

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Onsdag den 5. december 2012 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i Udvalgsværelse 1/Rådhus.

Medlemmerne var til stede, undtagen:

Anne Körner (V)

Liss Kramer Mikkelsen (A) var tillige fraværende under
behandling af punkterne 4, 5 og 6.

Endvidere deltog:

Direktør Bjarne Markussen

Centerchef Sidsel Poulsen

Afdelingsleder Bent Ellegaard

Udvalgskoordinator Ditte Marie E. Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Lokalplan 243 Vesttribunen på Lyngby Stadion .	3
02	Lokalplan 195 for Furesøkysten .	5
03	Lokalplan 242 for Bakketoppen .	9
04	Lokalplan 222, Rækkehusbebyggelsen Bredeparken - endelig vedtagelse .	11
05	Byggesagsområdet, Status for klagesager mht. Bygge- og Planloven mv. .	13
06	Jubilæumsskiltning ved Lyngby Storcenter mod Klampenborgvej .	16
07	Trongårdsvej 40-44 - Udbygning til KNord .	18
08	Lyngby Hovedgade 63 .	20

Lokalplan 243 Vesttribunen på Lyngby Stadion

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 243 Vesttribunen på Lyngby Stadion har været i offentlig høring i 8 uger, fra 10. september til 5. november.

Der er i høringsperioden indkommet 3 indsigelser og bemærkninger. Der henvises til bilagte indsigelsesnotat.

Der foreslås på baggrund af indkomne indsigelser enkelte ændringer til lokalplanens bestemmelser, redegørelse og bilag:

Nuværende ordlyd (lokalplanens bestemmelser):

§ 5.1.

Den ny vesttribune, og byggerier integreret heri, må ikke placeres nærmere end 25 m fra naboskellet mod vest.

Forslag til ny ordlyd (lokalplanens bestemmelser):

§ 5.1.

Den ny vesttribune, og byggerier integreret heri, må ikke placeres nærmere end 25 m fra naboskellet mod vest. Den ny vesttribune skal opføres inden for byggefeltet som vist på Bilag 1.

Nuværende ordlyd (lokalplanens bestemmelser):

§ 5.2

Bagvæggen på den gamle tribune skal bevares af hensyn til dens virkning som støjskærm mod naboer. Almindelig vedligeholdelse kan foretages, så længe funktionen som støjskærm bevares. Den gamle overdækning kan forkortes i udhænget jf. illustrationen i redegørelsen s. 4, evt. helt fjernes, jf. illustrationen i redegørelsen s. 5.

Forslag til ny ordlyd (lokalplanens bestemmelser):

§ 5.2

Bagvæggen på den gamle tribune skal bevares af hensyn til dens virkning som støjskærm mod naboer. Ligeledes skal der - som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse - udføres en tæt lydmæssig lukning af åbningerne i den gamle tribunebagvæg samt mellem tag og bagvæg. Almindelig vedligeholdelse kan foretages, så længe funktionen som støjskærm bevares. Den gamle overdækning kan maksimalt forkortes i udhænget ind til søjlerne, 4 meter fra bagvæggen jf. foto i lokalplanens redegørelse s. 3 og illustrationen i redegørelsen s. 4.

Der henvises til det sagen vedlagte forslag til nyt Bilag 1 og 2.

Der vil i lokalplanens redegørelse under afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" blive indskrevet:

Den til en hver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.

Afvanding på Lyngby Stadion skal indrettes med separatsystem. Tag- og overfladevand fra den ny tribune skal afledes til det eksisterende private regnvandssystem på Stadion. For området gælder, at afvandingsretten er bestemt ved, at afløbskoefficienten på 0,1 ikke må overskrides. Vand fra overskydende arealer skal føres til faskiner på privat grund eller afledes via privat regnvandsbassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

Hertil skal der foretages enkelte redaktionelle konsekvensrettelser til billedtekster mv. i redegørelsen til lokalplanen.

På baggrund af ovennævnte forslag til ændringer er det forvaltningens anbefaling, at lokalplanen endeligt vedtages.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen vedtages endeligt med de ovenfor beskrevne ændringer.

Byplanudvalget den 5. december 2012

Anbefalet.

Anne Körner (V) var fraværende

Lokalplan 195 for Furesøkysten

Sagen blev udsat på Byplanudvalgets møde den 13. juni 2012, idet udvalget bad forvaltningen om at indgå i dialog med interessenter i området om, hvordan adgang til naturen i området kan sikres bedst muligt.

Lokalplanforslag 195 for Furesøkysten var i offentlig høring 19. januar - 16. marts 2012. Der indkom 71 indsigelser og bemærkninger til forslaget, heraf vedrører 52 henvendelser et ønske om, at der fastholdes et arealudlæg til en sti langs med Furesøen, heriblandt en underskriftindsamling med 628 underskrivere. I 12 henvendelser gøres der opmærksom på, at man ikke ønsker en sti langs Furesøen. Indsigelserne omfatter 7 hovedspørgsmål. Efter indsigelsesfristens udløb er der indkommet yderligere 14 henvendelser, heraf vedrører 12 spørgsmål arealudlæg til en sti, og 4 henvendelser vedrører juridiske spørgsmål herom. På baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger peger forvaltningen på, at der foretages nogle ændringer samt enkelte redaktionelle ændringer af lokalplanforslaget.

Sag om rammeændring 8/2009 for Furesøkysten behandles parallelt i Økonomiudvalget.

Den 4. september 2012 mødtes forvaltningen med repræsentanter for Foreningen Furesø Natursti og Danmarks Naturfredningsforenings lokale følgegruppe for lokalplan 195. På mødet var der enighed om, at forslaget fra følgegruppen om tiltag i de offentlige parker kan forbedre adgangen til Furesøen. De foreslåede tiltag/anlæg vil senere blive behandlet i en særskilt sag i Teknik- og miljøudvalget. Der var omvendt ikke enighed blandt parterne om, hvorvidt arealudlæg til sti langs Furesøen skal indgå i lokalplanen.

Forvaltningen vurderer, at arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret og arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret kan opretholdes ved at ændre pkt. 12.1 og 12.2 i lokalplanforslag 195, således at byplanvedtægternes arealudlæg til sti langs Furesøen opretholdes. Såfremt arealudlægget ønskes opretholdt, vurderer forvaltningen, at der skal afholdes fornyet høring af 2 ugers varighed om ændringsforslagene jf. forslag i notat af 8.11.2012: "Resumé af indkomne indsigelser til lokalplanforslag 195 for Furesøkysten og borgerhenvendelser efter høringsfristens udløb samt ændringsforslag".

Fra flere grundejere er der rejst spørgsmål om erstatning i tilfælde af, at stiudlægget

videreføres. Det er forvaltningens vurdering, at en opretholdelse af arealudlægget i byplanvedtægt nr. 4 og nr. 5 ikke indebærer nogen ændring i forhold til gældende forhold. Ved et evt. senere anlæg af stien og ved mangel på enighed vil erstatningen blive fastsat af taksationskommisionen efter de gældende regler og principper herfor. Der kan i den sammenhæng henvises til dom fra Østre Landsrets dom fra 2005 om erstatning for anlæg af sti ved Hillerød Slotssø.

Nogle indsigere mener, at byplanvedtægt 4 og 5 ikke kan ophæves, for såvidt angår bestemmelser om stiforhold, da man mener, at der er tale om en rådighedsservitut, der omfatter borgernes nuværende færdselsret/brugsret af stiareal langs Furesøen. Forvaltningen vurderer ikke, at arealudlæggene i byplanvedtægterne svarer til en rådighedsservitut, men til arealudlæg efter planloven.

Uanset om arealudlæg til sti langs Furesøen ønskes opretholdt, foreslår forvaltningen, at nedennævnte pkt. A-E indarbejdes i lokalplanforslag 195:

- A. Bebyggelse i delområde 7 B fastholdes som et delområde med ensartet karakter, men bebyggelsen udpeges ikke som bevaringsværdig. Pkt. 7.5 erstattes af nyt pkt. 8.3 og der tilføjes nyt pkt. 6.4.
- Nyt pkt. 8.3: Den ensartede karakter af bebyggelse inden for delområde 7 B skal fastholdes; Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten; Vinduer skal fremstå helrammede, og karme og rammer skal fremstå sorte. Sternbrædder skal ligeledes fremstå sorte.
 - Nyt pkt. 6.4: For bebyggelse med ensartet karakter, bygninger inden for delområde 7 B, er det tilladt at erstatte eksisterende villa, med en ny villa, når denne får samme højde, omfang, herunder også tagets udformning, og etageantal. Den nye bygning skal placeres inden for den tidligere bygnings aftryk og ydre afgrænsning. På facade der vender væk fra vej, kan der med kommunalbestyrelsens tilladelse ske afvigelser, ligesom tilbygninger, udestuer mv. kan placeres her.
- B. Der indsættes et nyt kortbilag i lokalplanen for Gyvelholm, hvor beplantningsbælte og p-arealer er angivet som på kortbilag 2 i Lokalplan 124 for Gyvelholm.
- C. Ændringer af kortbilag
1. Den offentlige tilgængelig sti, forlængelse af Niels Skrivners Vej, matrikel 118 a Virum By, markeres på arealanvendelseskort, bilag 2 A og 2 B, som offentlig tilgængelig sti.
 2. Kortbilag 3 A og 3 B rettes f.s.v.a. enkelte træer.
 3. Kortbilag 3 B Birkevej 17 udgår som en bevaringsværdig bygning.
 4. Delområde 7 - grundstørrelse mod Furesøvej
- Det foreslås, at den øverste del af ejendommene på Furesøvej 5 og 7 (svarende til 900 m²) beliggende mod Furesøvej udgår af kortbilag 4 E, så denne del af ejendommen ikke indgår som værende afgrænset af Furesøen.

- D. pkt. 9.5 om hegning opdeles mht. ejendomme der afgrænses af Furesøen og øvrige ejendomme, således at der for ejendomme, der ikke afgrænses af Furesøen, ikke fastsættes bestemmelser om levende hegn, udover at hegn i vejskel og i naboskel i en længde af min. 5 m fra vejskel, skal etableres som levende hegn.
- E. Redaktionelle tilføjelser
- kommuneplanens retningslinier (fra Regionplanen) tilføjes under afsnittet lokalplanens forhold til anden planlægning, og de forskellige naturbeskyttelseslinjer beskrives.
 - Note til pkt. 4 om udstykninger og sammenlægninger: Vejareal er, areal udlagt til vej i matriklen, dvs. at koteletben, der ikke er udlagt som vej, kan medregnes i grundstørrelsen.

Der henvises i øvrigt til bilagsoversigt af 26.11.2012.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de eksisterende økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår evt. fornyet høring af forslag til lokalplan.

Kommunalbestyrelsen for så vidt angår endelig vedtagelse af lokalplanforslag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. de under pkt. A-E nævnte ændringer indarbejdes i lokalplanforslag 195.
2. det afgøres, hvorvidt arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesø kvarteret og arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesø kvarteret skal opretholdes ved ændring af pkt. 12 i lokalplanforslag 195, eller lokalplanforslag 195 skal anbefales godkendt.

Byplanudvalget den 5. december 2012

Ad 1. Godkendt, idet udvalget ønsker at indsigelse 4.2 vedrørende piletræet tages til efterretning, og således ændres i Lokalplanforslag 195.

Ad 2. Udvalget anbefaler, at lokalplanforslag 195 vedtages endeligt, idet der ikke indarbejdes et stiudlæg i Lokalplan 195.

2 (F + V) stemmer imod, idet de, ud fra forvaltningens nyeste vurdering, ønsker et stiudlæg indarbejdet i Lokalplan 195, dog ikke vedrørende Gyvelholm.

Anne Körner (V) var fraværende.

Lokalplan 242 for Bakketoppen

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med Grundejerforeningen Bakketoppen udarbejdet et forslag til Lokalplan 242 for en bebyggelse omkring Bakketoppen i Virum (bilag). Grundejerforeningen Bakketoppen har ønsket en lokalplan for bebyggelsen på baggrund af en nedrivningssag på Vangeledet 58. Forvaltningen skal dog gøre opmærksom på, at Byplanudvalgets tilladelse, af den 13. juni 2012, til nedrivning af Vangeledet 58, ikke er principiel, idet der er tale om en yderligt beliggende villa i området, og idet grunden er større end de øvrige ejendomme i den samlede bebyggelse.

Lokalplanens formål er at sikre bebyggelsens ensartede sammenhæng og de arkitektoniske karakteristika samt bebyggelsesplanens særlige udstykningsmønster.

Lokalplanen omfatter de ejendomme, som ligger på og omkring Bakketoppen i Virum bydel. Lokalplanområdet består af 54 fritstående parceller, fordelt på tre hustyper, hvor type A og B er stort set ens. Parcellerne er placeret i et særligt udstykningsmønster, som skaber op til 6 naboskel for enkelte ejendomme. Området opdeles i to delområder pga. husenes form.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsen i forhold til placering, omfang og ydre fremtræden. Bebyggelsen skal overordnet fremstå som de oprindelige huse, men lokalplanen giver mulighed for vedligeholdelse og reparationer på husene, ligesom der gives mulighed for efterisolering af tag. Derudover fastsættes bestemmelser om tilbygninger og småbygningers placering, omfang og udformning, samt bestemmelser om at bevare den grønne karakter i området.

I forbindelse med lokalplanen foreslås servitut BC 354 af 12. november 1952 helt ophævet. Servitutten omhandler dels områdets anvendelse, som afløses af lokalplanen og dels vedligeholdelse af områdets to stier, som er indeholdt i servitut BC 354 af 13. november 1952, der bibeholdes.

Lokalplanens indhold i øvrigt fremgår af lokalplanforslagets redegørelse, side 4-16.

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

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanforslag 242 fremlægges i offentlig høring i 8 uger og der afholdes orienterende møde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden, i henhold til det sagen vedlagte høringskort,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med forslaget,
3. sagen forelægges Byplanudvalget efter fristens udløb sammen med evt. indsigelser og bemærkninger til forslaget.

Byplanudvalget den 5. december 2012

Ad 1.-3. Anbefalet

Anne Körner (V) var fraværende

Lokalplan 222, Rækkehusbebyggelsen Bredeparken - endelig vedtagelse

Forvaltningen har udarbejdet forslag til lokalplan 222 for Bredeparken på baggrund af ønske herom og udkast fra Grundejerforeningen for Bredeparken. Lokalplanen har været i offentlig høring i 8 uger indtil den 31. august 2012. Der er i høringsperioden indløbet 12 indsigelser/kommentarer. Disse er resumeret og kommenteret i skema om "Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 222 for Bredeparken". Alle indsigelser/kommentarer er ligeledes vedlagt sagen.

På baggrund af de indkomne indsigelser og bemærkninger blev lokalplanforslaget sendt i fornyet høring i 2 uger indtil den 8. november 2012, jf. Byplanudvalgets beslutning af 10. oktober 2012.

Ved den fornyede høring indkom 3 indsigelser/bemærkninger. Disse er resumeret og kommenteret i notat om "Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 222 for Bredeparken fornyet høring".

Alle indsigelser/bemærkninger er ligeledes vedlagt sagen.

1 henvendelse påpeger igen, at det, med de i planen opstillede regler, ikke er rentabelt at lave solcelle/solfangerpaneler. Ordlyden er ændret og det vil være muligt at opsætte solceller på tagene.

1 henvendelse ytrer modstand mod bestemmelsen om levende grønne hegn mod Granparken/Kulsvierparken og offentlige stier, de ønsker § 8.2 ændret så man kan beholde sine hegn af træ mod Granparken. Forvaltningen fastholder, at der skal være levende grønne hegn mod Granparken og offentlige stier.

1 henvendelse gør indsigelse mod, at huse med lige numre ikke har ret til at opføre carporte og hvilke farver carporte, tilbygninger og andre små bygninger i området må have. Forvaltningen fastholder, at det kun er ulige husnumre, der kan opføre carporte, og dette er for at bevare den oprindelige bebyggelses synlighed fra vej. Endvidere fastholder forvaltningen de farver, der er indskrevet i lokalplanen. Dette er for, at ny bebyggelse skal fremstå anderledes end den oprindelige, således at den oprindelige bebyggelse fortsat fremstår som et ensartet træk i området.

Ifm. lokalplanens endelige vedtagelse ophæves 5 servitutter helt eller delvist. Servitutterne er tidligere vedlagt sagen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen vedtages endeligt med de ændringerne som er beskrevet i "Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 222 for Bredeparken" og "Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 222 for Bredeparken fornyet høring".

Byplanudvalget den 5. december 2012

Anbefalet.

Anne Körner (V) og Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende

Byggesagsområdet, Status for klagesager mht. Bygge- og Planloven mv.

Sagsfremstilling

Følgende afgørelser indenfor Byggesagsområdet er i perioden primo august 2011 til primo november 2012 indklaget/afgjort i henholdsvis Statsforvaltning Hovedstaden (byggelov) og Natur- og Miljøklagenævnet (planlov):

Furesøvej 118. Kommunens afgørelse af 11.02.2011 angående revideret terrænreguleringsprojekt samt udhus er påklaget til Statsforvaltning Hovedstaden af ejer og nabo. Statsforvaltning Hovedstaden stadfæstede 12.10.2011 kommunens afgørelse i forhold til klagen fra nabo. Statsforvaltning Hovedstaden meddelte 21.05.2012 mht. ejers klage, at terrænreguleringen i den konkrete sag ikke skal godkendes iht. byggeloven, da terrænreguleringer er reguleret af gældende lokalplan 215. Statsforvaltningen meddelte samtidigt, at spørgsmålet om lovligheden af de fastsatte vilkår for kommunens dispensation fra lokalplan 215 er reguleret af planlovgivningen. Kommunens vilkår for dispensation fra lokalplan 215 er ikke påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

Frederiksdalsvej 64. Kommunens afgørelse af 10.05.2010 angående principgodkendelse af skaterbane i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af naboer. Natur- og Miljøklagenævnet ophævede 19.12.2012 kommunens afgørelse. Natur- og Miljøklagenævnet fandt ikke, at der var tale om lokalplanpligt, men at skaterbanen ikke er umiddelbart tilladt efter planloven, således som kommunen havde forudsat.

Furesø Parkvej 20. Kommunens byggetilladelse af 19.05.2011 angående lovliggørelse af 3 stk. kviste er påklaget til Statsforvaltning Hovedstaden af nabo, idet der i byggetilladelsen ikke var fastsat en tidsfrist for udførelse/lovliggørelse. Statsforvaltning Hovedstaden meddelte 30.09.2011, at Statsforvaltningen ikke foretager sig yderligere i sagen, idet det følger af byggelovens bestemmelser, at hvis det omfattede arbejde ikke er påbegyndt inden for 1 år fra byggetilladelsens dato, så bortfalder tilladelsen.

Mosebakken 7. Kommunens afslag af 03.02.2011 på dispensation angående bibeholdelse af carport opført i modstrid med bl.a. lokalplan 64 er påklaget af ejer til Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede 22.06.2012 kommunens afgørelse.

Kulsvierparken 49. Kommunens påbud af 27.07.2011 angående nedrivning af udhus opført i modstrid med tinglyst deklaration er påklaget af ejer til Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og Miljøklagenævnet ophævede 26.06.2012 kommunens afgørelse. Natur- og Miljøklagenævnet underkendte endvidere de forskellige udbygningskoncepter, som eksisterer i rækkehusbebyggelsen herunder bl. a. Hus- og Ejerlaugsbogen med henvisning til, at disse udbygningskoncepter ikke kan håndhæves efter planloven.

Dyrehaven 1. Dyrehavsbakken - Sky Roller. Kommunens landzonetilladelse af 06.06.2011 og dispensation af 06.06.2011 angående overskridelse af højden i forhold til lokalplan 66 er påklaget af Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening til Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede 12.10.2011 kommunes afgørelse.

Dyrehaven 1. Dyrehavsbakken - Udvidelse af åbningstiden. Kommunens dispensation fra lokalplan 66 angående 2 dages udvidelse af Dyrehavsbakkens åbningstid er påklaget af Skovshoved-Klampenborg Grundejerforening og Gentofte Kommune til Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede 26.10.2012 kommunens afgørelse.

Åmosebakken 16. Kommunens byggetilladelse af 16.09.2011 angående 4 stk. kviste er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af nabo med hensyn til kommunens vurdering af antal etager. Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede 12.03.2012 kommunens afgørelse.

Åmosebakken 16. Kommunens byggetilladelse af 16.09.2011 angående 4 stk. kviste er påklaget til Statsforvaltning Hovedstaden af nabo med hensyn til kommunens vurdering af antal etager og parter i sagen. Afgørelse foreligger ikke pt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at redegørelsen tages til efterretning.

Byplanudvalget den 5. december 2012

Taget til efterretning.

Anne Körner (V) og Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

Jubilæumsskiltning ved Lyngby Storcenter mod Klampenborgvej

Sagsfremstilling

Der er modtaget ansøgning om opsætning af midlertidig skiltning på Lyngby Storcenters facade mod Klampenborgvej (bilag).

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.1.07, Lyngby Storcenter og er udlagt til centerområde. Området er beliggende i byzone.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Der ønskes opsat 1 bannerskilt i forbindelse med Lyngby Storcenters 40 års jubilæum i perioden fra uge 1 til uge 52 i 2013. Banneret ønskes opsat mod Klampenborgvej nærmest krydset Klampenborgvej/Kanalvej, på ejendommens lukkede facadeparti i førstesalsniveau. Størrelsen af banneret er oplyst til 6,9 x 6,5 m. Banneret monteres i en aluminiumsramme, svarende til eksisterende skiltning over indgangsparti mod Kanalvej. Bannermaterialet er et mat polyestermateriale med meshoverflade. Ansøger oplyser, at banneret vil opleves helt tæt. Materialet oplyses at være vejrbestandigt. Skiltet ønskes belyst fra neden med uplights svarende til belysning af eksisterende skiltning over indgangsparti mod Kanalvej. Motivet er dels Lyngby Storcenters logo, et laurbærkransmotiv og "40-år" tekst med årstal, samt slogan "Federe end nogensinde" i hvid på sort/koksgrå baggrund. Motivet vil være det samme i hele den ønskede skilteperiode. Der henvises til den sagen vedlagte illustration.

Det er forvaltningens vurdering, at der ved afvejning af behovet for at understøtte markering af fødselsdage og jubilæer ved skiltning bør overvejes, at midlertidig skiltning kan vinde stort indpas mange steder i kommunens centerområder, samt at bannerskiltet i dette konkrete tilfælde er meget stort og synligt i gadebilledet, samt at bannere normalt ikke tillades.

Såfremt en godkendelse tiltrædes, kan det bedst ske med en fastholdelse af den ansøgte periode på 1 år, således at jubilæumsskiltningen ikke efterfølgende erstattes af anden skiltning.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter den ansøgte skiltning med henblik på en afgørelse i sagen, og såfremt det besluttet at meddele tilladelse, at tilladelsen gøres midlertidig til udgangen af uge 52, 2013.

Byplanudvalget den 5. december 2012

Drøftet, idet det blev vedtaget, at der pga. den særlige begivenhed, markeringen af 40-året for opførelse af Lyngby Storcenter, meddeles tilladelse til opsættelse af jubilæumsskiltning i en periode på i alt 4 måneder, fordelt på 2013.

(F) stemmer imod, idet (F) ønsker at undgå at skabe en eventuel præcedensskabende virkning.

Anne Körner (V) og Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende

Trongårdsvej 40-44 - Udbygning til KNord

Sagsfremstilling

Der søges om principiel tilladelse til at opføre ca. 3.600 m² tilbygning i 2 etaper, med mulighed for en senere etape 3 på ca. 1.000 m². Etape 1 indeholder science-lab, etape 2 indeholder undervisningsfløj, hovedindgang og reception, etape 3 vil i givet fald udvide undervisningsfløjen. Der henvises til andragende af den 3. december 2012 med tilhørende materiale af den 30. november 2012 samt notat af den 18. oktober 2012, vedlagt sagen.

Etape 1 placeres øst for den nuværende bebyggelse ind mod nabogrund (vandtårn), Etape 2 (og 3) placeres nord for den eksisterende bebyggelse ved at inddrage del af p-plads.

Spørgsmålet om KNord på Trongårdsvej er tilbagesendt til Byplanudvalget, fra kommunalbestyrelsens møde den 29. november 2012, jf. vedlagte protokoludskrift..

Af referat af møde mellem repræsentanter fra KNord og Lyngby-Taarbæk Kommune den 23. november 2012 (bilag) fremgår, at der ansøges om opførelse af

- 650 m² sciencebygning til STX-studiestart 1. august 2014, samt
- yderligere ca. 3.000 - 4.000 m² udbygning til senest ibrugtagning foråret/studiestart august 2015

Ejendommen udgør kommuneplanens enkeltområde 6.2.90 (Lyngby Uddannelsescenter), der er udlagt til offentlige formål, uddannelsesinstitutioner. Bebyggelsesprocent max. 45, max. antal etager 2, max. højde 12,5 m. Ejendommen er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

Det nordvestlige hjørne af p-pladsen, er underlagt fortidsmindebeskyttelseslinie i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Ejendommen udgør sammen med naboerne (Trongårdsskolen samt kollegie mv.) et uddannelsesområde ved Trongårdsvej. Ejendommen er i BBR registreret med et areal på 40.485 m² og et bygningsareal på 8.886 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 21. Adgang sker dels ved Trongårdsvej, dels via stikvej fra Trongårdsvej til parkeringsplads placeret nord for den eksisterende bebyggelse.

Den ansøgte bebyggelse overholder gældende kommuneplanramme i forhold til anvendelse, bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Det område der ønskes udbygget, er ikke omfattet af beskyttelseslinie i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Det ansøgte forsøges afpasset efter den eksisterende bebyggelse hvad angår udtryk mv.

Udbygning mod nord vil medføre, at p-arealet mindskes. Idet dette sker samtidig med en ændring i elevsammensætningen fra voksne mod ungdomsuddannelse, forventes dette ikke at medføre mangel på p-pladser. Der bør dog samtidig anlægges p-areal til cykel parkering.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Indstilling

Sagen forelægges til udvalgets nærmere stillingtagen for så vidt angår det plan- og myndighedsmæssige grundlag for sagens videre behandling.

Byplanudvalget den 5. december 2012

Udvalget meddeler en principiel tilladelse til etape 1, og godkender, at der igangsættes en lokalplanproces for etape 2 og 3.

Anne Körner (V) var fraværende.

Lyngby Hovedgade 63

.

Sagsfremstilling

På Byplanudvalgets møde den 13. juni 2012 besluttede Byplanudvalget, at et fremtidigt projekt på Lyngby Hovedgade 63 i højere grad skulle indeholde boliger kombineret med centerformål.

Sagen har herefter været fremlagt på Byplanudvalgets møder den 14. september og den 10. oktober, hvor den begge gange blev udsat.

Der ønskes hermed en drøftelse af områdets anvendelse til boligformål med henblik på at skabe et grundlag for områdets videre planlægning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen forelægger til drøftelse, hvorvidt, og i hvilket omfang, boligformål skal indgå i områdets anvendelse.

Byplanudvalget den 14. november 2012

Drøftet, idet (A) og (F) fastholder, at der skal indgå boliger i områdets anvendelse. (V) foreslår, at der på grunden bygges et arkitektonisk interessant byggeri, som er nænsomt mod Frem, ligesom (V) ønsker et erhvervsbyggeri på den placering.

Drøftelsen om placeringen af boliger i Lyngby Centrum tages op i Økonomiudvalget.

(V) ønsker sagen forelagt for kommunalbestyrelsen.

Lene Kaspersen (C) og Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Forvaltningen bemærker, at der m.h.t. protokolleringen af Byplanudvalget gælder, at et flertal (A + F) har besluttet, at der fortsat skal indgå boliger i områdets anvendelse, og at V stemte imod og anmodede sagen forelagt for Kommunalbestyrelsen før beslutningens udførelse.

Kommunalbestyrelsen den 29. november 2012:

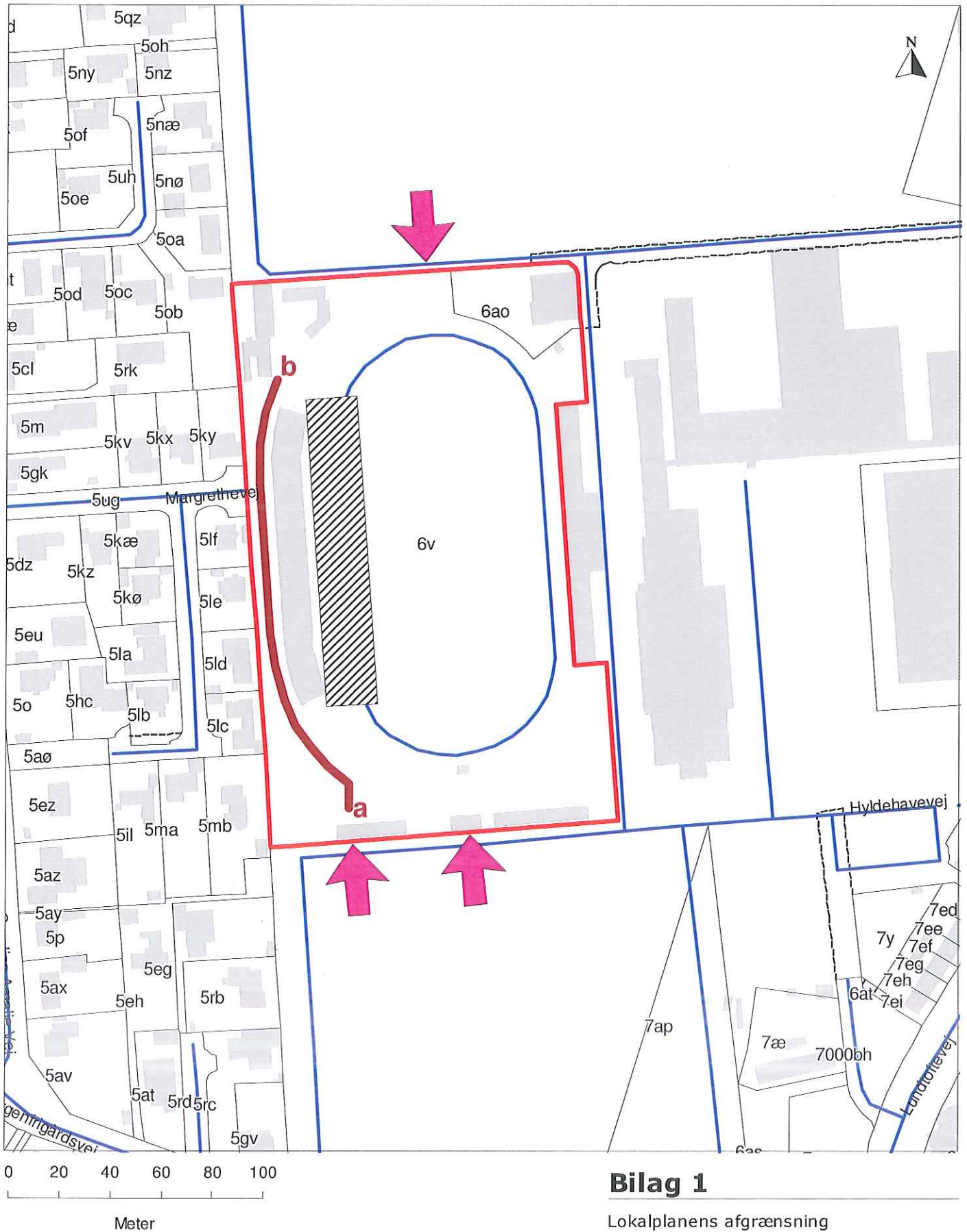
Sagen genoptages på førstkommende ordinære møde i Byplanudvalget.







Boligtemaet vil tillige indgå som sag på Økonomiudvalgets ordinære møde.

Byplanudvalget den 5. december 2012

Udsat, idet der indkaldes til ekstraordinært Byplanudvalgsmøde den 20. december 2012 kl. 15.30.

Anne Körner (V) var fraværende



- | | | |
|--|---|---|
|  Lokalplanens afgrænsning |  Indgang |  Byggefelt for vestribunen |
|  Matrikler |  Rednings- og flugtvej |  Vejmidte |

Bilag 2

Skyggediagrammer

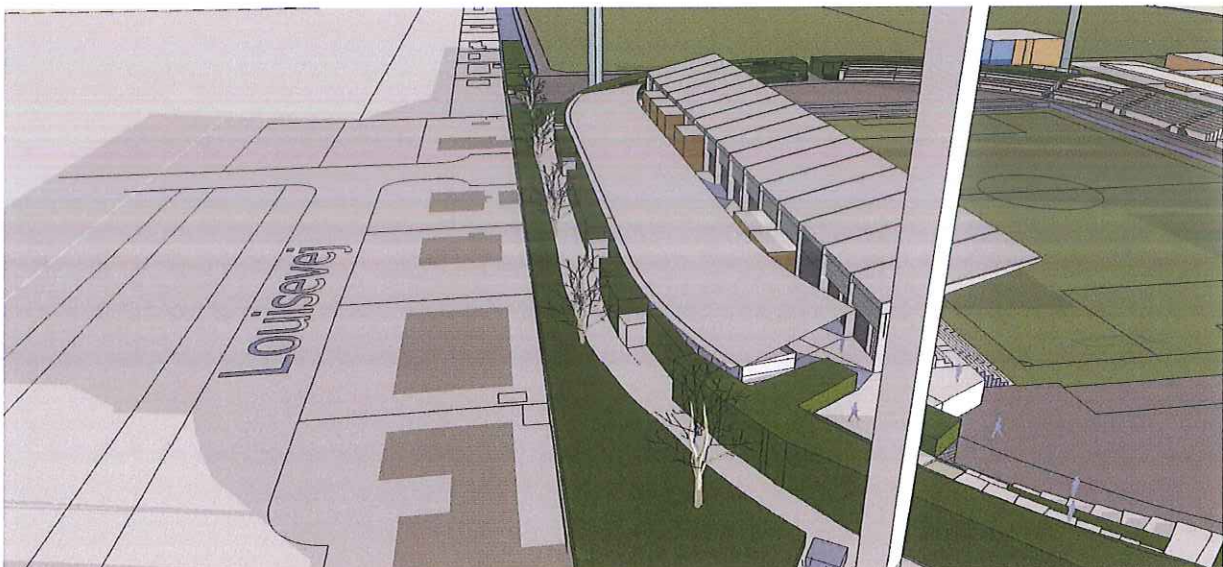
De nedenstående illustrationer viser den nye vesttribune sammen med den gamle vesttribune. Det er illustreret hvordan den nye tribune ikke ændrer på hvordan de nærmeste naboer mod vest bliver påvirket af skygger fra stadion. Det ses på illustrationerne kl. 7.43, efterårsjævndøgn (d. 23. september), at skyggen fra den nye tribune ligger under skyggen af den gamle tribune.

De nærmeste naboer mod vest vil således ikke opleve ændringer rent skyggemæssigt.

Ejendommene i anden række, dvs. på den anden side af Louisevej, er illustreret med de fire parallelle linjer: først skellet ud til vejen, herefter facadelinjen hvor husene begynder, og de bageste linjer hvor baghaven ligger og skellet starter til deres naboer mod vest. Her ses det at den nye tribune vil kunne give en skygge - i de allertidligste morgentimer. Ved efterårsjævndøgn vil det være mellem solopgang og kl. 7.13.



Den gamle tribune, efterårsjævndøgn kl. 06.47



Den nye tribune, efterårsjævndøgn kl. 06.47



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.04



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.04



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.13



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.13



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.43



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.43

LOKALPLAN

243 Vesttribunen på Lyngby Stadion

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

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

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

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se bestemmelse punkt 16.

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

Dispensationer

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

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Denne lokalplan afgrænses til Lyngby Stadion med vesttribunen men eksklusiv østtribunen. Lokalplanen skal muliggøre opførelsen af en ny vesttribune med plads til 3.000 overdækkede siddepladser.

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

Spørgsmål om forslaget indhold rettes til Teknisk Forvaltning, Plan & Byg, Anders Olesen på telefon 45 94 36 08.

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

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes pr. brev eller email til kommunalbestyrelsen senest tirsdag d. 30. oktober 2012.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	2
Baggrund	2
Eksisterende forhold	2
Lokalplanens indhold	2
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	8
Kommuneplan	8
Andre planer	8
Servitutter	8
Museumslovgivning	9
Miljøvurdering	9
LOKALPLAN 243	10
§ 1. Lokalplanens formål	10
§ 2. Område og zonestatus	10
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Vej- og adgangsforhold	10
§ 5. Bebyggelsens placering og omfang	11
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 7. Ubebyggede arealer	11
§ 8. Ledningsanlæg	11
§ 9. Lokalplanens retsvirkninger	11
§ 10. Vedtagelsespåtegning	13
Bilag 1: Områdets afgrænsning samt vejforbindelse a-b	14
Bilag 2: Skyggediagrammer	15

REDEGØRELSE

Baggrund

FORMÅL	Kommunalbestyrelsen ønsker med lokalplanen at give mulighed for at en ny vesttribune kan opføres på Lyngby Stadion.
BAGGRUND	Baggrunden for lokalplanen er, at Dansk Boldspil Union har en række formelle krav til en fodboldklub for at denne kan få lov til at spille i Superligaen. Med til disse krav hører bl.a. at klubben kan henvise til et hjemmebanestadion hvor der er plads til 3.000 overdækkede siddepladser. Lyngby Stadion har indtil videre ikke levet op til dette krav. For at sikre at Lyngby Boldklub ikke af denne tekniske grund ville blive afvist at spille i Superligaen har det derfor været nødvendigt at udvide stadion med en ny vesttribune med 3.000 overdækkede siddepladser.
PERSPEKTIVER	Med et Superliga-stadion kommer Lyngby-Taarbæk Kommune til at kunne profilere sig væsentligt stærkere på området inden for sport, fritid og rekreation.
OMRÅDET	Eksisterende forhold Lokalplanområdet omfatter det nuværende stadion med vesttribune, løbebaner og fodboldbane. Den østlige tribune er ikke med i denne lokalplan. Den nye vesttribune kommer til at blive placeret der hvor løbebanerne er i dag. De eksisterende løbebaner bliver derfor nedlagt på deres nuværende placering i forbindelse med denne lokalplan.
BEBYGGELSE	Lokalplanens indhold Der skal bygges en ny overdækket vesttribune på Lyngby Stadion. Overdækningen må maksimalt være 12,5 meter høj. Dog er det muligt at placere enkeltelementer til tekniske installationer (som f.eks. tv-kamera) af begrænset omfang op til maksimalt 15 meter over naturligt terræn. Tribuneoverdækningen skal fremstå i tagpap, plast eller metal eller kombinationer heraf. Tribunens bagbeklædning holdes i træ eller plade. Den nye vesttribune placeres ca. 15 meter længere mod øst end den gamle tribune.
TILSKUERPLADSER	I forbindelse med opførelsen af den ny vesttribune vil der ske en ny fordeling af stå- og siddepladser på stadion, hvorimod det totale antal tilskuerpladser vil forblive omtrent det samme. I dag er der plads til i alt ca. 10.000 tilskuere. Det nye anlæg vil have plads til i alt 10.106 tilskuere. Den gamle og nye fordeling er sammenfattet i nedenstående skema:

		Ståpladser	Siddepladser
Eksisterende stadion:	nord	3372	
	syd	3372	
	øst	1512	280
	vest		1464
	total	8256	1744
			I alt: 10000
Kommende stadion:	nord	2500	
	syd	2500	
	øst	1826	280
	vest		3000
	total	6826	3280
			I alt: 10106

TRIBUNEBAGVÆG

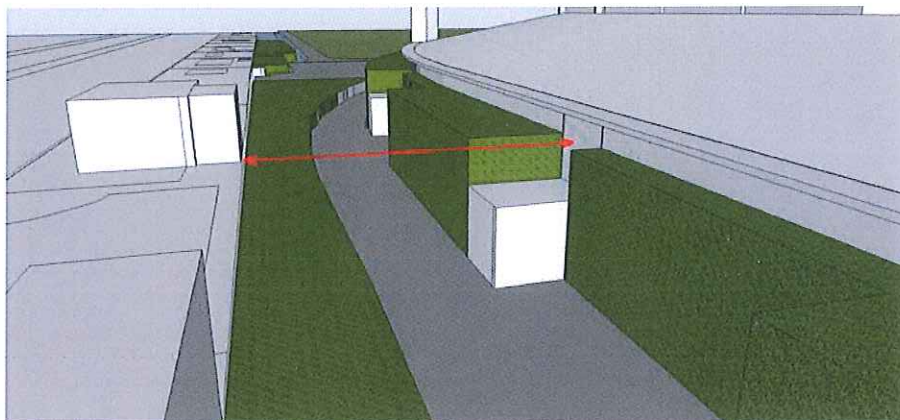
Bagvæggen på den gamle tribune skal bevares af hensyn til dens virkning som støjskærm mod naboer:



Bagvæggen på den gamle tribune.

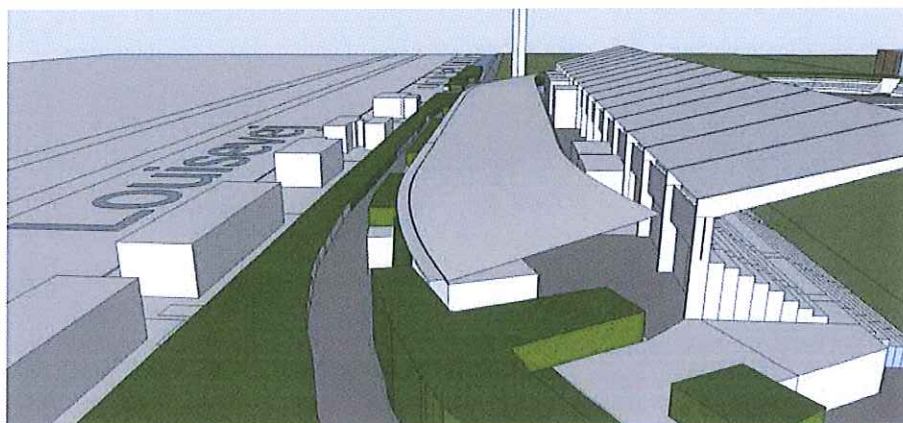
BODER MV.

Der kan på østsiden af bagvæggen på den gamle tribune indrettes et begrænset antal mindre boder til salg af pølser, sodavand mv. til publikum i forbindelse med idrætsbegivenheder, forudsat at disse ikke overskrider den gamle tribunes afstand til naboskel mod vest jf. nedenstående illustration:



De mindre boder der kan indrettes på østsiden af den gamle tribunebagvæg må ikke overskride afstanden til naboerne mod vest jf. § 5.3, illustreret ved rød.

TRIBUNEOVERDÆKNING Den gamle tribuneoverdækning kan forkortes i udhængen, evt. helt fjernes, jf. nedenstående illustrationer:



Den gamle tribuneoverdækning med sit nuværende udhæng på 12 m.



Den gamle tribuneoverdækning med et forkortet udhæng jf. § 5.2.



Den gamle tribuneoverdækning kan helt fjernes jf. § 5.2. Der kan indrettes et begrænset antal mindre boder jf. § 5.3.

SKYGGEFORHOLD

Der er udarbejdet et bilag 2 der viser hvordan vesttribunen - både den nye og den gamle - skyggepåvirker naboerne mod vest. Her ses det, at den nye tribune ikke vil betyde ændringer rent skyggemæssigt for de nærmeste naboer mod vest, mens der for de ejendomme der ligger "i anden række" vest herfor kan opleve skygge fra den nye vesttribune i de ganske tidlige morgentimer. Ved efterårsjævndøgn, den 23. september, vil det være mellem solopgang og kl. 7.13.

UBEBYGGEDE AREALER

Træer og beplantning mod naboejendommene mod vest skal bevares. I nord og syd af stadion etableres arealer til i alt 5000 ståpladser.



Træer mod naboejendommene mod vest skal bevares jf. §7.1.



Træer og beplantning mod naboejendommene mod vest skal bevares jf. § 7.1.

BILAG

Bilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold, vejforløbet a-b som forbeholdes rednings- og flugtvej, samt adgangen til lokalplanområdet.

Bilag 2: Skyggediagrammer.

ORTOFOTO



Lyngby Stadion. Lokalplanområdet afgrænset med rød.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan

KOMMUNEPLANRAMME I Kommuneplan 2009 er kommuneplanramme 1.6.40 gældende. Denne udlægger området til Rekreativt område; idrætsanlæg. Maksimal højde for byggeri 12,5 meter. Lokalplanen holder sig derfor inden for de gældende rammer af kommuneplanen.

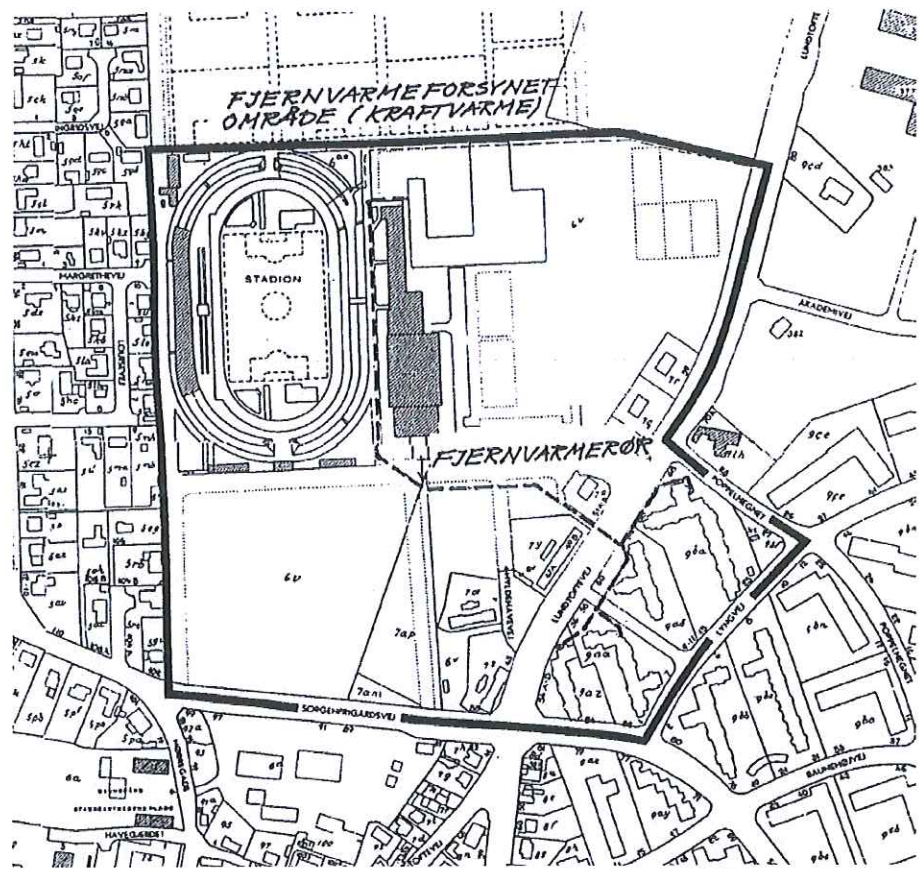
Andre planer

BEREDSKABSPLAN Virkeliggørelsen af nærværende lokalplan skal ske under iagttagelse af den til en hver tid gældende Beredskabsplan for Lyngby Stadion (senest vedtaget af Kommunalbestyrelsen 2012). Desuden skal det sikres, at de sikkerheds- og beredskabsmæssige forhold sker i henhold til nationale og internationale regler og retningslinjer på området.

Servitutter

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

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



Beliggenheden af fjernvarmerør jf. servitut af d. 29.05.1996

FORTIDSMINDER

Museumslovgivning

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

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det Kommunalbestyrelsens vurdering at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen. Det skyldes, at lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere vurderes lokalplanen ikke at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

LOKALPLAN 243

For vesttribunen på Lyngby Stadion

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

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. at muliggøre opførelsen af en ny vesttribune på Lyngby Stadion.

§ 2. Område og zonestatus

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

6ao samt del af 6v,

Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby

- 2.2. Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området udlægges til rekreativt område; idrætsanlæg.
- 3.2. Arealet på østsiden af bagvæggen på den gamle tribune kan anvendes til diverse publikumrettede servicefunktioner som toiletter og et begrænset antal mindre boder til salg af pølser, sodavand mv.

§ 4. Vej- og adgangsforhold

- 4.1. Adgang til lokalplanområdet sker via de to indgange i syd fra Hyldehavevej og fra nord (se bilag 1).
- 4.2. Vejarealet langs naboskellet mod vest, med forbindelse til indgangen i syd fra Hyldehavevej, (markeret som a-b på bilag 1) forbeholdes til rednings- og flugtvej, dog med mulighed for varekørsel i begrænset omfang.

§ 5. Bebyggelsens placering og omfang

- 5.1. Den ny vesttribune, og byggerier integreret heri, må ikke placeres nærmere end 25 m fra naboskellet mod vest.
- 5.2. Bagvæggen på den gamle tribune skal bevares af hensyn til dens virkning som støjskærm mod naboer. Almindelig vedligeholdelse kan foretages, så længe funktionen som støjskærm bevares. Den gamle overdækning kan forkortes i udhænget jf. illustrationen i redegørelsen s. 4, evt. helt fjernes, jf. illustrationen i redegørelsen s. 5.
- 5.3. Toiletter og boder omtalt i § 3.2 må ikke overskride den gamle vesttribunes afstand til naboskel mod vest, jf. illustrationen i redegørelsen s. 4.
- 5.4. Højden af byggeriet, herunder tribuneoverdækningen, må ikke overstige 12,5 m over naturligt terræn. Dog er det muligt at placere enkeltelementer til tekniske installationer (som f.eks. tv-kamera) af begrænset omfang op til maksimalt 15 meter over naturligt terræn.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Tribune-overdækningen skal fremstå med plade- eller kassettedækning i materialerne tagpap, plast eller metal eller kombinationer heraf. Materialet må ikke give generende lysrefleksioner mod nærmeste naboer.
- 6.2. Tribunens bagbeklædning holdes i træ eller pladebeklædning.

§ 7. Ubebyggede arealer

- 7.1. Træer og beplantning mod naboejendommene mod vest, vest for vejarealet a-b jf. bilag 1, skal bevares.
- 7.2. I nord og syd af stadion etableres arealer til i alt 5000 ståpladser.

§ 8. Ledningsanlæg

- 8.1. Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 9. Lokalplanens retsvirkninger

- 9.1. Den endeligt vedtagne lokalplan:
 - 9.1.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun

udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 9.1.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 9.1.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 9.1.4. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.
- 9.1.5. Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.
- 9.2. Lokalplanforslaget:
 - 9.2.1. Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.
 - 9.2.2. Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.
 - 9.2.3. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives. Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

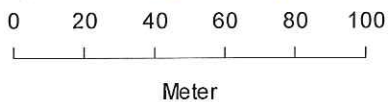
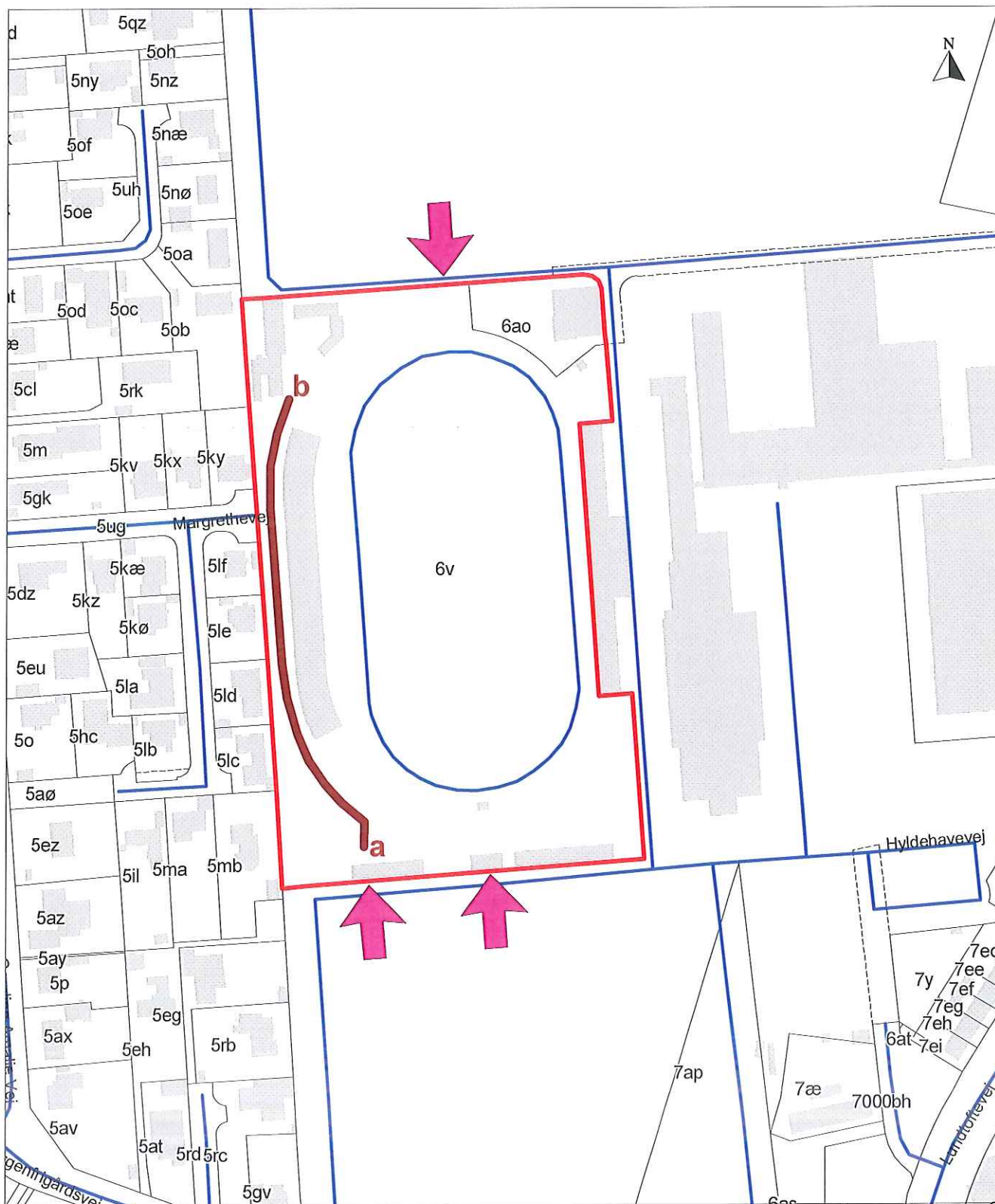
§ 10. Vedtagelsespåtegning

10.1. Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 3. september 2012.

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen



Bilag 1
Lokalplanens afgrænsning

- Lokalplanens afgrænsning
- Matrikler
- ➔ Rednings- og flugtvej
- ➔ Indgang
- Vejmidte

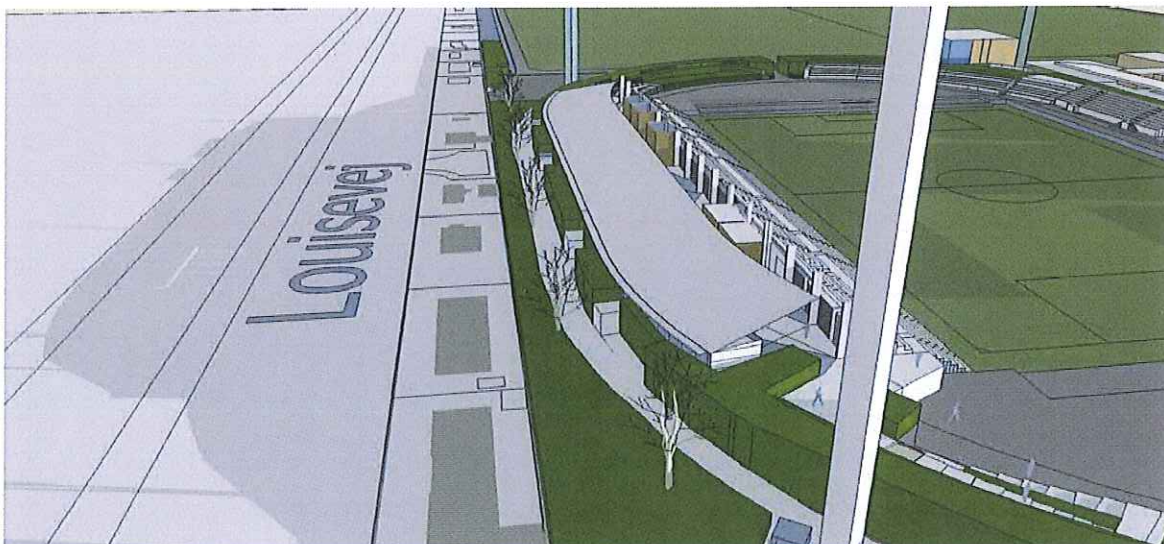
Bilag 2

Skyggediagrammer

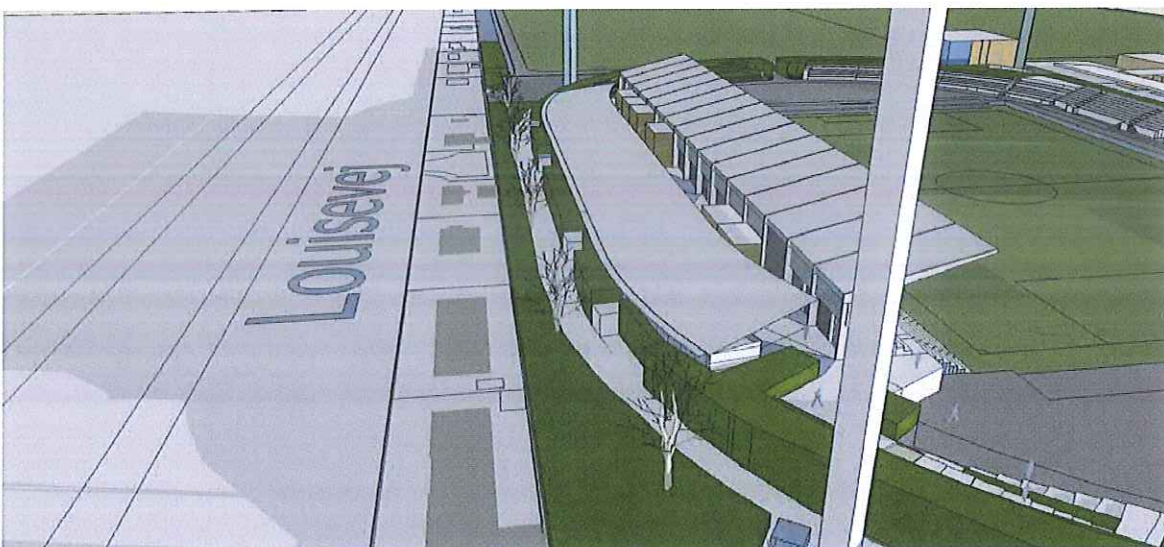
De nedenstående illustrationer viser den nye vesttribune sammen med den gamle vesttribune. Det er illustreret hvordan den nye tribune ikke ændrer på hvordan de nærmeste naboer mod vest bliver påvirket af skygger fra stadion. Det ses på illustrationerne kl. 7.43, efterårsjævndøgn (d. 23. september), at skyggen fra den nye tribune ligger under skyggen af den gamle tribune.

De nærmeste naboer mod vest vil således ikke opleve ændringer rent skyggemæssigt.

Ejendommene i anden række, dvs. på den anden side af Louisevej, er illustreret med de fire parallelle linjer: først skellet ud til vejen, herefter facadelinjen hvor husene begynder, og de bageste linjer hvor baghaven ligger og skellet starter til deres naboer mod vest. Her ses det at den nye tribune vil kunne give en skygge - i de allertidligste morgentimer. Ved efterårsjævndøgn vil det være mellem solopgang og kl. 7.13.



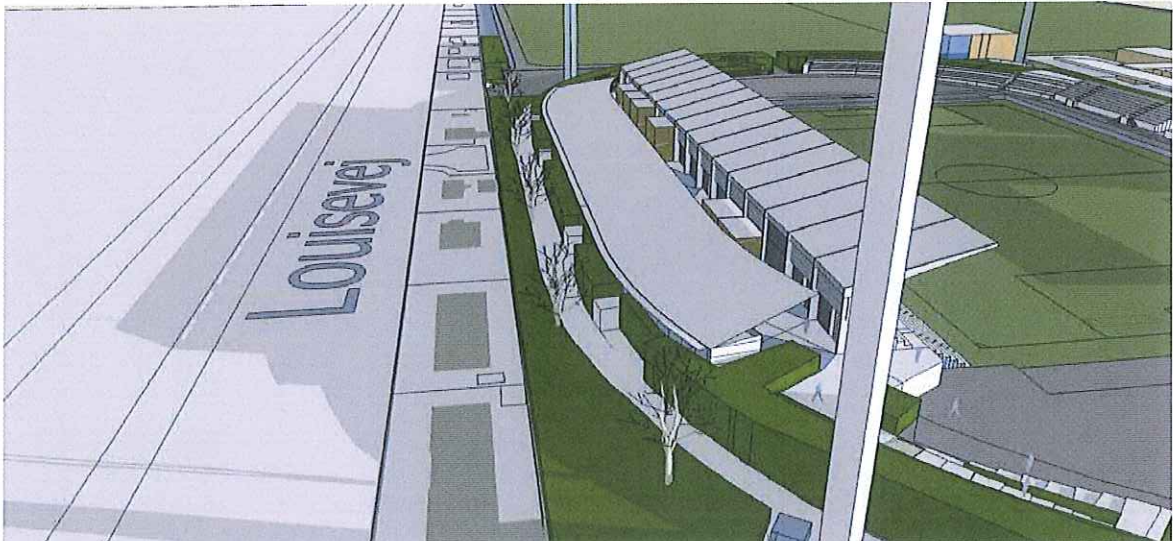
Den gamle tribune, efterårsjævndøgn kl. 06.47



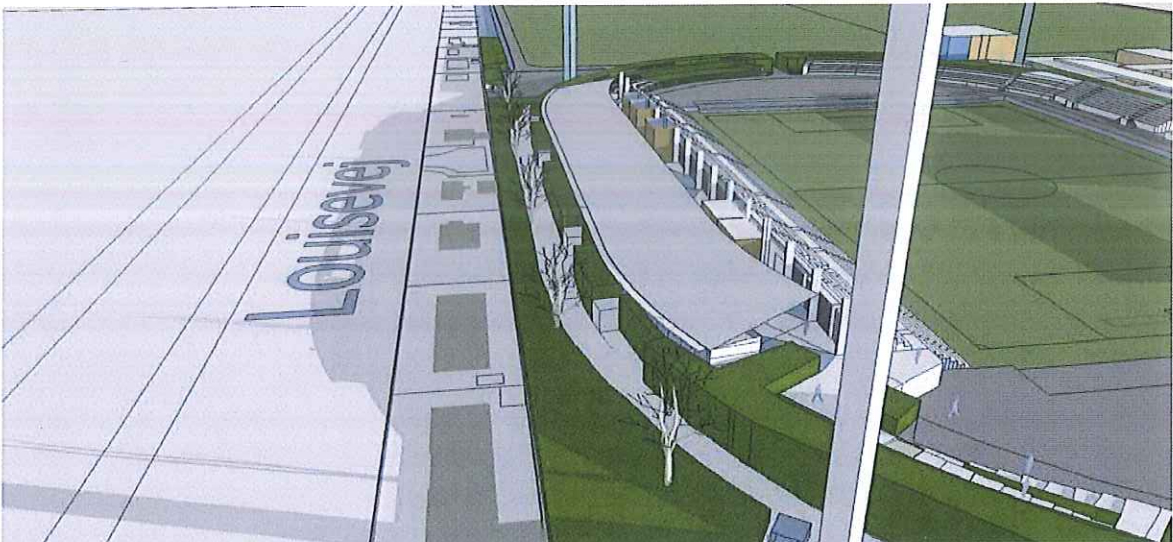
Den nye tribune, efterårsjævndøgn kl. 06.47



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.04



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.04



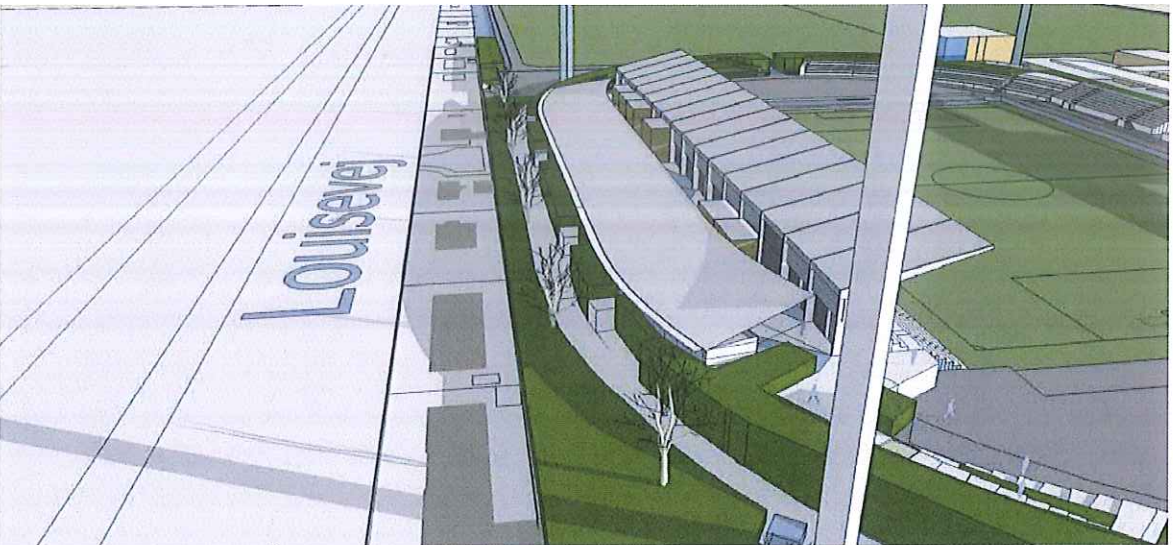
Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.13



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.13



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.43



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.43

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 243 Vesttribunen på Lyngby Stadion

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening v/ Johannes Vedtofte og Henrik Hegel	1a) Hvorfor vises skyggediagrammerne ikke som snittegning med bebyggelserne og tribu- nerne i sammenligneligt forhold?	Såfremt skygger skal vurderes samlet på flere ejendomme er et 3D-perspektiv en almindeligt anvendt teknik.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	1b) Hvorfor er længden af den projekterede tribune er ikke oplyst?	Der foreslås indtegnet et byggefelt på Bilag 1 i lokalplanen og at der indsættes bestemmelse i § 5.1 om at den ny vesttribune skal opføres inden for byggefeltet som vist på Bilag 1. Det foreslås at den oprindelige, første del af bestemmelsen (om de 25 m fra naboskel) be- holdes i den nye formulering, som en ekstra garanti for den endelige placering af den ny vesttribune.	Nuværende ordlyd: § 5.1. Den ny vesttribune, og byggerier inte- greret heri, må ikke placeres nærmere end 25 m fra naboskellet mod vest. Forslag til ny ordlyd: § 5.1. Den ny vesttribune, og byggerier inte- greret heri, må ikke placeres nærmere end 25 m fra naboskellet mod vest. Den ny vesttribune skal opføres inden for byggefeltet som vist på Bilag 1.
"	1c) Lokalplanforslaget skal oplyse vesttribu- nens maksimale grænser for dets volumen- behov.	Der er jf. ovenfor indført et byggefelt for den ny vesttribune. Dette kombineret med en højdebe- grænsning på 12,5 m giver de maksimale grænser for vesttribunens volumenbehov.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget. Se dog ovenfor ang. ændring af § 5.1.
"	1d) Principsnittet viser ligeledes en påtænkt tilbygning på bagsiden (mod vest) af tribune- væggen. Hvad er anvendelsesformålet med denne?	Det principsnit der her henvises til findes ikke i lokalplanen. Principsnittet blev vist på borger- mødet kun til illustration af overdækning på den gamle tribune i enten hel eller halv stand. Men ifølge lokalplanens § 3.2 kan arealet på østs- siden af bagvæggen på den gamle tribune an- vendes til diverse publikumrettede servicefun- ktioner som toiletter og et begrænset antal min- dre boder til salg af pølser, sodavand mv.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	1e) Hvilke yderligere etaper bliver lokalplan- området delt i med hensyn indblik i perioder med nabo-byggeri, og ikke mindst hvad er det endelige projektmål?	Lokalplaner har ikke en "udløbsdato". Hvornår et byggeri igangsættes eller færdiggøres er ikke afhængig af lokalplanen.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
"	1f) Giver lokalplanforslaget mulighed for at andre på områdefrænsningen viste bygninger, master og antenneanlæg kan opføres eller forhøjes til 12,5 m over naturligt terræn?	I lokalplanens formålsparagraf § 1, som der ikke kan dispenseres fra, lægges det fast at formålet med lokalplanen er, at muliggøre opførelsen af en ny vesttribune på Lyngby Stadion. Når der derfor i § 5.4 i lokalplanen sættes bestemmelse om "Højden af byggeriet, herunder tribuneoverdækningen, må ikke overstige 12,5 m over naturligt terræn." må det nødvendigvis tolkes sådan, at "byggeriet" her relaterer sig til byggeri i relation til den nye vesttribune.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	1g) Det er helt urimeligt at udsende et forslag til lokalplan, når projektmaterialer bliver vanskeligt og usikkert for borgerne at tage stilling til, fordi der vises illustrationer, som ikke er omtalt og oplyst i den juridiske tekst (paragraferne).	<p>Forvaltningen indhentede efter høringsperiodens udløb telefonisk og skriftlig uddybning af indsigelsen. Her blev det klart, at der på skyggediagrammerne vist i Bilag 2, ganske korrekt var fejl i matrikelskellene på vestsiden af naboejendommene, således at ejendommene var tegnet alt for "smalle" og Louisevej var for bred. Ligeledes var husenes "fodaftryk" på nabogrundene ved en fejl også indtegnet i "afskåret" stand. Der er derfor udarbejdet nye illustrationer til Bilag 2. Teksten i Bilag 2 er ikke ændret idet de forhold der bliver redegjort for ikke ændrer sig. Skyggebidraget fra ny og gammel tribune er som hidtil sammenfaldende kl. 07.43 ved efterårsjævndøgn. Og ejendommene ("genboejendommene") på vestsiden af Louisevej bliver ved efterårsjævndøgn ramt af de første skygger fra den ny tribune kl. 07.13.</p> <p>Indsiger har i den opfølgende opklarende korrespondance peget på og udtrykt utilfredshed med, at der i samme illustrationer fremgår bygningsdele, lys-master mv. som ikke bliver omtalt i lokalplanen.</p> <p>3D-illustrationerne er medtaget til illustration af skyggebidraget fra vesttribunen. For at øge stedets genkendelighed er der medtaget eksisterende elementer så som hæk, trapper og lysmaster, selvom disse ikke yderligere bliver behandlet i lokalplanen.</p>	Der er udarbejdet nye illustrationer til Bilag 2 hvor vestskellet og "fodaftrykket" af husene på naboejendommene langs Louisevej er korrigeret.

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
"	2a) Adgangsforhold skal belyses inden der så meget som graves et enkelt spadestik.	Antallet af tilskuerpladser er stort set uændret i forhold til den gamle tribune jf. lokalplanens redegørelse s. 3. Adgangsforhold i nord og syd af stadion forbliver uændrede i forhold til i dag jf. lokalplanens kortbilag 1.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	2b) Hvorledes skal vi som naboer og borgere kunne tage stilling til en bygnings anvendelsesformål uden at kende til de påvirkninger den kommende benyttelse vil have på arealet og naboområdet?	<p>I den opfølgende opklarende korrespondance med indsiger er det klargjort, at det der sigtes til i indsigelsen, er de mange andre aktiviteter/anvendelser der kan knytte sig til en tilskuertribune med forøgede miljøgener som støj og lys til følge.</p> <p>Den ny tribune adskiller sig som sådan ikke fra den eksisterende, men rykkes som konsekvens af § 5.1 ca. 15 meter længere mod øst i forhold til den gamle. Endvidere foreslås der ændringer til § 5.2 til yderligere imødegåelse af støjgener fra vesttribunen. Lokalplanen tager ikke stilling til lysmasterne.</p>	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget. Se dog de foreslåede ændringer til § 5.2.

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
"	<p>3) Det er kritisabelt at der ikke i lokalplanforslaget er taget højde for den betydelige støjforurening, der er kommet fra stadion i forbindelse med kampe. Støjniveauet har været stigende de seneste år, ikke mindst i kraft af de udendørskoncerter, der nu er blevet en del af programmet før, under og efter kampene. Vi henstiller til at åbninger forsynes med dør/porte og at der alene gives adgang for varetransport i begrænset omfang til boder uden for kamptid, således at dør/porte er lukkede under kampe.</p> <p>7) Vi henstiller til at der fortsat arbejdes med at den gamle tribuneoverdækning forkortes i udhænget men bevares. Samtidigt henstiller vi til at der udføres en tæt lydmæssig lukning mellem tag og bagvæg. Adgang til tagflade hindres ved fjernelse af adgangstrapper.</p>	<p>Det foreslås, at der til lokalplanen tilføjes bestemmelse til lokalplanens § 5.2 om tætning af den gamle tribunebagvæg, samt at tribuneoverdækningen kan forkortes i udhænget ind til søjlerne ca. 4 meter fra bagvæggen jf. foto i lokalplanens redegørelse s. 3.</p> <p>Angående dagsaktuelle støjforhold fra koncerter og højttalerudkald mv. må der henvises til de klagemuligheder der blev oplyst om til borgermødet og som er gengivet i den aktuelle indsigelse - altså henvendelse til den støjende part Lyngby Stadion eller en anmeldelse til Lyngby-Taarbæk Kommunes miljømyndighed.</p>	<p>Nuværende ordlyd:</p> <p>§ 5.2 Bagvæggen på den gamle tribune skal bevares af hensyn til dens virkning som støjskærm mod naboer. Almindelig vedligeholdelse kan foretages, så længe funktionen som støjskærm bevares. Den gamle overdækning kan forkortes i udhænget jf. illustrationen i redegørelsen s. 4, evt. helt fjernes, jf. illustrationen i redegørelsen s. 5.</p> <p>Forslag til ny ordlyd:</p> <p>§ 5.2 Bagvæggen på den gamle tribune skal bevares af hensyn til dens virkning som støjskærm mod naboer. Ligeledes skal der - som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse - udføres en tæt lydmæssig lukning af åbningerne i den gamle tribunebagvæg samt mellem tag og bagvæg. Almindelig vedligeholdelse kan foretages, så længe funktionen som støjskærm bevares. Den gamle overdækning kan maksimalt forkortes i udhænget ind til søjlerne, 4 meter fra bagvæggen jf. foto i lokalplanens redegørelse s. 3 og illustrationen i redegørelsen s. 4.</p>
"	4) Hvorledes bliver belysningen af opvisningsbanen i lokalplanforslaget?	Belysningen er ikke beskrevet i lokalplanforslaget. Der er allerede i dag høje lysmaster til belysning af banen.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	5a) Skal der fortsat være en låge i hegnet ind til en privat have på Louisevej?	Lokalplanen stiller ikke krav til særlige hegnsforhold. Der er ikke sket en henvendelse fra ejeren af omtalte private ejendom.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
"	5b) Vi henstiller til at publikums adgangs- og flugtveje til/fra tribune, boder og toiletter sker i arealet mellem den eksisterende tribunes bagvæg og den nye tribunes væg, som det er vist på principsnittet. Forholdene vil her under benyttelse som flugtveje vil være uden trapper men med de ramper som adgangsvejene skal opfylde.	Der er for Lyngby Stadion udarbejdet en særlig beredskabsplan jf. lokalplanens redegørelse s. 8. Herudover er berømmelse af flugtveje mv. et anliggende for byggemyndigheden i samarbejde med beredskabet, og er som sådan ikke et anliggende for lokalplaner at bestemme på detailniveau. At vejstykket a-b i lokalplanens kortbilag1 benævnes som rednings- og flugtvej angiver blot at dette er en mulighed, og hindrer derved at der f.eks. bliver bebygget på arealet.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	6) Hvordan bliver tilkørselsforholdene? - hvilke ruter skal biler køre til og fra idræts-/erhvervsbyen? Hvor skal tilskuere og brugere af idræts-/erhvervsbyen parkere?	Antallet af tilskuerpladser er stort set uændret i forhold til den gamle tribune jf. lokalplanens redegørelse s. 3. Adgangsforhold i nord og syd af stadion forbliver derfor uændrede i forhold til i dag jf. lokalplanens kortbilag 1	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	7)	se besvarelsen under 3)	
"	8) Vi finder det mangelfuldt, at der ikke allerede nu er konkrete planer for hvor atletikbanerne m.m. skal ligge. Det er vi blevet lovet gennem hele forløbet, der efterhånden har strakt sig over mange år. Nu får vi så en pletvis planlægning, hvor ingen har overblikket over de samlede konsekvenser – end ikke kommunen selv. Vi støtter til fulde tanken om, at atletik og idrætsby er to uadskillige enheder – men det må være muligt at etablere en samlet plan for området, hvor vi som skelnaboer har mulighed for at tage stilling til de samlede konsekvenser for området.	Der er i øjeblikket forberedt ændringer af kommuneplanrammerne for hele Idrætsbyområdet. Denne lokalplan er derfor en forløber for et større planlægningsarbejde vedr. Idrætsbyen og dens visioner.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
"	9a) Det fremgår af forslaget at træer og beplantning mod naboejendomme mod vest skal bevares. Er træernes tilstand vurderet? Vi foreslår at teksten ændres til. Der udarbejdes en beplantningsplan hvor placering og plantevalg aftales i samråd med nabogrundejere.	Den beplantning der i lokalplanen søges bevaret er begrænset til den beplantning, herunder de træer, der befinder sig inden for lokalplanens afgrænsning - på kommunens ejendom. Er der derfor træer på de to fotos på s. 5 og 6 i redegørelsen i lokalplanen, som befinder sig på naboejendommene, er disse altså ikke omfattet af bestemmelserne.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
"	<p>9b) På borgermødet blev det oplyst at overfladevand skal nedsives lokalt. Det blev ikke forklaret hvorledes dette kan ske for så stort et overfladeareal.</p> <p>Hvilke forholdsregler tages der for at der ikke sker miljømæssige konsekvenser for de lave-rebeliggende naboområder eller ned ad Sorgenfrigårdsvej og ind i haverne på Fuglevadsvej?.</p> <p>Hvorledes forholdes der til afledning af tagvand?</p>	<p>Der vil under afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" blive indskrevet:</p> <p>Den til en hver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.</p> <p>Afvanding på Lyngby Stadion skal indrettes med separatsystem. Tag- og overfladevand fra den ny tribune skal afledes til det eksisterende private regnvandssystem på Stadion. For området gælder, at afvandingsretten er bestemt ved, at afløbskoefficienten på 0,1 ikke må overskrides. Vand fra overskydende arealer skal føres til faskiner på privat grund eller afledes via privat regnvandsbassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.</p>	<p>Der vil under afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" blive indskrevet:</p> <p>Den til en hver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.</p> <p>Afvanding på Lyngby Stadion skal indrettes med separatsystem. Tag- og overfladevand fra den ny tribune skal afledes til det eksisterende private regnvandssystem på Stadion. For området gælder, at afvandingsretten er bestemt ved, at afløbskoefficienten på 0,1 ikke må overskrides. Vand fra overskydende arealer skal føres til faskiner på privat grund eller afledes via privat regnvandsbassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.</p>
Lyngby-Taarbæk Forsyning	<p>Afvanding på Lyngby Stadion skal indrettes med separatsystem. Tag- og overfladevand fra den ny tribune skal afledes til det eksisterende private regnvandssystem på Stadion. For området gælder, at afvandingsretten er bestemt ved, at afløbskoefficienten på 0,1 ikke må overskrides. Vand fra overskydende arealer skal føres til faskiner på privat grund eller afledes via privat regnvandsbassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.</p>	<p>Bemærkningen vil blive skrevet ind i redegørelsesafsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning"</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Eq-media v/ Lilli Henriksen, Louisevej 8, 2800 Lyngby	<p>* Der er ingen penge at gøre godt med i kommunekassen, der bliver skåret ned alle vegne!</p> <p>* Det er ikke tiden til at udfordre økonomien med et prestigeprojekt, som kun er til gavn for fodboldfolket, og som kun har til hensigt at styrke den professionelle fodbold – med hærgende horder af fodboldfanatikere, som skaber frygt på deres vej gennem byen til stadion, som resultat. hvis da ikke klubberne er gået konkurs forinden: På mange stadions, til mange kampe er der pt kun få tilskuere...</p> <p>* Planerne går hårdt ud over de øvrige klubber, som bruger stadion f.eks. Trongård IF, der må svæve i uvished længe – og min datter må undvære atletik i lange, lange perioder.</p>	Det er en politisk prioritet, at der skal udarbejdes lokalplan for en ny vesttribune.	-
"	* Jeg bor parallelt med stadiontribuen og synes i forvejen, der er rigeligt postyr – og lys! – på det nuværende stadion.	Der indsættes bestemmelser til yderligere støjdæmpning jf. svaret til Sorgenfrigaards Grundejerforening (nr. 3 og 7). Lysforhold/lysmaster bliver ikke reguleret i denne lokalplan.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget. Se dog ovenstående forslag til ændring af lokalplanens § 5.2.

SCREENING

MILJØVURDERING

Sag : Lokalplan 243 Vesttribunen på Lyngby Stadion	Bemærkninger				
Dato : 27-07-2012					
Sagsbeh. : anol					
Fagtilsyn :					
Kontrol :					
<i>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</i> <i>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</i>	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	
Befolkning					
• Sundhed og velfærd	X				1
• Svage grupper	X				2
• Tilgængelighed	X				3
• Sikkerhed og tryghed	X				4
Natur					
• Biologisk mangfoldighed	X				5
• Fauna	X				6
• Flora	X				7
• Indhold af biotoper	X				8
• Fredning og beskyttelse	X				9
Forurening					
• Støj		+-		Da tilskuertallet forbliver omtrent det samme (fra 10.000 til 10.106 dvs. en stigning på ca. 1%) vil der ikke blive oplevet en forøgelse af støjbelastningen fra transport af publikum til og fra stadion. Den nye vesttribune vil blive placeret ca. 25 meter længere mod øst, væk fra naboer, hvilket alt andet lige vil reducere støjmængden. Dog vil antallet af siddepladser på vesttribunen forøges med den nye tribune fra i dag 1464 siddepladser til 3000 med den nye vesttribune. Den eksisterende tribunebagside vil blive bevaret af hensyn til dens funktion som støjdæmper mod naboerne mod vest.	10
• Lys / skygge		-		Skyggeforhold for de nærmeste naboer vil ikke ændre sig i forbindelse med den nye tribune. Den nye tribuneoverdækning er højere, men til gengæld trukket længere væk fra naboer. Skyggen fra den nye tribuneoverdækning vil, for de nærmeste naboer, jf. skyggediagrammerne i bilag 2 i lokalplanen, være mindre end hvad der falder af skygge fra den eksisterende tribune og hæk. De ejendomme der ligger "i anden række" vest herfor kan opleve skygge fra den nye vesttribune i de ganske tidlige morgentimer. Ved efterårsjævndøgn vil det være mellem solopgang og kl. 7.13.	11
• Luft	X				12
• Jordbund	X				13
• Grundvand	X				14
• Overfladevand	X				15
• Spildevand	X				16

Ressourcer					
• Energiforbrug	X				17
• Vandforbrug	X				18
• Forbrug, andre ressourcer	X				19
• Affald, genanvendeligt	X				20
• Affald, ikke genanvendeligt	X				21
Trafik					
• Sikkerhed / tryghed	X				22
• Trafikmønstre	X				23
• Trafikstøj og vibrationer	X				24
By & Landskab					
• Grønne områder	X				25
• Landskab	X				26
• Arkitektur	X				27
• Kulturhistoriske værdier	X				28
Interesser					
• Borgere	X				29
• Erhverv	X				30
• Myndigheder	X				31
• Foreninger	X				32
Konklusion: På baggrund af ovennævnte beskrivelse vurderes det, at planen ikke vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø i området.					
	Nej	Ja	Dato		
Miljøvurdering ?	X		27-07-2012		

Formål

Screeningen (tjeklisten) bruges til at afgøre om en plan eller et program skal miljøvurderes jf. Lov om Miljøvurdering (Lov nr. 316 af 05.06.2004).

Der er pligt til at miljøvurdere planer og programmer, hvor der fastlægges rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have en VÆSENTLIG indvirkning på miljøet – for en uddybning af hvilke planer og programmer der er omfattet, se lovens § 3, samt skema XX.

Den udfyldte tjekliste bruges til at afgøre om der er tale om en væsentlig indvirkning på miljøet eller ej. Ved beslutning om, at der IKKE skal udarbejdes miljøvurdering indgår tjeklisten som argumentation herfor og skal følgelig forefindes som dokument i sagen.

Afgørelsen af, om der skal foretages miljøvurdering eller ej, foretages altid ud fra en konkret vurdering og kan eksempelvis ikke alene baseres på antallet og placeringen af afkrydsninger. Afgørelsen kvalificeres af en udfyldt tjekliste samt evt. uddybende undersøgelser, vedlagt som bilag eller beskrevet med præcise henvisninger.

I forbindelse med miljøvurdering kan nedenstående skema benyttes til at danne overblik over hvilke andre instanser som kan/skal inddrages – instanser som kan bidrage til selve miljøvurderingen ELLER skal kontaktes ved offentliggørelsen.

Proces (organisation m.m.)

(figur med pile)

+ beskrivelse af rækkefølge + hvem gør hvad (faglige input + kontrol)

Skema for myndigheder der skal høres

Vejledning

Alle tjeklistens punkterne skal vurderes og besvares ift. følgende spørgsmål :

- Er der tale om en indvirkning på miljøet indenfor det pågældende område ? Både miljøvirkningen forårsaget af planens nye elementer og omgivelsernes miljøvirkning på de nye elementer skal vurderes.
- Hvad består denne indvirkning i ?
- Hvilken grad af indvirkning er der tale om ? Er den positiv, neutral eller negativ, sammenlignet med den situation, hvor planen / programmet ikke gennemføres ?
- Hvordan forebygges, undgås, begrænses – eller sikres, understøttes, forstærkes – denne indvirkning ?

Når screeningen er foretaget vurderes det om planen / programmet har så væsentlig en miljøpåvirkning, at der bør foretages en egentlig og mere tilbundsående miljøvurdering.

I tjeklisten er angivet vejledende bemærkninger som kan hjælpe en til at udføre de bedste vurderinger af indvirkningerne på miljøet.

-
- ¹ Påvirkes befolkningens (borgernes) sundhed og velfærd, helbredstilstand og velbefindende ?
 - ² Påvirkes forholdene for handicappede (blinde og svagtseende, gangbesværede, hørehæmmede), ældre og børn?
 - ³ Påvirkes tilgængeligheden (uhindret adgang for alle) i anlæg og bygning ?
 - ⁴ Påvirkes sikkerhed og trygheden for beboere og besøgende ?
 - ⁵ Påvirkes områdets biologiske mangfoldighed (indholdet af forskelligartet dyre- og planteliv) ?
Er området spredningskorridor, kerneområde, sårbart naturområde, EF-habitatområde, geologisk interesse område, enkelt lokalitet af geologisk interesse?
 - ⁶ Påvirkes områdets indhold af fauna (dyreliv) ? Er der særlig fauna, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?
 - ⁷ Påvirkes områdets indhold af flora (planter) ? Er der særlig flora, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?
 - ⁸ Påvirkes områdets indhold af biotoper (levesteder) ? Påvirkes sammenhængen (spredningskorridorerne) mellem biotoperne ?
 - ⁹ Er der eksisterende fredninger eller andre lovfæstede beskyttelser, f.eks. strand-, fortidsminde, sø- og åbeskyttelseslinje, kirke- og skovbyggelinie, beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 ? Skal de pågældende myndigheder høres i sagen ?
 - ¹⁰ Påvirkes mængden af støj, f.eks. i form af støj fra maskiner, ventilationer, transport, eller støj fra legende børn ?
 - ¹¹ Påvirkes lys- og skyggeforholdet, f.eks. pga. skyggende bygninger/træer eller pga. belysning, trafiklys og refleksioner ?
 - ¹² Påvirkes luftens indhold af støv, vanddamp, aerosoler, lugt m.m. ?
 - ¹³ Påvirkes jordbundsmiljøet ? Findes der registrerede jordforureninger i området ?
 - ¹⁴ Påvirkes grundvandet, f.eks. i form af ændring i de grundvandsbeskyttende forhold (jordlag, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer m.m.) ?
 - ¹⁵ Påvirkes forholdene for overfladevand, herunder afledning fra befæstede arealer og tagarealer til søer, grøfter og dræn ? Påvirkes risiko for spild med forurenende stoffer på arealerne ?
 - ¹⁶ Påvirkes håndteringen af spildevand ?
 - ¹⁷ Påvirkes forbruget af energi (el, olie- og benzin, gas, fjernvarme m.m.)
 - ¹⁸ Påvirkes forbruget af drikkevand (og indirekte afledningen af vand)
 - ¹⁹ Påvirkes forbruget af andre ressourcer, herunder f.eks. sten, grus, træ m.m.
 - ²⁰ Påvirkes mængden af genanvendeligt (glas, sten, metal, komposterbart og brændbart) affald
 - ²¹ Påvirkes mængden af ikke-genanvendeligt (miljøbelastende) affald ?
 - ²² Påvirkes trafiksikkerheden for især de svage trafikanter (gående, cyklister og handicappede)
 - ²³ Påvirkes trafikens valg af veje ? Påvirkes trafikmængden og indenfor hvilke trafikarter ?
 - ²⁴ Påvirkes mængden af trafikstøj og/eller vibrationer/støj fra trafikken ?
 - ²⁵ Påvirkes de grønne områder (f.eks. parkområde, græsareal, skov, hegn, mark), herunder adgangen til disse områder ?
Er området et regionalt friluftsområde, et skovrejsningsområde / eks. eller planlagt skov, er skovrejsning uønsket?,

-
- ²⁶ Påvirkes det billede, som kendetegner landskabet ?
Landskabeligt interesseområde, eksisterende sommerhus- / kolonihaveområde, inden for kystnærhedszonen, værdifuldt landbrugsareal, landbrugsareal af sekundær betydning, town-scape, bybilledet, arkitektur, fritliggende bebyggelser
- ²⁷ Påvirkes opfattelsen af stedets arkitektur i form af bygningsarkitekturen eller bybilledet
- ²⁸ Påvirkes miljøet omkring f.eks. kirker, fredede- og bevaringsværdige bygninger, ældre bygninger, kulturhistoriske interesseområder, værdifulde kulturmiljøer, historiske vejstrækninger, fortidsminder og gærder.
- ²⁹ Påvirkes borgerne generelt eller grupper heraf direkte ? Er der gener forbundet med planen / programmet ? Påvirkes borgerne dagligdag igennem længere tid ? Skal borgerne høres i sagen ?
- ³⁰ Påvirkes forholdene for erhvervslivet ? Skal erhvervslivet høres i sagen ?
- ³¹ Påvirkes andre myndigheder af planen / programmet og skal de høres i sagen ?
- ³² Påvirkes interesseforeninger af planen / programmet og skal de høres i sagen ?

Åbent punkt Kommunalbestyrelsen den 03-09-2012, s.55

11

Lokalplan 243 - Vesttribunen på Lyngby Stadion

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen og Byplanudvalget besluttede på møde den 25. juni 2012, at der skal udarbejdes lokalplan for opførelsen af en ny vesttribune på Lyngby Stadion. Beslutningen blev taget for at imødekomme Lyngby Boldklubs ønske om at kunne honorere dele af de krav der stilles af Dansk Boldspil Union til klubber der ønsker at spille i Superligaen: Et hjemmebanestadion med minimum 3.000 overdækkede siddepladser.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter det nuværende stadion med vesttribune, løbebaner og fodboldbane. Den østlige tribune er ikke med i denne lokalplan. Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 6ao samt del af 6v, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

Bebyggelse

Der skal bygges en ny overdækket vesttribune på Lyngby Stadion. Højden af byggeriet, herunder tribuneoverdækningen, må ikke overstige 12,5 m over naturligt terræn. Dog er det muligt at placere enkeltelementer til tekniske installationer (som f.eks. tv-kamera) af begrænset omfang op til maksimalt 15 meter over naturligt terræn. Tribuneoverdækningen skal fremstå i tagpap, plast eller metal eller kombinationer heraf. Tribunens bagbeklædning holdes i træ eller plade. Den nye vesttribune placeres ca. 15 meter længere mod øst end den gamle tribune. Dermed kommer den nye vesttribune til at blive placeret der hvor løbebanerne er i dag. De eksisterende løbebaner bliver derfor nedlagt på deres nuværende placering i forbindelse med denne lokalplan. I dag er der plads til i alt ca. 10.000 tilskuere. Det nye anlæg vil have plads til i alt 10.106 tilskuere.

Skyggeforhold

Der er udarbejdet et bilag 2 til lokalplanen der viser hvordan vesttribunen - både den nye og den gamle - skyggepåvirker naboerne mod vest. Her ses det, at den nye tribune ikke vil betyde ændringer rent skyggemæssigt for de nærmeste naboer mod vest, mens der for de ejendomme der ligger "i anden række" vest herfor kan opleve skygge fra den nye vesttribune i de ganske tidlige morgentimer. Ved efterårsjævndøgn vil det være mellem solopgang og kl. 7.13.

Ubebyggede arealer

Træer og beplantning mod naboejendommene mod vest skal bevares. I nord og syd af stadion etableres arealer til i alt 5000 ståpladser.

Miljøvurdering:

Miljøscreening af lokalplanen er vedlagt sagen. Miljøscreeningen konkluderer, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslag 243 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 4. september 2012 til den 30. oktober 2012, i henhold til udsendelseskort som ligger på sagen,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med forslaget, og
3. det diskuteres og besluttes hvorvidt der skal afholdes orienterende møde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden.

Byplanudvalget den 22. august 2012:

Ad. 1 Anbefalet.

Ad. 2 Anbefalet.

Ad. 3 Anbefalet at der afholdes orienteringsmøde.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen den 3. september 2012:

Godkendt.

Lokalplanforslag 195

Forelæggelse for Byplanudvalget den 5. december 2012

Bilagsoversigt af 26.11.2012

1. Referat 23.10.2012 af dialogmøde den 4.9.2012
2. Notat af 3.5.2012 - Sti ved Furesøen- evt. erstatning ved anlæg af offentlig stiforbindelse
3. Østre Landsret - dom af 28.6.2005 – begrundelse og resultat - Søsti Slotssøen Hillerød
4. Indsigernotat 7.11.2012- Borgerhenvendelser - Lokalplanforslag 195 for Furesøkysten
5. Notat af 8.11.2012 - Resumé - indkomne indsigelser til lokalplanforslag 195 for Furesøkysten og borgerhenvendelser efter høringsfristens udløb samt ændringsforslag

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE
Center for Miljø&Plan
Team Planlægning

Journalnr. : 2009061076
Dato : 07.09.2012
12.10.2012
22.10.2012
23.10.2012
Ref. : Hjo / Eljj
Mødedato : 04.09.2012

Opsummerende
R E F E R A T
Dialogmøde
den 4. september 2012 vedrørende sti langs Furesøkysten
med kommentarer

Deltagere:

Tilhængere af en natursti langs med Furesøen mellem Frederiksdal og Kaningården har nedsat Foreningen "Furesø Natursti", fra foreningen deltog 5 repræsentanter:

Jan Brandt, Helsingevej 47
Gert Thomsen, Furesøekrogen 6
Annemette Rosenquist, Højdevej 34
Niels Friis, Parsbergsvej 59
Henrik Jørgensen, Malmosevej 153

Medlemmer af Naturfredningsforeningens følgegruppe vedrørende lokalplan 195, fra følgegruppen deltog 5 repræsentanter:

Uffe Thorlacius, Furesøvej 17 B, 2830 Virum
Ib Johannesen, Gyvelholm 33, 1. 2830 Virum
Poul Hedegaard, Birkevej 9, 2830 Virum
Lars Wodschow, Furesøvej 151 A, 2830 Virum
Hans Nielsen, Kastanievej 4 B, st. mf., 2800 Kgs. Lyngby

Fra Lyngby-Taarbæk Kommune deltog 4 repræsentanter:

Sidsel Poulsen, chef for Center for Miljø & Plan
Gert Juhl, landskabsarkitekt, Center for Miljø & Plan, Team Natur & Overfladevand
Helle Jørgensen, byplanarkitekt, Center for Miljø & Plan, Team Planlægning
Elisabeth Jeppesen, byplanarkitekt, Center for Miljø & Plan, Team Planlægning

Der var afbud fra repræsentant for ejeren af Furesøen, Naturstyrelsen, Østsjælland, ved skovfoged Lars Stubbkjær.

Sidsel Poulsen bød velkommen og orienterede om Byplanudvalgets behandling af Lokalplanforslag 195 for Furesøkysten den 13. juni 2012. På mødet besluttede udvalget, at forvaltningen skulle indgå i en dialog med interessenter i området, om hvordan adgang til naturen i området kan sikres bedst muligt før den endelige behandling af lokalplanforslaget.

Udkast til en dagsorden blev drøftet. Der var enighed om, at mødet skulle fokuseres på en dialog om, hvordan adgang til området kan sikres bedst muligt. Det blev besluttet, at starte

med at drøfte forslagene fra DN om etablering af bålpladser og bådebroer, for på den måde at få en dialog i gang, inden drøftelserne om stispørgsmålet.

Dagsorden:

1. Forslag til forbedringer af de rekreative værdier ved Furesøkysten fra Naturfredningsforeningens følgegruppe vedrørende lokalplan 195
2. Forslag til Sti langs Furesøen fra foreningen "Furesø Natursti"
3. Eventuelt

1. Forslag til forbedringer af de rekreative værdier ved Furesøkysten

Formand for Naturfredningsforeningen i Lyngby-Taarbæk, Hans Nielsen fremlagde indholdet i brev af 7. maj 2012 til Byplanudvalget om at forbedre borgernes muligheder for at opleve Furesøens rekreative værdier i kommunens 3 parker langs Furesøkysten, både fra vandsiden og landsiden.

Forslag 1: Kaningårdsparken

Der foreslås anlagt en kombineret både- og bådebro lige syd for den gamle krumme pil, der rager 10 meter ud i søen, og som står lige syd for vigen. Broen vil således ikke forringe oplevelsen af Furesøen, set fra den flotte udsigtsplads inderst i vigen. Det foreslås, at broen får en længde på ca. 10 meter, så den kan nå ud til det sted, hvor søen har en dybde på ca. 1 meter. Her er der også en meget fin sandbund.

Broen vil både forbedre mulighederne for at bade i Furesøen og mulighederne for at gå i land i Kaningårdsparken samt give mulighed for at beboere i Furesøkvarteret kan sætte deres både i søen. Der skal dog ikke gives mulighed for oplag af både i parken. Der bør etableres en grillplads ved søen.

Kommentarer til forslag 1, Kaningårdsparken:

Der ønskes ikke en kommercialisering af Kaningårdsarealet, men det er fint at skabe bedre faciliteter for at opleve Furesøen, samtidig er det dog væsentligt at den flotte udsigt og freden bevares. Fint forslag med at gemme broen bag piletræet. Området ved vigen er meget sumpet, og kunne godt trænge til en oprensning.

Forslag 2: Parken på Furesøvej 125 B

Der foreslås anlagt en bådebro midt på søbredden (ved midten af parken) af hensyn til naboerne. Bådebroen vil give de sejlede mulighed for at gå i land, og samtidig gøre det muligt for parkens gæster at komme tættere på vandet. Der er ca. 8 meter ud til det sted, hvor søen har en dybde på ca. 1 meter. De store kampesten langs kysten bør fjernes, og kystbeskyttelsen bør givet en mere naturpræget karakter. På dette sted er kysten uegnet til badning på grund af stenbund. Der bør etableres en grillplads ved søbredden på samme sted, hvor der i dag laves bål. Der skal ikke gives mulighed for oplag af både i parken.

Kommentarer til forslag 2, Parken på Furesøvej 125 B:

Skrænten er meget høj og stejl og er meget tilgroet – også på søbredden. Det blev konstateret, at der i dag kun er få brugere af parken. Stedet blev betegnet som "en lille perle" med de store bøge- og fyrretræer. Der ønskes flere steder som dette. Parken fremstår i dag uplejet og tilgroet. Der er plads til forbedringer.

Forslag 3: Furesøparken

Der foreslås anlagt en bådebro midt på søbredden (ved midten af parken) af hensyn til naboerne. Broen vil være et supplement til spejdernes bro, og vil give sejlerne mulighed for at gå i land fra Furesøen, samt gøre det muligt for parkens øvrige gæster at komme tættere på vandet. Der er ca. 8 meter ud til det sted, hvor søen har en dybde på ca. 1 meter. De store kampesten langs kysten bør fjernes, og kystbeskyttelsen bør givet en mere naturpræget karakter - Især ud for det underjordiske regnvandsbassin. Kysten er uegnet til badning på grund af stenbund

På grund af de ringe pladsforhold bør der ikke etableres en grillplads ved søbredden. Til gengæld bør der etableres en grillplads oppe i parken, hvor der i dag kan laves bål. Der skal ikke gives mulighed for oplag af både i parken.

Kommentarer til forslag 3, Furesøparken:

Det er et rigtigt godt forslag, at forbedres adgangen til søen. De store sten på land bør fjernes. Der er rigtig mange mennesker der vil få glæde af en bro på dette sted, både sejlere og folk der kommer fra parken.

Efterfølgende blev der diskuteret en hel del frem og tilbage, om fordelene og ulemperne ved en sti langs kysten. Det handler om måden, at få adgang til naturen og om hvilken tilgængelighed, der ønskes.

Konklusionen på dialogen om forslagene fra DN til bålpladser og bådebroer blev, at alle kunne tilslutte sig dem. Dog understregede Foreningen Furesø Natursti, at disse "mindre ændringer" på ingen måde fjerner behovet for en sti langs søbredden.

2. Forslag til Sti langs Furesøen

Foreningen "Furesø Natursti":

- En sti har været en drøm i mange år (Jf. Arealudlæg til en sti i henholdsvis Byplanvedtægt nr. 4 og Byplanvedtægt 5).
- Der er ikke tale om en stor og bred sti, men en smal trampesti langs hele kyststrækningen eller dele af strækningen.
- Der er flere mennesker i "baglandet", der ville få glæde af en sti langs søen. Der vil blive bedre adgang til søen og der vil blive muligheder for at gå rundture, i stedet for kun at kunne gå ned til søen og samme vej tilbage igen.
- De fremlagte forslag til flere opholdssteder ved kysten er foreningen åben over for, men det er stadig målet at få en sti også. Det handler ikke om et enten/eller, men om et både/og.

I forbindelse med godkendelse af referatet har foreningen bedt om at følgende udsagn fra mødet medtages i referatet:

- Vores primære mål på den korte bane er blot at få stien med over i den nye lokalplan.
- Som svar på Hans Nielsen fremførte argument om, at nogle grundejerne vil blive insolvente, svarede foreningen Furesø Natursti, at det er lige omvendt: Grundene vil stige i værdi, hvis stien fjernes fra lokalplanen.
- DN og følgegruppen siger, at der ikke er behov for en sti, men vi repræsenterer 650 borgere, der har skrevet under på, at de ønsker stien overført til den nye lokalplan.
- En lille trampesti vil hverken kræve anlæg eller ændringer af kysten.

- Vi skelner ikke imellem, om det bliver en natursti eller en kultursti. Der skal mere end et par badehuse til at ødelægge den skønne udsigt over søen.
- Mountainbikere kan undgås ved at lave chikaner. Flere og flere kører i klub og lærer der at undgå at genere andre.
- Der er ingen tvivl om, at ønsket er en sti hele vejen, men vi er også realister, så hvis der er problemer ud for Gyvelholm eller andre steder pga. forholdene, vil en etapevis etablering af stien være ok.
- Indhegning langs stien kan styres i den nye lokalplan ved at overføre bestemmelsen fra den gældende byplanvedtægt, hvor der står, at ”indhegning af stiarealer skal godkendes af kommunalbestyrelsen”.
- Vi oplever ikke dette møde som et dialogmøde. Vi føler os talt ned til, og der bliver ikke lyttet.

I forbindelse med godkendelse af referatet har foreningen desuden bedt om at følgende udtalelse medtages, som en kommentar: Det eneste vi ønsker her og nu er, at stien får lov til at blive stående i lokalplanen. Derved ændres intet, og muligheden for at der kan komme en sti engang i fremtiden bevares. Den lille gruppe grundejere langs søen har altid vidst, at der en dag kunne blive lavet en lille natursti langs med søen på deres grunde. Det var allerede tinglyst da de flyttede ind.

Medlemmer af Naturfredningsforeningens følgegruppe vedrørende lokalplan 195:

- En stianlæg langs kysten vil medføre store landskabelige forringelser af Furesøkysten.
- Idyllen er i parkerne, ikke i haverne. Man vil ikke få en naturoplevelse på grund af de mange skure, bådbroer, bådoplæg, og havneanlæg langs kysten.
- En sti vil ødelægge freden og idyllen i de private haver, da stien vil medføre larmende og trafikskabende aktiviteter. Roen vil forsvinde fra parkerne langs kysten som følge af joggere og mountainbikere, som stien vil tiltrække.
- Hvis der kommer en sti, vil den blive hegnet på begge sider, hvilket vil mindske naturoplevelsen voldsomt

I forbindelse med godkendelse af referatet har foreningen bedt om at følgende udsagn fra mødet medtages i referatet:

- Samlet set vil stien ikke medføre en forbedring men en forringelse af borgernes muligheder for i ro og fred at nyde Furesøens smukke natur og landskab mellem Virum Vandvej og Kaningården.

I forbindelse med godkendelse af referatet har foreningen desuden bedt om at følgende udtalelse omkring mødet medtages som en kommentar: Vi oplevede ikke mødet som et dialogmøde, da tilhængerne af en sti gennem haverne slet ikke ville lytte til vores store viden om områdets sårbarhed over for en sti, men bare ville have stien uden hensyn til konsekvenserne for naturen, kystlandskabet, kystbeskyttelsen og den nuværende rekreative anvendelse af området.

3. Eventuelt

Eksisterende adgangsforhold til søen:

Arealet på Niels Skrivners Vej og Birkevej ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune og er matrikulært en del af vejarealet. Arealet er en privat fælles sti, som er offentligt tilgængeligt. Forvalt-

ningen undersøger på ny de matrikulære forhold omkring stien på Birkevej, da naboerne ikke er enige i, at arealet er offentligt tilgængeligt.

Vedrørende ekspropriation har forvaltningen den 3. maj 2012 udarbejdet et juridisk notat, notatet vedlægges som bilag. Den i notat af 3. maj 2012 omtalte dom, vedr. erstatning, som led i anlæggelsen af Søstien langs Slotssøen i Hillerød, i sag fra Østre Landsret af den 28. juni 2005 er fremskaffet, og vedlægges ligeledes,

NOTAT
om
evt. erstatning ved anlæg af offentlig stiforbindelse

Partiel byplan nr. 4 for den nordlige del af Furesø kvarteret i Lyngby-Taarbæk Kommune anfører under § 3, stk. 6. Nye vejarealer og stier følgende:

”De på planen med mørk skravering angivne stier omfattende en sti langs Furesøbredde og den eksisterende stiforbindelse til Furesøbredde mellem ... fastlægges som færdselsarealer til brug for offentlig færdsel. Stien langs søbredden anlægges først efter Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelses nærmere bestemmelse. Eventuel indhegning langs stiarealer skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse i henseende til højde, materiale og konstruktion.”

Partiel byplan nr. 5 for den sydlige del af Furesø kvarteret i Lyngby-Taarbæk Kommune anfører under pkt. 3. Veje og stier, Byggelinier følgende:

”Stier. Langs Furesøen fra Virum Vandvej til Furesøparken udlægges et 10 m bredt areal til offentlig stiforbindelse, dette føres videre til ”Kaningården” i henhold til vedtægt for partiel byplan nr. 4 for den nordlige del af Furesø kvarteret, § 3, stk. 6. Arealet er optaget på statsministeriets fredningsplan, hvorefter det ikke er tilladt at bygge skure eller badehuse på arealet. Ovennævnte sti anlægges dog først efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.”

Ingen af de ovennævnte stier er i dag anlagt af kommunalbestyrelsen.

Ifølge gældende kommuneplan forbliver arealet ved Furesøen grønt, og planen har ingen henvisning til bestemmelserne om stianlæg i ovennævnte byplanvedtægter. Udkast til lokalplanforslag 195 for samme område er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanen og indeholder ikke bestemmelser om stianlæg.

Såfremt det besluttes at overføre bestemmelserne om stianlæg fra gældende byplanvedtægter til en lokalplan kan det ske ved, at der dels udarbejdes ny lokalplan for området, dels ved udarbejdelse af nyt kommuneplantillæg.

Lokalplanen medfører ligesom byplanvedtægten ikke handlepligt, men vil give mulighed for – såfremt det ønskes – at realisere et stianlæg langs Furesøen.

Anlæg af offentlig stiforbindelse kan ikke uden videre sammenlignes med en tinglyst erstatningsfri færdselsret over en privat ejendom, såkaldt erstatningsfri regulering.

Selvom planlægning er erstatningsfri regulering, kan der være tilfælde, hvor ejeren begrænses så voldsomt, at planlægningen må sidestilles med ekspropriation, og ejeren kan kræve ejendommen overtaget helt eller delvis mod betaling af erstatning.

Om anlæg af offentlig stiforbindelse er erstatningsfri regulering eller ekspropriation i tilfælde af, at aktuelle grundejere ikke ønsker at medvirke, afhænger af forskellige faktorer. Et indgreb betragtes som ekspropriation, hvis indgrebet konkret vurderes at ramme en beskyttet rettighed, en beskyttet rettighedshaver og har karakter af pligtmæssig afståelse. Det kan ikke på det foreliggende grundlag entydigt afklares, om disse 3 kriterier vurderes at være opfyldt, hvis kommunalbestyrelsen beslutter at anlægge den offentlige stiforbindelse.

Såfremt der iværksættes ekspropriation til anlæg af stiforbindelse finder §§ 47-48 i planloven anvendelse. Ekspropriationen skal være af væsentligt betydning for virkeliggørelsen af byplanvedtægten og kun omfatte nødvendigt areal, dvs. overholdelse af proportionalitetsprincippet. Endvidere skal ekspropriationsformålet som anført være tidsmæssigt aktuelt. Ekspropriationsadgangen er ikke kun begrænset til offentlige formål. Erstatning fastsættes efter forholdene på tidspunktet for overtagelseskravets fremsættelse og uden hensyn til den anvendelse, som byplanvedtægten tilsigter. Klagen over kommunalbestyrelsens ekspropriationsbeslutning kan omfatte både rets- og skønsspørgsmål, jf. § 58, stk. 1, nr. 2. Det er kun selve ekspropriationsbeslutningen, der kan påklages til Naturklagenævnet. Spørgsmålet om erstatningens størrelse m.v. hører under taksationsmyndighederne, jf. § 50.

Om det kan få betydning for fastsættelse af erstatningen, at berørte grundejere via den tinglyste byplanvedtægt siden 1950'erne har kendt risikoen for anlæg af sti til offentlig færdsel er vistnok afklaret i sagen om anlæg af sti omkring Slotssøen ved Frederiksborg Slot i Hillerød. Kopi af Taksationskommissionens kendelse er d.d. rekvireret.

På grund af offentlighedens store interesse i sagen med ønsker både for og imod etablering af offentlig stiforbindelse, er det overvejende sandsynligt, at en beslutning om anlæg af sti vil blive efterprøvet af relevante klageinstanser, herunder taksationskommission til afklaring af, om der er tale om erstatningsfri regulering eller ekspropriation.

Landsrettens begrundelse og resultat

Generelle bemærkninger

Det fremgår af overtaksationskommissionens kendelser, at kommissionen ved vurderingen af, om ejendommenes værdi er blevet forringet ud over den erstatning, der er fastsat for afståel-

sen af arealer og brugsrettigheder m.v., navnlig har lagt vægt på, at ejendommene bevarer deres unikke beliggenhed ved slotssøen med fortsat adgang over stien til søen og fortsat udsigt til Frederiksborg Slot. Kommissionen har endvidere lagt til grund, at udsigten til Frederiksborg Slot må antages at have væsentlig større indflydelse på ejendommens handelsværdi end den direkte og eksklusive adgang til søen.

Landsretten finder ikke, at der efter det foreliggende, herunder syn og skønserklæringerne, er grundlag for at nå til en anden vurdering end overtaksationskommissionen med hensyn til hvilke forhold, som må antages at have væsentlig indflydelse på handelsværdien af den tilbageværende del af ejendommene. Det skal i tilknytning hertil bemærkes, at den omstændighed, at ejendommene som følge af ekspropriationen har mistet den direkte adgang til søen, ikke findes i sig selv at kunne begrunde erstatning.

Landsretten finder endvidere, at det ved vurdering af, om ejendommene er påført særlige gener, herunder støjgener, som følge af Søstiens anlæggelse, må indgå, at de pågældende ejendomme er beliggende i eller nær Hillerød Bycentrum og handelsgader.

Endelig bemærkes, at den omstændighed, at flere af sagsøgerne har erhvervet deres ejendom eller ejerlejlighed med kendskab til den tinglyste lokalplan/byplanvedtægt og dermed kommunens overvejelser om anlæggelse af Søstien, ikke findes at have betydning ved afgørelsen af, hvorvidt de har krav på yderligere erstatning.

På baggrund af disse generelle bemærkninger skal landsretten herefter for så vidt angår de enkelte sagsøgere bemærke følgende:

Carsten Aagesen, B-3738-01

Landsretten finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at ekspropriationen har medført en værdiforringelse af sagsøgerens ejendom, der overstiger den ved overtaksationskommissionens afgørelse ydede erstatning for afståelse af areal og brugsrettigheder m.v.

Landsretten finder endvidere ikke, at der er tilstrækkelige holdepunkter for at antage, at anlæggelsen af Søstien har påført sagsøgerens ejendom støjgener i et omfang, der ligger ud over, hvad sagsøgeren med rimelighed må forventes at tåle.

Derimod finder landsretten det efter bevisførelsen, herunder navnlig syn og skønserklæringen, der er uddybet af skønsmanden under domsforhandlingen, antageliggjort, at der i forbindelse med anlæggelsen af Søstien er påført sagsøgerens ejendom indbliksgener i betydeligt større omfang end tidligere, og at der ikke ved overtaksationskommissionens afgørelse er tillagt sagsøgeren fuldstændig erstatning herfor. Erstatningen herfor findes på baggrund af de foreliggende oplysninger passende at kunne fastsættes til 20.000 kr.

Ejendommen Slotsgade 48 I/S v/Knuth Frederiksen og Erik Turley, B-3755-01.

Erklæringen fra ejendomsmæglerfirmaet Høegh, der er indhentet af sagsøgeren til brug for overtaksationskommissionens behandling af ekspropriationssagen, indeholder ikke en nærmere redegørelse for de foretagne værdiansættelser, herunder om baggrunden for, at der foretages en differentieret værdiansættelse af de forskellige dele af ejendommen. Hertil kommer, at der under sagens behandling for landsretten er foretaget syn og skøn, og at skønserklæringen på afgørende vis afviger fra den af sagsøgeren indhentede erklæring.

Sagsøgeren findes endvidere ikke at have godtgjort, at der er reelle muligheder for inden for en rimelig årrække at kunne udnytte ejendommen til yderligere byggeri herpå.

Landsretten finder det herefter ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der ved overtaksationskommissionens afgørelse ikke er ydet sagsøgeren fuld erstatning. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Ejerforeningen Helsingørgade 9, B-3798-01

Landsretten finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der ved overtaksationskommissionens afgørelse ikke er ydet sagsøgeren fuld erstatning. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Poul Jensen, B-3798-01

Der findes ikke at være tilstrækkelige holdepunkter for at antage, at der ved taksationskommissionens afgørelse ikke er ydet sagsøgeren fuld erstatning for de ulemper i form af indblik fra Søstien, som er omtalt i syn og skønserklæringen.

På tilsvarende vis finder landsretten det ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at ekspropriationen i øvrigt har medført en værdiforringelse af sagsøgerens ejendom, der overstiger den ved overtaksationskommissionens afgørelse ydede erstatning for afståelse af areal og brugsrettigheder m.v. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages herefter til følge.

Ejerforeningen Helsingørgade 25, B-3798-01

Landsretten finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der ved overtaksationskommissionens afgørelse ikke er ydet sagsøgeren fuld erstatning. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Per Kampfeldt, B-3798-01

Landsretten finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at ekspropriationen har medført en værdiforringelse af sagsøgerens ejendomme, der overstiger den ved overtaksationskommissionens afgørelse ydede erstatning for afståelse af arealer og brugsrettigheder m.v.

Derimod finder landsretten det efter bevisførelsen, herunder navnlig syn og skønserklæringen, antageliggjort, at der i forbindelse med anlæggelsen af Søstien er påført sagsøgerens ejendom indbliksgener i et sådant omfang, at sagsøgeren er berettiget til erstatning herfor. Erstatningen herfor findes på baggrund af de foreliggende oplysninger passende at kunne fastsættes til 20.000 kr.

Helle og Ole Jørgensen, B-3798-01

Landsretten finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkelig sandsynliggjort, at ekspropriationen har medført en værdiforringelse af sagsøgerens ejendom, der overstiger den ved overtaksationskommissionens afgørelse ydede erstatning for afståelse af areal og brugsrettigheder m.v.

Derimod finder landsretten det efter bevisførelsen, herunder navnlig syn og skønserklæringen, antageliggjort, at der i forbindelse med anlæggelsen af Søstien er påført sagsøgerens ejendom indbliksgener i et sådant omfang, at sagsøgeren er berettiget til erstatning herfor. Erstatningen herfor findes på baggrund af de foreliggende oplysninger passende at kunne fastsættes til 20.000 kr.

Lone Frederiksen og Ole Christiansen, B-3798-01

Landsretten finder det efter de foreliggende oplysninger ikke tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der ved overtaksationskommissionens afgørelse ikke er ydet sagsøgeren fuld erstatning. Sagsøgtes frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Niels Chr. Farsøe Nielsen og Jan Warkentin, B-3799-01

Den af sagsøgeren påberåbte vurdering fra ejendomsmæglerfirmaet Høegh findes ikke at kunne tillægges vægt ved sagens afgørelse, allerede fordi vurderingen ikke angår sagsøgerens ejendom.

I øvrigt finder landsretten ikke, at det efter de foreliggende oplysninger er tilstrækkeligt sandsynliggjort, at der ved overtaksationskommissionens afgørelse ikke er ydet sagsøgeren fuld erstatning. Sagsøgtens frifindelsespåstand tages derfor til følge.

Med sagens omkostninger forholdes der som nedenfor bestemt, idet det bemærkes, at landsretten ved fastsættelsen af sagsomkostningerne blandt andet har lagt vægt på sagens genstand og udfald samt den relative besparelse, som parterne har opnået ved, at sagerne er domsforhandlet samlet.

T h i k e n d e s f o r r e t :

Sagsøgte, Hillerød Kommune, skal til sagsøgeren Carsten Aagesen betale 20.000 kr. med rente svarende til diskontoen fra den 24. februar 2000 til den 19. december 2001 og med sædvanlig procesrente fra den 20. december 2001.

Hver part bærer egne sagsomkostninger.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, frifindes for den af sagsøgeren Ejendommen Slotsgade 48 I/S v/Knuth Frederiksen og Erik Turley, nedlagte påstand.

I sagsomkostninger skal Ejendommen Slotsgade 48 I/S v/Knuth Frederiksen og Erik Turley betale 16.000 kr. til Hillerød Kommune.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, frifindes for den af sagsøgeren Ejerforeningen Helsingørgade 9 nedlagte påstand.

I sagsomkostninger skal Ejerforeningen Helsingørgade 9 betale 15.000 kr. i sagsomkostninger til Hillerød Kommune.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, frifindes for den af sagsøgeren Poul Jensen nedlagte påstand.

I sagsomkostninger skal Poul Jensen betale 12.000 kr. til Hillerød Kommune.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, frifindes for den af sagsøgeren Ejerforeningen Helsingørgade 25 nedlagte påstand.

I sagsomkostninger skal Ejerforeningen Helsingørgade 25 betale 28.000 kr. til Hillerød Kommune.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, skal til sagsøgeren Per Kampfeldt betale 20.000 kr. med rente 3,25% fra den 24. februar 2000 til den 19. december 2001 og med sædvanlig procesrente fra den 20. december 2001.

Hver part bærer egne sagsomkostninger.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, skal til sagsøgerne Helle Jørgensen og Ole Jørgensen betale 20.000 kr. med rente 3,25% fra den 24. februar 2000 til den 19. december 2001 og med sædvanlig procesrente fra den 20. december 2001.

Hver part bærer egne sagsomkostninger.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, frifindes for den af sagsøgerne Lone Frederiksen og Ole Christiansen nedlagte påstand.

I sagsomkostninger skal Lone Frederiksen og Ole Christiansen betale 12.000 kr. til Hillerød Kommune.

Sagsøgte, Hillerød Kommune, frifindes for den af sagsøgerne Niels Chr. Farsøe Nielsen og Jan Warkentin nedlagte påstand.

I sagsomkostninger skal Niels Chr. Farsøe Nielsen og Jan Warkentin betale 30.000 kr. til Hillerød Kommune.

De idømte beløb skal betales inden 14 dage.

(Sign.)

— — —
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsrets kontor, den 28 JUNI 2005

P.j.v.



Katharina With
overassistent

Borgerhenvendelser - Lokalplanforslag 195 for Furesøkysten – indkommet efter indsigelsesfristens udløb

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
<p>Nr. 1 Carsten Christiansen Furesøvej 55 2830 Virum</p>	<p>1.1 Naturen langs med Furesøkysten er i hastigt forfald. Grundejerne magter ikke at vedligeholde naturen.</p> <p>En natursti vil være en god idé til at vedligeholde naturen langs med kysten. Den vil også skabe en positiv udvikling i området og på grundenes værdi.</p> <p>Der henvises til f.eks. pontonbro ved Gentoft Sø, som en god naturbevarende løsning.</p>	<p>Forvaltningen vurderer, at byplanvedtægternes arealudlæg til en sti langs Furesøen kan opretholdes ved at justere pkt. 12 i lokalplanforslag 195, således byplanvedtægterne ikke ophæves for så vidt angår sti langs Furesøen. Såfremt arealudlægget ønskes opretholdt, vurderer forvaltningen, at der skal afholdes fornyet høring om ændringsforslagene. Hvis arealudlæg til en sti ønskes videreført i lokalplanen vurderer forvaltningen, at der formentlig skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag, da der er tale om en væsentlig ændring af det foreliggende lokalplanforslag.</p> <p>Planloven giver mulighed for at en byplanvedtægt eller en lokalplan kan ændres helt eller delvis gennem en ny lokalplan. Det skal dog udtrykkeligt fremgå af den nye lokalplan, hvis en eksisterende lokalplan eller byplan ophæves. Det samme gælder, hvis det alene er dele af den pågældende plan, der erstattes af nye bestemmelser.</p> <p>På den baggrund foreslås følgende ændringer af pkt. 12 i lokalplanforslag 195, i tilfælde af at arealudlæg til sti ønskes opretholdt i byplanvedtægterne:</p> <p>Forslag til ændring af lokalplan 195, pkt. 12 om ophævelse af byplanvedtægter: <i>Pkt. 12. stk. 1 ændres således, at byplanvedtægt nr. 4 ophæves, bortset fra § 3, stk. 6 (sidste afsnit i § 3,) vedr. sti langs Furesøbredden til offentlig færdsel og de heraf berørte ejendomme jf. § 2. Der henvises til byplanvedtægtens kortbi-</i></p>	<p><i>Det forelægges til udvalgets afgørelse, hvorvidt arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesø kvarteret og arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesø kvarteret skal opretholdes eller, hvorvidt det foreliggende lokalplanforslag 195 skal anbefales godkendt.</i></p> <p><i>I tilfælde af at arealudlæg til sti ønskes opretholdt foreslås, at der afholdes fornyet høring af 2 ugers varighed om ændring af lokalplanens pkt. 12.1 og pkt. 12.2..</i></p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
		<p>lag 1.</p> <p><i>Pkt. 12. stk. 2 ændres således, at byplanvedtægt nr. 5 ophæves, bortset fra § 3, stk. 2 (sidste afsnit i § 3, "Stier", dog undtagen linje 5-6) vedr. 10 m bredt areal til offentlig stiforbindelse og de heraf berørte ejendomme jf. § 2</i></p> <p><i>Note 1 til pkt. 12</i></p> <p><i>Byplanvedtægt nr. 4, § 3, stk. 6: "De på planen med mørk skravering angivne stier omfattende en sti langs Furesøbredden og den eksisterende stiforbindelse til Furesøbredden mellem matr. nr. 2 aa og matr. nr. 2 ab af Virum by og sogn og sti langs det sydlige skel af matr. nr. 2 b, kaldet Kaningården, fastlægges som færdselsarealer til brug for offentlig færdsel. Stien langs søbredden anlægges først efter Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelses nærmere bestemmelse. Eventuel indhegning langs stiarealer skal godkendes af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse i henseende til højde, materiale og konstruktion".</i></p> <p><i>Byplanvedtægt nr. 5, § 3, stk. 2 om stier "Langs Furesøen fra Virum Vandvej til Furesøparken udlægges et 10 m bredt areal til offentlig stiforbindelse, dette føres videre til Kaningården" i henhold til vedtægt for partiel byplan nr. 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret, § 3, stk. 6. Ovennævnte sti anlægges dog først efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse".</i></p>	
Nr. 2 Bestyrelsen for beboerforeningen Gyvelholm	2.1 Bestyrelsen for beboerforeningen Gyvelholm ønsker ikke den gældende lokalplan 124 for Gyvelholm ophævet og	Stiudlæg fra byplanvedtægt 4 er ikke videreført i lokalplan. 124 fra 1994. Hvis arealudlæg til sti ønskes udlagt på	Imødekommes delvist. <i>Det forelægges til udvalgets afgørelse, hvorvidt arealudlæg til sti</i>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
v/ Ib Johannesen Gyvelholm 33 2830 Virum	erstattet af lokalplan 195 i tilfælde af at denne kommer til at indeholde arealudlæg til en sti på Gyvelholms område.	<p>ny på Gyvelholm vurderer forvaltningen, at det aktivt skal udlægges i lokalplan 195, dvs. at der skal optages særskilt bestemmelse herom i lokalplanen.</p> <p>Ved anlæg af stien har kommunalbestyrelsen efter planlovens § 47 mulighed for at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan/byplanvedtægt</p> <p>Når anlæg af en sti langs Furesøen måtte blive aktuelt, må kommunalbestyrelsen til den tid, og på baggrund af et konkret projekt, tage stilling til, hvorvidt stien reelt skal søges anlagt på Gyvelholm eller den skal søges realiseret ved anlæg på mat. nr. 2 af Furesø Virum (Statens ejendom), hvis muligt efter nærmere forhandling herom med grundejeren.</p>	<p><i>langs Furesøen fra Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesø kvarteret og arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesø kvarteret skal opretholdes eller, hvorvidt det foreliggende lokalplanforslag 195 skal anbefales godkendt.</i></p> <p><i>I tilfælde af at arealudlæg til sti ønskes opretholdt foreslås, at der afholdes fornyet høring af 2 ugers varighed om ændring af lokalplanens pkt. 12.1 og pkt. 12.2 om ophævelse af byplanvedtægter</i></p> <p><i>Der foreslås desuden tilføjet note 2 til pkt. 12.</i></p> <p><i>Gælder dog ikke for Gyvelholm, matr. nr. nr. 27 laf Virum by, Virum, idet stiudlægget ikke har været gældende siden det blev ophævet i lokalplan 124 for Gyvelholm i 1994.</i></p>
Nr. 3 Søren Skibsted Furesøvej 5 2830 Virum	<p>3.1 Ønsker grundstørrelser reduceret mod Furesøvej. Fælles henvendelse fra Furesøvej nr. 5 og nr. 7.</p> <p>Forslag fra landinspektørfirma til hvorledes ejendommene Furesøvej 5 og 7 kan afgrænses, således den øverste del af ejendommene ikke længere defineres som værende "ejendomme, der afgrænses af Furesøen.</p>	<p>Forvaltningen har gennemgået forslaget til at ændre grundstørrelse for de 2 ejendomme mod Furesøvej.</p> <p>På baggrund af kommunens praksis om at "koteletben" ikke medregnes som vejareal og på baggrund af at de "historiske" tilladelser til udstykning af naboejendommene med mindre grunde mod Furesøvej vil forvaltningen foreslå, at der foretages ændring af lokalplanforslag 195, således at den øverste del af ejendommene på Furesøvej 5 og 7 (svarende til 900 m²) beliggende mod Furesøvej udgår af kortbilag 4 E, så denne del af ejen-</p>	<p>Imødekommes.</p> <p><i>Den øverste del af ejendommene på Furesøvej 5 og 7 (svarende til 900 m²) beliggende mod Furesøvej udgår af kortbilag 4 E, så denne del af ejendommen ikke indgår som værende afgrænset af Furesøen.</i></p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
		<p>dommen ikke længere indgår som værende afgrænset af Furesøen. Forslaget er ligeledes i overensstemmelse med princippet om større grundstørrelse mod Furesøen.</p> <p>Furesøvej 5 har et grundareal på 2.566m² og Furesøvej 7 er 3.744 m².</p>	
<p>Nr. 4 Tone og Peter Salomon Furesøvej 7 2830 Virum</p>	<p>4.1 Forslag fra landinspektørfirma til hvorledes ejendommene Furesøvej 5 og 7 kan afgrænses, således den øverste del af ejendommene ikke længere defineres som værende "ejendomme, der afgrænses af Furesøen.</p>	<p>Som ovenfor, pkt. 3.1.</p>	<p>Imødekommes. <i>Den øverste del af ejendommene på Furesøvej 5 og 7 (svarende til 900 m²) beliggende mod Furesøvej udgår af kortbilag 4 E, så denne del af ejendommen ikke indgår som værende afgrænset af Furesøen.</i></p>
	<p>4.2 Ønsker ikke at piletræet på ejendommen udpeges som bevaringsværdigt. Mener ikke at der er en saglig begrundelse for udpegningen af træet, og at det kun er planlagt at udpege ganske få træer. Oplyser, at en del af rodnettet er beskadiget, hvorfor grene løbende har måtte beskæres.</p>	<p>I henhold til Planlovens § 15, stk. 9 kan der i en lokalplan optages bestemmelser om de ubebyggede arealer herunder bevaring af beplantningsforhold, og beplantning i øvrigt.</p> <p>Der er lagt samme vurdering til grund som ved vurdering af de øvrige træer mod Furesøvej. Træet vurderes at være karaktergivende for området, set fra Furesøvej.</p>	<p>Imødekommes ikke.</p>
<p>Nr. 5 Kirsten Ravnsborg Bakkevej 44 2830 Virum</p>	<p>5.1 I alt 7 henvendelser Ønsker partshøring forvaltningslovens § 19 i anledning af besigtigelse af faktiske forhold med naturfredningsforeningen og DN's følgegruppen for lokalplan 195.</p> <p>DN er imod anlæg af sti og påstår, at anlæg af offentlig sti er ekspropriation, hvilket det ikke er, idet ekspropriationen ikke er nødvendig, fordi kommunen kan anlægge en privat sti med offentlig ad-</p>	<p>Kirsten Ravnsborg har fået tilsendt kopi af al materiale/dokumenter, der er ønsket til oplysning af sagen.</p> <p>Der er rejst spørgsmål om erstatning fra flere grundejere i tilfælde af at stiudlægget opretholdes. Det er forvaltningens vurdering, at en opretholdelse af arealudlægget i byplanvedtægterne ikke vil indebære nogen ændring i forhold til de nu gældende forhold.</p>	<p>-</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	<p>gang (erstatningsfri regulering efter planloven) Endvidere har DN efter de foreliggende oplysninger medvirket til at fjerne deres rådighedsret/ færdselsret langs søen, hvilket er ekspropriation.</p> <p>De faktiske oplysninger kan være til ugunst for foreningen og af væsentlig betydning for sagens afgørelse.</p> <p>Der anmodes om at se bilag, der eksproprierer færdselsretten på planlagt privatejet sti langs Furesøen i byplanvedtægt nr. 4.</p> <p>I en anden henvendelse gøres opmærksom på, at kommunalbestyrelsen efter planlovens § 15, stk. 2 nr. 4 kan optage bestemmelser i en lokalplan om vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning. Imidlertid kan der ikke i en lokalplan fastsættes om en udlagt vej/sti skal være offentlig eller privat. Afgørelse herom må efterfølgerne træffes af kommunalbestyrelsen i medfør af lov om offentlige veje eller lov om private veje.</p> <p>DN og foreningens følgegruppes påstand om, at optagelse af bestemmelser om arealudlæg til sti langs Furesøens bred i lokalplanforslag 195 er ekspropriation, er udtryk for manglende kendskab til de gældende regler i planloven.</p>	<p>Ved et evt. senere anlæg af stien og ved mangel på enighed, vil erstatningen blive fastsat af taksationskommissionen efter de gældende regler og principper herfor. Der kan i den sammenhæng henvises til dom fra Østre Landsrets fra 2005 om erstatning for anlæg af sti ved Hillerød Slotssø.</p> <p>Ved anlæg af stien har kommunalbestyrelsen efter planlovens § 47 mulighed for at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan/byplanvedtægt.</p>	
5.2	<p>Gør opmærksom på ulovligt opførte skure, bådehuse mv. tæt på Furesøens østlige bred. I anden henvendelse gøres der opmærksom på opsætning af hegn på Furesøkysten. De opsatte hegn er opsat i strid med byplanvedtægtens</p>	<p>Forvaltningen vil gå ind i sagen, hvis der fremsendes en konkret anmeldelse af ulovlige forhold på en eller flere af ejendommene i området.</p>	-

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	<p>bestemmelser og anses for ulovlige.</p> <p>I efterfølgende henvendelse gøres der opmærksom på at flere af bebyggelserne er opført uden faskine / sivebrønd, og der anmodes om at de ulovlige spildevandsforhold undersøges, samt at bebyggelserne besigtiges.</p> <p>Tagspildevand underminerer Furesøens bred. Lodsejerne har i indsigelserne til lokalplanforslag 195, som argument mod anlæg af privat sti med offentlig adgang langs Furesøens bred bl.a. gjort gældende, at der er en kraftig erosion af søens bred, der nødvendiggør kostbar kystsikring. Afledningen af spildevand fra tagene direkte til jorden uden fasciner er formentlig en medvirkende årsag til erosionen.</p>		
5.3	<p>Der gøres opmærksom på at Foreningen Furesø Natursti ikke har accepteret påstanden om at rådighedsretten i byplanvedtægt nr. 4 § 3. stk. 6 medfører ekspropriation af bredejernes ejendomsret. Ifølge rådighedsservitutten har borgerne en ret til at færdes på bredejernes private ejendom.</p>	<p>Forvaltningen vurderer ikke at arealudlæggene i byplanvedtægterne svarer til en rådighedsservitut, men svarer til arealudlæg efter Planloven.</p>	-
5.4	<p>Der gøres opmærksom på, at lokalplanen omfatter søterritorium, og at bådschure og skure er placeret på statens ejendom.</p> <p>Efter henvendelse til Kort- og matrikelstyrelsen er det oplyst, at man har 3 verserende skelsager vedrørende ejendommen matr.nr. 2 Furesø, Virum og de tilgrænsende ejendomme. Ifølge Kort- og Matrikelstyrelsen kan sagerne ses</p>	<p>Lokalplanens afgrænsning er fastsat 30 m fra kysten. Lokalplanen omfatter således søterritorium, men der er ikke fastsat bestemmelser for arealet.</p> <p>Baggrunden for denne afgrænsning er, som det fremgår af lokalplanens redegørelse, at Staten, via Naturstyrelsen Østsjælland har igangsat en fastlæggelse af statens ejendom.</p>	-

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	<p>ved bestilling, men der er ventetid.</p> <p>Der gøres opmærksom på at kommunalbestyrelsen ikke kan fastsætte bestemmelser for arealer, der tilhører staten.</p> <p>De skelpæle der mangler bør reetableres af en landinspektør inden lokalplanens vedtagelse, og lokalplanen bør afgrænses af skellet mellem statens ejendom og lodsejernes ejendom.</p>	<p>Lokalplans afgræsning sikrer således, at evt. efterfølgende ændringer af de matrikulære forhold, hvor grunde, der afgrænses af Furesøen, får en afgrænsning, der tidligere omfattede søterritorium, fortsat vil være omfattet af lokalplanens bestemmelser for ejendommen.</p>	
<p>Nr. 6 Poul Hedegaard Birkevej 9 2830 Virum</p>	<p>6.1 Der gøres indsigelse imod, at minimumsgrundstørrelsen i delområde 5 ændres fra de nuværende 900 m² til 1800 m², idet man fratages en udstykningsmulighed. Grundejeren gør opmærksom på, at man har disponeret sin bebyggelse således, at der er mulighed for at udstykke ejendommen. Såfremt indsigelsen ikke efterkommes, vil grundejeren forlange erstatning.</p>	<p>Et af lokalplanens formål er at bevare områdets landskabskarakter. For at fastholde områdets karakter indeholder lokalplanen, dels bestemmelser om at bolig-ejendomme beliggende mod Furesøen skal have en minimumsgrundstørrelse på 1.800 m², dels bestemmelser om at det eksisterende skovbælte skal bevares og forstærkes.</p>	<p>Imødekommes ikke.</p>
	<p>6.2 Ønsker ikke en sti – og gør opmærksom på at der er adgang til søen ved Furesøparken og Furesøvej 125B.</p> <p>Oplyser, at den 6. juni 1994 besluttede Skov-og Naturstyrelsen, Københavns Amt og Lyngby Tårnbæk kommune, at de ikke ville støtte Fredningsforslag for Mølleådal for så vidt angår slaget om en sti fra Virum Vandvej til Kaningården. Danmarks Naturfredningsforening besluttede derefter at opgive en sti, hvorfor den blev taget ud af fredningsforslaget</p> <p>Til oplysning i sagen vedlægges indsigelse af 31. august 1994.fra Advokat-</p>	<p>Se kommentarer under pkt. 1.</p>	<p><i>Se forslag under pkt.1</i></p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	<p>firma på grundejernes vegne til DN med anmodning om at stien udgår af fredningsforslag</p>		
	<p>6.3 Gør opmærksom på at en stiadgang til Furesøen fra Birkevej må være en fejl.</p>	<p>Forvaltningen har undersøgt de evt. stiadgange til Furesøen, beliggende uden for parkerne.</p> <p>Forlængelse af Birkevej, matrikel 28 c Virum By, Virum (mellem Birkevej 16 og 19) ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune, og har status som privat fælles sti, som er offentlig tilgængeligt. Den offentlige tilgængelige del af stien slutter ca. 25 - 30 m fra kysten. Stien har således ikke adgang helt ned til Furesøen.</p> <p>Forlængelse af Niels Skrivens Vej matrikel 118 a Virum By, Virum ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune og har status som privat fælles sti, som er offentligt tilgængelig. Arealet er udlagt til sti i byplanvedtægt nr. 4.</p> <p>Forlængelse af Furesøvænget, matrikel 28 ct Virum By, Virum står Kommunen som ejer, hvilket skyldes en manglende tinglysning fra ejeren. Arealet er privat ejet.</p> <p>Virum Vandvej går ned til Furesøen, litra nr. 7000 b. Der er anlagt en offentlig sti, syd for arealet, Frederiksdal Fribad, med forbindelse til Virum Vandvej, hvorfor arealet ikke udpeges.</p>	<p><i>Det foreslås, at forlængelse af Niels Skrivens Vej matrikel 118 a Virum By, markeres som privat fælles sti, der er offentligt tilgængeligt. .</i></p>
<p>Nr. 7 Lotte Hartmann Kollelevbakken 6 2830 Virum</p>	<p>7.1 Ønsker en sti langs Furesøen.</p>	<p>Se kommentarer under pkt. 1.</p>	<p><i>Se forslag under pkt.1</i></p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
Nr. 8 Annemette Rosenquist Højdevej 34 2830 Virum	8.1 Mener, at færdselsretten i byplan 5 er en rådighedsservitut, som i modsætning til tilstandsservitutter ikke kan ophæves gennem en lokalplan. Dvs. at ophævelsen af færdselsretten i lokalplanen for Gyvelholm og lokalplanforslaget for Furesøkysten er ugyldige. Internettet vrimler med eksempler. Har man en rådighedsservitut, betyder det, at man har en begrænset ret til at råde over en fast ejendom. En rådighedsservitut kan (i modsætning til en tilstandsservitut) f.eks. være en ret til at gå på en bestemt sti på ejendommens areal. En rådighedsservitut kan ikke ophæves gennem lokalplanen, men skal eventuelt eksproprieres væk. Rådighedsservitutter – fx en vejret – kan eksproprieres efter planlovens § 47, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.	Forvaltningen vurderer ikke at arealudlæggene i byplanvedtægterne svarer til en rådighedsservitut, men svarer til arealudlæg efter Planloven.	-
Nr. 9 Uffe thorlaciuss Furesøvej 17 B 2830	9.1 Har i supplerende henvendelse anmodet om, at der bliver mulighed for dispensation til kystsikring, i tilfælde af at eksperter inden for kystsikring finder, at yderligere foranstaltninger til bredsikring er nødvendig, for at undgå væsentlig erosion af kysten.	Forvaltningen vurderer, at der først kan tages stilling til dispensation i forbindelse med en konkret ansøgning.	-
Nr. 10 Jørgen Hartzberg Furesøvænget 8 2830 Virum	10.1 Ønsker ikke at ejendommen udpeges som bevaringsværdig, og ønsker oplyst hvilke ankemuligheder, der er.	Ejendommen er registreret med en bevaringsværdi på 3. I henhold til kommunepanen er bygninger registret med en høj bevaringsværdi, på 1-3, bevaringsværdige. Kommunalbestyrelsens afgørelser efter	Imødekommes ikke.

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
		<p>Planloven kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet jf. Planlovens § 58. Dog kan kun retlige spørgsmål påklages.</p> <p>Klagevejledning medsendes i til svarbreve til indsigere samt i annonce i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanen. L</p>	
<p>Nr. 11 Torsten Nørgaard</p>	<p>11.1 Torsten Nørgaard mener, at den bedst mulige sikring af adgangen til Furesøen er at anlægge en sti, f.eks. som den sti, der i sin tid blev anlagt ved Dronninggårds Allé.</p> <p>Torsten Nørgaard oplyser, at han også er interesseret i at høre hvad Naturfredningsforeningen mener om denne, som jo falder smukt ind i naturen og er til glæde for mange.</p>	<p>Se kommentarer under pkt. 1.</p>	<p><i>Se forslag under pkt.1</i></p>
<p>Nr. 12 Johan Hegermann-Lindenchrone Furesølund 22 2830 Virum</p>	<p>12.1 Er yderst tilfreds med resultatet af udtyndingen i Furesøparken,</p> <p>Ønsker oplyst, hvad nødvendigheden er af en sti? Man møder ikke mange gående i nærområdet. Dette forhold vil næppe ændre sig med den foreslåede sti. Det er nok flot at ofre mange millioner for disse få naturelskere. Der findes i forvejen 20-25 km. stianlæg ved og omkring Furesøen samt flere grønne anlæg (som trænger til vedligeholdelse). Mon ikke det er nok?</p> <p>Sammenfatning af gener ved sti: Store anlægsudgifter, store erstatningskrav, store vedligeholdelsesudgifter, spoleret dyreliv, ødelagte landskabelige værdier langs søen, forureningsrisiko (udvask-</p>	<p>Se kommentarer under pkt. 1.</p>	<p><i>Se forslag under pkt.1</i></p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	<p>ning af slagger o.l. fra stien i stormvejr). Gener for bredejerne, kraftig forringelse af ejendomsværdi, ødelæggelse af terræn, småparceller, forstrand, ophalerpladser, broer og småbygninger, em adgang fra stien for ubudne gæster (tyveri m.m.) Intet privatliv ved søbreden. Forringet udsigt fra skrænter m.m.</p>		
<p>Nr. 13 DN – Lyngby-Taarbæk og følgegruppe for lokalplan 195 v/ Uffe thorlacius Furesøvej 17 B 2830</p>	<p>13.1 Der er fremsendt notat med 4. punkter.</p> <p>Offentlig planlægning Der henvises til</p> <ul style="list-style-type: none"> -Byplanvedtægt 4 og 5 om stiareal; - Kommuneplan 1982-1992 om planintension: Kommunen skal søge at opkøbe ejendomme, der udbydes til salg ved Furesøen med henblik på at erhverve arealet nærmest Furesøen; - Lokalplan 124 for Gyvelholm, hvor Byplanvedtægt 4 ophæves - At stien i kommuneplaner siden 1980 har været forlagt til Furesøvej - Kommuneplan 2009 hvor den regionale rekreative stis forløb er på de allerede etablerede veje øst for Furesøen <p>Som følge af kommuneplaner siden 1980 er der ikke længere udlagt arealer til sti for offentlig færdsel langs Furesøen fra Kaningården til Frederiksdal.</p>	<p>I Regionplanerne (Tidligere dispositionsplaner) har der været planlagt en regional rekreativ sti med et forløb langs Furesøen fra Kaningården til Frederiksdal.</p> <p>Med amternes nedlæggelse i 2007 skulle kommunerne overføre regionplanernes retningslinjer til kommuneplanen.</p> <p>I Kommuneplan 2009 er der angivet en regional hovedsti i Furesøkvarteret. Stiens forløb er fastlagt øst for Furesøen, på de allerede etablerede veje gennem boligområderne tæt på Furesøen. De regionale rekreative stier skal være egnede for både for cyklende og gående.</p> <p>Den planlagte regionale, rekreativ sti med et forløb langs Furesøen fra Kaningården til Frederiksdal skulle i givet fald udpeges som en manglende strækning. Kommunalbestyrelsen valgte i kommuneplan 2009, at udpege hovedstiforløbet på de allerede etablerede veje.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at etablering af en evt. sti langs Furesøen i givet fald vil blive en "lokal sti", på linje med kommunens øvrige lokale stier. Disse stier indgår ikke som en del af kommuneplanen.</p> <p>Planintensionerne i Kommuneplan 1982-</p>	<p>-</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
		1992 vedrører skovbæltet langs Furesøen.	
13.2	Det anføres, at et areal er udlagt til sti eller færdselsareal i en kommuneplan, lokalplan eller byplanvedtægt er ren planlægning, der ikke må forveksles med privatretlig servitut eller en offentlig deklaration, som giver ret til færdsel gennem et privat ejet område.	Forvaltningen er enig, idet man vurderer at arealudlæggene i byplanvedtægterne svarer til arealudlæg efter Planloven.	-
13.3	<p>Ekspropriation efter Vejlovens § 43 gennemgås i 5 punkter. Erstatning som følge af ekspropriation formodes at være på 2 eller 3 cifrede millionbeløb på baggrund af at ejendommenes unikke beliggenhed vil afspejle sig i erstatningens størrelse.</p> <p>Mener ikke forholdene langs Furesøkysten kan sammenlignes med sti langs Slotssøen i Hillerød</p>	<p>Ekspropriation i forbindelse med evt. anlæg af en offentlig sti langs Furesøen vurderes at ville ske efter Planloven § 48.</p> <p>Der er rejst spørgsmål om erstatning fra flere grundejere i tilfælde af at stiudlægget opretholdes. Det er forvaltningens vurdering, at en opretholdelse af arealudlægget ikke vil indebære nogen ændring i forhold til de nugældende forhold. Ved et evt. senere anlæg af stien og ved mangel på enighed, vil erstatningen blive fastsat af taksationskommissionen efter de gældende regler og principper herfor. Der kan i den sammenhæng henvises til dom fra Østre Landsrets fra 2005 om erstatning for anlæg af sti ved Hillerød Slotssø</p>	-
13.4	Der redegøres for en lang række virkninger og følger af en sti langs Furesøkysten, herunder, at hvis stien etableres må man forvente grundejerne etablere, hegn, hække og lignende for at afværge indtrængen af personer og hunde. Desuden skal børn og dyr sikres mod påkørsel af mountainbikere og anden trafik. Beplantning vil være nødvendig for at sikre mod indblik, og fredfyldte og højt værdsatte opholdssteder bliver	-	-

Henvendelse fra:	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
pludselig offentlig tilgængelige.			
<p>Nr. 14 Friluftsrådet v/ Vibeke Preisler Storkø- benhavn nord Strandgade 13 2450 København SV</p>	<p>14.1 Ønsker lokalplanen ændres så muligheden for et stiforløb langs Furesøen opretholdes. Det er vigtigt at sikre og bevare adgang til naturen, især i byområder.</p> <p>En sti langs Furesøen vil i høj grad tilgode borgernes rekreative muligheder. Det undrer Friluftsrådet, at bestemmelserne fra byplanvedtægterne ikke er medtaget i den nye lokalplan.</p> <p>Man opfordrer kommunalbestyrelsen til at undersøge om det er korrekt, at en sti kun kan etableres ved ekspropriation, eller om der er sikret en færdselsret i kraft af de tinglyste bestemmelser i byplanvedtægterne. Der opfordres derfor til at beslutningen udsættes indtil der forelægger en uvildig juridisk undersøgelse omkring ekspropriation, eftersom dette syntes at være tungt vægtende i forhold til beslutningen om et stiforløb. Hvor tungtvejende hensyn taler for det, støtter Friluftsrådet principielt ekspropriation, men det har i praksis vist sig at være næsten umuligt at gennemføre stiprojekter med tvang.</p> <p>Friluftsrådet opfordrer til, at der afholdes et møde om sagen.</p>	<p>Se kommentarer under pkt. 1. Der er afholdt møde den 5.11.2012. Forvaltningen oplyste, at Friluftsrådet allerede havde fået tilsendt lokalplanforslaget i januar 2012.</p> <p>Friluftsrådet understreger, at hovedformålet er at fastholde arealudlægget fra byplanvedtægterne i lokalplanen. Friluftsrådet er støttet af tipsmidlerne og deres projekter af diverse fondsmidler. Friluftsrådet understreger, at de er en uafhængig organisation, der skal sikre adgangen til naturen.</p> <p>Ønsker en sti med adgang for alle, men vil ikke modsætte sig en sti, der ikke lever op til handicapkravene. At sikre en adgang til naturen via en sti er hovedformålet.</p> <p>Friluftsrådet oplyser, at man trækker anmodningen om en uvildig undersøgelse tilbage.</p> <p>Til inspiration fik kommunen Friluftsrådets stihåndbog: Stier – inspiration til planlægning og forvaltning. Kan ses på Friluftsrådets hjemmeside. www.friluftsradet.dk/media/112746/stihaa_ndbog_web.pdf</p>	<p><i>Se forslag under pkt.1</i></p>

NOTAT

om

Resumé - indkomne indsigelser til lokalplanforslag 195 for Furesøkysten
og borgerhenvendelser efter høringsfristens udløb samt ændringsforslag

Resume af sagens behandling:

Den 19. januar - – 16. marts 2012	Offentlig høring om lokalplanforslaget
Den 2. februar 2012	KMB holder orienterende møde for grundejerne m.fl.
Den 14. marts 2012	BY møde - vedtages fornyet høring om beplantning Gyvelholm
Den 3. maj 2012	Besigtigelse Furesøkysten BY + DN + følgegruppe
Den 9. maj 2012	BY møde – sagen udsat BY ønsker møde med repræsentanter for en natursti
Den 31. maj 2012	BY afholder møde med repræsentanter for natursti ved Furesøen
Den 13. juni 2012	BY møde – sagen udsat Udvalget bad forvaltningen afholde dialog møde med interessenter
Den 4. september 2012	Dialogmøde mellem Foreningen Furesø Natursti og DN og DN's følgegruppe for lokalplan 195.

Referat af 23. oktober 2012 fra dialogmøde afholdt den 4.9.2012 er vedlagt.

Indkomne indsigelse i høringsperioden

Indsigelserne omfatter følgende hovedspørgsmål:

1. Sti langs Furesøen - ønsker for og imod en sti samt om færdselsret
2. Eksisterende stier - ønske om at adgang til Furesøen bevares
3. Furesøparken - ønske om naturlegeplads m.v.
4. Gyvelholm - om parkering, beplantning og ønske om overtagelse af skovpleje
5. Bevaringsværdige bygninger
6. Bevaringsværdige træer og hegning
7. Grundstørrelser i delområde 5 og 7 – forslag om 2 principper
8. Forslag til redaktionelle ændringer

Indsigelserne er nærmere gennemgået i notat af 24. april 2012. Notatet er udsendt til Byplanudvalgets møde den 9. maj 2012.

Borgerhenvendelser indkommet efter indsigelsesfristens udløb

Borgerhenvendelserne omfatter følgende hovedspørgsmål:

- A. Sti langs Furesøen - ønsker for og imod en sti, herunder indsigelse fra Gyvelholm
- B. Arealudlæg til sti i byplanvedtægt nr. 4 og 5 - Spørgsmål om rådighedsservitutter, færdselsret og erstatning ved videreførelse og evt. etablering af sti
- C. Grundstørrelser i delområde 5 og delområde 7

Borgerhenvendelserne er nærmere gennemgået i notat af 7. november 2012.

1. Sti langs Furesøen

A. Sti langs Furesøen - ønsker for og imod en sti, herunder indsigelse fra Gyvelholm

I 52 henvendelser fremsættes et ønske om, at der fastholdes et arealudlæg til en sti langs med Furesøen, her i blandt en underskriftindsamling med 628 underskrivere. I 12 henvendelser gøres der opmærksom på, at man ikke ønsker en sti langs Furesøen. I 2 henvendelser anmodes der om, at der indsættes bestemmelser i lokalplanen om borgernes færdselsret/brugsret af stiareal langs Furesøen.

Efter indsigelsesfristens udløb er der indkommet 14 henvendelser, heraf vedrører 12 spørgsmål arealudlæg til en sti, og 4 henvendelser vedrører juridiske spørgsmål herom.

Ad. 1 og A

Stiudlægget i Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret og Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret er ikke overført til lokalplan 195 for Furesøkysten.

Forvaltningen vurderer, at byplanvedtægternes arealudlæg til en sti langs Furesøen kan opretholdes ved at justere pkt. 12 i lokalplanforslag 195, således byplanvedtægterne ikke ophæves for så vidt angår sti langs Furesøen. Såfremt arealudlægget ønskes opretholdt, vurderer forvaltningen, at der skal afholdes fornyet høring om ændringsforslagene. Hvis arealudlæg til en sti ønskes videreført i lokalplanen vurderer forvaltningen, at der formentlig skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag, da der er tale om en væsentlig ændring af det foreliggende lokalplanforslag.

Planloven giver mulighed for at en byplanvedtægt eller en lokalplan kan ændres helt eller delvis gennem en ny lokalplan. Det skal dog udtrykkeligt fremgå af den nye lokalplan, hvis en eksisterende lokalplan eller byplan ophæves. Det samme gælder, hvis det alene er dele af den pågældende plan, der erstattes af nye bestemmelser.

I tilfælde af at arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret og arealudlæg til sti langs Furesøen fra Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret ønskes opretholdt foreslår forvaltningen, at der afholdes fornyet høring af 2 ugers varighed om følgende ændring af lokalplanens pkt. 12.1 og pkt. 12.2:

Forslag til ændring af lokalplan 195, pkt. 12 om ophævelse af byplanvedtægter:

Pkt. 12. stk. 1 ændres således, at byplanvedtægt nr. 4 ophæves, bortset fra § 3, stk. 6 (sidste afsnit i § 3,) vedr. sti langs Furesøbredde til offentlig færdsel og de heraf berørte ejendomme jf. § 2. Der henvises til byplanvedtægtens kortbilag 1.

Pkt. 12. stk. 2 ændres således, at byplanvedtægt nr. 5 ophæves, bortset fra § 3, stk. 2 (sidste afsnit i § 3, "Stier", dog undtagen linje 5-6) vedr. 10 m bredt areal til offentlig stiforbindelse og de heraf berørte ejendomme jf. § 2

Note 1 til pkt. 12

Byplanvedtægt nr. 4, § 3, stk. 6: "De på planen med mørk skravering angivne stier omfattende en sti langs Furesøbredde og den eksisterende stiforbindelse til Furesøbredde mellem matr. nr. 2 aa og matr. nr. 2 ab af Virum by og sogn og sti langs det sydlige skel af matr. nr. 2 b, kaldet Kaningården, fastlægges som færdselsarealer til brug for offentlig færdsel. Stien langs søbredden anlægges først efter Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelses nærmere bestemmelse. Eventuel indhegning langs stiarealer skal godkendes af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse i henseende til højde, materiale og konstruktion".

Byplanvedtægt nr. 5, § 3, stk. 2 om stier "Langs Furesøen fra Virum Vandvej til Furesøparken udlægges et 10 m bredt areal til offentlig stiforbindelse, dette føres videre til Kaningården" i henhold til vedtægt for partiel byplan nr. 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret, § 3, stk. 6. Ovennævnte sti anlægges dog først efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse".

Gyvelholm ønsker ikke lokalplan 124 ophævet såfremt dette betyder udlæg af areal til sti på ejendommen. Hvis areal udlæg til sti ønskes udlagt på ny vurderer forvaltningen, at det aktivt skal udlægges i lokalplan 195. For at understrege dette foreslås der tilføjet note til pkt. 12.

Note 2 til pkt. 12

Gælder dog ikke for Gyvelholm, matr. nr. nr. 27 laf Virum by, Virum, idet stiudlægget ikke har været gældende siden det blev ophævet i lokalplan 124 for Gyvelholm i 1994.

B. Arealudlæg til sti i byplanvedtægt nr. 4 og 5 - Spørgsmål om rådighedsservitutter, færdselsret og erstatning ved videreførelse og evt. etablering af sti

Ad B. Der er rejst spørgsmål om erstatning i tilfælde af at stiudlægget videreføres i lokalplanen. Det er forvaltningens vurdering, at en opretholdelse af arealudlæg i byplanvedtægt nr. 4 og nr. 5 ikke indebærer nogen ændring i forhold til gældende forhold. Ved et evt. senere anlæg af stien og ved mangel på enighed, vil erstatningen blive fastsat af taksationskommissionen efter de gældende regler og principper herfor. Der kan i den sammenhæng henvises til dom fra Østre Landsrets fra 2005 om erstatning for anlæg af sti ved Hillerød Slotssø.

Notat - Sti ved Furesøen- evt. erstatning ved anlæg af offentlig stiforbindelse af 3.5.2012 og bilag hertil Dom – resultat og afgørelse - Søsti Slotssøen Hillerød - Østre Landsret af 28.6.2005 er vedlagt sagen.

Ved anlæg af sti langs Furesøen har kommunalbestyrelsen efter planlovens § 47 mulighed for at ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan/byplanvedtægt.

Nogle indsigere mener ikke at byplanvedtægt 4 og 5 ikke kan ophæves, for så vidt angår bestemmelser om stiforhold, da man mener, at der er tale om en rådighedsservitut, der omfatter borgernes nuværende færdselsret/brugsret af stiareal langs Furesøen. Forvaltningen vurderer ikke at arealudlæggene i byplanvedtægterne svarer til en rådighedsservitut, men svarer til arealudlæg efter Planloven.

2. Eksisterende stier - ønske om at adgang til Furesøen bevares

I 2 henvendelser stilles der forslag om, at den eksisterende stiforbindelse til Furesøen fra Niels Skrivners Vej og fra Birkevej bevares.

Ad. 2

Forvaltningen har undersøgt de evt. stiadgange til Furesøen, beliggende uden for parkerne. Forlængelse af Birkevej, matrikel 28 c Virum By, Virum (mellem Birkevej 16 og 19) ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune, og har status som privat fælles sti, som er offentlig tilgængeligt. Den offentlige tilgængelige del af stien slutter ca. 25 - 30 m fra kysten. Stien har således ikke adgang helt ned til Furesøen.

Forlængelse af Niels Skrivners Vej matrikel 118 a Virum By, Virum ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune og har status som privat fælles sti, som er offentligt tilgængeligt. Arealet er udlagt til sti i byplanvedtægt nr. 4. Det foreslås, at forlængelse af Niels Skrivners Vej, matrikel 118 a Virum By, Virum markeres som offentlig tilgængelig sti på kortbilag 2A og 2B

3. Furesøparken - ønske om naturlegeplads m.v.

Furesøkvarterets grundejerforening ønsker, at der skal være mulighed for at etablere en motionsplads og / eller en naturlegeplads i Furesøparken.

Ad 3

Lokalplanen er ikke til hinder for at der kan indrettes en naturlegeplads. Efter pkt. 6.2.1 kan der dog ikke opføres legehuse mv. i parken. Det foreslås, at bestemmelsen om at der ikke må opføres bebyggelse i parken fastholdes. Hvorvidt en motionsplads vil kræve dispensation vil bero på en vurdering i forbindelse med af en konkret ansøgning.

4. Gyvelholm - om parkering, beplantning og ønske om overtagelse af skovpleje

Beboerforeningen mener ikke, at parkeringsnormen er tilstrækkelig jf. bestemmelserne om parkering og hegning i lokalplan 124. Vedrørende den fornyede høring har beboerforeningen svaret positivt tilbage på forslag om at fastholde eksisterende beplantningsbælte mod Furesøvej (jf. Lokalplan 124 for Gyvelholm).

Beboerforeningen har igennem flere år kæmpet for at få de forskellige ejere og administratorer til at bruge ressourcer til nødvendig naturpleje af de grønne arealer på Gyvelholm. Foreningen har brugt mange ressourcer og kontaktet forskellige eksperter. Det oplyses, at der i den forbindelse er konstateret sortsvamp i flere bøgetræer, og at de hårdest angrebne bøgetræer blev fældet i 2011. Hvis kravene i lokalplanen om udarbejdelse af landskabsplan mv. ikke udelades, opfordres kommunen til at overtage skovplejen, samt forvaltningen kan være behjælpelig med fremskaffelse af kortgrundlag mv.

Ad 4

For at præcisere parkeringsudlægget, beplantningsbælte m.v. foreslås det, at der indsættes et nyt kortbilag i lokalplanen, svarende til parkeringsudlægget, beplantningsbælte m.v. på kortbilag 2 i lokalplan 124 for Gyvelholm.

Kommunen kan ikke overtage skovplejen på privat grund, kun vejlede i forhold til fremtidig driftsplan med vedligeholdelse og pleje med henblik på at bevare og udvikle skovplantningen i form af en landskabsplan for området. Der er formodentlig Stor Kulsvamp, der er i træerne, Såfremt der konstateres nye sygdomsangreb på bøgetræer opfordres beboerforeningen til at kontakte forvaltningen med henblik på vejledning og tilvejebringelse af kortbilag mv.

5. Bevaringsværdig bebyggelse

Bygningskulturforeningen og forvaltningen har, som led i arbejdet med at udpege bevaringsværdige bygninger, foretaget en fornyet vurdering af områder med en ensartet bebyggelse, der er registreret med en bevaringsværdi på 4, herunder bebyggelse i delområde 7 B. På den baggrund er det vurderet, at bebyggelsen ikke bør udpeges som bevaringsværdig, idet man vurderer, at det er tilstrækkeligt med lokalplanens særlige bebyggelsesreguleringer bestemmelser.

Ejeren af Furesøvænget 8 gør indsigelse imod at bygningen udpeges som bevaringsværdig.

Ad 5

Det foreslås at delområde 7 B fastholdes som et delområde med ensartet karakter med bygningsregulerende bestemmelser svarende hertil, men at bebyggelsen ikke udpeges som bevaringsværdig. Delområde 7 B omfatter Virum Vandvej 38 - 48, der er opført i 1977. Bebyggelsen er ikke særlig synlig fra vej eller i landskabet, og der findes mere tidstypiske repræsentanter for perioden andre steder i kommunen.

Den gamle villa på Birkevej 17 er nu nedrevet, hvorfor Birkevej 17 udgår som bevaringsværdig bygning.

For så vidt angår Furesøvej 8 foreslås det, at bebyggelsen fortsat udpeges som en bevaringsværdig bygning, i det bebyggelsen er registreret med høj bevaringsværdi, med en karakter på 3. Udpegningen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

6. Bevaringsværdige træer og hegning

Der er indkommet henvendelser om at enkelte placeringer af bevaringsværdige træer ikke er helt præcis, ligesom der er enkelte sorter, der ikke er korrekt angivet. Ejeren af Furesøvej 7 ønsker ikke piletræet på ejendommen udpeges som bevaringsværdigt, og gør opmærksom på at træet ikke står i vejskel.

Furesøkvarterets grundejerforening ønsker, at der bliver 2 principper for hegning. Den eksisterende bestemmelse om levende hegn fastholdes for ejendomme, der afgrænses mod Furesøen, mens de øvrige ejendomme får mulighed for at hegne med faste hegn, dog således at der skal hegnes med levende hegn mod vej og i naboskel 5 meter fra vej (som i Lokalplan for Furesøkvarteret).

Ad. 6

I høringsperioden er der foretaget en fornyet registrering samt fotoregistrering af de bevaringsværdige træer i området. Kortbilag 3 A og 3 B rettes i overensstemmelse hermed.

Lokalplanområdet er karakteriseret ved at have mange store træer, og de særligt karaktergivende træer udpeges som bevaringsværdige. Piletræet er karaktergivende set fra Furesøvej.

Forslaget om at skelne mellem boligejendomme, der afgrænses Furesøen og de øvrige boliger foreslås imødekommet, i det det alene er afgørende for offentligheden med levende hegn i naboskel, for de ejendomme der kan ses fra Furesøen. På den baggrund foreslås, pkt. 9.5 om hegning opdeles mht. ejendomme afgrænset af Furesøen / øvrige ejendomme, således at der for ejendomme der ikke afgrænses af Furesøen gælder, at krav om levende hegn gælder i vejskel og i naboskel i en længde af 5 m fra vejskel, jf. bestemmelserne herom i lokalplan for Furesøkvarteret.

7. Grundstørrelser i delområde 7

I en henvendelse fra ejerne af Furesøvej 5 foreslås det, at der anvendes 2 principper for en mindstegrundstørrelse, så en grundstørrelse på 1.200 m² alene omfatter den del af Furesøvej 5 og Furesøvej 7, der er beliggende nærmest Furesøen, mens mindstegrundstørrelsen fastsættes til 900 m² for den del af ejendommene der er beliggende mod Furesøvej. Forslaget begrundes med, at ejendommen hidtil har kunnet udstykkes således efter byplanvedtægt nr. 5. Der henvises ligeledes til, at de øvrige ejendomme beliggende mod Furesøvej er mellem 700 m² og 1192 m². Alternativt foreslås det, at ejendommen udstykkes, så lokalplanforslagets mindstegrundstørrelse opfyldes, idet ejendomme Furesøvej 5 opdeles i 1 grund á 1.200 m² og 1 grund á ca. 1350 m². I fornyet henvendelse fra Furesøvej 5 og 7 anmodes på ny om at mindstegrundstørrelsen fastsættes til 900 m² mod Furesøvej.

Ad. 7

I den første behandling af henvendelsen blev det alternative udstykningsforslag anbefalet, hvorved en grundstørrelse på 1.200 kunne fastholdes. Det alternative ville således kunne realiseres efter lokalplanen. Forslaget er gennemgået på ny. På baggrund af kommunens praksis om at "koteletben" ikke medregnes som vejareal og på baggrund af at de "historiske" tilladelser til udstykning af naboejendommene med mindre grunde mod Furesøvej foreslår forvaltningen, at

der foretages ændring af lokalplanforslag 195, således at den øverste del af ejendommene på Furesøvej 5 og 7 (svarende til 900 m²) beliggende mod Furesøvej udgår af kortbilag 4 E, så denne del af ejendommen ikke længere indgår som værende afgrænset af Furesøen. Forslaget er ligeledes i overensstemmelse med princippet om større grundstørrelser mod Furesøen.

Oversigt over ændringer på baggrund af indkomne indsigelser, forslag og borgerhenvendelser:

Ad. 5

Bebyggelse i delområde 7 B fastholdes som et delområde med ensartet karakter, men bebyggelsen udpeges ikke som bevaringsværdig. Pkt. 7.5 erstattes af nyt pkt. 8.3 og der tilføjes nyt pkt. 6.4.

- Nyt pkt. 8.3: Den ensartede karakter af bebyggelse inden for delområde 7 B skal fastholdes; Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten; Vinduer skal fremstå helrammede, og karme og rammer skal fremstå sorte. Sternbrædder skal ligeledes fremstå sorte.

- Nyt pkt. 6.4: For bebyggelse med ensartet karakter, bygninger inden for delområde 7 B, er det tilladt at erstatte eksisterende villa, med en ny villa, når denne får samme højde, omfang, herunder også tagets udformning, og etageantal. Den nye bygning skal placeres inden for den tidligere bygnings aftryk og ydre afgrænsning. På facade der vender væk fra vej, kan der med kommunalbestyrelsens tilladelse ske afvigelser, ligesom tilbygninger, udestuer mv. kan placeres her.

Ad. 6

Pkt. 9.5 om hegning opdeles mht. ejendomme der afgrænses af Furesøen og øvrige ejendomme, således at der for ejendomme, der ikke afgrænses af Furesøen, ikke fastsættes bestemmelser om levende hegn, udover at hegn i vejskel og i naboskel i en længde af min. 5 m fra vejskel, skal etableres som levende hegn.

Ad. 7

Delområde 7 - grundstørrelse mod Furesøvej

- Det foreslås, at den øverste del af ejendommene på Furesøvej 5 og 7 (svarende til 900 m²) beliggende mod Furesøvej udgår af kortbilag 4 E, så denne del af ejendommen ikke indgår som værende afgrænset af Furesøen.

Ændringer af kortbilag

- Der indsættes et nyt kortbilag i lokalplanen for Gyvelholm, hvor beplantningsbælte og p-arealer er angivet som på kortbilag 2 i Lokalplan 124 for Gyvelholm.

- Kortbilag 3 A og 3 B rettes f.s.v. enkelte træer.

- Kortbilag 3 B Birkevej 17 udgår som en bevaringsværdig bygning.

- Kortbilag 2A og 2B. Forlængelse af Niels Skrivers Vej, matrikel 118 a Virum By, Virum markeres som offentlig tilgængelig sti.

Forslag til redaktionelle ændringer af planen

Redegørelsesdelen foreslås rettet under afsnittet, lokalplanens forhold til anden planlægning, således at kommuneplanens retningslinjer (fra Regionplanen) tilføjes, da lokalplanområdet også omfatter en del af Frederiksdals jorder. Desuden foreslås at de forskellige naturbeskyttelseslinjer i området beskrives på baggrund af en opfordring fra Naturstyrelsen Roskilde i forbindelse med sag om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinje på Furesøvej 135.

Det foreslås, at der tilføjes note til pkt. 4 om udstykninger og sammenlægninger: Vejareal er, areal udlagt til vej i matriklen, dvs. at koteletben, der ikke er udlagt som vej, kan medregnes i grundstørrelsen.

LOKALPLAN

for Bakketoppen i Virum

242

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

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

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

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se bestemmelsernes punkt 16.

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

Dispensationer

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

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter de ejendomme, som ligger på Virum Stationsvej 45-59 (ulige nr.), Vangeledet 76 og 83-99 (ulige nr.) og Bakketoppen 1-20 og 22-28 (lige nr.).

Formålet med lokalplanen er at bevare bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og sammenhæng.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud. Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse i Teknisk Service, Rådhuset, eller ved at sende en mail til miljoplan@ltk.dk

Spørgsmål om forslagens indhold rettes til Center for Miljø og Plan, Team Planlægning, på telefon 45 97 30 00.

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget skal sendes pr. brev eller email til kommunalbestyrelsen senest den **22. marts 2013**.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

eller

lokalplan242@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	11
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	17
LOKALPLAN 242	21
§ 1. Lokalplanens formål	21
§ 2. Område og zonestatus	21
§ 3. Områdets anvendelse	22
§ 4. Udstykninger og sammenlægninger	22
§ 5. Vej, sti og parkering	22
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	22
§ 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	23
§ 8. Tilbygninger og småbygninger	24
§ 9. Ubebyggede arealer	24
§ 10. Skiltning	25
§ 11. Tekniske anlæg	25
§ 12. Servitutter	25
§ 13. Lokalplanens retsvirkninger	25
§ 14. Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Kortbilag 2: Lokalplanområdets to delområder	
Kortbilag 3: Lokalplanområdets oprindelige bebyggelse	
Bilag 4 A: Originale tegninger af hustype A	
Bilag 4 B: Originale tegninger af hustype B	
Bilag 4 C: Originale tegninger af hustype C	
Bilag 5 A: Principtegning af opsætning af solceller og solfanger	
Bilag 5 B: Principtegning af opsætning af solceller og solfanger	

REDEGØRELSE

BAGGRUND

Grundejerforeningen Bakketoppen har bedt kommunen om at lave en lokalplan for deres bebyggelse, da man, efter en nedrivningssag på Vangeledet 58, var bekymret for områdets fremtidige arkitektoniske sammenhæng. På Vangeledet 58 er der opført et nyt hus, der skiller sig væsentlig ud fra den øvrige bebyggelse. Denne lokalplan er lavet i samarbejde med Grundejerforeningen Bakketoppen.

FORMÅL

Med en lokalplan for Bakketoppen vil den oprindelige bebyggelsesplan fra 1950'erne blive bevaret, og området vil fortsat fremstå sammenhængende i både form og udtryk.

DET HISTORISKE

Bebyggelsen Bakketoppen ligger sydvest for det område i Virum, som kommunen i 1930'erne havde visioner om at byudvikle på bar mark, se fig. 1 nedenfor.

Fra 1940'erne blev der opført mange rækkehuse og villaer på Virums marker. Bebyggelsen Bakketoppen blev opført i starten af 1950'erne som en del af haveby-konceptet. Betegnelsen haveby blev brugt fra omkring 1900 om en samlet planlagt bebyggelse af dobbelthuse, rækkehuse eller villaer med små haver omkring husene. Bebyggelsen Bakketoppen er et eksempel på den sidstnævnte bebyggelsestype. I 1960'erne var den nye bydel Virum stort set udbygget.

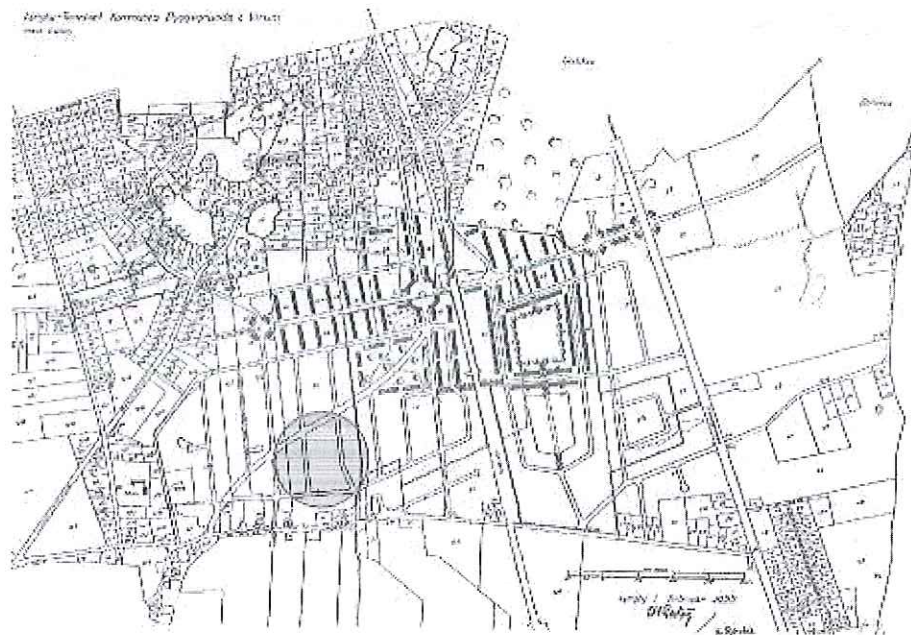


Fig. 1: Kommuneingeniør J.A.C. Rastrups plan for Virum i 1935
Den skraverede cirkel er ca. der, hvor Bakketoppen ligger i dag

Bakketoppens særlige udstykningsplan, som kan ses på fig. 2 nedenfor, blev første gang præsenteret i begyndelsen af 1950'erne i et Johan Christensen & Søns forslag til en bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen foreslog at opføre 55 fritstående huse i området. Planen vidner om en yderst effektiv udstykningsmetode, hvor området udnyttes til fulde. Alle husene er vinklet ens på grundene, hvilket giver bebyggelsen et særligt udtryk.

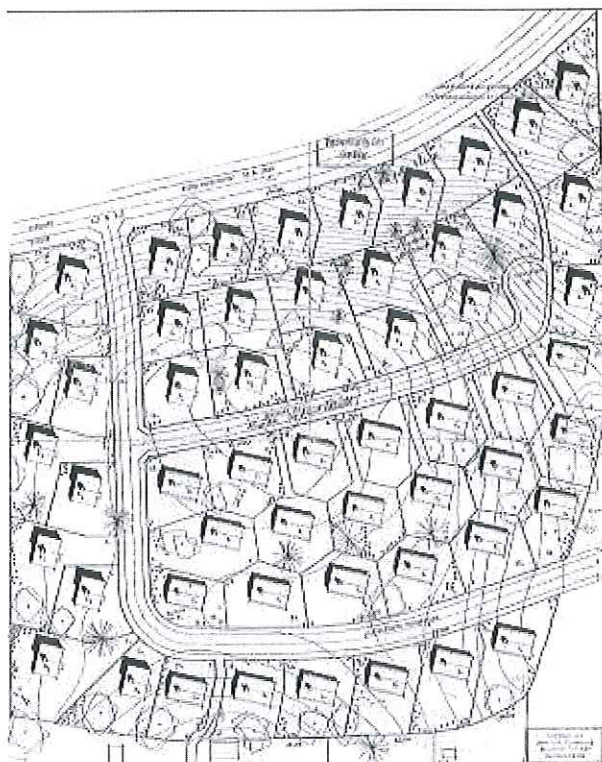


Fig.2: Johan Christensen & Søns bebyggelsesplan fra 1952

Johan Christensen & Søn realiserede denne bebyggelsesplan i perioden 1953-54 med en bebyggelse bestående af tre hustyper. Hustype A og B er tegnet af arkitekten Eske Kristensen og hustype C er tegnet af arkitekten Arne Poulsen.

Der er i alt opført 55 enfamiliehuse.

17 hustype A: Virum Stationsvej 45-59 (ulige nr.), Vangeledet 97,99 og 76 og Bakketoppen 5,9,13,17,19 og 28.

13 hustype B: Vangeledet 83-95 (ulige nr.) Bakketoppen 1,3,7,11,15 og 26.

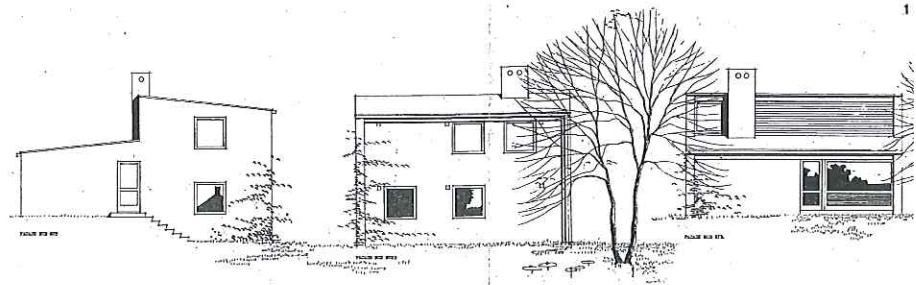
25 hustype C: Vangeledet 58-70 (lige nr.), 71-81 (ulige nr.) og Bakketoppen 2-24 (lige nr.).

Da Vangeledet 58 er revet ned i 2012 er huset ikke omfattet denne lokalplan.

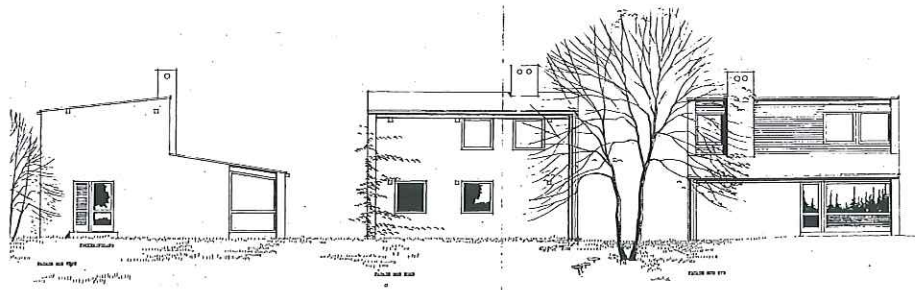
HUSTYPER

Hustype A og B, også kaldet pianohusene pga. deres form, var oprindeligt på ca. 91 m² i 1½ etage med facader og gavle i gult

murværk, tagpaptage og delvis træbeklædte facader. Hustype A og B er tæt beslægtede. Forskellen er placeringen af hustype A i terrænet, som skaber et andet gavl- og facadeudtryk.



Original facadetegning mod øst, nord og syd: Hustype A



Original facadetegning mod vest, nord og syd: Hustype B

Hustype C, også kaldet étplan-husene, var oprindeligt på ca. 120 m² i 1 etage og opført i gult eller rødt murværk, med eternittag og delvis træbeklædte facader.



Original facadetegning mod nord og vest samt snit: Hustype C

OMRÅDET

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Virum bydel og er en bebyggelse beliggende omkring Bakketoppen. I mod nord afgrænses lokalplanområdet af Virum Stationsvej og i mod syd af Vangeledet. Som vejnavnet antyder, har Bakketoppen højtliggende koter. Terrænet skråner stejlt mod Virum Stationsvej og lidt svagere mod Vangeledet. I det sydøstlige hjørne, lige udenfor lokalplanområdet, ligger et grønt område, som var det tidligere gadekær i den gamle landsby Virum.



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet opdeles i to delområder pga. bebyggelsens hustypologier.



Lokalplanområdet består af to delområder, pianohusene og étplanshusene

BEBYGGELSEN

Delområde 1: Pianohusene

Pianohusene består af hustyperne A og B jf. bilag 4 A og 4 B. Husene fremstår med karakteristiske gavle og facader i gult murværk. Mange af vinduerne fremstår ikke som i den oprindelige bebyggelse.

Pianohusene har delvis træbeklædte facader. Mange af disse facader fremstår ikke som i den oprindelige bebyggelse. Ændringerne fremtræder dog med respekt for det oprindelige hus og findes i afdæmpede materiale og farver. Delområde 1 opleves stadig i form og udtryk som en sammenhængende bebyggelse.

Formålet med denne lokalplan er at bevare pianohusenes oprindelige form og udtryk, hvorfor der fastsættes bestemmelser om, at husene ikke må nedrives. Ved brand eller lign. skal ny bebyggelse genopføres med samme fodaftryk, og de skal opføres i gult murværk med delvis træbeklædte facader, som den oprindelige bebyggelse.



Foto: Hustype A, pianohus



Foto: Hustype B, pianohus med tilbygning

Delområde 2: Ètplans-husene

Ètplans-husene består af hustype C jf. bilag 4 C. Husene fremstår stort set alle stadig i gult eller rødt murværk. De eksisterende vinduer og deres placering varierer fra hus til hus og mange fremstår ikke, som i den oprindelige bebyggelse. Husenes delvis træbeklædte facader varierer med hensyn til materialer og mange facader fremstår heller

ikke, som i den oprindelige bebyggelse. Delområde 2 opleves alligevel som en sammenhængende bebyggelse i form og udtryk.



Foto: Hustype C med gult murværk, étplans-hus



Foto: Hustype C med rødt murværk, étplans-hus

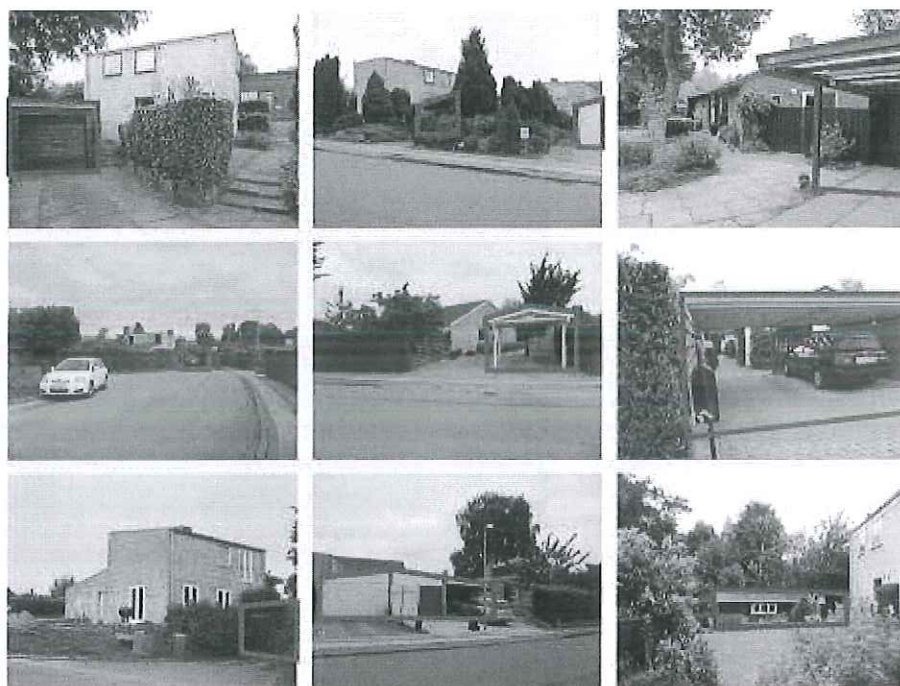
Mange af husene har med tiden fået knopskydninger i form af forskellige tilbygninger. Samlet set skaber det en mere varieret oplevelse af hele bebyggelsen Bakketoppen, hvorfor det er denne

lokalplans formål, at sikre en bedre oplevelse af bebyggelsens oprindelige arkitektoniske sammenhæng.

Derfor fastsættes bestemmelser om ensartede bebyggelse, tilbygninger og småbygningers placering, omfang og fremtræden.



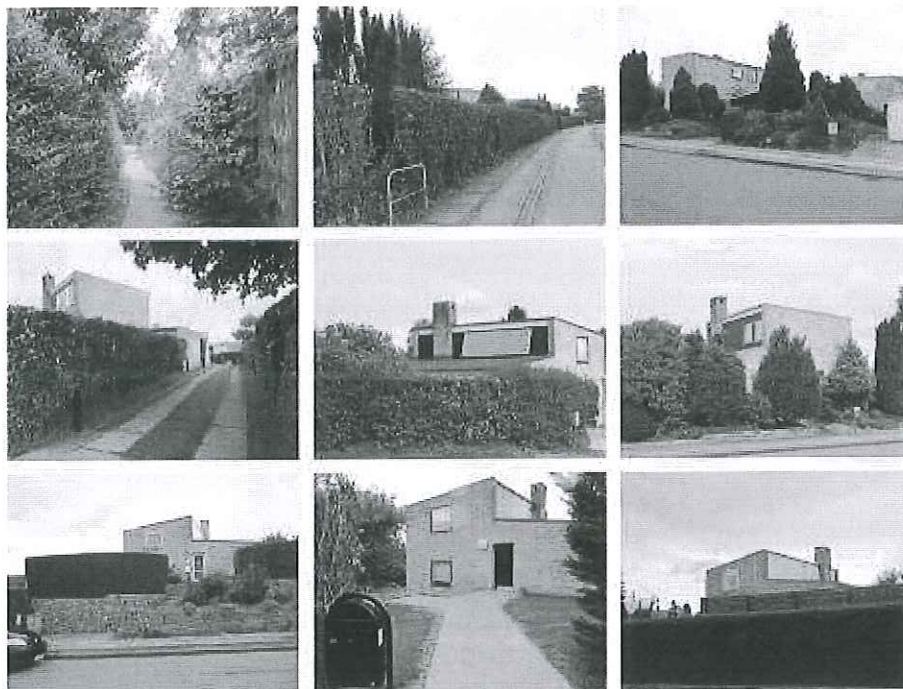
Fotodiagram: Variation i tilbygninger og småbygninger



Fotodiagram: Variation i fritstående småbygninger

DEN GRØNNE KARAKTER

Områdets haveby-koncept er bevaret og boligområdet fremstår stadig grønt. Denne grønne karakter ønskes bevaret, og om muligt forstærket. Derfor fastsættes bestemmelser om, at hegning mod vej skal være levende hegn og den del af forhaverne, som ikke bruges til parkering skal fremstå grønne. Det er dog tilladt at opstille trådhegn i eller lige bagved det levende hegn mod egen have.



Fotos: Områdets grønne karakter

FORMÅL

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbeboelse, samt at bevare boligområdet som en sammenhængende arkitektonisk bebyggelse med en grøn karakter. Det er ligeledes formålet at sikre en arkitektonisk sammenhæng med tilbygninger og småbygninger, der placeres mod vej, med den eksisterende bebyggelse.

Derfor fastsættes bestemmelser om placering, omfang, udformning, og ydre fremtræden for den eksisterende bebyggelse, tilbygninger og småbygninger (udhuse, garager, carporte, skure, overdækninger og drivhuse mv.)

OMRÅDE

Lokalplanen omfatter bebyggelsen Bakketoppen i Virum. Inden for området er der 54 fritliggende parcelhuse. Husene er opført i 3 hustyper, hustype A, B og C, og alle har samme orientering.

Lokalplanområdet har en særlig udstykningsplan, se fig. 3 nedenfor. Denne særlige udstykningsplan gør, at enkelte ejendomme kan have op til 6 naboskel. Med husenes orientering, placeringen af vinduer og

terrænets skråninger er der skabt minimale indbliksgener, trods den tætte, åbne-lave struktur og nærheden til mange naboer.

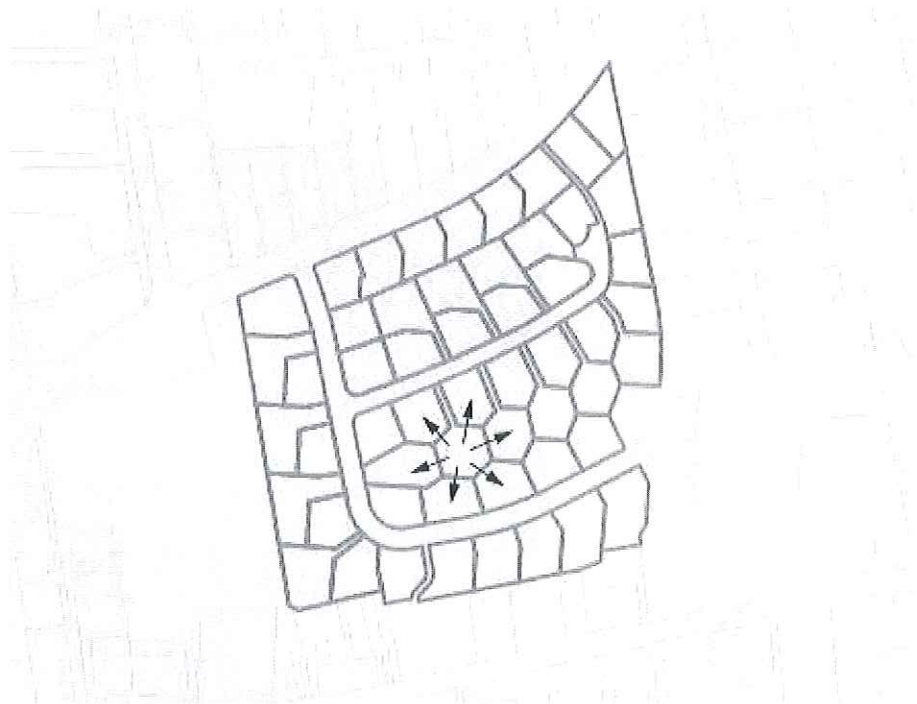


Fig.3: Lokalplanområdets udstykningsmønster med visning af en ejendoms 6 naboskel

ANVENDELSE

Området må kun anvendes til helårsbeboelse i en åben-lav struktur, og der må kun indrettes én bolig på hver ejendom.

Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under visse forudsætninger. F.eks. at man selv bor på ejendommen, at ejendommens karakter ikke ændres, at der er maksimalt 25 % erhverv på ejendommen (over terræn), at virksomheden ikke støjer, lugter eller medfører rystelser og at der ikke skabes behov for parkering, som der ikke er plads til inden for området.

UDSTYKNINGER

Udstykningsplanen fra 1952 er unik og understreger boligområdets sammenhæng, hvorfor den ønskes bevaret. Derfor må der ikke foretages yderligere udstykninger eller sammenlægninger i området, dog er mindre skelreguleringer til vej- og stiarealer tilladt.

STI, VEJ OG PARKERING

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende veje- og stiforhold i området. Matr.nr. 9ix anvendes fortsat til området's veje og stier, samt et mindre areal som anvendes til vendeplads.



Foto: Lokal fællessti der forbinder Bakketoppen og Virum Stationsvej

Bakketoppen er en privat fællesvej og ender blindt i en vendeplads, som er en del af vejarealet. Virum Stationsvej er en kommunevej og Vangeledet er en privat fællesvej.

Lokalplanområdets lange indkørsler, som er en del af matriklen, må på intet tidspunkt bebygges.

Der skal kunne etableres 2 p-pladser/bolig på egen grund. Det er ikke et krav, at der skal etableres P-pladser til to biler, men hvis bygningsmyndigheden kræver det, skal der udlægges areal til parkering af to biler på egen grund.

Vangeledet 76 kan dog ikke opfylde dette krav pga. terrænforholdene, hvorfor der gives en særskilt tilladelse til, at der kun skal etableres 1 p-plads/bolig.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsen skal bevare den oprindelige placering og omfang jf. kortbilag 3, hvorfor det fastsættes at områdets karakter og sammenhæng ønskes bevaret. Ved brand eller lignende skal ny bebyggelse placeres med samme fodaftryk som den oprindelige bebyggelse og gives et omfang og udtryk svarende til den oprindelige bebyggelse.

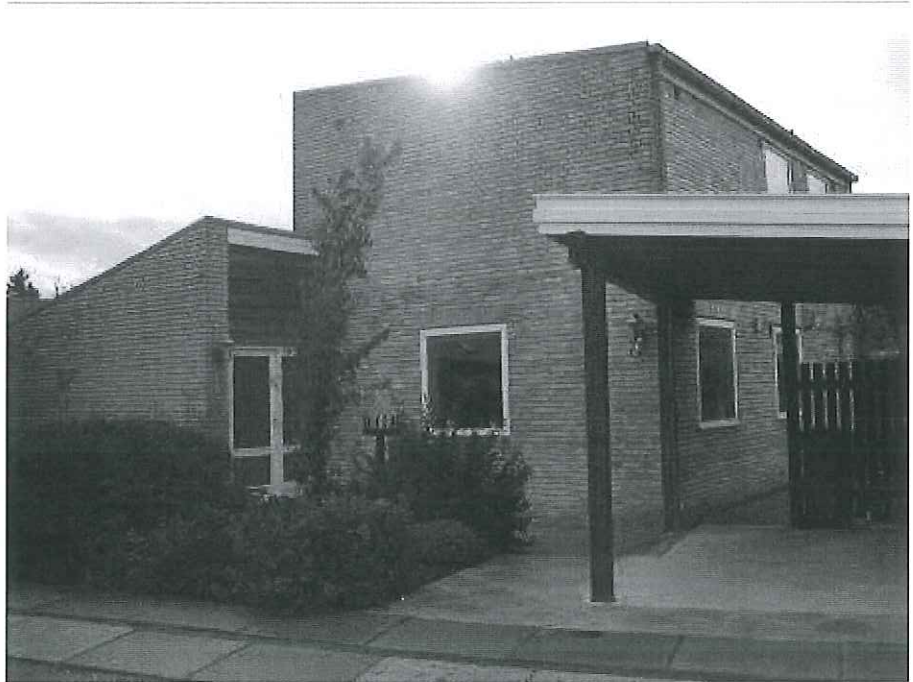


Foto: Eksempel på eksisterende tilbygning og småbygning

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN OG UDFORMNING

Bebyggelsens arkitektoniske fremtræden skal bevares mod vej, hvorfor lokalplanen indeholder en række bestemmelser om udformning af bebyggelsens facader. Bestemmelserne skal bl.a. sikre, at reparationer og vedligeholdelse udføres svarende til den oprindelige bebyggelse.

Bebyggelsens nuværende taghøjde og taghældning skal bevares. Taget kan dog efterisoleres og forhøjes med 20cm.

Delområde 1: pianohusene

Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor. De oprindelige delvis træbeklædte facader skal have samme omfang som i den oprindelige bebyggelse og materialet må kun være træ eller andet naturmateriale i afdæmpede, matte og ensartet farvetone.

Taget skal dækkes af sort tagpap og skal have taghældning svarende til den oprindelige bebyggelse. Taget skal fremstå uden udhæng ved facader og gavle. Skorstenen er karakteristisk for bebyggelsen, hvorfor den skal bevares og må ikke nedrives.

Vinduer på 1. sal skal bevare den oprindelige placering og udformning svarende til den oprindelige bebyggelse. Det er dog tilladt at etablere ekstra etfags-vinduer uden sprosser med samme omfang og i niveau med de eksisterende vinduer. I stuen må et oprindeligt vindue udskiftes med en dør og der må etableres ekstra etfags-vinduer uden sprosser i niveau med de eksisterende vinduer.

Solceller og solfangere må etableres plant på tagflader i sort eller mørke farver inkl. rammer og skal dække tagfladen jf. principtegning i bilag 5 A.

Delområde 2: étplans-husene

Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i rødt eller gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor.

Taget skal dækkes af enten sort tagpap, sort bølget fibercement eller sort skiffer og skal have samme taghældning svarende til den oprindelige bebyggelse. Skorstenen er karakteristisk for bebyggelsen, hvorfor den skal bevares og må ikke nedrives.

Solceller og solfangere må etableres plant på tagflader i sort eller mørke farver inkl. Rammer, jf. principtegning i bilag 5 B.

TILBYGNINGER OG SMÅBYGNINGER

I denne lokalplan er der lagt vægt på bevaring af bebyggelsens fremtræden mod vej, da denne er væsentlig for oplevelsen af bebyggelsens arkitektoniske karakteristika. Derfor fastsættes bestemmelser om, at der må opføres højst to småbygninger (udhuse, garager, carporte, skure, overdækninger og drivhuse mv.) med et maksimalt etageareal på 40 m² til sammen på hver ejendom. Den enkelte småbygning må have et etageareal på højst 30 m² og maksimalt være 2,5 m høj.

Tilbygninger mod vej skal gives samme udtryk og udformning med hensyn til materialer, etageantal og taghældning som i den oprindelige bebyggelse. Vinduer på tilbygninger må være etfags-vinduer uden sprosser.

UBEBYGGEDE AREALER

Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, ophold og have, samt parkering. Ubebyggede arealer i forhaven mod vej skal fremstå grønne eller med permeabel belægning, hvor regnvand kan nedsive igennem. Hegn i skel mod vej skal være levende hegn. Trådhegn kan dog opsættes i eller bag det levende hegn.



Foto: Levende hegn langs Virum Stationsvej

Terrænregulering må kun udføres såfremt disse ikke medfører gener som f.eks. regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

Der må foretages terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der må ikke parkeres last- og varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke opbevares både, campingvogne, samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, der er indrettet til parkering. Kajakker og robåde er dog tilladt at opbevare på sin ejendom.

SKILTNING

Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

TEKNISKE ANLÆG

Nye el-ledninger i området, herunder ledninger til intern vejbelystning, skal udføres som jordkabler.

Der kan opføres transformere, pumpe, måle eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m², og ikke er højere end 2,5 m.

SERVITUTTER

Der kan på hver enkelt ejendom være tinglyst servitutter, der har betydning på bl.a. ejendommens anvendelse og bebyggelse. Alle servitutter i lokalplanområdet er gennemgået og servitut BC 354 tinglyst den 12/11-1952 på alle lokalplanområdets ejendomme og omhandler områdets anvendelse og vedligeholdelse af områdets to stier, ophæves. Vedligeholdelse af områdets to stier er stadig aktuel og indeholdt i deklARATIONEN BC 354 af 13/11-1952.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLANRAMME	<p>Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner og dels for de enkelte bydele og områder.</p> <p>Lokalplanområdet er omfattet af følgende kommuneplanramme:</p> <p>4.2.71 Virum Stationsvej/Vangeledet</p> <p>Området er udlagt til åben-lav boligområde i maksimalt 1½ etage. Dog ved en analyse i lokalplanlægningen eller i en konkret 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 lemper i form af indbliksgener.</p> <p>Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 for den enkelte ejendom.</p> <p>Parkeringskrav: Der skal etableres 2 p-pladser/bolig</p>
FINGERPLANEN	<p>Denne lokalplan er i overensstemmelse med landsplandirektiv Fingerplan 2007.</p>
ZONESTATUS	<p>Området ligger i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på denne zonestatus.</p>
STATIONER	<p>Den nærmeste station i forhold til lokalplanområdet er Virum Station på S-togslinjen, der ligger i en afstand på ca. 700 m.</p>
TRAFIKFORHOLD	<p>Lokalplanområdet består af to private fællesveje, som er Bakketoppen og Vangeledet, og en kommunevej, som er Virum Stationsvej.</p>
STINET	<p>Lokalplanområdet har to stier. Den ene forbinder Bakketoppen med Virum Stationsvej og den anden sti forbinder Vangeledet med Virumgade. Disse to stier er private fælles stier og vedligeholdes af Grundejerforeningen Bakketoppen.</p>
BEVARINGSVÆRDI	<p>I Kommuneplan 2009 er bygninger med en bevaringsværdi på 1-4 udpeget som bevaringsværdige jf. SAVE-registreringsmetoden. Det betyder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.</p> <p>Hver enkelt bygning er registreret, og dens bevaringsværdi er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske,</p>

kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste, og 9 er den laveste.

Bebyggelsen Bakketoppen er registreret med en bevaringsværdi på 5, hvilket er en middel bevaringsværdi.

MUSEUMSLOVEN

Der er ikke umiddelbart nogle arkæologiske interesser inden for lokalplanområdet. Der er ikke kendskab til fortidsminder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, og evt. fortidsminder indenfor området er formentlig blevet ødelagt ved opførelse af det eksisterende byggeri.
Hvis der mod forventning gøres fund af jordfaste fortidsminder under et anlægsarbejde, gælder museumslovens § 27, arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum underrettes hurtigst muligt.
(Lovbekendtgørelse nr. 1505 af d. 14. dec. 2006).

BYMILJØET

Det forventes at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på bymiljøet, idet den sikrer et arkitektonisk helhedspræg og en sammenhæng i forhold til materialer og farver. Desuden skal tilbygninger og småbygninger placeres i en afstand af mindst 2 m fra vejskel, hvilket er med til at skabe et mere ensartede vejforløb og styrker oplevelsen af en sammenhængende bebyggelse.

Samlet set vurderes det, at lokalplanen medvirker til at fastholde områdets arkitektoniske kvaliteter, hvilket sikrer at området fortsat er et attraktivt sted at bo og færdes i.

MILJØVURDERING

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

VARMEPLAN

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

SPILDEVANDSPLAN

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

I kommunens Spildevandsplan er der fastsat en mindste afløbskoefficient for alle kommunens områder, for at sikre, at der ikke ledes mere regnvand til kloakken end den er dimensioneret til. Afløbskoefficienten (φ) er et udtryk for hvor stor en del af det regnvand, der falder på en matrikel, som må ledes til kloakken. I et villaområde som Bakketoppen er afløbskoefficienten typisk

fastsat til 0,2. Det betyder, at hvis grunden er 1000 m², må der kun afledes regnvand svarende til 200 m² befæstet areal.

VEJBYGGELINJER

Der findes servitutter med vejbyggelinjer i lokalplanområdet. Der må ikke opføres bygninger nærmere end 15 m fra vejmidten af Virum Stationsvej.

LOKALPLAN 242

For en bebyggelse omkring Bakketoppen i Virum

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

§ 1. Lokalplanens formål

1.1. Det er lokalplanens formål:

at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbeboelse,

at sikre bebyggelsens karakteristika bevares, i forhold til placering og ensartede karakter,

at fastsætte retningslinjer for tilbygninger og småbygninger og

at sikre områdets grønne karakter mod vej.

§ 2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og opdeles i to delområder.

2.2. Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre, samt alle matrikler, der efter den 1. september 2012 udstykkes herfra:

9ix, 9iy, 9iz, 9iæ, 9iø, 9ka, 9kb, 9kc, 9kd, 9ke, 9kf, 9kg, 9kh, 9ki, 9kk, 9kl, 9km, 9kn, 9ko, 9kp, 9kq, 9kr, 9ks, 9kt, 9ku, 9kv, 9kx, 9ky, 9kz, 9kæ, 9kø, 9la, 9lb, 9lc, 9ld, 9le, 9lf, 9lg, 9lh, 9li, 9lk, 9ll, 9lm, 9ln, 9lo, 9lp, 9lq, 9lr, 9lt, 9lu, 9lv, 9lx, 9ly, 9lz og 9læ, alle af Virum By, Virum.

2.2.1. Delområde 1 omfatter følgende matrikelnumre jf. kortbilag 2:

9ka, 9kb, 9kc, 9kd, 9ke, 9kf, 9kg, 9kh, 9ki, 9kk, 9kl, 9km, 9kn, 9ko, 9kp, 9kq, 9kr, 9ks, 9kt, 9ku, 9kv, 9kx, 9ky, 9kz, 9kæ, 9kø, 9iy, 9iz, 9iæ og 9iø, alle af Virum By, Virum.

2.2.2. Delområde 2 omfatter følgende matrikelnumre jf. kortbilag 2:

9la, 9lb, 9lc, 9ld, 9le, 9lf, 9lg, 9lh, 9li, 9lk, 9ll, 9lm, 9ln, 9lo, 9lp, 9lq, 9lr, 9lt, 9lu, 9lv, 9lx, 9ly, 9lz og 9læ, alle af Virum By, Virum.

- 2.3. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Området udlægges til åben-lav bebyggelse og må kun anvendes til boligformål; parcelhuse til helårsbeboelse.
- 3.2. På hver ejendom må der kun indrettes én bolig.
- 3.3. Inden for området er det tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,
- at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn på den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt, rystelser og lignende, og
- at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.
- 3.4. Inden for området kan der opføres transformer-, pumpe-, måle- og trykreguleringsstationer til områdets forsyning.

§ 4. Udstykninger og sammenlægninger

- 4.1. Der må ikke foretages yderligere udstykninger eller sammenlægninger.
- 4.2. Mindre skelreguleringer, udlæg til offentlig vej, sti og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

§ 5. Vej, sti og parkering

- 5.1. Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.
- 5.2. På Vangeledet 76 med matr.nr. 9ky skal der dog kun udlægges 1 parkeringsplads på egen grund.

§ 6. Bebyggelsens placering og omfang

- 6.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 på den enkelte ejendom.

- 6.2. Der må ikke placeres bebyggelse (tilbygninger og småbygninger) nærmere end 2 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs området's veje.
- 6.3. Koteletben, som er en del af egen grund (matrikel), må ikke bebygges.
- 6.4. Delområde 1: Pianohusene, jf. kortbilag 2
 - 6.4.1. Den eksisterende bebyggelse skal bevare den oprindelige placering og omfang, jf. kortbilag 3.
 - 6.4.2. Bebyggelsen må ikke nedrives. Ved brand eller lignende skal bebyggelsen genopføres i samme placering og gives samme omfang, taghældning, facadehøjde, etageantal (2 etager) og materialer som i den oprindelige bebyggelse, jf. bilag 4 A og 4 B.
- 6.5. Delområde 2: Étplans-husene, jf. kortbilag 2
 - 6.5.1. Den eksisterende bebyggelse skal bevare den oprindelige placering og omfang, jf. kortbilag 3.
 - 6.5.2. Ved nedrivning, brand eller lignende skal étplan-husene skal ny bebyggelse opføres i samme placering og gives samme omfang, saddeltag, taghældning, facadehøjde, etageantal (1 etager) og materialer som i den oprindelige bebyggelse, jf. bilag 4 C.

§ 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 7.1. Delområde 1: Pianohusene
 - 7.1.1. Bebyggelsens oprindelige arkitektoniske fremtræden i gult murværk skal bevares, hvorfor udskiftning og vedligeholdelse af de enkelte bygningsdele skal ske med respekt herfor. De oprindelige delvis træbeklædte facader skal have samme omfang som i den oprindelige bebyggelse og materialet må kun være træ eller andet naturmateriale i afdæmpede, matte og ensartet farvetone, jf. bilag 4 A og 4 B
 - 7.1.2. Taget skal dækkes af sort tagpap og skal have taghældning svarende til den oprindelige bebyggelse. Taget skal fremstå uden udhæng ved facader og gavle, jf. bilag 4 A og 4 B
 - 7.1.3. Ved efterisolering må taget forhøjes med 20 cm. Taghældningen skal bevares som på den oprindelige bebyggelse.
 - 7.1.4. Skorstenen skal bevares og må ikke nedrives.
 - 7.1.5. Vinduer på 1. sal skal bevare den oprindelige placering og udformning, jf. bilag 4 A og 4 B. Det er dog tilladt at etablere ekstra etfags-vinduer uden sprosser med samme omfang og i niveau med de eksisterende vinduer. I stuen må et oprindeligt vindue udskiftes med en dør og der må etableres ekstra etfags-vinduer uden sprosser i niveau med de eksisterende vinduer.

planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

13.1.4. Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

13.2. Lokalplanforslaget

13.2.1. Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

13.2.2. Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

13.2.3. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives. Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

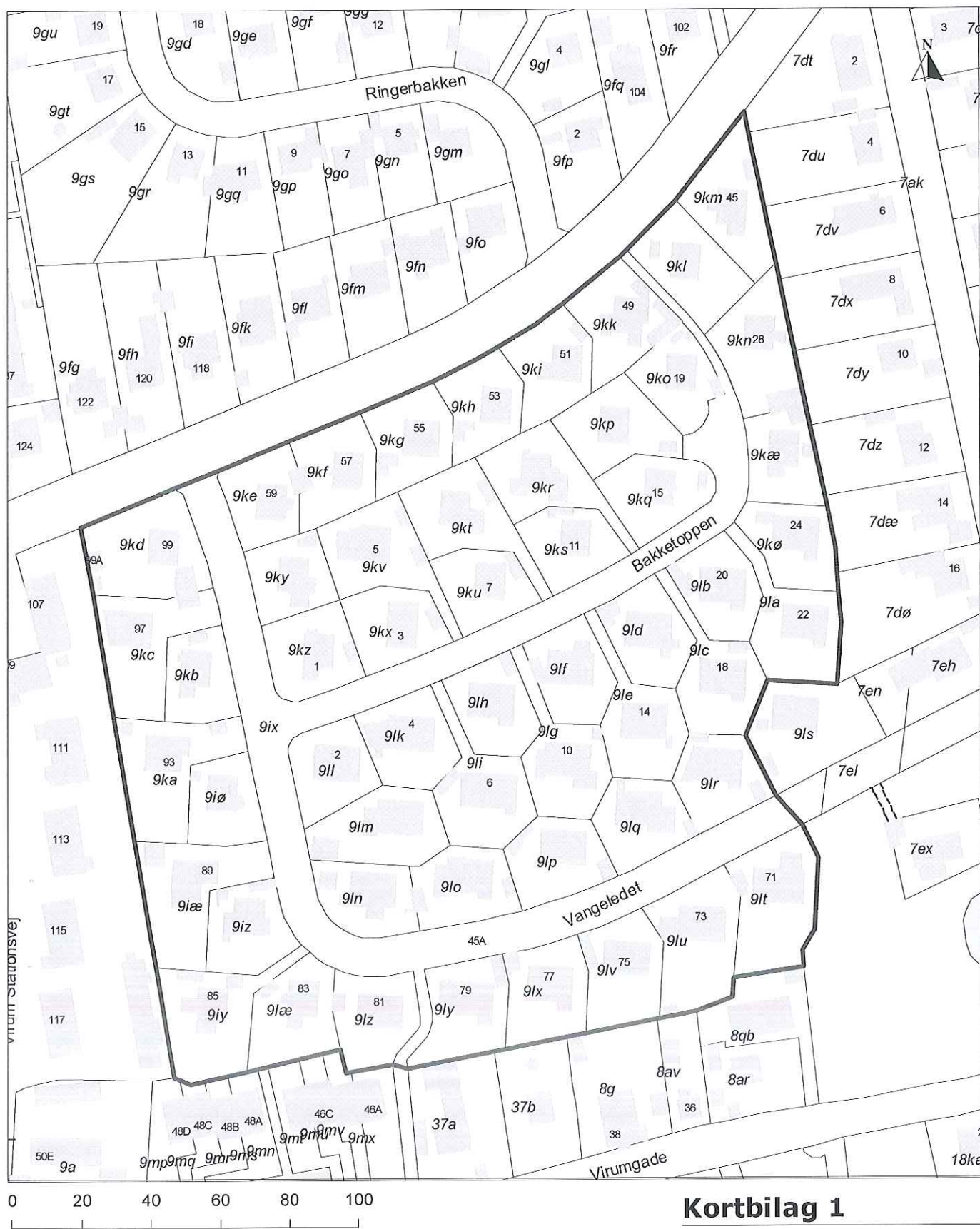
§ 14. Vedtagelsespåtegning





14.1. Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 20. december 2012.

Søren P. Rasmussen

/

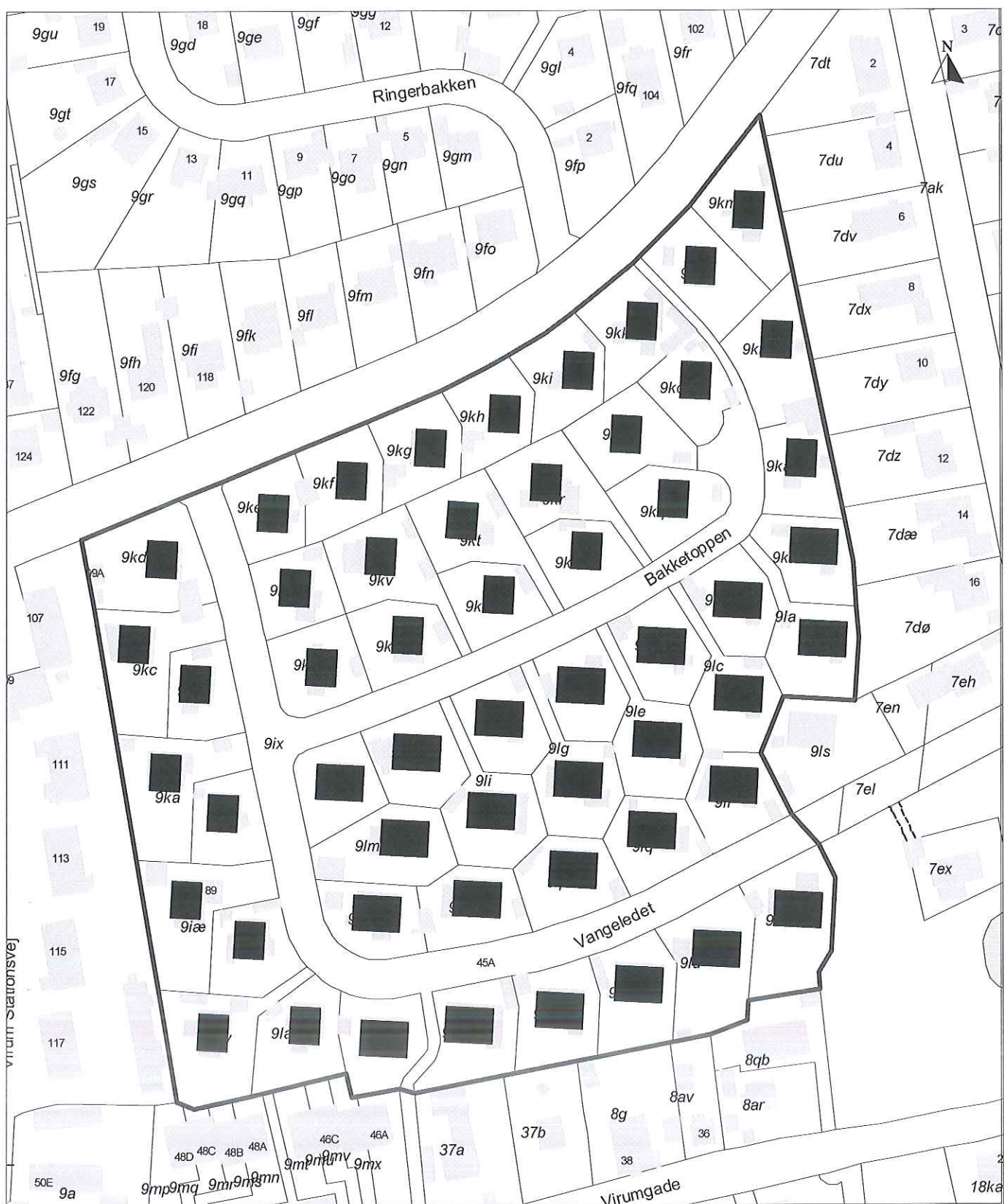
Sidsel Poulsen



- | | |
|--|--|
|  lokalplanens afgrænsning |  Husnummer |
|  eksisterende bygning |  Matrikelnummer |



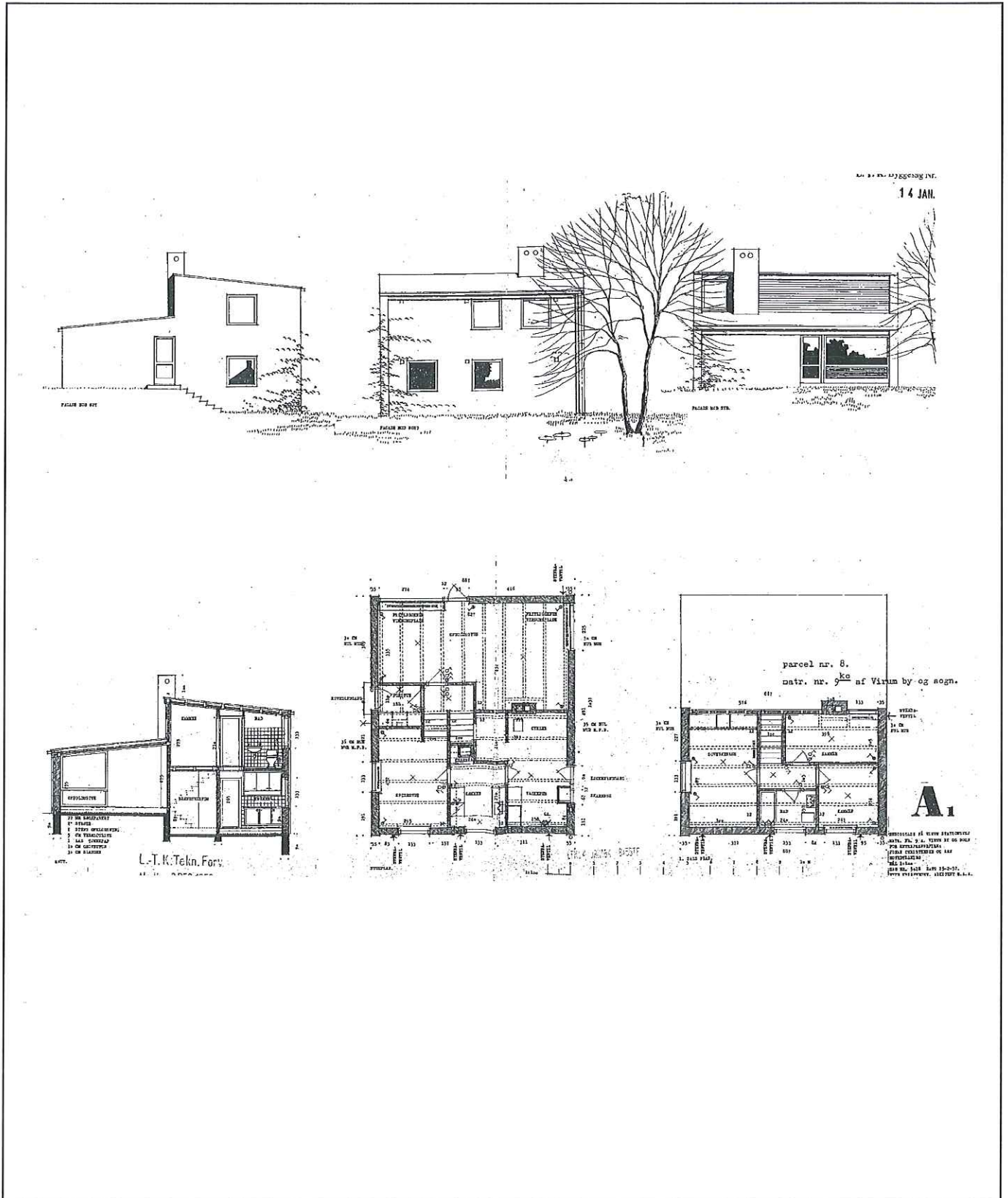
- | | | |
|--------------------------|----------------|-----------------------------|
| lokalplanens afgrænsning | Husnummer | Delområde 1, pianohusene |
| eksisterende bygning | Matrikelnummer | Delområde 2, étplans-husene |



Kortbilag 3

Lokalplanområdets oprindelige bebyggelse

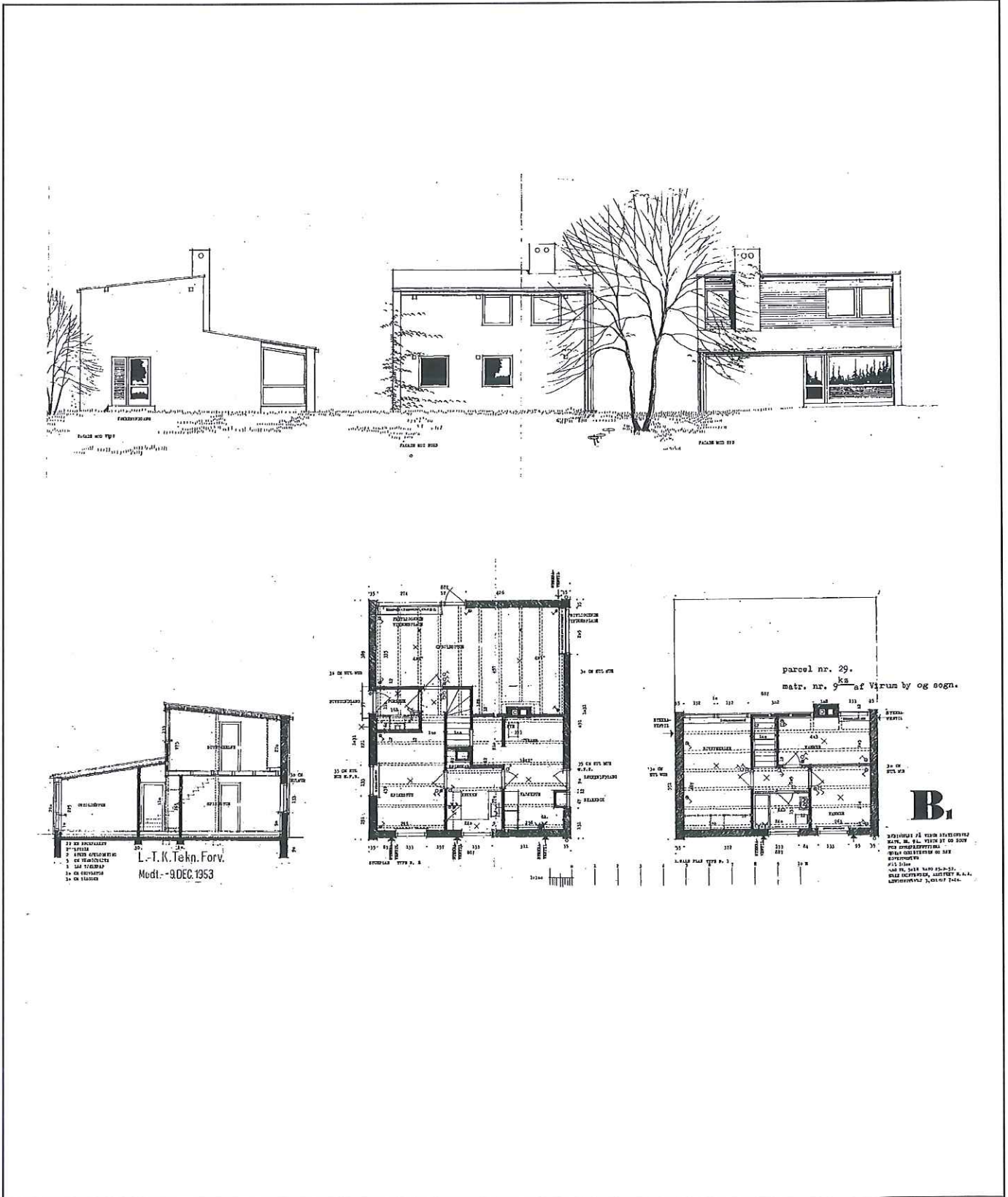
- lokalplanens afgrænsning
- eksisterende bygning
- Oprindelige bebyggelse
- Husnummer
- Matrikelnummer



Bilag 4 A

Oprindelige tegninger af hustype A

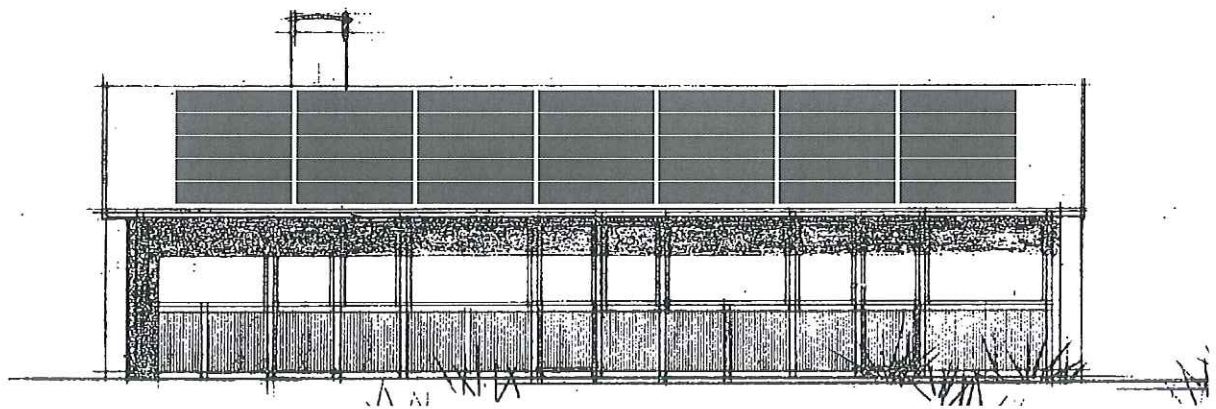
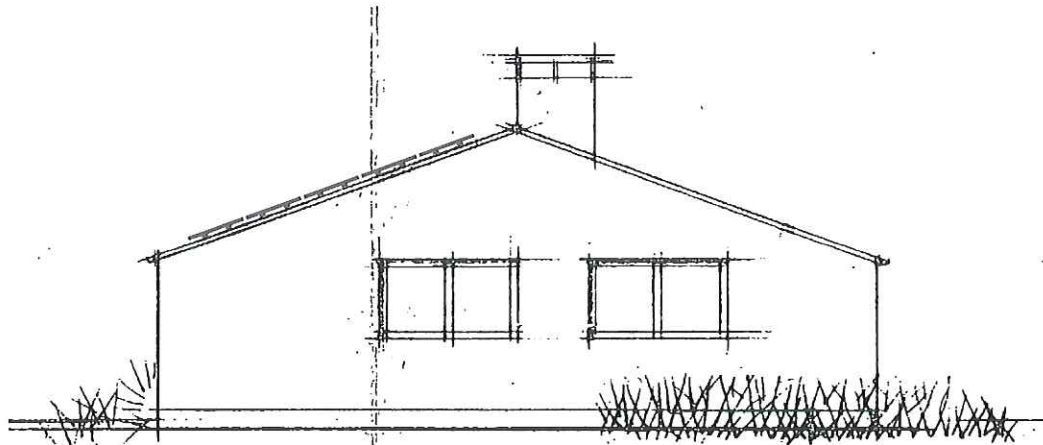
Plan, snit og opstalt



Bilag 4 B

Oprindelige tegninger af hustype B

Plan, snit og opstalt



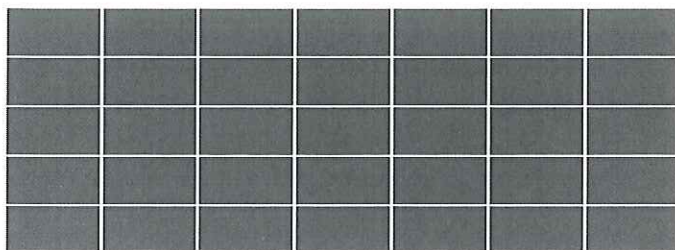
målforhold 1:100

Bilag 5 B

Principtegning af opsætning af solceller og solfanger på hustype B

Der findes mange typer celler på markedet. De celler man må anvende skal være med sort baggrund og sort ramme. Cellerne skal placeres med den lange side vandret.

810mm
1610mm
celle



LOKALPLAN

242

FORSLAG

Sag : 20120610129		Bemærkninger				
Dato : 24-10-2012		Screeningen er udarbejdet på baggrund af lokalplanforslag 242 for Bakketoppen, der er en bevarende lokalplan for en bebyggelsesplan med i alt 54 husstande. Lokalplanen indeholder en række bevarende bestemmelser.				
Sagsbeh. : eljj						
Fagtilsyn : CMP – lokalplangruppen						
Kontrol : sip						
<p><i>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</i></p> <p><i>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</i></p>		Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	
Befolkning						
• Sundhed og velfærd		X				1
• Svage grupper		X				2
• Tilgængelighed		X				3
• Sikkerhed og tryghed		X				4
Natur						
• Biologisk mangfoldighed			+		Lokalplanen stiller krav om, at en del af de ubebyggede arealer skal være begrønnede, hvilket kan være en fordel for den biologiske mangfoldighed.	5
• Fauna			+		Lokalplanen stiller krav om, at en del af de ubebyggede arealer skal være begrønnede, hvilket er en fordel for dyrelivet.	6
• Flora			+		Lokalplanen stiller krav om, at en del af de ubebyggede arealer skal være begrønnede.	7
• Indhold af biotoper		X				8
• Fredning og beskyttelse		X				9
Forurening						
• Støj		X				10
• Lys / skygge		X				11
• Luft		X				12
• Jordbund		X				13
• Grundvand		X				14
• Overfladevand		X				15
• Spildevand		X				16
Ressourcer						
• Energiforbrug		X				17
• Vandforbrug		X				18
• Forbrug, andre ressourcer		X				19
• Affald, genanvendeligt		X				20
• Affald, ikke genanvendeligt		X				21
Trafik						
• Sikkerhed / tryghed		X				22
• Trafikmønstre		X				23
• Trafikstøj og vibrationer		X				24
By & Landskab						
• Grønne områder		X				25
• Landskab		X				26
• Arkitektur			+		Bebyggelsen har en middel bevaringsværdi på 5. Lokalplanen forventes at få en positiv betydning for bebyggelsen, i det ændringer af bygningernes fremtræden skal ske ud fra fælles retningslinjer, der respekterer be-	27

				byggelsens oprindelige udtryk og sammenhæng.	
• Kulturhistoriske værdier		X		Husene stammer fra starten af 1950'erne og er en del af byggebranchens forsøgsbølge med opførelse af kvalitetstypehuse.	²⁸
Interessenter					
• Borgere			X	Lokalplanforslaget sendes til beboerne og grundejerforeningen i høringsperioden.	²⁹
• Erhverv	X				³⁰
• Myndigheder		X		Kroppedal er blevet hørt vedr. områdets arkæologiske interesser.	³¹
• Foreninger		+		Lokalplanen er udarbejdet i tæt samarbejde med Grundejerforening Bakketoppen.	³²
Konklusion: På baggrund af ovennævnte beskrivelse vurderes det ikke, at planen vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø i området.					
		Nej	Ja	Dato	
Miljøvurdering ?		X		24-10-2012	

¹ Påvirkes befolkningens (borgernes) sundhed og velfærd, helbredstilstand og velbefindende ?

² Påvirkes forholdene for handicappede (blinde og svagtseende, gangbesværede, hørehæmmede), ældre og børn?

³ Påvirkes tilgængeligheden (uhindret adgang for alle) i anlæg og bygning ?

⁴ Påvirkes sikkerhed og trygheden for beboere og besøgende ?

⁵ Påvirkes områdets biologiske mangfoldighed (indholdet af forskelligartet dyre- og planteliv) ?
Er området spredningskorridor, kerneområde, sårbart naturområde, EF-habitatområde, geologisk interesse område, enkelt lokalitet af geologisk interesse?

⁶ Påvirkes områdets indhold af fauna (dyreliv) ? Er der særlig fauna, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?

⁷ Påvirkes områdets indhold af flora (planter) ? Er der særlig flora, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?

⁸ Påvirkes områdets indhold af biotoper (levesteder) ? Påvirkes sammenhængen (spredningskorridorerne) mellem biotoperne ?

⁹ Er der eksisterende fredninger eller andre lovfæstede beskyttelser, f.eks. strand-, fortidsminde, sø- og åbeskyttelseslinje, kirke- og skovbyggelinie, beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 ? Skal de pågældende myndigheder høres i sagen ?

¹⁰ Påvirkes mængden af støj, f.eks. i form af støj fra maskiner, ventilationer, transport, eller støj fra legende børn ?

¹¹ Påvirkes lys- og skyggeforholdet, f.eks. pga. skyggende bygninger/træer eller pga. belysning, trafiklys og refleksioner ?

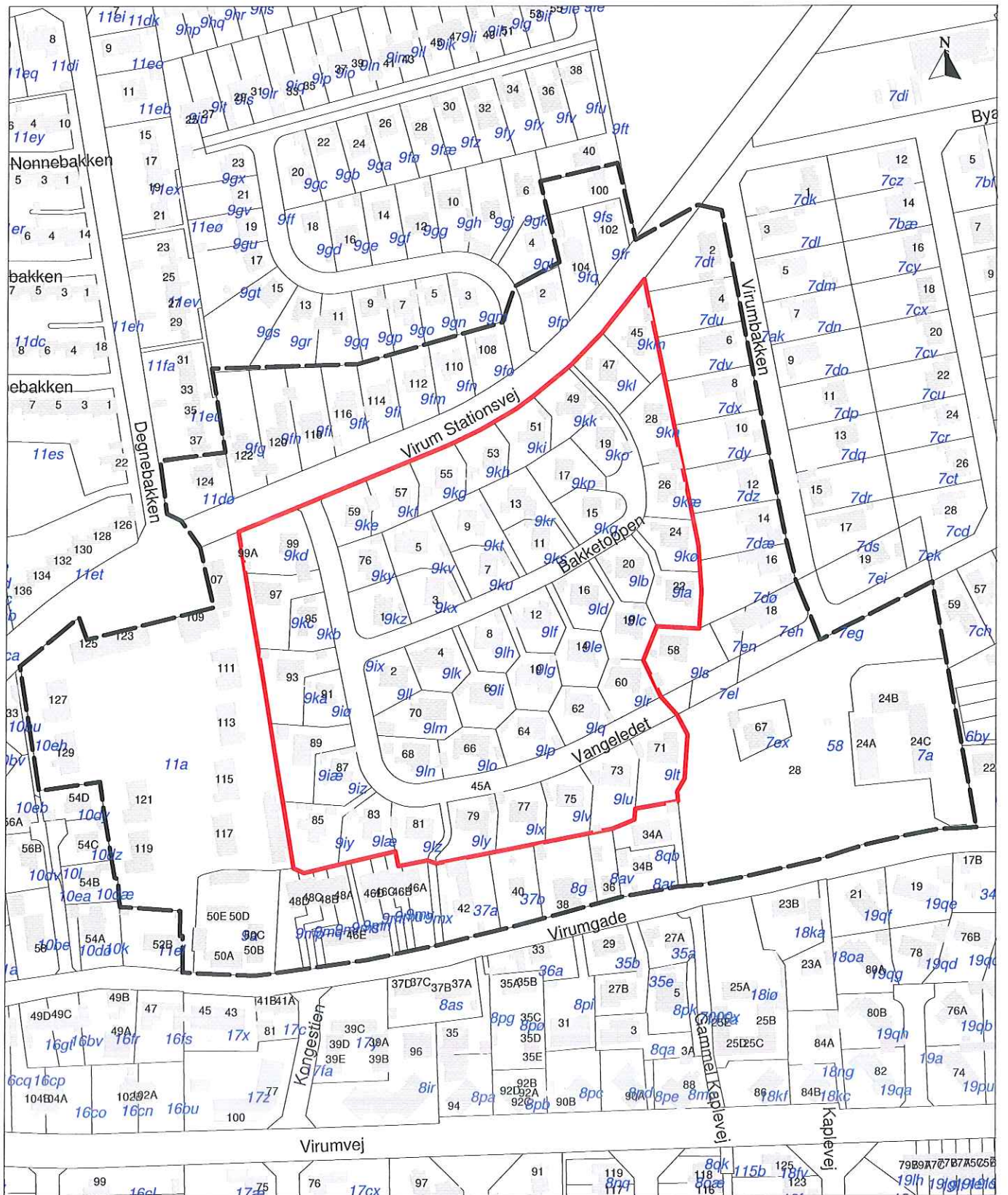
¹² Påvirkes luftens indhold af støv, vanddamp, aerosoler, lugt m.m. ?

¹³ Påvirkes jordbundsmiljøet ? Findes der registrerede jordforureninger i området ?

¹⁴ Påvirkes grundvandet, f.eks. i form af ændring i de grundvandsbeskyttende forhold (jordlag, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer m.m.) ?

¹⁵ Påvirkes forholdene for overfladevand, herunder afledning fra befæstede arealer og tagarealer til søer, grøfter og dræn ? Påvirkes risiko for spill med forurenende stoffer på arealerne ?

-
- ¹⁶ Påvirkes håndteringen af spildevand ?
- ¹⁷ Påvirkes forbruget af energi (el, olie- og benzin, gas, fjernvarme m.m.)
- ¹⁸ Påvirkes forbruget af drikkevand (og indirekte afledningen af vand)
- ¹⁹ Påvirkes forbruget af andre ressourcer, herunder f.eks. sten, grus, træ m.m.
- ²⁰ Påvirkes mængden af genanvendeligt (glas, sten, metal, komposterbart og brændbart) affald
- ²¹ Påvirkes mængden af ikke-genanvendeligt (miljøbelastende) affald ?
- ²² Påvirkes trafikikkerheden for især de svage trafikanter (gående, cyklister og handicappede)
- ²³ Påvirkes trafikens valg af veje ? Påvirkes trafikmængden og indenfor hvilke trafikarter ?
- ²⁴ Påvirkes mængden af trafikstøj og/eller vibrationer/støj fra trafikken ?
- ²⁵ Påvirkes de grønne områder (f.eks. parkområde, græsareal, skov, hegn, mark), herunder adgangen til disse områder ?
Er området et regionalt friluftsområde, et skovrejsningsområde / eks. eller planlagt skov, er skovrejsning uønsket?,
- ²⁶ Påvirkes det billede, som kendetegner landskabet ?
Landskabeligt interesseområde, eksisterende sommerhus- / kolonihaveområde, inden for kystnærhedszonen, værdifuldt landbrugsareal, landbrugsareal af sekundær betydning, town-scape, bybilledet, arkitektur, fritliggende bebyggelser
- ²⁷ Påvirkes opfattelsen af stedets arkitektur i form af bygningsarkitekturen eller bybilledet
- ²⁸ Påvirkes miljøet omkring f.eks. kirker, fredede- og bevaringsværdige bygninger, ældre bygninger, kulturhistoriske interesseområder, værdifulde kulturmiljøer, historiske vejstrækninger, fortidsminder og gærder.
- ²⁹ Påvirkes borgerne generelt eller grupper heraf direkte ? Er der gener forbundet med planen / programmet ? Påvirkes borgerne dagligdag igennem længere tid ? Skal borgerne høres i sagen ?
- ³⁰ Påvirkes forholdene for erhvervslivet ? Skal erhvervslivet høres i sagen ?
- ³¹ Påvirkes andre myndigheder af planen / programmet og skal de høres i sagen ?
- ³² Påvirkes interesseforeninger af planen / programmet og skal de høres i sagen ?



Bilag

Områdets høringskort

lokalplanområdets afgrænsning

11a matrikel nr.

Lokalplanområdets høringsområde

11 husnummer

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 222 for Bredeparken

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Jan Lynge Havretoften 1 2800 Kgs. Lyngby jaly@dtu.dk	1 1 – Kvistene var tegnet med en lille rejsning på taget, men blev bygget med vandrette forkanter. 2 – Mener at det faste tag under kvistene på tilbygninger/overdækninger kan løses ved at lægge ekstra lægter ind under tagfladen. 3 – Mener det er en fejl, at der står at paraboler kan opsættes i østvendte haver for lige numre. 4 – Bemærker at der ikke er kollektiv varme i området.	1 – Tegningen, som viser kvistene med rejsning er fra de oprindelige byggetegninger. Det notes i redegørelsen at kvistene har flade forkanter og fortsat skal have det. 2 – Dette er en byggeteknisk detalje som ikke reguleres af lokalplanen. 3 – Det er rigtigt, at der var en fejl ang. placeringen af paraboler i redegørelsen, dog stod det rigtigt i bestemmelserne. 4 – Det er korrekt, at der ikke er kollektiv varme i området. Bestemmelsen er der for at fremtids-sikre planen, såfremt der kommer kollektiv varme.	1 – Skrives ind i redegørelsen side 6: <i>"Kvisttage skal have flade forkanter og skal fremstå i sort, grå, brun eller i zink."</i> 2 – medfører ingen ændringer. 3 – Rettes i redegørelsen side 7. <i>"Paraboler må kun opsættes i vestvendte haver for lige numre og i østvendte haver for ulige numre, så disse ikke kan ses fra vej."</i> 4 – Medfører ingen ændringer.
Jesper Hansen Lyngtoften 3 2800 Kgs Lyngby JH@bidsted.dk	2 1 – Mener at der skal gives mulighed for, at man på østfacader på ulige numre kan etablere en havedør i forbindelse med køkkenet, forudsat at man bevarer fri passage til kælder.	1 – Der gives i lokalplanen mulighed udgang i østfacader for ulige numre. Den foreslåede løsning vil med føre to trapper over hinanden, som vil sløre facadens udtryk.	1 – Tages ikke til følge
Jesper Tøstesen og Charlotte Hilligsøe Lyngtoften 5 2800 Kgs. Lyngby hillig4@gmail.com	3 - Samme indsigelse som nr. 2 ovenfor	Jf. punkt 2 -1	1 – Tages ikke til følge
Camilla & Lars Kampp Zilmer Havretoften 2 2800 Kgs. Lyngby lars.zilmer@gmail.com	4 1 – Foreslår at man udvider byggefelterne for tilbygninger for de enderækkehuse, som ligger i de nordlige ender.	1 – Byggefelterne er trukket 2,5m tilbage i forhold til det nordlige skel. Dette er for at de byggefri zoner i de nordlige ender af rækkerne ikke overskygges at udvidelser af facaderne mod nord, hvilket vil være tilfældet, hvis byggefelterne udvides.	1 – Tages ikke til følge.
Tom Ingemann-Støvhave Havretoften 20 2800 Kgs. Lyngby	5 1 – Mener ikke man i en lokalplan kan gøre forskel på lige og uligehusnumre. 2 – Mener at hvis man fjerner de lovligt opsatte carporte i forhaverne for lige numre, vil der komme et øget pres på kloaksystemet, da regnen i så fald vil falde på stenbelægning og strømme over fortovet til de overbelastede kloaker i stedet for at blive ledt til faskiner som i dag og at det derfor vil være nødvendigt med en udbygning af kloaksystemet 3 – Bemærker at det ikke er alle beboere, der skriftligt har bifaldet det indsendte forslag til lokalplan. Desuden er mange af grundejerne	1 – En lokalplan kan godt specificere bestemmelser for enkelte husgrupper inden for lokalplanområdet. 2 – De lovlig opsatte carporte skal ikke fjernes, men må ikke opføres på ny, såfremt de rives ned. Kloaksystemet er ikke noget man kan regulere i henhold til Planloven, der vil desuden stadig være mulighed for at etablerer faskiner, eller andre foranstaltninger der kan fremme den lokale afledning af regnvand. 3 – Der er ikke krav til at kommunen skal have fuld opbakning til lokalplaner blandt alle grundejere.	1 – Medfører ingen ændringer 2 – Medfører ingen ændringer 3 – Medfører ingen ændringer 4 – Medfører ingen ændringer

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>ikke tinglyste medlemmer af grundejerforeningen</p> <p>4 – Mener at Kommunen har overtrådt kommunalfuldmagten og at lokalplanen er i strid med grundloven om ejendomsrettens ukrænkelighed.</p>	<p>4 – Reguleringer i henhold til Planloven er som hovedregel erstatningsfri. Lokalplanen er udarbejdet i henhold til Planloven.</p>	
<p>Jan Friis Hansen Bygtoften 4 2800 Kgs. Lyngby jan.friis.hansen@gmail.com</p>	<p>6 1 – Mener at "Grundejerforeningen" skal ændres til "Bestyrelsen for Bredeparkens grundejerforening" da han mener, at der ikke har været ordentlig indbyrdes koncensus om planen i området.</p> <p>2 – Mener at Lystoftevej 43 burde være med i lokalplanområdet, da den har en væsentlig indvirkning på lokalplanområdets udtryk.</p> <p>3 – Bemærker at omfanget af egen carport ikke er rigtig indtegnet på kortbilag 3, dog er det rigtigt på bilag 2.</p> <p>4 – Mener, at det skal indskrives at garager og carporte og lignende småbygninger skal kunne genopføres ved brand eller lignende.</p> <p>5 – Mener at § 7.3.3, 7.3.4, 7.3.6 regulerer så specifikt, at der mere er tale om smag end om det generelle udtryk og ensartethed i området.</p> <p>6 – § 7.6.1 er alt for konkret. En tilfældig teknologi bør ikke finde plads i en langsigtet lokalplan.</p> <p>7 – § 7.8 og § 8.4 bør fjernes da de er for konkrete og fordi der ikke er bestemmelser om andre antenneformer.</p> <p>8 – Mener generelt, at lokalplanen bør renses for bestemmelser der ikke understøtter lokalplanens formål.</p> <p>9 – Mener at § 13.1.3 om servitutter bør slettes, da det ikke er rimeligt med en opsamlingsregel om de servitutter man må have overset.</p>	<p>1 – Forvaltningen har handlet og skrevet ud fra, hvad den har fået at vide af de fremmødte fra grundejerforeningen. Den indbyrdes kommunikation i området er op til grundejerforeningen</p> <p>2 – Da bebyggelsen på Lystoftevej 43 er af en væsentlig anderledes karakter, er den ikke taget med i lokalplanen. Desuden er der hegn mellem Lystoftevej 43 og Bredeparken, hvorfor bebyggelsen ikke virker markant i området.</p> <p>3 – Bilag 2 viser den bebyggelse der findes i dag, hvorimod bilag 3 er en optegning over ønskelige byggefelter. Der kan godt være uoverensstemmelse mellem disse.</p> <p>4 – At skrive at garager og lign. kan genopføres efter brand vil være en billiggelse af forhold som forvaltningen ikke finder skal fremmes i området, og som lokalplanen ikke tillader.</p> <p>5 – § 7.3.3, 7.3.4, 7.3.6 omhandler mulighederne for udvidelse af eksisterende vinduer og nye døre. Forvaltningen mener, at bestemmelserne er med til at sikre et ensartet udtryk i bebyggelsen, mulighed for variationer.</p> <p>6 – Der indskrives bestemmelser om solfangere og solceller, da det er tilladt at opsætte disse i området, og da det er den kendte viden vi har i dag. Der er mulighed for at dispensere i forholdt til fremtidig teknologi, så længe lokalplanens bevarende formål stadig overholdes.</p> <p>7 – Der indskrives generelt bestemmelser for paraboler i kommunens lokalplaner. Dette gøres for at bevare den arkitektoniske værdi i området.</p> <p>8 – Forvaltningen er i tvivl om, hvilke bestemmelser der henvises til. Desuden mener forvaltningen, at bestemmelserne i lokalplanen er med til at sikre lokalplanens formål.</p> <p>9 – § 13.1.3 er en del af retsvirkningerne for lokalplaner og er derfor en standard, som skri-</p>	<p>1 – Medfører ingen ændringer</p> <p>2 – Medfører ingen ændringer</p> <p>3 – Medfører ingen ændringer</p> <p>4 – Medfører ingen ændringer</p> <p>5 – Medfører ingen ændringer</p> <p>6 – Medfører ingen ændringer</p> <p>7 – Medfører ingen ændringer</p> <p>8 – Medfører ingen ændringer</p> <p>9 – Medfører ingen ændringer</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
<p>Christian Bang-Møller Bygtoften 14 2800 Kgs. Lyngby cbangmoller@gmail.com</p>	<p>7 1 – Mener det er uhensigtsmæssigt, at solceller og solfangere skal placeres med en indbyrdes afstand på to tagsten. Det betyder reelt set, at det ikke kan svare sig at investere i vedvarende energi.</p>	<p>ves ind i alle lokalplaner.</p> <p>1 – Det er tilladt i lokalplanen at opsætte to tagelementer med en indbyrdes afstand på mindst to tagsten. Hvert element må være op til 1,5m². Et tagelement kan være et tagvindue, eller solcelle-/solfangerpaneler. Der menes hermed at den samlede gruppe af solcelle- eller solfangerpaneler må være op til 1,5 m² og at der må være to grupper med en indbyrdes afstand på 2 tagsten.</p>	<p>1 – Det præciseres i redegørelsen hvad der er hensigten, side 6: <i>"Der kan opsættes flere solcelle- og solfangerpaneler i et samlet modul, så længe det samlede areal af modulet ikke overstiger 1,5 m² og der maksimalt er 2 moduler pr tagflade og med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten."</i></p>
<p>Jens Ulff-Møller Lyngtoften 16 2800 Kgs. Lyngby jensulff@hotmail.com</p>	<p>8 1 – Mener at lokalplanen er upræcis og ikke tager højde for de store miljøproblemer og ekstreme vejr-situationer. 2 – Mener ikke at carporte på lige husnumre skal forbydes. Carporte skal kunne males hvide. Bemærker desuden at carporte for Lyngtoften er trukket ind i facadens indhak og derfor ikke af æstetiske grunde kan forbydes. 3 – Gør opmærksom på, at det bliver nødvendigt med en udvidelse af kloakken såfremt carportene fjernes. 4 – Manglende parkering vil øge parkering på vejen og være til fare for legende børn og til gene for renovations biler. Hvordan vil kommunen sørge for at folk ikke har to biler? 5 – Er uforstående overfor begrænsningen af antallet af tagvinduer, da bebyggelsen allerede er født med tre vinduer. 6 – Vil gerne have mulighed for solfangere på taget af carporten. 7 – Ønsker definition på hvilke fælles installationer der henvises til på side 1, mener desuden at telefonkabler skal bebudet ført indvendig da de er grimme. 8 – De oprindelige vinduer er lavet som faste bestanddele af kvistene hvorfor nye vinduer i kviste vil få mindre dimensioner. 9 – Forstår ikke de æstetiske begrundelser for at tilbygninger skal være sorte eller brune, når resten af kvarteret er rødt og hvidt. 10 – Er imod fast tag på tilbygninger da han mener at man ved brand i stueetagen ikke vil komme ud af tag vinduet. 11 – Mener at lokalplanen bør tage højde for</p>	<p>1 – Lokalplanen er ikke til hinder for at man udfører arbejder, der kan imødegå de vejrmæssige udfordringer. 2 – For lige husnumre er forhaverne så små at etableringen af carporte her vil hindre det frie udsyn til facaderne. De mørke farver er valgt for at carportene ikke lyser op i det ellers grønne område og virker uhensigtsmæssigt dominerende i forhold til hovedhusene. 3 – Jf. punkt 5 – 2 4 – Man må på egen grund etablere det antal plader man vil, men kravet er at der skal være plads til at parkere én bil på egen grund. Kommunen kan ikke regulere hvor mange biler folk har. Grunden til at forvaltningen har sat kravet til én parkeringsplads pr bolig er at der ikke er så meget plads i forhaverne. Forvaltningen mener ikke at parkering på vejen er til væsentlig gene i området da der er tale om blinde veje med begrænset trafik. 5 - § 7.6.3 handler om etableringen af elementer i tagfladen. Der er tale om nye tagelementer og der ses derfor bort fra de tre oprindelige tagvinduer. Dette er også specificeret i bestemmelsen og i redegørelsen. Se side 6 og side 15 § 7.6.3. 6 – Tage på carporte må gerne være sorte, der står intet om refleksion fra tage på carporte. Forvaltningen mener, at man med de nuværende bestemmelser kan udføre taget på carporte som solfangere. 7 – Grundejerforeningen vedligeholder de fælles installationer og ligger inde med oplysninger om disse. Forvaltningen mener, at det vil være</p>	<p>1 – Medfører ingen ændringer 2 – Medfører ingen ændringer 3 – Medfører ingen ændringer 4 – Medfører ingen ændringer 5 – Medfører ingen ændringer 6 – Medfører ingen ændringer 7 – Medfører ingen ændringer 8 – Medfører ingen ændringer 9 – Medfører ingen ændringer 10 – Medfører ingen ændringer 11 – Medfører ingen ændringer 12 – Medfører ingen ændringer 13 – Billedet af en oprindelig facade tegning i lokalplanen på side 1 vil blive udskiftet. 14 – Medfører ingen ændringer 15 – Medfører ingen ændringer 16 – Medfører ingen ændringer</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>indretningen af boligerne i forhold til bærende vægge.</p> <p>12 - Vil klage over at grundejerforeningen ikke havde alle grundejernes tilslutning inden lokalplanarbejdet gik i gang, og at der har været begrænset adgang til at deltage i processen. Desuden fremgår det ikke entydigt at lokalplan 222 kun gælder for fremtidige forhold.</p> <p>13 – Mener at beskrivelsen af de eksisterende forhold er misvisende, da næsten ingen af husene er ens. Desuden er der ingen huse som fremstår som den oprindelige facadetegning på side 2.</p> <p>14 – Man vil lave en underskrift indsamling imod lokalplanen.</p> <p>15 – Tilføjer at der i et tidligere udkast til lokalplanen er indlagt byggefelter til carporte på lige husnumre. Vil gerne have en oversigt over hvilke andre ændringer der er i forhold til tidligere udkast og om foreningen er blevet underrettet om disse ændringer.</p> <p>16 – Der er meget lidt mulighed for at overholde kvistenes originale dimensioner, såfremt man skal renoverer.</p>	<p>for restriktivt at indfører bestemmelser om installationer.</p> <p>8 - § 7.3.2 omhandler kun vinduer i facader. § 7.4.1 og § 7.4.2 omhandler kviste, her er der ingen specifikke krav til dimensionerne.</p> <p>9 - § 7.11.1 omhandler den ydre fremtræden af overdækninger, carporte og skure mv. Grunden til at overdækninger, carporte, skure mv. skal være sorte, grå eller brune er at de skal fremstå som elementer med en væsentlig anderledes karakter end den oprindelige bebyggelse.</p> <p>10 – For tilbygninger langs facaden gælder § 7.1.3 og § 7.2.2. Tilbygninger må være sorte, brune, grå, hvide eller transparente, og tage skal udføres som fast tag. Kravet til faste tage er af hensyn til brandregulativerne.</p> <p>11 – Lokalplanen regulerer ikke forhold inde i bygningerne.</p> <p>12 – jf. Lokalplanens § 13.1.2 er der ikke krav om at planens ændringer etableres. <i>”Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.”</i></p> <p>13 – Billedet af den oprindelige facade tegning er misvisende og vil blive udskiftet.</p> <p>14 – Da høringsperioden er slut, vil en underskriftsindsamling ikke kunne indgå som en indsigelse i den videre behandling af lokalplanen.</p> <p>15 – Forvaltningen har gennem et samarbejde med grundejerforeningens bestyrelse udarbejdet forslaget til lokalplanen.</p> <p>16 – Jf punkt 8 – 8 er der ikke krav til vinduers dimensioner i kvistene.</p>	
<p>Kristian Hansen Havretoften 23 2800 Kgs. Lyngby Kris10hans@yahoo.dk</p>	<p>9 1 – På side 7 er der byttet om på øst og vestvendte haver i forhold til placering af parabolter</p> <p>2 – Det forslås at hegn mod vej udvides til også at omfatte hegn mod offentlig sti, hvor offentlig sti defineres som de stier der ligger ud mod Granparken/Kulsvier-parken, mod Lystoftevænget og stien langs det vestlige skel (sti til lystoftevej)</p> <p>3 – Det forslås at bestemmelserne suppleres</p>	<p>1 – Jf. punkt 1 - 3</p> <p>2 – Forvaltningen støtter ideen om grønne hegn i området.</p> <p>3 - Forvaltningen støtter ideen om grønne tage på skure carporte og lignende, dette rettes i lokalplanen.</p>	<p>1 – jf. punkt 1 – 3</p> <p>2 - § 8.2 ændres: <i>”Hegn mod vej og i en afstand af 7,5 m fra vejskel skal være levende grønne hegn. Hegn mod Granparken/Kulsvierparken syd for og mod stien langs den vestlige ende af lokalplanområdet skal ligeledes være levende grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.”</i></p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	med mulighed for at anlægge grønne tage af typen Sedum eller tilsvarende.		3 - § 7.11.3 ændres til: "Tage på øvrige overdækninger, carporte og skure mv. skal fremstå med fladt tag eller ensidig taghældning i farverne sort, grå, brun, transparent eller som begrønnet tag.
Josefine Bican, Anette Perch Valdorf-Hansen, Kevin McGwin, Dorte Busch	10 Jf. 9 punkt 3	Jf. 9 punkt 3	Jf. 9 punkt 3
Merete Thygesen Granparken 164	11 1 – Forslår at man ændrer planens bestemmelser omkring levendehegn så de også omfatter hegn mod Granparken/Kulsvierparken og så de fremstår som stedsegrønne hegn fra begge sider.	1 – Forvaltningen vil gerne imødekomme forslaget og indskrive at der skal være levende hegn mod Granparken/Kulsvierparken men forvaltning mener, det er for restriktivt at fastsætte arten.	1 – Jf. 9 punkt 2
Lystoftens Ejerlaug	12 1 – Det forslås, at der i pkt. 8 stilles samme krav til hegn mod veje uden for lokalplanområdet som inden for lokalplanområdet, således at hegn mod de omkringliggende boligområder og stier bliver levende grønne hegn.	1 - Jf. 9 punkt 2	Jf. 9 punkt 2

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 222 for Bredeparken fornyet høring

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Christian Bang-Møller Bygtoften 14 cbangmoller@gmail.com	1 Indsiger påpeger at det ikke er entydigt i den nye lokalplan om det nu er blevet muligt at opsætte solceller. Han henviser til sin indsigelse til det oprindelige forslag: "Mener det er uhensigtsmæssigt, at solceller og solfangere skal placeres med en indbyrdes afstand på to tagsten. Det betyder reelt set, at det ikke kan svare sig at investere i vedvarende energi."	Det er tilladt i lokalplanen at opsætte to tag-elementer med en indbyrdes afstand på mindst to tagsten. Hvert element må være op til 1,5m ² . Et tagelement kan være et tagvindue, eller solcelle-/solfangerpaneler. Der menes hermed at den samlede gruppe af solcelle- eller solfangerpaneler må være op til 1,5 m ² og at der må være to grupper med en indbyrdes afstand på 2 tagsten.	Det præciseres i redegørelsen hvad der er hensigten, side 6: "Der kan opsættes flere solcelle- og solfangerpaneler i et samlet modul, så længe det samlede areal af modulet ikke overstiger 1,5 m ² og der maksimalt er 2 moduler pr tagflade, med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten."
Gitte Munch-Hansen og Niels Munch-Andersen Bygtoften 29 cphmunchandsen@gmail.com	2 Gør indsigelse mod at hegn mod offentlige stier og Granparken skal være levende grønne hegn. De mener punktet skal fjernes eller modificeres så allerede etablerede hegn kan blive stående.	Da der i henhold til planloven ikke er handlepligt på en lokalplan og at en lokalplan ikke kan regulere allerede lovligt opførte forhold, vil et eksisterende hegn som er lovligt opført kunne blive stående. Såfremt det engang rives ned vil der i stedet skulle opføres et levende grønt hegn som lokalplanen foreskriver.	- medfører ingen ændringer
Jens Ulff-Møller Lyngtoften 16 ulff@hum.ku.dk	3.1 Fastholder sin indsigelse fra 31. august 2012	Disse er besvaret i indsigerskemaet af 4. oktober 2012	
	3.2 Mener at det der i brevet af 16/10-12 er nævnt som det oprindelige lokalplanforslag ikke er det oprindelige, i det borgerne i området tidligere har fået udleveret en version af lokalplanen som gav mulighed for carporte på begge sider af vejen.	Med det oprindelige lokalplan forslag henviser brevet til det forslag der er udarbejdet af kommunen, godkendt af kommunalbestyrelsen og sendt i offentlig høring den 5. juli 2012. Forvaltningen står ikke inde for tidlige udkast udarbejdet af Grundejerforeningen eller andre.	- medfører ingen ændringer
	3.3 Han kræver at det tillades at der opføres carporte på begge sider af vejen	Forvaltningen mener det vil være skæmmende for det arkitektoniske udtryk i området at tillade opførelse af carporte på begge sider af vejen. Da huse med lige numre har meget små forhaver vil en evt. carport i så fald begrænse udsynet til facaderne væsentligt.	- medfører ingen ændringer
	3.4 Han mener at begrænsningen i opførelse af carporte vil fremme parkering af biler i vejkanterne og at dette vil forhindre udrykningskøretøjer og renovations biler i at komme frem. Han forlanger at der indhentes godkendelse fra brandvæsenet og fra renovationsfirmaet som bevidner at de stadig kan komme frem såfremt man ikke må opføre carporte på begge sider af vejen.	Der er i området et krav om at der skal være udlagt en parkeringsplads pr ejendom. Dette gælder også selv om man ikke kan opføre en carport på sin ejendom. Det er vurderet at langt de fleste biler parkeres på egen grund og at den mængde biler der holder langs vejen ikke udgør en gene for fremkommeligheden i området.	- medfører ingen ændringer

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>3.5 Mener ikke at beskrivelsen af bebyggelsen er i overensstemmelse med de faktiske forhold, da han ikke mener der er tale om en stangbebyggelse. Desuden påpeger han at næsten alle huse har foretager ændringer i forhold til de oprindelige huse, og at en del har sat tagvinduer op som ikke kan godkendes i forhold til lokalplanen.</p>	<p>Forvaltningen mener med Stangbebyggelse at der er tale om 6 "stænger" af rækkehuse som er opført ens, at stængerne ikke har helt samme længde mener forvaltningen ikke har nogen betydning. Lokalplanen kan ikke ændre på allerede etablerede forhold. Det er formålet med en lokalplan at skabe retningslinjer for bebyggelsen fremadrettet således at det samlede udtryk der er i området bevares og forstærkes.</p>	<p>- medfører ingen ændringer</p>
	<p>3.6 Gør indsigelse mod at der tillades andre farver end rød og hvid i området. Mener rent æstetisk at carporte i området skal være hvide.</p>	<p>Forvaltningen mener at det vil fremme oplevelsen af den oprindelige bebyggelse at tilbygninger, carporte, skure og øvrige overdækninger skal holdes i et andet materiale og farvevalg end de oprindelige huse.</p>	<p>- medfører ingen ændringer</p>



Vs: Ansøgning om Jubilæums skiltning i 2013

Sagsnummer: 20121130338

Oprettet: 31-10-2012

Dokumentejer: Maiken Nielsen

Modtaget

Modtaget

Emne: Vs: Ansøgning om Jubilæums skiltning i 2013

Oprettet: 31-10-2012

Dokumentdato: 22-10-2012

Fysisk placering:

Afsender

E-post: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Journalnøgle(r):

01.02.00 - P19

Kommuneplanlægning og lokalplanlægning i almindelighed, Godkendelser

Besked:

Tekst:

Fra: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Dato: 22-10-2012 12:10:34

Til: Byggesag/LTK@LTK

Emne: Vs: Ansøgning om Jubilæums skiltning i 2013

----- Videresendt af Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK den 22-10-2012 12:10 -----

Fra: Jørgen Olsen/Teknisk/LTK

Til: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK@LTK

Dato: 22-10-2012 10:53

Emne: Vs: Ansøgning om Jubilæums skiltning i 2013

----- Videresendt af Jørgen Olsen/Teknisk/LTK den 22-10-2012 10:52 -----

Fra: "Torben Schwabe" <ts@lyngbystorcenter.dk>

Til: Jørgen Olsen <OLJ@ltk.dk>

Dato: 16-10-2012 12:06

Emne: Ansøgning om Jubilæums skiltning i 2013

Til rette vedkommende.

Jeg skal hermed på vegne af Lyngby Storcenter, ansøge om tilladelse til ophængning af et Jubilæums skilt i anledning af vort 40 års jubilæum på den computeranimerede placering mod Klampenborgvej.

Vi ønsker at opsætte markeringen fra uge 1 til og med uge 52 i jubilæumsåret 2013.

Der vil hele året være en glidende opbygning til vort jubilæum i ugerne 39 og 40, men vi ønsker som både Lyngbys og hele regionens dvs. Nordsjællands, største detailforretning at distancere os fra "Supermarkeds Fødselsdags" lignende kampagner.

Vi ønsker at gennemføre et, alternativt, elegant og "Lyngby'sk" jubilæum med vægt på en længerevarende periode (52 uger) vha. spændende oplevelser og kreative tiltag. Dette i sig selv er en kraft anstrengelse som er Kgs. Lyngby værdigt.

Banneret kommer derfor ikke til at dække over en tilbudskampagne i klassisk stil, men en orientering til vore mange besøgende om at 2013 er et særligt år. Det må man sige at 40 år er i dagens Danmark.

Jubilæumsudtrykket, som ikke er et kommercielt men et oplysende budskab, vil blive brugt på alt materiale og som en del af vort samlede udtryk i hele 2013.

Med venlig hilsen

Torben Schwabe
Direktør



Lyngby Storcenter IMG_62900plg_Version 2_1.jpg



