller ved at sende en mail til miljoplan@ltk.dk

Der afholdes borgermøde xxxdag d. xx. xxxxx 2013

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest xxxdag d. xx. xxxxx 2013.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

miljoplan@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|-----------|
| REDEGØRELSE | 4 |
| Baggrund | 4 |
| Eksisterende forhold | 4 |
| Lokalplanens indhold | 8 |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING | 14 |
| Statslig planlægning | 14 |
| Kommuneplan | 14 |
| Andre planer | 15 |
| Bygge- og beskyttelseslinjer | 15 |
| Servitutter | 16 |
| Museumslovgivning | 16 |
| Miljøvurdering | 16 |
| LOKALPLAN 252 | 19 |
| § 1. Lokalplanens formål | 19 |
| § 2. Område og zonestatus | 19 |
| § 3. Områdets anvendelse | 19 |
| § 4. Udstykning | 20 |
| § 5. Vej- og adgangsforhold | 20 |
| § 6. Bebyggelsens placering og omfang | 20 |
| § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden | 20 |
| § 8. Skiltning | 21 |
| § 9. Ubebyggede arealer og hegning | 22 |
| § 10. Tekniske anlæg | 23 |
| § 11. Energiramme | 23 |
| § 12. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan | 23 |
| § 13. Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse | 23 |
| § 14. Lokalplanens retsvirkninger | 24 |
| § 15. Vedtagelsespåtegning | 25 |
| Bilag 1: Områdets afgrænsning | |
| Bilag 2: Områdets anvendelse | |
| Bilag 3: Retningsgivende illustrationsplan | |
| Bilag 4: Principiel udformning af facader | |
| Bilag 5: Miljøvurdering | |

REDEGØRELSE

Baggrund

FORMÅL

Kommunalbestyrelsen ønsker med lokalplanen at give mulighed for etablering af et nybyggeri i 2-3 etager til erhvervsformål på hjørnet af Kongevejen og Frederiksdalsvej.

BAGGRUND

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at give hjørnet af Kongevejen og Frederiksdalsvej et bymæssigt løft ved at skabe en samlet løsning for matriklerne Kongevejen 205-209.

Det er en bygherres ønske at opføre en servicestation og en erhvervsbebyggelse i et koordineret arkitektonisk projekt, der vil møde dette sted på Kongevejen i en karakterfuld bygning med materialer i høj kvalitet og udformet med respekt for den omkringliggende bebyggelse.

Den eksisterende bebyggelse på Kongevejen 205 (tankstation) og 209 (bolig) fjernes, mens bebyggelsen på Kongevejen 207 allerede er fjernet, hvorefter grunden henligger som et åbent hul. De tre matrikler udgør det samlede areal for opførelsen af den nye bygning.

Byplanudvalget besluttede på møde den 13. april 2011, at det oprindelige projektforslag skulle reduceres i omfang og højde samt at et påtænkt supermarked i nybyggeriet skulle udgå på grund af gener for naboer i form af støj fra vareindlevering og kunders til- og frakørsel.

På Byplanudvalgets møde den 16. januar 2013 blev et reduceret projektforslag godkendt som grundlag for denne lokalplan 252. Efterfølgende har der været gennemført en forhøring, hvis indkomne ideer og forslag er indarbejdet i lokalplanen.

PERSPEKTIVER

Projektet i lokalplanen skal være med til at sikre den fortsatte udvikling af kommunens stationsnære erhvervsområder.

OMRÅDET

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter området Kongevejen 205, 207 og 209, beliggende på hjørnet af Kongevejen og Frederiksdalsvej.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af et villaområde, mod øst af Kongevejen, mod syd af Frederiksdalsvej og mod vest af et etageboligområde.

Den sydligste del af området anvendes i dag til tankstation og den nordligste del til et parcelhus, som fjernes. Den midterste del af området har tidligere rummet en bebyggelse til kontor m.v. (beredskabsskole), som er fjernet og har efterladt et hul i jorden.



Luftfoto med markering af lokalplanområdet. Nord opad.

Lokalplanområdet ligger i et byområde, der i høj grad domineres af infrastrukturen. Dels grundet Kongevejens størrelse, men også på grund af de to tankstationers placering på hvert sit hjørne af krydset. Den omkringliggende bebyggelse består primært af bygninger i 2, 3 og 4 etager. Bygningerne ligger ikke parallelt med vejene, men indbyrdes forskudt og med mange diagonale facaderetninger, som medvirker til at nedtone Kongevejens dominans af området.

Området ligger i byzone og har et samlet areal på ca. 5.700 m².

Vejadgang til området sker fra Kongevejen og Frederiksdalsvej.



Tankstationen ved krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej, set fra øst.



Kongevejen med tankstationen til højre, set fra nord.



Det ubebyggede areal nord for tankstationen.



Kongevejen 209, der fjernes.

ANVENDELSE

Lokalplanens indhold

Med denne lokalplan gives der mulighed for at udlægge det samlede område til erhvervsformål i form af servicestation, administration, kontor, liberale erhverv, klinikker, herunder sundhedscenter og lægehus.



Modelfoto, der viser den principielle udformning af nybyggeriet (de to teknikhuse på den midterste bygningskrop er ikke vist).

BEBYGGELSE

Det er projektets ambition at markere hjørnet af Kongevejen og Frederiksdalsvej med en karakterfuld bygning, opført i materialer af høj kvalitet og med en udformning og fremtoning, der respekterer den omgivende bebyggelse.

Bygningens hovedidé tager afsæt i den omkringliggende bebyggelse, der fremstår som sammensat af delementer forskudt diagonalt for hinanden og med varierende højder i primært 2, 3 og 4 etager.

Den nye bygning får sin egen identitet ved at fremstå som én samlet helhed, der tilpasser sig til omgivelserne ved at være sammensat af tre bygningskroppe med forskellig højde og retning.

De sammensatte bygningskroppe giver huset en skalamæssig tilpasning til den øvrige bebyggelse i området, mens forskydninger og retningsskift optager de diagonale retninger i omgivelserne, hvorved Kongevejens dominerede retning i området nedtones.

De tre volumener vil fremstå med afrundede hjørner med facader beklædt med skifer og med vandrette vinduesbånd med lukkede partier af hvide metalplader eller lignende. På bilag 4 er vist den principielle udformning af bebyggelsens facader.

Bebyggelsen opføres i 2 og 3 etager og det samlede etageareal ekskl. kælder udgør ca. 6.400 m². I stueetagen udnyttes de to sydligste

enheder til servicestation med tilhørende butik og vaskehaller m.v., mens den nordligste enhed indeholder fælles funktioner for de overliggende etager, der rummer kontorer m.v.

Den sydligste bygningskrop er i 3 etager med en maksimal højde på 14,5 m. Den midterste er ligeledes i 3 etager, men med en maksimal højde på 16,0 m. Den nordligste bygningskrop er i 2 etager med opholdsarealer på tagfladen og en maksimal højde på 11,5 m. På taget af den midterste bygningskrop placeres to teknikhuse, der kan gå op til en maksimal højde på 17,5 m.

De to nordligste bygningskropper forsynes over tag med brystninger, der fremtræder med samme facadebeklædning som resten af bygningen. Brystningerne skal dels danne værn for ophold på terrassen og dels sikre, at den midterste bygningskrop markeres som den højeste. Herudover medvirker brystningerne til at skjule teknikhuse og elevatoropbygninger på taget.

Skiltning i forbindelse med bebyggelsen må udføres dels som standere med en højde på op til 8,0 m (ved indkørsler til servicestation), dels som skilte med en højde på op til 2,0 m (ved indkørsler til erhvervslejemål). Herudover kan der på butiksfacader og ved f.eks. vaskehaller opsættes skilte. Desuden kan der på kontorfacader opsættes skilte, der markerer de enkelte firmaers lejemål. Endelig kan der opsættes henvisningsskilte, som f.eks. "nedkørsel til parkeringskælder".

På de følgende sider er vist skyggediagrammer for sommersolhverv (21. juni) samt jævndøgn (21. marts og 21. september).



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



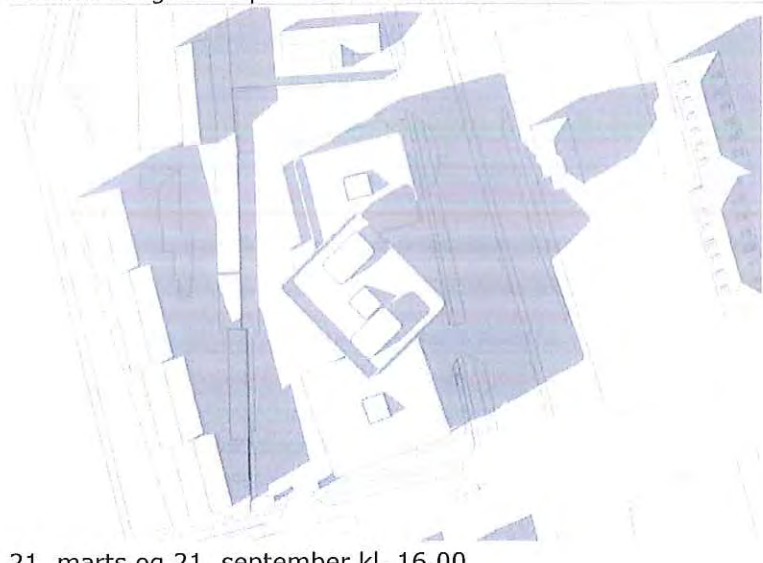
21. juni kl. 18.00



21. marts og 21. september kl. 9.00



21. marts og 21. september kl. 12.00



21. marts og 21. september kl. 16.00

TRAFIKFORHOLD

Bebyggelsen ligger ud til Kongevejen og Frederiksdalsvej, og tilkørsel til området sker to steder fra Kongevejen og ét sted fra Frederiksdalsvej. Der etableres i alt ca. 125 parkeringspladser, fordelt med ca. 40 pladser på terræn (heraf ca. 10 pladser overdækket af den sydligste bygningskrop) og ca. 85 pladser i kælder. Parkeringspladser på terræn og adgangsgivende rampe til kælder er vist på bilag 3.

Det vurderes, at projektet skaber en lettere forøget trafik, primært i hverdagene om morgenen og om eftermiddagen grundet bebyggelsens anvendelse. Trafikforholdene belyses mere omfattende i bilag 5: miljøvurderingen (se også resumé på side 16).

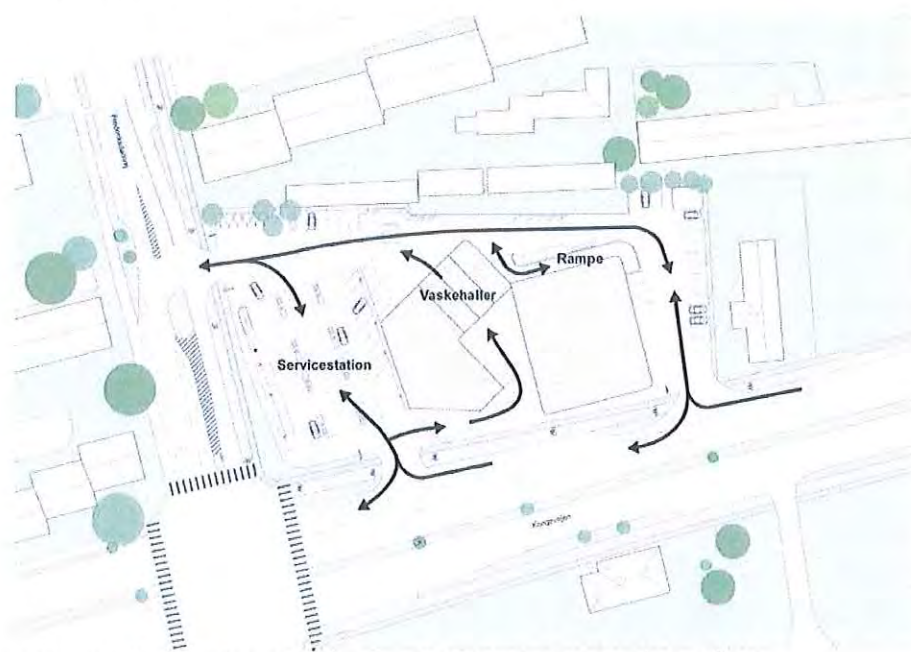


Diagram for kunders og ansattes kørsel til, fra og på området.



Tankvognes kørsel til og fra påfyldningszone på området.

UBEBYGGEDE AREALER De ubebyggede arealer anvendes fortrinsvis til tilkørsel og parkering. Langs nord- og vestskel etableres dels et begrønnet hegn og dels et støjdæmpende hegn, som vist på bilag 3. Den endelige højde på hegnene fastlægges i samarbejde med naboerne.

I det nordvestlige hjørne af området placeres et mindre skur til renovation (ikke dagrenovation) og langs vestskel placeres cykelparkering, som vist på bilag 3.

BILAG Bilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning samt de eksisterende matrikulære forhold.

Bilag 2 (områdets anvendelse) viser bebyggelsesplan med byggefelter, parkering og disponering af ubebyggede arealer samt vejadgang.

Bilag 3 viser en retningsgivende illustrationsplan.

Bilag 4 viser en principiel udformning af facader, herunder princip for placering af skilte på facader.

Bilag 5 er miljøvurderingen.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

FINGERPLAN 2007

Statslig planlægning

Fingerplanen er en statslig plan, som regulerer hovedstadsområdets udbygning af "persontrafikskabende byfunktioner", hvilket bl.a. indbefatter erhvervsbyggerier, boligbebyggelser m.v. Et særligt princip i Fingerplanen er, at disse byfunktioner bør ligge "stationsnært", altså i nærheden af en S-togsstation. De stationsnære områder er således særligt udpegede områder, beliggende op til 1.200 m fra en S-togsstation.

Lokalplanområdet ligger nærmere end 1.200 m fra S-togsstationen i Virum og ligger derfor inden for det stationsnære område.

Nærværende lokalplan udlægger området til erhvervsformål og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

KOMMUNEPLANRAMME

Kommuneplan

Kommuneplan 2009 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. Lokalplanområdet er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

4.1.91 Kongevejen 205-207, der udlægger den sydligste del af området til kontor og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 45 og et maksimalt etageantal på 2 etager.

4.1.84 Kongevejen, nord, der udlægger den nordligste del af området til boligområde – åben lav med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og et maksimalt etageantal på 1½ etage.

I de generelle rammer stilles der følgende krav til udlæg af parkeringspladser ved nybyggeri til kontorerhverv:

1 bilparkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² etageareal.

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

TILLÆG TIL PLANEN

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen, idet lokalplanens bestemmelser om anvendelse, bebyggelsesprocent og etageantal ikke er i overensstemmelse med de nuværende rammebestemmelser.

Parallelt med denne lokalplan udarbejdes kommuneplantillæg 22, som ændrer anvendelsesbestemmelsen for den nordlige del af området samt øger den maksimale bebyggelsesprocent til 115 og det maksimale etageantal til 3 etager.

Forslaget til tillæg nr. 22/2009 til Kommuneplan 2009 kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk under "Annonceringer - høringer og afgørelser".

Andre planer

BEREDSKABSPLAN

Virkeliggørelsen af nærværende lokalplan skal ske under iagttagelse af den til enhver tid gældende "Beredskabsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune". Desuden skal det sikres, at de sikkerheds- og beredskabsmæssige forhold varetages i henhold til nationale og internationale regler og retningslinjer på området.

SPILDEVANDSPLAN

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende "Spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune".

VARMEPLAN

Varmeanlæg inden for lokalplanområdet skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanens bestemmelser om tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, hvis bebyggelsen opføres som lavenergiklasse-byggeri. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet over for lavenergibebyggelse.

AFFALDSPLAN

Regulativ for husholdning- og erhvervsaffald i Lyngby-Taarbæk kommune skal være opfyldt.

VEJBYGGELINJE

Bygge- og beskyttelseslinjer

På grunden findes tre tinglyste vejbyggelinjer. Projektet overskrider disse, hvorfor en gennemførelse af projektet forudsætter, at der dispenseres fra byggelinjerne eller at byggelinjerne ophæves.



Servitutter

På ejendommen matr.nr. 5dq er der tinglyst 11 servitutter, på ejendommen matr.nr. 15b + 15bæ 8 servitutter, og på ejendommen matr.nr. 32 er der tinglyst 5 servitutter.

Ud af de mange servitutter er der kun en enkelt tilstandsservitut, som (evt. delvis) kan fjernes i lokalplanen. Det drejer sig om:

Servitut af 11.05.1930: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

En servitut er en rettighed over fast ejendom. Der skelnes mellem privatretlige og offentlige servitutter, og mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter. En tilstandsservitut giver de påtaleberettigede (rettighedsindehaverne) ret til at kræve en bestemt tilstand på en ejendom opretholdt. En rådighedsservitut giver de påtaleberettigede ret til en nærmere bestemt rådighed over ejendommen.

Museumslovgivning

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

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 03.07.2013) skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er i 2010 foretaget en screening af det første projektforslag. Da projektets omfang og indhold er blevet ændret, er der efterfølgende foretaget en scoping, som vurderer, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen for parametrene trafik, støj, jordbund og grundvand.

Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering, som er vedhæftet lokalplanforslaget som bilag 5. Et resumé af miljøvurderingen kan ses herunder og omfatter følgende forhold:

Trafik

Miljøvurderingen viser, at det projekt, som lokalplanen giver mulighed for, kan realiseres med den nuværende udformning af signalkrydset på Kongevejen. Køddannelse på Frederiksdalsvej vil i perioder forhindre en smidig trafikafvikling.

Vurderingen viser, at trafiksikkerheden i krydset kan forbedres, hvis der som planlagt anlægges bundne venstresving.

Vurderingen viser endvidere, at byggeri, som lokalplanen muliggør, isoleret set vil forringe trafiksikkerheden, fordi trafikken stiger, men at trafiksikkerheden samlet set kan forbedres.

Det vurderes, at etablering af 3 vejadgange ikke er trafikalt optimalt, men nødvendigt for at betjene lokalplanområdet, og at der er behov for en nordlig vejadgang fra Kongevejen. Det anbefales derfor, at udkørslen fra parkeringskælderens indrettes således, at det kun er muligt at komme til den nordlige udkørsel – senest når der etableres bundne venstresving i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej.

Når der anlægges supercykelsti langs Kongevejen, må forholdene vurderes nærmere.

Det anbefales at overveje at sænke hastigheden på Kongevejen til 60 km/t.

Støj

Miljøvurderingen viser, at den nye bebyggelse vil virke som støjskærm, så boligerne vest og nord for området påføres mindre støj fra vejtrafik. Hertil kommer støjdæmpningen fra den nye støjvæg i skel. Støjen formindskes mest i stueplan og mindre på de overliggende etager og meget lidt i den sydligste del af bebyggelsen nærmest Frederiksdalsvej, hvor skærmvirkningen fra den nye bebyggelse er meget begrænset.

Miljøvurderingen viser, at støjen fra servicestationen vil være væsentligt under de vejledende støjgrænser for byområder. Støjgrænserne kan med god sikkerhed opfyldes.

Jordforurening

Da der bygges på en ejendom kortlagt som forurenede, skal der ansøges om § 8-tilladelse til anlægsarbejde i forbindelse med byggeriet. I denne forbindelse skal det afklares i hvilket omfang, det er nødvendigt at opgrave jordforurening.

Alt andet lige vil et byggeprojekt på ejendommen medføre en større eller mindre oprensning af den konstaterede jordforurening, hvilket på sigt vil minimere risikoen for yderligere forurening af grundvandsmagasinet.

Overskudsjord fra lokalplanområdet skal klassificeres og håndteres efter gældende regler på området og i henhold til § 8-tilladelsen. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, og forurenede jord skal bortskaffes til godkendte modtagere. Olieforurenede jord skal til jordrensning.

Opgravning af forurenede jord skal foregå under miljøteknisk tilsyn.

Grundvand

Hvilken indvirkning byggeprojektet har på grundvandsforureningen på længere sigt afhænger af, i hvilket omfang der bortgraves jordforurening. Forureningen vurderes kun at blive påvirket i tilfælde af, at der etableres grundvandssænkning eller afværgepumpning.

Såfremt projektet nødvendiggør en grundvandssænkning, skal oppumpet vand muligvis renses, før det kan afledes.

Endvidere er der risiko for, at byggeprojektet vil hindre en eventuel fremtidig offentlig indsats over for grundvandet. Det må påregnes, at der skal tages højde for dette i forbindelse med tilrettelæggelse af projektet.

Evt. afværgeforanstaltninger i forhold til grundvandet skal koordineres med andre aktører i området. Behov og muligheder for afværgetiltag aftales i dialog med myndighederne.

Konklusion

Miljøvurderingen viser, at lokalplanen og det projekt, som den giver mulighed for, kan gennemføres uden væsentlige konsekvenser for miljøet.

LOKALPLAN 252

For Kongevejen 205-209

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål, herunder servicestation.
- 1.2. At muliggøre opførelse af en ny erhvervsbebyggelse med en integreret servicestation.
- 1.3. At sikre, at den nye bygning fremstår med høj arkitektonisk kvalitet og at den respekterer og harmonerer med områdets øvrige bebyggelse.
- 1.4. At sikre etablering af et støjdæmpende hegn i skel mod naboer.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnumrene:

5dq, 15b, 15bæ og 32

alle Virum By, Virum
- 2.2. Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til erhvervsformål i form af servicestation, administration, kontor, liberale erhverv, klinikker, herunder sundhedscenter og lægehus.
- 3.2. Inden for området kan opføres transformer-, pumpe-, måle- og trykreguleringsstationer til sikring af den for området nødvendige forsyning, når de udformes under hensyntagen til den øvrige bebyggelse.

§ 4. Udstykning

- 4.1. De fire matrikler inden for lokalplanområdet (matr. nr. 5dq, 15b, 15bæ og 32, alle Virum By, Virum) skal sammenlægges som forudsætning for opførelse af ny bebyggelse.

§ 5. Vej- og adgangsforhold

- 5.1. Adgang til lokalplanområdet sker fra Kongevejen og Frederiksdalsvej (se bilag 2).

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 113.
- 6.2. Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefeltet, som er vist på bilag 2.
- 6.3. Inden for byggefelt A skal bebyggelse opføres i 2 etager med høj brystning og må maksimalt have en højde på 11,5 m over naturligt terræn.
- 6.4. Inden for byggefelt B skal bebyggelse opføres i 3 etager. Bebyggelsen skal opføres med høj brystning og må maksimalt have en højde på 16,0 m over naturligt terræn.
- 6.5. Inden for byggefelt C skal bebyggelse opføres i 3 etager med lav brystning og må maksimalt have en højde på 14,5 m over naturligt terræn.

Endvidere skal den indbyrdes højdeforskel på den midterste og den sydligste bygningskrop være minimum 1,0 m.
- 6.6. Ingen bygningsdel, herunder teknikhuse og ovenlys m.v. må overstige 17,5 m over naturligt terræn.
- 6.7. Eventuelle cykelskure og skure til renovation (dog ikke dagrenovation) må opføres inden for det på bilag 3 viste område.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1. Bebyggelsen skal opføres i 2 og 3 etager principielt som vist på bilag 3 (retningsgivende illustrationsplan) og bilag 4 (principiel udformning af facader).
- 7.2. Bygningens facader skal fremstå med ét gennemgående, gråt materiale i form af skifer. Facadepartier mod tankområdet og mod opmarchområdet til vaskehaller skal fremstå med lyse metalplader eller som lyst malet/indfarvet puds.

- 7.3. Vinduer skal fremstå som horisontale vinduesbånd, der understreger bygningskroppens dynamiske form (principielt som vist på bilag 4). Vinduesbånd kan suppleres med lukkede partier i metalplader, der kan være hvide, grå og sorte.
- 7.4. Hovedindgangen til kontorhuset og butiksfacaderne, der henvender sig mod tankområdet og mod Kongevejen, skal fremstå som store, sammenhængende glaspazier.
- 7.5. Flader på undersiden af bygningskroppe skal fremstå lyse og skal beklædes med glatte eller perforerede metalplader. Over tankområdet skal fladen være lydabsorberende for at mindske støjgener for naboerne.
- 7.6. Tagflader skal udformes, så de syner flade og skal beklædes med sort tagpap eller tagfolie.
- 7.7. På den nordligste bygnings tag kan der etableres en terrasse for husets brugere. Terrassefladen skal have en afstand til nord- og østfacaden på minimum 2,0 m for at undgå indbliksgener i forhold til naboerne.
- 7.8. Ovenlys skal placeres centralt på den enkelte bygningskrop med en afstand på minimum 5,0 m til facaden.
- 7.9. Større tekniske anlæg, herunder bl.a. udluftninger, skal samles i maksimalt to teknikhuse på den midterste bygningskrop, og teknikhusene skal placeres med en minimumsafstand til facaden på 1,5 m. Teknikhusene udføres med vandrette ribber i sorte eller grå nuancer. Elevatoropbygninger må maksimalt have en højde på 1,0 m over tagfladen.
- 7.10. Der må placeres solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer på de to højest beliggende tagflader. Anlæggene skal placeres i en afstand fra facaden på minimum 2,0 m og må maksimalt have en højde på 0,6 m over tagfladen.
- 7.11. Mindre bygninger som f.eks. cykelskure og skure til renovation (dog ikke dagrenovation) kan udføres i metalplader, strækmetal eller lignende, og skal enten fremstå i samme farvetone som bygningen, eller udformes som en arkitektonisk integreret del af det støjdæpende hegn i skel.

§ 8. Skiltning

- 8.1. Der kan opstilles skiltestandere således:

Ved indkørsel til servicestation fra henholdsvis Kongevejen og Frederiksdalsvej kan opsættes en skiltestander med en maksimal bredde på 3,0 m og en maksimal højde på 8,0 m, placeret som vist på bilag 3 og 4.

Ved indkørsel til kontorlejemål fra henholdsvis Kongevejen og Frederiksdalsvej kan opsættes en skiltestander med en maksimal bredde på 1,0 m og en maksimal højde på 2,0 m, placeret som vist på bilag 3 og 4.

På området kan opsættes henvisningsskilte (f.eks. til vaskehal, pusleplads) med en maksimal bredde på 1,0 m og en maksimal højde på 1,0 m.

8.2. Der kan opsættes facadeskilte således:

På butiksfacader kan opsættes skilte med en maksimal højde på 0,8 m, og ved vaskehaller og puslepladser kan opsættes skilte med en maksimal højde på 0,6 m. Skilte må ikke være lysende, eller belyste.

På facade mod Kongevejen og Frederiksdalsvej samt på nordfacade kan lejere af kontorlokaler opsætte skilte med en maksimal højde på 0,8 m. Skilte skal placeres på de steder, som på bilag 4 er markeret med tallene 1-5. Skiltene skal udføres med enkeltbogstaver, evt. monteret på transparent plade. Skilte må ikke være lysende, men kan evt. udføres med corona-belysning.

8.3. Der må ikke opsættes permanente flag, bannere eller lignende.

8.4. Fritstående skilte må kun opstilles inden for det overdækkede tankningsområde.

§ 9. Ubebyggede arealer og hegning

9.1. Der skal udlægges areal til bilparkering, svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til kontorerhverv. Parkering placeres dels på terræn, i princippet som vist på bilag 3, dels i parkeringskælder.

9.2. Der skal udlægges areal til cykelparkering, svarende til 1 cykelparkeringsplads pr. 40 m² etageareal til kontorerhverv, i princippet som vist på bilag 3.

9.3. Belægningsflader skal overordnet fremstå lyse og homogene. Belægninger kan udføres med skift i farvenuancer, belægningsmønstre eller lignende for at markere afgrænsninger på arealanvendelser, som fx parkeringspladser, zoner foran indgange m.v. Belægningen kan udføres i betonsten, betonplader eller insitu støbt beton samt asfalt med lyst tilslag.

9.4. Der skal etableres begrønnede, støjdæmpende hegn i skel som vist på kortbilag 2.

9.5. Der skal etableres levende hegn, begrønnet stakit, trådhegn eller lignende i skel som vist på bilag 2. Hegnet skal harmonere med det begrønnede, støjdæmpende hegn i fremtoning og højde.

- 9.6. Tankningsområdet og øvrige overdækkede arealer belyses fra armaturer under udhængenes flader. Belysning af de øvrige arealer udføres som afskærmede downlights fra skilte eller som lav belysning, fx med afskærmede armaturer monteret på bygningsfacader og hegn eller med pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1,2 m.
- 9.7. Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.
- 9.8. Parkering af last-, flytte- og fragtbiler, busser og lignende samt henstilling af campingvogne, skurvogne, både og lignende er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.
- 9.9. Udendørs oplagring må ikke finde sted.

§ 10. Tekniske anlæg

- 10.1. Ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 10.2. Der kan opføres transformer-, pumpe-, måler- eller trykreguleringsstationer til området forsyning, hvis det bebyggede areal maksimalt er 10 m² og bygningshøjden maksimalt er 2,5 m.
- 10.3. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er forsynet med varme i henhold til den til enhver tid gældende varmeplanlægning.

§ 11. Energiramme

- 11.1. Al bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse iht. til BR10, lavenergiklasse 2015.

§ 12. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan

- 12.1. Følgende servitutter ophæves:

Servitut af 11.05.1930: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v. aflyses.

§ 13. Betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 13.1. Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i området skal der udlægges parkeringspladser for biler og cykler, som beskrevet i § 9.1 og 9.2.
- 13.2. Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i området skal der etableres støjafskærmning m.v. mod nabobebyggelse, som beskrevet i § 9.4 og 9.5.

§ 14. Lokalplanens retsvirkninger

14.1. Den endeligt vedtagne lokalplan:

- 14.1.1. 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.
- 14.1.2. 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.
- 14.1.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 14.1.4. 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.
- 14.1.5. Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

14.2. Lokalplanforslaget:

- 14.2.1. Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.
- 14.2.2. Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.
- 14.2.3. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives. Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

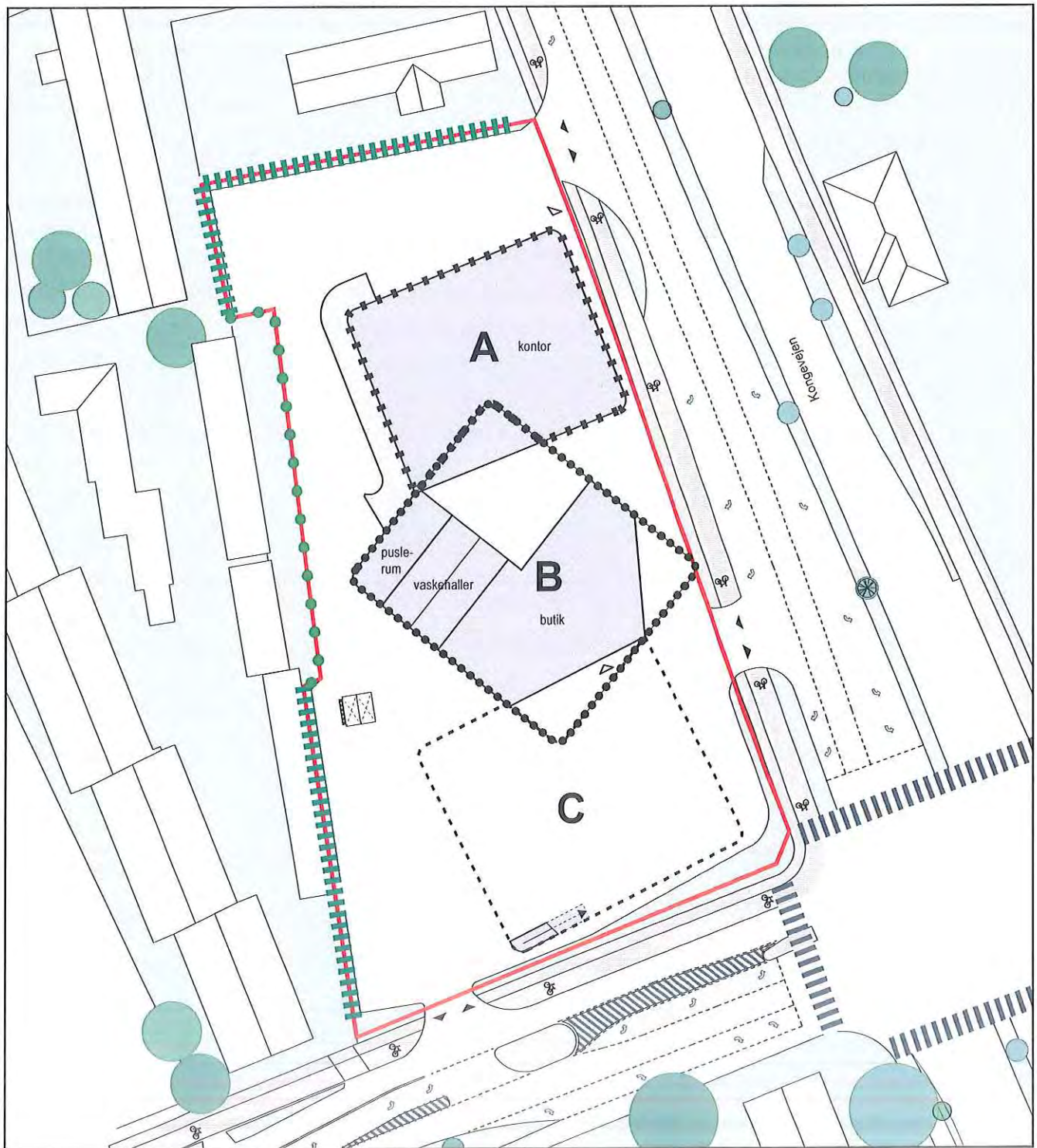
§ 15. Vedtagelsespåtegning

- 15.1. Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. xx. måned 2013.

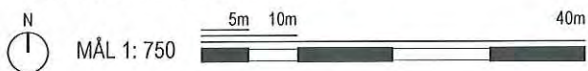
Søren P. Rasmussen

/

Sidsel Poulsen



AREALANVENDELSE

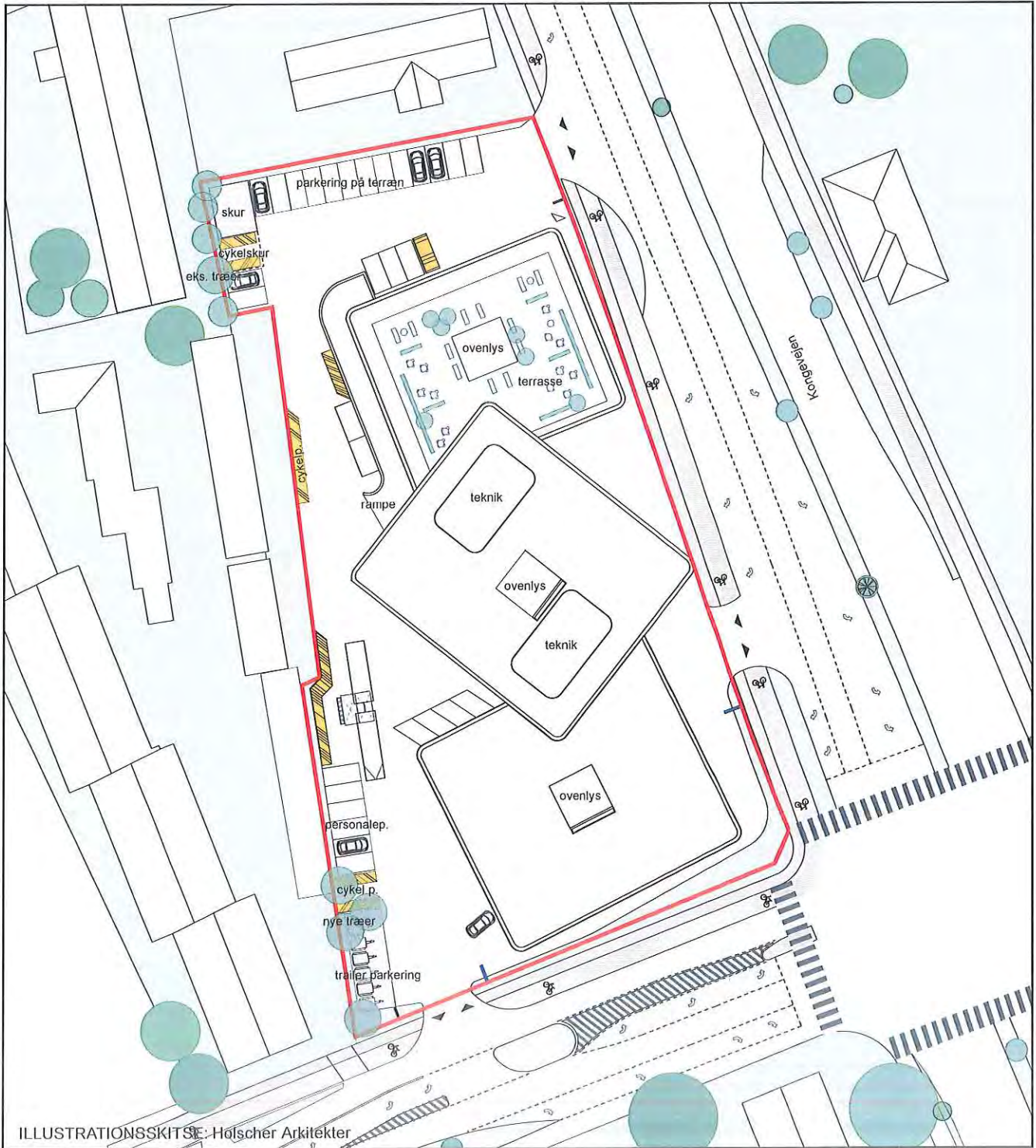


- | | | |
|-------------------|-------------|----------------------|
| Lokalplangrænse | Byggefelt A | Byggefelt stueetagen |
| Støjdæmpende hegn | Byggefelt B | rampe |
| Begrønnet hegn | Byggefelt C | Hovedindgang |
| Påfyldningszone | | Ind- og udkørsel |

LOKALPLAN

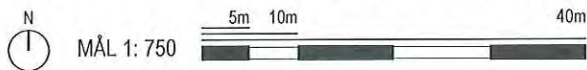
252

BILAG 2



RETNINGSGIVENDE ILLUSTRATIONSPLAN

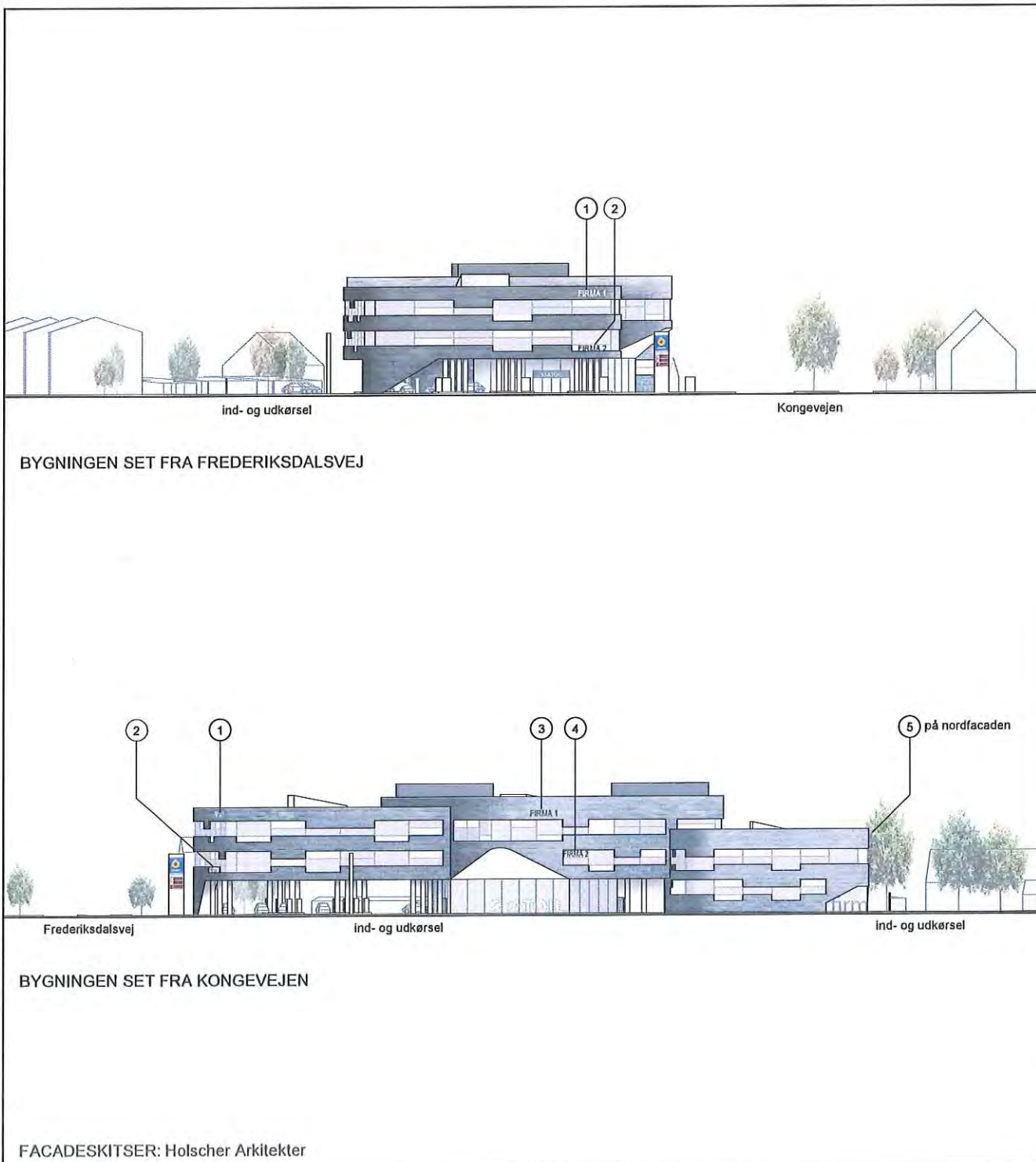
LOKALPLAN



252

- Lokalplangrænse
- ▼ ▲ Ind- og udkørsel
- Stander, Servicestation
- Skilt kontor
- Cykelparkering

BILAG 3



PRINCIPIEL UDFORMING AF FACADER

MÅL 1: 750

5m 10m 40m

① Principiel placering af skilte på facader

LOKALPLAN
252

BILAG 4

HASLØV &
KJÆRSGAARD

Arkitektfirma I/S
Byplankonsulenter
Arkitekter MAA

Bilag 5

Udkast

September 2013

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Miljøvurdering af forslag til lokalplan 252 for Kongevejen 205-209

Sagsnr.: LT 33.0
Udgave: 17.9.2013
Ansvarlig: IJ
Kontrol: BD
Ledelse: CB

INDHOLD

1. Indledning
2. Baggrund
 - 2.1 Lokalplanen
 - 2.2 Screening og scoping
 - 2.3 Metode
 - 2.4 Alternativer
3. Ikke-teknisk resumé
4. Trafik
 - 4.1 Miljøstatus
 - 4.2 Konsekvensvurdering
 - 4.3 Afværgeforanstaltninger
 - 4.4 Overvågning
5. Støj
 - 5.1 Miljøstatus
 - 5.2 Konsekvensvurdering
 - 5.3 Afværgeforanstaltninger
 - 5.4 Overvågning
6. Jordforurening
 - 6.1 Miljøstatus
 - 6.2 Konsekvensvurdering
 - 6.3 Afværgeforanstaltninger
 - 6.4 Overvågning
7. Grundvand
 - 7.1 Miljøstatus
 - 7.2 Konsekvensvurdering
 - 7.3 Afværgeforanstaltninger
 - 7.4 Overvågning
8. Referencer
9. Bilag
 - 9.1 Scoping, Hasløv & Kjærsgaard 2.9.2013
 - 9.2 Trafikal vurdering, Via Trafik 16.9.2013
 - 9.3 Støjberegninger, e-mail Riis Akustik 30.8.2013
 - 9.4 Tekstbidrag vedr. jordforurening og Grundvand, Miljøvurdering LP 252_Rev.Jord&Miljø.docx, Jord&Miljø 3.9.2013

1 INDLEDNING

Denne miljørapport indeholder en miljøvurdering af forslag til lokalplan 252 for Kongevejen 205-209 i Virum med tilhørende kommuneplantillæg 22/2009. Miljøvurderingen omfatter en vurdering af de miljømæssige konsekvenser af en gennemførelse af de bygge- og anlægsarbejder, som lokalplanen muliggør.

Miljøvurderingen er gennemført på grundlag af Lov om miljøvurdering af planer og programmer Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3.7.2013. Loven har til formål at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en miljøvurdering af de planer og programmer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljørapporten er udarbejdet af Hasløv & Kjærsgaard Arkitektfirma I/S i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune.

2 BAGGRUND

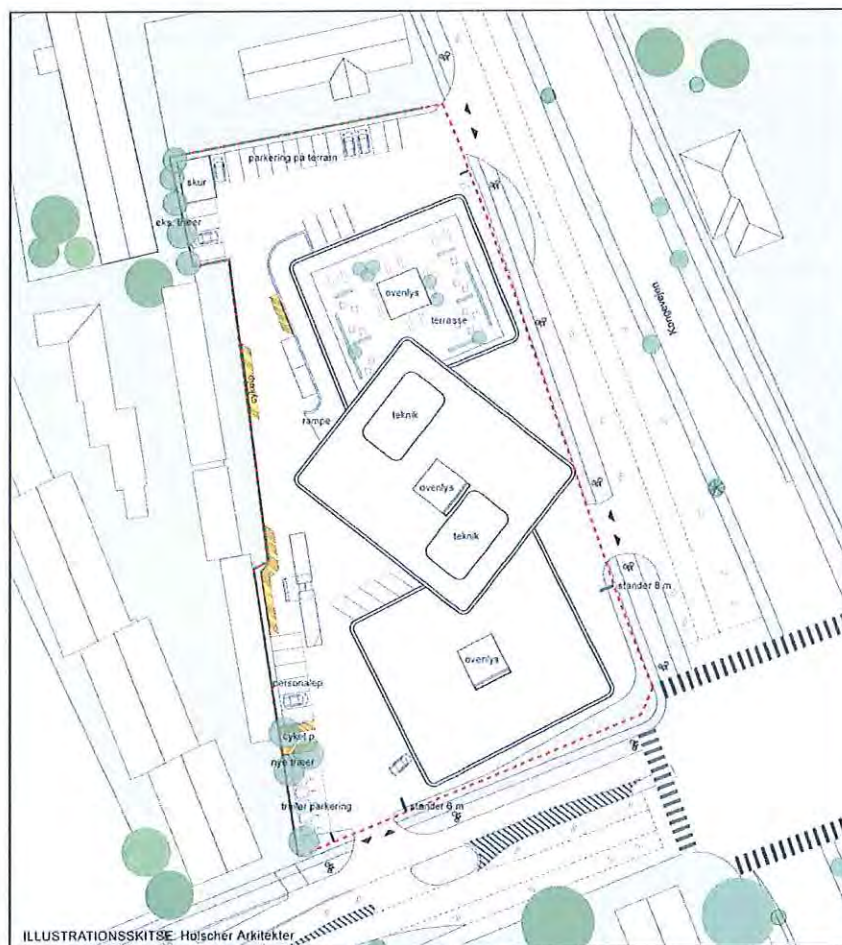
2.1 Lokalplanen

Formålet med forslag til lokalplan 252 for Kongevejen 205-209 er at give mulighed for etablering af et nybyggeri i 2-3 etager til erhvervsformål på hjørnet af Kongevejen og Frederiksdalsvej.

Baggrunden er en bygherres ønske om at udarbejde en samlet løsning for ejendommene Kongevejen 205-209. Den eksisterende bebyggelse på Kongevejen 205 (tankstation) og 209 (bolig) fjernes, mens bebyggelsen på Kongevejen 207 tidligere er fjernet. Som erstatning ønskes på det samlede areal opført en ny erhvervsbebyggelse med en integreret tankstation (servicestation).

Lyngby-Taarbæk Kommune lod i 2010 foretage en miljøscreening af det oprindelige projektforslag. Byplanudvalget besluttede den 13. april 2011, at det daværende projektforslag skulle reduceres i omfang og højde, samt at et påtænkt supermarked i nybyggeriet skulle udgå på grund af gener for naboer i form af støj fra vareindlevering og kunders til- og frakørsel. Et reduceret projektforslag blev den 16. januar 2013 godkendt af Byplanudvalget som grundlag for udarbejdelse af en lokalplan. Efterfølgende har de været gennemført en forhøring, hvis indkomne ideer og forslag er indarbejdet i lokalplanen.

Forslag til lokalplan 252 omfatter ejendommene Kongevejen 205, 207 og 209. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 5.700 m². Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål i form af servicestation, administration, kontor, liberale erhverv, klinikker, herunder sundhedscenter og lægehus. Lokalplanen giver mulighed for at opføre en samlet bebyggelse i 2 og 3 etager med et samlet etageareal på 6.400 m². I stueetagen indrettes i de 2 sydlige enheder servicestation med tilhørende butik og vaskehal m.v., mens den nordligste enhed indeholder fælles funktioner for de overliggende etager, der rummer kontorer m.v. Der udlægges i alt ca. 125 parkeringspladser, fordelt med ca. 40 pladser på terræn og ca. 85 pladser i kælder. Der etableres 2 ind- og udkørsler fra Kongevejen og 1 fra Frederiksdalsvej. Der etableres et en støjskærm mod skel til naboområderne mod vest og nord, som er boligområder.



Figur 1. Illustrationsplan af projektforslaget, Holscher Arkitekter

2.2 Screening og scoping

Lyngby-Taarbæk Kommune har foretaget en miljøscreening af det oprindelige projektforslag. På baggrund af screeningen er det vurderet, at planforslaget kan have væsentlig indvirkning på miljøet, og at der skal gennemføres en miljøvurdering. Ved den efterfølgende scoping er emnerne trafik, jord og grundvand udpeget til nærmere miljøvurdering. Efterfølgende er emnet støj tilføjet.

Scoping har været i høring hos berørte myndigheder samt nabokommunen. Der er ikke indkommet bemærkninger eller forslag til yderligere emner ved denne høring. ?

2.3 Metode

Som grundlag for konsekvensvurderingen er der foruden anvendelse af foreliggende viden om jordforurening og grundvandsforurening udarbejdet en trafikal vurdering, en vurdering af støjpåvirkningen til det tilstødende boligområde samt en redegørelse for anbefalet handleplan i forbindelse med den konstaterede jordforurening og grundvandsforurening.

Inden for hvert af de fire emner, som miljøvurderingen omfatter, er der redegjort for miljøstatus, mål og foreliggende viden, der er foretaget en konsekvensvurdering af planforslaget, der er redegjort for eventuelle afværgeforanstaltninger, og der er redegjort for eventuelle overvågningstiltag.

2.4 Alternativer

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljøvurderingen omfatte en beskrivelse af 0-alternativet og af eventuelle andre alternativer. 0-alternativet er det scenarie, hvor planforslaget ikke vedtages, således at den eksisterende anvendelse videreføres.

0-alternativ

0-alternativet vil indebære, at den eksisterende lovlige anvendelse som tankstation af den sydligste af de tre ejendomme kan fortsætte. Den eksisterende anvendelse til boligformål af den nordligste af de tre ejendomme vil ligeledes kunne fortsætte. Den midterste af de tre ejendomme, som er ubebygget efter nedrivning af den tidligere bebyggelse, vil ikke kunne bebygges, da der ikke foreligger nogen lokalplan for området, og da en ny erhvervsbebyggelse ikke vil kunne opføres alene på grundlag af kommuneplanens rammebestemmelser.

0-alternativet vil derfor indebære, at der ikke kan gennemføres en sammenhængende løsning med en karakterfuld ny bebyggelse som markering af hjørnet mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej. De to bebyggede ejendomme kan fortsat anvendes som hidtil og ombygges og fornyes inden for de gældende rammer. For den midterste ejendom vil et nyt projekt og et tilhørende nyt forslag til lokalplan skulle udarbejdes. Kommunens ønske om en fortsat udvikling af de stationsnære erhvervsområder kan derfor ikke foreløbigt sikres på dette sted.

Andre alternativer

Da der ikke foreligger andre projektforslag for den midterste ejendom, er der ikke vurderet andre alternativer.

3 IKKE-TEKNISK RESUMÉ

Trafik

Miljøvurderingen viser, at det projekt, som lokalplanen giver mulighed for, kan realiseres med den nuværende udformning af signalkrydset på Kongevejen. Køddannelse på Frederiksdalsvej vil i perioder forhindre en smidig trafikafvikling.

Vurderingen viser, at trafiksikkerheden i krydset kan forbedres, hvis der som planlagt anlægges bundne venstresving.

Vurderingen viser endvidere, at byggeri, som lokalplanen muliggør, isoleret set vil forringe trafiksikkerheden, fordi trafikken stiger, men at trafiksikkerheden samlet set kan forbedres.

Det vurderes, at etablering af 3 vejadgange ikke er trafikalt optimalt, men nødvendigt for at betjene lokalplanområdet, og at der er behov for en nordlig vejadgang fra Kongevejen. Det anbefales derfor, at udkørslen fra parkeringskælderen indrettes således, at det kun er muligt at komme til den nordlige udkørsel - senest når der etableres bundne venstresving i krydset Kongevejen / Frederiksdalsvej.

Når der anlægges supercykelsti langs Kongevejen, må forholdene vurderes nærmere.

Det anbefales at overveje at sænke hastigheden på Kongevejen til 60 km/t.

Støj

Miljøvurderingen viser, at den nye bebyggelse vil virke som støjskærm, så boligerne vest og nord for området påføres mindre støj fra vejtrafik. Hertil

kommer støjdemningen fra den nye støjvæg i skel. Støjen formindskes mest i stueplan og mindre på de overliggende etager og meget lidt i den sydligste del af bebyggelsen nærmest Frederiksdalsvej, hvor skærmvirkningen fra den nye bebyggelse er meget begrænset.

Miljøvurderingen viser, at støjen fra servicestationen vil være væsentligt under de vejledende støjgrænser for byområder. Støjgrænserne kan med god sikkerhed opfyldes.

Jordforurening

Da der bygges på en ejendom kortlagt som forurenet, skal der ansøges om § 8-tilladelse til anlægsarbejde i forbindelse med byggeriet. I denne forbindelse skal det afklares i hvilket omfang, det er nødvendigt at opgrave jordforurening.

Alt andet lige vil et byggeprojekt på ejendommen medføre en større eller mindre oprensning af den konstaterede jordforurening, hvilket på sigt vil minimere risikoen for yderligere forurening af grundvandsmagasinet.

Overskudsjord fra lokalplanområdet skal klassificeres og håndteres efter gældende regler på området og i henhold til § 8-tilladelsen. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, og forurenet jord skal bortskaffes til godkendte modtagere. Olieforurenet jord skal til jordrensning.

Opgravning af forurenet jord skal foregå under miljøteknisk tilsyn.

Grundvand

Hvilken indvirkning byggeprojektet har på grundvandsforureningen på længere sigt afhænger af, i hvilket omfang der bortgraves jordforurening. Forureningen vurderes kun at blive påvirket i tilfælde af, at der etableres grundvandssænkning eller afværgepumpning.

Såfremt projektet nødvendiggør en grundvandssænkning, skal oppumpet vand muligvis renses, før det kan afledes.

Endvidere er der risiko for, at byggeprojektet vil hindre en eventuel fremtidig offentlig indsats over for grundvandet. Det må påregnes, at der skal tages højde for dette i forbindelse med tilrettelæggelse af projektet.

Evt. afværgeforanstaltninger i forhold til grundvandet skal koordineres med andre aktører i området. Behov og muligheder for afværgetiltag aftales i dialog med myndighederne.

Konklusion

Miljøvurderingen viser, at lokalplanen og det projekt, som den giver mulighed for, kan gennemføres uden væsentlige konsekvenser for miljøet.

4 TRAFIK

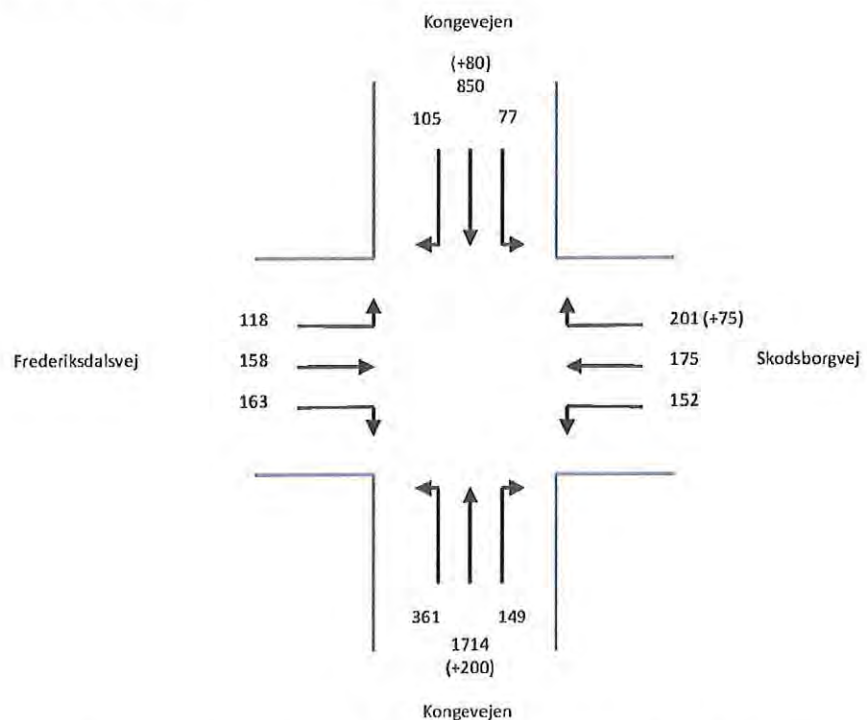
4.1 Miljøstatus og mål

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af det stærkt trafikerede kryds mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej/Skodsborgvej. Det er vanskeligt at etablere optimale adgangsforhold, fordi vejadgangene vil ligge meget tæt på det trafikerede kryds. Omfanget af byggeriet og den nødvendige interne trafikstruktur på ejendommen begrænser samtidig løsningsmulighederne. Det betyder som udgangspunkt, at det ikke er muligt at indrette området på en måde, der tilgodeser alle trafikale hensyn optimalt, men at der skal søges opnået den bedst mulige trafikale løsning ud fra de givne omstændigheder.

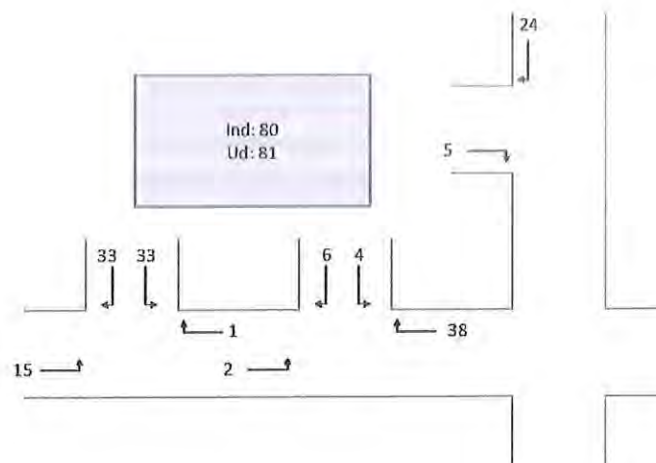
Lyngby-Taarbæk Kommune planlægger at etablere bundne venstresving (med særskilt signalregulering) på hovedretningen ad Kongevejen i krydset. Denne ændring vil reducere krydsets kapacitet og indgår som en forudsætning i trafikvurderingen.

Trafiktællinger

Via Trafik har udarbejdet en trafikale konsekvenser af et nybyggeri på ejendommene Kongevejen 205-209. Der er gennemført trafiktællinger i krydset og ved den eksisterende servicestation i 2010. Trafikken er korrigeret for vejarbejder på tællingstidspunktet og fremskrevet til 2020, som er grundlaget for de gennemførte trafiksimuleringer. For servicestationen er den gennemførte trafiktælling anvendt som beregningsgrundlag. For kontorhvervet er anvendt Miljøstyrelsens turrater for kontor uden stationsnær placering.



Figur 2. Korrigeret spidstimetrafik i krydset. Person- og lastbiltrafik er summeret. Trafikken i parentes er korrektion indregnet i de viste trafiktal. Via Trafik.



Figur 3. Tælling ved servicestation af spidstimetrafik kl. 16:30-17:30, Via Trafik.

Hastighedsbegrænsningen på Kongevejen er i dag 70 km/t igennem krydset.

Trafiksikkerhed

Der er i perioden 2005-2009 af politiet registreret 26 trafikuheld i krydset, hvoraf 5 var med personskade. Der er i overvejende grad tale om uheld, som er sket i myldretiden under gode vejrforhold med tørt føre. Der er kun få uheld med påvirkede, eller hvor det er vurderet, at der er kørt hurtigere end tilladt. I ca. $\frac{3}{4}$ af uheldene er begge parter biler. I ca. $\frac{1}{4}$ af uheldene er den ene part bil og den anden let trafikant.

9 ud af 10 uheld med venstresvingende foran ligeudkørende fra modsat retning er med trafikanter på Kongevejen. Der er sket mindst 3 uheld med rød kørsel og 3 bagendekollisioner.

4.2 Konsekvensvurdering

Der er gennemført trafiksimuleringer for eftermiddagsspidstimen, hvor den trafikale belastning fra lokalplanområdet vil være størst. Det er kun kontorhvervet, der vil udgøre en reel forøgelse af trafikken til og fra lokalplanområdet, idet servicestationen er eksisterende. Det er vurderet, at trafikken til kontorhvervet i praksis er ubetydeligt, men det er forudsat, at den ankommer ligeligt fordelt fra alle retninger.

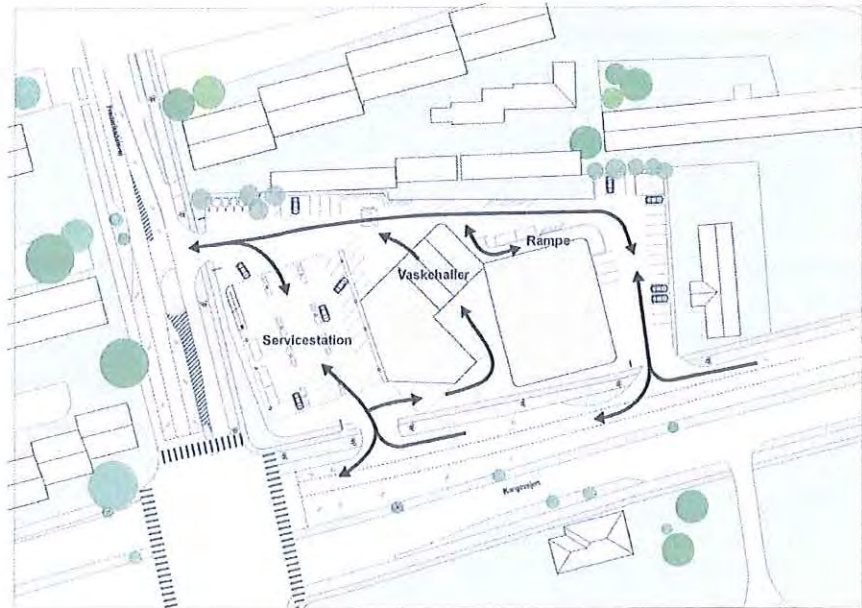
Der er foretaget en vurdering af trafiksikkerheden ud fra de registrerede færdselsuheld i perioden 2005-2009.

Trafiksimuleringerne har vist, at det af lokalplanen omfattede projekt er trafikalt realiserbart med den nuværende udformning af signalkrydset på Kongevejen. Trafiksimuleringerne har endvidere vist, at kødannelse på Frederiksdalsvej i perioder vil forhindre en smidig trafikafvikling fra lokalplanområdet, når der etableres bundne venstresving i signalkrydset på Kongevejen. Overkørslen på Frederiksdalsvej har ikke kapacitet til at afvikle meget mere trafik, end servicestationen i sig selv genererer.

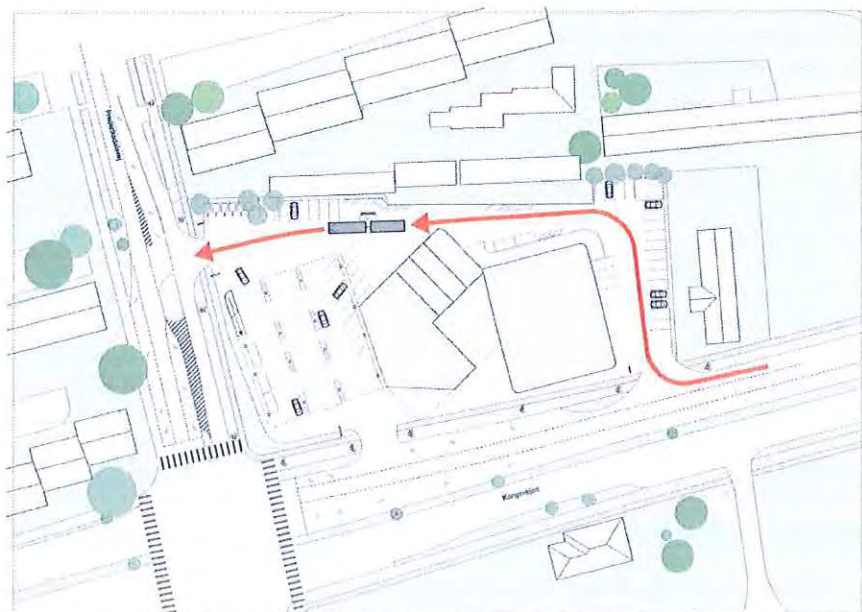
Vurderingerne af trafiksikkerheden har vist, at trafiksikkerheden i krydset kan forbedres, såfremt der som planlagt anlægges bundne venstresving. Vurderingerne har endvidere vist, at realisering af det byggeri, som lokalplanen muliggør, isoleret set vil forringe trafiksikkerheden, fordi trafikken må forventes at stige, men at der samlet set kan opnås en forbedring af trafiksikkerheden, såfremt der i forbindelse med byggeriet også gennemføres justeringer i krydset på Frederiksdalsvej og i forhold til cykelstien langs Kongevejen.

Det vurderes, at etablering af 3 vejadgange til lokalplanområdet ikke er trafikalt optimalt, men er nødvendigt for at tilgodese de interne funktioner i området. Servicestationen forudsætter, at der er vejadgang fra både Kongevejen og Frederiksdalsvej. Betjeningen af servicestationen med tankvogn forudsætter en yderligere nordlig vejadgang fra Kongevejen, således at levering kan ske fra vognens højre side.

Det vurderes, at trafikafviklingen til og fra kontorhvervet og parkeringskælderens ligeledes medfører behov for en nordlig vejadgang fra Kongevejen.



Figur 4. Kunder og ansattes trafikmanøvrer på ejendommen, Via Trafik / Holscher Arkitekter.



Figur 5. Tankvognens rute til og fra påfyldningszonen, Via Trafik / Holscher Arkitekter.

4.3 Afværgeforanstaltninger

Det anbefales, at der sker en opstramning af Frederiksdalsvej på strækningen ud for lokalplanområdet.

Det anbefales, at Kongevejen ind mod lokalplanområdet udformes således, at cyklisterne sikres bedst muligt i forhold til overkørslerne. Højresvingsbanerne til de to vejadgange fra Kongevejen bør være adskilte, og den sydlige, der bliver fælles med højresvingsbanen til Frederiksborgvej, bør være så lang som muligt. Det skal bemærkes, at anlæg af højresvingsbaner vil medføre, at der nedlægges parkeringspladser i rabatten samt fjernes vejtræer.

Det anbefales at indrette lokalplanområdet med en dobbeltrettet intern fordelingsvej bag om bygningerne mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej med en bredde på mindst 6 m.

Når kommunen har etableret bundne venstresving i krydset på Kongevejen, kan trafikken til lokalplanområdet kun afvikles acceptabelt, såfremt kontorerhvervet tvinges ud via den nordlige overkørsel til Kongevejen. Det anbefales derfor, at udkørslen fra parkeringskælderen indrettes således, at det kun er muligt at komme til den nordlige udkørsel. Herved sikres, at den udkørende trafik ikke belaster Frederiksdalsvej, hvor der kan forventes kapacitetsproblemer. Det sikrer også en acceptabel afvikling af trafikken internt på projektejendommen.

Denne løsning indebærer, at bilister, der skal mod nord ad Kongevejen vil foretage U-vending i krydset mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej/Skodsborgvej eller finde en alternativ rute. Dette anses ikke for problematisk, når der anlægges bundne venstresving, og når der ikke samtidig forekommer grønt lys for højresvingende fra tværretningen i eftermiddagsmyldretiden. Der bør dog evt. etableres midlertidig mulighed for at køre ud via Frederiksdalsvej fra parkeringskælderen, såfremt der ikke er anlagt bundne venstresving, når parkeringskælderen tages i brug. Det skyldes, at et stort antal U-vendinger ikke kan accepteres i krydset, hvis der ikke er separat regulering af trafikken.

Det anbefales, at der af hensyn til trafiksikkerheden ikke må etableres førgrønt for højresvingende bilister på Skodsborgvej i eftermiddagsmyldretiden, da der kan forekomme mange U-vendinger.

4.4 Overvågning

Når der etableres supercykelsti langs Kongevejen, må forholdene vurderes nærmere. Det er muligt, at der skal inddrages areal fra fortove eller cykelstier, hvis den nuværende rabat ikke kan imødekomme højresvingsbanernes breddekrav alene.

Det anbefales at overveje, at sænke hastighedsbegrænsningen på Kongevejen fra 70 til 60 km/t. Det vurderes at reducere antallet af uheld med rød kørsel og bagendekollisioner.

5 STØJ

5.1 Miljøstatus og mål

Lokalplanområdet og det tilstødende boligområde mod vest og nord er påvirket af trafikstøj primært fra Kongevejen og i mindre grad fra Frederiksdalsvej.

Boligområdet er endvidere påvirket af virksomhedsstøj fra den eksisterende servicestation. Det drejer sig om støj fra vareindlevering / olielevering, støj fra trafik og parkeringsmanøvrer på servicestationen, samt støj fra vaskehal og pusleplads.

Kommunen kan meddele påbud om dæmpning til under de vejledende grænseværdier, såfremt der modtages klage over støj, og såfremt grænseværdierne er overskredet.

De vejledende støjgrænser for byområder er:

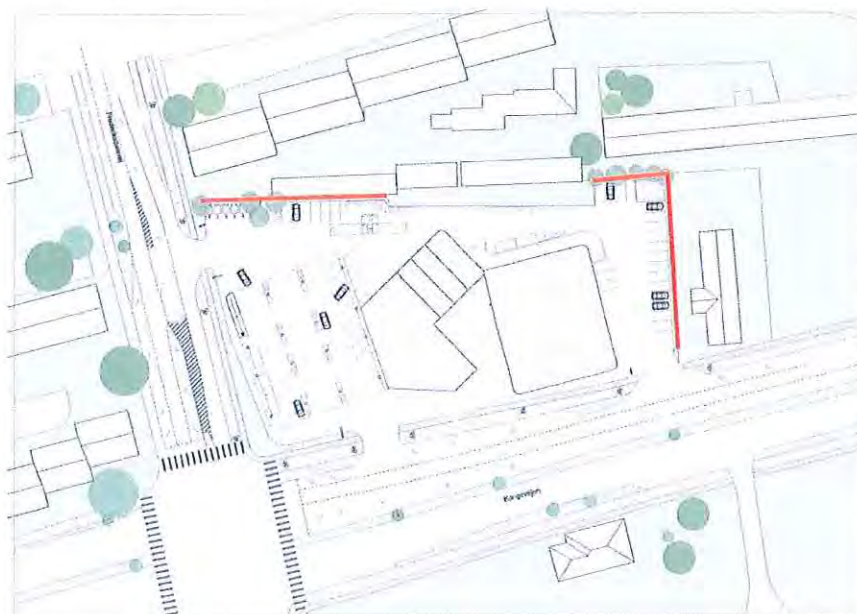
| | |
|------------------|----------|
| Dag kl. 07-18: | 55 dB(A) |
| Aften kl. 18-22: | 45 dB(A) |
| Nat kl. 22-07: | 40 dB(A) |

5.2 Konsekvensvurdering

På grundlag af den af Via Trafik udarbejdede trafikanalyse har Riis Akustik udarbejdet beregninger af belastningen med trafikstøj på de eksisterende boliger.

På grundlag af trafikanalysen og af det af bygherren oplyste om servicestationens indretning og antal kunder mv. har Riis Akustik udarbejdet beregninger af belastningen på de eksisterende boliger med virksomhedsstøj fra servicestationen.

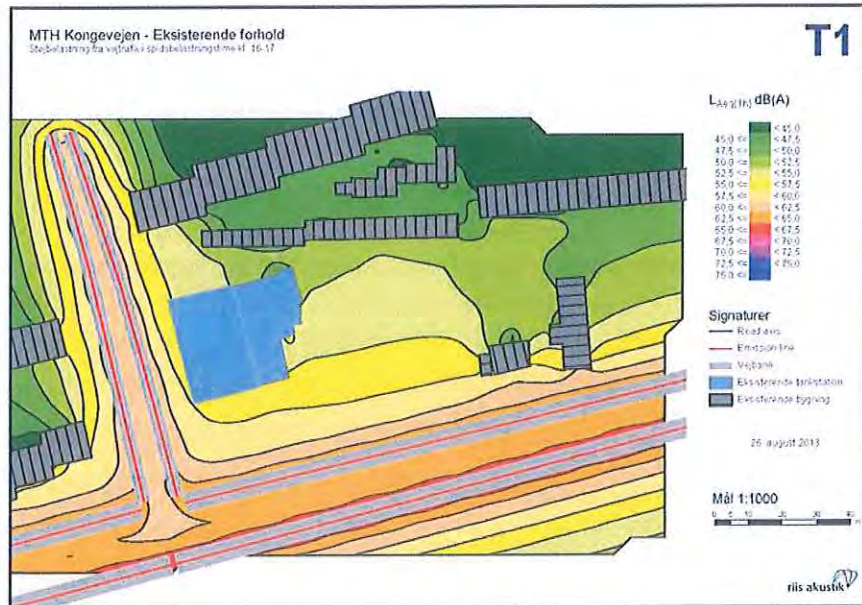
Det indgår som en forudsætning for beregningerne, at der opsættes en 1,8 m høj støjskærm i skel mod de mod vest og mod nord beliggende boliger med en placering som vist på figur 6. Mellem de to dele af støjskærmen opsættes et begrønnet hegn.



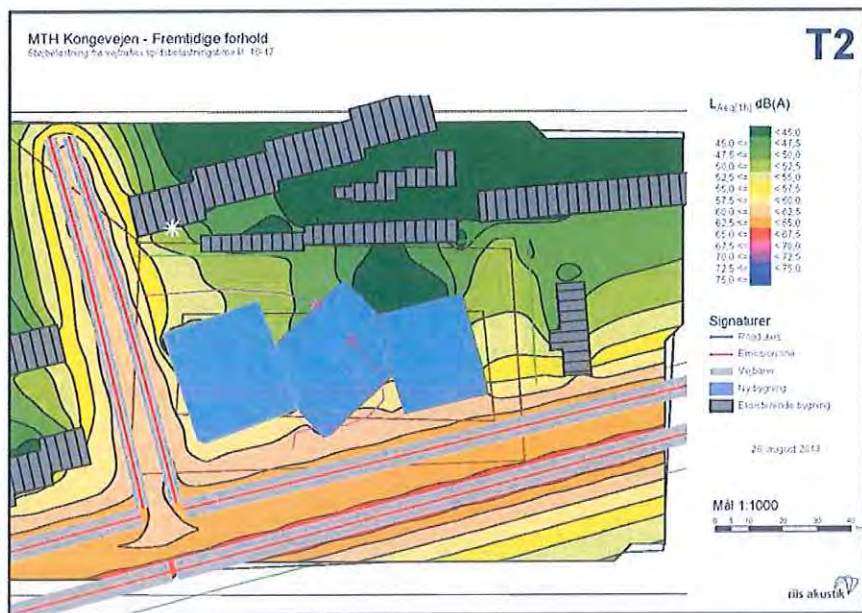
Figur 6. Situationsplan med støjvæg i skel til naboejendomme mod vest og nord, Holscher Arkitekter.

Trafikstøj

Støjberegningerne er udført for den maksimale spidstimetrafik. Der er udarbejdet kort, der viser belastningen med trafikstøj i spidsbelastningstimen kl. 16-17 for henholdsvis eksisterende og fremtidige forhold. Boligerne er i dag belastet med en støj på mellem 45 og 57,5 dB(A) målt i en højde af 1,5 m. Beregningerne viser, at støjbelastningen af boligerne reduceres med 2-4 dB(A) som følge af den afskærmende virkning af den nye bebyggelse og støjvæggen.



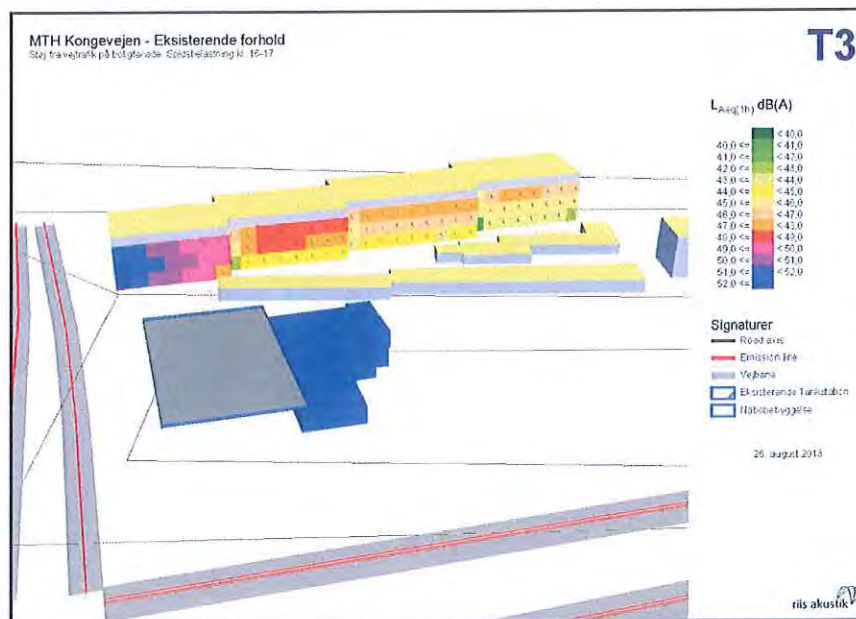
Figur 7. Støjbelastning 1,5 m over terræn fra vejtrafik i spidsbelastningstimer kl. 16-17 – eksisterende forhold, Riis Akustik.



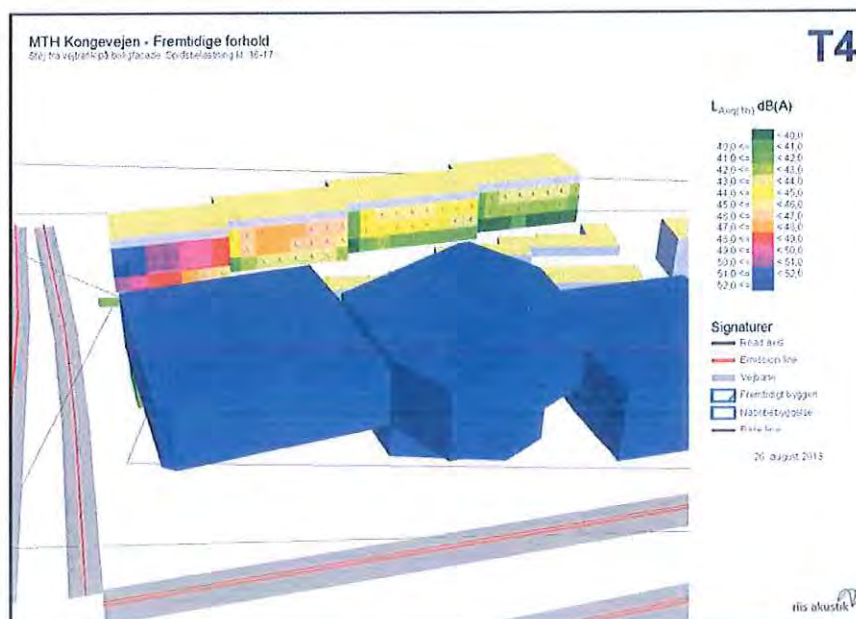
Figur 8. Støjbelastning 1,5 m over terræn fra vejtrafik i spidsbelastningstimer kl. 16-17 – fremtidige forhold, Riis Akustik.

Beregningerne viser også, hvordan støjbelastningen udbredes oppe på facaden på boligblokken mod vest. Øverste etage er mere støjbelastet end stueetagen, fordi støjafskærmningen er mindre effektiv for de øvre etager. Beregningerne viser, at støjbelastningen af boligerne reduceres med 2-3 dB(A), når støjudbredelsen over alle etager indgår, idet den afskærmende virkning af den nye bebyggelse og støjvæggen reduceres med højden.

Det vurderes, at belastningen af boligerne med støj fra vejtrafik reduceres som følge af den nye bebyggelses effekt som støjskærm og som følge af støjvæggen i skel. På boligblokken mod vest er reduktionen størst i stueplan og mindre på de overliggende etager, og den er meget lille i den sydligste del af bebyggelsen nærmest Frederiksdalsvej, hvor skærmvirkningen fra den nye bebyggelse er meget begrænset.



Figur 9. Støj fra vejtrafik på boligfacade i spidsbelastningstid kl. 16-17 - eksisterende forhold, Riis Akustik.



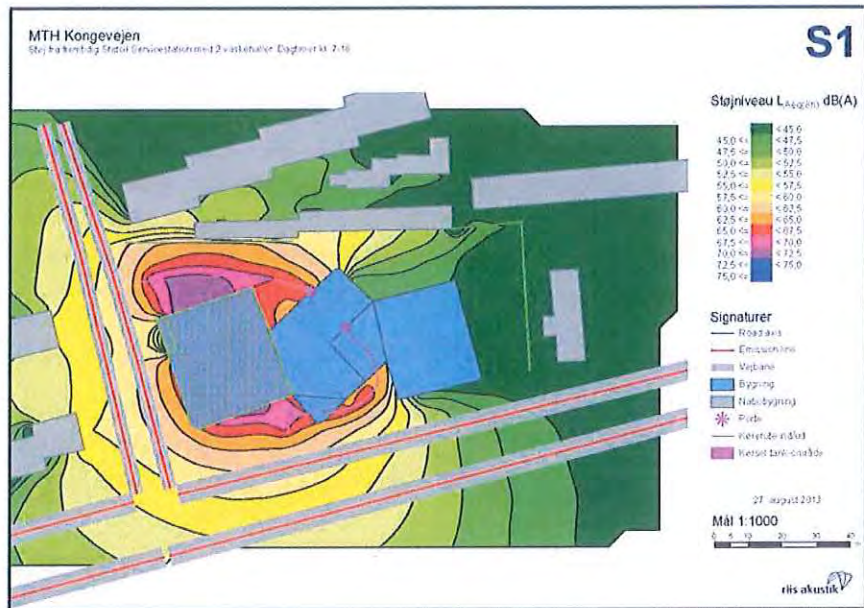
Figur 9. Støj fra vejtrafik på boligfacade i spidsbelastningstid kl. 16-17 – fremtidige forhold, Riis Akustik.

Virksomhedsstøj

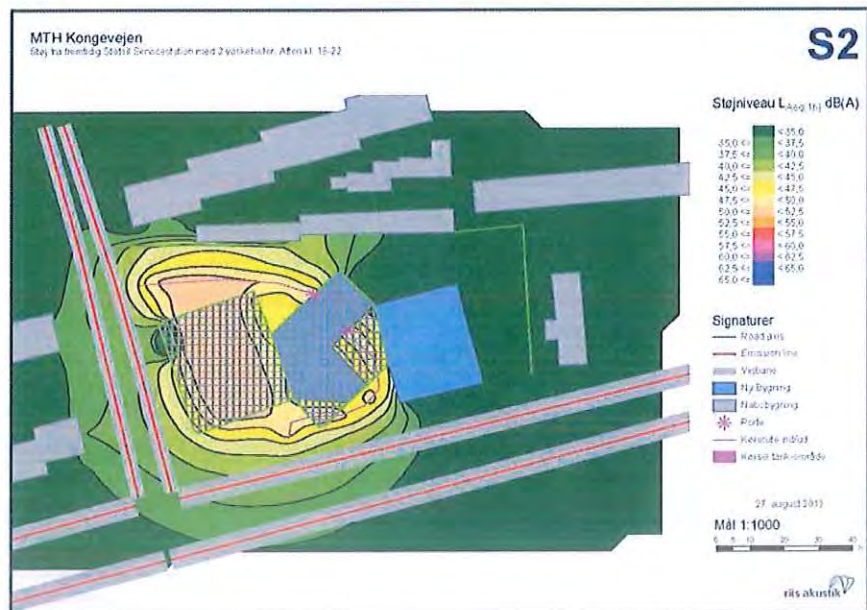
Ved beregningen af virksomhedsstøj fra servicestationen er det antaget, at kunder til tankanlæg og kunder til bilvask ikke holder i tomgang ved ventetid. Det er antaget, at porte til bilvask er lukket under hele vaskeprocessen incl. tørring. Det antages endvidere, at vaskehaller er lukket i tidsrummet kl. 22-07, mens der er kunder til tankanlægget hele døgnet.

Måttebankning ved vaskehal og pusleplads er ikke medtaget i beregningerne. Det vurderes at medføre en yderligere støjbelastning med et impulstillæg på 5 dB(A) primært i dag- og aftentimer, hvis denne aktivitet foregår lige

uden for puslepladsen, men ikke at medføre en yderligere støjbelastning, hvis aktiviteten foregår ved indkørslen til vaskehallen, mod Kongevejen.



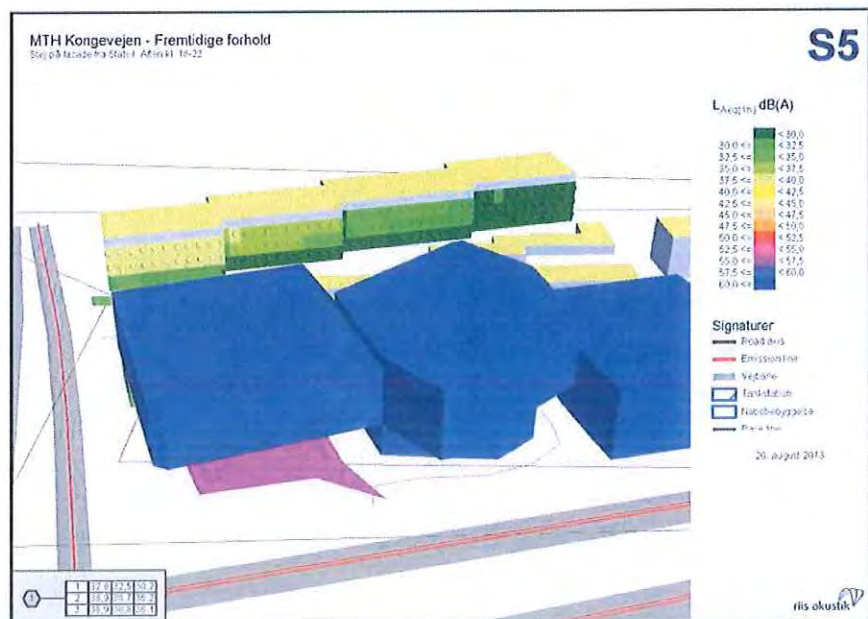
Figur 10. Støj 1,5 m over terræn fra fremtidig servicestation med 2 vaskehaller i dagtimer kl. 07-18, Riis Akustik.



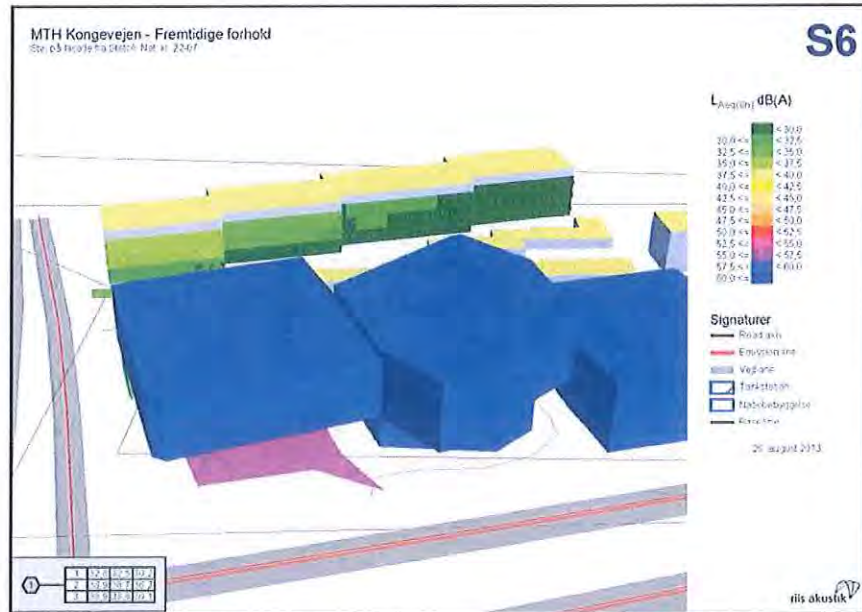
Figur 11. Støj 1,5 m over terræn fra fremtidig servicestation med 2 vaskehaller i aftentimer kl. 18-22, Riis Akustik.



Figur 12. Støj 1,5 m over terræn fra fremtidig servicestation med 2 vaskehaller i nat-tetimer kl. 22-07, Riis Akustik.



Figur 13. Støj på facade på boligblok fra fremtidig servicestation i aftentimer kl. 18-22, Riis Akustik.



Figur 14. Støj på facade på boligblok fra fremtidig servicestation i natlister kl. 22-07, Riis Akustik.

Støjberegningerne viser, at støjbelastningen i de 3 tidsrum på mest belastede boligfacade uden impulstillæg er således:

| | |
|------------------|------------|
| Dag kl. 07-18: | 38,9 dB(A) |
| Aften kl. 18-22: | 38,8 dB(A) |
| Nat kl. 22-07: | 36,1 dB(A) |

Beregningerne viser, at støjbelastningen vil være væsentligt under de vejledende støjgrænser for byområder. Selv hvis der blev tillagt 5 dB(A) for impulsstøj i dag- og aften timer, ville støjgrænserne med god sikkerhed kunne opfyldes.

5.3 Afværgeforanstaltninger

Det vurderes ikke nødvendigt med afværgeforanstaltninger, idet støjbelastningen med virksomhedsstøj ikke overskrider de vejledende støjgrænser.

5.4 Overvågning

Der iværksættes ingen særskilt overvågning.

6 JORDFORURENING

6.1 Miljøstatus og mål

Hele området omkring lokalplanområdet er områdeklassificeret og ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

På ejendommen Kongevejen 205, hvor Statoil er placeret, er der konstateret kraftig jordforurening med benzin og diesel og grundvandsforurening med benzin.

På øvrige arealer i planområdet er der stedvist fundet diffus forurening i de øverste jordlag, men ikke forurening i dybere jordlag.

Kongevejen 205

Ejendommen Kongevejen 205, matr. nr. 5dq Virum By, Virum er kortlagt med jord- og grundvandsforurening på vidensniveau 2 (V2).

Der er lavet miljøtekniske undersøgelser i perioden 2002 - 2010 på og udenfor ejendommen. På ejendommen er der konstateret olieforurening i jorden i fem områder. I det kraftigst forurenede område er der konstateret jordforurening ned til 11 m's dybde. Jordforureningen er generelt afgrænset inden for matrikelskel på nær i et område, hvor jordforureningen også breder sig ud under Frederiksdalsvej.

I 2010-2011 blev det konkluderet, at grundvandsforureningen med MTBE i det dybtliggende sandlag vurderes at være tilstrækkeligt afgrænset, og at grundvandsforureningen med totalkulbrinter og BTEX'er i det dybtliggende sandlag er tilstrækkeligt afgrænset.

Endvidere blev der i 2011 udarbejdet beskrivelse af en delvis oprensning og en fuld oprensning af jordforureningen på Kongevejen 205. Der er imidlertid ikke udstedt påbud om oprensning af jordforureningen. I hvilket omfang jordforureningen skal opgraves afhænger af byggeprojektet, risikoen for af-dampning til indeklimaet i et kommende byggeri og af Region Hovedstadens vurdering af, i hvilket omfang byggeriet vil forhindre en fremtidig offentlig indsats.

Kongevejen 207

Ejendommen Kongevejen 207, matr. nr. 32 Virum By, Virum er områdeklassificeret som område med krav om analyser.

Der er i 2010 udarbejdet en tilsynsrapport, der beskriver de arbejder, der er udført i forbindelse med nedrivning af bygninger på ejendommen, herunder dokumentationsprøver fra områder med potentielle kilder, "Udtagning af renbundsprøver i byggefelt efter nedrivning af bygning beliggende Kongevejen 207, Virum", Jord & Miljø A/S juni 2010.

Det konkluderes i rapporten, at aktiviteter knyttet til ejendommen ikke har givet anledning til forurening af jorden på ejendommen. Dette dokumenteres af, at alle analyserede jordprøver udtaget ved potentielle forureningskilder på ejendommen overholder Miljøstyrelsens kvalitetskriterier. Fra ejendommen er der bortskaffet 264 tons slagge, 364 tons jord med slagge, 10 tons klasse 2/3 jord til KMC, der er opgravet og fjernet en 40.000 liter tank, og der er udtaget renbundsprøver i byggefelt efter nedrevne bygning, i tankudgravningen, hvor det vurderes at have ligget en olieudskiller, og hvor gamle fundamenter indikerer beliggenheden af fundamenter.

Kongevejen 209

Ejendommen Kongevejen 209, matr. nr. 15b og 15bæ Virum By, Virum er områdeklassificeret som område med krav om analyser. Der er ikke kendskab til forurening på grunden.

6.2 Konsekvensvurdering

Da der bygges på en V2-kortlagt ejendom, skal der ansøges om § 8-tilladelse til anlægsarbejde i forbindelse med byggeriet. I denne forbindelse skal det, i dialog med myndighederne, afklares i hvilket omfang, det er nødvendigt at opgrave jordforurening.

Alt andet lige vil et byggeprojekt på ejendommen medføre en større eller mindre oprensning af den konstaterede jordforurening, hvilket på sigt vil minimere risikoen for yderligere forurening af grundvandsmagasinet.

6.3 Afværgeforanstaltninger

Overskudsjord fra lokalplanområdet skal klassificeres og håndteres efter gældende regler på området og i henhold til § 8-tilladelsen. Jordflytning skal anmeldes til kommunen, og forurenede jord skal bortskaffes til godkendte modtagere. Olieforurenede jord skal til jordrensning.

Mængden af overskudsjord kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Kontorbyggeri, der opføres på forurenede grund, skal overholde Arbejdstilsynets grænseværdier. Arbejdstilsynet tager udgangspunkt i § 16 i bekendtgørelsen om arbejdets udførelse, der omhandler unødige påvirkninger (Bekendtgørelse nr. 559 af 17.6.2004). Jf. regler og konkrete afgørelser er der en praksis for kræftfremkaldende stoffer, hvor forurening af jord under bygninger accepteres, hvis der ikke måles værdier over 1/200 af Arbejdstilsynets grænseværdi.

Evt. behov for indeklimasikring af kommende bygninger kan først vurderes, når der foreligger et færdigt byggeprojekt og en plan for afværgeforanstaltninger.

6.4 Overvågning

Opgravning af forurenede jord skal foregå under miljøteknisk tilsyn.

7 GRUNDVAND

7.1 Miljøstatus og mål

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men er ikke omfattet af beskyttelseszone omkring vandforsyningsanlæg.

Der er i 2010 udarbejdet en rapport om afgrænsningen af grundvandsforureningen fra ejendommen Kongevejen 205 i et dybtliggende sandlag vertikalt og horisontalt, "Supplerende afgrænsning af grundvandsforurening på Statoil Servicestation beliggende matr. nr. 5dq Virum By, Kongevejen 205, Virum: Fase 2", Jord & Miljø AVS juli 2010. Konklusionen på undersøgelsen er, at grundvandsforureningen med MTBE i det dybtliggende sandlag vurderes at være tilstrækkeligt afgrænset, og at grundvandsforureningen med totalkulbrinter og BTEX'er i det dybtliggende sandlag er tilstrækkeligt afgrænset.

7.2 Konsekvensvurdering

Hvilken indvirkning byggeprojektet har på grundvandsforureningen på længere sigt afhænger af, i hvilket omfang der bortgraves jordforurening. Forureningsfanen vurderes at være ret stabil og vil derfor kun blive påvirket i tilfælde af, at der etableres grundvandssænkning eller afværgepumpning.

Såfremt projektet nødvendiggør en grundvandssænkning, skal det påregnes, at oppumpet vand muligvis skal renses, før det kan afledes. Dette afklares ved indhentning af udledningstilladelse.

Endvidere er der risiko for, at byggeprojektet vil hindre en eventuel fremtidig offentlig indsats over for grundvandet. I givet fald må det påregnes, at der skal tages højde for dette i forbindelse med tilrettelæggelse af projektet.

7.3 Afværgeforanstaltninger

Afværge i forhold til grundvandsforureningen er kompliceret, fordi der findes andre kilder til grundvandsforurening i nærområdet, og fordi forureningen befinder sig mange meter under terræn. Dette betyder, at evt. afværgeforanstaltninger i forhold til grundvandet skal koordineres med andre aktører i området. Behov og muligheder for afværgetiltag aftales i dialog med myndighederne.

Evt. behov for indeklimasikring af kommende bygninger kan først vurderes, når der foreligger et færdigt byggeprojekt og en plan for afværgeforanstaltninger.

7.4 Overvågning

Monitering af grundvandsforureningen kan blive aktuel i forbindelse med grundvandssænkning og afværgepumpning.

8 REFERENCER

JORD•MILJØ A/S: "Udtagning af renbundsprøver i byggefelt efter nedrivning af bygning beliggende Kongevejen 207, Virum", juni 2010.

JORD•MILJØ A/S: "Supplerende afgrænsning af grundvandsforurening på Statoil Servicestation beliggende matr. nr. 5dq Virum By, Kongevejen 205, Virum: Fase 2", juli 2010.

JORD•MILJØ A/S: "Notat angående bemærkninger til undersøgelser Statoil Kongevejen 205, Virum", maj 2011.

Lyngby-Taarbæk Kommune: Kommuneplan 2009.

Miljøportalen <http://miljoportal.dk/>

9 BILAG

- 9.1 Scoping, Hasløv & Kjærsgaard 2.9.2013
- 9.2 Trafikal vurdering, Via Trafik 16.9.2013
- 9.3 Støjberegninger, e-mail Riis Akustik 30.8.2013
- 9.4 Tekstbidrag vedr. jordforurening og Grundvand, Miljøvurdering LP 252_Rev.Jord&Miljø.docx, Jord&Miljø 3.9.2013

LOKALPLAN

252

FORSLAG



Ansøgning om byggetilladelse på have og badehus

Sagsnummer: 20120930350

Oprettet: 26-09-2012

Dokumentejer: Maiken Nielsen

Modtaget

Modtaget

Emne: Ansøgning om byggetilladelse
på have og badehus

Oprettet: 26-09-2012

Dokumentdato: 26-09-2012

Fysisk placering:

Afsender

E-post: "Gavin" <gavin@hornbaek-gruppen.dk>

Journalnøgle(r):

01.02.05 - P21

Lokalplanlægning, Regler og
principielle afgørelser

Besked:

pernille grubbe
Johnsen/Teknisk/LTK, eva
Ørum/Teknisk/LTK

Tekst:

Fra: "Gavin" <gavin@hornbaek-gruppen.dk>

Dato: 26-09-2012 14:32:30

Til: <plan-byg@ltk.dk>

Kopier til: <lone.meelby@tdcadsl.dk>, <allan.sorensen@tdcadsl.dk>, Kim Jørgensen
<kim@hornbaek-gruppen.dk>

Til Lyngby-Taarbæk kommune
Bygningsinspektoratet
Rådhuset
2800 Lyngby

Vedr. matr. Nr. 2 h q Taarbæk, Taarbæk Strandvej nr. 664.

For ejeren af ovennævnte parcel, Lone S Meelby, fremsendes hermed, i fortsættelse af tidligere ansøgte principgodkendelse, en anmodning om byggetilladelse, jævnfør medfølgende tegninger på have - og badehus.

Det kan meddeles, at carporten er rykket på vedlagte tegninger, som påbudt (eneste på bud fra kommunen iht. principgodkendelsen), således at 5 m. bygge

linie er overholdt imod vej.

Byggetilladelsen kan udfærdiges af Kommunen, uden at carporten er medtaget, idet en sådan kan behandles senere, idet denne del ikke må/skal forhale en byggetilladelse.

Det skal ligeledes meddeles, at det viste terræn fra Syd - Øst imod Matr.

Nr. 2hs (sydligt iht. grunden) og imod matr. 2hf (nordligt iht. grunden), dermed at div. bygge linier overholder Lokalplanens og Kommunens anvisninger.

Bebyggelsens omfang andrager 56.75 m² inkl. den viste trappe, som sammenholdt med grundens areal på 227m², giver en bebyggelsesprocent på 25%.

De viste hemse andrager henholdsvis 4,4m² og 4,0m², som ikke medregnes i etagearealet.

Udvendig materialeholdning.

Have - og badehuset vil blive opført i insitu støbt beton, som beklædes med 150mm isolering.

Puds ses herefter i farven hvid - som nabohusene.

Det skal yderligere oplyses:

Byggeriet er fremtidssikret, såfremt omhandlede grund, Taarbæk Strandvej 664, på sigt sammenlægges med (naboen, "Capri") Taarbæk Strandvej 666, idet

Capri reelt mangler et P-areal og et udenoms areal, der passer til denne ejendom.

Efter principgodkendelsen af byggeriet i Kommunen, har der i flere omgange været forhandlet om at 664 køber 666 (Capri) og omvendt, men disse forhandlinger er ikke blevet til noget, dog eksisterer muligheden for et sådant tiltag, hvorfor byggeriet er fremtidssikret for en sådan mulighed. Grunden (664) med det principgodkendte projektet er vurderet til kr. 10 mil.

af en mægler og naboens hus (Capri - 666) er til salg for ca. kr. 25 mil. (Taarbæk Strandvej 660 er sat til salg for kr. 45 mil., der svarer til sammenlægningen af 664 og 666.)

Byggeriet er maksimalt indpasset i området, der således forskønner området til en naturlig sammenhængende helhed, der løser Kommunens ønsker for området, hvorfor kommunen netop gav en principgodkendelse.

Her skal endvidere henvises til ejerens bemærkninger, der ses i forbindelse med den vedlagte fuldmagt fra ejeren.

Kommunen har flere gange tidligere givet byggetilladelse for andre projekter på grunden.

Skulle der ud over det fremsendte være behov for yderligere oplysninger, bedes de venligst rette henvendelse til undertegnede.

Vi ser frem til en snarlig byggetilladelse, som tidligere lovet af Bygningsinspektør Sørensen, idet byggeprojektet er principgodkendt og dermed færdigbehandlet af Kommunen.

Bilag som medsendes:

| | |
|---|------|
| Fuldmagt fra ejer | |
| Øvre plan (situationsplan) - mellempian | 1:50 |
| Nedre plan - snit | 1:50 |
| Syd øst - nordvest facade | 1:50 |
| Nordvest facade - nordøst facade | 1:50 |
| Kopi af principgodkendelse | |

Med venlig hilsen

Kim Jørgensen
Arkitektgruppen-Hornbæk
Tlf. 49701191

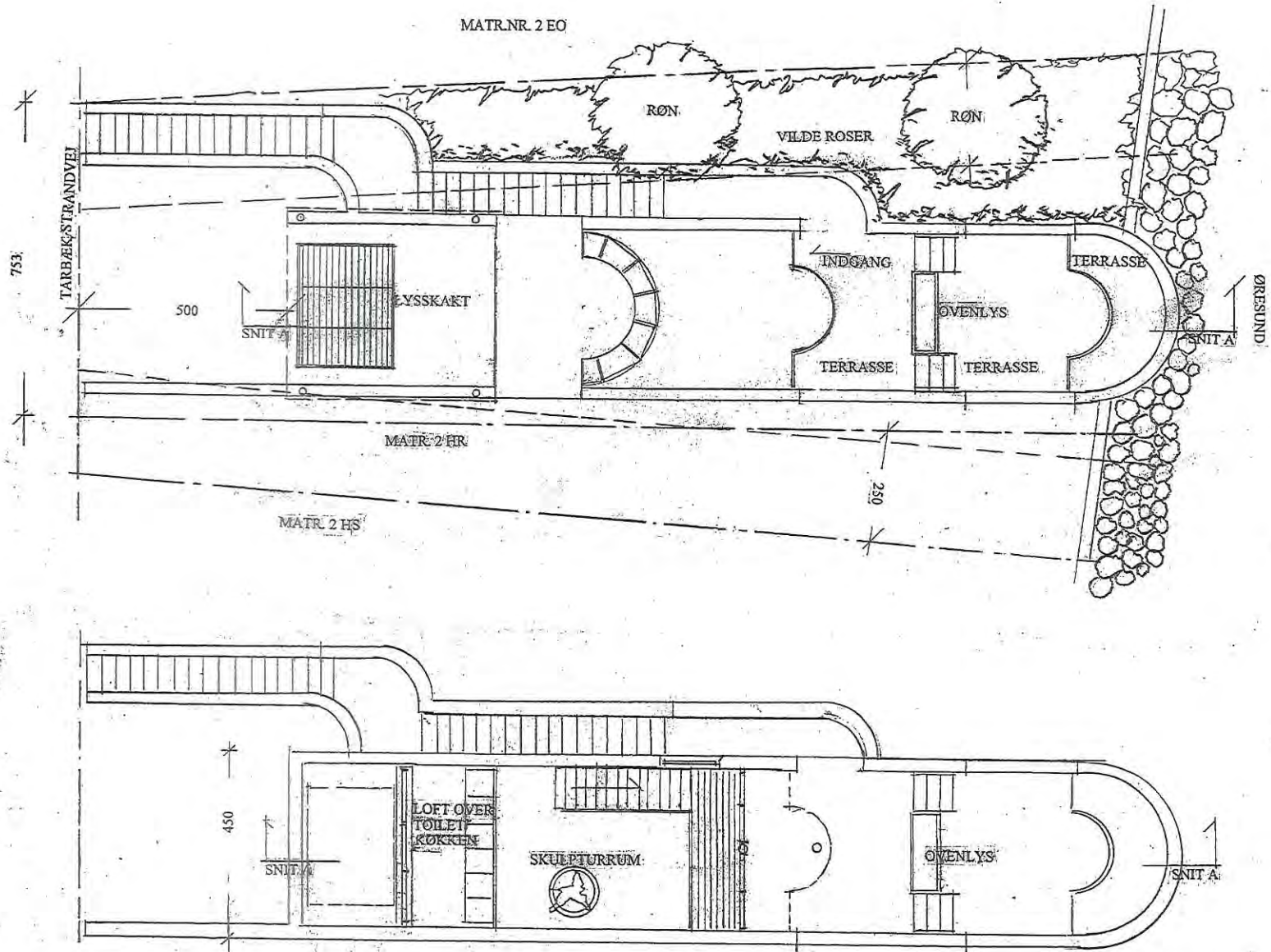
C.c. Lone S. Meelby




20120926142121.pdf

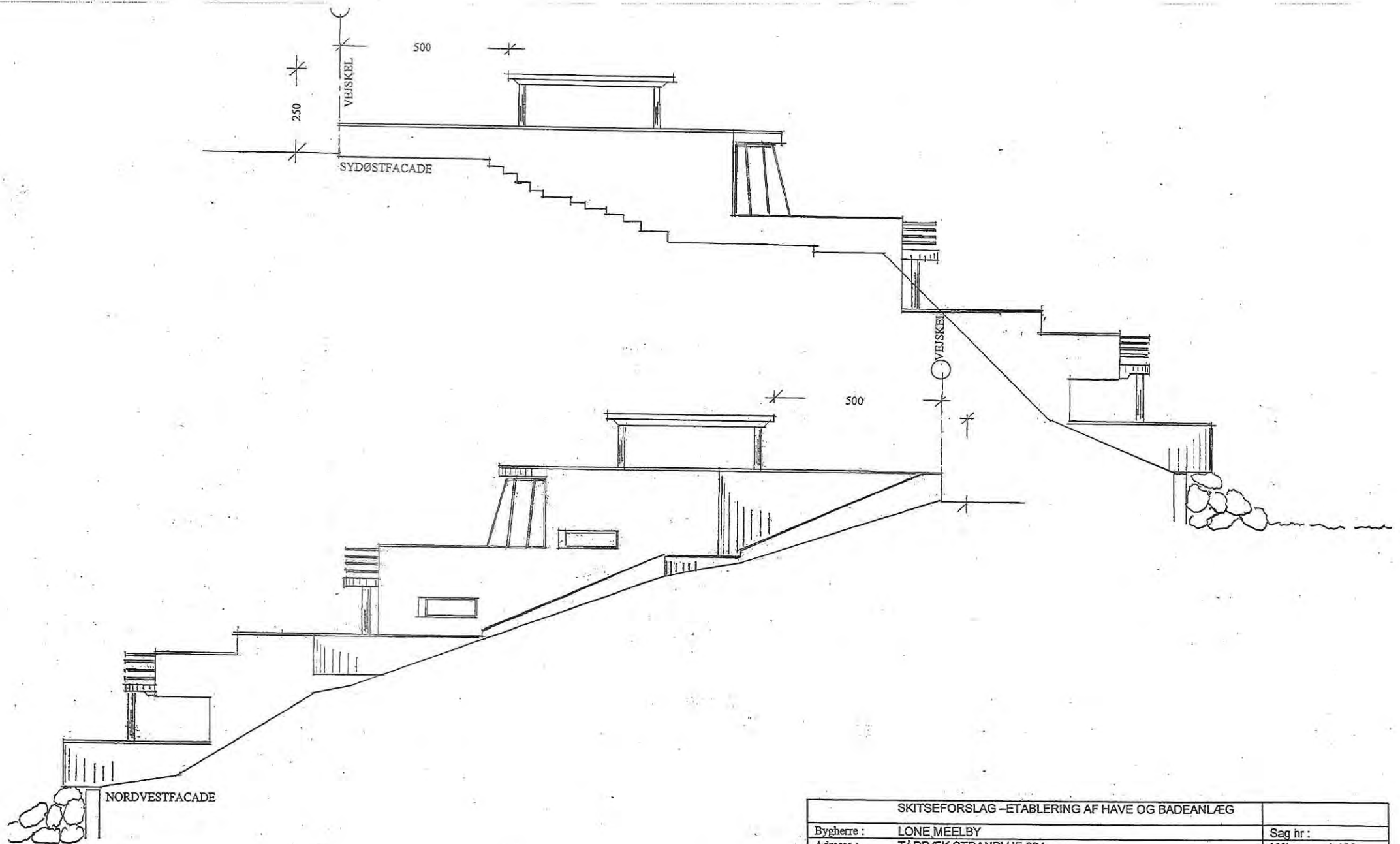



20120926141002.pdf

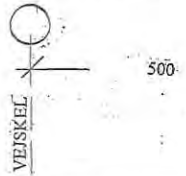
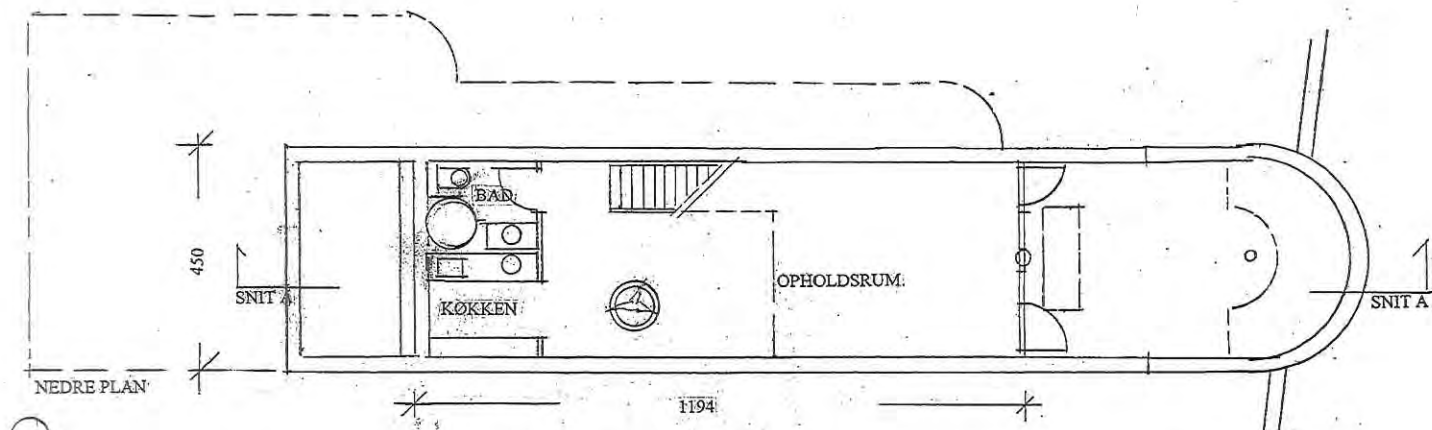


✂ 118 ✂

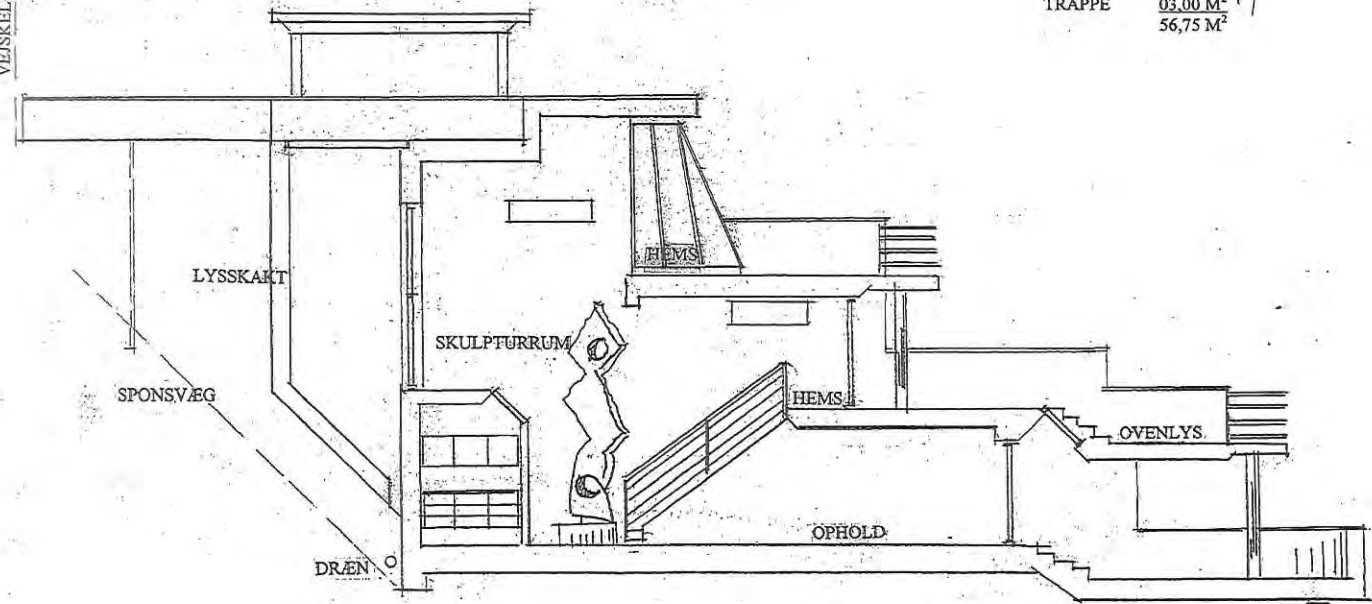
| | | |
|---|--|-----------------|
| SKITSEFORSLAG - ETABLERING AF HAVE OG BADEANLÆG | | |
| Bygherre : | LONE MEELBY | Sag nr : |
| Adresse : | TÅRBÆK STRANDVJE 664 | Mål : 1:100 |
| Matr. nr : | 2 HQ TÅRBÆK | Sign. : KJ |
| Emne : | ØVRE PLAN OG MELLEMLAN (INDGANG) | Dato : 30.08.12 |
|  | Arkitektgruppen / Hornbæk aps af 1992 Per Bjørnsvej 7 3100 Hornbæk Tlf: 49 70 11 91 Fax: 49 70 15 58 | |



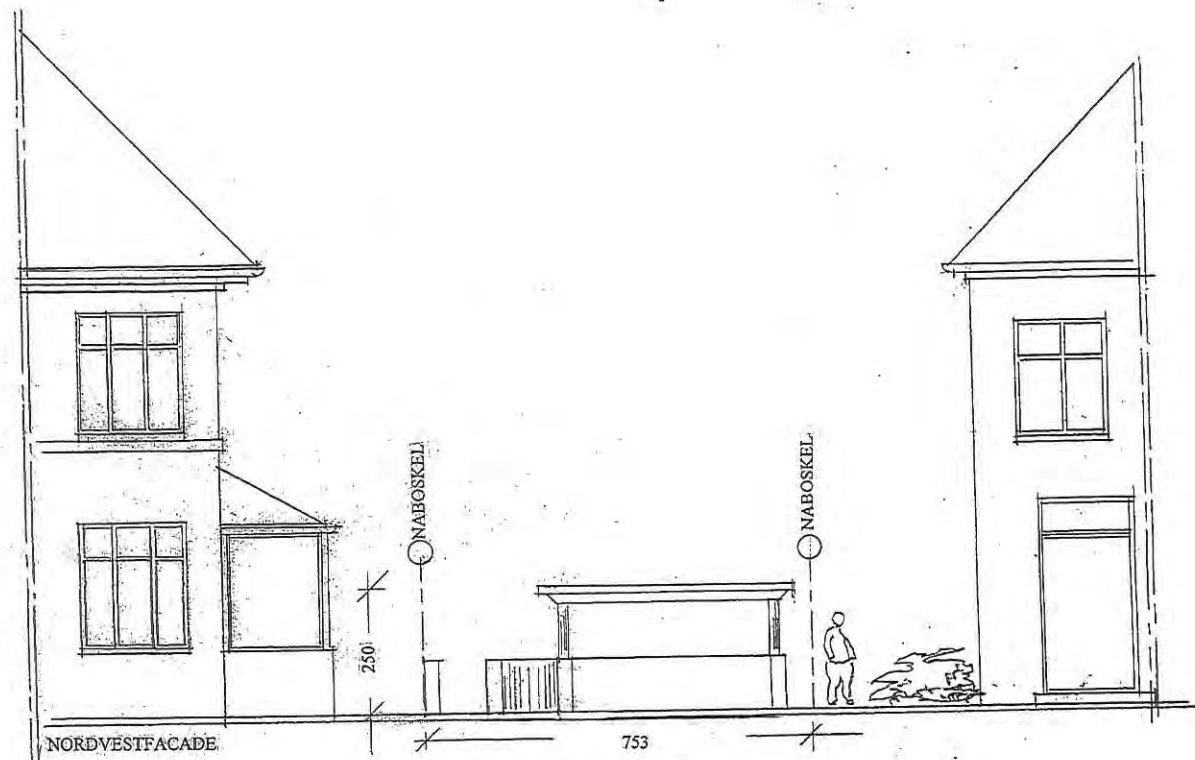
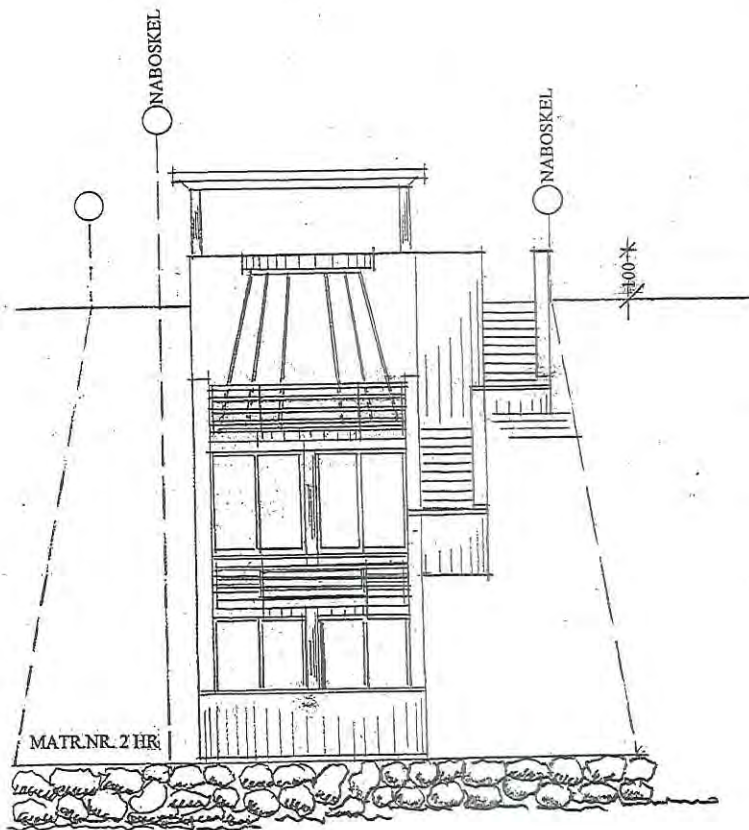
| SKITSEFORSLAG - ETABLERING AF HAVE OG BADEANLÆG | | | |
|--|-----------------------------|----------|----------|
| Bygherre : | LONE MEELBY | Sag nr : | |
| Adresse : | TÅRBÆK STRANDVJE 664 | Mål : | 1:100 |
| Matr. nr : | 2 HQ TÅRBÆK | Sign. : | KJ |
| Emne : | SYDØSTFACADE/NORDVESTFACADE | Dato : | 30.08.12 |
|  Arkitektgruppen / Hornbæk aps af 1992 Per Bjørnsvej 7 3100 Hornbæk Tlf: 49 70 11 91 Fax: 49 70 15 58 | | | |



BRUTTOAREAL:
 NEDRE PLAN 53,75 M²
 TRAPPE 03,00 M²
 56,75 M²




| | | |
|---|--|-----------------|
| SKITSEFORSLAG – ETABLERING AF HAVE OG BADEANLÆG | | |
| Bygherre : | LONE MEELBY | Sag nr. : |
| Adresse : | TÅRBÆK STRANDVJE 664 | Ma. : 1:100 |
| Matr. nr. : | 2 HQ TÅRBÆK | Sign. : KJ |
| Emne : | NEDRE PLAN/SNIT A/A | Dato : 30.08.12 |
| | Arkitektgruppen / Hornbæk aps af 1992 Per Bjørnsvej 7 3100 Hornbæk Tlf. 49 70 11 91 Fax: 49 70 15 58 | |



NORDVESTFACADE

753


ALLE MÅ I CM

| SKITSEFORSLAG - ETABLERING AF HAVE OG BADEANLÆG | | | |
|--|------------------------------|---------|----------|
| Bygherre: | LONE MEELBY | Sag nr: | |
| Adresse: | TÅRBÆK STRANDVJE 664 | Mål: | 1:100 |
| Matr. nr: | 2 HQ TÅRBÆK | Sign.: | KJ |
| Emne: | NORDVESTFACADE/NORDØSTFACADE | Dato: | 30.08.12 |
|  Arkitektgruppen / Hornbæk aps af 1992 Per Bjørnsvej 7 3100 Hornbæk Tlf: 49 70 11 91 Fax: 49 70 15 58 | | | |

935

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 233 for Taarbæk. Fornyset høring 9.september til 9. oktober 2013

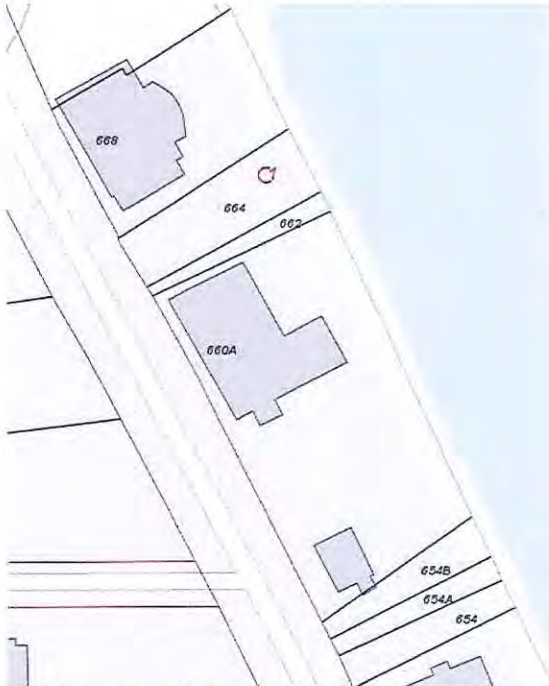
| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|--|---|--|----------------------------------|
| <p>1. Lasse Lund Hansen Edelsundsvej 1A, 1. tv. 2930 Klampenborg lundhans@gmail.com</p> | <p>1.1 Beboeren er bekymret for sin udsigt, hvis der sker ændringer med Taarbæk Kro. Man foreslår en bestemmelse, som kan sikre udsigten eller i det mindste en nabohøring ved ombygning af kroen.</p>  <p><i>Beboeren har fremsendt ovenstående foto, som viser udsigten fra hans altan.</i></p> | <p>Lokalplanforslaget indeholder mulighed for en maksimal bygningshøjde på 7 m primært i 1½ etage. Der må etableres tagterrasse mod øst.</p> <p>Forvaltningen medgiver, at en bygningshøjde på op til 7 m vil være højere end nuværende byggeri, der på højeste sted er ca. 6,6 m højt (den nordligste fløj som ses helt til venstre på fotoet). Målfaste bygningsstegninger af Taarbæk Kro kan ses på www.weblager.dk</p> <p>Det vurderes ikke hensigtsmæssig at reducere højden, i det der vanskeligt kan etableres boliger under tag med en lavere bygningshøjde.</p> <p>Det vil være en konkret vurdering i det enkelte tilfælde, hvorvidt der vil ske en partshøring ifm. byggeri på Taarbæk Kro. Det er i forhold til Planlovens bestemmelser ikke muligt at fastsætte partshøring som et krav i lokalplanens bestemmelser.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |
| | <p>1.2 Beboeren har forslag til 3 udsigtskiler ved Taarbæk Kro:</p> <p>1: Langs Taarbæk Kro's nordlige side. 2: Henover tagterrassen på Taarbæk Kro, som man finder særdeles vigtig for beboerens udsigt. 3: Langs den nordlige side af Taarbæk Skole, som giver et flot udsyn over Øresund.</p> | <p>Lokalplanen udlægger i forvejen en udsigtskile ned af Havnevej og ned af Molevej som vist på kortudsnittet. Udkigskilerne skal sikre udsyn fra Taarbæk Strandvej til Øresund. Forvaltningen finder ikke grundlag for flere udsigtskiler i området, idet de eksisterende kiler samt områdets veje giver god mulighed for visuel kontakt med Øresund.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|--|--|---|--|
| | |  <p data-bbox="1093 655 1637 722">Kortet er udsnit fra lokalplanens bilag med udsigtskiler. De skraverede områder er udsigtskiler. Taarbæk Kro ses ved "3 - tallet".</p> | |
| <p data-bbox="91 759 421 842">2. Taarbæk Grundejer- og Borgerforening.</p> <p data-bbox="91 874 394 900">SANDBAEK@dk.ibm.com</p> | <p data-bbox="501 759 1079 900">2.1 Foreningen spørger til, om man kan lade Taarbæk Kro udgå af lokalplanens område, og få sin egen lokalplan, når det engang bliver aktuelt. Grunden er, at der er mange meninger og følelser omkring anvendelsen af kroen.</p> | <p data-bbox="1093 759 1637 842">På Kommunalbestyrelsens møde den 27. 06. 2013 besluttede man, at anvendelsen til "andet formål" for Taarbæk Kro skulle reduceres til 30.</p> <p data-bbox="1093 874 1637 928">Anvendelsesmulighederne for Taarbæk Kro vil således samlet være:</p> <p data-bbox="1093 960 1637 1279"><i>"Matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider. Dog kan op til 30 % af det samlede etageareal indrettes til andre formål. Indretningen må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen."</i></p> <p data-bbox="1093 1311 1637 1425">Bebyggelse på ejendommen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 7 m primært i 1½ etage. Der må etableres tagterrasse mod øst. Lokalplanen fastsætter desuden, at facader</p> | <p data-bbox="1653 759 1962 785">Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|---|--|---|----------------------------------|
| | | <p>skal fremstå som pudset mur, evt. med elementer af andet materiale i facaderne. Tag skal være sadeltag.</p> <p>Bestemmelserne for Taarbæk Kro er fremkommet med henblik på at få så bred en anvendelse som muligt og med mulighed for at udnytte tagetagen på en rimelig måde.</p> <p>Forvaltningen finder ikke, at arealet med Taarbæk Kro skal udgå af lokalplanen, idet der fortsat vil være mulighed for at udarbejde en særskilt lokalplan for kroen på det tidspunkt, hvor der kommer et konkret projekt.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at reduktion af lokalplanens afgrænsning vil medføre en ny høring af ejere, indsigere og berørte. Det er planmyndigheden, som fastsætter en rimelig høringsfrist og omfanget af de høringsberettigede.</p> | |
| <p>3. Margit Echwald Strandvejen 651 2930 Klampenborg</p> | <p>3.1 Beboeren kan ikke se, at hendes tidligere indsigelse vedr. udstykningsmulighed af ejendommen Strandvejen 651 er blevet behandlet.</p> | <p>I forbindelse med kommunalbestyrelsens behandling af indsigelser indkommet i høringsperioden 7. februar til 7. marts 2013 blev følgende besluttet (27.06.2013):</p> <p><i>"Udvalget støtter forvaltningens indstilling i øvrigt, idet at der ved konkret henvendelse om evt. dispensation fra lokalplanens bestemmelser, med eksempelvis skitseprojekt eller lignende, vil kommunen vurdere om der i den givne sag vil kunne meddeles dispensation. Eksempelvis vil der efter en konkret ansøgning formodentlig kunne dispenseres fra mindstegrundstørrelsen på Strandvejen 651. En eventuel ny udstykning mod vej vedr. denne ejendom, vil være i overensstemmelse med bebyggelsesstrukturen på denne del af Strandvejen, hvor husene generelt ligger tæt på Strandvejen."</i></p> <p>Beslutningen blev truffet efter Byplanudvalgets behandling af Margit Echwalds indsigelse i nævnte høringsperiode. Forvaltningen mener</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |


| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|--|---|---|----------------------------------|
| | | ikke, at der siden dette er sket ændringer i området eller fremkommet oplysninger, som giver grundlag for en anden vurdering. | |
| | 3.2 Beboeren ønsker, at udstykningsmuligheden for hendes ejendom præciseres som en konkret mulighed i lokalplanens bestemmelser. | Jf. pkt. 3.1 | Medfører ingen ændringer. |
| <p>4. Winsløw Advokatfirma Att.: Claudia S. Mathiasen Advokat for Lone S. Meelby Ejer af Strandvejen 664.</p> <p>csm@winlaw.dk</p> | <p>4.1 Udtaler sig på vegne af ejer af Taarbæk Strandvej 664 som i lokalplanforslaget er udlagt som en strandlod. Advokaten ønsker at fastholde den gældende lokalplan 83's bestemmelser, som siger, at strandlodder kun må bebygges med bygninger beregnet for kortere ophold, såsom badehuse og lignende.</p> <p>Advokaten begrundet dette med, at kommunen tidligere har godkendt et byggeri (1991) på ejendommen indenfor lokalplan 83's bestemmelser.</p> <p>Det anføres, at pkt. 9.4.3 i lokalplanforslaget de facto alene vedrører klientens ejendom, der i modsætning til naboejendom kan bebygges.</p> <p>Såfremt 9.4.3 fortsat ønskes ændret foreslås indsat objektive kriterier for bebyggelsesprocent og bebyggelsens udformning for at undgå fortolkningstvivil.</p> <p>Det oplyses, at en manglende præcisering vil kunne føre til en begunstigende fortolkning for ejeren, hvis der i fremtiden opstår tvivl om fortolkningen i lokalplanen.</p> | <p>Planloven af 1993 erstatter Kommuneplanloven af 1988, og fastsætter en 3-årig forældelsesfrist på tilladelser og dispensationer. Jf. § 56 vedr. administrative bestemmelser. Dette uanset om det er oplyst i den principielle godkendelse. Forvaltningen vurderer, at den principielle godkendelse fra 1991 er forældet, og at der derfor ikke kan rejses krav om, at denne principielle godkendelse er gældende i dag. Der skal således indsendes ny ansøgning om byggetilladelse.</p> <p>Ejer har efterfølgende indsendt et projekt dateret 30.08.2012. Det fremsendte projekt omfatter en bebyggelse i 4 etager inklusiv carport mod vej, køkken, bad, 2 hemse og lysskakter.</p> <p>Lokalplan 83 fastsætter:</p> <p><i>"Ejendommene matr. nr. e 2f0, 2hq, 2hr, 2ht, 2lx, 2lz, 2læ og 6l er strandlodder og må ikke selvstændigt bebygges med beboelsesbygninger, men kun med bygninger beregnet for kortere ophold, såsom badehuse og lignende."</i></p> <p>Forvaltningen vurderer ikke, at projektet kan godkendes inden for gældende Lokalplan 83, som benyttes som administrationsgrundlag i det Lokalplanforslag 233's midlertidige retsvirkninger er udløbet. Projektet bærer præg af at være en decideret bolig med overnatningsmulighed. Ansøgningen behandles parallelt med Lokalplanforslag 233 på Byplanudvalgets møde.</p> <p>I sin oprindelige formulering ved lokalplan 233's</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|------------------|--|---|----------------------------------|
| | | <p>1. høring fastsættes i pkt. 9.4.3, omhandlende delområde 7, at:</p> <p><i>"Matr. nr. 2 hq og 2 hr Taarbæk By, Taarbæk, jf. kortbilag 2A, må ikke bebygges udover med mindre bygninger til badeformål. Bygningerne må opføres i højst én etage."</i></p> <p>Hensigten med bestemmelsen i Lokalplanforslag 233 for Taarbæk er at undgå større byggeri, som kan fremstå markant på kystskrånningen. Derfor udlægges der også byggefri zoner samt et krav om max. 2 etager over terræn og højst én kælderetage for boligbebyggelse."</p> <p>På baggrund af ovenstående blev der efter den politiske behandling af indsigelserne udsendt forslag til ændring af lokalplanens bestemmelser. Den fornyede høring fandt sted fra den 7. februar til den 7. marts 2013. Følgende ændring til pkt. 9.4.3 blev foreslået:</p> <p><i>" Matr. nr. 2hq og 2hr Taarbæk By, Taarbæk, jf. kortbilag 2A, må kun bebygges med mindre bygninger til badeformål. Bygningerne må opføres i højst 1 etage og etagearealet må ikke overstige 20 m². "</i></p> <p>Denne bestemmelse er bibeholdt i den sidste høring.</p> <p>Forvaltningen finder, at der er foretaget en rimelig præcisering af omfanget af nye bygninger på strandloderne.</p> | |
| | <p>4.2 Advokaten bemærker, at strandloden er væsentligt større end de øvrige strandloder langs kysten (227 m²) og desuden selvstændig udmatrikuleret og ikke tilhørende en anden matrikel i nærheden, hvilket begrundes at den kan bebygges. Advokaten finder ingen planmæssig begrundelse for at hindre byggeri på strandloden, som er den eneste i delom-</p> | <p>Strandloderne langs Øresundskysten har været udlagt som strandloder siden vedtagelsen af Lokalplan 83. Nærværende Lokalplanforslag 233 viderefører denne anvendelse.</p> <p>Lokalplanen sigter mod at bevare områdets karakter af store enkeltstående villaer på store grunde, hvorfor der ikke må udstykkes mere i</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|--|---|---|----------------------------------|
| | <p>råde 7, der reelt kan bebygges.</p> | <p>området. Derudover er det ønsket at undgå større byggeri, som kan fremstå markant på kystskrånningen.</p>  <p>Kortet viser den aktuelle strandlod på Strandvejen 664 (markeret med rød cirkel).</p> | |
| | <p>4.3 Advokaten mener, at både byggeloven og bygningsreglementet regulerer bebyggelsens omfang tilstrækkeligt til, at der tages hensyn til de nærliggende ejendomme. Derved er der intet planmæssigt hensyn eller objektive kriterier, som nødvendiggør lokalplanens regulering.</p> | <p>Strandlodderne har været reguleret siden vedtagelsen af Lokalplan 83 (1988). Lokalplanforslag 233 er en fortsættelse af denne regulering med en præcisering i form af en øvre grænse for etagearealet (20 m²).</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |
| <p>5. Carl Erik Boye Skovvej 6, 2. th.</p> | <p>5.1 Man gør indsigelse mod, at der kan opføres bebyggelse i op til 7 meters højde på Taarbæk Kro. Man finder, at et muligt byggeri vil</p> | <p>Lokalplanen indeholder i kapitlet "Forhold til anden planlægning", "Kystnærhedszone" en beskrivelse af, hvordan lokalplanens bestem-</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|---|--|---|------------------------------------|
| <p>2930 Klampenborg</p> <p>familienboje@gmail.com</p> | <p>fjerne udsynet til Øresund, skygge for solen til havneområdet, og at det ikke vil harmonere med det omkringliggende miljø og husene. Beboeren efterlyser kommunens vurderinger og redegørelser i sagen. Herunder:</p> <p>Hvordan byggeriet tager hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, og</p> <p>hvordan kysten påvirkes visuelt, såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området.</p> | <p>melser forholder sig til kystnærhedszonen. Det beskrives herunder, at lokalplanområdet ikke er et typisk kystlandskab, da der er bebygget helt ud til kysten inden for stort set hele området. Lokalplanen giver ikke mulighed for, at nye huse må bygges højere end 8,5 m. De 7 m på Taarbæk Kro er således en reduktion i forhold til områdets øvrige byggemuligheder.</p> <p>Det vurderes ikke, at en ny bebyggelse på op til 7 m vil adskille sig fra de omgivende bygninger hverken i volumen eller højde, da bebyggelsen i området generelt er i 1½ etage og med mange varierende bygningshøjder. Eksisterende kro er på sit højeste sted ca. 6,6 m høj (målt på målfaste bygningstegninger i www.weblager.dk).</p> <p>Lokalplanen fastsætter desuden, at bebyggelse skal opføres med sadeltag og med pudsede facader, hvilket er et gennemgående træk i området.</p> <p>Forvaltningen vurderer samlet set, at de fremtidige byggemuligheder for Taarbæk Kro som helhed er tilpasset områdets karakter.</p> | |
| | <p>5.2 Man oplyser, at klagen vil blive videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet såfremt kommunalbestyrelsens afgørelse vedr. Taarbæk Kro fastholdes.</p> | <p>Forelægges til orientering.</p> | <p>Forelægges til orientering.</p> |
| <p>6. Samlet indsigelse fra Taarbæk Havn, Taarbæk Kulturcenter, Taarbæk Idrætsforening, Taarbæk Sejlklub, Taarbæk Tennisklub, Skolebestyrelsen for Taarbæk Skole. Att.: Jørgen Schmidt JBS@strandvejen 711.dk</p> | <p>6.1 Man foreslår følgende bestemmelse for Taarbæk Kro:</p> <p><i>" Matrikel nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service som hotel, restauration og café, samt til kulturelle formål for eks. Foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af disse funktioner må ske mod alle omgivende sider.</i></p> <p><i>Dog kan op til 30 % af det samlede etageareal</i></p> | <p>I forhold til de bestemmelser, som har været i fornyet høring indeholder det fremsendte forslag følgende ændringer:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Præcisering af 30 % "andre formål". Dog kun som eksempler – ikke udtømmende. 2. Præcisering af, at der kun må etableres én bolig med et samlet etageareal på max. 140 m². 3. Præcisering af, at boligen kun må benyttes til forpagter eller ejer af hotellet/restaurationen. | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|------------------|--|--|-------------------------------|
| | <p><i>indrettes til andre formål, f.eks. bolig, butikker til detailhandel, kontor, klinik mv. Indretning til disse formål må dog ikke etableres bag stueetagens facade mod havnen. Der må etableres én bolig på højst 140 m² etageareal, som kun må anvendes til bolig for ejer eller forpagter af hotel/restauration af virksomheden.</i></p> <p><i>Ejendommen kan ikke opdeles matrikulært i mindre enheder med henblik på ejendommens anvendelse til de ovenfor nævnte andre formål. Ref. Lokalplanens pkt. 5.2.1.</i></p> <p><i>Enhver form for bebyggelse på ejendomme skal holdes bag en byggelinje defineret som den eksisterende bebyggelses facade mod havnen. Jf. bilag 2C. ”</i></p> <p>Forslagene begrundes med, at området fortsat skal kunne tiltrække et offentligt liv, der kan skabe områdets unikke kultur og beliggenhed. Taarbæk Kro er medvirkende til at skabe grundlag for byens aktiviteter af alle slags året rundt.</p> | <ol style="list-style-type: none"> 4. Forbud mod udstykning ifm. anvendelse til "andre formål". 5. Fastsættelse af byggelinje mod havn svarende til den eksisterende bebyggelses facade mod havnen. <p>Ad 1: Forvaltningen finder det ikke nødvendigt at præcisere hvad "andet formål" kan være medmindre det fastsættes præcist, hvad man ønsker de 30 % må benyttes til. Det kan oplyses, at 30 % af ejendommens etageareal med en bebyggelsesprocent på max. 65 vil være ca. 250 m², svarende til 3 rimelige boliger. Der vil således restere ca. 582 m² til de mere publikumsorienterede funktioner.</p> <p>I dag er kroen registreret med 882 m² erhverv og 60 m² bolig.</p> <p>Ad 2: Forvaltningen mener ikke, at der er en planmæssig begrundelse for at fastsætte ejerforhold i lokalplanen.</p> <p>Ad 3: Ejendommen ligger i delområde 3, hvor grunde skal være mellem 400 m² og 500 m². Bebyggelsesprocenten for netop Taarbæk Kro er fastsat til max. 65. Forvaltningen vurderer, at der godt kan ske udstykning af 3 ejerlejligheder såfremt dette er muligt i forhold bygge-loven og anden lovgivning.</p> <p>Ad 5: Forvaltningen mener ikke, at der skal fastsættes byggelinjer på ejendommen, i det der bør være en fleksibilitet i forhold til et evt. nyt byggeprojekt.</p> | |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|--|---|--|-------------------------------|
| | |  <p data-bbox="1108 582 1646 654"><i>Kortet viser matrikelgrænsen ved Taarbæk Kro. Mod syd - øst er der i dag etableret en terrasse, som indsigere ønsker fastholdt som fremtidig mulighed.</i></p> | |
| | 6.2 Underskriverne ønsker subsidiært at området med Taarbæk Kro helt udgår af lokalplanen, så den kan få sin egen lokalplan på et senere tidspunkt. | Jf. pkt. 2.1 | Medfører ingen ændringer. |
| | 6.3 Man beder om, at indsigelsen arkiveres til senere brug ved en fremtidig sagsbehandling af en lokalplan for området. | Forvaltningen indhenter ikke tidligere sagsakter /indsigelser, som er tilknyttet en særskilt ejendom ifm. lokalplanhøringer. | Kan ikke imødekommes. |
| 7. Kate Hjort og Knud Pedersen Ejere af Taarbæk Kro katehjort@gmail.com | 7.1 Man henvender sig som ejere af Taarbæk Kro, og gør indsigelse mod de foreslåede rettelse til anvendelsen af Taarbæk Kro. Man finder, at forbuddet mod indretning af "andre formål" i stueetagens facade mod havnen, strider mod Skats opfattelse af ejendommens værdier. Det oplyses, at SKAT har pålagt ejendommen en herlighedsværdi på over 1 mio. kr., og at den må formodes at rumme 2 selvstændige grunde med udsigt over havnen. | I det fornyede høringsmateriale foreslås bl.a. for Taarbæk Kro: <i>"Matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider. Dog kan op til 30 % af det samlede etageareal indrettes til andre formål. Indretningen må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen."</i> Sidste passus i bestemmelsen skal sikre, at der | Medfører ingen ændringer. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Teknisk Forvaltnings forslag: |
|---|--|---|----------------------------------|
| | | <p>fortsat kan være en mere publikumsorienteret anvendelse mod havnen, idet f.eks. bolig- eller kontorformål på netop dette sted ikke vil understøtte havneområdets karakter og tiltrækningskraft. Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for etablering af op til 3 boliger.</p> <p>Såfremt der er spørgsmål eller indsigelser mod SKAT's vurderinger, bør ejer rette henvendelse til SKAT.</p> | |
| <p>8. Bygningskultur Foreningen Ved formand Bente Kjøller bentekjoeller@gmail.com</p> | <p>8.1. Foreningen er tilfreds med, at der er sket en reduktion fra max. 35 % til max. 30 % som må anvendes til "andre formål" på Taarbæk Kro.</p> | <p>-</p> | <p>-</p> |
| <p>9. Ole Wester og Ida Madsen-Mygdal idadamm@mail.tele.dk</p> | <p>9.1 Indsigere finder, at 30 % til "andre formål" er for meget i forhold til at sikre Taarbæk Kros publikumsorienterede funktion. Man anfører, at 30 % svarer til 3 boliger. Man foreslår, at lokalplanen kun giver mulighed for én bolig på kroen så denne i fremtiden også kan være velfungerende.</p> | <p>30 % af ejendommens etageareal vil med en bebyggelsesprocent på max. 65 være ca. 250 m², svarende til 3 rimelige boliger. Der vil således restere ca. 582 m² til de mere publikumsorienterede funktioner.</p> <p>I dag er kroen registreret med 882 m² erhverv og 60 m² bolig.</p> <p>Lokalplanens bestemmelser indebærer ikke krav om at "andre formål" skal være til boligformål, ligesom det heller ikke er et krav, at de 30 % skal benyttes til "andre formål". Bestemmelsen er formuleret, så der er en mulighed for at man kan indrette kroen til andre formål. Forvaltningen mener ikke, at bestemmelsen er til hinder for, at kroen også i fremtiden kan fungere med en publikumsorienterende funktion.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 233 for Taarbæk. Efter høring fra den 16. august til den 11. oktober 2012

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|--|---|
| <p>Torben Ulrik Zahle Taarbækdalsvej 14 2930 Klampenborg</p> <p>tuzahle@hotmail.com</p> | <p>1.1 Man ønsker mulighed for opdeling af ejendom i 2 boliger i lighed med flere ejendomme i området.</p> | <p>Lokalplanen indeholder forbud mod opdeling i 2 boliger i delområde 2, 4, 7 og 8. Område 2, 4 og 7 består primært af større villaer på store grunde. Delområde 8 er rækkehuse.</p> <p>Delområde 7, hvor den aktuelle beboer bor, består af 18 ejendomme hvoraf de 8 er opdelt i 2 boliger.</p> <p>Miljø og Plan finder, at muligheden for opdeling til 2 boliger kun bør ske med vandret skel, så ejendomme ikke kan udstykkes og derved fortætte området over tid. En opdeling vil betyde flere biler og derved mere parkeringsareal og flere carporte/garager. Opdelingen bør derfor kun finde sted, hvor det ikke vil ændre områdets karakter væsentligt.</p> <p>Miljø og Plan vurderer, at opdelingen kan finde sted i delområde 4 og 7, hvor bebyggelsen ligger på forholdsvis store grunde, hvor dette ikke vil forringe udsigten til Øresund.</p> | <p>Tages til følge i delområde 4 og 7.</p> <p>Pkt. 6.1.1 og 9.1.1 rettes til: <i>"Områderne må kun anvendes til åben-lav bebyggelse som helårsboliger. Der må højst indrettes 2 boliger med vandret lejligheds-skel på hver ejendom".</i></p> |
| | <p>1.2 Man finder det overregulerende at udpege bevaringsværdige træer. Beboeren henviser til, at træer kan give skyggegener.</p> | <p>En udpegning af karakterfulde beplantninger er med til at sikre det grønne udtryk i kommunen. I forbindelse med udpegningen, er der set på om de udpegede træer kan medføre væsentlige skygge- eller nedfaldsgener, hvorfor de fleste udpegninger er mod vej eller kyst.</p> <p>Lokalplanen fastsætter, at man ikke må fælde, tilbageskære eller på anden måde væsentligt ændre bevaringsværdig beplantning.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|---|---|---|
| | | <p>Lokalplanen er ikke til hinder for, at man kan fjerne knækkede eller visne grene, hvilket betragtes som almindelig vedligeholdelse. Hvis man ønsker at beskære træet, skal man søge om det. Det sikrer, at beskæringen ikke er så kraftig så træets bevaringsværdi fjernes eller at træet dør.</p> | |
| <p>Nils Engelbrecht Lystoftevej 80 2800 Lyngby</p> <p>engel- brecht.nils@gmail.com</p> | <p>2.1 Man ønsker mulighed for lægepraksis i delområde 3. Der henvises til, at der i forvejen drives lægepraksis på Skovvej 1, stuen.</p> | <p>Anvendelse til lægepraksis defineres i kommuneplanen som "liberalt erhverv". Indenfor kategorien "liberalt erhverv" hører: Klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisor, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt og reklamebureau og lign.).</p> <p>Lokalplanen fastsætter ikke denne anvendelse i delområde 3 og 9 og heller ikke i kommuneplantillæg 11/2009.</p> <p>Miljø og Plan vurderer, at liberalt erhverv skal indgå som en mulighed i kommuneplantillægget og anvendelsesbestemmelserne for delområde 3 og 9 for at kunne understøtte ønsket om et levende bysamfund.</p> | <p>Pkt. 5.1.3 (delområde 3) og 11.1.2 (delområde 9) rettes til:</p> <p><i>"Der kan inden for delområdet indrettes anden publikumsorienteret service defineret som håndværkspræget detailhandel (f.eks. kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lign.), detailhandelslignende funktion (f.eks. apotek, bank og lign.), liberalt erhverv (f.eks. klinik, kontor og tegnestue) samt hotel, restaurant og café."</i></p> <p>Kommuneplantillæg 11/2009 ramme 7.1.80 suppleres under "anvendelse" med:</p> <p><i>"Liberalt erhverv, defineret som klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisor, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt og reklamebureau og lign.)."</i></p> <p>Teksten konsekvensrettes i kommuneplantillægget.</p> |
| | <p>2.2 Man spørger til, om muligheden for at etablere op til 25 % erhverv i egen bolig kun gælder for Taarbæk Strandvej 102. Man mener også, at bestemmelsen er</p> | <p>Bestemmelsen gælder alle ejendomme i delområdet.</p> <p>Hvis lægepraksissen overholder de i pkt.</p> | <p>Jf. pkt. 2.1</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|--|--|---|
| | med til at hindre etablering af lægepraksis. | 5.1.6 nævnte forhold kan den rummes inden for lokalplanen. Lovligt etableret lægepraksis kan fortsætte som hidtil. Jf. dog også pkt. 2.1. | |
| Per Falkjær Taarbæk Strandvej 65 C 2. tv. 2930 Klampenborg per@falkjaer.dk | 3.1 Beboeren kan tilslutte sig forbud mod yderligere udstykning og opdeling af ejendomme til 2 boliger. Man finder udstykning og opdeling vil medføre en forværring af de trafikale forhold i området. | Jf. pkt. 1.1. | Jf. pkt. 1.1 |
| | 3.2 Man mener ikke, at det er realistisk at en fond vil kunne realisere de foreslåede parkeringsanlæg. | Muligheden for at etablere de underjordiske parkeringsanlæg bør fastholdes, i det parkeringsproblematikken er væsentlig i Taarbæk pga. mangel på arealer på terræn. | Medfører ingen ændringer. |
| | 3.3 Beboeren opfordrer til, at eventuel ny bebyggelse ved udstykning af børnehaven i delområde 5 sker med hensynstagen til de eksisterende bygninger i området. | Kommunalbestyrelsen besluttede den 1. november 2012 at samle børnehuse på Taarbæk Strandvej 84 (delområde 5). Lokalplanens forslag til udstykning er således ikke aktuel og foreslås fjernet fra bestemmelserne. | Pkt. 7.1.1 ændres til: <i>"Området må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse som helårsboliger, fælleshus samt institutioner for børn, unge og ældre."</i> Pkt. 7.2.1 slettes. Pkt. 7.3.2 slettes. Pkt. 7.4.1 slettes. Pkt. 7.4.2 slettes, og erstattes med nyt pkt. 7.4.1 med følgende ordlyd: <i>"Pkt. 7.4.1: Der må udover de i pkt. 7.4.3 garager, carporte udhuse og småbygninger opføres yderligere max. 100 etagemeter inden for området. Bebyggelse må opføres i op til 1 etage med udnyttelig tagetage."</i> Bestemmelsernes nummerering |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|---|---|--|
| | | | <p>konsekvensrettes.</p> <p>Kortbilag 5 fjernes.</p> |
| | <p>3.4 Beboeren foreslår, at alle udvendige ændringer på bevaringsværdige bygninger skal godkendes af kommunen, og at ændringer kun godkendes, hvis ændringen ikke ændrer på husets udseende. Solceller kunne man fx. godkende på den side, der ikke er synlig.</p> | <p>Lokalplanen fastsætter et generelt forbud mod etablering af solfangere / solceller på bevaringsværdige bygninger. Dette er fastsat for at fastholde bygningernes arkitektoniske værdi, i det solceller kan være et ganske markant element på tagfladen.</p> <p>Miljø og Plan samarbejder med Bygningskultur Foreningen om at gennemgå alle kommunens bevaringsværdige bygninger med værdi 4 for at se hvilke der skal opgraderes til 3´ere. Det betyder, at andelen af bevaringsværdige bygninger reduceres væsentligt til de allermost bevaringsværdige bygninger. Disse bør derfor sikres bedst muligt. Opsætning af solceller skaber risiko for at bevaringsværdien mindskes.</p> <p>Trods udviklingen af nye produkter, er det Miljø og Plans vurdering, at produkterne endnu ikke altid er realistiske at anvende pga. deres høje pris, som gør anlæggene svære at "tjene ind".</p> <p>Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan ske en dispensation, såfremt det vurderes ud fra et helt konkret projekt, at solcellerne ikke vil forringe husets bevaringsværdi.</p> <p>Miljø og Plan finder på den baggrund, at forbuddet skal fastholdes, men at der kan indgå en beskrivelse i lokalplanens redegørelse om at solceller kan tillades i de tilfælde, hvor de ikke forringer husets bevaringsværdi.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> <p>Der kan indgå en beskrivelse i lokalplanens <i>redegørelse</i> om at solceller kan tillades i de tilfælde, hvor de ikke forringer husets bevaringsværdi.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|---|---|-----------------------------|
| | 3.5 Man spørger til, om det er muligt at beskære i træer, som er udpeget som bevaringsværdige. | Jf. pkt. 1.2. | Medfører ingen ændringer. |
| Margit Echwald Strandvejen 651 2930 Klampenborg. | 4.1 Man ønsker mulighed for at udstykke grunden i to matrikler i henhold til de regler, som pt. er gældende i Lokalplan 18. Der gøres opmærksom på, at det kun er denne grund og den Venezuelanske Ambassade på Strandvejen 735, som ville kunne udstykke i henhold til Lokalplan 18. | <p>Lokalplanforslag 233 foreslår en mindste grundstørrelse på 600 m² eks. vejareal for ejendomme beliggende i delområde 1. Lokalplan 18, som tidligere har reguleret dette område har fastsat en mindste grundstørrelse på 500 m².</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at der generelt bør gives mulighed for at grunde kan udstykkes helt ned til 500 m² eks. vej, da dette over tid vil betyde en uønsket fortætning af området.</p> <p>Strandvejen 651 har et grundareal på 1.431 m². Ved en udstykning mod Strandvejen, hvor det eksisterende hus bevares, vil den nye grund blive omkring knap 500 m². Der kan ikke foretages en udstykning bag det eksisterende hus, da der er for lidt afstand mellem naboskel og eksisterende hus, til at der kan laves koteletben.</p> <p>Strandvejen 735 vil kunne udstykkes både foran og bagved eksisterende hus til en grund væsentligt over 600 m².</p> <p>Det kan oplyses, at der er ca. 13 ejendomme inden for hele delområde 1, som vil kunne udstykkes i henhold til nuværende byplanvedtægt og lokalplaner. Udstykning vil i de flestes tilfælde kræve, at man nedriver eksisterende hus, hvilket dog ikke vurderes at være en væsentlig hindring for realisering af udstykning.</p> <p>Miljø og Plan vil tage stilling til en konkret henvendelse om udstykning med henblik</p> | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|--|--|--|
| | | på en eventuel dispensation fra mindstegrundstørrelsen. | |
| <p>Kamma og Finn Reidar Jørgensen Taarbæk Strandvej 65 C 2930 Klampenborg</p> | <p>5.1 Beboerne gør indsigelse mod, at der for etageboligerne skal <i>etableres</i> 1,5 p-plads pr. bolig, men der for andre delområder alene skal <i>udlægges</i> areal.</p> <p>Man mener, at kravet om etablering er et urimeligt påbud.</p> | <p>Formuleringen betyder ikke, at kommunen efter lokalplanens vedtagelse vil kræve etablering af yderligere pladser. Et eventuelt krav om etablering vil først komme på tale ved en konkret byggesagsbehandling, hvor der søges om udvidelse af boligarealet.</p> <p>Kravet om etablering sker fordi der er tale om større ejendomme, hvor disponering af friarealerne skal ses som en helhed.</p> <p>For at opnå en mere ens administration i området foreslås det, at der gælder et krav om etablering af parkeringspladserne for alle delområder.</p> <p>Krav om etablering medfører også, at pladser, som bliver etableret efter lokalplanens vedtagelse ikke kan nedlægges uden dispensation.</p> | <p>Tages ikke til følge for så vidt gælder ændringer af krav om etablering for etageboliger.</p> <p>3.3.2, 4.3.2, 6.3, 7.3.2, 9.3.2 og 10.3.2, ændres til:</p> <p>" Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse."</p> <p>5.3.2 ændres til:</p> <p>"Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse."</p> |
| | <p>5.2 Beboerne spørger til, hvad et bevaringsværdigt træ er.</p> | <p>Bevaringsværdige træer bidrager til det grønne udtryk i området. Træets alder er således ikke en væsentlig faktor for om det udpeges, da unge træer vil blive mere markante med tiden.</p> <p>De udpegede træer er både solitære træer, som "stikker op" i bybilledet og trægrupper / trærækker, som er markante træk både langs vejen, men også længere inde på ejendommene (f.eks. rundt om parkeringspladser, eller som lindetræerne på Taarbækdalsvej 9A - C.) Endeligt udpeges også træer beliggende i de grønne områder; Bombegrunden og Rosenhaven for at bevare områdernes</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

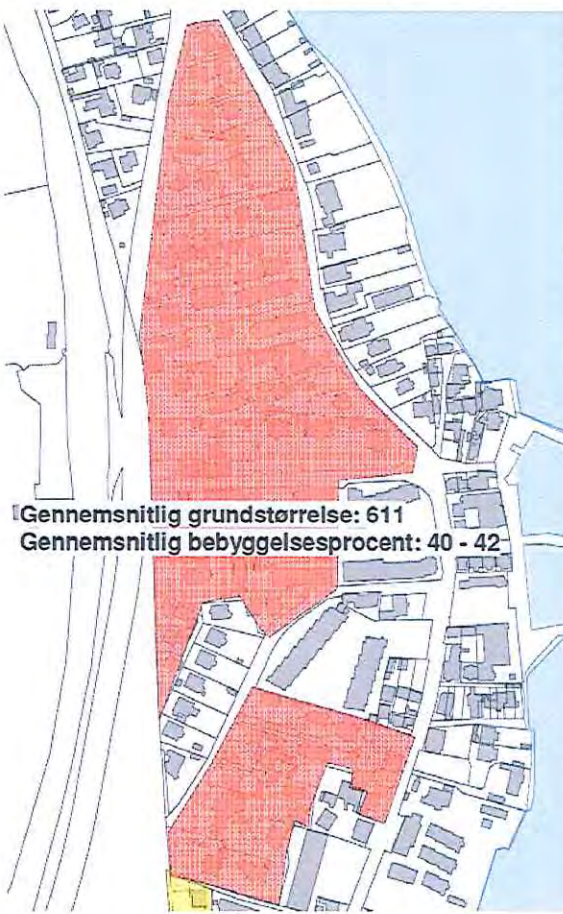
| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|--|--|---|
| | | grønne træer. | |
| | <p>5.3 Beboerne mener, at kommunen udøver magtmisbrug ved at udpege 4 platantræer på ejendommen Taarbæk Strandvej 65, når kommunen samtidig har muliggjort fældning af platantræerne ved Taarbæk Strandvej 69 (Dyrlægegården) i forbindelse med udarbejdelse af Lokalplan 226.</p> <p>Man mener derfor ikke, at platantræerne på Taarbæk Strandvej 65 er bevaringsværdige, dels fordi de er nye, dels fordi de ikke mere udgør et forløb af træer langs vejen.</p> | <p>I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69 blev der med ejer indgået aftale om at etablere en passende erstatningsbeplantning mod Taarbæk Strandvej, så det grønne udtryk kan sikres.</p> <p>Miljø og Plan mener ikke, at der er tale om magtfordrejning, når der udpeges træer på nabogrunden, i det denne udpegning er sket med samme formål som de øvrige udpegninger i Taarbæk, nemlig at sikre det grønne udtryk i området. De omtalte platantræer vil med tiden (og gør det til dels allerede) bidrage til at vejprofilen strammes op, særligt fordi etageejendommen ligger trukket langt tilbage på grunden og der således er et "hul" i vejbilledet.</p> | Tages ikke til følge. |
| | <p>5.4 Man gør indsigelse mod, at 6 æbletræer udpeges. Der argumenteres med, at det er det eneste eksempel på, at træer så langt inde på grunden udpeges. Lindetræerne på Taarbæk Strandvej 71, som har næsten samme placering er til gengæld ikke udpeget.</p> | <p>Miljø og Plan er enig i, at de 6 æbletræer på Taarbæk Strandvej 65 ikke er væsentligt karakterskabende for bymiljøet, hvorfor markeringen som bevaringsværdig fjernes.</p> | Træernes markering som bevaringsværdige på kortbilag 4B fjernes. |
| <p>Thorkil Riising Taarbæk Strandvej 47 A, 1. 2930 Klampenborg tmriising@gmail.com</p> | <p>6.1 Beboeren finder, at det er vigtigt at bevare kroens anvendelse til erhverv og service. Derfor bør man nedjustere boliganvendelsen. Det foreslås, at boligerne kun må opføres i tilknytning til det erhverv, som måtte være på ejendommen.</p> | <p>Lokalplanen fastsætter i pkt. 5.1.5 at ejendommen, hvor kroen er beliggende kun må anvendes til:</p> <p><i>"Publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider. Der må indrettes boliger på ejendommen.</i></p> | <p>Tages delvist til følge, i det boligandelen på ejendommen nedjusteres.</p> <p>Pkt. 5.1.5, 2. afsnit rettes derfor til:</p> <p><i>"Der må indrettes boliger på ejendommen. Arealet af boliger må ikke overstige 35 % af ejendommens samlede etageareal. Der må højst etableres 3 boliger.</i></p> |

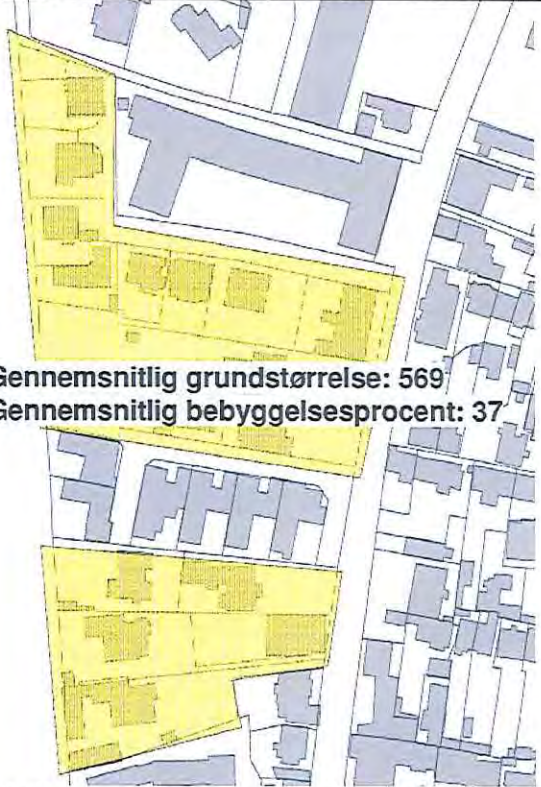
| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|--|--|--|
| | | <p>Arealet af boligerne må ikke overstige 75 % af ejendommens samlede etageareal. Der må højst etableres 6 boliger.</p> <p>Bebyggelsesprocenten fastsættes til 65.</p> <p>Grunden er på 1.280 m².</p> <p>De foreslåede bestemmelser giver derved mulighed for, at der kan etableres op til 624 m² bolig og 208 m² til anden anvendelse.</p> <p>I dag er ejendommen registreret med 882 m² erhverv og 60 m² bolig.</p> <p>Miljø og Plan finder dog, at andelen af boliger kan reduceres til at udgøre max. 35 % af det samlede etageareal og max. 3 boliger. Den maksimale højde på bebyggelse foreslås til 7 m, med henblik på at få en rimelig loftshøjde.</p> <p>Det foreslås også at præcisere, at boliger ikke må placeres i facaden mod havnen, da dette ikke vil understøtte lokalplanens intention om at skabe mere liv i området. For bedst muligt at udnytte de kvaliteter, som havnen giver til området, bør der gives mulighed for at etablere en tagterrasse mod havnen/vandet.</p> | <p>Boligerne må ikke etableres i stueetagens facade mod havnen.</p> <p>Pkt. 5.4.3 rettes til:</p> <p><i>"Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage. Bygningshøjden på matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Kro) må ikke overstige 7 m."</i></p> <p>Pkt. 5.4.9 rettes til:</p> <p><i>"Der må ikke etableres tagterrasser. Dog er det tilladt på matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Kro) at etablere tagterrasse mod øst."</i></p> |
| | 6.2 Taarbæk Strandvej 84 bør bevares til offentlige formål eller publikumsorienterede aktiviteter. | Jf. pkt. 3.3 | Jf. pkt. 3.3 |
| | 6.3 Beboeren foreslår, at man ikke udpeger bevaringsværdige træer, da store træer ofte medfører gener for beboerne i form af skygger, nedfaldne blade og grene mv. | Træerne er så vidt muligt udpeget, så de ikke medfører væsentlige gener på de ejendomme, de støder op til. Miljø og Plan vil tage stilling til konkrete udpegninger, såfremt der fremsendes indsigelse | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|
| | | mod udpegning. Jf. pkt. 5.2. | |
| Jens Stephensen Taarbæk Strandvej 45 2930 Klampenborg Og Jørgen B. Schmidt Strandvejen 711 2930 Klampenborg | 7.1 Lokalplanen giver mulighed for at opføre for mange boliger på ejendommen, hvor Taarbæk Kro ligger i dag. Lokalplanens bestemmelser er ikke med til at sikre det nuværende havnemiljø. Man foreslår følgende ændring af pkt. 5.1.5: " Der må indrettes boliger på ejendommen. Arealet af boliger må ikke overstige 25 % af det samlede etageareal. Ejendommens facade mod havnen må alene anvendes til restaurant med tilhørende terrasse. Facaden mod Taarbæk Strandvej skal fortrinsvis være reserveret til butikker og serviceformål." | Jf. pkt. 6.1. | Jf. pkt. 6.1. |
| | 7.2 Ny bebyggelse, som opføres på nye udstyknings ved Taarbæk Strandvej 84 bør også kunne opføres som rækkehuse, som det ses ved nuværende ældreboliger. Man foreslår følgende formulering til pkt. 7.4.1: "På hver ejendom kan opføres 2 boliger med vandret lejlighedsskel eller der kan på det samlede grundareal (1.000 m ²) opføres en boligblok med 4 lejligheder – rækkehuse med lodret skel." | Jf. pkt. 3.3 | Jf. pkt. 3.3 |
| | 7.3 Man finder, at der bør gives mulighed for at indrette 2 boliger i delområde 7. | Jf. pkt. 1.1 | Jf. pkt. 1.1 |
| | 7.4 Det foreslås, at der i lokalplanen indgår en udstykningsplan for Strandvejen 735 og 737, da det øjensynligt kun er disse to ejendomme, der vil kunne udstykkes. | Jf. pkt. 4.1. | Jf. pkt. 4.1. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|---|-----------------------------|
| | 7.5 Man finder, at bestemmelse om at hegn i skel mod stien mod Kystbanen er misvejledende, da ejendommene her ikke grænser ud mod Kystbanen men mod et offentligt ejet, grønt bælte mod stien. Man ønsker derfor at bestemmelsen udgår. | Pkt. 3.7.5 og 9.7.5 fastsætter: <i>"Hegn i skel mod stien langs Kystbanen og mod Taarbækdalsvej skal udføres som levende hegn. Der kan etableres trådhegn på max. 1,8 m i eller umiddelbart bag det levende hegn."</i> Bestemmelsen er fastsat for at hindre opførelse af store, faste hegn mod vej og sti. Det omtalte areal består af en anlagt sti i asfalt og en bræmme af græs/anden beplantningen. Hele arealet er udlagt som stiareal, hvorfor Miljø og Plan ikke finder den fastsatte formulering vildledende. | Tages ikke til følge. |
| Elisabeth Hostrup-Pedersen Taarbæk Strandvej 91 B, 1. tv 2930 Klampenborg ehp90@hotmail.com | 8. Beboeren gør indsigelse mod, at lokalplanforslaget giver mulighed for at udstykke Taarbæk Strandvej 84 og derved nedlægge den eksisterende børneinstitution. | Jf. pkt. 3.3 | Jf. pkt. 3.3 |
| Janne Bang Skovvej 14A 2930 Klampenborg janne.bang@hotmail.com | 9.1 Beboeren gør indsigelse mod, at lokalplanforslaget åbner mulighed for op til 75 % boliger på ejendommen Taarbæk Strandvej 102; Taarbæk Kro. Man finder ikke, at dette harmonerer med, at man samtidig vil styrke aktiviteten i området. | Jf. Pkt. 6.1. | Jf. Pkt. 6.1. |
| | 9.2 Man gør indsigelse mod at Taarbæk Strandvej 84; børneinstitutionen, også kan anvendes til boliger. Institutionen bør opretholdes, da den har en unik og central beliggenhed. Derudover finder man, at der bør bevares flere offentligt ejede ejendomme, samt at en anden placering (formodentlig på Taarbækdalsvej) vil være vanskelig pga. de trafikale forhold. | Jf. Pkt. 3.3 | Jf. Pkt. 3.3 |
| Karen og John Petersen | 10. Beboerne gør indsigelse mod, at deres | Skærsommervej 3 er opført 1860. Det er | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|--|---|
| <p>Skærsommervej 3 2930 Klampenborg</p> <p>Eva og Sven-Erik Petersen Skærsommervej 5 2930 Klampenborg</p> <p>Karen_john@mail.dk</p> | <p>ejendomme er udpeget som bevaringsværdige. Man finder, at udpegningen kun vil medføre administrative problemer ved bygningernes vedligeholdelse.</p> | <p>et fint lille hus med frontispice og stråtag og fremstår som en del af en husrække vinkelret på kysten. Huset er umiddelbart i god stand og med en placering langs stien og de øvrige bygninger, som er værd at bevare.</p> <p>Skærsommervej 5 er sandsynligvis opført i slutningen af 1800- tallet som de øvrige på Skærsommervej. Bygningstegninger ses først i 1963. Huset er med stråtag og pudset i en grov, grå puds. Der er isat nyere vinduer. Trods dette indpasser det sig naturligt i husrækken og bidrager væsentligt til vejens karakter.</p> <p>Miljø og Plan finder derfor, at begge huse fortsat bør udpeges som bevaringsværdige, da de er fine eksempler på Taarbæks karakteristiske fiskerleje bebyggelse.</p> | |
| <p>Melissa Kiildsen Taarbæk Strandvej 113 2930 Klampenborg</p> <p>melissakiildsen@gmail.com</p> <p>Også sendt af: Aage Helbig Hansen Strandvejen 606 2930 Klampenborg</p> | <p>11.1 Man ønsker, at delområde 1 (den del, som ligger øst for Strandvejen) og 1A får samme bebyggelsesprocent og udstykningsmuligheder som fastsat i Byplanvedtægt 16 og Lokalplan 40.</p> <p>Man finder, at det område som pt. er omfattet i Lokalplan 40 og hele området syd for Kirkevej bør høre under delområde 1A, da det er et tættere område.</p> | <p>Lokalplanforslag 233´s foreslår en bebyggelsesprocent på max. 35 og en mindstegrundstørrelse på 600 m² eks. vej i delområde 1. Der foreslås en bebyggelsesprocent på max. 40 og en mindste grundstørrelse på 500 eks. vej i delområde 1A.</p> <p>Byplanvedtægt 16 og Lokalplan 40 fastsætter en bebyggelsesprocent på 40 og en mindstegrundstørrelse på 500 for den del af delområde 1, som ligger sydøst for Strandvejen).</p> | <p>Lokalplanens delområde 1, som ligger sydøst for Strandvejen slås sammen med delområde 1A. Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 og en mindstegrundstørrelse på 600 m² eks. vej.</p> <p>Pkt. 3.2.1 rettes til:</p> <p><i>"Grundstørrelserne i delområde 1 og 1A må ikke være mindre end 600 m² eksklusiv vejareal."</i></p> <p>Pkt. 3.4.1 rettes til:</p> <p><i>"I delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.</i></p> <p><i>I delområde 1A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|---------|---|---|
| | |  <p data-bbox="1086 646 1646 710">Gennemsnitlig grundstørrelse: 611 Gennemsnitlig bebyggelsesprocent: 40 - 42</p> <p data-bbox="1086 1093 1646 1189">Herover vises nuværende forhold i den del af delområde 1, som ligger sydøst for Strandvejen.</p> | <p data-bbox="1646 103 2092 359">Byplanudvalgets beslutning: <i>den enkelte ejendom. For ejendomme med en grundstørrelse på under 400 m² må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40, dog er det altid tilladt at opføre et etageareal svarende til det eksisterende etageareal."</i></p> <p data-bbox="1646 383 2092 478">Kortbilag 2A, 2B og 3 rettes, så delområde 1 sydøst for Strandvejen bliver til delområde 1A.</p> <p data-bbox="1646 502 2092 630">Ved lokalplanens endelige vedtagelse foretages en mere hensigtsmæssig nummerering af delområderne.</p> |



Gennemsnitlig grundstørrelse: 569
Gennemsnitlig bebyggelsesprocent: 37

Herover nuværende forhold i delområde 1A.

Miljø og Plan vurderer, at der med baggrund i et ønske om at bevare områdets karakter kan ske en forhøjelse af bebyggelsesprocenten for den del af delområde 1, som ligger sydøst for Strandvejen.

Der foreslås desuden en mindstegrundstørrelse på 600 m² for både delområde 1A og den sydøstlige del af delområde 1, da dette tilsvarende eksisterende gennemsnitlige grundstørrelse.

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|---|--|------------------------------|
| | | <p>Da der er en række bebyggede ejendomme, som er ganske små (mellem 100 – 400 m²) vurderer Miljø og Plan, at disse bør gives mulighed for at bevare det eksisterende etageareal. Det foreslås derfor, at der fastsættes en bebyggelsesprocent på 40 for ejendomme under 400 m², dog med tilladelse til altid at kunne opføre et etageareal tilsvarende det eksisterende etageareal.</p> | |
| | <p>11.2 Man gør indsigelse mod kommunens fortolkning af "Vores Taarbæk - 2017". Beboeren citerer fra visionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bygningsmæssigt er Taarbæk karakteriseret ved en umådelig variation i: Byggestil, bygningernes størrelse, anvendte byggematerialer, høje og lave villaer og etageejendomme, ejer og lejeboliger, grundenes størrelse, bebyggelsesprocenter ect. - Det er et erklæret ønske, at der fortsat skal være en udstrakt grad af frihed til at bygge om, bygge til eller foretage nybygning, med respekt for naboen og skyldig hensyntagen til "byggestilen" i området. - Borgerne finder, at bestemmelserne i byplanvedtægten og lokalplanerne har fungeret godt, og at bestemmelserne svarer til borgernes ønsker. | <p>Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Taarbæk Grundejer- og Borgerforening og med afsæt i den omtalte vision.</p> <p>Miljø og Plan finder, at lokalplanforslaget i vidt omfang tilgodeser de grundlæggende tanker omkring bevaring af Taarbæk kvaliteter.</p> <p>Det er imidlertid og Miljø og Plans vurdering, at lokalplanen også skal søge at afhjælpe de problemer som er i dag mht. til indbliksgener og manglende plads til f.eks. parkering og udearealer i øvrigt.</p> <p>Eksisterende plangrundlag, herunder Byplanvedtægt 1, giver mulighed for bebyggelsesprocenter helt op til 65, hvilket vanskeligt vil kunne indpasses i området.</p> <p>Visionen beskriver også et ønske om at få de eksisterende planbestemmelser "moderniseret".</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>11.3 Man gør indsigelse mod, at der kun må udstykkes med vandret skel. Man finder at muligheden for at udstykke med lodret skel bør være til stede, da dette kan give bedre lejlighedsopdelinger og ikke nødvendigvis vil medføre flere småbyg-</p> | <p>Opdeling med lodret skel vil betyde, at der over tid vil ske en udstykning til mindre matrikler end ønskeligt, i det lokalplanens mindstegrundstørrelse kan overskrides, når lejlighederne er opdelt med lodret skel.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|-----------------------|--|---|-----------------------------|
| | ninger. Man gør opmærksom på, at Byggelovens § 10a ikke automatisk udløser et krav om udstykning. | Der gøres opmærksom på, at byggemyndigheden ikke kan nægte udstykning, såfremt ejer ønsker dette i forbindelse med en lodret lejlighedsopdeling. | |
| 11.4 | Man gør indsigelse mod, at der ikke kan foretages opdeling til 2 boliger i delområde 2, 4 og 7. Opdelingen vil kunne tiltrække unge familier. | Jf. pkt. 1.1 | Jf. pkt. 1.1 |
| 11.5 | Man ønsker mulighed for, at der kan bygges i vejskel i delområde 1 (den del, som er øst for Strandvejen). Der henvises til, at en del bygninger allerede er bygget ud til vejskel. | Det er korrekt, at der er flere bygninger, som i dag er bygget helt ud i vejskel. Miljø og Plan vurderer dog ikke, at den omtalte del er karakteriseret ved, at bygningerne ligger tæt på vej. Der gøres opmærksom på, at lokalplanen ikke er til hinder for at der kan gives dispensation i de tilfælde, hvor det vurderes at bygningen med fordel kan placeres i vejskel. | Tages ikke til følge. |
| 11.6 | Der gøres indsigelse mod, at det kun er bevaringsværdige huse, der tillades opført med samme udformning og placering som den oprindelige bygning. (Delområde 1, 2 og 4). | Miljø og Plan finder ikke, at der er grundlag for at give tilladelse til samme udformning og placering som oprindelig bygning, der ikke er bevaringsværdig. Denne mulighed vil sandsynligvis åbne op for, at der skal dispenseres fra bygningsreglementets bestemmelser i mange tilfælde. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan ske en nyopførelse såfremt lokalplanen og bygningsreglementets bestemmelser overholdes. | Tages ikke til følge. |
| 11.7 | Man gør indsigelse mod, at Taarbæk Strandvej 84 (børneinstitutionen) og andre offentligt ejede bygninger kan frasælges. | Jf. pkt. 3.3 | Jf. Pkt. 3.3 |
| Taarbæk Grundejer- og | 12.1 Foreningen gør indsigelse mod at Taar- | Jf. pkt. 3.3 | Jf. pkt. 3.3 |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|--|---|-----------------------------|
| Borgerforening Ved Richard Sandbæk Strandvejen 616 2930 Klampenborg | bæk Strandvej 84 (børneinstitutionen) kan sælge og udvikles til boliger. Såfremt institutionen afvikles foreslår man som alternativ at den anvendes til offentligt formål, f.eks. ældre- eller plejeboliger. Man henviser til, at der i fremtiden vil blive behov for flere plejeboliger. | | |
| | 12.2 Man ønsker mulighed for, at der kan etableres 2 boliger på hver ejendom inden for delområde 2, 4 og 7, som rummer nogen af Taarbæks største huse. Man finder også, at opdelingen med fordel kan ske med lodret skel. Foreningen henviser til, at der er plads til parkering, at flere boliger giver flere indtægter til kommunen, og at det åbner mulighed for at flere unge familier flytter til Taarbæk. | Jf. pkt. 1.1 og 11.3 | Jf. pkt. 1.1 og 11.3 |
| | 12.3 Foreningen finder, at der bør gives mulighed for opsætning af solceller/solfangere på de bevaringsværdige bygninger. Foreningen foreslår en opblødning af lokalplanens bestemmelser i lighed med bestemmelsen om parabolantener. | Jf. pkt. 3.4 | Jf. pkt. 3.4 |
| | 12.4 Foreningen spørger til, hvor højt nyt byggeri på kroens ejendom må være. | Det er lokalplanens pkt. 5.4.3 som gælder for hele delområde 3 (kroen hører herunder). Der må derfor bygges i op til 1½ etage. Nuværende bebyggelse er ca. 6 m højt på sit højeste sted. Taget har så lav hældning, at det kun tillader en meget ringe udnyttelse. Miljø og Plan finder, at ny bebyggelse kan opføres højere end nuværende bebyggelse uden at dette forringer området. Det foreslås, at der sættes | Jf. pkt. 6.1. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|---|---|------------------------------|
| | | <p>en maksimal bygningshøjde på 7 m.</p> <p>Jf. pkt. 6.1.</p> | |
| | <p>12.5 Man finder det ikke realistisk, at der må etableres op til 6 boliger på kroens ejendom. Foreningen ønsker, at der mod havnen kun sker en publikumsorienteret anvendelse og ikke boliger. Man oplyser desuden, at mange borgere i Taarbæk er skeptiske overfor boliger på denne ejendom.</p> | <p>Jf. pkt. 6.1</p> | <p>Jf. pkt. 6.1</p> |
| | <p>12.6 Foreningen finder, at der godt kan ske yderligere udstykning inden for delområdet 1. Man foreslår følgende ændring:</p> <p>"I delområde 1 må grunde større end 1200 m² ikke udstykkes mindre end 600 m². Grunde under 1200 m² må ikke udstykkes mindre end 500 m²".</p> | <p>Jf. pkt. 4.1</p> | <p>Jf. pkt. 4.1</p> |
| | <p>12.7 Foreningen gør indsigelse mod at bebyggelsesprocenten for delområde 1A er reduceret fra 65 til 40. Man finder den bør være på 60%.</p> | <p>Jf. pkt. 11.1</p> | <p>Jf. pkt. 11.1</p> |
| | <p>12.8 Foreningen ønsker, at der indskrives en mere konkret bestemmelse omkring koterne for ny bebyggelse. Man henviser til Taarbæk Strandvej 118.</p> | <p>Fastsættelse af koter vil ske i forbindelse med en konkret byggesag, i det terrænet varierer for hver ejendom. Der kan derfor ikke fastsættes en kote i lokalplanen. Der er i Lokalplanforslag 233 forsøgt at hindre meget stort byggeri på de steder, hvor det synes relevant. Dette er gjort ved at fastlægge byggefri zoner, max. højde og max. antal etager (delområde 2).</p> <p>Miljø og Plan vurderer ikke, at der er baggrund for en yderligere præcisering af</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|---|---|
| | | bebyggelsens placering. | |
| | 12.9 Foreningen foreslår, at der fastsættes særlige bestemmelser vedr. boldbanen i delområde 3 vedr. dens anvendelse og mulighed for højere hegning. | <p>Boldbanen ligger på Taarbæk Strandvej 84B ud mod vejen og er omgivet af et ca. 3 m højt trådhegn. Trådhegnet er begroet med planter.</p> <p>Eksisterende lovlige hegn er stadig lovligt efter lokalplanens vedtagelse.</p> | Medfører ingen ændringer. |
| | 12.10 Foreningen ønsker fleksibilitet med hensyn til hegning bag levende hegn for de ejendomme, som grænser op til Kystbanen. | Miljø og Plan vurderer, at netop dette sted bør fremstå grønt, da det er del af et rekreativt område. Der vil være risiko for at f.eks. opsætning af raftehegn eller andre uigennemtsigtige hegn vil betyde en nedprioritering af den grønne beplantning foran. | Tages ikke til følge. |
| | 12.11 Man ønsker i lokalplanen præciseret, hvad der menes med "udlæg" af areal til parkering. | Jf. pkt. 5.1 i det ordet "udlæg" foreslås erstattet med "etablering". | Jf. pkt. 5.1 |
| <p>Eggert Schrøder Becksvej 8 2930 Klampenborg</p> <p>eggert@schroders.dk</p> | <p>13.1 Beboeren ønsker, at den nordligste byggefri zone trækkes lidt ud over stenene, og indkragningen rettes ud (fjernes).</p> <p>Man ønsker derudover, at den nordligste byggefri zone afkortes nogle meter, så den ikke influerer på det siden 1932 eksisterende lukkede og opvarmede udhus, der ligger i forlængelse af Becksvej.</p> <p>Beboeren henviser til, at der ligger et toilet- og vaskehus samt et lukket og opvarmet udhus helt ud til muren mod Øresund. Man finder, at den byggefri zone er lagt mere restriktivt end hos andre ejendomme, f.eks. Søvej 15.</p> | <p>Den omtalte ejendom er sammenbygget med flere huse, der samlet udgør et af de karakteristiske bebyggelsesmønstre i Taarbæk. I lokalplanforslaget har man forsøgt at sikre, at ny bebyggelse opføres i flugt med de øvrige huse ved at udlægge byggefri zoner, som dels er en 5 m bred byggefri zone langs kysten, dels er større byggefri zoner inde i området.</p> <p>På side 33 i noten til bestemmelsen om de byggefri zoner står: <i>"...Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres pergolaer, drivhuse, havemure, udhuse og lignende småbygninger i de byggefri zoner."</i></p> <p>Becksvej er ikke omfattet af udsigtstile, da vejen er for smal til, at man kan få et</p> | <p>Tages delvist til følge.</p> <p>Kortbilag 3 rettes, så den byggefri zone reduceres. På kortbilaget angives desuden at den byggefri zone flugter udestuen mod vandet samt husrækkens facader mod syd. Det markeres på kortbilaget, at den byggefri zone mod vandet på dette sted ikke er 5 m.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|--|--|-----------------------------|
| | | <p>reelt udkig til Øresund.</p> <p>Miljø og Plan finder, at den foreslåede byggefri zone kan reduceres, så den kun flugter udestuens facade mod vandet og husrækkens facader mod syd. Der gøres opmærksom på, at eksisterende lovlige bebyggelse stadig er lovlige efter lokalplanens vedtagelse, og at mindre bygninger, som ikke er til bolig, også kan placeres i de byggefrie zoner.</p> | |
| <p>Preben og Anne Mette Kolringen Christiansrovej 2 2930 Klampenborg</p> <p>prebenkolringen@gmail.com</p> | <p>14.1 Beboerne gør indsigelse mod, at Taarbæk Strandvej 84 (børneinstitutionen) kan frasælges og benyttes til privat formål. Man foreslår at området som alternativ kan benyttes til andet offentligt formål. Man foreslår også, at institutionen på Taarbækdalsvej i stedet sælges, såfremt kommunen ønsker en indtægt.</p> | <p>Jf. pkt. 3.3</p> | <p>Jf. pkt. 3.3</p> |
| | <p>14.2 Beboerne mener, at den eksisterende boldbane med højt hegn i delområde 3 bør fastsættes som sådan i lokalplanen.</p> | <p>Jf. pkt. 12.9</p> | <p>Jf. pkt. 12.9</p> |
| | <p>14.3 Beboerne ønsker, at pkt. 5.1.5. vedr. anvendelsen af kroen fjernes, alternativt at arealet til boliger reduceres kraftigt så den publikumsorienterede anvendelse er den overvejende anvendelse.</p> | <p>Jf. pkt. 6.1</p> | <p>Jf. pkt. 6.1</p> |
| <p>Kathrine Heilesen Borger i Taarbæk og Næstformand i forældrebestyrelsen for Taarbæk Børnehus</p> <p>Taarbækdalsvej 1E 2930 Klampenborg</p> | <p>15 Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen giver mulighed for frasalg af Taarbæk Strandvej 84 (børneinstitutionen). Man mener ikke lokalplanen bør indeholde denne mulighed, da kommunens Børne- og Ungdomsudvalg endnu ikke har truffet beslutning om, hvor sammenlægningen skal ske.</p> | <p>Jf. pkt. 3.3</p> | <p>Jf. pkt. 3.3</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|---|--|---|
| KHei@niels.brock.dk | Man ønsker at bevare området til almenyttige formål, og helst til børneinstitution, alternativt kulturhus. | | |
| <p>John & Birgitte Ladehoff Levin Taarbæk Strandvej 84A 2930 Klampenborg</p> <p>gitte@allmail.dk</p> <p>jl@copenhageninvestor.dk</p> | <p>16.1 Beboerne ønsker følgende servitutter bevaret:</p> <p><u>Servitut af 1883, 3/10.</u></p> <p>Da kommunen påtænker at nedlægge Børnehaven (nabo) ønskes servitut bevaret pga. teksten: "overhovedet intet Næringsbrug, der må udøves, som ved lugt, larm, røg eller anden måde kan genere naboerne".</p> <p><u>Servitut af 1884, 3/12.</u></p> <p>Servitut omhandler både hegnspligt for naboerne 5c/5e samt forhold der vedrører 5h's tag, der rager ind på naboejendommens grund og ret til vinduer i den nordlige gavl, ligesom der ikke må opføres bygninger udfor/opad 5h's bygning højere end 3½ alen.</p> <p>Alle tinglyste forhold, der kan betyde noget for beboernes ejendom og økonomi.</p> <p><u>Servitut af 1917 den 30/5.</u></p> <p>Omhandler påbud om bebyggelsesafstand fra skellinie både til 5b (der dengang gik helt ned til havet), fra 5b's søgrænse og 25 alen ind i land, samt til det resterende 5c.</p> <p>Ophæves servituten, kan der bygges direkte i skel, samt grundmuret på Roklubbens område; alle forhold, der i høj grad vil nedsætte værdien af beboernes</p> | <p><u>Ad servitut af 1883, 3/10.</u></p> <p>Servituten omhandler støj, støv mv. som i dag reguleres af Miljøloven, hvorved servituten er overflødig.</p> <p><u>Ad servitut af 1884, 3/12.</u></p> <p>Det foreslås, at det kun er de bebyggelsesregulerende bestemmelser, som aflyses.</p> <p><u>Ad servitut af 1917, 30/5.</u></p> <p>Servituten har betydning for ejernes udsigt mod Øresund i sydlig retning. Det foreslås, at servituten ikke aflyses.</p> <p><u>Ad Servitut af 1919, 12/3.</u></p> <p>Servituten er ikke tinglyst på matr. nr. 5e og har derfor ikke væsentlig betydning for ejerne. Servituten foreslås fortsat aflyst.</p> <p>Planloven giver i § 15, stk. 2 nr. 16 mulighed for, at der kan ske aflysningen af servitutter, som er formålsuforenelige i forbindelse med en lokalplanlægning. Herved får de påtaleberettigede efter servituten mulighed for at gøre indsigelse mod forslaget. Ved aflysning af servitutter vil det være lokalplanens bestemmelser, som træder i kraft.</p> | <p>Lokalplanens pkt. 12.4: "Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Tinglyst 03.12.1884 på matr. nr. 5e Taarbæk By, Taarbæk."</p> <p>rettes til:</p> <p>"Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Tinglyst 03.12.1884 på matr. nr. 5e Taarbæk By, Taarbæk. Alene de bebyggelsesregulerende bestemmelser aflyses."</p> <p>Lokalplanens pkt. 12.4:</p> <p>"Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Tinglyst 30.05.1917 på matr. nr. 5a, 5h og 5i Taarbæk By, Taarbæk" <i>udgår</i> af bestemmelsen.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|--|---|---|
| | <p>ejendom.</p> <p><u>Servitut af 1919 d. 12/3.</u></p> <p>”På den solgte Grund må ikke opføres bygninger, udhuse, skure eller andet i en nærmere afstand fra skellinien mod den tilbageblivende del af matr. Nr. 5h end 4 alen”</p> <p>Beboerne ønsker at bevare ovennævnte servitut, da den ny lokalplan vil give mulighed for at opføre bygninger i skel, hvilket kan forringe beboernes ejendoms lys, privatliv, udsyn og dermed i høj grad værdi.</p> <p>Man stiller i øvrigt spørgsmål ved, hvordan kommunen kan aflyse servitutter, da dette kan få væsentlig betydning for de involverede.</p> | | |
| | <p>16.2 Beboerne gør indsigelse mod, at lokalplanen udpeger et stort hestekastanje-træ og et stort ahorntræ som bevaringsværdigt. Udover at træerne skygger, er der gener med mange nedfaldne blade, frø og lign. Man opfordrer til, at der i stedet plantes lavere vækster.</p> | <p>Lokalplanen udpeger et stort hestekastanje-træ, som står på hjørnet af børnehaven på Taarbæk Strandvej 84 og indkørslen til 84A (indsigernes ejendom).</p> <p>Miljø og Plan finder, at hestekastanje-træet er så markant og så væsentlig for områdets grønne udtryk, at det fortsat skal udpeges. Det omtalte ahorntræ står længere inde i området umiddelbart øst for børnehaven og på denne grund. Miljø og Plan vurderer, at træet ikke bidrager væsentligt til områdets grønne karakter, da det ikke er så synligt fra vej eller kyst. Træet foreslås derfor ikke markeret som bevaringsværdigt.</p> | <p>Tages delvist til følge.</p> <p>Ahorntræets markering som bevaringsværdig fjernes.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|--|---|---|
| | <p>16.3 Beboerne ønsker, at deres hus bliver udpeget som bevaringsværdigt. Man henviser til at huset er opført i 1737, og at de store kviste er opført helt tilbage i 1884. Der peges på, at huset har en helt central placering og er en markant bygning i Taarbæk.</p> | <p>I forbindelse med gennemgangen af Taarbæks bevaringsværdige bygninger, havde Bygningskultur Foreningen denne kommentar:</p> <p><i>“Christiansro bør udpeges som bevaringsværdigt på grund af husets alder (1737), dets markante fremtræden fra vandsiden og dets interessante historie.</i></p> <p><i>I Lyngby-bogen 1967-69 står at Christiansro tilhører ejeren af Bellevue, Hr. Tracteur Bagge. Stuebygning opført i to etager og dels opført i grundmur, dels af mur og bindingsværk samt en grundmuret staldbygning. I 1884 stiftede Dr.med. Hjaltelin Klampenborg Vandkur-, Brønd- og Søbadeanstalt. Af staten fik anstalten overladt et stykke af Jægersborg Dyrehave (ca. 23 tdr. land) hvor de såkaldte cottager blev bygget og hertil købtes yderligere Christiansro, hvor der opførtes en Damebygning, og hvor damebådene udlagdes. Christian Frederik havde ladet indrette en gymnastikstue på Sorgenfri Slot efter tilskyndelse fra gymnastikpædagogen Franz Machtgall, der virkede for indførelse af gymnastik i de offentlige skoler. En overgang boede denne på Christiansro i Taarbæk.</i></p> <p><i>I 1902 solgtes hovedparcellen til Pension Fønss, hvis ejer opdelte grunden yderligere. De ældste tegninger i byggesagen for lyststedet Christiansro viser, at der kun er sket få ændringer mod vandsiden. Der er meget der taler for at denne bygning bør have bevaringsværdi 3.”</i></p> <p>Huset har undergået en del forandringer gennem tiden, så det oprindeligt opførte hus har ændret sig fra et forholdsvist enkelt længehus til at være en større bygning med markante tilbygninger på gavlene og store gavlkviste både mod vand og mod land. En opgradering af husets bevaringsværdi bør derfor ikke base-</p> | <p>Tages til følge.</p> <p>På kortbilag 2B udpeges hovedhuset som bevaringsværdigt.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|--|---|
| | | <p>re sig på dets originalitet.</p> <p>Miljø og Plan finder dog, at der ud fra den kulturhistoriske værdi og den rolle, som huset spiller i området bevidsthed kan ske en udpegning af huset som bevarelsesværdigt.</p> | |
| <p>Ole Wester og Ida Madsen-Mygdal Taarbæk Strandvej 52A, 1. th. 2930 Klampenborg</p> | <p>17.1 Beboerne ønsker mulighed for at opdele boliger i lodret skel i delområde 1, 1A og 3. Man finder at det vil kunne give arkitektoniske, funktionelle og byggetekniske fordele.</p> | <p>Jf. pkt. 11.3</p> | <p>Jf. Pkt. 11.3</p> |
| | <p>17.2 Man ønsker mulighed for, at der kan opføres samlede bebyggelser som rækkehuse og kædehuse, hvor boligerne ikke er så store, og hvor husene kan samles omkring et fælles frirum. Man mener, denne bebyggelsestype er mere velegnet end den bebyggelse man f.eks. ser på Taarbæk Strandvej 42 (Villa Maud).</p> | <p>Lokalplanen reducerer overvejende langt størstedelen af de tidligere bebyggelsesprocenter, som gjaldt i Taarbæk. Dette er gjort også for at hindre, at der på hver parcel kan bygges op til 65 % bebyggelse i form af parcelhuse.</p> <p>Såfremt der indkommer et projekt til en samlet bebyggelse vil der blive taget stilling til om det kan imødekommes evt. ved udarbejdelse af en lokalplan konkret for det nye projekt.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| <p>Niels Bolt Jørgensen Taarbæk Strandvej 53F 2930 Klampenborg Bolt@post11.tele.dk</p> | <p>18.1 Delområde 8 (rækkehusene): Man ønsker mulighed for, at vinduer og døre også kan fremstå i f.eks. sorte nuancer, og henviser til at 2 af husene er ved at udskifte vinduer til træ-alurammer i antracit-grå. (Pkt. 10.6.2).</p> | <p>Forslaget vurderes ikke at medføre en forringelse af bebyggelsens homogene udtryk, hvorfor det foreslås imødekommet.</p> <p>Miljø og Plan vurderer, at der også kan ske mindre væsentlige ændringer i de facader, som vender mod det indre gårdrum, uden dette nødvendigvis forringer bebyggelsens kvaliteter. Gårdrummene er ikke synlige fra vej.</p> <p>Facaderne mod gårdrummet fremstår med en muret brystning, hvorover der</p> | <p>Pkt. 10.6.2 rettes til:</p> <p><i>"Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Rammer skal fremstå sorte eller mørkegrå.</i></p> <p><i>Der kan dog på facader mod gårdhaven ske udskiftninger og ændringer af døres og vinduers placering og udformning. Ændringer og udskiftninger skal ske i respekt for husets oprindelige</i></p> |

INDHOLD

| | |
|-----------------------------|----|
| FORORD | 3 |
| BAGGRUND | 4 |
| MÅLSÆTNING | 5 |
| OPGAVEN | 6 |
| OMSORGSBOLIGER | 8 |
| BESKIVELSE AF BELIGGENHED | 12 |
| AREALER OG PLANGRUNDLAG | 14 |
| FOSYNINGSMÆSSIGE FORHOLD | 17 |
| STØJFORHOLD | 18 |
| SKYGGEDIAGRAM | 22 |
| BESKRIVELSE AF EKS. BYGNING | 23 |
| PLANER SKOLEBYGNING | 26 |
| KONSTRUKTIVE OMBYGNINGER | 27 |
| TILGÆNDELIGHED | 29 |
| TIDSPLAN, PROJEKTFORLØB | 30 |
| KONKURRENCEBETINGELSER | 31 |

FORORD



MINIKONKURRENCE

Lyngby-Taarbæk afholder minikonkurrence for at afdække mulighederne for opførsel af 40 omsorgsboliger, på arealet ved tidligere Statsskole Buddingevej 50. Boligerne skal tilvejebringes ved udnyttelse af eksisterende skolebygninger og suppleret med ny byggeri.

Dette konkurrenceprogram redegør for intentionerne for Omsorgsboligerne, de eksisterende forhold samt de problemstillinger der er forbundet med opgaven.

Konkurrencen afholdes som minikonkurrence, hvor der sigtes mod en skit-

semæssig fortolkning af konkurrenceopgavens muligheder. Forslagene skal have en konkretiseringsgrad, der efterfølgende kan ligge til grund for udarbejdelse af lokalplan, tilvejebringelse af støjberegning, samt der kan foretages en beregning af realiseringsomkostningerne.

Målet er ikke at der konkurreres på 100% færdigbearbejdede forslag, men det vindende team kvalificerer sig til dialog med bygherren om lokalplangrundlag og den endelige programmering til efterfølgende totalentreprisekonkurrence.

BAGGRUND

POLITISK BESLUTNING:

I forbindelse med vedtagelsen af Budget 2013-16 er der indgået aftale om at opføre 40 nye omsorgsboliger - bygget som ældreboliger i forhold til almenboliglovgivningen. Byggeriet erstatter etableringen af 40 nye plejeboliger ved Trongårdskolen. Omsorgsboligerne skal placeres i bynært område. Begrebet "bynært område" er her defineret som et område med indkøbsmuligheder samt nærhed til kollektiv transport.

Såfremt der på sigt bliver behov for flere plejeboliger, kan omsorgsboligerne evt. omdannes til plejeboliger, ved senere at opføre servicearealer til boligerne. Boligerne er forudsat etableret som almen ældreboliger, hvilket medfører at kommunen har 100 % anvisningsret til boligerne, og at beboerne kan søge boligydelse jf. de gunstige regler for netop denne type ældreboliger modsat privat finansierede boliger.

På møde i Byplanudvalget 12.06.2013 blev det vedtaget at udarbejde ny lokalplan med mulighed for opførelse af ny bebyggelse i op til 3 etager og med et etageareal på ca. 1.000 m² På arealet ved tidligere Statsskole, Buddingevej 50. samt anbefaling af, at der udarbejdes et kommuneplantillæg vedrørende anvendelse, bebyggelsesprocent på 70 mv.

På Social- og Sundhedsudvalgs mødet blev målgruppen, indholdet af Omsorgspakken samt samarbejdet med omkringliggende institutioner godkendt

Økonomiudvalget godkendte på mødet 20.6.2014 ændring af kommuneplantillæg samt anbefaling af finansieringen af helhedsplan.

Kommunalbestyrelsen godkendte, at der gives en anlægsbevilling til helhedsplan mv.

MÅLSÆTNING



FORMÅL

At opføre 40 nye omsorgsboliger - bygget som ældreboliger i forhold til almenboliglovgivningen. Boligerne opføres på Buddingevej 50, hvor tidligere Statsskoles bygning udnyttes kombineret med opførelse af ny bebyggelse

SUCCESKRITERIER

At udføre en boligbebyggelse, som i forhold til både funktion, indretning af rum og størrelser på boliger samt fællesarealer lever op til Center for Træning og Omsorgs målgruppe og indholdet af Omsorgspakken.

At boligbebyggelsen arkitektonisk tager udgangspunkt i de eksisterende omkringliggende bygninger, særligt med hensyn til samspillet mellem den bevarelsesværdige klassicistiske hovedbygning og nye bygninger.

At bebyggelsen udformes således, at der opnås gode udendørs arealer med private og fælles opholdsarealer, adgangsforhold og tilgængelighed, parkering. Der skal særligt fokuseres på håndtering af trafikstøj.

At der ved både opførelse, drift og efterfølgende vedligeholdelse af bygningen

tages størst muligt hensyn til påvirkninger af miljøet. Der skal især fokuseres på driftsenergi, vedligeholdelse, materialer og indeklima i de færdige bygninger.

At udføre byggeriet inden for den økonomiske ramme for støttet byggeri bygget som ældreboliger i forhold til almenboligloven.

OPGAVEN

OPGAVEN

Der skal udarbejdes en helhedsplan for området, med ialt 40 boliger placeret i eksisterende skolebygning, suppleret med nybygning.

Helhedsplanen skal danne ramme for senere udarbejdelse af Lokalplan.

EKSISTERENDE BYGNINGER

Eksisterende skolebygning ønskes med dets nuværende udvendige arkitektoniske udtryk som helhed bevaret. Udvendige forandringer som følge af ændret udnyttelse skal indpasses og underordnes bygningens nuværende arkitektur. Indvendigt er bygningen misligholdt efter manglende brug, vandskade og hærværk. Det forventes ikke at interiøret på nogen måde bevares. Der skal dog fremhæves enkelte områder, der har særlige arkitektonisk værdi, her tænkes på indgangspartiets klassisistiske interiør. Udnyttelse af tageta-ge og kælder etage forventes at kunne indgå som aktive arealer til bolig- og fællesformål. Se i øvrigt afsnittet om konstruktive ombygninger i eksisterende bygning. Gymnastikbygningen indeholder fælles-sale, IT-café, sundhedsrum og 2 boliger. Boligerne udlejet til Strandbergs som aflastning og udslusningsboliger. Det forudsættes, at Omsorgsboligerne også vil kunne anvende disse faciliteter efter aftale. I forbindelse med terrænbearbejdningen ønskes indgangen til nederste sal bear-

bejdet så adgangen bliver mere direkte fra terræn og sammenhængende med haveplanen for omsorgsboligerne.

Der pågår ansøgning om tilladelse til nedrivning af cykelskur, toiletbygning samt pedelboligen. Disse bygninger kan inddrages i løsningen, men kan også forudsættes nedrevet.

BOLIGERNE

Boligerne skal fordeles med bruttoareal inkl fællesarealer og depoter på:

ca. 20 stk á 65 m²

ca. 16 stk á 75 m²

ca. 4 stk á 85 m²

Boligerne skal udformes i henhold BR10 suppleret med ekstra krav beskrevet i afsnittet tilgængelighed. Der skal minimum være mulighed for opdeling mellem soverum og opholdsrum.

FÆLLESAREALERNE

Generelt skal fællesarealerne emme af hjemlighed.

Der skal etableres et Multirum, der indeholder køkken og spisestue med plads til ca. 50 personer. Rummet skal kunne opdeles i to og benyttes uafhængigt og samtidig kunne indrettes med små hobbykroge strik/sy, pc etc.

Multirummet skal indholde AV udstyr, så der f.eks. kan holdes foredrag eller være biograf, og også kunne danne ramme for café virksomhed /spisearrangementer om

aftenen etc.

Multirummet skal indeholde friplads til gymnastik evt. borde pakkes væk (fleksible) og gulvet skal være egnet.

Boligerne skal forberedes for vaskemaskine, men i tillæg til dette ønskes fællesvaskeri med 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler, samt anvisning af udendørs tørreplads.

Der skal etableres uopvarmet skur/værksted til fælles haveredskaber/værktøj. i forbindelse med skuret etableres overdækket udendørsplads.

Nuværende fyr- og teknikrums placering forventes bibeholdt, men med nye installationer. Tagrummet over tagetagen på skolebygningen kan anvendes til teknikrum. I det boligerne indrettes til pleje med personalehjælp, kan der fremadrettet være behov for at udføre servicearealer, hvis bebyggelsen skal fungere som plejehjem. Der skal derfor anvises mulighed for at udvide bebyggelsen med ca 100 m² til administration.

BEPLANTNING

OG TERRÆNBEARBEJDNING

Der er ikke på nuværende tidspunkt noget myndighedskrav til bevaring af eksisterende beplantning. De kuglebeskårede lindetræer og bøgehækken ud mod buddingevej, samt det japanske kirsebær træ i det trekantede haveareal vest for skolebygningener er markant beplantning som

løsning af opgaven skal forholde sig til. Terrænet skal bearbejdes, gerne således at nuværende kælderetage kan udnyttes til opholdsareal / beboelse. Grundelementerne i indretning af udearealerne er læ-udsyn-skygge-aktivitet-fællesskab.

Der vil blive lagt vægt på små halvprivate opholdspladser i tæt tilknytning til boligerne, kombineret med fællesarealer. De fælles udearealer skal være grønne med frugtræer, gangstier og bænke. Der kunne være indtænkt motion/aktivitet og hvilepladser f.eks. gyngesofaer.

På arealet skal der være borde og bænke, der både er børne- og ældrevenlige til grill og besøg.

Legeplads så dagplejen og børnehaven i området kan komme på besøg. Legepladsen skal adskille sig fra områdets øvrige legepladser, ved at være ekstra attraktiv. Der må gerne være f. eks. voliere, fiskebassin ol.

Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at alt regnvand så vidt muligt håndteres på egen grund, indarbejdelse af f. eks. regnbede eller vandbassiner ønskes derfor belyst.

I haveanlægget ønskes væksthus, med mulighed for ophold og dyrkning af planter.

Gangstierne udformes til rollator, samt

rulleskøjte og løbehjuls venlige.

TRAFIK, PARKERING, ADGANG

I forbindelse med et tidligere projekt på grunden er der lavet en trafikanalyse, som foreslår at indkørsel til grunden bedst foregår nordfra, og at indkørslen lægges sammen med indkørslen til Bostedet Chr. X's Allé. Der foreligger et projekt for kommende indkørsel og parkering for Strandberg, der endnu ikke er udført. Projektet er indtegnet på matrikelkortet

Udformning af indkørsel til Omsorgsboligerne ønskes belyst, samt affaldsplads med ca. 5 stk. 240 l. containere. Affaldspladsen kan evt. være fælles med Strandberg.

Det vurderes, at der skal etableres 18 p-pladser til ældreboligerne, heraf 3 handicappladser. P-pladserne ønskes integreret i helhedsplanen, således at parkeringen ikke fremstår som et tomt ubenyttet areal, da målgruppen erfaringsmæssigt ikke har egen bil. Parkeringspladserne vil primært være til gæster, da omsorgsboligerne ikke har fast personale tilknyttet.

Det er vigtigt at bebyggelsen udformes med henblik på at opnå mest mulig areal til udendørs ophold i henhold til støjkrav i BR10. Forslagene vil blive efterprøvet ved simulation.

ARKITEKTUR

Kommende skitseforslag bør lægge vægt på at skabe en samlet bebyggelsesstruktur, som forholder sig tydeligt til det eksisterende anlæg. Nybyggeri forventes ikke at mime den eksisterende arkitektur, men det arkitektoniske udtryk og materialekarakteren skal forholde sig hertil.

Der skal vælges kendte og bygbare løsninger og materialer, der fremadrettet kræver et minimum af vedligeholdelse. Nybyggeriet skal udføres i henhold til energikrav 2020. Eksisterende bygning forventes efterisoleret til BR10 i det omfang, det kan lade sig gøre uden at ødelægge den oprindelige arkitektur.

OMSORGSBOLIGER

VISION

En omsorgsbolig skal understøtte ældre borgere, som bl.a. på grund af ensomhed og utryghed mistrives i egen bolig, selvom de fysisk og kognitivt er i stand til at leve et aktivt og/eller socialt liv.

Borgerne visiteres til en omsorgsbolig før de bliver så fysisk og kognitivt dårlige, at de vil have behov for en plejebolig.

Omsorgsboligerne er et trygt miljø præget af samvær, hjælp til fælleshjælp og fælles oplevelser med udgangspunkt i beboernes behov. Graden og karakteren af aktiviteter og oplevelser, kontra behovet for privatliv tilpasses således den konkrete beboergruppe i omsorgsboligerne.

Omsorgsboligerne drives af beboerne og personalet, omtalt som "omsorgspakken". I samarbejde skal de arrangere og afholde fælles oplevelser samt understøtte fællesskabet blandt beboerne og kontakten til omverdenen via åbne arrangementer for pårørende, nærmiljøet og venner.

Ved at tilbyde de ældre beboere et trygt og aktivt miljø, bestående af fælles oplevelser og fysiske aktiviteter, forventes det, at beboernes livskvalitet og helbredstilstand øges. De ældre forventes at være i stand til at klare sig selv i egen bolig længst muligt, og udvikle eget personlige potentiale den

sidste periode af livet.

Omsorgsboligerne bygger på fem nedestående værdier, defineret af Ældrekommissionen i 2011, som udgangspunkt for det gode ældre liv i forbindelse med rapporten "Livskvalitet og selvbestemmelse på plejehjem":

- Indflydelse på eget liv
- Respekt for forskellighed
- Medmenneskelighed
- Gode oplevelser hver dag
- En værdig afslutning på livet

OMSORGSBOLIGEN

En omsorgsbolig er karakteriseret ved et fælles hverdagsliv mellem beboerne og mellem beboerne, personalet og nærmiljøet, understøttet af et fast tilknyttet personale omtalt som "omsorgspakken". Det fælles hverdagsliv er kendetegnet ved følgende begreber:

- Fællesskab og venskaber
- Nærvær
- Rummelighed og medmenneskelighed
- Mangfoldighed
- Indflydelse

Boligen er en selvstændig lejebolig opført som en ældre bolig. Lejeren betaler indskud og husleje og boligen er handicapindrettet

med egen entre, køkken, bad, stue og soveværelse samt enten altan eller have. Så vidt muligt, etableres uderum/pulterkammer til boligen.

Boligen er mulig at indrette hjemligt og personligt, så beboeren får lyst til at have besøg. Boligen understøtter beboeren i at opretholde det liv, han/hun levede før indflytning og inspirerer til samvær med de øvrige beboere. Samværet initieres bl.a. af, at f.eks. postkasser, tørre- og skraldestativer er placeret i fællesarealerne, og skaber rum for naturlige møder mellem beboerne.

FÆLLESAREALERNE

I forbindelse med boligen er indendørs og udendørs fællesarealer, som danner ramme for og inspirerer til aktiviteter og samvær blandt beboerne, pårørende og venner.

Fællesarealerne tiltrækker "liv" til boenheden og gør det attraktivt og tillokkende for pårørende og venner at komme på besøg. F.eks. i form af åbne legepladser for nærområdets beboere og institutioner samt pårørende.

Fællesarealerne er åbne for nærmiljøet for at sikre, at boenheden ikke bliver en isole-ret "ø" i området, men tværtimod integreres i dette.




OMSORGSPAKKEN

Omsorgsboligerne adskiller sig fra kommunens øvrige bo-tilbud ved den tilknyttede "omsorgspakke". Omsorgspakken er karakteriseret ved det sociale liv mellem beboerne og mellem beboerne og lokalmiljøet. Det sociale liv understøttes af fælles oplevelser og aktiviteter samt en generel oplevelse af tryghed blandt beboerne. Tryghed i form af sikkerhed, kendskab og netværk til nærmiljøet samt glæde og ejerskab ved det fælles liv mellem beboerne.

Sidstnævnte understøttes ved, at beboerne delagtiggøres i udviklingen og driften af omsorgspakken og boenheden. F.eks. ved at varetage praktiske opgaver som at luge have og tage initiativ til og afvikle diverse arrangementer, f.eks. bridge-aften, fælles spisning mv.

Omsorgspakken indeholder "hverdagsbøvl" forstået som dagligdags gøremål. Foruden at være en række private hjem er omsorgsboligerne også et fællesskab, som næres ved fælles oplevelser og "pligter". Fællesarealerne synliggør og emmer derfor af igangværende projekter, aktiviteter og oplevelser i form af f.eks. opslåede bøger, en opvask fra dagens eftermiddagskaffe mv.



Omsorgspakkens indhold og form tilpasses den aktuelle beboersammensætning og vil derfor variere afhængigt af beboernes behov for fællesskab kontra privatliv og interesser. Uanset indhold og form er det dog væsentligt, at nærmiljøet inkluderes i nogle af de planlagte oplevelser og aktiviteter, samtidig med, at de planlagte aktiviteter ikke "udkonkurrerer" lignende tilbud i lokalområdet. Tværtimod kunne en aktivitet være, at følges til gudstjeneste, aktivitet på biblioteket mv. Ved at integrere omsorgsboligerne med nærmiljøet skabes netværk og bekendtskaber udenfor boenheden og på tværs af generationer, hvilket stimulerer og øger de ældres oplevelse af tryghed.

Omsorgspakken rummer både systematiserede forløb, f.eks. ugentlig gymnastik og enkeltstående oplevelser, f.eks. royalt bryllup på storskærm samt dagligdags gøremål og uformelt samvær.

I planlægning og afvikling heraf tages udgangspunkt i paradigmeskiftet og ældrestrategien med henblik på at understøtte beboerne i et aktivt liv – mentalt og fysisk: Forslag til aktiviteter og oplevelser i regi af omsorgspakken:

- Faste aktiviteter, f.eks. kor, gymna-

stik, dans

- Passe husdyr sammen, evt. sammen med omkringliggende institutioner
- Musik
- Fælleslæsning
- Fælles male-aktiviteter
- Teater
- Foredrag
- Fælles sang
- Fælles gåture
- Ture ud af huset

Personale

Der er i Budget 2013-16 afsat 1. mio. kr. årligt til at finansiere omsorgspakken. Beløbet dækker personale og evt. udgifter til aktiviteter. Såfremt der er behov for det, vil personalet søge relevante puljer og midler til udvalgte aktiviteter.

Personalet forventes tilstede om eftermiddagen, aftenen og i weekenden, hvor behovet for samvær og aktiviteter typisk er størst.

Personalets opgaver:

- Varetage dagligdags-gøremål sammen med beboerne
- Understøtte relationer mellem beboerne
- Understøtte netværk til nærmiljøet, pårørende og venner

- Samarbejde med frivillige, lokale institutioner mv. omkring aktiviteter og oplevelser
- Samarbejde og koordinere med hjemmehjælp og pleje
- Tage initiativ til og afholde aktiviteter og oplevelser, spontane og systematiserede
- Guide beboerne i ”hjælp til fælleshjælp”
- Udvide interesse og nærvær overfor beboerne

MÅLGRUPPEN

Omsorgsboligerne er målrettet gruppen af ældre, som mistrives i eget hjem, fordi de er ensomme, utrygge og lever isoleret. Ofte spiser og drikker de ikke tilstrækkeligt og kan deraf være underernærede og dehydrerede. De er ved at miste livsglæden, fordi de er alene og ikke har overskud og mod til at dyrke interesser og venskaber. Hvis målgruppens livsvilkår ikke ændres, vil de inden for en kortere årrække få behov for en plejebolig, da den aktuelle livsførelse svækker deres fysiske og kognitive tilstand.

Målgruppen modtager hjemmehjælp og/eller personlig pleje af varierende grad, og kan have et højt eller lavt funktionsniveau. Fælles for målgruppen er, at de ønsker at leve et mere aktivt og socialt liv, og ”liver op” i selskab med andre – f.eks. hjemmehjælpen. Målgruppen har potentiale og lyst til at tage

ansvar og ejerskab for eget liv, men magter det aktuelt ikke i eget hjem. Under trykke og sociale rammer forventes målgruppen at ”blomstre op” og igen få overskud til at ”dyrke sig selv”, hvormed målgruppens livskvalitet og helbredstilstand øges.

Målgruppen inkluderer:

- Ældre som modtager hjemmehjælp eller hjemmehjælp i begrænset omfang
- Ældre som er hæmmet af ensomhed, utryghed og/isolation
- Ældre som besidder et uforløst potentiale, som forventes frigivet under trykke og sociale rammer
- Ældre som næres af at være sammen med andre og kan bidrage til fællesskabet
- Enlige og samlevende ældre

Målgruppen inkluderer ikke:

- Ældre med betydelige psykiske og psykiatriske udfordringer, som kan skabe utryghed i bo-enheden eller hæmme det sociale liv
- Yngre ældre, evt. med børn, da fællesskabet og aktiviteterne er henvendt til ældre personer, som yngre personer ikke vil stimuleres i tilstrækkelig grad ved
- Demente, da boligen ikke er indrettet til eller bemandet med personale målret-

tet demente. I det tilfælde at beboere i en omsorgsbolig udvikler demens, vil beboeren flytte til en plejebolig for at få den rette pleje og hjælp. På samme vis, som hvis den pågældende beboer boede i en ældrebolig eller beskyttet bolig.

BESKRIVELSE AF BELIGGENHED

DEN OMKRINGLIGGENDE BEBYGGELSE

Kvarteret består af mindre parcelhuse med udnyttelig tagetage, der er beliggende mod syd og øst for matriklen. Mod vest ligger der institutioner som børnehaven, botilbud til mennesker med autisme og mod nord afgrænses matriklen af en rækkehusbebyggelse.

På modstående hjørne ligger Christianskirken fra 1941 med sit efter datidens meget moderne udtryk.

Den tidligere skolebygning fremtræder meget markant og sammen med gymnastikbygningen dannes en høj ryg, der fremstår som naturlig adskillelse mellem de forskellige bygningstyper i området.

I sit klassicistiske formsprog giver bygningen en autoritet, der sammen med sit stilrene udtryk, er med til at give området karakter.

ADKOMST OG PARKERING

Grunden er beliggende på det sydvestlige hjørne i krydset Buddingevej og Chr X Allé. Indkørsel sker fra Chr X Allé ved siden af indkørslen til botilbuddet Chr X Allé / Strandberg. Der har tidligere været indkørsel fra Buddingevej i bygningsaksen. Parkering har indtil dato foregået i den asfaltbelagte tidligere skolegård.

GRUNDENS NUVÆRENDE DISPONERING

Grundarealer er beliggende ud til krydset Buddingevej -Chr. X Allé. Mod krydset er der beplantning, der delvis dækker indkig mod bygningerne, når træerne har løv. I det bebyggelsen tidligere har været anvendt til skole, er meget af grundarealet asfalt belagt. Vest for skolebygningen er der et trekantet haveareal. På grundens sydlige areal op mod boligbebyggelsen ligger den tidligere pedelbolig samt 2 sekundære bygninger med toiletter og cykelparkering.

Grunden skræner mod Buddingevej med en højdeforskel i alt på ca. 2.000 mm, fordelt med terrænfald over skolegårdens længde på ca. 1.500 mm og et fald på ca. 500 mm i beplantningsbæltet mod krydset.

BEPLANTNING

På grunden er der en bevaringsværdig række af kuglebeskåret lindetræer. træerne har ikke være beskåret i flere år, men det vurderes, at det vil være muligt at genskabe den oprindelige form. Træerne danner en smuk afgrænsning af bebyggelsen mod Buddingevej sammen med den eksisterende bølgehæk, der afgrænser matriklen mod fortovet.

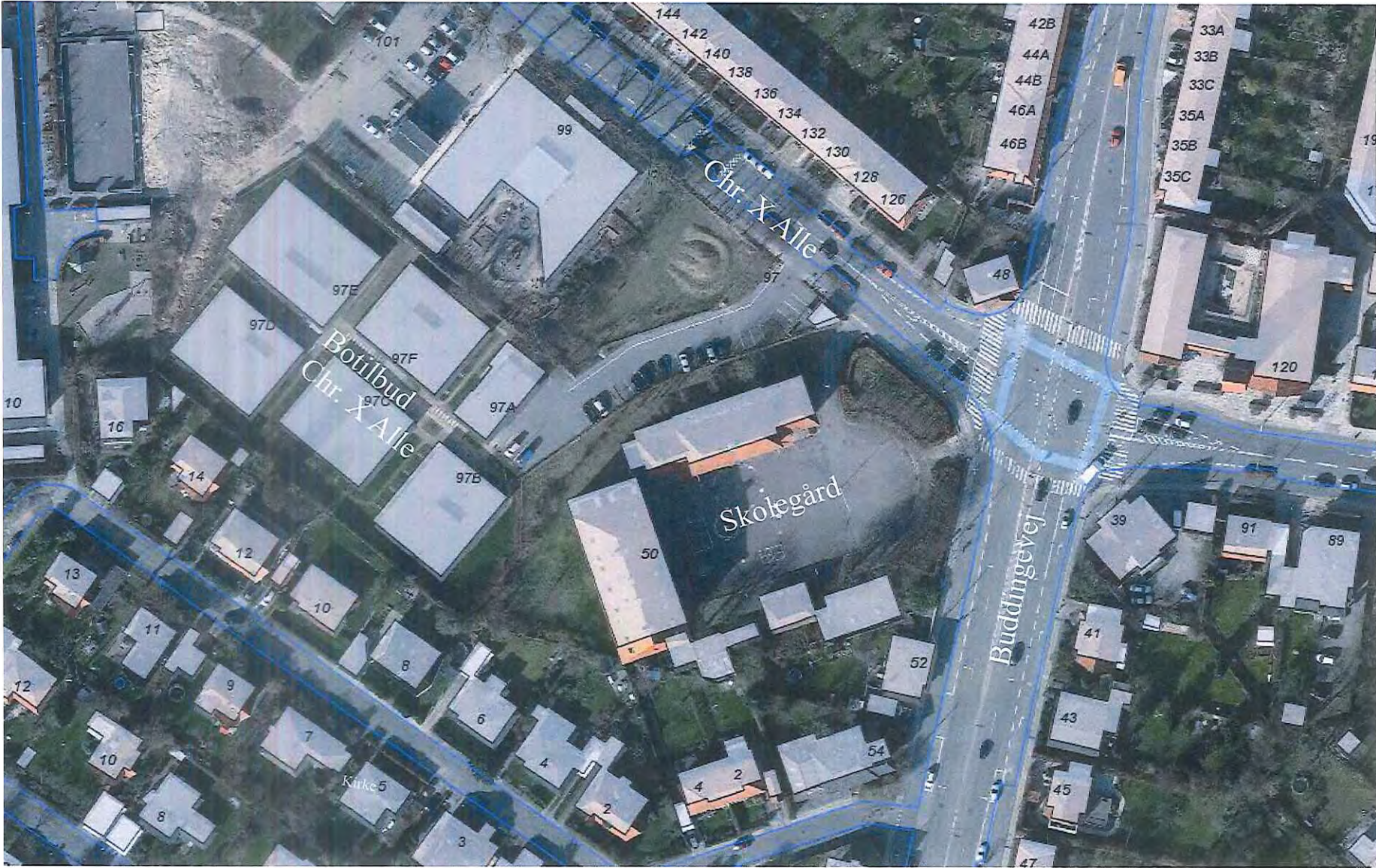
Mod syd-øst er der et par store rododendron buske.

På hver side af pedelboligen er der 2 kasta-

netræer. Træerne er flerstammede, og vurderes ikke specielt bevaringsværdige.

På det trekantede haveareal vest for skolebygningen er der et stort japansk kirsebærtræ.

LUFTFOTO



AREALER OG PLANGRUNDLAG

ADRESSE

Buddingevej 50
2800 Lyngby

MATRIKEL

23u, Kgs. Lyngby By, Christians
Matriklen er under ommatrikulering, det kommende areal forventes at udgøre 4.856 m².

EJERFORHOLD

Lyngby-Taarbæk Kommune

HISTORIE

Buddingevej 50 er tegnet af Arkitekt Magdahl Nielsen, og blev indviet den 29. november 1923, som nye lokaler til Lyngby Statsskole, tidligere Thyssens Skole.

Den 1. januar 1986 blev skolen overtaget af Københavns Amt under navnet Lyngby Gymnasium, og i 1991 blev skolen nedlagt. Københavns Amt frasolgte i 2003 skolen til Mogens de Linde, efter at have opført boliger til mennesker med autisme på skolens tidligere sportsarealer, der ved denne lejlighed blev fraskilt.

Mogens de Linde solgte 2006 ejendommen til Fischer4Benz Holding ApS, men firmaet gik imidlertid konkurs i 2009, hvorefter Lyngby-Taarbæk Kommune erhvervede sig ejendommen med henblik på etablering af et sundhedshus som OPP-projekt. Projektet blev ikke gennemført, men gymnastiksalen blev delvist anvendt til aflastningsbo-

liger til botilbuddet Chr X allé. Selve hovedbygningen og pedelboligen er nuværende tidspunkt uudnyttede.

TINGLYSING OG SERVITUTTER

Da Københavns Amt i 2003 frasolgte skolen, blev der ved denne lejlighed tinglyst færdselsret til boligerne for mennesker med autisme. På grund af den verserende sag med ommatrikulering vil denne klausul blive ændret.

BEVARINGSVÆRDI

Det gamle statsgymnasium er vurderet bevaringsværdigt, med bevaringsværdi 3 i Kulturstyrelsens database. Anlægget fremstår aksialt set fra krydset Buddingevej-Chr. X's Allé, bygget op omkring den symmetrisk udformede hovedbygning i midten og henholdsvis gymnastikbygningen mod nord og pedelboligen, cykelskur, toiletbygning og overdækket opholdsareal mod syd. Både hovedbygningen, gymnastikbygningen og pedelboligen er vurderet bevaringsværdige i kategori 3 og cykelskuret i kategori 4.

AREALER

Eksisterende bygningsareal i henhold til BBR er:

Skolebygning:

| | |
|----------------|---------------------|
| Kælder | 538 m ² |
| Stue og 1. sal | 1062 m ² |

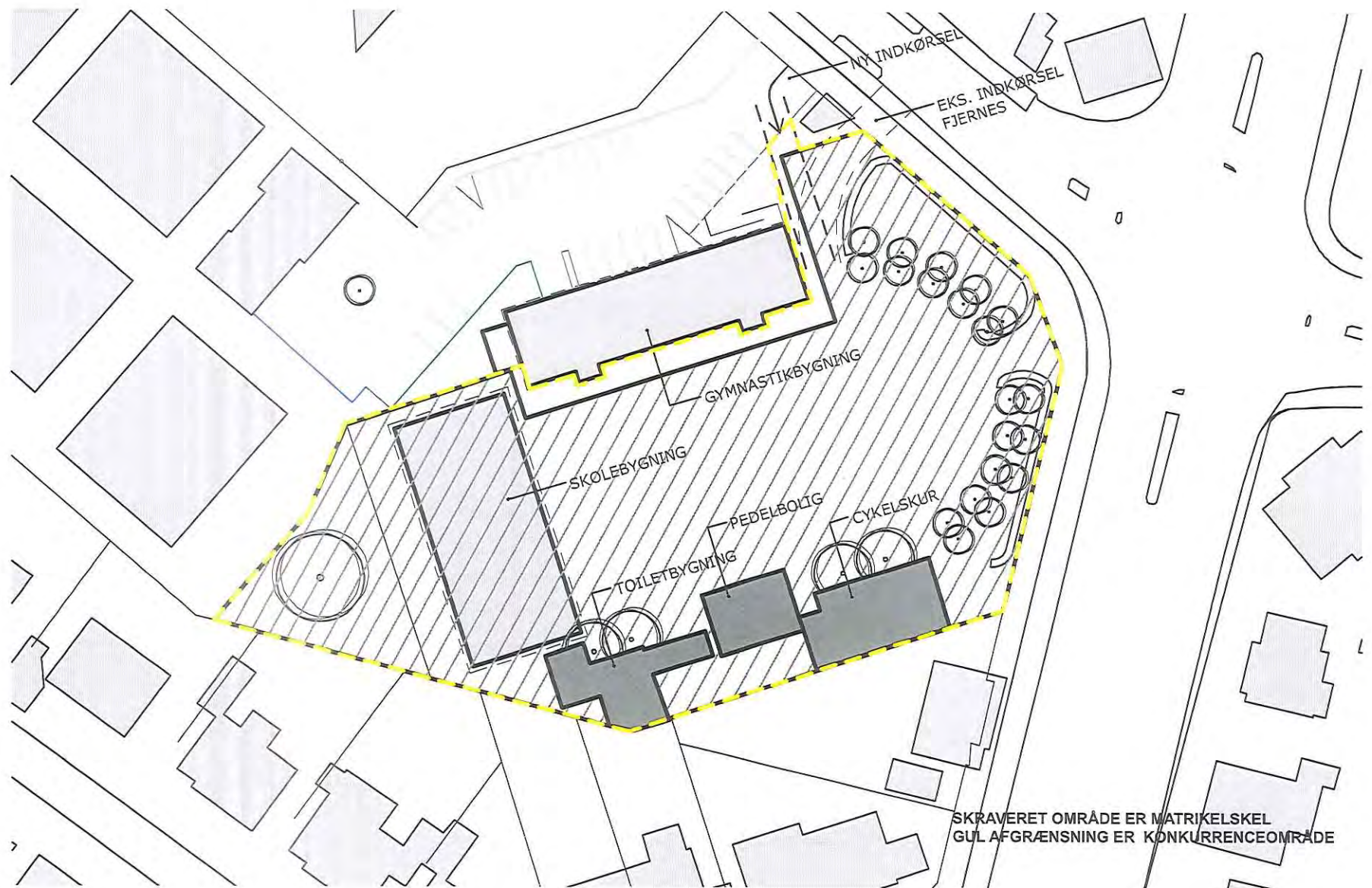
| | |
|----------------------------|---------------------------|
| <u>Tagetage udnyttelig</u> | 430 m ² |
| Ialt | 2030 m ² |
| <u>Pedelbolig:</u> | |
| Kælder | 48 m ² |
| Stueplan | 82 m ² |
| <u>Tagetage udnyttelig</u> | 19 m ² |
| Ialt | 150 m ² |
| <u>Toiletbygning:</u> | |
| Stueplan | 117 m ² |
| <u>Cykelskur:</u> | |
| Stueplan | 122 m ² |
| Samlet areal i alt: | 2419 m² |



KOMMUNEPLANVISIONER

I Kommunens strategi Grønt Lys står bl.a.

MATRIKELKORT





om boliger: ” Drømmen om den tættere og mere livlige by kræver flere boliger... I Kgs. Lyngby skal det summe af liv... Byen skal fortættes med flere boliger og kollegier... Lyngby-Taarbæk Ringby skal fortættes med boliger, handel og virksomheder, især ved stationerne.”

Omsorgsboligerne bliver placeret ca. 600 m fra letbanestationen ved Lyngby Station, og projektet med omsorgsboligerne indgår derfor som en del af Lyngby-Taarbæk Kommunes overordnede vision.

DEN FREMTIDIGE PLANLÆGNING AF OMRÅDET

Efter minikonkurrencen vil det/de udvalgte forslag blive fremlagt i kommunens udvalg, hvorefter der skal udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg. I den forbindelse vil der også blive udarbejdet en Miljøvurdering.

NUVÆRENDE PLANGRUNDLAG

Kommuneplan

Området er indeholdt i Kommuneplan 2009, Ulrikkenborg bydel, kommuneplanramme 2.2.30 Engelsborgskolen / VUC Øresund. Området er idag udlagt til offentlig service med en bebyggelsesprocent på 45, og bebyggelse må udføres i max 3 etager. Projektet med omsorgsboligerne forudsætter, at der udarbejdes et

kommuneplantillæg, hvor bebyggelsesprocenten sættes op til 70

Lokalplan

Matriklen er ikke omfattet af nogen lokalplan, dette skal udarbejdes i forbindelse med anvendelse til Omsorgsboliger.

PARKERING

Kommuneplanens parkeringsnorm for ældreboliger er, at parkeringskravet skal vurderes. Parkeringskravet er i dette tilfælde vurderet til 18-20 p-pladser til 40 omsorgsboliger. Kravet til cykelparkering vurderes at være 10-15 pladser.

FORSYNINGSMÆSSIGE FORHOLD

VAND- OG KLOAK-FORSYNING

Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S

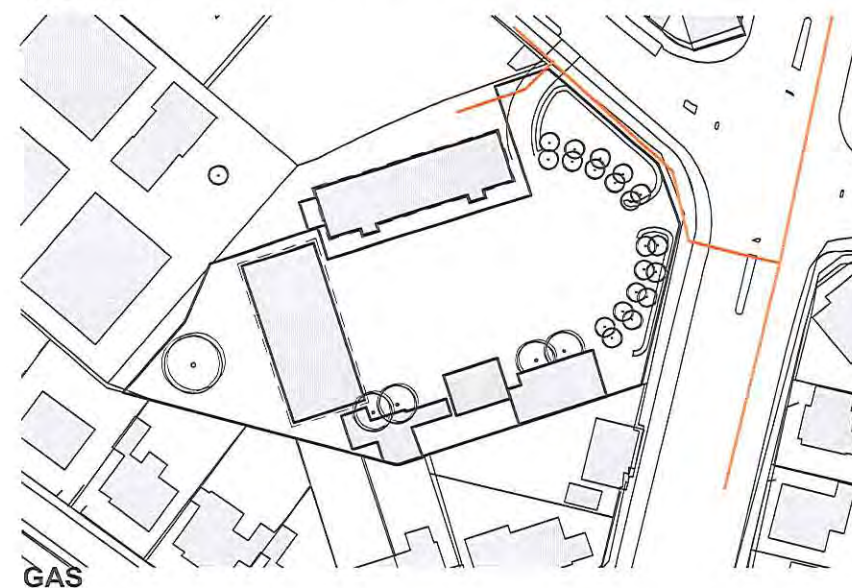
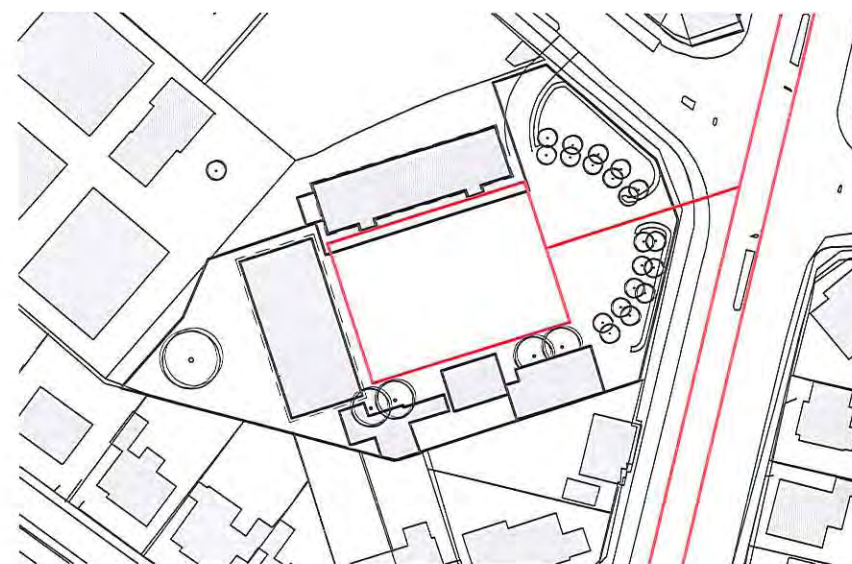
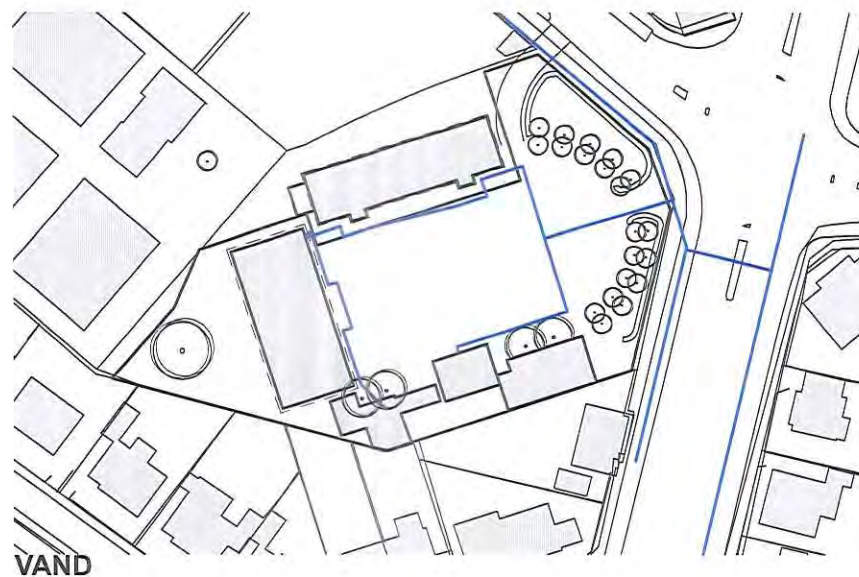
VARME

Bygningen opvarmes med naturgas.

Lyngby-Taarbæk Kommune har september 2012 besluttet at udbygge fjernvarmeforsyningen i kommunen. Vestforbrænding bliver forsyningspligtig i alle kommunens fjernvarmeområder. Fjernvarmeudbygningen foregår i perioden 2013-2016. Matriklen tilsluttes denne forsyning primo 2015.

ELFORSYNING

DONG Energy



STØJFORHOLD

STØJKORT

Da grunden ligger ud mod trafikerede veje, er det meget vigtigt, at bygningerne placeres således, at Bygningsreglementets krav til støjgrænser overholdes.

Som det fremgår af Støjkortet er bygningsreglementets krav om støj på opholdsarealer ikke overholdt.

Signaturen viser at det kun er en del af grunden, der lever op til Bygningsreglementets krav for støjniveauet.

For at kunne udnytte hele grunden vil det være hensigtsmæssig at få støjpåvirkningen fra Buddingevej stoppet så langt mod vejen som muligt. Rækkehusbebyggelsen på modstående side af Chr. X Allé viser at gårdrummet ikke er påvirket af støj fra vejen.

For at give en fornemmelse for hvorledes støjen vil kunne håndteres ved fremtidig bebyggelse, er der udarbejdet 3 forskellige scenarier.



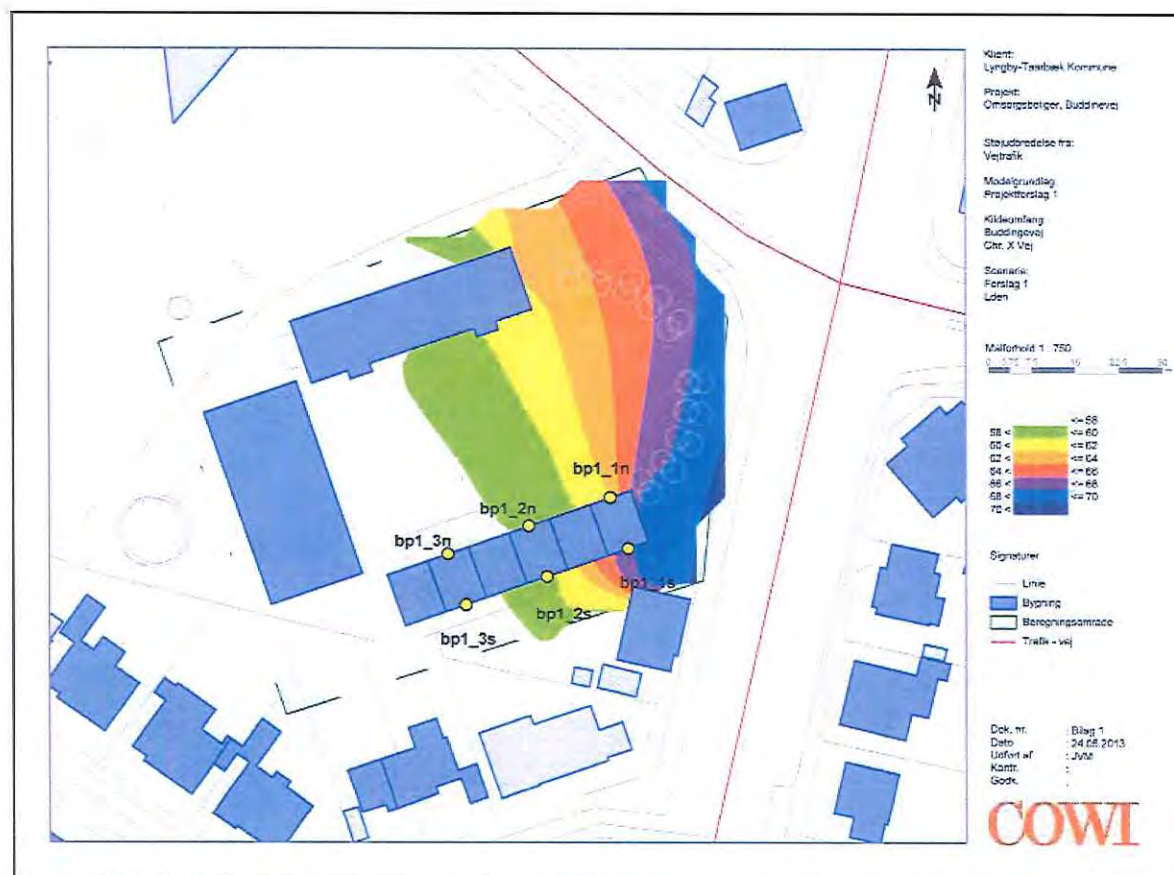
SENARIE 1 - BOLIGBLOK

Der opføres en boligblok i 3 etager, der lukker gården mod syd. Der vil kunne opføres med ca. 15-18 lejligheder.

STØJFORHOLD

Omstående støjkort viser en simulering af støj i den foreslåede bygningsplacering. De farvede områder viser en støjgrænse, der ligger over det tilladte. Dette betyder, at der skal udføres ekstra støjskærmende tiltag, hvis disse arealer skal kunne udnyttes til opholdsareal.

Kortets støjmålinger er beregnet i 1500 mm højde.

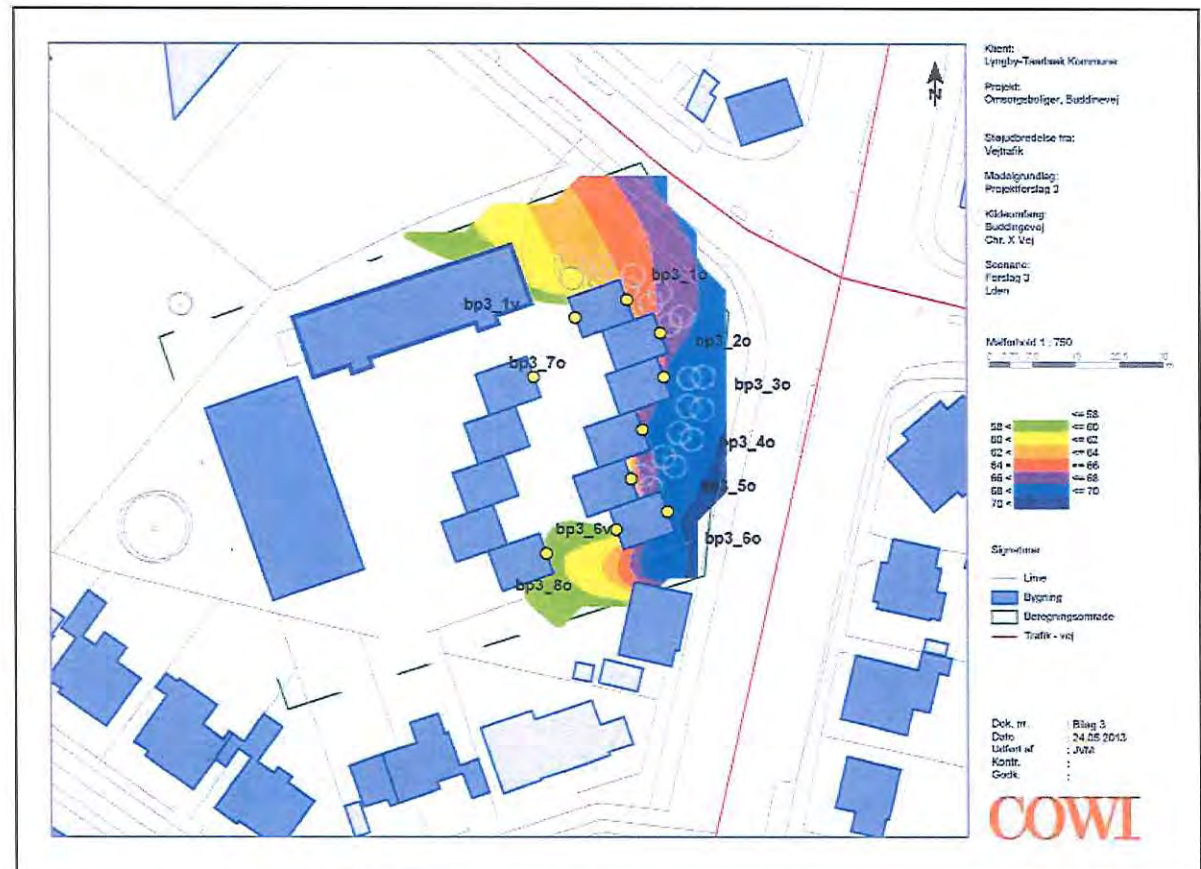


SENARIE 3 - KÆDEHUSE

Den foreslåede bebyggelse viser mindre kædehusene i en etage, der tilpasser sig de eksisterende forhold (beplantning). Kædehusene tænkes udført i et plan, med egen indgang og lille privat terrasse/parkering. På det viste er der tegnet 11 boliger, men dette kan udvides til 13, afhængig af hvor meget fælleshaveareal, der ønskes.

STØJFORHOLD

Støjkortet viser at der vil være rigtig gode muligheder for at etablere opholdskroge mellem kædehusene i umiddelbar tilknytning til den enkelte bolig. Det skal bemærkes at der i boligerne, der ligger ud mod Buddingevej skal være støjskærmende bygningsdele f. eks vinduer. Kortets støjmålinger er beregnet i 1500 mm højde.

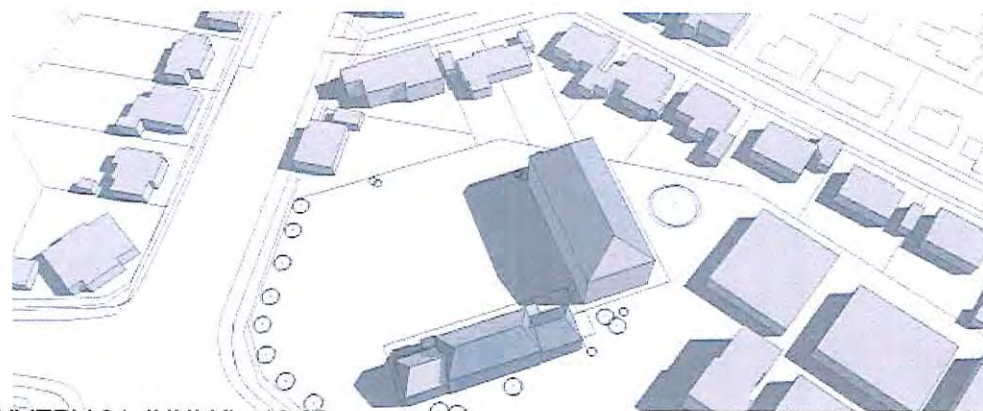


SKYGGEDIAGRAMMER

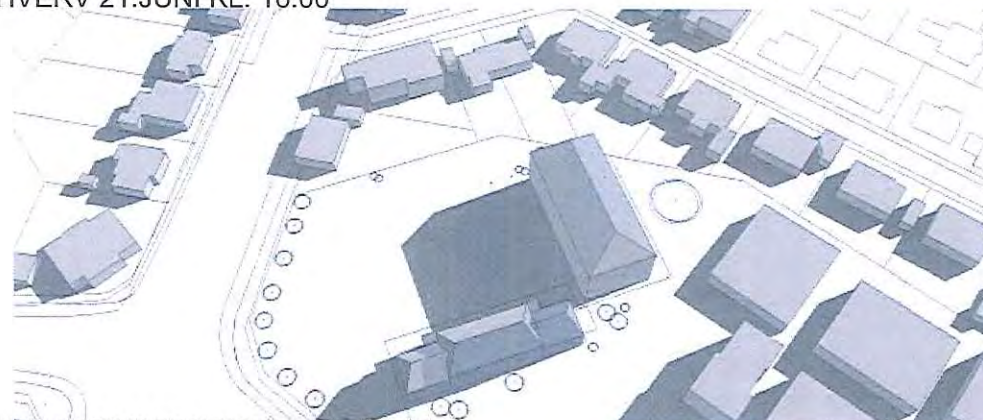
SOLINDFALD

I det skolebygningen ligger højest og på grundens vestlige del, vil der være skygge på en del af grundarealet i eftermiddags og aftentimerne.

De tre illustrationer viser skygger for sommer solhverv 21.juni kl. 16.00, jævndøgn 21. marts og 21. september kl. 16.00 samt vinter solhverv 21. december kl. 16.00



SOMMERSOLHVERV 21.JUNI KL. 16.00



JÆVNDØGN 21.MARTS/SEPTEMBER KL. 16.00



VINTERSOLHVERV 21.DECEMBER KL. 16.00

BESKRIVELSE AF EKSISTERENDE BYGNINGER



BYGNINGER

De eksisterende bygninger består primært af Skolebygningen, derudover er der en pedelbolig samt et par mindre sekundære bygninger til cykelskur og toiletter.

Skolebygningen og pedelbygningen er

opført i røde teglsten med pudsede pilastre. Taget er røde teglsten.

Trappe til hovedbygningen er både indvendig og udvendig opført i granit. Soklen er med granitindlæg.

Vinduerne er opdelt i fag med tæt opsprosnings.

Huset fremstår i sin originale stil udadtil og er i en bevaringskategori 3.

Indvendigt er bygningen opdelt i klasseværelser langs en midtergang. Der er trægulve, der tidligere har været belagt med linoleum, træpaneler på væggene og pudsede lofter.



I Skolebygningens 1. og 2. etage er der en meget høj brystning på ca. 1200 mm ved vinduerne, der indebærer, at der ikke er udsyn til terræn siddende på en stol. Kælderetagen er med vinduer fra ca. 1200 mm over terrændæk og stor lofthøjde. Tagetagen har stor lofthøjde og stå-

højde ved skunke. Midt i bygningen er der en stor gennemgående trappe. Indgangspartiet er bygningens smukkeste rum med gipsfrise og mindeplade, og et loft med reliefmønster. Væggene er med marmorbeklædning i en højde af ca.

600 mm. Pedelboligen, der er i bevaringskategori 3 er i meget ringe tilstand. Cykelskuret er opført i træ og bevaringskategori 4. Toiletbygning er opført i tegl. Til trods for at bygningerne er klassifice-



ret bevaringsværdige, kan de nedrives eller indgå i den samlede bebyggelse.

GYMNASTIKBYGNING

Mod nord ligger tidligere gymnastiksals-bygning, Bygningen er renoveret for et par år siden, og indeholder kommunale fællesarealer samt 2 aflastningsboliger til

Botilbuddet Standberg.

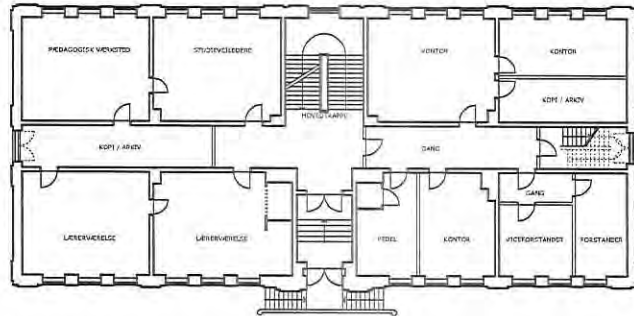
De kommunale fællesarealer vil også kunne benyttes af beboerne i Omsorgsboligerne.

FØRSYNSRAPPORT

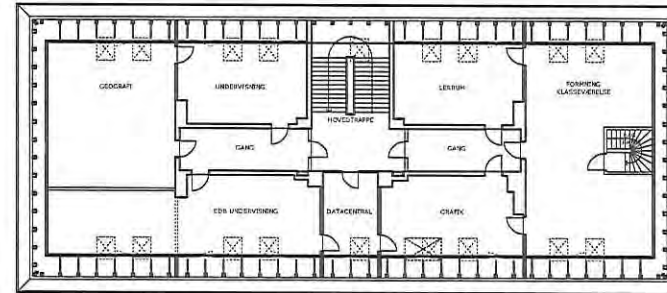
I forbindelse med ideen om anvendelse af skolebygningen til Sundhedshus, blev

der i januar 2012 udført en Førsynsrapport af skolebygningen samt pedelboligen. Alle bygningsdele er karakteriseret som under middel, hvilket svarer til, at større vedligeholdelses- og reparationsarbejder må påregnes.

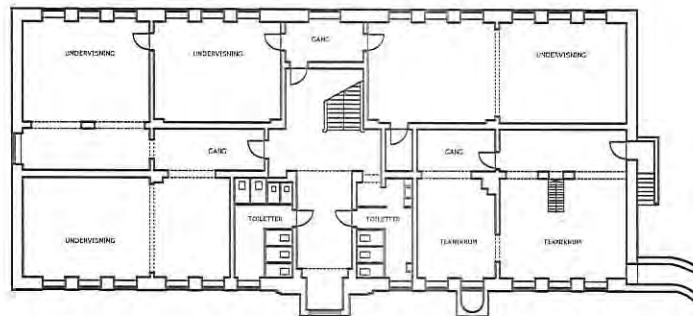
PLANER AF SKOLEBYGNING



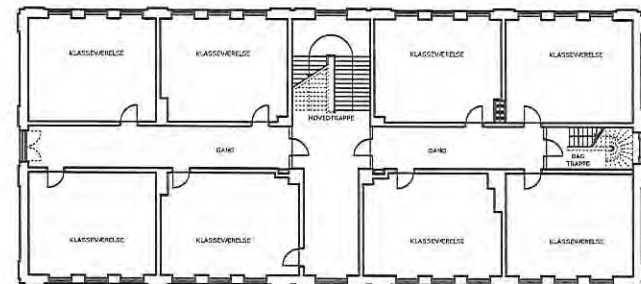
STUEPLAN



TAGETAGE



KÆLDERPLAN



1. SALSPLAN

KONSTRUKTIVE OMBYGNINGER, EKSISTERENDE BYGNING

Beskrivelse er udformet af anerkendt statiker Hans Strøyberg fra Ingholt Consult på baggrund af besigtigelse og eksisterende tegninger.

BESKRIVELSE AF EKSISTERENDE FORHOLD

Ejendommen er udført solidt og fremstår stadig som en fin bygning med gode muligheder for om- og udbygning. Dæk over kælder og stue er udført i 17 cm in situ støbte betondæk og bjælker. Kælderydervægge er udført som 72 cm murværk, stue-ydervægge som 60 cm og på 1.sal som 48 cm massivt murværk. For en bygning med 3 etager over kælder er det

rimelig solidt bygget.

BESKRIVELSE AF OMBYGNINGENS OMFANG

Det er påtænkt at ejendommen skal forvandles til omsorgsboliger. Da alle rum er meget store, hovedtrappe rigeligt disponeret rum herfor, vil det være muligt at placere en rummelig elevator til formålet. Da bygningen i forvejen ligger højt hævet i forhold til omkringliggende terræn, kan det overvejes at frigrave bygningen så kælderen kan benyttes som fremtidig stueetage. Dette vil være muligt, med øje for, at man kan blive nødt til at understøbe fundamentet rundt om bygningen for

at sikre sig at UK fundament er 90 cm under fremtidigt terræn.

Ved frigravning af ejendommen vil de eksisterende kloakbrønde blive berørt og skal også sænkes. Dog skønnes det, at kloakker i øvrigt ligger dybt nok til, at man ikke skal omlægge dem som følge af frigravningen.

Da der er meget højt til loftet kan det overvejes at hæve gulvet i kælder, stue og 1.sal.

I kælder vil det være nødvendigt at hæve gulvet ca. 700 mm, stueetagen vil der være behov for at hæve gulvet 1200 mm og på 1.sal ca. 900 mm.

Da dæk over kælder og dæk over stue er massive in situ beton dæk, 170 mm, vil

der ikke være vanskeligheder i at finde en brugbar løsning hvor man hæver gulvkonstruktionen. Dette kunne evt. være nogle færdige trægitterspær fra fabrik der bliver lagt ud med passende afstand direkte oven på betondækket. Her vil man have rigelig plads til at lægge eventuelle føringskanaler ind til fremtidig brug og til de kommende installationer. Det øvrige hulrum kan udfyldes med indblæsningsisolering både af hensyn til isolering for lyd og varme. På de eksisterende dæk er der udlagt 100 mm slagge og tykke trægulve som skal fjernes. Dog kan det overvejes at genbruge de meget tykke, ca. 35 mm og rustikke gulvplanker ved at renslebe dem og genmontere dem i de nye boliger.

På dæk over 1. sal er der et almindeligt træbjælkelag sandsynligvis med indskudsler.

Af hensyn til de eksisterende vinduers ringe tilstand bør de udskiftes da de ikke ville kunne overholde gældende krav til tæthed og isoleringsevne. Mange vinduer er smadret. Med hensyn til isoleringsevnen af hele ejendommen bør det undersøges hvordan man indefra kan isolere ydervæggene, da man i modsat fald ikke vil kunne opnå nuværende isoleringskrav til boliger.



TILGÆNGELIGHED

UDGANGSPUNKT MÅLGRUPPE

Det fysiske miljø, både indendørs og uden-dørs, skal understøtte en aktiv hverdag af de ældre borgere med så meget selv-hjulpethed som muligt (så lidt assistance af hjælper som muligt). Det er her deres energi skal bruges, så færden på grunden, daglige gøremål, etc., ikke skal fratage de ældres overskud og lyst til udfoldelse, fælles og egne aktiviteter! Dette forudsætter en god tilgængelighed, som skal være indtænkt lige fra starten og som skal tilgodese mennesker med funktionsnedsættelser af forskellig karakter.

Idet der lægges meget vægt på hjemmelighed, lægges der også meget vægt på passive tiltag/tilgængelige løsninger, frem for add-on's!

TILGÆNGELIGHEDSKRAV

Tilgængeligheden skal tænkes som helhed, lige fra ankomst med bil, cykel eller andet transportmiddel, færden på adgangsvveje, udvendige og private fællesområder, ind i boligen og ned i detaljer af indretningen.

Boligens indretning har stor indflydelse på vores liv og trivsel. Det gælder alle, og ikke mindst for personer med en funktionsnedsættelse i større eller mindre grad, som de fleste af os vil få med fremskreden alder. Det er vigtigt at tænke i fleksible og fremtidssikrede løsninger, hvor borgeren kan forblive i boligen, selv om behovet for

pleje, hjælpemidler, praktisk indretning, gradvis kan stige.

Der skal dog pointeres at personer med et stort plejebenhov ikke er målgruppen til boligerne, men det ønskes at borgerne kan blive i boligen, selv om plejebenhov opstår. Konkret betyder det, at der udover BR 10 krav, er supplerende krav i forhold til målgruppen. i form af for eksempel en nem orientering, barrierefrihed, afstande til passager, den rigtige dimensionering, ekstra god belysning etc..

Mht. indretning af boligerne anvendes "SBI 222 tilgængelige boliger".

Dermed opnås at boligen kan anvendes af de fleste brugere af manuelle kørestole, samt en del brugere af el kørestole. Herved sikres også de fornødne frie passager og manøvrerer arealer for rollatorbrugere, gangbesværede, samt øvrige ældre personer.

Innovative forslag, for eksempel hvordan en ommøblering eller en mindre ombygning (uden indgreb i bærende konstruktioner, og flytning af vvs installationer) kan tage højde for en med tiden øget, eller også som udgangspunkt individuelt tilgængelighedsbehov, er meget velkomne!

Eksempel: Et badeværelse med et forrum med et ekstra garderobeskab, kan efter nedtagning af en skillevæg, laves om til et kørestoleegnet badeværelse.

KVALITETSNIVEAU

Lynby-Taarbæk Kommune ønsker en kvalitetsniveau B, mht. tilgængelighed i fællesarealerne, dog skal der være senge-elevator mål: 1,85 x 2,4 m, der skal være følerstyrede døråbnere på yerdøre og gangbredder på 1,8 m. Det vil tilfredsstille næsten alle brugere, hvorved af høj grad af anvendelighed vil være tilstede.

I det boligen er tænkt som livstidsbolig skal selve boligindretningen udformes som kvalitetsniveau A, således at pleje med personale og hjælpemidler kan udføres.

KVALITETSSIKRING:

Forslagene bliver kvalitetssikret af tilgængelighedsauditor fra Center for Arealer og Ejendomme, LTK.

LITTERATUR:

SBI-anvisning 230, Anvisning om Bygningsreglement 2010

Tjeklister for BR 10 og SBI-anvisning 230
Tjeklister for bygningsnære udearealer
SBI-anvisning 222, tilgængelige boliger
SBI-anvisning, Toilet og bad i beboelser
DS-håndbog 105:2012 Udearealer for alle - sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø

"Alle tiders boliger" er tænkt som en inspiration til at bygge boliger, der tilgodeser alle faser i livet. Bogen er udarbejdet af Magrethe Kähler, boligpolitisk konsulent i Ældre Sagen.

TIDSPLAN OG PROJEKTFORLØB

PROJEKTFORLØB

Skitsekonkurrencens formål er at få tilvejebragt en helhedsplan, der skal danne grundlag for udarbejdelse af lokalplan for området.

Med udgangspunktet i skitsekonkurrencen udarbejdes byggeprogram for efterfølgende Totalentreprise konkurrence for den resterende del af byggeriet.

Byggeriet forventes ibrugtaget årsskiftet 2015/2016.

HOVEDTIDSPLAN

| | |
|-------------------|----------------------|
| Skisekonkurrence. | sept.-nov. 2013 |
| Lokalplan | dec 2013 - juli 2014 |
| Totalentrepri. | dec. 2013 - maj 2014 |
| Skema A | jan. 2014 |
| Skema B | juni 2014 |
| Byggestart | juli. 2014 |
| Ibrugtagning | årsskiftet 2015/2016 |
| Skema C | marts 2016 |

TOTALENTREPRISETIDSPLAN

| | |
|-------------------------|------------------|
| Afsendelse af bekendtg. | okt. 2013 |
| Meddelelse om prækval. | dec. 2013 |
| Uarbejdelse af Udbud | okt. – nov. 2013 |
| Udsendelse | dec. 2013 |
| Modtagelse af tilbud | marts. 2014 |
| Politisk godk.af vinder | april. 2014 |
| Indgåelse af kontrakt | maj. 2015 |

SKITSEKONKURRENCETIDSPLAN

| | |
|----------------------------|----------|
| Udsendelse af konkurrence | 24.09.13 |
| Besigtigelse af området | 27.09.13 |
| Midtvejs fremlæggelse | 22.10.13 |
| Spørgefrist | 01.11.13 |
| Rettelsesblad | 04.11.13 |
| Aflevering og præsentation | 12.11.13 |
| Afgørelse offentliggøres | 22.11.13 |

Politisk vedtagelse december 2013

KONKURRENCEBETINGELSER

KONKURRENCENS FORM OG FASER

Konkurrencen gennemføres som en minikonkurrence, der ikke er omfattet af EU's Udbudsdirektiv eller Tilbudsloven. Konkurrencen gennemføres med budopfordring, besigtigelse, midtvejs fremlæggelse og dialog, aflevering og præsentation af konkurrenceforslag og udpegning af vinder.

KONKURRENCENS DELTAGERE

Konkurrencen afholdes med følgende 3 indbudte deltager.

- Nord Architects , Kontakt: Morten Rask Gregersen, nord@nordarchitects.dk
- Force 4 Architects, Kontakt: Christian Dalsdorf, cda@force4.dk
- Polyform Arkitekter ApS, Kontakt: Jonas Sangberg, jonas@polyformarkitekter.dk

VINDERENS MULIGHEDER

Lyngby-Taarbæk Kommune har option på at benytte vinderen af minikonkurrencen til følgende:

- Medvirken ved udarbejdelse lokalplan
- Medvirken ved udarbejdelse af byggeprogram for totalentreprisekonkurrencen
- Medvirken ved bedømmelse af de indkomne totalentrepriseforslag
- Overordnet arkitektonisk rådgiver gen-

nem projekterings og udførelsesfasen

Totalt set kan honorarer inklusiv konkurrencevederlag ikke overstige 500.000 kr. dvs. honorar for optioner max udgør 200.000kr. Optioner afregnes med nedenstående timesatser ekskl. moms, inkl. dækningsbidrag.

Seniorrådgiver (> 15 års erfaring):
900,00 kr.

Rådgiver med mellem 6 og 15 års erfaring:
760,00 kr.

Rådgiver med mellem 0 og 5 års erfaring:
650,00 kr.

KONKURRENCESEKRETÆR

Bygherrerådgiver Jørgen Lilholm, Lilholm & Partnere, Lundtoftegårdsvej 95, 1. 2800 Kongens Lyngby, jl@lilholmogpartnere.dk.

BEDØMMELSESDVALGET

Udvælgelsen vil blive foretaget af et nedsat bedømmelsesudvalg som følger:

Projektets styregruppe ved:

- Direktør Ulla Agerskov
- Direktør Søren Hansen
- Centerchef, Dorte Vangsø Rasmussen
- Centerchef, Søren Jakobsen
- Formand for Seniorrådet, Aase Steffensen.

Fra Center for Arealer og Ejendomme:

- Bygningschef og arkitekt maa Bent

Ellegaard

- Arkitekt og tilgængelighedseksper
Christine Brockenhuus-Schack

Fra Center for Miljø og Plan:

- Centerchef Sidsel Poulsen
- Arkitekt Anna Pi Poulsen

Projektgruppen, med projektleder og repræsentanter for udlejning, drift, vicitation og økonomi, vil deltage i midtvejsfremlæggelsen samt afleveringen, og fungere som rådgivere for bedømmelsesudvalget.

KONKURRENCEMATERIALET.

Konkurrencematerialet består af nærværende program med følgende bilag.

- Situationsplan, etageplaner skolebygning, og snit i AutoCad 2D.
- For eksisterende tegninger henvises til Lyngby-Taarbæk Kommunes byggesagsarkiv: www.weblager.dk, Buddingevej 50, 2800 Lyngby.
- For Kommuneplan, GrøntLys, giskort mm henvises til Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside: www.ltk.dk

FORESPØRGSER

Spørgsmål bør fremsættes snarest muligt og fremsendes skriftligt til konkurrencens sekretær.

Spørgsmål vil blive søgt besvaret løbende, og således at alle spørgsmål og svar sen-

des til alle konkurrencedeltagerne.
Sidste fristen for spørgsmål er den 1. november 2013.

BESIGTIGELSE

Besigtigelse fredag 27.09.2013 kl. 10.00

MIDTVEJS FREMLÆGGELSE OG DIALOG

Mødet afholdes på Lyngby Rådhus tirsdag den 22. oktober 2013, Udvalgsværelse 1 som følger:

10.00 – 11.00 Force 4 Architects
11.15 – 12:15 Polyform Arkitekter ApS
12.30 – 13.30 Nord Architects

FORSLAGETS UDFORMNING

Tegninger:

- Situations- og haveplan, der viser bebyggelsens placering på grunden, parkeringspladser, adkomst veje og stier samt udendørs opholdsarealer.
- Plan, snit og facader med angivelser af funktionsanalyser for sammenhænge mellem boenheden og fællesarealer.
- Planer, der redegør for fleksibilitet af boenheden.
- Facade- og planudsnit med møblering.
- Rummelige illustrationer, der viser bygningens karakteristika og sammenhæng med omgivelserne.
- Der skal afleveres en bebyggelsesplan i Autocad/dxf-format, indtegnet i sam-

me koordinatsystem som medsendte situationsplan, til brug for støjsimulering.

Beskrivelse:

- Redegørelse for forslagets grundide, hoveddisponering, arkitektur og funktion.
- Beskrivelse af principper for konstruktioner og bærende bygningsdele
- Materialebeskrivelse
- Beskrivelse af have og fri-arealer.
- Arealoversigt med nettoarealer for samtlige rum samt bruttoareal.

Omfang:

- Planche(r) til ophængning og evt. efterfølgende udstilling.
- Planche(r) i PDF-format til print i f. eks A3.
- Modeller modtages ikke.

AFLEVERING

Aflevering og præsentation af forslagene skal ske tirsdag den 12. november 2013 på Lyngby Rådhus, Kommunalbestyrelsens Spisestue, 5. sal som følger:

9.30 – 10.15 Nord Architects
10.30 – 11.15 Force 4 Architects
11.30 – 12.15 Polyform Arkitekter ApS

BEDØMMELSEN

Bedømmelsen af forslagene vil blive påbegyndt, umiddelbart efter, at forslagene er modtaget, blevet præsenteret og fundet

konditionsræssige.

Bedømmelsen forventes at være færdig 22.11.2013.

Bedømmelsesudvalget vil vurdere forslagene ud fra projektets succeskriterier beskrevet i indeværende konkurrenceprogram

VEDERLAG

Alle konditionsræssigt udførte forslag honoreres med et vederlag på 100.000 kr. ekskl. moms, som kommer til udbetaling, når juryen har afsluttet bedømmelsen.

RETTIGHEDER, FORSIKRING OG BEGRÆNSNING

Rettigheder, forsikring og begrænsninger Ejendomsretten, herunder brugsretten, til forslagene tilhører Lyngby-Taarbæk Kommune. Ophavsretten til et konkurrencefor-
salg forbliver dog altid hos forslagsstilleren.

Lyngby-Taarbæk Kommune er berettiget at arbejde videre med vinderprojektet samt at anvende ideer og enkeltheder fra de øvrige forslag.

Tredjepart har ret til at gengive de indsendte forslag, f.eks. i dagblade og elektroniske medier, dog kun med angivelse af forslagsstillerens navne.

Forsalgene vil ikke blive forsikret, idet det forudsættes, at forslagsstillerene opbevarer originaler af deres forslag. Forslagene returneres ikke.



Omsorgsboliger

Buddingevej 50

Lynby-Taarbæk Kommune

Force4 Architects

Grundidé
 Grundidéen for de nye omsorgsboliger på Buddingevej er at skabe så villingsrende og store fællesarealer som muligt – for, lig med den gamle statsskoles udarealer – ligger stedet sandt glæde i det sociale fællesskab og i fælles- og uderummen. Tanken er derfor at udnytte det eksisterende hovedhus mest effektivt og placere så mange boliger som muligt i den gamle skolebygning. Dels for at minimere byggeriets omfang på grunden og dels da det vil være billigere at renovere hele det gamle hus, når man nu alligevel er i gang med at renovere, nyindrette, etablere nye fællesveje, etc.

For at tilpasse nybyggeriet til nabolandskabet og for at danne et varieret og mangfoldigt uderum, brydes nybyggeriets skala ned ved at dele det op i tre mindre enheder, der placeres respektfuldt og med behørig afstand fra de eksisterende bygninger. Den eksisterende bebyggelses lidt monumentale og alvorlige fremtoning i aksen mod Buddingevej, nedtones ved den uformelle placering af de nye bygninger – uden dog at slette den historiske reference til kirken. De tre nye og de to eksisterende huse dannes til sammen et fælles have rum, som bliver bebyggelsens nye hjerte, hvor omkring omsorgsboligerne beboere naturlig kan mødes og opleve et aktivt og meningsfuldt fællesskab.

Der etableres elevator i den gamle bygning, såvel som til de nye boliger. I et mindre projekt som dette, er elevatoren en forholdsvis stor udgiftspost, og det er derfor vigtigt at udnytte den mest effektivt. Derfor etableres der til de nye boliger som udgangspunkt kun én elevator, som binder de nye boliger sammen via en social adgang / balkonbro, hvor beboerne naturligt mødes, og hvor ophold kan foregå på en let tilgængelig og selskabelig måde og således bidrage til bebyggelsens sigte.

Hoveddisponering
 For at kunne udnytte det eksisterende hus bedst muligt foreslår vi, at der graves ud flere steder omkring huset, så der bliver mulighed for at indrette fællesarealer, tre boliger samt alle depot- og teknikum i det der tidligere var kaldet taget. I alt kommer det eksisterende hus til at rumme 25 boliger og de resterende 15 boliger bygges i tre nye huse i løb af etager. For at skabe bebyggelsens nye hjerte etableres et fælles have rum ved, at placere de tre nye huse sydost for den eksisterende statskole på sådan en måde at de omkranser hjertet rummet. På denne måde får alle beboerne udførelsesmuligheder til det fælles have rum, som lægger ud i en socialt indledende hverdag for beboerne.

I periferien af grunden løber en ensrettet vej, der giver adgang til alle indgange inklusiv indgang til de eksisterende bygninger samt parkering i mindre kommer omkring bebyggelsen. Det skaber en enkel struktur for motortrafik og adskiller samtidig hårde og bløde trafikarter, så beboerne kan læres uforstyrrede og i deres eget tempo i fællesarealerne.

Adgangen til alle boliger sker igennem det fælles have rum, fra adgangsvæje og parkeringskommer bliver man ledt ind i det fælles have rum, og bliver herefter naturligt en stykke tid af level i bebyggelsen. Her kan man mødes med sine naboer og herfra kan man følge med i bebyggelsens gang og farten.

Bebyggelsens fællesarealer placeres med fordel i det eksisterende hus' nye stueetage. Fællesarealerne er orienteret mod det store fælles have rum, så beboerne kan følge med i livet i udfør. Der er også visuel kontakt til fællesarealerne fra de nye boliger, så beboerne naturlig bliver opmærksom på arrangementer og fællesskaber. Derudover fungerer placeringen af fællesarealerne, som et bindende element mellem de nye store have rum og den eksisterende have bag hovedbygningen. På den måde placeres fællesskabet i "midten" og bidrager til at alle dele af "haven" benyttes af alle beboerne. Masterplanen er fremtidsret, ved at det i fremtiden er muligt at konvertere ca. 100 kvadratmeter til servicefunktioner i stueetagen, ved at udbygge den laveste nye bygning med 1-2 boliger. Man kan således bygge de nye kvadratmeter fæst, dertil nytte beboerne og så til sidst indrette stueetagen til serviceareal.

Arkitektur, funktion og materialer

Den eksisterende hovedbygningens karakter bibeholdes og graves stedvis fri på tre sider. De højsidende kælderindretninger etableres med terrasserede og vinduer med en lavere brydning der giver lys, og en udbygning. I tagetagen etableres nye kældre med franske altaner. Kældrene placeres med respekt for husets udtryk og facadens klare rytme. De nye huse fremstår moderne og som enkle, skæpskåne volumener, med en let, indbydende variation. De er på havensiden bundet sammen af en let adgangs- og balkonbro, der dels giver adgang fra en fælles elevator og dels skaber medier mellem beboerne. Balkonbroen fremstår med 'udposning' foran hver lejlighed. Det skaber et sampræget ophold for den enkelte beboer, hvor man har et naturligt område og tilhørsforhold og hvor man kan nyde fællesskabet uden at føle sig påtvungen. Adgangsvejene passerer typisk kældrene og bidrager til uforstyrrende kontakt. For de 3. mest centralt placerede boliger er antallet af 'passerende' naboer højst tre.

Udendigt prioriteres til facadematerialer. De nye huse fremstår murede i rød brunlige genbrugs tegl der giver et rustik og venligt udtryk og passer ind i den oprindelige bebyggelse. Desuden er de fritstående mure i haven også i samme tegl. Vi mener at denne type tegl er et godt supplement til den gamle klassiske bygning der kan lide at omgives af et helt nyt højtydende tegl som er et alternativ til gangbroen fremstår let og elegant i parkerings stå med vindstærk og sidemuligheder i egtræ. Indvendigt mener vi at det er vigtigt at prioritere et godt trægulv - Leks. i eg - samt natur sten på badeværelserne. Naturlige overflader nedbruger i høj grad følelsen af institution og giver et indtryk af kvalitet og hjemlighed.

Boligerne forberedes til at kunne blive plejeboliger ved, at dimensionere sovservarets til at kunne rumme to hjulere der skal skabe omkring en plads, samt at dimensionere badeværelserne til at kunne det samme. Indgangsarealerne i boligerne i det eksisterende hovedhus er M12 døre, hvilket er absolut minimum for en plejebolig og repræsenterer det bedste kompromis ift. den eksisterende konstruktion samt nye trapper.

Det eksisterende hus rummer 25 boliger fordelt på 4 stk. af model A, 5 stk. af model B, 16 stk. af model C. De tre nye bygninger rummer 15 boliger fordelt på 0 stk. af model A, 11 stk. af model B, 4 stk. af model C.

Principper for konstruktioner og bærende bygningsdele
 I hovedhuset genbruges de eksisterende bærende konstruktioner. Vi skærer ud udgravnings omringning huset ikke vil kræve at der undersøges, da der ifølge eksisterende tegningsgrundlag stadig vil være mere en 1,2 meter til underlags fundament på det laveste sted. De nye huse bæres primært i facader og udvalgte indervægge. Det lette adgangssystem bæres primært af søjler og forbindes til de nye huse for at skabe stilheden på dagen.

Have- og fri arealer
 Vejen løber langs grundens periferi ind i den mod hovedhuset, hvor den knækker og leder forbi indgangen og videre forbi gymnastbygningens gav. Vegen fremstår i asfalt. Næsten hver adgang til parkeringen, der står i periferien af grunden i mindre kommer på armeret græs. Midt på grunden skaber bygningerne et fælles have rum, hvor der findes forskellige funktioner, som f.eks. en fælles legeplads/træningsbane til både de små og de gamle. Der findes en patenque bane og ophold i både sol og skygge. Desuden er der en stor urte- og køkkenhave, til alles afbenyttelse. Generelt udføres en række aktiviteter og opholdsmuligheder med omkarn for solens gang på grunden, så der altid vil være et oplagt sted at sidde eller en oplagt aktivitet at deltage i, afhængigt af tidspunktet på dagen.

Resten af haven fremstår parklignende med græsplæner og træer. Stier binder have og bygninger sammen, samt giver adgang til den omkringliggende by. Stierne er beflagt med aflange beton fliser, som kan det nemt for beboerne at færdes med hjælpemiddel / rullatorer. Der etableres en overdækket gangsti i egtræ i den gamle sektion hovedhuset, hvor diverse rammekonstruktioner beplantes med roser, blomster, etc. osv. Dermed skabes en delvis overdækket adgang fra hovedbygningen til de tre nye bygninger om vinteren og et centralt, kæfende skyggerum om sommeren.

For at skærpe for trafikstøjen fra Buddingevej og samtidig bibeholde sig og oplevelsen af åbenhed, opføres en række separate støjtemure, der skærmer for støj og hvor husene ikke i sig selv gav det. Murene fremstår i samme materiale som de nye huse og har indbyggede niches med betone, orienteret både mod haven og mod vejen. Vi skønner at det opgravede jord, fra hovedbygningens kælderfacade kan benyttes til at have området mod vejen, som del af støjskærmene.

Vi mener ikke det giver projektet et bibeholde de dobbelte rækker af vindstærker mod Buddingevej. Dels fordi at byggepladsen vil kræve en del areal i udførelsesfasen og dels fordi vi mener det er vigtigere at skabe en god bebyggelse for fremtidens beboere end at bevare terrassen. Derfor foreslår vi at der plantes nye træer mod Buddingevej - Leks. en blanding af frinde-, poppel-, kastanje- og egtræer.

Arealoversigt
 Generelt er brutto/netto forholdet i det eksisterende hovedhus ikke specielt godt, da der bl.a. er inddragende fordelingsgang, brandtrapper mm. der tæller med i BBR kvadratmeter samt meget tykke mure, der ellers sammen gør at hver bolig må afgive 16,6 kvadratmeter til fællesadgangsvæje og fælles opholdsarealer. Noget man i plejehjem normalt også ligger i udstrækning kan dele med servicearealerne, men da der ikke er servicearealer med i dette projekt er det selvfølgelig ikke muligt. De 15 nye boliger er dog mere effektive i deres brutto/netto forhold, da disse boliger kun skal afgive kvadratmeter til de fælles opholdsarealer i alt 6,1 kvadratmeter per bolig, da adgangsarealerne ligger udvendigt og derfor ikke tæller med i BBR kvadratmeterne.



Modelfoto af bebyggelse



Reference til eksisterende bygningens volumen, Reference til nye bygningens volumen, Reference byggestil, Reference til glaspartier og balkoner, Reference adgangsvæje til nye bygninger, Placering af boliger til omgivelserne, Reference til adgangsrum

| Arealet | Fl. (m²) | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings |
|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| M10.1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.2 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.3 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.4 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.5 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.6 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.7 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.8 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.9 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.10 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.11 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.12 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.13 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.14 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.15 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.16 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.17 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.18 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.19 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.20 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.21 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.22 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.23 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.24 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M10.25 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

| Model | Fl. (m²) | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings | Bygnings |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| M11.1 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.2 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.3 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.4 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.5 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.6 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.7 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.8 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.9 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.10 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.11 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.12 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.13 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.14 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.15 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.16 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.17 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.18 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.19 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.20 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.21 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.22 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.23 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.24 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| M11.25 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

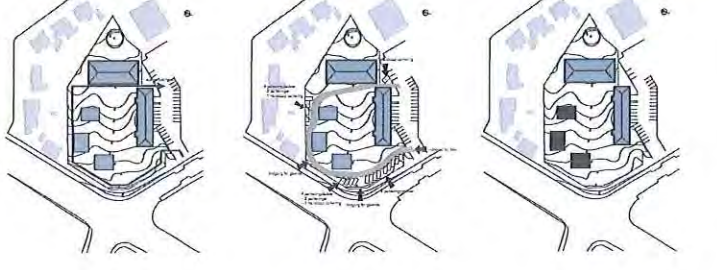


Favorede grunde

- 14 (100% favorabel)
- 15 (100% favorabel)
- 16 (100% favorabel)
- 17 (100% favorabel)
- 18 (100% favorabel)
- 19 (100% favorabel)
- 20 (100% favorabel)
- 21 (100% favorabel)
- 22 (100% favorabel)
- 23 (100% favorabel)
- 24 (100% favorabel)
- 25 (100% favorabel)



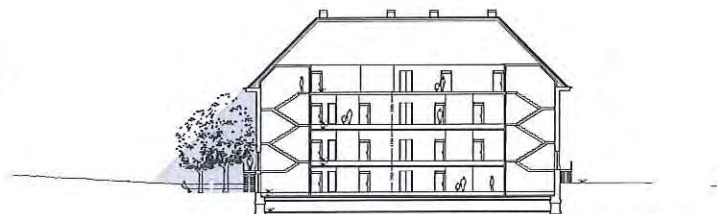
Modeltype



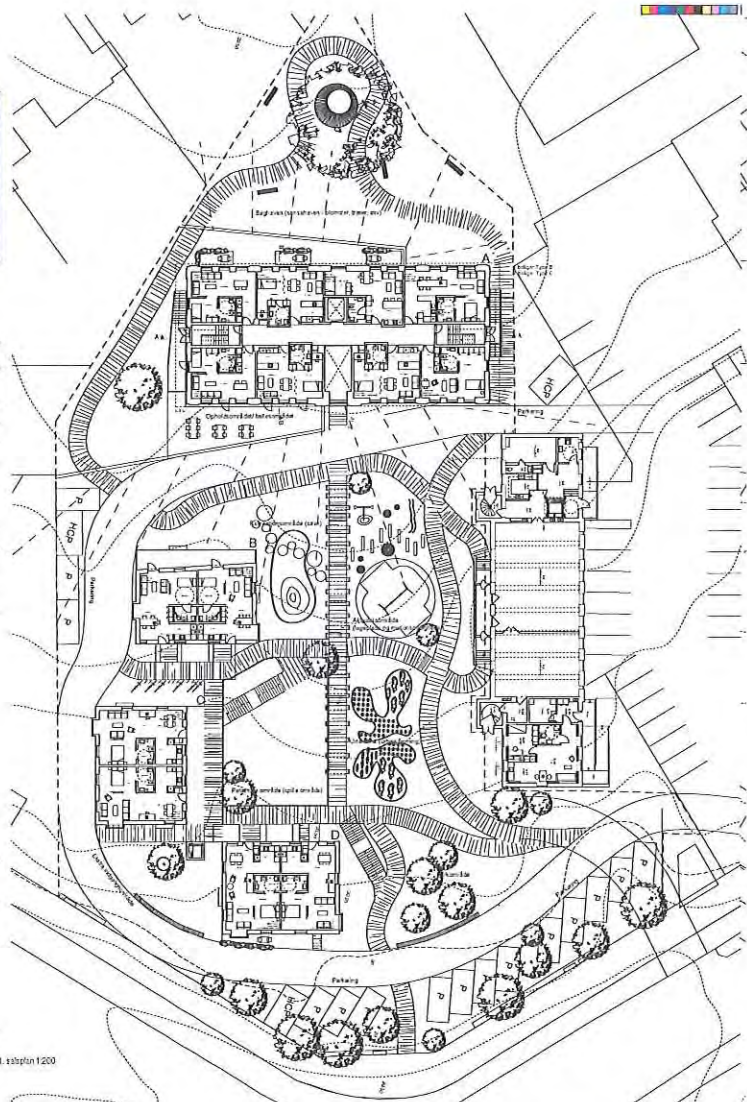
Modeltype af bebyggelse



Modelfoto af bebyggelse



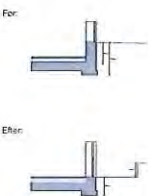
Stil eksisterende hus 1:200



Udgraving og krog af jorden



Sekkel diagram



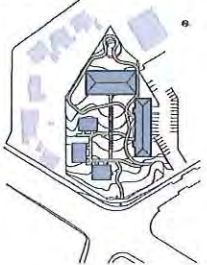
Solrige områder



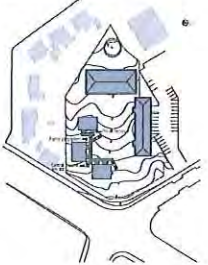
Landskab - disposition af områder



Landskab - effekten



Forskillede instillinger



Notat: Udviklingen af området er baseret på de eksisterende forhold og de muligheder, som området tilbyder. Det er vigtigt at være opmærksom på de eksisterende forhold og de muligheder, som området tilbyder.

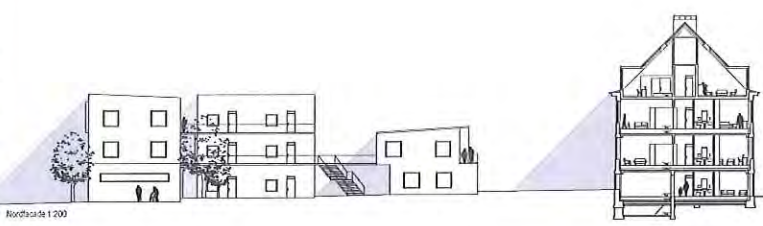
Diagrammet viser den planlagte indretning af området.

Diagrammet viser den planlagte indretning af området.

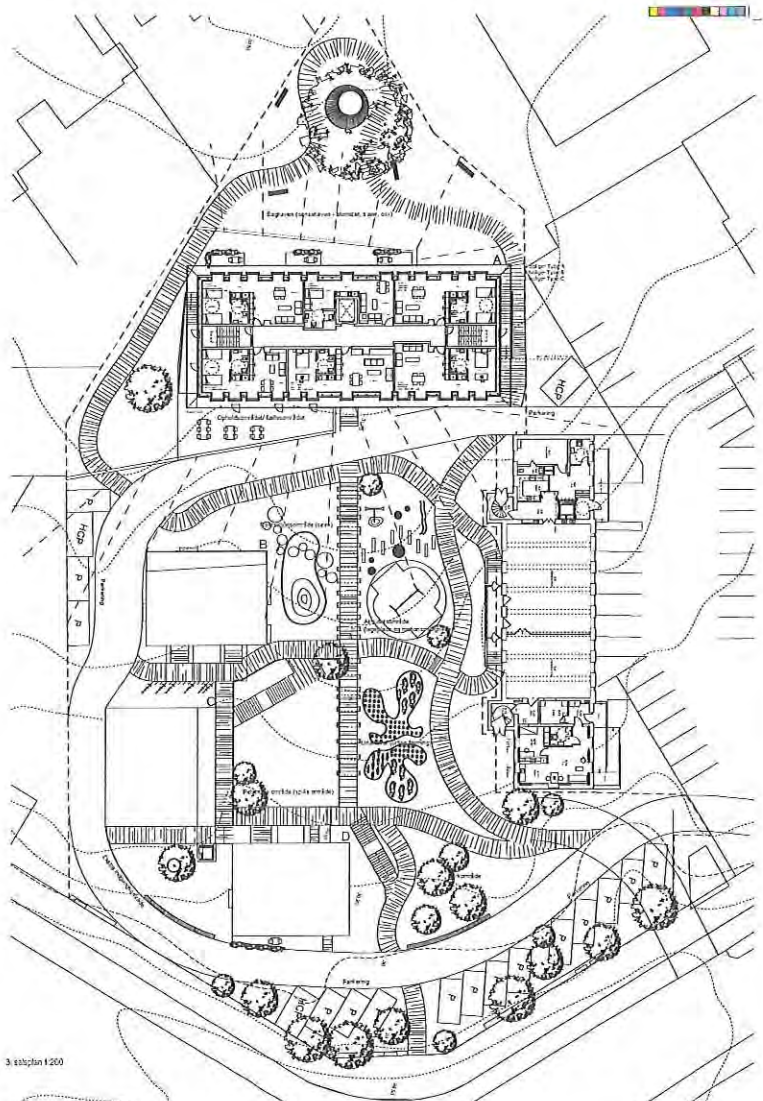
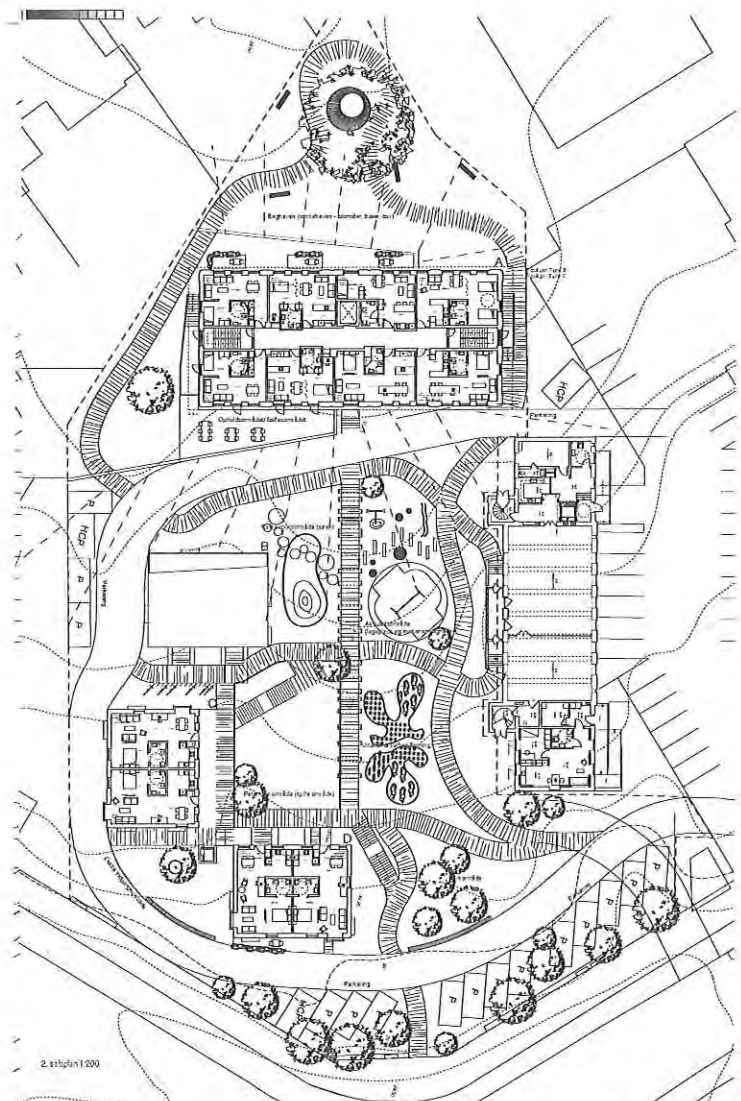
Diagrammet viser den planlagte indretning af området.

Diagrammet viser den planlagte indretning af området.

Diagrammet viser den planlagte indretning af området.



Plan 2 - Områdeplan - Billedoptagelse - 1. og 2. etage - For- og Efter



Makro- og placering i kvarteret

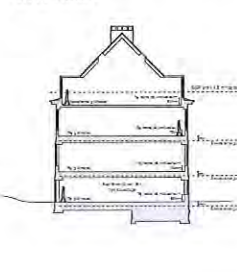
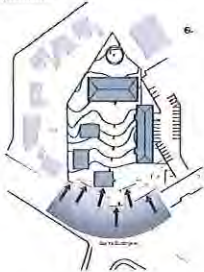
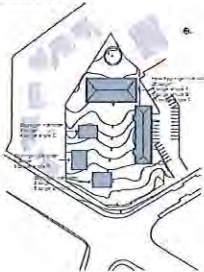
Egtskæjter

Orientering af lejligheder

Fordeling af lejligheder

Lydskærmelse

Nye byggestrøkt



Diagrammet viser den planlagte placering af bygningerne i kvarteret. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler.

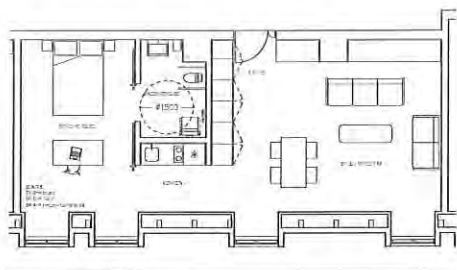
Diagrammet viser den planlagte placering af bygningerne i kvarteret. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler.

Diagrammet viser den planlagte placering af bygningerne i kvarteret. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler.

Diagrammet viser den planlagte placering af bygningerne i kvarteret. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler.

Diagrammet viser den planlagte placering af bygningerne i kvarteret. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler.

Diagrammet viser den planlagte placering af bygningerne i kvarteret. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler. De enkelte bygninger er markeret med forskellige farver og symboler.



Typisk bolig i eksisterende hus - Type A, 150



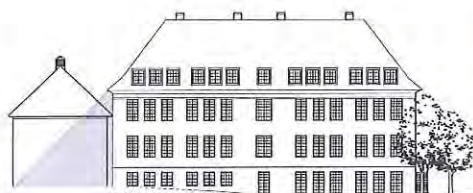
Typisk bolig - Type B, 150



Typisk bolig i eksisterende hus - Type C, 150



Dette facade, eksisterende hus 1:200



Vest facade, eksisterende hus 1:200



Modeling af bebyggelse

Plan 3 - Dens plan - Bulevej 11 - Løjt, Tønder - FORCE 4 arkitekter

Anmeldelse af byggeprojekt

Lyngby-Taarbæk Kommune

| | |
|---------------------------------------|--|
| Nedrivning, Anneks, nedrivning | Buddingevej 50, 2800 Kgs.Lyngby |
| Gebyrkategori: 2 | 1. indsendelse: 06-09-2013 |

Buddingevej 50, 2800 Kgs.Lyngby

| Identifikation af ejendom | Byggeriets parter | Arbejdet omfatter |
|---|--|-------------------|
| Kommunekode, ejendomsnummer | Ansøger / anmelder | Delaktiviteter |
| 173, 20015 | Ansøger er ejer | |
| Matrikelnr., landsejerlavskode, -navne | Ejer | |
| Matr. 21u, 12151: LYNGBY-CHRISTIAN nr: | Lyngby Taarbæk Kommune Ejerforening: Center for Arealer og Ejendomme Lyngby Torv 17 Lyngby 2800 dov@ltk.dk Tlf: 45973579 GEBYRBETALER | |
| Bemærkninger | | |

Bilag**Historik**

Tilknyttet 1. indsendelse 06-09-2013 13:44 (Nye bilag)

[SK-16.pdf](#)[Buddingevej 50 2800 Kgs. Lyngby Summarisk information om en ejendom inklusive hæftelser adkomster og servitutter.pdf](#)[Cykelskur.jpg](#)[Pedelbygning-detalle.jpg](#)[Pedelbygning-eksteriør-1.jpg](#)[Pedelbygning-eksteriør-2.JPG](#)[Pedelbygning-Interiør.jpg](#)[Toiletbygning-ophold.jpg](#)

Anmeldelse af byggeprojekt

Lyngby-Taarbæk Kommune

| Arbejdets art | |
|--|--|
| Det planlagte arbejde | |
| Tilknyttede bilag | Beskrivelse |
| Cykelskur.jpg (Ny) Pedelbygning-detalle.jpg (Ny) Pedelbygning-eksterior-1.jpg (Ny) Pedelbygning-eksterior-2.JPG (Ny) Pedelbygning-Interior.jpg (Ny) SK-16.pdf (Ny) Toiletbygning-ophold.jpg (Ny) | Nedrivning af tidligere pedelbolig, toiletbygning, overdækkede opholdasarealer samt cykelskur |
| Situationsplan / koteplan (målsat) eksisterende og planlagt | |
| Tilknyttede bilag | Beskrivelse |
| SK-16.pdf (Ny) | |
| Lokalplaner og byplanvedtægter | |
| Tilknyttede bilag | Beskrivelse |
| | Kommuneplan 2009 Kommuneplan ramme 2.2.30 Elgelsborgskolen / VUC Øresund Der er ingen Lokalplan |
| Tinglyste deklarerationer | |
| Tilknyttede bilag | Beskrive |
| Buddingevej_50_2800_Kgs_Lyngby_Summarisk_information_om_en_ejendom_inklusive_hæftelser_adkomster_og_servitutter.pdf (Ny) | |
| Bevaringsværdige og fredede bygninger | |
| Tilknyttede bilag | Beskrivelse |
| Pedelbygning-detalle.jpg (Ny) Pedelbygning-eksterior-1.jpg (Ny) Pedelbygning-eksterior-2.JPG (Ny) Pedelbygning-Interior.jpg (Ny) | Tidligere pedelbolig der påtænkes nedrevet er bevarings klasse 3, men på grund af bygningens meget ringe stand vil det være meget omkostningstungt at anvende den. |
| Beskyttelseslinjer | |
| Tilknyttede bilag | Beskrivelse |
| | Der er ingen beskyttelses linjer på grunden |

Anmeldelse af byggeprojekt

Lyngby-Taarbæk Kommune

Restriktioner for ejendommen

Information om restriktioner

Restriktioner hentet d. 5. september 2013
Ansøgningen er baseret på de digitale ejendomsoplysninger, som er kendt på det tidspunkt restriktionerne er hentet. Ejer bør inden indsendelse undersøge, om restriktionerne er ændret efter dette tidspunkt, idet sagsbehandlingen vil ske på baggrund af de restriktioner, som gælder på det tidspunkt sagen behandles af kommunen.

Restriktioner for Matrikelnummer: 21u, Kommunalt ejerlav: Lyngby-Christian

Generelt

| | | |
|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Zone | Byzone | |
| Områdeanvendelse | Område til offentlige formål | (Jvnf. 2.2.30) |
| Maks. bebyggelsesprocent | Ikke angivet | Ikke angivet |
| Maks. etageantal | 3,00 | (Jvnf. 2.2.30) |
| Maks. bygningshøjde | Ikke angivet | Ikke angivet |

Kommuneplaner

| | | |
|---|------------------|----------|
| <u>Kommuneplan 2009</u> | kommuneplan | Vedtaget |
| <u>2.2.30 - Engelsborgskolen/ VUC Øresund</u> | kommuneplanramme | Vedtaget |

Lokalplaner / byplaner / delområder

Ingen fundet.

Byggelinier og jordforurening

Ingen fundet.

Fredning og tinglyste servitutter

Oplysning om fredningsforhold

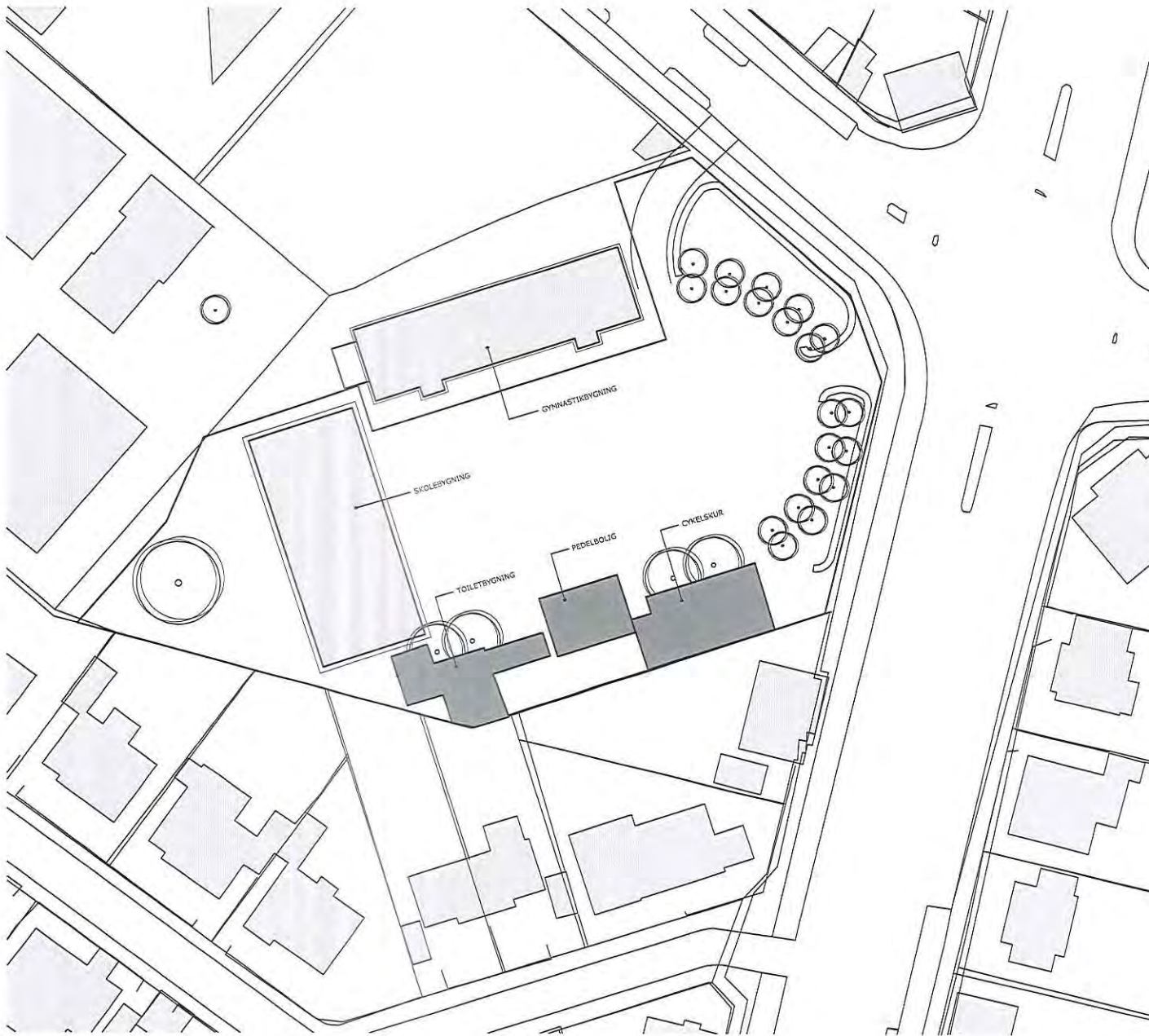
| | |
|---|---|
| 1 | Bevaringsværdi 3: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags. |
| 2 | Bevaringsværdi 3: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags. |
| 3 | Bevaringsværdi 3: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags. |
| 5 | Bevaringsværdi 4: Bevaringsværdig bygning, som i kraft af sin arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for sin slags. |

Tinglyste servitutter

Se Tinglysning.dk "[Tingbogen - forespørgsel i fast ejendom](#)"

Aktivitet ID: 2ba9676e-e5b6-4265-b924-cd64302aaaba

Sagstype ID: 257



SK-16

Mål: Dato: Emne: Tegnr.: Godk.:



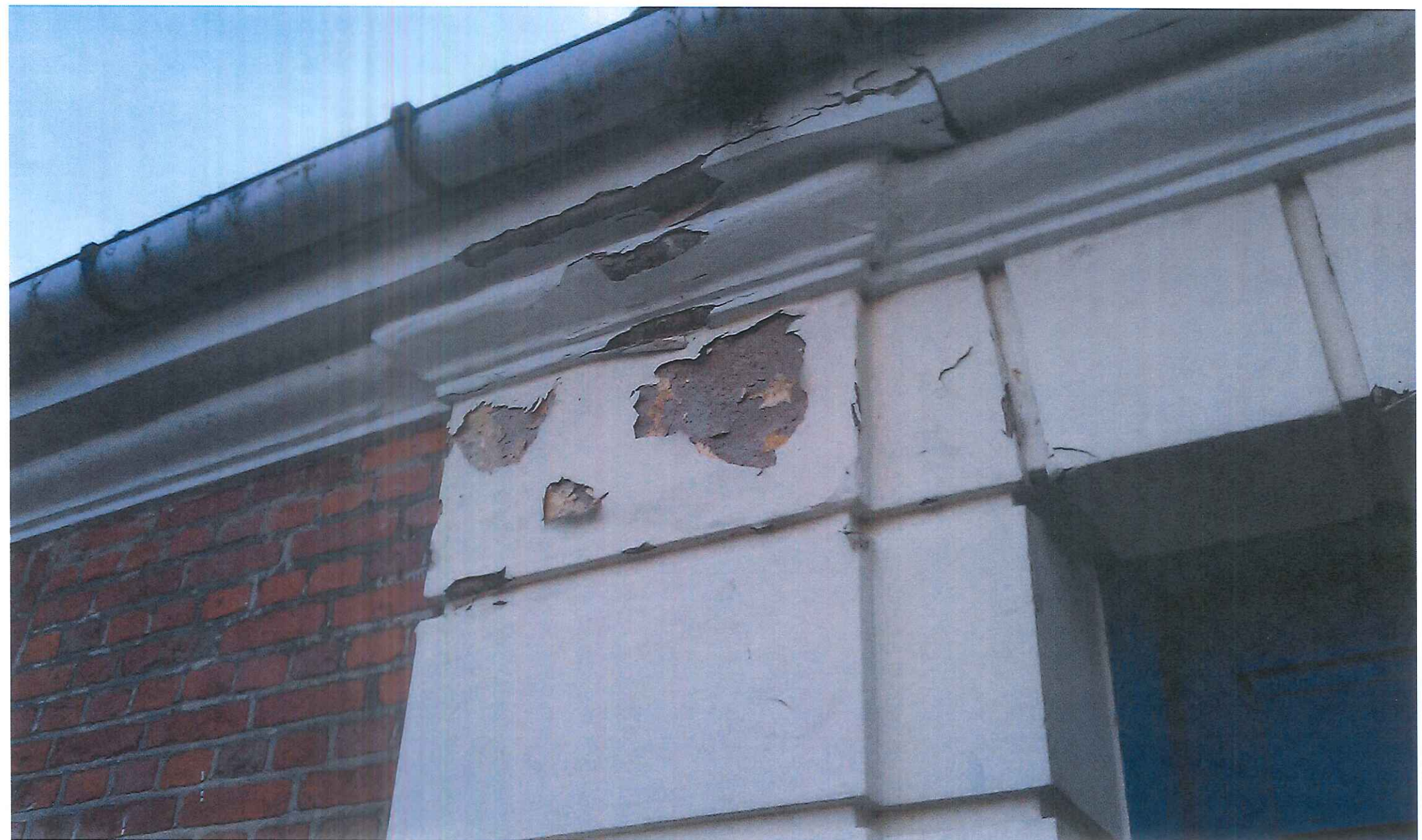
LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Ejendoms & Energi
 Teknik og Forvaltning
 Lyngby Rådhus
 2800 Kong. Lyngby
 Tlf. 45973500
 Fax 45973509
 ejendom@kommune.dk
 www.ltk.dk

OMSORGSROLIGER
 BUDDINGVEJ 50, 2800 LYNGBY
 PLAN
 SITUATIONSPLAN NEDRIVNING

Mål: 1:300
 Dato: 05.09.2012
 Ark: DOV
 Tegnr.: 20130930065
 Tegnr. nr.: SK-16



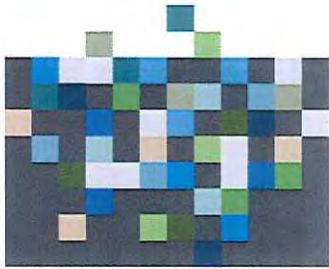












OBH Rådg. Ingeniører A/S
Falkevej 12
3400 Hillerød

Tlf.: 7021 7240
Fax: 7021 7241



FØRSYNSRAPPORT-/ TILSTANDSVURDERING
Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby

17. januar 2012
Sagsnr.: 20120019

EJER: Lyngby-Taarbæk Kommune
ADRESSE: Buddingevej 50, 2800 Kgs. Lyngby
KONTAKT: Jørn Ipsen, Lyngby-Taarbæk Kommune

Dato: 17. januar 2012

Rev:

FØLGENDE MATERIALE ER FREMLAGT / ANVENDT VED REGISTRERINGEN:

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| BBR ejermeddelelse | Anvendt |
| Tegningsmateriale | Ikke anvendt |
| Billedemateriale | Fotos indsat i nærværende rapport. |
| Rapporter | Ikke anvendt |
| Skatteblanket | Ikke anvendt |
| Personer | Ikke anvendt |

BYGNINGER SOM INDGÅR I DEN SAMLEDE RAPPORT:

| | |
|--|---|
| Buddingevej 50, hovedbygning og pedelbygning | |
| Areal | 612 m ² bebygget areal 586 m ² kælder og 2100m ² samlet erhvervsareal |
| Opførelsesår | 1923 |
| Væsentligt tilbygget | |
| Matrikel | 21 U, Kgs. Lyngby by, Christians |



RAPPORTENS INDHOLD

På foranledning af arkitekt Jørn Ipsen ved Lyngby-Taarbæk Kommune, er der foretaget en teknisk gennemgang af ejendommen: Buddingevej 50. Besigtigelsen er sket d 10.01.2012

Bygningsgennemgangen er udført af bygningskonstruktør: Stefan T. Nielsen, OBH Rådg. Ingeniører A/S.

Bygningsgennemgangen beror på en overordnet visuel gennemgang af ejendommens konstruktioner og bygningsdele. Der er ikke foretaget målinger eller udført undersøgelser, der kræver destruktive indgreb i bygningsdele. Mindre og kosmetiske skader eller behov for malerbehandlinger indvendigt er ikke registreret.

Facader og tag er besigtiget fra terrænniveau.

Der er endvidere foretaget en visuel besigtigelse af udvalgte dele af ejendommens vand-, varme- og afløbsinstallationer.

Der er ikke udført undersøgelser af kloakledninger m.v., og de tekniske installationer er ikke afprøvet.

Bygningernes funderingsforhold og evt. forurening på ejendommen er ikke undersøgt nærmere.

Rapporten er suppleret med udvalgte fotos til dokumentation af den aktuelle tilstand.

HENSIGT:

Hensigten med førsynsrapport- / tilstandsvurderingen er at give ejendommens ejer en kvalificeret vurdering af den overordnede tilstand af ejendommens bygningsdele og tekniske installationer. Der er planlagt salg af ejendommen og i den anledning skal der inden salgt finder sted, ifølge gældende bekendtgørelse, udfærdiges en førsynsrapport.

Såfremt rapportens forslag følges, reduceres risikoen for grove akutte skader. Herved kan de fremtidige drift- og vedligeholdelsesomkostninger budgetteres på et mere sikkert grundlag.

VEDLIGEHOLDELSEN:

En ny vedligeholdelsesplan stiller ofte det besluttende organ i en situation, hvor der må foretages et valg i prioriteringen af drifts- og vedligeholdelsesmidlerne. Det er vigtigt i denne forbindelse at kigge på ejendommens udvendige overflader, således at svigt i bygningsdele ikke medfører vandindtrængen og derved skader på andre bygningsdele eller en accelererende nedslidning.

Dernæst er det vigtigt at fokusere på ejendommens funktion. Installationernes funktion er vigtig for dagligdagen, og risici for brand i gamle installationer eller rørsprængninger formindskes i takt med udskiftningen. Samtidig bør sikkerhedsforanstaltninger som brandøre prioriteres højt.

Bygningernes indeklima er vigtig for sundheden, og det er ofte, at det er relativt små midler der skal investeres for at indeklimaet forbedres. En del heraf kan være brugervaner som kan være ganske gratis at komme af med.

Ud over ovenstående kan den øvrige vedligeholdelse opdeles i grupper, hvor vigtigheden kan diskuteres. Vi anbefaler energimæssige investeringer frem for kosmetisk vedligehold, idet disse investeringer betales tilbage på f.eks. en reduceret varmeudgift. Energimæssige forbedringer virker ofte også positiv på indeklimaet, idet kuldebroer fjernes og bygningen bliver lunere.

BYGNINGDELENE TILSTAND:

| Nr. | Bygningsdel: | Over middel | Middel | Under middel |
|-----|---------------------------|-------------|--------|--------------|
| 01 | Tagværk | | | X |
| 02 | Kælder / fundering | | | X |
| 03 | Facader / sokkel | | | X |
| 04 | Vinduer | | | X |
| 05 | Udvendige døre | | | X |
| 06 | Trapper | | | X |
| 07 | Port / gennemgang | | | |
| 08 | Etageadskillelser | | | X |
| 09 | WC / badrum | | | X |
| 10 | Køkkener | | | X |
| 11 | Varmeanlæg | | | X |
| 12 | Afløbsinstallation | | | X |
| 13 | Kloak | | | |
| 14 | Vandinstallation | | | X |
| 15 | Gasinstallation | | | X |
| 16 | Ventilation | | | X |
| 17 | EL- / svagstrøm | | | X |
| 18 | Øvrige ombygningsarbejder | | | X |
| 19 | Private friarealer | | | X |
| 20 | Byggeplads | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

Konklusion:

Hovedbygningen er i begyndende forfald, dels på grund af manglende vedligehold men især på grund af skader der er forårsaget af indvendige vandskader. På bygningens klimaskærm er det kun tagbelægningen der fremstår nyere. Indvendigt er det især overflader og tekniske installationer der fremstår forfaldne. På trods af at bygningen fremstår i begyndende forfald er der fortsat tale om en god og gedigen bygning med høj arkitektonisk værdi der dog kræver totalrenovering for at opnå en tidssvarende og brugbar stand.

Pedelbygningen er i kraftigere forfald end hovedbygningen. Nedrivning af bygningen kan overvejes men istandsættelse er ikke umuligt. Pedelbygning er kun kort beskrevet under pkt. 18.

Definitioner:

Over middel

Bygningsdelen kræver fortsat kun god, normal vedligeholdelse.

Middel

Der må forventes nogle reparationer og en del vedligeholdelse.

Under middel

Større reparations- og vedligeholdelsesarbejder må påregnes.



01.1



01.2



01.3



02.1



02.1



03.1



03.2



03.3



03.3



03.3



03.5



04.1



04.1



06.1



06.2



06.2



06.3



06.3



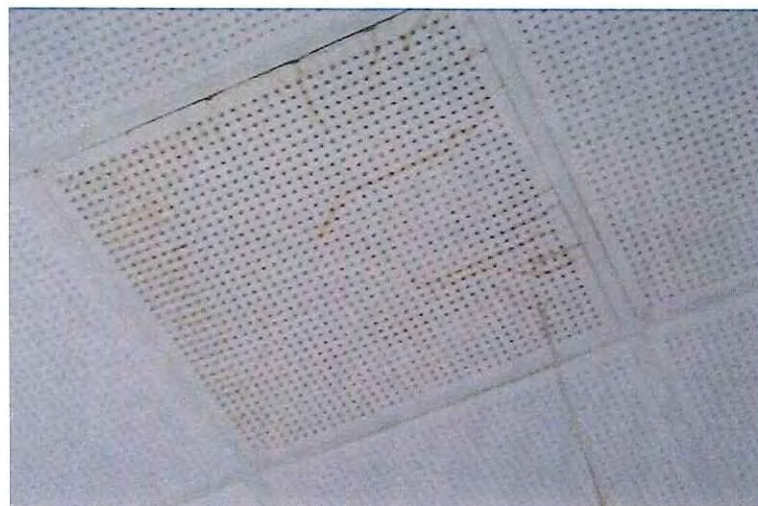
08.1



08.1



08.3



08.3



09.1



10.1



11.1



11.1



15.1



15.1



18.1



18.1



18.1



18.1



18.1



18.1



18.2



18.2



















| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|---|---|---|
| | | <p>løber lange vinduesbånd med dør mod gårdhaven. Der er senest i 2010 givet tilladelse til udskiftning af brystning med glasskydedøre. Dette giver både mere lys til huset, åbner op for gårdrummet og giver en bedre isolering. Den aktuelle byggesag har efter Miljø og Plans vurdering ikke forringet husets bevaringsværdi, hvorfor muligheden for lignende tiltag bør gives.</p> | <p><i>arkitektoniske udtryk.</i>"</p> <p>Muligheden og baggrunden for ændringerne beskrives kort i lokalplanens redegørelse."</p> |
| | <p>18.2 Man ønsker ikke, at sternbrædder skal være sorte, da de altid har været udført i zink. Det oplyses, at der bag zinkafdækningen er sternkasser i træ. Disse kan evt. males i zinkfarve. (Pkt. 10.6.3).</p> | <p>Det oplyses af anden beboer i området, at sternbrædderne oprindeligt var udført i gråmalet træværk. Med tiden er disse blevet udskiftet til zink, som har en længere levetid, og som er mere vedligeholdelsesfri. Det foreslås derfor, at zink fastholdes som materiale.</p> | <p>Pkt. 10.6.3 rettes til:</p> <p><i>"Sternbrædder skal fremstå i zink."</i></p> |
| <p>Allan Sørensen Jorcks Palæ Bernstorffsvej 52 DK – 2900 Hellerup</p> <p>alan.sorensen@tdcadsl.dk</p> | <p>19.1 Allan Sørensen gør på vegne af ejer indsigelse mod lokalplanforslaget.</p> <p>Man finder, at lokalplanen foretager en ekspropriation af ejers grund, Strandvejen 664 – matr. nr. 2hq, som der i 1991 har været givet en principiel tilladelse til at opføre et have- og badehus på.</p> | <p>Planloven af 1993 erstatter Kommuneplanloven af 1988, og fastsætter en 3-årig forældelsesfrist på tilladelser og dispensationer. Jf. § 55 vedr. administrative bestemmelser. Dette uanset om det er oplyst i den principielle godkendelse.</p> <p>Miljø og Plan vurderer, at den principielle godkendelse fra 1991 er forældet, og at der derfor ikke kan rejses krav om, at denne principielle godkendelse er gældende i dag. Der skal således indsendes ny ansøgning om byggetilladelse.</p> <p>Lokalplanforslag 233 fastsætter i pkt. 9.4.3, omhandlende delområde 7, at: "Matr. nr. 2 hq og 2 hr Taarbæk By, Taarbæk, jf. kortbilag 2A, må ikke bygges udover med mindre bygninger til badeformål. Bygningerne må opføres i højst én etage."</p> | <p>Pkt. 4.4.10 rettes til:</p> <p><i>"Matr. nr. 2f0, 2lx, 2lz, 2læ, og 6l, jf. kortbilag 2A, må kun bygges med mindre bygninger til badeformål. Bygningerne må opføres i højst 1 etage og etagearealet må ikke overstige 20 m²."</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|--|--|
| | | <p>Bestemmelsen er en videreførelse af nedenstående bestemmelse i Lokalplan 83 vedtaget 22. august 1988: Ejendommene matr. nr.e 2fø, 2hq, 2hr, 2ht, 2lx, 2lz, 2læ og 6l er strandlodder og må ikke selvstændigt bebygges med beboelsesbygninger, men kun med bygninger beregnet for kortere ophold, såsom badehuse og lignende.”</p> <p>Hensigten med bestemmelsen er at undgå større byggeri, som kan fremstå markant på kystskrånningen. Derfor udlægges der også byggefri zoner samt et krav om max. 2 etager over terræn og højst én kælderetage for boligbebyggelse.</p> <p>Det foreslås, at bestemmelsen suppleres med et maksimalt areal for bygningerne på 20 m².</p> | |
| | <p>Allan Sørensen har på baggrund af forvaltningens svar på indsigelse af 15.11.2012 (se pkt. 19) for så vidt gælder, forhold, som ikke er omhandlet i lokalplanen fremsendt svar af 18.11.2012.</p> <p>Skrivelsen er lagt på sagen til orientering.</p> | | Forelægges til orientering. |
| I/S Bellevue Strandbad Ved Jimmy Svantemann Bernstorffsvej 161 2920 Charlottenlund | 20 Bestyrelsen for Bellevue Strandbad har i samarbejde med Kulturstyrelsen udarbejdet en helhedsplan for renovering af Bellevue Strandbad. I planen indgår en mulighed for at benytte bygningerne til "fitness-welness" og fritidsklubber samt liberalt erhverv såsom "sommersalg" eller café. Det foreslås derfor, at lokalplanen giver | Lokalplanen fastsætter i pkt. 8.1.1 området ved Bellevue Strandbad anvendelsen til offentligt formål som rekreativt grønt areal. I pkt. 8.1.2 fastsættes anvendelsen af Den Gule Cottage til publikumsorienteret service defineret som café og restaurant eller anden udflugtsrelateret funktion. | Pkt. 8.1.2 rettes til: <i>"Eksisterende bygninger på matr. nr. 1aa Jægersborg Dyrehave, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 2) og matr. nr. 1a Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 14a mfl.) må desuden anvendes til publikumsorienteret service defineret som café og restaurant eller</i> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|--|--|
| | mulighed for denne anvendelse som det ses i lokalplanens pkt. 8.1.2 for Den Gule Cottage. | Det foreslås, at imødekomme forslaget, så bygningerne på Bellevue Strandbad gives samme muligheder som Den Gule Cottage. | <i>anden udflugtsrelateret funktion.</i> Projektet beskrives desuden kort i lokalplanens redegørelse. |
| Pernille Bogø Bach & Carl Ulrik Munk-Andersen Strandvejen 707 2930 Klampenborg cuma@c.dk | 21 Beboerne gør indsigelse mod at lokalplanen udpeger deres birketræ som bevaringsværdigt. Træets rødder giver problemer, da de bryder igennem til kloakken. | Der er tale om et større birketræ et stykke inde på beboernes grund mod Strandvejen. Miljø og Plan finder, at træets bevaringsværdi godt kan fjernes ud fra de problemer, som træets rødder giver. Det kan oplyses, at rødder ofte søger mod kloakledninger, hvis disse er utætte. | Tages til følge. Træets markering som bevaringsværdig fjernes. |
| Inge Heilesen Formand for Foreningen Taarbæk Søbad Edelslundsvej 8 2930 Klampenborg ih@sanktpetri-advokater.dk | 22.1 Det bemærkes, at lokalplanens kortbilag ikke viser matrikler, og at de anførte matrikelnumre i lokalplanens bestemmelser derfor henviser til den eksisterende byplanvedtægt. | Kortbilagene angiver ikke matriklerne, i det disse ikke vil være tilstrækkeligt tydelige på kortbilagene. Planloven stiller ikke krav om at kortbilag skal indeholde matrikler. Det er alene bestemmelserne som skal beskrive, hvilke matrikler der er omfattet af planen. Matrikler kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk under kommunekort. Matriklerne kan have ændret sig siden Byplanvedtægt 16 blev vedtaget, hvorfor man ikke bør sammenligne med dens kortbilag. | Medfører ingen ændringer. |
| | 22.2 Man oplyser, at badehuset og broer er indeholdt i delområde 5 og derfor også bør beskrives i anvendelsesbestemmelsen som "søbadsaktiviteter fra badehuset, den faste bro og de fleksible broer". | Pkt. 7.1.2 fastsætter: "Området må desuden anvendes til fritids- og klubformål relateret til jollehavnen". Det foreslås, at der tilføjes "søbadet". | Tages delvist til følge. Pkt. 7.1.2 ændres til: <i>"Området må desuden anvendes til fritids- og klubformål relateret til jollehavnen og søbadet."</i> |
| | 22.3 Under punkt 7.4.4. ønskes der tilføjet: "f.eks. mindre faciliteter, tilknyttet jollehavnen og Taarbæk Søbad, herunder nyt badehus med en mindre forøgelse af kvadratmeterantallet". | Lokalplanen er ikke til hinder for at der kan ske en mindre forøgelse af etagearealet på badehuset. Pkt. 7.4.4 kan tilføjes "søbadet". | Pkt. 7.4.4 ændres til: <i>"Der må opføres garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger til området drift. F.eks.</i> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|--|--|--|
| | | | <i>mindre faciliteter tilknyttet jollehavnen og søbadet. Bygningerne må ikke være højere end 4 m."</i> |
| | 22.4 Det foreslås, at der både for så vidt angår delområde 5 og 6, at der kan etableres cykelstativer og miljøcontainer. | Forholdene reguleres i forbindelse med en konkret ansøgning. | Medfører ingen ændringer. |
| | 22.5 I relation til punkt 7.5.2. foreslås tilføjet: "med undtagelse af tag på badehus, der fortsat skal være fladt". | Pkt. 7.5.2 siger, at der skal etableres satedtag på boliger og institution. Badehuse, skure og lignende kan have andre tagformer. Miljø og Plan finder ikke, at der for de mindre bygninger skal stilles krav om bestemte tagformer. | Medfører ingen ændringer. |
| | 22.6 Under punkt 7.5.3. foreslås tilføjet: "samt fornødne oplysningsskilte ved Taarbæk Søbad". | Jf. pkt. 22.4 | Jf. pkt. 22.4 |
| | 22.7 Under punkt 8.5.3. foreslås det tilføjet: "med undtagelse af fornøden skiltning ved Taarbæk Søbad". | Jf. pkt. 22.4 | Jf. pkt. 22.4 |
| Dorthe Meinike og Niels Borum Taarbæk Strandvej 53 D 2930 Klampenborg n.borum@privat.dk | 23.1 Beboerne gør indsigelse mod, at der ikke må etableres solfangere/solceller på den bevaringsværdige bebyggelse (rækkehusene i delområde 8). Man finder, at uhensigtsmæssigt og utidssvarende at forbyde muligheden. Der henvises til, at solcellerne kan etableres plant med tagfladen, så de ikke skæmmer. | Jf. pkt. 3.4 | Jf. Pkt. 3.4 |
| | 23.2 Man gør indsigelse mod, at tage skal fremstå belagt med tagpap eller asfalt. Der ønskes mulighed for grønne tage. | Miljø og Plan finder, at grønne tage er så stor en ændring af husenes udtryk, at det vil være i strid med bevaringshensynet. Det foreslås ikke at imødekomme forslaget. | Tages ikke til følge. |
| | 23.3 Der gøres indsigelse mod, at sternkant | Jf. pkt. 18.2 | Jf. pkt. 18.2 |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|---|---|-----------------------------|
| | skal fremstå i zink eller sort træ. Sternkanter var oprindeligt gråmalet træværk, men er efterhånden udskiftet til zink. | | |
| | 23.4 Man finder, at der er for restriktiv bestemmelse omkring vinduer og døres dimensionering og opdeling. Der henvises til, at mange gennem tiden har ændret disse. Derudover skal der gives mulighed for f.eks. også alurammer. | Jf. pkt. 18.1 | Jf. pkt. 18.1 |
| | 23.5 Man gør indsigelse mod forbuddet mod opsætning af parabolantennener, alternativt at der suppleres med, at eksisterende antenner skal nedtages. Man ønsker mulighed for nye parabolantennener i lighed med andre. | Pkt. 10.6.6 fastsætter, at etablering af parabolantennener forudsætter kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er således ikke et forbud mod opsætning af parabolantennener. Bestemmelsen har til hensigt at sikre, at parabolantennener udformes og placeres med hensyn til bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter. | Medfører ingen ændringer. |
| | 23.6 Der gøres indsigelse mod, at Taarbæk Strandvej 84A kan frasælges. Man ønsker ejendommen bevaret som offentligt ejet og til offentlige formål. | Jf. pkt. 3.3 | Jf. pkt. 3.3 |
| Lars Heilesen Formand for Taarbæk Sogns Menighedsråd. | 24.1 Menighedsrådet finder, at lokalplanen bør have indeholdt flere muligheder for at løse parkeringsproblematikken i området. | Lokalplanen giver mulighed for at etablere underjordisk parkering under enkelte ejendomme, ligesom der gives mulighed for parkeringsanlæg på Taarbækdalsvej 2. Lokalplanen er ikke til hinder for at der i fremtiden kan ske en optimering af forholdene i området. | Medfører ingen ændringer. |
| | 24.2 Man finder, at den fremtidige anvendelse af Taarbækdalsvej 2 udelukkende bør være til parkering. Der skal i den forbindelse stilles krav om at p-anlægget overdækkes og opføres i 2 etager med den nederste ½ etage nedgravet. Tag skal være grønt. Bebyggelsesprocenten | Miljø og Plan finder ikke, at ejendommens anvendelse skal indsnævres til blot at være til parkering. Ejendommen er centralt placeret og vil også egne sig til f.eks. boliger, offentligt formål og detailhandel som lokalplanen foreslår. | Tages ikke til følge |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|---|--|
| | <p>skal som konsekvens af den høje udnyttelse også sættes op for denne ejendom.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at pkt. 3.1.4 og pkt. 3.3.3 er i strid med hinanden.</p> | <p>Miljø og Plan finder ikke, at der bør stilles krav om, at eventuelt p-anlæg skal opføres i 2 etager, og at den nederste halve etage skal nedgraves. Bebyggelse må i forvejen opføres op til 2 etager i dette delområde. Bebyggelsesprocenten er foreslået til 35. Det vurderes ikke, at bestemmelserne er til hinder for etablering af et rimeligt parkeringsanlæg.</p> <p>Jf. dog pkt. 11.1</p> <p>Pkt. 3.1.4 og pkt. 3.3.3 er ikke i modstrid. Pkt. 3.3.3 beskriver forhold omfattende vej, sti og parkering, hvorfor parkeringsmuligheden også beskrives her.</p> | |
| | 24.3 Man finder, at anvendelsen af Taarbæk Strandvej 102 (Kroen mv.) skal fortsætte uændret. | Jf. pkt. 6.1 | Jf. pkt. 6.1 |
| | 24.4 Man mener, det er en fejl, at lokalplanens bilag ikke viser matriklerne i området. | Jf. pkt. 22.1 | Jf. pkt. 22.1 |
| <p>Mette Carstad Taarbæk Strandvej 91 c, 3. tv. 2930 Klampenborg</p> <p>met- te.carstad@gmail.com</p> | <p>25.1 Organisationsbestyrelsen BSB Lyngby-Taarbæk (Etageejendomme på Taarbæk Strandvej 91 og Taarbækdalsvej 3) foreslår en ændring i formuleringen vedrørende etablering af solceller og solfangere på bevaringsværdige bygninger, så kommunalbestyrelsen kan give dispensation for etableringen.</p> <p>Tilførsel af energi fra solfanger eller solceller kunne nedbringe ejendommens energiforbrug betragteligt. Placering af solfanger eller solceller på tagpaptaget kan gøres helt uden at ændre bygningen udseende.</p> | <p>Etageejendommens tag er to-delt og består af et næsten lodret mansardtag belagt med røde vingetagsten. Herover er et fladere tagareal beklædt med tagpap.</p> <p>Miljø og Plan vurderer, at det øverste tagareal kan benyttes til solceller/solfangere i det etableringen ikke vil være så synlig og ikke vil have indflydelse på husets bevaringsværdi.</p> | <p>Pkt. 11.6.1, 3. afsnit rettes til:</p> <p><i>"Tage skal fremstå beklædt med røde, matte vingetagsten og tagpap. Der kan etableres et samlet solcelle/solfangeranlæg på den del af taget, som ikke er mansard. Etableringen forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse."</i></p> <p>Under 5. afsnit fjernes:</p> <p><i>"Der må ikke etableres solfanger/solceller på de bevaringsværdige bygninger"</i>.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|--|---|-----------------------------|
| Claus Borg Taarbæk Strandvej 103 F 2930 Klampenborg cb@claus-borg.dk | 26.1 Man foreslår en ændring til anvendelsen af Taarbæk Strandvej 102 (Kroen mv.): "Der må indrettes boliger på ejendommen. Arealet af boliger må ikke overstige 25 % af ejendommens samlede etageareal. Facaden mod havnen må ikke indeholde boliger." Det foreslås, at højden på ny bebyggelse ikke må overskride eksisterende højde. | Jf. pkt. 6.1. | Jf. pkt. 6.1 |
| | 26.2 Man ønsker mulighed for 2 boliger på hver ejendom i delområde 7. | Jf. pkt. 1.1 | Jf. pkt. 1.1 |
| | 26.3 Der bør åbnes op for opdeling med lodret skel efter en konkret vurdering i hvert tilfælde. | Jf. pkt. 11.3 | Jf. pkt. 11.3 |
| | 26.4 Det foreslås, at teksten om solceller på bevaringsværdige bygninger ændres til: "Etablering af solfangere/solceller kan kun ske efter ansøgning hos kommunen, som vil foretage en konkret vurdering..." | Jf. pkt. 3.4 | Jf. Pkt. 3.4 |
| Christian Hjortkjær ckhjortkjaer@gmail.com | 27.1 Beboeren understreger, at "rådighedsservitutten" (her en færdselsret) på hans ejendom matr. nr. 2kl og på nabo-ejendommen matr. nr. 2dc bør fastholdes. Han tilslutter i øvrigt de bemærkninger/indsigelser, som Taarbæk Grundejer- og Borgerforening har indsendt. | Den omtalte rådighedsservitut indgår ikke i lokalplanens forslag til aflysning. | Medfører ingen ændringer. |
| Bygningskultur Foreningen Ved Anne Mette Kolringen Christiansrovej 2 | 28.1 Bygningskultur Foreningen anmoder kommunalbestyrelsen til ikke at foretage ændringer i lokalplanforslaget, der forringer muligheder for at bevare Taar- | Forelægges. | Forelægges. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|--|--|-----------------------------|
| 2930 Klampenborg amkolringen@gmail.com | bæks store kulturhistoriske og miljø-mæssige værdier. | | |
| | 28.2 Bygningskultur Foreningen anbefaler, at muligheden for at indrette boliger på Taarbæk Strandvej 102 udgår i den endelige lokalplan eller subsidiært begrænses kraftigt. Foreningen finder ikke, at boliganvendelsen er hensigtsmæssig, da den vil svække og ikke styrke den publikumsorienterede service på dette centrale sted i Taarbæk både på grund af det lille etageareal til publikumsorienteret service, og fordi boligerne ikke vil gøre det attraktivt at drive publikumsorienteret service på grund af risikoen for konflikter vedr. bl.a. støj og anvendelse af ejendommens meget små friarealer. | Jf. pkt. 6.1 | Jf. Pkt. 6.1 |
| | 28.3 Bygningskultur Foreningen ønsker Taarbæk Strandvej 84A udpeget som bevaringsværdig. | Jf. pkt. 16.3 | Jf. pkt. 16.3 |
| | 28.4 Bygningskultur Foreningen ønsker Christiansrovej 1 – Stiftelsen - udpeget som bevaringsværdig. Bygningen bør udpeges som bevaringsværdigt. Ikke mindst på grund af husets placering i det centrale Taarbæk og den kendsgerning, at det passer fint ind i det omgivende miljø med den relativt store have. | Bygningen er fra 1880 og er et guldpuddet længehus med asymmetrisk frontispice. Fremstår med ændringer af døre og vinduer og noget slidt. I forbindelse med den politiske behandling af lokalplanforslaget indstillede Miljø og Plan, at bygningen ikke udpeges. | Tages ikke til følge. |
| | 28.5 Bygningskultur Foreningen ønsker Nordre Molevej 7 udpeget som bevaringsværdig, da det er en væsentlig del af havnens visuelle udtryk og har været det i mange år. Der er ikke ændret væsentligt på husets karakter eller materialer siden huset blev bygget. Iflg. byg- | Huset er oprindeligt opført 1877 men er siden blevet gennemgribende renoveret, hvilket blandt andet indbefatter overmaling af murværk, nyere vinduer og nyt tag. Af byggesag fra 1983 ses det, at det oprindelige stråtag er udskiftet med tegl, og at facaden er blevet vandskuret. | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|--|---|-----------------------------|
| | <p>gesagen er der ikke sket ændringer af huset ud mod havnen bortset fra at en veranda er udvidet til en havestue. Ikke mindst på grund af sin placering bør huset udpeges til bevaringsværdi 3.</p> | <p>Huset har en fin placering mod Øresund / havn og en størrelse og form, som er tilpasset miljøet. Bygningen rummer dog ikke en stor arkitektonisk kvalitet ligesom originalitetsværdien er forringet.</p> <p>I forbindelse med den politiske behandling af lokalplanforslaget indstillede Miljø og Plan, at bygningen ikke udpeges.</p> | |
| 28.6 | <p>Bygningskultur Foreningen ønsker Edelslundsvej 6 udpeget som bevaringsværdig.</p> <p>Huset er gedigent renoveret i overensstemmelse med den periode (1880'erne) som huset er bygget i.</p> | <p>Bygningen er opført 1879 og har en fin placering mod vej og en harmonisk bygning med fine detaljer.</p> <p>Huset er blevet gennemgribende renoveret blandt andet med ny puds, der er lidt for "velpoleret". Skifertaget er stadig elegant. Større veranda på gavl er lidt dominerende.</p> <p>I forbindelse med den politiske behandling af lokalplanforslaget indstillede Miljø og Plan, at bygningen ikke udpeges.</p> | Tages ikke til følge. |
| 28.7 | <p>Bygningskultur Foreningen ønsker Edelslundsvej 8 udpeget som bevaringsværdig.</p> <p>Huset er ikke ændret væsentligt (oprindeligt murværk, vinduer). Et ganske fint hus med en fin placering mod vej. Tilbygning og veranda tilpasset i stil. Nyere kviste. Detaljer i murværk giver indtryk af at huset oprindeligt har stået i blank mur. Tilbygning og veranda tilpasset i stil. Nyere kviste. Detaljer i murværk giver indtryk af at huset oprindeligt har stået i blank mur. Det er et tidl. fiskerhus - kakkelovn i vaskehus tyder på at dette er blevet benyttet af familien</p> | <p>Huset er opført 1977. Der er tale om et ganske fint hus med en fin placering mod vej. Tilbygning og veranda tilpasset i stil. Nyere kviste. Detaljer i murværk giver indtryk af at huset oprindeligt har stået i blank mur.</p> <p>I forbindelse med lokalplanforslaget indstillede Miljø og Plan, at bygningen ikke udpeges.</p> | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|---|---|------------------------------|
| | <p>når resten af huset var lejet ud. Har været beboet af maleren Peter Wilhardt (1866-1928) som bl.a. har malet Christian den Tiende i huset (atelier bag hovedhuset bygget i 1919). Kongen blev sejlet til Taarbæk i Kongeskibet og blev sat i land på havnens midtermole (også kaldet kongemolen) og havnen har efterfølgende fået ret og pligt til at flage med splitflag.</p> | | |
| <p>Nonni Bredholt, Domusvej 3, 2930 Klampenborg jp@bredholt.dk</p> | <p>29.1 Der gøres indsigelse mod frasalg af børneinstitutionen på Taarbæk Strandvej 84. Bygningen skal sikres som et samlingspunkt for byen, da det er vigtigt at bevare byens liv.</p> | <p>Jf. pkt. 3.3</p> | <p>Jf. pkt. 3.3</p> |
| | <p>29.2 Beboeren opfordrer til, at byens borgere i langt højere grad inddrages ved store beslutninger, som berører Taarbæk.</p> | <p>Forelægges.</p> | <p>Forelægges.</p> |
| <p>Mikala L. Kirsebom Skovvej 9, 2930 Klampenborg Mikala@kirsebom.dk</p> | <p>30.1 Man finder, at lokalplanen åbner op for alt for mange boliger på Taarbæk Strandvej 102 (Kroen). Boliger bør under alle omstændigheder ikke placeres ud mod havnen.</p> | <p>Jf. pkt. 6.1</p> | <p>Jf. pkt. 6.1</p> |
| | <p>30.2 Man ønsker mulighed for at opdele de store villaer i delområde 7 i 2 boliger. Det foreslås, at der for disse ejendomme kun stilles krav om én p-plads pr. bolig, da dette er normen i dag alligevel.</p> | <p>Jf. pkt. 1.1</p> <p>Miljø og Plan mener ikke, at der skal ske en reducere af parkeringsnormen for parcelhusene, i det ejendommen ikke er så små så det taler for en reduktion.</p> | <p>Jf. pkt. 1.1</p> |
| | <p>30.3 Man foreslår en lempelse mht. til forbuddet mod solceller/solfangere på bevaringsværdige bygninger. Man henviser til, at der er sket en positiv udvikling inden for området.</p> | <p>Jf. pkt. 3.4</p> | <p>Jf. pkt. 3.4</p> |
| <p>Torben Henriksen.</p> | <p>31.1 Indsigelse mod aflysning af servitutter, i</p> | <p>Den omtalte skelforretning omhandler</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|--|--|-----------------------------|
| Østerbrogade 103 2100 København Ø | det der er en verserende skelforretning mellem Strandvejen 625 og 627. | ikke nogen af de servitutter, som foreslås aflyst med lokalplanen. | |
| Havnebestyrelsen i Taarbæk Ved Niels Bolt Jørgensen Taarbæk Strandvej 53F 2930 Klampenborg | 32.1 Havnen gør indsigelse mod, at ejendommen på Taarbæk Strandvej 102 (Kroen) kan anvendes til boliger. Man finder, at kroen udgør en integreret del af havnemiljøet og havnens funktion som rekreativt området. Man mener, at havnen har brug for alle initiativer og faciliteter, som gør det attraktivt at leje fastplads og tiltrækker gæstesejlere. | Jf. pkt. 6.1 | Jf. pkt. 6.1 |
| Klaus Nielsen Taarbæk Strandvej 99 2930 Klampenborg klausanielsen@gmail.com | 33.1 Der gøres indsigelse mod at boliger i delområde 1 (øst for Strandvejen) kun må opdeles med vandret skel. Et vandret lejlighedsskel kan medføre uhensigtsmæssig opdeling. I andre tilfælde kan kravet om vandret skel ligefrem udelukke en opdeling. Ved mulighed for en opdeling vil skatter, afgifter, kapitaludgifter m.m. kunne fordeles på to familier. | Jf. pkt. 11.3 | Jf. pkt. 11.3 |
| | 33.2 Der gøres indsigelse mod, at bebyggelsesprocenten reduceres til 35 for delområde 1 (øst for Strandvejen). Man begrundet dette med, at selv om ejendomsskylden beregnes pr m ² grund, er der en relativ besparelse ved at kunne udvide sit boligareal efterhånden, som behovet måtte opstå. Man foreslår en bebyggelsesprocent på 40. | Jf. pkt. 11.1 | Jf. pkt. 11.1 |
| | 33.3 Der gøres indsigelse mod, at mindste grundstørrelsen er forøget til 600 m ² for delområde 1 (sydøst for Strandvejen). Forøgelsen fra 500 m ² til 600 m ² vil | Jf. pkt. 4.1 | Jf. pkt. 4.1 |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|--|---|-----------------------------|
| | <p>ramme nogle få urimeligt. Det er ejere med grundstørrelser fra 1000 m² og op til 1200 m². Udover at de pågældende mister en økonomisk fleksibilitet ved muligheden for udstykning, har de muligvis betalt skat af en ekstra byggeretspris gennem en årrække; en byggeret som de herefter ikke kan udnytte.</p> <p>Man foreslår en mindste grundstørrelse på 500 m².</p> | | |
| 33.4 | <p>Der gøres indsigelse mod, at området af bymæssig karakter (delområde 1 sydøst for Strandvejen) med henholdsvis åben-lav, tæt-lav, klyngebebyggelse og mindre boligkomplekser i trekantområdet mellem Taarbæk Strandvej, Strandvejen og Skovvej er lagt sammen med det åbne villaområde vest for Strandvejen og underlagt de mere restriktive bestemmelser svarende til dette.</p> | Jf. pkt. 11.1 | Jf. pkt. 11.1 |
| 33.5 | <p>Der gøres indsigelse mod, at tendensen i lokalplanforslaget tilsyneladende er at hindre boligfortætning.</p> <p>Man henviser til Forstædernes Tænketaenk, som 12.9.2012 har udgivet en rapport "Bæredygtig Forstad", der munder ud i 10 anbefalinger: Byg tættere i stedet for at sprede byen. Nedre grænse for parcelhusgrundenes størrelse fjernes.</p> <p>I relation til rapporten "Bæredygtig Forstad" burde der i lokalplanen tages højde for et kommende behov i retning af en fortætning af bebyggelsesstrukturen i forstaden.</p> | <p>Det er korrekt, at fortætning kan nedbringe klimaproblemerne. Dette indebærer dog også at bebyggelse ligger placeret stationsnært, så privatbilismen kan reduceres. Derudover indebærer en bæredygtig fortætning også, at der er en funktionsblanding i byen, så den enkelte borger har mulighed for f.eks. at foretage alle indkøb og gå på arbejde i nærområdet.</p> <p>Bæredygtig betyder også, at man kan bosætte sig i andet end parcelhuse, som typisk er meget arealkrævende. En fortætning er derfor ikke kun lig en høj bebyggelsesprocent, men også et spørgsmål om bebyggelsestype.</p> | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|---|---|-----------------------------|
| | | <p>Størstedelen af Taarbæk er ikke stationsnær, og der er ganske lidt erhverv og meget lidt dagligvareforsyning som gør at området er "selvforsynende" både med hensyn til jobs og indkøb/service. En stor del af Taarbæk består af parcelhuse. Miljø og Plan mener sammenfattende ikke, at Taarbæk er egnet til en yderligere fortætning, og at fortætningstanken kan anvendes alene ved en fastsættelse af højere bebyggelsesprocenter.</p> <p>Lokalplanen forsøger at gøre Taarbæk mere bæredygtig ved at give mulighed for mindre dagligvarebutikker, udvalgsvarer og publikumsorienteret service. Dette kan forhåbentlig reducere behovet for at ordne ærinder i nabobyerne.</p> | |
| 33.6 | <p>Der gøres indsigelse mod, at kommunen kan afhænde grunde og bygninger, der i overskuelig fremtid vil kunne finde anvendelse til fælles offentlige formål i området.</p> <p>Man peger på, at salg af offentlig ejendom, som det senere bliver nødvendigt at genanskaffe, sædvanligvis er en dårlig forretning for det offentlige.</p> | Jf. Pkt. 3.3 | Jf. pkt. 3.3 |
| 33.7 | <p>Der gøres indsigelse mod, at der ikke sikres uhindret offentlig passage langs hele kyststrækningen, samt at der sikres flere offentlige adgangsmuligheder til kysten.</p> | <p>Lokalplanen kan ikke regulere passagen langs kysten. Dette reguleres i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 22.</p> <p>Lokalplanen forsøger med de byggefri zoner mod kysten at sikre oplevelsen af kysten og den samlede strækning. Det vurderes, at der er gode adgangsmuligheder flere steder fra vejen mod vandet, i det det dog må bemærkes, at Taarbæk er så tæt bebygget at mange arealer</p> | Medfører ingen ændringer. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|---|---|---|---|
| | | mod vandet er privat ejet. | |
| Kenn Jørgensen Bernauer Stra. 149, 40G D- 13507 Berlin kj@mlif.dk | 34.1 Man oplyser, at ejers ejendom, Strandvejen 639, i dag er opdelt i 4 lejligheder med 2 lejligheder på hver etage (dvs. lodret skel, som er godkendt). Man gør indsigelse mod lokalplanens forbud mod opdeling af boliger med lodret skel, såfremt det vil betyde, at man ikke kan ændre nuværende opdeling til 2 lejligheder i to etager. | Lokalplanen forventes godkendt med mulighed for max. 2 boliger på hver ejendom. En yderligere opdeling efter lokalplanens vedtagelse kan ikke forventes godkendt. Lokalplanen er ikke til hinder for at der kan ske en sammenlægning af lejlighederne i det der i forvejen er et lovligt lodret skel. Bemærk dog, at der stadig skal opnås tilladelse i forhold til boligreguleringsloven for så vidt angår lejlighedernes størrelse. | Tages ikke til følge. |
| | 34.2 Der gøres indsigelse mod, at der ikke må være mere end 25 % erhvervsareal i en ejendoms samlede etageareal, og at der ikke må beskæftiges andre end boligens beboere. Der peges på, at lokalplanens øvrige punkter hindrer evt. gener, og at ejendommen i øvrigt tidligere har været indrettet med flere slags virksomheder. | Bestemmelsen skal hindre at der kan etableres virksomheder, som ikke kan indpasses i et boligområde. Der gøres opmærksom på, at eksisterende lovligt erhverv stadig er lovligt efter lokalplanens vedtagelse. | Tages ikke til følge. |
| | 34.3 Der gøres opmærksom på, at lokalplanen udpeger et ahorntræ som bevaringsværdigt. DONG beskærer dog jævnlige træet pga. dets nærhed til el-ledninger, hvilket ejeren ikke har indflydelse på. Man ønsker dette præciseret i lokalplanen. | Det aktuelle ahorntræ er beskåret, så det fremstår asymmetrisk. Risikoen for yderligere voldsom beskæring er til stede, da træet står meget tæt på el-ledninger. Det vurderes, at træet derfor ikke bør være udpeget som bevaringsværdigt. | Træets markering som bevaringsværdig fjernes. |
| Jørgen Bertelsen Taarbæk Strandvej 122 2930 Klampenborg Jorgen.bertelsen@mail.dk | 35.1 Man gør indsigelse mod, at bebyggelsesprocenten for Taarbæk Strandvej 55 B reduceres fra 65 til 40. Reduktionen vil betyde, at en planlagt udvidelse af huset vil blive væsentligt reduceret. Man | Ejendommen er beliggende i lokalplanens delområde 1A. Grunden er på 431 m ² . Der foreslås en bebyggelsesprocent på 40 i dette delområde. | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|--|--|--|---|
| | <p>foreslår en bebyggelsesprocent på 60.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at ejendommen i dag har en bebyggelsesprocent på 37.</p> <p>Der peges desuden på, at naboejendommene 53 a – f har bebyggelsesprocenter på mellem 49 og 64, og at disse desuden er overført til andet delområde end i Byplanvedtægt 16.</p> | <p>Ejendommene 53 A – F, som der henvises til, er rækkehuse, som er sammenbygget. Rækkehuse har generelt en højere bebyggelsesprocent. Af denne årsag har de også fået deres eget delområde i lokalplanen. Det vurderes ikke, at beboerens ejendom og rækkehusene umiddelbart er sammenlignelige og derfor bør gives samme byggemuligheder.</p> <p>Jf. i øvrigt pkt. 11.1.</p> | |
| | <p>35.2 Det anføres, at ejendomme i delområde 3, som er på 500 m² og derover altid har mulighed for at opføre mindst 200 m² etageareal. Restriktionen for den aktuelle ejendom er derfor ikke rimelig, da man med lokalplanens bestemmelser kun må opføre 170 m² etageareal.</p> | <p>Delområde 3 vurderes at være kendetegnet ved at være et meget tæt bebygget område, hvorfor lokalplanforslaget giver mulighed for høje bebyggelsesprocenter i dette delområde.</p> <p>Delområde 1A vurderes ikke at være af samme tætte karakter, men primært bestående af fritliggende parcelhuse, hvorfor bebyggelsesprocenten ikke foreslås så høj som i delområde 3.</p> <p>Jf. i øvrigt pkt. 11.1</p> | <p>Tages ikke til følge. Jf. dog pkt. 11.1</p> |
| <p>Michael Rossing Skodsborg Strandvej 262B 2942 Skodsborg</p> | <p>36.1 Det oplyses, at man har købt Lindevej 1, hvor grunden kun er på 165 m² og derfor svær at bebygge. Ejendommen benyttes i dag til erhverv og parkering. Man ønsker mulighed for at bygge en bolig i skel og en bebyggelsesprocent på 40.</p> | <p>Jf. pkt. 11.1</p> <p>Miljø og Plan vil tage stilling til et konkret projekt og vurdere, om der evt. kan gives tilladelse til at bygge i skel.</p> | <p>Tages til følge mht. til bebyggelsesprocent. Jf. pkt. 11.1.</p> |
| Teknisk Forvaltnings egne forslag til rettelser | | | |
| | <p>Servitutter</p> | <p>For sent indkommet servitut skal også aflyses:</p> <p>”Dokument om bebyggelse, benyttelse mv. Tinglyst 09.01.1924 på matr. nr. 6d</p> | <p>Servituten indskrives i lokalplanens pkt. 12.4 ”Ophævelse af servitutter”.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|--------------------------------|---|---|
| | | <p>og 6a Taarbæk By, Taarbæk.</p> <p>I pkt. 12.4 side 47, 2. spalte fremgår det, at der aflyses servitut på matr. nr. 2aa Jægersborg Dyrehave, Taarbæk. Den rigtige betegnelse er 2aa Taarbæk By, Taarbæk.</p> | <p>"Matr. nr. 2aa Jægersborg Dyrehave, Taarbæk" rettes til " matr. nr. 2aa Taarbæk By, Taarbæk"</p> |
| | Byggefri zoner | <p>Pkt. 5.4.4 lyder: <i>"Der må ikke opføres boligbebyggelse mod Øresund inden for en 5 m bred byggefri zone, jf. note og kortbilag 3"</i></p> <p>Bestemmelsen beskriver ikke, at den byggefri zone også omhandler større arealer længere inde i området end de 5 m. Dette forklares dog i noten og kan ses på kortbilag 3.</p> <p>Bestemmelsen foreslås præciseret, så det fremgår tydeligt, at der er flere arealer end de kystnære, som er omfattet af bestemmelsen.</p> | <p>Pkt. 5.4.4 rettes til: <i>"Der må ikke opføres boligbebyggelse mod Øresund inden for en 5 m bred byggefri zone samt de indeliggende arealer. Arealerne er angivet på kortbilag 3 med grå farve, jf. desuden note."</i></p> |
| | Tagterrasser, afstand til skel | <p>Lokalplanen fastsætter i pkt. 3.4.4, 4.4.8, og 6.4.8 at tagterrasser ikke må opføres nærmere end 5 m fra naboskel.</p> <p>Da mange ejendomme ligger op til små stier og veje, hvor der umiddelbart overfor ligger en naboejendom med udearealer, vil man med nuværende bestemmelse kunne etablere en tagterrasse 2,5 m fra vej og sti og derfor ganske tæt på nabo. Hensigten med bestemmelsen er at formindske de indblik- og støjgener som tagterrasserne kan give, hvilket nuværende bestemmelse ikke kan opfylde. Det foreslås, at bestemmelsen også fastsætter, at tagterrasse ikke må opføres nærmere end 5 m fra skel mod sti og vej.</p> | <p>Pkt. 3.4.4, 4.4.8 og 6.4.8 ændres til: <i>"Der må til hver bolig etableres areal til tagterrasse på i alt 35 m² under forudsætning af, at arealerne ikke etableres nærmere end 5 m fra skel mod nabo, sti og vej."</i></p> |


| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|-------------------------------|--|---|
| | Ny nummerering af delområder | <p>Delområde 1A bør have nyt nr.</p> <p>Derved forrykkes alle de efterfølgende delområdenumre med én opad. Dvs. delområde 1A bliver til 2, delområde 2 til 3, delområde 3 til 4 osv.</p> <p>Al tekst og alle henvisninger samt kortbilag konsekvensrettes inden lokalplanen vedtages endeligt.</p> | |
| | Fastsættelse af glansværdier. | <p>Det foreslås at fastsætte en glansværdi for tagmaterialer på max. 20 dog ikke gældende for solceller/solfangere.</p> <p>Fastsættelse af dette forudsætter Byplanudvalgets godkendelse på deres møde i januar 2013.</p> | <p>Byplanudvalget besluttede på sit møde den 16. januar 2013 at fastsætte en maksimal glansværdi på 15:</p> <p>Pkt. 3.6.1, 4.6.1 og 6.6.1 rettes til:</p> <p><i>"Tagmaterialer med en glansværdi højere end 15 må ikke anvendes. Solceller/solfangere er dog undtaget."</i></p> <p>Pkt. 5.6.1, 2. afsnit rettes til:</p> <p><i>"Tage på boliger skal være sadeltag. Tagmaterialer med en glansværdi højere end 15 må ikke anvendes. Solceller/solfangere er dog undtaget."</i></p> <p>Pkt. 7.5.2 rettes til:</p> <p><i>"Tage på boliger og institutioner skal være sadeltag. Tagmaterialer med en glansværdi højere end 15"</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Teknisk Forvaltnings kommentarer: | Byplanudvalgets beslutning: |
|------------------|---------|-----------------------------------|--|
| | | | <p data-bbox="1655 137 2074 228"><i>må ikke anvende. Solceller/solfangere er dog undtaget."</i></p> <p data-bbox="1655 293 2089 443">I lokalplanens redegørelse tilføjes det, at ejer skal sikre sig at solceller/solfangere ikke medfører generende refleksioner for naboerne."</p> |

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 233 for Taarbæk. Fornyset høring 7. februar til 7. marts 2013


| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|---|------------------------------|
| <p>Jørgen Bertelsen Taarbæk Strandvej 122 2930 Klampenborg</p> <p>jorgen.bertelsen@mail.dk</p> | <p>1.1 Indsiger finder ikke, at der skal være forskel på "en rimelig bolig" uanset om der er tale om en ejendom i delområde 3 eller det "nye" delområde 1A.</p> <p>Man foreslår, at bestemmelserne i pkt. 5.4.1 vedr. bebyggelsens omfang og placering for delområde 3 også bliver gældende for det "nye" delområde 1A eller også for alle delområder.</p> | <p>I det fornyede høringsmateriale foreslås det, at den sydøstlige del af delområde 1 (nu delområde 1A) får en forhøjet bebyggelsesprocent på 40. Grunde på under 400 m² får mulighed for at opføre eksisterende tageareal.</p> <p>I bestemmelserne for lokalplanens delområde 3, som indsiger ønsker afspejlet i delområde 1A fastsættes:</p> <p><i>"På ejendomme med en grundstørrelse fra 0-199 m² må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal.</i></p> <p><i>Etagearealet på den enkelte ejendom må ikke overstige:</i></p> <p><i>150 m² for grunde med en grundstørrelse fra 200-299 m²</i></p> <p><i>175 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 300-399 m²</i></p> <p><i>200 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 400-499 m²</i></p> <p><i>På ejendomme med en grundstørrelse fra 500 m² og herover må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, dog er det tilladt at opføre op til 200 m² etageareal".</i></p> <p>En ejendom på 400 m² i delområde 1A vil kunne indeholde 160 etagemeter med en bebyggelsesprocent på 40. En ejendom på 400m² i delområde 3 vil kunne indeholde 200 etagemeter.</p> <p>Forvaltningen finder, at lokalplanens be-</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|---|---|----------------------------------|
| | | <p>stemmelser skal afspejle de forskellige tætheder, som er i Taarbæk, så disse karakteristika bevares. Derfor gives der mulighed for flere etagemeter på et mindre grundareal i delområde 3.</p> <p>Forvaltningen mener ikke, at der skal fastsættes ens bestemmelser for alle delområder, i det dette vil betyde en uønsket ensretning af bebyggelsesstrukturene i Taarbæk.</p> | |
| <p>Henrik Suppli Søvej 7 2930 Klampenborg hsuppli@dadlnet.dk</p> | <p>2.1 Man spørger til, hvad der skal ske med Dyrlæggegården (Taarbæk Strandvej 69), og hvorfor der henvises til kommuneplantillæg.</p> <p>Hvis der foreligger konkrete planer for nedrivning af Dyrlæggegården gemt i Lokalplanforslag 233 vil man gøre indsigelse mod dette.</p> | <p>Lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69 er vedtaget 28. februar 2011. Lokalplanen fastholdes, og aflyses ikke med Lokalplan 233 for Taarbæk.</p> <p>Ejendommen Taarbæk Strandvej 69 indgår derimod i kommuneplanens kommuneplantillæg, i det rammerne foreslås ændret.</p> <p>Anvendelsen i den nye kommuneplanramme fastsættes til følgende: Åben-lav og tæt-lav boligområde. Bebyggelsesprocent: Max. 40. Etageantal: max. 2.</p> <p>En ny lokalplan for Taarbæk Strandvej 69 vil skulle overholde kommuneplanens rammer.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |
| <p>Lone Studstrup og Peter Koefoed Strandvejen 613 2930 Klampenborg lost@novonordisk.com</p> | <p>3.1 Man gør indsigelse mod udpegning af hestekastanjetræ på Strandvejen 613 bilag 4A som bevaringsværdigt. Træets størrelse udgør en fare for trafikken på Strandvejen, samt stor risiko for nedrivning af ledninger. Indsiger har bekostet flere beskæringer, men træet har en kraftig vækst, så det skal gøres ret ofte.</p> | <p>Det omtalte kastanjetræ er et stort og meget synligt træ fra Strandvejen. Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan foretages beskæring af træet i samarbejde med forvaltningen</p> <p>Der gøres opmærksom på, at der inden for nærmeste fremtid lægges luftledninger i jorden i dette område.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|--|---|------------------------------|
| | <p>Det kan blive yderst relevant med en allround kraftig beskæring, alternativt en fældning.</p> |  | |
| <p>Jette og Carl Erik Boje Skovvej 6, 2. th. 2930 Klampenborg familienboje@gmail.com</p> | <p>4.1 Man gør indsigelse mod en maksimal højde på 7 meter for bebyggelse på Taarbæk Kro. Man gør indsigelse mod en hvilken som helst forhøjelse af kroen – på linje med hvad tidligere grundejerforeninger har gjort, og som tidligere er taget til følge af kommunen.</p> <p>Forhøjelse vil forringe herlighedsværdierne for de bagvedliggende beboere og ejendomme.</p> | <p>I det fornyede høringsmateriale, side 2, er der tilføjet en bestemmelse om, at bebyggelse på ejendommen må opføres i højst én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage). Bygningshøjden må ikke overstige 7 m.</p> <p>Fastsættelsen af en maksimal bygningshøjde skal sikre, at eventuelle boliger i tagetagen kan få en rimelig loftshøjde men også, at der er mulighed for at udnytte tageetagen til f.eks. restaurant.</p> <p>Eksisterende bygning er mellem 5,5 og 6 m høj.</p> <p>Forvaltningen finder, at den foreslåede bygningshøjde er en mindre ændring i</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|--|---|--|
| | | forhold til eksisterende byggeri, og er en minimumshøjde for udnyttelse af eventuel tagetage. | |
| | 4.2 Man finder, at bebyggelsesprocenten for Taarbæk Kro ikke skal være højere end 25. | Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på max. 65 for Taarbæk Kro. Bebyggelsesprocenten for Taarbæk Kro er i dag 74. Forvaltningen finder, at en bebyggelsesprocent på 25 er for lav til dette forholdsvis intenst bebyggede og centrale område. 65 % er en reduktion i forhold til nuværende udnyttelse. | Tages ikke til følge. |
| | 4.3 Man finder, at det vil forringe områdets herlighedsværdier at udskifte butikker/serviceområder i det centrale Taarbæk med et boligområde fra Kroen ud mod Taarbæk Strandvej. | Lokalplanens fornyede høringsmateriale foreslår, at der må opføres højst 3 boliger på Taarbæk Kro. Ejendommen skal derudover anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider. Boligarealet må ikke udgøre mere end 35 % af ejendommens samlede etageareal. De resterende mindst 65 % skal således være til andre formål. Forvaltningen finder ikke, at det begrænse boligareal vil forringe områdets herlighedsværdier i det ejendommens primære anvendelse vil være mere publikumsorienteret. | Tages ikke til følge. |
| Søren Krause Strandvejen 640 A+B 2930 Klampenborg | 5.1 Man oplyser, at det udpegede træ på ejers grund ikke er en bøg men en Bornholmsk Røn. Træet er sandsynligvis | Træet er plantet mellem bebyggelse og Øresund og er således mest synlig fra Øresundssiden. | Tages til følge. Træets markering som beva- |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|---|--|
| s.krause@dadlnet.dk | desværre angrebet af svamp, så det er et spørgsmål om det overhovedet kan bevares. | Pga. formodet sygdom bør bevaringsværdien fjernes. | ringsværdig på kortbilag 4A fjernes. |
| Ejerforeningen Taarbækhave Ved formand Peter Odorico peter@odorico.org | 6.1 Ejerforeningen gør indsigelse overfor ændret anvendelse af Taarbæk Kro. 6.2 En forøget bygningshøjde til maksimalt 7 m fra de nuværende 5-6 m vil betyde hindret Øresundsudsigt for mange af lejlighederne i ejerforeningen. Det betyder en væsentlig forringelse af såvel den økonomiske værdi som herlighedsværdien af de pågældende lejligheder. | Ejerforeningen Taarbækhave repræsenterer i alt 67 lejligheder beliggende vest for/overfor Taarbæk Kro, på Taarbæk Strandvej 95 mfl. Taarbæk Kro må i det fornyede høringsmateriale anvendes til: "Publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider. Der må indrettes boliger på ejendommen. Arealet af boliger må ikke overstige 35 % af ejendommens samlede etageareal. Der må højst etableres 3 boliger. Boligerne må ikke etableres i stueetagens facade mod havnen. " Forvaltningen finder, at anvendelsen kan være med til at styrke området centrale karakter med flere forskellige anvendelsesmuligheder. | Tages ikke til følge. Teksten i pkt. 5.1.5 ændres dog til: "Matr. Nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider. Dog kan 35 % af det samlede etageareal indrettes til andre formål. Indretningen må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen." |
| | | Jf. pkt. 4.1. | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|---|----------------------------------|
| | <p>6.3 Ejerforeningen forventer, at der stilles krav om etablering af parkeringspladser på arealet til de 3 boliger, som lokalplanen åbner mulighed for.</p> | <p>Lokalplanen fastsætter i pkt. 5.3.2 – jf. det fornyede høringsmateriale side 8, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse. Dette gælder også ved eventuel etablering af boliger på Taarbæk Kro.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |
| <p>Suzanne Tranebo Skovvej 6 1. th 2930 Klampenborg rtr@privat.dk</p> | <p>7.1 Indsiger mener, at en forhøjelse på 1 m af Taarbæk Kro, vil forringe herlighedsværdien væsentligt for indsigerens lejlighed.</p> <p>Indsiger tilslutter sig indsigelsen fra overboerne, Jette og Carl Erik Boje. Jf. dette notats pkt. 4.1.</p> | <p>Indsiger har vedhæftet billeder taget fra altanen, som viser nuværende udsigt. Jf. udsendte bilag.</p> <p>Jf. pkt. 4.1.</p>  | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| <p>Karen og John Petersen Skærsommervej 3 2930 Klampenborg</p> | <p>8.1 Man fastholder indsigelse mod at ejendommen Skærsommervej 3 - 5, matr. nr. 2dz udlægges til bevaringsværdig.</p> <p>Man henleder opmærksomheden på Grundlovens § 73, som man anser for overtrådt i forbindelse med de af LTK påførte restriktioner på ejendommen.</p> | <p>Grundlovens § 73 drejer sig om ejendomsrettens ukrænkelighed.</p> <p>Lokalplanen udpeger ejers bygning som bevaringsværdig. Indsigelsen er behandlet i indsigernotat af 11.1.2012, hvor også begrundelsen for udpegningen er beskrevet.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at Planlovens § 15, stk. 2 pkt. 14 giver mulighed for at en lokalplan kan indeholde bestemmelser, der sikrer bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|--|---------------------------|
| | | <p>må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.</p> <p>Planlovens § 49 fastsætter yderligere:</p> <p>“ Når det i en lokalplan eller en byplan-vedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.”</p> <p>Forvaltningen finder på den baggrund ikke, at Grundlovens § 73 er overtrådt.</p> | |
| Eva og Sven-Erik Petersen Skærsommervej 5 2930 Klampenborg | 9.1 Beboerne har samme indsigelse som pkt. 8.1. | Jf. pkt. 8.1. | Jf. pkt. 8.1. |
| Jørgen Abrahamsen Skovvej 2, 2 t.h. 2930 Klampenborg abraham- sen.dk@gmail.com | 10.1 Man gør indsigelse imod de foreslåede nye bestemmelser om solceller. Tage med solceller skæmmer allerede mange boligkvarterer og i Taarbæk vil de skæmme ganske særligt, bl.a. fordi beboelsesejendommene ligger “ned ad bakke” imod havet, således at en masse mennesker vil se hen over tage hvor solceller bryder med tegltage og strå-tækning, – solceller der vil reflektere lyset op i deres øjne. | <p>Det fornyede høringsmateriale foreslår ikke ændringer af lokalplanens bestemmelser vedr. solceller. Det foreslås dog, at lokalplanens redegørelse beskriver en mulighed for at tillade solceller på de bevaringsværdige bygninger, såfremt de ikke forringer husets bevaringsværdi.</p> <p>Teksten afspejler den praksis, der i dag er i forvaltningen.</p> <p>Der vil i forbindelse med ansøgninger om solceller blive lagt vægt på, at solcellerne ikke medfører æstetiske eller reflekteren-</p> | Medfører ingen ændringer. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|---|----------------------------------|
| <p>Taarbæk Havn Ved formand John Menå og næstformand Niels Bolt Jørgensen jmenaa@deloitte.dk bolt@post11.tele.dk</p> | <p>11.1 Taarbæk Havn foreslår, at lokalplanen tilvejebringer planmæssigt grundlag for at forbedre parkeringssituationen på andre lokaliteter i byen end på havnen.</p> <p>Man foreslår, at der gives mulighed for et parkeringsanlæg med betaling på kroens areal som del af en samlet erhvervsmæssig anvendelse.</p> | <p>de gener.</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for etablering af parkeringskælder under enkelte etageboligers arealer.</p> <p>Det vurderes ikke realistisk at benytte kroen til et parkeringsanlæg (betalt) i forbindelse med en erhvervsanvendelse (f.eks. restaurant mv.). Ved nedgravning af parkeringspladser vil dette være så forholdsmæssigt dyrt, at der vil skulle etableres tilsvarende flere etagemeter over jorden med risiko for at ødelægge områdets karakter. Ejendommen ligger ydermere ganske tæt på grundvandet, hvorfor nedgravning er fordyrende.</p> <p>Større arealer med parkering på terræn vurderes ikke at understøtte intentionen om et levende havne/bymiljø.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>11.2 Taarbæk Havn gør indsigelse mod muligheden for at etablere boliger på Taarbæk Kro. Man efterlyser stærkere argumenter for at etablere flere boliger end den ene (på 60 m²) som er der i dag.</p> | <p>Forvaltningen finder ikke, at lokalplanen bør afskære ejer en mulighed for at etablere få boliger på ejendommen. Forvaltningen finder, at der bør være mulighed for en bred anvendelse af ejendommen.</p> <p>De foreslåede max. 3 boliger vurderes ikke at være i uoverensstemmelse med det omgivende områdes karakter, da dette er karakteriseret ved primært at være en blanding af både boliger, erhverv og offentligt formål.</p> | <p>Jf. pkt. 14.5.</p> |
| | <p>11.3 Man finder, at lokalplanen ikke er præcis nok i dens bestemmelser vedr. placering af boliger på Taarbæk Kro.</p> <p>Boligerne bør sikres en placering så langt væk fra havnen som muligt.</p> | <p>Det fornyede høringsmateriale – side 2 – foreslår, at boliger ikke må etableres i stueetagens facade mod havnen. Derudover åbnes der mulighed for en tagterrasse mod havnen med henblik på at såvel restaurant som evt. boliger kan få</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|---|------------------------------|
| | | <p>udearealer i 1. sals. højde.</p> <p>Lokalplanens fornyede bestemmelser vurderes ikke at være ødelæggende for havnens miljø eller attraktion i det der alene er tale om 3 boliger, og fordi disse ikke må placeres i stueetagen mod havnen. Forvaltningen finder, at de øvrige anvendelsesbestemmelser er tilstrækkelige til at sikre områdets miljø, og at der bør være et råderum for ejers disponering af ejendommen.</p> | |
| <p>Hans Henrik Weincke og Mette Gramskow Taarbæk Lægehus Taarbæk Strandvej 93 2930 Klampenborg</p> | <p>12.1 Man spørger til muligheden for at indrette et lægehus på Taarbækdalsvej 15.</p> <p>Nuværende konsultationslokaler er på blot 125 m², hvilket ikke er tilstrækkeligt.</p> | <p>Taarbækdalsvej 15 er i Lokalplanforslag 233 indeholdt i Delområde 1 (overgår til delområde 2A). Bebyggelsesprocenten foreslås sat til 40 og mindstegrundstørrelsen til 600 m². Området må anvendes til åben-lav bebyggelse med max. 2 boliger med vandret lejlighedsskel. Ejendommen må derudover også anvendes til institution for børn, unge og ældre.</p> <p>Lokalplanen sigter mod at koncentrere de bymæssige anvendelser til den mest centrale del af Taarbæk; delområde 3 og 9, som primært ligger ud mod Taarbæk Strandvej. I forbindelse med den fornyede høring blev det foreslået, at delområde 3 og 9 også kan rumme liberalt erhverv, herunder klinikker, kontorer og tegnestue.</p> <p>Det tilhørende kommuneplantillæg 11/2009 for Taarbæk afspejler denne hensigt.</p> <p>Forvaltningen finder det ikke hensigtsmæssigt at placere et lægehus i denne del af Taarbæk, som primært anvendes til boliger. Det foreslås derfor at fastholde aktiviteter til liberalt erhverv inden for</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|--|--|----------------------------------|
| | | delområde 3 og 9. | |
| <p>Melissa Kiildsen Taarbæk Strandvej 113 2930 Klampenborg</p> <p>melissakiild- sen@gmail.com</p> | <p>13.1</p> <p>Man finder, det er en stor skændsel at tillade opførelser af bygninger på Jollevad og foran ældreboligerne. Dette vil berøre ældreboligerne udsigt, ligesom man mener, at området i forvejen er overfyldt.</p> | <p>Det fornyede høringsmateriale indeholder en rettelse til anvendelsesbestemmelserne i delområde 5, jf. materialets side 4, pkt. 7.1.2. I rettelsen indgår en supplerende anvendelse til "søbad", som også er den eksisterende anvendelse i dag.</p> <p>Rettelsen indebærer ikke nye byggemuligheder udover de, som er fastsat i det oprindelige lokalplanforslag. Heri indgår mulighed for at etablere mindre driftsbygninger til områdets anvendelse. Bygningernes højde må ikke overstige 4 m.</p> <p>Forvaltningen finder, at lokalplanen fortsat skal indeholde mulighed for at opføre mindre bygninger med henblik på at nuværende aktiviteter kan opretholdes.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |
| | <p>13.2</p> <p>Man gør indsigelse mod at grundstørrelsen i den del af delområde 1 som overføres til delområde 1A sættes op til mindst 600 m² eks. vej.</p> <p>Man finder den bør fastholdes på 500 m², i det "Vores Taarbæk 2017" ikke går imod en fortætning.</p> <p>Man henviser til, at en mindre grundstørrelse også vil kunne øge beboertallet i Taarbæk.</p> | <p>Den gennemsnitlige grundstørrelse foreslås i det "nye delområde 1A" til mindst 600 m² eks. vej, i det dette er den gennemsnitlige grundstørrelse i delområdet.</p> <p>Forvaltningen finder ikke, at der bør ske en fortætning af området, da området i forvejen fremstår ganske tæt, og fordi en yderligere fortætning vil betyde reducerede udearealer og indbliksgener og problemer med at få etableret de fornødne parkeringspladser.</p> <p>Lokalplanen forsøger at sikre hvert delområdes karakteristika, ikke at give et planmæssigt grundlag for en yderligere fortætning.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>13.3</p> <p>Man gør opmærksom på at borgmesteren på borgermøde i august 2012 love-</p> | <p>I det fornyede høringsmateriale, side 8, indgår en rettelse til bestemmelsen om at</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|--|---|----------------------------------|
| | <p>de, at der kun skulle udlægges areal til 1 eller 2 p-pladser. Ændringsforslaget siger, at der skal etableres p-pladser ved ny bebyggelse eller tilbygning.</p> | <p>der skal <i>etableres parkering</i> i stedet for at der skal <i>udlægges areal til parkering</i>.</p> <p>Ændringen betyder ikke, at der vil blive stillet krav om at etablere yderligere parkeringspladser efter lokalplanens vedtagelse. Parkeringsnormerne fastholdes i forhold til det første lokalplanforslag.</p> <p>Kravet om etablering betyder, at allerede etablerede parkeringspladser ikke kan nedlægges uden dispensation.</p> | |
| | <p>13.4 Man finder, at 5 m reglen for etablering af tagterrasse mod vej og sti bør reduceres til 2,5 m. Det begrundes med, at passerende folk ikke er en "vedvarende gene", ligesom der ved en mindre afstand bedre vil kunne etableres en god terrasse, der følger husets arkitektur.</p> | <p>I det fornyede høringsmateriale, side 14, foreslås det, at tagterrasser ikke må etableres nærmere end 5 m fra skel mod nabo, sti og vej. I tidligere lokalplanbestemmelse stod der kun "naboskel". Ændringsforslaget er en præcisering, i det "naboskel" automatisk også omfatter skel til sti og vej.</p> <p>Forvaltningen mener, at de 5 m bør fastholdes, i det der på den anden side af en sti godt kan ligge en bolig meget tæt på sti. Det betyder, at denne nabo kan få gener ved at boligen overfor etablerer en tagterrasse blot 2,5 m fra stiskel.</p> <p>Bestemmelsen er i øvrigt fastsat for ikke at genere naboerne, ikke for at brugerne på tagterrasserne skal have mindst muligt gener fra forbipasserende/naboer.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>13.5 Det foreslås, at man kan søge om at bygge ud til vej og sti, da dette er karakteristisk for Taarbæk.</p> | <p>Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan søges om dispensation i hvert enkelt tilfælde. Der vil blive taget stilling til en konkret ansøgning.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |
| <p>Taarbæk Grundejer- og Borgerforening</p> | <p>14.1 TGB Foreningen foreslår, at man anvender Taarbækdalsvej 15 til et lægehus,</p> | <p>Jf. pkt. 12.1</p> | <p>Jf. pkt. 12.1</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|--|---|
| <p>Ved Richard Sandbæk SANDBAEK@dk.ibm.com</p> | <p>betegnet liberalt erhverv.</p> | | |
| | <p>14.2 TGB Foreningen ønsker mulighed for opdeling til 2 boliger i delområde 2. Dette vil kunne tiltrække familier med små børn og sikre en levende by i fremtiden. Foreningen mener ikke, en opdeling vil betyde en ændring af områdets karakter ift. fortætning eller hindre udsigten mod Øresund. Man henviser til at grundene her er store, at der vil være bedre indtægtsgrundlag for kommunen og at stort set alle andre delområder har mulighed for opdeling.</p> | <p>En opdeling til 2 boliger i dette område vil betyde flere biler og derved mere parkeringsareal og flere carporte/garager. Opdelingen bør derfor kun finde sted, hvor det ikke vil ændre områdets karakter væsentligt.</p> <p>Miljø og Plan vurderer, at opdelingen vil skabe risiko for at forringe udsigten til Øresund, ligesom områdets åbne karakter kan forringes.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>14.3 TGB Forening mener fortsat, at der bør være mulighed for en lodret opdeling af boliger uanset Byggelovens § 10 A. Man henviser til at Taarbæk er et specielt område i kommunen. Det foreslås, at der i lokalplanen indsættes en mere imødekommende tekst som fortæller ejer om muligheden for lodret opdeling under forudsætning af kommunens vurdering i hvert enkelt tilfælde.</p> | <p>Forvaltningen finder ikke, at der bør gives mulighed for lodret opdeling, da dette kan betyde en uønsket fortætning af området over tid. Taarbæks grundstørrelser er i forvejen så små, at der er tale om en betydelig fortætning i forhold til kommunens andre bydele.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>14.4 TGB Forening finder, at der bør være mulighed for at søge om etablering af solceller/solfangere på bevaringsværdige bygninger. Følgende tekst foreslås:</p> <p><i>"I forbindelse med bevaringsværdige bygninger kan solceller kun tillades efter ansøgning, og kun såfremt det ud fra en konkret vurdering ikke forringer husets bevaringsværdi."</i></p> | <p>I det fornyede høringsmateriale foreslås det, at der indsættes en tekst i lokalplanens redegørelse, som beskriver at solceller kan tillades i de tilfælde, hvor de ikke forringer husets bevaringsværdi.</p> <p>Foreningens tekst er velegnet.</p> | <p>Følgende tekst indarbejdes i lokalplanens redegørelse:</p> <p><i>"I forbindelse med bevaringsværdige bygninger kan solceller kun tillades efter ansøgning, og kun såfremt det ud fra en konkret vurdering ikke forringer husets bevaringsværdi."</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|------------------|---|---|------------------------------|
| | <p>14.5 TGB Forening ønsker, at eventuelle boliger på Taarbæk Kro ikke kan etableres ud mod havnen. Boligerne bør kun kunne placeres mod Havnevej, alternativt mod skel eller Taarbæk Strandvej.</p> <p>Man ønsker, at bestemmelser vedr. krogen bliver meget præcise og restriktive. Grundejerforeningen har efterfølgende foreslået en tekst til en bredere anvendelse af ejendommen.</p> | <p>Lokalplanens fornyede bestemmelser vurderes ikke at være ødelæggende for havnens miljø eller attraktion i det der alene er tale om 3 boliger, og fordi disse ikke må placeres i stueetagen mod havnen. Forvaltningen finder, at de øvrige anvendelsesbestemmelser er tilstrækkelige til at sikre området miljø, og at der bør være et råderum for ejers disponering af ejendommen.</p> <p>Foreningen foreslår følgende tekst:</p> <p><i>"Matr. Nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider.</i></p> <p><i>Dog kan 35 % af det samlede etageareal indrettes til andre formål. Indretningen må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen."</i></p> <p>Den foreslåede tekst betyder, at der også vil være mulighed for at indrette f.eks. kontorer og klinikker på ejendommen.</p> | <p>Jf. pkt. 6.1.</p> |
| | <p>14.6 Foreningen mener, at der godt kan foretages udstykninger i delområde 1. Følgende tekst foreslås:</p> <p><i>"I delområde 1 må grunde større end 1.200 m² ikke udstykkes mindre end 600 m². Grunde under 1.200 m² må ikke udstykkes mindre end 500 m²."</i></p> | <p>Jf. pkt. 13.2.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>14.7 Foreningen ønsker, at mindste-</p> | <p>Jf. pkt. 13.2.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|------------------|---|---|-------------------------|
| | grundstørrelsen på 500 m ² for delområde 1A (som vist i det oprindelige lokalplanforslag) fastholdes og ikke sættes op til 600 m ² . | | |
| 14.8 | Foreningen gør opmærksom på, at flere borgere i delområde 1A (som vist i det oprindelige lokalplanforslag) mener, at en reduktion i bebyggelsesprocenten fra 65 til 40 er for drastisk. Man opfordrer til at delområde 3's bestemmelser også gælder for alle de øvrige delområder, <i>alternativt</i> at bebyggelsesprocenten sættes op for delområde 1A. | Jf. pkt. 1.1. Der gøres opmærksom på, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent i delområde 1A (som vist i det oprindelige lokalplanforslag) er 37. Forvaltningen mener ikke, at der er planmæssigt grundlag for, at der skal ske en yderligere fortætning af området i det området pt. fremstår tæt bebygget. | Tages ikke til følge. |
| 14.9 | TGB Forening foreslår, at der fastsættes en række målepunkter i strækningen nord for havnen op til Springforbi på kystsiden. Dette for at undgå u hensigtsmæssige byggerier, der kan være til gene for områdets beboere. | Området er beliggende i delområde 2. Kystejendommene er karakteriseret ved at være beliggende mod Strandvejen og ved mere eller mindre skrånende terræn mod kysten. I lokalplanen fastsættes der byggefri zoner, bestemmelser om max. etageantal og forbud mod yderligere udstykning. Det fastsættes i pkt. 4.4.7, at boligbebyggelse skal placeres mellem 1,5 og 5 m fra vejskel og ikke nærmere end 10 m mod Øresundskysten. Bestemmelserne har til hensigt at få bebyggelsen placeret tæt mod vejen. Forvaltningen vurderer, at dette sikrer en tilstrækkelig hensigtsmæssig bebyggelse, samtidig med, at grundejeren får en vis frihed i sin råderet. | Tages ikke til følge. |
| 14.10 | Man ønsker mulighed for mere fleksibilitet mht. hegn bag levende hegn mod stien langs Kystbanen. | Lokalplanen fastsætter, at der kan etableres trådhegn på max. 1,8 m i eller umiddelbart bag det levende hegn. | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|--|------------------------------|
| | | <p>Bestemmelsen er begrundet med, at dette område bør fremstå grønt, da det tilstøder et meget benyttet rekreativt område. Ved opsætning af f.eks. plankeværk, raftehegn eller decideret mur, vil der være væsentlig risiko for, at der ikke etableres den fornødne levende hegning mod stien.</p> <p>Forvaltningen mener derfor ikke, at der bør ske en lempelse af bestemmelsen.</p> | |
| <p>Margit Echwald Strandvejen 651 2930 Klampenborg</p> <p>margit.echwald@mail.dk</p> | <p>15.1 Indsigeren ønsker mulighed for at udstykke i forhold til tidligere mindstegrundstørrelse på 500 m².</p> | <p>Lokalplanens fornyede høringsmateriale fastsætter en grundstørrelse på mindst 600 m² eks. vejareal og en bebyggelsesprocent på max. 35.</p> <p>Ejers grund er på 1.431 m² og således stor nok til at kunne udstykkes i 2 matrikler på mindst 600 m². Eksisterende bebyggelsesprocent er på 16, hvilket også vurderes lavt nok til at bære en udstykning.</p> <p>Placeringen af det eksisterende hus betyder imidlertid, at en ny udstykning ikke vil kunne være på mindst 600 m².</p> <p>Strandvejen 735 har et grundareal på 2.697 m² og vil i henhold til Byplanvedtægt 16 kunne udstykkes med en grundstørrelse på mindst 500 m² og en maks. bebyggelsesprocent på 40.</p> <p>Øvrige ejendomme, som er over 1.000 m² vil ikke kunne overholde bebyggelsesprocenten ved udstykning.</p> <p>Forvaltningen mener ikke, at der generelt bør åbnes op for en mindre grundstørrelse, da dette vil betyde en fortætning af</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|--|-------------------------|
| | | området. Forvaltningen vil kunne tage stilling til en konkret dispensationsansøgning i forhold til grundstørrelsen. | |
| <p>Jens Stephensen Taarbæk Strandvej 45 2930 Klampenborg</p> <p>Jørgen B. Schmidt Strandvejen 711 2930 Klampenborg</p> | <p>16.1 Man ønsker omfanget af boliganvendelse på Taarbæk Kro reduceret til kun én.</p> <p>Man efterlyser argumenter for, hvorfor der skulle være flere, i det man ikke mener, at boliger er nødvendige for at drive ejendommen.</p> <p>Der henvises til, at lokalplanen siger, at ejendommen <i>kun</i> må anvendes til publikumsorienteret service mv.</p> | Jf. pkt. 14.5 | Jf. pkt. 14.5. |
| | <p>16.2 Man ønsker udeserveringsterrassen på Taarbæk Kro friholdt for boliganvendelse, da denne er vigtig for at bevare det levende havnemiljø.</p> | Jf. pkt. 11.3. | Tages ikke til følge. |
| | <p>16.3 Man fastholder tidligere indsigelse mod bestemmelse om hegn mod sti langs banen, i det man oplyser, at ingen af ejendommene grænser ud mod asfalt stien.</p> | <p>Pkt. 3.7.5 og 9.7.5 fastsætter: <i>"Hegn i skel mod stien langs Kystbanen og mod Taarbækdalsvej skal udføres som levende hegn. Der kan etableres trådhegn på max. 1,8 m i eller umiddelbart bag det levende hegn."</i></p> <p>Bestemmelsen er fastsat for at hindre opførelse af store, faste hegn mod vej og sti. Det omtalte areal består af en anlagt sti i asfalt og en bræmme af græs/anden beplantning. Hele arealet er udlagt som stiareal, hvorfor Miljø og Plan ikke finder den fastsatte formulering vildledende. Den oprindelige indsigelse er refereret i notat af 11.10.2012, side 9, som fremlagt på kommunens hjemmeside ifm. den fornyede høring.</p> | Tages ikke til følge. |
| Dorthe Meinike og Niels | 17.1 Man ønsker mulighed for at tagmateria- | Lokalplanen fastsætter i pkt. 10.6.4 at | Tages ikke til følge. |

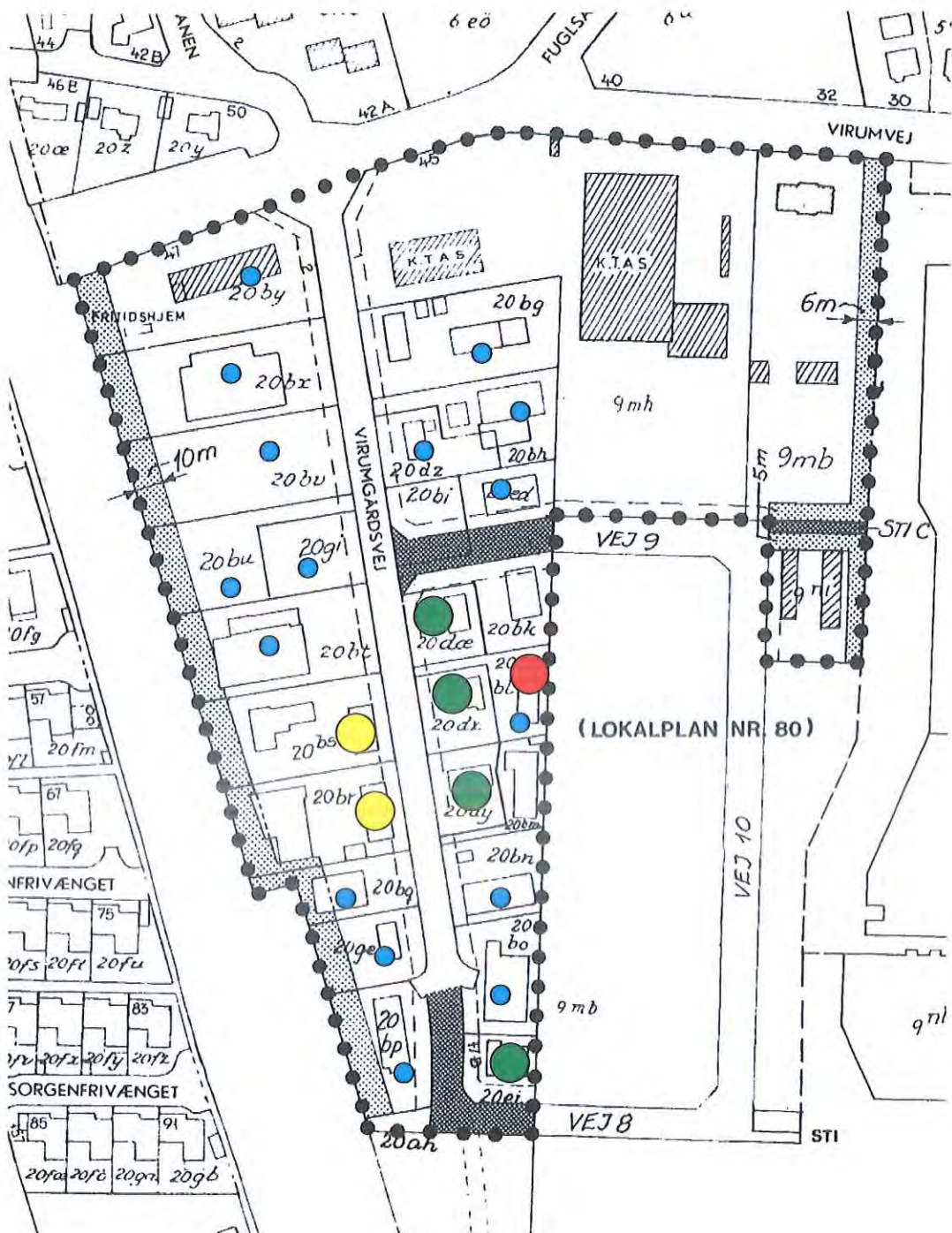
| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|---|------------------------------|
| <p>Borum Taarbæk Strandvej 53 D 2930 Klampenborg</p> | <p>let på de bevaringsværdige rækkehuse i delområde 8 også kan fremstå med tagpap med småsten. Dette er den oprindelige tagtype, hvor tagene fremstod dels mere grå men også med et grønligt islæt af mos.</p> | <p>tage skal fremstå belagt med tagpap eller asfalt.</p> <p>Metoden med at lægge småsten ovenpå tagpap blev benyttet tidligere, da småstenene beskyttede tagpap mod udtørring. I dag findes væsentligt bedre tagpap på markedet, som har en bedre holdbarhed.</p> <p>Forvaltningen mener ikke, at anvendelsen af tagpap er i strid med bevaringshensynet i det bebyggelsens "stramme" udtryk kan sikres ved tagpap.</p> <p>Forvaltningen vil tage stilling til de fremtidige ansøgninger om nyt tagmateriale og i den forbindelse vurdere, om der kan anvendes småsten uden bebyggelsens helhedsindtryk sløres.</p> | |
| | <p>17.2 Man ønsker mulighed for at tilbageføre husene med de oprindelige gråmalede sternbrædder i træ, da træ er det oprindelige materiale.</p> | <p>I det fornyede høringsmateriale, side 13, foreslås det, at sternbrædder kun må fremstå i zink. Forvaltningen er klar over, at bebyggelsens sternbrædder ikke oprindeligt har været i zink, men i træ.</p> <p>Med henblik på at bevare bebyggelsens samlede udtryk og samtidig udnytte mere moderne og vedligeholdelsesfri materialer er det foreslået, at der for fremtiden benyttes zink.</p> <p>Forvaltningen mener ikke, at sternbrædder i zink er en væsentlig ændring i forhold til bebyggelsens bevaringsværdi.</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |
| | <p>17.3 Man ønsker mulighed for, at der kan etableres grønne tage (efter konkret vurdering og godkendelse), i det disse ikke vil fremstå væsentligt anderledes</p> | <p>Forvaltningen finder, at etablering af grønne tage vil være for stor en ændring af bebyggelsens ydre fremtræden til at dens bevaringsværdi kan sikres. Grønne</p> | <p>Tages ikke til følge.</p> |

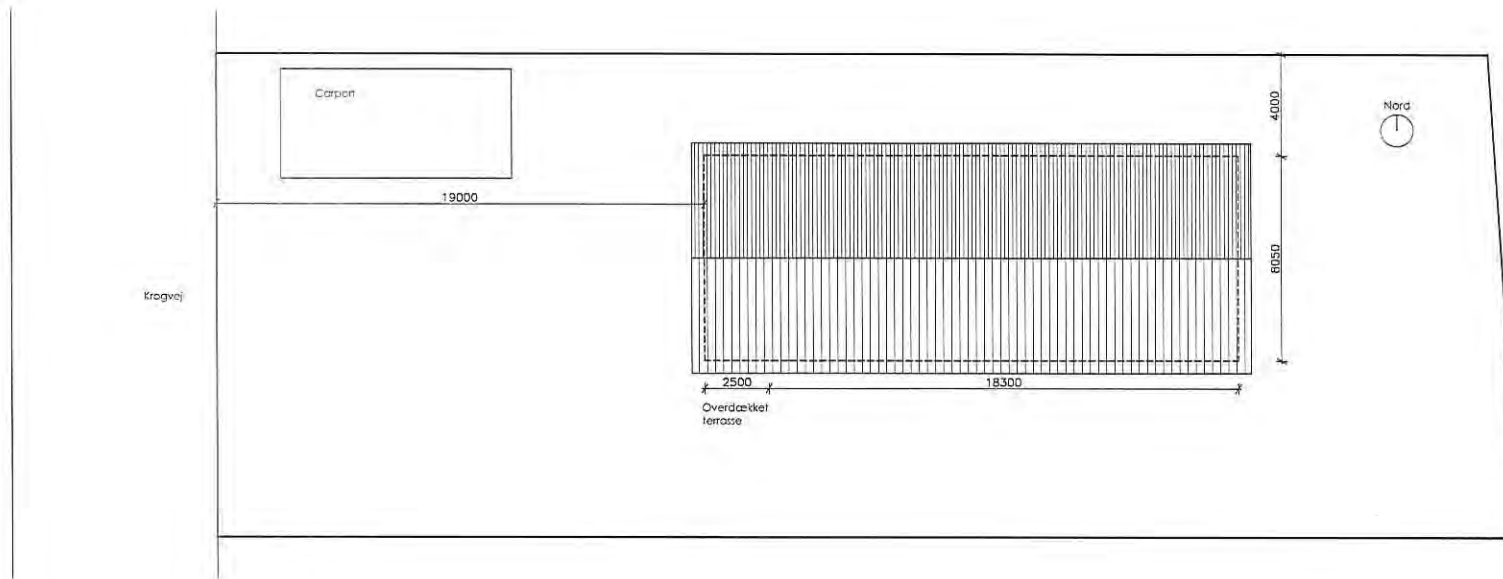
| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|--|-------------------------|
| | end de oprindelige tage med mosbegroninger. De grønne tage vil i øvrigt ikke være synlige fra vejene omkring bebyggelsen. | tage indebærer risiko for, at bebyggelsens karakteristiske skarpe udtryk med præcise kanter, facadeudformning og flade tage vil sløres. | |
| Henri Larsen Taarbæk Strandvej 56 2930 Klampenborg | 18.1 Man ønsker, at udmatrikulere ejendommen Taarbæk Strandvej 56 i to ejendomme. | <p>Matr. 11d Taarbæk By, Taarbæk er registreret med et grundareal på 376 m², og bebyggelsesprocenten for ejendommen er 107. Der er 2 boliger på ejendommen. Ejendommen er beliggende inden for delområde 3.</p> <p>Lokalplanforslaget foreslår for dette delområde en mindstegrundstørrelse på 400 eks. vejareal. Der er ikke foretaget ændringer på dette ifm. Den fornyede høring.</p> <p>Den eksisterende ejendom er således mindre end lokalplanforslagets grundstørrelse.</p> <p>Miljø og Plan mener ikke, der bør åbnes op for en udstykning til mindre grundstørrelser, i det dette vil betyde en uønsket fortætning af området.</p> | Tages ikke til følge. |
| Kate Hjort Taarbæk Strandvej 102 2930 Klampenborg | 19.1 Man foreslår en bred anvendelse af ejendommen Taarbæk Strandvej 102 – Taarbæk Kro. Herunder liberalt erhverv og boliger. Man foreslår, at nederste etage hovedsageligt anvendes til publikumsorienterede og kulturelle formål. | <p>Jf. pkt. 14.5.</p> <p>Forvaltningen finder i øvrigt, at den procentvise fordelingen bør fastholdes, så størsteparten af ejendommen anvendes til de mere publikumsorienterede formål.</p> | Jf. pkt. 14.5. |
| | 19.2 Det foreslås, at ejendommen præciseres som et særskilt delområde med særlige regler. Derved bør den udgå af delområde 3, som primært er et boligområde. | Der er fastsat særskilte bestemmelser for den pågældende ejendom inden for delområde 3. Forvaltningen finder, at ejendommen indgår rent fysisk i en helhed med de omkringliggende bolig-ejendomme, hvorfor der ikke er grundlag for en yderligere udskilning. | Tages ikke til følge. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|------------------|--|--|----------------------------------|
| | <p>19.3 Man finder, at bebyggelse på ejendommen kan opføres i op til 2½ - 3 etager, i det ejendommen er den nok mest betydningsfulde matrikel i byen. Derudover er 2½ - 3 etager en rimelig mellemting mellem etageboligerne på 5 etager og de små fiskerhuse på 1½ etage.</p> | <p>Forvaltningen er enig i, at ejendommen er meget central og særlig for Taarbæk. Det vurderes dog, at dette område øst for Taarbæk Strandvej er karakteriseret ved at være bebygget med lave huse, som refererer til det intime havnemiljø og eksisterende fiskerlejebebyggelse. Etageejendommene ligger primært vest for Taarbæk Strandvej.</p> <p>Forvaltningen kan ikke anbefale, at bebyggelse tillades højere end de 7 m / 1½ etage, som det fornyede høringsmateriale indeholder.</p> | <p>Medfører ingen ændringer.</p> |

LOKALPLAN 86 – Kortbillag nr. 1

- Virumgårdsvej 11A.
- Ejendomme indenfor lokalplanområdet hvor der i dag iht. BBR er beboelse.
- Ejendomme indenfor lokalplanområdet hvor der i dag iht. BBR er beboelse og erhverv.
- Ejendomme hvor jf. lokalplanen beboelse ikke er tillad.



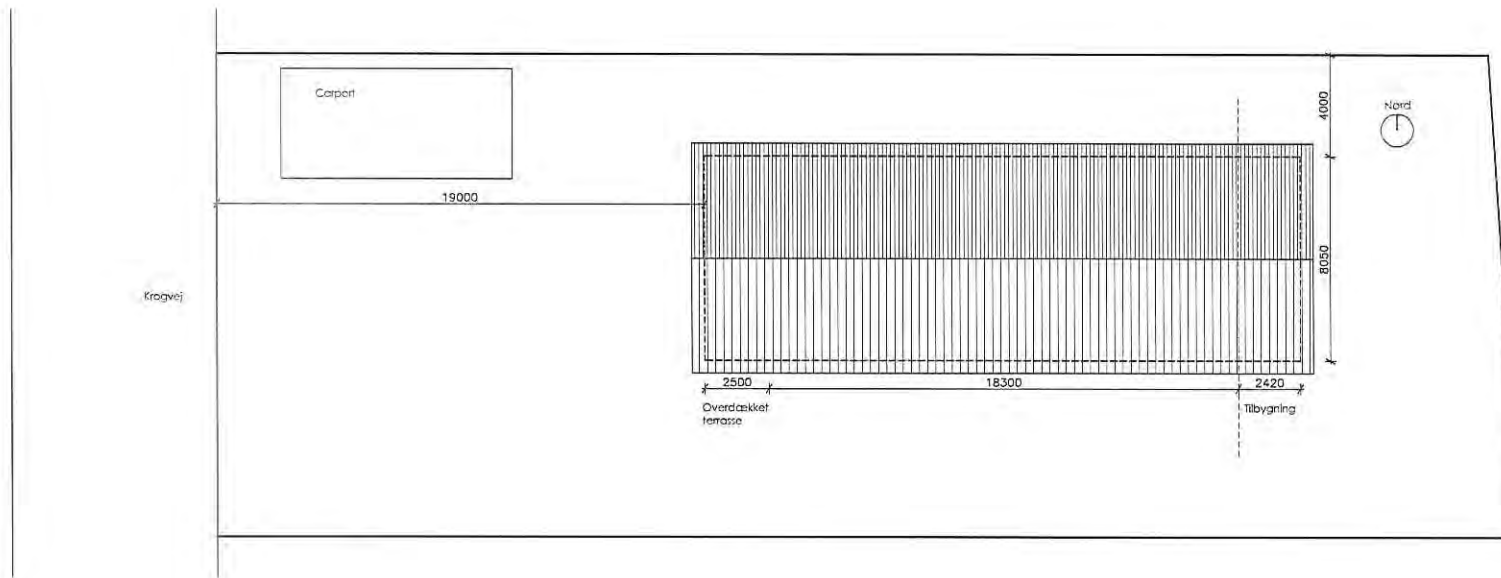


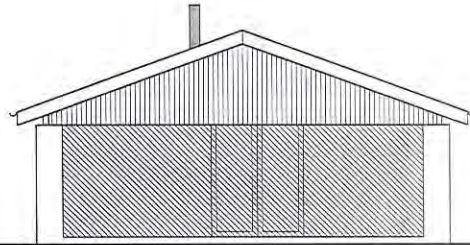
ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET - DER MÅ IKKE MÅLES PÅ TEGNINGEN

HOFF & JØRGENSEN
ARKITEKTER MAAS

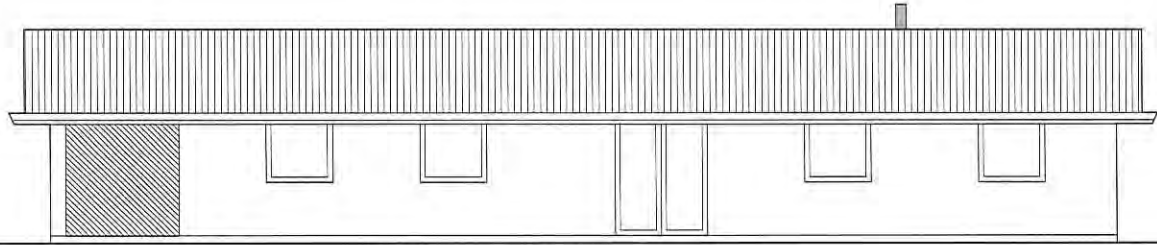
Sag: Krogvej 9, 2830 Virum
Matr. nr.: 7 ai
Emne: Enfamiliehus
Situationsplan - eksisterende forhold

Sag nr: 4464
Dato: 09.08.2013
Mål: 1:100 - A3
Tegn nr: 0.01

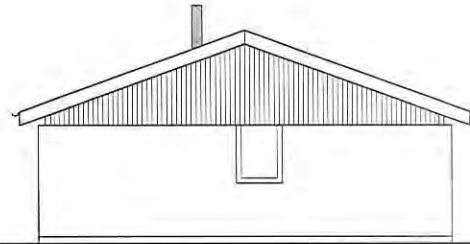




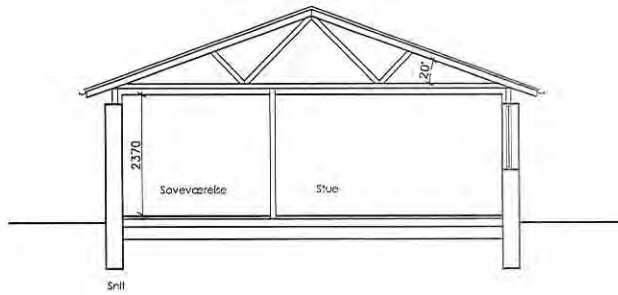
Gavl mod vest



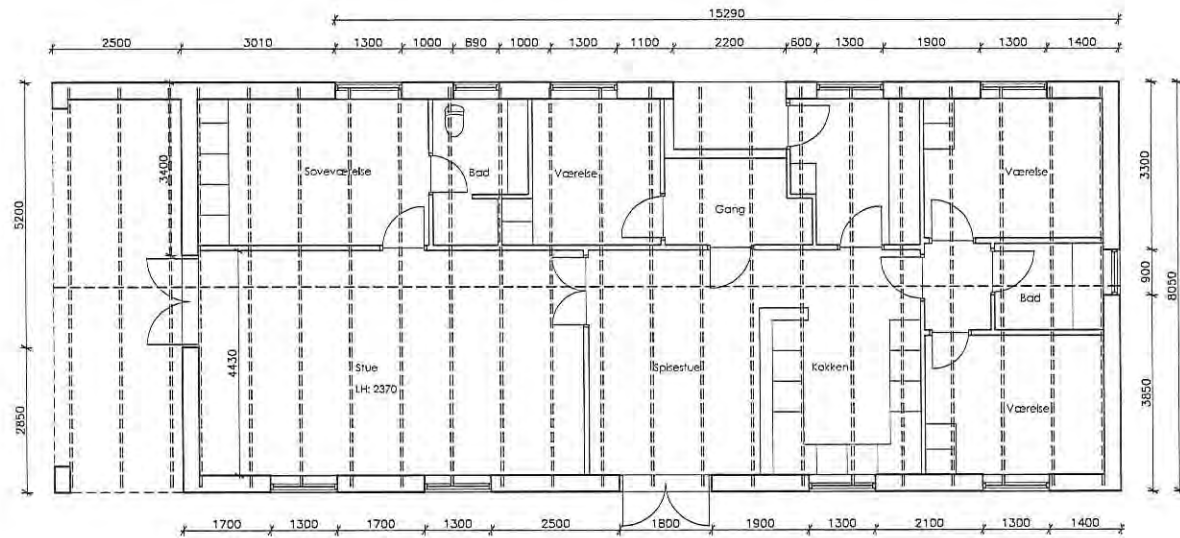
Facade mod syd



Gavl mod øst



Snit

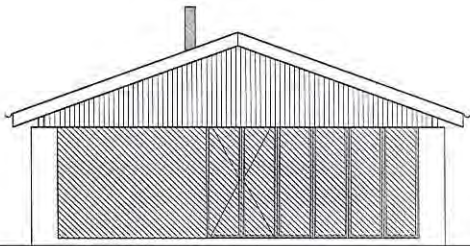


ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET - DER MÅ IKKE MÅLES PÅ TEGNINGEN

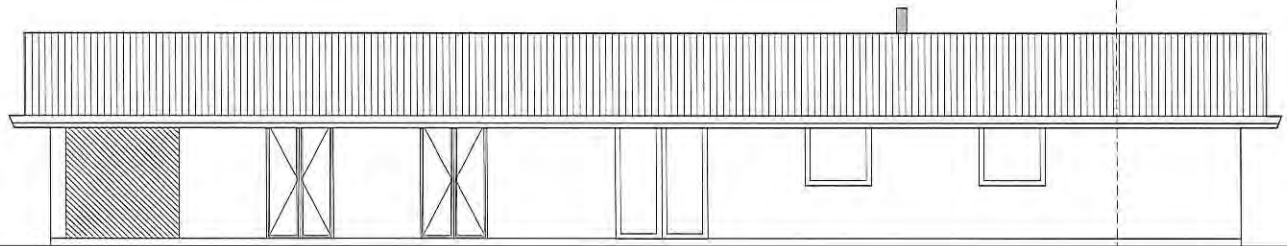
HOFF & JØRGENSEN
ARKITEKTER MAA

Sag: Krogvej 9, 2830 Virum
Matr. nr.: 7 ai
Emne: Enfamiliehus
Eksisterende forhold

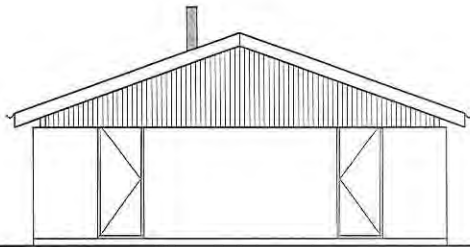
Sag nr.: 4464
Dato: 09.08.2013
Mål: 1:100 - A3
Tegn nr.: 1.01



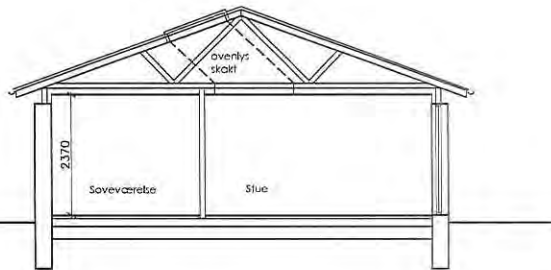
Gavl mod vest



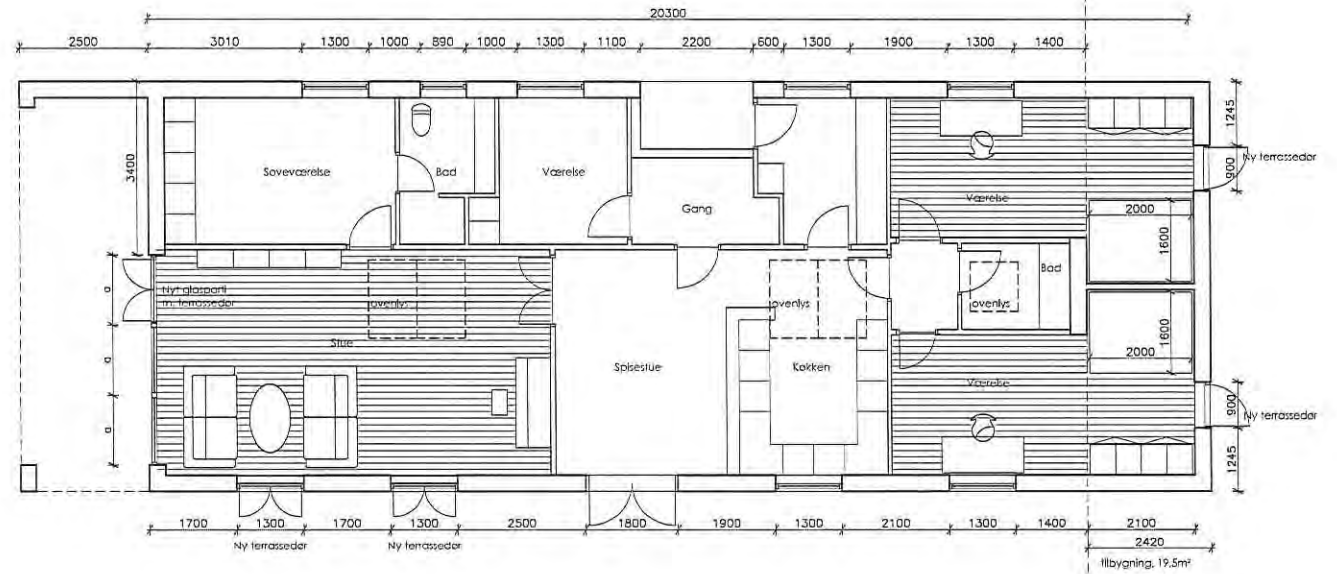
Facade mod syd



Gavl mod øst



Snit



ALLE MÅL SKAL KONTROLLERES PÅ STEDET - DER MÅ IKKE MÅLES PÅ TEGNINGEN

HOFF & JØRGENSEN
ARKITEKTER MAA

Sag: Krogvej 9, 2830 Virum
Matr. nr.: 7 ai
Emne: Enfamiliehus
Fremtidige forhold

Sag nr: 4464
Dato: 12.08.2013
Mål: 1:100 - A3
Tegn nr: 1.02

Hoff & Jørgensen Arkitekter MAA KS · Svanemøllevej 105 · DK-2900 Hellerup · Tlf. 39 62 86 00 · CVR 24 25 46 80 · E-mail: hj@hjarkitekter.dk · www.hjarkitekter.dk

Center for Miljø & Plan
Byggesager
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

E-mail: byggesag@ltk.dk

19. august 2013
4464br01
GH/lh

ANDRAGENDE

Ejendommen: Krogvej 9, 2830 virum
Matr. nr.: 7ai, Virum By Virum
Ejer: Hanne og Bjørn Wittrup

Vedr.: Tilbygning til enfamiliehus

På vegne ejerne af ovennævnte ejendom, Hanne og Bjørn Wittrup, skal vi hermed ansøge om tilladelse til udførelse af tilbygning til eksisterende enfamiliehus, som det fremgår af nærværende skrivelse og vedlagte tegninger.

Tilbygningen består af en mindre udvidelse af de to eksisterende værelser mod øst.

| | | |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| Arealangivelse: | <u>Eksisterende forhold iht. BBR</u> | |
| | Grundareal | 954 m ² |
| | Bygningsareal | 167,5 m ² |
| | Samlet boligareal | 167,5 m ² |
| | Eksisterende bebyggelsesprocent: | 17,6 % |
| | <u>Tilbygning:</u> | <u>19,5 m²</u> |
| | <u>Fremtidige forhold</u> | |
| | Grundareal | 954 m ² |
| | Bygningsareal | 187 m ² |
| | Samlet boligareal | 187 m ² |
| | Fremtidig bebyggelsesprocent | 19,6 % |

Eventuelle tvivlsspørgsmål bedes rettet til undertegnede.

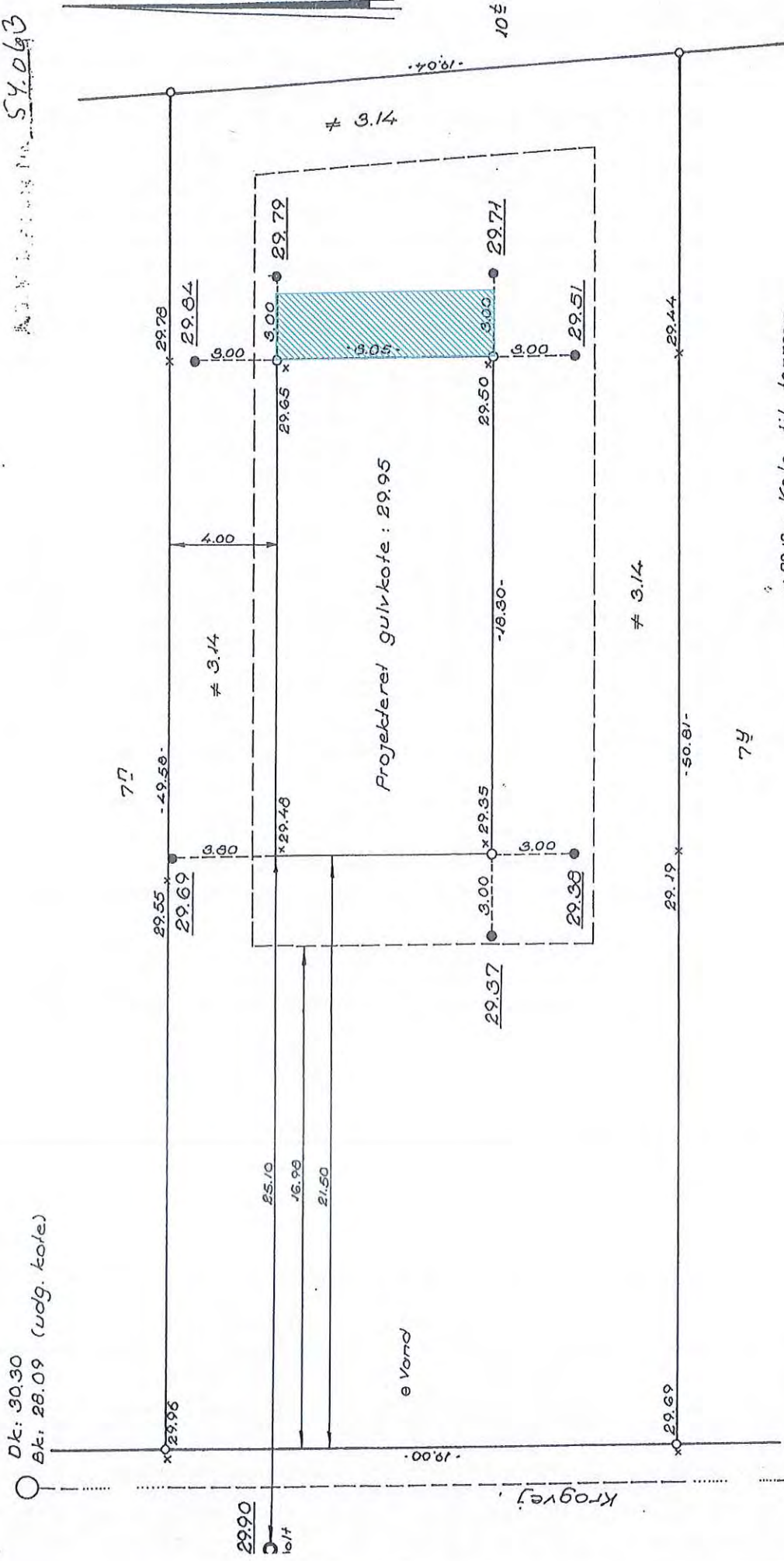
Med venlig hilsen
Hoff & Jørgensen Arkitekter m.a.a. KS

Gitte Hoff
Arkitekt

Bilag: Fuldmagt fra ejere.
Tegninger: 0.01, 0.02, 1.01, 1.02 samt eks. landinspektør-skitse.

c.c. Bygherre.

54.063



- x 29.19 : Kote til terræn
- o : Pæl med søm
- 29.51 : Pæl med søm, kote til top af pæl



22 FEB 84 9:22

Dk: 30.30
Bk: 28.09 (udg. kote)

Dk: 28.66
Bk: 26.93

matr. nr. 7 af
Virum By, Virum
Birkerød, den 6. jan. 1984, 21.2.1984
Poul Oert Andersen
Landsinspektør
Landsinspektørfirmaet, Kildehøjvej 12, 3460 Birkerød - Tlf. (02) 810795

J.nr. 60/4

Mål 1:200

7 D

7 Y

10 1/2



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Bjørn Wittrup
Krogvej 9
2830 Virum

- sendt til: BJW@bechbruun.com

Dato: 19-09-2013
Ref: PAL
J.nr.: 20130830207

AFSLAG

Ejendom: Krogvej 9

Idet Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning den 21.8.2013 om tilladelse til:

Opførelse af tilbygning på 19,5 m²

Der kan ikke gives tilladelse til det ansøgte, da det ikke er i overensstemmelse med de bestemmelser, der er nævnt nedenfor og de hensyn, der ligger bag bestemmelserne.

Venlig hilsen

Pia Albæk

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00
Dir. 45 97 35 94
pal@ltk.dk
byggesag@ltk.dk
www.ltk.dk

**Center for
Miljø og Plan**

Denne sag er behandlet efter Bygningsreglement 2010 (BR 10)

Baggrund for afslaget

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 64 for et villaområde omkring Kollev Mose i Virum Bydel.

Lokalplanens § 6.1.1 fastsætter, at for ejendomme, hvis størrelse er under 1.800 m², må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

Lokalplanens § 6.1.3 fastsætter, at det bebyggede areal maksimalt må udgøre 75 % af det tilladelige etageareal.

Ejendommen har et grundareal på 954 m².

Med henvisning til ovenstående lokalplanbestemmelser må det bebyggede areal max. være $954 \times 0,25 \times 0,75 = 178,9$ m²

Ejendommens aktuelle bebyggede areal:

Boligareal 147,3 m² + overdækning 21,1 m² + udhus 9,25 m² = 176,7 m²

Til orientering indgår ejendommens carportareal på 27,5 m² ikke i beregningen af det bebyggede areal da det jf. Byplanudvalgets skrivelse af den 29.9.2000 er specificeret, at lokalplanens bestemmelser for maks. bebyggede arealer kan tillades fraveget for garage/carporte på indtil 35 m².

Af ejendommens BBR-ejermeddelelse fremgår det, at carportens areal er beregnet jf. dagældende BR 1985 hvorfor arealet blive opdateret i henhold til de efter nugældende beregningsregler jf. BR 2010.

Med henvisning til ovenstående beregning af ejendommens samlede bebyggede areal ses den ansøgte tilbygning på 19,5 m², at være i strid med bestemmelsen jf. lokalplan 64 § 6.1.3, hvorfor der meddeles afslag.

Der er ikke taget stilling til de øvrige spørgsmål, som sagen måtte rejse.

Klagevejledning:

Byggelov:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Statsforvaltningen Hovedstaden, Borups Allé 177, 2400 København NV, jf. § 23 og 24 i byggeloven.

Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Planlov:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen. Afgørelsen kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV (nmkn@nmkn.dk), jf. § 58 i lov om planlægning.

Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Klage skal stiles til Natur- og Miljøklagenævnet og fremsendes til Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Miljø og Plan, Rådhuset, 2800 Kgs. Lyngby eller byggesag@ltk.dk. Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet med en udtalelse samt det materiale, der har ligget til grund for afgørelsen.

Natur- og Miljøklagenævnet vil i forbindelse med klager opkræve et gebyr på 500 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Nævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Lyngby Taarbæk Kommune
2800 Kgs. Lyngby
Center for miljø og plan
Att.: Pia Albæk
Sendt på mail: pal@ltk.dk

Virum, den 2. oktober 2013

Vedr. Deres sagsnr. 20130830207 - Byggeansøgning, Krogvej 9, 2830 Virum

Hermed skal jeg vende tilbage til Kommunens afslag af 19. fm. på min byggeansøgning af 21. august d.å.

Jeg skal hermed bede kommunen revurdere sagen i lyset af de oplysninger der er anført nedenfor.

Der er tre problemstillinger:

1. Vi har ret til at bygge uden at den åbne terrasse indgår i beregningen.
2. forvaltningens beregning af det bebyggede areal
3. Vi bør have en dispensation.

Ad 1

Det fremgår klart af BBR-meddelelsen, der er udarbejdet af forvaltningen på baggrund af de tegninger og den byggetilladelse, der er meddelt da vores hus blev bygget, at den overdækkede terrasse ikke medregnes i det bebyggede areal. Der er ikke efterfølgende sket bygningsændringer, og både vi og vores arkitekt har lagt oplysningerne i BBR til grund. Forvaltningens noteringer i BBR må betragtes som en begunstigende forvaltningsakt, hvorfor forvaltningen ikke efterfølgende kan fragå sine egne noteringer i BBR.

Af arealvejledningen på www.bbr.dk fremgår det såvel af afsnit 2.1 om bebygget areal og afsnit 6.4. om åben overdækning (overdækkede terrasser) at arealet af en overdækket terrasse ikke medregnes i det bebyggede areal. Det er derfor ikke rigtigt, når forvaltningen nu medregner arealet af vores terrasse i det bebyggede areal.

Af afsnit 2.1. fremgår det at: "det bebyggede areal i stueplan er bygningens fodaftryk på jorden, Arealet måles til ydersiden af de begrænsende ydervægge i gulvniveau.... Arealet af åbne, overdækkede terrasser, åbne altaner og åbne indgangspartier (udendørs trapper) medregnes ikke i det bebyggede areal."

"Fodaftrykket" for vores hus er 147 m².

Det er vores opfattelse, at forvaltningen er bundet af den beregning af det bebyggede areal, som fremgår af den BBR-meddelelse, som forvaltningen registrerede ved opførelsen af vores hus, og derfor ikke nu kan ændre beregningen til skade for os.

Det er ikke acceptabelt, at Pia Albæk under en telefonsamtale efter at afslaget er givet, meddeler, at hun egenhændigt vil ændre registreringen i BBR, hvor den overdækkede terrasse stod anført med bebygget areal 0, til et givet antal m², henset til, at dette er i direkte strid med arealbekendtgørelsen. BBR registeret er ikke et tag selv bord.

Ad 2.

Det fremgår af lokalplan 64 afsnit 6.1.3, at det bebyggede areal maksimalt må udgøre 75% af bebyggelsesprocenten.

Det fremgår yderligere af lokalplanen i en note, at det bebyggede areal beregnes ud fra de almindelige bestemmelser i bygningsreglementet.

Hverken efter det bygningsreglement, som var gældende da vores hus blev opført i 1984, eller efter det bygningsreglement, som var gældende, da lokalplan 64 blev vedtaget i 1987, medregnede man åbne overdækkede terrasser i det bebyggede areal.

BR82 afsnit 2.2.3. stk, 4, er sålydende:

"Til etagearealet medregnes ikke:

....

c. åbne, overdækkede terrasser ved beboelsesbygninger.

Dette bekræftes af BBR-meddelelsen, der er udarbejdet på baggrund af de tegninger og den byggetilladelse, der er meddelt da vores hus blev bygget. Det fremgår klart heraf, at den overdækkede terrasse ikke medregnes i det bebyggede areal. Der er ikke efterfølgende sket bygningsændringer og både vi og vores arkitekt har lagt oplysningerne i BBR til grund. Kommunen kan ikke efterfølgende fragå sine egne noteringer i BBR.

BR 85: Bilag A, afsnit 2.2.3, stk. 4 er sålydende:

"Til etagearealet medregnes ikke:

.....

c. åbne overdækkede terrasser ved beboelsesbygninger.

BR 85, bilag A, afsnit 2.2.3. stk. 5 er sålydende:

"For garagearealer, herunder carporte, gælder følgende særlige regler:

a. ved fritliggende enfamiliehuse medregnes – hvad enten garagearealet er beliggende i kælder, i eller over terrænhøjde, som tilbygning eller i særskilt bygning – kun den del af garagearealet som overstiger 35 m²"

I Bygningsreglement 1998 (og følgende bygningsreglementer) fremgår følgende:

Stk. 4. For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignende bygninger medregnes kun den del af arealet, der overstiger:

2) 35 m² pr. bolig ved fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse, og

For det første kan det konstateres, at bestemmelsen nu medfører, at åbne terrasser skal medregnes til det bebyggede areal. Dette har som konsekvens, at man på vores grund nu kan bebygge et mindre areal end tidligere, uden at lokalplan 64 i øvrigt er blevet ændret.

For det andet gøres det gældende at forvaltningens anvendelse af bestemmelsen er forkert. Efter bestemmelsen skal arealerne for samtlige sekundære bygninger lægges sammen, hvorefter der skal ske fradrag af 35 m². Det er derfor ikke korrekt, når forvaltningen i afgørelsen medregner det fulde areal af den overdækkede terrasse og skuret og alene fradrager 35 m² i carportarealet.

Den rigtige beregning jf. Gældende bygningsreglement er således:

(overdækning, skur og carport) $21,1 + 9,25 + 27,5$ i alt $57,85 - 35 = 22,85$

Hvortil kommer bolig 147,3 m² i alt 170,15 m²

Lægger man BR 85 til grund udgør det bebyggede areal $147,3 + 1,75$ m² i alt 149,05 m².

Forvaltningen har beregnet det tilladelige bebyggede areal til 178,9 m².

Der er ansøgt om en tilbygning på 19,5 m²

Lægger man BR 85 til grund vil det bebyggede areal inkl. tilbygning udgøre 168,55 m² og derfor vil tilbygningen kunne rummes inden for det tilladte bebyggede areal.

Hvis man lægger det nugældende bygningsreglement til grund vil det ansøgte projekt alene overstige det tilladte bebyggede arealer med 10,75 m².

Ad 3.

Det er vores opfattelse, at der bør gives dispensation fra lokalplanens afsnit 6.1.3. af følgende årsager:

Man var da lokalplan 64 blev vedtaget villig til at acceptere en bebyggelse, hvor den åbne overdækkede terrasse ikke indgik i beregningen af det bebyggede areal.

Det nugældende bygningsreglement begrænser bebyggelsesmuligheden mere, end det var tilsigtet, da lokalplan 64 blev vedtaget.

Hvortil kommer:

At der kun er tale om en mindre overskridelse af det tilladte bebyggede areal.

At det ville være muligt inden for den tilladte bebyggelsesprocent at tilføje en 1. Sal på ca. 68 m², hvilket alt i alt ville give et langt større hus på grunden, end det vi har søgt om.

At det derfor vil være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om at bevare området som et åbent, grønt bolig område at give tilladelse til den mindre overskridelse af det bebyggede areal på 10,75 m².

At det er urimeligt, at vi kun kan udvide vores bolig ved at vælge en løsning som er betydeligt dyrere og mere omfattende end den, vi har søgt om.

At afsnit 6.1.3. medfører, at den reelle byggeprocent for et et-plans hus i lokalplanens område kun er på 18,75, selvom lokalplanen i øvrigt tillader en bebyggelsesprocent på 25%.

At der ikke er nogen saglig grund til denne forskelsbehandling. Der findes i området adskillige nyere huse i 1 1/2 plan, som, uanset at de utvivlsomt overholder den nævnte regel, virker dominerende i området og ikke bidrager til et grønt og åbent indtryk af kvarteret. Eksempelvis Mosebakkens 20, Brovængets 21, Brovængets 38 og Parkvej 37.

Vores hus er lavtbeliggende og trukket tilbage fra vejen. Det er ikke synligt, når man ankommer eller passerer på vejen. Den planlagte tilbygning er placeret bag huset og vil overhovedet ikke kunne ses fra vejen. Den vil således sagtens kunne opføres, uden at det grønne, åbne indtryk af området ændres.

At boligerne gennem den årrække som er gået siden lokalplanen blev vedtaget, generelt er blevet større, og at de fleste nybyggede parcelhuse er nu omkring 170 m², hvorfor det virker helt urimeligt, at vi ikke har mulighed for at udbygge vores hus til en moderne og tidssvarende bolig. Tilbygningen medfører, at to små utidssvarende børneværelser på hver ca. 9 m² forøges til ca. 18 m².

At den åbne overdækkede terrasse ikke er en tilføjelse til huset, men en integreret del af husets tagflade, hvorfor den ikke uden videre kan fjernes.

At en terrasse er et udendørs opholdsareal til sommerbrug, hvorfor det ikke har samme nytteværdi som husets boligareal, og det derfor er helt urimeligt, at det skal medregnes med i det bebyggede areal på samme måde som dette.

At der vil kunne gives dispensation uden at der derved dannes præcedens, idet der ikke findes andre et-plans huse med integreret terrasseåbning i området.

Vi er opmærksomme på, at byplanudvalget i sommeren 2000 på foranledning af forvaltningen behandlede en sag om, hvorvidt afsnit 6.1.3 skulle opretholdes efter BR-98, og at udvalget besluttede at fastholde bestemmelsen. Vi mener imidlertid, at da der nu er gået 13 år, er der grund til på ny at overveje den gamle beslutning.

Vi vil eftersende billeder af vores hus, og vil i øvrigt opfordre forvaltningen til at deltage i et møde på ejendommen, da vi ikke mener at oversigtsbilleder og luftfoto giver et retvisende

indtryk af husets indvirkning på omgivelserne. Vi fremviser også gerne huset for byplanudvalget.

Vi skal anmode om en snarlig stillingtagen til vores synspunkter, således at vi kan overholde fristen på 4 uger for at klage over afgørelsen til statsforvaltningen.

Men vi håber selvsagt, at kommunen i lyset af de nye oplysninger, vil behandle sagen efter gældende lovgivning og dermed meddele den ønskede tilladelse, så en klagesag bliver uforholden.

Kopi er tilsendt Borgmester og formand for byplanudvalget. borgmester@ltk.dk og Simon Pihl Sørensen, sps@ltk.dk.

Med venlig hilsen

Hanne og Bjørn Wittrup
Krogvej 9
2830 Virum
TLF 2526 3442







NOTAT

om

Uddybet redegørelse for ansøgning og proces – Krogvej 9

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.2.62. Området er udlagt til parcelhusbebyggelse i 1½ etage med en bebyggelsesprocent på 30.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 64 for et villaområde omkring Kallelev Mose i Virum Bydel og beliggende i lokalplanens underområde A.

Det eksisterende hus er et 1-etages fritliggende enfamilieshus med et areal på 147,3 m², det matrikulære areal er 954 m². På ejendommen er endvidere opført en carport 27,5 m² med et udhus på 9,25 m² og en overdækning 21,1 m².

Af § 6 Bebyggelsens omfang og placering fremgår det bl.a. flg.:

§ 6.1.1 For ejendomme, hvis størrelse er under 1.800 m², må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25, dog må ejendommens samlede etageareal ikke overstige 270 m².

§ 6.1.3 Det bebyggede areal må maksimalt udgøre 75% af det tilladelige etageareal.

Af note til § 6.1.1 til 6.1.4. fremgår det, at etagearealet beregnes på normal måde ud fra bygningsreglementets bestemmelser.

Jf. lokalplanens § 6.1.3 må det bebyggede areal for denne ejendom max. være $954 \times 0,25 \times 0,75 = 178,9 \text{ m}^2$

Ejendommens aktuelle bebyggede areal: boligareal 147,3 m² + overdækning 21,1 m² + udhus 9,25 m² = 176,7 m²

Til orientering indgår ejendommens carportareal på 27,5 m² ikke i beregningen af det bebyggede areal da det jf. Byplanudvalgets skrivelse af den 29.9.2000 er specificeret, at lokalplanens bestemmelser for maks. bebyggede arealer kan tillades fraveget for garage/carporte på indtil 35 m². Ved beregninger forudsættes det, at fravigelse fra bestemmelsen jf. § 6.1.3 kræver dette dispensation jf. planlovens § 19 og § 20. Af ejendommens BBR-ejermeddelelse fremgår det, at carportens areal er beregnet jf. dagældende BR 1985 hvorfor arealet vil blive opdateret i henhold til de efter nugældende beregningsregler jf. BR 10.

Med henvisning til ovenstående beregning af ejendommens samlede bebyggede areal meddelte forvaltningen afslag på den ansøgte tilbygning på 19,5 m² da den vil være i strid med bestemmelsen jf. lokalplan 64 § 6.1.3.

Ejerne anfører i den fremsendte dispensationsøgning tre problemstillinger, som de mener, bør indgå i en revurdering af sagen:

1. at de har ret til at bygge uden den åbne terrasse indgår i beregningen
2. at forvaltningens beregning af det bebyggede areal
3. at de bør have dispensation.

I forbindelse med sagens behandling er det konstateret, at eksisterende overdækning på 21,1 m² (opført samtidig med beboelseshuset og under samme tag) ikke fremgår af ejendommens BBR-ejermeddelelse. Ejerne angiver, at forvaltningens noteringer i BBR må betragtes som en begunstigende forvaltningsakt, hvorfor forvaltningen ikke efterfølgende kan fragå sine egne noteringer i BBR.

Efter byggelovens § 2, stk. 2, fremgår det, at *Ved bebyggelse forstås bygninger og mure samt andre faste konstruktioner og anlæg, når lovens anvendelse på de pågældende konstruktioner m.v. er begrundet i de hensyn, som loven tilsigter at varetage.* Overdækningen udgør således ubestridt en bygning efter foranstående bestemmelse og skal dermed fremgå af ejendommens BBR-ejermeddelelse.

BBR-instruksens formål er navnlig at fastsætte retningslinier for kommunernes drift, ajourføring og anvendelse af BBR, herunder regler for hvordan de forskellige arealoplysninger i BBR beregnes, BBR har samme bindende karakter som traditionelle cirkulæreforskrifter og indeholder således ikke forskrifter, der direkte beskriver borgernes retsstilling. BBR-instruksen kan ikke derfor påberåbes til støtte for, at en åben, overdækket terrasse skal undtages fra bebyggelsesbegrebet i forskrifter udstedt i henhold til byggeloven.

Hertil kommer at, det er ejers ansvar, som det i øvrigt også fremgår af BBR-ejermeddelelsens bilag, at oplysningerne om dennes ejendom i BBR er korrekte og afspejler de faktiske forhold på ejendommen.

Lokalplan 64 overordnede formål er bl.a., at fastholde det eksisterende grønne miljø og dette er udmøntet i bl.a. bestemmelsen jf. § 6.1.3. der regulerer det bebyggede areal. Dette medfører, at hvad der ikke kan bygges i stueplan må lægges i den udnyttelige tagetage. Bebygget areal og etageareal er to selvstændige begreber. Det bebyggede areal er bygningers "fodaftryk" på jorden. Etagearealet er en sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager, med de begrænsninger og udvidelser, som de skiftende bygningsreglementer har angivet.

Ejerne anfører i dispensationsansøgningen, at *Det fremgår yderligere af lokalplanen i en note, at det bebyggede areal beregnes ud fra de almindelige bestemmelser i bygningsreglementet.* Af note til § 6.1.1 til 6.1.4. fremgår det, at Etagearealet beregnes på normal måde ud fra bygningsreglementets bestemmelser.

Ejerne henviser til dagældende BR 85, bilag A.2.2.3, stk. 4, litra c, som var gældende ved lokalplanens vedtagelse, hvor af det fremgår, at åbne overdækkede terrasser ved beboelsesbygninger ikke medregnes til etagearealet.

Det her skal præciseres, at bestemmelsen vedr. max. etageareal jf. § 6.1.1. er overholdt for denne ejendom. Det er dog ikke korrekt når ejerne konkludere, at da overdækningen ikke indgår i beregningen af ejendommens etageareal skal den derved ej heller indgår i beregningens ejendommens bebyggede areal. Alle bygninger der afkaster ét fodaftryk skal medregnes i beregningen af det bebyggede areal uanset hvad de skiftende bygningsreglementer har angivet af mulige fradrag i beregningen af etagearealet.

Med den ansøgte tilbygning vil det bebyggede areal være 196,2 m² svarende til en overskridelse af det max. bebyggede areal på 17,3 m² forudsat, at der ligeledes meddeles dispensation

for carportens bebyggede areal på 27,5 m² i henhold til Byplanudvalgets skrivelse af den 29.9.2000.

Ejerne angiver bl.a. flg. begrundelser for deres ansøgning om dispensation fra lokalplanens § 6.1.3.:

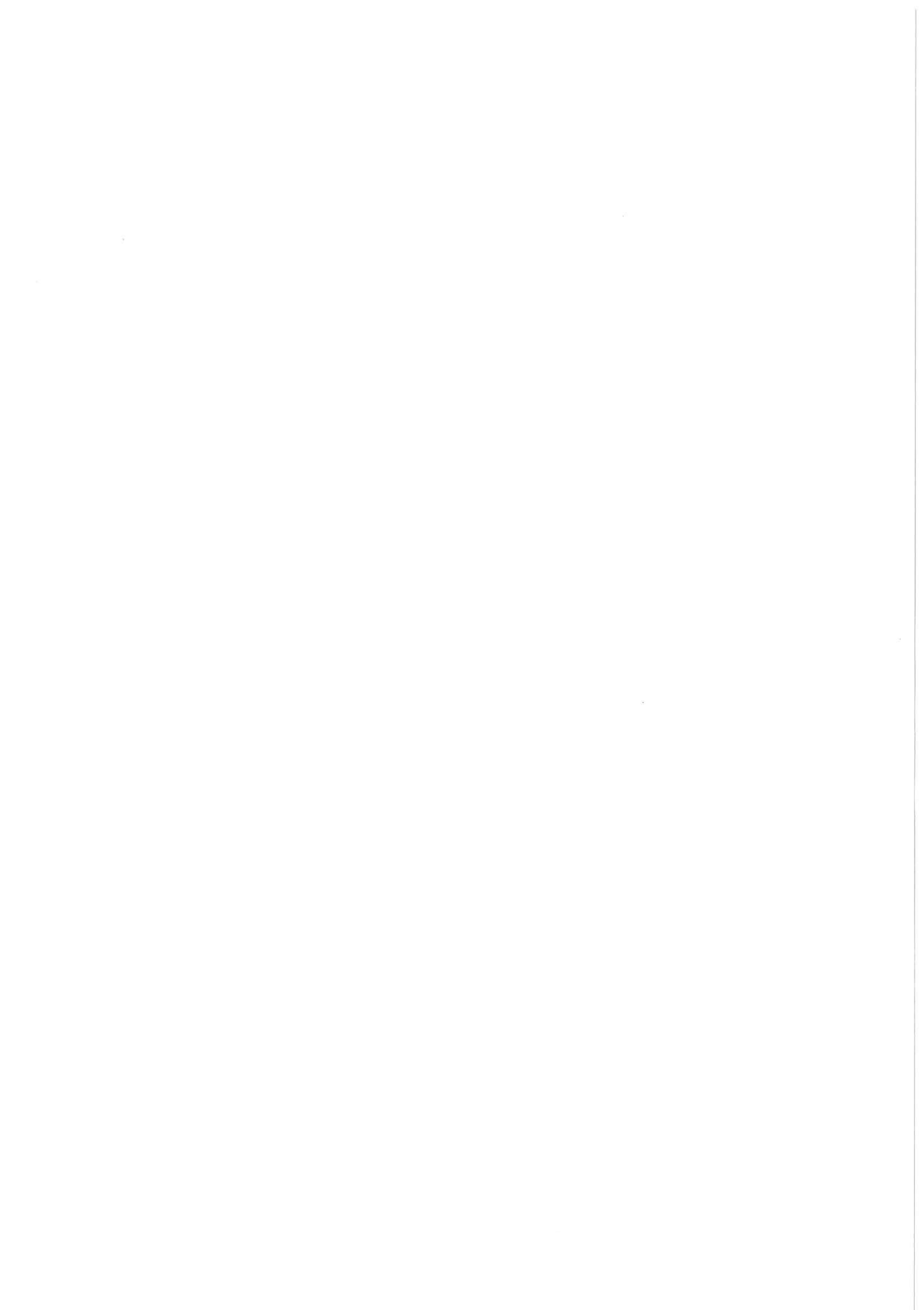
- At der ikke er nogen saglig grund til denne forskelsbehandling. Der findes i området adskillige nyere huse i 1 1/2 plan, som, uanset at de utvivlsomt overholder den nævnte regel, virker dominerende i området og ikke bidrager til et grønt og åbent indtryk af kvarteret. Eksempelvis Mosebækken 20, Brovænget 21, Brovænget 38 og Parkvej 37.
- Vores hus er lavtbeliggende og trukket tilbage fra vejen. Det er ikke synligt, når man ankommer eller passerer på vejen. Den planlagte tilbygning er placeret bag huset og vil overhovedet ikke kunne ses fra vejen. Den vil således sagtens kunne opføres, uden at det grønne, åbne indtryk af området ændres.
- At den åbne overdækkede terrasse ikke er en tilføjelse til huset, men en integreret del af husets tagflade, hvorfor den ikke uden videre kan fjernes.
- At en terrasse er et udendørs opholdsareal til sommerbrug, hvorfor det ikke har samme nytteværdi som husets boligareal, og det derfor er helt urimeligt, at det skal medregnes med i det bebyggede areal på samme måde som dette.
- Vi er opmærksomme på, at byplanudvalget i sommeren 2000 på foranledning af forvaltningen behandlede en sag om, hvorvidt afsnit 6.1.3 skulle opretholdes efter BR-98, og at udvalget besluttede at fastholde bestemmelsen. Vi mener imidlertid, at da der nu er gået 13 år, er der grund til på ny at overveje den gamle beslutning.

Forvaltningen flg. bemærkninger til de forskellige begrundelser:

Til orientering er lokalplanens § 6.1.3 en bestemmelse, som i gennem årene er blevet forvaltet meget restriktivt og området fremstår derfor nu i dag fortsat med det grønne miljø her 26 år efter lokalplanens vedtagelse. Det skal præciseres, at der ved Byplanudvalgets behandling vedr. lokalplanens regler vedr. max. bebyggede arealer, ikke var tale om hvorvidt § 6.1.3 skulle opretholdes efter BR-98, men alene ét udtryk for en overordnet politisk retningslinje for meddelelse af dispensationer.

De nævnte adresser med nyere enfamiliehus overholder alle lokalplan 64 § 6.1.3 vedr. max. bebygget areal og der vurderes ikke at være tale om en usaglig forskelsbehandling da denne ejendom efter forvaltningens vurdering stilles lige i forhold til andre ejendomme i lokalplanområdet. Lokalplan 64 overordnede formål er bl.a., at fastholde det eksisterende grønne miljø hvilket sikres dels ved bestemmelserne jf. § 5.2.1 der foreskriver en byggelinje på 5 m fra vej og dels ved bestemmelsen § 6.1.3 der regulerer det bebyggede areal. Det er således ikke alene mod vej, men også områdets ejendommens indbyrdes bebyggelsesstruktur hvor det eksisterende grønne miljø ønskes sikret.

Forvaltning vurderer i forhold til denne specifikke ejendom, at det på denne ejendom vil være muligt, at overholde bestemmelsen jf. § 6.1.3. For så vidt, at det ikke ønskes, at lægge de ekstra kvadratmeter i en udnyttet tagetage kan tilbygningen enten ske ved inddragelse af den eksisterende overdækning på 21,1 m² til boligareal hvilket ca. svarer til den ansøgte tilbygning areal på 19,5 m² eller det kan ske en nedrivning af én eller flere sekundære bygninger. Der er således efter forvaltningens vurdering ikke forhold der taler for, at der skal meddeles dispensation fra § 6.1.3 til den ansøgte tilbygning.

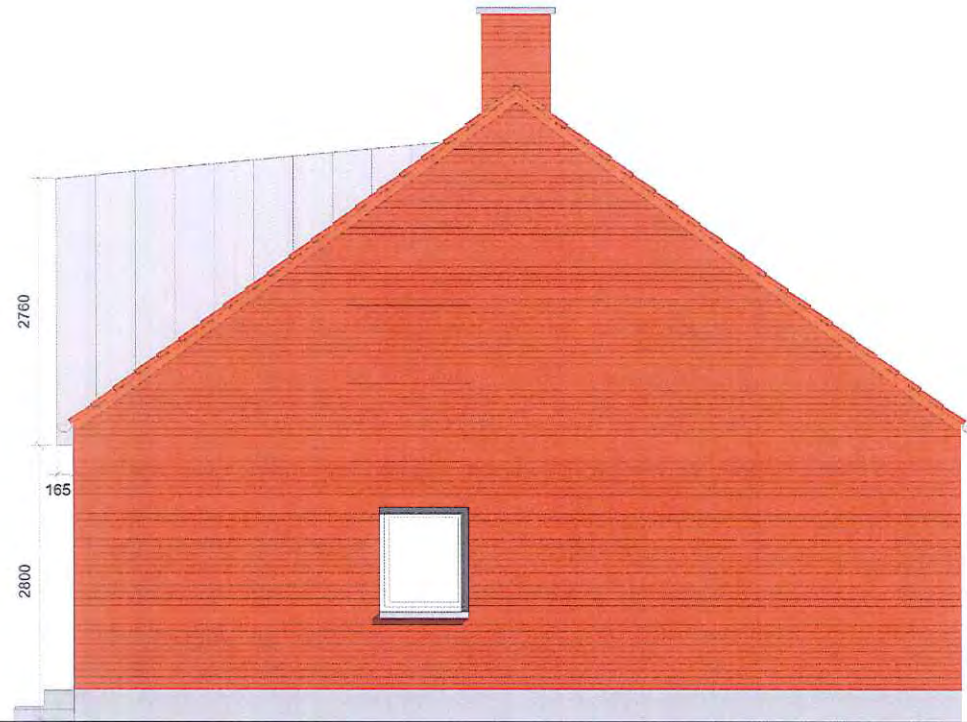




FORSLAG TIL OMBYGNING KAPLEVEJ 32 I VIRUM

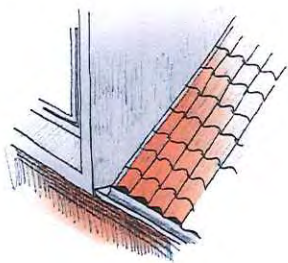
FORSLAG TIL REVIDERET FACADE - 5. NOVEMBER 2013
SAG 2013 0630 135

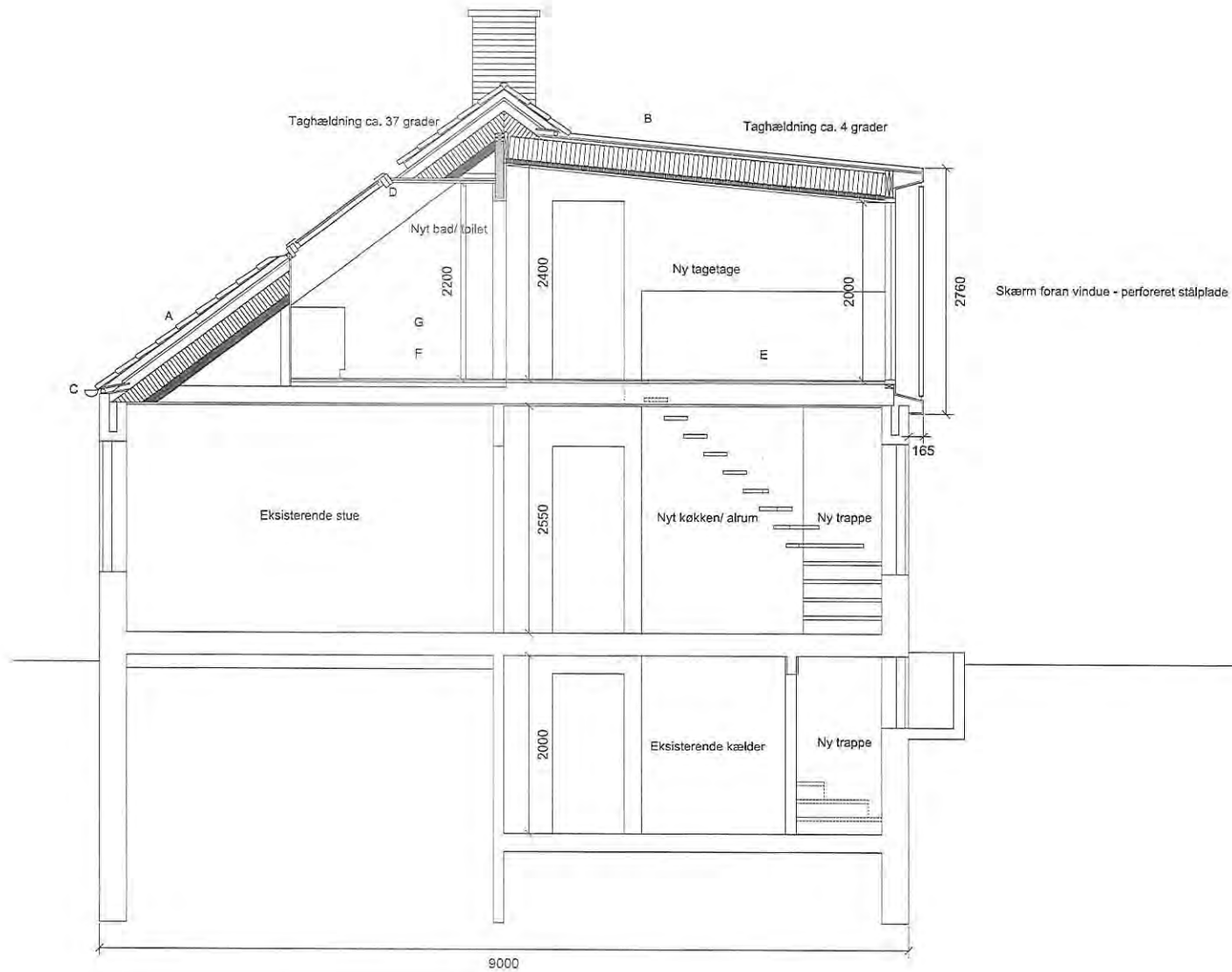
GJØDE & POVLGAARD ARKITEKTER





Principskitse - yderside af kastelkvist flugter med tagrende





Signatur:

A - Tagkonstruktion

- Fals tagsten af typen *Lille Hillerød*, i henhold til grundejerforeningens vedtægter.
- 38x73mm T1 taglægter med lægteafstand iht. producentens anvisninger.
- 25x45mm afstandslist
- diffusionsåbent undertag som Divoroll Top, Duko kl. Middelhøj.
- 50mm ventilationsspalte ved tagfod og -ryg
- 45x295mm bjælkespær, styrkesortering c18 iht. ingeniørtegninger
- 250mm isolering, kl. 34
- dampspærre
- 45x95mm niegler med 95mm isolering, kl 34
- 2x13mm gipsplade

B - Tag på kastelkvist

- 2 lag tagpap
- 18mm Imprægneret tagkrydsfiner
- 45x295mm tagkrydsfiner
- 250mm isolering, kl. 34
- dampspærre
- 95mm isolering, kl. 34
- 45x95mm krydsforskalling
- 2x13mm gipsplader

C - Tagrende og nedløb i zink. Aftales nærmere med bygherre.

D - Afslutning og isolering ved ovenlysvinduer iht. producentens anvisninger

E - Etageadskillelse

- 14mm flydende trægulv
- varmeslanger til gulvvarme
- 22mm sporplader
- bjælkelag iht. ingeniørtegninger

F - Etageadskillelse i nyt bad/ toilet

- gulvfliser monteres i fleksibel fliseklæb, 2,7kg/ kvm
- vådromsopbygning iht. BBA200
- beton, som glittes og svindarmeres
- varmeslanger til gulvvarme
- svalehaleplader
- bjælkelag iht. ingeniørtegninger

G -Ventilation

- Der etableres mekanisk ventilation i bad/ toilet med aftræk på 15 l/s
- I den nye tagetage etableres der luftskitte på min. 0,5 gang i timen.

NOTAT

om

Uddybet redegørelse i forhold til ansøgning – Kaplevej 32

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning om udnyttelse af tagetagen herunder påbygning af en kastelkvist i tagfladen mod øst og isætning af 2 ovenlyspartier i tagfladen mod vest. Der har været en dialog med ansøger, der således i flere omgange har indsendt revideret ansøgning til projektet.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 3.2.65 Kaplevej. Området er udlagt til boligområde tæt-lav i 2 etager med en bebyggelsesprocent på 40.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller Byplanvedtægt.

Bygningen er registreret med bevaringsværdi 5, (middel bevaringsværdi) i FBB-database (Kulturstyrelsens data over Fredede og bevaringsværdige bygninger).

Bebyggelsen er opført i 4 etaper omkring Kaplevej med mindre forskelle fra etape til etape. Rækkehusene omkring Kaplevej ligger som lige flugter, der brydes af små spring i tagfladerne på grund af terrænbevægelserne.

Rækkehusbebyggelsen bærer præg af mange forskellige om-og tilbygninger - dels deciderede nye etager hvor 1 salens facader flugter med underliggende facade og ny tagflade udgår fra kip, og dels forskellige udformninger af kviste herunder bl.a. kviste i zink med lille pilhøjde placeret i tagflade, sadeltagkviste med tegltag placeret i tagfladen, sadeltagkviste med tegltag placeret i flugt med underliggende facade, taskekviste med tegltag placeret i tagfladen i næsten hele rækkehusets bredde.

Kommunen har modtaget ansøgning om inddragelse af eksisterende tagetage hvor der ønskes udført med en 8,2 m bred kastelkvist i tagfladen på det 9,56 m brede enderækkehus. Kastelkvisten placeres midt for i forhold til den underliggende vinduessætning hvilket er 0,57 m fra naboskel og 0,79 m fra endegavlen. Kastelkvisten har en højde på 2,9 m og er fremskudt 0,4 m i forhold til den eksisterende underliggende facade. Kastelkvisten er placeret i tagfladen ca. 1,0 m fra kip og med vandret taghældning. Der udføres vinduer i hele kastelkvistens udstrækning. Kastelkvisten udføres med tagpaptag, sider i zink og det resterende tag udføres røde falstagsten af typen Lille Hillerød. Med den ansøgte tagetage bliver bebyggelsesprocenten 22,1.

Efter modtagelsen udmelder kommunen telefonisk overfor ejernes repræsentant, at det ansøgte projekt efter dens vurdering fremstår voldsomt med den store kastelkvist mod haveside i forhold til det eksisterende rækkehus og den øvrige bebyggelse. Der bliver præciseret to forhold der efter kommunens vurdering gør, at det ansøgte fremstår voldsomt både i forhold til det eksisterende rækkehus og den øvrige bebyggelse, dels er kvisten i tagfladen mod øst trukket frem og således ikke flugter med den underliggende facade og dels de to meget stor (firdelte) vinduesbånd i tagfladen mod vejside mod vest, som bryder hele tagfladen op. Kommunen afholder et afklarende møde med ejernes repræsentant hvor kommunen opfordrer til, at der arbejdes med en reducere kvistens udstrækning, at taghældningen presses lidt dvs. ikke er vandret og vinduesarealet reduceres f.eks. ved en udfyldning af nogle af vinduesfelterne.

Kommunen modtager revideret projekt, hvor af det bla. fremgår, at kastelkvisten nu visuelt fremstår større end den forrige kvist. Dog fremgår det, at de to ovenlys-vinduesbånd mod vej nu er reduceret i bredden således, at hvert bånd er reduceret fra at bestå af 4 stk. ovenlys nu består af 3 stk. ovenlys.

Kommunen modtager revideret projekt hvor af det fremgår, at nu er kastelkvistens bredde er reduceret til 7,27 m bred hvorved afstanden nu til nabo er 1,21 m og afstanden enderækkehusets gavl er 1,07 m. Kastelkvistens yderside mod nord er placeret i flugt underliggende vindue. Kastelkvisten har nu en højde på 2,7 m og fremskudt 0,40 m (lig tidligere) i forhold til den eksisterende underliggende facade. Kastelkvisten er nu placeret i tagfladen ca. 0,85 m fra kip og med taghældning på ca. 5°. Der udføres vinduer i hele kastelkvistens udstrækning, men nu med perforerede stålplader foran ca. halvdelen af vinduesfeltet. Tagetagens og kastelkvistens materialer samme som tidligere modtagne projekt.

Det reviderede projekt sendes i partshøring til omboende naboer og grundejerforening da projektet ikke overholder bestemmelserne jf. BR 10, kap. 2.2.3 nr.1-2 vedr. max. højde og mindste afstand til naboskel hvorfor kommunen skal foretage en helhedsvurdering jf. BR 10, kap. 2.3 herunder en vurdering af det ansøgtes indvirkning på omgivelserne. I forbindelse med parthøringen modtager kommunen 4 indsigelser, hvor af det bl.a. fremgår:

Tilstødende naboer Kaplevej 30: At kvisten ønskes bygget større (400 mm udover huset i sig selv) end selve husets grundplan virker helt udenfor normal arkitektonisk helhed for kvarteret. I så fald bliver det eneste hus der er større end de 120 andre huse. Vi har ikke noget imod byggeri af en kvist, Vi mener dog der må udarbejdes en løsning på linie med de øvrige på vejen i nyere tid

Bagboerne Rosengårdsvej 23: Ud fra de fremsendte tegninger kan vi se at det ansøgte ikke passer ind i den byggestil der findes i bebyggelsen, når der er tale om udnyttelse af 1. sal. Der er også påtænkt en anvendelse af andre materialer, et andet udseende og en anden byggestil, end er brugt i de øvrige udnyttelser af tagetagen i bebyggelsen mod Rosengårdsvej. Derfor vil den påtænkte udvidelse kommet til at virke meget markant i omgivelserne.

Kaplevejens Grundejerforeningen: *Vi synes at det er et brud med områdets karakter at 1. salen stikker ud over stueplan. Ellers intet at bemærke.*

Ansøger kommenterer de fremsendte indsigelser med bl.a. *Vi ønsker at respektere det eksisterende hus på Kaplevej 32, og derfor har vi forsøgt at skabe en kvist, der fremstår som et enkelt element på huset. Kvisten forrykkes i forhold til husets gavle, så de eksisterende gavlprofiler bevares. Ved at tilføje en kvist, som arkitektonisk set repræsenterer samtiden, vil vi forstærke karakteren af den eksisterende arkitektur, som blev tegnet i 1945. Det er vanskeligt at definere en gængs byggestil i området i relation til de eksisterende eksempler på kviste og udbygninger af tagkonstruktioner. De eksisterende kviste er meget forskellige fra hinanden i forhold til bredde og højde langs de oprindelige facader. Kvistenes taghældninger og de materialer, som facaderne er beklædt med, varierer ofte fra projekt til projekt. Vi ønsker at montere perforerede skærme i galvaniserede stålplader, for at skabe en materialemæssig sammenhæng med de øvrige synlige overflader, som beklædes med zink. Når stålpladerne og zinkbeklædningen paterer, vil materialerne få samme overfladekarakter, og visuelt fremstå som en helhed.*

Kommunen modtager herefter revideret projekt. I lighed med tidligere beklædes kastelkvistens sider med zink, kvistens tagflade beklædes med tagpap og den øvrige tagflade beklædes med falstagsten af typen Lille Hillerød. Foran kvistens vinduer monteres 3 faste skærme af perforerede stålplader. Det er dog oplyst af rådgiver, at faste skærme foran vinduerne kan være udført i et andet materiale f.eks. i hårdt træ eller indfarvet aluminium. Tegning Vestfacade 1:50 er ikke ændret i forhold til tidligere fremsendte tegning udsendt i forbindelse med høring af den 10.9.2013. Tegning Østfacade 1:50 viser, at kastelkvistens aktuelle placering på tagfladen, bredde, højde og taghældning stort set svarer til tidligere fremsendte projekt hvorimod den fremskudte kastelkvist er placeret i flugt med tagrende. Kastelkvisten er nu fremskudt ca. 0,17 m i forhold til den eksisterende underliggende façade, hvor den i det tidligere projekt var fremskudt 0,40 m.

Det er forvaltningens vurdering, at kastelkvisten, i sin reducerede størrelse, volumenmæssigt ikke adskiller sig fra mange af rækkehusbebyggelsens øvrige kviste, herunder de eksempler i bebyggelsen, hvor kvistene har karakter af en hel ny tagetage, hvor ny tagetage flugter med underliggende facade og ny tagflade udgår fra kip.

For så vidt angår kvistens udseende, arkitektoniske udformning og materialer finder forvaltningen, at netop i denne bebyggelse, der i høj grad er præget af mange forskellige udformninger af kviste i forskellig arkitektonisk kvalitet, vil den ansøgte kvist i sin nutidige udformning fremstå som et godt bud på en anden måde at forholde sig til bevaring på end bebyggelsens hidtidige løsninger.

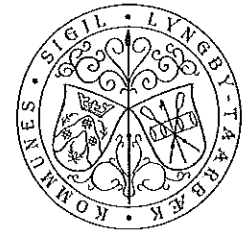
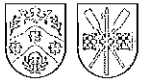
Kvisten markerer sig via form og materiale (zink og tagpap) som et selvstændigt legeme, der er tilføjet huset, som netop herved respekterer husets oprindelighed – kvisten er trukket væk fra husets gavle og kip så husets oprindelige form stadig opleves.

I forhold til naboerne vurderes det ansøgte ikke at give væsentlig større gener i form af indblik

og skygge end bebyggelsens øvrige kviste, i tilsvarende størrelse og for nogle udformet som en hel etage, giver. Der er i forbindelse den foretagne høring modtaget indsigelser fra naboerne, der berører disse forhold.

Samlet vurderer forvaltningen, at det ansøgte projekt vil tilføje bebyggelsen et nutidigt bud på en kvist, der forholder sig til bebyggelsens oprindelighed på en arkitektonisk kvalificeret måde. Samtidig skal det bemærkes, at det ansøgte er i overensstemmelse med de planmæssige rammer for området.

Det forudsættes i forbindelse med nærværende ansøgning, at tagetagens indretning, brandforhold mv. overholder bestemmelserne jf. BR10.



Miljø og Plan, byggesags afd.
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Dato: 11-11-2013
Ref: NGL
P.nr.:
J.nr.:

Vedrørende:

Opførelse af Café bygning på Lyngby Torv.

Grunden:

Lyngby Torv er et offentligt pladsareal (offentlig vej) der ejes og administreres af Lyngby-Taarbæk Kommune.

Café bygning og areal til udendørs servering skal placeres på Lyngby Torvs østligste del, indenfor et areal på ca. 270 m² afgrænset mod syd af Sønder Torvevej, mod nord af Nordre Torvevej / Klampenborgvej og mod vest (mod Lyngby Rådhus) af det krumme linjeafvandning. Arealet har ikke sit eget matrikel nr. med er en del af det offentlige vejareal.

Café bygningen der er på opvarmede 58m² indeholder serveringsområde, buffet, anretter køkken, opvask, lager, personale toilet og handicaptolet samt 5m² affalds og teknik rum. Hertil kommer et overdækket ude serverings areal på ca. 42m².

Varetilkørsel og afhentning af renovation vil ske fra Søndre Torvevej.

For den resterende del af torvet gælder "Regulativ for Lyngby Torv" der regulerer torvets anvendelse.

Letbane:

Det er planerne at der inden for en 5-10 års periode vil blive etableret en letbane forbindelse med linjeføring forbi cafeen i Sønder Torvevejs trace (Bilag I).

Lokalplan:

Det er lokalplan 111 der er gældende for Lyngby Hovedgade og Lyngby Torv, herudover gælder "Regulativ for Lyngby Torv"

Området er stations nært kerne område omfattet af bestemmelserne i det til enhver tid gældende landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning.

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00

ngl@ltk.dk
www.ltk.dk

**Center for
Arealer og Ejendomme**

Lyngby Torv er et centralt byrum Kgs. Lyngby. Torvet er trekantet er på de to langsider flankeret af karakteristiske tre etagers gule bygninger og med Lyngby Rådhus for ende på den tredje side.

Bygningen:

Bygningen tænkes opført som præfabrikerede boks moduler der leveres færdige fra fabrik og placeres på et byggemodnet fundament. Omkring boksen placeres en søjlebåret overdækning formet som en vifte. Tagbeklædningen udføres sort tagpap.

Bygningen forsynes med et system af skodder der lukkes i når bygninger ikke er i drift, skodderne er perforerede således af natlys vil sive ud af bygningen. Gulvet udføres i samme materiale og mønster som pladsens belægning og adgangen til cafe og toilet udføres niveau fri.

Bygningen opføres efter BR10.

Indretning:

Cafeen indeholder et serverings lokale med en bardisk der danner overgang til et mindre anretter køkken med opvask, herfra er der adgang til personale toilet og -garderobe.

Brand:

Bygningen opføres som en anvendelseskategori 3 bygning.

Materialer:

Den udvendige materiale holdning tager sit udgangspunkt i rådhusets materialer med facadebeklædning af tombak, glas- og dør og vinduespartier i hårdt træ isat 3 lags energiruder, tagfladen udføres som et græs tag af sedumurt på vandtæt membran med ca. tag hældning på 5°.

Indvendig vil torvets gule teglstens belægning fortsætte som gulv og tagudhængets træ beklædte underside vil fortsætte som indvendig loftet beklædes.

Forsyninger:

Bygningen tilsluttes offentlig forsyning med vand og kloak afløb (LTF), el og gas forsyning fra DONG energi.

Huset udføres med hybrid ventilation. Opvarmning og varmt brugsvand fås fra eget gasfyr.

Statistiske- og varmetabs beregninger vil blive eftersendt.

Bilag: Myndigheds projekt "Rådhuspavillon Lyngby Torv af 12-11-2013.
Bilag I (Situationsplan 1:400 af 11-11-2013)
Bilag II (Snit i byrummet Lyngby Torv 1:400 af 11-11-2013)
Regulativ for Lyngby Torve af 5. september 2013.
Fuldmagt

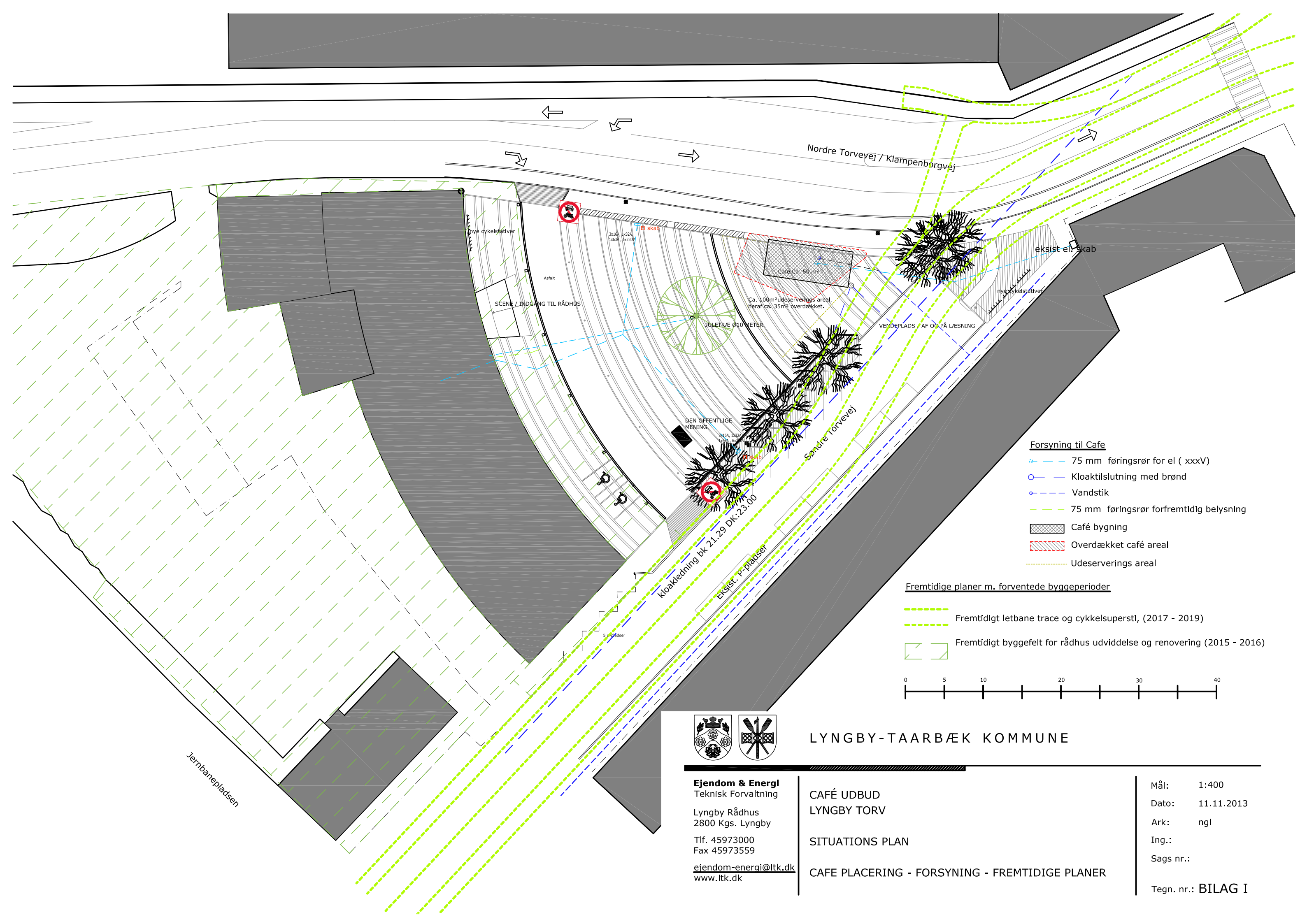
Venlig hilsen



Niels Grunnet-Lauridsen

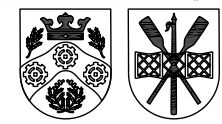
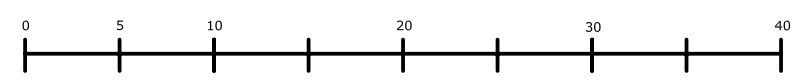
Anlæg

Direkte tlf. 45 97 36 66



- Forsyning til Cafe**
- 75 mm føringsrør for el (xxxV)
 - Kloaktilslutning med brønd
 - Vandstik
 - 75 mm føringsrør for fremtidig belysning
 - Café bygning
 - Overdækket café areal
 - Udeserverings areal

- Fremtidige planer m. forventede byggeperioder**
- Fremtidigt letbane trace og cykelsupersti, (2017 - 2019)
 - Fremtidigt byggefelt for rådhus udvidelse og renovering (2015 - 2016)

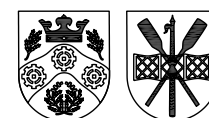
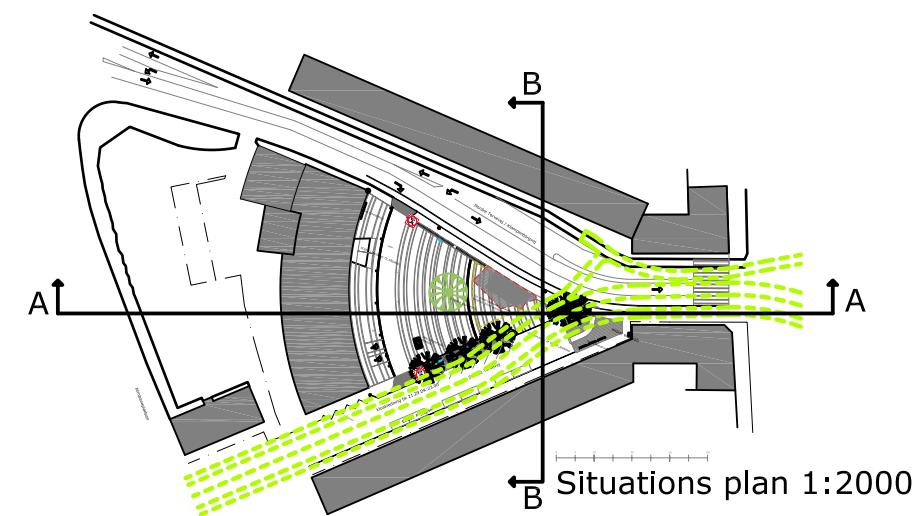
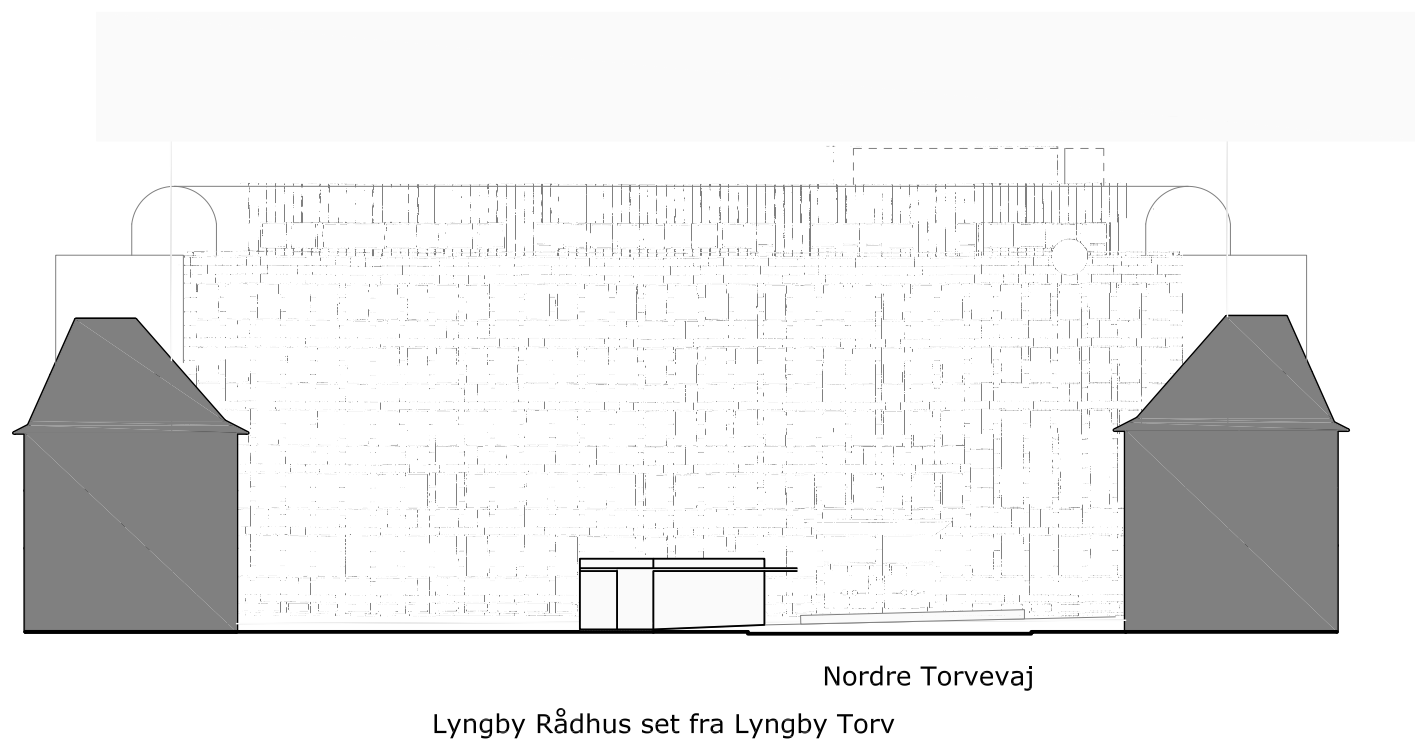
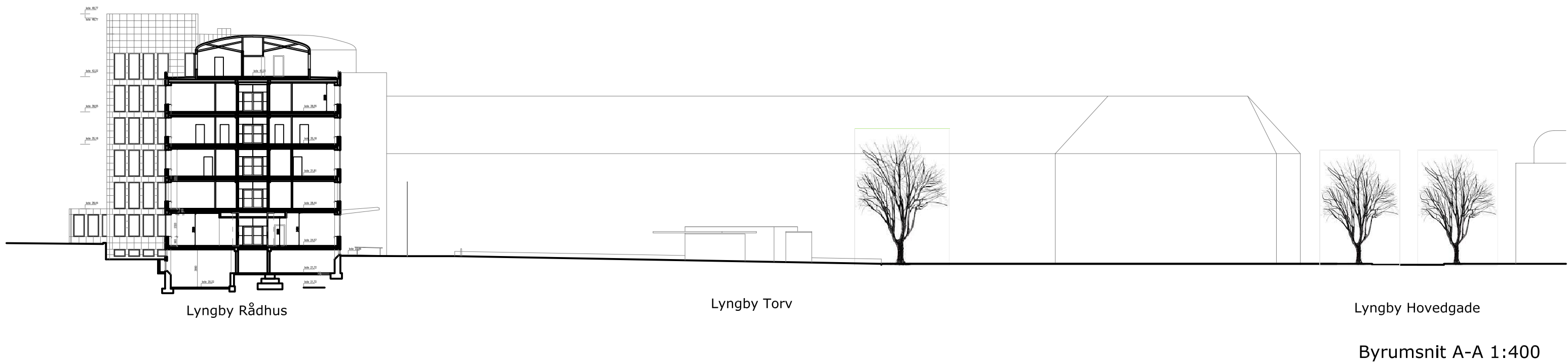


LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Ejendom & Energi
 Teknisk Forvaltning
 Lyngby Rådhus
 2800 Kgs. Lyngby
 Tlf. 45973000
 Fax 45973559
ejendom-energi@ltk.dk
www.ltk.dk

CAFÉ UDBUD
 LYNGBY TORV
 SITUATIONS PLAN
 CAFE PLACERING - FORSYNING - FREMTIDIGE PLANER

Mål: 1:400
 Dato: 11.11.2013
 Ark: ngl
 Ing.:
 Sags nr.:
 Teg. nr.: BILAG I



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Ejendom & Energi
Teknisk Forvaltning

Lyngby Rådhus
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45973000
Fax 45973559

ejendom-energi@ltk.dk
www.ltk.dk

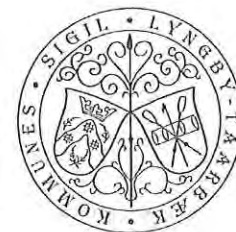
Café bygning
Lyngby Torv

Snit i byrum

Mål: 1:400
Dato: 11-11-2013
Ark: ngl
Ing.:
Sags nr.:
Tegn. nr.: BILAG II



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Miljø og Plan
Byggesags afd.
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Dato: 11-11-2013

Ref: NGL

P.nr.:

J.nr.:

Fuldmagt

I forbindelse med nedennævnte sag bemyndiger Center for Arealer og Ejendomme, Lyngby-Taarbæk Kommune hermed anlægsgruppen under Center for Arealer og Ejendomme, Lyngby-Taarbæk Kommune til at søge om alle myndighedstilladelser knyttet til sagen.

Vedr.: Opførelse af café bygning og offentligt handicap toilet på Lyngby torvs østlige del.

Venlig hilsen


Søren Jacobsen

Konstitueret centerchef

Center for Arealer og Ejendomme

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00

ngl@ltk.dk
www.ltk.dk

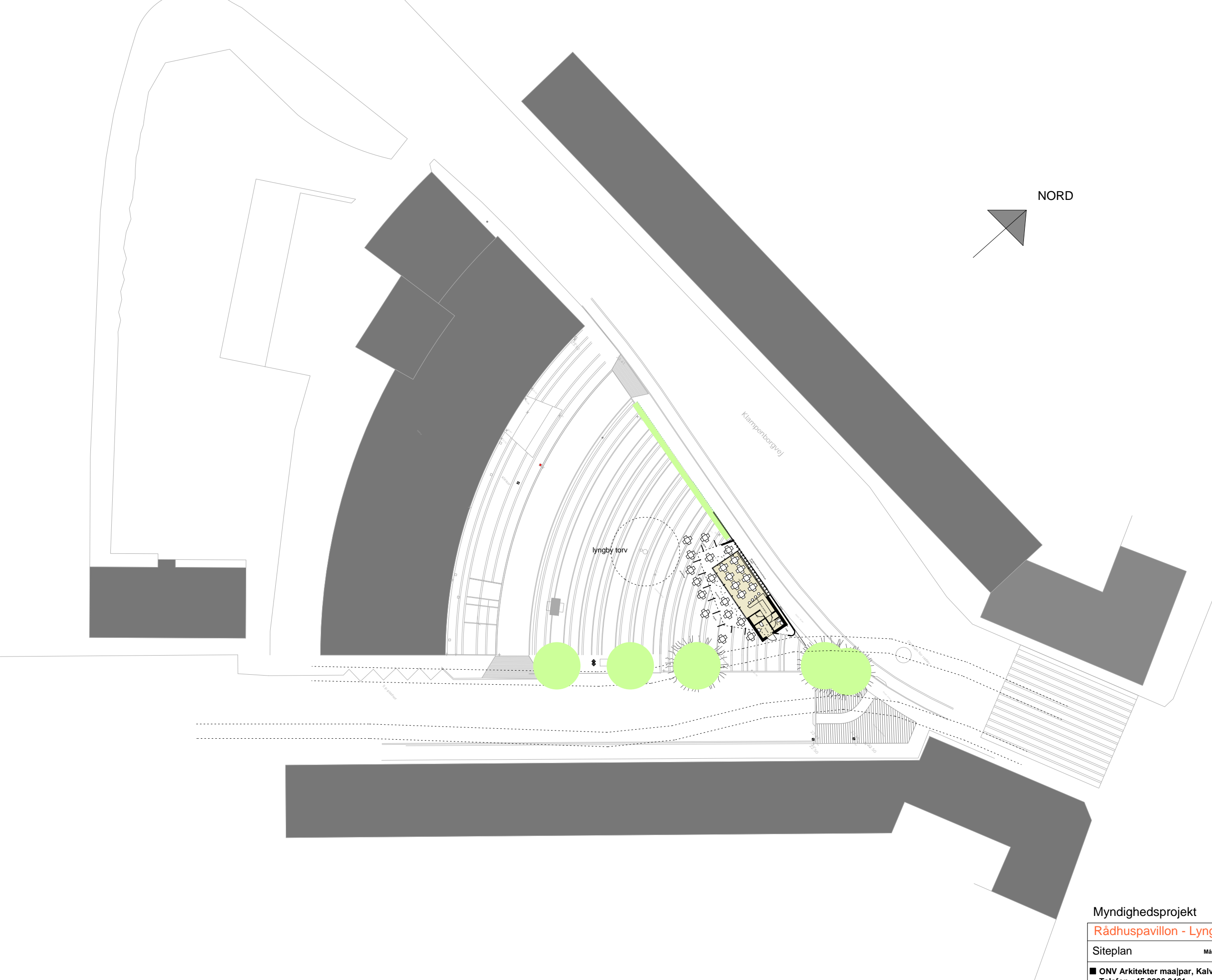
**Center for
Arealer og Ejendomme**

Rådhuspavillon Lyngby Torv

Myndighedsprojekt

ONV ARKITEKTER
12.11.2013





NORD

Myndighedsprojekt Bygherre: lyngby kommune

Rådhuspavillon - Lyngby Torv

Siteplan Mål: 1.500 12.11.13

MYN 0.01

■ ONV Arkitekter maajpar, Kalvebod Brygge 30 - 5 sal, 1560 København V
 Telefon +45 3296 0461 onv@onv.dk www.onv.dk

.11.13
12



Myndighedsprojekt

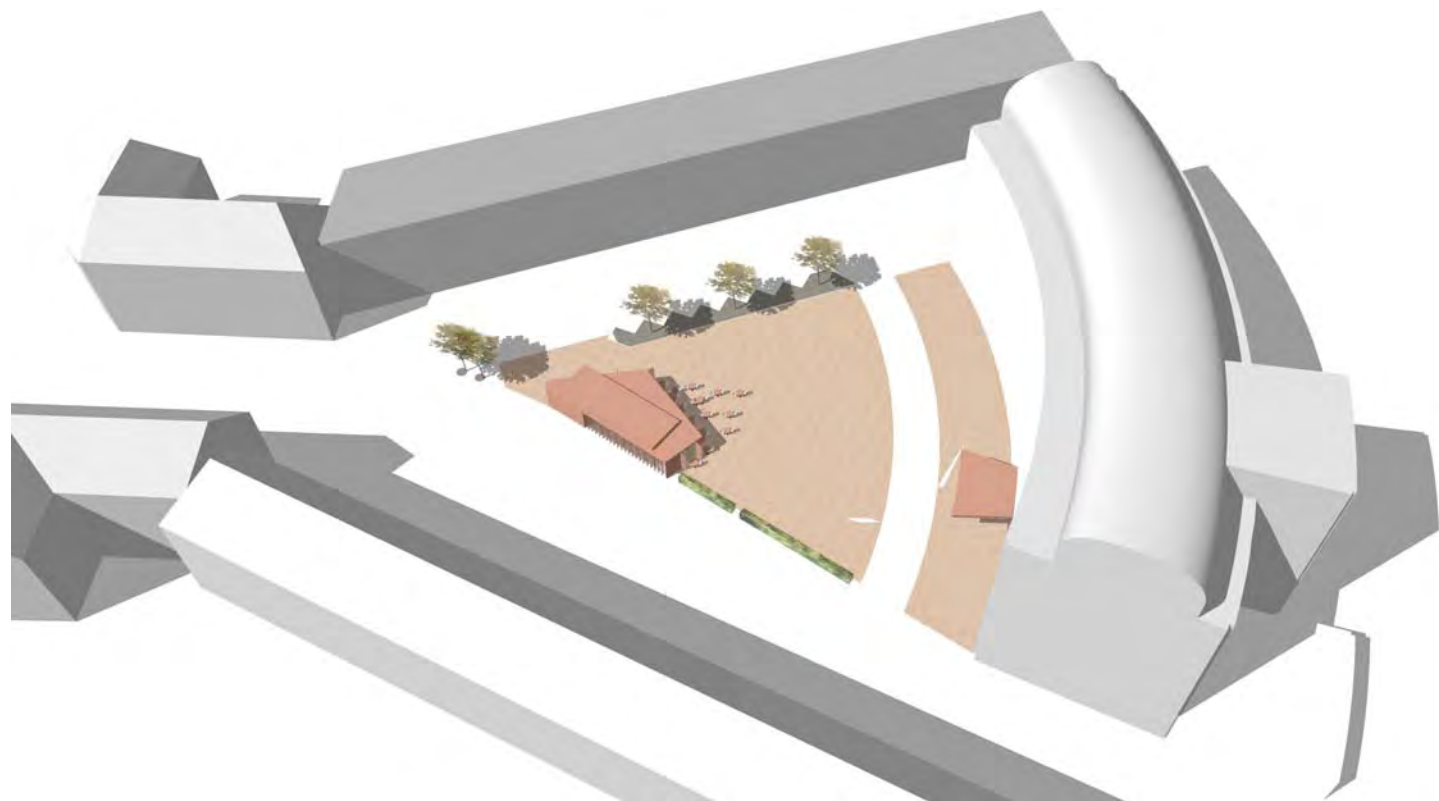
Bygherre: Lyngby kommune

Rådhuspavillon - Lyngby Torv

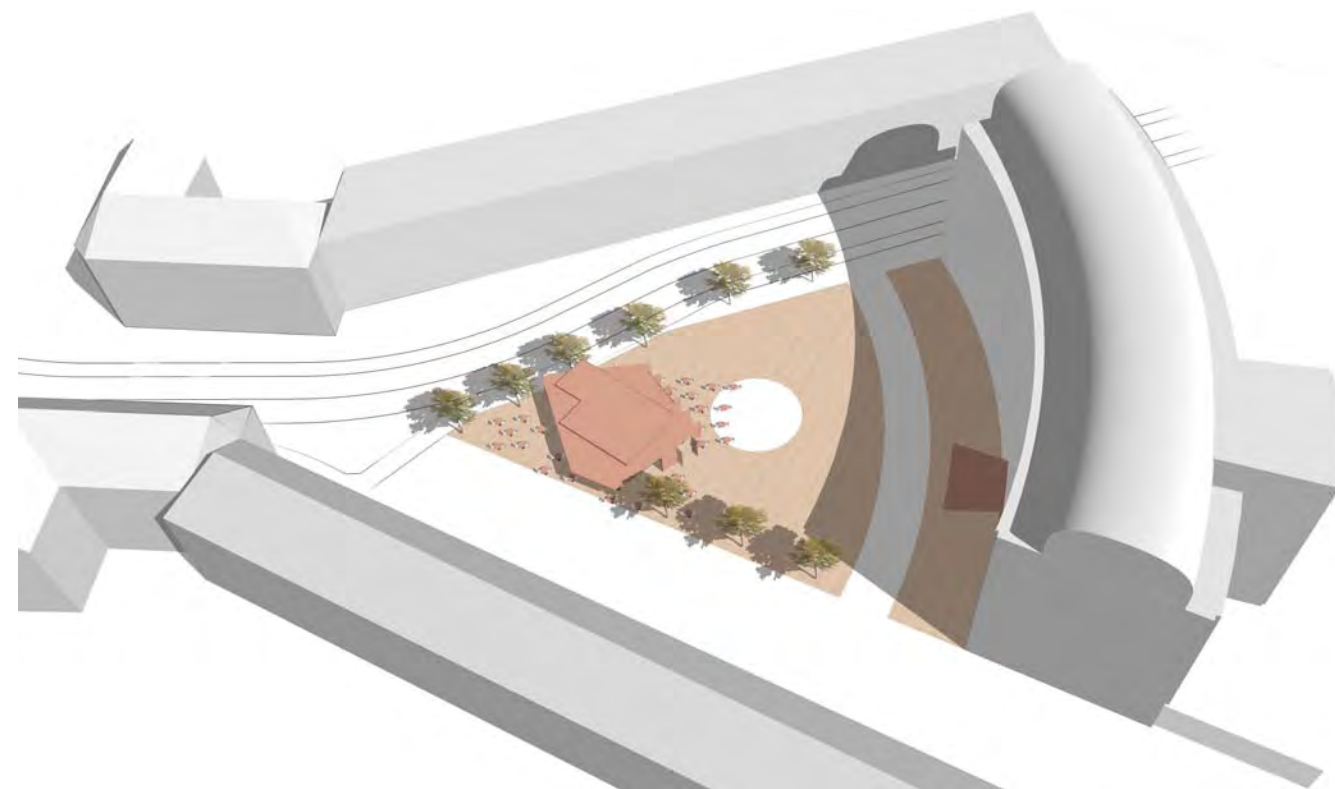
Illustration - fra syd Mål: XXXXX 12.11.13

MYN 0.02

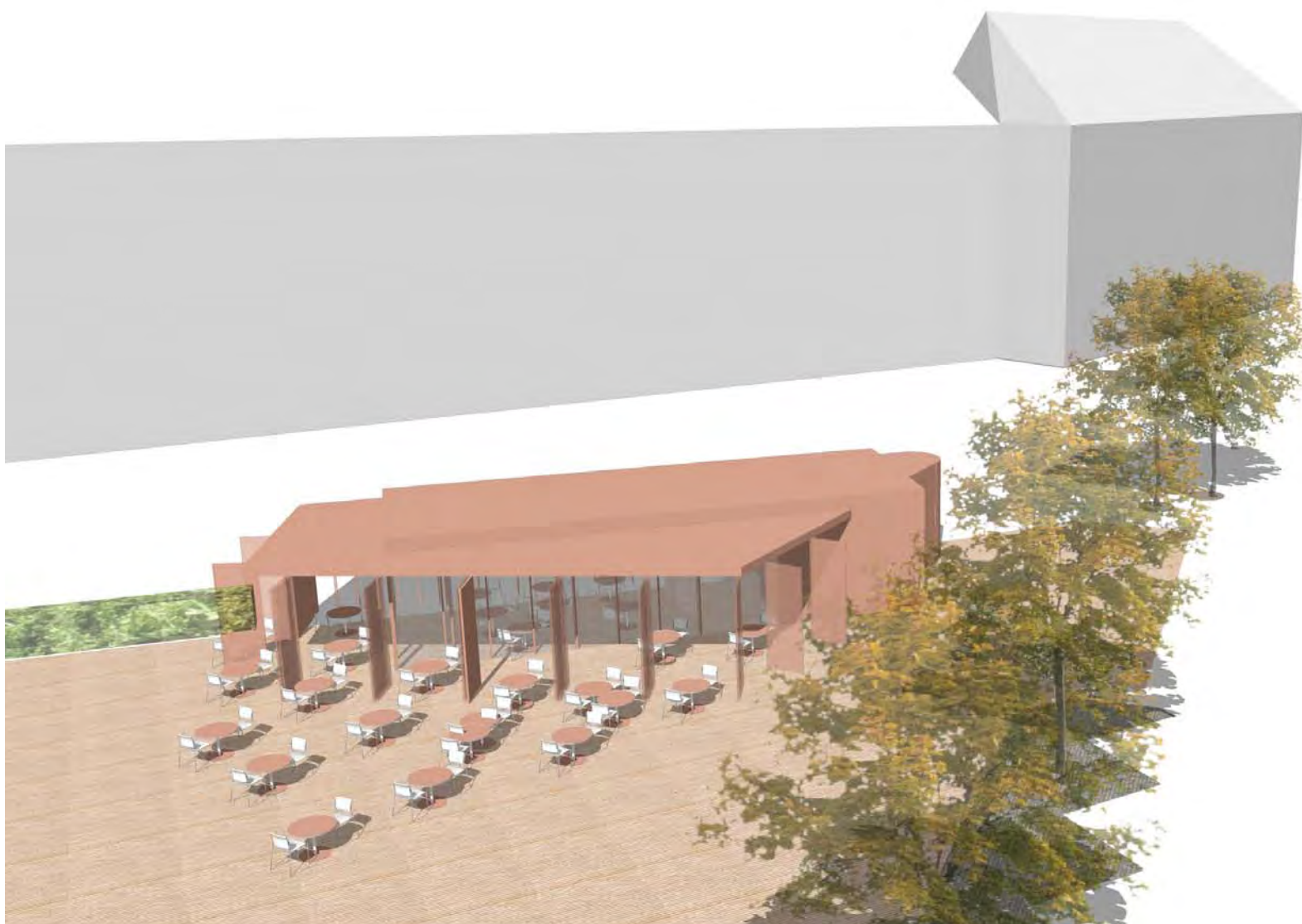
■ ONV Arkitekter maajpar, Kalvebod Brygge 30 - 5 sal, 1560 København V
Telefon +45 3296 0461 onv@onv.dk www.onv.dk



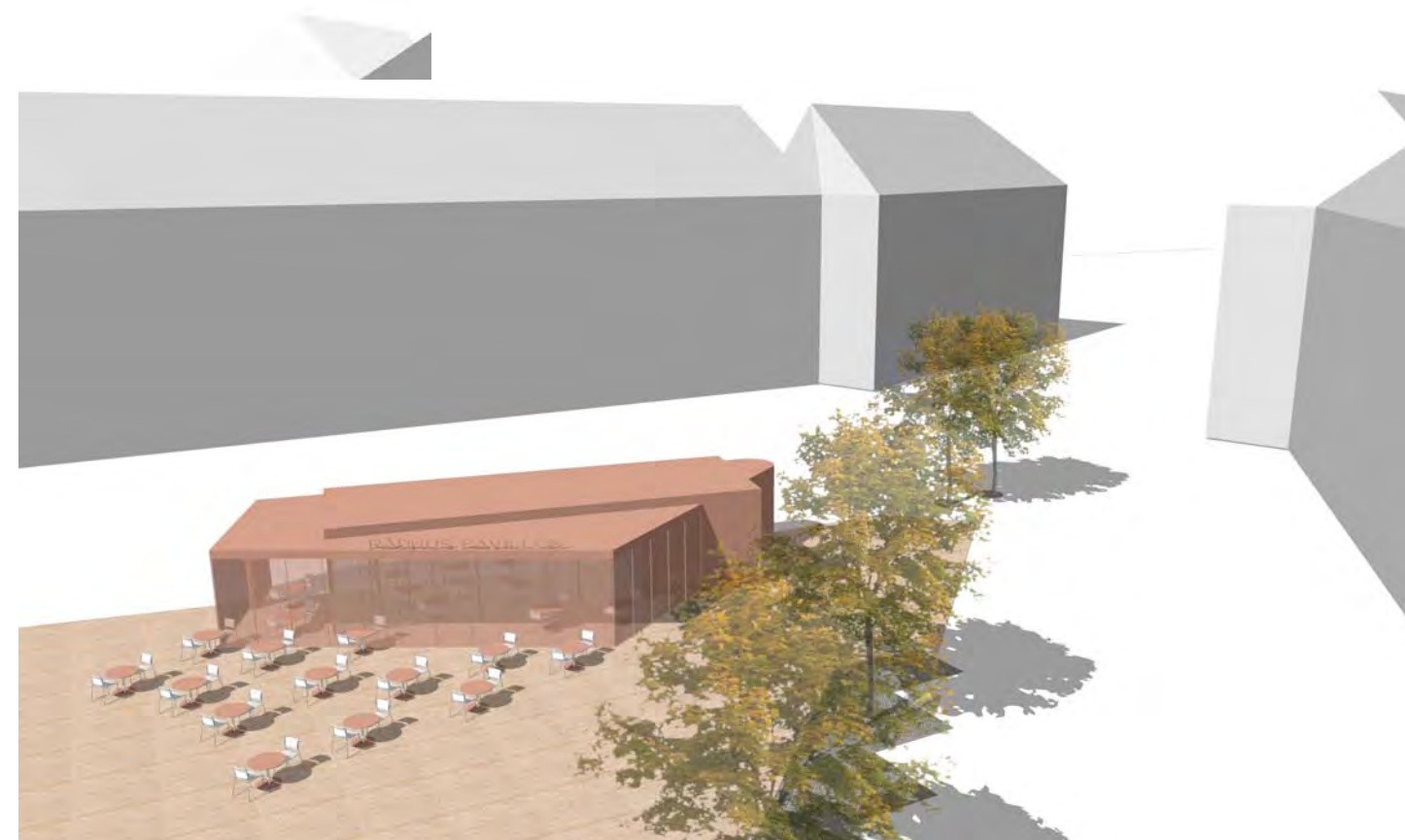
placering på nuværende torv



torv udvidet - cafe udvidet - letbane indlagt



cafe åbnet - set fra syd



cafe lukket - set fra syd

Myndighedsprojekt

Bygherre: Lyngby kommune

Rådhuspavillon - Lyngby Torv

Illustrationer

Mål: XXXXX 12.11.13

MYN 0.03

ONV Arkitekter maajpar, Kalvebod Brygge 30 - 5 sal, 1560 København V
 Telefon +45 3296 0461 onv@onv.dk www.onv.dk

Rådhuspavillon - Lyngby Torv

Vi vil med vores forslag understøtte aktiviteterne på torvet og sikre at torvet bliver et aktivt og benyttet byrum i byen.

Pavillonen placeres som en vifte ved ankomst til torvet fra Lyngby Hovedgade og det spektakulære overdækkede cafeområde accentuerer indgangen til rådhuset . Denne placering er endvidere afstemt med den fremtidige letbane, som vil løbe på Søndre Torvevej.

Den nyanlagte stenbelægning trækkes ind under taget - igennem pavillonen og ud igen. Pavillonen sikres niveaufri adgang ved hjælp af en forsænkning den allerede lagte stenflade. Under det svævende tag placeres et serveringsrum med intimt træløft og som beskrevet, glas fra gulv til loft.

Den store udkrænkning giver huset karakter og sikrer beskyttelse mod den højtstående sommarsol og lader den lavtstående vintersol passere - efter passiv solvarme princippet. Store solporte - evt udført i perforeret metal eller trælameller - sikrer ligeledes mod overophedning og tillader lukning og dermed hærværkssikring uden for åbningstid. Disse porte tillader også at der kan udeserveres i køligere klima - evt vha. tilskudsvarme som gasbrændere el. lign. Store dobbeltdøre i glas sikrer optimal adgang til udeserveringen, både på torvet og under tag. Vinteroplevelsen i cafeen vil have en karakter af orangeri.

Bagerst placeres bar/ buffet samt diverse birum som lager og teknik mv . Der gøres endvidere plads til et offentligt HC toilet med adgang fra Torv.

Vi foreslår nybygningen opført med facader og facadepartier i Tombag - samme materiale som på baldakin og hovedindgang på rådhuset. Et smukt metal som ældes med ynde.

Vi vil forsøge at anvende de allerede brugte teglsten på torvet som gulv i serveringsrummet. Disse klinker, sammen med et træbeklædt loft som dækker både det indvendige rum og underside af udhænget, vil igen understrege den klare sammenhæng mellem ude og inde.

Opvarmning vil forventeligt blive foretaget med gasfyr som forefindes i gasnettet i gaden. Den valgte forpagter vil kunne medvirke til den endelige indvendige afteirng.

Arealer :
Pavillon - 58 m2 opvarmet
affald / teknik - 5 m2 - ikke opvarmet
Overdækket areal 42 m2



Myndighedsprojekt

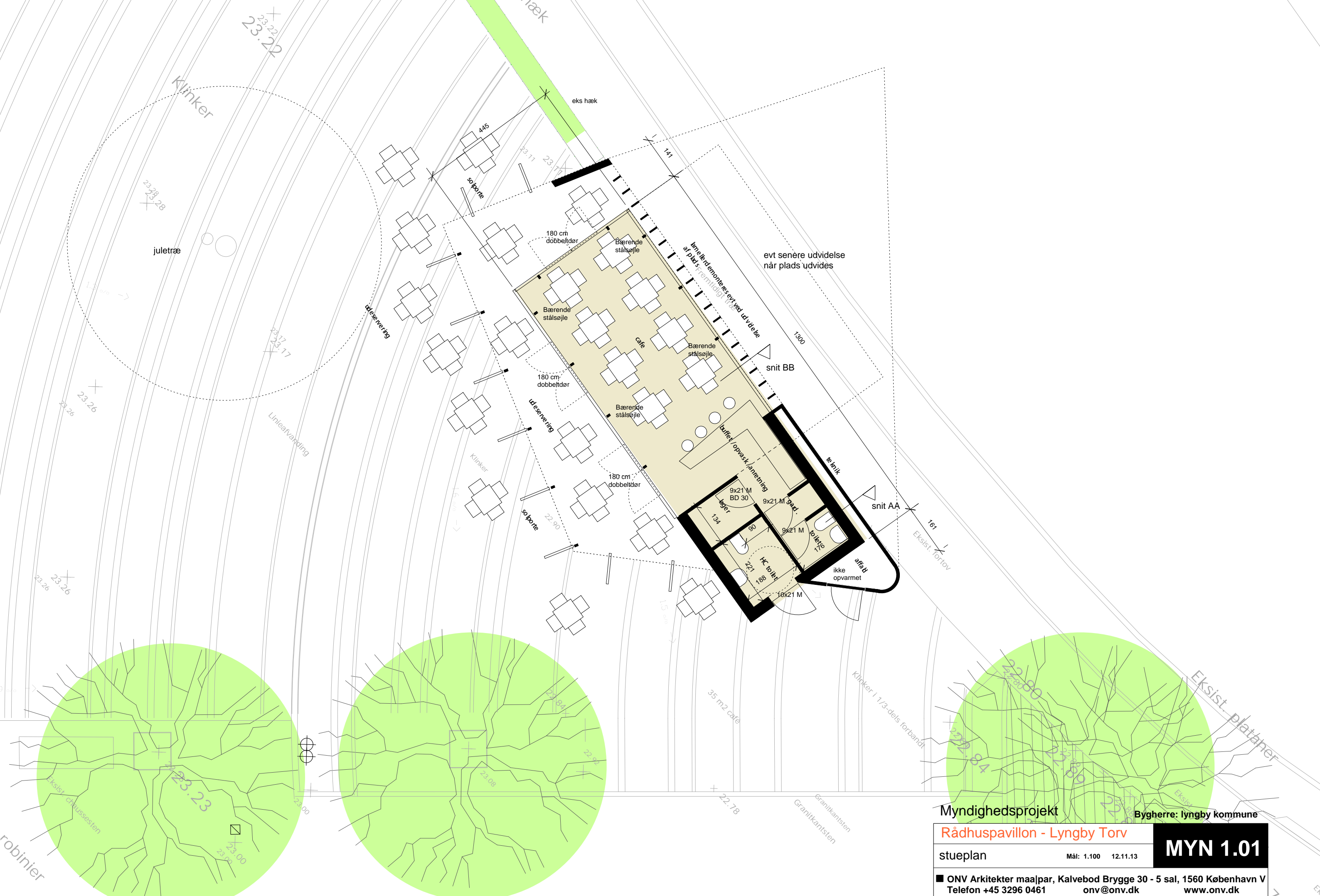
Bygherre: Lyngby kommune

Rådhuspavillon - Lyngby Torv

Illustration - fra øst Mål: XXXX 12.11.13

■ ONV Arkitekter maajpar, Kalvebod Brygge 30 - 5 sal, 1560 København V
Telefon +45 3296 0461 onv@onv.dk www.onv.dk

MYN 0.04

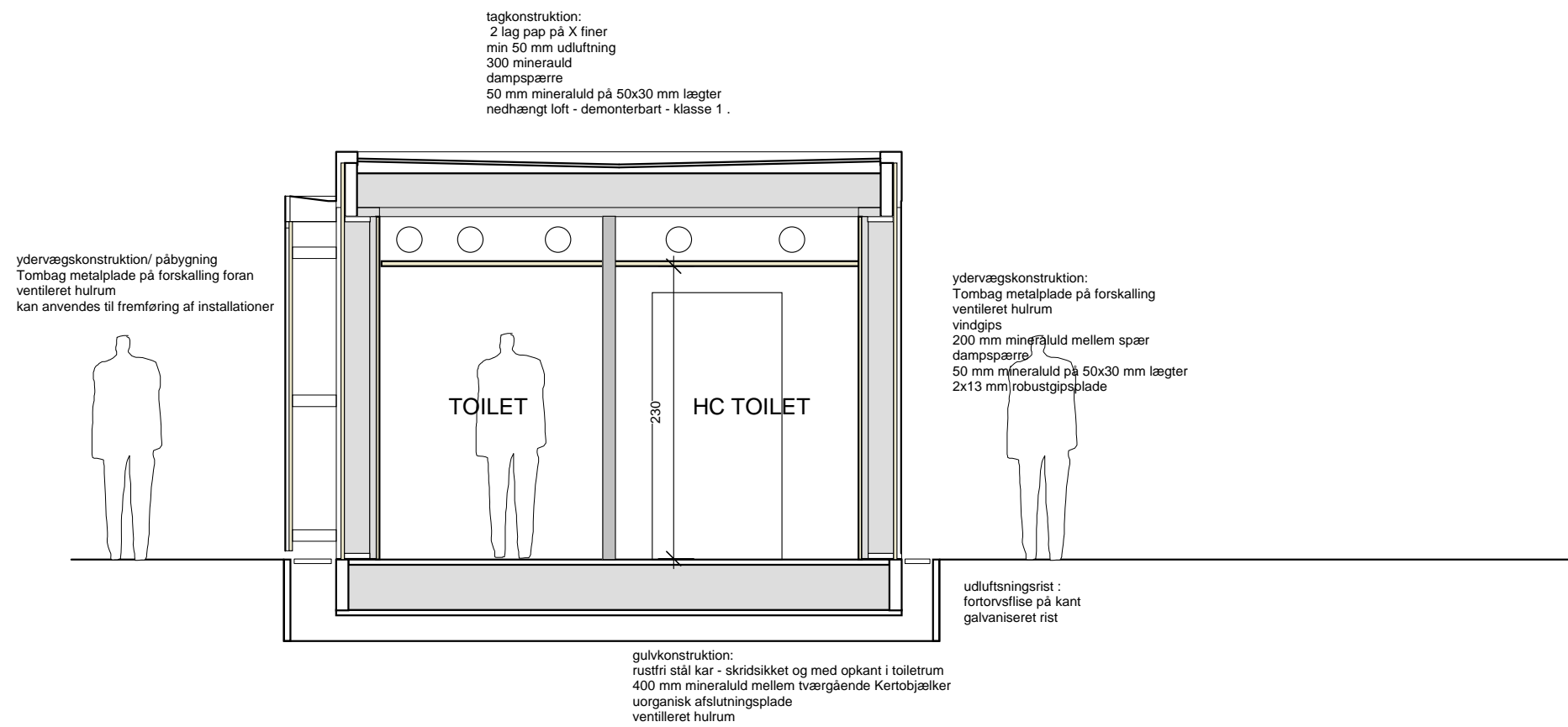


Myndighedsprojekt Bygherre: Lyngby kommune

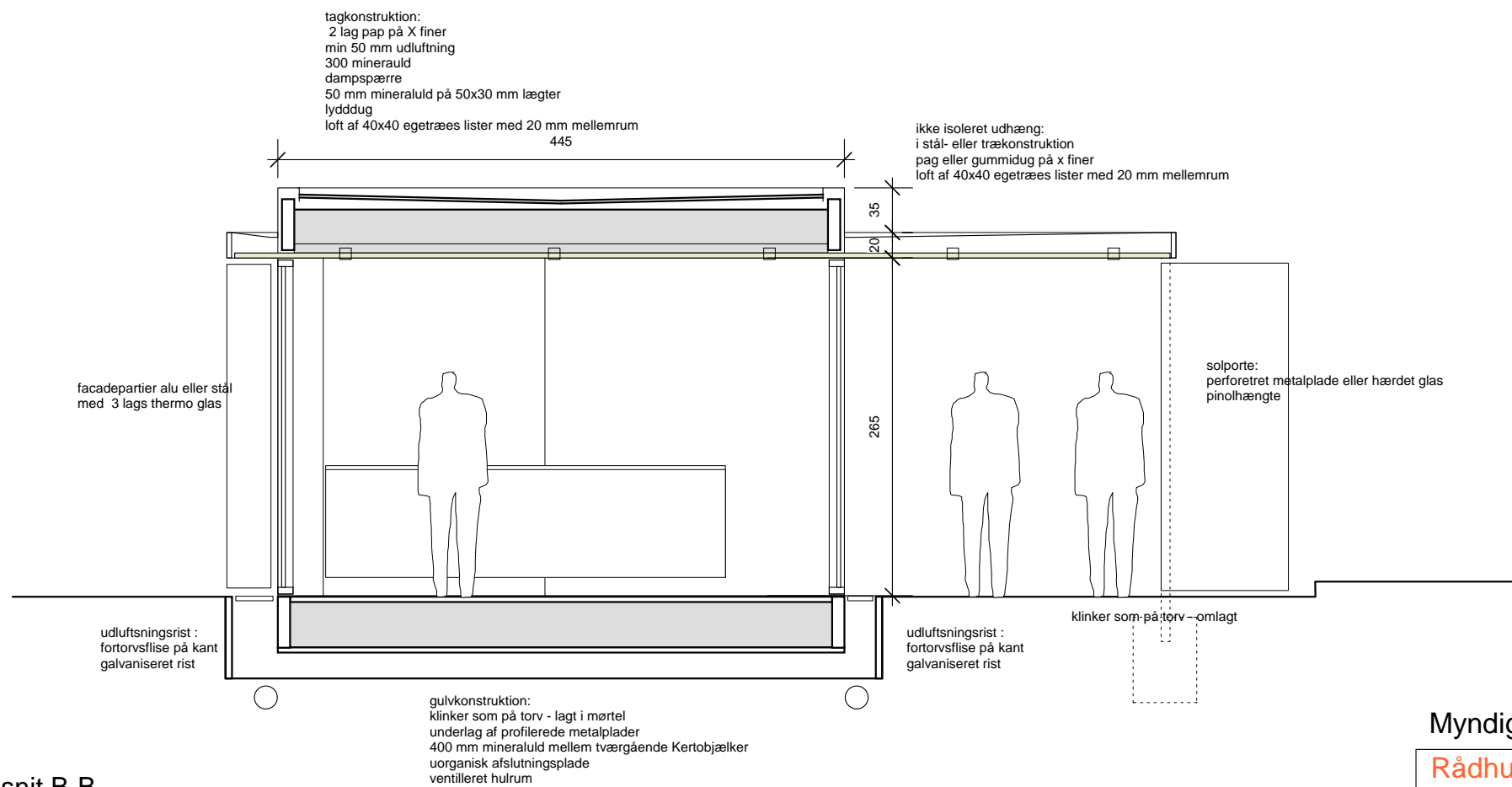
Rådhuspavillon - Lyngby Torv

stueplan Mål: 1:100 12.11.13 **MYN 1.01**

ONV Arkitekter maa|par, Kalvebod Brygge 30 - 5 sal, 1560 København V
 Telefon +45 3296 0461 onv@onv.dk www.onv.dk



snit A-A



snit B-B

Myndighedsprojekt

Bygherre: lyngby kommune

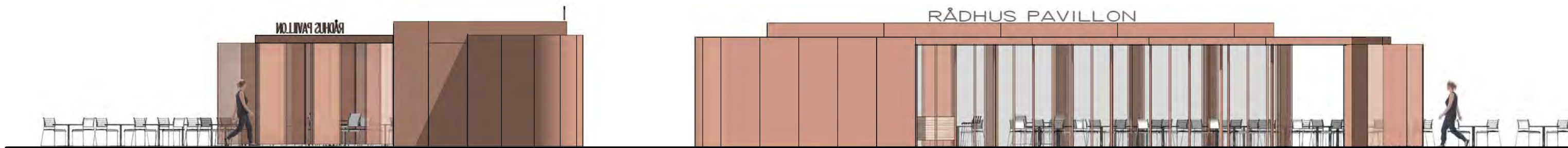
Rådhuspavillon - Lyngby Torv

principsnit

Mål: 1.50 12.11.13

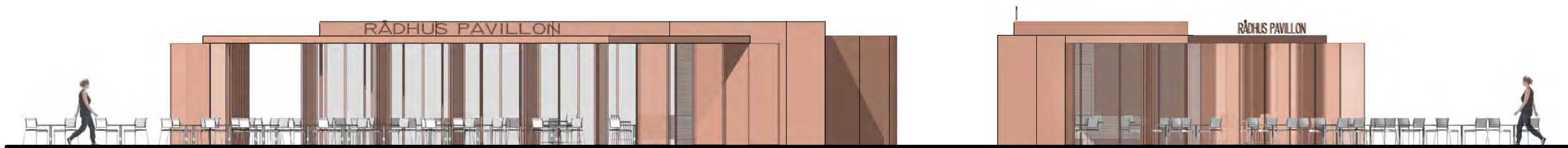
MYN 1.02

■ ONV Arkitekter maa|par, Kalvebod Brygge 30 - 5 sal, 1560 København V
 Telefon +45 3296 0461 onv@onv.dk www.onv.dk



facade mod øst

facade mod nord



facade mod syd

facade mod vest

Myndighedsprojekt

Bygherre: Lyngby kommune

Rådhuspavillon - Lyngby Torv

facadeopstalter

Mål: 1.100 12.11.13

MYN 1.03

■ ONV Arkitekter maajpar, Kalvebod Brygge 30 - 5 sal, 1560 København V
 Telefon +45 3296 0461 onv@onv.dk www.onv.dk



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Regulativ for Lyngby Torv



5. september 2013

Forord

Regulativets formål er at sikre, at Lyngby Torv benyttes på en måde, der er i overensstemmelse med Lyngby-Taarbæk Kommunes visioner og mål for et attraktivt by- og handelsmiljø.

Lyngby Torv er et offentligt pladsareal (offentlig vej), der ejes og administreres af Lyngby-Taarbæk Kommune.

Enhver benyttelse af Torvet udover almindelig gående færdsel og ophold kræver en tilladelse fra Lyngby-Taarbæk Kommune i overensstemmelse med bestemmelserne i dette regulativ.

Regulativet er vedtaget af kommunalbestyrelsen og godkendt af Nordsjællands Politi i henhold til lovbekendtgørelse nr. 1048 af 03. november 2011 om offentlige veje, §§ 102, 103 og 105, samt lovbekendtgørelse nr. 1055 af 09. november 2012, Færdselsloven § 92.

Regulativets bestemmelser administreres af Center for Miljø og Plan, Team Vej i samarbejde med politiet.

Ansøgninger

Ansøgninger vedrørende anvendelse af Torvet skal indsendes til Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Miljø og Plan.

Henvendelser kan rettes til:

Lyngby-Taarbæk Kommune
Center for Miljø og Plan
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Email: lyngbytorv@ltk.dk

Indholdsfortegnelse

| | |
|------------------------------------|---|
| 1. Gyldighedsområde | 3 |
| 2. Hvad må torvet anvendes til? | 3 |
| 3. Afgift for anvendelse af Torvet | 4 |
| 4. Regler og bestemmelser | 4 |
| 5. Misligholdelse | 7 |
| 6. Garantistillelse | 7 |
| 7. Revision | 6 |
| 8. Ikrafttræden | 6 |

1. Gyldighedsområde

Regulativet omfatter Lyngby Torv, der udgør pladsen foran Lyngby-Taarbæk Kommunes rådhus.



Kort 1 viser regulativets gyldighedsområde

Det røde område angiver forventet placering af en salgs- og toiletbygning, der forventes opført i 2013. Salgsbygningen vil fungere som cafe med udeservering.

Det hvide område viser det areal, som det er muligt at indgå aftale med kommunen om at råde over mod betaling. Arealet har en størrelse på mellem 600 og 800kvm alt efter om det med sort markerede vejareal indgår eller ej. Regulativet omfatter både det hvide, sorte og det røde areal.

2. Hvad må torvet anvendes til?

Lyngby Torv er primært forbeholdt arrangementer, der understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes vision om liv i byen. Kommunens borgere vil have fortrinsret til benyttelse af torvearealet.

Efter ansøgning kan Lyngby-Taarbæk Kommune give tilladelse til anvendelse af Lyngby Torv til forskellige aktiviteter af f.eks. følgende karakter:

- Kultur- og musikarrangementer
- Almen oplysning og information
- Underholdning
- Loppemarked

- Sportslige arrangementer
- Torvehandel (handel fra boder med fødevarer, kunsthåndværk og brugskunst i øvrigt)
- Div. arrangementer af kommerciel art

Der lægges vægt på, at der skal være uhindret passage for den gående trafik samtidig med, at der skabes forudsætninger for, at Torvet kan bidrage til et attraktivt by- og handelsmiljø.

Det skal generelt sikres, at arrangementer på Torvet fungerer uden gene for beboere og for trafikens afvikling.

Kommunen tager stilling til en eventuel anmodning om salg af varer og genstande. Det er ikke tilladt at handle med andre varer end de varer, der er givet tilladelse til i den enkelte kontrakt eller tilladelse.

3. Afgift for anvendelse af Torvet

Enhver, der ønsker at benytte Lyngby Torv til et arrangement, event eller lign., skal indgå en kontrakt med kommunen, hvori perioden og prisen for at råde over torvearealet fremgår. Taksten er fastsat ud fra kommunens takstblad for indeværende år.

Kontrakten med kommunen indgås med én ansvarlig for arrangementet (kontraktholder).

4. Regler og bestemmelser

Kontraktholdere må ikke foretage ændringer i Torvets belægning, herunder fjerne, misfarve eller beskadige dele af belægningen eller ramme genstande ned i belægningen.

Der må på vejarealer ikke males f.eks. pile eller lign.

Vejtræer, lysmaster og anden byinventar må ikke anvendes til opsætning af plakater, reklamer m.m.

Færdsel på arealet med tunge køretøjer med en totalvægt på over 3500 kg, kan ødelægge Torvets belægning, og der gives derfor ikke tilladelse til arrangementer eller events, der kræver færdsel med tunge køretøjer.

Torvet er som udgangspunkt muligt at få råderet over i tidsrummet:

mandag-søndag 09:00-18:00
 eller efter nærmere aftale med Forvaltningen.

Rammerne for, hvornår det er muligt at råde over Torvet, afhænger af arrangementets karakter.

På Torvet er det muligt at etablere strømforsyning til brug ved arrangementer fra to strømudtag på pladsen. Det registrerede strømforbrug under arrangementets afholdelse vil blive afregnet efterfølgende i henhold til de faktiske priser på el for perioden.

4.1 Renholdelse og affald

Der skal til stadighed og umiddelbart efter arrangementets afslutning foretages renholdelse af torvet.

Det er ikke tilladt at benytte Torvets affaldsbeholdere til det affald, der stammer fra arrangementer på Torvet. Kontraktholderen for benyttelse af Torvet skal selv sørge for at affaldet bliver opsamlet og bortskaffe.

Ved manglende renholdelse vil arbejdet blive udført af Lyngby-Taarbæk Kommune for kontraktholderens regning. Der vil blive opkrævet betaling for minimum 1 time.

4.2 Spildevand

Der må ikke udledes spildevand til det kommunale kloaksystem herunder afvandingssystemet af pladsen. Sanitært spildevand f.eks. i forbindelse med rengøring, opvask herunder fedtholdigt spildevand skal opsamles og borttransporteres.

Såfremt ovennævnte ikke overholdes vil en evt. rensning af pladsafvandingssystemet og kloak blive foretaget for kontraktholderens regning.

4.3 Forsikringer

Ansvar for ting- og personskader, der er pådraget tredjemand af inventar på Torvet i forbindelse med arrangement, påhviler alene den person, der har fået tilladelse til arrangementet.

Enhver bruger af Lyngby Torv er selv ansvarlig for, at tegne fornødne forsikringer i forhold til anvendelsen af Torvet

4.4 Tilladelse fra anden myndighed

Tilladelse efter dette regulativ fritager ikke kontraktholder at indhente nødvendige tilladelser fra andre myndigheder f.eks. politi, sundhedsmyndigheder og lign.

4.5.1 Tilladelse fra brandvæsnets

Større arrangementer kræver brandvæsnets tilladelse. Større arrangementer er eksempelvis:

- Indretning af salgsarealer større end 500 kvm.
- Opstilling af forsamlingsstelte og selskabshuse større end 50 kvm.

Ansøgning om dette skal ske til beredskab@ltk.dk mindst 30 dage inden arrangementet.

4.5 Øvrige krav, der kan forventes stillet i tilladelsen

Alt efter arrangementets art og afholdelsestidspunkt, kan Forvaltningen stille krav om, at der:

- opstilles mobile toiletter
- udføres snerydning og glatførebekæmpelse
- indgås aftale i forhold til belysning i den mørke tid
- indgås aftale om højtalermusik og annoncering ved støjende arrangementer

5. Misligholdelse

Hvis kontraktholderen ikke overholder regulativets bestemmelser, herunder benyttelsen, vil det blive betragtet som brud på aftalen om råden over Torvet. Enhver der bryder aftalen kan straks bortvises fra Torvet, uden erstatning af nogen art.

Hvis et arrangement giver anledning til gener og klager, kan det blive betragtet som misligholdelse af aftalen om råden over Torvet, og kommunen kan indskrænke eller ophæve aftalen.

Kontraktholderen er ansvarlig for overtrædelser af reglementets bestemmelser, som deres stedfortrædere eller medhjælpere eventuelt begår.

6. Garantistillelse

Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Miljø og Plan kan i forbindelse med særlige større arrangementer kræve garantistillelse til dækning af evt. skader på torveinventaret og oprydning. Størrelsen på og arten af den evt. garantistillelse afgøres i forbindelse med tilladelsen.

7. Revision

Regulativet kan ændres, når som helst Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse ønsker det.

8. Ikrafttræden

Regulativ for Lyngby Torv er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 5/9 2013 og træder i kraft denne dag.