

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Onsdag den 10. april 2013 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i Udvalgsværelse 1/Rådhus.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Endvidere deltog:
Bjarne Markussen, Sidsel Poulsen, Torben Hjelm, Bent
Ellegaard og Ditte Marie E. Pedersen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

| Sag nr: | | Side: |
|----------------|--|--------------|
| 01 | Lokalplan 232 for Furesø kvarteret - endelig vedtagelse . | 3 |
| 02 | Lokalplan 247 - Byggerier til offentlig service, boliger og kontor . | 7 |
| 03 | Firskovvej 32 m.fl. - Anvendelse til kontorformål . | 9 |
| 04 | Dyrehavsbakken A/S - Forlængelse af sæson 2013 . | 12 |
| 05 | Lejlighedssammenlægning - Nybrovej 156 . | 15 |
| 06 | Banner på Lyngby Rådhus . | 17 |

Lokalplan 232 for Furesø kvarteret - endelig vedtagelse

Lokalplanforslag 232 for Furesø kvarteret har været udsendt i offentlig høring fra den 6. november 2012 til den 2. januar 2013, og der indkom 20 indsigelser og bemærkninger til forslaget. Indsigelser og bemærkninger er nærmere gennemgået i notat om Indsigelser og bemærkninger - Lokalplanforslag 232 for Furesø kvarteret af 14. januar 2013 (bilag).

På baggrund af de indkomne indsigelser besluttede Byplanudvalget den 16. januar 2013 at sende 3 ændringsforslag i fornyet høring hos de berørte parter. Forslagene var i høringen fra den 25. januar 2013 til den 22. februar 2013, og der indkom 3 indsigelser og bemærkninger til forslaget. Indsigelser og bemærkninger er nærmere gennemgået i notat om Fornyet høring af 28. februar 2013 (bilag). Der har desuden været afholdt møde med Solbakken 3-9 den 21. februar 2013 om deres indsigelser (bilag).

Hovedpunkter i indsigelserne:

1. Ønske om mulighed for solceller på ensartet bebyggelse
2. Delområde 8 - Solbakken 3-9 ønsker ikke bebyggelsen udpeget som bevaringsværdig

Desuden er der indkommet indsigelser imod udpegning af forskellige bevaringsværdige træer, om ophævelse af byggelinje på 5 m fra vejskel samt ønske om etablering af en sti på Strandberg m.fl.

1. Ønske om mulighed for solceller på ensartet bebyggelse

En grundejer inden for delområde 5 Furesø Parkvej gør indsigelse mod lokalplanforslaget, da han ønsker at etablere et solcelleanlæg på ejendommen.

Forvaltningen har gennemgået delområderne med ensartet bebyggelse, så spørgsmålet om etablering af solceller og solfangere inden for områderne kan afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. Vurderingen er foretaget på baggrund af, at etablering af solfangere/solceller på ensartede bebyggelser skal ske efter ensartede principper.

Fornyet høring om solceller på ensartet bebyggelse

For delområde 1 Malmosevej og delområde 7 Bispekrogen foreslås der tilladt etablering af solfangere / solceller på tagfladerne, når hældningen på solfangere/solceller ikke overstiger 15 grader.

For delområde 3 Højdevej, delområde 4 Bisp Urnes Vej og delområde 5 Furesø

Parkvej foreslås det, at der ikke gives tilladelse til etablering af solfangere/solceller, da netop tagfladerne er meget karakteristisk for de 3 bebyggelser.

Der er indkommet 2 indsigelser til forslagene. En grundejer inden for delområde 1 Malmosevej gør indsigelse mod restriktioner på hældning af solceller, da forslaget vil reducere mulighederne for at gøre solceller rentable. En grundejer inden for delområde 4 Bisp Urnes Vej mener, at det vil være en urimelig forskelsbehandling, hvis der ikke må opsættes solfangere på bebyggelsen. Der er allerede opsat solfangere på ejendomme på Bisp Urnes Vej. Derfor er der heller ikke længere er en særlig karakter at bevare. Desuden er solfangere er en tilskudsberettiget energiform, som ikke vil være tilgængelig for de resterende ejendomme.

Vedrørende delområde 1 Malmosevej foreslås, at ændringsforslaget fastholdes, idet de flade tage er karakteristisk for bebyggelsen. Vedrørende delområde 4 Bisp Urnes Vej foreslås forbud mod etablering af solceller/solfangere fastholdt, da de store tagflader er det mest karakteristiske ved bebyggelsen, også uanset om en ejendom har etableret et solcelleanlæg før 2010. Der henvises dog til, at lokalplanen ikke er til hinder for, at der kan ske en dispensation, såfremt det vurderes ud fra et helt konkret projekt, at solcellerne ikke vil forringe områdets ensartede karakter.

2. Delområde 8, Solbakken 3-9, ønsker ikke bebyggelsen udpeget som bevaringsværdig

Alle 4 grundejere gør indsigelse i mod at de 4 villaer udpeges som bevaringsværdige, da man mener at restriktioner griber ind i den personlige ejendomsret og som følge heraf vil antallet af potentielle købere ved et evt. salg formentlig være væsentlig mindre end for et tilsvarende hus i samme område, hvilket kun kan påvirke salgsprisen i nedadgående retning. Grundejerne mener ikke, at der er tale om ensartet bebyggelse, da husene ligger hhv. nord-syd og øst-vest, og der kun er tale om 4 huse, hvorfor den arkitektoniske ensartethed er svær at få øje på. Husene fremstår også med forskelle på vinduer, skorstene, døre og garageporte.

Der er afholdt møde med grundejerne den 21. februar 2013 for at drøfte bebyggelsens bevaringsværdi. Alle 4 grundejere oplyser, at man fastholder indsigelse imod at husene gøres bevaringsværdige, jf. det sagen vedlagte referat.

Forvaltningen foreslår, at udpegningen af bebyggelsen som bevaringsværdig fastholdes. Solbakken 3-9 er registreret med en bevaringsværdi på 4, hvorfor villaerne ikke var udpeget i den hidtil gældende lokalplan 215. I forbindelse med gennemgangen af bygninger registreret med en bevaringsværdi på 4, blev husene på Solbakken 3-9 vurderet til at være bevaringsværdige ud fra følgende begrundelse: Husene er opført i 1954 som del af en samlet bebyggelse af arkitekt K. Bisgaard. Husene ligger skiftevis med gavl og facade mod vej. Hovedhuset samt den lavere garagebygning har samme taghældning og materialer, og mure, i samme materiale som husene, adskiller forhøvet fra baghave. Husene har trods enkelte detaljer bevaret deres ensartethed i udformning og materialer. Husene har tillige 50'ernes

tidstypiske træk for arkitekturen i denne periode, og giver med deres ensartede udformning og deres bevidste placering en særlig karakter til vejen.

Fornyet høring - ændring af pkt. 7.6.5 for delområde 8 Solbakken

På mødet med grundejerne blev forslag til ændring af pkt. 7.6.5 drøftet, og der var tilfredshed med forslaget. Ejeren af Solbakken 7 fastholdt dog samtidig sit ønsket om 3 ovenlysvinduer i tagfladen mod øst. Forvaltningen foreslår, at der gives mulighed for 2 ovenlysvinduer, da det vurderes, at det er rimeligt at sikre mulighed for ovenlyssindtag ved trappen, selvom dette bryder den karakteristiske og ubrudte tagflade. Desuden vurderes, at placering af et ovenlysvindue bag skorsten ikke vil være særlig iøjefaldende fra vejen, da skorstenen delvist vil skjule dette.

Ny sti på Strandberg, Kaningårdsvej 42 og Malmlosevej 131/133.

En indsiger foreslår, at der etableres en gangsti i forbindelse med salget af Strandberg. Både Malmlosevej og Kaningårdsvej er meget lange, hvorfor en sti på midten bør prioriteres i forbindelse med nybyggeri på disse parceller. Der er i dag indkørsel fra begge veje, og de fungerer som en sti.

Forvaltningen vurderer, at jo flere stier, der er i et villaområde, jo flere vil anvende muligheden for at gå en tur, især hvis man kan gå forskellige ture af forskellig længde. Området har dog stor nærhed til Kaningården og Malmlosen. På Kaningårdsvej er afstanden mellem Furesøvej og Tværvej ca. 650 m. Afstanden fra Furesøvej til Strandberg er ca. 200 m. På den baggrund foreslår forvaltningen, at forslaget ikke imødekommes.

Reflekterende tagmaterialer

Byplanudvalget besluttede den 16. januar 2013 at fastsætte glanstal for tagmaterialer til 15. På den baggrund foreslås pkt. 8.1.1 ændret 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 fasttæller, at der ikke må anvendes reflekterende tagmaterialer.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Der skal dog gøres opmærksom på, at lokalplanen under pkt. 7 indeholder en bestemmelse om, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis denne tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

Der skal ligeledes gøres opmærksom på at salgsprisen på Strandberg forventes at blive mindre, hvis grundarealet reduceres med 300 m² til en sti. Anlæg af en asfalteret offentlig gangsti vurderes at ville beløbe sig til ca. 300.000 kr.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 232 vedtages med følgende ændringer:

- A. Ny 8.5.4 Delområde 1 Malmmosevej: Der må etableres solfangere/solceller på tagfladerne, når hældningen på solfangere/solceller ikke overstiger 15 grader i forhold til vandret plan.
- B. Ny 8.9.6 Delområde 7 Bispekrogen: Der må etableres solfangere/solceller på tagfladerne, når disse placeres 1 m fra sternkant og ikke gives en hældning, der overstiger 15 grader i forhold til vandret plan.
- C. Pkt. 7.6.5 ændres: Der må ikke etableres kviste på tagflader mod øst og nord. På Solbakken 3 og 7 må der på tagflader mod vest etableres 2 kviste med en størrelse og udformning svarende til den oprindelige. Der må ikke etableres ovenlysvinduer på tagflader mod vest og nord. På Solbakken 3 og 7 må der på tagflade mod øst etableres 2 ovenlysvinduer; et over trappen og et i tagflade bag skorsten. Ovenlysvinduerne skal flugte og må maksimalt have en størrelse på 0,66 m x 1,40 m.
- D. Pkt. 8.2 ændres til følgende: Der må ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi højere end 15. Solceller/solfangere er dog undtaget. Der må ikke opsættes solfangere solceller på bygninger inden for delområde 2, 3, 4, 5, 6, 8 og 9.
- E. Kortbilag 4 B, ændringer: 4 træer udgår som bevaringsværdige, nr. 44,45, 48 og 49.
- F. Kortbilag 5, ændringer: 3 træer udgår som bevaringsværdige og nyt matrikelskel flyttes 2,5 m mod vest.

Byplanudvalget den 10. april 2013

Anbefalet. Dog anbefaler udvalget, at delområde 8 Solbakken 3-9 udgår som bevaringsværdigt.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Lokalplan 247 - Byggerier til offentlig service, boliger og kontor

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen og Byplanudvalget besluttede den 25. juni 2012, at der efter udarbejdelsen af lokalplan for ny vesttribune på Lyngby Stadion skulle igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for resten af Idrætsbyen.

Den 19. marts 2013 vedtog kommunalbestyrelsen at sende forslag til Lokalplan 245 i 8 ugers offentlig høring. Lokalplan 245 er for idrætsfaciliteterne, øst for opvisningsstadion, med svømmehal, tennis- og squashhal og de udendørs tennisbaner.

Lokalplan 247 gælder for de øvrige arealer i Idrætsbyen, herunder byggeriet omkring opvisningsstadion, og skal således ses som den afsluttende lokalplan i rækken for Lyngby Idrætsby.

Forslag til lokalplan 247 er vedlagt sagen.

Der udlægges to byggefelter som al ny bebyggelse skal holde sig inden for. Der må bygges op til 12,5 m i højden. Dog er der en begrænsning på 7 meter i dele af det ene byggefelt, der er nærmest naboejendommene mod vest. Herved sikres det, at byggeriet ikke går over højdeniveauet for den ny vesttribune.

Der skabes i lokalplanen mulighed for opførelse af byggeri til offentlig service, fritidsformål, tæt-lav boliger, etageboliger og kontor.

De fire dobbelthuse Lundtoftevej 51, 55, 57 og 59 indgår i forvaltningens udkast til lokalplan med en udpegning som bevaringsværdige. Dette sker ud fra en samlet betragtning omkring husenes lokalhistoriske værdi, de arkitektoniske kvaliteter, deres ensartethed og deres beliggenhed. De regnes som del af Mølleåens industrier, og bærer i kraft af deres relativt store afstand til Mølleåen vidende om hvor omfangsgribende Mølleåens industrielle miljø historisk har været. Kulturstyrelsen har udpeget Mølleåens industrier som ét af de 25 kulturminde, der i fremtiden skal stå som "fyrtårne" for industrisamfundets historie.

Såfremt bebyggelsen ikke udpeges som bevaringsværdig, og det endvidere besluttes at nedrive bebyggelsen, vil der kunne disponeres mere frit til udvidelse af idrætsfaciliteter (f.eks. tennisbaner) eller udvidelse/ændringer af de trafikale forhold, f.eks. udvidelse af vejadgang, svingbaner og areal til den kollektive trafik. Dog kan arealet ikke anvendes til opførelse af ny bebyggelse, sådan som lokalplanen aktuelt er fremlagt i forslag. Såfremt ny bebyggelse skal kunne anlægges på arealet skal der udlægges byggefelt i lokalplanforslaget.

Miljøscreeningen konkluderer, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. lokalplanforslag 247 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 6. maj 2013 til 1. juli 2013,
2. det beslutes hvorvidt de 4 dobbelthuse Lundtoftevej 51,55,57 og 59 skal udpeges som bevaringsværdige i lokalplanforslag 247,
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med forslaget, og
4. det drøftes og beslutes, hvorvidt der skal afholdes orienterende møde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden, i givet fald kunne orienteringsmødet afholdes samtidig med orienteringsmøde vedrørende lokalplanforslag 245.

Byplanudvalget den 10. april 2013

Ad 1. Anbefalet.

Ad 2. Anbefalet, at de 4 dobbelthuse Lundtoftevej 51,55,57 og 59 udpeges som bevaringsværdige i lokalplanforslag 247.

Ad 3. Anbefalet.

Ad 4. Anbefalet, at der afholdes orienterende møde samtidigt med orienteringsmøde vedrørende lokalplanforslag 245.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Firskovvej 32 m.fl. - Anvendelse til kontorformål

Sagsfremstilling

Efter offentliggørelse af Grønt Lys den 13. marts 2013 genoptages sagen fra Byplanudvalgets møde den 18. januar 2012.

Grønt Lys angiver Firskovvej som et muligt byudviklingsområde. Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.5.91 (Firskovvej). Området er udlagt til erhverv (industri/håndværk samt detailhandelslignende virksomhed som byggemarked, bilværksted med salg o.lign.). Området er udlagt som "Øvrigt stationsnært område" jf. Fingerplan 2007. Der må kun indrettes lokaler til f.eks. administration, hvis dette formål har sekundær karakter, ligeledes fastsættes krav vedr. p-pladser.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 52 for erhvervsområdet ved Firskovvej. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lager- og servicepræget virksomhed. Endvidere engros- og detailhandel med sammenhæng med førnævnte anvendelser, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Det fastsættes bl.a., at der kun må indrettes kontorarealer til den enkelte virksomheds administration. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 70.

FDM er i dag placeret på Firskovvej 22 samt Firskovvej 32-34, de 2 ejendomme ligger opad hinanden. Komplekset rummer funktioner som f.eks. bilsyn, trykkeri, butik, rejsebureau mm.

Firskovvej 22 er registreret med et areal på 2.895 m² og erhvervsareal på 2.187 m². Firskovvej 32-34 er registreret med et areal på 4.797 m² og erhvervsareal på 3.579 m².

Der er ikke registreret bevaringsværdi for bygningerne på ejendommen.

Der søges om principiel stillingtagen til at opføre tilbygning på 2.231 m² primært til kontorareal med tilknytning til FDM, men ikke specifikt med tilknytning til de funktioner, der i øvrigt er placeret på Firskovvej (bilag).

Samlet bebyggelsesprocent er beregnet til 100. Som begrundelse for at samle flere FDM-funktioner på Firskovvej angives den stationsnære beliggenhed samtidig med god adgang til overordnede trafik korridorer.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer eller Lokalplan 52 for så vidt angår anvendelse. Der skal således tages principiel stilling til, om det ansøgte ønskes fremmet ud fra kommunens overordnede ønsker for fremtidig udnyttelse af Firskovvej, eller om det ansøgte evt. ønskes fremmet på grund af virksomhedens eksisterende tilknytning til området.

Det ansøgte er ej heller i overensstemmelse med detailbestemmelserne i lokalplanen, for eksempel vedrørende bebyggelsesprocent.

I forbindelse med høring af Fingerplan 2012 har Lyngby-Taarbæk Kommune fremsat ønske om, at der udløses stationsnærhed ved de fremtidige letbane stationer samt bl.a. Nørgaardsvej St. på Nærumbanen. Det er således overordnet i overensstemmelse med kommunens ønske, at der arbejdes med spørgsmålet om placering af mere intensive udnyttelser i området omkring Firskovvej. Fingerplan 2012 ventes vedtaget ultimo 2013.

I Grønt Lys er der arbejdet med muligheden for at levendegøre Firskovvej området ved tilførsel af større detailhandelsenheder, kreative virksomheder, fritidsformål, boliger, taghaver o.lign.

Det ansøgte vurderes at kunne støtte op om tanken om mere intensiv udnyttelse af de fremtidige stationsnære arealer, og således kunne give Letbanen og Nærumbanen øget kundegrundlag. Til gengæld vil udvidelsen ikke umiddelbart tilføre yderligere liv/attraktioner til området. Idet der er tale om en virksomhed, der allerede i dag er et væsentligt indslag i byen, foreslår forvaltningen imidlertid, at der arbejdes videre med projektet med henblik på en godkendelse. I det videre arbejde vil der bl.a. ske høring i nærområdet i henhold til planlovens regler.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven er myndighedsbehandling, og løses indenfor rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det meddeles, at kommunen ikke principielt er imod den foreslåede ændring, men egentlig tilladelse afhænger af respons på høring i lokalområdet.

Byplanudvalget den 10. april 2013

Godkendt.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Dyrehavsbakken A/S - Forlængelse af sæson 2013

Sagsfremstilling

A/S Dyrehavsbakken har ansøgt om at forlænge åbningstiden 2013 med en dag (bilag).

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 8.7.42 Bakken, og er omfattet af lokalplan 66 for Dyrehavsbakken, Jægersborg Dyrehave. I lokalplanens § 3.2 fremgår det, at forlystelsesaktiviteterne kun må finde sted i perioden medio marts til ultimo august.

Der er søgt om dispensation for lokalplanen til at lukke for sæsonen 2013 søndag 1. september i stedet for lørdag den 31. august - en forlængelse på 1 dag. Begrundelsen for ansøgningen er blandt andet, at Cirkusrevyen den 31. august 2013 har dobbeltforestillinger samtidig med, at det forventes, at i størrelsesorden 3-5.000 motorcykler vil markere Bakkens lukning. Ved at udskyde lukningen til søndag den 1. september 2013 imødegås et forventeligt trafikalt kaos og uhensigtsmæssige bilkøer og parkeringer.

Kommunen har forelagt ansøgningen for Gentofte Kommune og modtaget følgende bemærkninger (bilag):

"Gentofte Kommune har modtaget Lyngby-Taarbæk Kommunes e-mail af 13. februar 2013 med anmodning om at komme med bemærkninger til en ansøgning fra A/S Dyrehavsbakken om ændring af kildetiden for Dyrehavsbakken. En ændring af kildetiden for Dyrehavsbakken vil have karakter af en dispensation fra lokalplan 66.

Gentofte Kommune repræsenterer en betydelig nabo og borger interesse i relation til nødvendigheden af at begrænse den samlede støjbelastning mest muligt. Gentofte Kommune er i løbende dialog med naboer til Bakken i Gentofte Kommune. Naboerne har et stort ønske om, at Bakken ikke får ændret åbningstiderne, idet konsekvenserne i forhold til nu vil være mere støj og trafik til gene for Bakkens naboer i Gentofte Kommune. En meddelelse af dispensation indebærer uagtet den begrænsede periode en uacceptabel forlængelse af selve driftsperioden, ligesom det må tillægges vægt, at der ved fortolkningen af lokalplanen og ved fastlæggelse af dispensationsadgangen

må lægges betydelig vægt dels på den støjmæssige merbelastning af omgivelserne, som en udvidelse af driftstiden vil medføre, dels på det forhold, at den nuværende støjbelastning af naboerne allerede ligger på et meget højt niveau.

På den baggrund lægger Gentofte Kommune vægt på, at Bakkens åbningstider ikke ændres."

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte, udover dispensation fra lokalplanen, også kræver et tillæg til miljøgodkendelsen.

Kommunen har tidligere meddelt dispensation for åbningstiden. Det skete senest i 2012, hvor der blev givet dispensation fra lokalplanen til 2 dages forlængelse. Denne blev indklaget af Skovshoved-Klampenborg grundejerforening og Gentofte Kommune (bilag). Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede kommunens afgørelse, selvom der normalt ikke kan dispenseres for anvendelsesbestemmelser fastlagt i en lokalplan (åbningsperioden fremgår i lokalplanen 66's anvendelsesbestemmelse). Begrundelsen var, at der var tale om en yderst begrænset udvidelse af åbningssæsonen for 2012 på kun 2 dage og dermed en meget begrænset fravigelse fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Forvaltningen finder, at den ansøgte tidsfristforlængelse på 1 dag kan godkendes, idet der lægges vægt på, at der er tale om en meget begrænset forlængelse, og idet lukning således sker ved weekendens afslutning.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven er myndighedsbehandling, og løses indenfor rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår dispensation fra lokalplanen.
Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår miljøgodkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives dispensation fra lokalplan 66 til en udvidelse af Dyrehavsbakkens åbningstid til og med den 1. september 2013.
2. der udarbejdes tidsbegrænset tillæg til miljøgodkendelse af august 2011 til A/S Dyrehavsbakken.

Byplanudvalget den 10. april 2013

Ad 1. Godkendt.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Lejlighedssammenlægning - Nybrovej 156

Sagsfremstilling

Kommunen har den 5. december 2012 modtaget ansøgning (bilag) om sammenlægning af 6 lejligheder, hvorved den eksisterende etageboligbebyggelse omdannes til enfamilieshus. Ejendommen er beliggende på Nybrovej 156 i Ulrikkenborg.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 2.2.64 Nybrovej, øst. Området er udlagt til åben lav boligbebyggelse.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Huset er registeret med en bevaringsværdi 5 i FBB.

Ejendommens beboelsesbygning er opført i 1934 og består i dag af 6 lejligheder på henholdsvis 30, 50, 51, 51, 84 og 84 kvadratmeter, fordelt på stue og tagetage. Det samlede boligareal er i BBR opgivet til 350 kvadratmeter. Ejendommens grundareal er på 724 kvadratmeter og består af fælles friareal/parkering. Bygningen er oprindeligt opført med beboelse for 2 familier, samt butik bestående af for- og baglokale i en etage.

Ansøger har overtaget ejendommen den 8. januar 2013 og har udlejet den ene stuelejlighed. De resterende lejemål står ledige. Ansøger ønsker at omdanne bygningen til en tidssvarende bolig, der kan betjene hele familien.

Ansøger har oplyst, at ejendommen generelt er i dårlig stand, og har blandt andet fremsendt følgende argumenter for en sammenlægning (bilag):

- Ejendommen er beliggende på en hjørnegrund på en meget lille matrikel på i alt 724 m² i et villaområde med primært enfamilieshuse.
- Indgang til Nybrovej 156, ligger p.g.a. Nybrovejs udvidelse direkte ud til fortovet og der er ingen parkering til den del af huset. D.v.s. at adgangs- og parkeringsforhold for boligerne i den del af huset er problematiske.
- Ejendommens indgang til Kærmindevej 14 er gennem lille forhav og der er dobbelt indkørsel til parkering af 2 biler. Dette opfylder gældende regler for et enfamilieshus, men ikke for et flerfamilieshus.
- På grund af husets oprindelige indretning og senere ombygning til mindre boligenheder er der i dag kun direkte bagindgang til gårdarealet bag huset fra midthuset. Det vil sige, at f.eks. affaldshåndtering i gården er problematisk for de resterende 5 boligenheder.

Herudover er 4 af lejlighederne uden bad og med delt toilet.

Efterkommes ansøgningen, vil det betyde, at de 6 lejligheder sammenlægges til i første omgang 2 boliger, med senere mulighed (på tidspunkt for fraflytning af lejer) for sammenlægning til 1 bolig.

Ejendommen er beliggende i et område, der hovedsageligt består af enfamilieshuse i 1 og 1½ etage. Det er forvaltningens vurdering, at ejendommen ikke har en typisk udformning som enfamilieshus, men dog ikke adskiller sig markant fra områdets enfamilieshuse. De nuværende lejligheder lever ikke op til nutidige boligkrav og det vurderes, at der ved 6 lejligheder ikke kan opnås boligareal med tilstrækkelig kvalitet for alle lejligheder.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at sammenlægningen godkendes.

Byplanudvalget den 10. april 2013

Godkendt.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Banner på Lyngby Rådhus

Sagsfremstilling

Der er modtaget ansøgning om opsætning af midlertidigt banner på Lyngby Rådhus facade mod Lyngby Torv.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.1.19, Lyngby Rådhus og er udlagt til offentligt område. Området er beliggende i byzone og i det stationsnære kerneområde.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Lyngby Rådhus er bevaringsværdigt med bevaringsværdi 2.

Der ønskes opsat et banner på cirka 8 x 12 meter. Banneret skal bruges til at øge opmærksomheden om den nye hjemmeside - samt få flere til at betjene sig selv digitalt (jf. Flyt Borgerne strategien).

Banneret bliver med baggrundsfarven lysgrøn, tekst i mørkegrøn og kommunens logo i farver - skrifttype serifa (som på den nye hjemmeside).

Tanken er, at banneret vil være "rullet ud", når Rådhuset er lukket:

Mandag-onsdag fra kl. 15 til cirka kl. 8.30 dagen efter.

Torsdag fra kl. 16.30 til cirka kl. 8.30 dagen efter og

Fredag fra kl. 13.30 til mandag morgen.

Ideen med dette er, at når Rådhuset er lukket for adgang for borgerne, kan de få relevant information og vejledning samt benytte selvbetjeningsløsninger på kommunens hjemmeside (hele døgnet). Det er en meget sigende og dermed økonomi-effektiv måde at få budskabet ud på.

Kampagneperioden er medio april og tænkes at skulle vare i 14 dage.

Banneret tænkes placeret på rådhusets facade mod Lyngby Torv under uret. Endelig monteringsmetode er pt. ikke løst, men det er oplyst, at der ikke skal monteres noget fast på marmorfacaden. Der er ca. 19,5 meter fra terræn til overkant af tag/terrassens brystning.

Banneret tænkes ikke belyst.

Der er tale om et banner i en meget kort periode på 14 dage, hvor der skiltes alle

dage inklusiv i weekenden. Banneret skal give information om en offentlig hjemmeside, der skal relanceres og som henvender sig til alle borgere. Banneret tænkes "rullet op" i arbejdstiden.

Ved afvejningen af behovet for at understøtte markering af relancering af hjemmesider ved skiltning med bannere bør overvejes, at midlertidig skiltning kan vinde stort indpas mange steder i kommunens offentlige- eller centerområder, at det sker på en bevaringsværdig bygning og at banneret i dette konkrete tilfælde er meget stort og synligt i gadebilledet, samt at bannere normalt ikke tillades.

Såfremt en godkendelse tiltrædes vil det ske på betingelse af, at der ikke monteres noget på marmorelementerne.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter den ansøgte skiltning med henblik på en afgørelse i sagen, og såfremt det besluttet at meddele tilladelse, at tilladelsen gøres midlertidig til 14 dage og på betingelse af, at der ikke vil ske skade på facadeelementer på Lyngby Rådhus.

Byplanudvalget den 10. april 2013

Drøftet, idet udvalget godkender, at banneret opsættes i 14 dage på betingelse af, at der ikke vil ske skade på facadeelementer på Lyngby Rådhus.

(F) og (C) stemmer imod.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Indsigelser og bemærkninger - Lokalplanforslag 232 for Furesø kvarteret

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|--|--|-------------------------|
| Nr. 1 Randi og Mikkel Holle Joachim Rønnows Vej 13 2830 Virum | 1.1 Tilslutter sig de overordnede mål, men ser området forandret ved at eksisterende villaer opkøbes, hvorefter de gamle ejendomme ryddes for beplantning, de ældre huse rives ned og der opføres nye typehuse. Ønsker bestemmelser til bevaring af træer og beplantning og retningslinjer for ny beplantning, f.eks. krav om en vis beplantning mod offentlig vej. | Forslaget er indeholdt i lokalplanens bestemmelser: Pkt. 9.5 om at der skal etableres levende hegn i vejskel og i naboskel i en afstand af 5 m mod vej. Desuden udpeges en række træer som bevaringsværdige, jf. lokalplanens pkt. 9.7. | - |
| | 1.2 Opfordrer til, at man ser på muligheder for yderligere krav til nyopførte ejendomme. Finder det bedre med et spændende arkitekttegnet hus i nye materialer eller en omfattende ombygning af et ældre hus, frem for endnu et trivielt typehus. Foreslår et maksimum for nedrivning i område, gerne opgjort vej for vej inden for et vist tidsrum. Det handler ikke om, at samtlige huse skal bevares fuldstændig uændret, men om at en fornyelse af kvarteret sker gradvist og nænsomt over en passende årrække, så karakteren bevares. Spørger om muligheden for at reducere bebyggelsesprocenten for nybyggeri. De nyopførte huse er ofte ret store i forhold til grundstørrelsen, for at sikre en god rentabilitet for den professionelle sælger. | Planloven indeholder kun hjemmel til forbud mod nedrivning, hvis der er tale om bevaringsværdige bygninger. I lokalplanen er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 30, og alle grundejere har lige mulighed for at udnytte denne. Ligeledes gælder der ens bestemmelser for udformning af bebyggelsens ydre fremtræden, med mindre der er tale om ensartet bebyggelse, eller hvis der er tale om bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig. | Imødekommes ikke. |
| | 1.3 Håber, at det er juridisk muligt, med et påbud om, at der ved ejerskifte skal være etableret parkeringsplads for mindst to biler på alle ejendomme. Samtidig kunne indføres et forbud mod permanent parkering på offentlig vej. | Der er ingen hjemmel i Planloven til at stille krav ved ejerskifte. En lokalplan indeholder ingen handlepligt, men lokalplanens bestemmer finder anvendelse ved ændring af de fysiske forhold, f.eks. anvendelse, nybygger mv. Parkering på offentlig vej reguleres efter Vejloven. | - |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|--|--|--------------------------|
| <p>Nr. 2 Mette Nøhr Kaningårdsvej 31 2830 Virum</p> | <p>2.1 Foreslår etableringen af en egentlig gangsti i forbindelse med salget af Strandberg, på Kaningårdsvej 42 og Malmlosevej 131/133.</p> <p>I dag er der indkørsel fra begge veje, som fungerer som en sti. Både Malmlosevej og Kaningårdsvej er meget lange, hvorfor en sti på midten bør prioriteres i forbindelse med ny bygning på disse parceller.</p> | <p>Det vurderes, at jo flere stier, der er i et villaområde, jo flere flere vil anvende muligheden for at gå en tur, især hvis man kan gå forskellige ture af forskellig længde. Området har dog stor nærhed til Kaningården og Malmlosen.</p> <p>På Kaningårdsvej er afstanden mellem Furesøvej og Tværvej ca. 650 m. Afstanden fra Furesøvej til Standberg er ca. 200 m. På den baggrund foreslås, at forslaget ikke imødekommes.</p> <p>Hvis der skal etableres en offentlig gangsti over ejendommen vil denne i givet fald blive 150 m lang, og stien skal udformes med en bredde på 2 m bred. Det foreslås at stien asfalteres, men at der ikke afholdes udgifter til vedligehold i form af sne-rydning.</p> <p>Anlæg af en asfalteret offentlig gangsti vurderes at ville beløbe sig til ca. 300.000 kr.</p> <p>Forslaget har været sendt til udtalelse hos Center for Areal og ejendom og Center for politik og Jura, der står for salg af ejendommene. Det er oplyst, at sti vil være i vejen for et salg til parcelhuse, hvorfor ejer ikke finder ønsket hensigtsmæssigt.</p> | <p>Imødekommes ikke.</p> |
| <p>Nr. 3 AnnSofie og Lars Winther Larsen L.F. Cortzensvej 23 2830 Virum</p> | <p>3.1 Mener muligheden fra lokalplan 215 jf. lokalplanredegørelsen side 6, om at der kan gives tilladelse til 2 etager ved en konkret sagsbehandling, skal bevares.</p> <p>Dette sikrer grundejere med mindre grunde end de 900 m² en rimelig mulighed for at have en bolig med en tidssvarende størrelse og stadig ha-</p> | <p>Bestemmelsen i lokalplan 215, lokalplanens pkt. 6.3, er uændret i lokalplanforslag 232. Bestemmelsen er ligeledes pkt. 6.3 i lokalplan 232.</p> | <p>-</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|---|--|
| ve adgang til lys og luft på egen grund. | | | |
| Nr. 4 Annette og Henrik Hasenberg Furesøbakken 7 2830 Virum | 4.1 Indsigelse mod forslag om fastlæggelse af bygge- linje på 5 m fra vejskel. Har i dag en dobbelt parkeringsplads foran huset. P-pladserne ligger indenfor denne bygge- linje, da huset er placeret 5 m fra vejskel. Ønsker at bygge en carport på dette sted, da det ikke er muligt på siden af huset. Hvis dette ikke tillades vil det væ- re en klar forskelsbehandling ift. de mange grundejere, som allerede har bygget carporte el- ler garager tættere end 5 m fra vejskel. | Bestemmelsen er videreført fra lokalplan 215 vedtaget 3. maj 2010. Lokalplanens formål er at fastsætte en bygge- linje på 5 m fra vejskel, for at sikre området grønne karakter bevarer. Den- ne bestemmelse har været grundlag for byggesagsbehandlingen siden maj 2010. På den baggrund foreslås bestemmelsen fastholdt. Der kan søges dispensation fra lokalpla- nens bestemmelser. En sådan ansøgning vil blive vurderet individuelt, i behandling af sagen kan bl.a. indgå mulighed for hensigtsmæssigt byggeri andetsteds på grunden, særlige tiltag i byggeriet for at tilgodese hensigten i lokalplanen mm. | Imødekommes ikke. |
| Nr. 5 Børge Glyp Furesø Parkvej 12 2830 Virum | 5.1 Ønsker tilladelse til etablering af solceller på ta- get. | Ejendommen er beliggende i delområde 5, der omfatter den ensartede bebyggelse på Furesø Parkvej. Kommunen er opmærksom på, at der er stor interesse for etablering af solcellean- læg. Som udgangspunkt er det tilladt at etablere solfangere og solceller, bortset fra områder, hvor der er særlige arkitek- toniske- eller bevaringshensyn. På baggrund af henvendelsen har forvalt- ningen gennemgået alle delområder med ensartet bebyggelse, således spørgsmålet om etablering af solceller og solfangere inden for lokalplanens områder med ens- artet karakter afklares i forbindelse med lokalplanlægningen frem for i den efter- følgende byggesagsbehandling. Det foreslås, at det ikke tillades at opsæt- | <i>Der afholdes fornyet hø- ring om:</i> <i>Ny 8.5.4 Delområde 1 Malmosevej: Der må etableres solfange- re/solceller på tagfladerne, når hældningen på solfan- gere/solceller ikke oversti- ger 15 grader i forhold til vandret plan.</i> <i>Ny 8.9.6 Delområde 7 Bis- pekrogen: Der må etable- res solfangere/solceller på tagfladerne, når disse pla- ceres 1 m fra sternkant og ikke gives en hældning der overstiger 15 grader i for- hold til vandret plan.</i> <i>At der ikke vil det ikke være tilladt at opsætte solfangere / solceller for delområde 3 "Højdevej",</i> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|---|--|--|
| | | <p>te solfangere / solceller inden for delområde 3 "Højdevej", delområde 4 "Bisp Urnes Vej" og delområde 5 "Furesø Parkvej" vil, da netop tagfladerne er meget karakteristisk for de 3 bebyggelser. Opsætning af solfangere /solceller vurderes derfor at ville forringe bebyggelsernes særlige karakter.</p> <p>Det foreslås at der gives mulighed for at etablere solfangere/solceller inden for delområde 1 "Malmlosevej" og delområde 7 "Bispekrogen" med en hældning der ikke overstiger 15 grader i forhold til vandret plan.</p> <p>Se i øvrigt 4.1 vedr. dispensation.</p> | <p><i>delområde 4 "Bisp Urnes Vej" og delområde 5 "Furesø Parkvej".</i></p> |
| <p>Nr. 6 Lone og David Mouyal</p> | <p>6.1 Generelt er der tale om en god fornuftig og solid plan, der i sin helhed fremhæver og præciserer en række forhold i den tidligere lokalplan 215.</p> <p>Gør indsigelse mod at 8 nåletræer på Klavs Nebs Vej, matr. nr. 10 d (nr. 42-49) udpeges som bevaringsværdige. Træerne udgør gener for naboerne, da grenene rækker ind over naboejendomme og medfører betydelige perioder med skygge. Træerne var ikke udpeget i lokalplan 215, og mener ikke at der foreligger, hverken saglig eller rationel begrundelse for, at det nu er tilfældet. Der var heller ingen indsigelser til lokalplan 215 herom, der kan begrunde, hvorfor træerne nu fremhæves.</p> | <p>I forbindelse med revision af lokalplan 215 er der foretaget en registrering af træer indenfor lokalplanområdet, og de træer, der er vurderet at være karaktergivende for området, er udpeget som bevaringsværdige.</p> <p>Det vurderes, at de 4 vejtræer mod Klavs Nebs Vej, nr. 42, 43, 46 og 47 er karaktergivende for vejen, mens de 4 træer, nr. 44, 45, 48 og 49, er af mindre betydning, da de står længere inde ad stikvejen.</p> | <p>Imødekommes delvist.</p> <p>Træerne nr. 44, 45, 48 og 49 udpeges ikke som bevaringsværdige.</p> <p><i>Kortbilag 5 rettes i overensstemmelse hermed.</i></p> |
| <p>Nr. 7 Claudia og Morten Kai Solbakken 7 2830 Virum</p> | <p>7.1 Gør indsigelse mod at Solbakken 3-9 udpeges som bevaringsværdige huse, da det vil medføre begrænsninger for til-/ ombygninger, som dels vurderes at være unødvendigt restriktive og virkende stik imod hensigten, og dels som værende en urimelig begrænsning af frihed til at indrette sig som man ønsker.</p> | <p>Solbakken 3-9 er registreret med en bevaringsværdi på 4, hvorfor villaerne ikke var udpeget i den hidtil gældende lokalplan 215.</p> <p>I forbindelse med gennemgangen af bygninger registeret med en bevaringsværdi på 4, blev husene på Solbakken 3-9</p> | <p><i>Det foreslås, at der afholdes møde med de 4 grundejere.</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|------------------|--|--|--|
| | <p>1. De fire huse på Solbakken 3-9 er ikke længere ensartede. Det er vanskeligt at se, at husene i nr. 3-9 skulle være særligt ensartede i forhold til områdets øvrige huse, hvoraf mange til forveksling ligner med gule eller røde sten samt røde tegltag.</p> <p>De fire huse i nr. 3-9 er forskellige på mange måder:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Husene vender forskelligt, nogle øst-vest og andre nord-syd - Nogle har åben forhav, mens andre har hæk eller tæt bevoksning mod vejen - Nogle har carport, mens andre alene har garage. Garagen i nr. 7 anvendes som køkken. - Nogle har skodder ved vinduerne, mens andre ikke har - Vinduerne i nr. 5 er sorte, mens vinduerne i de øvrige huse er hvide <p>Skorstenene har forskellige afslutninger</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nr. 9 har stor kvist mod haven, mens nr. 5 har to små kviste mod haven, nr. 3 og 7 har en enkelt kvist mod vest <p>Det er ikke husene i nr. 3-9 som giver Solbakken en speciel karakter. Det skyldes, at her er anlagt fortov, mange høje træer og – i modsætning til flere veje i området – at der endnu ikke er revet 50'er huse ned til fordel for nye typehuse.</p> <p>De fire huse på Solbakken er hyggelige men ikke "bevaringsværdige". I givet fald skulle de fleste af 50'er-husene i området også udpeges som bevaringsværdige, hvilket næppe er i overensstemmelse med de oprindelige hensigter bag princippet om bevaringsværdige huse.</p> | <p>vurderet til at være bevaringsværdige ud fra følgende begrundelse:</p> <p>Husene er opført i 1954 som del af en samlet bebyggelse af arkitekt K. Bisgaard. Husene ligger skiftevis med gavlfacade og facade mod vej. Hovedhuset samt den lavere garagebygning har samme taghældning og materialer, og mure i samme materiale som husene adskiller forhaven fra baghaven.</p> <p>Husene har trods enkelte detaljer bevaret deres ensartethed i udformning og materialer. Husene har tillige 50'ernes tidstypiske træk for arkitekturen i denne periode. Husene giver med deres ensartede udformning og deres bevidste placering en særlig karakter til vejen.</p> <p><i>Tilføjelse: Mødet blev afholdt den 22. februar 2013. Referat er lagt på sagen.</i></p> | |
| 7.2 | <p>Ønsker at opføre en tilbygning mod syd samt ombygning af 1. salen i forbindelse hermed.</p> <p>Arkitekt Henrik Baadsgaard har på vegne af ejerne fremsendt forslaget, og oplyser at efterisole-</p> | <p>Forvaltningen har gennemgået det fremsendte forslag til om- og tilbygning til den bevaringsværdige villa på Solbakken 7 inden for delområde 8 "Solbakken".</p> | <p><i>Imødekommes delvist.</i></p> <p><i>Der afholdes fornyet høring om:</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|------------------|--|--|---|
| | <p>ringen ikke ændrer på husets udtryk. Kvistmotivet gentages i værelser mod vest, og ovenlysvinduer placeres mod øst for at skaffe lys til trappe- og gangareal. Desuden oplyses, at alle facadeelementer i tilbygningen, både med hensyn til størrelse og udformning, findes i det eksisterende hus.</p> <p>Henrik Baadsgaard mener desuden 3 elementer er vigtige for at fastholde husenes helhedspræg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De murede gavle med det karakterfulde frem-spring ved udhængene - De murede garager - De lave havemure, der binder husene sammen <p>Ønsker en tilbygning, som tager udgangspunkt i husets oprindelige stil og materialer. Ønsker tilbygningen skal virke som en naturlig del af huset, så huset blot syntes større, og ikke som et oprindeligt hus med en ny tilbygning klistret på. Ønsker også, at det nye hus skal opfylde alle den moderne børnefamilies behov for ruminddeling, lysforhold, energiforhold osv., som unægtelig har udviklet sig siden huset blev bygget.</p> <p>Mener at tilbygningen læner sig meget tæt op ad husets oprindelige arkitektoniske stil og sjæl. Der er tale om en forlængelse af det eksisterende hus mod baghaven, hvilket sikrer, at husets arkitektoniske udtryk mod gaden bevares og på ingen måde ødelægges af henholdsvis kviste i taget mod vest og "Velux-vinduer" mod øst. De kan knap nok ses fra gaden.</p> <p>Mener at restriktioner om kviste eller "Velux-vinduer" på hele 1. salen i det eksisterende hus virker urimeligt, idet konsekvensen er, at rummene på 1. sal ikke kan få det nødvendige lysindfald. Det medfører, at det reelt bliver umuligt at lave en tilbygning på huset, som tilfredsstiller den moderne families behov for lysindfald i rummene.</p> | <p>På tagfladen af det eksisterende hovedhus ønskes etableret 3 ovenlysvinduer mod øst og etableret 2 kviste mod vest. Forslaget til en tilbygning opfylder ikke bestemmelsen i pkt. 7.3 om, at tilbygninger skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste. Det fremsendte forslag vurderes ikke at opfylde denne bestemmelse, bl.a. fordi tilbygningen er højere end den oprindelige villa. Bebyggelsesforslaget skal derfor revideres. Bestemmelsen i lokalplanen er dog ikke til hinder for at tilbygningen kan opføres i 1½ etage.</p> <p>For så vidt angår ændringer af den eksisterende villa, foreslås det tilladt, at etablere 2 kviste på tagflade mod vest for ejendommene Solbakken 3 og 7, når de gives en størrelse og udformning svarende til den oprindelige kvist, fordi der i forvejen er etableret 2 kviste på tagflader mod syd på Solbakken 5 og 9, mens der kun er tilladt en kvist på Solbakken 3 og 7. Tagflader mod nord og øst er i dag ubrudte og karakteristiske for bebyggelsen. Det foreslås, at den karakter af de bevaringsværdige bygninger fastholdes.</p> | <p><i>Tilføjelse til pkt. 7.6.5: På Solbakken 3 og 7 må der på tagflader mod vest etableres 2 kviste med en størrelse og udformning svarende til den oprindelige. Der må ikke etableres ovenlysvinduer.</i></p> <p><i>Pkt 7.6.5 revideres, således vest udgår af 1. afsnit.</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|--|--|
| | <p>Restriktioner kommer reelt til at virke som et forbud mod den type tilbygninger, som i virkeligheden bedst lever op til ønsket om uændret arkitektonisk udtryk. Man må så i stedet ty til ét-plans tilbygninger af forskellig art, som åbenlyst ikke giver indtryk af ét harmonisk hus, uanset at de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget.</p> | | |
| <p>Nr. 8 Eske og Gitte Hansen Klavs Nebs Vej 11 2830 Virum</p> | <p>8.1 Ønsker at 8 fyrretræer på Klavs Nebs Vej i Virum (nr. 42-49) ikke udpeges som bevaringsværdige, da de er til gene for beboere omkring stikvejen, hvor de står.</p> <p>Deres højde og størrelse gør, at flere af de tilstødende grunde fratages sollys i flere timer dagligt. Nålene, de smider, er tillige til gene og fylder per sæson flere tønder 'grøn affald' blot med nåle fra træerne. Hvis nålene ikke fjernes flyder de dels i gadens afløb – eller lægger sig i dynger på afløbsristene og blokerer regnvand i at løbe derned.</p> <p>Træerne hæmmer desuden tilkørsel til stikvejen for storskrald og renovation – og træerne yderst mod Klavs Nebs Vej har synlige skrammer fra disse lastvogne, der ugentligt kæmper sig vej ind på stikvejen.</p> | <p>I forbindelse med revision af lokalplan 215 er der foretaget en registrering af træer indenfor lokalplanområdet, og de træer, der er vurderet at være karaktergivende for området, er udpeget som bevaringsværdige.</p> <p>Det vurderes, at de 4 vejtræer mod Klavs Nebs Vej, nr. 42, 43, 46 og 47 er karaktergivende for vejen, mens de 4 træer, nr. 44, 45, 48 og 49, er af mindre betydning, da de står længere inde ad stikvejen.</p> | <p>Imødekommes delvist.</p> <p>Træerne nr. 44, 45, 48 og 49 udpeges ikke som bevaringsværdige.</p> <p><i>Kortbilag 5 rettes i overensstemmelse hermed.</i></p> |
| <p>Nr. 9 Jørgen Harder Joachim Rønnows vej 4 2830 Virum</p> | <p>9.1 Overordnet set gør lokalplanen dele af Virum til et museum. Fint nok at bygninger i områder med ensartet bebyggelse skal opføres med respekt for den øvrige bebyggelse, men der er ingen værdi i at "sætte verden i stå". Der er nye energikrav, og nye "trends" inden for byggeriet. Hvis ikke man tillader byggeriet at følge med tiden, så ville vi jo stadig bo i jordhuler!</p> <p>Håber ikke pkt. 8.2 om at der ikke må anvendes reflekterende tagmaterialer er et forsøg på at kunne bremse f.eks. solceller.</p> <p>Stiller spørgsmål til pkt. 8.1, om at materialer og</p> | <p>I Planlovens § 15 fastsættes bestemmelser for, hvad en lokalplan kan indeholde. Pkt. 8.1 og 8.2 er i overensstemmelse hermed.</p> <p>I de store villaområder, er der kun fastsat ganske få bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.</p> <p>Bestemmelsen i pkt. 8.1. forventes kun anvendt i sjældne tilfælde, som oftest i klagesager, f.eks. hvor klageren oplever gener fra reflekterende facadedele eller lignende.</p> | <p>-</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--------------------------------|---|--|-------------------------|
| | <p>farver til ydervægge og tage må ikke virke skæmmende i området. Hvem afgør, hvad der er skæmmende? Et vandskuret hus med sort tegl er lykken for nogen, men er skæmmende for andre. Et lyseblåt hus, er det skæmmende? En stor del af Virums charme er forskelligheden i bygningernes arkitektur, størrelse og farver. En ensretning vil gøre området mindre spændende.</p> <p>Da pkt. 8.1 og 8.2 ikke er en del af lokalplanens formål, bør disse slettes eller omformuleres.</p> | <p><i>Tilføjelse 18.1.2013: Byplanudvalget besluttede på mødet den 16. januar 2013, at fastsætte glanstal for tagmaterialer til 15. På den baggrund foreslår forvaltningen pkt. 8.1.1 ændret 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.</i></p> | |
| 9.2 | <p>Pkt 8.6.2 Når der f.eks. i pkt 8.6.2. (og andre steder) står "tagflader skal beklædes med tegltag", er det så uanset farve? (Sort, grøn, gul rød) og type? (vinge, fals, bæverhaler, munke/nonne osv)- Og betyder det at f.eks. betonsten ikke vil være tilladt??</p> | <p>Pkt. 8.6.2 gælder for den ensartede bebyggelse på Højdevej i delområde 3. Pkt. 8.6.1 fastsætter at områdets ensartede karakter skal fastholdes. Nye tagsten skal således svare til de eksisterende dvs. vingetegl i enten teglrød eller sort nuance.</p> | - |
| 9.3 | <p>Ønsker ikke at træ nr. 13 udpeges som bevaringsværdigt. Det er "en forvokset hækplante", som står i naboskel, og ønsker muligheden for at "klippe hækken ned" bevares.</p> | <p>Træer nr. 12 og 13, der udpeges er 3 unge rubinier og en bøg. Træerne vurderes at være karaktergivende for vejen.</p> | Imødekommes ikke. |
| 9.4 | <p>Mener ikke pkt. 11.1 har noget med lokalplanens formål at gøre, hvorfor det bør slettes, da ingen lokalplaner bør gå imod energi eller opvarmningsformer som bidrager til et bedre klima. (Det er dog fair, at man ikke vil tillade opvarmning med olie.)</p> <p>De huse der bygges i dag har så lavt et energiforbrug, at det ikke nødvendigvis vil være rimeligt at kræve opsat et gasfyr. Alternativer som jordvarme, eller luft til luft varmepumper, vil måske være bedre for klimaet (og økonomien), evt. kombineret med et solcelleanlæg.</p> | <p>Efter bekendtgørelse nr. 690 af 21.06.2011 om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg skal et enfamiliehus fritages for kollektiv varmforsyning, såfremt det kan dokumenteres, at bygningen er opført efter gældende krav til lavenergibyggeri.</p> | - |
| Nr. 10 Hanna og Palle Busch | 10.1 Stillede spørgsmål til byplanudvalget om hegning i marts 2011, til lokalplanforslag 215, og ønsker | I lokalplaner for de store villaområder har kommunalbestyrelsen ikke ønsket at op- | Imødekommes ikke. |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|--|-------------------------|
| <p>Sørensen Malmlosevej 157 2830 Virum</p> | <p>dette medtaget i behandlingen af lokalplanforsalg 232:</p> <p>Vil Byplanudvalget acceptere, at man kan fjerne indbliksgener ved at bygge udhuse i en længde af 12 m, højde 2,5 m?</p> <p>Vil Byplanudvalget acceptere, at man kan fjerne en levende hæk for at bygge et udhus i skel?</p> <p>I formålet angives at intentionen er at sikre områdets kvaliteter og grønne karakter.</p> <p>Da lokalplanen ikke siger noget om udhuse, er det Bygningsreglementet der gælder, og her gives mulighed for at udskifte en grøn hæk (max. højde 180 cm) med et udhus, der kan være op til 12 m langt og 2,5 m højt, placeret i skel. Dette er i modstrid med lokalplanens formål.</p> <p>Foreslår derfor at der i pkt. 6 tilføjes følgende: Der må ikke opføres udhuse (12 m lange, 2,5 m høje) i skel som erstatning for grønne hække og som forebyggelse af indbliksgener, evt. afstand fra udhus til skel kunne være 70 cm (2,5 m - 1,80m).</p> <p>Der vedlægges foto af naboens skur i skel, som kommunen har givet dispensation til på grund af nabostrid omkring jordpåfyldning (indbliksgener) ved bygning af nyt hus.</p> <p>Der til stadighed opført nye huse, der som regel giver en masse overskudsjord. I stedet for at køre det væk, hvilket er dyrt, kan man jo lægge det ud i haven, eller lave en udsigtshøj. Det kan naboer så klage over, jfr. Byggelovens paragraf 13, stk. 1. Hvis naboen får medhold i sin klage (indbliksgener), så kan man jo bare rive hækken ned og bygge et udhus i skel, 12 m langt, 2,5 m højt. Dvs., man kan nu forestille sig, at området i fremtiden bliver domineret af udhuse af den nævnte</p> | <p>tage andre bestemmelser om byggeri i skelzonen, end de almindelige bestemmelser, der er fastsat i byggelovgivningen. I det der dog er fastsat regler om byggeri tættere end 5 m fra skel mod vej.</p> | |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|--|--------------------------|
| | længde og højde. Er det at sikre området kvaliteter og grøn karakter? | | |
| <p>Nr. 11 Michael Lilja Søndervej 36 2830 Virum</p> | <p>11.1 Gør indsigelse imod at træ nr. 41, udpeges som bevaringsværdigt, da træet vurderes at være uharmonisk / asymmetrisk og uden indpasning i – eller tilførende værdi for området. Træets placering er ikke fremtrædende og træet er ikke karaktergivende.</p> <p>Træets nuværende højde på ca. 15-20 m giver allerede nu negative effekter i form af skyggegener. Endvidere hænger en del af grenene ind over indkørselen, hvilket betyder gener, når træet smider nåle/ kogler, og er også bekymrede, da træet bliver højere og står tæt på vores hus.</p> | <p>I forbindelse med revision af lokalplan 215 er der foretaget en registrering af træer indenfor lokalplanområdet, og de træer, der er vurderet at være karaktergivende for området, er udpeget som bevaringsværdige.</p> <p>Træet vurderes at være karaktergivende, for området. På hele vejstrækningen Søndervej, er der kun udpeget 3 træer.</p> | <p>Imødekommes ikke.</p> |
| <p>Nr. 12 Jakob Valentin Jensen Anne Marie Valentin Jensen Søndervej 34 2830 Virum</p> | <p>12.1 Er tilfredse med de foreslåede ændringer i den nye lokalplan, men ønsker ikke at træ nr. 41 udpeges som bevaringsværdigt.</p> <p>Træet vurderes ikke at være bevaringsværdigt</p> <p>1. Æstetisk er det ikke harmonisk pga. tiders ensidige lodrette beskæring mod vej for at undgå konflikt med tidligere luftledninger, og tilfører derfor ikke værdi til omgivelserne.</p> <p>2. Fysisk er træets placering ikke fremtrædende, og træet er ikke karaktergivende. Træet er placeret tæt på vores eget hus og huset på nabogrunden Søndervej 36. Træets højde på ca. 15-20 m kan allerede nu være til fare for begge huse, og træet kan blive op til 30 meter højt. Dertil kommer negative effekter så som skyggegener for begge matrikler, og ødelægger muligheden for at etablere et ønskeligt haveanlæg.</p> <p>3. Træets botaniske egenart – skovfyr. Træet er udbredt overalt i Danmark og er især almindelig omkring i Nordsjælland.</p> <p>Bemærker at lokalplanen ikke angiver begrundelse for bevaring af de udpegede træer. Såfremt</p> | <p>Se bemærkninger under pkt. 11.1</p> | <p>Imødekommes ikke.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|---|--|--------------------------|
| | <p>indsigelsen ikke efterleves, ønskes der økonomisk kompensation for den forringelse af mulighederne for at udnytte ejendommen, som byrden med udpegning af fyrretræet som bevaringsværdigt påfører grundejerne.</p> | | |
| <p>Nr. 13 Henrik Pers Nina Saurbrey Søndervej 74 2830 Virum</p> | <p>13.1 Er uenige i forslaget om at ophæve de gamle servitutter om afstand til skel.</p> <p>Det er disse bestemmelser, der har sikret, at Furesø kvarteret er forblevet et attraktivt område med fritliggende bebyggelse. Ophæves de, vil kvarteret gradvis blive tættere og mindre grønt.</p> <p>Servitutterne var en af årsagerne til boligkøbet i området, og oplyser, at man selv har gjort brug af servitutterne, da en nabo ville lave en tilbygning i to etager lige op ad skellet til vores grund.</p> <p>Kommunalbestyrelsen opfordres til at beskytte kvarterets landskabelige værdi ved ikke ophæve afstandsservitutterne.</p> | <p>Kommunalbestyrelsen ønsker en ajourføring af lokalplangrundlaget. Det er derfor foreslået, at gamle servitutter om afstand til skel ophæves, således det fremover er lokalplanens og bygningsreglementets bestemmelser der gælder for alle ejendomme i området.</p> | <p>Imødekommes ikke.</p> |
| <p>Nr. 14 Claus Jensen-Holm Højdevej 18 2830 Virum</p> | <p>14.1 Ønsker, at det fortsat skal være muligt at etablere 2 småbygninger på grunden jf. BR101. Pkt. 6.8 i lokalplan 215 giver tilladelse hertil, men er nu fjernet, uden at der er gjort opmærksom herpå i det nye forslag.</p> | <p>Bygningsreglementes bestemmelser er gældende for de forhold, hvorom der ikke er optaget særlige bestemmelser i en lokalplan. Muligheden for at opføre 2 småbygninger er således uændret selv om bestemmelsen ikke længere er en del af lokalplanens bestemmelser.</p> | <p>-</p> |
| | <p>14.2 Ønsker, at der skal kunne gives dispensation til reflekterende tegl ved tilbygning, udbygning og/eller ombygning af huse, hvor det eksisterende hus har reflekterende tegl, og hvor dette ikke skal udskiftes. Denne mulighed er påkrævet for ikke at ødelægge husenes arkitektur og forringe lokalområdet med grimme (men ironisk nok lovlige) tagflader af andet tagmateriale.</p> <p>Det fremgår ikke, hvilke regler eller fortolkninger</p> | <p>Byplanudvalget vil den 26. januar 2013 behandle en sag om fastsættelse af glansværdi for tagmaterialer. Se <i>tilføjelse af 18.1.2013 under pkt. 9.1.</i></p> <p>I de tilfælde, hvor der er tale om særlige bebyggelser, f.eks. hvis der er tale om et hus, der allerede har et tag beklædt med glaserede tegl, vil der, i tilfælde af en tilbygning til huset ønskes beklædt med</p> | <p>-</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|--|--|--|
| | der er ved tilbygning, udbygning og/eller ombygning, hvor det eksisterende hus har reflekterende tegltag. | glaserede tegl, blive foretaget en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen. | |
| Nr. 15 Peter Skov Knudsen og Anne Tovborg Jensen Søndervej 32 2830 Virum | 15.1 Ønsker ikke at træ nr. 41 udpeges som bevaringsværdigt. Som naboer er der direkte udsyn til træet fra stue / terrasse, og mener hverken at det er specielt interessant eller er en central del af områdets særpræg. | Se bemærkninger under pkt. 11.1. | Imødekommes ikke. |
| Nr. 16 Peter Sass Virumvej 139 A 2830 Virum | 16.1 Gør opmærksom på at flere henvisninger bør rettes f.eks. skal kortbilag 3 A og 3 B ændres til kortbilag 4 A og 4 B på side 22, foreslår at bilagsoversigt over bevaringsværdige træer ændres m.v.. Desuden ønskes der tilføjes bestemmelse fra lokalplan 215, pkt. 17.2 om at lokalplanen ikke i sig selv medfører krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen. | Henvisningerne vil blive krydstjekket i forbindelse med korrektur af den endelige lokalplan. Evt. øvrige ændringer som følge af indsigelsen vil ligeledes være af redaktionel karakter. Pkt. 17.2 i lokalplan 215 er opretholdt i lokalplan 232 under pkt. 14.1.2. | - |
| | 16.2 Mener at det er en flot udtalelse, at bebyggelsesprocenten for de bevaringsværdige bygninger øges fra 25 til 30, når der inden for delområde 9, der indeholder de fleste bevaringsværdige bygninger ikke må ske tilbygninger. | Flere af de bevaringsværdige bygninger, der ligger i Virumstræde, og udgør resterne af den gamle Virum landsby, har ikke udnyttet tagetagen. Etagearealet kan således øges også for disse ejendomme. | - |
| Nr. 17 Istvan Kovacs og Ann-Merete Holse Solbakken 3 2830 Virum | 17.1 Gør indsigelse imod at ejendommene Solbakken 3 – 9 udpeges som bevaringsværdige, og anmoder om, at ejendommene fuldt ud bevarer den nuværende "almindelige" status. Mener ikke at huset har et særpræg eller en arkitektonisk fremtræden, der kan begrunde, at det bør erklæres bevaringsværdigt. Både i Virum og i andre forstæder til København og andre byer er der utallige huse, som til forveksling ligner ejendommen Solbakken 3. Mener ikke at det forhold, at husene, da de blev opført i 1953, havde et nogenlunde ensartet ud- | Baggrund for udpegning af bebyggelsen som bevaringsværdig se bemærkninger under pkt. 7.1. I medfør af planlovens § 13 stk. 1, har enhver kommunalbestyrelse ret til at tilvejebringe en lokalplan for et område, eller for enkelte ejendomme. Afgrænsning af hvad der kan reguleres i en lokalplan, fremgår af planlovens § 15, stk. 2, her i blandt udpegning af bevaringsværdig bebyggelse. | <i>Det foreslås, at der afholdes møde med de 4 grundejere.</i> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|------------------|---|---|-------------------------|
| | <p>seende, i sig selv kan begrunde, at de udpeges som bevaringsværdige.</p> <p>De fire huse fremstår ikke med et ensartet udseende. Tvært imod er alle husene forskellige både f.s.v.a. bygningskonstruktion og udseende: Et hus har sortmalede vinduesrammer og døre (mens andre har hvide), garageportene er forskellige, ét hus har ingen garageport, skorstenene har forskellige toppe, ét hus har inddraget garagen til beboelse, ét hus har en stor tilbygning på første sal, alle huse har forskellig udendørs belysning, nogle huse har skodder ved vinduerne (andre har det ikke), ét hus har udvendigt vindfang, forhaverne er anlagt forskelligt og tager sig meget forskellige ud, hvilket er med til at give husene et forskelligartet udtryk.</p> <p>To af de mest fremtrædende kendetegn ved de fire huse er, at de er bygget af gule mursten og har rødt tegltag. Dette er kendetegn, som gælder for et betydeligt antal huse på såvel Solbakken som på andre veje i Virum.</p> <p>Ud fra grundsætningen om lighed i forvaltningen, ville være urimeligt at afskære disse fire huse – med ganske begrænset boligareal – muligheden for til- og ombygning, bl.a. i lyset af at adskillige huse i området af tilsvarende størrelse, igennem de seneste årtier er blevet bygget ud og om. De foreslåede restriktioner vil gøre det nærmest umuligt at foretage om- og tilbygninger, der kan gøre husene tidssvarende både f.s.v.a. ændrede pladsbehov og miljø- og energikrav.</p> <p>Husene vil blive frataget muligheden for at følge den almindelige samfundsudvikling. Solbakken 3 indeholder foruden stue et meget lille køkken og badeværelse samt 2 værelser og et meget lille kammer. En udpegning vil betyde at det ikke vil være muligt, at installere f.eks. solpaneler eller</p> | <p>Som udgangspunkt falder planlægning efter planloven under begrebet erstatningsfri regulering. Der er dog grænser for, hvad kommunalbestyrelsen kan fastsætte i forhold til erstatningsansvar.</p> <p>F.eks. kan forbud mod nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse medføre at ejeren ifølge Planlovens § 49 kan forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.</p> | |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|--|---|
| | <p>etablere vinduer til sikring af dagslys til en eventuel tilbygning mod syd, som er eneste reelle udvidelsesmulighed for huset.</p> <p>Det er urimeligt byrdefuldt at pålægge de fire ejendomme de restriktioner, der er forbundet med at være erklæret "bevaringsværdige", med mindre der foreligger meget tungtvejende grunde for en sådan beslutning. Byggerestriktioner må formodes i væsentlig grad at forringe husenes brugs- og handelsværdi, og dette må ske med fuld kompensation for værditabet.</p> | | |
| <p>Nr. 18 Ane Gro og Carsten Jørgensen Solbakken 5 2830 Virum</p> | <p>18.1 Gør indsigelse mod at Solbakken 5 forslås udpeget som bevaringsværdig.</p> <p>Vurderer ikke, at de 4 huse samlet udgør en unik helhed. Der er foretaget ombygninger / tilbygninger på to af husene. Yderligere synes husene også, at have hver deres udtryk grundet forskellighed i bevoksning og orientering.</p> <p>Mener at en udpegning af huset som bevaringsværdigt, kan hindre muligheder for på sigt, at foretage den større istandsættelse/modernisering, som det i dag ældre og mindre hus skal gennemgå, for at det kan rumme en børnefamilie. Yderligere kan fremtidige energirigtige moderniseringer, som f. eks. opsætning af solpaneler på taget vanskeliggøres.</p> | <p>Baggrund for udpegning af bebyggelsen som bevaringsværdig se bemærkninger under pkt. 7.1.</p> | <p><i>Det foreslås, at der afholdes møde med de 4 grundejere.</i></p> |
| <p>Nr. 19 Louise og Henrik Rothe Knust Virumvej 144 2830 Virum</p> | <p>19.1 Ønsker muligheden for at opføre villaer i 1½ etage bevaret.</p> <p>I forbindelse med ombygning af ejendommen er det nødvendigt at hæve taget til 1 1/2 etage, som der er tilladt i indeværende lokalplan 215.</p> | <p>Det er fortsat tilladt at opføre bebyggelse i 1½ etage, idet at det er fastsat, at bebyggelse ikke må gives en højde der overstiger 1 etage med udnyttet tageta-ge.</p> | <p>-</p> |
| <p>Nr. 20 Helle Kønig og Jens Vin- kel Sørensen</p> | <p>20.1 Der er på grunden Virum Møllevej 3, omtalt 3 gamle taks som ønskes bevaret sammen med 6 bøgetræer.</p> | <p>Foreslås imødekommet, da de væsentligste træer i randbeplantningen mod Frederiksdals jorder, udover de allerede udpe-</p> | <p>Imødekommes. <i>Kortbilag 5 rettes i over-</i></p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-----------------------------|
| Virum Møllevej 3 2830 Virum | <p>Med hensyn til taksen vil vi gerne bede om, at den ikke omfattes af fredningen. Dels fordi taks, som sådan ikke er en løvfældende art, som der ellers henvises til omkring den fredede randbeplantning op til Frederiksdals jorder. Den indgår heller ikke i de planter som der henvises til.</p> <p>Taksen er opstammet/afskåret grene på indersiden og fremstår ikke særlig køn, samt vokser ind i og ødelægger randbeplantningen. Taksen's nåle og bær er endvidere meget giftige.</p> | gede ahorn, er de 6 bøgetræer. | <i>ensstemmelse hermed.</i> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|--|---|--|--------------------------|
| <p>Nr. 1 Per Sølling Bisp Urnes Vej 6 2830 Virum</p> | <p>1.1 Gør indsigelse imod forslag om forbud mod solfangere m.v. Hvis forslaget vedtages vil det være en urimelig forskelsbehandling af ejendomme i området.</p> <p>Forslagets hævdede formål er at bevare "bebyggelsernes særlige karakter". Der er allerede opsat solfangere på ejendomme på Bisp Urnes Vej og på de omkringliggende veje med den virkning, at der ikke længere er en særlig karakter at bevare.</p> <p>Det er ydermere en forskelsbehandling af ejendomme, at solfangere, som er en tilskudsberettiget energiform, i fremtiden ikke vil være tilgængelig for andre ejendomme.</p> <p>Forslaget ses desuden ikke at indeholde regler om kompensation til de ejendomme, som hvis forslaget vedtages nu bliver nægtet solfangere.</p> | <p>Bestemmelsen om, at der kun må etableres solfangere/solceller på tagfladerne, når hældningen på solfangere/solceller ikke overstiger 15 grader foreslås fastholdt, idet de flade tage er karakteristisk for bebyggelsen.</p> <p>Der henvises dog til, at lokalplanen ikke er til hinder for, at der kan ske en dispensation, såfremt det vurderes ud fra et helt konkret projekt, at solcellerne ikke vil forringe områdets ensartede karakter.</p> | <p>Imødekommes ikke.</p> |
| <p>Nr. 2 Lars Anker Berit Bentsen Solbakken 9 2830 Virum</p> | <p>2.1 Henviser til indsigelse af 3. februar 2013, denne fastholdes.</p> <p>Ønsker at huset udgår af lokalplanen som bevaringsværdigt. Delområde 8, Solbakken 3, 5, 7 og 9 ikke lever op til at blive kategoriseret som ensartede, og dermed bevaringsværdige. Mener heller ikke, at de som husejere skal pålægges restriktioner, der vil påvirke deres økonomiske fremtid.</p> <p>Mener ikke husene er ensartede fordi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de ligger hhv. nord- syd og øst-vest, - der er kun tale om 4 huse, hvorfor den arkitektoniske ensartethed svær at få øje på - husene fremstår med forskellige vinduer, døre og garageporte - et enkelt hus har de oprindelige skodder - karnapper og tilbygninger er ikke ensartede - husenes skorstene fremstår ikke ens | <p>For så vidt angår baggrund for at udpege bebyggelsen som bevaringsværdig henvises til pkt. 7.1 herom i indsigernotat af 14. januar 2013, samt referat af 22. februar 2013 af møde om spørgsmålet.</p> <p>For så vidt angår indsigelse om at man stort set vil være afskåret fra at lave til-/ ombygninger, så indeholder lokalplanen en så åben mulighed for udformning af tilbygninger, som mulig. Det væsentligste er, at en tilbygning udføres med respekt for husets oprindelige byggeskik, og at den bevaringsværdige bygning også efter opførelse af en tilbygning, tydeligt vil fremstå, som den væsentligste bygning.</p> | <p>Imødekommes ikke.</p> |

| Henvendelse fra: | Resumé: | Forvaltningens kommentarer: | Forvaltningens forslag: |
|---|---|--|--------------------------|
| | <p>I øvrigt findes der på vejen, og i nabolaget et utal af andre huse i samme byggestil og fra samme periode</p> <p>Restriktioner griber ind i den personlige ejendomsret på en måde, som er uacceptabel. Restriktionerne vil betyde, at man stort set vil være afskåret fra at lave til-/ombygninger, ligesom nedrivning ikke må finde sted.</p> <p>Som følge heraf vil antallet af potentielle købere, ved et evt. salg formentlig være væsentlig mindre end for et tilsvarende hus i samme område, og det kan kun påvirke salgsprisen i nedadgående retning.</p> | | |
| <p>3. Henrik Schou Jørgensen Malmlosevej 153 2830 Virum</p> | <p>3.1 Gør indsigelse mod forslaget om restriktioner på hældning af solceller inden for delområde 1 Malmlosevej.</p> <p>Forslaget vil reducere mulighederne for at gøre solceller rentable, og det tjener ikke noget formål.</p> | <p>Bestemmelsen om, at der kun må etableres solfangere/solceller på tagfladerne, når hældningen på solfangere/solceller ikke overstiger 15 grader foreslås fastholdt, da de store tagflader er det mest karakteristiske ved bebyggelsen, også uanset om en ejendom har etableret et solcelleanlæg før 2010.</p> <p>Der henvises dog til, at lokalplanen ikke er til hinder for, at der kan ske en dispensation, såfremt det vurderes ud fra et helt konkret projekt, at solcellerne ikke vil forringe områdets ensartede karakter.</p> | <p>Imødekommes ikke.</p> |

R E F E R A T
af møde den 21. februar 2013
om Solbakken 3-9

Deltagere:

Ann-Merete Holse, Solbakken 3
Morten Mau Kai, Solbakken 7
Berit Bentsen, Solbakken 9
Ole Birknow, Team byggesag
Helle Jørgensen, Team planlægning

Afbud fra Solbakken nr. 5 og centerchef Sidsel Poulsen

Dagsorden

1. Tidsfrister for den fornyede høring og den videre proces
2. Status på sagen om kategorisering af Solbakken 3-9 som bevaringsværdig bebyggelse
3. Lighed efter forvaltningsloven og de økonomiske konsekvenser for grundejerne
4. Forslag til ændringer jf. den fornyede høring - om tilladelse til 2 kviste
5. Lokalplanforslagets bestemmelser om tilbygninger pkt. 7.3

Ad.1 Ny frist for Solbakken 3-9 for indsigelser og bemærkninger til den fornyede høring blev aftalt til 1. marts 2013. Forvaltningen oplyste, at sagen forventes behandlet på byplansudvalgets møde den 10. april 2013 og på kommunalbestyrelsens møde den 23. april 2013. Indkomne indsigelser forelægges dels i et indsigernotat fra forvaltningen, der udsendes til politikerne, dels lægges kopi af alle indsigelser i både den fysiske sag og i den digitale sag til politikerne. Centerchefen drøfter sager på dagsordenen med formanden for fagudvalget, hvorefter forvaltning skriver en indstilling til den politiske dagsorden.

Ad. 2 På baggrund af de indsendte indsigelser fra beboerne på Solbakken 3-9 om at man ikke ønsker de 4 villaer udpeget som bevaringsværdig bebyggelse, oplyste forvaltningen, at man har afholdt møde med bygningskulturforeningen for Lyngby-Taarbæk, hvor bebyggelsen blev gennemgået på ny. Kortlægning af arkitektoniske værdier i bygninger og bymiljøer tager udgangspunkt i kommuneatlasset for Lyngby-Taarbæk samt i en supplerende registrering af alle huse frem til 1979. Udpegningen sker på baggrund af den såkaldte SAVE-metode (SAVE er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment"). SAVE er en systematisk observationsmetode, hvorefter husene kortlægges med hensyn til:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Vedligeholdelsesstand
- Originalitet

Man ser altså både på det enkelte hus og på den sammenhæng, det indgår i, når huset vurderes. På baggrund af SAVE-observationerne tildeles huset en samlet bevaringsværdi, som angiver, hvor bevaringsværdigt et hus er på en skala fra 1-9:

Karaktererne **1-3** gives til huse med **høj** bevaringsværdi

Karaktererne **4-6** gives til huse med **middel** bevaringsværdi

Karaktererne **7-9** gives til huse med **lav** bevaringsværdi

En bygning er først bevaringsværdig, når den er udpeget i en lokalplan. Kommunalbestyrelsen har fastsat at bygninger med en karakter på 1-3 skal udpeges som bevaringsværdig, mens alle bygninger med en karakter på 4 skal gennemgås på ny i forbindelse med lokalplanlægningen. Kommunalbestyrelsen kan dog i en lokalplan også vælge at udpege bygninger med lavere karakter, hvilket er tilfældet med flere huse i Virum Stræde i lokalplan 232.

Solbakken 3-9 er registreret med en bevaringsværdi på 4, hvorfor villaerne ikke var udpeget i den hidtil gældende lokalplan 215. I forbindelse med gennemgangen af bygninger registreret med en bevaringsværdi på 4, jf. proces som nævnt ovenfor, blev husene på Solbakken 3-9 vurderet til at være bevaringsværdige ud fra følgende begrundelse:

Husene er opført i 1954 som del af en samlet bebyggelse af arkitekt K. Bisgaard. Husene ligger skiftevis med gavl og facade mod vej. Hovedhuset samt den lavere garagebygning har samme taghældning og materialer, og mure i samme materiale som husene adskiller forhave fra baghave. Husene har trods enkelte detaljer bevaret deres ensartethed i udformning og materialer. Husene har tillige 50'ernes tidstypiske træk for arkitekturen i denne periode. Husene giver med deres ensartede udformning og deres bevidste placering en særlig karakter til vejen.

Forvaltningens oplyste, at man på denne baggrund vil fastholde indstillingen om at villaerne udpeges som bevaringsværdige. Forvaltningen gjorde dog samtidig opmærksom på, at det i sidste ende er kommunalbestyrelsen, der træffer den endelige beslutning herom, på baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger. Grundejerne blev derfor opfordret til at fremsende indsigelser og bemærkninger til forslaget.

Ad. 3. Ann-Merete Holse vurderer, at antallet af købere vil blive reduceret væsentligt, hvis deres hus udpeges som bevaringsværdigt, og dette vil medføre et væsentligt prisfald. Ann-Merete Holse vurderer ikke, at det er rimeligt pludseligt at ændre forholdene for familien.

Hvis husene gøres bevaringsværdige uden kompensation, påføres ejerne af ejendommene en økonomisk byrde, som ikke påføres lignende ejendomme i kvarteret, dels til vedligehold og dels i form af manglende mulighed for etablering af energirigtig renovering og forbedringer. Der henvises til Planlovens § 49 (om at en ejer af en bevaringsværdig bygning kan anvende kommunalbestyrelsens overtagelsespligt, hvis tilladelse til nedrivning nægtes). Ann-Merete Holse spurgte ligeledes til, hvilken støtte kommunalbestyrelsen ville kunne yde, ved f.eks. udskiftning af dyrt tegltag.

Forvaltningen gjorde opmærksom på at kommunalbestyrelsen jf. Planlovens § 15 har en ret til at udpege bygninger som bevaringsværdige. § 49 har kun været anvendt af kommunalbestyrelsen 1 gang. I langt de fleste tilfælde er der ikke et problem, da de fleste grundejere er stolte af at bo i et bevaringsværdigt hus og derfor medvirker til at sikre bevaringsværdierne.

Forvaltningen oplyste, at kommunalbestyrelsen ikke længere yder støtte til bevaringsværdige bygninger, da man har nedlagt bygningskulturudvalget, der tidligere gav støtte til bygningsforbedringer. Hvorvidt en kommune vil oprette/nedlægge et sådan udvalg er frivilligt, da der ikke er handlepligt efter Planloven, og en ejer kan således ikke pålægges at vedligeholde sin ejendom af hensyn til bestemmelser om bevaringsværdi.

Ad. 4. Forslaget blev drøftet, og der var ikke indsigelser til forslaget. Morten Mau Kai har indirekte stillet forslaget ved fremsendelse af sit til- og ombygningsprojekt, hvor der indeholder 2 kviste. Morten Mau Kai udtrykte tilfredshed med forslaget, om end den grundlæggende indsigelse mod at husene gøres bevaringsværdige, blev fastholdt. Desuden blev Morten Mau Kai's forslag om 3 ovenlysvinduer i tagfladen mod øst drøftet. Forvaltningen vurderede, at det vil være rimeligt at sikre mulighed for ovenlysinntag ved trappen, selvom det bryder den karakteristiske og ubrudte tagflade. Desuden vurderede forvaltningen, at et ovenlysvindue bag skorsten ikke vil være særligt iøjefaldende fra vejen, da skorstene delvist skjuler det.

Ad. 5 Forvaltningen oplyste, at kommunalbestyrelsen har ønsket at bevare en så åben mulighed for udformning af tilbygninger, som mulig. Teglsten vil være en oplagt løsning, men andre materialer er også mulige, ligesom tilbygningen kan være i både 1 og 1½ etager. Det væsentligste er, at en tilbygning udføres med respekt for husets oprindelige byggeskik, og at den bevaringsværdige bygning også efter opførelse af en tilbygning, tydeligt vil fremstå, som den væsentligste bygning.

Lyngby-Taarbæk kommune
Lyngby Rådhus,
Lyngby Torv
2800 Kgs. Lyngby

29.9.2011

**Ansøgning om principielt tilladelse til tilbygning
Matr. Nr. 5sh m.fl., Kongens Lyngby by, Firskovvej 32-34 og
Matr. Nr. 5ue m.fl., Kongens Lyngby by, Firskovvej 22**

I forbindelse med overvejelser om centralisering af visse funktioner, har FDM kigget på muligheden for at flytte personale til Firskovvej. Imidlertid er de eksisterende fysiske rammer ikke helt tilstrækkelige til at rumme disse medarbejdere.

FDM har noteret, sig at kommunen har arbejdet for en udvikling af Firskov-området. Hvorvidt denne udvikling indebærer en fortætning og en ændring af anvendelsesbestemmelserne for området, har afgørende betydning for FDMs fremtid i området. På mange måder anser vi kvarteret for ideelt til vores brug, bl.a. idet det ligger temmelig stationsnært samt tæt på transportkorridorer.

Uden at kende yderligere til kommunens planer, har vi arbejdet med nogle løsningsmodeller for tilbygning, som det fremgår af vedlagte skitsemappe. Der er tale om løse skitser, der primært har til formål at afdække struktur samt rumlige og størrelsesmæssige muligheder. Der er altså på ingen måde overvejelser om den endelige udformning eller materialevalg, ligesom de forskellige løsninger kan kombineres forholdsvis frit. Før skitserne bearbejdes yderligere ønskes der en principiel stillingtagen, fra kommunen, til om en tilbygning af den nævnte størrelse og anvendelse kan forvente at opnå tilladelse.

Generel beskrivelse

Der er tænkt på at placere en bygning mellem nr. 22 og 32-34 som det fremgår af skitsemappen. Som udgangspunkt placeres tilbygningen 9-10 m fra nr. 22 og forbindes med en gangbro til øverste etage. Herved friholdes porte for fremtidig tilkørsel. Der kan dog tænkes andre løsninger såfremt det viser sig at nogle af portene kan undværes.

Anvendelse

Området er omfattet af lokalplan nr. 52 der udlægger området til mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder - herunder offentlige servicefunktioner - samt detailhandelslignende virksomheder som bygge marked, automobilværksteder med salg og lignende.

I dag lever FDM op til disse bestemmelser, og det er ikke planen at flytte de funktioner der i dag er på stedet. Den tænkte tilbygning ønskes dog primært anvendt til administrative medarbejdere der i enten ringe eller ingen grad er direkte knyttet til FDMs værkstedsfunktion trykkeri mv. Der ønskes en tilkendegivelse af om en sådan anvendelse kan finde sted, og i den tænkte udstrækning eller om der skal indrettes administrative arbejdspladser med større tilknytning til værksteds- og produktionsenheder.

Bebyggelse - størrelse og procent

Bygningen agtes placeret mindst 5 m fra nabo. Bygningen er tænkt opført i 3 etager, svarende til en højde mellem 10 og 12 m. De foreløbige skitserede løsninger ligger mellem ca. 1500 og 2100 m².

Der hersker lidt usikkerhed omkring det eksisterende bruttoetageareal, og der har derfor for nylig været holdt møder med en af kommunens byggesagsbehandlere. De opgjorte tal tager udgangspunkt i dette møde og tilgængelige BBR-oplysninger, idet der naturligvis skal ske en reel afklaring af tallenes nøjagtighed hvis der viser sig mulighed for udvidelse.

| | | | |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Eksisterende arealer | Firskovvej 32-34 | Firskovvej 22 | Samlet |
| Grundareal | 4797 m ² | 2895 m ² | 7692 m ² |
| Etageareal | 3274 m ² | 2187 m ² | 5461 m ² |
| Bebyggelsesprocent | | | 71 |
| <hr/> | | | |
| Tilbygning | | | 2231 m ² |
| Nyt etageareal | | | 7692 m ² |
| Ny bebyggelsesprocent | | | 100 |

Uagtet de aktuelle forslag i mappen ønskes der stillingtagen til en tilbygning med det nævnte etageareal og bebyggelsesprocent. Ganske vist vil dette generere nødvendigheden af flere p-pladser, men dette kan så løses ved p-kælder eller eventuelt med helt eller delvis underetage til p-areal (og dermed samtidig mindre p-plads krav).

Matrikulære forhold

Som det fremgår er der i dag to hovedmatrikler - med undermatrikler, bl.a. et ledningsareal. Det er endnu ikke afklaret, hvilke ønsker der er til fremtidig matrikulering. Man kunne forestille sig 1 - 3 modeller for matrikulering.

1. En stor samlet matrikel (hovedmatrikel med ledningsareal)
2. Tre matrikler, der evt. kan handles selvstændigt, evt. samregnede såfremt bebyggelsesprocenten bliver for stor for nogle af ejendommene.
3. Sokkelgrunde med fællesareal

Der ønskes om muligt en tilkendegivelse af om der vil blive stillet krav om matrikulær sammenlægning til en stor hovedmatrikel, eller om de to andre modeller er mulige.

Parkering og overkørsler

Med et samlet areal efter tilbygning på 2231 m² vil der være genereret et p-plads krav på omkring i alt 156 pladser regnet ud fra administrative arealer. Der forventes at kunne anlægge omkring 100 p-pladser på terræn på egen grund.

Ved inddragelse af arealet vest for hovedbygning, kan der hentes en del p-pladser. Udnyttelsen kan enten ske ved parkering vinkelret på kørebanen over én lang overkørsel, eller ved at udføre 45 grader parkering med ensrettet færdsel på ejendommen, hvilket kræver ekstra overkørsel. Endvidere er der øst for hovedbygningen overvejet en rampeløsning med endnu en overkørsel. Der ønskes tilkendegivelse af om der i den fremtidige løsning kan arbejdes med de foreslåede parkeringsmuligheder, om p-plads kravet skal opfyldes 100% på egen grund, og om der kan forventes tilladelse til yderligere overkørsler til ejendommene som beskrevet.

Opholdsarealer

Der er en stor eksisterende tagterrasse på nr. 22. Der forventes ikke etableret yderligere.

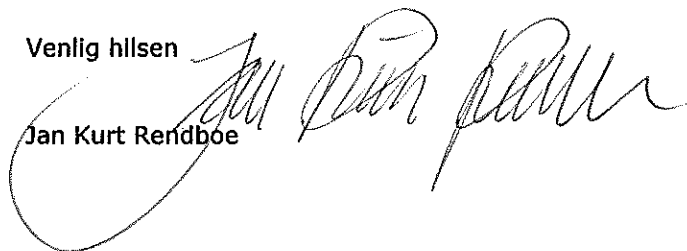
Det er os magtpåliggende at sige, at vi selvfølgelig meget gerne ser en positiv stillingtagen til byggetankerne, og at vi derfor gerne stiller op til dialog med kommunen, hvis det på nogen måde skønnes betimeligt. Både med deltagelse af rådgivere, men også med FMDs ledelse, hvis det kan fremme processen, belyse tankerne bagved projektet, eller måske medvirke til at finde alternative løsninger.

Skulle der være spørgsmål til materialet eller andre forhold, er I velkommen til at rette henvendelse til undertegnede.

Der vedlægges fuldmagt fra ejer og skitsemappe af 29.9.2011.

Venlig hilsen

Jan Kurt Rendboe

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Kurt Rendboe', written over the printed name.

Lyngby- Tårnbæk Kommune
Teknisk Forvaltning
Sekretariat & Udvikling
Lyngby Rådhus
2800 Kgs. Lyngby

Fuldmagt

Denne fuldmagt vedrører ejendommene matr.nr. 5 sh m.fl. Kgs. Lyngby By, beliggende Firskovvej 32-34 og 5 ue m.fl. Kgs. Lyngby By, beliggende Firskovvej 22.

Undertegnede der er tegningsberettiget for den tinglyste ejer af ejendommen, bemyndiger i henhold til Bygningsreglement 2010, kap. 1.3 stk. 3, arkitekt Jan Kurt Rendboe til, på vores vegne, at forestå det nødvendige arbejde ved ansøgning og myndighedsbehandling vedrørende principiel stillingtagen til byggeri ejendommen.

22-09-2011

Dato

Thomas Myller Thomsen

Navn



Underskrift

247

Lyngby Idrætsby - offentlig service, boliger
og kontor

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

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

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest mandag d. 1. juli 2013.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

miljoplan@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| REDEGØRELSE | 4 |
| Baggrund | 4 |
| Eksisterende forhold | 5 |
| Lokalplanens indhold | 7 |
| | |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING | 12 |
| Statslig planlægning | 12 |
| Kommuneplan | 12 |
| Andre planer | 14 |
| Servitutter | 14 |
| Museumslovgivning | 16 |
| Beskyttet natur | 16 |
| Jordforurening | 16 |
| Miljøvurdering | 16 |
| | |
| LOKALPLAN 247 | 17 |
| § 1. Lokalplanens formål | 17 |
| § 2. Område og zonestatus | 17 |
| § 3. Områdets anvendelse | 17 |
| § 4. Vej- og adgangsforhold | 18 |
| § 5. Bebyggelsens placering og omfang | 18 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | 18 |
| § 7. Bevaringsværdig bebyggelse | 19 |
| § 8. Ubebyggede arealer og hegning | 20 |
| § 9. Parkering | 20 |
| § 10. Cykelparkering | 21 |
| § 11. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse | 21 |
| § 12. Tekniske anlæg | 21 |
| § 13. Regnvand | 21 |
| § 14. Terrænregulering | 22 |
| § 15. Energiramme | 22 |
| § 16. Aflysning af lokalplan | 22 |
| § 17. Lokalplanens retsvirkninger | 22 |
| § 18. Vedtagelsespåtegning | 23 |
| | |
| Bilag 1: Områdets afgrænsning, delområder og bevaringsværdig bebyggelse | |
| Bilag 2: Områdets anvendelse, byggefelter og adgangsforhold | |
| Bilag 3: Cykelparkering og eksempler på bebyggelse | |

REDEGØRELSE

Baggrund

FORMÅL

At sikre de fremtidige udviklingsmuligheder for en del af Lyngby Idrætsby. Samt at sikre at Idrætsbyen bliver et levende og attraktivt sted for alle.

BAGGRUND

Lyngby-Taarbæk Kommune arbejder med at udvikle området omkring Lyngby Stadion til Lyngby Idrætsby. Visionen for området er, at Lyngby Idrætsby bliver et sammenhængende og attraktivt idrætsområde, der er præget af aktivitet i så mange af døgnets timer som muligt, for mange forskellige grupper af organiserede og selvorganiserede brugere.

Idrætsbyen skal rumme både faciliteter til breddeidrætten og et tidssvarende opvisningsstadion til fodbold, ligesom en ny idrætsdaginstitution og Lyngby-Taarbæk Ungdomsskole og 10. klassecenter tænkes placeret i Idrætsbyen. Endelig skal Idrætsbyen rumme muligheder for kontorerhverv og boliger.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i 2012 inddraget interessenter omkring Lyngby Idrætsby i arbejdet med at udfolde visionen. Idrætsforeninger, grundejerforeninger, uddannelsesinstitutioner og andre interessenter har deltaget i stormøder og individuelle møder og har bidraget med mange input undervejs.

Efterfølgende har der været gennemført en forhøring, og på baggrund af de hermed indkomne ideer og forslag er der udarbejdet en helhedsplan for området (Helhedsplan for Lyngby Idrætsby). Det er med udgangspunkt i denne helhedsplan, at nærværende lokalplan er udarbejdet.

PLANER FOR OMRÅDET

Helhedsplanens, og dermed Lyngby Idrætsbys område, omfatter hele det nuværende stadionområde med boldbanerne i nord og det bebyggede idrætsområde mod syd samt Badeparken. De kommunalt ejede boliger Lundtoftevej 51 og 55-59 er også omfattet. De private boliger Hyldehavevej 2 - 10 er imidlertid ikke inkluderet i Helhedsplanen og som sådan heller ikke Lyngby Idrætsby.

I december 2012 godkendte kommunalbestyrelsen Lokalplan 243 for en ny vesttribune på Lyngby Stadion. I marts vedtog kommunalbestyrelsen at sende forslag til Lokalplan 245 i høring. Lokalplan 245 omfatter idrætsfaciliteterne, øst for opvisningsstadion, med svømmehal, tennis- og squashhal og de udendørs tennisbaner. Nærværende lokalplan omfatter de resterende dele af Idrætsbyens sydlige del - den bebyggede del - og er dermed den sidste i rækken i lokalplanlægningen af Lyngby Idrætsby. Lokalplanen skal give mulighed for at placere boliger, kontorerhverv og institutioner på området, samt at færdiggøre byggerier i tilknytning til opvisningsstadion. Endvidere skal området klimasikres i den forstand, at Badeparken kan fungere som opsamlingsbassin for regnvand, sådan at regnvand - også ved

store regnskyl - så vidt muligt bliver holdt "på egen grund" - altså inde på de ejendomme, der er omfattet af Idrætsbyen. Boldbanerne i områdets nordlige del er der indtil videre ikke planer om at udarbejde lokalplaner for.

PERSPEKTIVER

I hele planlægningsprocessen er der fokuseret på udviklingen af rum, som fremmer fællesskab og interaktion mellem forskellige grupper, samt styrker nye aktivitetsformer og driftsformer. Visionen er, at skabe en sammenhængende "idrætsby", hvor mange forskellige grupper mødes omkring både styrede aktiviteter og "fri leg".

Med placeringen af idrætsdaginstitution og Lyngby-Taarbæk Ungdomsskole/10. klassecenter i Idrætsbyen skabes et miljø, hvor der er liv i dagtimerne, og en gruppe brugere, der kan bruge Idrætsbyens faciliteter i dagtimerne. Arealerne til boliger og kontorerhverv tilføjer både området en økonomisk base samt funktioner, der bidrager til byens liv. Idrætsbyen bliver på den måde et område, hvor mange forskellige kulturer mødes, og hvor der er aktivitet i flere af døgnets timer, jævnt over hele året.

Eksisterende forhold

LYNGBY STADION I DAG

Udendørs består Lyngby Stadion af et opvisningsstadion til fodbold, som indtil den planlagte ombygning af opvisningsstadion, som pågår i 2013, har været omkranset af en atletikbane med seks løbebaner. Ud over opvisningsbanen indeholder den udendørs del af stadion otte 11-mands fodboldbaner og/eller fem 7-mandsbaner samt to mini-baner, én 11-mands grusbane, en korthåret kunststofbane til hockey og fodbold samt en langhåret 11-mands fodboldbane. På anlægget findes derudover fire petanquebaner og "Badeparken" med udendørs bueskydning samt krocket, hammerkast og diskos.

Atletikfaciliteterne, som fjernes i forbindelse med arbejdet med opvisningsstadion, genetableres i Lyngby Idrætsby.

Størstedelen af Lyngby Stadions idrætsbyggerier er samlet inden for det område, der udgøres af lokalplan 245. Her ses Lyngby Tennis- og Squashcenter, hvor der ud over en hal med indendørsbaner til begge sportsgrene, findes 12 udendørs tennisbaner samt Centercourt med 550 siddepladser til tilskuere.

De øvrige byggerier består af en opvisningshal - Lyngbyhallen - med i alt 1500 tilskuerpladser, en svømmehal med 50-meter-bassin, udspringsbassin og et mindre babybassin. På den anden side af svømmehallen er opført en træningshal med to tennisbaner og/eller ti badmintonbaner.

I dagtimerne bruges både de indendørs og udendørs faciliteter af kommunens skoler og uddannelsescentre samt andre børne- og voksengrupper, mens foreningerne er hovedbrugere i eftermiddags- og aften timerne.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter den nordlige, sydlige og østlige del af opvisningsstadion, Badeparken, parkeringsarealer og interne fordelingsveje samt de fire kommunalt ejede dobbelthuse langs Lundtoftevej.



Lokalplanområdet angivet med rød afgrænsning

BEBYGGELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen disponerer området gennem delområder og byggefeltet jf. hhv. Bilag 1 og 2.

Den ny bebyggelse vil koncentrere sig to steder inden for lokalplanens område: Dels som en udbygning rundt om opvisningsstadion, dels ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej.

Opvisningsstadion udbygges, således at byggerier til idræt, institutioner, boliger og kontorerhverv fremstår som en integreret helhed rundt om stadion.

- Idræt: Der opføres en ny østtribune samt ståtribuner i nord og syd af stadion.
- Institutioner: I den sydlige ende af stadion-bebyggelsen skal der indrettes institutioner: Lyngby-Taarbæk Ungdomsskole og 10. klassecenter samt idrætsdaginstitution med plads til 100 børn i alderen 0-6 år.
- Boliger og kontorerhverv: Der vil kunne integreres boliger og kontorerhverv i byggeriet omkring opvisningsstadion samt ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej. Der kan opføres max 2 x 1.500 etagemeter kontorerhverv inden for nærværende lokalplan. Ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej kan der opføres 2000 etagemeter bolig (tæt-lav eller etageboliger) eller kontorerhverv. Det vil med andre ord sige, at hvis der ønskes anlagt kontorerhverv i bebyggelsen ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej kan der max. etableres 1500 etagemeter kontorerhverv - og evt. 500 etagemeter bolig.

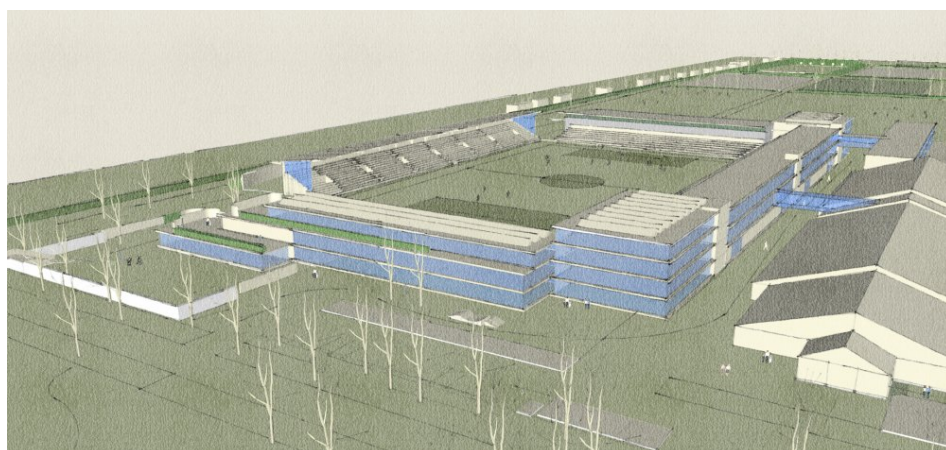
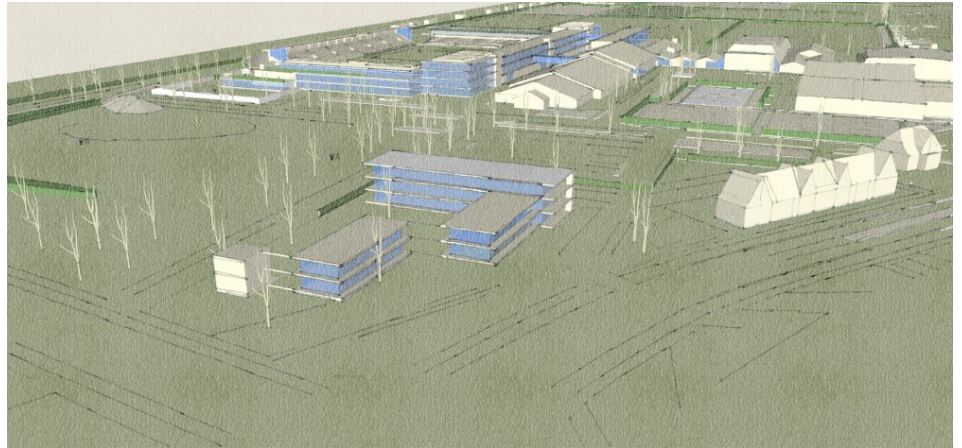


Illustration af hvordan volumen af byggeriet omkring opvisningsstadion vil kunne tage sig ud. Facader mv. følger lokalplanen, men kan i sin endelige udformning få et andet udtryk.



Bolig eller kontorerhverv v. krydset Lundtoftevej - Sorgenfrigårdsvej

MULIGE FACADEUDTRYK



LUNDTOFTEVEJ 51, 55,
57 og 59

De kommunalt ejede boliger v. Lundtoftevej er i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, FBB, p.t. udpeget med en SAVE-værdi på 4 og 5, og bliver således ikke i Lyngby-Taarbæk Kommune automatisk regnet som bevaringsværdige (der kun gælder bygninger med SAVE-værdi på 1-3). I forbindelse med lokalplanen er det imidlertid vurderet, at husene er bevaringsværdige på grund af bebyggelsens ensartede karakter og kulturhistoriske værdi. Bebyggelsen blev opført som arbejder- og funktionærboliger for ca. 100 år siden af Dansk Gardin & Textil Fabrik ved Lundtoftevej. Der er derfor i lokalplanen optaget bestemmelser i § 7 om bevaring af denne bebyggelse.

UBEBYGGEDE AREALER

De ubebyggede arealer består af Badeparken, arealer der skal udlægges til parkering, samt de interne fordelingsveje, som binder området sammen.

BADEPARKEN

Badeparken fungerer i dag dels som almindelig bypark henvendt til alle, dels som bueskytternes træningsbane. Der er uden for denne lokalplan sat initiativer i gang med at flytte bueskytternes aktivitet op i den nordlige ende af Idrætsbyen ved boldbanerne, ud til Gyrithe Lemches Vej. Den kommende børneinstitution ved opvisningsstadion vil derfor få mulighed for at anvende en del af Badeparken som udeareal. Der vil også blive givet mulighed for at anlægge nye parkeringspladser i den nordlige ende af Badeparken. Det vil derfor være nødvendigt at fælde en del af træerne i et ca. 17 meter bredt bånd i den nordlige del af Badeparken. Det på Bilag 1 viste delområde 3, som fremover definerer Badeparken, er derfor hvad der i dag opfattes som Badeparken fratrukket dette ca. 17 meter brede bånd. Dog vil der jf. § 8.1 blive indført bestemmelse om, at Badeparken skal fremstå grøn, med græs og træer.

REGNVANDBASSIN I BADEPARKEN

Formålet med etablering af et regnvandsbassin i Badeparken er at sikre en bæredygtig håndtering af regnvand fra stadionområdet.

Ved at holde vandet fra de befæstede arealer tilbage i et bassin og lede det forsinket til kloakken, sikres kapaciteten i det eksisterende kloaksystem. Regnvandsbassinet i Badeparken vil dels være med til at mindske risikoen for oversvømmelser fra fælleskloakken i området omkring og vest for stadion. Derudover vil regnvandsbassinet være med til at forbedre vandkvaliteten og de hydrauliske forhold i Mølleåen. Bassinet udformes på et areal i parkens sydvestlige hjørne under hensyntagen til parkens eksisterende brug. Bassinet vil være græsklædt og vil fortsat kunne bruges til boldspil og leg størstedelen af tiden. Der ændres ikke på terrænet i parken ud over på arealet, hvor bassinet placeres.

Bassin-anlægget består af en **grøft** langs parkens vestlige kant, en **lavning** i græsfladen i det sydvestlige hjørne samt en **vold** langs parkens vestlige og sydlige kant.



Regnvandsbassin i Badeparken

Grøften er ca. 0,5 meter dyb og ca. 1,5 meter bred. Den indpasses i hele parkens længde, svarende til en udstrækning på ca. 105 meter. Regnvand fra stadionområdet føres i en ledning til grøften, med indløb længst mod nord. I grøften magasineres regnvandet og afledes forsinket til kloakken. Der vil desuden ske naturlig nedsivning fra anlægget. Ved mindre regnskyl vil der udelukkende stå vand i grøften, og resten af parkarealet vil være tilgængeligt.

Når der falder mere regn end der kan være i grøften, vil det overskydende vand blive ledt videre til lavningen i parkens sydvestlige hjørne. Lavningen er lavet som en lille forsækning i terrænet. På det dybeste sted er lavningen ca. 0,5 meter lavere end det eksisterende terræn. Overfladen er græsklædt og vil, når der ikke står vand på arealet, have samme udseende som det resterende areal i parken.

Grøft og lavning vil tilsammen, når de er fyldt op, være ca. 2 døgn om at tømme helt af, når den naturlige nedsivning ikke medregnes.

Langs den sydlige og vestlige kant af parken laves en vold. Da terrænet skrånede svagt mod sydvest, giver volden mulighed for, under kraftig regn, at lade vandet oversvømme en større del af parken. Volden er, hvor den er højest, ca. 1 meter højere end det eksisterende terræn på parksiden. Den eksisterende randbepantning rundt om parken bevares, og volden passes ind i forhold til den.

Voldene giver mulighed for at op mod halvdelen af parken kan oversvømmes. Dette vil kun forekomme sjældent. I disse tilfælde vil der efter regnen er stoppet stå vand på overfladen i maksimalt 6 døgn. I denne periode vil arealet ikke være tilgængeligt. Oversvømmelse af halvdelen af parken er anslået til at forekomme én gang hvert femte år, men det kan være både oftere og sjældnere afhængig af intensiteten og hyppigheden af fremtidens skybrud.

Regnvandsbassinet skal etableres som betingelse for ibrugtagning af den nye bebyggelse omkring opvisningsstadion (jf. lokalplanen § 11.1).

PARKERING

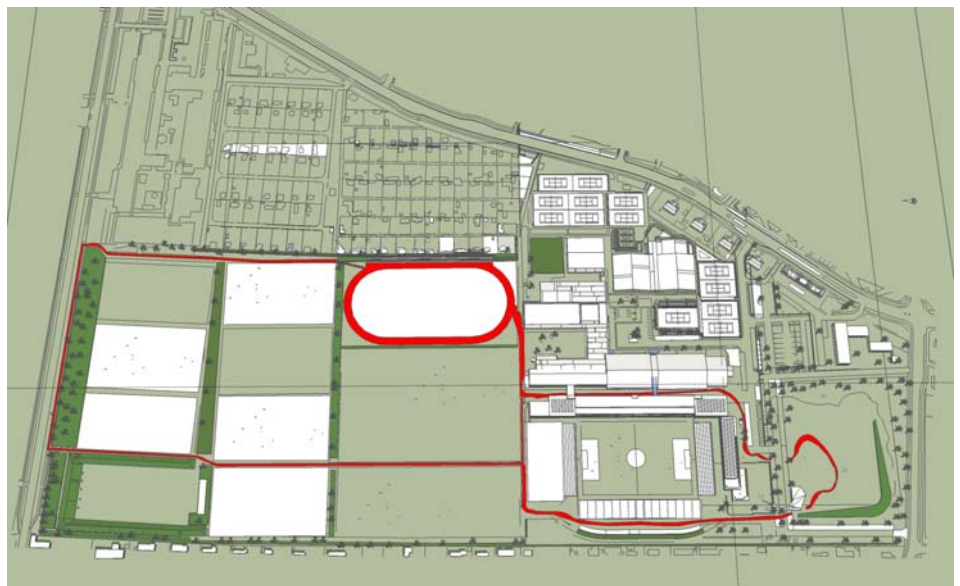
Der skal anlægges fælles parkeringspladser som vist på Bilag 2. Parkeringspladserne skal være anlagt, når byggeriet tages i brug. Der er tale om to adskilte parkeringsanlæg, som knytter sig til hver sit byggeri: Det ene er knyttet til byggeriet omkring opvisningsstadion, indeholdende funktioner med idrætsformål, institutioner, boliger og kontorerhverv (delområde 1 og 4 jf. Bilag 1). Det andet er forbeholdt byggeriet til boliger eller kontorerhverv ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej (delområde 2 jf. Bilag 1). Desuden skal der reserveres arealer til cykelparkering (jf. Bilag 3).

Mængden af p-pladser i forbindelse med bebyggelsen i delområde 1 og 4 er fundet ved beregninger foretaget ud fra et princip om, at samme p-plads kan understøtte flere forskellige anvendelser i området, set over hele døgnet. P-pladserne i delområde 2 er bestemt ved de

almindelige p-normer, idet området ikke har samme mulighed for fleksibel udnyttelse af p-pladserne.

"BEVÆGELSESBÅND"

Et led i at sammenbinde de mange funktioner i Idrætsbyen er etableringen af et "bevægelsesbånd", der sammenbinder området fra syd til nord. Når man ankommer til Idrætsbyen fra syd, ankommer man til Badeparken. Herfra går der et "bevægelsesbånd" forbi institutionerne, videre i passagen mellem opvisningsstadion og idrætshaller op mod den nordlige del af Idrætsbyen, hvor de nye atletikfaciliteter, træningsbaner til fodbold og bueskydningsanlæg tænkes placeret. Bevægelsesbåndet er tænkt som en sti, der både sammenbinder området og kan bruges til forskellige aktiviteter, i form af mindre legemiljøer der kan bruges af alle aldersgrupper.



"Bevægelsesbåndet", der sammenbinder området fra syd til nord

KORTBILAG

Bilag 1: Områdets afgrænsning: viser lokalplanområdets afgrænsning, delområder, bevaringsværdig bebyggelse, samt de eksisterende matrikulære forhold.

Bilag 2: Områdets anvendelse: viser byggefeltet, parkering og disponering af ubebyggede arealer samt vejadgang.

Bilag 3: Cykelparkering og eksempler på bebyggelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

FINGERPLAN

Statslig planlægning

Fingerplanen er en statslig plan som regulerer hovedstadsområdets udbygning af "persontrafikskabende byfunktioner" hvilket bl.a. indbefatter erhvervsbyggerier, boligbyggerier mv. Et særligt princip i Fingerplanen er, at disse byfunktioner bør ligge "stationsnært", altså i nærheden af en S-togs-station. De stationsnære områder er således særligt udpegede områder beliggende op til 1.200 m fra en S-togsstation. Idrætsbyen ligger imidlertid længere væk end 1.200 m fra en udpeget station, og derfor uden for disse stationsnære områder. I den gældende Fingerplan (2007) § 11 stk. 2 er der formuleret en undtagelsesbestemmelse til stationsnær lokalisering: "Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan dog placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Endvidere kan tæt boligbyggeri placeres i byområdet uden for de stationsnære områder."

I nærværende lokalplan gøres det derfor muligt at opføre 2 adskilte enheder a 1.500 etagemeter kontorerhverv. De tilladte boligbyggerier skal ligeledes enten være som tæt-lav eller etageboliger, og er således "tæt boligbyggeri" i Fingerplanens forstand.

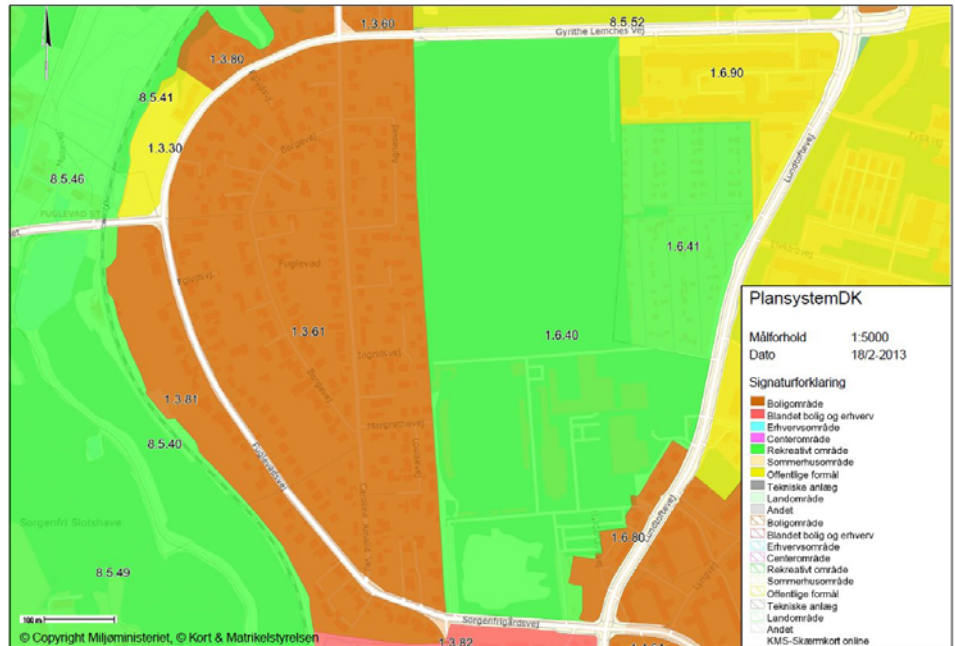
Kommuneplan

KOMMUNEPLANRAMME

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. Området er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

1.6.40 Lyngby Stadion

1.6.80 Hyldehavevej

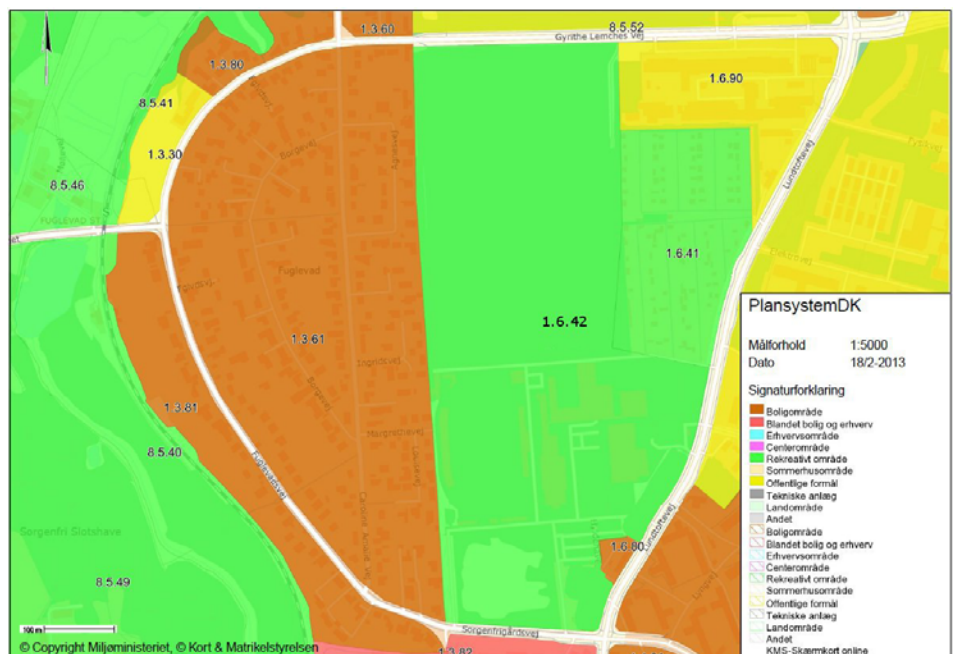


Eksisterende kommuneplanrammer jf. PlansystemDK

TILLÆG TIL PLANEN

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Forslaget til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009 kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk under "Annonceringer - høringer og afgørelser".



Nye kommuneplanrammer 1.6.42 og 1.6.80

Den eksisterende ramme 1.6.40 bliver afløst og erstattet af ramme 1.6.42. Den nordlige del af denne nye ramme (boldbanerne) forbeholdes idrætsanlæg som f.eks. boldbaner og atletikbaner. I den sydlige del af det nye rammeområde 1.6.42 (det bebyggede område,

syd for boldbanerne) er der ud over idrætsanlæg også mulighed for offentlig service (så som institutioner og undervisning), boliger og kontor. Afgrænsningen af den eksisterende ramme 1.6.80 for Hyldehaverne reduceres, så dele heraf kommer ind i den nye 1.6.42 ramme. Der foretages ingen ændringer i de bestemmelser, som ligger i den reducerede ramme for 1.6.80.

Området i ramme 1.6.42 udlægges til offentlig service, fritidsformål, tæt-lav boliger, etageboliger og kontor. Den maksimale bebyggelsesprocent er 20. Den maksimale bygningshøjde er 12,5 m.

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

LOKALPLAN 243

Afgrænsningen af nærværende lokalplan 247 er delvist overlappende med den gældende lokalplan 243 for Vesttribunen på Lyngby Stadion. De dele af den gældende lokalplan 243 der overlapper med nærværende lokalplan, aflyses i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Andre planer

BEREDSKABSPLAN

Virkeliggørelsen af nærværende lokalplan skal ske under iagttagelse af den til en hver tid gældende Beredskabsplan for Lyngby Idrætsby. Desuden skal det sikres, at de sikkerheds- og beredskabsmæssige forhold sker i henhold til nationale og internationale regler og retningslinjer på området.

SPILDEVANDSPLAN

Den til en hver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.

Afvandingen på området skal indrettes med separatsystem. Tag- og overfladevand skal afledes via det private regnvandssystem på ejendommen. For området gælder, at afvandingsretten er bestemt ved, at afløbskoefficienterne på 0,1 og 0,2 ikke må overskrides. Vand fra overskydende arealer skal enten føres til faskiner på privat grund eller afledes via privat regnvandsbassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Se endvidere om etablering af regnvandsbassin i redegørelsen s. 9 og i lokalplanens bestemmelse §§ 11.1 og 13.1.

VARMEPLAN

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Se i øvrigt nedenfor under tinglyste servitutter angående tilslutningspligt.

AFFALDSPLAN

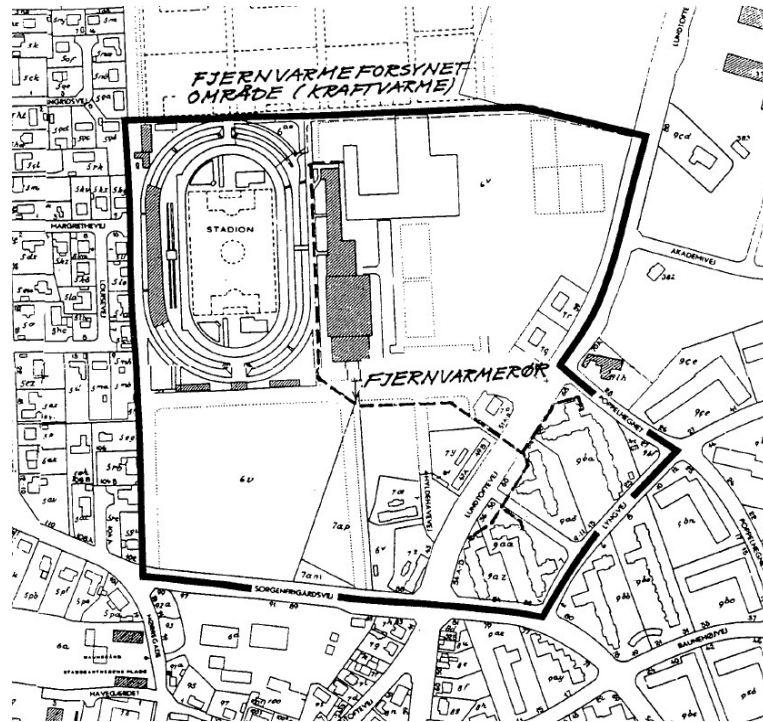
Regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald for Lyngby-Taarbæk Kommune skal være opfyldt.

Servitutter

TILSLUTNINGSPLIGT

Jf. servitut tinglyst på ejendommen d. 21.04.1994 matr. 6v, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby: Ejendommene er pålagt tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarmeforsyning fra kraftvarmeanlægget på Lyngby Stadion.

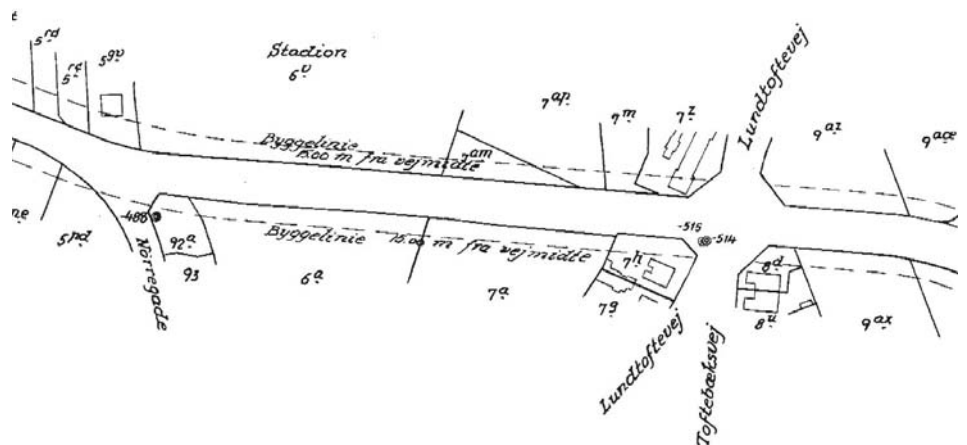
Servitut tinglyst på ejendommen d. 29.05.1996 matr. 6v, 6ao, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, fungerer som rettelse til ovenstående servitut og berigtiger beliggenheden af fjernvarmerør.



Beliggenheden af fjernvarmerør jf. servitut af d. 29.05.1996

VEJBYGGELINJE

Servitut tinglyst på ejendommen d. 30. juni 1959 matr. 7am, 7ap, 7z, 6 as, 6v alle Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby: Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i mindre afstand fra vejens midtlinje end 15 m. Skitse fra tinglysningsdokumentet viser byggelinjen i forhold til Sorgenfrigårdsvej. Servitutten opretholdes.



Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i mindre afstand fra vejens midtlinje end 15 m.

| | |
|----------------|---|
| FORTIDSMINDER | <p>Museumslovgivning</p> <p>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.</p> |
| BILAG IV-ARTER | <p>Beskyttet natur</p> <p>Der er p.t. ikke viden om, at de særlige dyre- og plantearter, som er omfattet af international beskyttelse jf. Habitatdirektivets bilag IV, findes i lokalplanområdet.</p> <p>Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsaktiviteter konstateres, at bilag IV-arter kan blive påvirket, skal aktiviteterne stoppes og Naturstyrelsen underrettes.</p> <p>Træerne i Badeparken kan være levested for flagermus, som er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV, og det kan jf. lokalplanen, være nødvendigt at fjerne nogle af disse træer i Badeparkens nordlige ende.</p> |
| JORDFORURENING | <p>Jordforurening</p> <p>Jf. Jordforureningsloven skal det sikres, at den øverste ½ meter jord påtænkt bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning. Opdages der jordforurening i forbindelse med bygge- eller jordarbejde, skal arbejdet under alle omstændigheder standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i Jordforureningsloven.</p> <p>Miljøvurdering</p> <p>Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.</p> <p>Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det kommunalbestyrelsens vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, idet planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet.</p> |

LOKALPLAN 247

For Lyngby Idrætsby - offentlig service, boliger og kontor

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

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At udlægge området til offentlig service, fritidsformål, tæt-lav boliger, etageboliger og kontor.
- 1.2. At give mulighed for en klimarigtig behandling af regnvand i området.

§ 2. Område og zonestatus

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

6ao, 6as, 6at

7ap, 7am, 7o, 7p, 7q, 7r, 7z, 7æ

7000bh

del af 6v

del af 7000h

alle Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby

- 2.2. Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.
- 2.3. Lokalplanområdet opdeles i delområder som vist på Bilag 1.
- 2.4. Ved opførelse af ny bebyggelse inden for delområde 2 er det en forudsætning, at alle matrikler i delområdet sammenlægges til én ejendom.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Delområde 1 og 5 udlægges til offentlig service, fritidsformål, tæt-lav boliger, etageboliger og kontor samt parkering.
 - 3.1.1. Offentlig service; kommunal og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre.

- 3.1.2. Fritidsformål; idrætsanlæg, parker, legepladser og andre fritidsformål.
- 3.1.3. Tæt-lav boliger; samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af sammenbyggede parcel- og/eller etageboliger til helårsbeboelse.
- 3.1.4. Etageboliger; bebyggelse i to eller flere etager indeholdende tre eller flere boliger til helårsbeboelse.
- 3.1.5. Kontor; administration og liberale erhverv samt fremstillingsvirksomhed og engroshandel, der udelukkende betjener sig af kontorlokaler.
- 3.2. Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boliger, etageboliger og kontor samt parkering.
- 3.3. Delområde 3 må kun anvendes til offentlig park til blandede formål, herunder idrætsformål og særligt de idræts- og fritidsaktiviteter der ikke er organiseret i en formel organisation. Regnvandsbassin.
- 3.4. Delområde 4 må kun anvendes til fritidsformål, særligt idrætsanlæg, samt anvendelser, der understøtter sådanne funktioner så som café og administration.
- 3.5. I delområde 1, 2 og 5 må der tilsammen etableres max. 3.000 etagemeter kontor i adskilte enheder på max. 1.500 etagemeter.

§ 4. Vej- og adgangsforhold

- 4.1. Adgang til lokalplanområdet sker via Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej. Delområde 2 har adgang via Lundtoftevej, og skal have sin egen parkering, som ikke har forbindelse til den øvrige Idrætsby. Se Bilag 2.

§ 5. Bebyggelsens placering og omfang

- 5.1. Al ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2.
- 5.2. Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m i forhold til naturligt terræn, dog må byggeri i delområde 1 nærmere end 45 meter til naboskel mod vest, ikke overstige 7 m i forhold til naturligt terræn, jf. Bilag 2.
- 5.3. Den sydlige grænse for byggefeltet i delområde 2 er beliggende i en afstand af 7,5 m fra vejskel, jf. Bilag 2. Den del af den østlige grænse for byggefeltet i delområde 2, der vender mod Lundtoftevej, er beliggende i en afstand af 6 m fra vejskel, jf. Bilag 2.
- 5.4. I delområde 2 må der etableres max. 2.000 etagemeter.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. For delområde 1 og 4 gælder:

- 6.1.1. Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt formsprog, med åbne stueetager af glas. Bebyggelse skal udføres i lyse farver med transparente og translucente glaspartier. Materialer som beton, glas og metal skal dominere facaderne. Metal må ikke være reflekterende. Alle bebyggelsens facader, som vender mod vejarealer, skal forsynes med vinduer.
- 6.1.2. Såfremt bebyggelsen opføres i forskellige etaper eller af forskellige bygherrer, skal det sikres, at bebyggelsen til alle tider fremstår harmonisk, og med samme arkitektoniske greb.
- 6.1.3. Tage skal syne flade og kan evt. udføres som "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende.
- 6.1.4. Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader, når dette kan ske så det ikke medfører alvorlige blændingsgener for naboer.
- 6.2. For delområde 2 gælder:
 - 6.2.1. Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt formsprog og med høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse skal udføres i lyse farver med transparente og translucente glaspartier. Materialer som beton, glas og metal skal dominere facaderne. Metal må ikke være reflekterende.
 - 6.2.2. Tage skal syne flade og kan evt. udføres som "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende.
 - 6.2.3. Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader, når dette kan ske så det ikke medfører alvorlige blændingsgener for naboer.

§ 7. Bevaringsværdig bebyggelse

- 7.1. De i delområde 5 på Bilag 1 angivne bygninger udpeges som bevaringsværdig bebyggelse.
- 7.2. Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 7.3. Der må ikke etableres tilbygninger.
- 7.4. Skorstene skal bevares.
- 7.5. Taget skal fremstå belagt med tagsten i røde tegl som eksisterende, dog skal taget på verandaen fremstå belagt med tagpap som eksisterende.
- 7.6. Frontkvist mod vej skal fremstå som eksisterende med sort bræddebeklædning i 1 på 2 på kvistens gavl og med flunker i bindingsværk med murstensfelter.

- 7.7. Flunkerne på de øvrige kviste skal fremstå i zink.
- 7.8. Der må ikke etableres yderligere kviste og overlysvinduer.
- 7.9. Facader skal fremstå i blank mur i røde teglsten som eksisterende, dog skal verandaen fremstå med bræddebeklædte facader.
- 7.10. Dør- og murhuller må ikke ændres.
- 7.11. Vinduernes og dørenes proportioner og opsprosnings må ikke ændres.

§ 8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1. Badeparken (delområde 3 jf. Bilag 1) skal fremstå grøn, med græs og træer. Træerne mod Sorgenfrigårdsvej skal bevares som visuel afskærmning og må kun fældes med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.2. Alle parkeringsarealer skal etableres med semipermeabel belægning som f.eks. græsarmering.
- 8.3. Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.
- 8.4. Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som lavtsiddende pullertbelysning eller som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,3 m.

§ 9. Parkering

- 9.1. Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 1 skal der inden for det på Bilag 2 viste felt til parkering markeret med "1" være etableret 60 p-pladser.
- 9.2. Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 2 skal der inden for det på Bilag 2 viste felt til parkering markeret med "2" være etableret p-pladser svarende til en p-norm for:
 - 9.2.1. Tæt lav boliger: 2 p-pladser pr. bolig.
 - 9.2.2. Etageboliger: 1,5 p-pladser pr. bolig, dog 1 p-plads pr. 1 og 2-rumsbolig.
 - 9.2.3. Kontor: 1 p-plads pr. 50 etagemeter.
 - 9.2.4. Ungdoms-/kollegieboliger: 1 p-plads pr. 3 boliger.

§ 10. Cykelparkering

- 10.1. Der skal reserveres areal til cykelparkering i nærheden af alle større indgange som vist i princip på Bilag 3.
- 10.2. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 2 skal der inden for delområdet være etableret cykel-p-pladser svarende til en p-norm for:
 - 10.2.1. Etageboliger: 2,5 cykel-p-plads pr. bolig.
 - 10.2.2. Ungdoms-/kollegieboliger: 1 cykel-p-plads pr. bolig.
 - 10.2.3. Kontor: 1 cykel-p-plads pr. 40 etagemeter.

§ 11. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 1 skal der etableres regnvandsbassin i delområde 3 (Badeparken) som beskrevet i § 13.1.
- 11.2. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 1 skal der etableres p-pladser som beskrevet i § 9.1.
- 11.3. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 2 skal der etableres p-pladser og cykel-p-pladser som beskrevet i §§ 9.2 og 10.2.
- 11.4. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse til daginstitution i delområde 1 skal der som afslutning af daginstitutionens udeareal/legeplads i delområde 1 etableres en 2 meter høj lydtæt støjskærm mod naboejendommene mod vest.
- 11.5. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

§ 12. Tekniske anlæg

- 12.1. Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 13. Regnvand

- 13.1. Afvandingen skal indrettes med separatsystem, og områdets afvandingsret er bestemt ved, at afløbskoefficienterne $\varphi = 0,1$ og $0,2$ ikke må overskrides. Regnvand skal udledes via nyt regnvandsbassin i delområde 3 (Badeparken). Bassinet skal dimensioneres med maksimalt 1 overbelastning hvert 5. år. Afløbet fra bassinet skal dimensioneres efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

§ 14. Terrænregulering

- 14.1. Terrænet må ikke ændres ud over mindre ændringer på +/- 0,30 m. Dog må der til etablering af regnvandsbassin (med grøft, lavning og vold) i delområde 3 (Badeparken) udføres den nødvendig terrænregulering, herunder etablering af en jordvold med en højde på max. 1 meter i forhold til naturligt terræn.

§ 15. Energiramme

- 15.1. Al bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse iht. til gældende bygningsreglement.

§ 16. Aflysning af lokalplan

- 16.1. Lokalplan 243 for Vesttribunen på Lyngby Stadion, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 20. december 2012 ophæves inden for det i § 2.1 nævnte område.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

- 17.1. Den endeligt vedtagne lokalplan:
- 17.1.1. 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.
- 17.1.2. 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.
- 17.1.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 17.1.4. 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.
- 17.1.5. Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.
- 17.2. Lokalplanforslaget:
- 17.2.1. Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

- 17.2.2. 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.
- 17.2.3. 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.

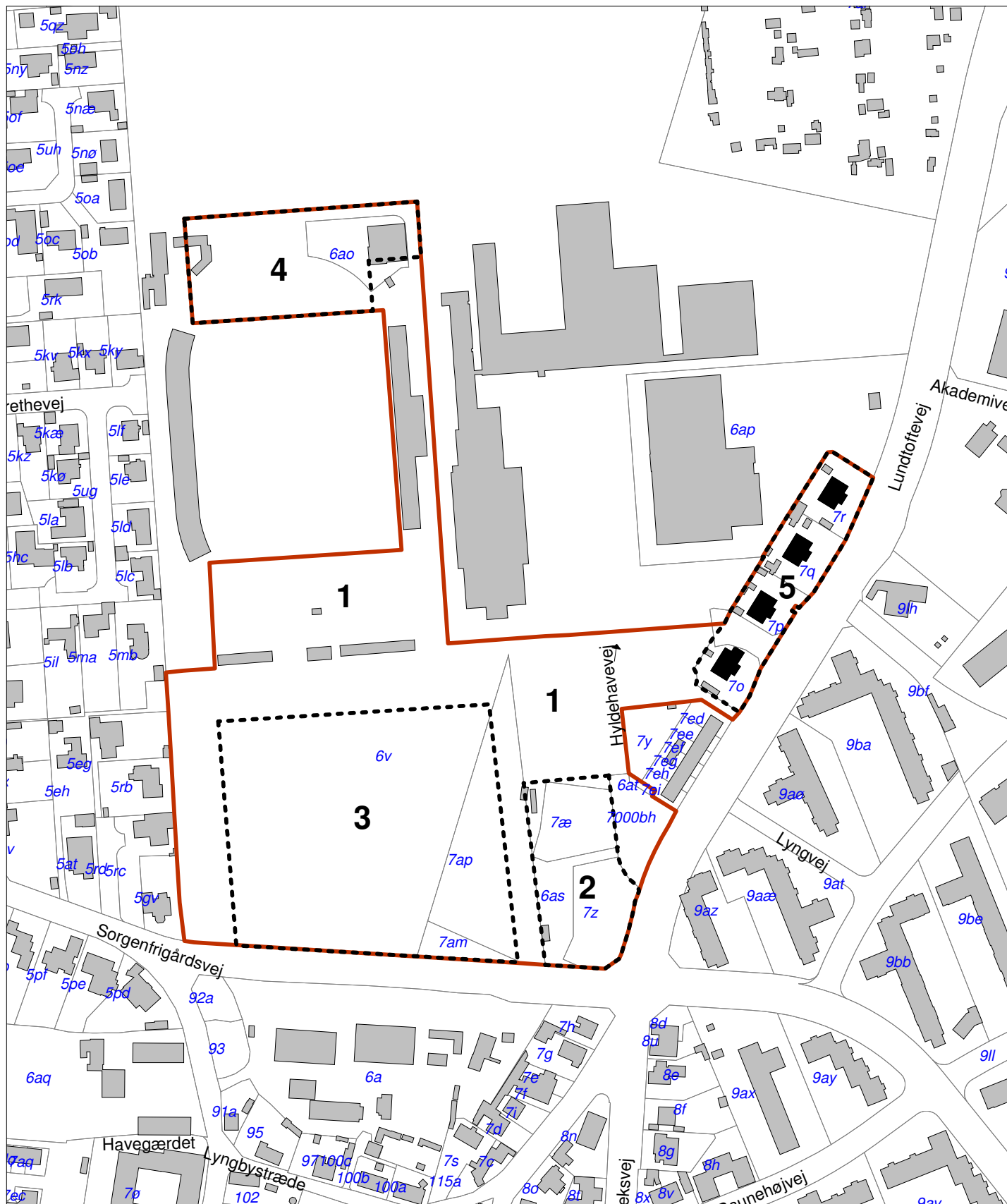
§ 18. Vedtagelsespåtegning

- 18.1. Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 25. april 2013.

Søren P. Rasmussen

/

Sidsel Poulsen



Bilag 1

Områdets afgrænsning og delområder

 Delområder

 Lokalplanafgrensning

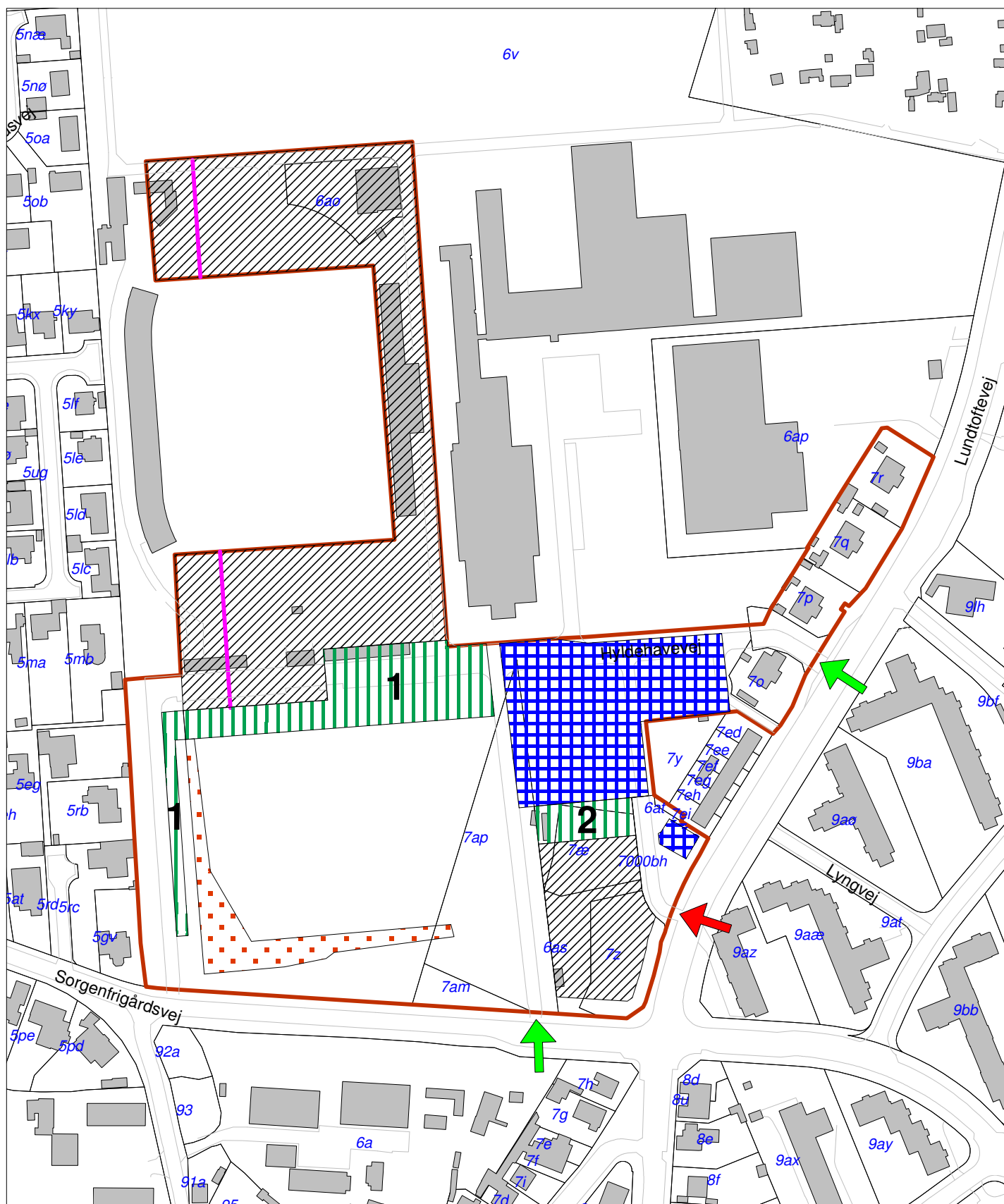
 Matrikler

 Bevaringsværdig bygning

0 20 40 60 80 100



Meter





0 20 40 60 80 100


Meter


Bilag 2

Områdets anvendelse, byggefelter og adgangsforhold

 Byggefelter


 Ny parkering og fordelingsveje

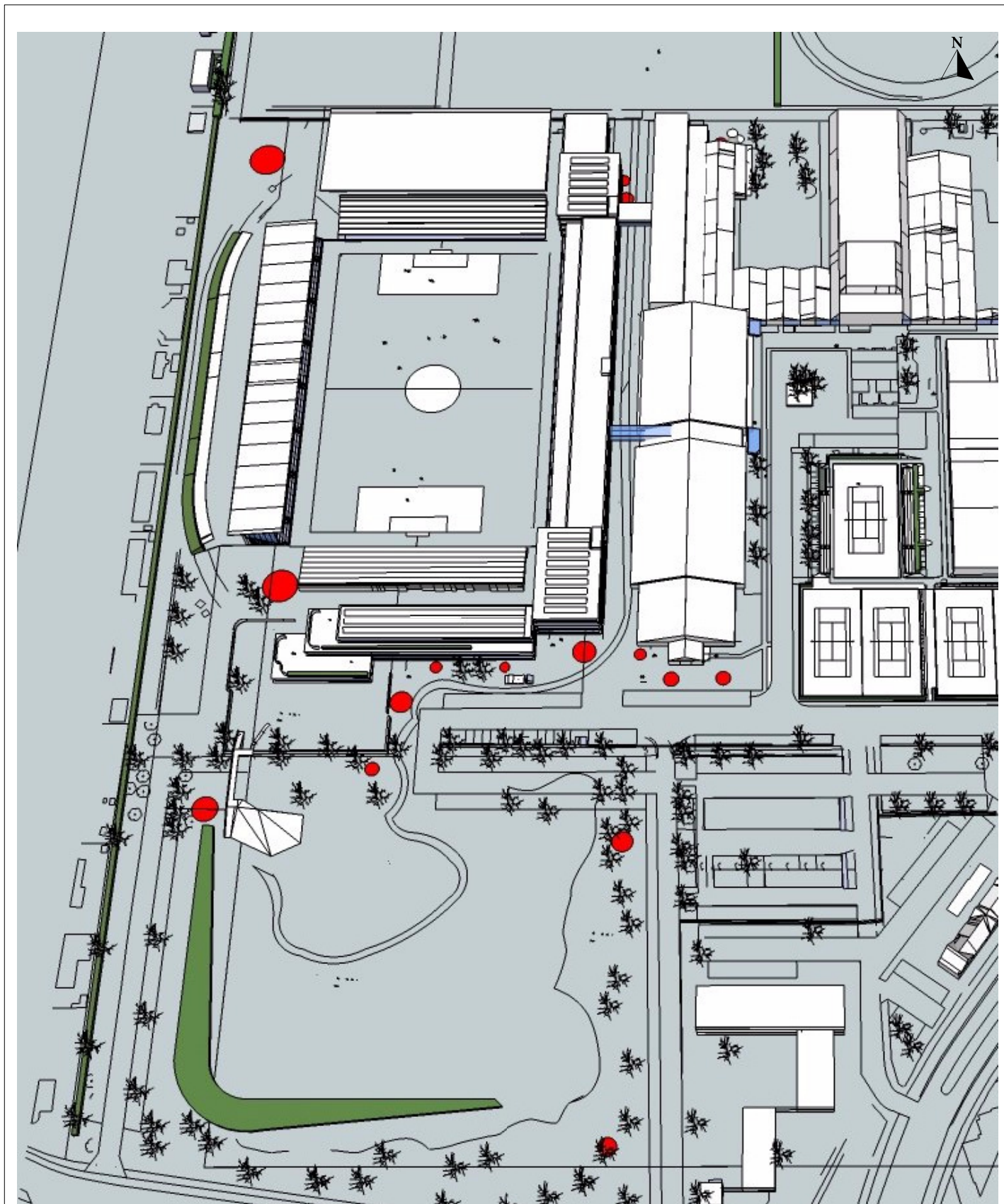
 Eksisterende parkering og fordelingsveje

 Byggeri vest herfor: max. 7 m

 Regnvandsbassin, omtrentlig placering

 Vejadgang til området

 Vejadgang til delområde 2



Bilag 3

Cykelparkering og eksempler på bebyggelse



LOKALPLAN

247

FORSLAG



SKITSEMAPPE

Bilag til ansøgning om principiel tilladelse til

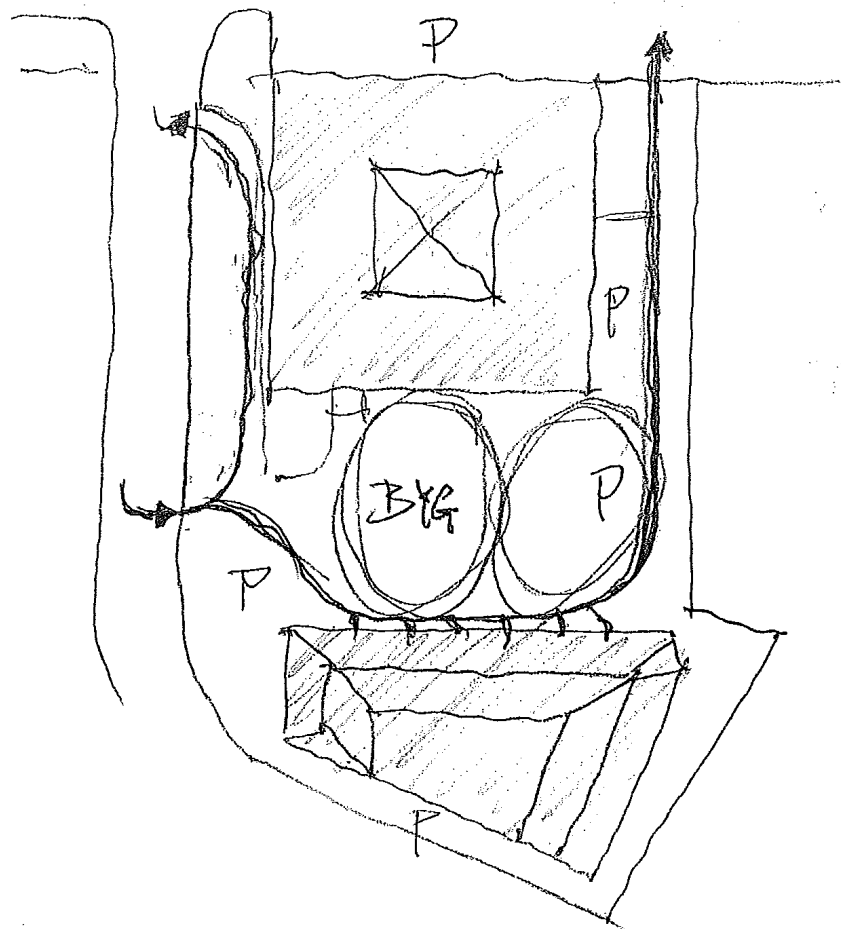
TILBYGNING FIRSKOVVEJ

29.9.2011

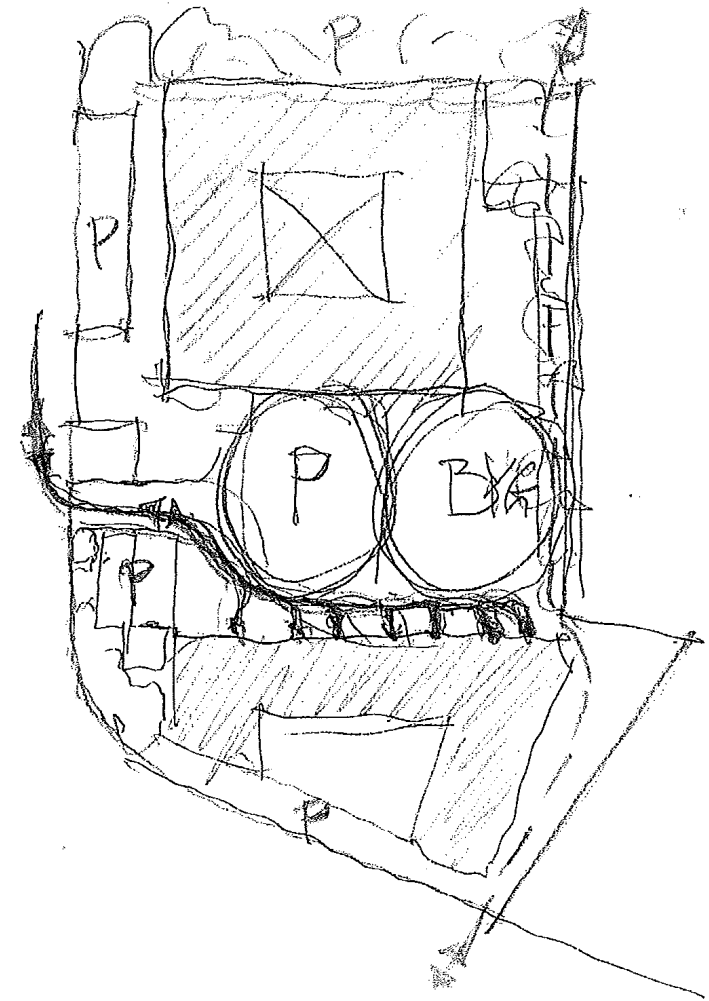
FDM
Skitsemappe
29.9.2011

Indhold

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Tegn. nr.: FDM1-1 | Matrikulære og eksisterende forhold |
| Tegn. nr.: FDM1-2 | Trafik og disponering |
| Tegn. nr.: FDM1-3 | Situationsplan forslag A |
| Tegn. nr.: FDM1-4 | Situationsplan forslag B |
| Tegn. nr.: FDM1-5 | Situationsplan forslag C |
| Tegn. nr.: FDM1-6 | Facader øst + vest, forslag B |



EVT CYKLIST?

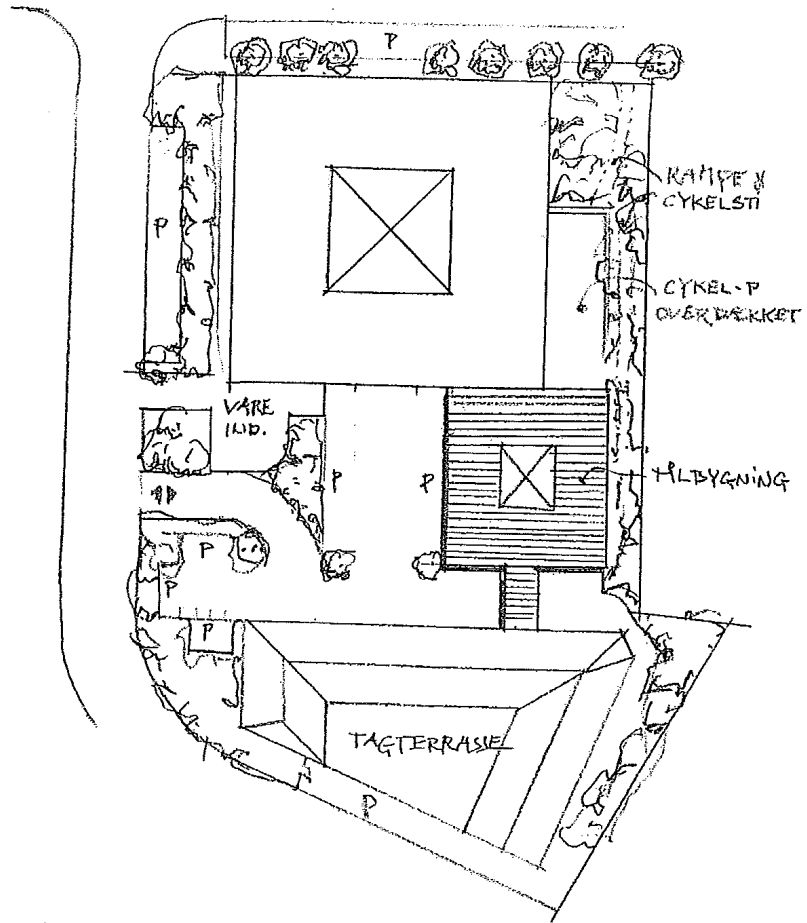


Firskovvej 32-34 og 22
Trafik og disponering
Tegn. nr.: FDM1-2

29.9.2011

RENDBOE
Arkitekt m.a.a.

Skovslet 31, 2880 Bagsvaerd, jrendboe@mail, 4444 4467, 2593 9593



Firskovvej 32-34 og 22

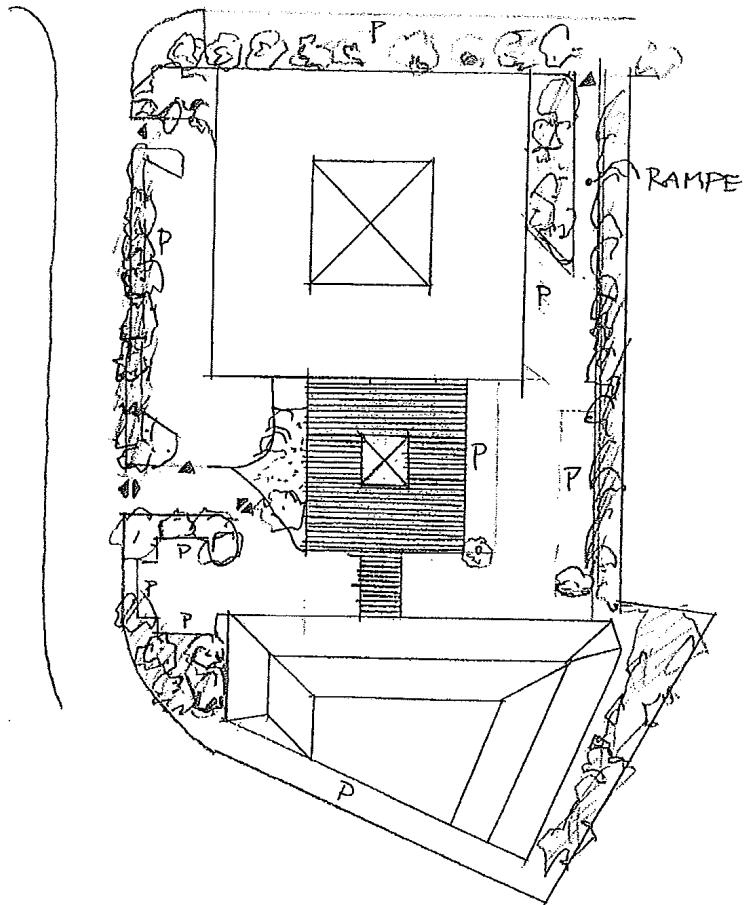
Situationsplan forslag A

Tegn. nr.: FDM1-3

29.9.2011

RENDBOE
Arkitekt m.a.a

Skovsøvej 31 2880 Bagsvaerd rendboe@mail 4444 4467 2995 9599



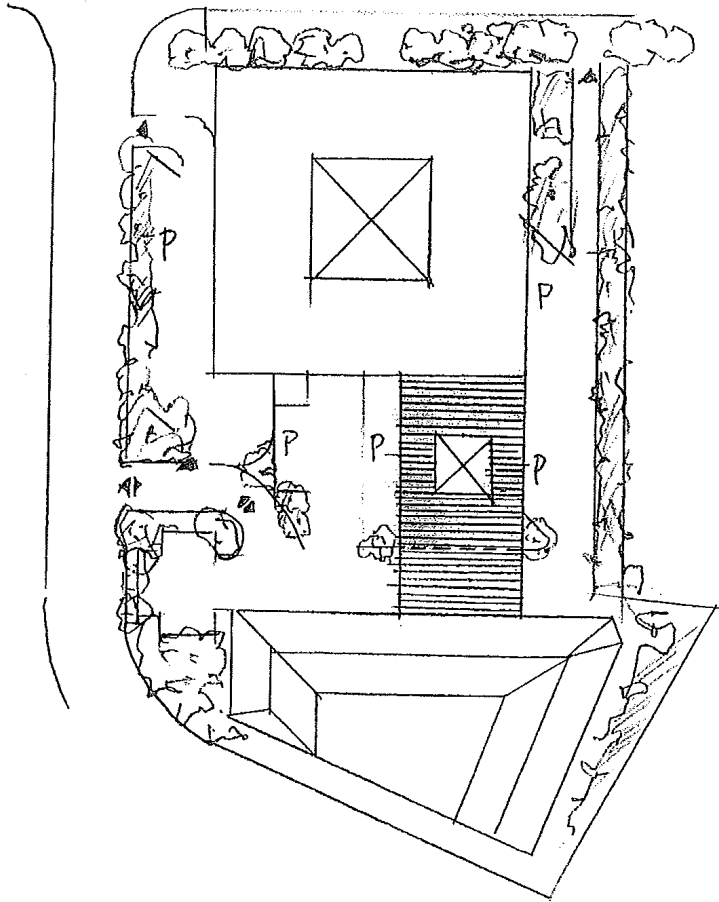
Firskovvej 32-34 og 22
Situationsplan forslag B

Tegn. nr.: FDM1-4

29.9.2011

RENDBOE
Arkitekt m.a.s.

Skovsbovej 31 2860 Bagsvaerd | rendboe@mail | 4444 4467 | 2993 9593



Firskovvej 32-34 og 22

Situationsplan forslag C

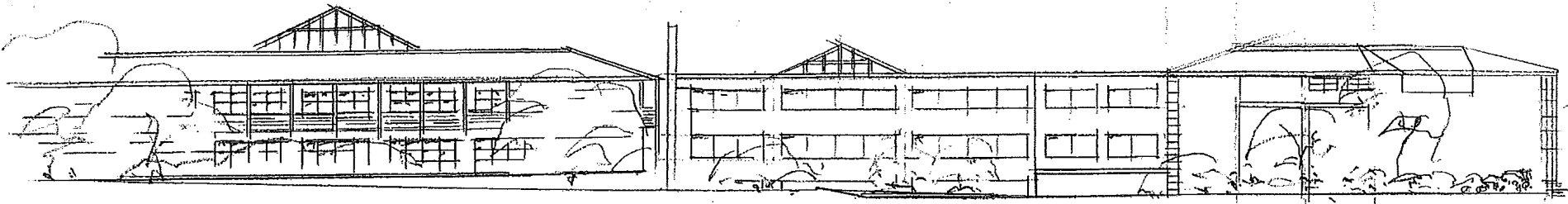
Tegn. nr.: FDM1-5

29.9.2011

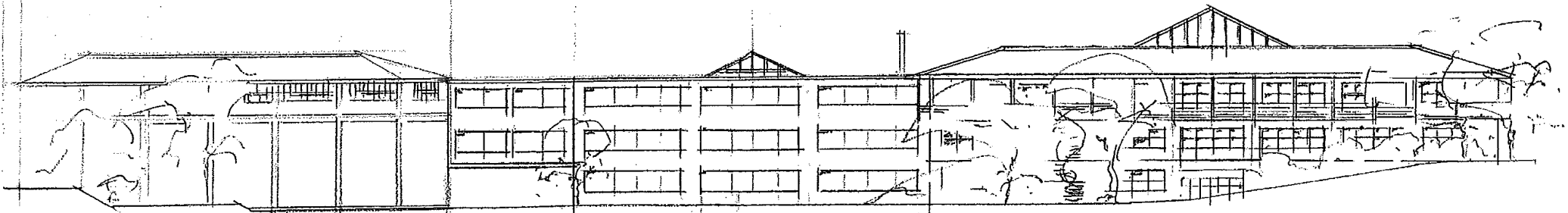
RENDBOE

Arkitekt m.a.a.

Skovsøen 31, 2880 Bagsvaerd, Denmark, rendboe@mail.dk, 4444 4467, 2993 9593



VESTFACADE (SET FRA VEJEN)



ØSTFACADE / LÆNGDESNIIT

Firskovvej 32-34 og 22

Facader øst + vest, forslag B

Tegn. nr.: FDM1-6

Skovsøen 31 2880 Bagsværd

29.9.2011

rendboe@mail

4444 4467

2993 9593

RENDBOE
Arkitekt m.a.a

Lyngby-Taarbæk Kommune
Rådhuset
2800 Lyngby

Att.: Bjarne Marcussen

Klampenborg, den 5. februar 2013

Vedr.: Ansøgning om dispensation fra lokalplan 66 for Dyrehavsbakken

Vi skal hermed ansøge om dispensation for lokalplan for Dyrehavsbakken til at lukke for sæsonen 2013 søndag 1. september i stedet for lørdag den 31. august – en forlængelse på 1 dag.

Dyrehavsbakken er en sommerforlystelsespark, og med den generelle forskydning af sommerperioden i samfundet - heriblandt flytningen af skolernes sommerferie, således at den i dag går fra ultimo juni til medio august - har besøgs mønsteret på Dyrehavsbakken ligeledes ændret sig, således at antallet af gæster er langt højere sidst på sæsonen.

Cirkusrevyen lukker lørdag den 31. august med dobbeltforestillinger kl. 18 og kl. 21. Samtidig kan det forventes, at i størrelsesordenen 3-5.000 motorcykler vil markere Bakkens lukning. Ved at udskyde lukningen til søndag den 1. september imødegås et forventeligt trafikalt kaos og u hensigtsmæssige køer og parkeringer i nærområdet uden for Bakkens parkeringsplads.

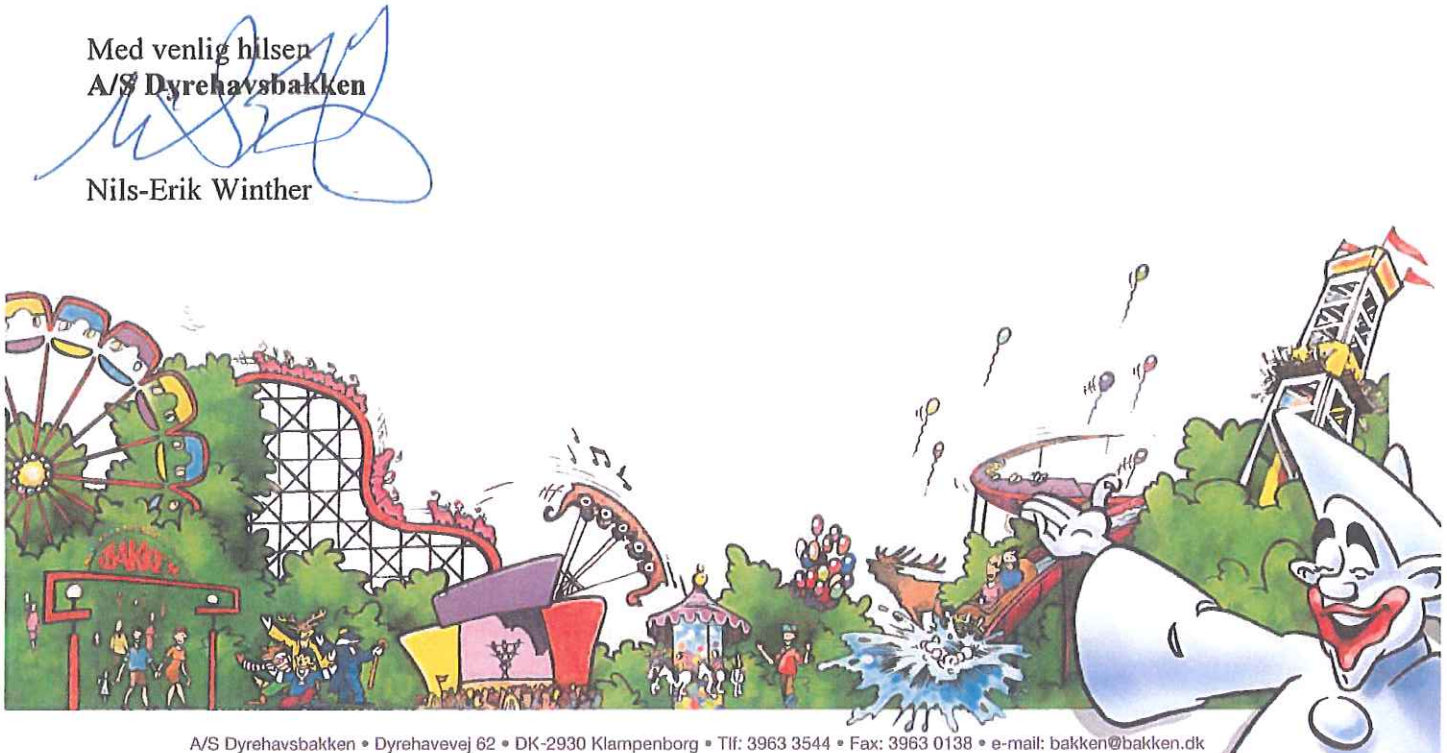
Lukning på en søndag vil endvidere være i tråd med traditionen om, at Dyrehavsbakken sædvanligvis lukker for sæsonen enten en søndag eller en mandag. En tradition, som er forankret hos langt de fleste af Dyrehavsbakkens gæster.

Bakkens teltholdere har på en generalforsamling givet A/S Dyrehavsbakkens bestyrelse mandat til at søge dispensation, ligesom det kan oplyses at også lodsejeren, Naturstyrelsen har givet sin tilslutning til vores ønske – se vedlagte.

Vi står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger og håber, at ansøgningen om dispensation for 2013 vil kunne imødekommes.

Med venlig hilsen
A/S Dyrehavsbakken

Nils-Erik Winther



SLA

A/S Dyrehavsbakken
Dyrehavevej 62
2930 Klampenborg

Set
14 JAN. 2012
Nils-Erik Winther



Miljøministeriet
Naturstyrelsen

MODTAGET
14 JAN. 2013
A/S DYREHAVSBAKKEN

Jura
J.nr. NST-5021-00005
Ref. helie
Den 11. januar 2013

Ændring af kildetid for sæson 2013

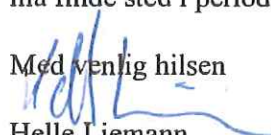
Under henvisning til brev af 12. december 2013 har A/S Dyrehavsbakken og Dyrehavsbakkens Teltholderforening indstillet, at Kildetiden for sæson 2013 ændres til perioden torsdag den 21. marts til søndag den 1. september 2013 (begge dage inkl.).

I bilag 1 fra koordinationsudvalgsmøde den 1. juni 2011 fremgår det, at der i sæson 2013 er 150 åbningsdage og 14 lukkedage og kildetiden går fra 21. marts 2013 til 31. august 2013.

På denne baggrund godkender Naturstyrelsen den foreslåede ændring, således at sidste åbningsdag ændres fra 31. august til 1. september 2013.

Naturstyrelsen skal bemærke, at gennemførelse af ændringen af kildetiden forudsætter tilslutning fra Lyngby-Taarbæk kommune som planmyndighed, idet det i lokalplan 66, punkt. 3.2. er fastlagt, at forlystelsesaktiviteter kun må finde sted i perioden medio marts til ultimo august.

Med venlig hilsen


Helle Liemann
Cand. Jur.

Kopi til: NST Hovedstaden



SV. fra Gentofte vedr. Dyrehavsbakken - forlænge sæsonen i år med 1 dag
Sagsnummer: 20130230151
Oprettet: 27-02-2013
Dokumentejer: Maj Britt Jensen

Modtaget

| | | |
|---|------------------|--|
| E-post | Journalnøgle(r): | 01.00.00 - G01 Fysisk planlægning og naturbeskyttelse i almindelighed, Generelle sager |
| Emne: SV. fra Gentofte vedr. Dyrehavsbakken - forlænge sæsonen i år med 1 dag | | 02.00.00 - G01 Byggeri i almindelighed, Generelle sager |
| Oprettet: 27-02-2013 | | 01.02.03 - P21 Kommuneplanlægning, Regler og principielle afgørelser |
| Dokumentdato: 25-02-2013 | | 01.02.05 - P21 Lokalplanlægning, Regler og principielle afgørelser |
| Fysisk placering: | | 02.00.00 - P21 Byggeri i almindelighed, Regler og principielle afgørelser |
| Afsender | Besked: | |
| E-post: "Michael Holst (miho)" <miho@Gentofte.dk> | | |

Tekst:

Fra: "Michael Holst (miho)" <miho@Gentofte.dk>
Dato: 25-02-2013 23:02:00
Til: Louise Buhelt <lbu@ltk.dk>
Kopier til: "mje@ltk.dk" <mje@ltk.dk>
Emne: SV: Dyrehavsbakken - forlænge sæsonen i år med 1 dag

Kære Louise Buhelt

Herved sendes Gentofte Kommunes bemærkninger vedrørende jeres sag om forlængelse af sæsonen med 1 dag i 2013:

Gentofte Kommune har modtaget Lyngby-Taarbæk Kommunes e-mail af 13. februar 2013 med anmodning om at komme med bemærkninger til en ansøgning fra A/S Dyrehavsbakken om ændring af kildetiden for Dyrehavsbakken.

En ændring af kildetiden for Dyrehavsbakken vil have karakter af en dispensation fra lokalplan 66.

Gentofte Kommune repræsenterer en betydelig nabo og borgerinteresse i relation til

nødvendigheden af at begrænse den samlede støjbelastning mest muligt.

Gentofte Kommune er i løbende dialog med naboer til Bakken i Gentofte Kommune. Naboerne har et stort ønske om, at Bakken ikke får ændret åbningstiderne, idet konsekvenserne i forhold til nu vil være mere støj og trafik til gene for Bakkens naboer i Gentofte Kommune.

En meddelelse af dispensation indebærer uagtet den begrænsede periode en uacceptabel forlængelse af selve driftsperioden, ligesom det må tillægges vægt, at der ved fortolkningen af lokalplanen og ved fastlæggelse af dispensationsadgangen må lægges betydelig vægt dels på den støjmæssige merbelastning af omgivelserne, som en udvidelse af driftstiden vil medføre, dels på det forhold, at den nuværende støjbelastning af naboerne allerede ligger på et meget højt niveau.

På den baggrund lægger Gentofte Kommune vægt på, at Bakkens åbningstider ikke ændres.

Såfremt der er bemærkninger til dette høringssvar, er du velkommen til at kontakte undertegnede på telefon 39 98 31 14.

Med venlig hilsen

Michael Holst

Chef for Plan og Byg

Gentofte Kommune

Plan og Byg

Bernstorffsvej 161

2920 Charlottenlund

Rådhusets telefon: 39 98 00 00

Plan og Byg: 39 98 37 19

Direkte telefon: 39 98 31 14

Mobil: 51 20 59 72

E-mail bedes sendt til plan-byg@gentofte.dk som er officiel e-mailadresse.

Posten åbnes dagligt og bliver besvaret inden 10 arbejdsdage.

E-mail sendt direkte til en medarbejder åbnes, når den pågældende er til stede, og der garanteres derfor ikke for ovenstående tidsfrist.

Betjen dig selv som borger på [Genvej](#) via computer eller smartphone.

I Gentofte Kommune er byggesagsbehandlingen blevet digital.

<http://byggetilladelse.boligejer.dk/?style=157a>

Find information på www.gentofte.dk

Fra: Louise Buhelt [mailto:lbu@ltk.dk]

Sendt: 13. februar 2013 14:43

Til: Christian Madsen (chm); Gentofte Kommunepost; Michael Holst (miho)

Cc: Maj Britt Jensen

Emne: Dyrehavsbakken

Til Gentofte Kommune

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om at forlænge sæsonen i år med 1 dag, se vedlagte brev.

I den forbindelse skal vi bede om Gentofte Kommunens bemærkninger. Såfremt I har nogle, skal disse være Lyngby-Taarbæk Kommune i hænde senest 15 dage fra dags dato, jf. Forvaltningslovens § 19.

Bemærkninger bedes sendes til undertegnede med kopi til Maj-Britt Jensen på mail mje@ltk.dk

Venlig hilsen

Louise Buhelt
Civilingeniør



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Center for Miljø og Plan
Team Byggesag
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 4597
Omstilling: 3532
Mobil: 4597
3000

E-mail: lbuh@ltk.dk
Internet: www.ltk.dk

Sagsreference: 20130230037



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

26. oktober 2012 • J.nr.: NMK-33-01430 • Ref.: MJE

AFGØRELSE

i sag om Lyngby-Taarbæk Kommunes meddelelse af dispensation fra Lokalplan 66 til en forlængelse af åbningssæsonen 2012 for Dyrehavsbakken med 2 dage

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4¹.

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagerne over Lyngby-Taarbæk Kommunes ovennævnte afgørelse af 3. august 2012. Lyngby-Taarbæk Kommune har samtidig truffet afgørelse om et tidsbegrænset tillæg til miljøgodkendelse af august 2011, og der er ligeledes klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over denne afgørelse. Natur- og Miljøklagenævnet har d.d. truffet særskilt afgørelse i denne klagesag efter miljøbeskyttelsesloven, j.nr. 10-00571.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer

² Lov nr. 483 af 11. maj 2010 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening og Gentofte Kommune har henholdsvis den 30. august 2012 og den 31. august 2012 gennem Lyngby-Taarbæk Kommune klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over kommunens afgørelse.

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 17. september 2012 videresendt klagerne til Natur- og Miljøklagenævnet sammen med kommunens udtalelse om klagerne, jf. planlovens § 60, stk. 2.

Lyngby-Taarbæk Kommune har samtidig med videresendelsen til Natur- og Miljøklagenævnet sendt kopi af sin udtalelse til klagerne samt til A/S Dyrehavsbakken og har fastsat en frist på 3 uger for parterne til afgivelse af bemærkninger Natur- og Miljøklagenævnet, jf. planlovens § 60, stk. 3.

Natur- og Miljøklagenævnet har ikke modtaget sådanne bemærkninger.

Sagens oplysninger

Lokalplan 66 fra 1987 for Dyrehavsbakken, Jægersborg Dyrehave, Taarbæk fastlægger som sit formål (afsnit 1) bl.a. at fastholde områdets karakter som forlystelsespark beliggende i en lysning af skoven og at sikre, at området kun anvendes til forlystelsesaktiviteter samt funktioner som værksteder, lagre, beboelse og kontorer, der er nødvendige for disses drift i sommerhalvåret.

I lokalplanens afsnit 3 er fastsat bestemmelser om lokalplanområdets anvendelse. Dyrehavsbakken ligger i lokalplanens delområde I, der efter lokalplanens afsnit 3.2 kun må anvendes til forlystelses- og køreforretninger, og hvor "forlystelsesaktiviteterne [kun] må ... finde sted i perioden medio marts til ultimo august, det vil sige, at bebyggelse og anlæg kun må være i brug i parkens åbningssæson".

Det tidligere Naturklagenævnet har i henholdsvis 2004 og 2006 truffet afgørelse i klagesager vedrørende tidligere meddelte dispensationer fra bestemmelsen i lokalplanens afsnit 3.2 om åbningssæsonen:

Lyngby-Taarbæk Kommune meddelte i 2004 dispensation til at lade åbningssæsonen for dette år forløbe fra den 1. april til den 6. september. Naturklagenævnet traf den 23. august 2004 afgørelse om, at kommunen havde haft hjemmel i planlovens § 19, stk. 1, til at meddele dispensationen.

Lyngby-Taarbæk Kommune traf i 2005 afgørelse om at lade åbningssæsonen for 2006 forløbe fra medio marts til medio september. Naturklagenævnet traf den 16. maj 2006 afgørelse om, at der ikke – selvom der kun i ganske særlige og yderst begrænsede tilfælde ville kunne dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser – var anledning til at tilsidesætte den meddelte dispensation, selvom der var tale om en væsentlig mere omfattende ændring af åbningssæsonen (en udvidelse på 2 uger) end i 2004. Naturklagenævnet lagde imidlertid vægt på, at Dyrehavsbakkens teltholdere havde haft rimelig grund til at indrette sig i tillid til kommunens afgørelse.

A/S Dyrehavsbakken ansøgte den 17. juli 2012 Lyngby-Taarbæk Kommune om en udvidelse af åbningssæsonen for 2012 – der efter det oplyste er startet den 29. marts 2012 – med 2 dage frem til og med søndag den 2. september 2012. Ansøgningen var begrundet med, at der er sket en forskydning af skolernes sommerferie, således at besøgsområdet på Dyrehavsbakken har ændret sig. Ansøgningen var videre begrundet med vejrliget i 2012, og med at der efter åbningen den 29. marts

2012 havde været 11 lukkedage i april. Ansøgningen var endelig begrundet med, at lukning på en søndag ville være i tråd med traditionen om, at Dyrehavsbakken sædvanligt lukker enten en søndag eller en mandag.

Kommunen foretog ved ansøgningens modtagelse en høring af Gentofte Kommune, idet der blev fastsat en frist på 14 dage til at fremkomme med en udtalelse. Kommunen foretog ikke en forudgående naboorientering af grundejerne i det omkringliggende boligområde, men det fremgår af sagen, at Gentofte Kommune bad den klagende grundejerforening om en udtalelse.

Gentofte Kommune afgav den 2. august 2012 en udtalelse til Lyngby-Taarbæk Kommune. Gentofte Kommune anførte, at kommunen repræsenterer en betydelig nabo- og borgerinteresse i relation til nødvendigheden af at begrænse den samlede støjbelastning mest muligt. Naboerne til Dyrehavsbakken har et stort ønske om, at åbnings sæsonen ikke ændres, da dette vil medføre yderligere støj og trafik til gene for naboerne, som har indrettet sig efter den åbnings sæson, der allerede i slutningen af sæsonen 2011 blev meldt ud. Ansøgningen om forlængelse er kommet på et så sent tidspunkt og midt i ferietiden, at naboerne ikke er givet mulighed for at indrette sig herpå.

Lyngby-Taarbæk Kommune har herefter den 3. august 2012 truffet den påklagede afgørelse om dispensation fra lokalplanens afsnit 3.2 til at forlænge åbnings sæsonen for 2012 med 2 dage. Kommunen har som begrundelse herfor anført, at der alene er tale om en sæsonudvidelse for sæsonen 2012, samt at der kun er tale om en udvidelse på 2 dage hen over en weekend, samt at det er en tradition, at Dyrehavsbakken lukker for sæsonen enten en søndag eller en mandag. Kommunen har videre anført, at dispensationen ikke ses at være meddelt i strid med lokalplanens formål, da udvidelsen stadig ligger inden for sommerhalvåret. Kommunen har på denne baggrund skønnet, at det ansøgte ikke vil medføre øgede gener for de omboende.

Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening har i sin klage anført, at grundejerforeningen har afgivet en udtalelse til Gentofte Kommune, idet grundejerforeningen har tilkendegivet, at man ikke kan støtte den ansøgte forlængelse af åbnings sæsonen, som vil give anledning til en forøgelse af den massive støjbelastning af området, som de omboende må tåle.

Grundejerforeningen har henholdt sig til Gentofte Kommunes ovennævnte udtalelse til Lyngby-Taarbæk Kommune. Grundejerforeningen har med den sene indsendelse af dispensationsansøgningen reelt har afskåret beboerne fra at klage.

Gentofte Kommune har i sin klage henholdt sig til sin udtalelse af 2. august 2012 til Lyngby-Taarbæk Kommune, ligesom Gentofte Kommune kan tilslutte sig grundejerforeningens klage. Kommunen har herudover anført, at det af Naturklagenævnets afgørelse af 16. maj 2006 fremgår, at dispensation kun kan ske i særlige og yderst begrænsede tilfælde, og at teltholderne ikke i det aktuelle tilfælde ved starten af sæsonen har indrettet sig i tillid til den foreslåede åbningstid.

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 17. september 2012 udtalt sig om klagerne. Kommunen har henvist til begrundelsen for den meddelte dispensation og har tilføjet, at der ikke siden 2004 og 2006 har været meddelt dispensation fra lokalplanens afsnit 3.2 til en forlængelse af åbnings sæsonen. Der er således for sæsonen 2012's vedkommende tale om et enkeltstående tilfælde.

Kommunen har videre anført, at det har indgået i kommunens vurdering, at det samlede antal åbningssæsoner med forlængelsen kommer op på 147, hvor der i de foregående år har været tale om 157 dage.

Kommunen har endelig anført, at man i forbindelse med sagsbehandlingen har skønnet, at det ansøgte var af mindre betydning for de omboende, og at en kortvarig forlængelse på 2 dage hen over en weekend ikke ville påføre de omboende øgede gener. Kommunen har derfor ikke foretaget forudgående naboorientering, jf. planlovens § 20, stk. 2.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et sådant retligt spørgsmål, om Lyngby-Taarbæk Kommune har haft hjemmel i planloven til at meddele den påklagede afgørelse om dispensation fra Lokalplan 66 til en forlængelse af åbningssæsonen for 2012 med 2 dage.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan en kommune dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. En plans principper er – efter lovens forarbejder – planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.

Der vil således som hovedregel ikke kunne dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, idet en sådan dispensation kun i ganske særlige og yderst begrænsede tilfælde vil kunne meddeles.

Afsnit 3 i Lokalplan 66 vedrører lokalplanområdet anvendelse, og det er heri fastsat, at det pågældende delområde kun må anvendes til forlystelses- og køreforretning. Det er herudover fastsat, at forlystelsesaktiviteter kun må finde sted i perioden medio marts til ultimo august, således at bebyggelse og anlæg kun må være i brug i parkens åbningssæson.

Bestemmelsen om den mulige åbningssæson må – selvom den er atypisk i lokalplansammenhæng – betragtes som en del af lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Allerede fordi der i dette tilfælde er tale om en yderst begrænset udvidelse af åbningssæsonen for 2012 på kun 2 dage og dermed om en meget begrænset fravigelse fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser, finder Natur- og Miljøklagenævnet, at der foreligger et sådant særligt tilfælde, at Lyngby-Taarbæk Kommune har kunnet meddele den påklagede dispensation efter planlovens § 19, stk. 1.

Der er i planlovens § 20 fastsat bestemmelser om en kommunes pligt til at foretage naboorientering forud for meddelelse af en dispensation fra en lokalplan. Efter planlovens § 20, stk. 2, kan forudgående naboorientering dog undlades, hvor en sådan efter kommunens skøn er af underordnet betydning for pågældende. Kommunens skøn desangående kan kun tilsidesættes af Natur- og Miljøklagenævnet, dersom det er åbenbart urimeligt.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at det skøn, som Lyngby-Taarbæk Kommune i dette tilfælde har udøvet med hensyn til at undlade at foretage forudgående naboorientering af de omboende, har været åbenbart urimeligt, også fordi der er tale om en udvidelse af åbningssæsonen for 2012 med kun 2 dage.

Der kan herefter ikke gives medhold i klagerne over Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 3. august 2012 om dispensation fra Lokalplan 66.



Marianne Jensen
Specialkonsulent

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Lyngby-Taarbæk Kommune, j.nr. 20120730191
miljoplan@ltk.dk

Gentofte Kommune, j.nr. 033322-2012
plan-byg@gentofte.dk

Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening
nfo@skgf.dk

A/S Dyrehavsbakken
bakken@bakken.dk



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

26. oktober 2012 • J.nr.: NMK-10-00571 • Ref.: SMA/PEBEC

Afgørelse

i klagesag om tidsbegrænset tillæg til miljøgodkendelse af august 2011 til A/S Dyrehavsbakken, Dyrehavevej 62, 2930 Klampenborg

efter § 33 i miljøbeskyttelsesloven¹.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæster Lyngby-Taarbæk Kommunes tidsbegrænsede tillæg til miljøgodkendelse af 3. august 2012 til forlængelse af åbningstiden med to dage til den 2. september 2012 hos A/S Dyrehavsbakken, Dyrehavevej 62, 2930 Klampenborg.

Lyngby-Taarbæk Kommune har samtidig truffet afgørelse om meddelelse af dispensation fra Lokalplan 66 til en forlængelse af åbningssæsonen 2012 med 2 dage. Natur- og Miljøklagenævnet har dd. truffet særskilt afgørelse i denne klagesag efter planloven, j.nr. NMK-33-01430.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. miljøbeskyttelseslovens § 101, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

Redegørelse for sagen

A/S Dyrehavsbakken er omfattet af miljøgodkendelse af august 2011. Denne afgørelse er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, der endnu ikke har truffet afgørelse i sagen. Miljøgodkendelsens vilkår 1.02 om åbningstiden er følgende:

"A/S Dyrehavsbakkens åbningssæson kan som det også fremgår af lokalplan 66 ligge i perioden medio marts til ultimo august og åbningstiden kan alle dage ligge imellem kl. 12.00-24.00. Aktiviteter som renovation, varekørsel og lignende, der ligger uden for åbningstiden kan afvikles inden for rammerne af godkendelsen."

¹ Lovbekendtgørelse nr. 879 af 26. juni 2010 af lov om miljøbeskyttelse

² Lov nr. 483 af 11. maj 2010 om Natur- og Miljøklagenævnet med senere ændringer.

A/S Dyrehavsbakken ansøgte den 17. juli 2012 Lyngby-Taarbæk Kommune om en udvidelse af åbningssæsonen for 2012 med 2 dage frem til og med søndag den 2. september 2012. Ansøgningen var begrundet med, at der er sket en forskydning af skolernes sommerferie, således at besøgsområdet på Dyrehavsbakken har ændret sig. Ansøgningen var videre begrundet med vejrliget i 2012, og med at der efter åbningen den 29. marts 2012 havde været 11 lukkedage i april. Ansøgningen var endelig begrundet med, at lukning på en søndag ville være i tråd med traditionen om, at Dyrehavsbakken sædvanligt lukker enten en søndag eller en mandag.

Lyngby-Taarbæk Kommune meddelte den 3. august 2012 følgende tillæg til den eksisterende miljøgodkendelse:

"A/S Dyrehavsbakken må forlænge sæsonen i 2012 med to dage fra 31.8.2012 til 2.9.2012."

Kommunen har som begrundelse herfor anført, at der alene er tale om en sæsonudvidelse for sæsonen 2012, samt at der kun er tale om en udvidelse på 2 dage hen over en weekend, samt at det er en tradition, at Dyrehavsbakken lukker for sæsonen enten en søndag eller en mandag. Det anføres endvidere, at det samlede antal åbningsdage med forlængelsen i sæson 2012 vil blive 147 åbningsdage mod omkring 157 dage de foregående år. Kommunen vurderede, at det ansøgte er af mindre betydning, og at det ikke vil påføre de omboende øgede gener, idet der er tale om en kortvarig forlængelse på 2 dage hen over en weekend.

Afgørelsen er efterfølgende påklaget af Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening og Gentofte Kommune.

Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening har i sin klage anført, at man ikke kan støtte den meddelte forlængelse af åbningssæsonen, som vil give anledning til en forøgelse af den massive støjbelastning af området, som de omboende må tåle. Det ønskes endvidere afklaret, hvorvidt Lyngby-Taarbæk Kommune har kompetence til at meddele det tidsbegrænsede tillæg til afgørelsen.

Gentofte Kommune har i sin klage henholdt sig til sin udtalelse af 2. august 2012 til Lyngby-Taarbæk Kommune³, ligesom Gentofte Kommune kan tilslutte sig grundejerforeningens klage. Kommunen anfører ligeledes, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke har haft hjemmel til at udarbejde et tillæg til den ensidigt meddelte og dermed ugyldige miljøgodkendelse fra august 2011. Dette spørgsmål er indbragt for Natur- og Miljøklagenævnet, og indgår i en verserende sag, j.nr. NMK-10-00442.

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 17. september 2012 fremsendt sagen til nævnet og gentaget begrundelsen for den trufne afgørelse.

Natur- og Miljøklagenævnet bemærkninger og afgørelse

Nævnet er opmærksom på, at Gentofte Kommune finder afgørelsen ugyldig, idet afgørelsen er meddelt som et tillæg til den af Lyngby-Taarbæk Kommune ensidigt meddelte miljøgodkendelse af A/S Dyrehavsbakken af august 2011, j.nr. NMK-10-00442, som er påklaget til nævnet af bl.a. Gentofte Kommune, og hvori spørgsmålet om godkendelseskompetencen er helt centralt.

³ Ikke gengivet i denne afgørelse

Men på baggrund af, at Lyngby-Taarbæk Kommunes tillægsgodkendelse af 3. august 2012 er udløbet og således ikke længere er aktuel, og at der i dette tilfælde var tale om en meget begrænset forlængelse af åbningssæsonen for 2012 på kun 2 dage, hvorved det samlede antal åbningsdage med forlængelsen i 2012 blev 147 dage mod 157 dage det foregående år, og da kompetencespørgsmålet vil blive behandlet i forbindelse med den verserende klagesag over den samlede miljøgodkendelse for A/S Dyrehavsbakken, finder nævnet ikke anledning til at ophæve afgørelsen.

Med ovenstående bemærkninger stadfæster Natur- og Miljøklagenævnet derfor Lyngby-Taarbæk Kommunes tidsbegrænsede tillæg til miljøgodkendelse af 3. august 2012 til forlængelse af åbningstiden med to dage til den 2. september 2012 hos A/S Dyrehavsbakken, Dyrehavevej 62, 2930 Klampenborg.



Susanne Mieth Andersen
Specialkonsulent



Per Bech
Civilingeniør

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Lyngby-Taarbæk Kommune, j.nr. 20120710069
lyngby@ltk.dk; miljo-vej@ltk.dk og mje@ltk.dk og eka@ltk.dk

Gentofte Kommune, j.nr. 033322-2012
gentofte@gentofte.dk; plan-byg@gentofte.dk

Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening
nfo@skgf.dk

A/S Dyrehavsbakken
bakken@bakken.dk og new@bakken.dk

Til
Lyngby-Taarbæk Kommune

Den 2. januar 2013

Ansøgning om ændret status til énfamiliehus for ejendommen beliggende matrikel 23ev, Christians Sogn, Nybrovej 156/Kærmindevej 14.

Ejendommen ønskes ændret til énfamiliehus, dog således at den endelige status, først ændres når nuværende lejer (tidligere ejer), fraflytter sin lejlighed Nybrovej 156 st. tv.

Begrundelse

Vi er en sammenbragt familie på 2 voksne og i alt 7 børn, der såfremt vi kan ændre status for ejendommen ved sammenlægning af lejlighederne og renovere ejendommen til nutidssvarende beboelsesstandart, vil bebo ejendommen. Familiens størrelse taget i betragtning er en sammenlægning nødvendig, for at alle børn kan have egne værelser og familiens behov i øvrigt vil kunne imødegås med fællesrum, større køkken og flere badeværelser. (Tegningsbilag vedlagt)

Ejendommens status som flerfamiliehus har indlysende uhensigtsmæssige og planmæssige problemstillinger:

- Ejendommen er beliggende i på hjørnegrund på en meget lille matrikel på i alt 724 m² i villaområde med primært énfamiliehuse.
- Indgang til Nybrovej 156, ligger p.g.a. Nybrovejens udvidelse direkte ud til fortovet og der er ingen parkering til den del af huset. D.v.s. at adgangs- og parkeringsforhold for boligerne i den del af huset er problematiske.
- Ejendommens indgang til Kærmindevej 14 er gennem lille forhav og der er dobbelt indkørsel til parkering af 2 biler. Dette opfylder gældende regler for et énfamilieshus, men ikke for et flerfamilieshus.
- På grund af husets oprindelige indretning og senere ombygning til mindre boligenheder er der i dag kun direkte bagindgang til gårdarealet bag huset fra midthuset. D.v.s. at f.eks. affaldshåndtering i gården er problematisk for de resterende 5 boligenheder.

Ejendommens status

Ejendommen er oprindeligt opført som købmandsgård med forretning i midten og bolig i hver sidefløj. Loftetagen var ikke oprindeligt udnyttet til beboelse.





Ejendommen har været gennem flere ombygninger med udvidelse fra de oprindelige 2 boliger med 4 mindre lejligheder, hvoraf de 3 er på 1. sal og 1 er i stuen i det tidligere butikslokale i midten af huset. Fælles for disse lejligheder er at de er indrettet uden bad og for 2 af lejlighederne på 1. sal med delt toilet. Den sidste lejlighed på 1. sal skulle benytte toilet hos udlejer i stuen. (Bilag med lejlighedsplan vedlagt.)

De ombyggede lejligheder lever indretningsmæssigt eller vedligeholdelsesmæssigt ikke op til almindelig beboelsesstandart og vil i dag ikke kunne udlejes uden at skulle totalrenoveres. Ejendommens oprindelige boliger i stuen fremstår i dag meget nedslidt, men kan anvendes til beboelse. (Bilag med foto vedlagt.)

Ejendommen er generelt i dårlig vedligeholdelsesstand men vil ved renowering af hele ejendommen med ny tidssvarende klimaskærm, sammenlægning af lejligheder og istandsættelse kunne blive til en énfamiliebolig af høj kvalitet.

Venlig hilsen

Karoline Grum-Schwensen
Arkitekt maa
Bakkehusene 93
2970 Hørsholm

| | |
|---|--|
|  | <p>Ejendom Nybrovej156/Kærmindevej 14.</p> <ul style="list-style-type: none">• Beliggende i villaområde med primært enfamiliehuse.• Beliggende på hjørnegrund med et matrikelareal på i alt 724 m2.• Nybrovej er offentligvej med meget trafik.• Kærmindevej er privatvej med normal trafik for et villaområde. |
|  | <p>Nybrovej 156.</p> <ul style="list-style-type: none">• Facade og indgangsdør direkte til Nybrovej• Ingen mulighed for parkeringspladser. <p>Denne adgang til ejendommen ønskes nedlagt når lejer Nybrovej 156 fraflytter.</p> |
|  | <p>Kærmindevej 14</p> <ul style="list-style-type: none">• Lille forhave til indgangsdør• Bred indkørsel og parkeringsplads til 2 biler. <p>Denne adgang til ejendommen ønskes bibeholdt som den fremtidige adgang til ejendommen.</p> |
|  | <p>Bygning set fra gårdhave bag huset.</p> <ul style="list-style-type: none">• Bagdør til Kærmindevej 14.• Nybrovej 156 har ikke bagdør til gårdhave.• Indgange til kælder. |



Indgang Nybrovej 156.

- 2 trin op til hoveddør.



Hoveddør mod Nybrovej.

- Hoveddøren er sænket med 3 trin for at udligne niveauforskel fra indvendigt gulv til fortov/vej.



Hoveddør til Nybrovej 156 og indvendig trappe.



Trapperum og indgange til lejligheder Nybrovej 156.

- Alle indgangsdøre til lejligheder er almindelige indvendige døre.
- Trappe er almindelig indvendig trappe.



Køkken Stueplan

- Køkken Kærmindevej 14 (renoveret)



Toilet/Bad Stueplan

- Løse fliser
- Dårlig stand, mangler vedligehold.



Toilet Stueplan.

- Dårlig stand, mangler vedligehold



Køkken 1. sal.

- Utidssvarende, dårlig stand.



Foto Stueplan







Foto Stueplan



Foto Stueplan



Foto Stueplan

| | |
|---|---|
|  | <p>Kvist set udefra.</p> |
|  | <p>Kvist. Indtrængen af vand.</p> |
|  | <p>Kvist. Indtrængen af vand.</p> |
|  | <p>Kvist midthus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kviste generel dårlig stand <p>Alle kviste udskiftes og renoveres som del af klimarenovering.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flunker 200 mm isolering • Kvist tag 250/300 mm isolering • Vinduer udskiftes |



Skorsten i midthus fjernet p.g.a. nedstyrtningsfare.



Tag

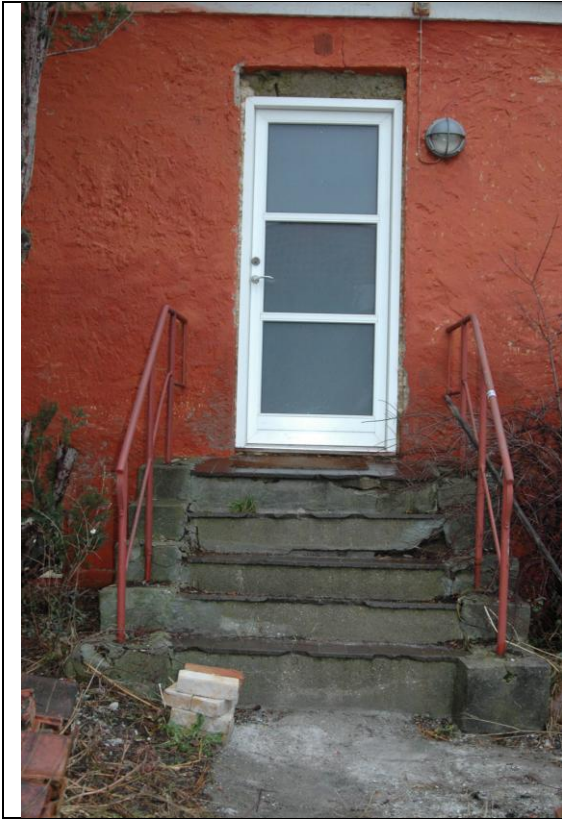
- Undertag i generel god stand. Tagpap renoveres.
- Inddækninger, skotrender og tagrender dårlig stand.
- Tagsten gamle og i generel dårlig stand.

Tag renoveres i forbindelse med klimarenovering og der lægges nyt tegltag.



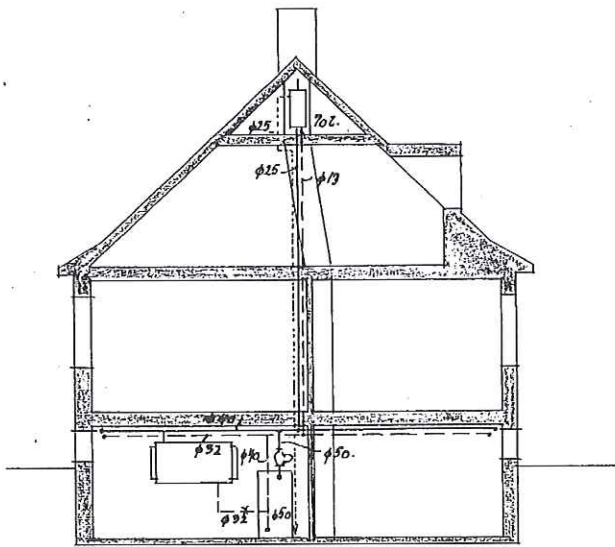
Undertag og spær set indefra.

- Spær forstærkes omkring kviste
- Tag isoleres med 300 mm isolering i skrå flader. Vandrette flader 400 mm isolering.



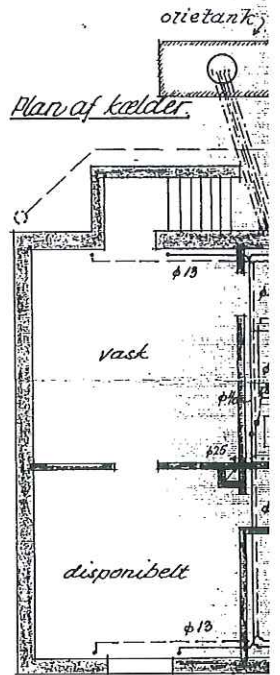
Indgangspartier

- Døre udskiftet
- Trapper og belægninger dårlig stand.



Tværsnit.

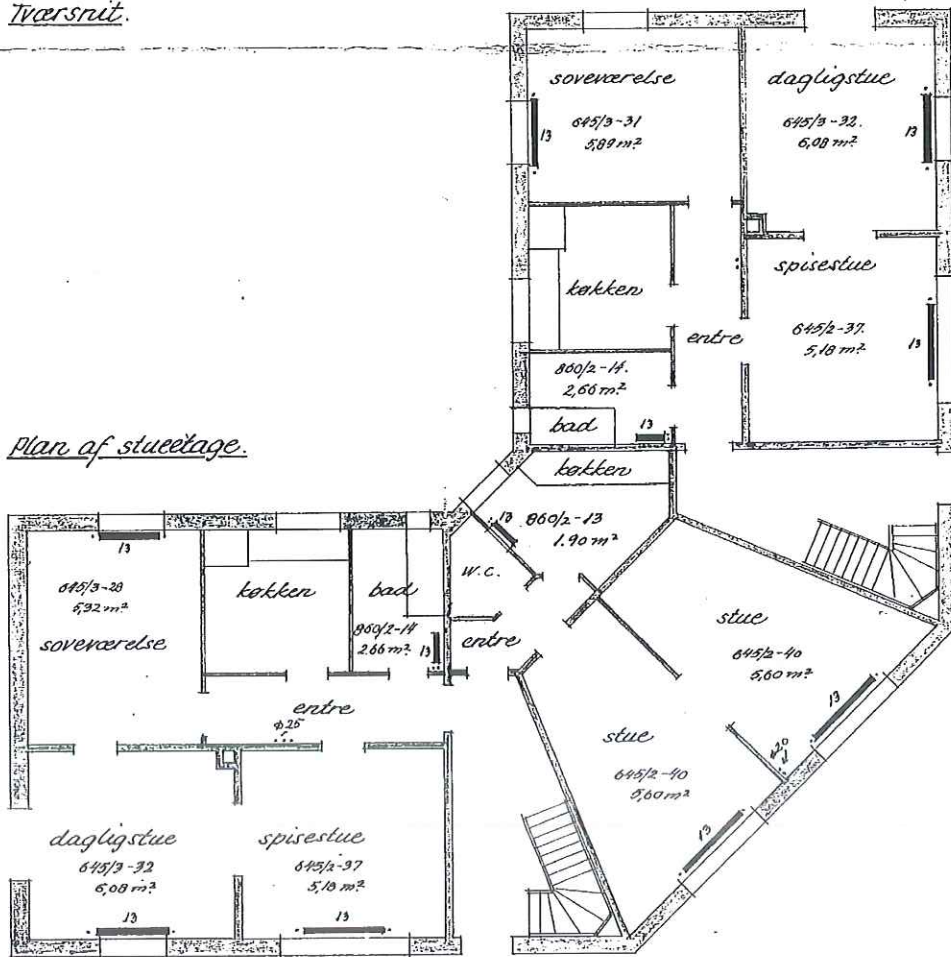
udskel.

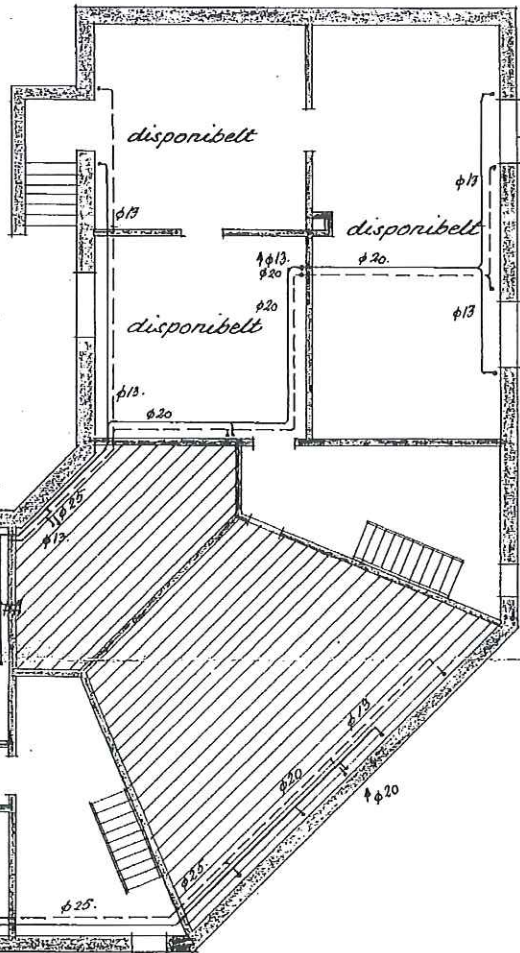


Plan af kelder.

Nybrovej nr. 156.

Plan af stueetage.



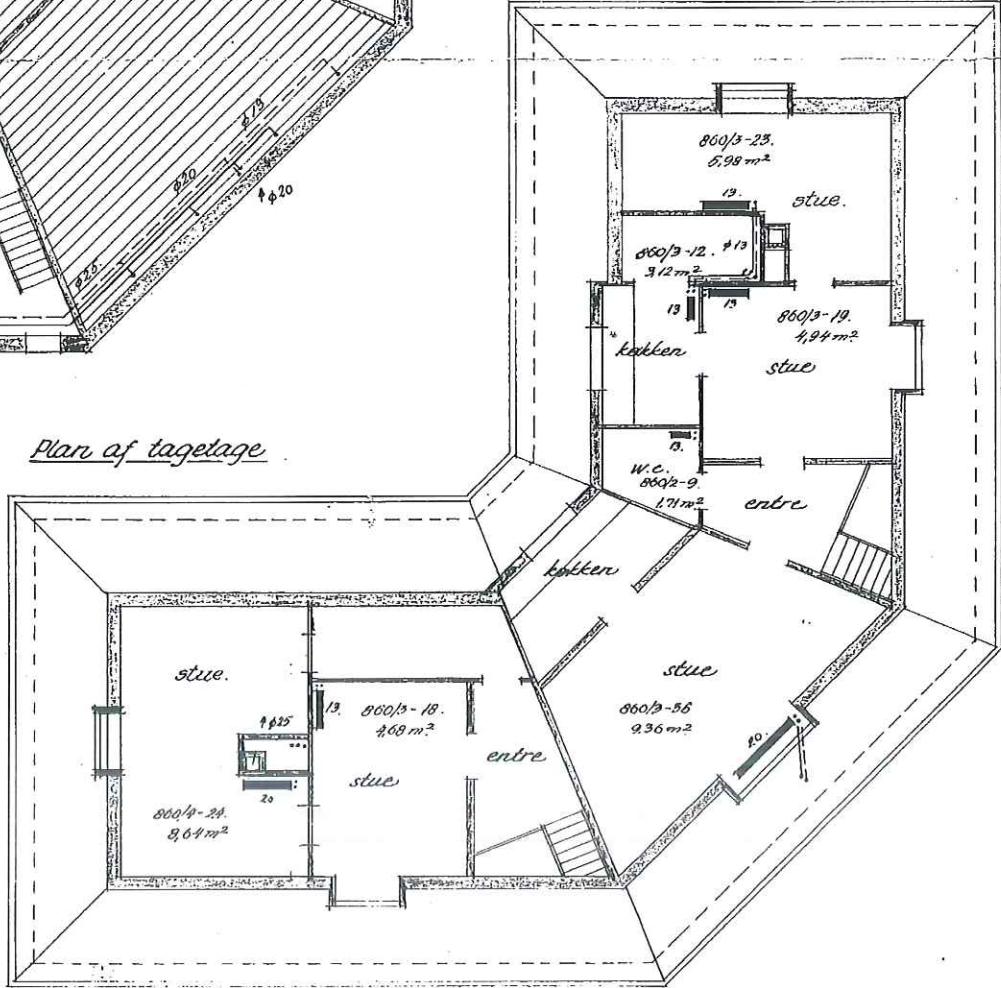


caloriebehov: opvarmning: 36.000 kg/h.
 varmt vand: 18.000 " " ialt: 54.000 kg/h.
 kedel: D.R.T. serie J. 20 m².
 koksforbrug: højst 140 kg/h, olie: 84 kg.
 ekspansionsbeh: 70 l. φ 25.
 varmlandsbeh: 600 l. 5/4".
 pumpe, over kedel: 30 l/min., 1,0 m k.s., api perfecta. T.A.S. C.K.50;2".
 radiator: golf. ialt 80 m².

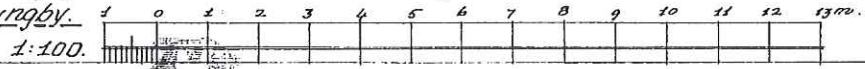
oliebr: D.V.S. type D1. J.P.O. 141.
 påfyldning: φ 50.
 udluftning: φ 38.
 sugledning: φ 19 m/viftafr. og anti-kævertvendil.
 returledning: φ 10.
 olieledningsrør: φ 10.

Kørmundevej.

Plan af tagelag



Centralvarmeanlæg i ejendommen Kørmundevej 14.
 matr. nr. 23^{ev} af Lyngby.



O. PALLE, M.TING F-MDA
 LYNGBY JULI 1950.
 SAG: 1689, TGN: 3087 a.



Lo re
ipsum
dolor...

Lorem ipsum dolor sit amet consec,
 www.lorem-ipsum.dk



Vedr.: Sv: Tilladelser til banner på Rådhusets front
Sagsnummer: 20130330088
Oprettet: 14-03-2013
Dokumentejer: Eva Ørum

Modtaget

| | | |
|--|------------------|--|
| E-post | Journalnøgle(r): | 01.02.00 - P19 |
| Emne: Vedr.: Sv: Tilladelser til banner på Rådhusets front | Besked: | Kommuneplanlægning og lokalplanlægning i almindelighed, Godkendelser |
| Oprettet: 14-03-2013 | | |
| Dokumentdato: 06-03-2013 | | |
| Fysisk placering: | | |
| Afsender | | |
| E-post: Signe Ortved Krølner/SOCIAL/LTK | | |

Tekst:

Fra: Signe Ortved Krølner/SOCIAL/LTK
Dato: 06-03-2013 11:31:32
Til: Signe Ortved Krølner/SOCIAL/LTK@LTK
Kopier til: evp@ltk.dk, Sarah Hoffmann Rosenstock/Børne og Fritid/LTK@LTK, Jørn Unnerup/Økonomisk/LTK@LTK
Emne: Vedr.: Sv: Tilladelser til banner på Rådhusets front

Hej igen Eva

Kampagneperioden bliver cirka midt april

Venlig hilsen

Signe Ortved Krølner
Kommunikationskonsulent



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Stab for Strategi, Kommunikation og Erhverv

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 4597 3486

Omstilling: 4597 3000

Mobil: 2199 6360

E-mail: sik@ltk.dk

Internet: www.ltk.dk

Fra: Signe Ortved Krølner/SOCIAL/LTK
Til: evp@ltk.dk
Cc: Sarah Hoffmann Rosenstock/Børne og Fritid/LTK@LTK, Jørn Unnerup/Økonomisk/LTK@LTK
Dato: 06-03-2013 11:26
Emne: Vedr.: Sv: Tilladelser til banner på Rådhusets front

Hej Eva

Tak.

Banner til Rådhusets facade

Banneret bliver cirka 8 x 12 meter.
Banneret skal bruges til at øge opmærksomheden om den nye hjemmeside - samt få flere til at betjene sig selv digitalt (jf flyt borger strategien).
Kvalitet tynd stof såkaldt PVC. Banneret bliver med baggrundsfarven lysgrøn, tekst i mørkegrøn og kommunens logo i farver - skrifttype serifa (som på den nye hjemmeside)

Banneret vil være rullet ud:

Mandag-onsdag: Fra kl. 15 til cirka kl . 8.30 dagen efter.

Torsdag fra kl. 16.30 til cirka kl. 8.30 dagen efter

fredag fra kl. 13.30 til mandag morgen

Vi kan endnu ikke præcis sige, hvornår kampagneperioden vil forløbe - men den vil vare to uger.

Venlig hilsen

Signe Ortved Krølner
Kommunikationskonsulent



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Stab for Strategi, Kommunikation og Erhverv

Rådhuset

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 4597 3486

Omstilling: 4597 3000

Mobil: 2199 6360

E-mail: sik@ltk.dk

Internet: www.ltk.dk

Fra: Eva Ørum/Teknisk/LTK

Til: Signe Ortved Krølner/SOCIAL/LTK@LTK

Cc: Sarah Hoffmann Rosenstock/Børne og Fritid/LTK@LTK, Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK@LTK

Dato: 06-03-2013 11:08

Emne: Sv: Tilladelser til banner på Rådhusets front

Sagsreference: 20130330081

Hej Signe.

Kan du beskrive banneret mere med hensyn til farver og skrift og hvad er det lavet af og tidsrummet for hvornår det er rullet ned og op og hvor på facaden det tænkes hængt op. Måske har du allerede et billede af, hvordan banneret skal se ud.

Sagen skal på by i april. Din beskrivelse skal bruges dertil.

Deadline for by-sager er overskredet internt i CMP, men vi prøver at nå det.

Venlig hilsen

Eva Ørum

Arkitekt,
teamkoordinator



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Center for Miljø og Plan
Team Byggesag
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 4597 3610

Omstilling: 4597 3000
Mobil:

E-mail: evp@ltk.dk
Internet: www.ltk.dk

Fra: Signe Ortved Krølner/SOCIAL/LTK
Dato: 05-03-2013 14:30:08
Til: byggesag@ltk.dk
Kopier til: Sarah Hoffmann Rosenstock /Børne og Fritid/LTK@LTK
Emne: Tilladelser til banner på Rådhusets front

Til rette vedkommende

Kommunikationsteamet er i gang med at planlægge en kampagne for kommunens ny hjemmeside - i den forbindelse vil vi gerne hænge en banner op på Rådhusets front mod Lyngby Torv i en cirka 2 ugers periode i starten af april. Banneret forventes at skulle være cirka 8 x 12 meter. Det vil være synligt, når Rådhuset er lukket og derfor rullet op i åbningstiden. Banneret er godkendt af borgmesteren.

Vi har snakket med Stilling Flag - men inden vi går videre, vil vi lige sikre os, at vi har de fornødne tilladelser.

Jeg kender ikke til hvilke tilladelser, man skal have , så håber, I kan hjælpe med viden.

Venlig hilsen

Signe Ortved Krølner
Kommunikationskonsulent



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Stab for Strategi, Kommunikation og Erhverv

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 4597 3486
Omstilling: 4597 3000
Mobil: 2199 6360

E-mail: sik@ltk.dk
Internet: www.ltk.dk

