

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

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

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann
Jørgensen (F) ved afbud.

Endvidere deltog:
Direktør Bjarne Markussen
Centerchef Sidsel Poulsen
Konstitueret centerchef Torben Hjelm
Udvalgskoordinator Karen Dam
Udvalgskoordinator Ditte Marie E. Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Lokalplan 233 for Taarbæk - Endelig vedtagelse .	3
02	Lokalplan 242 for Bakketoppen - endelig vedtagelse .	6
03	Lokalplan 235 for Kanalvejsområdet .	8
04	DTU Bygning 330 - Midlertidig pavillonby .	10
05	Hvidegårdsparken 49 - høj tagrejsning .	12
06	Kaningårdsvej 16 - Nyt enfamiliehus .	14
07	Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen - Spørgsmål om stalde på DTU .	17
08	Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen - Gustav Adolfsvej .	18
09	Meddelelser til Byplanudvalget den 15-05-2013 .	19

Lokalplan 233 for Taarbæk - Endelig vedtagelse

Lokalplanforslag 233 for Taarbæk fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanforslaget har været i en fornyet høring i perioden 7. februar til 7. marts 2013.

I løbet af den fornyede høringsperiode er der indkommet 19 henvendelser. Disse er refereret og kommenteret i indsigelsesnotat af 7. marts 2013 (bilag).

Følgende indsigelser/bemærkninger skal fremhæves, idet der i indsigelsesnotat af 7. marts 2013 kan læses forvaltningens kommentarer hertil:

1. Delområde 1

Indsigelse mod mindstegrundstørrelsen på 600 m² i delområde 1. *Se pkt. 13.2.*

2. Delområde 1A

Indsigelse mod, at bebyggelsesprocenten for delområde 1A reduceres til 40, og at grundstørrelsen fastsættes til mindst 600 m². *Se pkt. 1.1, 13.2 og 14.8.*

Indsigelse mod mindstegrundstørrelsen i delområde 1A på 600 m². *Se pkt. 13.2*

3. Taarbæk Kro

Indsigelse mod en maks. bygningshøjde på 7 m for Taarbæk Kro. *Se pkt. 4.1, 6.2 og 7.1.*

Forslag om en max. bebyggelsesprocent på 25 for Taarbæk Kro. *Se pkt. 4.2.*

Indsigelse mod, at der kan etableres boliger på Taarbæk Kro. *Se pkt. 4.3, 11.2 og 16.1.*

Forslag om en bredere anvendelse af Taarbæk Kro. *Se pkt. 19.1 og 14.5.*

Indsigelse mod en ændret anvendelse af Taarbæk Kro. *Se pkt. 6.1.*

Ønske om at ny bebyggelse på Taarbæk Kro kan opføres i op til 3 etager. *Se pkt. 19.3.*

Forslag om et betalt parkeringsanlæg på Taarbæk Kro eller mulighed for andre forbedringer af parkeringssituationen i Taarbæk. *Se pkt. 11.1.*

4. Lægehus

Forslag om etablering af et lægehus på Taarbækdalsvej 15. *Se pkt. 12.1 og 14.1.*

5. Opdeling af boliger

Forslag til opdeling af boliger til 2 boliger i delområde 2. *Se pkt. 14.2.*

Forslag til for opdeling til boliger med lodret skel. *Se pkt. 14.3.*

6. Forslag til udmatrikulering af Taarbæk Strandvej 56. *Se pkt. 18.1.*

Forvaltningen har efter den fornyede høring sendt et brev til naboer til Taarbæk Kro, ejer af Taarbæk Kro, Taarbæk Grundejer- og Borgerforening samt Taarbæk Havn, hvor der spørges til forslag/bemærkninger til at max. 35 % af det samlede etageareal kan indrettes til andre formål. Der er fremsendt indsigelse fra Taarbæk Havn, som ikke finder, at en bredere anvendelse imødekommer Havnens ønsker til anvendelse af kroejendommen. Havnen finder tillige, at en bredere anvendelse (f.eks. til liberalt erhverv, klinik ol.) ikke vil være hensigtsmæssig på den unikke beliggenhed.

Ejeren af Taarbæk Kro har tilkendegivet, at man på nuværende tidspunkt ikke har planer om at udnytte ejendommen til f. eks. klinikker/kontorer. Ejeren ser dog gerne, at der skabes mulighed for flere parkeringspladser nær kroen.

Forvaltningen finder, at Taarbæk Kro bør gives mulighed for en bredere anvendelse end blot restaurant og kro, som det ses i dag. Publikumsorienterede funktioner kombineret med en mindre andel af boliger og f. eks. liberalt erhverv vurderes ikke at forringe området karakter og tiltrækning. Etablering af parkeringsanlæg vil afhænge af et konkret projekt, som kan belyse mulighederne i dette tæt bebyggede område.

Forvaltningen peger på, at lokalplanforslag 233 vedtages endeligt med de ændringer, der er foreslået i indsigelsesnotat af 11. oktober 2012 (bilag) samt mindre ændringer, som beskrevet i indsigelsesnotat af 7. marts 2013 (bilag) samt følgende ændring til pkt. 5.1.5 omhandlende Taarbæk Kro:

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

Dog kan 35 % af det samlede etageareal indrettes til andre formål. Indretningen må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen.”

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse vil der blive indhentet endeligt tilsagn om reduktion af skovbyggelinjen hos Naturstyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplanforslag 233 for Taarbæk endeligt vedtages med ændringer som beskrevet i indsigelsesnotat af 11. oktober 2012 og 7. marts 2013, samt at mulighed for "andre formål" indgår i anvendelsesbestemmelserne for Taarbæk Kro, jf. den foreslåede ændring til pkt. 5.1.5.

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Udsat, med henblik på fornyet behandling i juni 2013.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Lokalplan 242 for Bakketoppen - endelig vedtagelse

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 242 for Bakketoppen fremlægges til endelig vedtagelse.

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 18. januar 2013 til den 15. marts 2013.

I løbet af høringsperioden er der indkommet 4 henvendelser med i alt 16 indsigelser og bemærkninger. Disse er refereret og kommenteret i indsigelsesnotat af 26. marts 2013 (bilag)

Forvaltningen foreslår, at der på baggrund af indsigelserne foretages nogle mindre justeringer i lokalplanen:

1 henvendelse bemærker, at der i lokalplanen ikke er specificeret farve på mursten på etplanshusene. Der gøres opmærksom på, at farverne er bestemt af et mønster i området. På den baggrund foreslår forvaltningen, at §§ 6.5.2 og 7.2.1, justeres således, at nybyggeri skal opføres i samme farve sten som det oprindelige byggeri på grunden.

1 henvendelse stiller spørgsmål til, hvorvidt solcelleanlæg skal fylde hele tagfladen på etplanshusene. Forvaltningen ser det som relevant at solceller placeres således, at der opnås en god helhed på tagfladen, men foreslår, at det imødekommes, at solcelleanlæg ikke behøver at fylde hele tagfladen. Derfor foreslås § 7.1.6 ændret således, at solceller skal placeres i forhold til principskitsen, men ikke behøver at fylde hele tagfladen.

2 henvendelser bemærker antallet af småbygninger og deres omfang. Forvaltningen foreslår, at lokalplanen ændres således, at der kan opføres et frit antal småbygninger på hver grund, såfremt arealet på den enkelte bygning ikke overstiger 30 m² og, at det samlede areal af småbygningerne ikke overstiger 40 m² pr. ejendom. Dette medfører i givet fald ændringer af § 8.1.

Der er desuden foretaget redaktionelle ændringer.

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse ophæves servitut BC 354 af 12. november 1952..

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen vedtages endeligt med de ændringer som er beskrevet i indsigernotat af 26. marts 2013.

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Anbefalet.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Lokalplan 235 for Kanalvejsområdet

Forvaltningen har, i samarbejde med den kommende nye ejer af Kanalvejsgrunden og dennes rådgiver, udarbejdet et foreløbigt udkast til forslag til Lokalplan 235 for Kanalvej nord (bilag).

Det endelige forslag til lokalplan forventes fremlagt i juni hvorefter det sendes i offentlig høring.

Der er udarbejdet screening-/scoping-skema i forbindelse med miljøvurderingen af lokalplanen (bilag). Skemaet er sendt til relevante myndigheder mv. og på det foreliggende grundlag er det vurderet, at der skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen.

På mødet vil forvaltningen fremlægge en række punkter som kan danne ramme for en nærmere drøftelse, f.eks.:

- tidsplan
- udbygningsaftaler
- grave- og spunsetilladelse
- trafik og infrastruktur.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår forhold vedrørende trafik og infrastruktur.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udkastet til forslag til lokalplan 235 samt de fremlagte punkter drøftes, og der tilkendegives eventuelle forslag til ændringer og tilføjelser.

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Drøftet, idet udvalget ønsker en plan for en borgerinddragelsesproces samt et notat om de juridiske forhold i forhold til evt. grave- og spunsetilladelse forelagt i

forbindelse med en fornyet behandling af sagen ved ekstraordinært møde den 30. maj 2013 kl. 15.00.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

DTU Bygning 330 - Midlertidig pavillonby

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 16. januar 2013 (bilag) at meddele dispensation for 6 måneder vedrørende de midlertidige pavilloner til kollegiebrug samt tilkendegav, at der ikke kan forventes yderligere dispensation, medmindre der foreligger konkret forslag til afløsning af pavillonbyen.

På baggrund af drøftelse i den politisk-administrative styregruppe den 20. marts 2013 (bilag) forelægges sagen på ny for Byplanudvalget.

DTU og kommunen indgik i november 2011 en samarbejdsaftale med det formål at fremme vækst og udvikling i Vidensbyen. I marts 2012 igangsatte styregruppen udarbejdelse af en fælles strategi for at øge antallet af boliger til studerende og forskere i Vidensbyen. Styregruppen har på den baggrund formuleret et udkast til en aftale om løsning af boligudfordringen, hvor parterne tilslutter sig at leve op til to overordnede mål inden udgangen af 2017:

- Der bygges 1.200 nye kollegieboliger i kommunen frem mod 2017
- Der skaffes boliger til 300 forskere og studerende i den eksisterende boligmasse i kommunen.

Udkast til aftale om løsning af boligudfordringen blev forelagt Kommunalbestyrelsen i særskilt sag den 25. april 2013 (bilag).

Forvaltningen vurderer, at den nævnte aftale modsvarer det af Byplanudvalget forudsatte konkrete forslag til en afløsning af pavillonbyen, som dermed kan danne grundlag for at forlænge dispensationen, f.eks. indtil udgangen af 2017.

Økonomiske konsekvenser

Udstedelse af dispensation er myndighedsbehandling og løses inden for de eksisterende økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår dispensation til pavillonbyen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at dispensationen til pavillonbyen/kollegiet forlænges indtil udgangen af 2017, idet de myndigheds- og bygningsmæssigt relaterede forhold sikres tilgodeset.

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Godkendt, at der gives dispensation indtil udgangen af 2015, og såfremt der foreligger en godkendt lokalplan, der omfatter kollegiebyggeri, er udvalget indstillet på at forlænge dispensationen indtil udgangen af 2017.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Hvidegårdsparken 49 - høj tagrejsning

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning om etablering af høj tagrejsning uden udnyttelse af tagetagen (bilag). Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.2.64 for Hvidegårdsparken, der fastsætter, at området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse. I henhold til kommuneplanens rammer er det tilladte maximale etageantal fastsat til 1½ etage.

Der er søgt om etablering af tag med høj rejsning på 45% på eksisterende ejendom. Ejendommen er opført i 1961 og står i dag med oprindelig fladt tag. Ansøger ønsker taget etableret af arkitektoniske grunde, og tagetagen ønskes ikke benyttet til beboelse.

Husene i Hvidegårdsparken er opført omtrent samtidigt i 1960'erne med i alt ca. 85 huse, overvejende i 1 plan, heraf ca. 7 stk. 1½ plans huse opført 1961-64. Én ejendom fremstår delvist i 2 plan, nr. 99 fra 1960, og et enkelt er et 2-plans hus, nr. 107 fra 1963, begge beliggende i udkanten af området.

Byplanudvalget har den 18. januar 2012 (bilag) besluttet, at forvaltningen bemyndiges til at nedlægge § 14 forbud, hvis der skulle forekomme ansøgninger om bebyggelse i 1½ plan inden for det gældende område.

Ejendommene er omfattet af en områdedeklaration, som fastsætter, at der max. kan opføres 2 beboelseslag foruden kælder.

Forvaltningen vurderer, at etablering af høj rejsning med 45 grader på taget af ovennævnt ejendom vil få den til at fremstå som 1½ etage dog uden gavlvinduer og tagvinduer. Området er i dag karakteristisk ved sin lave bebyggelse - primært i 1 etage.

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 18. januar 2012, er det således intentionen, at der skal nedlægges et §14 forbud på den ovennævnte ejendom.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Indstilling

Åbent punkt Byplanudvalget den 15-05-2013, s.13

Forvaltningen foreslår, at der nedlægges et §14 forbud mod etablering af det ansøgte.

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Godkendt.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Kaningårdsvej 16 - Nyt enfamiliehus

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning om opførelse af et enfamiliehus i 2 plan, på ejendommen beliggende Kaningårdsvej 16 i Virum (bilag).

Der søges om opførelse af et hus med et bebygget areal på 117 m² og et etageareal på 234 m² og en højde på ca. 8 meter fra terræn til kip. Det udføres med valmtag, der har en hældning på 25 grader.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 4.2.60 Furesøvej/Parcelvej. Området er udlagt til åben-lav boligområde i max 1½ etage og en bebyggelsesprocent på max 30. Efter analyse i den konkrete sagsbehandling kan der tillades op til 2 etager, hvis lokale terrænmæssige eller historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det. Endvidere skal der ske en vurdering af mulige ulemper i form af indbliksgener.

Ejendommen er omfattet af lokalplanforslag 232 for Furesøkvarteret i Virum. Lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. april 2013.

Ansøger ønsker ansøgningen behandlet efter lokalplanens § 6.3, der lyder således:
"Efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan der tillades op til 2 etager, hvis lokale terrænmæssige eller historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det. Endvidere skal der ske en vurdering af mulige ulemper i form af indbliksgener."

I uddybningen af lokalplanens indhold er der yderligere beskrevet følgende omkring etager:

"Inden for lokalplanområdet er der opført blandet parcelhus- og villabebyggelse i overvejende 1 etage og 1½ etager. Der er ca. 30 boliger i 2 etager indenfor området. For at fastholde områdets karakter, fastsættes, at bebyggelse ikke må gives en højde, der overstiger 1 etage med udnyttet tagetage.

For bygninger på skrånende terræn gælder dog, at der kan opføres bygninger i 2 etager, når koten til tagets kip ikke overstiger 8,5 m målt fra fastsat niveauplan, og når det ikke medfører ændringer af terrænet på +/- 0,30 m. Ved evt. nybyggeri inden for delområde 1 og 3 gælder dog, at villaen kan opføres i 2 etager svarende til den øvrige bebyggelse i delområdet.

Området er relativt kuperet, især i den nordlige del af området. Terrænforholdene betyder, at den nederste etage helt eller delvist vil kunne udnyttes til beboelse uden gener for naboer. På den baggrund giver lokalplanen særlige muligheder for bygninger på skrånende terræn. For disse ejendomme gælder, at en bygning

kan opføres i 2 etager, når koten til tagets kip ikke overstiger 8,5 m målt fra et i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastsat niveauplan, og når dette ikke medfører ændringer af terrænet på +/- 0,30 m."

Ansøger har indhentet accept fra naboer, og har blandt andet givet følgende begrundelse for at opnå tilladelse til et enfamiliehus i 2 plan:

- grunden er placeret i det nordlige område af Furesø kvarteret og terrænet skræner lidt over 4 meter
- byggeriet overstiger ikke 8,5 m fra koten til tagets kip
- byggeriet medfører ikke ændringer i terrænet over +/- 0,30m
- indbliksgener er stort set uændret i forhold til det hidtidige hus

Kommunen har udarbejdet en oversigt over etageantal, hvor alle ejendomme i lokalplanområdet indgår. Af oversigten fremgår det, at der er ca. 30 ejendomme med bygninger i 2 plan. Ingen af disse bygninger er beliggende på Kaningårdsvej, eller i visuel nærhed af den ansøgte ejendom. Den ansøgte ejendom ligger i et område, hvor de nærmeste boliger alle er i et plan. Huset ønskes placeret på et vandret grundstykke, ca. 1,5 meter under Kaningårdsvej, hvor den tidligere beboelse var placeret. Alle husets 4 facader fremstår i 2 plan, også mod vej.

Det er forvaltningens vurdering at huset ikke indordner, forholder sig til eller i sin arkitektur indarbejder grundens og områdets terræn. Der er tale om en bygningsvolumen, der adskiller sig fra områdets øvrige bebyggelse, og visuelt fremstår markant som et 2 plans hus.

Efterkommes ansøgningen, kan det danne præcedens for lignende boliger, der ikke forholder sig til konteksten.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til et enfamiliehus i 2 plan.

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Godkendt at meddele afslag, idet det konstateres, at der bl.a. er tale om et enfamilieshus i 2 plan i alle facader.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen - Spørgsmål om stalde på DTU

Kommunalbestyrelsesmedlem Lene Kaspersen (C) har i e-mail af 3. april 2013 anmodet om optagelse af sag på dagsordenen vedrørende stalde på DTU:

"Er det korrekt, som en borger mere end antydede ved kommunalbestyrelsens mødes start den 2. april, at der er stalde på DTU?"

Er der stalde eller staldelignende telte eller andre bygninger beregnet til dyr på DTU.

Ønsker en redegørelse for status på den af DTU ønskede flytning af forskning i smitsomme veterinær sygdomme fra Lindholm til DTU."

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Udsat, idet udvalget får en orientering om DTUs fremtidige planer på næste ordinære møde.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen - Gustav Adolfsvej

Lene Kaspersen (C) har i e-mail af 30. april 2013 på vegne af Konservative anmodet om optagelse af sag på Byplanudvalgets dagsorden vedrørende Gustav Adolfsvej 15:

"Har lige været forbi Gustav Adolfsvej - det ser forfærdeligt ud -

Konservative ønsker sagen på Byplan med en status for, hvilke tiltag, der er gjort for at få en oprydning på grunden."

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Udsat, idet forvaltningen besigtiger ejendommen og giver en orientering ved næste ordinære møde.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Meddelelser til Byplanudvalget den 15-05-2013

1. Orientering om afslag fra Folketingets ombudsmand om behandling af klage over Lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69

Folketingets Ombudsmand har sendt kopi af brev dateret 12.09.2012 vedrørende afslag på behandling af klage over kommunens behandling af salg og videre forløb af ejendommen Taarbæk Strandvej 69 - Dyrlæggegården.

Lokalplan 226 blev vedtaget den 28. februar 2011, og gav mulighed for nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af ny bebyggelse.

Klager mener, at vedtagelsen af lokalplanen alene var motiveret af økonomiske hensyn.

Ombudsmanden har meddelt afslag til behandling af klagen, idet klagefristen på ét år er overskredet. Ombudsmanden har derudover ikke fundet grundlag for at rejse en sag på eget initiativ efter § 17 i ombudsmandsloven. Dette begrundes med, at en afklaring af motiverne for vedtagelsen af lokalplanen kun vanskeligt vil kunne foretages inden for rammerne af en ombudsmandsundersøgelse.

2. Orientering om status vedrørende udvikling af Fortunens ponycenter

Der afventes fortsat modtagelse af ansøgning fra ejer, hvor rejsestalden indgår i løsningen på en sådan måde at bevaringsværdierne sikres. Der er senest afholdt møde med ejer i december 2012, jf. orientering til udvalget herom i januar 2013. Redegørelse af 6. marts 2013 samt Notat af møde med nabo, Dyrehavegårdsvej 2, af 21. marts 2013 er vedlagt.

3. Oversigt over planlægningsopgaver

Forvaltningen giver en mundtlig orientering, idet bilag påregnes omdelt på mødet.


Byplanudvalget den 15. maj 2013

Taget til efterretning.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.


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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	<p>14.5 TGB Forening ønsker, at eventuelle boliger på Taarbæk Kro ikke kan etableres ud mod havnen. Boligerne bør kun kunne placeres mod Havnevej, alternativt mod skel eller Taarbæk Strandvej.</p> <p>Man ønsker, at bestemmelser vedr. krogen bliver meget præcise og restriktive. Grundejerforeningen har efterfølgende foreslået en tekst til en bredere anvendelse af ejendommen.</p>	<p>Lokalplanens fornyede bestemmelser vurderes ikke at være ødelæggende for havnens miljø eller attraktion i det der alene er tale om 3 boliger, og fordi disse ikke må placeres i stueetagen mod havnen. Forvaltningen finder, at de øvrige anvendelsesbestemmelser er tilstrækkelige til at sikre området miljø, og at der bør være et råderum for ejers disponering af ejendommen.</p> <p>Foreningen foreslår følgende tekst:</p> <p><i>"Matr. Nr. 21t Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner. Indretning af funktionerne må ske mod alle omgivende sider.</i></p> <p><i>Dog kan 35 % af det samlede etageareal indrettes til andre formål. Indretningen må dog ikke etableres i stueetagens facade mod havnen."</i></p> <p>Den foreslåede tekst betyder, at der også vil være mulighed for at indrette f.eks. kontorer og klinikker på ejendommen.</p>	<p>Jf. pkt. 6.1.</p>
	<p>14.6 Foreningen mener, at der godt kan foretages udstykninger i delområde 1. Følgende tekst foreslås:</p> <p><i>"I delområde 1 må grunde større end 1.200 m² ikke udstykkes mindre end 600 m². Grunde under 1.200 m² må ikke udstykkes mindre end 500 m²."</i></p>	<p>Jf. pkt. 13.2.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>14.7 Foreningen ønsker, at mindste-</p>	<p>Jf. pkt. 13.2.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

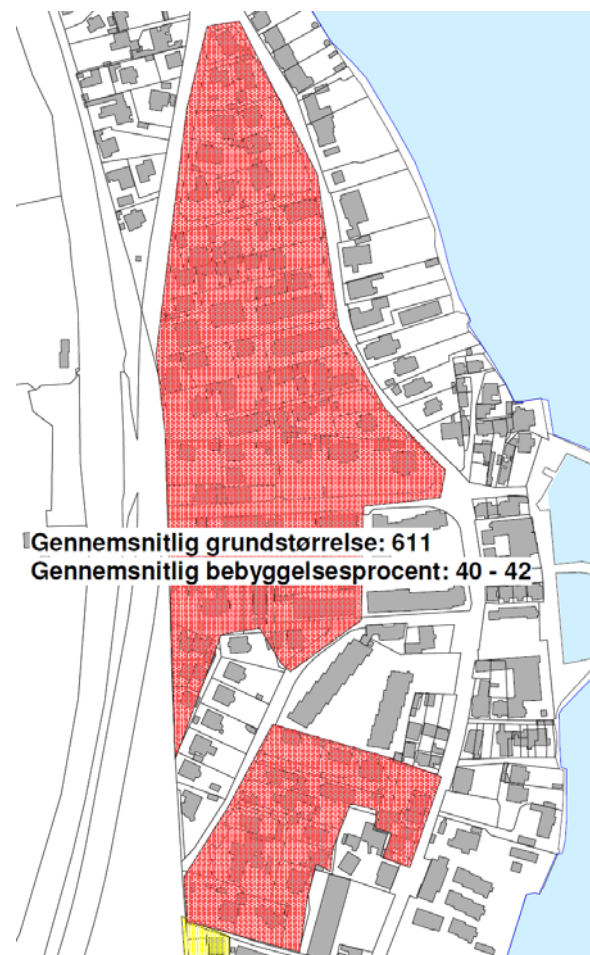
Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Byplanudvalgets beslutning:
		grønne træk.	
	<p>5.3 Beboerne mener, at kommunen udøver magtmisbrug ved at udpege 4 platantræer på ejendommen Taarbæk Strandvej 65, når kommunen samtidig har muliggjort fældning af platantræerne ved Taarbæk Strandvej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

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

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Byplanudvalgets beslutning:
	mod	udpegning. Jf. pkt. 5.2.	
<p>Jens Stephensen Taarbæk Strandvej 45 2930 Klampenborg Og Jørgen B. Schmidt Strandvejen 711 2930 Klampenborg</p>	<p>7.1 Lokalplanen giver mulighed for at opføre for mange boliger på ejendommen, hvor Taarbæk Kro ligger i dag. Lokalplanens bestemmelser er ikke med til at sikre det nuværende havnemiljø.</p> <p>Man foreslår følgende ændring af pkt. 5.1.5: " Der må indrettes boliger på ejendommen. Arealet af boliger må ikke overstige 25 % af det samlede etageareal. Ejendommens facade mod havnen må alene anvendes til restaurant med tilhørende terrasse. Facaden mod Taarbæk Strandvej skal fortrinsvis være reserveret til butikker og serviceformål."</p>	Jf. pkt. 6.1.	Jf. pkt. 6.1.
	<p>7.2 Ny bebyggelse, som opføres på nye udstykninger ved Taarbæk Strandvej 84 bør også kunne opføres som rækkehuse, som det ses ved nuværende ældreboliger. Man foreslår følgende formulering til pkt. 7.4.1:</p> <p>"På hver ejendom kan opføres 2 boliger med vandret lejlighedsskel eller der kan på det samlede grundareal (1.000 m²) opføres en boligblok med 4 lejligheder – rækkehuse med lodret skel."</p>	Jf. pkt. 3.3	Jf. pkt. 3.3
	<p>7.3 Man finder, at der bør gives mulighed for at indrette 2 boliger i delområde 7.</p>	Jf. pkt. 1.1	Jf. pkt. 1.1
	<p>7.4 Det foreslås, at der i lokalplanen indgår en udstykningsplan for Strandvejen 735 og 737, da det øjensynligt kun er disse to ejendomme, der vil kunne udstykkes.</p>	Jf. pkt. 4.1.	Jf. pkt. 4.1.

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

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



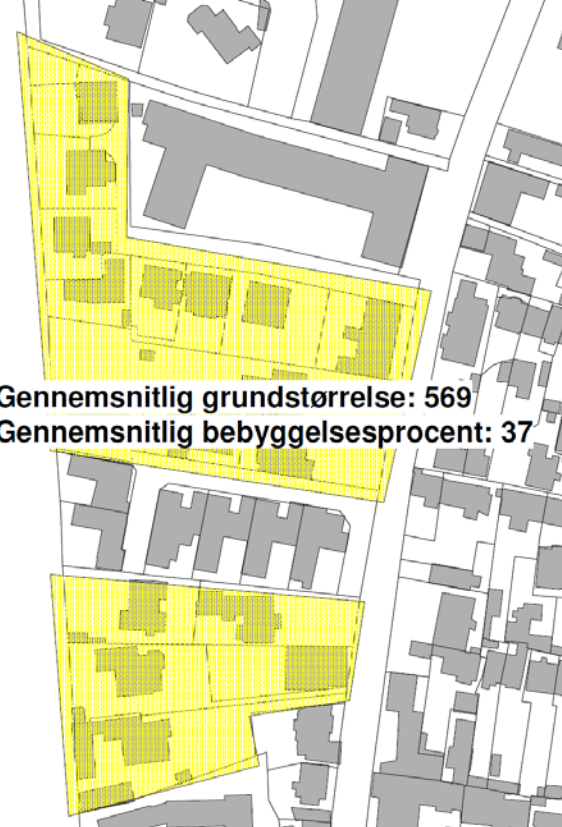
Gennemsnitlig grundstørrelse: 611
Gennemsnitlig bebyggelsesprocent: 40 - 42

den enkelte ejendom. For ejendomme med en grundstørrelse på under 400 m² må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40, dog er det altid tilladt at opføre et etageareal svarende til det eksisterende etageareal."

Kortbilag 2A, 2B og 3 rettes, så delområde 1 sydøst for Strandvejen bliver til delområde 1A.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse foretages en mere hensigtsmæssig nummerering af delområderne.

Herover vises nuværende forhold i den del af delområde 1, som ligger sydøst for Strandvejen.



Gennemsnitlig grundstørrelse: 569
Gennemsnitlig bebyggelsesprocent: 37

Herover nuværende forhold i delområde 1A.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Byplanudvalgets beslutning:
			<p><i>må ikke anvende. Solceller/solfangere er dog undtaget."</i></p> <p>I lokalplanens redegørelse tilføjes det, at ejer skal sikre sig at solceller/solfangere ikke medfører generende refleksioner for naboerne."</p>

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 242 for Bakketoppen

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
<p>Grundejerforeningen Bakketoppen bestyrelsen v/ formand Tomas Rosendal, Vangeledet 97 Tlf: 31 39 93 31 Email: tomasrosendal@hotmail.com</p>	<p>1.1 Ad § 6.1: Grundejerforeningen foreslår at give 9 pianohuse, alle facadegrunde, mulighed for at lave tilbygninger således etagearealet bliver på højst 170 m² og dermed overstige den fastsatte bebyggelsesprocent på 30 med et par procenter. Når man sammenligner tilbygningsmulighederne for disse 9 facadegrunde med de "kotelet-grunde", der ligger bagved, skyldes forskellen i grundstørrelse bl.a. "koteletbenene" - selve "koteletten" er typisk som huset foran på godt 500 m², men et "koteletben" på ca. 80-90 m² giver yderligere tilbygningsmulighed på 25-30 m². Det vil derfor, efter grundejerforeningens mening ikke skæmme området, hvis der på disse små facadegrunde kunne tilbygges 30 m². Set ude fra vejen sikrer koteletbenene mellem disse facadegrunde jo, at der efter tilbygning af f.eks. 30 m² er ligeså meget luft imellem husene på disse facade-grunde som imellem husene på koteletgrundene, der ligger bagved, hvis de bliver tilbygget med 30 m². En bebyggelsesmulighed på 170 m² på en facadegrund er i øvrigt i alle tilfælde mindre, end der kan bygges på koteletgrundene bagved disse og som på de andre Pianohuse, der har facade ud til vejen, og som af den ene eller anden grund har lidt større arealer. Flere af disse andre Pianohus-grunde kan bebygges med over 250 m² ved en bebyggelsesprocent på 30 %.</p>	<p>Lokalplanen har til formål at sikre bebyggelsens karakteristika og arkitektoniske sammenhæng, særligt pianohusene, da de fremtræder mest karakteristisk i form og udtryk. Det vurderes, at en fastsættelse af etageareal til højst 170 m² på de nævnte 9 ejendomme vil modarbejde dette.</p> <p>Bebyggelsesplanen har, lige fra starten af, afgivet forskellige grundstørrelser. Der findes ikke to ens grundstørrelser, hvorfor det giver ulige muligheder for udbygninger af de forskellige ejendomme.</p> <p>Den gældende byggelov, giver hver enkelt boligejer mulighed for at søge dispensation fra den fastlagte bebyggelsesprocent. Det vurderes, at en individuel sagsbehandling og vurdering af den enkelte ejendom, tjener lokalplanen bedre, end en general tilladelse til at forøge bebyggelsesprocenten.</p>	<p>Forslaget imødekommes ikke.</p>
	<p>1.2 Ad § 6.2: Grundejerforeningen foreslår at carporte kan placeres helt ud til vejskel. Begrundelse: Muligheden for at bygge carporte nærmere vejskel end 2 m gælder kun facadegrunde mellem 500 og 600 m² - og specielt for 13 etplanshuse i delområde 2 grundet "skæve" placering af husene i forhold til skel. 8 af disse grunde ligger carport allerede i dag i vejskel, 3 af de resterende har hverken carport eller garage, og på de sidste 2 grunde er der garage, som overholder kravet om 2 meter til vejskel.</p>	<p>Da lokalplanen har til formål at sikre bebyggelsens karakteristika og områdets grønne karakter er oplevelsen af bebyggelsen og det grønne fra vej væsentlig. Det vurderes, at opførelse af carporte helt ud til vejskel vil modarbejde dette, da oplevelsen af bebyggelsen og det grønne vil blive reduceret væsentligt.</p> <p>Et arealstudie på alle facadegrundene med et rektangel på 6 m x 4 m trukket 2 m fra vejskel, viser at langt de fleste kan opføre carport inden for forslagens bestemmelse. Der er enkelte ejendomme, hvor det ikke kan lade sig gøre grundet placering af en eksisterende tilbygning.</p> <p>Disse ejendomme har jævnfør Byggeloven mulighed for at søge dispensation til en placering tættere skel.</p>	<p>Forslaget imødekommes ikke.</p>
	<p>1.3 Ad § 6.5.2: Grundejerforeningen foreslår at bruge ordet udformning frem for omfang, da omfang går på størrelse og reguleres via bebyggelsesprocenten</p>	<p>§ 6 omhandler omfang og placering, hvorfor omfang er det rette ord at bruge her. Det er korrekt, at størrelse reguleres af bebyggelsesprocenten. Ordet omfang præciserer og refererer</p>	<p>Forslaget medfører ændring i § 6.5.2 fra: § 6.5.2 Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse opføres i</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	<p>og at der præciseres at etplanshusenes oprindelige farve på murværk bevares., jf. bilag 4 C. Samme forslagsændring i § 7.2.1.</p>	<p>til den oprindelige bebyggelses omfang herunder størrelse. Farven på murstenene er en del af bebyggelsesmønsteret, hvorfor det forslås præciseret i bestemmelserne.</p>	<p>samme placering og gives samme omfang, saddeltag, taghældning, facadehøjde, etageantal (1 etager) og materialer som i den oprindelige bebyggelse, jf. bilag 4 C. til: § 6.5.2 Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse opføres i samme placering og gives samme omfang, saddeltag, taghældning, facadehøjde, etageantal (1 etager) og materialer herunder farve på mursten som i den oprindelige bebyggelse, jf. bilag 4 C. Og ændring i § 7.2.1 fra: § 7.2.1 Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i rødt eller gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor, jf. bilag 4 C. til: § 7.2.1 Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden herunder farve på mursten skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor, jf. bilag 4 C.</p>
1.4	<p>Forslag til ny § 6.6: Grundejerforeningen foreslår at reducere vejbyggelinien med 2 m på ejendommene liggende på Virum Stationsvej, da det ikke har færdselsmæssig betydning, og Virum Stationsvej ikke skal udvides. Med 13 m til vejmidten vil der stadig være ca. 6 m til vejskel. Den optimale og naturlige tilbygningsmulighed for disse huse består i at forlænge dem imod vest, men det nordvestlige hjørne af husene ligger så tæt på 15 m-linjen, at der kun er meget begrænsede tilbygningsmuligheder, og bebyggelsesprocenten på 30 kan derfor i realiteten ikke udnyttes.</p>	<p>15 m vejbyggelinie sikrer areal til fremtidige nødvendige trafiktekniske forhold som f. eks. Støjreducerede elementer, vejskilte og andet, hvorfor servitut omhandlende 15 m vejbyggelinie ikke aflyses eller reduceres.</p> <p>Der kan søges dispensation fra en vejbyggelinie efter § 42 i Lov om offentlige veje. Ved udstedelse af dispensation vil der typisk blive tinglyst en nedrivningsdeklaration, som pålægger ejer at nedrive det, som der er givet dispensation til, i tilfælde af at arealet skal benyttes til andet formål som f. eks trafikteknisk anlæg.</p>	<p>Forslaget imødekommes ikke.</p>
1.5	<p>Ad § 7.1.1 Grundejerforeningen foreslår at de delvis træbeklædte facader kan være i andet end naturmaterialer, så som fibercementplader, dog stadig i af-dæmpede, matte og ensartede farver. Der er flere vellykkede eksempler i området på fibercementplader, som også er vedligeholdelsesfrie.</p>	<p>Den træbeklædte facade er væsentlig for bebyggelsens udtryk, hvorfor den træbeklædte facade ønskes bevaret i træ eller andet naturmateriale i af-dæmpede, matte og ensartede farver.</p>	<p>Forslaget imødekommes ikke.</p>
1.6	<p>Ad § 7.1.6 / Ad. § 7.2.5: Grundejerforeningen foreslår at solceller og sol-</p>	<p>Kommunen ønsker at give mulighed for brug af alternativ energiformer som f. eks. solceller og</p>	<p>Forslagene medfører ændring i § 7.1.6 fra:</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	fangere skal etableres symmetrisk på tagflade og at de ikke skal dække hele tagfladen, da effekten bliver for stor til en enkelt husstand, hvis hele tagfladen kræves udfyldt.	solfangere, samtidig med at der tages hensyn til naboer og bebyggelsens fremtræden, hvorfor det er væsentligt at solceller og solfangere etableres plant på tagflader.	§ 7.1.6 Solceller og solfangere må etableres plant på tagflader i sort eller mørke farver inkl. rammer og skal dække tagfladen, som vist på principtegning i bilag 5 A. Til: § 7.1.6 Solceller og solfangere må etableres plant på tagflader i sort eller mørke farver inkl. rammer, som vist på principtegning i bilag 5 A.
1.7	Ad. § 7.2.1: Det gælder også ved nedrivning, brand eller lignende, jf. § 6.5.2	Den ønskede tilføjelse står allerede beskrevet i § 6.5.2 og § 6.4.2, hvorfor den ikke tilføjes i § 7.2.1, da der ikke ønskes gentagelser i lokalplanen.	Forslaget imødekommes ikke.
1.8	Ad. § 8.1: Der må opføres højst 4 småbygninger (udhuse, garager, carporte, skure, overdækninger og drivhuse mv.) med et maksimalt etageareal på 80 m ² til sammen på hver ejendom. Den enkelte småbygning må højst være 2,5 m høj. Begrundelse: Flere ejendomme har i dag 4 småbygninger: carport, udhus, overdækning/halvtag og drivhus på tilsammen over 40 m ² . Det er ikke for meget, når ingen af husene har kælder.	Den særlige bebyggelsesplan, hvor husene er vinklet "skævt" på grundene og har medført differentierede grundstørrelser giver begrænsede muligheder for, hvor der kan etableres småbygninger. Derfor vurderer forvaltningen, at antal af småbygninger ikke er så afgørende, men derimod et loft på etageareal vil sikre, at området ikke overbebygges og områdets grønne karakter bevares.	Forslaget medfører ændring i § 8.1 fra: § 8.1 Der må opføres højst to småbygninger (udhuse, garager, carporte, skure, overdækninger og drivhuse mv.) med et maksimalt etageareal på 40 m ² til sammen på hver ejendom. Den enkelte småbygning må have et etageareal på højst 30 m ² og maksimalt være 2,5 m høj. Til: § 8.1 Der må opføres småbygninger (udhuse, garager, carporte, skure, overdækninger og drivhuse mv.) med et maksimalt etageareal på 40 m ² til sammen på hver ejendom. Den enkelte småbygning må have et etageareal på højst 30 m ² og maksimalt være 2,5 m høj.
1.9	Ny § 9.9: For at minimere indbliksgener fra Vangeledet 58 er det tilladt for de ejendomme, der grænser op mod denne matrikel at opføre plankeværk på op til 2,40 m. Disse skal dog begrønnes. Begrundelse: De 3 ejendomme, der støder op til Vangeledet 58 føler sig meget generede af indblik, både fordi terrænet omkring huset er hævet, og fordi højtsiddende vinduer vender ind imod naboernes opholdsrum og opholdsarealer.	Højder på hegn reguleres ikke i lokalplanen, da det er vanskeligt at håndhæve. Der henvises til den gældende hegnsløvslov. Hvorefter naboer må aftale sig frem vedr. fælleshegn. Alternativt må man som ejer kontakte hegnssynet.	Forslaget imødekommes ikke.
Sofie Brammer og Christian Brammer, Vangeledet 58 Email: csb@capernow.com	2.1 Vedr. grundejerforeningens forslag til ny § 9.9 er der følgende kommentarer fra beboerne på Vangeledet 58: Terræn er ikke hævet eller reguleret. Det er derimod blevet påbudt at fylde jord på i skel der grænser op imod Bakketoppen 22.	Det er i byggetilladelsen af 25. juni 2012, til opførelse af Vangeledet 58, vurderet at byggeretsbestemmelserne i BR10 overholdes.	Bemærkningerne i indsigelsen medfører ingen ændringer.
	2.2 Vangeledet 58 er ikke omfattet lokalplanen, hvorfor beboerne på Vangeledet 58 mener, at der ikke kan stilles forslag, som indbefatter Vangeledet 58,	Se pkt. 1.9	Bemærkningerne i indsigelsen medfører ingen ændringer.

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	så som fælles hegn jf. hegnsløven. De oplyser, at de agter aktivt at afhjælpe indbliksgener med beplantning samt at de har ingen planer om at reducere de allerede etablerede hegn og beplantninger.		
	2.3 Vedr. grundejerforeningens forslag til ny § 9.9 er der følgende kommentarer fra beboerne på Vangeledet 58: Det nybyggede hus på Vangeledet 58 overholder alle regler og love, påståede indbliksgener er ikke værre end til/fra pianohusene.	Se pkt. 2.1	Bemærkningerne i indsigelsen medfører ingen ændringer.
	2.4 Vedr. grundejerforeningens forslag til ny § 9.9 er der følgende kommentarer fra beboerne på Vangeledet 58: Grundejerforeningen ønsker at give tilladelse til at opføre et hegn på 2,40 m i skel, der grænser op til naboejendommene. Et hegn på 2,40 m vil ikke kunne hindre indblik fra 1. sal. Det oplyses, at rummene på 1. sal, som kan give indbliksgener, er børneværelser og et badeværelse.	Se pkt. 1.9	Bemærkningerne i indsigelsen medfører ingen ændringer.
Bjørn Andersen Bakketoppen 22 Email: bjan@live.dk	3.1 Vedr. grundejerforeningens forslag til ny § 9.9 er der følgende kommentarer fra beboerne på Bakketoppen 22: Hegnet er i dag ca. 1,40 til 1,70m højt mellem Bakketoppen 22 og Vangeledet 58. Grundet den voldsomme terrænregulering, og at huset har en meget høj sokkeloverkant, og huset derfor er hævet i forhold til terræn flugter underkanten af vinduerne i stueplan med oversiden af hegnet set fra vores stue. Dette giver anledning til voldsomme indbliksgener for os. For at reducere disse indbliksgener er det nødvendigt at øge højden på hegnet med op til 2,40 m.	Se pkt. 1.9	Bemærkningerne i indsigelsen medfører ingen ændringer.
	3.2 Beboerne på Bakketoppen 22 oplyser: j f. protokol fra Byplanudvalgets møde den 13.6.2012, pkt4. Citat "Udvalget ser gerne, at ejerne overvejer områdets indsigelser vedr. indblik, og arbejder på at gøre huset lavere/flytte det længere fra skel." Set i forhold til det aktuelle byggeri har ejerne af bebyggelsen på Vangeledet 58 på alle måde negligeret byplanudvalgets henstilling. Huset er hævet på grunden og det nordøstlige hjørne er placeret så tæt på skel som overhovedet tilladt i henhold til byggereglementet. Alle vinduer i huset giver således indbliksgener for de omkringliggende huse, eller indirekte restriktioner til hvordan man ønsker at indrette sig på "sin egen grund" for at minimere indbliksgener.	Byplanudvalgets indstilling er videregivet til ejerne af ejendommen. Under byggesagsbehandlingen er der foretaget de relevante vurderinger for at sikre, at byggeloven er overholdt. Indbliksgener reguleres som udgangspunkt gennem byggeretten, jf. BR10. For at sikre at det nye hus på Vangeledet 58 overholdte byggeretten, blev der i byggetilladelsens pkt. 11 stillet krav om, at huset ikke måtte være højere end 8,5m målt fra eksisterende terræn. Ved udtrykket eksisterende terræn forstås det niveau, som terrænet havde, før det nye hus blev opført. Baggrunden for at der måles fra det tidligere terræn er, at det skal sikres, at der ikke bliver lagt en "pude" af jord, som ville hæve huset. Huset kan syne større end 8,5m ved for eksempel blotlægning af husets sokler.	Bemærkningerne i indsigelsen medfører ingen ændringer.
Vibeke og Henrik Tholle Vangeledet 62	4.1 Ad § 8.1 Overdækninger og drivhuse på op til højst 20 m ²	Se pkt. 1.8	Forslaget medfører ændring i § 8.1. til at der ingen begrænsning er i antal af små-

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
Email:vtho@orbicon.dk	tilsammen medtages ikke som småbygning. Begrundelse: der er ringe mulighed for opbevaring og ønsker derfor mere plads til opbevaring og mange ejendomme har etableret carport og skur og har derfor ikke mulighed for at etablere en overdækket terrasse eller drivhus.		bygninger, men at loftet på maksimalt 40 m ² etageareal til sammen fastholdes.

DTU bygning 330 - Dispensation vedr. pavillonby

.

Sagsfremstilling

På Byplanudvalgets møde d. 14. november 2012 udgik sagen vedr. ansøgning om forlængelse af dispensation til pavilloner til kollegiebrug, jf. det sagen vedlagte protokoludskrift.

DTU er fremkommet med nye oplysninger, som er vedlagt.

Økonomiske konsekvenser

Forvaltningen vil efter nærmere drøftelser med DTU forelægge sag for Økonomiudvalget, der beskriver eventuelle økonomiske konsekvenser for kommunen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles den ønskede dispensation vedr. bygningsreglementets regler mv. til bibeholdelse af Campus Village indtil udgangen af 2015.

Byplanudvalget den 16. januar 2013

Vedtaget, at der meddeles dispensation for 6 måneder, og at der ikke kan forventes yderligere dispensation, medmindre der foreligger konkret forslag til afløsning af pavillionbyen.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.



Referat af mødet i den politisk-administrative styregruppen DTU/ LTK

Data om mødet Dato: 20. marts 2013	Mødedeltagere: Anders Overgaard Bjarklev Claus Nielsen Søren P. Rasmussen Simon Pihl Sørensen Tim Andersen Pernille Kvarning (referent) Projektleder Freja Ludvigsen deltog under punkt 2.
--	--

Dagsorden	Referat
1. Godkendelse af referat	Godkendt.
2. Boliger til studerende og forskere i Vidensbyen	<p>Udkastet til den politiske aftale blev godkendt uden ændringer, men med nedenstående særlige bemærkninger.</p> <p>Følgende blev drøftet:</p> <p>Indsats 1: Fonden etablering forventes at være på plads i denne uge og at der arbejdes for startkapital fra to bidragydere. Fondens formål er et internationalt kollegium. Fondens organisation og styring vurderes nærmere.</p> <p>Indsats 2: Lokaliseringsmuligheder blev drøftet. Der ses at være flere muligheder – bynært, i mellemrummet mellem DTU og Kgs. Lyngby, i tilknytning til letbanen og periferien af Campus. DTU udpeger mulige grunde til brug for den fælles bruttoliste.</p> <p>Indsats 3: I forhold til Kampsax Kollegiet kan dette bidrag til strategien på flere måder afhængig af såvel de bygningsmæssige, som de økonomiske forhold, herunder fortætning af det eksisterende byggeri eller nybyggeri. Campusloven omfatter også boligrenovering. Det ses som en oplagt mulighed at inddrage den almene boligsektor heri. Plangrundlaget ses ikke</p>



Dagsorden	Referat
	<p>at være begrænsende herfor. Det undersøges, om andre kollegier i kommunen har fortætningsmuligheder.</p> <p>Indsats 4: LTK afsøger mulige grunde til brug for den fælles bruttoliste.</p> <p>Indsats 5: Dette skal beskrives nærmere, herunder i forhold til organisering. Dette vil skulle spille sammen med den generelle organisering af boligstrategien.</p> <p>Indsats 6: Forhandlingerne med de almene boligselskaber bør igangsættes umiddelbart, særligt de, som ligger op til Campus (Fortunbyen). Boligselskaberne har vist interesse for at supplere deres nuværende boligmasse med rækkehuse, som appellerer til børnefamilier, ældre mv. Dette, og afklaring af forhold omkring tomgangsleje mv., ses som forudsætning for at kunne skabe plads til studerende i de eksisterende boliger. LTK er opmærksom på, at sådanne nybyggerier kræver kommunalt grundkapitalindskud.</p> <p>Indsats 7: Inddragelsen af kommunens egen boligmasse konkretiseres nærmere. Plan for dette skal godkendes af KMB.</p> <p><u>Opfølgning:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Parterne tager kontakt til Kampsax's bestyrelse og administration jf. indsats 3.• Parterne afsøger selv og i samarbejde lokaliseringmuligheder i forhold til indsats 2 og 4. På baggrund heraf udarbejdes en bruttoliste, som grundlag for drøftelse på et styregruppemøde. Hensigten er, at der udarbejdes en fælles lokaliseringsplan.• Der udarbejdes oplæg til, hvordan det fælles arbejde med implementeringen af evt. aftale kan organiseres på tværs af de centrale aktører. Dette vil i første omgang omfatte indsats 2, 4 og 5.• KMB forelægges boligstrategien i april mhp politisk ejerskab til denne.• DTU igangsætter forhandlinger med de relevante boligselskaber, jf. indsats 6. LTK kan bistå heri.• Der tilrettelægges fælles kommunikationsind-



Dagsorden	Referat
<p data-bbox="150 555 327 584">3. Letbanen</p> <p data-bbox="150 1263 655 1323">4. Kickstart forstæderne 2.0 - Ansøgning til Realdania</p> <p data-bbox="150 1395 244 1424">5. Evt.</p>	<p data-bbox="839 443 1414 472">sats om boligstrategiens mål og indsatser.</p> <p data-bbox="743 539 1437 667">Søren gav status på dette. Den beregnede anlægsudgift, som følge af den alternative linjeføring, er ikke afklaret. Dette skal ske inden slutningen af april, hvor kommunens skal afgive høringssvar.</p> <p data-bbox="743 701 1465 828">Det vurderes, at DTU kan medvirke til påvirkning af de centrale politiske aktører og i forhold til yderligere forskningsmæssig vurdering af Metroselskabets beregning.</p> <p data-bbox="743 862 1449 990">Såfremt dette ikke bidrager til løsningen af driftsudfordringen som følge af den alternative linjeføring, vil det være nødvendigt at afsøge fælles alternative løsninger.</p> <p data-bbox="743 1023 900 1052"><u>Opfølgning:</u></p> <ul data-bbox="791 1059 1433 1182" style="list-style-type: none"><li data-bbox="791 1059 1433 1182">• DTU holder LTK orienteret om de initiativer, som de tager i relation til dette, således at der løbende koordineres frem mod at kommunen skal afgive sit høringssvar. <p data-bbox="743 1283 911 1312">Ikke drøftet.</p>

Aftale om boliger til studerende og forskere

Sagsfremstilling

DTU og Lyngby-Taarbæk Kommune indgik i november 2011 en samarbejdsaftale med det formål at fremme vækst og udvikling i Vidensbyen. I den forbindelse blev etableret en politisk-administrativ styregruppe bestående af rektor Anders Bjarklev, direktør Claus Nielsen, borgmester Søren P. Rasmussen, viceborgmester Simon Pihl Sørensen og kommunaldirektør Tim Andersen.

Styregruppen igangsatte i marts 2012 udarbejdelsen af en fælles strategi for at øge antallet af boliger til studerende og forskere i Vidensbyen inden for en femårig periode. Bestillingen indeholdt en analyse af DTUs fremtidige boligbehov samt en analyse af, hvordan boligmengden kan øges gennem såvel nybyggeri som anvendelse af den eksisterende lejeboligmasse (alment og kommunalt ejet). Resultatet er et oplæg til en strategi indeholdende de gensidige forpligtelser, samt forhold vedr. finansiering, lokalisering, tidsplan mv. I det til sagen vedlagte notat er resultatet af den foretagne behovsanalyse nærmere beskrevet.

Analysen viser, at det er til gavn for vækst og udvikling på universitetet og i byen, hvis flere studerende og forskere kan bosætte sig i lejeboliger i kommunen og dermed tæt på såvel uddannelsessted som byens faciliteter, jf. herved også byvisionen i kommuneplanstrategien Grønt Lys.

DTU har ikke tidligere haft hjemmel til at finansiere byggeri af boliger, men campusloven af 25. juni 2010 har gjort det muligt, at universiteter kan indskyde begrænsede midler i en fond, der sammen med andre fonde kan anvendes til at finansiere byggeri af universitetsnære almene ungdomsboliger. En sådan fond forventes også at kunne indgå fleksible udlejningsaftaler med de almene boligafdelinger om leje og fremleje af boliger til studerende og forskere mod at dække eventuelle udgifter til tomgangsleje og ind-/udflytning.

Analysen viser også, at kommunen kan bidrage til opførelse af nye boliger ved at lade en grund indgå som helt eller delvist dækning af kravet om 10 procents grundkapitalindskud ved stiftelse af en boligforening, der har til formål at opføre ungdomsboliger gennem almenboliglovens bestemmelser. Dette kan ses i sammenhæng med den almene boligsektors interesse i at indgå fleksible udlejningsaftaler i den eksisterende boligmasse til fordel for studerende og forskere, og et forventet modsvar om at ville opføre nye, energirigtige familieboliger. Dette drøftes nærmere med den almene boligsektor, da en sådan fortætning vil udløse et kommunalt grundkapitalindskud.

Styregruppen har på den baggrund formuleret det sagen vedlagte udkast til en aftale om løsning af boligudfordringen, hvor parterne tilslutter sig at leve op til to overordnede mål inden udgangen af 2017:

- Der bygges 1.200 nye kollegieboliger i kommunen frem mod 2017.
- Der skaffes boliger til 300 forskere og studerende i den eksisterende boligmasse i kommunen.

Udkastet til aftale har været drøftet på vidensbybestyrelsens møde den 9. april 2013, hvor der blev udtrykt tilslutning til aftalen.

Styregruppen vurderer, at målene kan nå gennem syv konkrete indsatser:

1. DTU indskyder midler i en boligfond efter bestemmelserne i campusloven
2. DTUs fond opfører et internationalt kollegium med 400 boliger i Kgs. Lyngby
3. Kampsax Kollegiet fortættes med 150-200 kollegieboliger
4. Kommunen indskyder grundkapital i opførelse af 400 almene kollegieboliger i kommunen
5. Private investorer/fonde opfører 200 kollegieboliger i kommunen
6. 270 forskere og studerende får adgang til almene boliger i kommunen
7. 30 forskere og studerende får adgang til kommunens udlejningsboliger.

Aftalen er dermed udtryk for, at parterne i Vidensby 2020-projektet har fundet en fælles model for, hvordan boligudfordringen kan løses over en 5-årig periode, der er baseret på parternes forskellige finansieringsmuligheder for at opføre boliger via indskud fra fonde, private investorer og kommunalt grundkapitalindskud, og som bidrager til at understøtte visionen om at skabe byfortætning og bedre forbindelse mellem by og universitet.

Økonomiske konsekvenser

Der lægges til grund i aftalen, at opførelse af 400 kollegieværelser á 25 kvm inden for rammebeløbet for alment ungdomsbyggeri kan anlås til 260 mio. kr. med et kommunalt grundkapitalindskud på 26 mio. kr., der ifølge loven kan finansieres helt eller delvist gennem indskydelse af en kommunalt ejet grund, jf. ovenfor.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Aftalen om boliger til studerende og forskere i Vidensbyen 2013-17 indgår i budgetforhandlingerne i 2013 til budget 2014-17
2. Forvaltningen vender tilbage med et oplæg, der udarbejdes i samarbejde med DTU om mulige placeringer af nybyggeri samt de hermed forbundne økonomiske konsekvenser.

Økonomiudvalget den 18. april 2013

Anbefales.

Kommunalbestyrelsen den 25. april 2013

Godkendt.

14 NOV. 2012
12.11.2012

**Teknisk Service
Plan & Byg
Lyngby Rådhus
2800 Kgs. Lyngby**

Vedr. Hvidegårdsparken 49, 2800 Kgs. Lyngby, 2bh, Kgs. Lyngby

På vegne af ejeren af ejendommen skal jeg hermed ansøge om tilladelse til at etablere høj rejsning på ejendommen uden udnyttelse af tagrummet

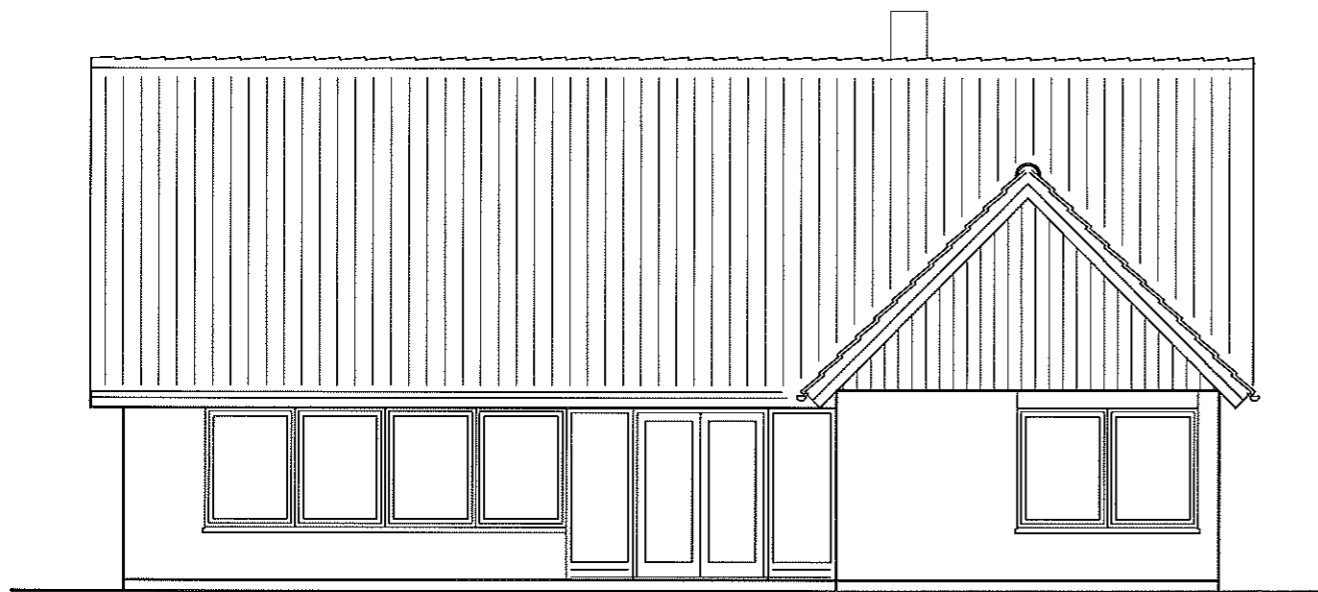
Venlig Hilsen



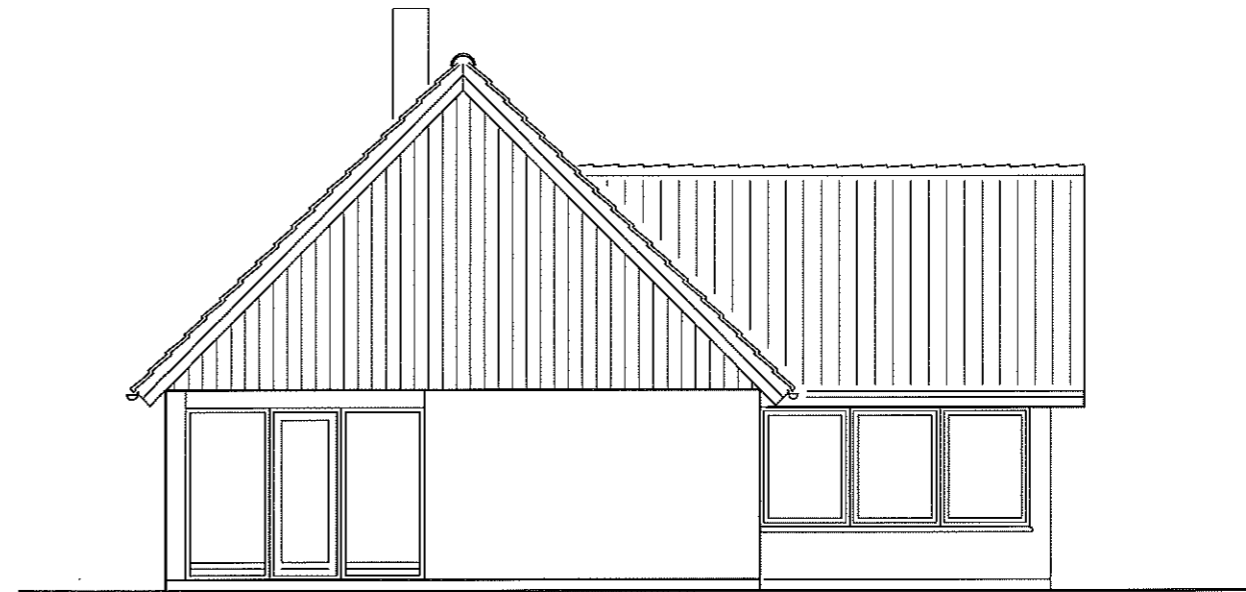
Arne Kiilerich

Bilag: Fuldmagt fra ejer. (se tidligere fremsendt materiale)

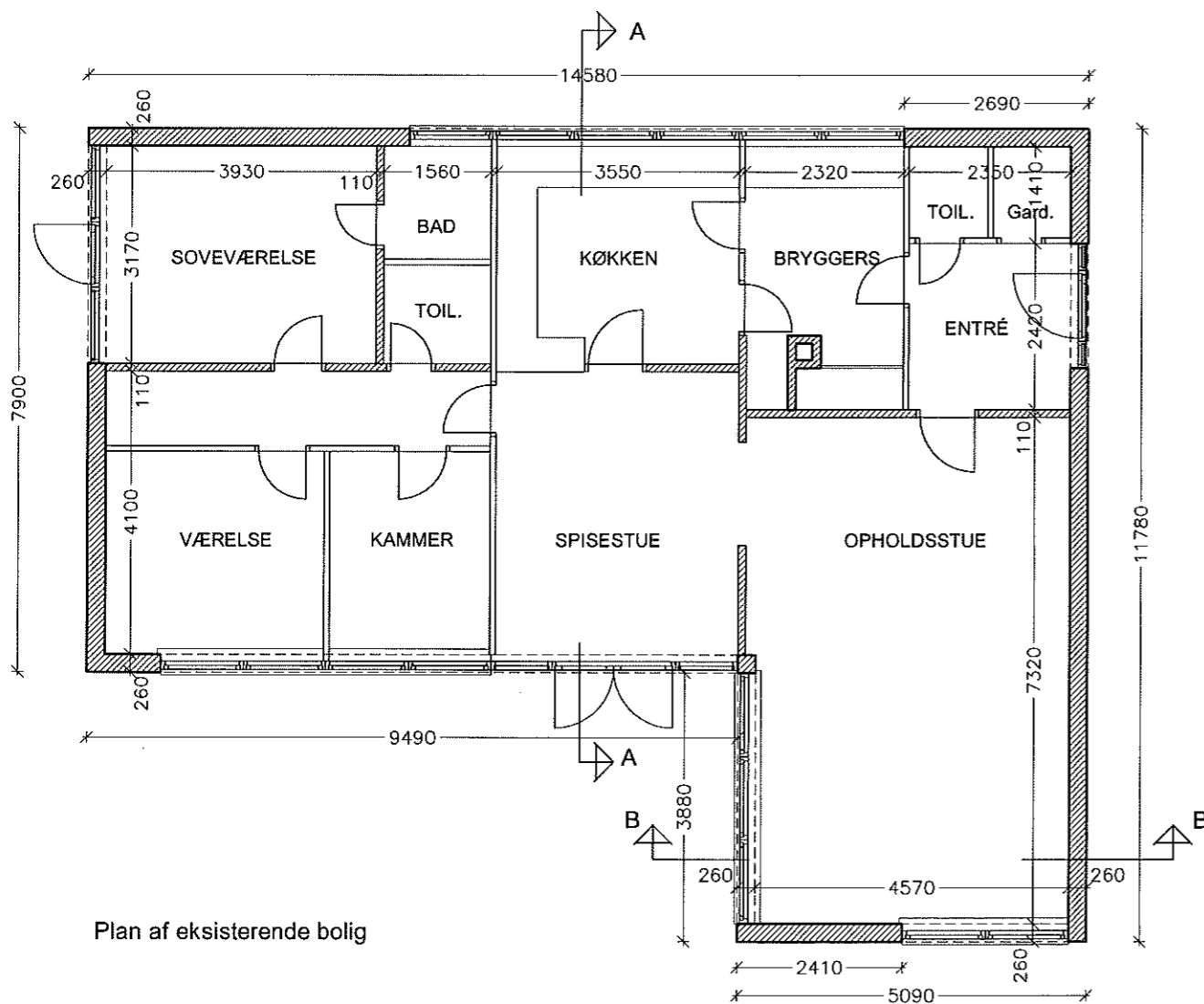
Tegning nr. 130 i tre eksemplarer.



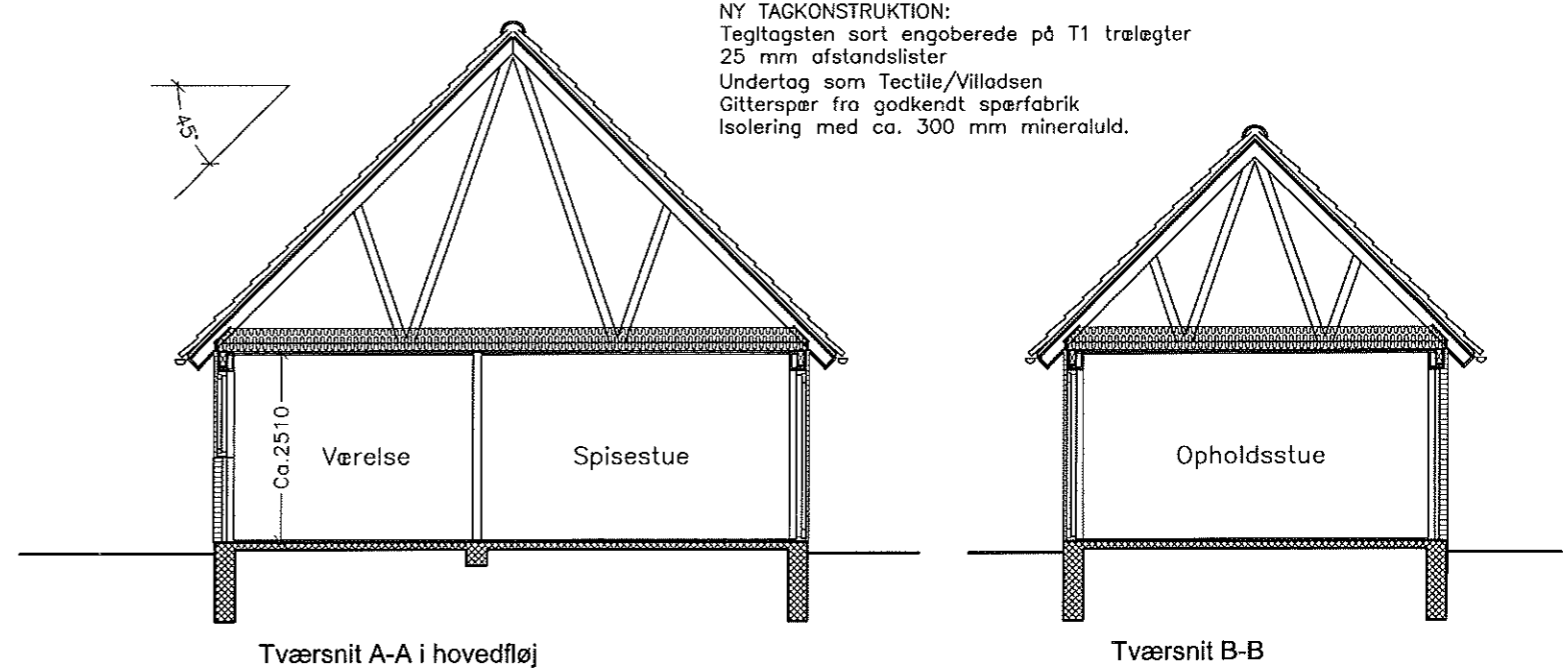
Facade mod syd



Facade mod vest



Plan af eksisterende bolig



NY TAGKONSTRUKTION:
 Tegltagsten sort engoberede på T1 trælegter
 25 mm afstandslister
 Undertag som Tectile/Villadsen
 Gitterspær fra godkendt spærfabrik
 Isolering med ca. 300 mm mineraluld.

NOTE: Alle ubenævnte mål er mm.
 Alle mål tages på stedet.

ATI Rådgivning ApS, Slotsherrensvej 215
 2610 Rødovre
 Konstruktioner og installationer
 Tel. 38719192 Fax 38719193

Projekt

NYT TAG PÅ ÉNFAMILIEHUS

Matrikelbetegnelse

14 fo, Kg. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Tegning

Plan, snit og facader

Tegningsnummer

130

Adresse

Hvidegårdsparken 49, 2800 Kgs. Lyngby

Målestok

1:100

Tegn. dato

08.11.2012

Konst.

B. D.

Revision

Arne Kiilerich

Fra: Bodil Udstuen Hovden [bouh@ltk.dk]
Sendt: 22. november 2012 10:23
Til: info@akiaps.dk
Emne: Hvirdegårdsparken 49

29 NOV 2012

29 NOV. 2012

Til Arne Kiilerich

Lyngby-Taarbæk Kommune har d. 14.11.2012 modtaget din ansøgning om at etablere høj rejsning på ejendommen; Hvirdegårdsparken 49.

Ved gennemsyn af ansøgningsmaterialet er umiddelbart konstateret følgende mangler, som skal fremsendes inden sagens videre behandling:

- Målfast Situationsplan.
- Alle Facader med højde og indtegnet højdegrænseplan til naboskel.
-

Vedlagt.

Der tages forbehold for yderligere krav om supplerende materiale.

På grund af mange ansøgninger er sagsbehandlingstiden på ca. 1-3 måneder regnet fra modtagelsen af ovennævnte manglende materiale. Sager hvor særlige forhold gør sig gældende, f.eks. ansøgning om dispensation, må påregne længere sagsbehandlingstid.

Byggeriet må ikke påbegyndes, før der er givet tilladelse herfra, jævnfør byggelovens § 16, stk. 1.

Materialet må meget gerne sendes digitalt til: byggesag@ltk.dk

For at lette kommunens registrering af fremtidige henvendelser, oplys venligst kommunens sagsnummer.

Sagsreference: 20121130231

•

Venlig hilsen

 KOPI

Bodil Udstuen Hovden



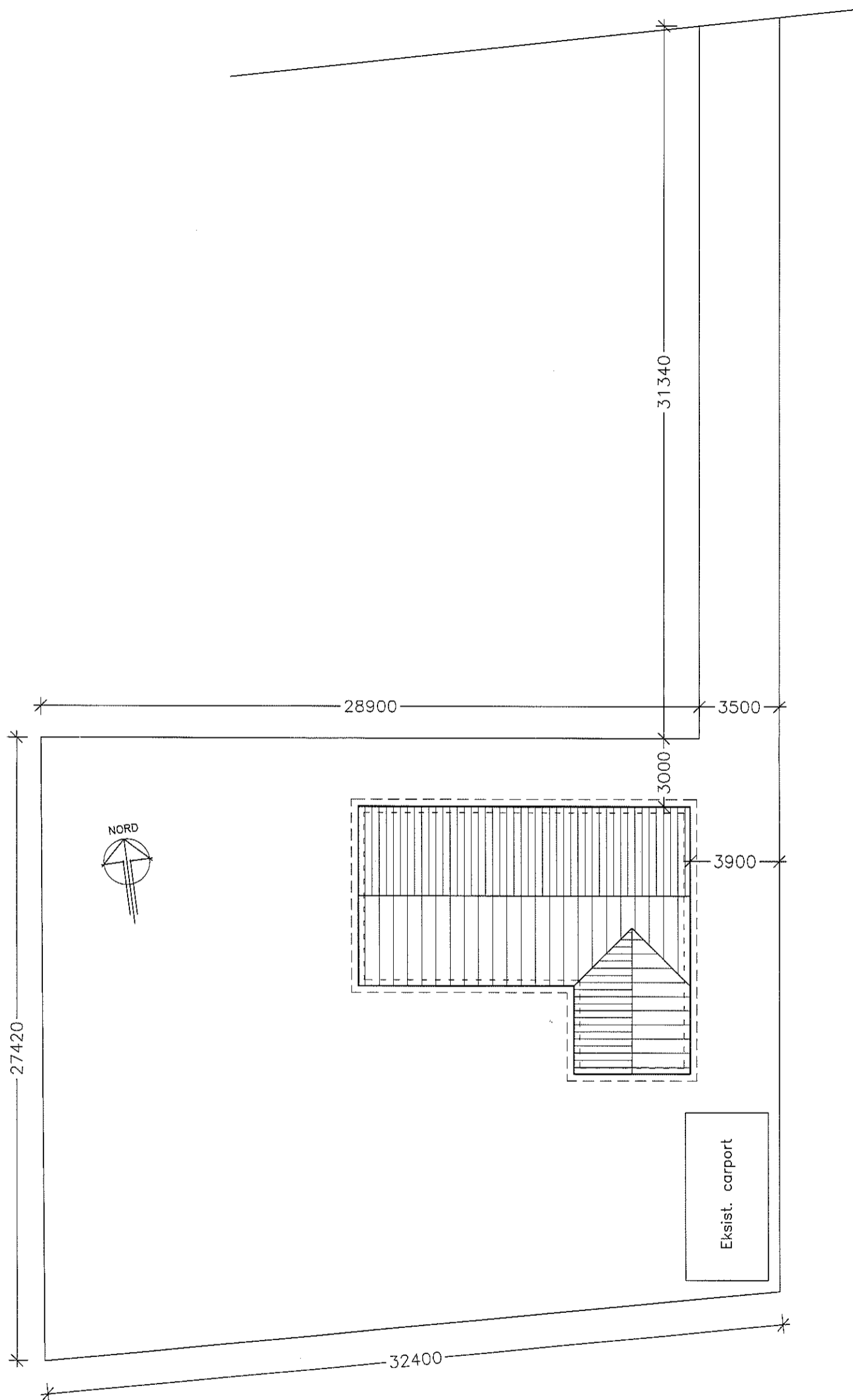
LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

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

Direkte: 45 97 3534
Omstilling: 4597 3000

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

Offentlig vej - Hvidegårdsparken



AKI Rådgivning ApS, Slotsherrensvej 215
2610 Rødovre
Konstruktioner og installationer
Tel. 38719192 Fax 38719193

Projekt

TILBYGNING TIL ÉNFAMILIEHUS

Matrikelbetegnelse

14 fo, Kg. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Tegning

Situationsplan

Tegningsnummer

100

Adresse

Hvidegårdsparken, 2800 Kgs. Lyngby

Målestok

1:200

Tegn. dato

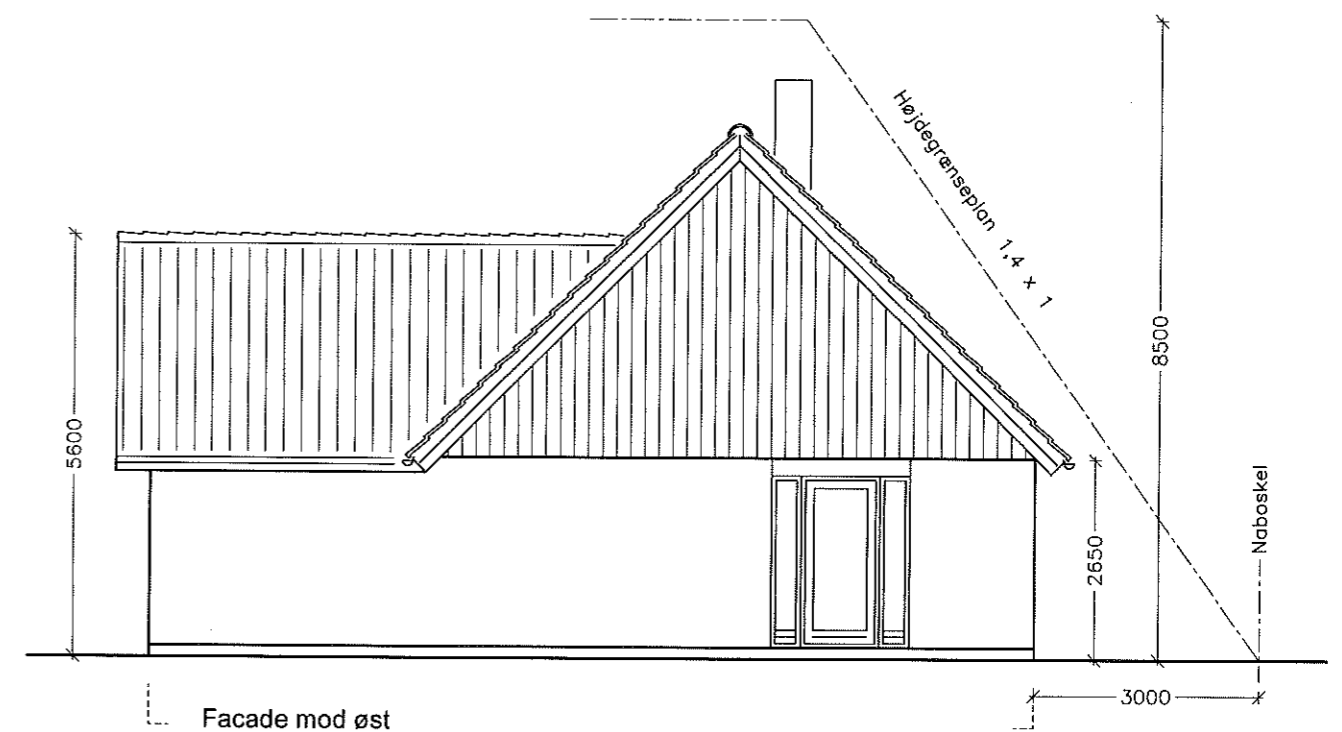
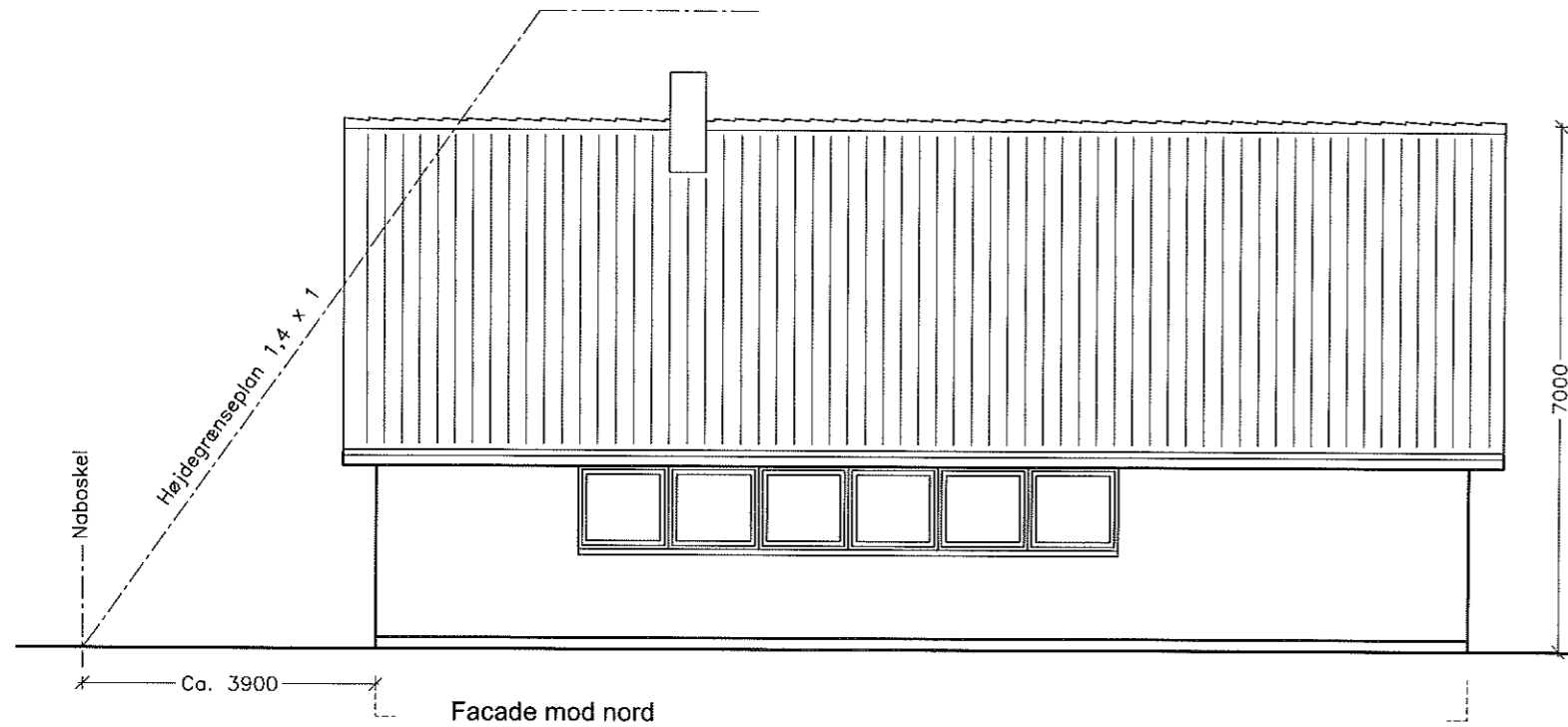
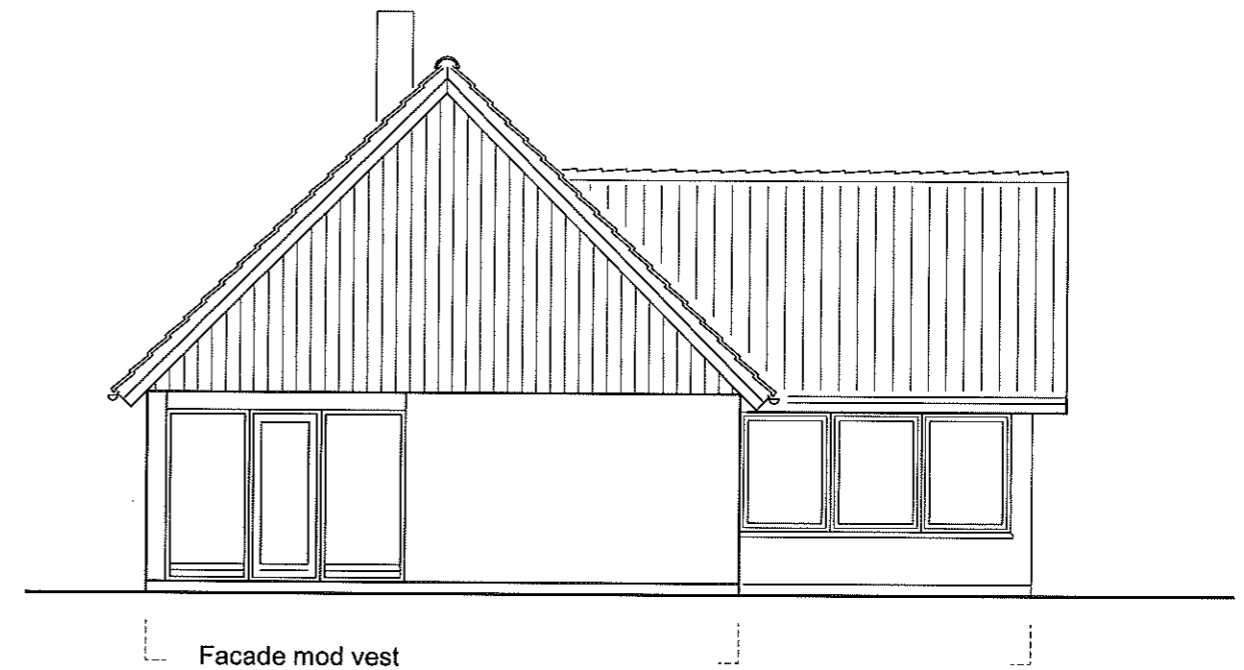
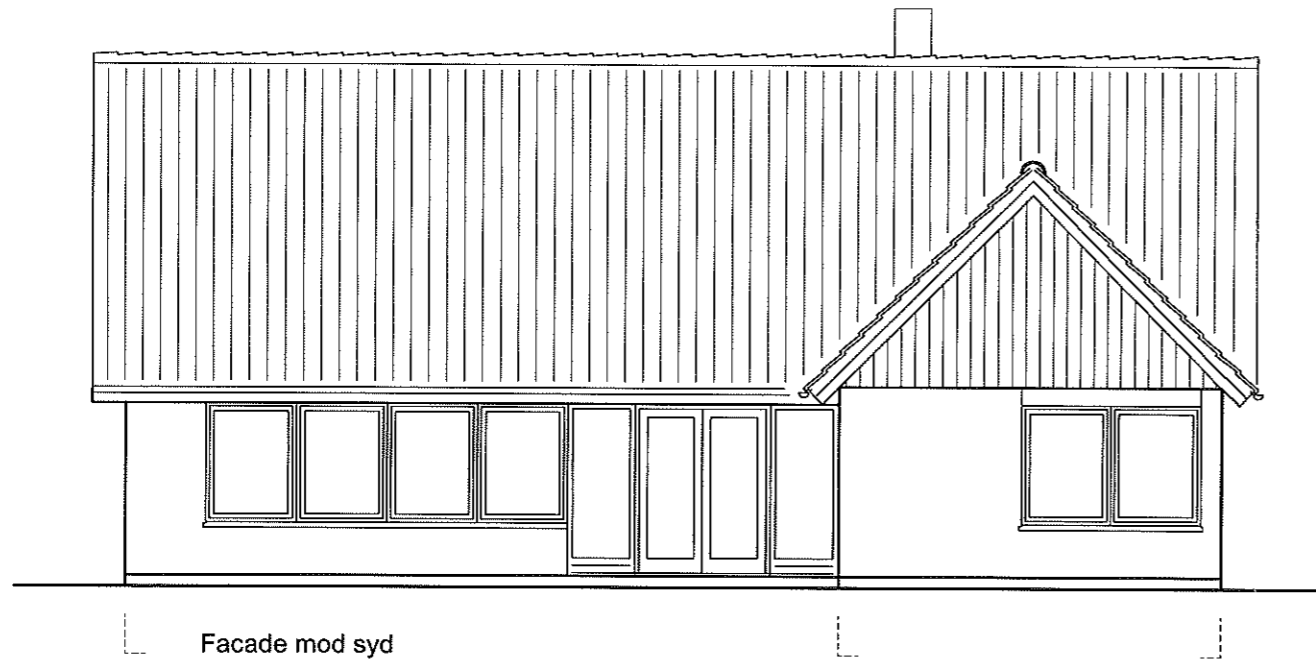
20.07.2012

Konst.

B. D.

Revision

A.: 22.11.2012



BEMÆRK: Alle ubenævnte mål er mm.
Mål på eksisterende konstruktioner
må IKKE regnes som nøjagtige,
og skal korrigeres efter kontrol på stedet.

AKI Rødgivning ApS, Slotsherrensvej 215
2610 Rødovre
Konstruktioner og installationer
Tel. 38719192 Fax 38719193

Projekt

NYT TAG PÅ ÉNFAMILIEHUS

Matrikelbetegnelse

14 fo, Kg. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Tegning

Facader

Tegningsnummer **132**

Adresse

Hvidegårdsparken 49, 2800 Kgs. Lyngby

Målestok

1:100

Tegn. dato

23.11.2012

Konst.

B. D.

Revision

Hvidegårdsparken 15 - Byggeri i 2 etager

Sagsfremstilling

Ejer af Hvidegårdsparken 15 har ansøgt om tilbygning af en ekstra etage på eksisterende 1 plans villa, således at villaen bliver i 2 fulde plan.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.2.64, Hvidegårdsparken, der bl.a. udlægger området til bolig, åben-lav, med max bebyggelsesprocent på 30 og max. 1½ etage.

Der er ikke by- eller lokalplan.

På ejendommen er lyst 3 servitutter.

Servitut nr. 1009 lyst 25-04-1961 fastsætter bl.a., at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2 beboelseslag foruden kælder og skal placeres min. 3,0 m fra naboskel og min. 9,5 m fra vejgrænsen mod Klampenborgvej. For den pågældende parcel er endvidere fastsat at bygningen skal orienteres med længderetningen nord-syd og opføres så tæt ved østligt skel som servitutterne og bygningsreglementet tillader det. Ved vinkelhuse skal den længste fløj orienteres med længderetningen nord-syd. Endvidere er tinglyst servitut om færdselsret og servitut om adgangsbegrænsning.

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 4.

Området

Ejendommen er beliggende i Hvidegårdsparken. Husene i Hvidegårdsparken er opført omtrent samtidigt i 1960'erne med i alt ca. 85 huse, overvejende i 1 plan, heraf ca. 7 stk. 1½ plans huse opført 1961-64, 1 ejendom fremstår delvist i 2 plan, nr. 99 fra 1960, og et enkelt 2 plans hus nr. 107, fra 1963, begge sidstnævnte beliggende ud til markarealer. Den ansøgte ejendom er en koteletgrund, med nordskel mod Klampenborgvej.

Ejendommen

Det matrikulære areal er ifølge BBR 1050 m², nuværende enfamiliehus 117 m², og 1 småbygning på 12 m². Nuværende bebyggelsesprocent bliver jf. tallene i BBR 11,15. Det skal ved en evt. videre sagsbehandling undersøges hvorvidt der på ejendommen findes yderligere småbygninger der bidrager til bebyggelsesprocenten. Ud fra en foreløbig vurdering ud fra luftfoto kan der være tale om et eksisterende samlet mængde småbyggeri på ca. 58 m².

Ansøgning

Der er ansøgt om opførelse af en tilbygning, ny etage, der ønskes udført som en fuld etage med fladt tag. Det ansøgte fremtidige samlede beboelsesareal er oplyst til 250 m² på 1150 m² grund (der i BBR er angivet til 1050 m²). Heraf udgør eksisterende stueetage 117 m². Nyopførelsen er beregnet til herefter at andrage 133 m² i 1. sals højde. En del af det ansøgte krager ud over den underliggende stueetage dels mod syd som en overdækning og dels mod øst, hvor den ny facade krager ud over den underliggende oprindelige facade. Den eksisterende villa er opført med en skelafstand mod østlig skel på 4 m. Den ny østlige facade vil således få mindre skelafstand (ej målsat). Øvrige skelafstande er ikke oplyst. Den maksimale højde indenfor det skrå højdegrænseplan udgør i afstand af 4 m fra skel 5,6 m. Idet det ansøgte samlede højde er angivet til 6 m, vurderes det skrå højdegrænseplan at ville blive overskredet. De modtagne tegninger er dog ikke målsat. Med den ansøgte ny etage bliver huset til et vinkelhus med den længste længe beliggende i øst-vestlig retning. Med det ansøgte vil bebyggelsesprocenten blive ca. 23,8 og såfremt det evt. yderligere småbyggeri skal tælles med bliver bebyggelsesprocenten ca. 26. Facaderne er angivet i træbeklædning i eg, kemisk behandlet for et lyst udtryk.

Forinden der kan ske en eventuel egentlig byggesagsbehandling vil der skulle fremsendes et fyldestgørende projekt, herunder målsatte tegninger mv., til behandling.

Ansøger har begrundet at byggeriet med sit flade tag vil passe arkitektonisk i kvarteret og materialemæssigt passe til naturen, at huset vil have støjdæmpende effekt til stor fordel for naboer, samt at tilbygningen bliver beliggende i ejendommens nordlige ende. Ansøger angiver, at der med vinduessætningen i den ny etage er taget højde for indbliksgener mod naboer, særligt ved at ny vinkel er let drejet indefter, således at vinduer i ny sydfacade vil være rettet mod resterende del af huset, mod øst vil være vinduer til børneværelser og bad og mod vest vil der være indblik til vestlig nabos indkørsel men ikke til have og terrasse. Mod nord, Klampenborgvej, er der ingen vinduer.

Høring

Det ansøgte har været udsendt i partshøring, til omboende og til grundejerforeningen. Høringen udsendtes grundet afvigelsen fra kommuneplanens rammer og grundet overskridelse af bygningsreglementets bestemmelser om byggerettens højdebestemmelser, hvorefter det ansøgte skal helhedsvurderes, jf. BR10 kap. 2.1.1.

Der er modtaget indsigelser fra østlig nabo, nr. 19 og fra foranliggende nabo nr. 9, samt fra Hvidegårdsparkens grundejerforening.

I indsigelse fra nr. 19 anføres, at det ansøgte efter østlig nabos vurdering vil fremstå som en stor kasse, der vil falde udenfor områdets karakteristika (lav bebyggelse), samt at det ansøgte vil reducere lysindfaldet, og særligt vestsolen, til nr. 19s beboelse og terrasse, og give indtryk af en baggård. Ejer af nr. 19 mener at

byggeriet er større end de oplyste 250 m², med henvisning til at byggeriet alene med overbygningen af den nuværende bebyggelse vil andrage 234 m² og at vinkelbygningen (vel) ikke kun er 16 m², herudover er anført at ejendommen er 1050 m² og ikke 1150 som anført i ansøgningen. Nr. 19 mener at få væsentlig gene af indblik i soveværelse og opholdsstue. Nr. 19 betvivler at det ansøgte vil afhjælpe støjgener fra Klampenborgvej hos nr. 19.

I indsigelse fra nr. 9 er anført at det ansøgte vil skæmme arkitektonisk, at bygningens højde vil give gener for omboende, både vedr. lysindfald og indblik. Nabo i nr. 9 mener ikke at det ansøgte byggeri vil have støjdæmpende effekt.

Hvidegårdsparkens Grundejerforening støtter ikke at der bygges i 2 plan. Det er i foreningens indsigelse anført, at kvarterets eneste 2 plans hus oprindeligt er opført på baggrund af en række dispensationer, som grundejerforeningen ikke forventer ville kunne opnås i dag, og at grundejerforeningen ikke ønsker ejendomme, der bryder med det mønster der er med lave huse i grønne omgivelser. I indsigelsen er henvist til at nærliggende lokalplan 219 fastsætter 1½ plan og at Trongårdsparkens og Hvidegårdsparkens deklamationer fastsætter 1½ plan.

Indsigelserne har været udsendt til ejers kommentering. Der er ikke modtaget nogen besvarelse fra ejer.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen bemærker, at det er i områdedeklarationen for Hvidegårdsparken er fastsat, at der kan opføres max. 2 beboelseslag foruden kælder. Det er forvaltningens vurdering, at bestemmelsen ikke begrænser bebyggelsesmuligheden til 1½ plan, som anført i grundejerforeningens indsigelse, men at deklamationen giver mulighed for bebyggelse i 2 fulde plan.

Det er forvaltningens vurdering, at området er karakteristisk ved sin lave bebyggelse, og forvaltningen foreslår derfor, at kommuneplanens rammer ændres, således at byggeri maks. må være i 1 etage.

For at sikre dette, bør der endvidere udarbejdes lokalplan, hvorfor det foreslås, at en sådan lokalplan prioriteres ved næste gennemgang af lokalplaner der står overfor udarbejdelse. Såfremt der i mellemtiden fremkommer ansøgninger om bebyggelse i 1½ plan foreslår forvaltningen endvidere, at forvaltningen bemyndiges til at nedlægge evt. nødvendige §14 forbud.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget og evt. Økonomiudvalget.

Indstilling

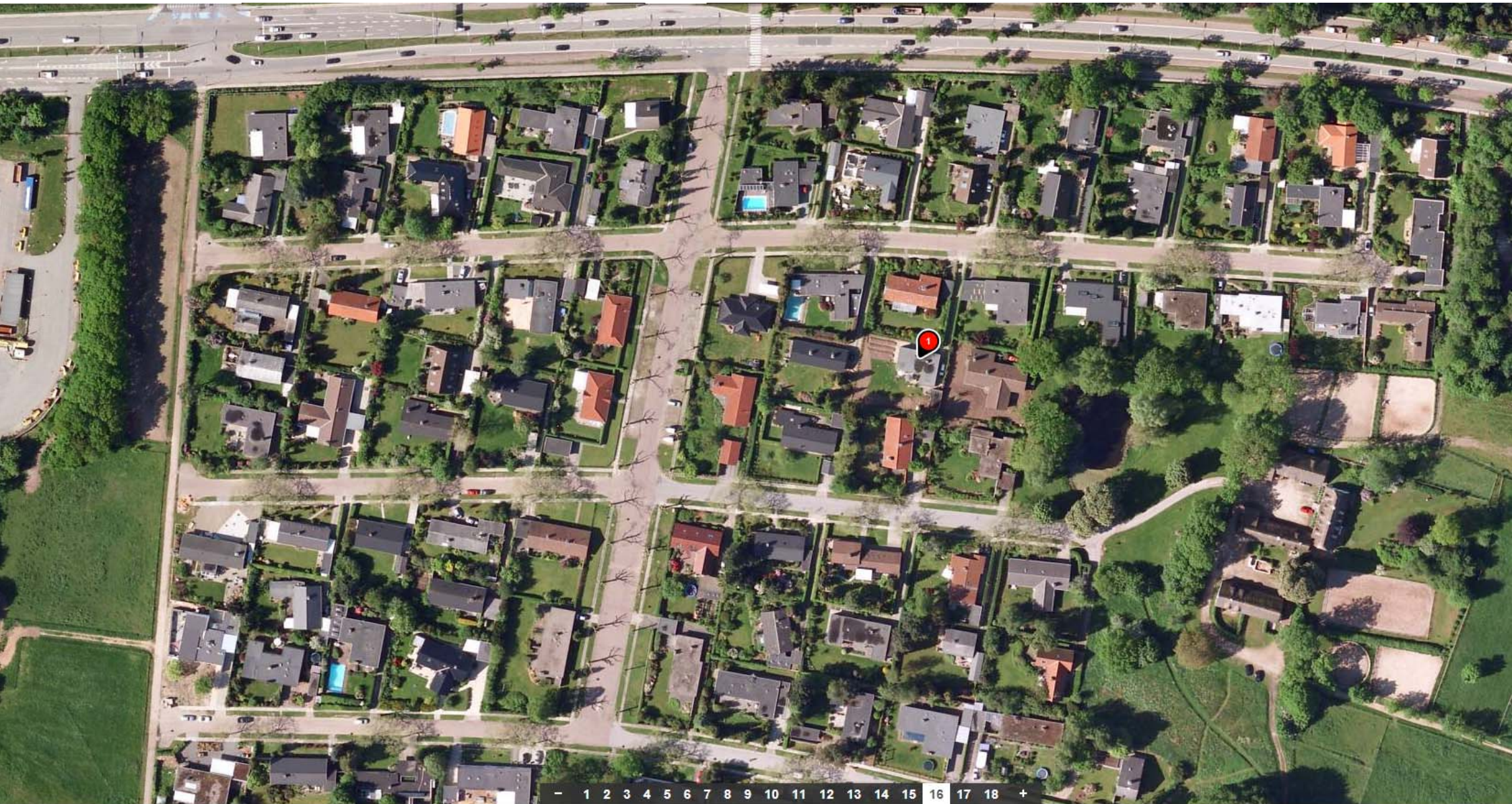
Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. der meddeles afslag til det ansøgte byggeri i 2 etager med henvisning til uoverensstemmelse med kommuneplanens rammer, og med hjemmel i BR10 pga. overskridelse af det skrå højdegrænseplan,
2. sagen oversendes til Økonomiudvalget med anbefaling af, at kommuneplanrammen ændres til maks. 1 plan,
3. udarbejdelse af lokalplan for området prioriteres ved næste gennemgang af lokalplaner der står overfor udarbejdelse, og
4. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge evt. nødvendige §14 forbud i perioden op til vedtagelse af forslag til lokalplan.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Punkterne 1, 3 og 4, Godkendt.

Punkt 2, Anbefalet.



Byplansudvalget
Lyngby-Taarbæk Kommune
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Sendt som e-mail til miljoplan@ltk.dk med kopi til Michael Janum micj@ltk.dk

København den 14. april 2013

Vedr.: Byggeansøgning / dispensation

Kære Byplansudvalg,

Vi har i november 2012 købt Kaningårdsvej 16, 2830 Virum og efterfølgende fået nedrivningstilladelse og fjernet huset. Nu ønsker vi at bebygge grunden med et 2-planshus, som der er mulighed for ifølge Lokalplansforslag 232 for Furesøkvateret i Virum, som forventes vedtaget på kommunalbestyrelsens møde den 25. april 2013.

Vi vil gerne have vores byggeansøgning bliver vurderet efter §6.3 som siger: "*efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen, kan der tillades op til 2 etager, hvis lokale terrænmæssige eller historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det. Endvidere skal der ske en vurdering af mulige ulemper i form af indbliksgener*". Derfor ønsker vi dispensation fra §6.2 som siger "*det maksimale etageantal ikke må overstige 1 med udnyttet tagetage*" (1,5-planshus).

Det er uddybet i lokalplansforslaget på side 6, hvor der står "*området er relativt kuperet, især i den nordlige del af området. Terrænforholdene betyder, at den nederste etage helt eller delvist vil kunne udnyttes til beboelse uden gener for naboer. På den baggrund giver lokalplanen særlige muligheder for bygninger på skrånende terræn. For disse ejendomme gælder, at en bygning kan opføres i 2 etager, når koten til tagets kip ikke overstiger 8,5 m målt fra et i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastsat niveauplan, og når dette ikke medfører ændringer i terrænet på +/- 0,30 m*".

Vi mener at vores foreslåede byggeri kan godkendes med henvisning til § 6.3 fordi;

- vores grund er placeret i det nordlige område af Furesøkvarteret (bilag 2) og terrænet skråner lidt over 4 meter, som det kan ses af koteplanen (bilag 3).
- vores byggeri overstiger ikke 8,5 m fra koten til tagets kip (bilag 4).
- byggeriet medfører ikke ændringer i terrænet over +/- 0,30m (bilag 4).
- indbliksgener er stort set uændret i forhold til det gamle hus. Som det kan ses af bilag 5 var det gamle hus bygget med høj kælder og tilhørende terrasse, som set fra nord er hævet 2 m over kote – derfor vil indblikket til naboerne stort set være uændret.

Nedenfor gennemgås yderligere materiale, der bedes medtaget i vurderingen. Der er indhentet udtalelser fra naboerne og vi vil også gerne vise, at der kun vil være en mindre forskel på et 1,5-plans- og et 2-plans hus visuelt.

Udtalelser

Vi har haft en god dialog med naboerne allerede under projektets opstart om mulighederne og der er taget højde for deres ønsker under projektet. Til det er der indhentet naboudtalelser fra de naboer, som er mest påvirket:

- Nabo mod vest, Kaningårdsvej 18
- Nabo mod øst, Kaningårdsvej 14
- Nabo mod nord, Malmmosevej 103
- Nabo mod syd, Kaningårdsvej 19

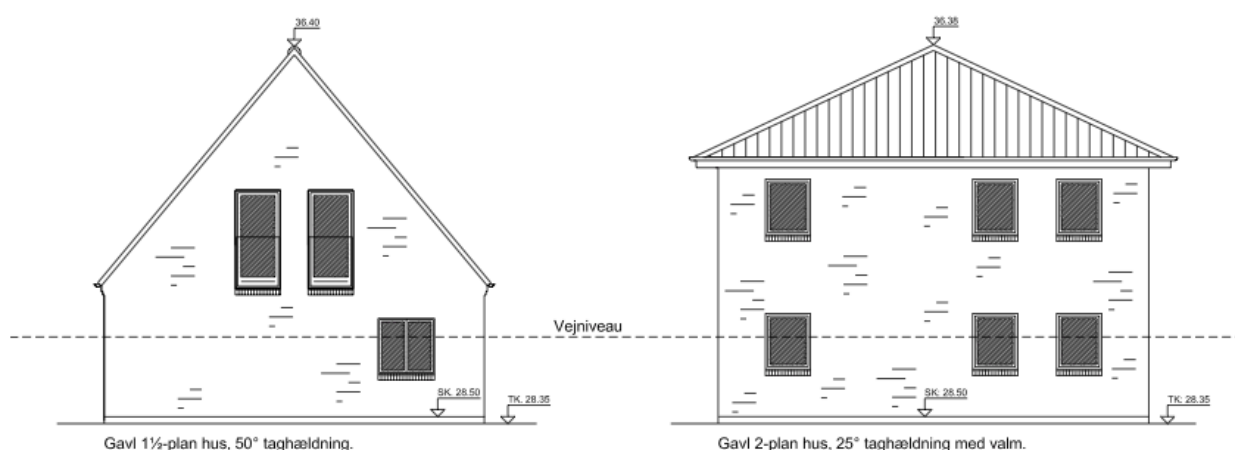
Ingen af naboerne har nogen indsigelser mod et 2-planshus, se bilag 11 for udtalelser.

Vi blev for fire dage siden (den 10. april 2013) orienteret af Miljø og Plan om, at en udtalelse fra Furesøkvarterets Grundejerforening ville kunne hjælpe os. Det har desværre ikke været muligt at indhente en officiel udtalelse med så kort varsel, da den samlede bestyrelse ikke har kunnet nå at svare. Men formanden Hans Kristensen skriver den 11. april 2013 "*efter at have været nede forbi Kaningårdsvej 16, for at se på forholdene på stedet, så kan jeg godt se, at der kan være grund til at støtte en dispensation i jeres tilfælde på grund af den stærkt skrånende grund, som vil reducere den visuelle effekt af et 2-etagers hus set fra Kaningårdsvej*" (bilag 12).

Forskel på 1,5- og 2-planshus

Ydermere vil der efter vores opfattelse kun være en mindre visuel forskel på hvordan et 1,5-plans- og et 2-planshus ville se ud i området.

HusCompagniet, som står for projektet, ligesom for flere andre projekter i området, har lavet en tegning, som viser at et standard 1,5-plans- og 2-planshus er lige højt (bilag 6 og udsnit nedenfor). På tegningen er ligeledes indtegnet vejniveau. Hertil kommer hæk og beplantning/træer, som vil betyde, at et 2-planshus ikke vil blive højere end et 1,5-planshus.



Hertil kommer, at for at få boligkvadratmeter nok til vores families behov, vil vi være nød til at bygge 1,5-plans huset større i grundplan end 2-planshuset. Dette ville gøre, at det ligner 2-planshuset endnu mere. Se eksempel nedenfor, som viser et 1,5-plans murermeisterhus og et 2-planshus (begge fra HusCompagniet).



Øvrige oplysninger

Projektet har været noget tid undervejs, og vi har i processen samarbejdet med arkitekter både fra HusCompagniet og Lind & Risør. Nedenfor er angivet nogle af de overvejelser, vi har haft undervejs:

- **1-planshus:** Vi arbejdede længe på at få tegnet et 1-planshus, som passede til grunden. Dette måtte vores to byggeentreprenører opgive, grundet den stærkt skrående grund, restriktionen i maksimal terrænregulering (+/- 0,30 m). Huset ville blive i tre niveauer, og derved hverken ikke passe til vores families behov eller budget.
- **1,5-planshus:** Hvis huset skulle laves stort nok, ville det fylde væsentligt mere i grundareal og derved ikke kunne ligge på plateauet, hvor det gamle hus låg. Derved skulle der niveaureguleres en hel del eller huset bygges i baghaven (længst mod nord), hvorved der ville komme betydelige indsynsgener for naboerne mod vest, nord og syd. Særligt naboerne specielt mod nord har ikke været meget for dette, da det ville tage en del soltimer fra dem. Placering af huset i bunden af haven ville dog gøre det mindre synligt fra Kaningårdsvej.

På baggrund af de muligheder den nye lokalplan giver i § 6.3, den minimale forskel på et 1,5-plans- og et 2-planshus, de positive udtalelser fra de nærmeste naboer samt øvrige ovenstående oplysninger indstiller vi derfor til, at vi får lov til at bygge et 2-planshus efter den fremsendte byggeansøgning (bilag 7). Den hertil efterspurgte dokumentation og de spørgsmål vi har modtaget fra Miljø og Plan er gennemgået i bilag 1.

Med venlig hilsen

Bonnie og Carsten Hvid Challet

Philip de Langes Allé 7B 2Tv
1435 København K
Tlf: 61 71 85 57
E-mail: carsten@hvid.org

Bilag 1 – Supplerende spørgsmål fra Miljø og plan

Vi har modtaget nedenstående supplerende spørgsmål og behov for afklaring fra Miljø og Plan, Michael Janum og Pia Albæk, som har været behjælpelige igennem processen. Da de kan have interesse for Byplansudvalget, vil vi svare på dem her.

Spørgsmål 1: *“Det ses af tegning Facader – 2-planshus 230, tegn. nr. 3 af den 3.4.2013, at der terrænreguleres over +/-0,30 m hvilket er i strid med lokalplanforslagets § 9.5 hvor af det fremgår, at terrænet må ikke ændres udover mindre ændringer på +/- 0,30 m.”*

Svar 1: Der terrænreguleres ikke over +/- 0,30 m, da det nye hus kan ligge på det nuværende plateau. HusCompagniet har lavet en revideret facadeplan som viser dette, vedlagt som bilag 4. Fejlen var opstået, da de første tegninger ikke havde taget højde for det nuværende plateaus koter, med tilhørende støttemur/stenbed, som underbygges med billederne nedenfor (taget under nedrivning).



Figur 1: Billede taget langs østskel mod Kaningårdsvej



Figur 2: Billede langs sydskel (Kaningårdsvej)

Spørgsmål 2: *“Det er i ansøgning angivet at tagbelægning er IBF betontagsten i farven "Sort". Der skal fremsendes supplerende oplysninger for at vurdere, hvorvidt lokalplanforslagets § 8.2 hvor af det fremgår, at for delområde 10 gælder at der ikke må anvendes reflekterende tagmaterialer jf. noter, er overholdt.”*

Svar 2: De anvendte tagsten er ikke glaserede og har en glansværdi på 5, se prøvningsrapport i bilag 8, i modsætning til glaserede tagsten, som normalt har en glansværdi på over 30.

Spørgsmål 3: *“Af lokalplanforslagets § 9.7 og bilag 4A er der ved vejskel mod sydvest udpeget ét bevaringsværdigt løvtræ (nr. 117). Af den fremsendte situationsplan fremgår dette træ ikke. Der bedes redegøres nærmere i forhold til denne bestemmelse.”*

Svar 3: Vi stiller os uforstående overfor dette. Der er ikke noget løvtræ i skel på grunden Kaningårdsvej 16. Der står til gengæld to store træer inde på vest-naboens grund, Kaningårdsvej 14. Se Figur 3 nedenfor.



Figur 3: Billede af træer hos nabo mod vest

Det nærmeste træ står to meter inde på nabogrunden og er et nåltræ, ikke et løvtræ. Der kan være sket en forveksling af træ nummer 116 og 117 i lokalplanen, som opgives som henholdsvis nåltræ og løvtræ, men er lige omvendt. Se billede fra Google Maps nedenfor.



Figur 4: Billede af træ 116 og 117 fra Google Maps maj 2009

Spørgsmål 4: *“Der er angivet, at opvarmningsform er jordvarme hvilket vil kræve dispensation efter lokalplanens vedtagelse fra § 11.1 hvor af det fremgår, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive forsyningsnet for naturgas.”*

Svar 4: Inden byggeriet påbegyndes vil der fra leverandør af jordvarme Vølund bliver søgt om dispensation, så der kan etableres jordvarme. Hertil skal nævnes, at det gamle hus havde oliefyr. Hvis en sådan dispensation ikke kan opnås, vil der blive installeret naturgasfyr, tilknyttet det kollektive forsyningsnet.

Spørgsmål 5: *“Situationsplanen tegn. nr. 1.0 af den 3.4.2012 skal rettes idet afstandsmålet fra hus til skel er angivet fra huskroppen. Byggelinjen fortrænger alt byggeri herunder udhæng og afstandsmålet skal således angives fra udhæng til vejskel.”*

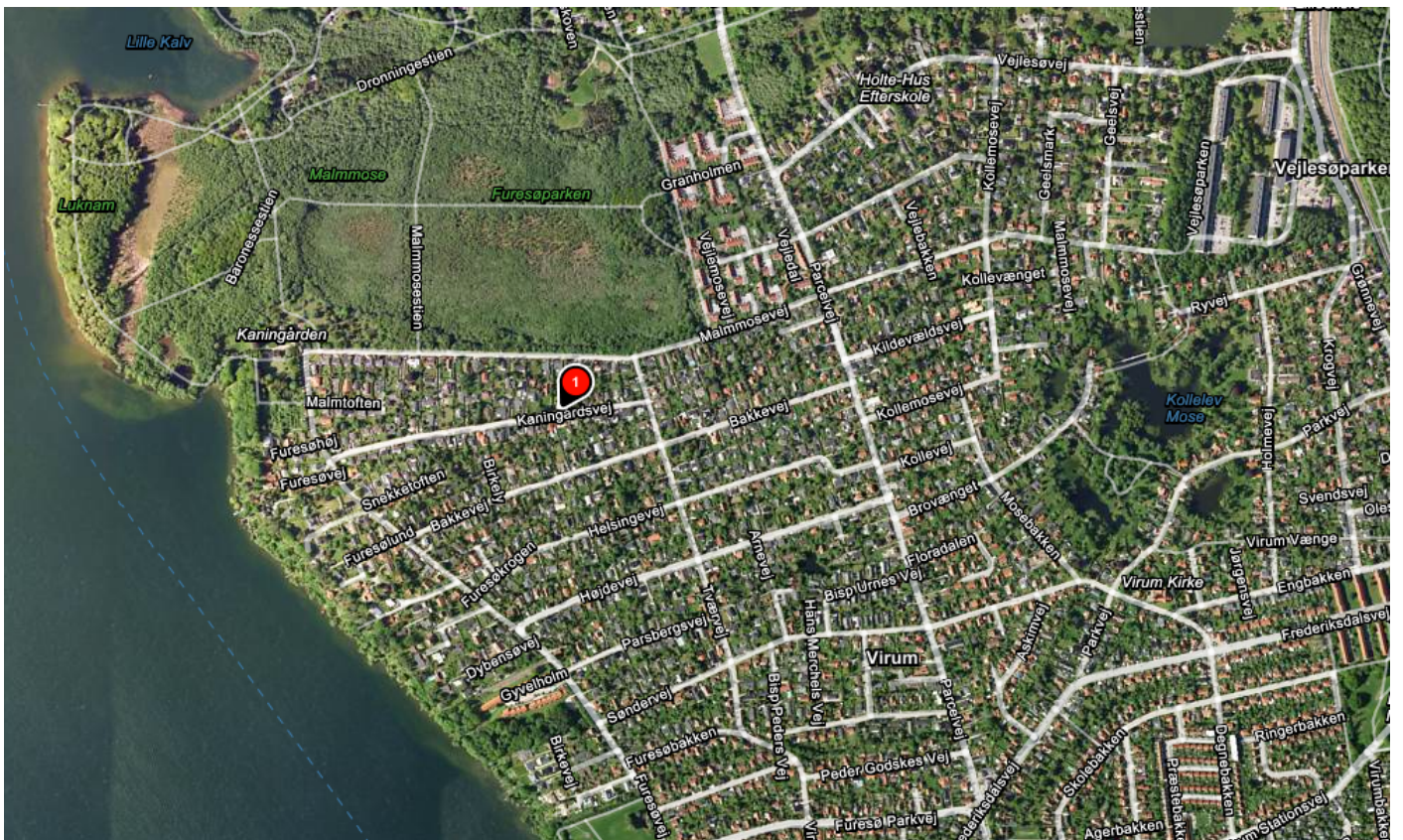
Svar 5: Ny situationsplan vedlagt som bilag 3, hvor der måles fra udhæng til vejskel.

Spørgsmål 6: *“Det er kommunes umiddelbare vurdering, at udhænget skal medregnes som udnytteligt åben overdækning idet der er tale om et større udhæng (udhæng over 0,50 m) og skal således medregnes til etagearealet jf. BR10, 1.1.3 stk. 4. Der skal således redegøres nærmere for udhængets omfang.”*

Svar 6: Udhænget overskrider ikke 0,50 m, da det er nøjagtig 0,469 m som angivet i bilag 9. Udhænget er målt som angivet af Plan & Byg, Lyndby-Taarbæk Kommune, bilag 10.

Bilag 2

Nedenfor viser at Kaningårdsvej 16 er placeret i det nordlige skrående område.

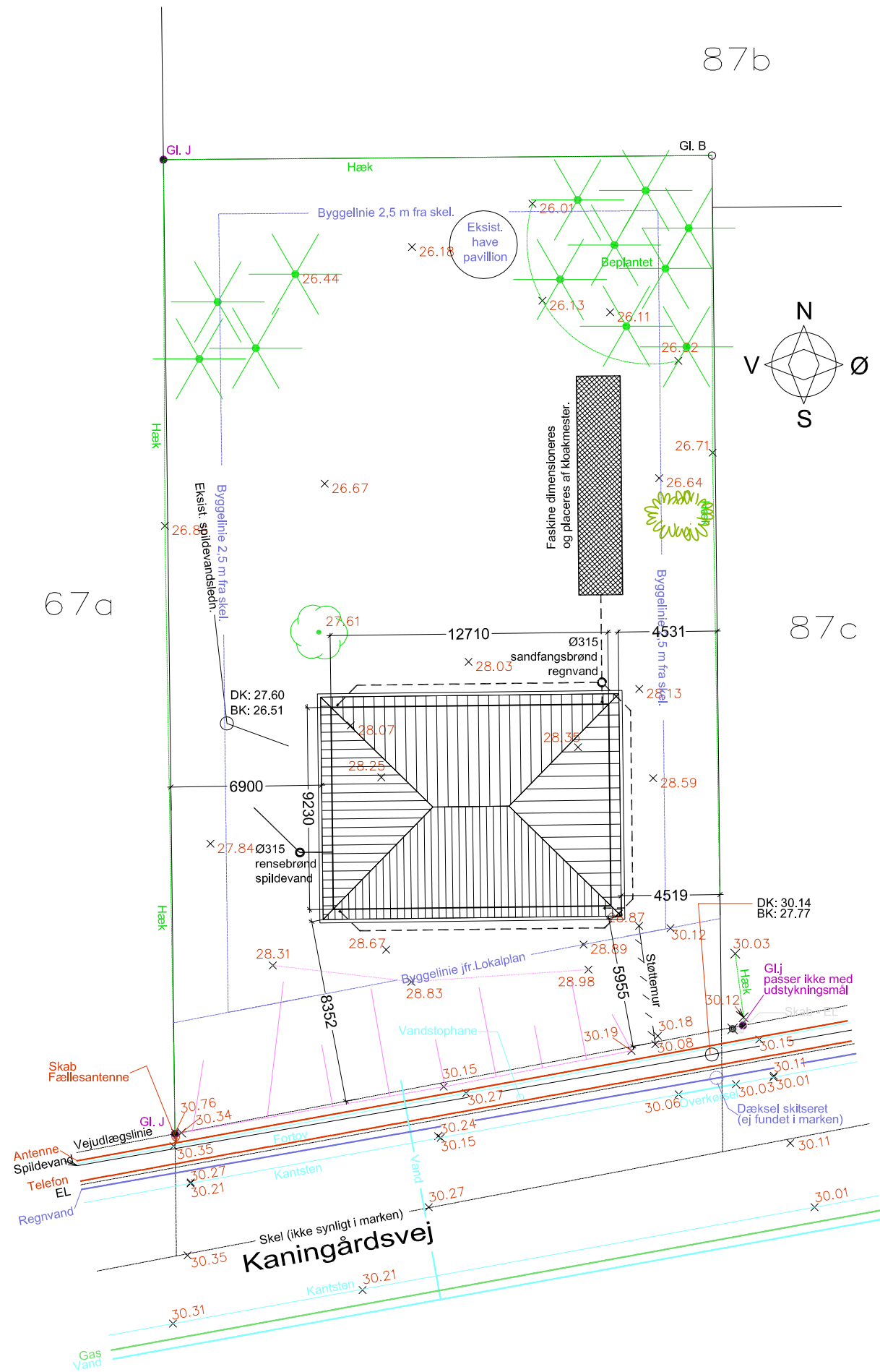


Figur 5: Udklip fra krak.dk

Bilag 3

Kvote og hus placering – se næste side.

87b



NOTER:

Matr. nr.: 65a Virum By, Virum
 Byggeadresse: **Kaningårdsvej 16, 2830 Virum**
 Grundareal: 1202 m²

Bruttoetageareal:

- Hus = 233,5 m²
- Carport = 0 m²
- Terrasse = 0 m²
- Total: 233,5 m²

Bebyggelsesprocent: 19,4 %

Bebygget areal: 117,0 m²

Sokkelkote: 28,50 jf. DVR90

Terrænkote ved hus: 150 mm under sokkel

Gulvkote: 28,52

KLOAK :

Ø315 mm PVC Rense- og inspektionsbrønd, med kurrugeret opføringsrør uden mufte, afsluttet i færdig terræn/belægningshøjde med betondæksel.
 Ø315 PVC central tagedløbsbrønd med vandlås, sandfang 35 liter, afsluttes i terræn/belægningshøjde med betondæksel.
 Den endelige tilretning af brønde i terrænhøjde foretages af bygherren (Tilskæring af rør m.m.)
 Alle spildevandsledninger udføres i 110 mm PVC med min20 promilles fald.
 Alle regnvandsledninger udføres i 110 mm PVC med min 20 promilles fald før sandfangsbrønd og 10 promille efter.
 Arbejdet udføres af Aut. Kloakmester

Rev. A 11.04.13 Målsætning til skel ændret til afstand fra udhæng.

PEH

Sag :	Kaningårdsvej 16, 2830 Virum	Sagsnr. : 313050	Tegn nr.
Bygherre :	Bonnie & Carsten Hvid Challet, Phillip de langes Allé 7B, 2. tv., 1435 København K		
Emne :	Beliggenhedsplan - 2-planshus 230		
Dato :	03.04.13	Tegn. : PEH	Mål : 1:250

1.0

HusCompagniet

Copyright ©

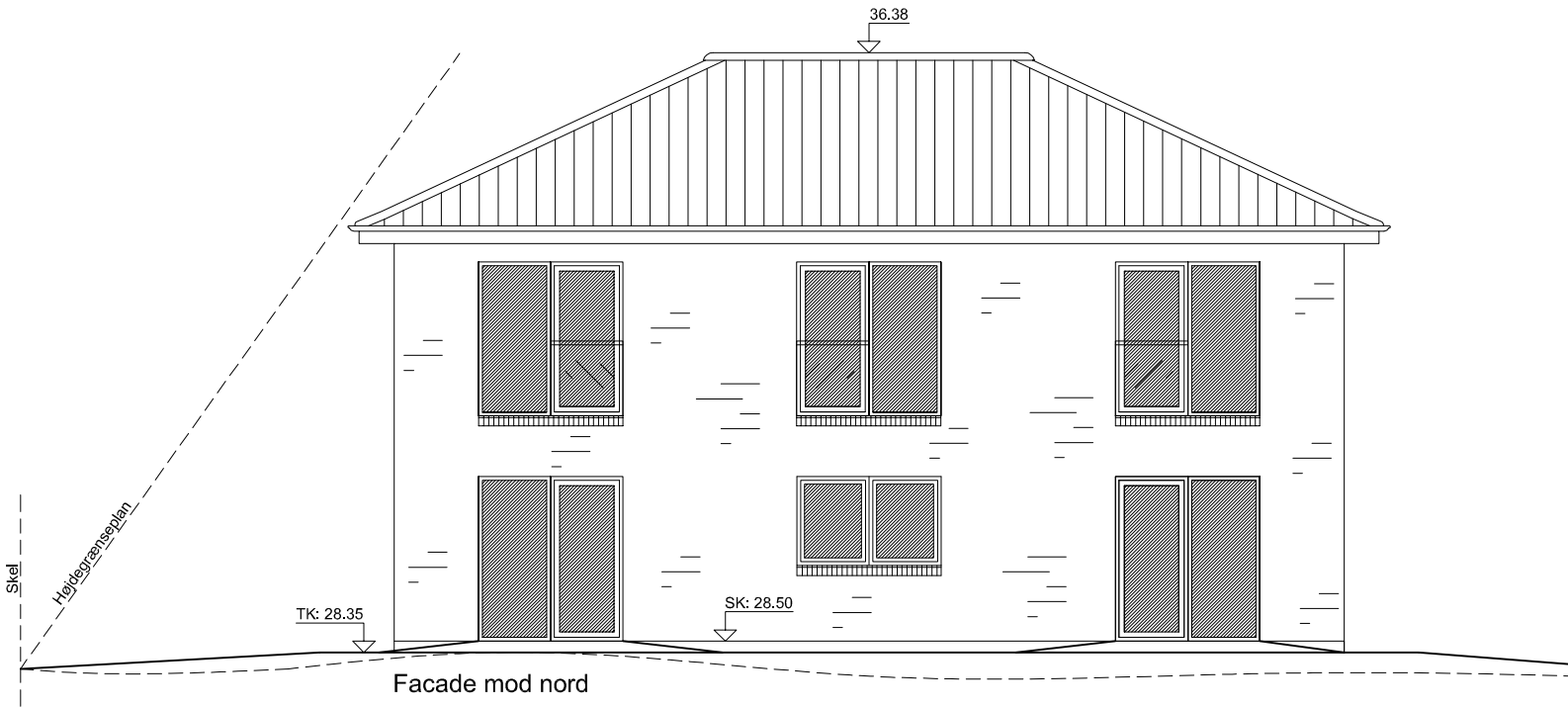
Bagsværdsvvej 84, 2800 Lyngby

Tlf.: 57 67 29 90 Fax.: 57 67 29 91

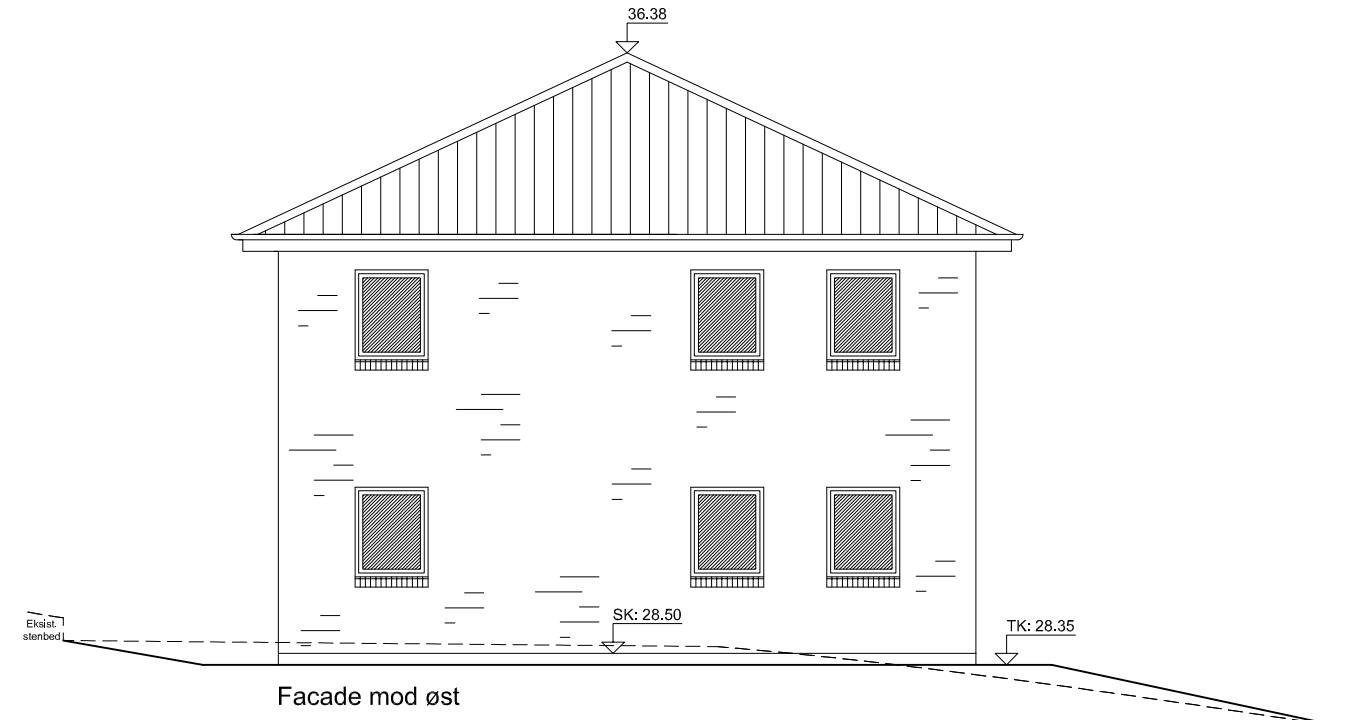
Bilag 4

Revideret facade tegnin – se næste side.

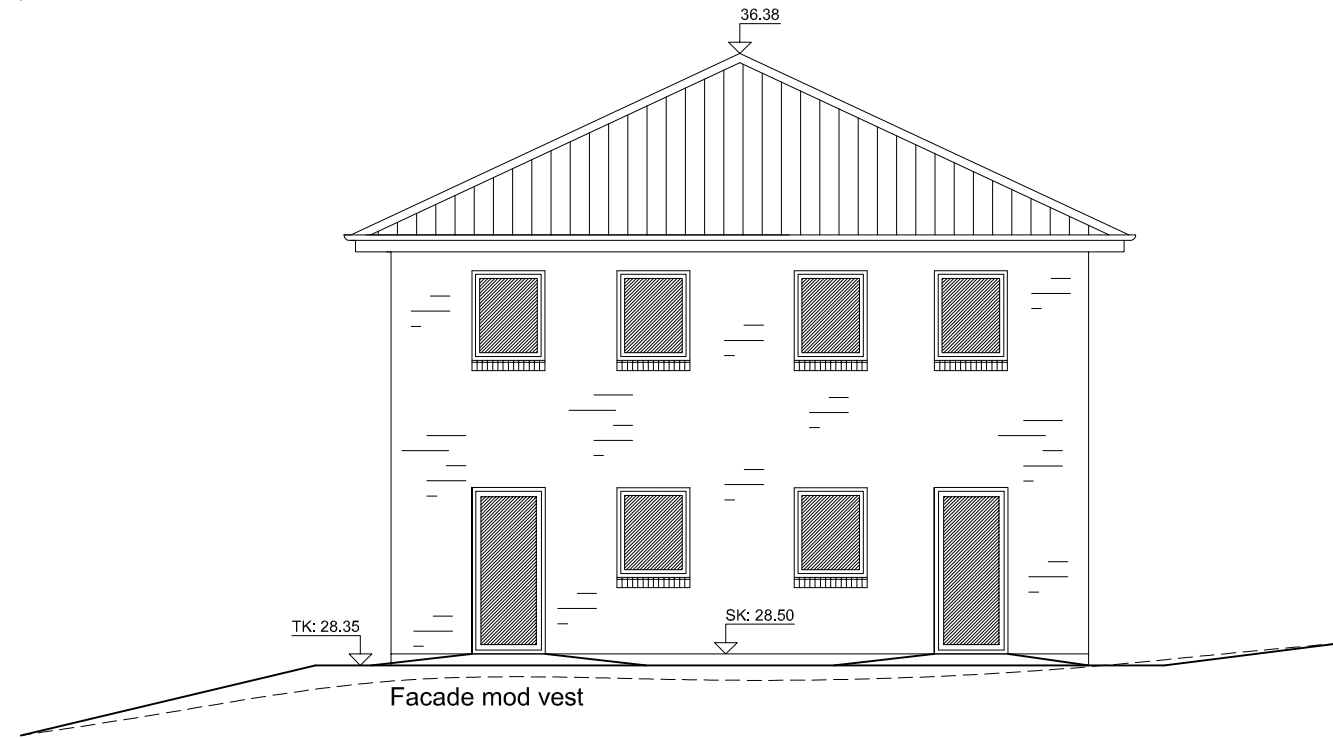
Valmtag med 25° taghældning



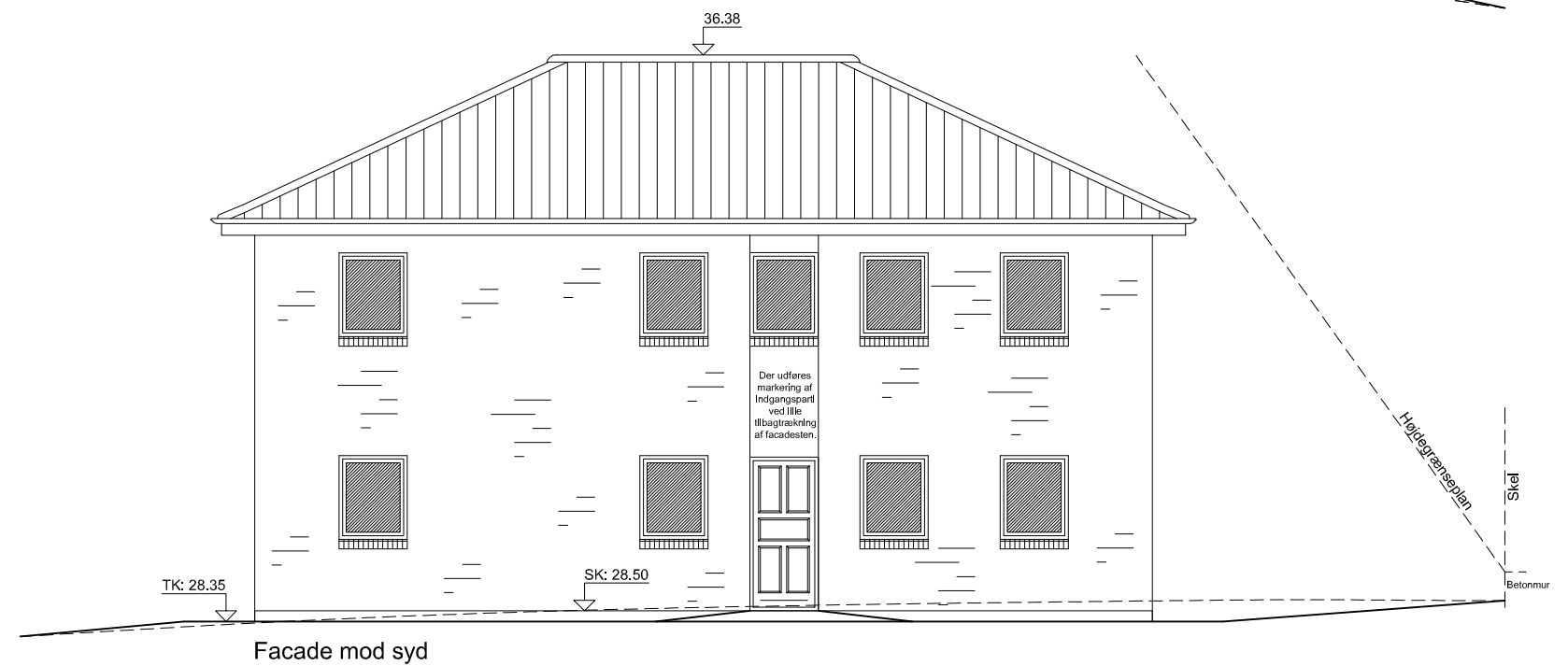
Facade mod nord



Facade mod øst



Facade mod vest



Facade mod syd

NOTE:

Fremtidig terræn —————

Eksisterende terræn - - - - -

Niveaufri adgang:

Bygherre udfører niveaufri adgang ved alle yderdøre, jf. gældende lovgivning

Terrænregulering (udføres af bygherre):

Ved udstedt byggetilladelse er viste terrænregulering gældende.
Ønsker bygherre, efter byggeriets færdiggørelse, at udføre terrænet anderledes, kræver dette en ny godkendelse hos kommunen.
Bemærk evt. krav til terrænregulering i lokalplanen.

Udv. materialebeskrivelse:	
- Tagkonstruktion	25 gr. præfabrikerede gitterspær med afvalmede gavle
- Tagbeklædning	IBF betontagsten i farven "Sort"
- Udvendigt murværk	Vandskuret i farven "01 Hvid"
- Udvendigt træværk	Udføres i færdigmalet gran i farven "Hvid ral 9010"
- Vinduer	Træ/Alu, Farve udv. Hvid SAA10F Sable, indiv. ral 9010

Rev. A	11.04.13	Tilretning af eksisterende terræn efter besigtigelse på grund	PEH
Sag :	Kaningårdsvej 16, 2830 Virum	Sagsnr. : 313050	Tegn nr.
Bygherre :	Bonnie & Carsten Hvid Challet, Phillip de langes Allé 7B, 2. tv., 1435 København K		
Emne :	Facader - 2-planshus 230		
Dato :	03.04.13	Tegn. : PEH	Mål : 1:100
HusCompagniet		Copyright ©	
Bagsværdsvej 84, 2800 Lyngby		Tlf.: 57 67 29 90 Fax.: 57 67 29 91	

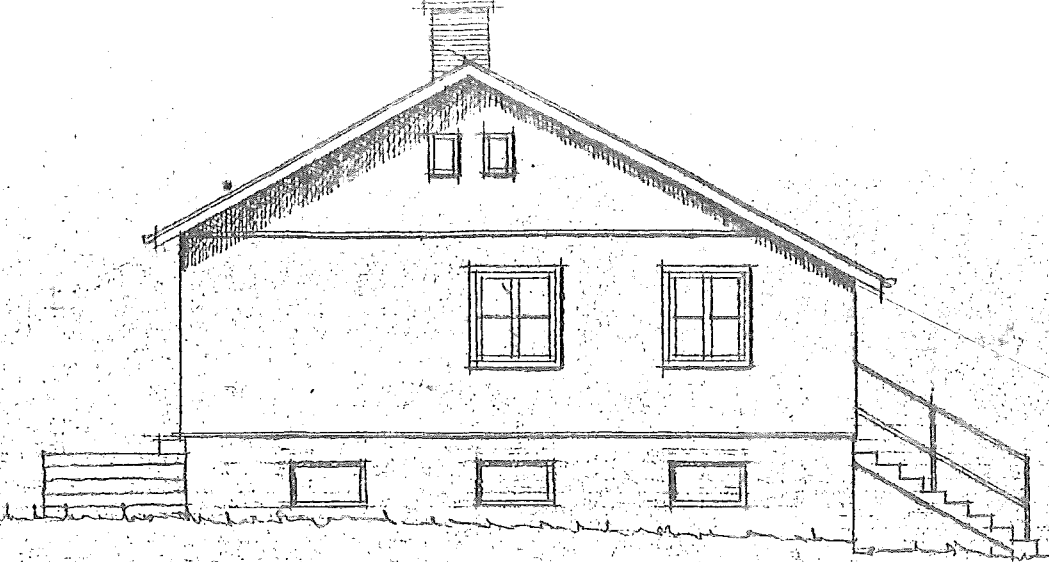
3.0

Bilag 5

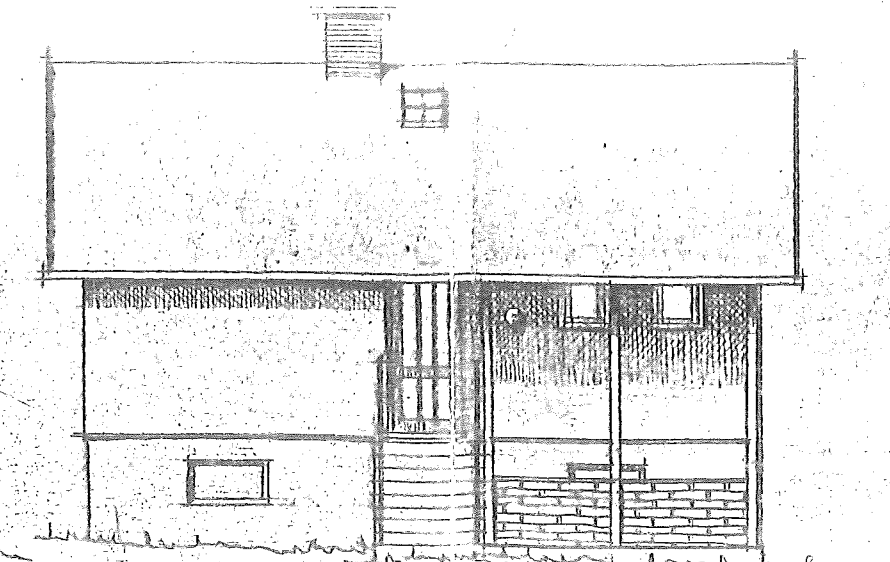
Herunder ses, at det gamle hus havde høj kælder, så stueplan og tilhørende terrasse set fra nord er hævet 2 m over kvote. Hvilket i forhold til det nye foreslåede 2-planshus vil give samme indbliksmuligheder hos naboerne.



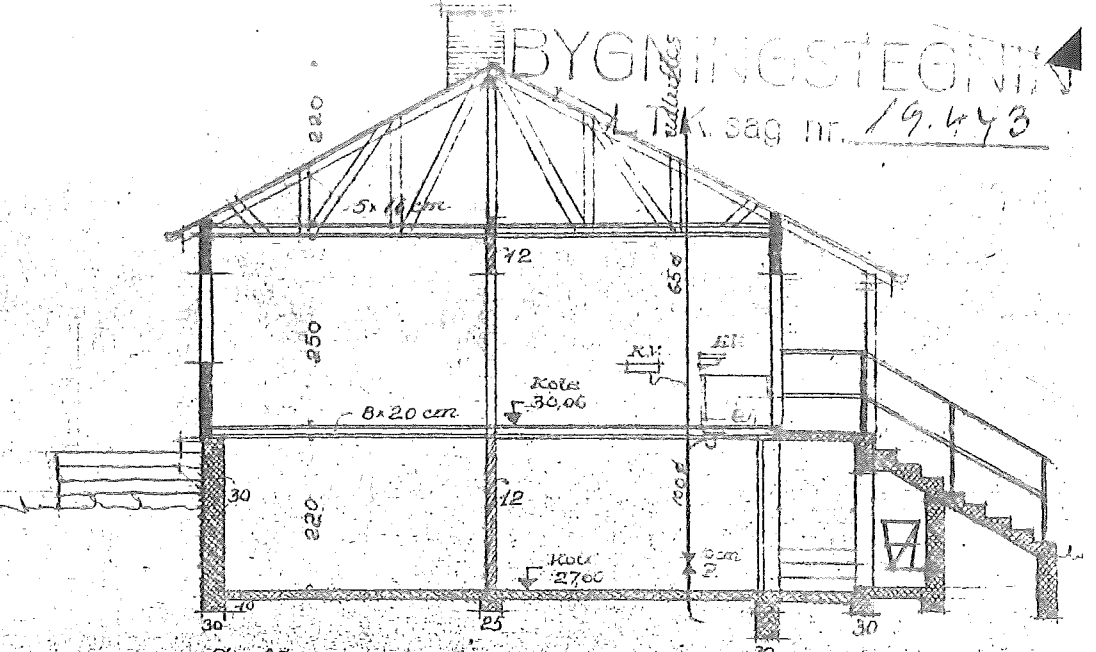
Figur 6: Billede fra Nyboligs salgsoptilling af gammelt hus



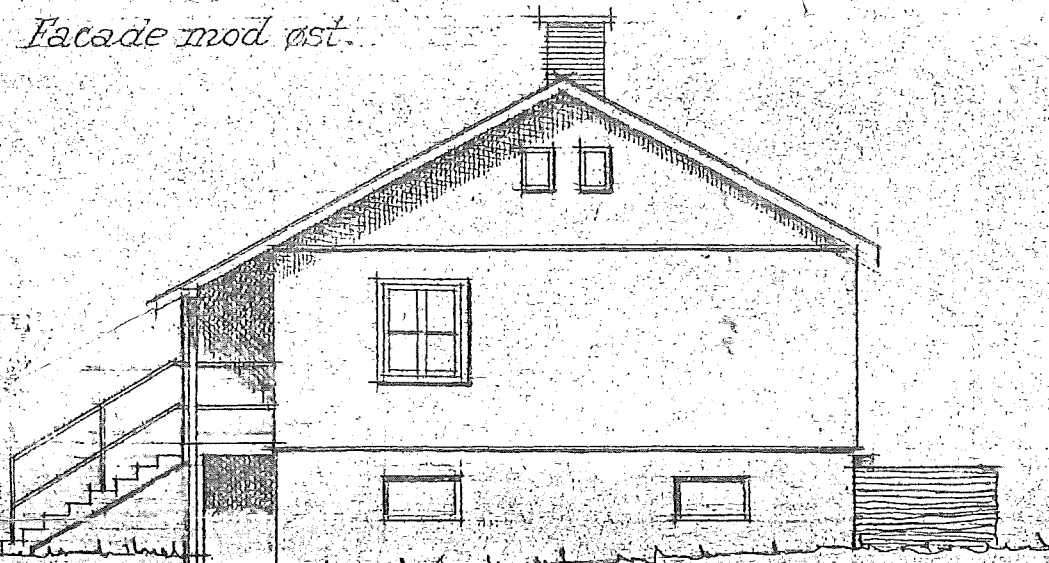
Facade mod øst.



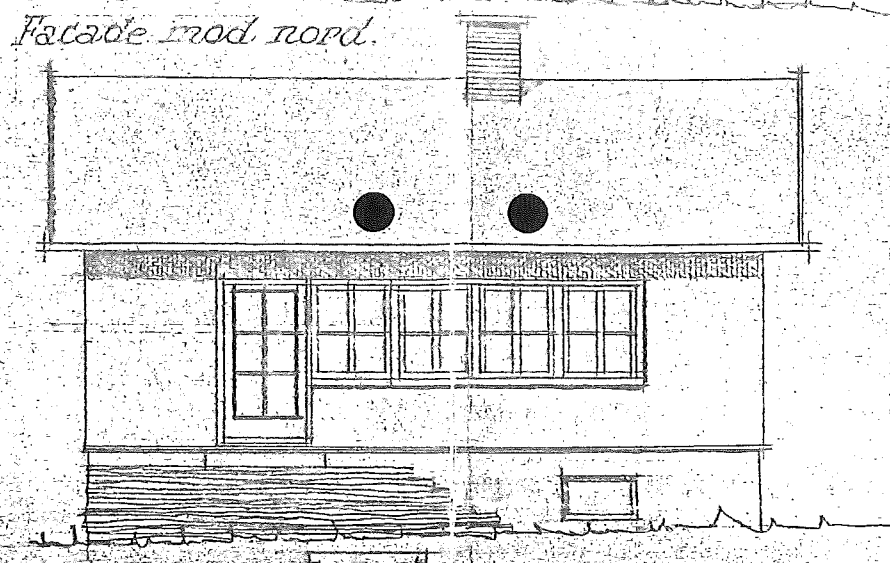
Facade mod nord.



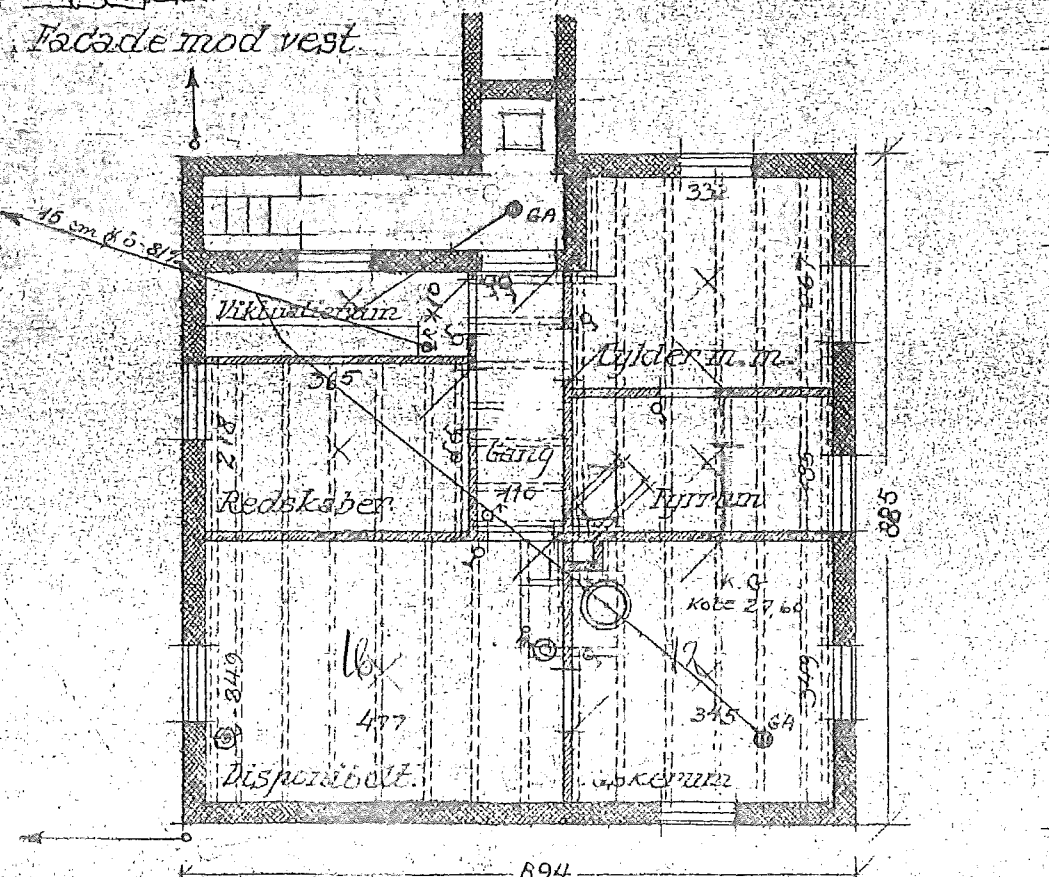
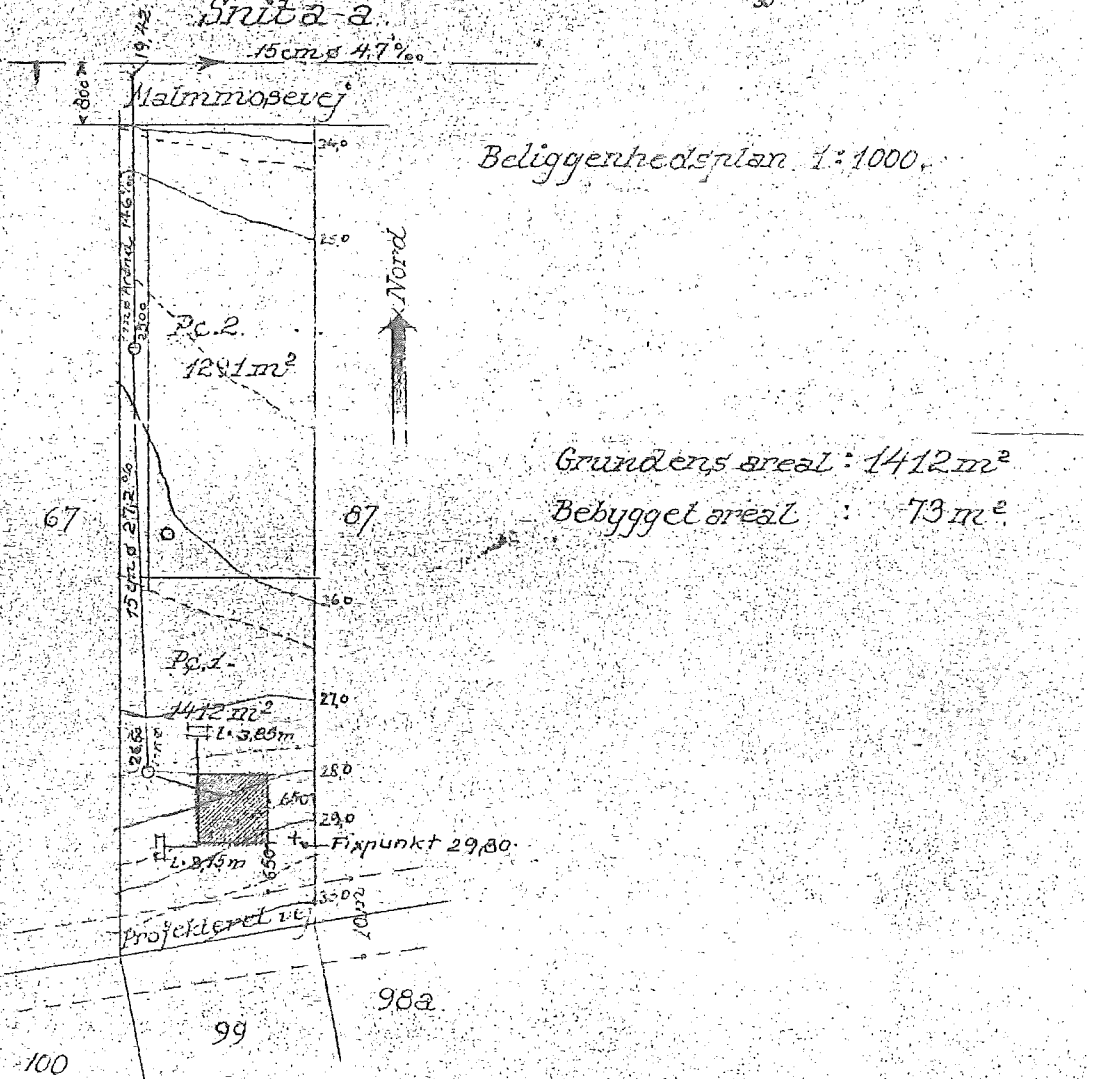
Snit a-a



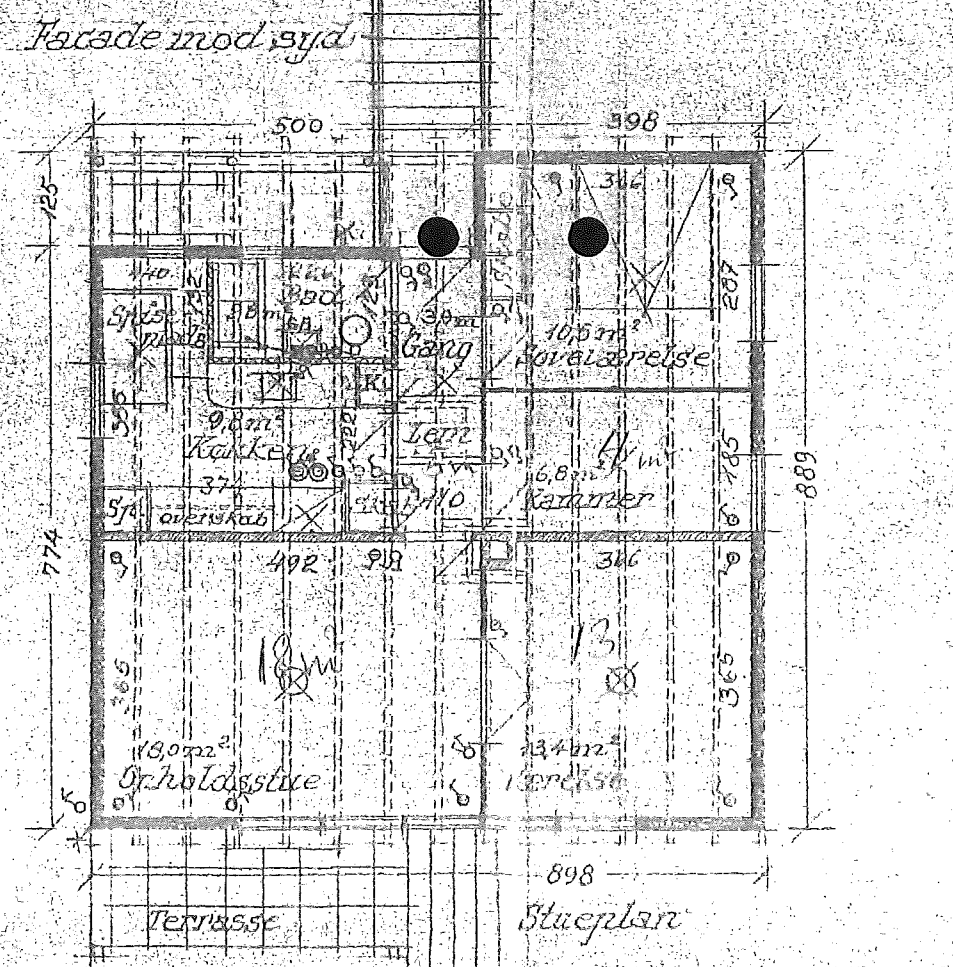
Facade mod vest.



Facade mod syd.



Kæderplan L.T.K. Tekn. Forv.



Stueplan

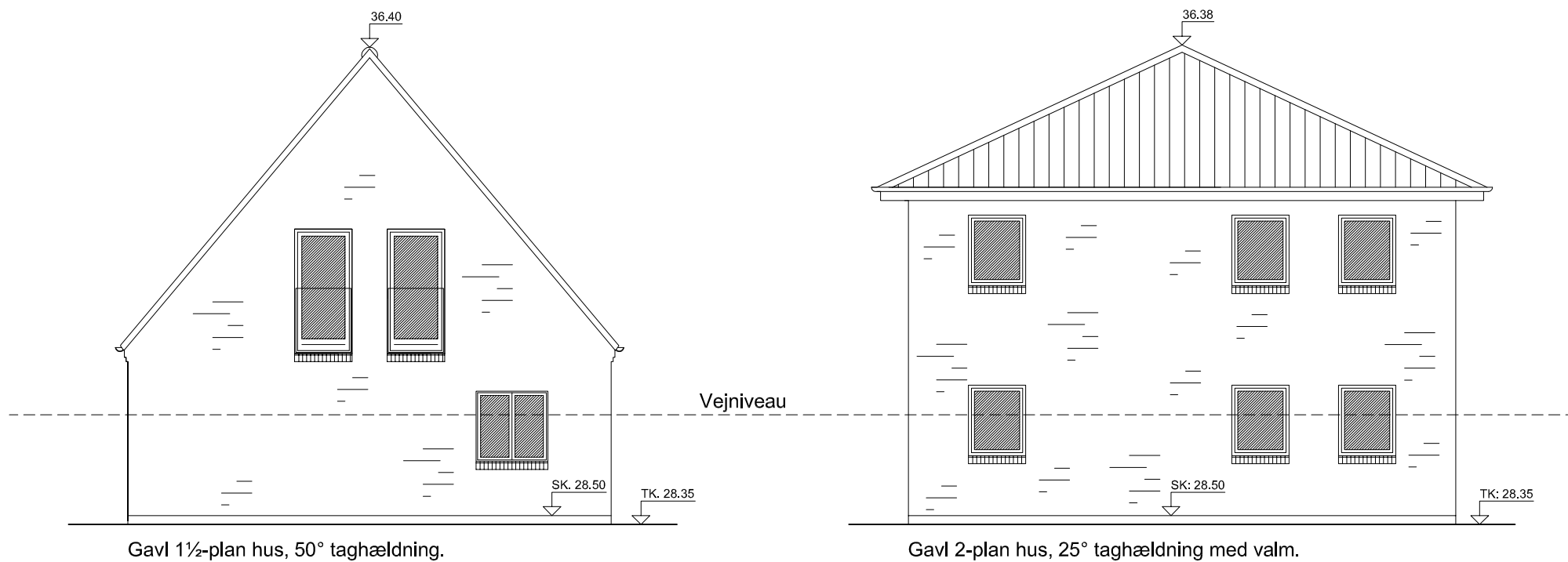
Modt 28. AUG. 1954

"Thermohus" på matr. nr. 65 Pc 1 at Viru
 Matmosevej 107 Sag nr. 22-
 for hr. Oluf Nielsen
 Planer, facader og snit 1:100, Beliggenhedspl. 1:
 Arkitekter: Frode Larsen & Freddy Nelander.
 Adr.: Sofielundsvej 16 - Solie Brahes Alle 1.
 Uf: Glostrup 2023. - Strandby 5836.
 København S., den 10. februar 1953. ret. 36 53

Bilag 6

Sammenligning af facade højde 1,5 og 2 planshuse – se næste side.

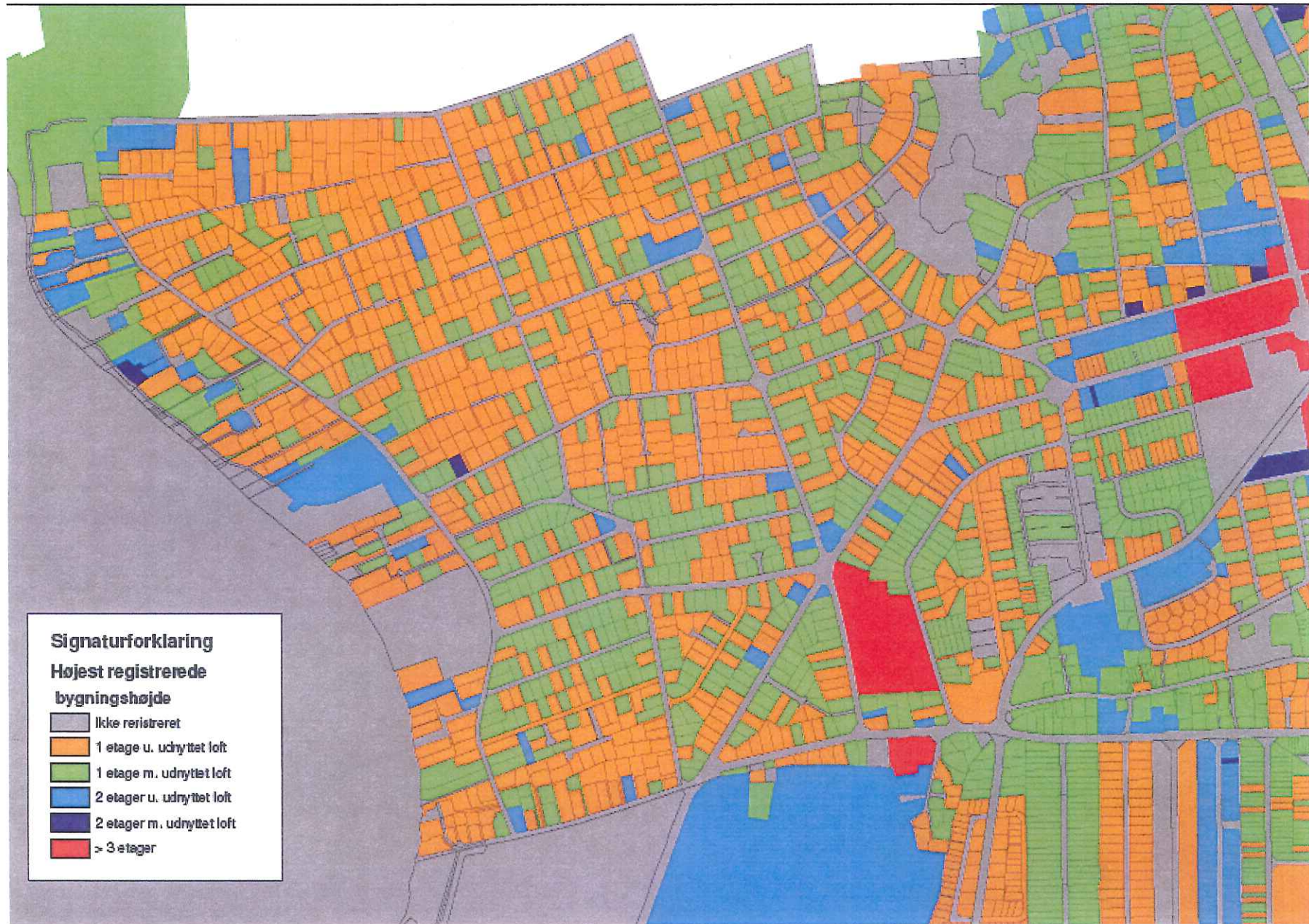
Sammenligning af facadehøjde 1½ og 2 planshuse 1:100



Bilag 2.

Byplanudvalgets møde 15. maj 2013

Bilag 6.2



**Notat af møde med nabo Dyrehavegårdsvej 2**

Sagsnummer: 20110430116

Oprettet: 21-03-2013

Dokumentejer: Dorte Holm

Andet

§6-notat		Journalnøgle(r):	01.02.03 - P21 Kommuneplanlægning, Regler og principielle afgørelser
Emne:	Notat af møde med nabo Dyrehavegårdsvej 2		01.02.05 - P21 Lokalplanlægning, Regler og principielle afgørelser
Dato:	21-03-2013		02.00.00 - P21 Bygningsregulering i almindelighed, Regler og principielle afgørelser
Organisation:	Dyrehaven 1		
Navn:			
ID-nummer:	152116	Besked:	

Der er den 21.03.2013 afholdt møde med ejer af Dyrehavegårdsvej 2 Jonas Milan (JM) og dennes advokat Jens Christian Dreyer. Fra Center for Miljø og Plan deltog centerchef Sidsel Poulsen, Miljøogsagsbehandler Elin Andersen og byggesagsbehandlere Louise Buhelt og Dorte Holm (ref.)

Mødet var indkaldt på anmodning af JM, der ønsker at forelægge en række problemstillinger/udfordringer på ejendommen Ved Fortunen 33 som han er nabo til og oplever gener af. Hovedproblemstillingerne er for JM at

- han oplever lugtgener fra mødding. Han oplyser at containeroverdækningen i pressening er hullet. JM er uenig i at den udførte og godkendte containerløsning er i orden
- Der er 2 små stalde i skelzone bygget op ad hegnet mod Dyrehavegårdsvej 2 med afvanding ind mod naboen. JM oplever gene af at dyrene sparker på hegnet om natten. JM mener at de 2 stalde/bokse er ulovlige.
- JM mener at raftehegn mellem skovløberbolig og Dyrehaven skal udskiftes med et trådhegn, da det faste hegn tager hans udsigt til Dyrehaven

Dertil nævner JM at også hegnet mellem hans ejendom og parkeringspladsen og ponycenteret er meget dårligt og hullet. JM angiver at p-pladsen delvist anvendes som losseplads op mod hans ejendom, at der er parkeret campingvogne, og at der er halmoplæg, samt at der er støjgener fra brug af bobkat, som JM oplyser kører på uhensigtsmæssige tidspunkter

JM ønsker p-pladsen inddraget til brug for hestene så de får mere plads. JM giver udtryk for at han ikke ønsker Fortunstalden lukket, men ønsker sine problemer løst. JM's egen prioritering er at de små stalde op ad hans ejendom kommer væk, at raftehegnet mellem skovløberbolig og dyrehaven skal væk af hensyn til hans udsigt, samt at lugten af lort ophører.

Det blev af kommunen foreslået, at kommunen inviterer til et fælles møde på stedet med deltagelse af nabo Jonas Milan, Forpagter, ejer Naturstyrelsen og kommunen for videre drøftelse.

JM oplever at forløbet og løsningen tager meget lang tid. Det er besvaret at Naturstyrelsen er bedt gæntænkte projektet i forhold til den bevaringsværdige bygning og at der er en mængde hensyn, der

skal indtænkes i løsningen.



Status marts 2013 på sag om Fortunens Ponycenter - Til borgmester

Sagsnummer: 20110430116

Oprettet: 06-03-2013

Dokumentejer: Dorte Holm

Andet

Notat	Journalnøgle(r):	01.02.03 - P21 Kommuneplanlægning, Regler og principielle afgørelser
Emne:	Status marts 2013 på sag om Fortunens Ponycenter - Til borgmester	01.02.05 - P21 Lokalplanlægning, Regler og principielle afgørelser
Dato:	21-03-2013	02.00.00 - P21 Bygningsregulering i almindelighed, Regler og principielle afgørelser
Organisation:	Dyrehaven 1	
Navn:		
ID-nummer:	152116	
	Besked:	

Fortunens Ponycenter - Redegørelse for sagsstatus.

Sagsbehandlingsstatus

Der er ikke i sagsforløbet modtaget en konkret byggeansøgning, men alene principielle skitseforslag, der ikke kan danne grundlag for en egentlig byggesagsbehandling. Skitseforslagene har medvirket til at kvalificere af en forhåndsdialog/afklaringsproces, som er meget relevant i en kompleks sag som denne. Det senest fremsendte har været et forslag med helt nye bygningsanlæg og nedrivning af rejsestalden, og et alternativt forslag, hvor rejsestalden bibeholdes og indrettes som løsdriftsareal.

Der er i den pågående forhåndsdialog med ejer, Naturstyrelsen, senest afholdt møde vedr. udviklingen af Fortunens Ponycenter i december 2012. Mødet tog udgangspunkt i de seneste skitser samt afholdt besigtigelse. På mødet drøftedes en række af de udfordringer, som er forbundet med en modernisering af ponycenteret, se endvidere uddybning herunder i afsnittet "sagens indhold". Tingene skal ses i en helhed, og der skal findes løsninger, der er holdbare i forhold til de adskillige hensyn og lovkomplekser, der er i spil. Referat af mødet er vedlagt.

Det aftaltes, at Naturstyrelsen tænker nyt og udarbejder et revideret skitseprojekt, hvor den eksisterende staldbygning indgår i løsningen på anden måde, end som løsdriftsareal, da den anvendelse kræver nye, store åbninger i langfacaden. Et revideret skitseprojekt skal medvirke til at afklare om rejsestalden kan:

- bevares, således at bevaringsværdierne bibeholdes
- bringes til at opfylde hestelovens krav
- samtidig indgå på meningsfuld måde i det samlede ponycenter.

Endvidere skal de øvrige udfordringer besvares, herunder de miljømæssige.

Der pågår således en dialog med Naturstyrelsen, og der er modtaget skitseforslag til, hvordan ejer helt overordnet ønsker at placere funktionerne og en angivelse af volumenstørrelser, samt ønske om inddragelse af eksisterende p- plads til udvidelse af centrets løsdriфт-foldareal.

Der er den 21.03.2013 afholdt møde med nabo, Dyrehavegårdsvej 2, Jonas Milan og dennes advokat. Ved mødet forelagde nabo en række problemstillinger ved Fortunens ponyudlejning, som naboen føler sig generet af. Kommunen er sindet at arbejde hen imod en løsning af forholdene på stedet. Det aftaltes, at kommunen inviterer til et fællesmøde med nabo, forpagter, ejer Naturstyrelsen og kommunen på stedet i april 2013, for videre drøftelse.

Forudgående historik

Ejer, Naturstyrelsen rettede i april 2011 henvendelse til kommunen idet man var i gang med at se på en forbedring af forholdene for overholdelse af hesteloven. I den forbindelse ønskede styrelsen en dialog med kommunen om de mange forskellige hensyn, der er at tage inden et sådant projekt kan realiseres. Vedhæftet var en skitse, der viste bl.a den eksisterende staldbygning bevaret, suppleret med nybyggeri placeret ved vej udformet som adskilte bygninger.

Herefter modtog kommunen skitseforslag fra maj 2011 der indebar nedrivning af rejsestalden og etablering helt nye bygningsanlæg i træ, udformet som randbebyggelse mod vej i op til to etager med facadehøjder på 6-8 m. Forslaget var i modstrid med kommuneplanens rammebestemmelser om maks. 1 etage.

På baggrund af den principielle anmodning om nedrivning af den bevaringsværdige bygning blev nedrivningen offentliggjort i juni 2011. Der indkom en række indsigelser.

Samtidig forelagdes forslaget Byplanudvalget og Teknisk Udvalg i juni 2011. Udvalgene tilkendegav ønske om fortsatte hesteaktiviteter på stedet og udbad sig alternative projektforslag, herunder forslag med bevaring af eksisterende bygninger, før endelig stillingtagen.

Naturstyrelsen afholdt i november 2011 et informationsmøde for borger og foreninger og indsendte i december 2011 to alternative skitseforslag, hvor konklusionerne fra borgermødet var søgt indarbejdet. Et forslag indebar en nedrivning af rejsestalden og det andet forslag indebar en ombygning af den eksisterende stald. I forslaget var rejsestalden bevaret som en skal, indrettet til løsdriftstald med nye brede åbninger i langfacaden. Fælles for forslagene var, at nybyggeri var placeret som lav randbebyggelse i en etage mod nabo med tage med ensidig hældning med tegl og facader i sortmalet træ.

De to reviderede skitseforslag forelagdes Byplanudvalget og Teknisk udvalg i februar 2012. Teknisk udvalg fandt, at der skulle arbejdes videre med det forslag, der indebar et helt nyt anlæg. Byplanudvalget besluttede, at der skulle arbejdes videre med det skitseforslag, der indebar bevaring og genanvendelse af den eksisterende staldbygning.

I forlængelse af Byplanudvalgets beslutning varslede bygningsmyndigheden i februar 2012 nedrivningsforbud jf. planlovens § 14.

Som følge af det varslede nedrivningsforbud anmodede Naturstyrelsen i marts 2012 kommunen om at overtage ejendommen mod erstatning (planlovens § 49). Anmodningen skete med henvisning til, at der vil være et væsentligt misforhold mellem ejendommens anvendelsespotentiale og afkastningsgrad i forhold til anvendelsespotentiale og afkastningsgrad for ejendomme med lignende benyttelse og beliggenhed, der ikke er omfattet af nedrivningsforbudet.

Anmodningen om overtagelse mod erstatning samt naboklage over staldbygninger i skel forelagdes Byplanudvalget i maj 2012. Sagen udsattes idet udvalget ønskede, at der afholdtes møde med ejer om helheden i området.

I september 2012 afholdt Teknisk Forvaltning møde med Naturstyrelsen og forpagteren for ponycenteret og foretog en besigtigelse af rejsestaldbygningen og de nærliggende udearealer. Teknisk Forvaltning foretog en vurdering af bygningens overordnede tilstand og muligheden for at bringe bygningen i overensstemmelse med hestelovens krav. I forlængelse af besigtigelsen afholdtes møde med Naturstyrelsen i december 2012 (som beskrevet øverst).

Sagen har senest været forelagt Byplanudvalget i januar 2013 som en orienteringssag.

Sagens indhold

Som udgangspunkt er eksisterende lovlige forhold lovlige, men når der sker ændringer, f.eks. ændringer, der foretages for at opfylde kravene i lov om hold af heste (fra 2008), træder forpligtelsen til at opfylde gældende lovgivning i kraft.

Ejendommen er beliggende i byzone, på kanten af et parcelhuskvarter, og der har været klager fra nabo, f.eks. over lugtgener fra mødding. Nyetablering og ændringer i eksisterende lovlige husdyrbrug beliggende i byzone er som udgangspunkt ikke tilladt. Kommunen har dog kompetencen til at meddele dispensation til hestehold (§§ 6, 8, 9 i husdyrbrugsloven).

Desuden er ejendommen omfattet af fredskov og skovbyggelinje (Naturbeskyttelseslovens § 17).

Rejsestalden er vurderet med en bevaringsværdi på 4 og er jf. kommuneplanen derved udpeget som bevaringsværdi. Kulturarvsstyrelsen har dog ikke ønsket at frede bygningen.

Den fortsatte eksistens af hestedrift på ejendommen Ved Fortunen 33 er således knyttet til en afklaring/løsning af en række forhold ud over de bygnings- og bevaringsmæssige aspekter, f.eks. nedsivning af forureningsstoffer (urin mv.) til grundvand, lugt, støv, støj, fluer, mange heste på et forholdsvist lille areal. Det kræver forventeligt dispensationer fra miljølovgivningen.

Der er fra forskellige interessenter, f.eks. Grundejerforeningen Fortunen, forældre til hestepiger, Danmarks Naturfredningsforening, bygningskulturforeningen mv. stor opmærksomhed om, at Fortunen og miljøet omkring ponycenteret er værdifuldt og bør bevares.

Det overordnede ønske om at bevare Fortunens særlige miljø vil for nogle måske være begrænset til alene at være et spørgsmål om, hvorvidt der er hesteaktiviteter.

Efter forvaltningens vurdering er miljøet og stedets særlige karakter/sjæl et resultat af et fint og sårbart samspil mellem indhold og rammer:

De forskellige typer af aktiviteter, der i dag er på stedet: trækponyer, turhesteudlejning, teambuildingarrangementer, polterabendture, rideskole, rideklub og ridelejre i skoleferier, giver stedet liv og attraktionsværdi gennem dagen, ugen og året.

Men stedets særlige karakter og tiltrækningskraft som familieudflugtssted m.m. er ikke alene knyttet til aktiviteterne (der i sig selv ikke er unikke og kunne foregå i ethvert ridecenter), men også i høj grad til *stedets* oplevelsesmæssige og visuelle værdier. Bygningernes placering omkring Fortunporten til Dyrehaven udgør et trefløjet anlæg, hvor bygningsvoluminernes samspil og deres indbyrdes placering i forhold til hinanden skaber et intimt rum mellem bygningerne. Foruden bygningernes placering og størrelse består stedets harmoniske visuelle værdi og helhedsvirkning bl.a. i at bygningerne har fælles karakter: i etagehøjde, tagfladernes vinkling, den overordnet materialekarakter, det røde farveudtryk, stil og detaljering. Dertil kommer placeringen på kanten af Dyrehaven og den omgivende skovbevoksning. Det hele er, sammen med stedets fortællerværdi og patina, med til at give stedet dets særlige "sjæl" og atmosfære. Det er altså kombinationen af aktiviteterne og stedets kvaliteter, der gør, at Fortunen er noget unikt.

Sagen er således kompleks og handler ikke alene om forbedring af hestevelfærden og, hvorvidt reglerne i Lov om hold af heste (hesteloven) kan opfyldes med eller uden den eksisterende rejsestald, men altså også om en række miljømæssige og bygningsbevaringsmæssige forhold.

Videre sagsforløb

Det er i den igangværende proces ejer, der har initiativretten i forhold til at fremkomme med forslag til, hvordan arealerne indrettes, også i forhold til, hvornår ejer vælger at indsende en ansøgning. Bygningsmyndigheden kan for så vidt angår projektudviklingen af ponycenteret ikke stille tidsfrister for indsendelse af en ansøgning eller for ejers afklaring af finansieringsmuligheder, sådan som det er foreslået af grundejerforeningen.

Hensynet til hestens velfærd er som udgangspunkt varetaget i anden lovgivning og ligger ikke i kommunens regi. I forhold til hestelovens bestemmelser er det Fødevarestyrelsen, der administrer loven. Også i den sammenhæng er det ejeren, der vælger om der skal træffes foranstaltninger for opfyldelse af lovens bestemmelser, inden de træder i kraft i 2016.

Det er af Naturstyrelsen oplyst, at der skal søges penge til at gå videre med projektet.

Kommunens kan på det foreliggende projektstade hovedsageligt bidrage med afklaring af lovgivningen på det tekniske område, herunder afklaring af dispensationsbehovet. Først når der er modtaget en ansøgning, kan en sådan bygge- og miljøsagsbehandles.

Muligheder

I forbindelse med Naturstyrelsens anmodning om kommunes overtagelse ejendommen mod erstatning, har Teknisk Forvaltning foretaget en besigtigelse, som havde til formål at afklare, hvilke bygningsmæssige tiltag, der knytter sig til en fortsat brug af rejsestalden.

Der har ikke været foretaget en egentlig byggeteknisk gennemgang af bygningen, men alene en overordnet besigtigelse. Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at tagbelægningen i skiffer er udtjent og bør skiftes. Den eksisterende tagkonstruktion bør dog kunne oprettes og forsynes med nye lægter. Facader står afskallede og bør kalkes. Det er af forpagter vurderet, at gulvbelægningen også bør skiftes. Den nuværende boksindretning vil forventeligt skulle ændres. Afhængig af løsningsmodel kan der være behov for ændret indretning af tagetage og fjernelse af knopskydningsbyggeri langs østfacade og evt. udskiftning af vinduer for opnåelse af lidt større glasareal, men det må undersøges nærmere.

Det var ved besigtigelsen tydeligt, at der på ejendommen er et større, længerevarende vedligeholdelsesmæssigt efterslæb. Hertil var Naturstyrelsens udmelding, at man igennem længere tid ikke har villet bruge penge på vedligehold eller renovering, f.eks. skiftning af den udtjente tagbelægning, da ejer ikke mener, at bygningen er værd at bevare.

Naturstyrelsens forslag til indretning af rejsestalden til løsdriftsstald blev udfordret i forhold til andre mulige anvendelser og indretninger af den eksisterende rejsestald. Den foreslåede indretning til løsdriftstald medfører store facadeændringer, som forringer bevaringsværdierne. Fordele og ulemper ved forskellige brugssituationer: hestebokse, ladeformål, rideklub og ridelejrformål, evt. i kombination, blev kort diskuteret.

Et aspekt er at den eksisterende bygning udgør et stort volumen. Bygningens størrelse alene gør, at den kan rumme en del af de funktioner, der ønskes indeholdt i det nye ponycenter.

Det har ved ejers vurdering af, om bygningen kunne bringes i overensstemmelse med hestelovens krav til staldindretning, været vægtet, at det ville kræve meget mere vinduesareal i form af udvidelse af eksisterende vinduer/nye vinduer, at leve op til dagslyskravet til stalde i hesteloven. Det er af Teknisk Forvaltning på det foreliggende grundlag fundet, at dagslyskravet er meget tæt på at kunne opfyldes (der mangler ca. 12 cm² pr. vindue) såfremt man fjerner en række påbygninger, der over tid er kommet til langs østfacaden, og som dækker for vinduerne, således at der bliver mulighed for dagslys fra begge sider via de eksisterende vindueshuller.

Såfremt den eksisterende bygnings volumen blev udnyttet fuldt (i dag henligger en stor del af tagetagen uudnyttet) vil det forventeligt medføre et mindre behov for opførelse af nybygninger og følgelig mere plads på terræn for hestene.

Det kan diskuteres, hvilke funktioner der vil kunne placeres på 1. sal af stalden, såfremt der er dyr i stueetagen (risiko for lugtgener). Dog er det af forpagteren oplyst, at det for f.eks. ridelejrdeletagere er en del af attraktionen at være så tæt på hestene som muligt og ikke ønskeligt at soverum placeres væk fra hestene. Det er sandsynligt at ridelejr funktioner, dele af administrationen og rideklubbens arealbehov fortsat vil kunne placeres i 1. sals niveau, sådan som det er tilfældet i dag. Der vil være behov for etablering af en ekstra flugtvej (trappe) ved en nyindretning til personophold.