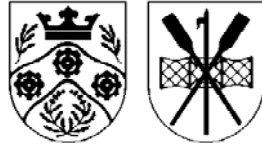


# LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



## Byplanudvalget

### Protokol

Onsdag den 10. oktober 2012 kl. 08:15  
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede

Endvidere deltog:

Direktør Bjarne Markussen, centerchef Sidsel Poulsen,  
bygningschef Bent Ellegaard, teamkoordinator Eva  
Ørum, teamkoordinator Pernille Grubbe Johnsen, og  
udvalgskoordinator Ditte Marie E. Pedersen.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Sag nr:</b>		<b>Side:</b>
01	<b>Lyngby Hovedgade 63 - Projekt til ændret anvendelse</b> .	4
02	<b>Lokalplan 232 for Furesøkvarteret</b> .	6
03	<b>Fornyset høring - Lokalplan 222, Rækkehusbebyggelsen Bredeparken</b> .	9
04	<b>Lokalplan 239 for Garderhøj Fort</b> .	4
05	<b>Kastanievej 1 - Tilbygning</b> .	13
06	<b>Nørgaardsvej 32 - Dispensation vedrørende parkering</b> .	15
07	<b>Ravnholmvej 18 - Ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om facademateriale mv.</b> .	19
08	<b>Toftegærdet 18 - Udstykning</b> .	23
09	<b>Dispensation til anvendelse - Peter Lunds Vej 3</b> .	26
10	<b>Bredevej 2 - Skiltning</b> .	29
11	<b>Lyngby Hovedgade 77-85 - ny bebyggelse kontorbyggeri</b> .	31
12	<b>Almene boliger i forbindelse med fremtidigt byggeri</b> .	32
13	<b>Orientering til Byplanudvalget 10-10-2012</b>	33

.

.

1.

## **Lyngby Hovedgade 63 - Projekt til ændret anvendelse**

### **Sagsfremstilling**

Byplanudvalget behandlede på sit møde den 12. september 2012 3 projekter til ny bebyggelse på Lyngby Hovedgade 63, nuværende Andersen og Martini, jf. det sagen vedlagte protokoludskrift med bilag.

Ansøger har fremsendt revideret materiale for "Byporten" og "Domicil & boliger". Materialet er fremsendt til udvalgets medlemmer. Projekterne indeholder en øget andel af boliger udover en arkitektonisk bearbejdning.

I følgebrev af 24. september 2012 fremgår det, at lejer ikke kan tilslutte sig projekterne, da boligandelen er for stor i forhold til erhvervsandelen.

Ansøger anmoder derfor om, at Lyngby-Taarbæk Kommune i stedet vælger mellem de 3 projekter, som blev fremlagt på Byplanudvalgets møde den 12. september 2012.

Projekterne er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme 1.1.16. Der vil derfor skulle udarbejdes et kommuneplantillæg, såfremt et af projekterne ønskes realiseret.

### **Økonomiske konsekvenser**

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

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget, for så vidt angår udarbejdelse af lokalplanforslag.

Økonomiudvalget, for så vidt angår udarbejdelse af kommuneplantillæg.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår,

- for så vidt angår Byplanudvalget, at materialet drøftes med henblik på, om der skal træffes beslutning om viderebearbejdning af projekter af 12. september 2012, eller af nærværende projekter af 24. september 2012.

- for så vidt angår Økonomiudvalget, at sagen drøftes med hensyn til afledt behov for udarbejdelse af kommuneplantillæg.

**Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Udsat.

2.

## **Lokalplan 232 for Furesø kvarteret**

### **Sagsfremstilling**

Lokalplan 232 for Furesø kvarteret erstatter lokalplan 215, der var den første af kommunens store områdelokalplaner for åben, lav boligbebyggelse. Lokalplan 215 blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen i maj 2010.

Baggrunden for udarbejdelse af en ny lokalplan for Furesø kvarteret er blandt andet, at proceduren for, hvordan enkeltliggende bygninger, der er registreret med en bevaringsværdi på 4, skulle håndteres, ikke blev endelig fastlagt med Lokalplan 215.

Hovedformålet med Lokalplan 215 var at ajourføre plangrundlaget for området, og de daværende byplanvedtægter, nr. 4 for den nordlige del af Furesø kvarteret og nr. 5 for den sydlige del af Furesø kvarteret blev afløst.

Der ændres ikke på områdefrænsningen. Lokalplanområde 232 afgrænses af Malmosevej mod nord, mod vest af Furesøvej, mod syd af Frederiksdals Jorder og mod øst af Parcelvej, en del af Frederiksdalsvej og Skolebakken. Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder. Delområderne fremgår af lokalplanens kortbilag 3 A og 3 B.

### *Bevaringsværdige bygninger og træer*

I 2011 - 2012 er alle bygninger indenfor lokalplanområdet, der er registreret med en bevaringsværdi på 4, gennemgået sammen med Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk. Dette har betydet, at yderligere 17 enkeltliggende bygninger foreslås udpeget som bevaringsværdig bebyggelse.

### **Delområderne 1-8**

Bygninger registreret med en bevaringsværdi på 4, der er beliggende i områder med en ensartet bebyggelse (delområde 1 - 8) er ligeledes gennemgået sammen med Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk. Revurderingen har betydet, at flere af villaområderne ikke længere udpeges som bevaringsværdige. Lokalplanforslaget indeholder dog fortsat bestemmelser, der sikrer at områderne vil fremstå med en ensartet karakter.

### **Delområde 9 "Del af den gamle Virum Landsby"**

Der er nedlagt § 14 forbud mod udstykning af ejendommen Virum Møllevej 3. Lokalplanforslag 232 giver mulighed for at udstykke ejendommen i 2 parceller, og der udlægges et byggefelt til en ny beboelselænge. Byggefeltet giver mulighed for,

at den eksisterende længe mod øst kan erstattes med en ny længe. I lokalplan 215 var begge længer udpeget som bevaringsværdige. I lokalplanforslag 232 er det kun det oprindelige stuehus til Blæsenborg Mølle, der er udpeget som bevaringsværdigt. Herudover er der ikke foretaget ændringer af bevaringsværdien af de bygninger, der er beliggende i delområde 9 "Del af den gamle Virum Landsby", da disse bygninger fortsat vurderes at være af særlig betydning for områdets kulturhistorie.

Herudover indeholder lokalplanen også enkelte andre ændringer. Det skyldes ændringer i de generelle bestemmelser for lokalplaner, der omfatter åben, lav boligbebyggelse. Blandt andet har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der ikke skal være en differentiering af bebyggelsesprocenten for åben, lav boligbebyggelse, hvorfor bebyggelsesprocenten for de bevaringsværdige bygninger i Lokalplanforslag 232 for Furesøkvarteret øges fra 25 til 30.

Der er foretaget en registrering og udpegning af bevaringsværdige træer inden for hele lokalplanområdet. De bevaringsværdige bygninger og træer er angivet på lokalplanens kortbilag 4 A og 4 B. Der er gennemført en servitutundersøgelse. Der er i alt ca. 1.100 villaer inden for området.

Lokalplanens indhold i øvrigt fremgår af lokalplanforslagets redegørelse, side 5-11.

#### *Miljøvurdering:*

Forslaget er screenet. I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanens bestemmelser. Det foreslås derfor, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

Lokalplan 232 kan således sendes i sædvanlig 8 ugers høring. Når høringsperioden er gennemført, forelægges sagen på ny for Byplanudvalget sammen med eventuelle indsigelser og kommentarer.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

#### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

#### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget anbefaler, at

1. lokalplanforslag 232 fremlægges i offentlig høring
2. der i dette tilfælde ikke afholdes orienterende møde for ejere og lejere i området, idet der ikke er sket større ændringer i forhold til hidtil gældende Lokalplan 215 for Furesøkvarteret, og
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplanforslaget.



**Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Ad 1.-3. Anbefalet.

3.

## **Fornyset h3ring - Lokalplan 222, R3kkehushbebyggelsen Bredeparken**

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har udarbejdet forslag til lokalplan 222 for Bredeparken p3 baggrund af 3nske herom og udkast fra Grundejerforeningen for Bredeparken. Lokalplanen har v3ret i offentlig h3ring i 8 uger indtil den 31. august 2012. Der er i h3ringsperioden indl3bet 12 indsigelser/kommentarer. Disse er resumeret og kommenteret i bilaget indsigelseskema. Alle indsigelser/kommentarer er ligeledes vedlagt sagen som bilag.

Indsigelser/kommentarer og 3ndringer:

3 henvendelser opfordrer til, at man i planen optager bestemmelser om, at hegn mod de offentlige stier og mod Granparken/Kulsvierparken skal v3re levende gr3nne hegn. Forvaltningen mener, at dette vil fremme omr3dets gr3nne karakter, hvorfor det foresl3s, at det indskrives i redeg3relsen og bestemmelserne.

2 henvendelser omhandler muligheden for, at etablere begr3nnede tage p3 carporte og lign. Forvaltningen mener, at det vil tjene lokalplanens form3l at give mulighed for begr3nnede tage p3 3vrige overd3kninger, carporte, skure og lignende. Dette indskrives derfor i redeg3relsen og bestemmelserne.

1 henvendelse drejer sig om, at kviste oprindeligt har flade forkanter, hvilket ikke er beskrevet i planen. Det skrives derfor ind i redeg3relsen, at kviste har flade forkanter, og fortsat skal have det.

1 henvendelse p3peger, at det, med de i planen opstillede regler, ikke er rentabelt at lave solcelle/solfangerpaneler. Det har ikke v3ret Forvaltningens hensigt at vanskeligg3re dette, hvorfor det pr3ciseres i planens redeg3relse, hvordan der er mulighed for etablering af solcelle/solfangerpaneler.

2 henvendelser udtrykker et 3nske om at f3 mulighed for at etablere en haved3r i forbindelse med k3kkenet p3 3stfacaden af ulige numre. Forvaltningen mener ikke, at dette er en hensigtsm3ssig l3sning, da der derved vil v3re to trapper over hinanden.

Desuden er der foretaget mindre redaktionelle 3ndringer i udkastet.

### **3konomiske konsekvenser**

Ingen.

**Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

**Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen sendes i en fornyet høring, med de beskrevne ændringer, i 2 uger fra den 25. oktober til den 8. november 2012.

**Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Godkendt.

4.

## **Lokalplan 239 for Garderhøj Fort**

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanområdet er beliggende i Lyngby-Taarbæk og Gentofte kommuner. Forslag til lokalplan for Garderhøj Fort er udarbejdet for at muliggøre, at der indrettes et formidlingscenter i det fredede fortidsminde Garderhøj Fort. Størstedelen af lokalplanens område er beliggende i Gentofte Kommune.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i samarbejde med Gentofte Kommune. Lokalplan 239 for Garderhøj Fort i Lyngby-Taarbæk Kommune og Lokalplanforslag 343 i Gentofte Kommune. Indholdet i lokalplanerne er i hovedtræk enslydende.

Forslag til lokalplan 239 for Garderhøj Fort har været udsendt i offentlig høring fra den 4. juli - 7. september 2012. Der er, den 15. maj 2012 på Gentofte Rådhus, afholdt et orienterende borgermøde inden lokalplanforslaget blev udsendt. I høringsperioden blev der, den 3. september 2012 på Gentofte Rådhus, afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget.

Der er indkommet 7 henvendelser om forslaget, hvor af 3 indsigelser om parkeringsanlægget giver anledning til ændring af forslaget. Indsigelser og indsigernotat af 20. september 2012 er lagt på sagen.

### *Parkeringsarealet*

Økonomiudvalget besluttede den 21. februar 2012, at der kan indgås aftale med Naturstyrelsen om udlån af kommunens areal vest for Garderhøj Fort til parkeringsplads for et kommende formidlingscenter på Garderhøj Fort. Det vurderede behov for parkering indenfor området er i lokalplanen opgjort til 28 p-pladser, 4 bus holdepladser samt 50 overflow p-pladser. Af hensyn til opretholdelse af frit udsyn mod nordvest er parkeringen placeret så langt mod syd som muligt. En mindre del af parkeringsarealet er derfor placeret på vejlitra 7000i, hvilket er en del af Vejdirektoratets ejendom. Arealet er tidligere benyttet til byggeplads i forbindelse med motorvejsbyggeriet i området. .

Vejdirektoratet gør i sin henvendelse opmærksom på, at der ikke kan lokalplanlægges for hovedlandevejsareal, hvilket vejlitra 7000i udgør en del af. På den baggrund foreslår Forvaltningen, at størstedelen af arealet udgår jf. det sagen vedlagte kortbilag 1.

### *Parkeringsanlæggets ydre fremtræden*

Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk og lokalkomitéen i Gentofte

støtter lokalplanforslagets formål om at tillade et formidlingscenter i det fredede fortidsminde kombineret med en sikring af områdets særlige landskabelige, kulturhistoriske og rekreative kvaliteter.

Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk og lokalkomiteén i Gentofte anmoder samtidig om, at parkeringspladsen kommer til at fremstå som en grøn parkeringsplads, hvor de befæstede arealer fremstår græsbevoksede og er i stand til at nedsive regnvand. Endvidere anmodes der om, at der etableres et grønt bælte langs Jægersborgvej, så parkeringspladsen ikke bliver synlig fra Jægersborgvej.

Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne tages i betragtning, og at der tilføjes et nyt pkt. 5.6 i lokalplanen i overensstemmelse med høringssvarene. Parkeringspladsen skal etableres som grøn parkering, hvor de befæstede arealer fremstår græsbevoksede og i stand til at nedsive regnvand. Endvidere skal der etableres et grønt bælte, så parkeringspladsen ikke bliver synlig fra de omgivende hovedveje.

### **Økonomiske konsekvenser**

Opgaven løses inden for de eksisterende økonomiske rammer.

### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget anbefaler, at

1. lokalplanforslaget vedtages med 2 ændringer,
2. del af vejlitra 7000i udgår af lokalplanforslaget jf. kortbilag 1, og
3. der tilføjes nyt pkt.: Nyt pkt. 5.6 Parkeringspladsen skal etableres som grøn parkering, hvor de befæstede arealer fremstår græsbevoksede og i stand til at nedsive regnvand. Endvidere skal der etableres et grønt bælte, så parkeringspladsen ikke bliver synlig fra de omgivende hovedveje.

### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Ad 1.-3. Anbefalet.

5.

## **Kastanievej 1 - Tilbygning**

### **Sagsfremstilling**

#### *Ansøgning*

Kommunen har modtaget henvendelse fra ejer af Kastanievej 1 med ønske om en tilbygning som består af en blanding af bolig og erhverv. Ansøger har ikke taget endelig stilling til hvor stor en tilbygning det drejer sig om, såvel som andelen af bolig kontra erhverv. Dog er tilbygningen i det fremsendte materiale skitseret til omkring 306 m<sup>2</sup>.

Der er tillige fremsendt skyggediagrammer og beregning af bebyggelsesprocent for området.

#### *Ejendommen*

Ejendommens areal er 620 m<sup>2</sup>. Eksisterende bygning er en 2 etages etagebolig på 194 m<sup>2</sup>. Eksisterende bebyggelsesprocent er 31.

#### *Området*

Området er en blanding af parkeringspladser, etageboliger (hvor nogle af boligerne har erhverv i stueetagen) og institutioner/centre, jf. det sagen vedlagte luftfoto.

#### *Planer*

Ejendommen er omfattet af lokalplan 144 for en del af Kastanievejkarreén i Kgs. Lyngby bydel, delområde A.

I § 6.1 fremgår det, at der inden for lokalplanens område ikke må opføres ny bebyggelse, før der er fastsat nærmere regler herfor i en ny lokalplan. Inden for område A kan der dog meddeles tilladelse til at opføre mindre tilbygninger, skure og lignende. Og i § 6.2 fremgår det, at bebyggelsesprocenten for område A ikke må overstige 90 for området under ét.

Ejendommen er tillige beliggende i kommuneplanramme 1.1.01 Kastanievejskarreen, hvor anvendelsen er et centerområde.

#### *Forvaltningens vurdering*

Ansøger har lavet den sagen vedlagte beregning af bebyggelsesprocenten for område A. Her ses det, at den gennemsnitlige bebyggelsesprocent bliver 61. Dette tal er dog uden den ansøgte tilbygning på Kastanievej 1. Med tilbygningen bliver bebyggelsesprocenten 65. Dette overholder § 6.2 i lokalplanen.

Ansøger har fået udarbejdet skyggediagrammer henholdsvis for marts, juli og september. Disse er vedlagt sagen.

For marts ses det, at den nye bebyggelse genererer mere skygge for naboejendommene hovedsageligt om morgenen og tidlig eftermiddag. Det samme er gældende for september måned. I juli er der ikke den store forskel på eksisterende forhold og fremtidige forhold.

I lokalplanens § 6.1 fremgår det, at der ikke må opføres ny bebyggelse, dog kan der i område A meddeles tilladelse til at opføre mindre tilbygninger. Det ansøgte ligger i område A, men det er Forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke kan betegnes som en mindre tilbygning, da tilbygningen er væsentlig større end det eksisterende. Det er derfor Forvaltningens vurdering, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis det ansøgte skal kunne lade sig gøre.

### **Økonomiske konsekvenser**

Opgaven løses indenfor de eksisterende økonomiske rammer

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at sagen drøftes med henblik på evt. udarbejdelse af ny lokalplan.

### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Drøftet, idet udvalget afviser det ansøgte.

Spørgsmålet om områdets udvikling bør indgå i de samlede overvejelser vedrørende udvikling af Lyngby centrum.

6.

## **Nørgaardsvej 32 - Dispensation vedrørende parkering**

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har modtaget den sagen vedlagte dispensationsansøgning vedr. parkeringspladser i forbindelse med nybyggeriet på Nørgaardsvej 32.

### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.1.25 Nørgaardsvej. Området er udlagt til blandet bolig og erhverv med en bebyggelsesprocent på 90. Ejendommen er tillige omfattet af Lokalplan 113 for et område ved Nørgaardsvej i Lyngby bydel.

### *Området*

Området er en blanding af kontorbygninger og etageboliger.

### *Ejendommen*

På ejendommen er i dag en kontorbygning i 4 etager.

Den ene fløj (på 4881 m<sup>2</sup>) blev der givet tilladelse til i 2011. I forbindelse hermed skulle der etableres 199 parkeringspladser, hvoraf de 73 er i kælderen. I juni i år blev der meddelt midlertidig ibrugtagningstilladelse til en ny kontorfløj under en række forudsætninger. Det fremgår af den midlertidige ibrugtagningstilladelse, at der først kunne udstedes endelig ibrugtagningstilladelse, når alle parkeringspladser er etableret.

Parkeringspladserne i terræn er endnu ikke etableret, idet bygherre er ved at renovere den eksisterende bygning og byggepladsen hertil ligger på det fremtidige parkeringsareal.

### *Ansøgning*

I lokalplanen fremgår det hvor stort et areal der skal udlægges til parkering. For erhvervsbebyggelse skal der være 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal. Med den nye kontorfløj, betyder dette, at der i alt skal være 199 parkeringspladser. I forbindelse med den nye kontorfløj skrev ansøger, at der ville blive etableret 199 pladser, som ligeledes blev vist på en tegning.

For at kravet i lokalplanens skal opfyldes, skal der være 106 parkeringspladser på terræn, idet de resterende 93 parkeringspladserne er etableret i kælder og på privat fællesvej. Ansøger søger om dispensation til at reducere de 106 parkeringspladser. Ansøgers begrundelse for ansøgningen er, at 106 parkeringspladser på terræn på forpladsen vil udgøre en så intensiv udnyttelse af terrænet, at det i høj grad sker på



bekostning af funktionaliteten og den æstetiske fremtoning af det samlede udeareal. Konsekvensen kan være en forringet interesse for virksomheder, som ejer vurderer som attraktive brugere af ejendommen. Tillige skriver ansøger, at deres formål med at etablere færre parkeringspladser er at etablere en funktionel og sikker parkeringsplads med æstetisk fremtoning, herunder grønt islæt, som harmonerer med byggeriets kvalitet.

Ansøger har fået udarbejdet 3 forskellige forslag, A, B og C. Ansøger ønsker dispensation til gennemførelse af forslag A, men såfremt dette ikke accepteres ønskes dispensation i henhold til forslag B eller C.

Forslag A giver ifølge ansøger en mulighed for en meget funktionel og smuk forplads, hvis kvalitet passer til byggeriets høje kvalitetsniveau. Forslaget sikrer mulighed for at tiltrække virksomheder til ejendommen, som vurderes som attraktive brugere af ejendommen. Endvidere skabes der ligeværdige indgangspartier i begge fløje af byggeriet, som evt. lejes ud til to erhvervsvirksomheder.

Ejer af ejendommen er indstillet på at indbetale et bidrag til en parkeringsfond, hvis kommunen ønsker det.

Der gøres dog opmærksom på, at det, inden for de sidste 10 - 15 år, ikke har været muligt at pege på arealer, hvor det var muligt at etablere p-fondspladser.

Det har betydet, at kommunen har måttet betale de indbetalte penge retur til bygherren. Der er tale om forholdsvis begrænsede midler.

Ifølge ejer bliver reduktionen:

	<b>Forslag A</b>	<b>Forslag B</b>	<b>Forslag C</b>
<b>Reduktion af P-pladser på egen grund</b>	22	8	13
<b>Reduktion af P-pladser på vejvidelseslinie (vejvidelseslinie i lokalplan)</b>	24	24	11
<b>Reduktion af P-pladser ialt</b>	46	32	24

#### *Forvaltningens vurdering*

I forbindelse med byggeandragende om den nye kontorfløj oplyste ansøger, som nævnt, hvorledes de ville anlægge parkeringspladser iht. kravene i lokalplanen, jf. den sagen vedlagte tegning over parkeringspladserne tilhørende byggetilladelsen.

Den vejvidelseslinie som ejer henviser til i dispensationsansøgningen, er en linje som fremgår i kortbilag 2 i lokalplanen. Dette areal er siden overgået til vejareal,

dvs. at det er kommunen som ejer dette areal og ikke ejerne af Nørgaardsvej 32. Og Ifølge færdselslovens § 92 må der kun foretages reservation af offentlige parkeringspladser til handicappede og el-biler.

Ansøger kan derfor ikke anlægge parkeringspladser på dette vejareal.

Mht. til "situationsplan iht. byggetilladelse af 24.05.2011 med efterfølgende ændring af 24.04.2012....." er dette en tegning som alene er godkendt mht. ændret cykelparkering og nedkørsel til p-kælder, idet ansøger alene spurgte til ændring af disse forhold. Der blev ikke søgt om ændring af parkeringsforholdene herunder etablering af parkering i vejareal.

Mht. reducere af parkeringsantal fremgår det ved optælling af p-pladserne på forslagene A, B og C, at reducere er mere end det ansøger opgiver i sin dispensationsansøgning:

	<b>Forslag A</b>	<b>Forslag B</b>	<b>Forslag C</b>
<b>Parkeringspladser optalt på tegninger (De p-pladser som ligger ude i vejareal er ikke medregnet)</b>	44	61	83
<b>Dvs. reducere er</b>	62 = 106 - 44	45 = 106 - 61	23 = 106 - 83

I forbindelse med ansøgningen om den nye kontorfløj, har ejer af Nørgaardsvej 32 ikke været opmærksomme på, at vejudvidelseslinjearealet ikke tilhørte ejendommen, men allerede på det tidspunkt var udlagt til vejareal. De 5 af pladserne ligger derfor på vejareal.

Samtidig kan det nævnes, at inden den nye kontorfløj blev bygget, lå ca. 3 af de daværende parkeringspladser på vejareal, se vedlagt luftfoto (dette blev tinglyst i 1995, se vedlagte deklARATION).

Det er Forvaltningens vurdering, at ejer har svært ved at etablere 106 parkeringspladser på terræn på egen grund. Dog kunne en løsning være, at p-kældrene udvides. Dette vil dog være en noget dyrere løsning end de tre skitseforslag, som ejer er kommet med.

Forvaltningen vurderer, at dispensation til etablering af færre p-pladser end lokalplanen foreskriver, generelt bør undgås i området. Samtidig vurderer forvaltningen dog, at der evt. ved en samtænkning med en større udnyttelse af de eksisterende og nye p-pladser, vil kunne opnås en sådan samlet nyttevirkning i området, at dette kan tale for meddelelse af en vis form for dispensation. En vis dispensation kunne således meddeles, på baggrund af en samtænkning med offentlighedens benyttelse af virksomhedens p-anlæg. Eksempelvis således, at offentligheden gives adgang i visse perioder, og at p-anlægget skiltes og f.eks.

indtænkes i kommunens fremtidige p-henvisningssystem.

### **Økonomiske konsekvenser**

Opgaven er myndighedsbehandling, og løses inden for de eksisterende økonomiske rammer.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget afslår de ansøgte dispensationer på nuværende tidspunkt, men bemyndiger forvaltningen til at forsøge at finde en alternativ løsning, hvor der dispenseres til en del af de manglende p-pladser, på baggrund af en aftale om samtænkning af p-anlægget med de øvrige anlæg i Kgs. Lyngby.

### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Godkendt.

(C) stemte imod, idet de ønsker, at der først og fremmest søges en løsning, hvor antallet af p-pladser opretholdes, og

(V) stemte imod, idet det for (V) er vigtigt med et mere helstøbt indtryk af ejendommen samt, at (V) forud for stillingtagen ønsker en drøftelse af den fremtidige parkeringsnorm for Lyngby bymidte.

7.

**Ravnholmvej 18 - Ansøgning om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om facademateriale mv.**

**Sagsfremstilling**

I forbindelse med ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på Ravnholmvej 18 i Lundtofte landsby søges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser om facademateriale til beboelseshusets og havestuens facader, om havestuens tagmateriale, samt fra maks. facadehøjde. Dispensationsansøgningen er udsendt i partshøring, modtagne indsigelser er lagt på sagen.

*Planbestemmelser*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 5.1.43 for Lundtofte landsby. Rammen fastsætter bl.a., at områdets helhedspræg og landsbykarakter skal bevares.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 207 for Lundtofte Landsby i Lundtofte Bydel. Det er lokalplanens formål at sikre de tilbageværende bevaringsværdier i Lundtofte Landsby. Lokalplanen fastsætter bl.a. en bebyggelsesprocent på 25 og maks. etageantal på 1½, byggelinje 5 m fra vejskel, at facadehøjden ikke må overstige 3 m, målt fra eksisterende omliggende terræn, og materialebestemmelser for ydervægge, tage mm. Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve mv.

*Ejendommen*

Der er meddelt nedrivningstilladelse til det eksisterende ældre landsbyhus og det er til sagen oplyst at øvrige småbygninger nedrives.

Matriklen er på 355 m<sup>2</sup>, og grundbredden på ca. 11,9 m på det bredeste sted. Af koteplan fremgår, at terrænet (vest mod øst) er tilnærmelsesvis fladt, der hvor huset tænkes opført. Nabo mod vest er oplyst at ligge ca. 30 cm højere med en brat terrænforskel langs skel. Nabo mod øst ligger i samme kote umiddelbart ved skel, med let terrænfald ind på nabogrunden (5 cm). Ravnholmvej er oplyst at ligge ca. 30 cm højere i forhold til eksisterende terræn på ejendommen Ravnholmvej 18.

*Det ansøgte projekt*

Det ansøgte projekt til opførelse af nyt enfamiliehus til helårsbeboelse med udnyttet tagetage og kælder, er oplyst at have en bebyggelsesprocent på 24,9 og et etageareal på 88,4 m<sup>2</sup>. Facadehøjden er op til 3,24 m over eksisterende terræn. Terrænet ønskes påfyldt med op til maks. 30 cm for udligning af terrænforskel i forhold til vestlig nabo og vej, således at facadehøjden efter terrænpåfyld fremstår

med en højde af maks. 3 m.

Facaderne ønskes udført i lavenergi-porebetonblokke, der fuldpuds med hvid puds. Vinduer og døre udføres i hvidmalet træ. Havestuen består overvejende af vindues- og dørpartier i træ og glas, mens brystning oplyses at blive udført med pudset overflade, som beboelseshuset. Taget på beboelseshuset udføres i røde vingetegl. Havestuens tag ønskes udført som glastag.

#### *De ansøgte dispensationer*

##### *Facadehøjde*

Der er ansøgt om en facadehøjde på 3,24 m mod vest og 3,21 m mod øst, over eksisterende terræn, der efter planlagt påfyldning af terrænet vil fremstå med facadehøjde på maks. 3 m.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt kræver dispensation fra lokalplanens § 6.4.3, om at facadehøjden ikke må overstige 3 m, da det i lokalplanens redegørelsesdel er specificeret, at facadehøjden skal måles fra eksisterende terræn.

##### *Facademateriale*

Væggene til beboelseshus og brystning på havestue ønskes opbygget af lavenergi porebetonblokke, der pudses med 10 mm fulddækkende, hvid puds. Det er af ansøger oplyst, at der ikke vil forekomme aftegning i den pudsede facade af de bagvedliggende blokke.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens § 8.2 om at udvendige bygningssider skal udføres i murværk, der pudses, vandskures eller kalkes. Det er i lokalplanens vedligeholdelsesvejledning angivet, at det murede hus fremstår enten pudset eller i blank mur i gul eller rød tegl. Det er således forvaltningens tolkning af lokalplanens facadebestemmelse om murværk, at den er fastsat ud fra materialets udtryksmæssige egenskaber, herunder størrelse, forbandt, fugning, patina og traditionelle anvendelse mv, og at betegnelsen murværk dermed skal forstås traditionelt, som den almindelige teglsten.

##### *Tagmateriale til havestue*

Havestuens tag ønskes udført i glas, hvilket er en afvigelse fra lokalplanens § 8.5, der fastsætter, at tage skal udføres som røde vingetegl eller stråtekt. Det er i ansøgningen begrundet, at havestuen med glastag er beliggende på nordsiden af det planlagte hus og er væsentligt lavere end beboelseshuset, samt at havestuen ikke vil kunne ses fra vejen.

#### *Forvaltningens bemærkninger*

##### *Facadehøjde*

Lokalplanens bestemmelser om maksimal facadehøjde på 3 m er fastsat for at sikre, at husene fremstår i en skala og med et volumen, der passer ind i landsbykarakteren, der typisk er præget af mere ydmyge huse med lavere facadehøjder, ingen eller lave kældre og lave vindueshøjder, end det ses ved f.eks. havebyvillaer, hvor der kan forekomme både høje kældre og højere/større vinduesformater. I det konkrete tilfælde er det ansøgers ønske, at hæve

terrænniveauet i den ende af grunden, hvor det nye hus ønskes opført, således at den maksimale facadehøjde sluttelig fremstår som maks. 3 m i forhold til det hævede terræn. Den endelige volumenmæssige fremtræden vil således ikke afvige fra lokalplanens intentioner. Det nye hus vil med det ansøgte blive op til 23,7 cm højere, end hvis maks. facadehøjde på 3 m, i forhold til det eksisterende omliggende terræn, overholdes. De skrå højdegrænseplan er overholdt mod begge naboer med den ansøgte højde.

Terrænforskellen mod østlig nabo øges med det ansøgte fra ca. 5 cm til ca. 31 cm. Den påtænkte terrænregulering kræver ikke bygningsmyndighedens forudgående godkendelse, da det i lokalplanens redegørelsesdel er beskrevet, at terrænreguleringer op til +/- 30 cm kan udføres uden tilladelse. Byggelovens § 12 og 13 gælder fortsat for arbejdet.

#### *Facademateriale*

Idet overfladen på porebetonblokkene fuldpudses, og ansøger oplyser, at de anderledes formater ikke vil aftegne sig i facaden, og da er tale om en meget lille og smal grund, der alene muliggør en smal huskrop (5,74 m) og et begrænset nettoareal (56,4 m<sup>2</sup> i stueplan) er det forvaltningens vurdering, at der i det konkrete tilfælde kan være begrundelse for at tillade, at den ansøgte bebyggelse opføres i lavenergi-porebetonblokke med puds, for bedste udnyttelse af det mulige etageareal og af hensyn til byggestenens gode energimæssige egenskaber. Såfremt dispensationen meddeles bør den betinges af, at overfladen stedse skal fremstå med fulddækkende, velvedligeholdt puds, da afskallinger vil afsløre de bagvedliggende porebetonblokke.

Udvalget gøres opmærksom på at en tilladelse kan have præcedensskabende virkning. Nabogrunden mod øst er ligeledes på 355 m<sup>2</sup> og af tilsvarende form, dog lidt smallere. Der er inden for lokalplan området andre mindre grunde.

#### *Tagmateriale på udestue*

4 nærliggende dobbelthuse, opført før lokalplanens ikrafttræden, herunder nabo mod vest, er udført med udestuer/mellembygninger med glastag. Der er herudover er der én anden ejendom med udestue/overdækket terrasse med transparent tag inden for lokalplanområdet (vurderet ud fra luftfoto 2012). Der er i lokalplanen ikke et forbud mod udestuer. Det er forvaltningens vurdering at udestuen vil fremstå med en mere let karakter, såfremt den udføres med glastag, fremfor med tagdækning i røde vingetegl. Forvaltningen anbefaler, at der gives dispensation til glastag på udestue.

#### **Økonomiske konsekvenser**

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

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. der, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser ved naboorienteringen, meddeles dispensation til den ansøgte facadehøjde på op til 3,24 målt fra eksisterende terræn, idet der efterfølgende terrænreguleres således, at facaden fremtræder med en maks. højde af maks. 3 m.
2. der, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser ved naboorienteringen, meddeles dispensation til det ansøgte facademateriale i porebetonblokke med 10 mm puds, og
3. der meddeles dispensation til det ansøgte tag i glas til udestuen.

### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Ad 1.-3. Udsat, med henblik på at sikre bedre overensstemmelse med lokalplanen.

8.

## **Toftegærdet 18 - Udstykning**

### **Sagsfremstilling**

Der er modtaget ansøgning om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st.th. og 1.th på adressen Toftegærdet 18.

Sagen har været behandlet på Byplanudvalgets møde den 8. februar 2012, hvor det blev besluttet at meddele afslag på ansøgningen. Udskrift af afslag samt protokollat af mødet den 8. februar er vedlagt sagen.

Siden udvalgets beslutning den 8. februar 2012 har forvaltningen fra landinspektør modtaget oplysning om, at landinspektør ikke er enig i forvaltningens fortolkning af byggelovens § 10A.

Landinspektør mener, at dobbelthuse, rækkehuse opført i 1960 og 1970'erne heller ikke umiddelbart kan udstykkes, og at disse først er underlagt byggelovens § 10A, såfremt de er opført efter indførelsen af § 10A.

### *Ejendommen*

Ejendommen er oprindeligt (1925) bebygget med 2 opgange med stue- og 1. salslejligheder, alle oprindeligt opført med eget køkken og fælles toilet i tilknytning til trappeopgangen. Stuelejlighederne har et areal på 51 m<sup>2</sup>, mens 1. salslejlighedernes areal er 36 m<sup>2</sup>. Samlet boligareal - 174 m<sup>2</sup>.

Ny ejer har i marts 2011 søgt og opnået tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st.tv. og 1.tv.

### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.3.82 (Bondebyen). Området er udlagt til blandet byområde. der fastsættes bl.a. at områdets særlige bygnings- og beplantningskarakter skal bevares.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af lokalplan 199 for Bondebyen i Kongens Lyngby, delområde A, lokalplanens bevaringsområde.

Bygningen er i FBB-databasen registreret med en bevaringsværdi på 3, og er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt.

Det ansøgte skal vurderes iht. flere lovgivninger og regelsæt:

### *Boligreguleringsloven*

Der kan ikke afslås anmodning om sammenlægning af boliger, såfremt der ikke i forbindelse med ansøgningen er sket opsigelse af lejer, og såfremt boligen efter sammenlægning ikke overstiger 130 m<sup>2</sup>.



### *Byggeloven*

Iht. byggelovens § 10A skal der ved opførelse eller indretning af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse på en ejendom sikres mulighed for udstykning i selvstændige ejendomme. Hvis der meddeles tilladelse til sammenlægning af lejlighederne st.th. og 1.th. vil der således ske indretning af 2 sammenbyggede enfamiliehuse, og der vil skabes retskrav om senere udstykning iht. byggelovens § 10A.

### *Planloven*

Lokalplan 199 fastsætter bl.a.:

- § 1.1, Lokalplanens formål er bl.a., at bevare delområde As unikke bygningskarakter
- § 4.2 fastsætter bl.a., Udstykninger må generelt ikke finde sted. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis den oprindelige ejendoms helhedspræg ikke ændres mht. ydre hegning, adgangsforhold og bygningernes samlede udtryk.
- Desuden udpeges bygningen som bevaringsværdig.

Byggelovens § 10A fastsætter et retskrav på udstykning, såfremt der sker sammenlægning således, at ejendommen er at betragte som et dobbelthus. Udstykning vil kræve dispensation fra lokalplan 199 § 4.2, og dispensation vil muliggøre salg til 2 ejere, hvilket efter forvaltningens vurdering, gør ændringer af facader, hegning mv. mere sandsynlige. F.eks. vil sandsynligheden for usymmetrisk tagrenovering stige, hvis ejendommen har mere end 1 ejer, og dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bevaring. Dette på trods af ansøgers tilbud om tinglysning af bevarende deklARATION. Forvaltningen vurderer således, at det ansøgte bør afslås med samme begrundelse som tidligere.

Såfremt udvalget finder, at lejlighederne kan sammenlægges, vil forvaltningen foreslå, at det sker på betingelse af, at ejer tinglyser deklARATION, der sikrer mod udstykning og som ligeledes sikrer bevaring, herunder ved reparation og vedligeholdelse, hvorved lokalplanens bevaringsbestemmelser forsøges sikret. Der bør i så fald ske høring i lokalområdet før afgørelse.

### **Økonomiske konsekvenser**

Opgaven er myndighedsbehandling, og løses inden for de afsatte rammer.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at tidligere meddelt afslag fastholdes.

**Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Godkendt.

9.

### **Dispensation til anvendelse - Peter Lunds Vej 3**

#### **Sagsfremstilling**

Dispensationsansøgning vedr. anvendelsesændring blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 9. maj 2012. Udvalget besluttede at give tilladelse til den søgte anvendelse, jf. den sagen vedlagte protokoludskrift og kopi af tilladelse.

Det viste sig senere, at høringen ikke var tilstrækkelig, hvorfor der blev foretaget en supplerende høring.

I forbindelse med den supplerende høring er der indkommet en række bemærkninger, jf. den sagen vedlagte bilag. Nogle bemærkninger er gengangere fra forrige høring, mens andre er nye. De nye bemærkninger vedrører: udvidet åbningstid, byggelov § 7, ventilation og liberalt erhverv.

De modtagne bemærkninger mv. vedrører bl.a. følgende:

#### *Udvidet åbningstid*

Ansøger har tidligere oplyst, at centeret benyttes 4 timer på hverdage og 2 timer i weekenden. På centerets hjemmeside kan det ses at åbningstiden er væsentligt mere end opgivet, jf. den sagen vedlagte bilag.

#### *§ 7 i byggeloven*

I byggeloven står bl.a. at bygningsreglementet kan fastsættes regler om størrelse, anlæg og indretning af ejendommens ubebyggede areal til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer for børn og voksne, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for redningsberedskabet og parkering.

Endvidere fremgår, at ubebyggede arealer, der er udlagt og godkendt i henhold til førnævnte regler, ikke må benyttes i strid med det formål, hvortil de er udlagt. Når der ved en bebyggelse, der er opført inden lovens ikrafttræden, findes frie arealer, der er egnede til at opfylde de i stk. 1 angivne formål, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at de bebygges eller benyttes på en måde, der vil komme i strid med disse formål.

Endeligt fremgår, at bygningsreglementbestemmelser ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt

Det betyder, at der ikke med byggelovens § 7 kan forhindres adgang via have, hvis denne er udlagt til fællesareal (som det er i det konkrete tilfælde).

#### *Ventilation - åbne vinduer*

Ændret anvendelse fra tegnestue til træningscenter kræver byggetilladelse iht. til byggeloven (§ 16). Her vil der normalt blive stillet krav om ventilation iht. bygningsreglementets kap. 6.3 og 8.3 da der normalt i træningscentre skal være mekanisk ventilation (da vinduer ellers vil blive åbnet). I nugældende lokalplan 199 er bygningen udpeget som bevaringsværdig, og ydre ændringer må kun ske i overensstemmelse med områdets karakter og vedligeholdelsesvejledningen. Mekaniske ventilationsanlæg har ofte et udsugningsanlæg på taget (hvilket umiddelbart strider mod lokalplanen) eller kan føres ud i facaden (i ventilationsnormen fremgår det at dette ikke må medføre gener). Kommunen har pt. ikke modtaget selve byggeandragendet og ved på nuværende tidspunkt derfor ikke, hvad ansøger påtænker.

#### *Liberalt erhverv/anvendelse*

I den gældende kommuneplan er fitnesscentre ikke særskilt nævnt som et eksempel på en anvendelse. Derfor beror det på en konkret vurdering, hvilken kategori, fitnesscentre falder ind under.

Kommuneplanen definerer anden publikumsorienteret service som håndværkspræget detailhandel (vaskeri, frisør og lign.), anden detailhandelslignende funktion (apotek, bank og lign.), hotel, restaurant og forlystelser.

Kommuneplanen definerer liberalt erhverv som klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisorer, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt og reklamebureau og lign.).

Kommuneplanen definerer kontor som administration og liberale erhverv samt fremstillingsvirksomhed og engroshandel, der udelukkende betjener sig af kontorlokaler.

Forvaltningen vurderer, at et fitnesscenter af den etablerede størrelse er at sammenligne med klinik under liberalt erhverv, idet der kommer besøgende hele dagen, og idet det er en privat virksomhed.

#### *Byggetilladelse*

Anvendelsesændringen kræver byggetilladelse iht. byggeloven. Der er ikke meddelt byggetilladelse og der kan ikke gives byggetilladelse på det foreliggende grundlag, da der ikke fremsendt et egentligt byggeandragende.

#### *Anvendelse af udeareal*

Ejendommen er beliggende på matrikel 3A Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby. Udover Peter Lunds Vej 3 består matriklen også af Gammel Lundtoftevej 24 og 26, Peter Lunds Vej 1, 3, 5, 5A, 5B, 7, 9, 11 og 13, samt Høstvej 1A, 1B og 3, jf. det sagen vedlagte kort..

Af de tidligere byggesager kan det ses, at ubebyggede arealer er fællesarealer, jf. ligeledes førgældende lokalplan (nr. 88). Kommunen kan ikke se af de gamle

byggesager, at der er ansøgt om opdeling af fællesarealer. Luftfotos over ejendommen er vedlagt sagen.

#### *Adgang over gårdmiljø*

Da gården er fællesareal, har kommunen ingen hjemmel til at kræve, at besøgende til træningscenteret benytter den anden adgang (det hele ligger på samme matrikel). Det er alene et spørgsmål, som ejendommens brugere/beboere kan tage op med ejer/administrator.

#### *Årsagen til benyttelse af døren fra gårdsiden i modsat døren fra vej*

Da Forvaltningen ikke har modtaget materiale til at kunne lave en byggetilladelse, kan det ikke ses hvorfor indgangsdøren fra vejen ikke benyttes. Kommunen kræver ikke, at en specifik dør bruges til indgangsdør, når indgangen går over et fællesareal på egen matrikel.

#### *Adgang til bad*

Adgangen til bad i en anden bygning beliggende på sammen matrikel kan byggeloven ikke forhindre, såfremt adgangsvejen dertil går gennem fællesareal herunder fælles flugtvejsareal. Umiddelbart kan man komme ned i p-kælderen via en udendørs spiraltrappe i hjørnet mod Gammel Lundtoftevej (altså hen over græsplænen) og nedkørselsrampen. Der er en nedgang langs kontorerhvervsbygningen på Peter Lund Vej.

Sammenfattende anbefaler Forvaltningen, at den meddelte dispensation fastholdes, idet spørgsmål om byggetilladelse undersøges særskilt.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at anvendelsesændringen opretholdes.

### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Godkendt.

10.

## **Bredevej 2 - Skiltning**

.

### **Sagsfremstilling**

Der er modtaget ansøgning om opsætning af midlertidig skiltning mod Kongevejen i forbindelse med Bredevej 2, Hirschspunghus.

#### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.3.90, Bredevej og er udlagt til erhvervsområde for kontor og serviceerhverv. Området er beliggende i byzone. Det er om opholdsarealer fastsat, at der skal sikres en ordentlig fremtræden ved hegning, beplantning eller lignende mod veje og tilstødende områder.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 79 for en kontorbebyggelse ved Kongevejen, Bredevejskvarteret i Virum Bydel. Lokalplanen er vedtaget i juli 1987 og er alene gældende for denne bebyggelse. Lokalplanen fastsætter i bilag 3 § 7.2 at udvendig skiltning og reklamering kun må finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### *Ansøgningen*

Der ønskes opsat 2 skilte af hver 12 m<sup>2</sup> (4 m bred x 3 m høj) i fritstående aluminiums reklameramme. Skiltene ønskes opsat mod Kongevejen, dels på hjørnet af Kongevejen/Bernhard Olsens Vej, bag skrå hjørneafskæring, dels midt for skel langs Kongevejen. Skiltene er i farverne blå og gul med blå og hvid tekst samt med mindre røde elementer, jf. det sagen vedlagte billedmateriale.

Skiltene ønskes opsat i forbindelse med ca 12.500 m<sup>2</sup> lokaler til leje. Udlejer kan ikke nævne en nedtagningsdato, men håber på hurtig udlejning og oplyser, at skiltningen vil blive nedtaget straks, når lokalerne er *fuldt* udlejet.

Det er forvaltningens vurdering, at der ved afvejning af behovet for at understøtte udlejningsbestræbelserne af ledige lokaler ved skiltning bør overvejes, at midlertidige udlejningsskilte kan vinde stort indpas mange steder i kommunen samt at skiltene i dette konkrete tilfælde er meget store og meget farvestrålende.

Såfremt en godkendelse tiltrædes, kan det derfor bedst ske med anvendelse af en tidsramme som afgrænsning af det "midlertidige" tidsrum.

### **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

1. tilladelsen gøres midlertidig - max. 1 år, og
2. forvaltningen fremover bemyndiges til at afgøre lignende sager.

## **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Ad 1.-2. Afvist.

(V) stemmer for indstillingen om at give en midlertidig tilladelse samt at bemyndige forvaltningen til at afgøre lignende sager.

11.

### **Lyngby Hovedgade 77-85 - ny bebyggelse kontorbyggeri**

.

#### **Sagsfremstilling**

Byplanudvalget påbegyndte sagens behandling på mødet den 12. september 2012, under pkt. 12, jf. den sagen vedlagte protokol.

Det ansøgte er siden udsendt i høring, jf. planlovens bestemmelser.

Forvaltningen vil ved mødet forelægge evt. kommentarer og indsigelser.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, i det der er tale om myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

#### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte principgodkendes, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høringen.

#### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Godkendt.



12.

### **Almene boliger i forbindelse med fremtidigt byggeri**

.

#### **Sagsfremstilling**

På Kommunalbestyrelsens møde den 3. september 2012 anmodede F og A om, at følgende punkt blev optaget på dagsordenen:

*"SF og Socialdemokraterne ønsker en drøftelse af, hvordan et varieret udbud af boliger sikres i forbindelse med de nye byggemuligheder i kommunen. Konkret er der behov for en beslutning om, hvordan det sikres, at der fortsat bygges almene boliger og andelsboliger."*

Kommunalbestyrelsen besluttede at oversende sagen til Byplanudvalget og Udviklings- og Strategiudvalget til nærmere drøftelse.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

#### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter sagen.

#### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Sagen genoptages efter drøftelse i "Kontaktudvalget for de lokale almene boligorganisationer og Lyngby-Taarbæk Kommune".

13.

## **Orientering til Byplanudvalget 10-10-2012**

.

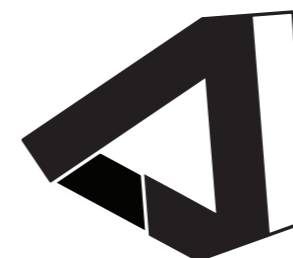
### **Sagsfremstilling**

#### **1. Referat af Byplanudvalgets møde med Bygningskultur Foreningen den 6. september 2012**

Byplanudvalget afholdt den 6. september 2012 det årlige møde med Bygningskultur Foreningen, hvor en række planmæssige og arkitektoniske emner blev drøftet. Referatet fremlægges til orientering.

#### **Byplanudvalget den 10. oktober 2012:**

Taget til efterretning.



## TEGL-TREKANTEN

Tegl for tegl løfter det nye kombinerede erhvervsdomicil, dagligvarebutik og bolighus sig fra Lyngby Hovedgade. En både enkel og samtidig dynamisk bygning - et trekantet teglhus med et markant boligårn.

### En markant geometri

Vi vælger en markant geometri dels for at understøtte husets signalværdi, dels for at indtage kontekstens allerede eksisterende form bedst muligt og samtidig har grundige analyser af sol/skyggeforhold, afstande til naboer, indgange, trafikale forhold m.v. resulteret i den trekantede løsning. Teglhuset følger hovedgadens forløb og viderefører det eksisterende karrémotiv. Den karakteristiske form gentages i husets indre, hvor et trekantet atrium tilbyder et attraktivt og interessant interiør. Husets signalværdi understreges yderligere ved det elegante tårn, der rejser sig over domicilet og tilbyder boliger med altaner mod syd og vest. Boliger med masser af udsigt og med store lysgivende vinduer.

### De kombinerede funktioner

I stueetagen placeres en dagligvarebutik, hvor de lukkede dele af facaden i størst muligt omfang begrønnes. På den måde afspejler husets facade både sin tegldominerede kontekst og villakvarterets grønne karakter. 1.-4. sal indrettes som erhvervsdomicil omkring det trekantede atrium. Ovenpå erhvervsdomicilet giver 5. -12. sal adgang til attraktive boliger. Boligerne rejser sig som et tårn i projektets vestlige hjørne og markerer indgangen til Lyngby. I kælderplan placeres to parkeringsetager.

De kombinerede funktioner afspejler sig i tre skala. Dels lille-skalaen, der henvender sig til villakvarteret, dels en mellem-skala ud mod Lyngby Hoved-

gade og stor-skalaen, der sikrer huset sin status som vartegn i Lyngby og gør det synlig fra motorvejen.

### Erhvervsdomicil

Det trekantede teglhus bliver et nyt vartegn for Lyngby og etablerer samtidigt et synligt erhvervsdomicil - i centrum af byen. For at understrege domicilkarakteren designer vi et markant indgangsparti i det sydøstlige hjørne af bygningen. Her gennembrydes det elegante teglvolumen af et let og transparent indgangsparti, der med sine åbne glaspartier byder velkommen til bygningen. Glasudskæringen strækker sig over det dobbelthøje ankomstrum, der med den store åbne lobby og reception leder naturligt videre mod den brede trappe, der fører direkte videre ind til det lysende elegante trekantede atrium. I ariet kan man se op igennem etagerne i domicilet og fornemme dagens gang fra det store glasoverdækkede ovenlys. Fra alle arbejdspladserne er der enten god kontakt ud til det rekreative atrium, der samtidig sikrer en god og smidig kommunikation i huset eller ud mod livet udenfor på gaderne.

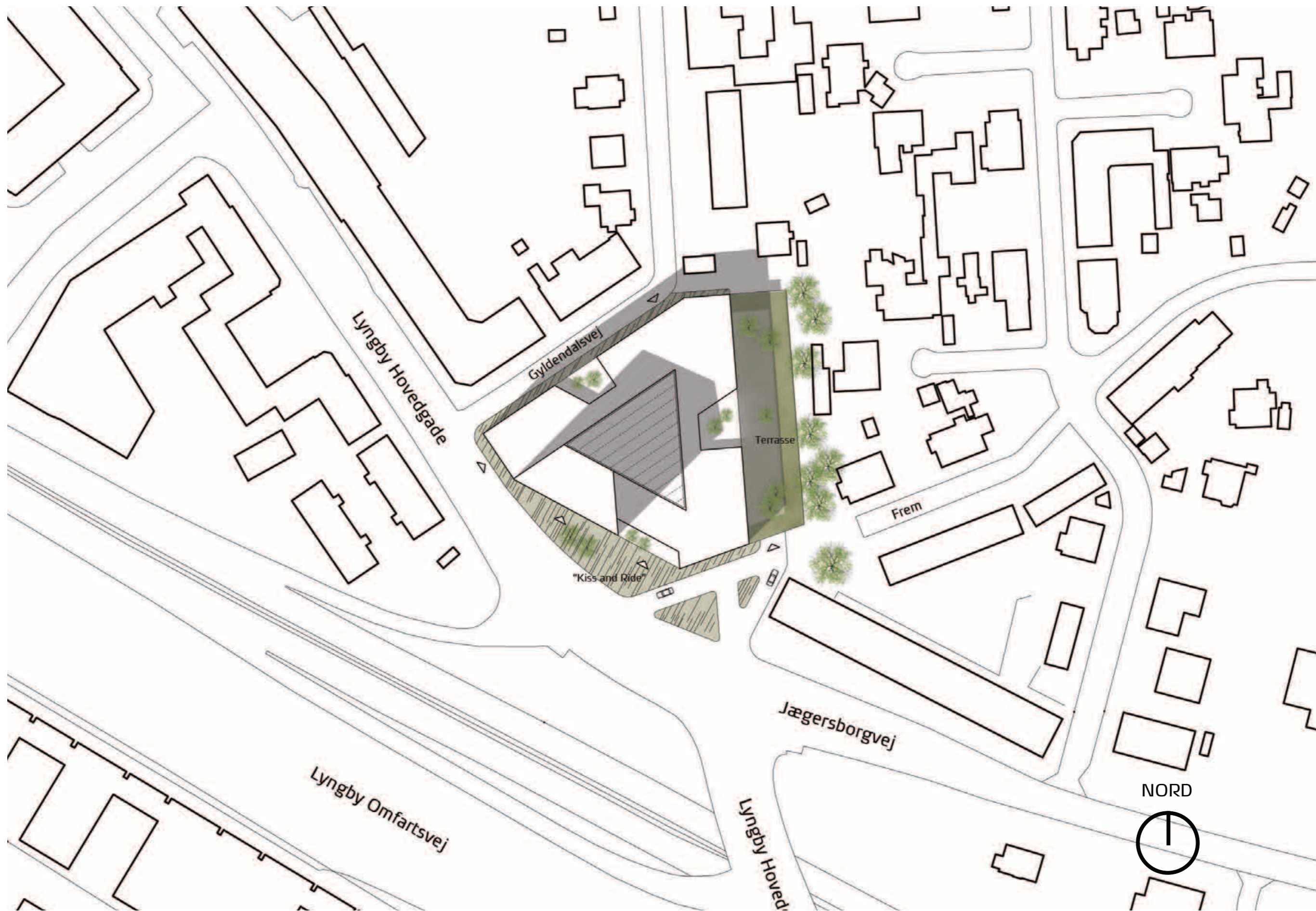
### En klassisk og samtidig moderne facade

Facaden udgør en væsentlig del af det trekantede teglhus signalværdi. Derfor vælger vi et meget velkendt og robust materiale, der udstråler gedigenhed og ro. Samtidig er materialet et udtryk for, at vi tager konteksten alvorlig og tager den til os. Det velkendte tegl får dog følgeskab af mere moderne materialer og et formsprog, der peger mere frem end tilbage i tiden. Glaspartierne og de store begrønnede flader taler et moderne sprog og en varieret facade med lyse udskæringer digter videre på de omkringliggende bygningernes arkitektur og giver projektet kant.



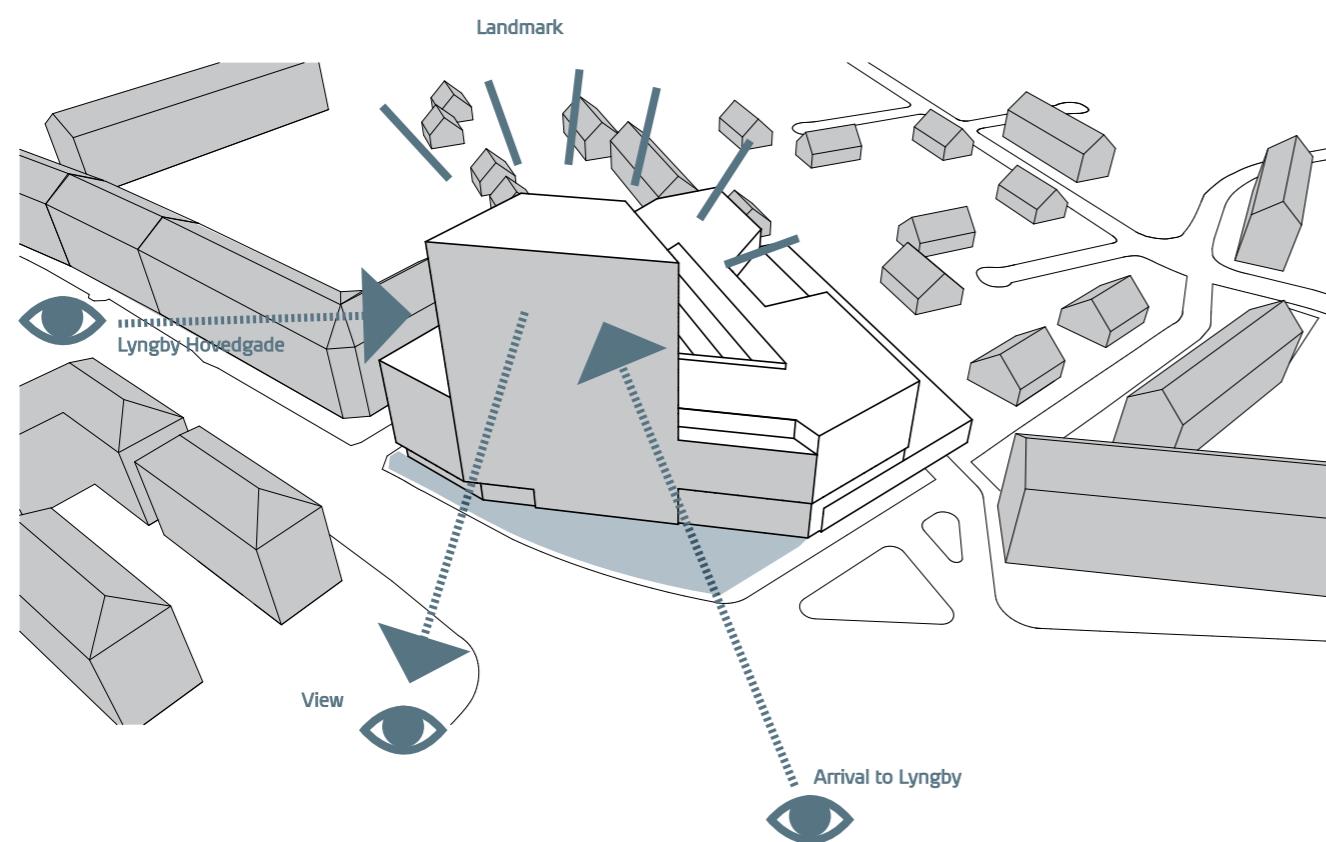
OFFICE

OFFICE



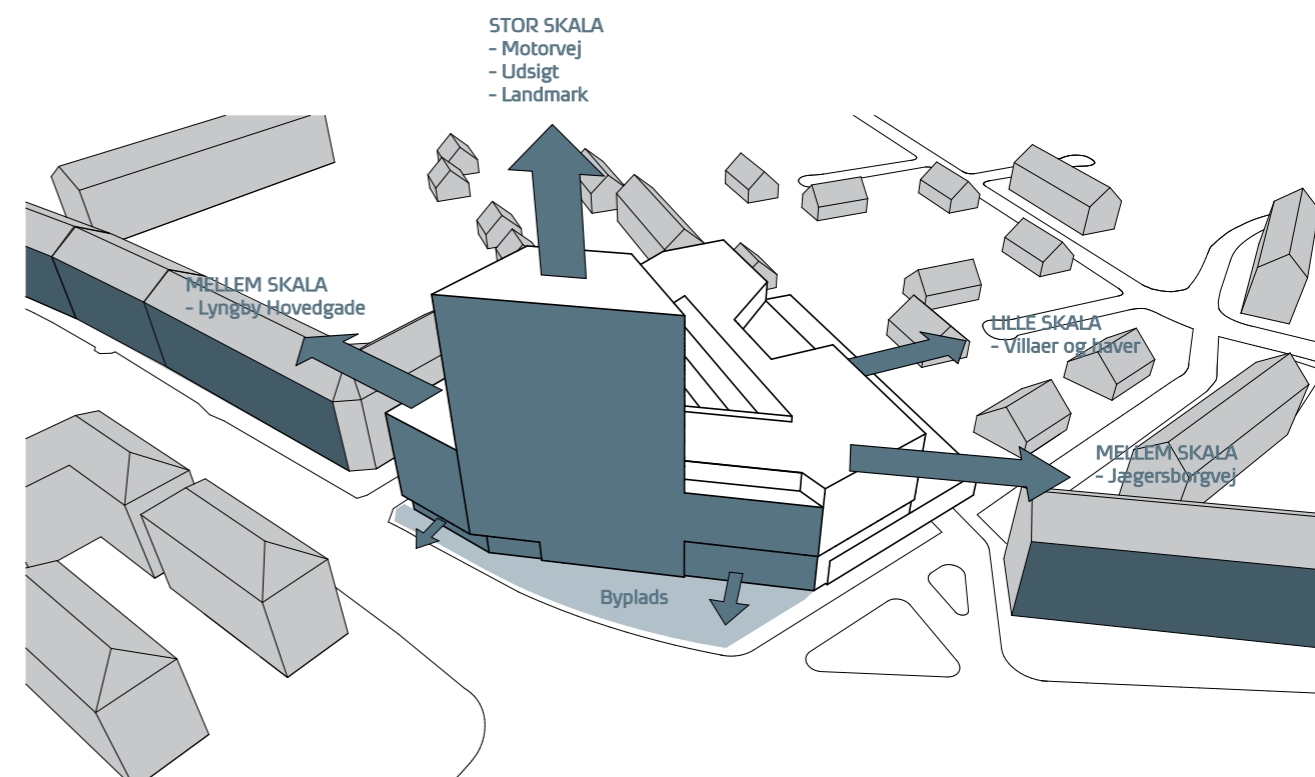


## VARTEGN



I grundens vestlige hjørne rejser bygningen sig som et tårn i 13 etager og accentuerer hermed ankomsten til Lyngby.

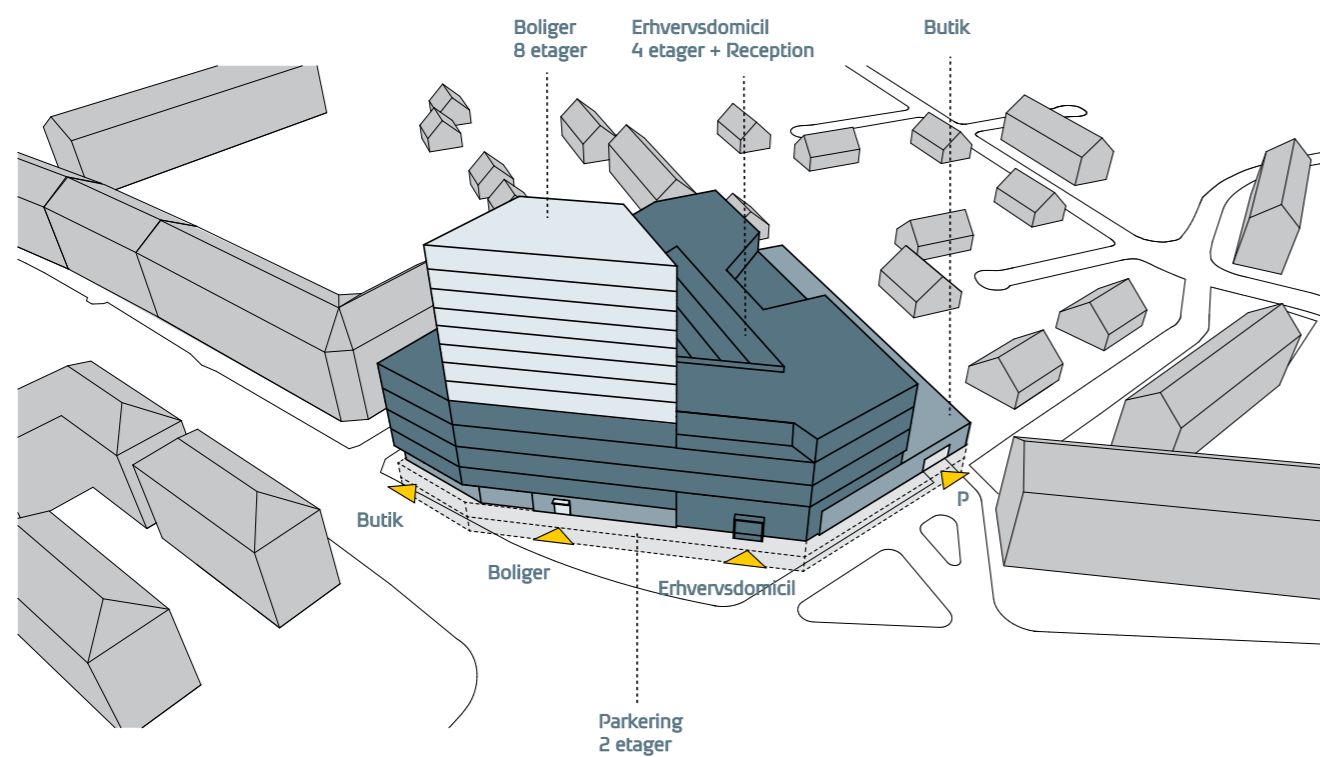
## SKALA



Mens tårnet rejser i højden og relaterer sig til den store skala, motorvejen, udsigten m.v. tilpasser den resterende del af projektet sig den øvrige bebyggelse i området.

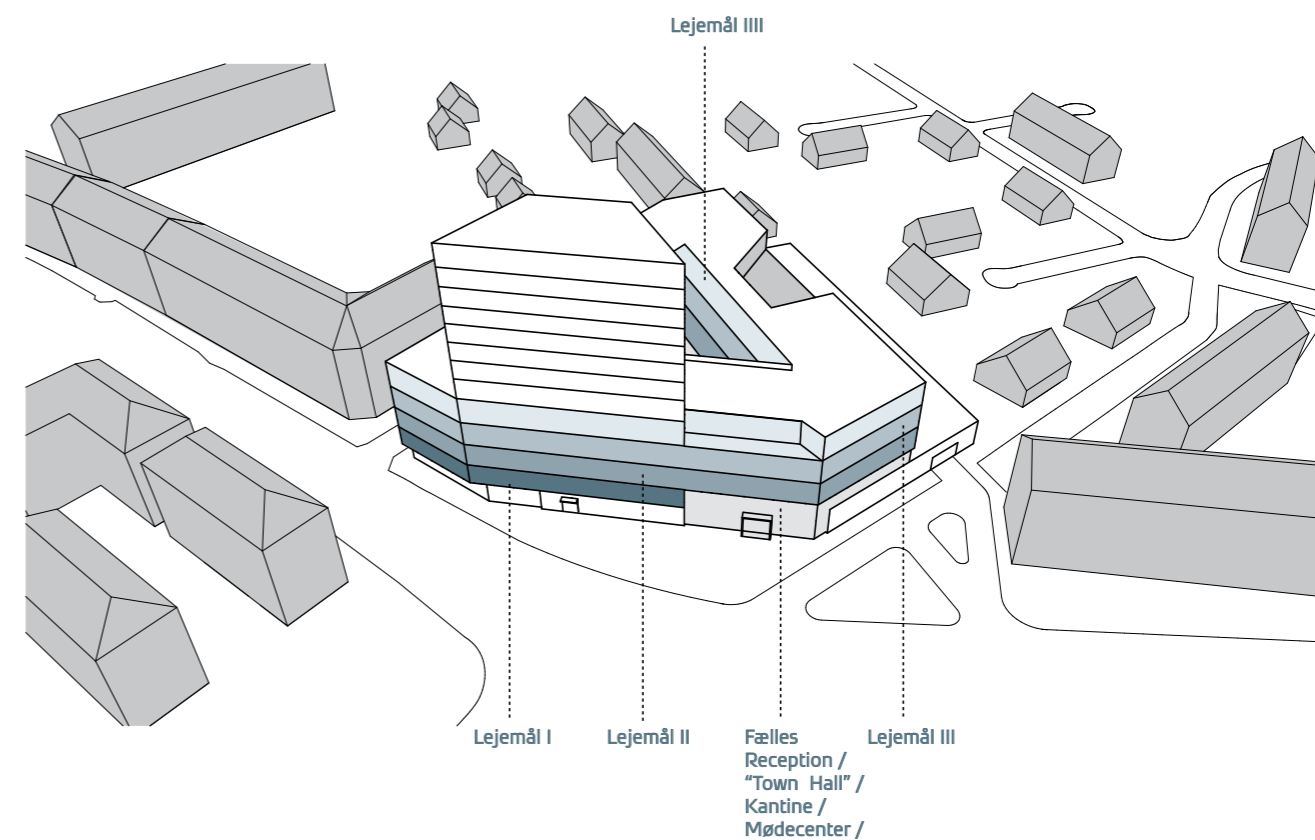


## FORDELING AF FUNKTIONER



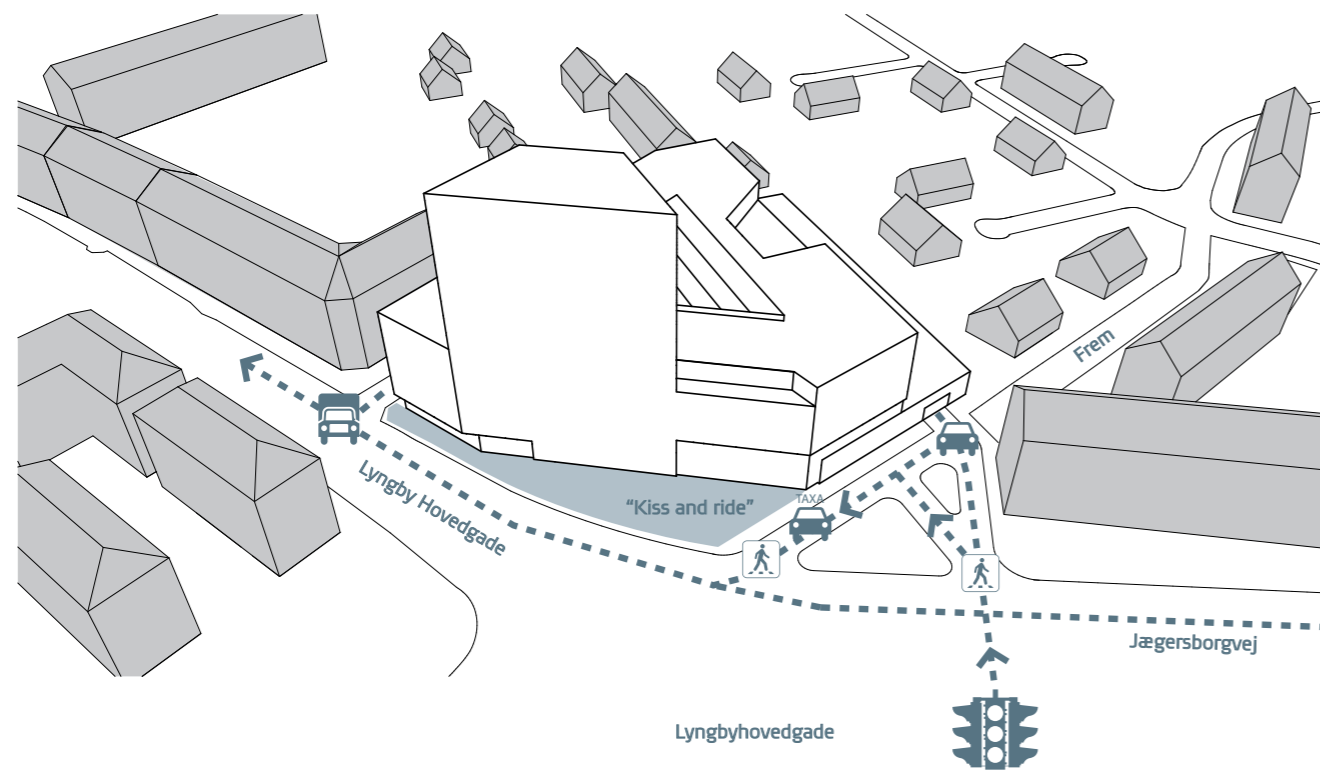
I stueetagen er der adgang til butik, erhvervsdomicil og lejligheder. Domicildelen har reception i stueetagen og herfra er der adgang via trappe og elevator til domicilet, der er organiseret i 4 etager omkring et atrium. Oven på domicilet er der placeret et 8 etagers boligårn med altaner mod syd og vest.

## FLEKSIBILITET



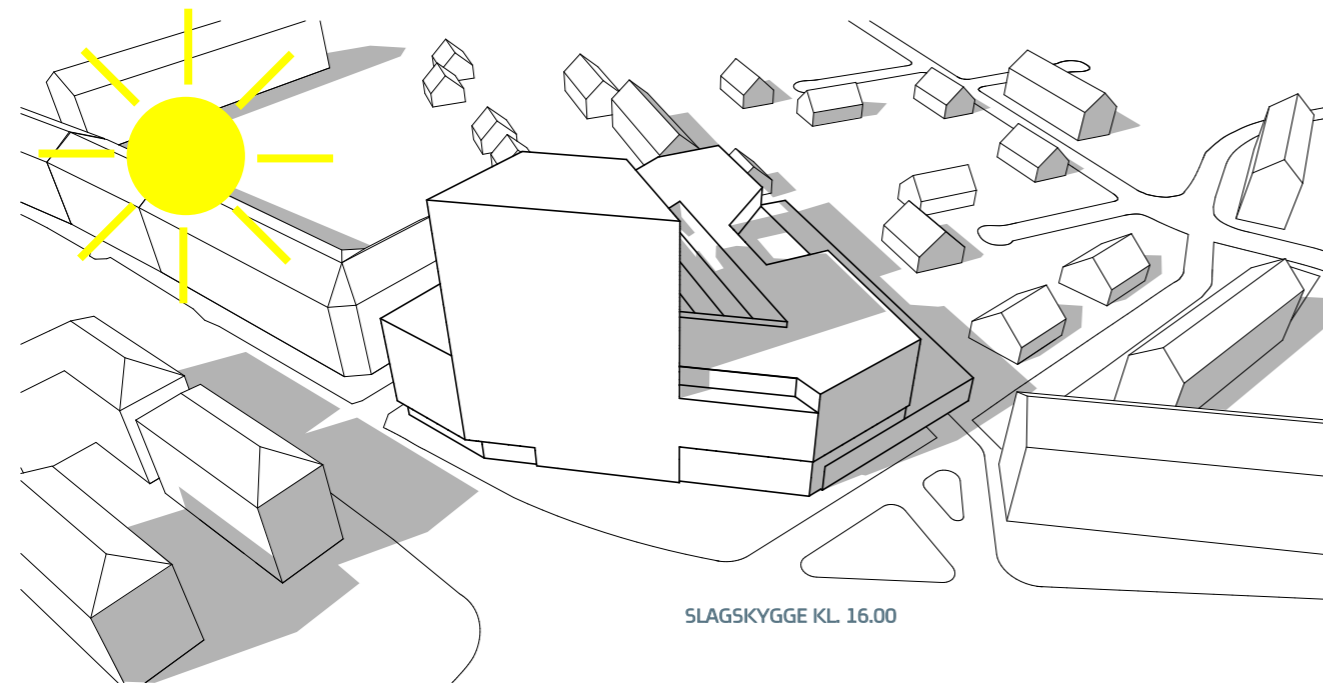
Domicilet kan inddeles i flere forskellige lejemål - fx et lejemål pr. etage.

## TRAFIK



Trafikafviklingen sikres ved at danne et "4. ben" i krydset Lyngby Hovedgade / Jægersborgvej. Her etableres "Kiss and Ride" og indkørsel til P-kælder. Varetilkørsel ifm. dagligvarebutikken vil ske via Gyldendalsvej.

## SOL OG SKYGGE

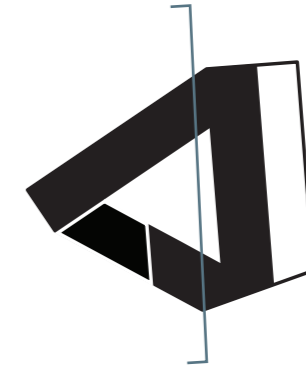


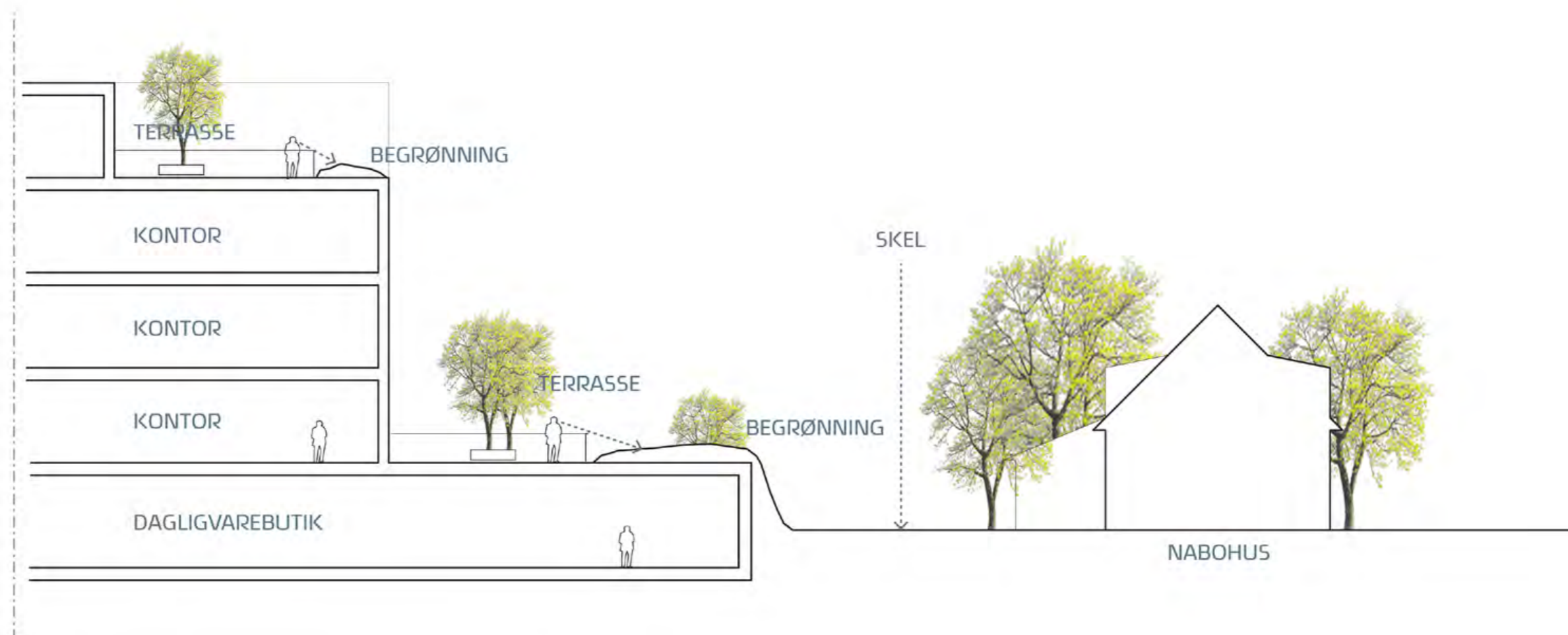
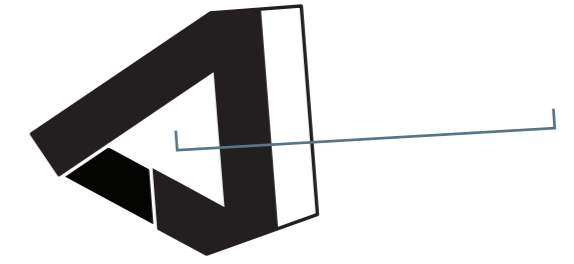
Tårnet er placeret på grunden ud fra en analyse af sol- /skyggeforhold. Placeringen medfører at tårnets slagskygge om eftermiddagen falder på egen grund og dermed til mindst mulig gene for naboerne.

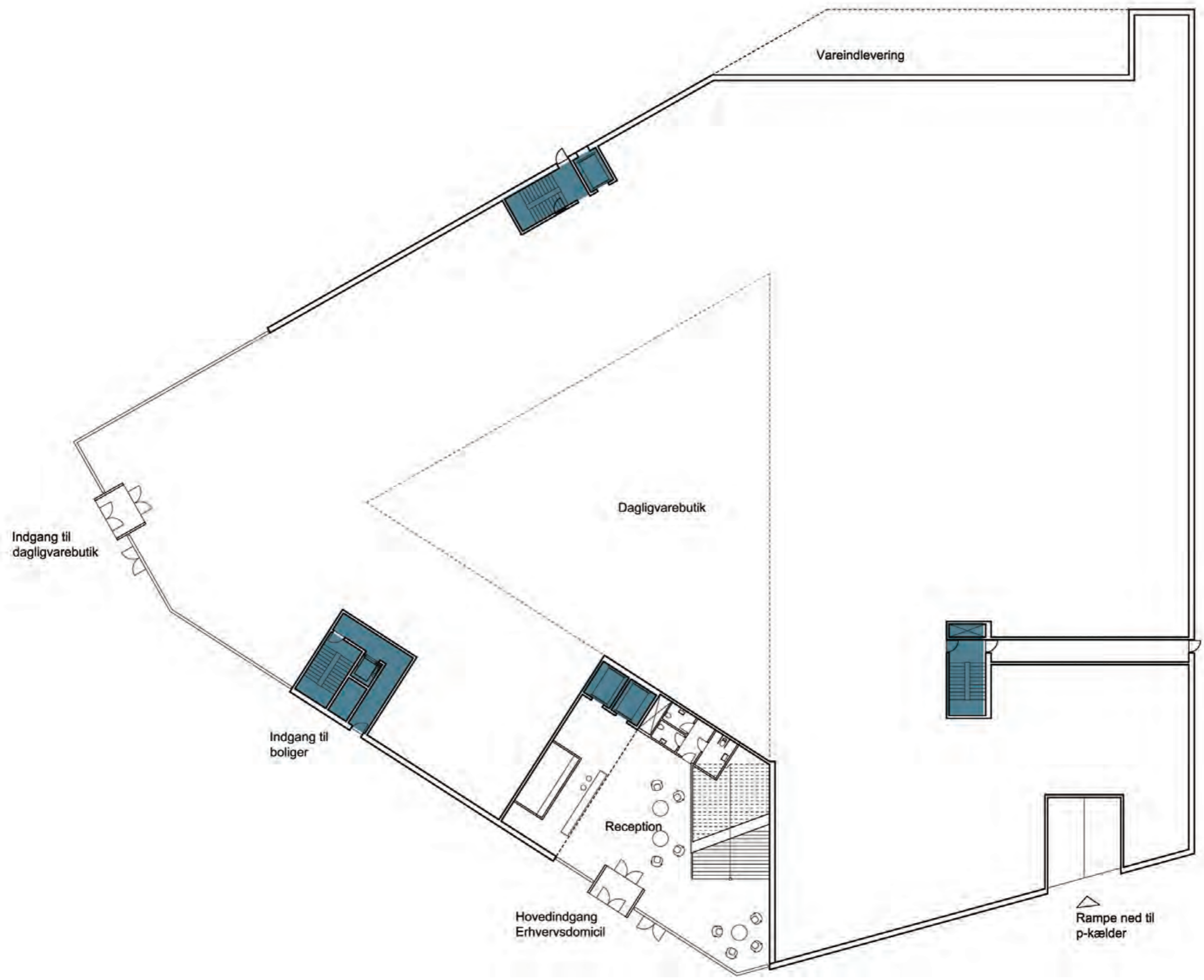
## BEGRØNNING



Projektet relaterer sig til de bagvedliggende villaer og haver ved at have en begrønnet base.







# OFFICE

RECEPTION









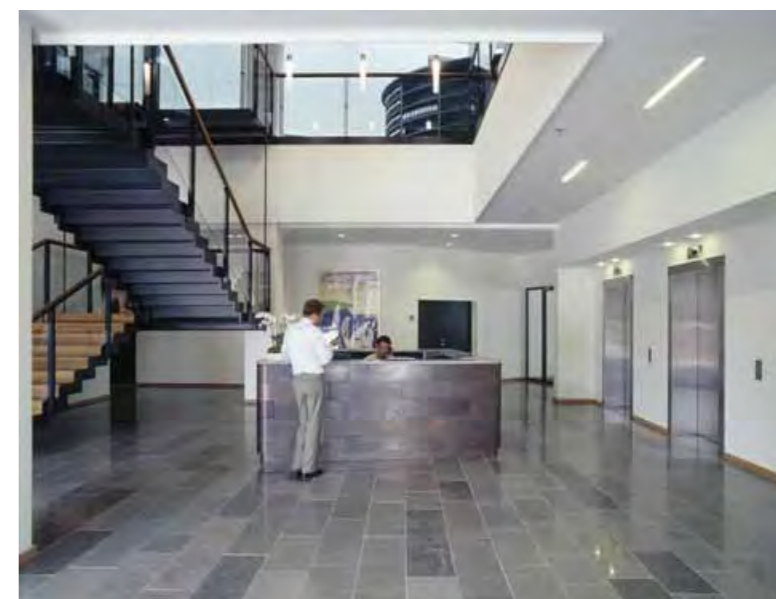


Mikado House  
København



CCI Europe  
Aarhus

Kobbertårnet  
København

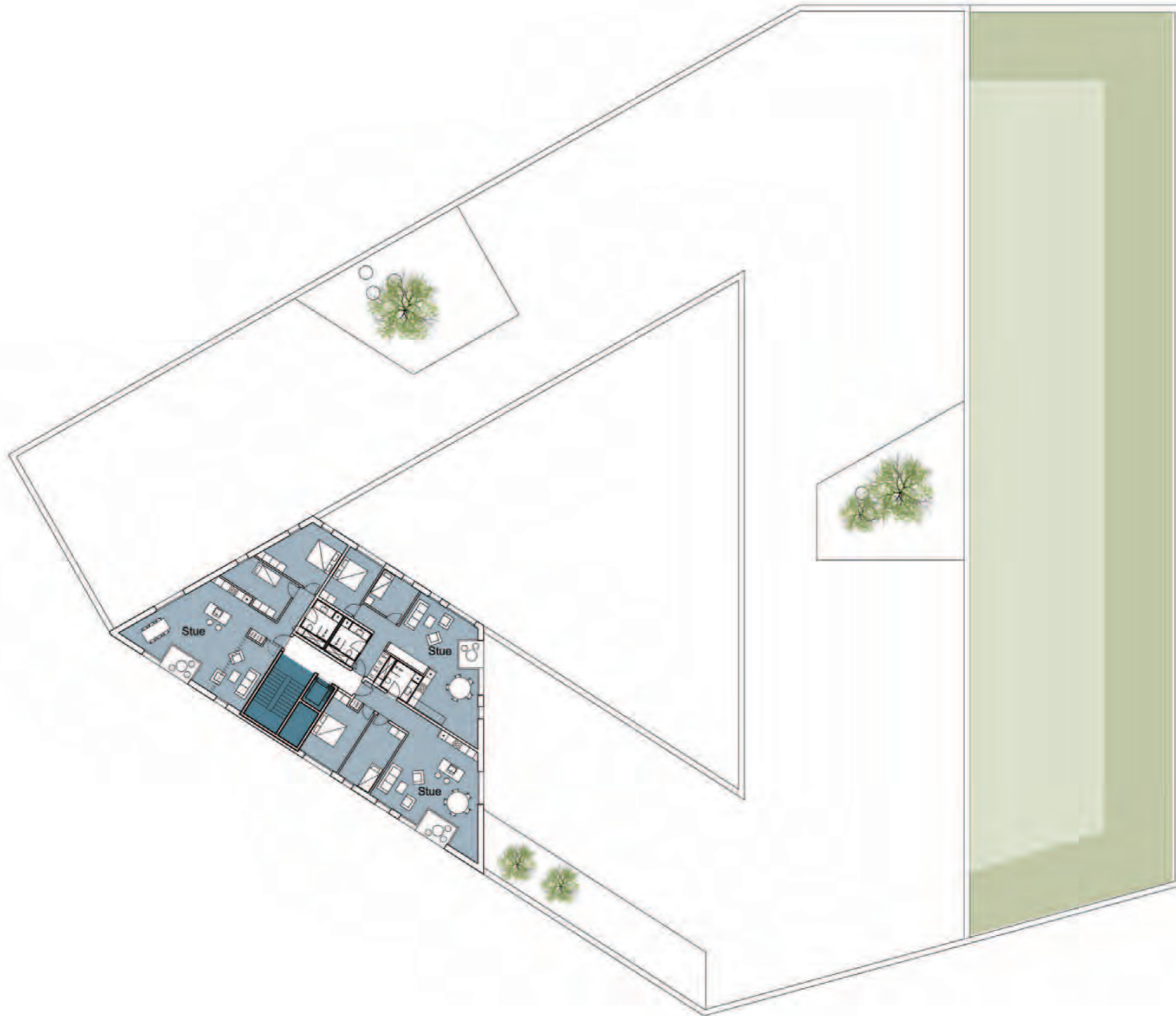






**OFFICE**

**OFFICE**





OFFICE

BUTIK





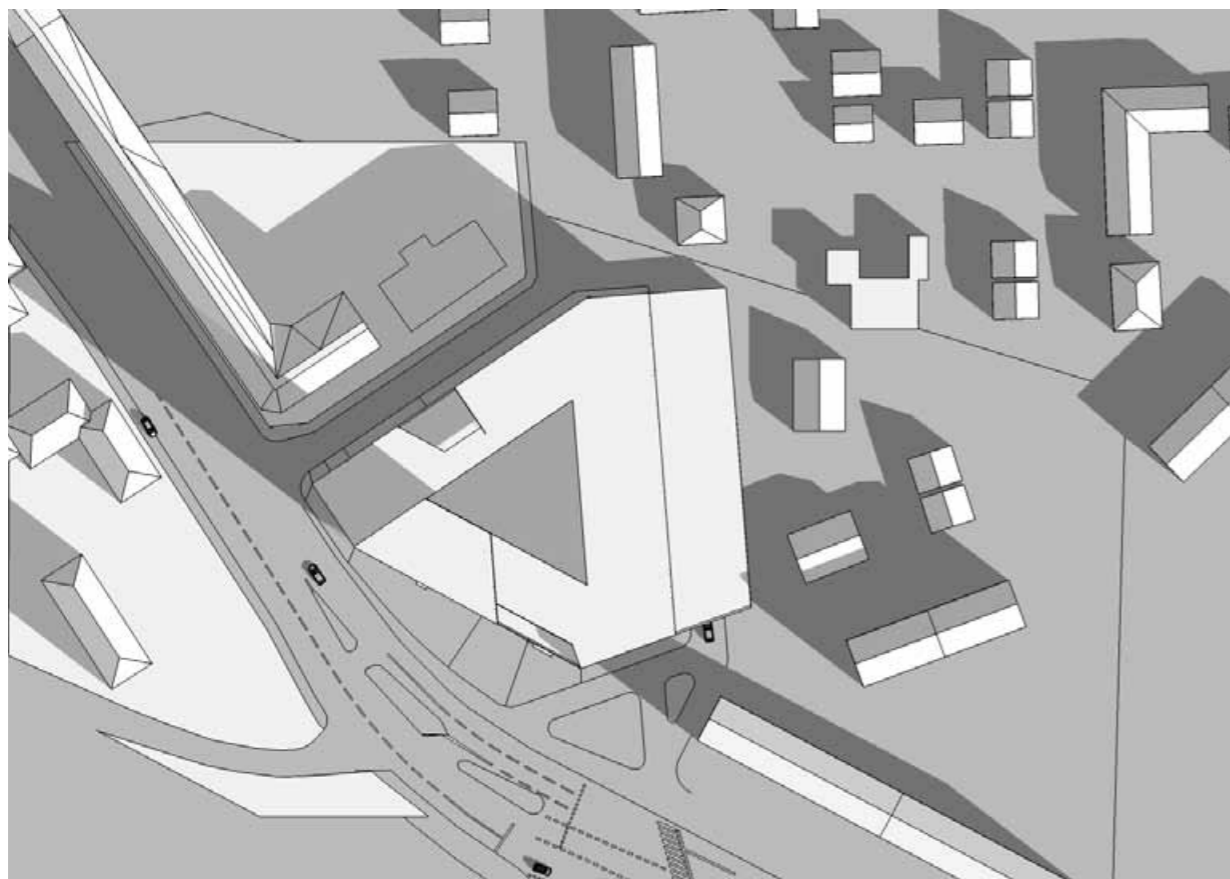


Lincoln Place  
Dublin

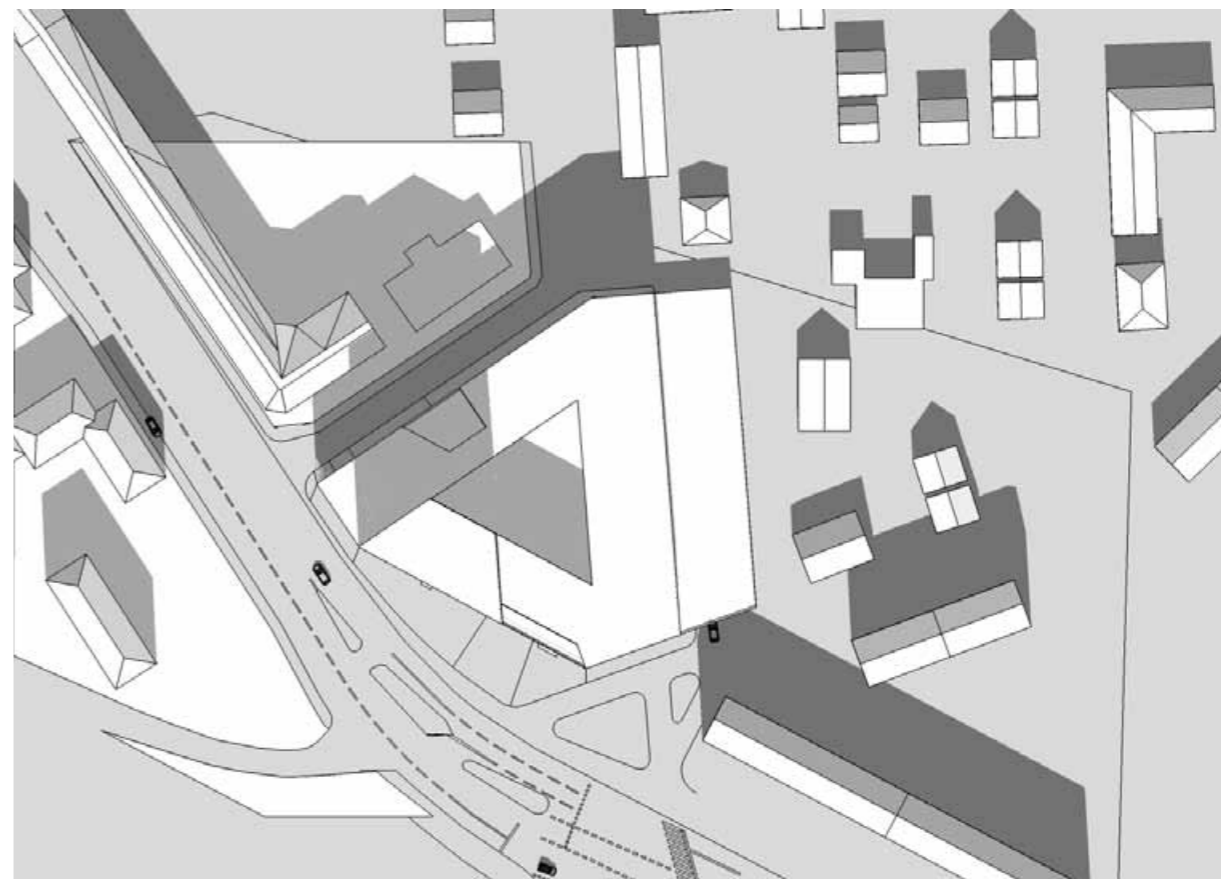


Leo Pharma  
Ballerup

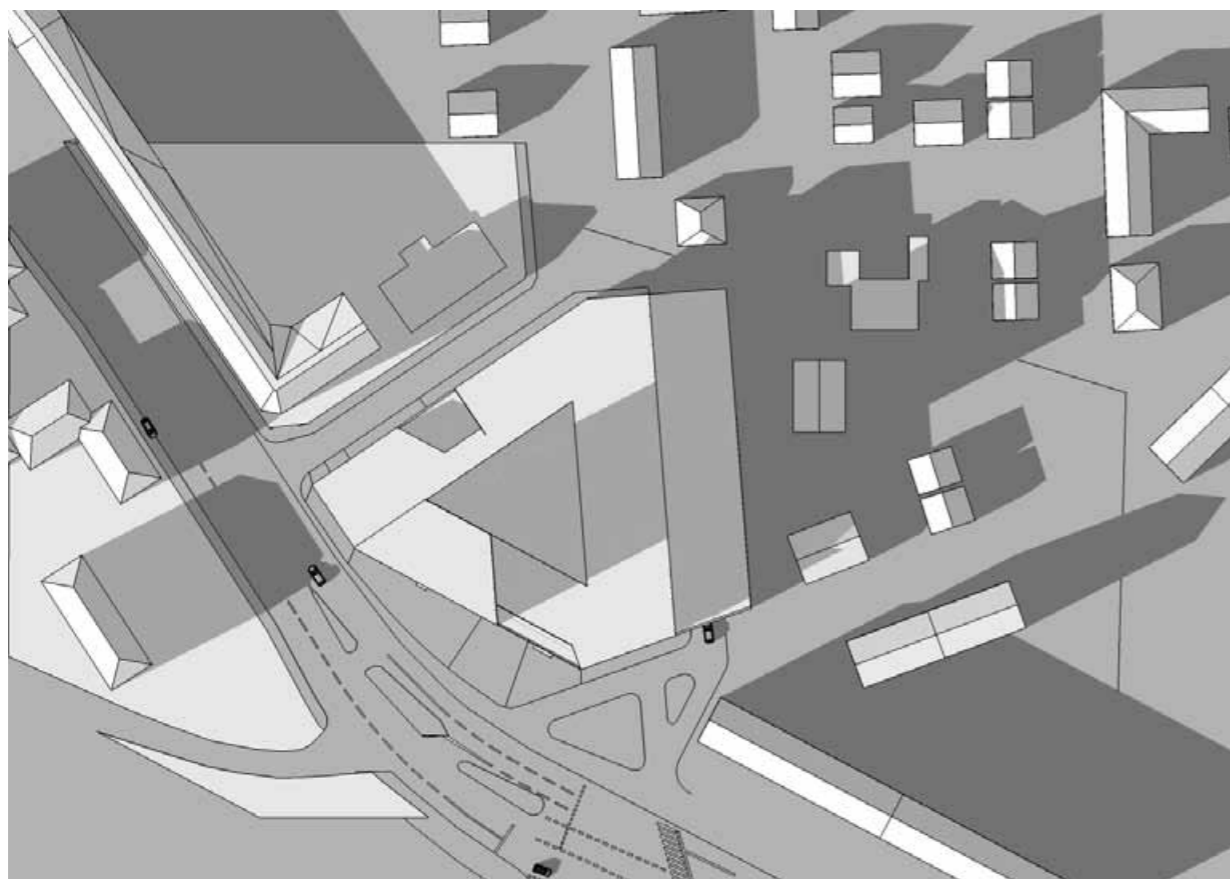




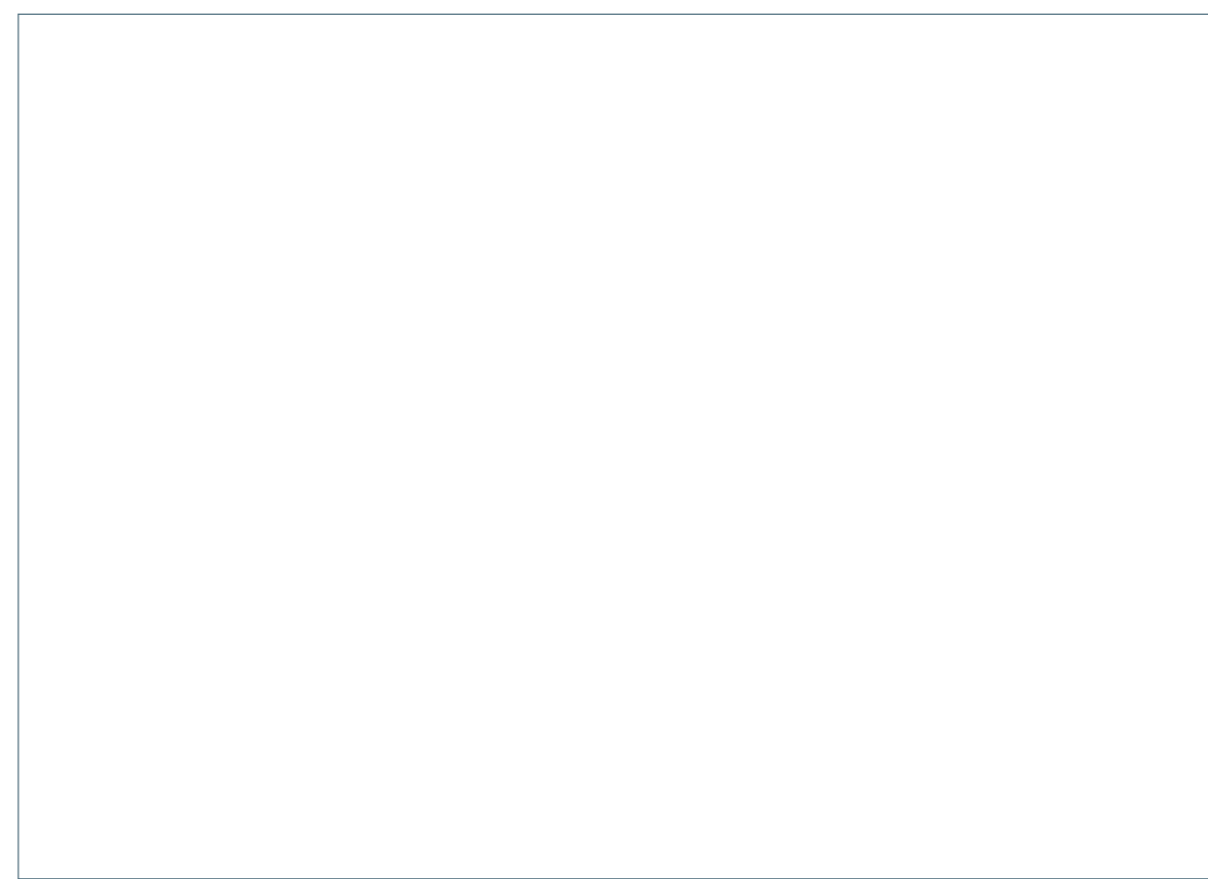
21. marts kl. 9.00



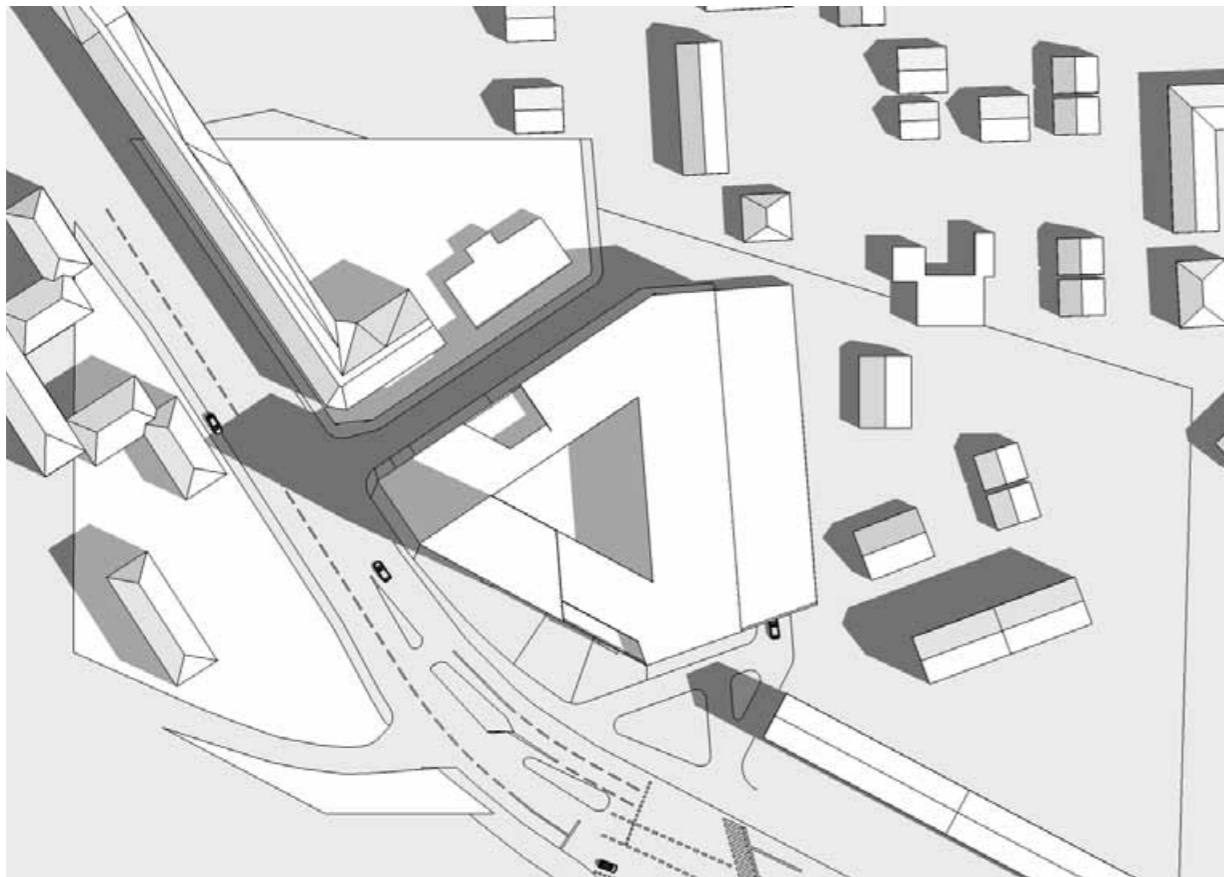
21. marts kl. 12.00



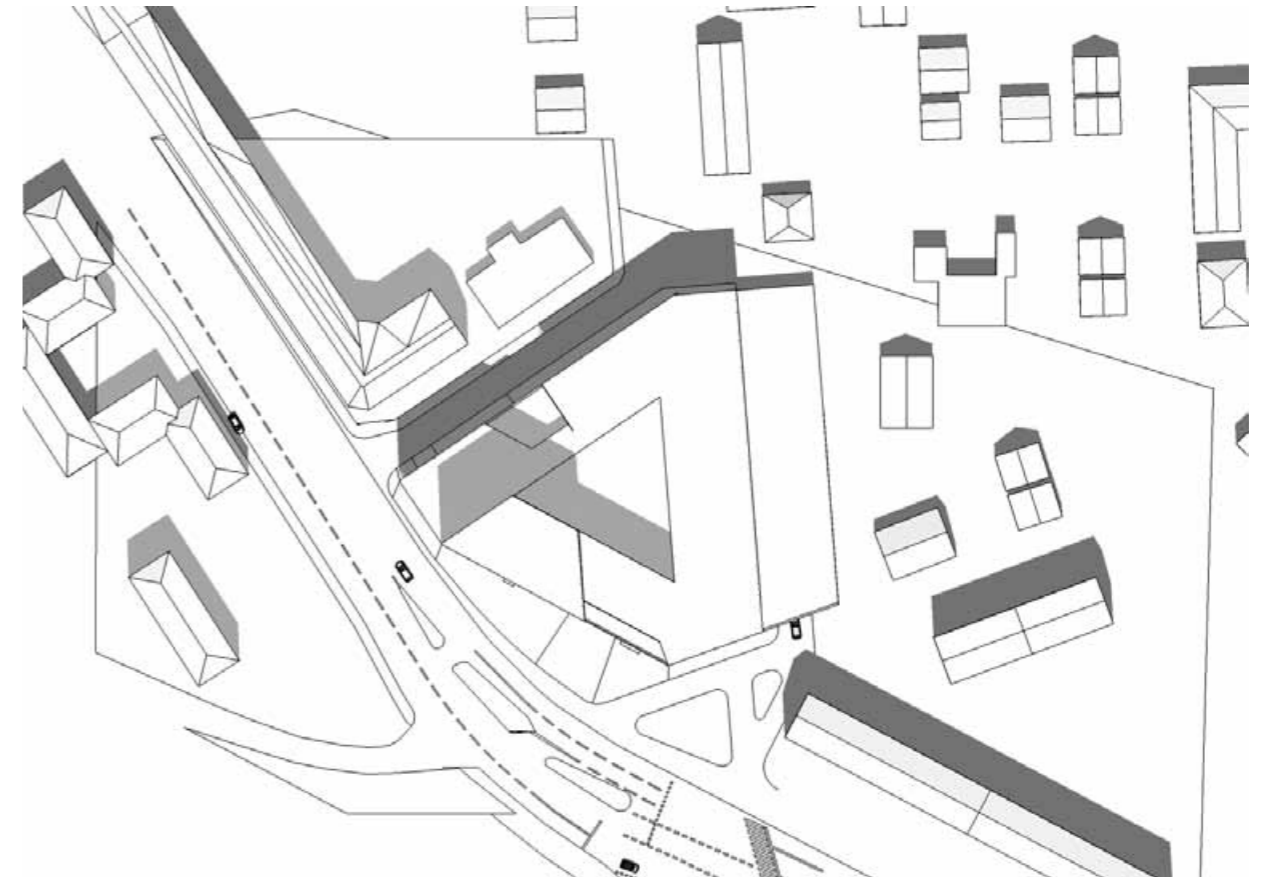
21. marts kl. 16.00



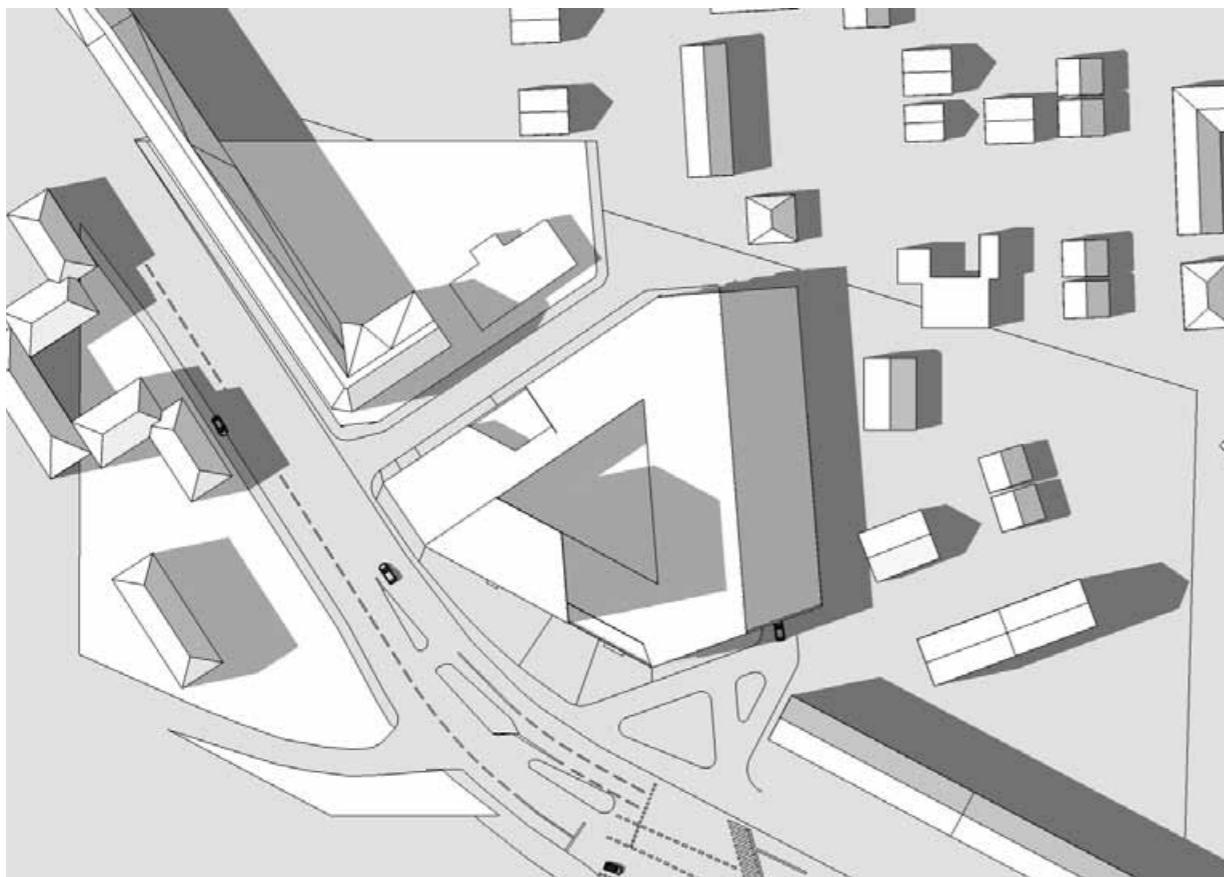
21. marts kl. 20.00 - solen er gået ned



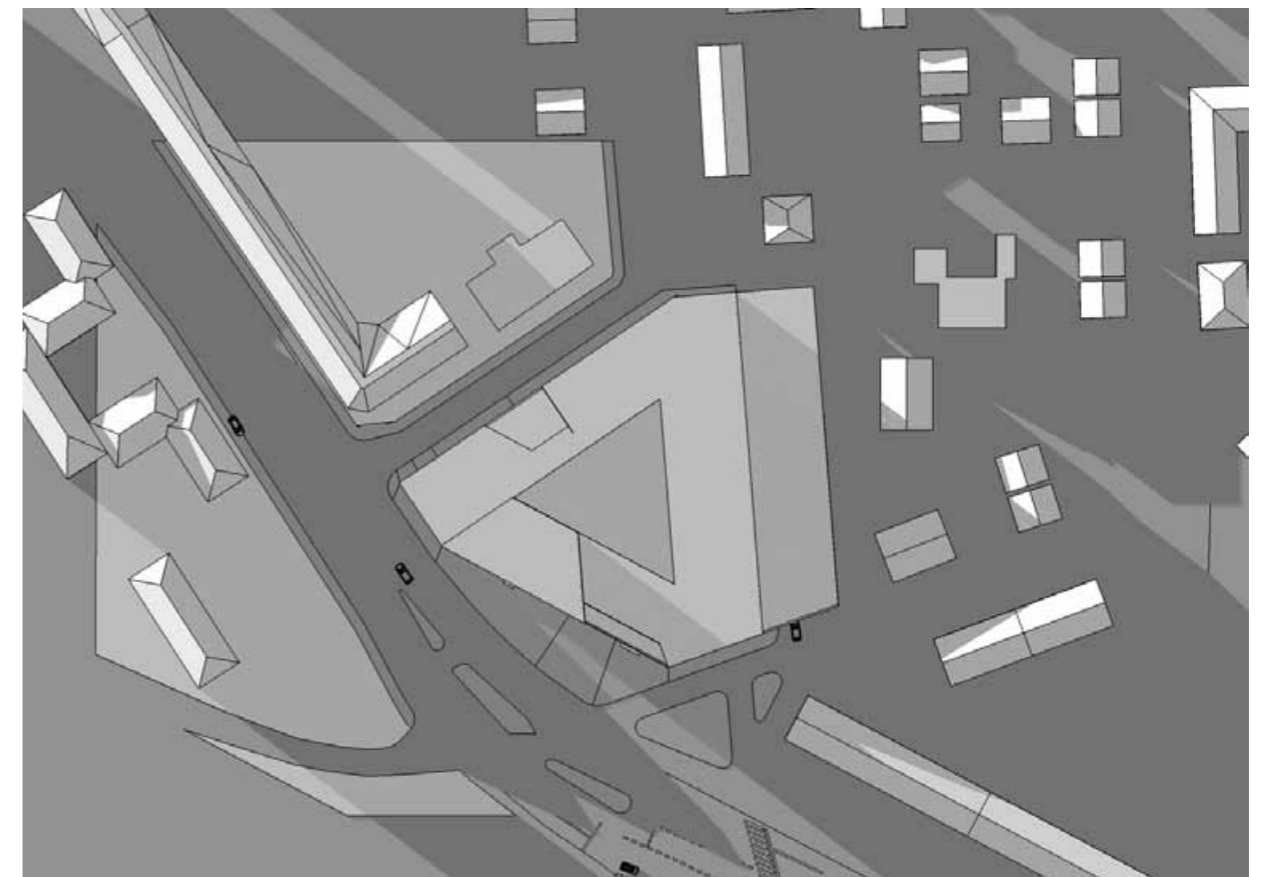
21. juni kl. 9.00



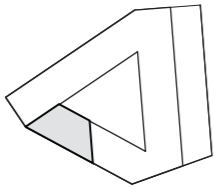
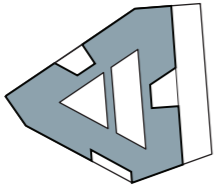
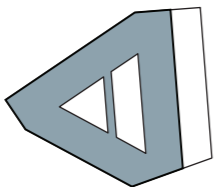
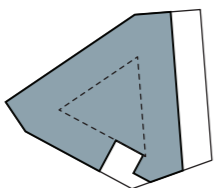
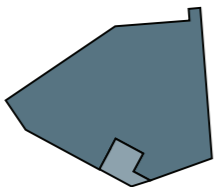
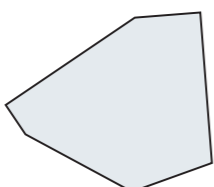
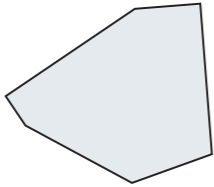
21. juni kl. 12.00







21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 20.00

PLAN 05-12		LEJLIGHEDER 2920 M <sup>2</sup>  24 STK
PLAN 04		ERHVERVSDOMICIL 2547 M <sup>2</sup>
PLAN 02+03		ERHVERVSDOMICIL 2 X 2.815 M <sup>2</sup>
PLAN 01		ERHVERVSDOMICIL 3.147 M <sup>2</sup>
PLAN 00		ERHVERVSDOMICIL (RECEPTION) 296 M <sup>2</sup>  DAGLIGVAREBUTIK 3942 M <sup>2</sup>
PLAN -01		PARKERING 4380 M <sup>2</sup> CA. 148 PL.
PLAN -02		PARKERING 4380 M <sup>2</sup> CA. 148 PL.

BRUTTOAREAL

	LEJLIGHEDER	2.920 M <sup>2</sup>
	ERHVERVSDOMICIL	11.620 M <sup>2</sup>
	DAGLIGVAREBUTIK	3942 M <sup>2</sup>
	PARKERING	8760 M <sup>2</sup> (296 SPACES)





ALTERNATIV FACADE - LYS GUL TEGL



ALTERNATIVE FACADE - RØD TEGL



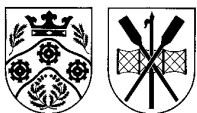


# LOKALPLAN

# 232

FOR FURESØKVARTERET I VIRUM

# FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

## Indholdsfortegnelse

<b>Baggrund for lokalplan.....</b>	<b>1</b>
<b>Lokalplanens indhold .....</b>	<b>5</b>
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning .....</b>	<b>12</b>
<b>Lokalplanens bestemmelser .....</b>	<b>17</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger .....</b>	<b>5</b>

### **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, 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 særskilt afsnit herom.

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

### **Offentliggørelse af lokalplanforslag**

Lokalplanområde 232 for Furesø kvarteret omfatter et stort villaområde med åben, lav boligbebyggelse og en grøn karakter samt den resterende del af Virum Landsby. Området afgrænses af Malmosevej mod nord, mod vest af Furesøvej mod syd af Frederiksdals jorder og mod øst af Parcelvej, del af Frederiksdalsvej og Skolebakken.

Spørgsmål om forslaget indhold rettes til Center for miljø og Plan, Team planlægning på telefon nr. 45 97 36 07.

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse i Teknisk Service, Rådhuset, eller ved at sende en mail til [miljoplan@ltk.dk](mailto:miljoplan@ltk.dk)

Kommunalbestyrelsen har offentliggjort lokalplanforslaget for at give borgerne indsigt og medindflydelse på områdets planlægning.

Hvis De har bemærkninger til forslaget - såvel positive som negative - eller hvis De har ændringsforslag, kan De skrive eller maile til kommunalbestyrelsen senest den **2.januar 2013**.

**Kommunalbestyrelsen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby**

**[miljoplan@ltk.dk](mailto:miljoplan@ltk.dk)**



## Baggrund for lokalplan

### Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses af Malmosevej mod nord, mod vest af Furesøvej mod syd af Frederiksdals Jorder og mod øst af Parcelvej, del af Frederiksdalsvej og Skolebakken. Der er i alt ca. 1.100 villaer inden for området.



Lokalplanens områdeafgrænsning er angivet med stiplede signatur. Lokalplanen omfatter det samme område som den hidtil gældende lokalplan 215. Inden for lokalplanområdet er der 2 områder, der er udtaget (De hvide områder th. i billedet). Det er henholdsvis Virum Skole, der er omfattet af lokalplan 30, og Områdecener Solgården, der er omfattet af lokalplan 202. Lokalplanens områdeafgrænsning fremgår desuden af luftfotoet på forsiden, og oversigtskortet på bilag 1.

### Baggrund for lokalplanen

Denne lokalplan erstatter lokalplan 215, der var den første af kommunens store områdelokalplaner for åben, lav boligbebyggelse.

Baggrunden for udarbejdelse af en ny lokalplan for Furesø kvarteret er blandt andet at udpege flere bevaringsværdige bygninger i området end der var tale om i den tidligere lokalplan. Proceduren for hvordan enkeltliggende bygninger, der er registreret med en bevaringsværdi på 4 skulle håndteres var ikke endelig fastlagt, da Lokalplan 215 blev vedtaget i maj 2012. I den mellemliggende periode er alle bygninger med en bevaringsværdi på 4 gennemgået sammen med Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk. Det har resulteret i at yderligere 17 enkeltliggende bygninger er udpeget som bevaringsværdige. Desuden er de 8 bebyggelser med en ensartet karakter også gennemgået.

Denne indeholder lokalplan også enkelte andre ændringer. Det skyldes en ændring af de generelle bestemmelser for åben, lav boligbebyggelse. Blandt andet har kommunalbestyrelsen besluttet, at der ikke skal være en differentiering af bebyggelsesprocenten for åben, lav boligbebyggelse. Derfor er bebyggelsesprocenten for de bevaringsværdige bygninger i denne lokalplan også øget fra 25 til 30. Desuden er der nedlagt § 14 forbud mod udstyknings af ejendommen Virum Møllevej 3 i tre parceller.



Til venstre ses den sydlige del af villaområdet. Villaområdet er præget af stor variation i bebyggelsen. Til højre ses de åbne marker. Markerne er fredet og udgør en del af Frederiksdals jorder. Det levende hegn, der afgrænser markerne mod boligområdet indgår som en del af fredningen.

### Områdets historie

Området blev påbegyndt udbygget i starten af 1900-tallet, med undtagelse af bebyggelsen syd for Virumvej. Området omkring Virum Møllevvej og Virumstræde hører til den ældste del af Virum landsby.

Furesøkvarteret ligger på stedet for det gamle overdrev, Bredvig, som ikke dyrkedes, men kun anvendtes til græsning. Området blev udskiftet i 1782, og det meste blev købt af Kaningården. Virum Overdrevsvej er opkaldt efter overdrevet, som vejen ligger på.

Området syd for Søndervej og øst for Virum Overdrevsvej har derimod været dyrket af Virum-bønderne i århundreder, som en del af bymarken. Virum landsby er angiveligt den ældste af de nuværende bydannelser i Lyngby-Taarbæk Kommune. Landsbyen opstod på det jævne terræn omkring det nuværende Virumstræde. De ældste pålidelige kort viser en landsby på dette sted omkring et gadekær. Gadekæret lå ud til Virumstræde, der hvor Solgårdens ældreboliger ligger i dag. Først senere bredte landsbybebyggelsen sig langs Virumgade. Stednavnet Virum er nævnt for første gang i 1186 i et paveligt brev til biskop Absalon. I brevet - som betragtes som Virums "dåbsattest" -

bekræfter paven, at Absalon har skænket et antal landsbyer - deriblandt "Vigirum", dvs. Virum - til Roskilde Domkirke. Virum forblev biskoppens ejendom (til forskel fra f.eks. Lyngby, som var kongens) frem til reformationen, hvorefter den overgik i kongeligt eje.

Landsbyens jord blev dyrket af Virums fæstebønder i fællesskab siden middelalderen. Den dyrkede jord var opdelt i tre vange: Geelsvang, Mellemvang og Høftevang. Hver gård havde en stribe jord i hver vang. Af de tre vange dyrkedes hvert år de to med hhv. rug og byg, mens den tredje lå brak. I 1767 fik Virum-bønderne arvefæsteskøder på deres gårde og blev dermed i praksis selvejere uden at betale noget for det. Det varede dog til midten af 1800-tallet, inden de i egentlig forstand blev ejere af de grunde, som deres bygninger stod på.

I 1771 fik Virum-bønderne deres jord udskiftet af fællesskabet. Hver gård fik sin jord samlet i en eller to lodder. Dette omfattede kun den dyrkede jord, ikke overdrevet mod nordvest ud til Furesøen. Overdrevet blev først udskiftet i 1782, og det meste blev som nævnt købt af Kaningården.



*Den sydlige del af Furesøkvarteret i 1949 set fra Frederiksdals jorder. Mod nord ser man ad Furesøvej, Virum Overdrevsvej og Parcelvej. Mange gartnerier er på dette tidspunkt fortsat i funktion.*

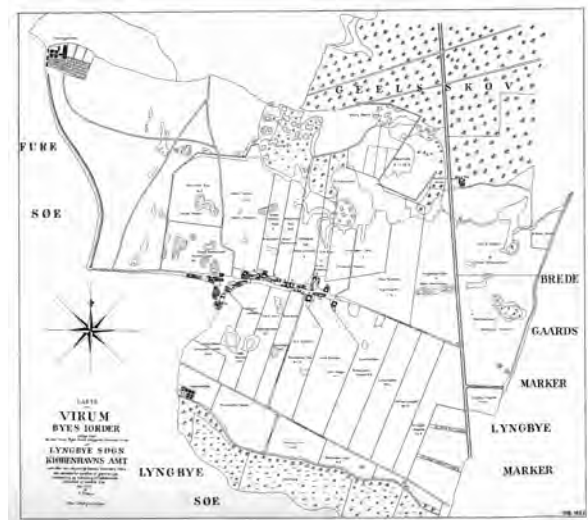


Virum landsby set fra luften i 1936 med Frederiksdals jorder nederst i venstre hjørne. Nederst i billedet ses også Virumstræde og derover Virumvej (I dag Virumgade).

De oprindelige 16 gårde ejede omtrent hele Virum. Alle, der i dag har til huse i Virum, bor på jord, der har tilhørt en af disse gårde. Inddelingen af jorden imellem gårdene i 1771 blev senere brugt som grundlag for den nuværende matrikelinddeling. Matrikuleringen af Virum blev påbegyndt i 1810 og skolen fik matr. nr. 1, Kaningården matr. nr. 2 og de 16 gårde matr. nr. 3-20 (to af gårdene havde 2 matrikelnumre i rækken, fordi deres jord var delt).

Udstykningen af Kaningårdskvarteret skete i 1900 og strakte sig fra Malmlosevej i nord via Bakkevej og Højdevej til Søndervej, som har fået sit navn, fordi den udgjorde sydgrænsen for kvarteret. Fra øst til vest blev det nordlige del af Parcelvej, Tværvej og det nordlige del af Furesøvej udstykket. Kvarteret var, sammen med Skovridergårdskvarteret fra 1904, beregnet til et velhavende publikum og hørte oprindeligt til Holte stationsopland, idet nærmeste togforbindelse til København var fra Holte station.

Udstykningen i sydvest begyndte først i 1920-erne og bestod af Virum Vandvej (1924), Virum Overdrevsvej, Solbakken og L. F. Cortzens vej (Alle i 1926).



Udstykningskort fra 1771. Kortet viser jordfordelingen efter udstykningen.



*Virum Mølle (Blæsenborg Mølle) og stuehuset i 1890'erne, set fra vest. Vindmøllen brændte i 1913, men stuehuset findes endnu som Virum Møllevej 3. Stuehuset udpeges som bevaringsværdigt i denne lokalplan.*

1926). Udstykning foregik i denne periode også på Parkvej og vejene omkring Kollelev Mose. Strækningen langs Frederiksdalsvej blev anlagt i 1934 og Furesø Parkvej blev udstykket i 1941.

Bortset fra Kollelev Mose blev der ikke anlagt offentlige parker i Virum, der på alle sider er omgivet af skove og søer. Arealet omkring gadekæret ved Virumgade forblev dog grønt område, ligesom Furesøparken.

Kvarteret blev således inddelt i meget store parceller ved den første store udstykning af området, og her byggede velhavere fra København sommerboliger, væk fra byens røg, støj og tætte befolkning. Ved det store byggeboom i efterkrigstiden blev området fortættet og grundstørrelserne meget mindre.

Det var i 1950-erne der blev behov for flere byggegrunde, og byplanvedtægt nr. 4 og 5 muliggjorde dette. Man begyndte at bygge ind imellem den ældre bebyggelse, og i Kaningårdskvarteret blev et helt nyt vejnet lagt ind i det gamle med Kaningårdsvej, Helsingvej,

Parsbergjvej, Furesøbakken, Ingvar Hjorts Vej m.fl. Udstykning med "koteletgrunde" blev også helt almindeligt. I den nordlige del af Furesøkvarteret blev der fastsat en grundstørrelse på 900 m<sup>2</sup> for én-familiehuse, mens grundstørrelsen i den sydlige del af området ikke måtte være under 700 m<sup>2</sup> inkl. vejareal.

Den gamle Virum landsby lå i mange år urørt, omgivet af den nye bebyggelse, med sit oprindelige miljø intakt. Først i slutningen af 1970'erne medførte behovet for byggegrunde, at man begyndte at bygge ind imellem de gamle gårde og huse.

#### Referencer:

Tønsberg, Jeppe: Det gamle Virum - og det nye. Greens Forlag 2006. Rastrup, J.A.C.: Byggeforskel i Lyngby-Taarbæk Kommune efter 1870, Lyngby-bogen 1, 1933-39.

## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastsætte områdets anvendelse til boligformål, og at sikre områdets karakter fastholdes som et boligområde med åben, lav bebyggelse til helårsbeboelse.

Furesø kvarteret rummer mange eksempler på god arkitektur, hvorfor der udpeges bevaringsværdige bygninger og bebyggelser i området. I den sydlige del af området ligger resterne af den gamle Virum landsby. De tilbageværende landsbyhuse og gårde udpeges som bevaringsværdige. Mange af disse primært på grund af deres kulturhistoriske værdi.

For at sikre disse kvaliteter er det desuden formålet, at fastholde karakteren af områder med ensartet bebyggelse og at udpege bevaringsværdige bygninger og bebyggelser.

Lokalplanens formål er også at sikre områdets grønne karakter. Det sker ved at fastsætte bestemmelser om, at hegn i forhaven skal være levende hegn og ved at udpege bevaringsværdige træer. Desuden er der fastlagt en vejbyggelinje på 5 m på alle områdets veje, som dels skal sikre områdets åbne karakter og dels sikre områdets grønne præg.

### Lokalplanens område

Lokalplanområdet afgrænses af Malmosevej mod nord, mod vest af Furesøvej, mod syd af Frederiksdals Jorder og mod øst af Parcelvej, en del af Frederiksdalsvej og Skolebakken, se oversigtskort, bilag 1.

Lokalplan 30 for Virum Skole og Lokalplan 202 for Områdecenter Solgården opretholdes. Selvom de 2 områder geografisk ligger "inde i området", er de således ikke omfattet af bestemmelserne i denne lokalplan.

Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder. Der er 8 mindre områder, der adskiller sig fra det store villaområde ved at have villaer med en ensartet karakter. Desuden udgør den resterende del af den gamle Virum Landsby sammen med del af Frederiksdals jorder et selvstændigt delområde.

De 10 delområder fremgår af kortbilag 3A og 3B og omfatter:

1. Malmosevej
2. Helsingevej/Bakkevej (Beveringsværdi 3)
3. Højdevej
4. Bisp Urnesvej

### 5. Furesøparkvej



Parcelvej 130 er beliggende i det store villaområde, delområde 10. Villaen fra 1930 udpeges som bevaringsværdig med denne lokalplan, og træet i forgrunden udpeges som bevaringsværdigt.

6. Klokkerbakken
7. Bispekrogen
8. Solbakken
9. Resterne af Virum Landsby og del af Frederiksdals jorder.
10. Det store villaområde

### Lokalplanens anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål, boliger til helårsbeboelse.

Erhvervsudøvelse i egen bolig er umiddelbar lovlig, når erhvervsarealet ikke udgør mere end 25 % af det samlede etageareal, og når der er tale om erhverv, som almindeligvis kan udføres i boligområder. Erhvervet må dog ikke medføre gener for naboerne, ligesom ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke må forandres; herunder ved skiltning eller lignende.

Udførelsen af erhverv må heller ikke medføre en øget trafikbelastning eller skabe behov for parkering, der ikke er plads til inden for området. Skiltning ud over almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

For hjørnejendommene, Parcelvej 145, Frederiksdalsvej 192-194 og Furesøparkvej 2 var oprindeligt et lille lokalcenter. For disse ejendomme gælder det, at ejendomme udover boligformål også må anvendes til liberale erhverv og anden publikumsorienteret service (se de nærmere definitioner på side 12 under afsnit om kommuneplan). Bygningernes beliggenhed på et trafikeret hjørne betyder, at

ejendommene også i fremtiden kan anvendes til både bolig og erhverv.

En lokalplan regulerer fremtidige forhold. Det betyder, at en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

### Udstykninger

For at fastholde områdets åbne og grønne karakter fastsættes minimumsgrundstørrelsen til 900 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

For ejendommen Virum Møllevej 3, matr. nr. 1 ah af Frederiksdal, Virum gælder dog at grundstørrelsen som minimum skal være 1.200 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal. Ejendommen ligger som den eneste bebyggelse ude på Frederiksdals jorder. Ejendommen er omkranset af en tæt beplantning og store træer mod marken. Fra Frederiksdalsvej ses det gamle hovedhus til Blæsenborg Mølle dog tydeligt. Der gives mulighed for at udstykke hver af de 2 længer til en selvstændig ejendom.

### Vej-, og parkeringsforhold

Områdets veje og stier forbliver uændrede.

Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig inden for området.

For delområde 9 gælder dog, at der kun skal udlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.



*Bakkevej set mod øst. Vejene fremstår grønne, og området er karakteriseret ved at have mange træer. De store grunde giver mulighed for flere træer, uden at solforholdene omkring huset forringes.*

### Bebyggelsens omfang og placering

For at fastholde områdets grønne karakter er der udlagt byggelinjer på 5 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs områdes veje. Arealet mellem byggelinjen og vejskellet

må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Denne bestemmelse kan kun fraviges i de tilfælde hvor en tilbygning, garage eller carport kan placeres i flugt med en eksisterende villa, der har en placering tættere på vej.

### Etager

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

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

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

### Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 på den enkelte ejendom.

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 215 besluttede kommunalbestyrelsen at hæve bebyggelsesprocenten til 30 for den åbne, lav boligbebyggelse, mens bebyggelsesprocenten for de bevaringsværdige bygninger blev fastholdt på 25. Med denne lokalplan er denne forskel fjernet, da det væsentlige i forbindelse med en tilbygning til en bevaringsværdig bygning ikke er bygningens størrelse, men bygningens arkitektoniske kvalitet og forhold til den bevaringsværdige bygning.

### Ny bebyggelse i delområderne

Inden for delområde 1, 3, 4, 5 og 7 kan man 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. Bestemmelsen skal sikre, at områdets ensartede karakter fastholdes. På den facade der vender væk fra vejen, kan der dog tillades afvigelser.

På ejendommen Virum Møllevej 3 udlægges der et byggefelt til en ny beboelselænge. Byggefeltet giver mulighed for, at den eksisterende længe mod øst kan erstattes med en ny længe, mens stuehuset, den eksisterende længe mod vest udpeges som bevaringsværdig.

#### Carporte og garager

Der må maksimalt etableres en carport eller en garage med et omfang på 40 m<sup>2</sup>, og den skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Carporten / garagen kan placeres tættere på vej, hvis den eksisterende villa er placeret mindre



*Dobbeltcarporte med en placering ved vejskel bryder områdets grønne karakter mod gaden.*



*Områdets grønne karakter ønskes fastholdt, hvorfor der ikke må opsættes faste hegn mod vej.*

end 5 m fra vej. Carporten / garagen skal i det tilfælde placeres enten så den flugter villaens facade eller placeres længere bagved facade-linjen.

De må ikke etableres yderligere garager eller carporte på ejendomme, hvor villaen er udpeget som bevaringsværdig, med mindre kommunalbestyrelsen har givet tilladelse.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse til disse vil i givet fald være betinget af, at garagen eller carporten underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne i væsentlig grad. Omfanget af garager og carporte skal i øvrigt følge reglerne i pkt. 6.5.

De fleste villaer fra før 1960'erne blev ikke opført med garage eller carport, og de første garager havde ofte en beskeden størrelse. Det anbefales at der tages hensyn til husets arkitektur og grundens muligheder, hvis der



*Villa med frontkvist og detaljer i murværk og markant staldbygning i vinkel på huset. Bygningen udpeges som bevaringsværdig. Villaen er opført i 1907 og er blandt de første udstykninger i området.*

ønskes etableret en garage eller en carport. Omfanget af dobbeltcarporte gør, at de er vanskelige at indpasse på allerede udbyggede grunde. Det anbefales derfor at det undersøges om dobbeltcarporte kan integreres med boligen.

#### Bevaring af bebyggelse

Alle bygninger med en bevaringsværdi på 4 er gennemgået, og der er foretaget en ny vurdering af ejendommens kulturhistoriske værdi. Den samlede bevaringsværdi er ændret til 3 for de villaer, der har en høj kulturhistorisk-

værdi. Disse ejendomme udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Følgende 18 enkeltliggende bygninger i delområde 10 udpeges som bevaringsværdige: Bisp Peders Vej 8, Bakkevej 14 A, Bakkevej 26 B, Bakkevej 54, Furesøvej 8, Furesøvej 44, Furesøvej 72, Furesøvej 110, Højdevej 5 A, Ingvar Hjorts Vej 11, Ingvar Hjorts Vej 29, Kanin-gårdsvej 34, Parcelvej 90 A, Parcelvej 130, Parcelvej 173 A, Søndervej 35 A, Virumvej 188, Virumvej 122 A.

Desuden er der 8 delområder med ensartet bebyggelse. Villaerne inden for delområde 2, 6 og 8 udpeges som bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger er angivet på kortbilag 4A og 4B.

Endelig udpeges 18 bygninger inden for delområde 9, der omfatter resterne af den gamle Virum Landsby som bevaringsværdige. Flere af bygningerne udpeges som bevaringsværdige på grund af betydning af deres kulturhistoriske værdi. Flere af bygningerne er registreret med en bevaringsværdi på 5.

Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Det er vigtigt for bevaringsinteresserne, at grundejerne bygger om og til på en måde, der respekterer den enkelte villas oprindelige stilart, ligesom det er vigtigt, at nye materialer vælges med omtanke, når tag, vinduer mv. skal udskiftes, eller facaden skal renoveres.

Dette er med til at fastholde bydelen som et attraktivt sted uanset skiftende modestrømninger i byggeriet. Lokalplanens bestemmelser fastfryser derfor ikke bebyggelsen i sin nuværende form, men den sætter nogle spilleregler for, hvilke materialer mv. der skal anvendes, såfremt en bygherre ønsker at bygge om eller udskifte udvendige bygningsdele.

### **Den ydre fremtræden af bevaringsværdig bebyggelse**

Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning skal ske med respekt for husets oprindelige byggeskik, og eventuelle tilbygninger eller udestuer skal ligeledes gives en udformning, der har respekt for husets oprindelige byggeskik. Ændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

I tilfælde af brand eller lignende skal ny bebyggelse placeres og udformes som den oprindelige bebyggelse. Der må ikke opsættes parabolantenner på bevaringsværdig bebyggelse.

Lokalplanen indeholder herudover en række fælles bestemmelser for bevaringsværdige bygninger. Bestemmelserne tager udgangspunkt i lokalplanens hovedformål for bevaringsværdig bebyggelse om, at bebyggelsens ydre fremtræden skal respektere oprindelige arkitektur.

For delområde 1, 3, 5, 6 og 7 der omfatter en ensartet bebyggelse, fastsættes bestemmelser, der sikre områdets karakter.



*Delområde 1 omfatter den ensartede bebyggelse på Malmosevej.*



*Delområde 2 omfatter den modernistiske bebyggelse på Helsingevej og Bakkevej. De 6 villaer er en fin repræsentant for perioden, og udpeges alle som bevaringsværdig.*



*Delområde 3 omfatter de tre palæagtige villaer på Højdevej. Villaerne er markante i bybilledet.*



*Delområde 5 omfatter den ensartede bebyggelse på Furesøparkvej. Bebyggelsen repræsenterer med sin hustype et håndværkerhus, der er karakteriseret ved at være et halvandenetages hus med tegltag og facader i teglsten.*



*Bebyggelsen på Bisp Urnes Vej er karakteriseret af de markante tage.*



*Delområde 6 omfatter den ensartede og nøgterne bebyggelse på Klokkerbakken. Bebyggelsen udpeges som bevaringsværdig.*



*Delområde 4 omfatter den ensartede bebyggelsen på Bisp Urnes.*



*Delområde 7 omfatter de otte modernistiske villaer på Bispekrogen.*



*Delområde 8 omfatter en husrække med 4 huse på Solbakken. Husene ligger skiftevis med gavl og facade mod vej, og giver vejen en speciel karakter.*



*Delområde 9 omfatter dels resterne af den gamle Virum Landsby samt del af Frederiksdals jorder. På billedet ses Virumvej 135, der udpeges som bevaringsværdig. Bygningen udgøre en del af den gamle Virum landsby. Virumvej 135 er opført senest i 1800 (Bygningen er sandsynligvis ældre, men er først nævnt i kilderne i 1800). Huset, der i 1866 var indrettet som tofamiliehus, er ombygget, men har bevaret meget af sit oprindelige præg.*

### **Ubebyggede arealer**

Karakteristisk for området er, at det er hegnet med levende hegn. Der er dog også flere forhaver, der fremstår åbne med en grøn karakter og nogle forhaver er hegnet med faste hegn.

For at fastholde områdets grønne karakter er det fastsat, at der kun må hegnes med levende hegn i vejskel og i naboskel i en afstand af 5 m mod vej. Bestemmelsen forhindrer ikke i opsætning trådhegn bag hækken.



*I skel mod Frederiksdals jorder skal der hegnes med levende hegn.*

Særlige karaktergivende træer udpeges som bevaringsværdige. Inden for delområde 9, der er en del af den gamle Virum landsby er der udpeget 11 bevaringsværdige træer. Herudover er et solitært træ på Parcelvej 130 udpeget som bevaringsværdigt.

Hvis bevaringsværdige træer ønskes fældet, skal der ansøges om dispensation fra lokalplanen. For de bevaringsværdige træer skal der også søges om dispensation fra lokalplanen,

hvis træerne skal beskæres. Ved fældning af træer stilles der efter en konkret vurdering, krav om plantning af erstatningstræer.

Inden for delområde 9, der er en del af den gamle Virum landsby er skal der i skel mod Frederiksdals jorder hegnes med levende hegn. Ved etablering af ny randplantning, samt til supplerig af eksisterende levende hegn mod det Frederiksdals jorder bør der anvendes løvfældende, vindfaste danske arter som i de eksisterende plantninger.

Gode arter er:

Prunus avium, Prunus padus, Prunus spinosa, Rosa rubiginosa, Rosa canina, Ribes alpinum, Stilkeg/vintereg, Småbladet elm, Ask, Løn, Småbladet lind, Bøg, Seljerøn, Fuglekirsebær, Hæg, Slåen, Æblerose, Hunderose, Fjelddribs.

### **Åben, lav ejendomme med søer**

I Kommueplan 2009 er det fastsat, at der skal foretages en konkret vurdering af samtlige ejendomme med søer. Inden for lokalplanområdet er der 3 søer, der er registreret efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven. I forbindelse med udarbejdelse af hidtil gældende lokalplan 215 blev der udlagt en byggelinje i en afstand af 5 m omkring søerne. Beliggenheden af de 3 søer fremgår af kortbilag 3 A.

### **Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan 215 for Furesø kvarteret ophæves i sin helhed og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

### **Ophævelse af servitutter**

Servitutter på de enkelte ejendomme er gennemgået og de servitutter, der er fundet værende i strid med lokalplanens formål ophæves.



*Virum Møllevvej 3 ligger markant i landskabet set hen over Frederiksdals marker. Der udpeges 2 solitære træer på ejendommen. Det ene, som ses på billedet, står ved det tidligere stuehus til Virum Mølle. Stuehuset er opført i 1857 og havde allerede dengang grundmur og tegltag. På trods af en gennemgribende renovering kan stuehuset stadig erkendes som det oprindelige hus, og bygningen har stadig stor værdi for områdets kulturhistorie.*

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Fredning

I 1940 blev der indledt en forhandling mellem på den ene side staten, Københavns Amt, de storkøbenhavnske Kommuner og Lyngby-Taarbæk kommune og på den anden side den daværende ejer af Frederiksdals Gods om mulighederne for at gennemføre fredninger på Frederiksdal, såvel af arealer under hovedgården som af skovene. Fredningen blev gennemført i 1943.

### Tilladelser fra andre myndigheder

Der må der ikke foretages ændringer af de fredede arealer inden for delområde 10, medmindre Fredningsnævnet for København giver tilladelse dertil.



Udsnit af bilag til fredningen af Frederiksdals Gods.

### Kommuneplanen

Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastlægger dels hovedstrukturen for hele kommunen og dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanområdet er beliggende i Virum bydel, og omfattet de nedenfor nævnte 6 rammeområder.

#### 4.2.60 Furesøvej / parcelvej, 4.2.66 Frederiksdalsvej/Virumvej, 4.2.86 Virumvej vest, 4.2.87 "Virumstræde

- Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, åben, lav boligbebyggelse.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
- Bebyggelse må højst opføres med 1½ etage.

Desuden gælder følgende generelle retningslinjer.

#### Områdets anvendelse

Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde. Bebyggelsesprocenten for erhvervsjendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet.

Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.

For eksisterende detailhandel gælder, at butiksstørrelserne ikke må overstige 500 m<sup>2</sup> til dagligvarer og 100 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer. Der kan ikke etableres nye butikker, men de eksisterende kan udvides som beskrevet. Der må ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### Bebyggelsens omfang

Der må kun opføres ét hus på hver ejendom. Der må kun indrettes én bolig i huse på ejendomme med et grundareal mindre end 1.400 m<sup>2</sup>. Bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

Bebyggelsesprocenten kan, hvor særlige hensyn gør sig gældende, ud fra en konkret vurdering i de enkelte lokalplaner, nedsættes til en lavere procentsats. Det kan f.eks. være tilfældet for ejendomme der er registreret med en bevaringsværdig på 1-3.

Antal etager: 1,5. Efter 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 ulemper i form af indbliksgener.

#### Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.

#### Bilparkering

Åben-lav: 2 p-pladser/bolig.

Udvalgswarebutikker: 1 p-plads/50 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 p-plads/35 m<sup>2</sup> etageareal.

For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.

Cykelparkering.

Ungdomsboliger: 1 cykel-p-plads/bolig.

Udvalgsvarerbutikker: 1 cykel-p-plads/40 m<sup>2</sup> etageareal.

Dagligvarebutikker: 1 cykel-p-plads/30 m<sup>2</sup> etageareal.

Definitioner – erhvervsmæssig anvendelse

Liberal erhverv:

Klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisor, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt og reklamebureau.

Kontor:

Administration og liberale erhverv samt fremstillingsvirksomhed og engroshandel, der udelukkende betjener sig af kontorlokaler, f.eks. elektronikvirksomheder, der producerer software til EDB.

Anden publikumsorienteret service:

Håndværkspræget detailhandel (selvbetjeningsvaskeri, frisør og lign.), anden detailhandelslignende funktion (apotek, bank, servicestation, bilforretning og lign.), hotel, restaurant og forlystelser.

### 8.1.42 Frederiksdals Slots jorder

Anvendelsen fastsættes til bevarings- og friluftsområde, landbrug og den landbrugsmæssige udnyttelse skal opretholdes. Den åbne karakter med udsigt over Furesøen skal bevares, og der må ikke opføres bygninger i området.

### 8.1.44 Frederiksdal

Anvendelsen fastsættes bevarings- og friluftsområde, udflugtsområde. Den rekreative anvendelse skal foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området. For opholdssareler gælder, at der fastlægges retningslinjer, der bevarer og sikrer karakteristiske beplantnings- og landskabstræk samt bebyggelsestræk af betydning herfor.

Bebyggelse må maksimalt opføres i en etage, og udnyttelsen og udviklingen i området skal fastlægges ved en samlet plan. Der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende



*Virumvej 119 er oprindeligt et landsted fra anden halvdel af 1700-tallet. Det nuværende stuehus stammer muligvis fra 1812. I anden halvdel af 1800-tallet blev der indrettet købmandsforretning i huset. Forretningen eksisterede til 1915, hvor købmanden byggede nabohuset nr. 121 og flyttede butikken dertil. De 2 fyrretræer er karakteristiske i bybilledet.*

bygninger. Placering og udformning af nye bygninger skal ske under hensyntagen til eksisterende værdier i området; det være sig kulturhistoriske, bygningsarkitektoniske eller landskabelige værdier.

### Zonestatus

Området er beliggende i byzone, undtagen den sydlige del af delområde 9, der omfatter Frederiksdals jorder, der er beliggende i landzone.

Retningslinier for friluftsområder

Hovedstadsregionens grønne struktur skal søges fastholdt og styrket gennem forbedring af de landskabelige og rekreative værdier. Forbedringer kan ske ved, at der plantes ny rekreativ og bynær skov, foretages naturgenopretning og etableres naturstier o.l.

Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret, herunder i områder med bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ benyttelse.

Friluftsområderne udpeges til overvejende almen, ikke bymæssig rekreativ anvendelse med mulighed for landbrugsmæssig anvendelse. I forbindelse med planlægning og administration af retningslinjer, herunder opfølgning gennem anden lovgivning, skal der i afvejningen med andre arealanvendelser lægges



*Stien er beliggende i den nordlige del af Frederiksdals jorder og giver adgang til Frederiksdals Fribad. Stien løber parallelt med Virum Vandvej.*

særlig vægt på at sikre friluftsområdernes rekreative funktioner.

Friluftsområderne skal friholdes for vindmøller samt nye anlæg og ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener, der forringer den rekreative anvendelse og oplevelse. Friluftsområderne skal desuden friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser borgernes adgang til og benyttelse af områderne til almene, rekreative formål.

Adgang til friluftsområderne skal opretholdes og forbedres, f.eks. ved opkøb af arealer og anlæg af stier og etablering af støttepunkter.

Friluftsområderne administreres i overensstemmelse med godkendte planer for de enkelte områder.

#### Redegørelse for friluftsområder

Der er tradition for, at landskaberne i Lyngby-Taarbæk ikke kun har været benyttet af de lokale borgere til rekreative formål, men også af hovedstadsområdet's øvrige borgere. Allerede for mere end hundrede år siden var Dyrehaven med Dyrehavsbakken samt området ved Frederiksdal et yndet udflugtsmål. Søerne, Mølleåen og de tilgrænsende skove skabte ideelle rammer for fritidsaktiviteter. Interessen for at kunne udøve fritidsaktiviteter i landskabet er fortsat stor. Der findes flere roklubber, hvor der kan dyrkes såvel motion, som konkurrencesport, der er kanoudelejning og mulighed for en tur med Bådarten, hvis rødder går mere end hundrede år tilbage i tiden. Langs Mølleåen, i Lyngby Åmose og langs store dele af Furesøens kyst er der etableret stisystemer

for gående og cyklende. På udvalgte steder langs dette stisystem er der opsat informationstavler, der fortæller en historie, som knytter sig til stedet. Disse oplevelsesmuligheder er med til at gøre området til et attraktivt område at bo, leve og arbejde i.

Lyngby-Taarbæks landskaber har særlig stor rekreativ betydning på grund af deres beliggenhed tæt på byområder i hovedstadsregionen.

Følgende friluftsområder betragtes således som værende af regional betydning på grund af deres beliggenhed:

- Fingerbyens grønne kiler og ringe
- Kystkilerne
- Kysten og kystvandet

Det er vigtigt at holde fast i, at de grønne kiler, kystkiler og ringe, som går helt ind i hovedstadsområdet's tæt bebyggede områder, skal tilgodeses det almene friluftsliv, og at muligheden for at færdes dertil stadighed forbedres.

Store dele af friluftsområderne er også udpeget som beskyttelsesområder, hvis landskabs-, natur- og kulturværdier forudsættes beskyttet, blandt andet på grund af deres rekreative oplevelsesværdi.

Den rekreative benyttelse af landskabet skal ske på en afbalanceret måde i forhold til de naturværdier, der kræver beskyttelse.

Retningslinier for jordbrugsmæssige interesser  
Inden for Særligt Følsomme Landbrugsområder (SFL-områder) søges landbrugsdriften eks-tensiveret via frivillige aftaler og dertil hørende tilskudsordning til miljøvenlige jordbrugsforanstaltninger.

#### Kulturhistorie

Områderne 8.1.42 "Frederiksdal Slots jorder" og 8.1.44 "Frederiksdal" er både udpeget som område med kulturhistoriske værdier og kulturmiljø.

Der er dog ingen retningslinier knyttet til retningslinier for kulturhistorie

#### Redegørelse for kulturhistorie

De kulturhistoriske interesser i det åbne land omfatter dels synlige spor fra oldtid til nyere tid, f.eks. stendysser, gravhøje, kirker, landsbyer, husmandsbebyggelser, slotte og herre-



gårde, og dels områder, hvor der er ikke synlige spor, men stor sandsynlighed for at gøre fund i jorden. Også i det åbne land uden for de udpegede kulturhistoriske beskyttelsesområder findes der spor og elementer, som har kulturhistorisk værdi og bør bevares. Det er især velbevaret bebyggelse, oprindelig vejstruktur og karakteristisk beplantning, eng, mose, overdrev, som tillige har stor landskabelig værdi.

#### Retningslinier for naturbeskyttelse

Inden for de udpegede beskyttelsesområder må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områdernes landskabs-, natur- og kulturværdier eller i medfør af allerede gældende bestemmelser i en fredning eller lokalplan.

Tilstanden og arealanvendelsen i beskyttelsesområderne må kun ændres, såfremt det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer.

Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområder skal placeres og udføres med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdierne.

Inden for beskyttelsesområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af landskabs-, natur- og kulturværdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

#### Retningslinier for skovrejsning

Der kan plantes skov, såfremt det er foreneligt med beskyttelsesinteresser og andre planmæssige interesser.



*Stendiget på hjørnet af Frederiksdalvej og Virumvej. Stendiget afgrænser det fredede område og er omfattet af fredningen.*

Inden for områderne 8.1.42 "Frederiksdal Slots jorder" og 8.1.44 "Frederiksdal" er skovrejsning uønsket, og der må ikke plantes skov.

#### Bevaringsværdige bygninger

I 2000 udkom "Lyngby-Taarbæk Kommuneatlas". I atlasen beskrives kommunens karakteristiske bymiljøer og bebyggelsesmønstre. Atlasen angiver også bevaringsværdien for bygninger opført før 1940.

For at styrke grundlaget for kommune- og lokalplanlægningen har kommunalbestyrelsen suppleret kommuneatlasen med en registrering af bygninger opført i perioden 1940 - 1979.

Hver enkelt bygning er registreret og bevaringsværdien er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske-, kulturhistoriske- og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste og 9 er den laveste. Registreringerne fremgår af Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, FBB. Database er offentligt tilgængelig på Kulturarvsstyrelsens database over bevaringsværdige bygninger [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

#### Lokalplanens påvirkning på bymiljøet

Lokalplanen vil fastholde og forstærke områdets karakter som åben, lav boligbebyggelse. Områdets nuværende grønne karakter vil blive fastholdt, og forstærket.

#### Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanens bestemmelser. Det er der-

for besluttet, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

### **Lov om naturbeskyttelse**

Inden for lokalplanområdet er der 3 søer/vandhuller. På kort fra sidste del af 1800 tallet er der vist 16 forskellige mindre vandhuller fordelt ud over hele lokalplanområdet. Dengang var området i modsætning til i dag landbrugsland med få ejendomme. I forbindelse med udbygningen af området er mange vandhuller blevet fyldt op med jord.

De tre vandhuller/søer der er tilbage er vist på vedlagte kort. De er beskyttet af Naturbeskyttelsesloven § 3 fordi deres areal er over 100 m<sup>2</sup>. Naturbeskyttelsesloven § 3 beskytter bestemte naturtyper herunder søer. Det betyder at søernes tilstand ikke må ændres. Oprensning af søerne er f. eks. tilstandsændring. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra beskyttelsen.

For at få søer med en stor biodiversitet, er det vigtigt, at der ikke tilføres næring og pesticider.

Hvis der yngler eller raster dyrearter der er omfattet af Habitat direktivets Bilag IV i de tre søer, kan der ikke dispenseres til tilstandsændringer.

Kommunen er på nuværende tidspunkt ikke vidende om der lever Bilag IV arter for inden for Lokalplanområdet.

### **Museumslov**

Hvis der under et jordarbejde findes fortidsminder inden for lokalplanens område, er de omfattet af Museumslovens § 27 stk. 2 (Bekendtgørelse af Museumslov, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006). Jordarbejdet skal standses i det omfang fortidsmindet berøres, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

### **Sten- og jorddiger**

Der er stendiger på Frederiksdals jorder. Stendigerne er omfattet af fredningen.

Sten- og jorddiger er beskyttede, fordi de fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år: om Danmarks inddeling i sogne, landsby og herregårdsejerlav, om driften i marken, om beskatnings- og ejerforhold. De er også beskyttede, fordi de er vigtige levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og fordi de

har en visuel betydning for oplevelsen af landskabet.

Digerne har en generel beskyttelse i Museumsloven, og bestemmelsen i Museumslovens § 29 betyder, at de ikke må ændres.

### **Varmeplan**

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af Kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag.

### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Inden evt. nybyggeri bør kabel- og ledningsanlæg bør undersøges hos kommunen og andre ledningsejere.

### **Støjforhold**

I byzone gælder retningslinjerne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder" og nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Det indendørs støjniveau ikke overstige 30 dB(A) for beboelsesrum og 35 dB(A) for kontorlokaler, liberale erhverv og institutioner

### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til Jordforurening inden for lokalplanområdet. Der er ikke kendskab til at der er deponeret affald eller har været aktiviteter, der kan have givet anledning til forurening af jorden. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens tekniske forvaltning kontaktes.

## Lokalplanens bestemmelser

### LOKALPLAN NR 232 for Furesø kvarteret i Virum bydel

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 i lov om planlægning, som ændret ved § 2 i lov nr. 1271 af 16. december 2009, § 19 i lov nr. 1505 af 27. december 2009, §4 i lov nr. 484 af 11. maj 2010, lov nr. 424 af 10. maj 2011 og § 2 i lov nr. 553 af 1. juni 2011) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

#### 1 Formål

##### 1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastsætte områdets anvendelse til boligformål helårsbeboelse,

at fastsætte en midstegrundstørrelse på 900 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal,

at fastsætte den maksimale etagehøjde til 1 etage med udnyttet tagetage,

at udpege bevaringsværdige bygninger, og sikre den ydre fremtræden af de bevaringsværdige bygninger og bebyggelser,

at sikre områder med ensartet bebyggelse bevare deres karakter,

at udpege resterne af Virum landsby som et område med særlig kulturhistorisk værdi,

at fastsætte en byggelinje på 5 m fra vejskel,

at bevare områdets grønne karakter og udpege bevaringsværdige træer,

at fastsætte retningslinjer for parkering, carporte og garager.

#### 2. Område

**2.1** Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 A og 2 B. Lokalplanen opdeles i 10 delområder som vist på kortbilag 3 A og 3 B.

**2.2** Lokalplanen omfatter følgende matrikel nre. samt de parceller der efter den 1. januar 2012 udstykkes fra neden for nævnte matrikel nre:

2af, 2ai, 2al, 2am, 2an, 2bg, 2bh, 2bi, 2bk, 2bn, 2cf, 2cg, 2ci, 2cm, 2ct, 2cu, 2cv, 2dd, 2de, 2df, 2eb, 2ec, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh, 2ei, 2ek, 2el, 2em, 2en, 2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2ft, 2fu, 2fv, 2fx, 2fy, 2fz, 2fæ, 2fø, 2ga, 2gb, 2gc, 2gd, 2ge, 2gf, 2gg, 2gh, 2gi, 2gk, 2gl, 2gm, 2gn, 2go, 2gp, 2gq, 2gr, 2gs, 2gt, 2gu, 2gy, 2gæ, 2gø, 2ha, 2hb, 2hc, 2hd, 2he, 2hk, 2hl, 2hm, 2hn, 2ho, 2hp, 2hq, 2hr, 2hs, 2ht, 2hu, 2hv, 2hx, 2hy, 2hz, 2hæ, 2hø, 2ia, 2ib, 2ic, 2id, 2ie, 2if, 2ig, 2ih, 2ii, 2ik, 2il, 2im, 2in, 2io, 2ip, 2iq, 2ir, 2is, 2it, 2iu, 2iv, 2ix, 2iy, 2iz, 2ka, 2lh, 2li, 2lk, 2ll, 2lm, 2ln, 2lo, 2lp, 2ls, 2lt, 2lu, 2lv, 2ly, 2ma, 2mc, 2md, 2mf, 2mh, 2mi, 2mk, 2ml, 2mm, 2mn, 2mr, 2n, 2nk, 2nl, 2nm, 2nn, 2no, 2np, 2nq, 2p, 2qb, 2rc, 2rd, 2x, 2y,

5af, 5ag, 5b, 5bk, 5bm, 5bn, 5bo, 5bp, 5bq, 5db, 5dc, 5en, 5g, 5h, 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5pn, 5po, 5pq, 5pv, 5px, 5q, 5r, 5rn, 5ro, 5rp, 5rr, 5rs, 5rt, 5ru, 5rx, 5ry, 5rz, 5ræ, 5rø, 5sa, 5sb, 5sc, 5sd, 5sf, 5sh, 5sk, 5sl, 5sm, 5sn, 5so, 5sp, 5sq, 5sr, 5ss, 5st, 5su, 5sv, 5sx, 5sy, 5sz, 5sæ, 5sø, 5t, 5ta, 5tb, 5tc, 5td, 5te, 5tf, 5tg, 5th, 5ti, 5tk, 5tl, 5tm, 5tn, 5to, 5tp, 5tq, 5tr, 5tæ, 5ud, 5ue, 5un, 5uu, 5vb, 5vc, 5vd, 5ve, 5vf, 5vg, 5vh, 5vi, 5vk, 5vm,

8az, 8cf, 8cg, 8ch, 8ci, 8ck, 8cl, 8cm, 8cr, 8cs, 8ct, 8cu, 8ig, 8is, 8ls, 8lt, 8ly, 8lz, 8læ, 8lø, 8ma, 8mb, 8oø, 8pr, 8ps, 8pu, 8qc,

12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12ap, 12ar, 12et, 12iz, 12iæ, 12ke, 12kg, 12ki, 12kk, 12lx, 12ly, 12lz, 12læ, 12mc, 12mt, 12ni, 12nk, 12nl, 12ns, 12nt, 12nu, 12nv, 12nx, 12ny, 12nz, 12næ, 12nø, 12oa, 12ob, 12oc, 12od, 12oe, 12og, 12pc, 12pg, 12qk, 12ql, 12qm, 12qn, 12qo, 12qp, 12qq, 12qr, 12qs, 12qt, 12qu, 12rb, 12rc, 12rd, 12re, 12rf, 12rg, 12rh, 12se, 12sf, 12sg, 12sh, 12sl, 12so, 12ss, 12st, 12su, 12sx, 12sy, 12sz, 12sæ, 12sø, 12ta, 12tb, 12tc, 12td, 12te, 12tf, 12tg, 12tl, 12tm, 12tn, 12to, 12tp, 12tq, 12ts, 12tt, 12ud, 12uh, 12ui, 12uk, 12ur, 12va, 12vb, 12vm, 12vq,

13ab, 13ad, 13af, 13ah, 13ai, 13am, 13an, 13ao, 13aq, 13at, 13b, 13bh, 13bn, 13bo, 13bp, 13bq, 13br, 13by, 13bz, 13bæ, 13c, 13ca, 13cc, 13ch, 13ci, 13cp, 13cq, 13ct, 13cv, 13cx, 13cy, 13cø, 13da, 13dg, 13di, 13dl, 13dm, 13dn, 13dp, 13dq, 13dr, 13ds, 13dt, 13du, 13dv, 13dx, 13dy, 13dz, 13dæ, 13dø, 13ea, 13eb, 13ec, 13ed, 13ee, 13ef, 13eg, 13eh, 13ei, 13ek, 13el, 13em, 13en, 13eo, 13ep, 13eq, 13er, 13es, 13et, 13eu, 13ev, 13ex, 13ey, 13ez, 13eæ, 13eø, 13f, 13fa, 13fb, 13fc, 13fd, 13fe, 13ff, 13fg, 13fh, 13fi, 13fk, 13fl, 13fm, 13fn, 13fo, 13fp, 13fr, 13fs, 13ft, 13fu, 13fv, 13fx, 13fy, 13fz, 13fæ, 13fø, 13g, 13ga, 13gb, 13gc, 13gd, 13ge, 13gf, 13gg, 13gh, 13gi, 13gk, 13gl, 13gm, 13gn, 13go, 13gp, 13gq, 13gr, 13gs, 13gt, 13gu, 13gv, 13gx, 13gy, 13gz, 13gæ, 13gø, 13h, 13ha, 13hb, 13hc, 13he, 13hf, 13hg, 13hh, 13hi, 13hk, 13hl, 13hm, 13hn, 13hp, 13hq, 13hr, 13hs, 13ht, 13hv, 13hy, 13hz, 13u, 13x, 13æ, 13ø, 13aa,

14a, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14au, 14av, 14ax, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14b, 14ba, 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bi, 14bk, 14bl, 14bm, 14bn, 14bo, 14bp, 14bq, 14br, 14bs, 14bt, 14bu, 14bv, 14bx, 14by, 14bz, 14bæ, 14bø, 14ca, 14cb, 14cc, 14cd, 14ce, 14cf, 14cg, 14ch, 14ci, 14ck, 14cl, 14cm, 14cn, 14co, 14cp, 14cq, 14cr, 14d, 14e, 14f, 14g, 14h, 14i, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 14aa,

15ad, 15ae, 15ag, 15ai, 15al, 15am, 15an, 15ar, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15bb, 15bg, 15bx, 15by, 15dl, 15fl, 15gc, 15gd, 15ge, 15gf, 15iæ, 15iø, 15ka, 15ko, 15kp, 15kr, 15ku, 15kv, 15kx, 15ky, 15kz, 15kæ, 15kø, 15la, 15lb, 15lc, 15ld, 15le, 15lf, 15ln, 15lo, 15ma, 15mb, 15mc, 15md, 15me, 15æ, 15aa,

17cy, 17cæ, 17cø, 17da, 17db, 17dc, 17dd, 17de, 17df, 17dg, 17dh, 17di, 17dk, 17dl, 17dm, 17do, 17dp, 17dq, 17dr, 17ds, 17dt, 17du, 17dv, 17dx, 17dy, 17dz, 17dæ, 17dø, 17ea, 17eb, 17ec, 17ed, 17ee, 17ef, 17eg, 17eh, 17ei, 17ek, 17el, 17em, 17en, 17eo, 17ep, 17eq, 17er, 17es, 17et, 17eu,

27a, 27ab, 27ac, 27ad, 27ae, 27af, 27ag, 27al, 27ap, 27aq, 27ar, 27as, 27at, 27au, 27ax, 27ay, 27az, 27aæ, 27aø, 27ba, 27bb, 27bd, 27be, 27bf, 27bg, 27bh, 27bi, 27bk, 27bl, 27bm, 27bn, 27bo, 27bp, 27bq, 27br,

27bs, 27bv, 27bx, 27by, 27bz, 27bæ, 27bø, 27c, 27ca, 27cb, 27cc, 27cd, 27ce, 27cg, 27ch, 27ci, 27cm, 27cq, 27cs, 27ct, 27cv, 27cx, 27cy, 27cæ, 27cø, 27da, 27db, 27dc, 27dd, 27de, 27di, 27dk, 27dn, 27e, 27f, 27g, 27m, 27n, 27p, 27r, 27t, 27u, 27v, 27x, 27y, 27aa,

28a, 28bi, 28cm, 28cn, 28co, 28cæ, 28cø, 28da, 28db, 28dc, 28dd, 28de, 28df, 28dg, 28dh, 28di, 28dk, 28dl, 28dm, 28dn, 28do, 28dp, 28dq, 28dr, 28ds, 28dt, 28du, 28dv, 28dx, 28dy, 28dz, 28dæ, 28dø, 28ea, 28eb, 28ec, 28eh, 28ei, 28ek, 28el, 28em, 28en, 28ey, 28ez, 28eæ, 28fa, 28fb, 28fc, 28fd, 28fe, 28fn, 28fo, 28fp, 28fq, 28fr, 28fs, 28ft, 28fu, 28fv, 28fx, 28fy, 28fz, 28fæ, 28gb, 28ge, 28h, 28i, 28k,

29a, 29ab, 29ac, 29ad, 29ae, 29af, 29ag, 29ah, 29ai, 29ak, 29al, 29am, 29an, 29ao, 29ap, 29aq, 29ar, 29as, 29at, 29au, 29av, 29ax, 29ay, 29az, 29aæ, 29aø, 29ba, 29bb, 29bc, 29bd, 29be, 29bf, 29bg, 29d, 29e, 29f, 29g, 29h, 29k, 29l, 29m, 29n, 29o, 29p, 29q, 29r, 29s, 29t, 29u, 29v, 29x, 29y, 29z, 29æ, 29ø, 29aa,

30a, 30bh, 30bk, 30bl, 30bm, 30bn, 30bo, 30bp, 30br, 30bs, 30bt, 30bu, 30bv, 30bx, 30by, 30bz, 30co, 30cp, 30cq, 30cr, 30cs, 30ct, 30cv, 30cx, 30cy, 30cz, 30de, 30dg, 30do, 30dp, 30dq, 30dr, 30ds, 30dt, 30du, 30dv, 30dx, 30dy, 30dz, 30dæ, 30ef, 30eh, 30ek, 30el, 30em, 30en, 30eo, 30ep, 30ev, 30ex, 30ey, 30ez, 30eø, 30fa, 30fb, 30fc, 30fe, 30ff, 30fg, 30fh, 30fi, 30fk, 30fn, 30fo, 30fp, 30fq, 30fr, 30fs, 30ft, 30fu, 30fx, 30fy, 30fæ, 30fø, 30ga, 30gb, 30gc, 30gf, 30gg, 30gh, 30gi, 30gk, 30gl, 30gm, 30go, 30gp, 30gq, 30gr, 30gs, 30gt, 30gu, 30gv, 30gx, 30gy, 30gz, 30gæ, 30gø, 30ha, 30he, 30hf, 30hi, 30hk, 30hl, 30hm, 30hn, 30ho, 30hp, 30hs, 30ht, 30hv, 30hz, 30hæ, 30hø, 30ib, 30ic, 30id, 30ie, 30if, 30ig, 30ii, 30ik, 30ir, 30is, 30iu, 30ix, 30kb, 30kd, 30ki,

44a, 44b, 44c, 44e,

48a,

55a, 55b, 55d, 55e, 55f, 55g,

56a, 56b,

57a, 57b, 57c, 57d, 57e, 57f, 57g, 57h,

65a, 65b,

66a, 66b, 66c, 66d, 66e,  
67a, 67b,  
68a, 68b,  
69a, 69b, 69c,  
70a, 70b, 70c, 70e,  
71a, 71b, 71c,  
72a, 72c, 72d, 72e, 72f, 72g, 72h, 72i,  
73a, 73b,  
74a, 74b, 74c, 74d,  
75a, 75b, 75f, 75g,  
77a, 77b,  
78a, 78b,  
79a, 79b,  
80a, 80b,  
81a, 81b,  
82a, 82b, 82c,  
83c,  
84a, 84b, 84c, 84d, 84e, 84f, 84g, 84h, 84i,  
84k, 84l, 84m, 84n, 84o,  
86a, 86b, 86c,  
87a, 87b, 87c,  
88a, 88b, 88c, 88d,  
89a, 89b,  
90a, 90b,  
91a, 91b,  
92a, 92b,  
93a, 93b, 93d,  
95a, 95b,  
96a, 96b, 96c, 96d, 96e,

98a, 98b,  
99a, 99b, 99c,  
118a, 118c,  
7000 bb, 7000m,  
alle af Virum by, Virum. Desuden omfatter området litra: "bb", "l", og "m".  
1ah, 1bd, 1ea alle af Frederiksdal, Virum samt  
del af 1a, del af 1ge, del af 7000a alle af Frederiksdal, Sorgenfri.

### 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, parcelhuse til helårsbeboelse.

Dog kan der inden for området etableres institutioner til børn og unge, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

3.2 Det er 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, og 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.

3.3 For hjørneejendommene, Parcelvej 145, Frederiksdalsvej 192-194 og Furesøparkvej 2, matrikel nre.: 12 ke, 13 ch, 13 ci alle af Virum by Virum gælder dog, at disse ejendomme

udover boligformål også må anvendes til liberale erhverv og anden publikumsorienteret service.

#### **4. Udstykninger og sammenlægninger**

**4.1** Grundstørrelsen skal som minimum være 900 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger tilladt.

**4.2** For ejendommen Virum Møllevvej 3 matr. nr. 1 ah af Frederiksdal, Virum gælder dog at grundstørrelsen som minimum skal være 1.200 m<sup>2</sup> eksklusiv vejareal.

Udstykningen skal i princippet udføres som vist på kortbilag 5.

#### **5. Vej- og parkeringsforhold**

**5.1** Områdets veje og stier forbliver uændrede.

**5.2** Inden for lokalplanområdet delområde 10 skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund, mens der inden for delområde 1-9 kun skal udlægges areal til 1 parkeringsplads. – skal denne bestemmelse bibeholdes?

#### **6. Bebyggelsens omfang og placering**

**6.1** Der er udlagt byggelinjer på 5 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs områdets veje.

Arealet mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Dog kan der i de tilfælde, hvor der er en eksisterende villa med en placering tættere på vej tillades opført tilbygning, garage eller carport, hvis denne placeres i flugt med eksisterende villa eller bag eksisterende villas facadelinje.

**6.2** Det maksimale etageantal må ikke overstige 1 med udnyttet tagetage.

**6.3** Efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan der tillades op til 2 etager, hvis lokale terrænmæssige

eller historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det. Endvidere skal der ske en vurdering af mulige ulemper i form af indbliksgener.

**6.4** Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

**6.5** For bebyggelse med ensartet karakter, bygninger inden for delområde 1, 3, 4, 5 og 7, 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.

**6.6** For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 3 A og 3 B, gælder at tilbygninger, udestuer mv. ikke må placeres på facade mod vej.

**6.7** Carporte /garager må ikke gives et omfang der overstiger 40 m<sup>2</sup>. Det er tilladt at etablere ét skur på maks. 10 m<sup>2</sup> i umiddelbar forlængelse af carporten / garagen.

**6.8** Carporten / garagen skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Carporten / garagen kan placeres tættere på vej, hvis den eksisterende villa er placeret mindre end 5 m fra vej. Carporten / garagen skal i det tilfælde placeres enten så den flugter villaens facade eller placeres længere bagved facadelinjen.

**6.9** For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 3 A og 3 B, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager eller carporte.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse til disse vil i givet fald være betinget af, at garagen eller carporten underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne i væsentlig grad. Omfanget af garager og carporte skal i øvrigt følge reglerne i pkt. 6.5.

**6.10** Inden for delområde 9 gælder, at småbygninger kun må opføres i baghave.

**6.11** Inden for delområde 9 på ejendommen Virum Møllevvej 3, matr. nr. 1 ah af Frederiksdal, Virum udlægges der et byggefelt i 1½ etage til opførelse af ny længe jf. kortbilag 5.

Der udlægges byggefelt i 1 etage til opførelse af glastilbygning, udestue eller lignende længe jf. kortbilag 5.

Der udlægges desuden byggefelt i 1 etage til opførelse af garage eller carport jf. kortbilag 5.

Herudover må der ikke opføres yderligere bebyggelse udover almindelige småbygninger.

**6.12** Der udlægges byggelinjer i en afstand af 5 m omkring søer, der er registreret efter § 3 i Naturbeskyttelsesloven, jf. kortbilag 3A.

## **7. Bevaring af bebyggelse**

**7.1** De på kortbilag 4 A og 4 B angivne bygninger udpeges som bevaringsværdig bebyggelse.

**7.2** De bygninger, som på kortbilag 4 A og 4 B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

**7.3** Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for husets oprindelige byggeskik.

Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

### **7.4 Delområde 2 Helsingevej/Bakkevej**

**7.4.1** Bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg skal bevares.

**7.4.2** Facader skal fremstå som hvidpudsede murflader eksempelvis ved maling med hvid facade-silikatmaling.

**7.4.3** Sternbrædder skal fremstå sorte.

**7.4.4** Vinduer skal fremstå helrammede som oprindelige, og karme og rammer skal fremstå sorte.

### **7.5 Delområde 6 Klokkerbakken**

**7.5.1** Bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg skal bevares.

**7.5.2** Tagene må ikke ændres og skal beklædes med røde teglsten.

**7.5.3** Facader skal fremstå som blank mur i røde teglsten.

**7.5.4** Vinduer skal fremstå med 2 fag som de oprindelige, og karme og rammer skal fremstå hvide.

**7.5.5** Skorstenen skal bevares og fremstå i røde teglsten.

### **7.6 Delområde 8 Solbakken**

**7.6.1** Bebyggelsens arkitektoniske helhedspræg skal bevares.

**7.6.2** Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten.

**7.6.3** Dør- og murhuller må ikke ændres, Vinduer skal fremstå helrammede som de oprindelige.

**7.6.4** Skorstenen skal bevares og fremstå i gule sten

**7.6.5** Der må ikke opsættes nye kviste eller isættes tagvinduer på tage mod øst, nord og vest.

### **7.7 Delområde 9 "Del af Virum Landsby"**

**7.7.1.** Bebyggelsens kulturhistoriske værdier skal bevares, og der må ikke opføres tilbygninger til de bevaringsværdige bygninger.

**7.8** Der må ikke opsættes parabolantenner på bevaringsværdige ejendomme.

**7.9** Der I tilfælde af brand eller lignende skal den bevaringsværdige bebyggelse genopføres med en placering og udformning som den oprindelige bebyggelse.

## **8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

**8.1** For bebyggelse inden for delområde 10 gælder, at materialer og farver til ydervægge og tage må ikke virke skæmmende i området.

**8.2** For delområde 10 gælder at der ikke må anvendes reflekterende tagmaterialer jf. note.

#### Note til pkt. 8.1.1:

Engoberede tegl (dog ikke ædelengoberede tegl) medfører generelt ikke samme generende refleksioner som glaserede tegl, og kan derfor godt benyttes til tagbeklædning.

**8.3** Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

**8.4** Der må på hver ejendom kun opsættes ét antenneanlæg. Parabolantenner må placeres på facaden med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkant jf. i øvrigt pkt. 9.7.

#### **8.5** Delområde 1 Malmlosevej

**8.5.1** Den ensartede karakter af bebyggelse inden for delområde 1 skal fastholdes.

**8.5.2** Facader skal fremstå i blank mur, og vertikale og horisontale dele af facaden skal fremstå hvidpudsede.

For Malmlosevej 153, matr. nr. 2 ia af Virum by gælder dog, at facader også kan fremstå hvidpudset.

**8.5.3** Vindueshuller skal i princippet fremstå med samme dimensioner, svarende til den øvrige bebyggelse inden for delområdet.

#### **8.6** Delområde 3 Højdevej

**8.6.1** Den ensartede karakter af bebyggelse inden for delområde 3 skal fastholdes.

**8.6.2** Tagflader skal beklædes med teglsten.

**8.6.3** Facader skal fremstå som pudsede murflader.

#### **8.7** Delområde 4 Bisp Urnes Vej

**8.7.1** Den ensartede karakter af bebyggelse inden for delområde 4 skal fastholdes.

**8.7.2** Tage skal være afvalmede, svarende til den øvrige bebyggelse inden for delområdet, og som tagbeklædning må der kun anvendes skifer eller eternitskifer.

**8.7.3** Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten.

#### **8.8** Delområde 5 Furesøparkvej

**8.8.1** Den ensartede karakter af bebyggelse inden for delområde 5 skal fastholdes.

**7.8.2** Tage skal beklædes med røde vingetegl.

**7.8.3** Det er tilladt at udføre kviste i tagflade, der vender væk fra vej. Kviste skal i størrelse og udformning svare til udformningen af bebyggelsens oprindelige kviste.

**7.8.4** Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten.

#### **8.9** Delområde 7 Bispekrogen

**8.9.1** Den ensartede karakter af bebyggelse inden for delområde 7 skal fastholdes.

**7.10.2** Facader skal fremstå i blank mur i gule teglsten.

**7.10.3** Sternbrædder skal fremstå sorte.

**7.10.4** De gennemgående vinduesbånd skal bevares og vinduer skal fremstå helrammede, og karme og rammer skal fremstå sorte.

**7.10.5** Skorstenen må ikke fjernes og fremstå i gule sten.

### **9. Ubebyggede arealer**

**9.1** Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer og have, samt parkering.

**9.2** Ved befæstelse, beplantning og lignende skal ubebyggede arealer gives et ordentligt udseende.

**9.3** Ubebyggede arealer i forhaver, som ikke anvendes til parkering eller gårdsplads, skal fremstå grønne.

**9.4** Der må kun hegnes med levende hegn i vejskel og i naboskel i en afstand af 5 m mod vej. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

**9.5** Terrænet må ikke ændres udover mindre ændringer på +/- 0,30 m.



**9.6** Udearealer må ikke benyttes som oplagsplads.

**9.7** Der udpeges bevaringsværdige træer. Træerne er angivet på kortbilag 4 B. De bevaringsværdige træer må ikke fældes, tilbage-skæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

**9.8** Inden for delområde 9 skal der i skel mod Frederiksdals jorder hegnes med levende hegn.

**9.9** Parabolantennener må kun placeres på terræn i baghave, og overkanten af parabolantennen må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn.

**9.10** Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t.

**9.11** Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer som er indrettet til parkering.

## **10 Transformestationer mv.**

**10.1** Der kan opføres transformere, pumpe, måle eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m<sup>2</sup>, og ikke er højere end 3 m. Bygningerne skal i øvrigt udføres i harmoni med bebyggelsen i området.

## **11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse**

**11.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive forsyningsnet for naturgas.

Ved eventuel ændring af kommunens varmeplanlægningsgrundlag gælder, at varmeanlæg i nybyggeri skal opfylde kravene i den til enhver tid gældende varmeplanlægning.

## **12 Ophævelse af lokalplaner**

**12.1** Lokalplan 215 for Furesø kvarteret vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 3. maj 2010, ophæves i sin helhed og erstattes af bestemmelserne i denne lokalplan.

## **13 Ophævelse af servitutter**

### **13.1 UNDER UDARBEJDELSE**

– Isættes inden lokalplanforslaget forelægges for kommunalbestyrelsen

## **14 Lokalplanens retsvirkninger**

### **14.1 Den endeligt vedtagne lokalplan**

**14.1.1** Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

**14.1.2** Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

**14.1.3** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

**14.1.4** Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### **13.2 Lokalplanforslaget**

**14.2.1** Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil XX 2012.

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

**14.2.3** Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives.

Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om  
Planlægning, § 17.

Vedtaget af Lyngby - Taarbæk Kommunalbe-  
styrelse den XX 2012.

Søren P. Rasmussen

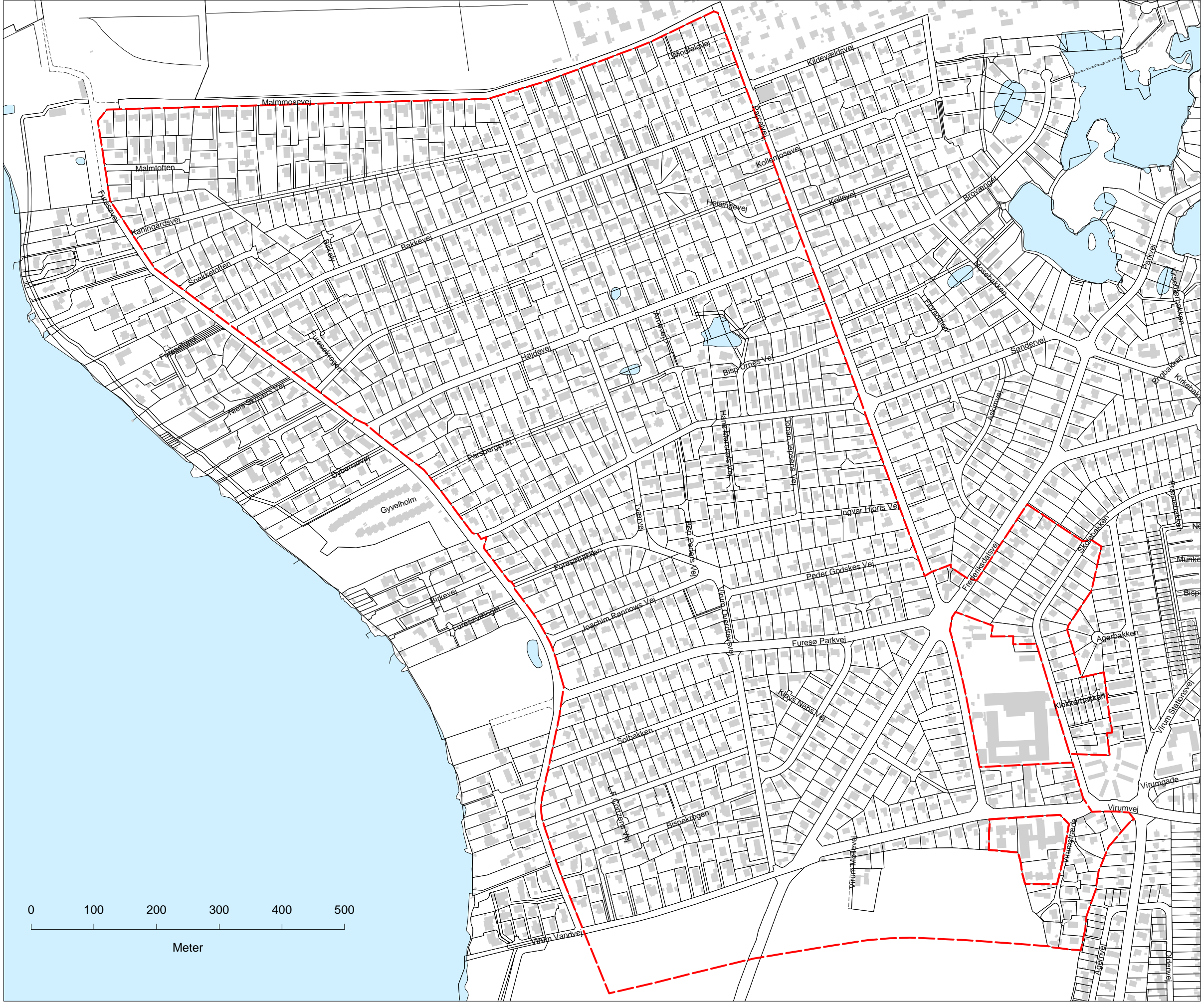
/

Bjarne Holm Markussen

Oversigtskort  
Lokalplan 232  
Bilag 1



----- Lokalplanens område



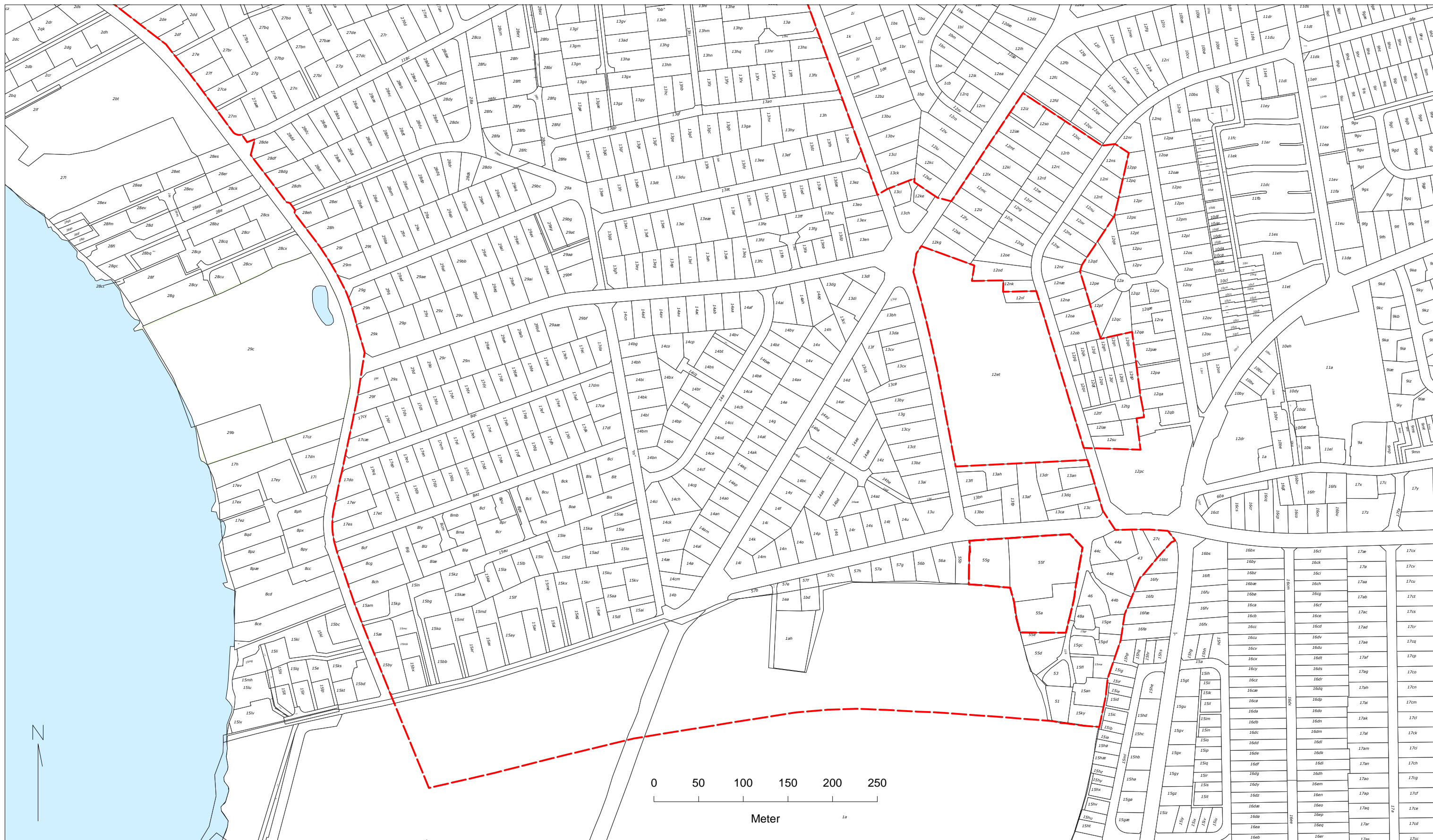
232



----- Lokalplanens område

Matrikelkort  
Lokalplan 232  
Bilag 2 A

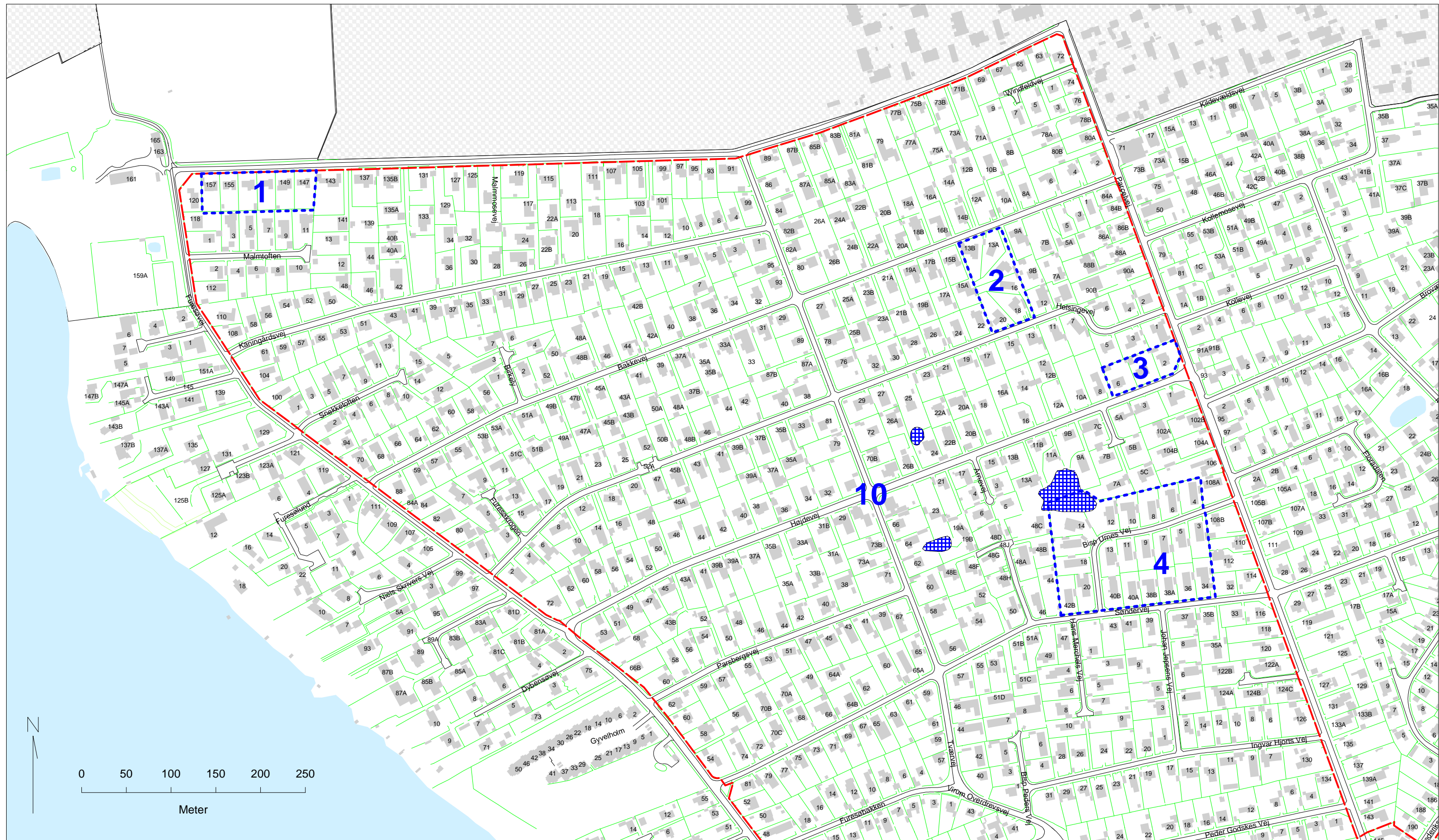
232



--- Lokalplanens område

Matrikelkort  
Lokalplan 232  
Bilag 2 B

232

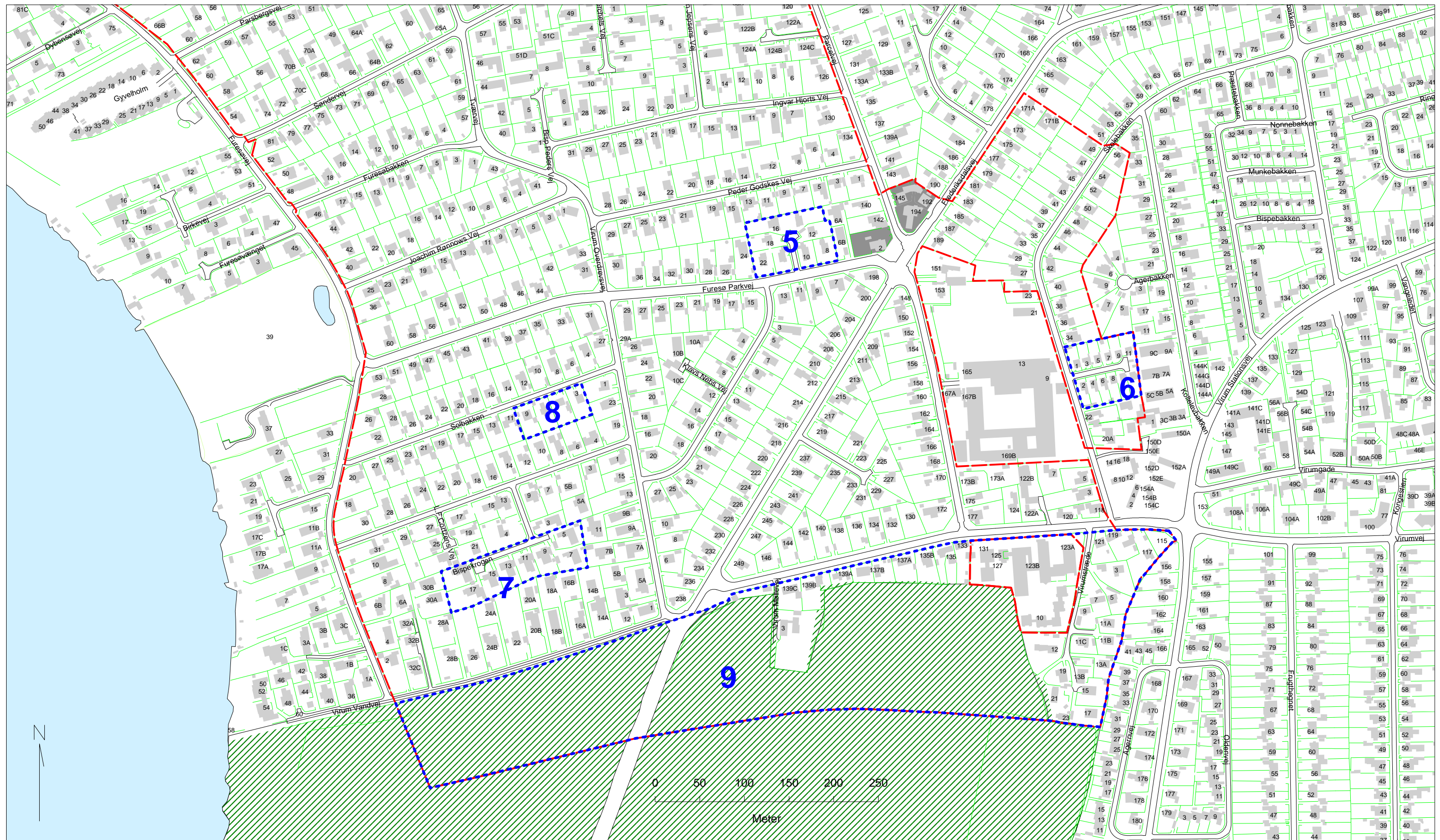


- - - Lokalplanens område  
- - - Delområder

■ ■ ■ ■ ■ Sø, registreret efter  
 Naturbeskyttelseslovens §3

Arealanvendelse  
 Lokalplan 232  
 Bilag 3 A

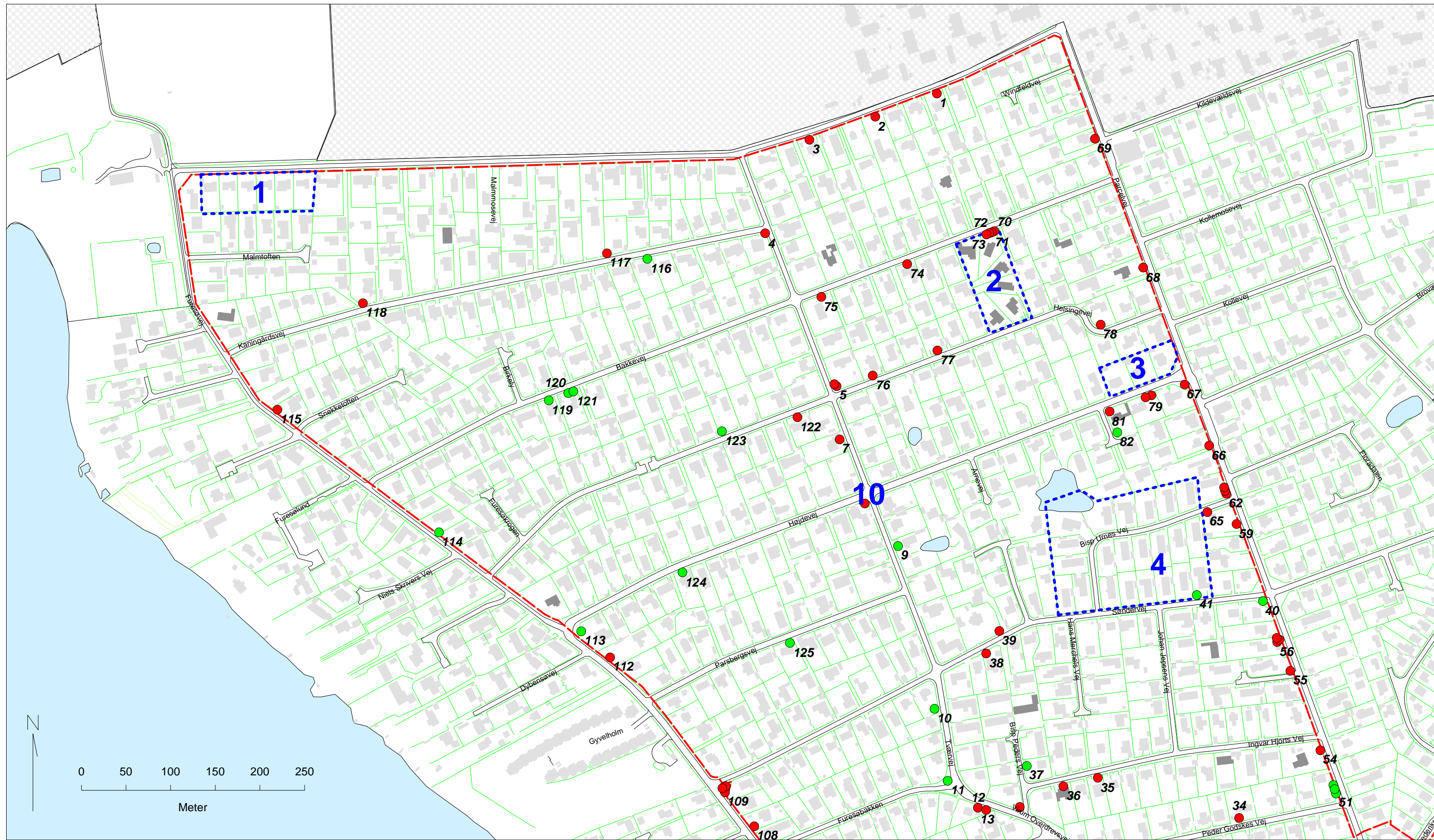
# 232



- - - Lokalplanens område
- - - Delområder
- /// Fredet område samt landzone
- Bolig og liberalt erhverv mv.

Arealanvendelse  
Lokalplan 232  
Bilag 3 B

# 232



--- Lokalplanens område

--- Delområder

- 1: Malmosevej
- 2: Bakkevej/Helsingevej
- 3: Højdevej
- 4: Bisp Urnes Vej
- 10: Det Store Villaområde



Bevaringsværdige bygninger



Bevaringsværdige nåletræer

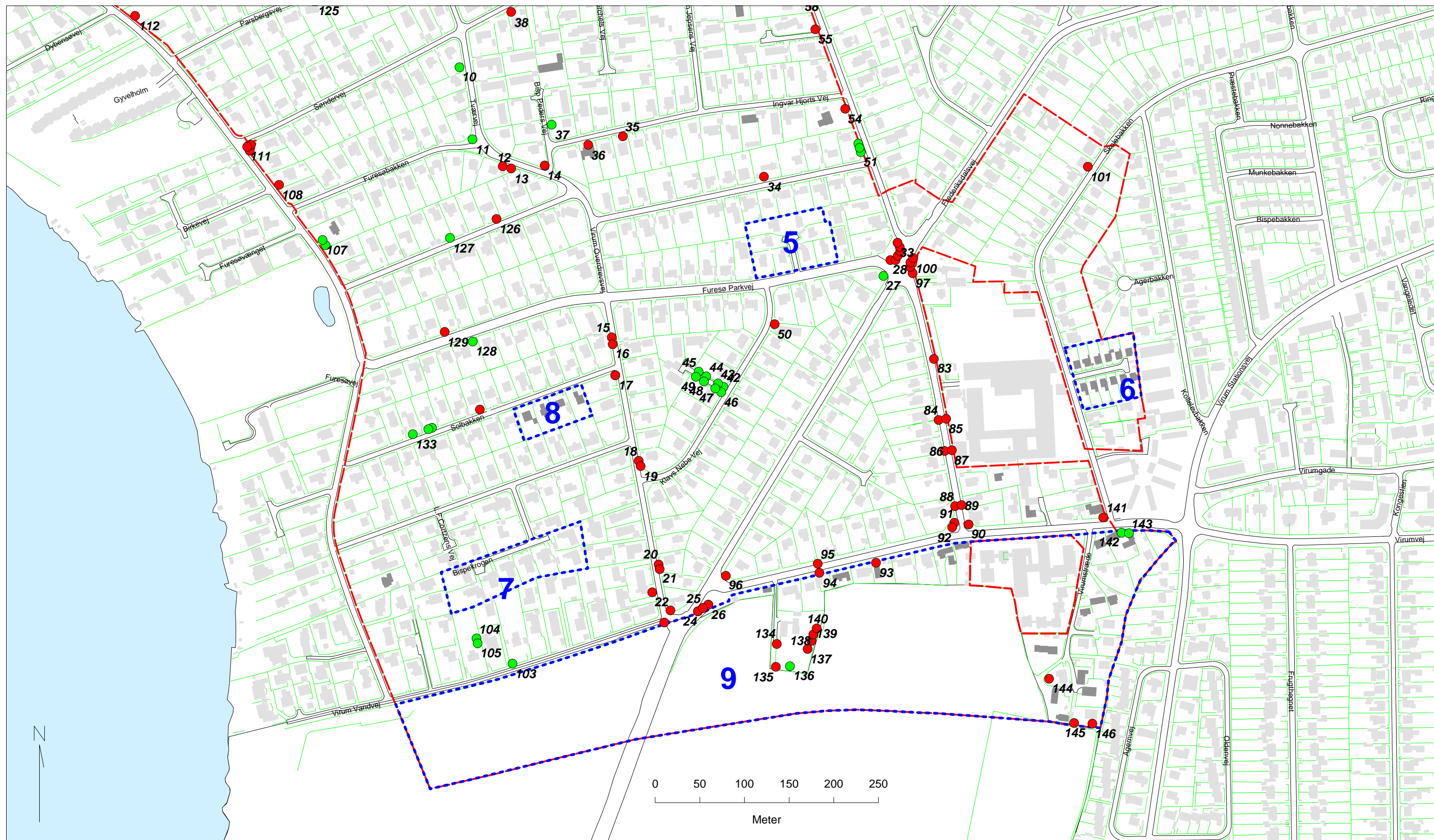


Bevaringsværdige løvtræer

Bevaringsværdige bygninger og træer  
Lokalplan 232  
Bilag 4 A

# 232





--- Lokalplanens område

--- Delområder



Bevaringsværdige bygninger



Bevaringsværdige nåletræer

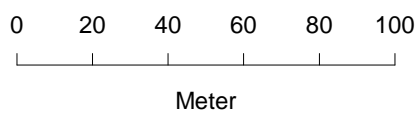
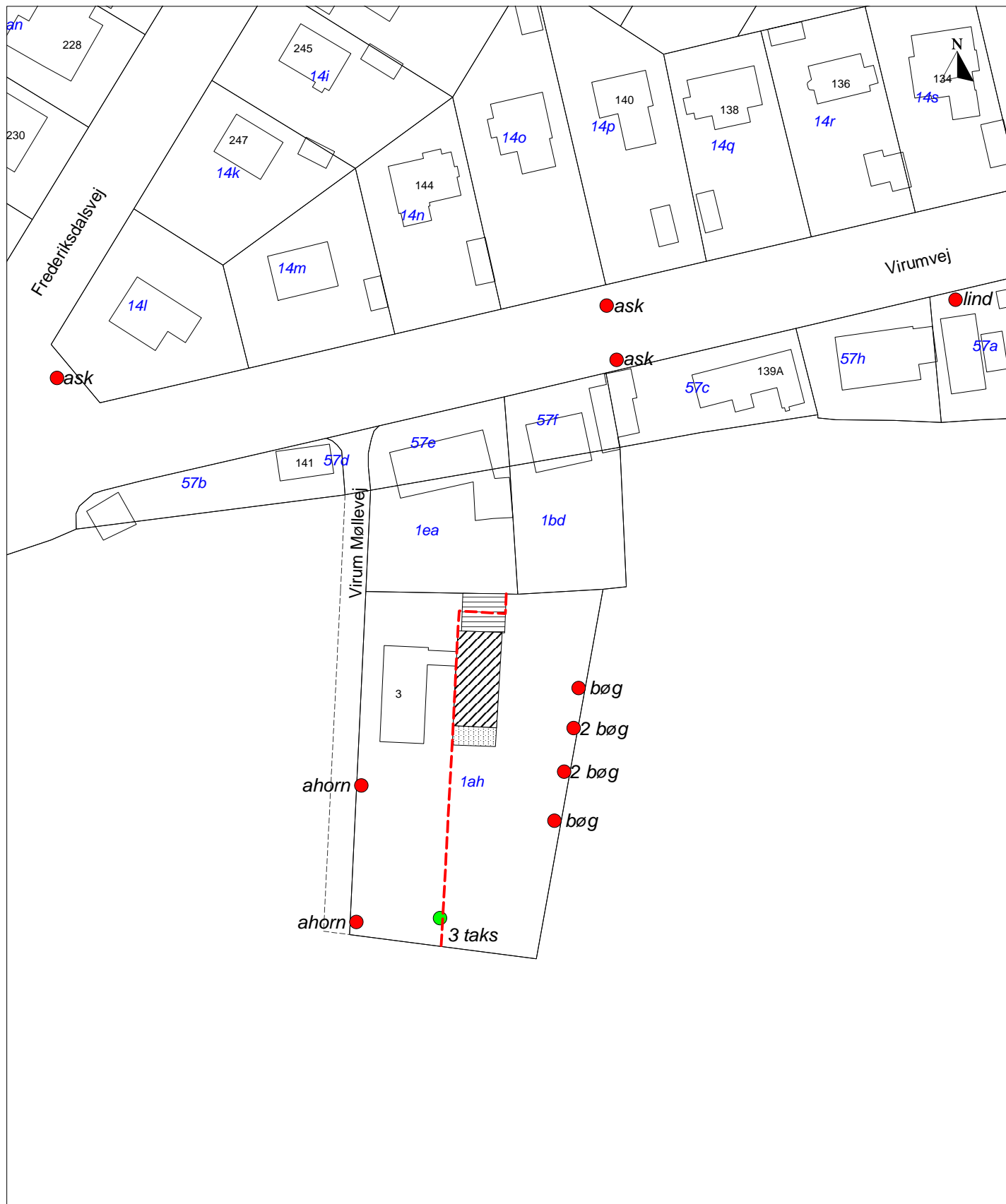


Bevaringsværdige løvtræer

- 5: Furesø Parkvej
- 6: Klokkerbakken
- 7: Bispekrogen
- 8: Solbakken
- 9: Del af Virum landsby
- 10: Det Store Villaområde

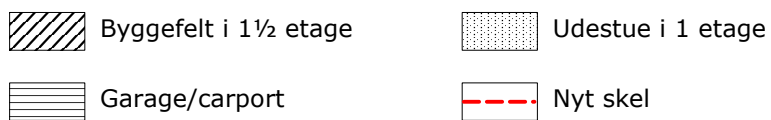
Bevaringsværdige bygninger og træer  
Lokalplan 232  
Bilag 4 B

# 232



## Bilag 5

Virum Møllevej 3



LB_NR	Billed nr	Dato	nåletræ/løvtræ	Art	Notat
1	1	03-07-12	l	hestekastanje	
2	2	03-07-12	l	asp	måske bevares
3	3	03-07-12	l	birk	måske bevares
4	4	03-07-12	l	birk	noget af stammen står i vejareal
5	5	03-07-12	l	rubinie	2
6	5	03-07-12	l	rubinie	2
7	6	03-07-12	l	eg	
8	7	03-07-12	l	birk	
9	8	03-07-12	n	fyr	
10	9	03-07-12	n	gran	
11	10	03-07-12	n	fyr	5+6 står i vejareal
12	11	03-07-12	l	rubinie + bøg	3 unge rubinier
13	11	03-07-12	l	rubinie + bøg	1bøg
14	12	03-07-12	l	ahorn	
15	13	03-07-12	l	tjørn	2 vejtræer
16	13	03-07-12	l	tjørn	2 vejtræer
17	14	03-07-12	l	blodbøg	
18	15	03-07-12	l	tjørn + lind	2 vejtræer
19	15	03-07-12	l	tjørn + lind	2 vejtræer
20	16	03-07-12	l	tjørn	2 vejtræer
21	16	03-07-12	l	tjørn	2 vejtræer
22	17-19	03-07-12	l	gingko	3 bill af samme gingko
23	20	03-07-12	l	eg	2 ung + gl.
24	21	03-07-12	l	eg	3 vejtræer
25	21	03-07-12	l	eg	3 vejtræer
26	21	03-07-12	l	eg	3 vejtræer
27	22	03-07-12	n	vandgran	
28	23	03-07-12	l	platan	6 vejtræer
29	23	03-07-12	l	platan	6 vejtræer
30	23	03-07-12	l	platan	6 vejtræer
31	23	03-07-12	l	platan	6 vejtræer
32	23	03-07-12	l	platan	6 vejtræer
33	23	03-07-12	l	platan	6 vejtræer
34	24	03-07-12	l	valnød	
35	25	03-07-12	l	valnød	
36	26	03-07-12	l	eg	
37	27	03-07-12	n	fyr	måske bevares
38	28	03-07-12	l	eg	
39	29	03-07-12	l	eg	
40	30	03-07-12	n	skovfyr	
41	31	03-07-12	n	skovfyr	1
42	1	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
43	1	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
44	1	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
45	1	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
46	2	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
47	2	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
48	2	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
49	2	11-07-12	n	fyr	4 vejtræer
50	3	11-07-12	l	eg	flot
51	4	11-07-12	n	skovfyr	3
52	4	11-07-12	n	skovfyr	3
53	4	11-07-12	n	skovfyr	3
54	5	11-07-12	l	blodbøg	
55	6	11-07-12	l	ægte kastanje	
56	7	11-07-12	l	eg	3
57	7	11-07-12	l	eg	3
58	7	11-07-12	l	eg	3
59	8	11-07-12	l	bøg	
60	9	11-07-12	l	bøg	4+1
61	9	11-07-12	l	bøg	4+1
62	9	11-07-12	l	bøg	4+1
63	9	11-07-12	l	bøg	4+1
64	9	11-07-12	l	bøg	4+1

65	10	11-07-12	l	blodbøg	
66	11	11-07-12	l	valnød	
67	12	11-07-12	l	lind	1 vejtræ
68	13	11-07-12	l	valnød	
69	14	11-07-12	l	eg	
70	15	11-07-12	l	rubinie	4
71	15	11-07-12	l	rubinie	4
72	15	11-07-12	l	rubinie	4
73	15	11-07-12	l	rubinie	4
74	16	11-07-12	l	valnød	
75	17	11-07-12	l	catalpa	ikke helt sikker på træsort
76	18	11-07-12	l	valnød	
77	19	11-07-12	l	eg	
78	20	11-07-12	l	ahorn	
79	21	11-07-12	l	valnød	2
80	21	11-07-12	l	valnød	2
81	22	11-07-12	l	eg	
82	22	11-07-12	n	vandgran	
83	23	11-07-12	l	lind	1 vejtræ
84	24	11-07-12	l	lind	4 vejtræer
85	24	11-07-12	l	lind	4 vejtræer
86	24	11-07-12	l	lind	4 vejtræer
87	24	11-07-12	l	lind	4 vejtræer
88	25	11-07-12	l	lind	2 vejtræer
89	25	11-07-12	l	lind	2 vejtræer
90	26	11-07-12	l	eg	1 vejtræ
91	27	11-07-12	l	eg	2 vejtræer
92	27	11-07-12	l	eg	2 vejtræer
93	28	11-07-12	l	lind	
94	29	11-07-12	l	ask	2 vejtræer
95	29	11-07-12	l	ask	2 vejtræer
96	30	11-07-12	l	ask	
24	31	11-07-12	l	eg	3 vejtræer
25	31	11-07-12	l	eg	3 vejtræer
26	31	11-07-12	l	eg	3 vejtræer
97	32	11-07-12	l	platan	2+2 vejtræer
98	32	11-07-12	l	platan	2+2 vejtræer
99	32	11-07-12	l	platan	2+2 vejtræer
100	32	11-07-12	l	platan	2+2 vejtræer
101	33	11-07-12	l	røn	
102	1	25-09-12	l	eg	
103	2	25-09-12	n	fyr	
104	3	25-09-12	n	2xfyr	
105	3	25-09-12	n	2xfyr	
106	4	25-09-12	n	2xfyr	
107	4	25-09-12	n	2xfyr	
108	5	25-09-12	l	røn	
109	6	25-09-12	l	3xbirk	
110	6	25-09-12	l	3xbirk	
111	6	25-09-12	l	3xbirk	
112	7	25-09-12	l	ginko	
113	8	25-09-12	n	fyr	
114	9	25-09-12	n	fyr	
115	10	25-09-12	l	eg	
116	11	25-09-12	n	japansk vandgran	
117	12	25-09-12	l	ginko	
118	13	25-09-12	l	bøg	
119	14	25-09-12	n	vandgran	
120	15	25-09-12	n	2xfyr	
121	15	25-09-12	n	2xfyr	
122	16	25-09-12	l	bøg	
123	17	25-09-12	n	fyr	
124	18	25-09-12	n	vandgran	
125	19	25-09-12	n	fyr	
126	20	25-09-12	l	eg	

127	21	25-09-12	n	fyr	
128	22	25-09-12	n	tunja	
129	23	25-09-12	l	valnød	
17	24	25-09-12	l	blodbøg	
130	25	25-09-12	l	eg	
131	26	25-09-12	n	2xfyr	
132	26	25-09-12	n	2xfyr	
133	27	25-09-12	n	fyr	
134			l	gruppe ahorn	
135			l	gruppe ahorn	
136			n	3 taks	
137			l	bøg	
138			l	2 bøg	
139			l	2 bøg	
140			l	bøg	
141			l	ask	
142			n	fyr	
143			n	fyr	
144			l	lind	
145			l	lind	
146			l	bøg	

**LOKALPLAN**

**232**

**FORSLAG**

## Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 222 for Bredeparken

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Jan Lyngge Havretoften 1 2800 Kgs. Lyngby <a href="mailto:jaly@dtu.dk">jaly@dtu.dk</a>	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 parabler 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 parabler 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: "Kvisttage skal have flade forkanter og skal fremstå i sort, grå, brun eller i zink." 2 – medfører ingen ændringer. 3 – Rettes i redegørelsen side 7. "Paraboler må kun opsættes i vestvendte haver for lige numre og i østvendte haver for ulige numre, så disse ikke kan ses fra vej." 4 – Medfører ingen ændringer.
Jesper Hansen Lyngtoften 3 2800 Kgs Lyngby <a href="mailto:JH@bidsted.dk">JH@bidsted.dk</a>	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 <a href="mailto:hillig4@gmail.com">hillig4@gmail.com</a>	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 <a href="mailto:lars.zilmer@gmail.com">lars.zilmer@gmail.com</a>	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 af facaderne mod nord, hvilket vil være tilfældet, hvis byggefelterne udvides.	1 – Tages ikke til følge.
Tom Ingemann-Støvhase Havretoften 20 2800 Kgs. Lyngby	5 1 – Mener ikke man i en lokalplan kan gøre forskel på lige og uligehusnumre. 2 – Mener at man hvis man fjerner de lovligt opsatte carporte i forhaverne for lige numre, vil der komme et øget pres på kloaksystemet, 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 ikke tinglyste medlemmer af grundejerforeningen 4 – Mener at Kommunen har overtrådt kom-	1 – En lokalplan kan godt specificerer 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. 3 – Der er ikke krav til at kommunen skal have fuld opbakning til lokalplaner blandt alle grundejere. 4 – Reguleringer i henhold til Planloven er erstatningsfri. Lokalplanen er udarbejdet i henhold til Planloven.	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>Jan Friis Hansen Bygtoften 4 2800 Kgs. Lyngby <a href="mailto:jan.friis.hansen@gmail.com">jan.friis.hansen@gmail.com</a></p>	<p>munalfuldmagten og at lokalplanen er i strid med grundloven om ejendomsrettens ukrænkelighed.</p> <p>6 1 – Mener at "Grundejerforeningen" skal ændres til "Bestyrelsen for Bredeparkens grundejerforening" da han mener, at der ikke har været ordentlig indbyrdes konsensus om planen i området. 2 – Mener at Lystoftevej 43 burde være med i lokalplanområdet, da den har en væsentlig indvirkning på lokalplanområdets udtryk. 3 – Bemærker at omfanget af egen carport ikke er rigtig indtegnet på kortbilag 3, dog er det rigtigt på bilag 2. 4 – Mener, at det skal indskrives at garager og carporte og lignende småbygninger skal kunne genopføres ved brand eller lignende. 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. 6 – § 7.6.1 er alt for konkret. En tilfældig teknologi bør ikke finde plads i en langsigtet lokalplan. 7 – § 7.8 og § 8.4 bør fjernes da de er for konkrete og fordi der ikke er bestemmelser om andre antenneformer. 8 – Mener generelt, at lokalplanen bør renses for bestemmelser der ikke understøtter lokalplanens formål. 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 må være op til grundejerforeningen 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. 3 – Bilag 2 viser den bebyggelse der findes i dag, hvorimod bilag 3 er en optegning over ønskelige byggefeltter. Der kan godt være uoverensstemmelse mellem disse. 4 – At skrive at garager og lign. kan genopføres efter brand vil være en billigelse af forhold som forvaltningen ikke ønsker i området, og som lokalplanen ikke tillader. 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. 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. 7 – Der indskrives generelt bestemmelser for paraboler i kommunens lokalplaner. Dette gøres for at bevare den arkitektoniske værdi i området. 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. 9 – § 13.1.3 er en del af retsvirkningerne for lokalplaner og er derfor en standard, som skrives ind i alle lokalplaner.</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</p>
<p>Christian Bang-Møller</p>	<p>7 1 – Mener det er uhensigtsmæssigt, at solcel-</p>	<p>1 – Det er tilladt i lokalplanen at opsætte to tag-</p>	<p>1 – Det præciseres i redegørelsen</p>



Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Bygtoften 14 2800 Kgs. Lyngby <a href="mailto:cbanqmoller@gmail.com">cbanqmoller@gmail.com</a>	ler 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.	elementer med en indbyrdes afstand på mindst to tagsten. Hvert element må være op til 1,5m <sup>2</sup> . 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 <sup>2</sup> og at der må være to grupper med en indbyrdes afstand på 2 tagsten.	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 <sup>2</sup> og der maksimalt er 2 moduler pr tagflade og med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten."
Jens Ulf-Møller Lyngtoften 16 2800 Kgs. Lyngby <a href="mailto:jensulf@hotmail.com">jensulf@hotmail.com</a>	8 1 – Mener at lokalplanen er upræcis og ikke tager højde for de store miljøproblemer og ekstreme vejsituationer. 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 indretningen af boligerne i forhold til bærende vægge.	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 for restriktivt at indfører bestemmelser om installationer.	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

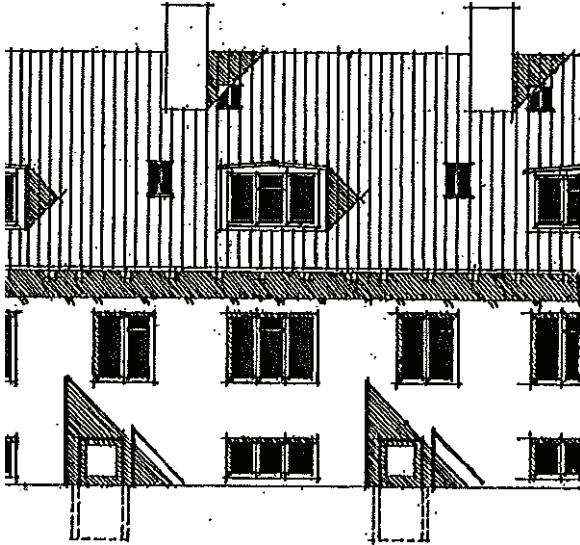
Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>12 - Vil klage over at grundejerforeningen ikke havde alle grundejernes tilslutning inden lokalplanarbejdet gik i gang, og at der har været begrænset adgang til at deltage i processen. Desuden fremgår det ikke 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 byggefelt 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>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 <a href="mailto:Kris10hans@yahoo.dk">Kris10hans@yahoo.dk</a></p>	<p>9 1 – På side 7 er der byttet om på øst og vestvendte haver i forhold til placering af parabol</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 med mulighed for at anlægge grønne tage af typen Sedum eller tilsvarende.</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> <p>3 - § 7.11.3 ændres til: <i>"Tage på øvrige overdækninger, carporte og skure"</i></p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
			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 imødegå 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

## Rettelser til lokalplan 222 for Bredeparken

På baggrund af de indsigelser der er kommet ind i forbindelse med den offentlige høring, er der fortaget følgende rettelser til lokalplan 222 for Bredeparken.

Billeder på side 1 ændres til dette billede.



På side 6 ændres 1. afsnit under kviste til:

*Kviste skal have samme placering som de oprindelige kviste. Kvistes lodrette sider, som kaldes kvistflunke, skal fremstå hvide, lysegrå eller i zink. Kvisttage have flade forkanter og skal fremstå i sort, grå, brun eller i zink.*

på side 6 tilføjes en præcisering i forhold til elementer i tagfladen:

*Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler må have et areal på op til 1,5 m<sup>2</sup> hver, de skal placeres plant med tagfladen og de må ikke give refleksionsgener på nabeejendomme. Der kan opsættes flere solcelle- og solfangerpaneler i et samlet modul så længe det samlede areal ikke overstiger 1,5 m<sup>2</sup> og der er maksimalt to moduler pr. tagflade.*

På side 7 uder bebyggelsens ydre fermetræden rettes angående parabler

*Der må kun opsættes parabler på facader, der ikke ligger ud mod vej, det vil sige på*

*vestvendte facader for lige husnumre og på østvendte facader for ulige husnumre, så parablerne ikke kan ses fra vej.*

på side 7 indskrives der mulighed for begønnede tage for øvrige overdækninger, carporte, skure og lignende:

*Tage på øvrige overdækninger, carporte, skure mv. skal fremstå med fladt tag eller ensidig taghældning i farverne sort, grå, brun, transparent eller som begrønnet tag.*

på side 7 tilføjes under de ubebyggede arealer angående hegn:

*Hegn mod vej og i skel i en afstand af 7,5 m fra vejskel skal være levende, grønne hegn for at sikre og forstærke områdets grønne karakter. Hegn mod Granparken/Kulsvierparken syd for og stien langs den vestlige ende af lokalområdet skal ligeledes være levende grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.*

på side 16 ændres § 7.11.3 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.*

på side 16 ændres § 8.2 til

*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 stien langs den vestlige ende af lokalområdet skal ligeledes være levende grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.*

LOKALPLAN

**239** for Garderhøj Fort  
FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

## Indholdsfortegnelse

<b>Baggrund for lokalplanen .....</b>	<b>side 1</b>
<b>Lokalplanens indhold .....</b>	<b>side 3</b>
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning .....</b>	<b>side 4</b>
<b>Lokalplanens bestemmelser.....</b>	<b>side 7</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger .....</b>	<b>side 8</b>

### **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 midlertidige retsvirkninger" i kraft. Se bestemmelsernes punkt 13.

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 bestemmelsernes punkt 13.

### **Offentliggørelse af lokalplanforslag**

Lokalplanen omfatter Garderhøjfortet i Gentofte Kommune og dele af det tilstødende grønne områder i Lyngby-Taarbæk Kommune. Formålet med lokalplanen er at etablere Garderhøj Fortet som formidlingscenter for Københavns Nyerer Befæstning.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside [www.ltk.dk](http://www.ltk.dk), hvorfra den også kan printes ud.

Spørgsmål om forslagens indhold rettes til Teknisk Forvaltning, Plan & Byg, telefon 45 97 30 00.

Lokalplanforslaget kan derudover fås ved henvendelse i Teknisk Service, Rådhuset, eller ved at sende en mail til [plan-byg@ltk.dk](mailto:plan-byg@ltk.dk) Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes pr. brev eller email til kommunalbestyrelsen senest den **xx** 2012.

[plan-byg@ltk.dk](mailto:plan-byg@ltk.dk)

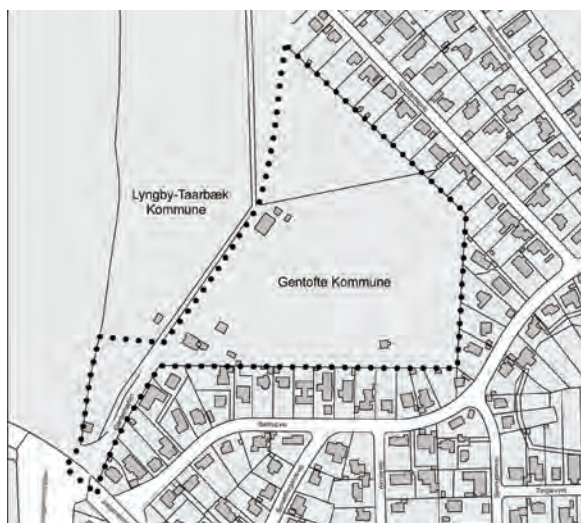
eller

Kommunalbestyrelsen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

## Baggrund for lokalplan

Det er planen at etablere et formidlingscenter for Københavns nyere Befæstning på det fredede fortidsminde Garderhøj Fort, der i kraft af beliggenhed, restaurering og aktiviteter vil kunne byde på nye oplevelsesmuligheder for de fleste målgrupper, dvs. borgere i alle aldre, familier, skoler, herunder turister fra ind og udland.

Sammen med Trekroner og Vestvolden bliver Garderhøjfortet et af tre fyrtårne i formidlingen af Københavns nyere Befæstning. I samarbejde med Experimentariet er planen at indrette kasematrummene i fortets strubekaserne til forskellige formidlingsformål. Nogle af rummene indrettes musealt til tiden 1914 andre med baggrund i de mange gode historier, der findes i befæstningen og de mange faciliteter, der skal tilbydes på Garderhøjfortet.



Lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med vedtagelsen af budget 2009 afsat 1. mio. kr. i årligt driftstilskud fra 2012.

Anlæg af "Formidlingscenter Garderhøj Fort" finanseres af et partnerskab bestående af Naturstyrelsen, Kulturstyrelsen og Realdania. Udbud og gennemførelse af anlæg er planlagt til at ske i 2012/2013 således at Formidlingscenter Garderhøj er i drift fra Påsken 2013.

Inden Garderhøj Fort kan tages i anvendelse som formidlingscenter for Københavns nyere Befæstning, skal der foreligge en lokalplan for området.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet med det fredede fortidsminde Garderhøj Fort ligger i den nordvestlige del af Jægersborg bydel og afgrænses mod nord og vest af store åbne arealer i Lyngby-Taarbæk Kommune, mod øst og syd af et villaområde omkring Ibstrupvej (lokalplan 331) samt Jægersborgvej mod syd.

Bydelen og især lokalplanområdet er blandt de højest beliggende områder i kommunen med ca. 40 meter over havets overflade.

Lokalplanområdet omfatter en ejendom, og har et samlet areal på ca. 55.000 m<sup>2</sup> ekskl. vejarealer.

Bebyggelsen består, ud over selve fortkerne, af en opsynsbolig (kommandantbolig), kommandantskabets hus og en fortkiosk. Derudover er der på glaciet tre mindre murede bygninger som er opført og tidligere har været benyttet af DMI som vejstation. De tre bygninger adskiller sig markant fra det oprindelige befæstningsanlæg.

Kommandantskabets hus blev ligesom fortkiosken bygget af tyskerne, da fortet blev anvendt til minedepot under besættelsen. Begge bygninger adskiller sig i udtryk og materialevalg og må betragtes som værende uden kvalitet for befæstningsanlægget.

Kommandantens bolig blev opført i 1885. Under opførelsen af fortet blev huset anvendt som tegnestue. Tidligere rummede huset også fortets vagtstue. I kommandantens have mod sydvest ligger kikkertstationen.

Garderhøj Fort er opført i årene 1886-1891 for private midler indsamlet af foreningen "Den frivillige selvbeskatning til fædrelandets forsvar".

Garderhøjfortet var en del af et stort forsvarssystem, som strakte sig fra Avedøre nordpå udenom Utterslev Mose, syd om Furesøen til Taarbæk og derfra over talrige sø- og kystbatterier syd for Kongelunden. Hovedelementet i Landbefæstningens nordøstlige strækning var en kunstig, men aldrig afprøvet oversvømmelse, der med vand fra Furesøen strakte sig fra Ermelunden over Galopbanen til Klampenborg, hvor jernbanen og Strandvejen dannede spærredæmning mod Øresund. Oversvømmelsen beskyttedes i Gentofte Kommune af Garderhøjfortet samt en række betonstillinger og voldanlæg.

Garderhøjfortet indgik som hjørnesten i Nordfronten i Københavns landbefæstning. Garderhøjfortet er det største, mest komplette og velbevarede fort der er tilbage.

Garderhøj Fort inklusiv de øvrige dele af Københavns nyere Befæstning ligger som et monument over en helt særlig periode i Danmarkshistorien. Men fæstningen er ikke alene et enestående kulturhistorisk monument, fæstningsarealerne har også stor op-

levelsesmæssig og rekreativ værdi.

Den gennemsnitlige bebyggelsesprocent er på 10.

Adgangen til Garderhøj Fort sker fra Jægersborgvej ad Garderhøjfort i tæt forbindelse med det overordnede regionale og nationale motorvejsystem, samt det regionale stisystem.

Lokalplanområdet er stationsnært i forhold til Jægersborg Station.



*Fæstningsartilleriregimentets 6. kompagni opstillet i 1895 over hovedporten til Garderhøjfortet.*



## Lokalplanens indhold

### Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af det fredede fortidsminde til offentlige formål, rekreation og formidlingcenter. Se bilag 1.

Der må ikke foretages ændringer på det fredede fortidsminde eller de omgivende arealer indenfor fortidsmindets beskyttelseszone.

Parkeringen ønskes placeret så langt mod syd som muligt, for ikke at ødelægge det fri udsyn mod nordvest, der skaber forståelse for fortets topografiske placering. Parkeringsbehovet er opgjort til 28 p-pladser, 4 busholdepladser og 50 overflow pladser. I samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune er der valgt en parkeringsløsning vest for den eksisterende tilkørselsvej Garderhøjfort 2.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 10 for ejendommen. Derved er Garderhøj Fort omgivet af grønne arealer, og det sikre Garderhøj Fort som et fyrtårn for Københavns

nyere befæstning, og historien som en del af oversvømmingsarealet bevares.

Det fredede fortidsminde skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller ændres på nogen måde. Ændringer udover almindelig vedligeholdelse må kun ske efter tilladelse fra Kulturstyrelsen. Kommandant boligen som er markeret som bevaringsværdig på bilag 1, må ikke nedrives, ændres eller på nogen måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Derved bevares det historiske aspekt i området.

De bevaringsværdige tæer og beplantninger skal bevares og må ikke beskæres eller fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Herved bevares udsigten og derved også fornemelsen af oversvømmelses arealet.

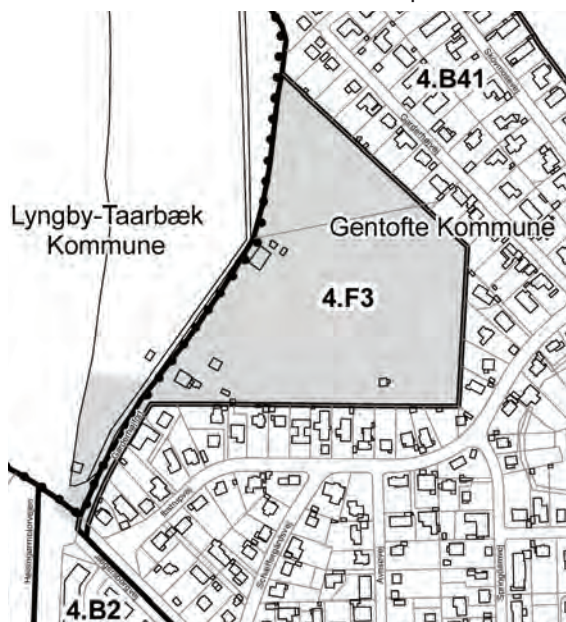
Desuden er en del af området fredet efter naturbeskyttelsesloven §18, hvorfor der ikke må foretages ændringer på de ubebyggede arealer.



Luftperspektiv af Garderhøj Fort.

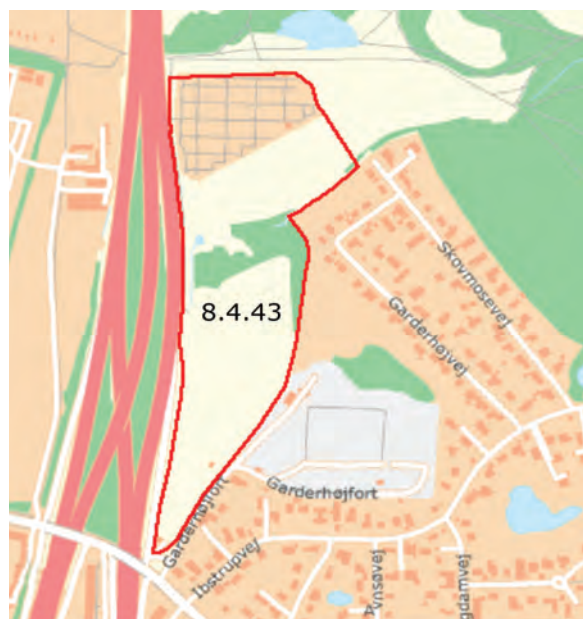
## Lokalplanens forhold til anden planlægning

**Kommuneplan 2009 Gentofte Kommune**  
Lokalplanområdet indgår i enkeltområde 4.F3 i Kommuneplan 2009 for Gentofte Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplanen.



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning, for Gentofte Kommuneplan 2009

**Kommuneplan 2009 Lyngby-Taarbæk Kommune**



Udsnit af kortbilag for rammer for lokalplanlægning, for Lyngby-Taarbæk Kommuneplan 2009

Lokalplanområdet indgår i rammeområdet 8.4.43 Dyrkningsarealer langs motorvejen, HF Skovmosen, i kommuneplan 2009 fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

### Byplaner og Lokalplaner

Nærværende lokalplan er ikke omfattet af byplanvedtægter eller lokalplaner.

### Servitutter

Ifølge planlovens bestemmelser bortfalder private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke indholdsmæssigt er forenelige med lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der ikke bortfalder som følge af disse bestemmelser, vil fortsat være gældende.

Servitutter kan indeholde bestemmelser om fredning, fredede og bevaringsværdige træer, bygningshøjder, udsigt mv.

### Fredning og bevaringsplanlægning

Udover det fredede fortidsminde Garderhøj Fort, er den oprindelige tegnestue, vagtstue og kommandantens bolig fundet bevaringsværdig.

Der må ikke foretages ændringer på det fredede fortidsminde eller de omgivende arealer indenfor fortidsmindets beskyttelseszone. Bygningen, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør- og vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Inden for lokalplanområdet er der udpeget enkelte træer og en lille lund som bevaringsværdige. Udpegningen af bevaringsværdige træer medfører, at en grundejer skal søge om

tilladelse hos Gentofte Kommune til eventuel beskæring eller fældning af et træ.

Fortet er bygget på et areal, der tidligere har rummet en gravhøj – heraf navnet Garderhøj.

### **Fredning**

Garderhøj Fort er en del af Københavns nyere Befæstning og fredet som fortidsminde. Der må ikke igangsættes bygningsarbejder på selve fortidsmindet, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er ansøgt og opnået tilladelse fra Kulturstyrelsen.

Nordøst for fortet er der en mindre fredskov, lund. Vest og nordvest for Garderhøj Fort ligger et beskyttet jord og stendige, der markerer det tidligere sogneskel og nuværende kommunegrænse mellem Gentofte og Lyngby-Taarbæk kommuner.

### **Trafikforhold**

Lokalplanen regulerer ikke etablering af fartdæmpende foranstaltninger, hastighedsnedsættelser eller andre trafikale forhold på vejarealerne. Lokalplanens virkeliggørelse giver ikke umiddelbart anledning til yderligere trafikale indgreb omkring lokalplanområdet.

Trafikale problemstillinger kan løbende tages op i et samarbejde mellem Fortet, myndigheder og andre interessenter.

### **Miljøforhold**

Der foreligger ikke oplysninger om særlige miljøforhold, som f.eks. jordforurening.

### **Miljøvurdering**

Lokalplanen er omfattet af § 3, stk. 2 jf. § 3 stk. 1. nr. 1 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. På den baggrund har Gentofte Kommune gennemført en screening for om lokalplanens påvirkning af miljøet.

Det er vurderet i henhold til § 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer, at der ikke udarbejdes miljøvurderingsrapport, idet lokalplanen har en karakter og et om-

fang der ikke kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Den konkrete begrundelse for hvorfor der ikke foretages en miljøvurdering – sker fordi de foreslåede ændringer vedr. trafik, parkering, rekreation og formidling af det fredede fortidsminde med nære omgivelser alene vil styrke fortidsmindet Garderhøj Fort som formidlingscenter og dermed bidrage til synliggørelse af Københavns Nyere Befæstning som helhed.

### **Afvandningsforhold**

Med henvisning til de generelle leveringsvilkår må det samlede afløb ikke overstige den vandmængde, der svarer til de afløbskoefficienter, der er fastsat i kommunens spildevandsplan. Det bemærkes at afledning af overfladevand som hidtil sker lokalt indenfor matriklen med mulighed for overløb til en nærliggende sø og vådområde (LAR).

### **Varmeplanlægning**

I henhold til lov om varmeplanlægning har Gentofte Kommunalbestyrelse vedtaget planer for varmforsyningen i kommunen med delplan for kraftvarmforsyning og delplan for naturgasforsyning.

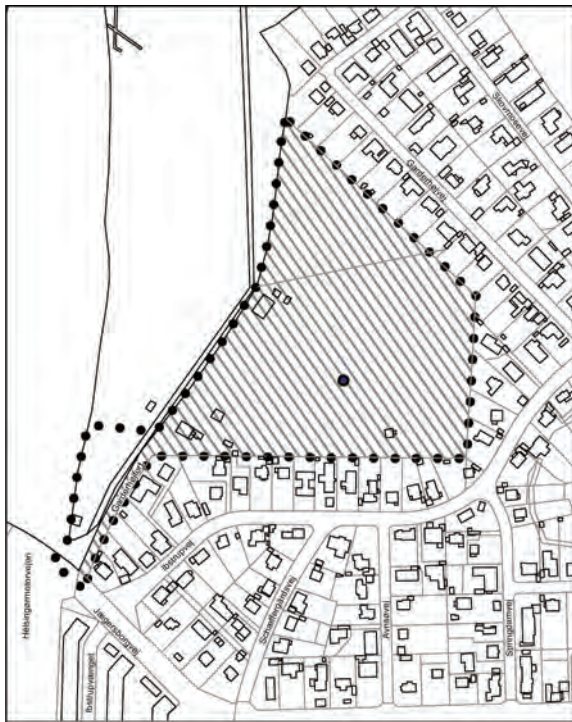
Lokalplanområdet skal forsynes med (fjernvarme) i henhold til delplan for kraftvarmforsyning.

### **Kystnærhed**

Lokalplanen er ikke omfattet af planlovens bestemmelser for de kystnære dele af byzonerområderne.

### **Naturbeskyttelse**

Lokalplanområdet er i henhold til Naturbeskyttelsesloven omfattet af en beskyttelseszone for fortidsmindet Garderhøj Fort. Det er ikke tilladt at foretage ændringer inden for beskyttelseszonen som påvirker ud og indsynet til fortidsmindet.



Fortidsminde beskyttelseslinje ved Gardershøj Fort

Dispensationer i henhold til Naturbeskyttelsesloven kan i særlige tilfælde gives af Kommunalbestyrelsen.

#### **Tilladelser fra andre myndigheder**

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

## Lokalplanens bestemmelser

### 1 Formål

#### 1.1 Det er lokalplanens formål

- at fastlægge områdets anvendelse til offentligt formål, rekreation, formidlingsscenter.
- at sikre det fredede fortidsminde og den bevarede bygning.
- at sikre særlige bevaringsværdige træer og beplantninger.
- at sikre områdets særlige kulturhistorie og rekreative kvaliteter.

### 2 Område

#### 2.1 Lokalplanområdet afgænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

0003r og 0003b, landsejerlav: Jægersborg,

samt matr. nr. 0013a Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, samt en del af vejprofilet ved indkørselsrampen til Helsingør motorvej, motorvej matr. nr. 7000 i Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.

### 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens området må kun anvendes til offentlige formål, rekreation, formidlingscenter med tilhørende nødvendige parkeringsanlæg.

3.2 Indenfor lokalplanområdet kan der opføres transformerstationer og lignende installationer til sikring af den nødvendige energiforsyning.

### 4 Udstykninger

4.1 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske yderligere udstykning eller arealoverførsel, hvorved der opstår en ny ejendom.

### 5 Vej, sti og parkering.

5.1 Der etableres vejadgang via Jægersborgvej og Garderhøjfort, samt stiadgang som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejene i området bibeholdes med deres nuværende beliggenhed.

5.3 Der kan etableres 28 p-pladser, 4 busholdepladser, som vist på kortbilag 2.

5.4 Der anlægges desuden en overflow parkering med 50 p-pladser på en permeabel og grøn belægning som vist på kortbilaget 2.

5.5 Udover den i pkt. 5.3 og 5.4 nævnte parkering, må der ikke etableres yderligere parkering.

### 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 10.

6.2 De på kortbilaget viste bygninger uden særlig markering kan nedrives/fjernes.

### 7 Bevaring af bebyggelse og beplantning

7.1 Det på kortbilaget markerede fredede fortidsminde må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (1). Vagt og kommandant bygningen, der er markeret som værende bevaringsværdig, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dette gælder også dør-, vindues- udskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

7.2 De på kortbilaget angivne bevaringsværdige træer og beplantninger skal bevares og beskæring eller fældning må ikke ske uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.3 Der må ikke foretages bygge- eller anlægsarbejder inden for drypzonen ved et be-

varingsværdigt træ.

Note til pkt. 7.1: (1) Bebyggelse og belægninger i indenfor fortidsmindets markerede område, må ikke ændres. Der må ikke igangsættes byggearbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse fra fredningsmyndighederne (Kulturstyrelsen).

## **8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden**

**8.1** Der må ikke foretages bygningsændringer på det fredede fortidsminde jf. Museumslovens § 8.

## **9 Ubebyggede arealer**

9.1 Der må ikke foretages ændringer på de ubebyggede arealer inden for fortidsmindets beskyttelseszone jf. Naturbeskyttelseslovens § 18.

## **10 Tekniske anlæg**

**10.1** Nye elledninger i området, herunder ledninger til intern vejbelysning, skal udføres som jordkabler.

## **11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse**

**11.1** Forinden anvendelse skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belaster omgivelserne med støjniveau over 58 dB. Kan det ovennævnte støjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, skal kravene om forebyggelse af støjgener, såfremt det er muligt, fastsættes som beskrevet i Miljøstyrelsens gældende vejledning.

## **12 Servitutter**

## **13 Lokalplanens retsvirkninger**

**13.1** Den endeligt vedtagne lokalplan

**13.1.1** Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokal-

planen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

**13.1.2** 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.

**13.1.3** Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

**13.1.4** 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.

**13.1.5** 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 kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil d. **XX** 2013.

**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 bebyg-

ges 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.

Forslaget er vedtaget af Lyngby-Taarbæk kommunalbestyrelse den 26. juni 2012.

Søren P. Rasmussen

/

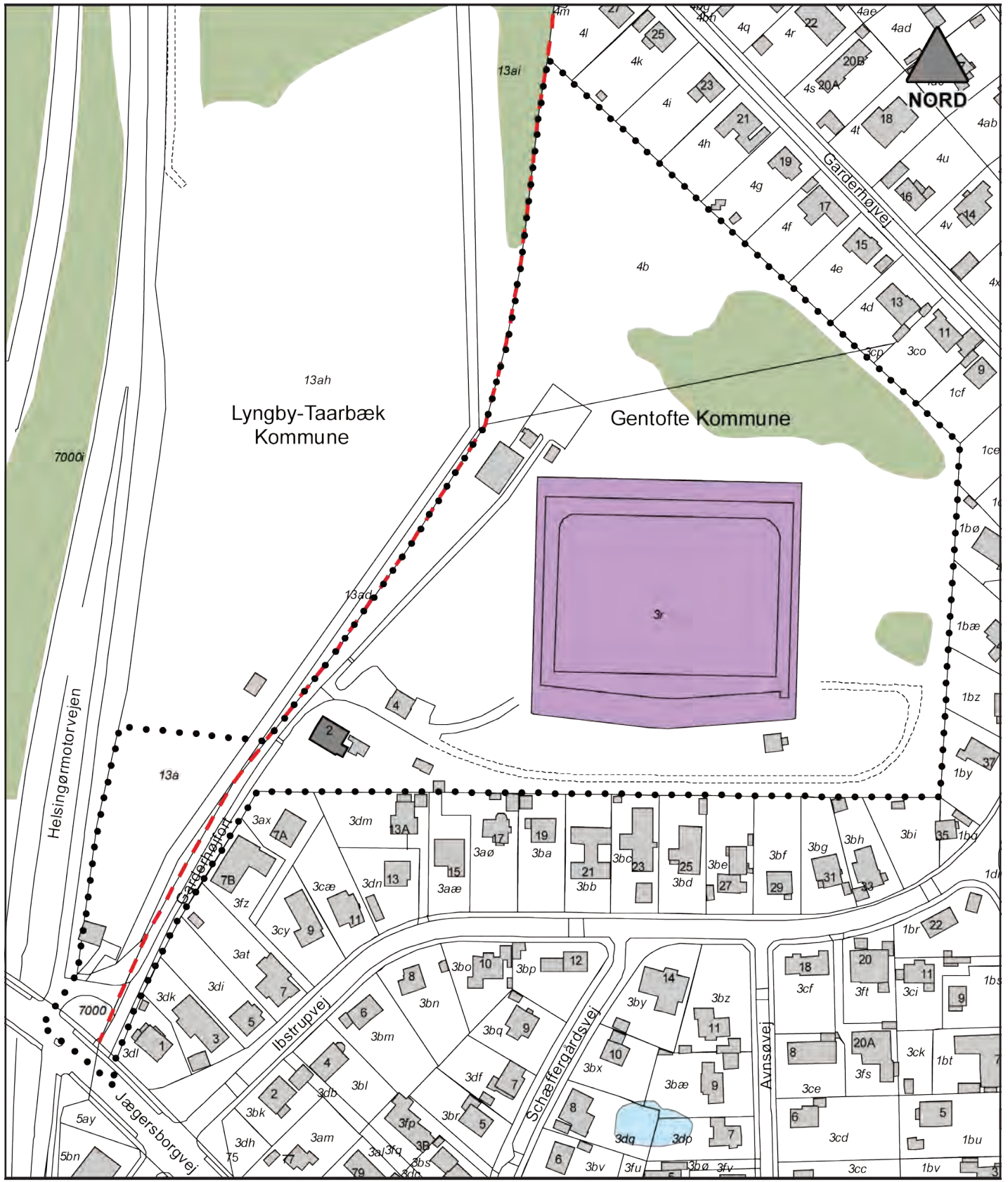
Bjarne Holm Markussen

Forslaget er vedtaget af Gentofte Kommunalbestyrelse den 26. juni 2012.

Hans Toft

/

Lis Bjerremand



## Bilag 1

Lokalplanområdets afgrænsning

- Kommunegrænse
- Lokalplanafrænsning
- Garderhøj Fort
- Bevaringsværdig bygning
- Eksisterende bygning

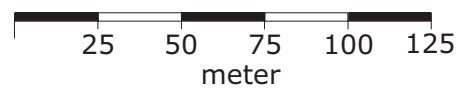
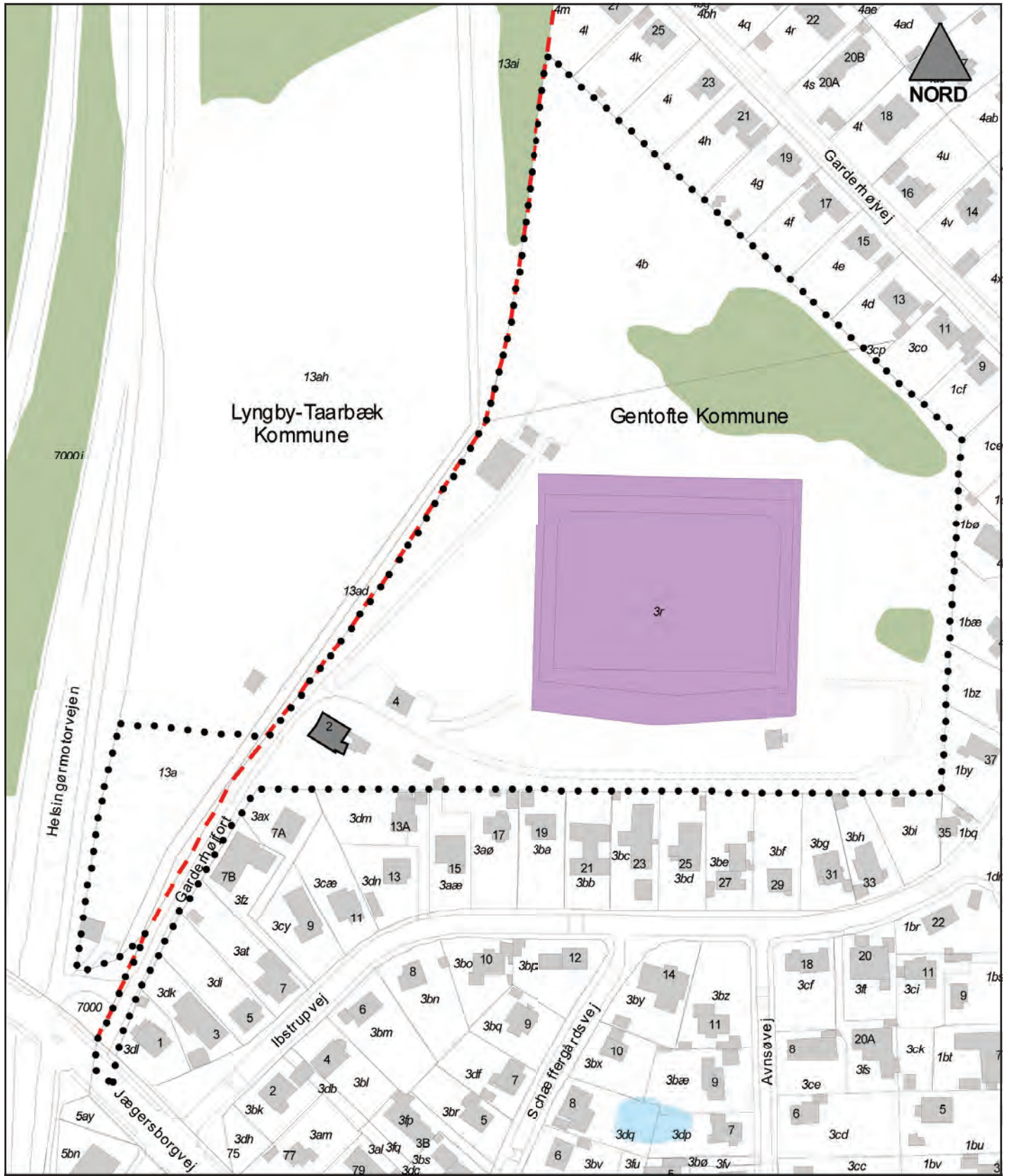




LOKALPLAN

239

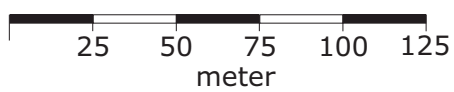
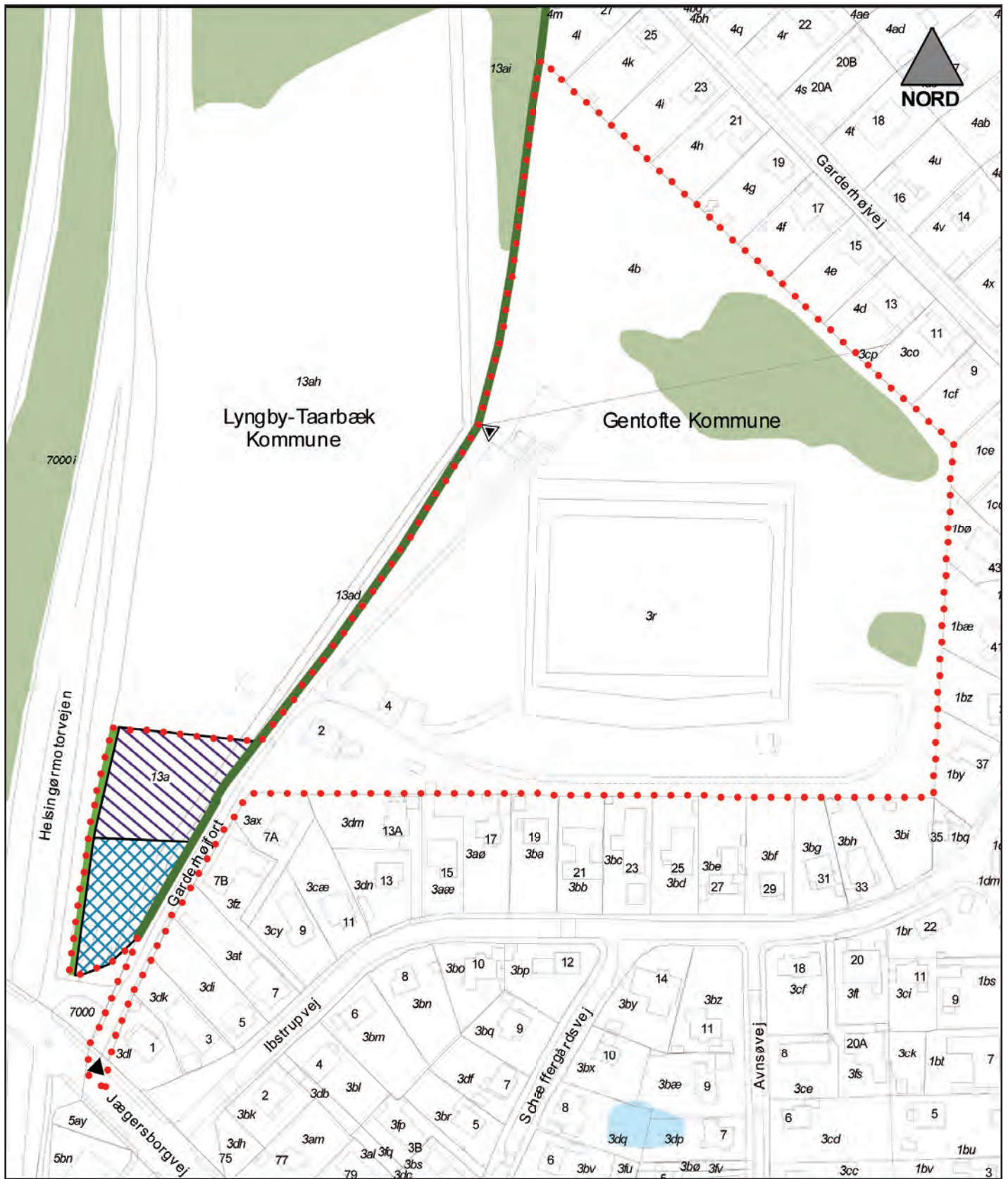
FORSLAG



## Bilag 1



Lokalplanområdets anvendelse

- |  |   |
|--|---|
|  Kommunegrænse        |  Bevaringsværdig bygning |
|  Lokalplanafgrænsning |  Eksisterende bygning    |
|  Garderhøj Fort       |   |



## Bilag 2

Lokalplanområdets anvendelse

- |   |                      |   |                                |
|---|----------------------|---|--------------------------------|
|  | Lokalplanafgrensning |  | Jord og stendige/kommunegrænse |
|  | Parkering            |  | Vejadgang                      |
|  | Parkering overflow   |  | Stiadgang                      |
|  | Grønt bælte          |   |                                |

## Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 239 for Garderhøj Fort

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Nr. 1 Friluftsrådets Kreds Storkøbenhavn Nord v/ Næstformand Vibeke Preisler	1.1 Friluftsrådet kan tilslutte sig formålet med lokalplan 239/343 for Garderhøj Fort.	-	-
Nr. 2 HF Skovmosen v/ formand Agnes Bjørn Nybrovej 33A, 2.th. 2820 Gentofte	2.1 Agnes Bjørn oplyser, at HF Skovmosens bestyrelse har drøftet lokalplan 239 med Kollonihaveforbundet for Danmark. HF Skovmosens bestyrelse har følgende kommentarer:  HF Skovmosen er et lavtliggende område med høj vandstand i regnfulde perioder. Det må derfor sikres, at der i afvandingsforholdene ikke sker en hævelse af vandstanden i matrikel 13 r Lyngby, ligesom man finder at det vil være uacceptabelt, hvis afledningen af overfladevand kommer i nærheden af HF Skovmosens arealer.	HF Skovmosen er beliggende på adressen Jægersborgvej 53, Matrikel nr. 13 r Lyngby, ejes af Københavns Kommune.  HF Skovmosen er ikke omfattet af lokalplan 239  Afvandingsforholdene vil ikke blive ændret på Garderhøj Fort med nærmeste opland. Etablering af parkeringen til informationscentret vil blive med lokal afledning af regnvand som ned-sivning. De hydrologiske forhold i området er således uændrede.	-
	2.2 HF Skovmosens oplyser, at der er adgang til HF Skovmosen fra Ermelundstien. Ermelundstien går gennem en tunnel under Helsingørmotorvejen, hvor der i regnfulde perioder har været dybe vandhuller i stien.  HF Skovmosens oplyser samtidig, at vedligeholdelse af Ermelundstien ved tunnelen er Vejdirektoratets ansvar, men at det har åbenbart ikke høj prioritet. HF Skovmosen ønsker, at der bliver en direkte adgang fra Jægersborgvej, evt. langs med Helsingørmotorvejen. Gerne en sti/ grusvej med et forløb mellem Helsingørmotorvejen og de planlagte p-pladser ved Garderhøj Fort, og med en forbindelse til HF Skovmosen og Ermelundstien. En sådan sti kan give adgang fra Garderhøj Fort til andre rekreative områder.	Kommunen har ingen beføjelser i relation til statens veje, men vil viderebringe HF Skovmosens bemærkninger vedrørende vej-tunnelen til Vejdirektoratet.  Etablering af den nævnte sti i Lyngby-Taarbæk er endnu uafklaret. Haveforeningens forslag til et fremtidigt stiforløb viderebringes, således forslaget kan blive vurderet, når og hvis en sti-forbindelse skal realiseres.	-
	2.3 HF Skovmosen oplyser at man modtager vand fra Nordvand. Målerbrønden er placeret for enden af Skovmosevej, og røret ligger i ca. 1 meters dybde. Ved gravning i området skal	Oplysningerne angående Haveforeningens vandforsyning m.v. er taget til efterretning.	-

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
der hensyn til dette rør.			
	2.4 HF Skovmosen oplyser, at man forventer at blive orienteret om nye el-ledninger til vejbe-lysning. El-ledningerne skal trækkes som jordkabler, og man forventer en passende erstatning, hvis det indebærer gravninger i HF Skovmosen. Samtidig gøres opmærksom på at der i HF Skovmosen er vandrør, som ikke må beskadiges.	Bemærkningerne vedrørende elforsyningen vedrører ikke forslag til Lokalplan 343/239 for Garderhøj Fort.	-
Nr. 3 Garderhøjforts venner v/ Flemming Torp Garderhøjfort 4 2820 Gentofte	3.1 Garderhøjforts venner foreslår, at der bliver tidsbegrænset adgang til området fra solopgang til solnedgang.	Spørgsmålet vedrører ikke direkte planforslaget. Forvaltningerne i Lyngby-Taarbæk Kommune og Gentofte vurderer, at tidsbegrænset adgang til informationscentret naturligt vil kunne indgå i en samlet vurdering af den fremtidige drift af fortet.	-
Nr. 4 Annegrete Andersen Ibstrupvej 37 2820 Gentofte	4.1 Annegrete Andersen oplyser at der på borgermøde den 3.9.2012 bl.a. blev drøftet åbningstider for offentlig adgang til selve fortet og til de omkringliggende grønne arealer.  En del naboer vil være kedede af hvis der bliver adgang hele døgnet af hensyn til indbrud m.v. i de omkringliggende villaer. Det foreslås derfor, at der bliver tidsbegrænset adgang til området fra solopgang til solnedgang.	Se bemærkninger under pkt. 3.1	-
Nr. 5 Danmarks Naturfredningsfor- ening i Lyngby-Taarbæk  v/ Hans Nielsen Kastanievej 4B, st. mf. 2800 Kgs. Lyngby	5.1 Foreningen støtter lokalplanforslagets formål om at tillade et formidlingscenter i det fredede fortidsminde kombineret med en sikring af områdets særlige landskabelige, kulturhistoriske og rekreative kvaliteter.  Der anmodes om, at parkeringspladsen, der placeres i Lyngby-Taarbæk Kommune, kommer til at fremstå som en grøn parkeringsplads, hvor de befæstede arealer bør fremstå græsbevoksede og at de vil være i stand til at nedsive regnvand.	Etablering af grønne parkeringsarealer, herunder nedsivning af overfladevand, er i overensstemmelse med lokalplanens forslag til parkering.  Forvaltningen foreslår, at forslaget tages i betragtning, og at der tilføjes et nyt pkt. i lokalplanen i overensstemmelse med høringssvarene, således det fastsættes, at parkeringspladsen skal etableres som grøn parkering, hvor de befæstede arealer fremstår græsbevoksede og i stand til at nedsive regnvand.	I mødekommes Der tilføjes nyt pkt. i lokalplanen:  Nyt pkt. 5.6: <i>Parkeringspladsen skal etableres som grøn parkering, hvor de befæstede arealer fremstår græsbevoksede og i stand til at nedsive regnvand.</i>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>5.2 Endvidere anmodes der om, at der etableres et grønt bælte langs Jægersborgvej, så parkeringspladsen ikke bliver synlig fra Jægersborgvej.</p>	<p>Den del af vejlitra 7000i, der er beliggende mod Jægersborgvej udgår af lokalplanforslaget jf. revideret kortbilag 1 og 2.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at parkeringsarealerne bør fremtræde så grønne som mulig, hvor det foreslås, at det fastsættes bestemmelse om at der etableres et grønt bælte, så parkeringspladsen ikke bliver synlig fra de omgivende hovedveje.</p>	<p>Imødekommes delvist.</p> <p>Under nyt pkt. 5.6 i lokalplanen tilføjes: <i>Endvidere skal der etableres et grønt bælte, så parkeringspladsen ikke bliver synlig fra de omgivende hovedveje.</i></p>
<p>Nr. 6</p> <p>Danmarks Naturfredningsfor- enings lokalkomité i Gentofte</p> <p>v/ Birthe Rasmussen Jægersborg Alle 188 2820 Gentofte</p>	<p>6.1 Foreningen støtter lokalplanforslagets formål om at tillade et formidlingscenter i det fredede fortidsminde kombineret med en sikring af områdets særlige landskabelige, kulturhistoriske og rekreative kvaliteter</p> <p>Foreningen foreslår, at det bør tilsikres, at de parkeringsanlæg, der skal anlægges, afskærmes af beplantning og i øvrigt etableres i en udformning, der gør at overfladevand ned-sives.</p>	<p>Se bemærkninger under pkt. 5.1</p>	<p>Imødekommes</p> <p>Der tilføjes nyt pkt. i lokalplanen:</p> <p>Nyt pkt. 5.6: <i>Parkeringspladsen skal etableres som grøn parkering, hvor de befæstede arealer fremstår græsbevoksede og i stand til at nedsive regnvand.</i></p>
<p>Nr. 7</p> <p>Vejdirektoratet Niels Juels Gade 13 1022 København K</p> <p>v/ Trafikplanlægger Stine Hagenskjær Jensen</p>	<p>7.1 Vejdirektoratet oplyser, at vejlitra 7000i administreres af Vejdirektoratet. Parkeringsarealet udgør en del af Helsingørsmotorvejen.</p> <p>Vejdirektoratet gør opmærksom på at lokalplanen alene kan regulere arealer, der grænser op til vejanlæg, der er fastlagt ved projekt eller lov (Bekendtgørelse om lokalplanlægning i forbindelse med vejanlæg m.v.) BEK nr. 1116 af 13/09/2007, kap 1).</p> <p>Kommunalbestyrelsen kan således ikke lokalplanlægge for hovedlandeveysarealet. Der anmodes derfor om at dette skal fremgå af lokalplanens bestemmelser og kortmateriale.</p> <p>Vejbetjening</p> <p>Vejdirektoratet oplyser, at ændring af en overkørsel indenfor 50 meter fra motorvejens rampeanlæg i bymæssige bebyggelser kræver tilladelse fra Vejdirektoratet. Vejdirektoratet oplyser, at man gerne deltager i den videre</p>	<p>Økonomiudvalget besluttede den 21. februar 2012, at der kan indgås aftale med Naturstyrelsen om udlån af kommunens areal vest for Garderhøj Fort til parkeringsplads for et kommende formidlingscenter på Garderhøj Fort.</p> <p>Det vurderede behov for parkering indenfor området er i lokalplanen opgjort til 28 p-pladser, 4 bus holdepladser samt 50 overflow p-pladser. Af hensyn til opretholdelse af frit udsyn mod nordvest er parkeringen placeret så langt mod syd som muligt.</p> <p>En mindre del af parkeringsarealet er derfor placeret på vejlitra 7000i, hvilket er en del af Vejdirektoratets ejendom. Arealet er tidligere benyttet til byggeplads i forbindelse med motorvejsbyggeriet i området.</p> <p>Lokalplanområdet foreslås udelukkende vejbe-</p>	<p>Imødekommes.</p> <p>Del af vejlitra 7000i udgår af lokalplanforslaget jf. revideret kortbilag 1 og 2.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>planlægning for løsning af områdets vejbetjening</p> <p>Lokalplanområdet vejbetjenes i dag med indkørsel via stikvej fra rampen til Helsingørmotorvejen. Udkørsel sker fra vejen Garderhøjfort til Jægersborgvej.</p> <p>Området foreslås udelukkende vejbetjent fra Jægersborgvej via vejen Garderhøjfort. Af kortbilag 2 fremgår at stikvejen fra motorvejsrampen foreslås nedlagt og erstattet af parkeringsareal. Stikvejen er beliggende på vejlitra 7000i, der administreres af Vejdirektoratet, og kommunen kan derfor ikke planlægge for arealet.</p>	<p>tjent fra Jægersborgvej via vejen Garderhøjfort via eksisterende overkørsel.</p> <p>Det er aftalt møde med Vejdirektoratet om nedlæggelse af stikvejen fra motorvejsrampen.</p>	
	<p>7.2 Vejbyggelinjer</p> <p>Vejdirektoratet oplyser, at der langs Helsingørmotorvejen og dennes rampeanlæg, udfør lokalplanområdet, er pålagt vejbyggelinjer på 10 meter fra vejskel med Vejdirektoratet som påtaleberettiget.</p> <p>Etablering af nye faste anlæg, herunder bygninger, interne veje og parkeringspladser i det Vejbyggelinjepålagte areal kræver dispensation fra Vejdirektoratet, efter en konkret ansøgning.</p>	<p>Det er oplyst, at etablering af beplantningsbælte - inden for vejbyggelinjen ikke kræver dispensation.</p>	





## Beregning af bebyggelsesprocent jvf lokalplan 144 område A

Byplanudvalget den  
10-10-2012  
Bilag 5.2

Bebyggelsesprocent	areal	bygning	procent
kastanievej 1	620	197	32
kastanievej 3	702	219	31
kastanievej 5	1028	897	87
kastanievej 7/ jernbanevej 7	3242	2148	66
Jernbanevej 11	797	242	30
Jernbanevej 15	645	573	89
i alt gns %	7034	4276	61

# Kastanievej 1, Kgs. Lyngby

Skyggediagrammer for eksisterende  
forhold og forslag til ny bebyggelse

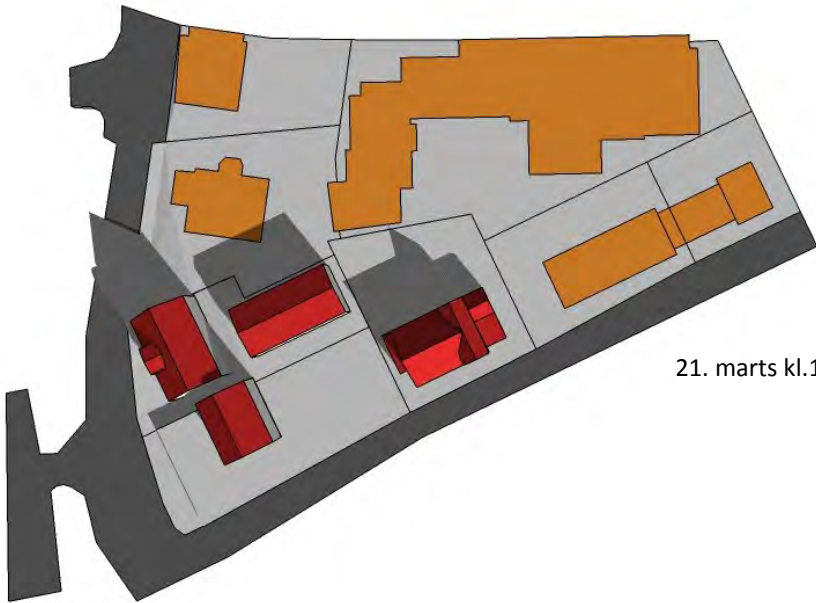
Skyggediagrammer er udført for

21. marts

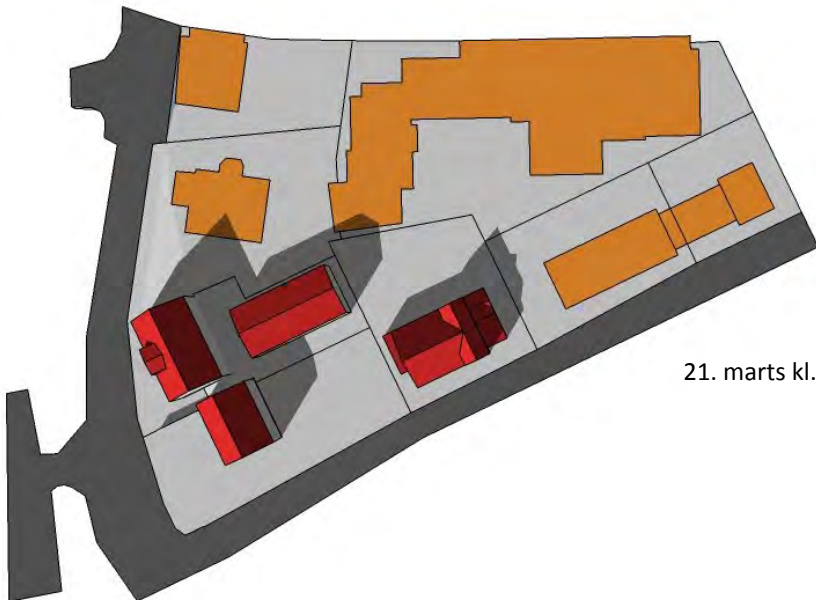
21. juli

21. september

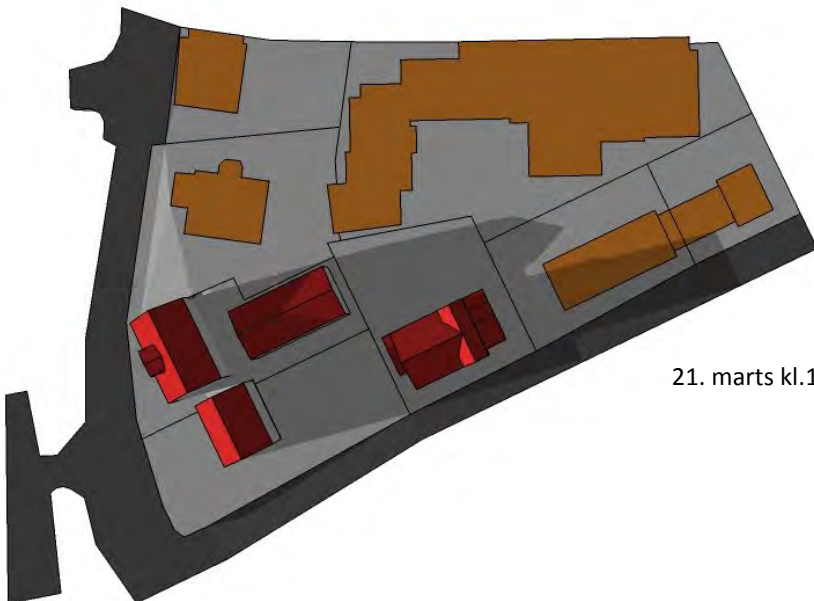
KASTANIEVEJ 1, Kgs Lyngby  
Skyggediagrammer, ekst. forhold



21. marts kl.10:00



21. marts kl.14:00



21. marts kl.17:00

KASTANIEVEJ 1, Kgs Lyngby  
Skyggediagrammer, Forslag til ny  
bebyggelse



21. marts kl.10:00



21. marts kl.14:00



21. marts kl.17:00

KASTANIEVEJ 1, Kgs Lyngby  
Skyggediagrammer, ekst. forhold



21. juli kl.10:00



21. juli kl.14:00



21. juli kl.17:00

KASTANIEVEJ 1, Kgs Lyngby  
Skyggediagrammer, Forslag til ny  
bebyggelse



21. juli kl.10:00



21. juli kl.14:00



21. juli kl.17:00

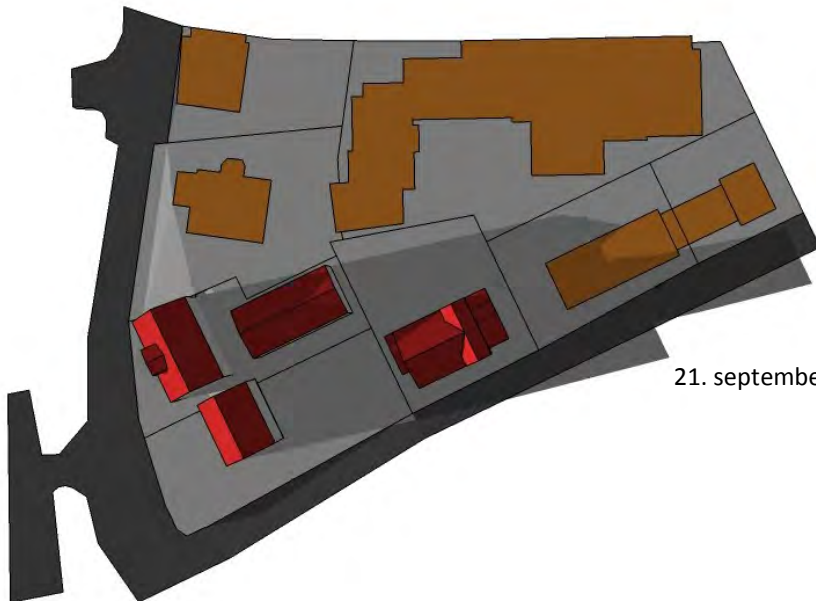
KASTANIEVEJ 1, Kgs Lyngby  
Skyggediagrammer, ekst. forhold



21. september kl.10:00



21. september kl.14:00



21. september kl.17:00



KASTANIEVEJ 1, Kgs Lyngby  
Skyggediagrammer, Forslag til ny  
bebyggelse



21. september kl.10:00



21. september kl.14:00



21. september kl.17:00

# Entrepreseselskabet 2010 ApS

Jacobsmindevej 16 • 3050 Humlebæk

Side 1 af 1

---

## NOTAT

SAG: Kastanievej 1, Kgs. Lyngby  
Sag nr.: 201203-01  
**EMNE:** Redegørelse vedr. Parkering og friarealer  
Dato: 10.08.2012  
Int.: PSC

---

I forlængelse af møde afholdt med Louise Buhelt på Lyngby Taarbæk Rådhus 3. august d.å., har vi udarbejdet den ønskede redegørelse vedrørende parkeringsforhold og friarealer.

Der henvises i denne forbindelse til vedlagte tegning nr. 06, der illustrerer nedenstående.

Da der ikke er taget endelig stilling til fordelingen mellem det fremtidige bolig- og erhvervsareal, er redegørelsen af principiel karakter.

Hvis der tages udgangspunkt i bestemmelserne i Lokalplan 144, for så vidt angår parkeringsdækning, vil de illustrerede 6 parkeringspladser f. eks. kunne opfylde kravene til en fordeling på 150m<sup>2</sup> erhvervsareal og 400m<sup>2</sup> boligareal.

I den på tegning 06, illustrerede løsning vil det resterende friareal udgøre ca. 350m<sup>2</sup> svarende til en friarealprocent på ca. 63% af bruttoetagearealet på 558 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet og bebyggelsesprocent tager ligeledes udgangspunkt i bestemmelserne i lokalplan 144.

PSC, 10. august 2012

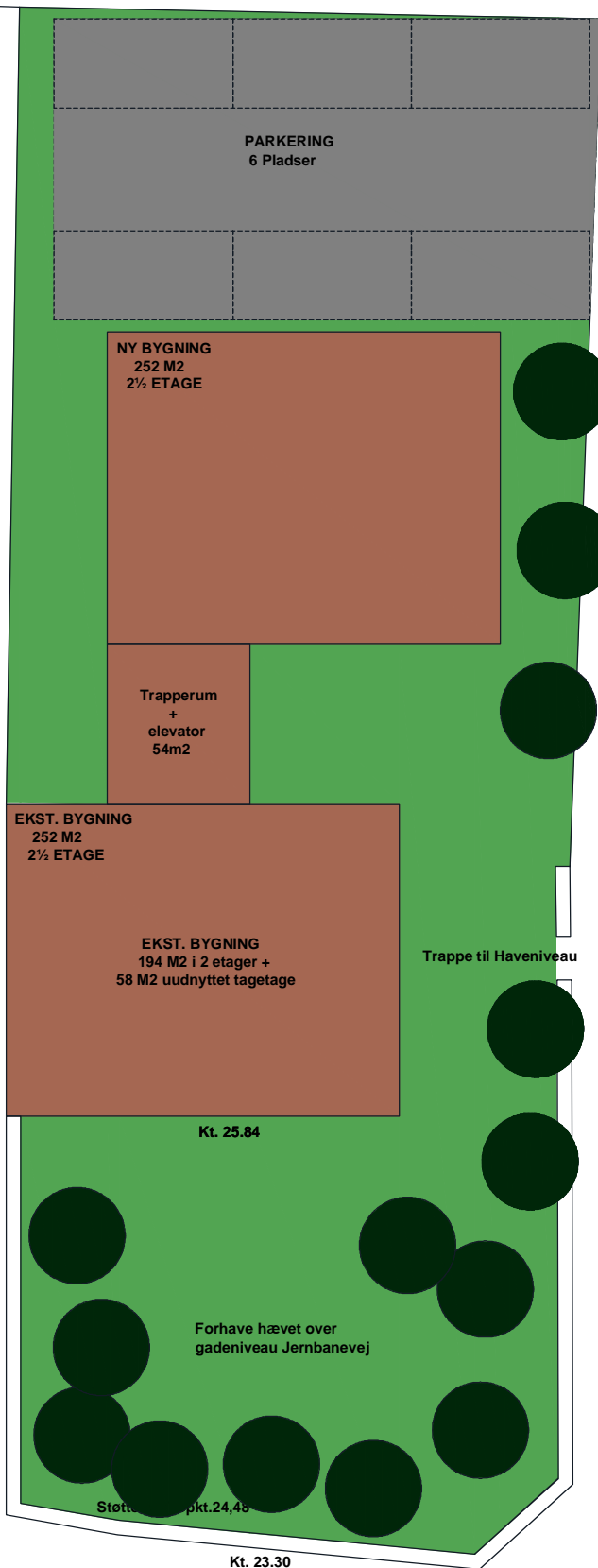
NABOBYGNING

NABOBYGNING



NABOBYGNING

KASTANIEVEJ



Passage

Kt. 25.84

Trappe til Haveniveau

Forhave hævet over gadeniveau Jernbanevej

Støttepunkt 24,48

Kt. 23.30

Kt. 23.20

CYKELSTI

JERNBANEVEJ



Lyngby-Taarbæk Kommune



Kort og data er vejledende og kan ikke bruges som dokumentation.

Bygning  
Luftfoto  
2011

© Lyngby-Taarbæk Kommune, © Kort & Matrikelstyrelsen

Stempel: kr.

Akt: skab *BP* nr. *256*  
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

507

Ejerlav: Kgs. Lyngby by,  
Kgs. LyngbyMatr. nr.: 2 æ  
(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.: Nørgaardsvej 32

Anmelder:

Navn: Lyngby-Taarbæk Kommune  
KommunalbestyrelsenAdr: Rådhuset  
2800 Lyngby

Tlf.nr.:

Ikke stempelpligtig i h.t.  
Boligministeriets orienterings-  
skrivelse af 18/1 1978 vedr.  
byggelov § 27.DEKLARATION

I forbindelse med en af Lyngby-Taarbæk Kommune meddelt byggetilladelse til erhvervsbyggeri på ejendommen Nørgaardsvej 32, matr.nr. 2 æ, Kgs. Lyngby by, Kgs. Lyngby er der stillet nedenstående betingelser, der i henhold til lov om planlægning § 55 begæres tinglyst på ejendommen.

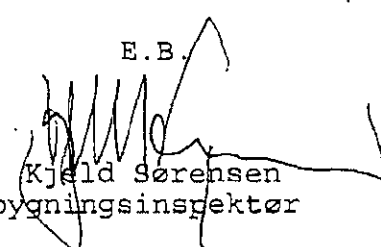
Såfremt Nørgaardsvej skal udvides i henhold til vejudvidelseslinierne i lokalplan nr. 113, skal den på vedhæftede plan med rødt viste støttemur og de med blå skraverede p-pladser på vejudvidelsesarealet fjernes uden udgift for kommunen. Endvidere skal nedlagte p-pladser reableres på egen grund.

Påtaleretten tilkommer Lyngby-Taarbæk Kommune, uden hvis samtykke nærværende deklaration ikke kan aflyses.

Med hensyn til de på ejendommen påhvilende byrder og servitutter, henvises til ejendommens blad i tingbogen.

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNALBESTYRELSE, den 5/12 1995

E.B.

  
Kjeld Sørensen  
bygningsinspektør

U. 33

Akt: Skab nr.

(udfyldes af dommer)

**KHR/AS**

Arkitektfirmaet KHR AS arkitekter

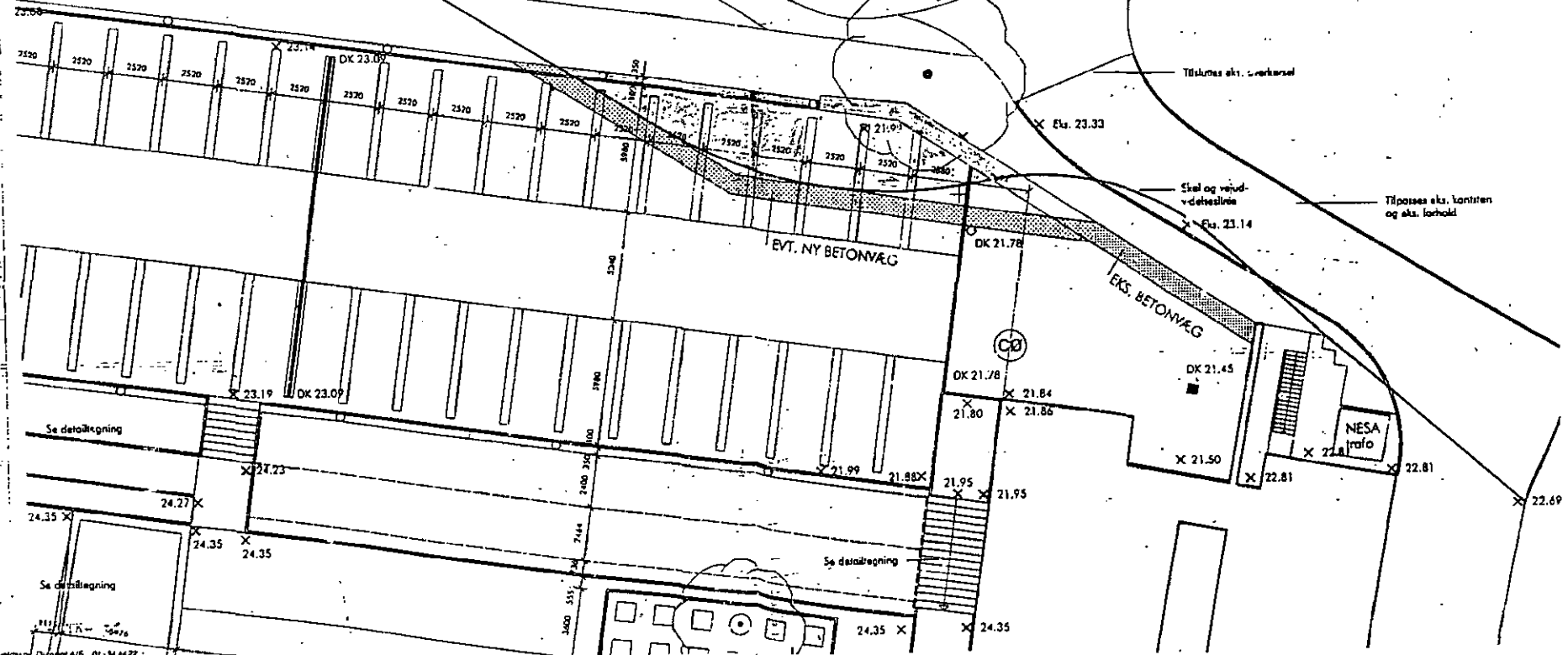
Teknikerbyen 7

2830 Virum

Telefon 45 85 44 44

BAYER DANMARK, Nørgaardsvej, Lyngby  
Skel og vejudvidelseslinie, ny støttemur  
95.11.22 M&I 1:200 OJE

Nørgaardsvej



Tilsluttes eks. overkørsel

X Ekv. 23.33

Skel og vejudvidelseslinie

X Ekv. 23.14

Tilpasses eks. kantsten og eks. forhold

EVT. NY BETONVÆG

EKS. BETONVÆG

NESA trafo

CØ

Se detaltegning

Se detaltegning

Se detaltegning

At denne kort-ganpart er nøjagtig ganpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

Juristministerens godkendelsesbrev nr. 19

Y-2, fløj

Jensen & Mønstgaard, Copenhagen A/S, 01-84 44 22

Købstingsministeriets genpapir

Retsafgift: Kr.  
Stempelafgift: Kr.

Akt: skab nr.  
(Udfyldes af tinglysningskontoret)  
Side: 2

\*\*\* \* \*\*\*  
Ejerlav: \* \* \*  
\* \* \*\*\*

Matr. nr.: \* \* Retten i Lyngby Anmelder:  
(Ejerlejlighedsnr.) \* \*\*\* Tinglysningsafdelingen Tlf.nr.:

Gade og husnr.:  
Påtegning på byrde  
Vedrørende matr.nr. 2 EE, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby  
Ejendomsejer: PFA Byg ejendoms A/S Navn:  
Lyst første gang den: 06.12.1995 under nr. 522545  
Senest ændret den : 06.12.1995 under matr. 522545

Retten i Lyngby den 03.01.1996

Jeanette Frandsen





Fotokopiens ægthed attesteres.  
Lyngby Tinglysningskontor, den

04 APR. 2002

  
Ib Thiersen  
kt.ass.

1/1

Lyngby Taarbæk Kommune  
Teknisk Forvaltning, Plan & Byg  
Rådhuset  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

**Nørgaardsvej 32, Kgs. Lyngby - parkeringsforhold - ansøgning om dispensation vedr. antal parkeringspladser (j.nr. 20110130064)**

København

14. september 2012

Ejendomsnr

507

I opfølgning af møde den 29. august 2012 fremsendes hermed ny ansøgning om dispensation vedrørende krav til antal parkeringspladser på forpladsen til Nørgaardsvej 32, Kgs. Lyngby.

E-mail

adl@pfa.dk

Formålet er at opnå tilladelse til at etablere færre parkeringspladser på forpladsen til Nørgaardsvej, således at der levnes plads til at etablere en funktionel og sikker parkeringsplads med en æstetisk fremtoning, herunder grønt islæt, som harmonerer med byggeriets kvalitet.

Telefon

39 17 66 10

Mobil

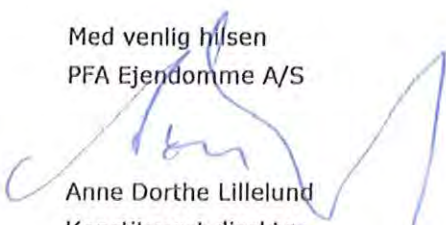
29 42 94 49

Ansøgningen er bilagt en oversigtsside og den oprindelige terrænplan godkendt af Lyngby Taarbæk Kommune samt forslag A, B og C med alternative udformninger af forpladsen, udarbejdet af Landskabsarkitekt Henrik Jørgensen for PFA Ejendomme. Der er på bilagene anført fordele og ulemper med henblik på forelæggelse på udvalgets møde den 10. oktober 2012.

Endelig vedhæftes MT Højgaards oprindelige dispensationsansøgning på vegne af PFA Ejendomme af 9. juli 2012.

Vi ser frem til at modtage Kommunens velvillige svar, således at vi kan være i stand til at tiltrække attraktive virksomheder til ejendommen.

Med venlig hilsen  
PFA Ejendomme A/S

  
Anne Dorthe Lillelund  
Konstitueret direktør

PFA Ejendomme, den 14.9.2012

**Ansøgning om dispensation vedrørende  
krav til antal parkeringspladser  
på forpladsen til Nørgaardsvej 32, Kgs. Lyngby**

Lyngby-Taarbæk Kommune har i overensstemmelse med lokalplan 113 i byggetilladelse af 24.5.2011 stillet krav om etablering af i alt 199 p-pladser på matr.nr. 2 æe, Kgs. Lyngby. Dette indebærer, at PFA skal anlægge 106 p-pladser<sup>1</sup> på forpladsen til bygningens eksisterende og ny fløj.

Anlæg af 106 p-pladser på forpladsen udgør en så intensiv udnyttelse af terrænet, at det i høj grad sker på bekostning af funktionaliteten og den æstetiske fremtoning af det samlede udeanlæg. Konsekvensen er en forringet interesse fra virksomheder, som PFA og Lyngby-Taarbæk Kommune vurderer som attraktive brugere af ejendommen.

PFA Ejendomme søger derfor dispensation til anlæg af færre parkeringspladser på forpladsen end 106. Endvidere søger PFA Ejendomme dispensation fra kravet om etablering af p-pladser på egen grund, såfremt Kommunen beslutter, at Nørgaardsvej skal udvides.

Der vedlægges følgende skitser og bilag:

- 1) Oprindelig terrænplan godkendt af Lyngby-Taarbæk Kommune - med angivelse af fordele og ulemper
- 2) Forslag A, B og C udarbejdet af Landskabsarkitekt Henrik Jørgensen for PFA Ejendomme - med angivelse af fordele og ulemper
- 3) MT Højgaards dispensationsansøgning på vegne af PFA Ejendomme af 9. juli 2012.

PFA Ejendomme anmoder om kommunens dispensation til gennemførelse af **forslag A**.

Dette forslag giver mulighed for en meget funktionel og smuk forplads, hvis kvalitet passer til byggeriets høje kvalitetsniveau. Forslaget sikrer mulighed for at tiltrække virksomheder til ejendommen, som vurderes som attraktive brugere af ejendommen. Endvidere skabes der ligeværdige indgangsforhold i begge fløje af byggeriet, som evt. lejes ud til to erhvervsvirksomheder.

PFA Ejendomme vil være indstillet på at indbetale et bidrag til en parkeringsfond, hvis kommunen etablerer en sådan.

Såfremt Lyngby-Taarbæk Kommune ikke kan imødekomme dette ønske, anmoder PFA Ejendomme om dispensation i overensstemmelse med **forslag B eller C**.

<sup>1</sup> 199 – (25 i eksisterende kælder + 47 i ny kælder + brugsret til 21 på privat fællesareal) = 106 parkeringspladser. Af de 199 er 22 udlagt i vejudvidelseslinien. Ifølge deklaration af 5.12.95 skal PFA reetablere p-pladser beliggende i vejudvidelseslinien, hvis Nørgaardsvej besluttes udvidet.

I. Situationsplan i hht byggetilladelse af 24.05.2011 med efterfølgende ændring af 24.04.2012/ accepteret af myndighederne 09.05.2012 (sags nr. 20110130064):

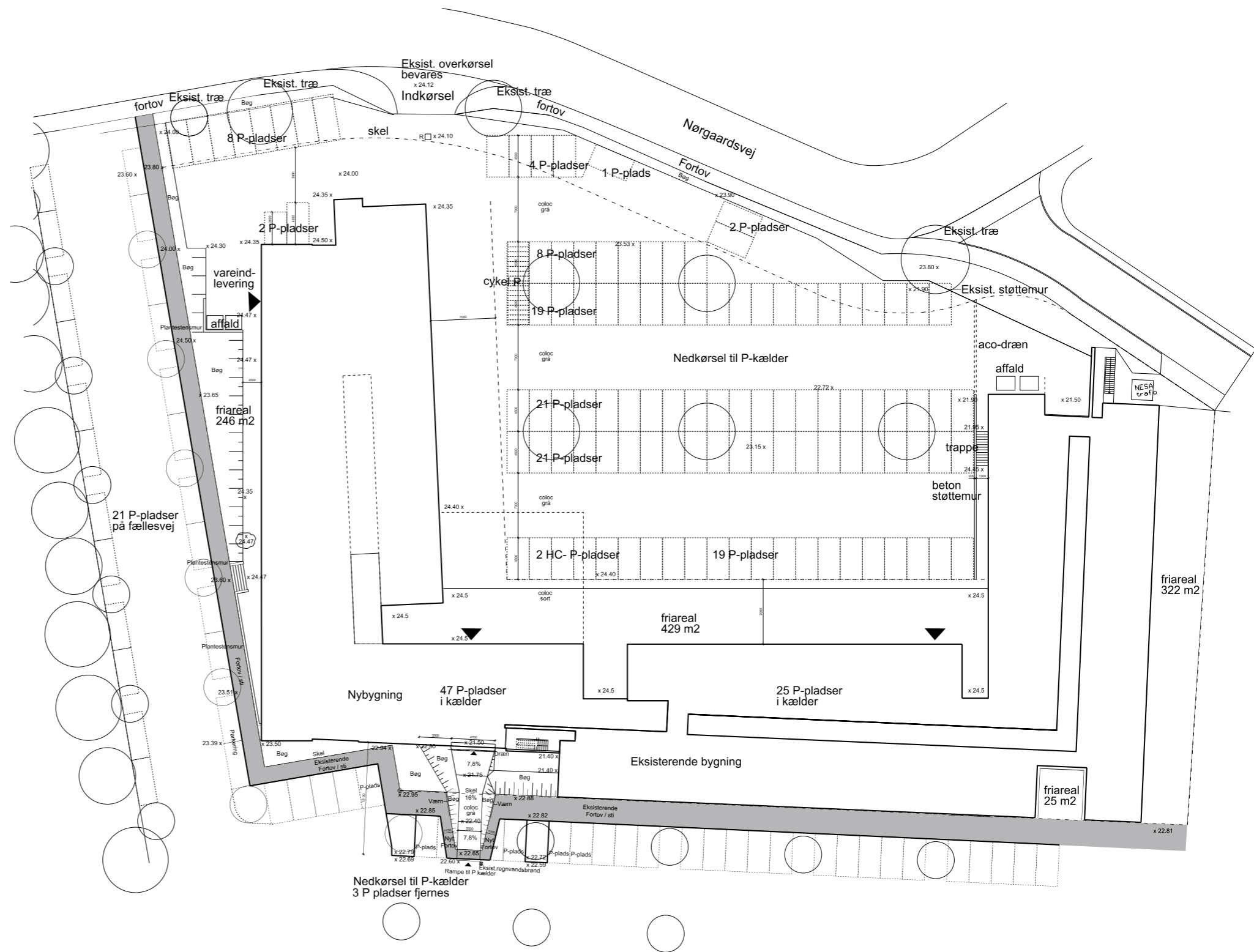
**Fordele:**

Overholder kravet i lokalplan 113 til etablering af i alt 199 p-pladser.

**Ulemper:**

Anlæg af 106 p-pladser på forpladsen indebærer en så intensiv udnyttelse af terrænet, at det i høj grad sker på bekostning af funktionaliteten og den æstetiske fremtoning af det samlede udeanlæg. Konsekvensen er en forringet interesse fra virksomheder, som PFA og Lyngby-Taarbæk Kommune vurderer som attraktive brugere af ejendommen.

- **Uattraktive tilgængelighedsforhold og dårlig trafikikkerhed:**
  - Ikke muligt at etablere fortov/gangzone mellem Nørgaardsvej og hovedindgang
  - Biler er ved afsætning af passagerer på forplads til indgang ved vestlige fløj nødt til at vende med 3-punktsvendinger
  - Biler er ved afsætning af passagerer nær hovedindgang ved østlige fløj nødt til at bakke tilbage til adgangsvej ved vestlig fløj for 3-punktsvending her
  - Manøvreringsmulighederne på pladsen er dårlige, da der ikke er mulighed for rundgang på p-pladsen
  - Lav brugervenlighed, da arealet pga det meget skrånende terræn er svært at parkere på
- **Et ringe æstetisk udtryk, der ikke passer til byggeriets høje kvalitetsniveau:**
  - Ikke plads til etablering af repræsentative forpladser for begge bygningsfløje; ikke ligeværdige indgangsforhold for to erhvervsvirksomheder
  - Ikke plads til etablering af grønne elementer i udeanlægget.
- **Ved beslutning om udvidelse af Nørgaardsvej, har PFA behov for dispensation fra krav om etablering af 22 yderligere parkeringspladser på egen grund.**



## II. Forslag A

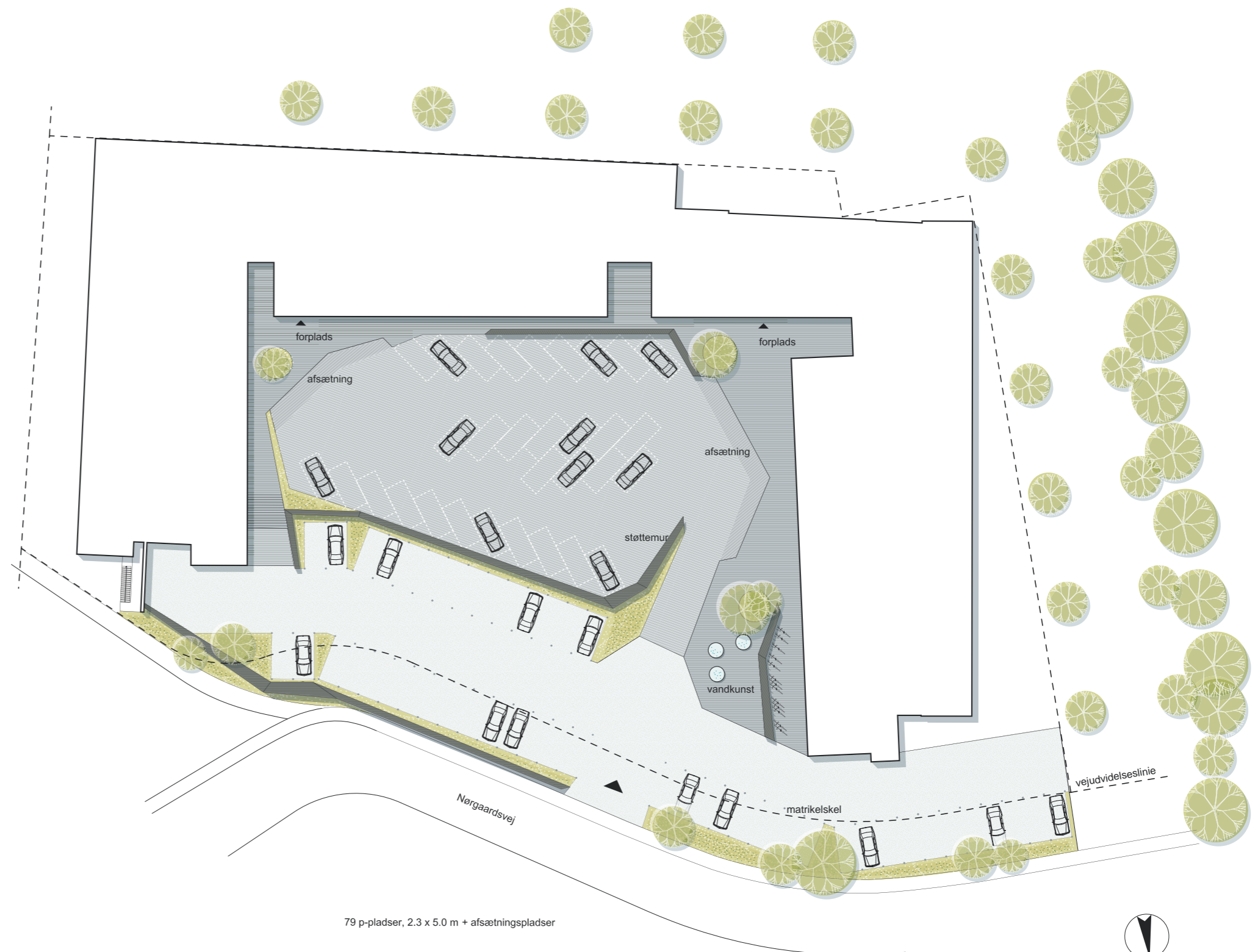
### Fordele:

Giver mulighed for en meget funktionel og smuk forplads, hvis kvalitet passer til byggeriets høje kvalitetsniveau, og dermed mulighed for at tiltrække virksomheder til ejendommen, som vurderes som attraktive brugere af ejendommen. Endvidere skabes der ligeværdige indgangsforhold i begge fløje af byggeriet, som evt. lejes ud til to erhvervsvirksomheder:

- **Attraktive tilgængelighedsforhold og god trafikikkerhed:**
  - Indkørslen flyttes, hvilket giver bedre adgangsforhold til ejendommen
  - Bløde trafikanter beskyttes, da fortov/gangzone kan etableres mellem Nørgaardsvej og hovedindgang
  - Bedre manøvreringsmuligheder på pladsen, da passagerer vil kunne afsættes ved begge indgange, og da der er rundgang for biler
  - Høj brugervenlighed, da det skrånende areal er terrænreguleret i 2 niveauer og dermed nemmere at parkere på
- **Et godt æstetisk udtryk, der passer til byggeriets høje kvalitetsniveau:**
  - Mulighed for etablering af repræsentative forpladser for begge bygningsfløje, herunder eksempelvis belægningskift, vandkunst, belysning m.v.
  - Mulighed for etablering af grønne elementer i udeanlægget

### Ulemper:

Reduktion af 22 p-pladser på egen grund og 24 p-pladser i vejudvidelseslinien, i alt 46 p-pladser svarende til 23,1% i forhold til lokalplan og vejudvidelseslinien



79 p-pladser, 2,3 x 5,0 m + afsætningspladser



### III. Forslag B

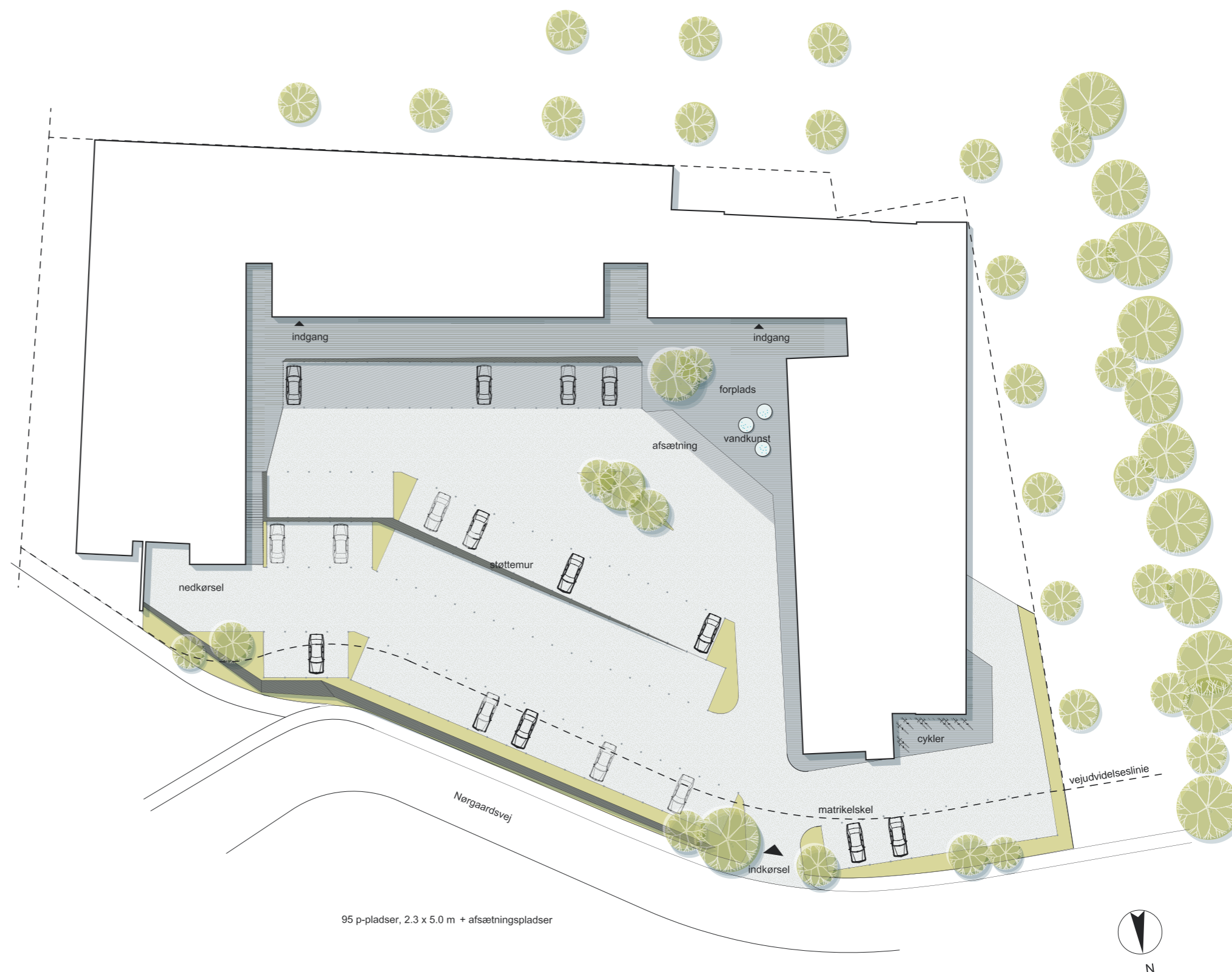
#### Fordele:

Giver mulighed for en mere funktionel og pæn forplads, hvis kvalitet i højere grad passer til byggeriets høje kvalitetsniveau, og dermed mulighed for at tiltrække virksomheder til ejendommen, som vurderes som attraktive brugere af ejendommen:

- **Attraktive tilgængelighedsforhold og god trafikikkerhed:**
  - Bedre manøvreringsmuligheder på pladsen, da passagerer vil kunne afsættes ved [den østlige] indgange, og da der er delvis rundgang for biler
  - Høj brugervenlighed, da det skrånende areal er terrænreguleret i 2 niveauer og dermed nemmere at parkere på
- **Et attraktivt æstetisk udtryk, der passer til byggeriets høje kvalitetsniveau:**
  - Mulighed for etablering af en repræsentativ forplads ved den [østlige] bygningsfløj, men ikke ved den vestlige bygningsfløj
  - Mulighed for etablering af grønne elementer i udeanlægget

#### Ulemper:

- Reduktion af 8 p-pladser på egen grund og 24 p-pladser i vejudvidelseslinien, i alt 32 p-pladser svarende til 16,1 % i forhold til lokalplan og vejudvidelseslinien
- Knap så attraktive og ligeværdige tilgængelighedsforhold som forslag A, da der ikke levnes plads til flytning af indkørsel og etablering af fortov/gangzone mellem Nørgaardsvej og hovedindgang, og da der kun er delvis rundgang for biler og delvis mulighed for passagerafsætning.



95 p-pladser, 2,3 x 5,0 m + afsætningspladser



#### IV. Forslag C:

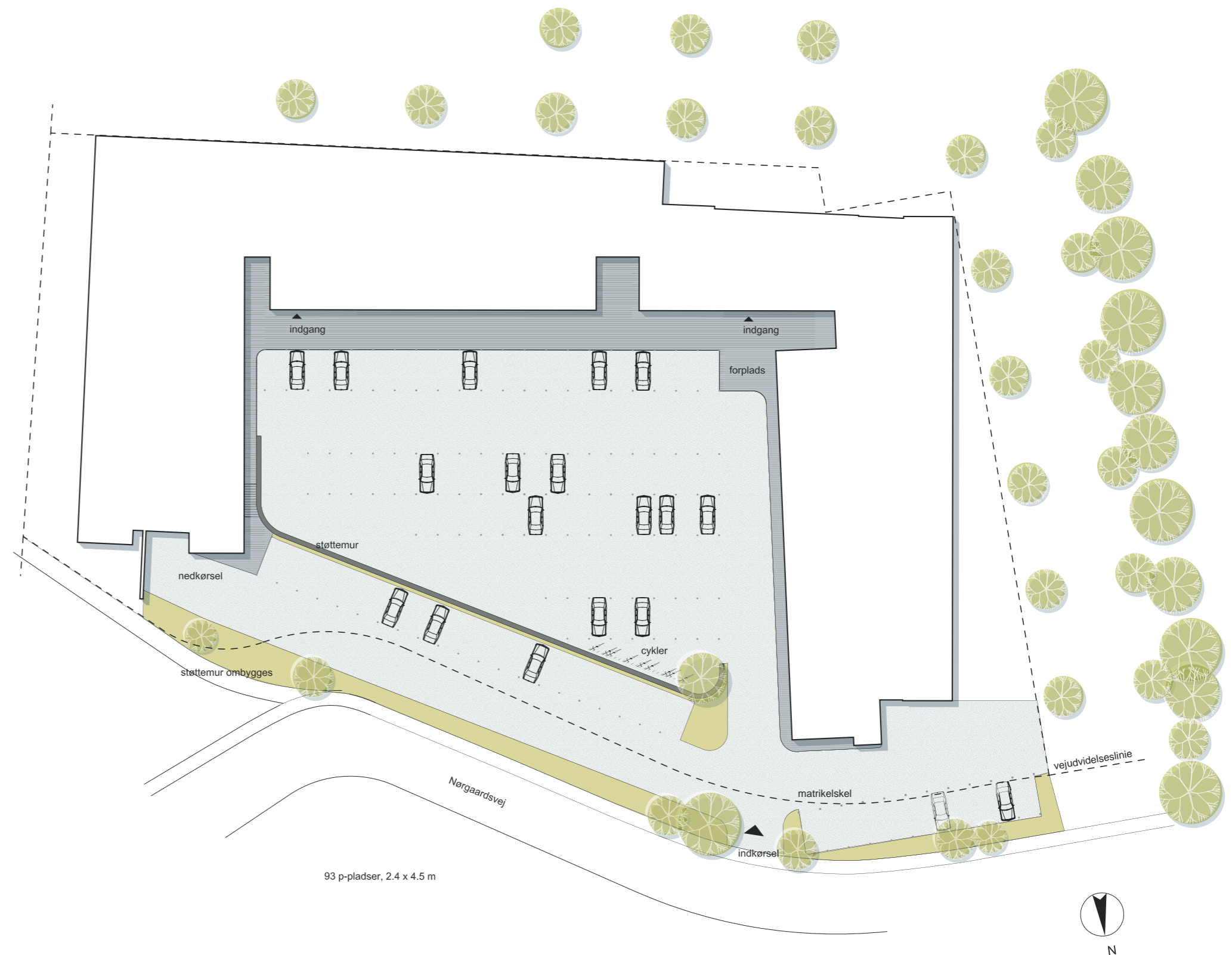
##### Fordele:

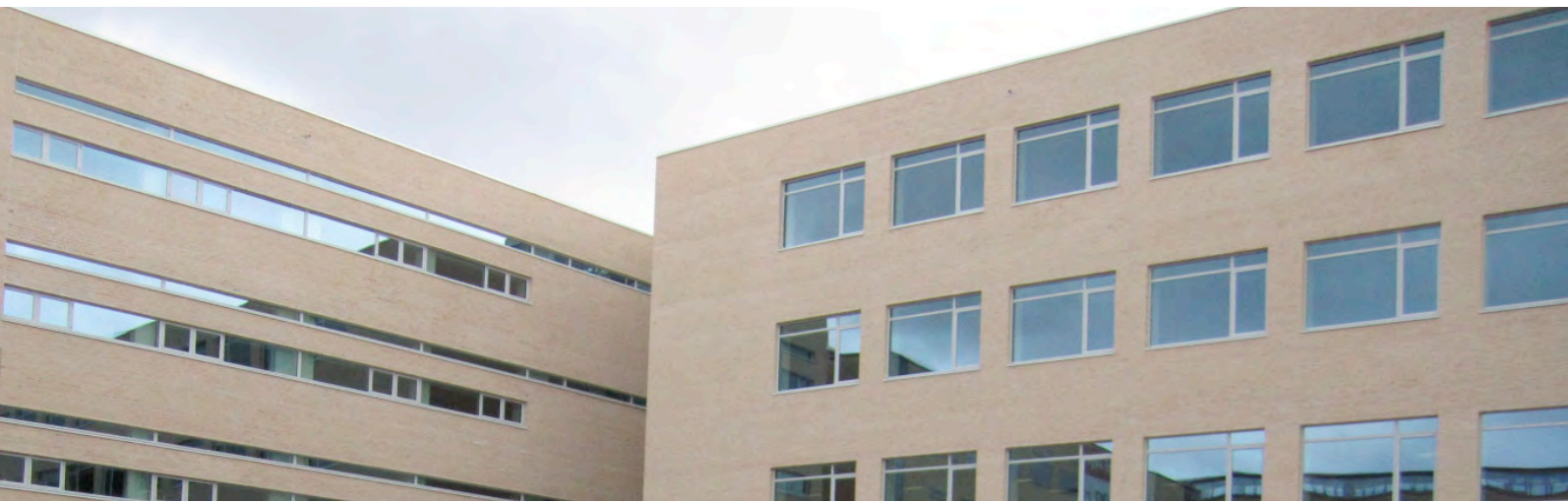
Giver mulighed for en mere funktionel forplads, hvis kvalitet i nogen grad passer til byggeriets høje kvalitetsniveau:

- **Mere attraktive tilgængelighedsforhold og god trafikssikkerhed:**
  - Bedre manøvreringsmuligheder på pladsen, da der er delvis rundgang for biler
  - Høj brugervenlighed, da det skrånende areal er terrænreguleret i 2 niveauer og dermed nemmere at parkere på

##### Ulemper:

- Reduktion af 13 p-pladser på egen grund og 11 p-pladser i vejudvidelseslinien, i alt 24 p-pladser svarende til 12,1 % i forhold til lokalplan og vejudvidelseslinien
- Knap så attraktive tilgængelighedsforhold som forslag A, da der ikke levnes plads til flytning af indkørsel og etablering af fortov/gangzone mellem Nørgaardsvej og hovedindgang, og da der kun er delvis rundgang for biler og delvis mulighed for passagerafsætning
- Knap så attraktivt æstetisk udtryk som forslag A og B, da der er mindre plads til grønne friarealer.

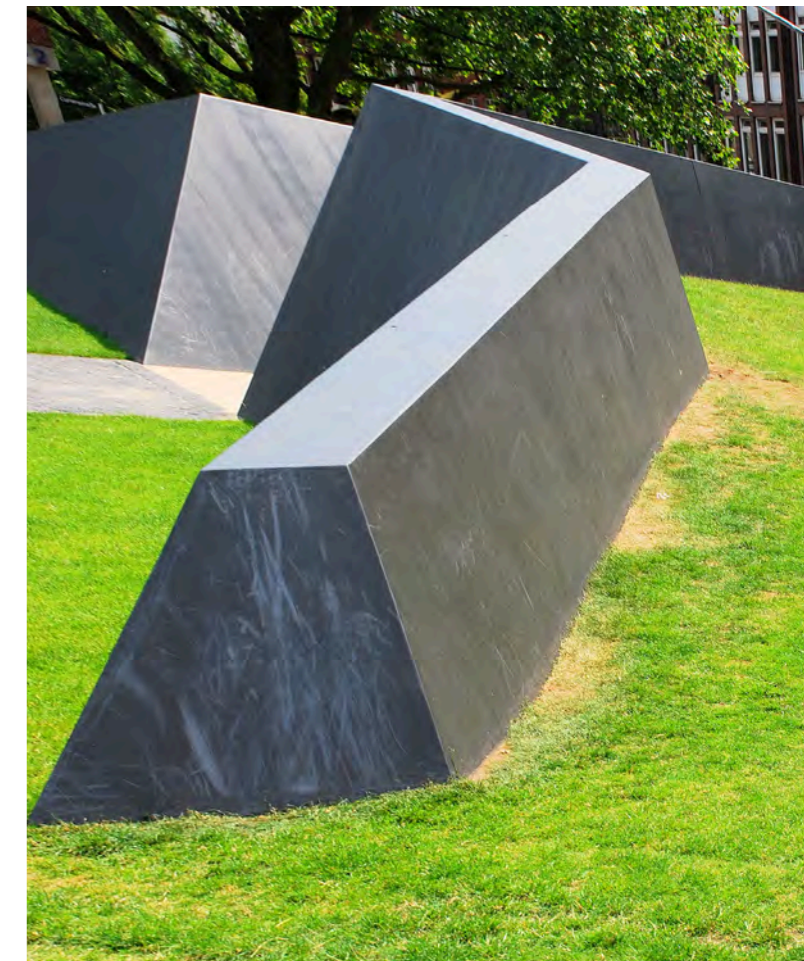




skulpturelle træer



støttemure



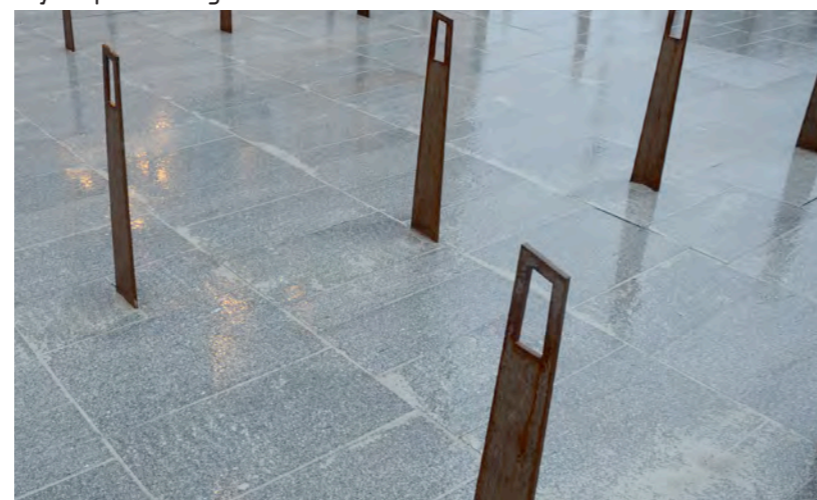
## INSPIRATIONSBILEDER: STEMNING OG MATERIALER

granitbelægning



belysning

cykelparkering



vandkunst



Plan & Byg  
Lyngby Rådhus  
2800 Kgs. Lyngby

Virum d. 07.09.2012

**Vedr. ansøgning om dispensation for planlagt byggeri beliggende Ravnholmvej 18, 2800 Kgs. Lyngby.  
Matr.nr. 8b, Lundtofte By, Lundtofte.**

Der søges dispensation for følgende afvigelser fra Lokalplan 207 Lundtofte Landsby i Lundtofte Bydel:

**1. Afvigelse fra lokalplansfastsatte materialevalg**

§8.2. *Udvendige bygningsider skal udføres i murværk, enten som pudset, vandskuret eller kalket overflade.* Forvaltningen har netop meddelt at man ikke mener, at det valgte facademateriale, fuldpudsede lavenergi Plus blokke fremsendt byggeandragende februar 2012, er i overensstemmelse med lokalplanens materialekrav til udvendige bygningsider hvorfor dispensation hermed ansøges.

Til støtte for ansøgningen kan nævnes:

\* At facaden fortsat fremstår klassisk fuldpudset med klassisk Sto puds som hovedsageligt benyttes til renoveringsopgaver ved ældre fuldpudsede ejendomme. Aftegning af de bagvedliggende blokke vil ikke fremkomme grundet et armeringsnet som lægges i lim under den afsluttende 10 cm. Sto puds. Se vedlagte foto af ejendom opført i samme materialer.

\* At blokkene har gode isolerende egenskaber. Her er tale om et mindre hus hvor det kan være svært at få energiberegningen ned i det tilladte iht. BR10 med et traditionelt dobbeltmuret hus. Blokkene består af en indvendig kerne af produktet MultiPor - et isolerende kalksandstensprodukt, som er økologisk certificeret i Tyskland.

\* At stenens styrkemæssige egenskaber beregnes i henhold til murværksnormen hvorfor der fortsat teknisk set er tale om murværk.

**2. Afvigelse fra det lokalplansfastsatte tagmaterialevalg**

§ 8.5 *Taget skal udføres i røde vingetegl eller som stråttækt.* Der ønskes opført havestue med glastag.

Til støtte for ansøgningen kan nævnes:

\* At der ønskes en klassisk havestue som er tilpasset det planlagte hus. Disse havestuer har traditionelt set et sådan glastag. Se foto.

\* At den ønskede havestue med glastag ligger på nordlige side af planlagte hus samt er væsentlig lavere end huset hvorfor denne ikke vil kunne ses fra vejen.

### 3. Afvigelse fra den lokalplansfastsatte facadehøjde

§ 6.4.3 Facadehøjden må ikke overstige 3 meter. Facaden vil målt fra nærmeste omkringliggende terræn være op til 3.23 meter mod vest. Efter ønsket udnivellering af et ikke-naturligt terrænspring i skel mod vest vil facaden her være under 3 meter. Mod øst vil facaden målt fra nærmeste omkringliggende terræn være op til 3.21 meter uden terrænregulering og med terrænregulering 3 meter iht. vedlagte tegningsæt.

Til støtte for ansøgningen kan nævnes:

\* At det af landinspektøren er oplyst at det naturlige terræn er hævet med ca. 30 cm. mod vej og vestlige nabo hvorfor planlagte ejendom ikke vil opleves højere i forhold til det omkringliggende terræn. Oplever man de nuværende forhold ses problemet tydeligt da eksisterende ejendoms terrændæk ligger under nuværende terræn på syd og vestlig side.

\* At der jf. Lokalplanen s. 4 kan foretages mindre terrænreguleringer (+/- 30) cm uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Denne mulighed åbner op for udnivellering af de terrænspring som opleves på grunden i dag. Når denne udnivellering har fundet sted vil facaden mod vest være under de lokalplansfastsatte 3 meter.

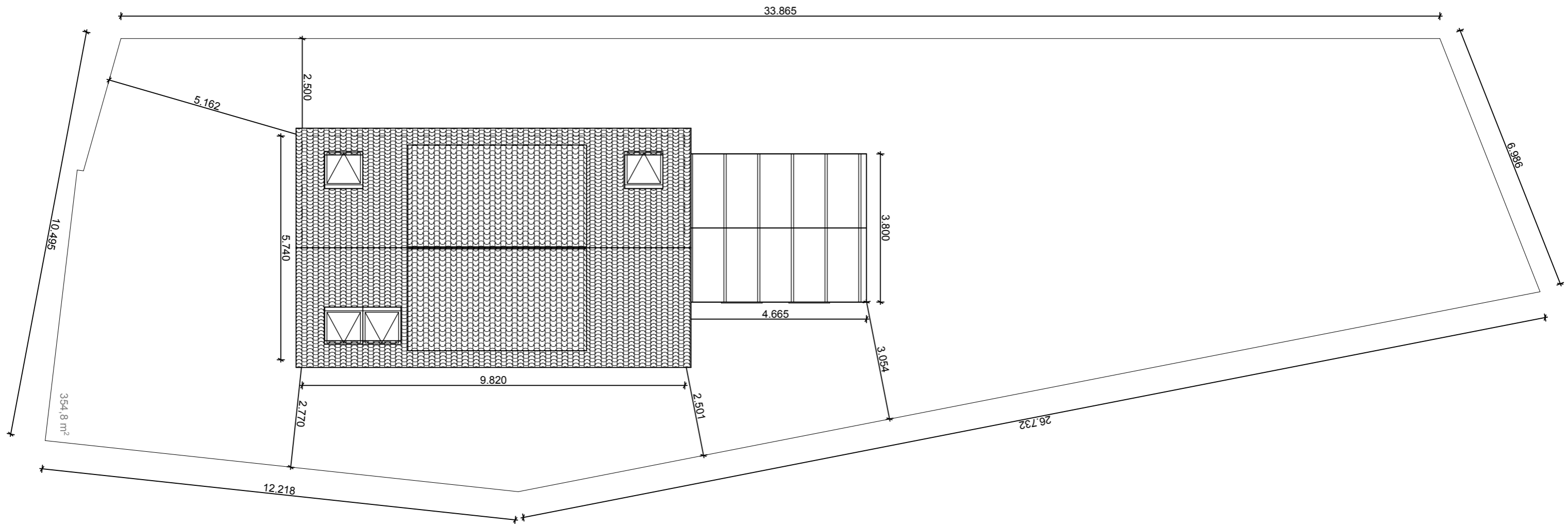
\* At denne udnivellering af et ikke-naturligt skabt fald fra vestlige nabo ind mod planlagte byggeri afhjælper yderst u hensigtsmæssige afvandsforhold ind mod vestlige og østlige facade på planlagte byggeri.

\* At den ønskede facadehøjde mod vest blot opleves som ca. 20 cm. højere mod vest inde på egen grund. Grundet terrænforskel i skel vil facaden kun opleves som 3.0 meter hos vestlige nabo og fra vej også uden udnivellering på egen grund. Kun østlige nabo vil kunne få oplevelsen af en 21 cm. højere facade. Det er i denne sammenhæng værd at bemærke at pågældende nabo under nuværende forhold har eksisterende ejendom som er søgt nedrevet blot 1 meter fra eget hus.

\* At ejendommen på modsatte side af Ravnholmvej er beliggende hævet ca. 2 meter over planlagte byggeri med en terrænkote på 18.75 hvorfor ca. 21 cm. højere facade ikke vil synes markant for østlige nabo i forhold til de øvrige omkringliggende ejendomme. Den planlagte ejendom vil således ikke opleves som hævet i området. Det skal i øvrigt bemærkes at alle afstandskrav til skel herunder det skrå højdegrænseplan forsat er overholdt iht. vedlagte tegningsæt

Venlig hilsen

  
Britt E. Hansen



**NOTE**

Grundareal (iflg. BBR): 355 m<sup>2</sup>

Etageareal: 88,4 m<sup>2</sup>

- Stueetage: 56,4 m<sup>2</sup>

- 1.sal: 32 m<sup>2</sup>

Bebyggelsesprocent: 24,9 %

Kælder: 74,1 m<sup>2</sup>

Udestue: 17,7 m<sup>2</sup>

Alle mål i mm

MYNDIGHEDSPROJEKT

Projekt : Ravnholmvej 18, 2800 Kongens Lyngby	matr. nr: 8b, Lundtofte By, Lundtofte	TEGN. NR : <b>B.100</b>
Emne : Situationsplan	Bygherre: Morten Mathiesen Holding	Dato: 12-09-2012 Mål: 1:100
Ingeniør:	Rev: 6	Sags nr: 12-0174



NOTE

Alle mål i mm



MYNDIGHEDSPROJEKT

Projekt : Ravnholmvej 18, 2800 Kongens Lyngby	matr. nr: 8b, Lundtofte By, Lundtofte	TEGN. NR : <b>B.300</b>	
Emne : Facade Øst	Bygherre: Morten Mathiesen Holding	Dato: 12-09-2012	Mål: 1:50
Ingeniør:		Rev: 6	Sags nr: 12-0174

NOTE

Der etableres niveaufri adgang ved alle yderdøre.

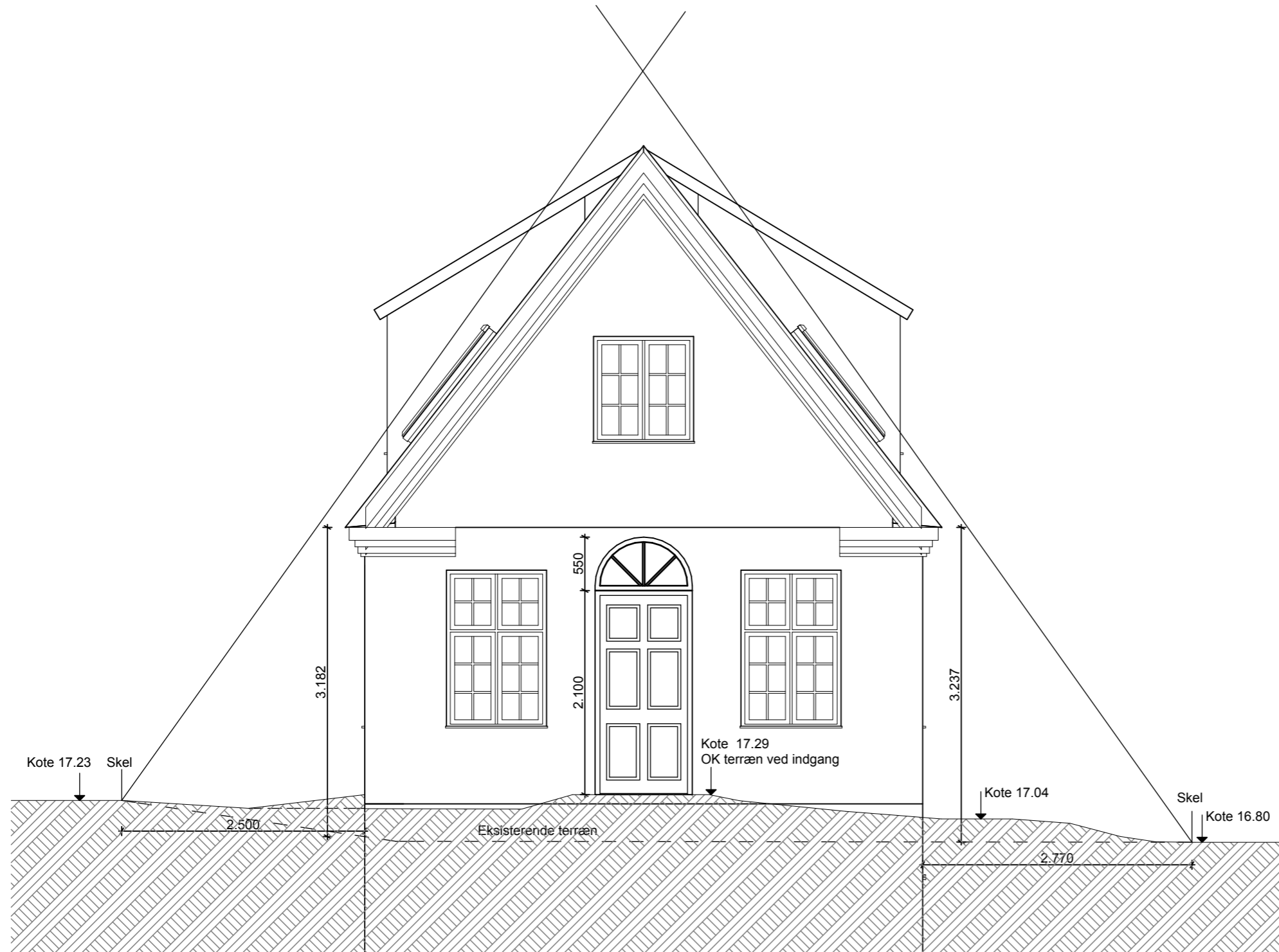
Alle mål i mm



MYNDIGHEDSPROJEKT

Projekt : Ravnholmvej 18, 2800 Kongens Lyngby	matr. nr: 8b, Lundtofte By, Lundtofte	TEGN. NR : <b>B.301</b>
Emne : Facade Vest	Bygherre: Morten Mathiesen Holding	Dato: 12-09-2012 Mål: 1:50
Ingeniør:	Rev: 6	Sags nr: 12-0174

Skrå højdegrænseplan



NOTE

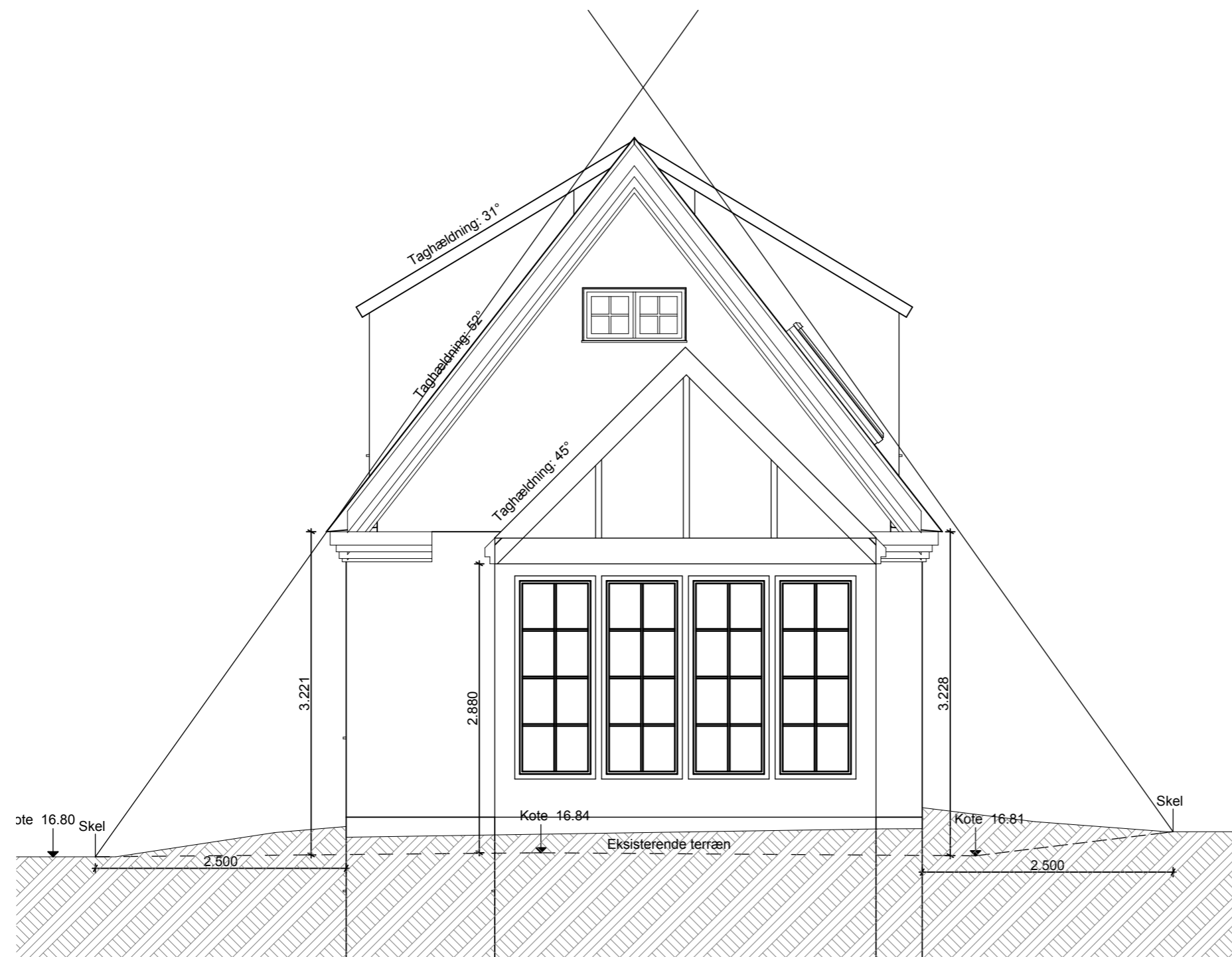
Der etableres niveaufri adgang ved alle yderdøre.

Tagvinduer vil blive ført ned i niveau med tagflade.

Alle mål i mm

MYNDIGHEDSPROJEKT

Projekt : Ravnholmvej 18, 2800 Kongens Lyngby		matr. nr: 8b, Lundtofte By, Lundtofte		TEGN. NR : <b>B.302</b>	
Emne : Syd Facade		Bygherre: Morten Mathiesen Holding		Dato: 12-09-2012	Mål: 1:50
Ingeniør:				Rev: 6	Sags nr: 12-0174



NOTE

Der etableres niveaufri adgang ved alle yderdøre.

Alle mål i mm

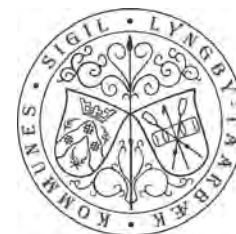
MYNDIGHEDSPROJEKT

Projekt : Ravnholmvej 18, 2800 Kongens Lyngby	matr. nr: 8b, Lundtofte By, Lundtofte	TEGN. NR : <b>B.303</b>	
Emne : Facade Nord	Bygherre: Morten Mathiesen Holding	Dato: 12-09-2012	Mål: 1:50
Ingeniør:		Rev: 6	Sags nr: 12-0174









### Partshøring Ravnholmvej 18, overblik

Høringsbrev er udsendt 13.09.2012 med høringsfrist til den 29.09.2012

Partshøring omhandlede dispensation fra lokalplanens materialebestemmelser for facade og tag, samt facadehøjde (til skæring med tagfod) i forhold til eksist. terræn.

Der er indkommet følgende indsigelser (de øverste 2 er fremsendt til ansøgers kommentering, mens det ikke er nået for de efterfølgende):

Fra ejer af Ravnholmvej 20:

- Indsigelse at huset er for stort til grunden og at højden vil dominere.
- Indsigelse mod kvistenes størrelse, at byggeriet er i 2 etager, indsigelse mod at terrænet hæves med 0,3 m og at huset hæves med 0,23 m.
- Bemærkninger om vandproblemer

Fra ejer af Ravnholmvej 22:

- Indsigelse at ejendommen ikke er i overensstemmelse med karakteren af den øvrige bebyggelse, jf. lokalplanens formål om at sikre bevaringsværdige træk i området,
- at ejendommen er overdimensioneret vedr. højde og kviste, at kviste vil give indbliksgener,
- at byggeriet næsten fremstår i 2 etager,
- at byggeriet ikke er i harmoni med nabobebyggelsen, ønske om restriktioner for gavlhøjde af hensyn til morgensol
- bemærkninger om vandproblemer ved terrænforandring.
- Ingen indsigelser til de øvrige dispensationer.

Fra ansøger med svar til indsigelse fra nr. 20 og 22:

- Understreger at alle afstandskrav er overholdt, herunder også skrå højdegrænseplan,
- at der bebygges med max. 25%, at byggeriet er 5,74 m bredt og 7,16 m højt, med et bebygget areal på 56,4 m<sup>2</sup>
- at huset ligger tilbagetrukket 5,15 m fra vej og ikke vil dominere.
- at Ravnholmvej 20 er terrænreguleret med op til 0,58 m mod nr. 18 og ligger højere end nr. 18, og at nr. 20 og 22 vil ligge ca. 30 cm højere end kommende niveau hos nr. 18 og at der følgelig ikke forventes problemer med afledning af vand til nr. 20 og 22.
- Præciserer at der ønskes terrænregulering op til 0,23 m og at husene på nr. 20 og 22 fortsat vil have større højde end nyt hus på nr. 18
- at der ikke vil være skyggeproblemer for nr. 22 da kun den lavere havestue ligger overfor nr. 22, og indkørslen er 4,8 m bred og der kun er 1 vindue i nr. 22's facade mod nr. 18. at der i nr. 20 og 22's facade mod nr. 18 er 3 tagvinduer på 0,5x0,5 m og 2 køkkenvinduer, og at indblikket fra kvistene ikke vil få mere indsyn end det må forventes mellem naboer.
- at kvistløsning er eneste mulighed for at få et acceptabelt hus inden for lokalplanens rammer og afstandskrav.
- Bemærkninger fra ansøger er vedlagt notat fra landinspektør (mail af 26.09.2012) og 4 bilag

Fra Ravnholmvej 20 og 22 med supplerende bemærkninger:

- Rejser tvivl om projektet overholder skelafstande til naboskel mod nr. 20 og 22, indsigerne finder at det nye hus kommer generende tæt på nr. 20 og 22's indkørsel og huse.

Fra Ravnholmvej nr. 16:

- Indsiger finder at kvistene er i modstrid med lokalplanens ønske om harmoni med nabobebyggelser.
- Indsigelse mod kvistene, som indsiger finder for voldsomme og at huset fremstår som et 2-plans hus.
- bemærkninger om vandproblemer som følge af terrænhævning hos nr. 18.

Forvaltningens bemærkninger:

- Der er fremsendt landmåleropmåling hvoraf det fremgår at skelafstande og afstand til vejskel er overholdt.
- Huset overholder byggeretten og lokalplanens bestemmelser, bortset fra de ansøgte dispensationer.
- Det er vurderet at ejendommen fremstår i 1½ etage da kvistens samlede længde er under det halve af tagfladens længde.
- lokalplanen indeholder ikke et forbud mod kviste.
- Da huset ligger inden for de skrå højdegrænseplan og afstandskrav er overholdt er det vurderet at der ikke forventes væsentlige indbliksgener eller skyggegener.
- Den ansøgte terrænregulering skal ansues i forhold til lokalplanens bestemmelser om facadehøjde.

E-post: plan-byg@ltk.dk  
Kort på nettet: <http://kommunekort.ltk.dk>  
Kommuneplan 2009: <http://kommuneplan.ltk.dk>

---

Tænk venligst på miljøet, inden du printer

----- Videresendt af Johanne Louise Jensen/Teknisk/LTK den 29-09-2012 12:12 -----

Naja Werther  
<naja\_23@hotmail.com>  
28-09-2012 18:36

Til <dho@ltk.dk>, <plan-byg@ltk.dk>  
cc

Emne RE: Sv: høring sagsnr. 20120230239, ravnholmvej 18?

Ang. Ravnholmvej 18

Jeg har nu kigget al materiale igennem som har jeg fået tilsendt via email og har følgende kommentarer:

Jeg synes at karnapperne på det nye hus 1.sal strider helt imod lokalplanens ønske om 'harmoni' med nabobebyggelse. Jeg gør indsigelse mod karnapperne, da jeg synes det er en for voldsom løsning på, hvordan man gør et 1½-plans hus til et 2-plans hus, hvilket det jo i princippet ikke må være.

Udover dette, er jeg imod en evt. højning af grunden i nr 18, eftersom min nu afdøde mor har haft store problemer med vand der kom fra marken i regnperioder. Da dette ofte før har været aktuelt er jeg nu nervøs for at denne evt. højning af niveau på nabogrunden skaber endnu større problemer med vand hos mig.

Med venlig hilsen

Naja Gerd Werther  
Ravnholmvej 16



Fra Anni Foldberg - indsigelse  
 Sagsnummer: 20120830236  
 Oprettet: 24-09-2012  
 Dokumentejer: Sidsel Poulsen

#### Modtaget

##### Modtaget

Emne: Fra Anni Foldberg - indsigelse

Oprettet: 24-09-2012

Dokumentdato: 24-09-2012

Fysisk placering:

Afsender

E-post: "Anni Foldberg" <foldberg@os.dk>

Journalnøgle(r):

01.02.05 - G01

Lokalplanlægning, Generelle sager

Besked:

dorte holm/Teknisk/LTK

#### Tekst:

Fra: "Anni Foldberg" <foldberg@os.dk>

Dato: 24-09-2012 16:26:30

Til: <miljoplan@ltk.dk>

Emne: Høring,sagsnr.20120230239 Ravnholmvej 18.

Lyngby 24.09.2012.

Center for Miljø og Plan  
 Dorte Holm

Jeg er dybt dybt chokeret, at der kan bygges så stort et hus på så lille en grund.

Da jeg købte mit hus i 2009, havde jeg forstået at nybyggeri skulle ligne det eksisterende.

Lige meget fra hvilken vinkel man står i området, vil huset dominere i højden. Og bryder de skrå tage ved at det er firkantet, med to så store kviste. Så 1½ plan kan det jo ikke være, da det halve tag går til 2 sals højde.

(Eksisterende huse har fået afslag om ligt større skråvinduer på tage, det hænger jo ikke sammen.)

At der så er givet tilladelse til at hæve terræn med 0,3 meter og huset med 0,23 meter, gør

det jo ikke bedre.

Det har jeg indsigelse imod. Det er skrånede terræn fra Nymøllevej, og kan give vand problemer, da vi har vand nok i forvejen, som det er nu.

Med Venlig Hilsen

Anni Foldberg  
Ravnholmvej 20  
2800 Lyngby

Tlf. 23262718

NB. Indkørsel til Ravnholmvej 20 og 22 skal ikke bruges til ind og udkørsel af bygge materialer.

Telefon: 45 97 35 01 (Direkte)

E-post: plan-byg@ltk.dk  
Kort på nettet: http://kommunekort.ltk.dk  
Kommuneplan 2009: http://kommuneplan.ltk.dk

---

Tænk venligst på miljøet, inden du printer

----- Videresendt af Maiken Nielsen/Teknisk/LTK den 26-09-2012 11:19 -----

Erling Sonne

<esonne@esonne-consult.  
dk>

24-09-2012 16:44

Til dho@ltk.dk, plan-byg@ltk.dk

cc

Emne Vedr. Sagsnummer 20120230239, Ravnholmvej 18, 2800  
Kgs. Lyngby

Til Lyngby-Taarbæk Kommune

Undertegnede ejer af Ravnholmvej 22 har følgende bemærkninger til den planlagte bebyggelse af Ravnholmvej 18.

Ejendommen forekommer ikke at være i overensstemmelse med karakteren af den øvrige bebyggelse i nordsiden af Ravnholmvej. Jeg henviser til lokalplanens side 1: "Lokalplanens formål er at sikre de bevaringsværdige træk i området".

Ejendommen virker særdeles overdimensioneret i forhold til den meget smalle grund, dels ved at være højere end nabohusene, dels ved at være forsynet med meget store karnapper, der vil give et generende indblik til naboernes ejendomme. Karnapperne udgør ca 40% af tagets areal set fra luften, og karnappernes taghældning er 31 grader. Det bevirker, at bygningen næsten kommer til at fremstå som et fuldt 2-plans-hus.

Jeg synes ikke, at dette er i harmoni med nabobebyggelsen og det forekommer både mig uacceptabelt.

Af hensyn til skyggevirkningen for morgensolen ønsker jeg, at husets gavl ikke bliver højere end gavlen i ejendommen Ravnholmvej 20, målt i vandret plan.

Desuden beder jeg kommunen sikre, at den ønskede hævnning af grunden i Ravnholmvej 18 ikke vil kunne forårsage oversvømmelser ved min ejendom under kommende skybrud, idet Ravnholmvejs sydlige del ligger væsentlig lavere end vejens nordlige del.

De øvrige dispensationer har jeg ingen indvendinger imod.

Venlig hilsen

Erling Sonne  
Civilingeniør, lic.techn.  
Ravnholmvej 22  
2800 Kgs.Lyngby

Tel: 45888841



Telefon: 45 97 35 01 (Direkte)

E-post: plan-byg@ltk.dk  
Kort på nettet: http://kommunekort.ltk.dk  
Kommuneplan 2009: http://kommuneplan.ltk.dk

---

Tænk venligst på miljøet, inden du printer

----- Videresendt af Johanne Louise Jensen/Teknisk/LTK den 29-09-2012 12:13 -----

**Erling Sonne**  
<esonne@city.dk>  
28-09-2012 15:39

Til dho@ltk.dk, plan-byg@ltk.dk

cc

Emne Vedr. Sagsnummer 20120230239, Ravnholmvej 18, 2800 Kgs. Lyngby

Til Lyngby-Taarbæk Kommune

I fortsættelse af vore tidligere fremsendte indsigelser har undertegnede ejere af Ravnholmvej 20 og 22 følgende yderligere bemærkninger.

Vi har i dag i fællesskab inspiceret, hvor tæt på vore grunde det nye hus på Ravnholmvej 18 vil blive placeret. Vi har ikke kunnet finde en landmålerafmærkning af skellinien, men der er på grunden sat placeret en hvidmalet pæl, som vi gætter på vil blive det sydvestlige hjørne af huset.

Det viste sig, at den hvide pæl står ca 6 meter fra vejkannten, men mindre end 2 meter fra midterlinien af den nuværende, mangeårige hæk, som vi hidtil har anset for at være skellet ind til nr. 18. Det samme gælder en brandstander ved vejkannten samt vort postkassestativ, som vi hidtil har ment at ligge i skel.

Vi vil derfor gerne have skellets korrekte placering fastlagt, da vi synes, at det nye, høje hus med store vinduer og en stor karnap mod vest vil komme generende tæt på vor fælles indkørsel og derved vore huse.

Venlig hilsen

Anni Foldberg  
Ravnholmvej 20  
2800 Kgs.Lyngby

Erling Sonne  
Ravnholmvej 22  
2800 Kgs.Lyngby

E-post: plan-byg@ltk.dk  
Kort på nettet: <http://kommunekort.ltk.dk>  
Kommuneplan 2009: <http://kommuneplan.ltk.dk>

---

Tænk venligst på miljøet, inden du printer

----- Videresendt af Johanne Louise Jensen/Teknisk/LTK den 29-09-2012 12:13 -----

Britt Ejlersberg  
<[ejlersberg@gmail.com](mailto:ejlersberg@gmail.com)> Til plan-byg@ltk.dk  
28-09-2012 14:54 cc  
Emne Fwd: Ravnholmvej

Ang. Nabohøring vedr. planlagt byggeri Ravnholmvej 18

Efter aftale videresender jeg vores bemærkninger til indsigelser til planlagte byggeri Ravnholmvej 18 fremsendt til Dorte Holm. Jeg har efterfølgende vedhæftet et yderligere dokument *Ravnholmvejs omprofilering og Udvidelse* fra 1938, som viser at vejen siden da må være hævet med over 30 cm. i forhold til naturligt terræn. Kote i vejskel ud for Ravnholmvej nr 20 er på daværende tidspunkt målt til kote 17.20. Kote er her i dag 17.55 iht. til vedhæftede dokumenter.

Venlig hilsen

Britt E. Hansen

----- Videresendte meddelelser -----

Fra: **Britt Ejlersberg** <[ejlersberg@gmail.com](mailto:ejlersberg@gmail.com)>  
Dato: 27. sep. 2012 12.17  
Emne: Re: Ravnholmvej  
Til: [dho@ltk.dk](mailto:dho@ltk.dk)  
Cc: "Hans Chr. Mikkelsen" <[hc.mik@plf.dk](mailto:hc.mik@plf.dk)>

Kære Dorte Holm

Hermed vores bemærkninger til fremsendte indsigelser samt landinspektør Hans Chr. Mikkelsens notat som er lagt ved for at bekræfte mine udtalelser om terrænregulering på Ravnholmvej 20 og 22. Endvidere er det vigtigt at de tre vedhæftede bilag vedlægges mine bemærkninger.

Jeg vil gerne bede om en bekræftelse på modtagelsen af fremsendte mail. På forhånd tak.

Venlig hilsen

Britt E. Hansen

Den 26. sep. 2012 23.11 skrev Hans Chr. Mikkelsen <[hc.mik@svith.be](mailto:hc.mik@svith.be)>:  
Hellerup, den 26. september 2012

Britt Ejlersberg

### **Vedr. Ravnholmvej 18**

Af medfølgende 3 filer med tegninger vedr. byggeriet Ravnholmvej nr. 20 og 22 fremgår med al tydelighed, at terrænet er reguleret (hævet), og at der ved fastlæggelse af byggeriets niveau for nr. 20 særligt er taget hensyn til koterne på Ravnholmvej.

På samme måde bør bygningsmyndigheden naturligvis tilsvarende tilgodese dit byggeri, når de almindelige nabomæssige bygningsreglements-hensyn vedr. dette byggeri overholdes.

Forvaltningsmæssigt skal nabogrundejerne ligestilles.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser ændrer ikke på dette forhold, idet disse er beskrevet i samme termer, som også gjalt ved byggeriet på nr. 20 og 22.

Lokalplanen bestemmer blot, at bygningshøjden ikke må overstige 8 m målt fra det **omkringliggende terræn**, hvorved skal forstås en afvejning af grundens samlede højdeforhold og dermed forbunden tilladelig terrænregulering, og ikke en snæver fortolkning af et betemt sted på grunden, hvor huset placeres, og dette steds naturlige terræn, hvad dette så end er, efter måske tidligere reguleringer.

En vis terrænregulering på en almindelig grund accepteres jo normalt i forbindelse med et byggeri, og lokalplanen har jo ingen bestemmelser om, at der ikke må foretages terrænregulering.

På den baggrund skal lokalplanens facadehøjdebestemmelsen jo også tolkes.

Den er jo alene begrundet i et arkitektonisk udtryk i relation til byggeriets færdige terræn.

Det helt væsentlige ved byggeriet af din grund vedr. højdeforhold og evt. terrænregulering i relation til dine naboer, ses alene at være overholdelse af de nabomæssige bygningsreglements hensyn, som kort kan beskrives som det skrå højdegrænseplan baseret på nuværende koter i skel, samt den vandrette skelafstand.

Ved byggeri af en grund skal det også sikres, uanset fastlæggelse af niveauplaner eller ej, at adgangsforholdene også bliver rimelige.

Grundens adgangsforhold er forringet ved den hævnning af vejforløbet som tidligere er sket.

Og der er jo ikke nogen som helst grund til at opretholde denne forringelse, i forbindelse med nybyggeri af ejendommen, når en forbedring ved terrænregulering ikke forringer nabohensyn.

Med venlig hilsen

Hans Chr. Mikkelsen  
Landinspektør

Frimodtsvej 8  
2900 Hellerup

Mobil 40301502  
Fastnet 39611425



Ravnholmvej 18 1 26092012.pdf



Ravnholvej 18 2 26092012.pdf



Ravnholmvej 18 3 26092012.pdf



bemærkninger til indsigelser Ravnholmvej 20-22.pdf



vejkoter Ravnholmvej efter vejudvidelse.pdf

Plan & Byg  
Lyngby Rådhus  
2800 Kgs. Lyngby

Virum d. 21.09.2012

**Vedr. indsigelser til planlagt byggeri beliggende Ravnholmvej 18, 2800 Kgs. Lyngby. Matr.nr. 8b, Lundtofte By, Lundtofte**

Indledningvis vil jeg henvise til vedhæftede notat af landinspektør Hans Christian Mikkelsen og samtidig understrege at alle afstandskrav til skel herunder også det skrå højdegrænseplan er overholdt iht. fremsendte tegningssæt.

Herudover har vi følgende at bemærke til fremsendte indsigelser:

**Til nabo Ravnholmvej 20**

\* Vi bebygger med max. 25 % præcis som jeres egen grund.

\* Jeres ejendom er væsentlig bredere end ønskede byggeri på Ravnholmvej 18. Jeres ejendom er 6.50 bred. Ønskede byggeri er 5.74 meter bred - samme bredde som nuværende ejendom på grunden Ravnholmvej 18. Der er således på ingen måde tale om et stort hus med bebygget areal på 56,4 m<sup>2</sup>.

\* Jeres grund er iht vedhæftede koteangivelser fra jeres byggesag fra 1989 terrænreguleret med op til 58 cm. mod øst – dvs. mod Ravnholmvej 18 og det planlagte byggeri. Dette er formentligt gjort for at jeres ejendom kunne ligge i niveau med vejen som også er hævet.

\* Jeres ejendom har gulvkote 17.65 og ligger således 78 cm. over naturligt terræn på jeres grund (se vedhæftede koteangivelser fra jeres Byggesag fra 1989) og ville således svare til I havde en sokkel på 78 cm. hvis der ikke var blevet terrænreguleret med 58 cm. Jeres facade er således målt fra naturligt terræn 3,18 midt på jeres facade mod øst. Dvs. 18 cm. for høj iht. nuværende lokalplan. Vi ansøger blot om en terrænregulering på op til 23 cm. hvilket lokalplanen giver mulighed for uden kommunalbestyrelsens tilladelse. (lokalplanens s. 4)

\* Det er således ikke korrekt at vi *både* hæver terrænet med 0.3 meter *og* hæver huset med 0.23 meter. Vi terrænregulerer med *op* til 23 cm. helt iht. lokalplanens bestemmelser. Huset overholder alle højdegrænsemål og er samlet set kun 7.16 meter højt mod lokalplanens højdebyggemax på 8 meter. Jeres hus er målt fra jeres naturlige terræn på grunden 7.08 højt. Da I ligger i en højere kote end Ravnholmvej 18 vil jeres hus således fortsat være højere end planlagte byggeri.

\* Jeres ejendom samt naboejendom mod øst ligger direkte i vejskel hvorfor ønskede ejendom på Ravnholmvej 18 ikke vil synes markant da den ligger tilbagetrukket 5,15 m. fra vej. Det er således jeres ejendom og naboejendom Ravnholmvej 16 som vil bemærkes i bybilledet.

\* Angående vandafledning må Ravnholmvej 20 og 22 ikke aflede vand ind på Ravnholmvej 18. Endelig ligger terrænet højere på hele grunden Ravnholmvej 20 og 22 hvorfor dette ikke kan udgøre et problem (se vedhæftede fra byggesag Ravnholmvej 20 og 22 dateret 12.juli 1989). Heraf fremgår det at grus i jeres indkørsel mod ønskede byggeri Ravnholmvej 18 ligger i kote 17.35. Hertil skal beregnes yderligere højde for de lagte belægningssten. Dvs. I ligger trods en fra vores side forsøgsvis opretning af det anlagte fald ind mod Ravnholmvej 18 fortsat over 30 cm. over kommende niveau på Ravnholmvej 18.

#### **Til nabo Ravnholmvej 22:**

\* Jeres ejendom ligger tilbagetrukket 4.8 meter fra skel mod planlagte byggeri samt har indkørsel i den del af grunden som vender mod Ravnholmvej 18. Endvidere er der blot 1 vindue i jeres facade mod planlagte byggeri. Der vil derfor ikke være de skyggeproblemer I beskriver. Endelig er jeres ejendom beliggende længere nede på grunden hvorfor planlagte byggeri **ikke** ligger overfor jeres ejendom. Kun en væsentlig lavere havestue ligger overfor Ravnholmvej 22. Og alle skrå højdegrænser er overholdt.

\* ang. indsyn fra kviste vil jeg blot bemærke at der for jer og Ravnholmvej 20 kun er tale om i alt 3 højtsiddende og meget små 50x50 cm. veluxvinduer samt i stueplan i alt 2 køkkenvinduer. Vi vil derfor ikke fra Ravnholmvej 18 på nogen måde få mere indsyn end det må forventes mellem naboer. Endelig er kvistløsningen eneste mulighed for at få acceptabelt hus indenfor lokalplanens rammer da vi bygger 2.5 meter fra skel og også skal overholde vejbyggelinjen på 5 meter. Kvistene skal ses som en mulighed for ikke at skulle søge dispensation for byggeri i skelbyggelinjen. Vi mener derfor dette er et yderst fornuftigt alternativ taget i betragtning at vi ikke genere ved indsyn i naboehuse.

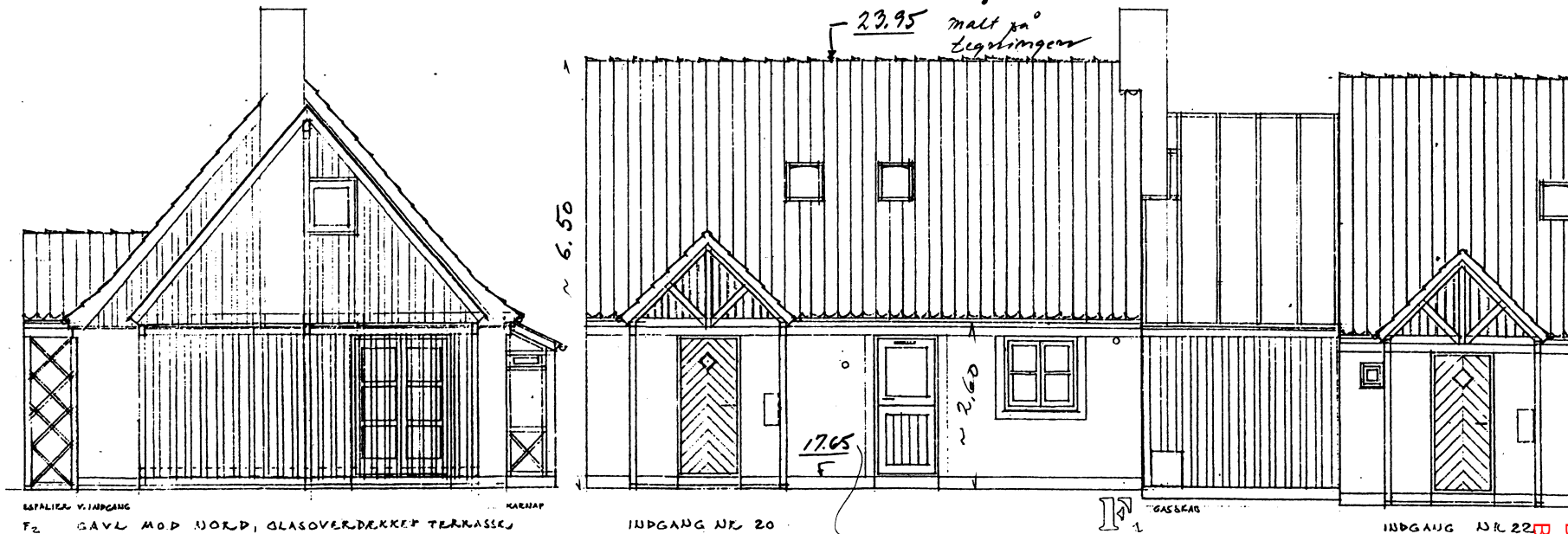
\* Jeres ejendom er hævet fra naturligt terræn jf. koter fra byggeandragende på jeres ejendom og ligger derfor væsentligt højere end planlagte koter efter terrænregulering på Ravnholmvej 18. I vil derfor ikke opleve de skygge- og oversvømmelsesproblemer I beskriver. I øvrigt henvises til ovenstående svar til Ravnholmvej 20.

I ønsket om et fremtidigt godt naboskab og at dette har belyst vores valg i fremlagte projekt.

Venlig hilsen



Britt E. Hansen



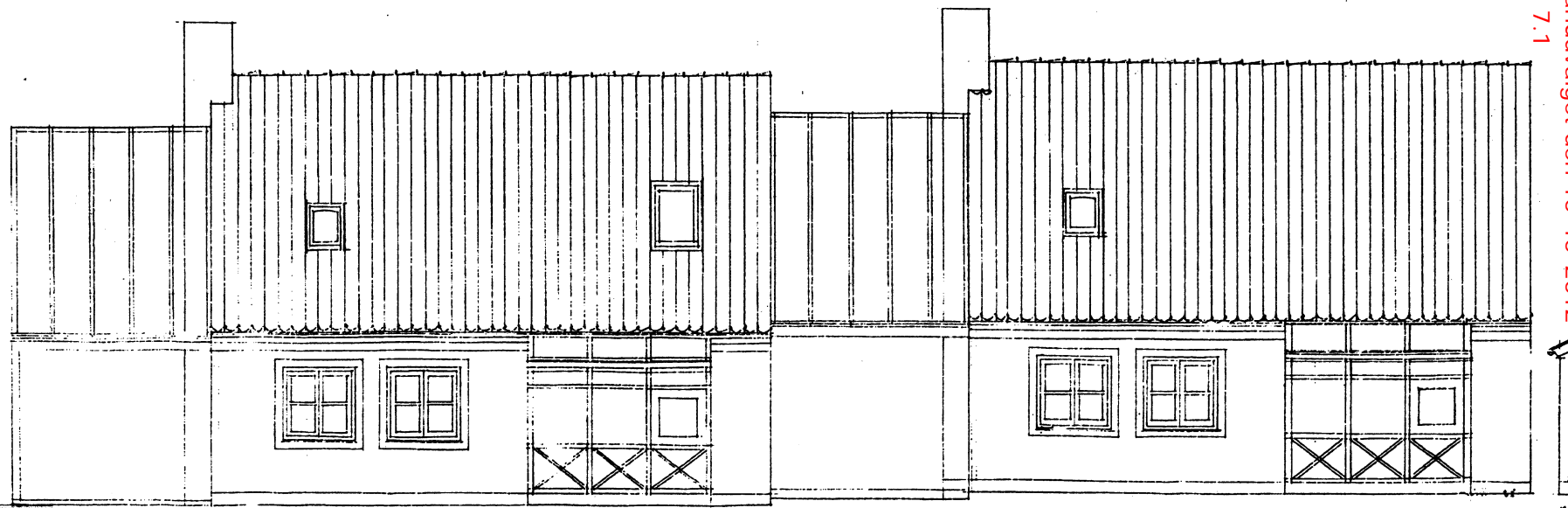
ESTALIKK V. INDGANG KARNAF  
 F2 GAVL MOD NORD, GLASOVERDEKKET TERRASSE

INDGANG NR 20

I1 GASBEAD

INDGANG NR 22

se plan godkendt 19. juli 1989



GLASOVERDEKKET TERRASSE

KARNAF

I2 GLASOVERDEKKET TERRASSE

I1 KARNAF VESTER GAVL

Hans Chr. Mikkelsen

LANDINSPEKTØR

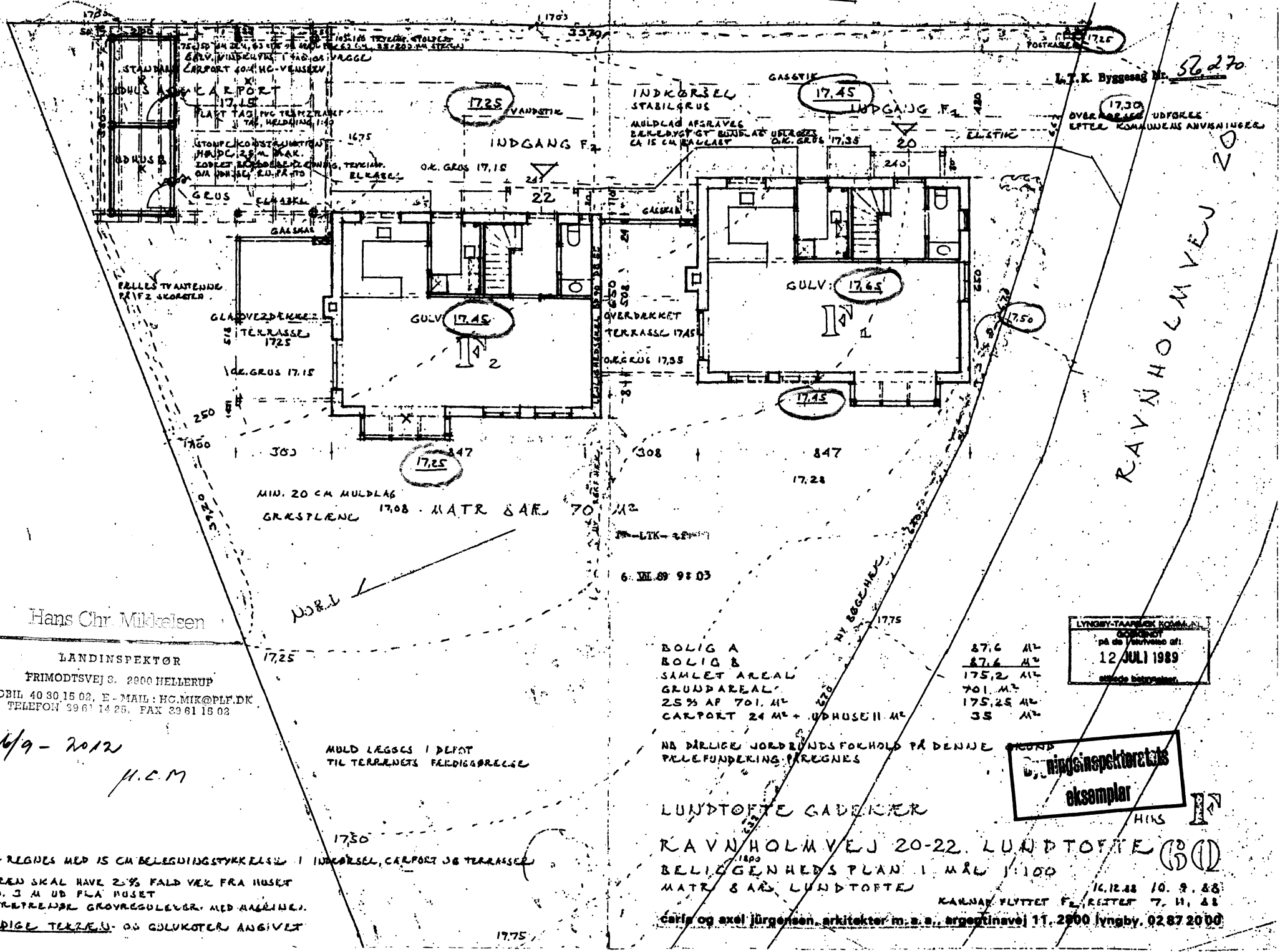
FRIMODTSVEJ 8, 2800 HELLERUP

MOBIL 40 30 15 02, E-MAIL: HC.MIK@PLF.DK  
 TELEFON 33 61 14 26, FAX 33 61 15 02

26/9-2012  
 H.C.M.

Byplanudvalget den 10-10-2012  
 Bilag 7.1

RAVN  
 FACADER  
 MÅL &  
 LØSSE  
 carls og axel



L.T.K. Byggeselskab Nr. 56270

1730 OVERÅRS UDFOREL EFTER KOMMUNENS ANVISNINGER

RAVNHOLMVEJ 20

LYNBY-TAARNØK KOMMUNE  
 på de i tilføjelse af:  
**12 JULI 1989**  
 stadsingeniør

Bygningsinspektorets  
 eksemplar

BOLIG A  
 BOLIG B  
 SAMLET AREAL  
 GRUNDAREAL  
 25% AF 701 M<sup>2</sup>  
 CARPORT 24 M<sup>2</sup> + UDHUSE II M<sup>2</sup>

87,6 M<sup>2</sup>  
 87,6 M<sup>2</sup>  
 175,2 M<sup>2</sup>  
 701 M<sup>2</sup>  
 175,25 M<sup>2</sup>  
 35 M<sup>2</sup>

NA DÅRLIGE JORDBUNDSFORHOLD PÅ DENNE GRUND  
 PÅLEGGES FØLGENDE FORBEHOLD

LUNDTOFTE GADEN  
 RAVNHOLMVEJ 20-22 LUNDTOFTE  
 BELIGGENHEDS PLAN 1 MÅL 1:100  
 MATR. 8 AR. LUNDTOFTE  
 16.12.88 10. 9. 88  
 KANNAE FLYTTET F. REITER 7. 11. 88  
 Carls og Axel Jürgensen, arkitekter m. s. s., Argeptinavej 11, 2900 Lyngby, 0287 2000

Hans Chr. Mikkelsen  
 LANDINSPEKTØR  
 PRIMODTSVEJ 3, 2900 HELLERUP  
 MOBIL 40 30 15 02, E-MAIL: HC.MIK@PLF.DK  
 TELEFON 39 61 14 25, FAX 39 61 15 02

26/9 - 2012  
 H.C.M.

MULD LEGGES I DEPOT  
 TIL TERRENETS FERDIGGØRELSE

DER REGNES MED 15 CM BELEGNINGSTYKKELSE I INDKØRSEL, CARPORT OG TERRASSE

TERRENNET SKAL HAVE 2% FALD VED FRA HUSET  
 MIN. 3 M UD FRA HUSET  
 ENTREPRENØR GROVREGULERER MED MASKINER

NB FERDIGE TERRENN- OG GULVNOTER ANGIVET



Axel og Carla Jürgensen

Matrikulært areal: 1130 me2

L.T.K. Byggesag Nr. 56.170

1722 Trappæl med søm og kote til top af pæl.

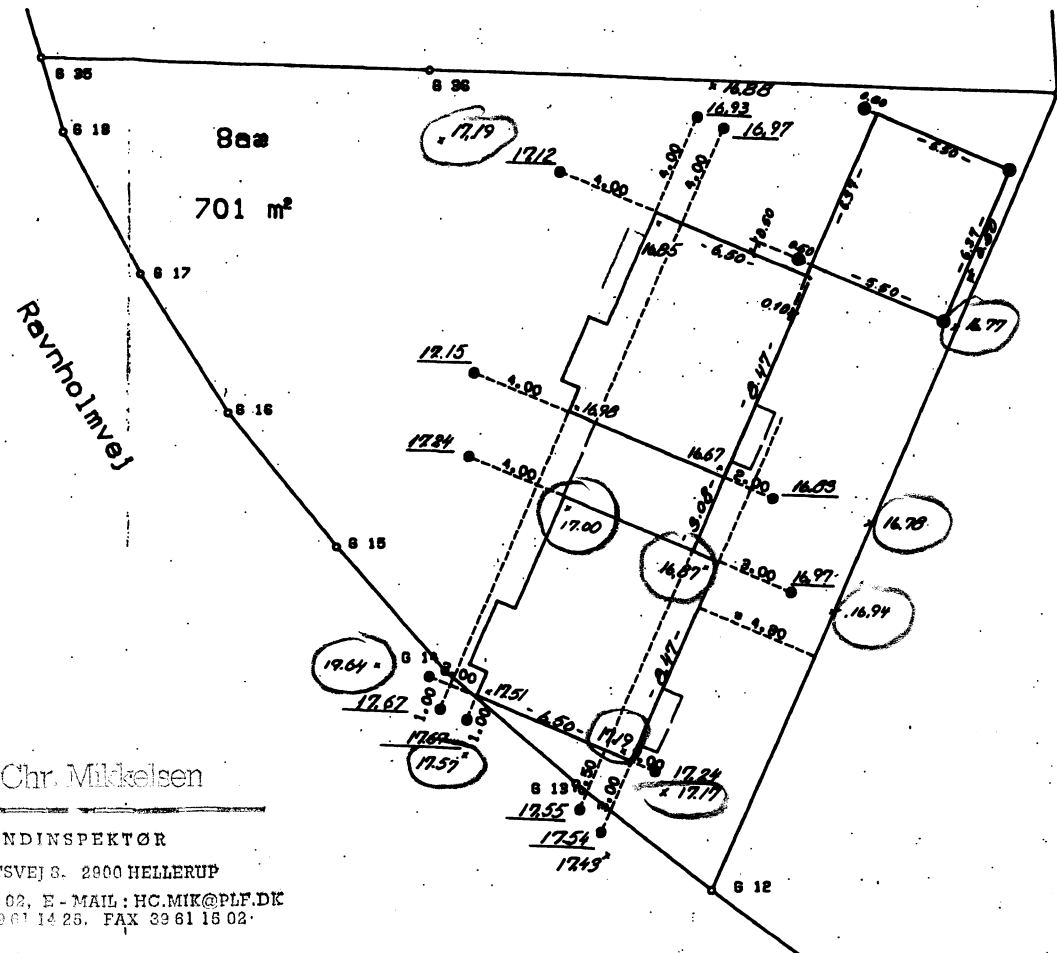
\* 1726 Kote til terræn.

Lokalt nivellements-system.

Udgangskote: Kloakbrønde i vej.

Opgivet af Lyngby-Tårnbæk Kommune.

NB! Facademål er afsat.



17-V-69-10:30

17-V-69-10:30

### AFSÆTNINGSPLAN

vedr.: proj. tofamiliesvillå  
 Metr. nr. 8aa  
 Ejerlav: Lundtofte By, Lundtofte  
 Kommune: Lyngby-Tårnbæk kommune  
 Adresse: Ravnholmvej 20-22  
 Dato: 04.11.1988

Hans Chr. Mikkelsen

LANDINSPEKTØR

FRIMODTSVEJ 8. 2000 HELLERUP

MOBIL 40 30 18 02, E-MAIL: HC.MIK@PLF.DK  
TELEFON 39 61 14 25, FAX 39 61 18 02

26/9 - 2012

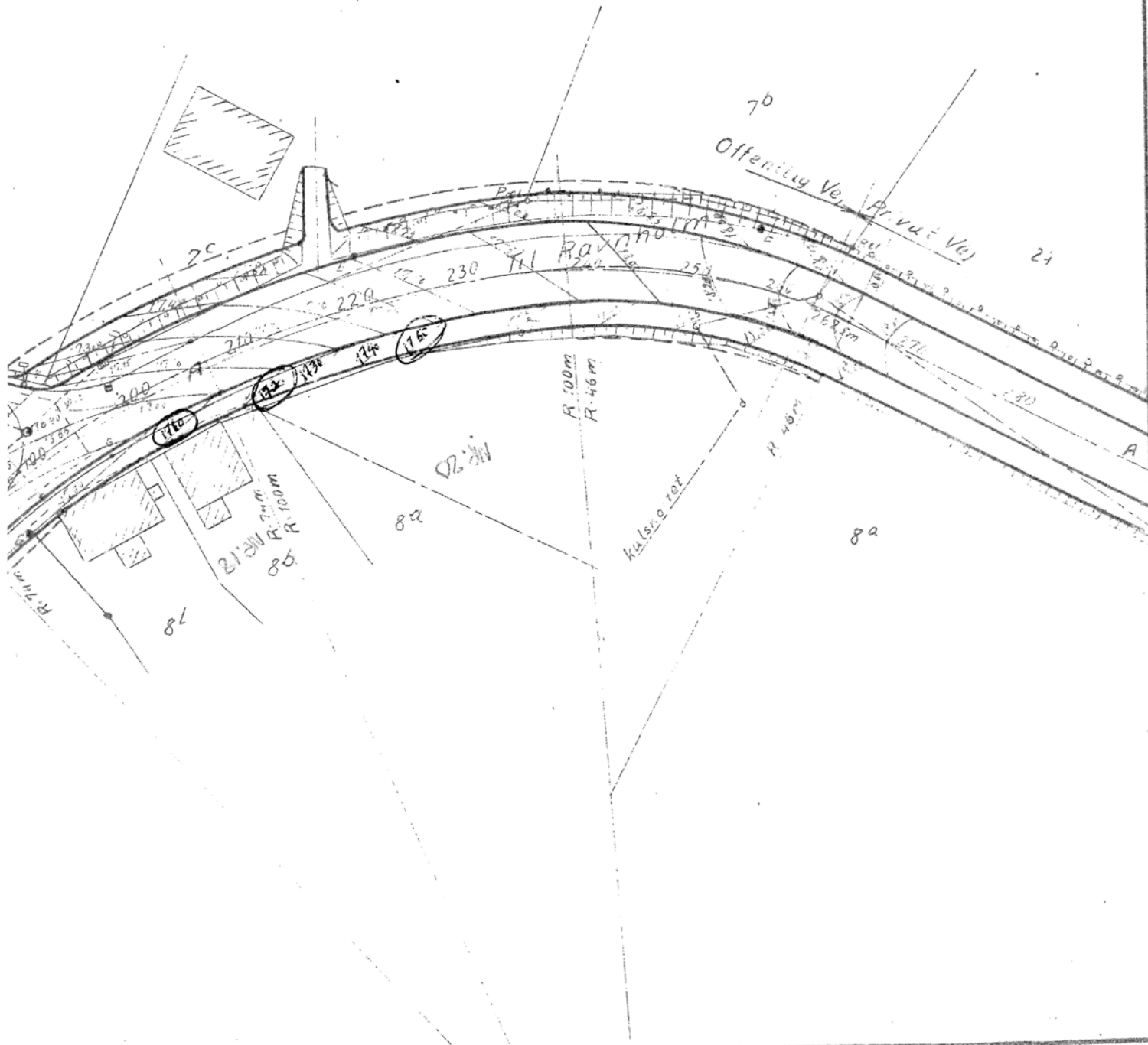
H.C.M.

Suppl. med afsetning af carport. 10.05.1989.

Landinspektør

Målforhold: 1 : 200

J. nr. 88-158



Lyngby-Taarbæk Kommune	Maalestok • 1:500, 1:50	Datum 2/8 1938
Ravnholmvejs	Beregnet: Ve	Kommuneingeniøren
profilering og Udvidelse	Tegnet: Ve	J. C. Rasmussen
	Kontr. Abrahamson	
	Rev. e. Udf.: /	Nr. A 1584

## **Toftegærdet 18 - Sammenlægning af boliger, udstykningsmulighed**

### **Sagsfremstilling**

Sagen genoptages fra udvalgets møde den 18. januar:

### **Byplanudvalget den 18. januar 2012:**

Udsat.

#### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.3.82 (Bondebyen). Området er udlagt til blandet byområde. der fastsættes bl.a. at områdets særlige bygnings- og beplantningskarakter skal bevares.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 199 for Bondebyen i Kongens Lyngby, delområde A, lokalplanens bevaringsområde.

Bygningen er i FBB-databasen registreret med en bevaringsværdi på 3, og er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt.

#### *Ejendommen*

Ejendommen er oprindeligt (1925) bebygget som et dobbelthus med etageboliger, 2 opgange med stue- og 1. sals- lejligheder, alle oprindeligt opført med eget køkken og fælles toilet i tilknytning til trappeopgangen. Stuelejlighederne har et areal på 51 m<sup>2</sup>, mens 1. sals lejlighedernes areal er 36 m<sup>2</sup>. Samlet boligareal - 174 m<sup>2</sup>.

Ny ejer har i marts 2011 søgt og opnået tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st.tv. og 1.tv.

I FBB er ejendommen beskrevet som nyklassicistisk inspireret. Smukt dobbelthus med symmetrisk facade.

#### *Ansøgning*

Der søges om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st.th. og 1.th.

#### *Sagsbehandling*

Teknisk Forvaltning har meddelt afslag på ansøgningen. Ansøger har ønsket, at sagen genbehandles. Ansøger har tilbudt at tinglyse bevarende deklaration med kommunen som påtaleberettiget.

#### *Forvaltningens vurdering*

Det ansøgte skal vurderes iht. flere lovgivninger.

#### *Boligreguleringsloven*

Der kan ikke afslås anmodning om sammenlægning af boliger, såfremt der ikke i

forbindelse med ansøgningen er sket opsigelse af lejer, og såfremt boligen efter sammenlægning ikke overstiger 130 m<sup>2</sup>.

#### *Byggeloven*

Iht. byggelovens § 10A skal der ved opførelse eller indretning af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse på en ejendom sikres mulighed for udstykning i selvstændige ejendomme. Hvis der meddeles tilladelse til sammenlægning af lejlighederne st.th. og 1.th. vil der således ske indretning af 2 sammenbyggede enfamiliehuse, og der vil skabes retskrav om senere udstykning iht. byggelovens § 10A.

#### *Planloven*

Lokalplan 199 fastsætter bl.a.:

- § 1.1, Lokalplanens formål er bl.a., at bevare delområde As unikke bygningskarakter
- § 4.2 fastsætter bl.a., Udstykninger må generelt ikke finde sted. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis den oprindelige ejendoms helhedspræg ikke ændres mht. ydre hegning, adgangsforhold og bygningernes samlede udtryk.
- Desuden udpeges bygningen som bevaringsværdig.

Samlet finder forvaltningen, at det ansøgte bør afslås.

Byggelovens § 10A fastsætter et retskrav på udstykning, såfremt der sker sammenlægning således, at ejendommen er at betragte som et dobbelthus med 2 lejligheder. Udstykning vil kræve dispensation fra Lokalplan 199 § 4.2, og en sådan dispensation vil muliggøre salg til 2 ejere, hvilket efter forvaltningens vurdering, gør ændringer af facader, hegning mv. mere sandsynlige. F.eks. vil sandsynligheden for usymmetrisk tagreovering stige hvis ejendommen har mere end 1 ejer, og dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bevaring. Dette på trods af ansøgers tilbud om tinglysning af bevarende deklaration.

Såfremt udvalget finder, at lejlighederne kan sammenlægges, vil forvaltningen foreslå, at det sker på betingelse af, at ejer tinglyser deklaration der sikrer mod udstykning og som ligeledes sikrer bevaring, herunder ved reparation og vedligeholdelse, hvorved lokalplanens bevaringsbestemmelser forsøges sikret. Der bør i så fald ske høring i lokalområdet før afgørelse.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles afslag på anmodning om

sammenlægning med henvisning til risikoen for en forringelse af bygningens bevaringsværdi ved muligheden for udstykning/flere ejere, og således med henvisning til Lokalplan 199 § 4.2.

**Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Godkendt, at der gives afslag til sammenlægning.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.



Dato: 17-02-2012  
Ref.: JJE  
Sagsnr.: 20111230029

## LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET

I/S

[post@skelstedet.dk](mailto:post@skelstedet.dk)

Byplanudvalget den 10-10-2012  
Bilag 8.2

**Ejendom:** Toftegærdet 18

**Vedr.** Sammenlægning af boliger - udstykning

Byplanudvalget i Lyngby-Taarbæk Kommune har den 8. februar 2012 genoptaget sag, der blev udsat på Byplanudvalgets møde den 18. januar 2012. Sagen omhandler ansøgning om sammenlægning og udstykning på ovennævnte ejendom.

I har søgt om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st. th og 1. th.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 1.3.82 (Bondebyen). Området er udlagt til blandet byområde, der fastsættes bl.a. at områdets særlige bygnings- og beplantningskarakter skal bevares. Derudover er ejendommen omfattet af Lokalplan 199 for Bondebyen i Kongens Lyngby, delområde A, lokalplanens bevaringsområde.

Bygningen er i FBB-databasen registreret med en bevaringsværdi på 3, og er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt.

Iht. byggelovens § 10A skal der ved opførelse eller indretning af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse på en ejendom sikres mulighed for udstykning i selvstændige ejendomme. Ved en sammenlægning af lejlighederne st.th. og 1.th. vil der således ske indretning af 2 sammenbyggede enfamiliehuse, og dette vil skabe retskrav om senere udstykning iht. byggelovens § 10A.

Lokalplan 199 fastsætter bl.a.:

- § 1.1, Lokalplanens formål er bl.a., at bevare delområde A's unikke bygningskarakter
- § 4.2 fastsætter bl.a., udstykninger må generelt ikke finde sted. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis den oprindelige ejendoms helhedspræg ikke ændres mht. ydre hegning, adgangsforhold og bygningernes samlede udtryk.

Byplanudvalget har på mødet besluttet at give afslag på ansøgning om sammenlægning. Afslaget begrundes med, at der er et retskrav på udstykning, såfremt der sker sammenlægning, jf. Byggelovens § 10a. Og udstykning vil kræve dispensation fra Lokalplan 199 § 4.2. Og en sådan dispensation vil muliggøre salg til 2 ejere, hvilket efter udvalgets vurdering, gør ændringer af facader, hegning mv. mere sandsynlige. F.eks. vil sandsynligheden for

usymmetrisk tagrenovering stige hvis ejendommen har mere end 1 ejer, og dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bevaring. Dette er vurderet på trods af ansøgers tilbud om tinglysning af bevarende deklaration.

Kopi af beslutningsprotokol er vedlagt.

Venlig hilsen

**Sidsel Poulsen**

**Johanne Louise Jensen**

#### **Klagevejledning:**

##### Byggelov:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Statsforvaltningen Hovedstaden, Borups Allé 177, 2400 København NV, jf. § 23 og 24 i byggeloven. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

##### Planlov:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV (nmkn@nmkn.dk), jf. § 58 i lov om planlægning.

Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af Deres klage, at De betaler et gebyr. Privatpersoner skal betale et gebyr på 500,- kr. Hvis klage indgives af andre, herunder virksomheder, organisationer eller offentlige myndigheder er gebyret på 3000,- kr. Nærmere oplysninger herom kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), hvor der også findes en klageformular. Denne er placeret under vejledninger/ til borgere.

#### **Teknisk Forvaltning**

Plan & Byg  
Rådhuset  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00  
Fax 45 97 35 59  
Dir. 45 97 36 27

E-post: [jje@ltk.dk](mailto:jje@ltk.dk)  
[plan-byg@ltk.dk](mailto:plan-byg@ltk.dk)  
[www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.





**Fra Landinspektørerne Skelstedet - Bemærkninger til udvalgets beslutning**  
Sagsnummer: 20120930074  
Oprettet: 27-02-2012  
Dokumentejer: Jette Brunnstrøm

**Modtaget**

<b>Modtaget</b>	Journalnøgle(r):	01.04.00 - P19
Emne:		Udstykningsforhold og andre matrikulære forhold i almindelighed, Godkendelser
Oprettet:	Besked:	Jette Brunnstrøm/Teknisk/LTK
Dokumentdato:		
Fysisk placering:		
<b>Afsender</b>		
E-post: "Skelstedet /H.P Faustrup"		
<hpf@skelstedet.dk>		

**Tekst:**

Fra: "Skelstedet /H.P Faustrup" <hpf@skelstedet.dk>  
Dato: 24-02-2012 13:53:46  
Til: <jje@ltk.dk>  
Emne: Toftegærdet 18

---

Kære Johanne Louise Jensen

Jeg forstår at kommunen ikke ønsker en udstykning af ejendommen.

Det er vel det sagen dybest set drejer sig om selv om det faktisk er en sammenlægning af 2 beboelseslejligheder der er ansøgt om - og ikke en udstykning.

Byggelovens § 10a omtaler ombygning af enfamiliehuse til flere enfamiliehuse. Den gælder ikke ved andre ombygninger – det fremgår klart af kommentarer til loven.

Derfor vil der ikke opstå et retskrav på udstykning fra ejerens side hvis de 2 lejligheder til venstre sammenlægges til én beboelseslejlighed og der opstår et dobbelthus af den vej. Dobbeltuse, rækkehuse m.m. opført i 1960'erne og 1970'erne kan heller ikke umiddelbart

udstykket. Det kan de først hvis de er opført efter indførelse af § 10a.

Jeg mener derfor at beslutningen om at nægte sammenlægning er truffet på et urigtigt grundlag. Der er fortsat ønske om at sammenlægge de 2 små lejligheder men uden udstykning af grunden – hvilke kan tinglyses på ejendommen som en betingelse.

Jeg håber du vil have ulejlighed med et "vende" sagen og ringe mig op.

*Med venlig hilsen*

*H.P. Fastrup*

*Landinspektør, partner*

**Direkte tlf.: 45 16 43 66**

**Mail: [hpf@skelstedet.dk](mailto:hpf@skelstedet.dk)**

---

**Landinspektørerne Skelstedet**

**Skelstedet 2B • 2850 Vedbæk**

**Tlf.: 45 66 14 11 • Fax: 45 66 14 09**

**Web: [skelstedet.dk](http://skelstedet.dk) • Mail: [post@skelstedet.dk](mailto:post@skelstedet.dk)**

**Fra:** Johanne Louise Jensen [<mailto:jje@ltk.dk>]

**Sendt:** 17. februar 2012 11:05

**Til:** [post@skelstedet.dk](mailto:post@skelstedet.dk)

**Emne:** Orientering om Byplanudvalget beslutning februar - Toftegærdet 18

Til Landinspektørerne Skelstedet I/S

Hermed fremsendes afgørelse på ansøgning vedr. Toftegærdet 18, samt kopi af beslutningsprotokol fra Byplanudvalgets møde.

Venlig hilsen

**Johanne Louise Jensen**

---

Lyngby-Taarbæk

Kommune

Plan & Byg

Rådhuset

2800 Kongens Lyngby

Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)



## Udbudsvilkår

### for salg af ejendommen Toftegærdet 18, 2800 Kgs. Lyngby

Ejendommen Toftegærdet 18, 2800 Kgs. Lyngby (matr.nr. 8 q Kgs. Lyngby by, Lyngby), der har en attraktiv beliggenhed i Bondebyen, udbydes offentligt til salg.

Ejendommen annonceres til salg i Det grønne Område og Berlingske Tidende samt på Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside ([www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)).

Ejendommen er opført i 1925. Den indeholder 4 beboelseslejligheder fordelt på to i stueplan på hver 51 m<sup>2</sup> og to på 1. sal på hver 36 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal iflg. BBR udgør 174 m<sup>2</sup>. Hertil kommer et kælderareal på 39 m<sup>2</sup>.

To lejemål er ledige, og den årlige lejeindtægt kan udgøre ca. 110.000 kr.

Ejendommens grundareal er på 640 m<sup>2</sup>.

En kommende ejer vil kunne søge om sammenlægning af henholdsvis de to stuelejligheder og de to 1. sals lejligheder (vandret lejlighedsskel), således at ejendommen efterfølgende bliver registeret som et 2-familiehus. Endvidere vil Byplanudvalget kunne søges om sammenlægning af alle 4 lejligheder, således at ejendommen registres som et 1-familiehus. Der kræves en dispensation, da ejendommens samlede areal overstiger 130 m<sup>2</sup>.

Det bemærkes, at en eventuel sammenlægning først kan ske, når lejemålene er ledige.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 199 for Bondebyen i Kongens Lyngby.

Med hensyn til øvrige servitutter på ejendommen henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejendommen har en bevaringsværdi på 3 i kommuneatlasset. Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst deklARATION om, at bygningen skal bevares.

Ifølge den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2009 udgør ejendomsværdien 4.100.000 kr., heraf grundværdi 2.088.000 kr.

Der henvises til tilstandsrapport og rapport om e-mærkning, som er udfærdiget i april 2008.

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og uden ansvar for Lyngby-Taarbæk Kommune, herunder med hensyn til forurening, idet bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at der på ejendommen på grund af dennes beliggenhed findes diffus forurening, for eksempel fra trafikforurening.

Ejendommen er i dag forsikret i CODAN. Forsikringen kan ikke overtages af køber, da der er tale om storkundeaftale med en kommune.

Datoen for ejendommens overtagelse er skæringsdag for købers overtagelse af de omkostninger, der påhviler ejendommen. Overtagelsesdatoen fastsættes efter nærmere aftale. Kommunen ønsker, at køber overtager ejendommen snarest muligt. Købesummen skal betales kontant.

Senest 2 uger efter kommunens accept af købstilbud skal tilbudsgiveren til sikkerhed for betaling af købesummen stille en af kommunen godkendt bankgaranti (svarende til tilbudssummen) eller anden tilsvarende garanti. Det skal af garantien fremgå, at købesummen på overtagelsesdagen vil blive overført til kommunens konto i Danske Bank A/S (reg. 1471 konto 902 1000), idet kommunen indestår for, at endeligt skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, der berigtiges kontant.

Alle omkostninger ved salget, herunder udarbejdelse af skøde og tinglysning, afholdes af køber. Der medvirker ikke ejendomsmægler.

Kommunen kan forlange, at skødet udarbejdes af advokat.

Købstilbud skal afgives på særlig **tilbudsblanket** og sendes til Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse på adressen: **Lyngby-Taarbæk Kommune, Juridisk Kontor, Rådhuset, 2800 Kgs. Lyngby.**

De modtagne tilbud forventes forelagt kommunalbestyrelsen mandag den 30. august 2010. Tilbud skal derfor være kommunen i hænde **senest mandag den 16. august 2010.**

Ejendommen kan besigtiges efter aftale med fuldmægtig Jacob Lundgaard, telefon 45 97 31 61 eller e-mail [jac@ltk.dk](mailto:jac@ltk.dk).

Kommunen forbeholder sig dels valgfrihed mellem de indkomne tilbud, herunder ret til at forkaste samtlige tilbud, dels ret til at antage tilbud indkommet efter ovennævnte dato.

I øvrigt gælder vilkårene i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

*Spørgsmål til udbudsmaterialet kan rettes til fuldmægtig Jacob Lundgaard, telefon 45 97 31 61 eller e-mail [jac@ltk.dk](mailto:jac@ltk.dk)*



**Fra Landinspektørerne Skelstedet I/S - Redegørelse for ønsket udstykning**  
Sagsnummer: 20120930074  
Oprettet: 14-09-2011  
Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

**Modtaget**

<b>Modtaget</b>	Journalnøgle(r):	01.04.00 - P19
Emne:		Udstykningsforhold og andre matrikulære forhold i almindelighed, Godkendelser
Oprettet:	Besked:	sidsel Poulsen/Teknisk/LTK
Dokumentdato:		
Fysisk placering:		
<b>Afsender</b>		
E-post: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK		

**Tekst:**

Fra: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK  
Dato: 13-09-2011 18:53:42  
Til: plan-byg@LTK  
Emne: Fw: Toftegærdet 18. ID 137001

---

----- Videresendt af Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK den 13-09-2011 18:55 -----

Fra: Sven Kofoed Møller <skm@skelstedet.dk>  
Til: <sip@ltk.dk>  
Cc: "Thomas Nordahl" <tn@thomasnordahl.dk>  
Dato: 09-09-2011 10:35  
Emne: Toftegærdet 18. ID 137001

---

Kære Sidsel Poulsen.

Idet jeg henviser til min ansøgning af 23.maj 2011 og dit svar af samme dato, skal jeg takke dig for vort møde den 29.juni 2011, hvor du gav tilsagn om at se på sagen endnu en gang.

På mødet gennemgik vi sagen og omstændighederne omkring min klients situation.

Af redegørelsen i lokalplanen fremgår det, at ” udstykninger generelt ikke må finde sted” , men at ”kommunalbestyrelsen kan tillade udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis den oprindelige ejendoms helhedspræg ikke ændres med hensyn til ydre hegning, adgangsforhold og bygningens samlede udtryk”.

Disse bestemmelser gentages i lokalplanens bestemmelser i § 4.2 og understøttes af bestemmelserne i § 5.1.3 og 5.3.2.

Som redegjort for i ansøgningen og på vort møde, vil udstykningen ikke medføre behov for ændringer i de beskrevne forhold, ligesom den ikke vil medføre ønsker herom. Min klient fremsatte på mødet tilbud om at sikre mod fremtidige ændringer af de fysiske forhold ved at tinglyse deklaration med kommunen som påtaleberettiget.

Det findes herved godtgjort, at forholdene omkring den ansøgte udstykning opfylder de i lokalplanen beskrevne forudsætninger for at kommunalbestyrelsen kan give tilladelse. Det er vor opfattelse, at bestemmelsen vil være meningsløs, hvis den ikke kan føre til en tilladelse i den foreliggende sag.

Omstændighederne har ikke givet mig mulighed for at vende tilbage før nu og vi er naturligvis meget interesserede i at høre din vurdering af en mulig fremdrift for sagen.

Med venlig hilsen  
Sv. Kofoed Møller  
Direkte telefon: 4516 4360

---

**LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S**  
Grundlagt 1845  
Skelstedet 2 B · 2950 Vedbæk  
Tlf. 4566 1411 · Fax. 4566 1409 · E-mail: [post@skelstedet.dk](mailto:post@skelstedet.dk)



**Sv: Ansøgning om principiel tilladelse til udstykning**

Sagsnummer: 20120930074

Sendt: 23-05-2011 21:28:21

Afsendt af: Sidsel Poulsen

Svar sendt til: miljoplan@ltk.dk

Dokumentejer: Sidsel Poulsen

E-post

<b>Generel</b>		Journalnøgle(r):	01.04.00 - P19 Udstykningsforhold og andre matrikulære forhold i almindelighed, Godkendelser
Til:	"Anna Margrethe Andersen" <ama@skelstedet.dk>		
cc:			
bcc:			
Emne:	Sv: Ansøgning om principiel tilladelse til udstykning		

**Tekst:**

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Teknisk Forvaltning

23-05-2011

ID: 137001  
CN: Toftegærdet 18

**Vedr.: Udstykning**

Jeg har gennemgået anmodning om principiel tilladelse til udstykning.

Anmodningen kan ikke imødekommes, i det Lokalplan 199 § 4.2 fastsætter, at udstykninger generelt ikke må finde sted.

Der er tale om en samlet beboelsesejendom med 3 lejligheder, med et forholdsvis lille friareal, den samlede ejendom har et matrikulært areal på 640 m<sup>2</sup>. Der ses således ikke grundlag for at dispensere fra Lokalplan 199 § 4.2.

Evt. spørgsmål kan rettes til plan-byg@ltk.dk

Venlig hilsen

**Sidsel Poulsen**  
Bygningsinspektør

# LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S

Grundlagt 1845

ved landinspektørerne: SØREN CHRISTIANSEN, SV. KOFOED MØLLER, FLEMMING PADE og H.P. FAUSTRUP

**Lyngby-Taarbæk Kommune  
Rådhuset  
2800 Lyngby**

Byplanudvalget den 10-10-2012  
Bilag 8.7

**Plan-Byg@ltk.dk**

**cc. tn@thomasnordahl.dk**

skm/ama  
g:\pdocl\vedbæk\2011\11084 toftegærdet\wp\ltk 01.docx

**Vedbæk, den 23. maj 2011**

## **Vedr. matr. nr. 8q Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, Toftegærdet 18**

---

Ved skrivelse af 31.03.2011 har Kommunen godkendt lejlighedssammenlægning og ombygning af ejendommen.

Ejendommen er beliggende i område A i Lokalplan 199. Bygningen er registeret som bevaringsværdig.

Ifølge lokalplanens § 4.2 kan udstykning normalt ikke finde sted, men der åbnes dog mulighed for udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis ejendommen ikke ændres i forbindelse med udstykningen.

På ejerens vegne skal jeg anmode om Deres Principielle udstykningstilladelse.

Der vil ikke ske bygningsforandringer udover det i førnævnte skrivelse tilladte.

Ejendommens ydre, herunder hegn og beplantning ændres ikke, der etableres ikke ny vejadgang eller parkering.

Arealmæssigt deles huset i to symmetriske halvdele på hver 87 m<sup>2</sup> jvf. BBR. Bebyggelsesprocenten vil blive henholdsvis ca. 28 og 27, hvilket er mindre end de i lokalplanens § 6.3.2 anførte 35 %.

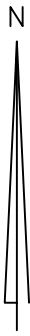
Forinden endeligt udstykningsandragende udarbejdes til Deres godkendelse, imødeser jeg Deres principielle stillingtagen til nærværende.

Der vedlægges udstykningsforslag og foto af ejendommen.

Måtte jeg høre.

Med venlig hilsen

Sv. Kofoed Møller  
landinspektør



UDG	DATO	INT.	

<b>LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S</b> Grundlagt 1845 Skelstedet 2 B - 2950 Vedbæk Tlf. 4566 1411 - e-mail: <a href="mailto:post@skelstedet.dk">post@skelstedet.dk</a>	Landinspektør	J.nr:	V11084
		Målforhold	ca. 1:200
Udstykningsforslag Matr.nr. 8q Kgs. Lyngby BY, Kgs. Lyngby Toftegærdet 18 - Lyngby-Taarbæk Kommune		Tegn. nr.	<b>9400</b>
		Int.	SKM/ama
		Tegn. dato	17. maj 2011
		-ldwg\9400.dwg	





**Dispensation til anvendelse - Peter Lunds Vej 3**

Sagsnummer: 20120430141

Oprettet: 18-04-2012

Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Dagsorden

<b>Generel</b>		Journalnøgle(r):	03.01.04 - P19 Ændret benyttelse af boliger, Godkendelser
Emne	Dispensation til anvendelse - Peter Lunds Vej 3		
Dokumenttype:	Beslutning fra Dagsordensystem	Besked:	
Dato:	10-05-2012		
Organisation:	Gammel Lundtoftevej 24		
Navn:			
ID-Nummer:	072325		

---

**Udvalg:** BY Byplanudvalget

Modetitel: Byplanudvalgets møde Dato: 09-05-2012 Tid: 08:15 11:00 Punktets nummer: 7

Status : ● Åbent punkt ○ Lukket Punkt

Beslutningsstatus: Færdigbehandlet Dagsordenredaktør: Maja Arp/Teknisk/LTK

**Resume:**

.

**Sagsfremstilling:**

**Sagsfremstilling**

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 16.03.2012 modtaget ansøgning om at anvende bygningen på adressen Peter Lundsvej 3 til træningscenter.

*Planmæssige forhold*

Ejendommen er omfattet af lokalplan 199 for Bondebyen i Kgs. Lyngby. I henhold til § 3.1.1 må ejendommen kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse.

*Eksisterende forhold*

Bygningen er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdien 3 og er oprindeligt opført som gymnastiksal i 1904. I lokalplanen er bygningen udlagt

til helårsbeboelse, men der er tidligere dispenseret fra denne bestemmelse da byplanudvalget i 2001 gav lov til at bygningen kunne anvendes som tegnestue på ubestemt tid. Bygningen har et bygningsareal på 173 m<sup>2</sup> og har toilet og køkken. Der er adgang fra Peter Lunds Vej 3 og fra gården.

#### *Ansøgte forhold*

Der ansøges om dispensation til "anden anvendelse", træningcenter. Ansøger vil opsætte 18 lette ikke støjende maskiner som skal anvendes til træning kaldet "Pilates". Ansøger oplyser, at træningen skal foregå i hold af op til 16 personer samtidig. Der er parkeringsforhold i gården hvor der er 16 parkeringspladser som kan anvendes efter kl. 16. I dagtimerne kan ansøger stille 9 parkeringspladser til rådighed i gården. Lejer har selv 2 parkeringspladser. Der etableres cykelparkering i gården til venstre for indgangsdøren. Der er ikke bad i bygningen, men der er mulighed for at bade på den anden side af gården via ejers ejendom Gammel Lundtoftevej 24. Der er søgt om dispensation for niveaufri adgang og handicap toilet.

#### *Sagsforløb*

I forbindelse med en skilteansøgning bliver Kommunen opmærksom på, at der indrettes træningscenter i bygningen på adressen Peter Lunds Vej 3. Efter at der har været kontakt mellem ejer og kommunen indsendes ansøgning om dispensation til "anden anvendelse" og ansøgning om byggetilladelse d. 16.03.2012 med supplerende materiale indsendt 28.03.2012. Sagen sendes i høring på 13 omkringliggende adresser d. 26.03.2012 med svarfrist til den 16 april. Kommunen udsteder en midlertidig ibrugtagningstilladelse d. 29.03.2012. Et vilkår er at der skal fremsendes ekstra materiale inden 27 april.

#### *Høring*

Indsigelse nr. 1: Peter Lunds Vej 4b Undrer sig over at træningcenter er taget i brug og ønsker yderligere materiale

Indsigelse nr 2.: Peter Lunds Vej 4b Øget trafik (36 biler i timen), støj (musik til træning), der er ikke søgt om byggetilladelse inden ombygning, adgang gennem gården ved private haver.

Indsigelse nr. 3: Peter Lundsvej 4a undrer sig over at træningscenter er taget i brug og henviser til indsigelse nr. 2

Indsigelse nr. 4 underskrevet af Peter Lunds Vej 5A, Peter Lunds Vej 7 & Peter Lunds Vej 13. Adgangsforhold gennem gården og indblik gener, ejendom udlagt til beboelse efter lokalplan, støj (musik) ved træning, parkering uden for ejendom, 180-216 kunder pr. dag, åbningstider.

#### *Ansøger svarer på indsigelser*

Ansøger oplyser at centeret på nuværende tidspunkt anvendes 4 timer på hverdage og 2 timer i weekenderne

Det er korrekt at det er hold af op til 18 kursister der træner af gangen

Der anvendes musik til træning som altid foregår for lukkede døre og vinduer.

Lydniveau er ifølge ansøger afstemt med beboerne på Peter Lundsvej 5A og 5B hvis stuer ligger op ad træningscenter.

Indgang til centeret foregår gennem gården. Ansøger er villig til at sætte et hegn op som kan afgrænse indgangsområdet til centeret.

Ansøger er villig til at finde et andet sted til cykelparkering som vil generer beboere i gården mindre.

#### *Forvaltningens vurdering*

Den gamle gymnastiksal også kaldet "Posefabrikken" er velegnet til erhverv . Den egner sig ikke til anvendelse som bolig som lokalplanen ellers bestemmer. Da bygningen er bygget som gymnastiksal finder forvaltningen at anvendelse til træningscenter vil være en realistisk anvendelse i tråd med bygningens oprindelige formål. I en evt. tilladelse til "anden anvendelse" skal brugen af bygningen reguleres i henhold til BR10. Bla. i forhold til parkering, støj, indblikgener og åbningstider.

#### **Økonomiske konsekvenser**

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

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. der meddeles tilladelse til den søgte anvendelse, og
2. forvaltningen bemyndiges til at færdigbehandle sagen.

#### **Byplanudvalget den 9. maj 2012:**

Godkendt punkterne 1 og 2. Udvalget forudsætter, at de almindelige støjregler overholdes. Udvalget indskærper overfor ejer/administrator, at byggeri ikke må påbegyndes uden forudgående tilladelse.



Dato: 10-05-2012  
Ref.: RAGA  
Sagsnr.:20120430141

Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Att. Allan Jørgensen og Helle Nielsen

Byplanudvalget den 10-10-2012  
Bilag 9.2

**Ejendom:** Gammel Lundtoftevej 24

**Vedr.** Orientering om Byplanudvalgets beslutning vedr. Peter Lunds vej 3

Der er søgt om dispensation til "anden anvendelse" end det som lokalplanen bestemmer.

#### **Planmæssige forhold**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 199 for Bondebyen i Kgs. Lyngby. I henhold til § 3.1.1 må ejendommen kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse.

#### **Byplanudvalgets beslutning**

På byplanudvalgets møde d. 9 maj tog politikerne stilling til ansøgning om dispensation til "anden anvendelse" for bygningen på adressen Peter Lundsvej 3. Alle indsigelser og klager er blevet forelagt byplanudvalget. Herunder Bondebylauget i Kgs. Lyngby's brev af 6 maj.

Byplanudvalget har besluttet at give tilladelse til "anden anvendelse" end det lokalplanen bestemmer på adressen Peter Lunds vej 3. Der er således givet tilladelse til at drive træningscenter i huset.

Kopi af protocol vedlagt

Venlig hilsen

**Rasmus Gorm Andersen**

#### **Teknisk Forvaltning**

Plan & Byg  
Rådhuset  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00  
Fax 45 97 35 59  
Dir. 45 97 35

E-post: raga@ltk.dk  
plan-byg@ltk.dk  
www.ltk.dk

### **Klagevejledning:**

#### **Byggelov:**

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Statsforvaltningen Hovedstaden, Borups Allé 177, 2400 København NV, jf. § 23 og 24 i byggeloven. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

#### **Planlov:**

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV (nmkn@nmkn.dk), jf. § 58 i lov om planlægning.

Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af Deres klage, at De betaler et gebyr. Privatpersoner skal betale et gebyr på 500,- kr. Hvis klage indgives af andre, herunder virksomheder, organisationer eller offentlige myndigheder er gebyret på 3000,- kr. Nærmere oplysninger herom kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside [www.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk), hvor der også findes en klageformular. Denne er placeret under vejledninger/ til borgere.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.



Til Byplanudvalget - Orientering om ny høring vedr. træningscenter på Peter Lunds Vej 3

Sagsnummer: 20120330170  
Oprettet: 22-05-2012  
Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget

E-post

Emne: Til Byplanudvalget -  
Orientering om ny høring vedr.  
træningscenter på Peter  
Lunds Vej 3

Oprettet: 22-05-2012

Dokumentdato: 16-05-2012

Fysisk placering:

Afsender

E-post: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Journalnøgle(r):

03.01.04 - P19 Ændret  
benyttelse af boliger, Juridisk  
bindende tilladelser/  
godkendelser

Besked:

rasmus gorm  
Andersen/Teknisk/LTK

Tekst:

Fra: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Dato: 16-05-2012 16:43:18

Til: plan-byg@LTK

Emne: Vs: Orientering om ny høring vedr. træningscenter på Peter Lunds Vej 3

----- Videresendt af Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK den 16-05-2012 16:43 -----

Fra: Maja Arp/Teknisk/LTK  
Til: LTK\_Byplanudvalg\*, mortensfnj@hotmail.com, Simon.Pihl.Sorensen@betterplace.com  
Cc: Bjarne Holm Markussen/Teknisk/LTK@LTK, Regin Atterdag Nordentoft/Teknisk/LTK@LTK,  
Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK@LTK, Jørgen Olsen/Teknisk/LTK@LTK, Bent  
Ellegaard/Teknisk/LTK@LTK  
Dato: 16-05-2012 10:00  
Emne: Orientering om ny høring vedr. træningscenter på Peter Lunds Vej 3

Kære Byplanudvalg

Vedr. sag nr. 7 på udvalgets møde den 9. maj Dispensation til anvendelse - Peter Lunds Vej 3.

Det har vist sig, at forvaltningens høring ikke var tilstrækkelig, i det høringen ved en fejl ikke blev

sendt til alle de umiddelbare naboer.

Forvaltningen har derfor skrevet som vedlagt til ejer, og vi vil nu udsende en fornyet høring med ca. 3 ugers frist for indsigelser/kommentarer.

Herefter vil sagen blive viderebehandlet.



- xtDoc\_Brev enkeltunderskrift\_Template.pdf

Med venlig hilsen

**Maja Arp**  
Chefsekretær



Lyngby-Taarbæk Kommune

Sekretariat & Udvikling  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

Telefon: 4597 3000 (Rådhus)  
Telefon: 4597 3517 (Direkte)

E-post: [mjo@ltk.dk](mailto:mjo@ltk.dk)

---





Dato: 15-05-2012  
Ref.: RAGA  
Sagsnr.:20120330170

DATEA Att.: Allan Jørgensen  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

**Ejendom:** Gammel Lundtoftevej 24

**Vedr.** Ny høring vedr. træningscenter på adressen Peter Lundsvej 3

Lyngby-Taarbæk Kommune modtog den 16.03.2012 ansøgning om at anvende bygningen på adressen Peter Lundsvej 3 til træningscenter.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 199 for Bondebyen i Kgs. Lyngby. I henhold til § 3.1.1 må ejendommen kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse.

I forbindelse med ansøgningen om dispensation til anden anvendelse end det lokalplanen foreskriver afholdt kommunen en høring fra den 26 marts til den 16 april. I forbindelse med høringen har flere parter og interesser meldt sig med krav om at blive hørt.

Kommunen har derfor besluttet at afholde en ny høring hvor flere interesser, parter og beboere i Bondebyen inddrages. Høringen sættes i gang nu og løber frem til og med den 5 maj.

Når høringen er slut vil sagen blive taget op til videre behandling.

Venlig hilsen

**Rasmus Gorm Andersen**

**Teknisk  
Forvaltning**

Plan & Byg  
Rådhuset  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00  
Fax 45 97 35 59  
Dir. 45 97 35

E-post: raga@ltk.dk  
plan-byg@ltk.dk  
www.ltk.dk



Høring, Sagsnr. 20120330170 Gammel Lundtoftevej 24  
Sagsnummer: 20120330170  
Oprettet: 06-06-2012  
Dokumentejer: Marc Allan Hastrup-Tønnesen

Modtaget

**Modtaget**

Emne: Høring, Sagsnr. 20120330170  
Gammel Lundtoftevej 24

Oprettet: 06-06-2012

Dokumentdato: 05-06-2012

Fysisk placering:

**Afsender**

E-post: Carsten Spangsberg <css@paradis.dk>

Journalnøgle(r):

03.01.04 - P19 Ændret  
benyttelse af boliger, Juridisk  
bindende tilladelser/  
godkendelser

Besked:

rasmus gorm  
Andersen/Teknisk/LTK

**Tekst:**

Fra: Carsten Spangsberg <css@paradis.dk>

Dato: 05-06-2012 23:09:29

Til: plan-byg@ltk.dk

Emne: Høring, Sagsnr. 20120330170 Gammel Lundtoftevej 24

I forbindelse med Deres skrivelse af 15. maj 2012 i ovennævnte sag, indgiver vi hermed indsigelse på vegne af flere beboere på- og i området rundt om ejendommen.

Indsigelsen er bilagt 2 til indsigelsen hørende bilag nummeret Bilag 1 og Bilag 2.

På de underskrivenes vegne.

Carsten Spangsberg

Peter Lunds Vej 4 B

2800 Kgs. Lyngby Indsigelse 2nd Høring Sagsnr 20120330170.pdf Høring sagsnr 20120330170-bilag 1.pdf

Høring sagsnr 20120330170 bilag 2.pdf

## Indsigelse mod etablering af Fitnesscenter center på adressen.

Hermed gør vi indsigelse mod en dispensation fra lokalplan 199 til at indrette Fitnesscenter / træningscenter i bygningen Peter Lunds Vej 3.

Anvendelse af lejemålet til fitnesscenter er i strid med principperne i Lokalplan 199, Bondebyen.

I henhold til planlovens § 19 stk. 1 kan Kommunalbestyrelsen alene dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Principperne for delområde A i lokalplan 199 er at ejendommene skal anvendes til helårsbeboelse, enkelte ejendomme/ bygninger er udpeget til offentligt formål og liberalt erhverv. Ubebyggede arealer må kun anvendes til private haver og gårdspladser.

Fitnesscenter / træningscenter betragtes i planmæssig sammenhæng som service erhverv og er dermed i strid med principperne i lokalplanen.

I henhold til det fremsendte materiale fra Forvaltningen og tidligere behandling af sagen i Byplan Udvalget er der flere punkter, der strider mod gældende lovgivning samt god forvaltningsskik.

### Generelt

Lokalplan 199 pkt. 3.1.1

*Ejendommene må kun anvendes til boligformål,*

*helårsbeboelse. Se i øvrigt pkt. 16.3. Dog*

*med følgende undtagelser:*

*Del af matr. nr. 3a (Gl. Lundtoftevej 24, Høstvej 3, samt Peter Lunds Vej 1): Boliger og liberalt erhverv; kontor, tegnestue og lign.*

Giver tilladelse til benyttelse af bygningen til boligformål og med dispensationen fra 2001 liberalt erhverv, såsom kontor, tegnestue eller lign.

Uanset hvad bygningen har været brugt til inden Lokalplanens ikrafttrædelse så kan der ikke påberåbes ret til lignede anvendelse.

Fitness- og træningscentre er ikke Liberalt erhverv, men service erhverv, hvortil der er en betydelig større kundetilgang end til liberalt erhverv. Fitnesscenteret er åbent alle dage, herunder søn- og helligdage. Træningen foregår på alle tider fra 6.30- 22.00. Energi udvider konstant og efter kundernes ønsker (se bilag 1).

Lokalplan 199 pkt. 3.1.2

*Det er tilladt at drive en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af, 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*

Et erhverv af den type med de åbningstider egner sig ikke til et roligt boligkvarter som Bondebyen.

Bygningen er ikke blevet anvendt som gymnastiksal siden 1920'erne, og blev derefter anvendt som lager for Posefabrikken. Bygningen har siden 1992 og frem til Energiis overtagelse af lejemålet, været anvendt til arkitekttegnestue og indrettet med respekt for den bevaringsværdige bygnings oprindelige arkitektoniske kvaliteter (se bilag 1).

Kommunen besigtiger først bygningen efter den er ombygget af Energi. Ved ombygningen ødelægges en af salens vigtigste bevaringsværdige arkitektoniske kvaliteter. At bygningen ikke skulle egne sig til bolig er en subjektiv vurdering og ikke korrekt.

Størstedelen af træningen foregår til høj musik og høje kommandoråb (se bilag). Det er modsat oplysningen ikke stille og rolig træning. Støjen fra undervisningen kan høres langt udenfor bygningen og ind i naboernes og genboernes boliger og haver, selvom døre og vinduer i centret er lukkede.

Da der ikke er mekanisk ventilation i salen åbner Fitnesscenteret døre/tagvinduer under undervisningen. Det kan ikke etableres, da det er i strid med lokalplanen at opsætte aftrækshætter.

Er der først givet tilladelse til Fitnesscenter /træningscenter kan centeret eller næste lejer sætte støjende maskiner op uden tilladelse fra kommunen.

Støjgener i boliger og haver fra den konstante parkering af op til 40 biler i timen.

Konstante væsentlige øgede lysgener fra billygter i en del boliger omkring vejkryds og ved parkering på ejendommen.

Biltrafikken er siden fitnesscentret åbnede massivt øget med over 200 % flere biler i timen end på en

*parkering, der ikke er plads til på ejendommen.*

normal hverdag.

Parkeringspladsen og parkeringskælderen på ejendommen er private parkeringspladser, og er udlejet til anden side. Udlejningen af pladserne er ikke begrænset til noget specifikt tidsrum, men udlejet på månedsbasis med brugsret hele døgnet.

Man kan derfor ikke disponere over pladserne til anden side når de først er udlejet. Fitnesscenteret har kun lejet 1 parkeringsplads. Parkeringen på ejendommen skal dække alle boliger og virksomheder. Når alt er udlejet vil der ikke være p-pladser nok til alle lejemaal.

Fitnesscenteret har 20 kunder i timen, hvoraf langt de fleste ankommer i hver deres bil. Da kundernes ankomst og kørsel fra stedet for 2 hold overlapper hinanden, er der derfor ca. 40 biler i timen, som har brug for en p-plads.

Bondebyen kan slet ikke rumme så mange parkerende biler. Allerede nu er der så mange biler til fitnesscenteret i timen, at det skaber parkeringsproblemer for beboere, andre virksomheder og Lindegårdens gæster.

## Byggesagen

Kommunen har givet midlertidig Ibrugtagningstilladelse til Fitnesscentret uden byggetilladelse i strid med §16 I Byggeloven.

13-03-12 Datea ansøger om tilladelse til skilt

DATEA søger om tilladelse til opsætning af 1 stk. skilt på facade mod Peter Lunds Vej

16-03-12

Kommunen kan ikke give tilladelse til skiltning, da der ikke er tilladelse til træningscenter på adressen.

Oplyser at der kan søges om tilladelse til

16-03-12

anvendelsesændring.

Datea fremsender ansøgning om anvendelsesændring.

26-03-12

Kommunen sender sagen i partshøring men undlader at høre de 6 nærmeste naboer i ejendommen, samt andre beboere omkring Posefabrikken som er berørt af generne.

29-03-12

Kommunen giver midlertidig ibrugtagningstilladelse uden byggetilladelse og før høringens afslutning.

05-04-12

Fitnesscenteret åbner.

11-04-12

De nærmeste beboere i ejendommen klager til kommunen over at der er åbnet ulovligt fitnesscenter.

Ejendommen er modsat det påberåbte ikke en selvstændig ejendom, men er bygget sammen med boligerne, der danner nordre hjørne af bebyggelsen. Specielt dette forhold har stor betydning for støjspredningen i resten af huset, da der ikke er foretaget støjreducerende foranstaltninger i bygningen.

Antallet af deltagere på holdene er ikke 10 som tidligere oplyst men op til 19 personer.

Parkeringsforholdene på ejendommen er ikke fine som oplyst af ansøger. Lejer har kun lejet 1 parkeringsplads, modsat de af ansøger oplyste 2 pladser, resten af gårdens parkeringspladser er udlejet eller forventes udlejet sammen udlejningen af Ejendommen på Peter Lunds Vej 1. Udlejningen af pladserne er ikke begrænset til noget specifikt tidsrum, men udlejet på månedsbasis med brugsret hele døgnet. Man kan derfor ikke forvente at kunne disponere over pladserne til anden side når de først er udlejet.

Overtrædelse af § 7 stk. 1 og 2 i byggeloven

Havearealet bag centret er udlagt til Privat have til ejendommens beboere i forbindelse med ejendommens ombygning fra fabrik til boliger og

liberalt erhverv i 1990/1992.

Fitnesscenteret har flyttet indgangen, så haven nu benyttes som adgangsvej for centerets kunder.

Ændring til andre formål end privat have er i strid med Byggelovens § 7, stk. 1 og 2.

Det vil sige at Centerets kunder og gæster ingen adkomst har til at færdes på dette areal og at en overtrædelse af dette vil kunne medføre en anmeldelse for ulovlig indtrængen og krænkelse af privatlivets fred.

Ejendommens beboere er stærkt generet af, at have fremmede folk gående igennem deres have med direkte indblik tværs gennem deres hjem.

Natur -og Miljøklagenævnets afgørelse af 7. juli 2011

Århus Kommune har i en tilsvarende sag fået medhold i, at der ikke må drives fitnesscenter på en ejendom, som i Byplanvedtægten er udlagt til kontor, handel og engrosvirksomhed, og som har dispensation fra byplanvedtægten til at drive liberalt erhverv i form af et lægecenter med tilhørende fysioterapi og genoptræningscenter.

Vi forventer at Kommunalbestyrelsen overholder lovgivningen og bringer driften af fitnesscenter til ophør med øjeblikkelig virkning.

Med Venlig hilsen

se underskriftslisten nedenunder





*Espere J.*

Høstvej 6A

Nikolai Klouchev

Gøstvej 8A.

• *Signe Amstusee*

Høstvej 10 B

Thomas A. Frederiksen

Peter Lunds Vej 5A

# Bilag 1 – Uddrag fra Bloggen på Energii.dk

## Category Archives: Blog

### Livet er smukt.... især når man passer sin træning ( :

Sendt den 29/05/2012 af SWV

Nu er det blevet sommer og vi kan med glæde konstatere at alle i dejlige medlemmer af Energii familien er MEGET flittige på trods af det gode vejr. Kælderen i City og Laden i Lyngby, er som altid helt pakket med København og Lyngby's sejeste Reformer-læderhalse og vi kan, takket være jer, glæde os over at hver dag er træningsdag !

I Lyngby har vi nu fået stillet vores ny Reformere på plads, de er MEGET smukke og klar til at træne på. Alle støttefunktioner er væk, så på dem er det kun jeres muskler og jer, der sammen skal gøre det hårde arbejde..



De kærligste sommerhilsner

Gitte,sanni & Team Energii

Posted in Blog | Leave a reply

## Power Reformer

The ultimate all round body work out. **The music and tempo is loud and fast**, you will be challenged on resistance and technique and you will get the opportunity to push you self to the fullest with each exercise. Power Reformer is for those who want to get the most out of their training each and every time and who like to work for it. Power Reformer

Den ultimative workout for hele din krop. **God musik** og tempoet er højt, du bliver udfordret på belastning og teknik, og du får mulighed for at presse dig selv maksimalt i hver eneste øvelse. Power Reformer er for dig, der vil have mest muligt ud af din træning hver gang og kan lide, at der skal arbejdes for sagen. **Før stod der høj musik indtil der blev klaget. Høj er den stadig. Læg mærke til at originalteksten på engelsk.**

## KickAss Reformer

KickAss Reformer makes demands on strength, will and stamina. The breaks are short, the exercises longer and more challenging, **the music is loud and the instructor pushes you to the max!** KickAss Reformer is for those who wants, can and dares a little more every class!

## KickAss Reformer

KickAss Reformer stiller krav til både din styrke, vilje og udholdenhed. Pauserne er korte, øvelserne er længere og mere udfordrende, **fed musik og instruktøren presser dig maksimalt!** KickAss Reformer er til dig der tør, kan og vil lidt mere hver time!

**Før stod der høj musik indtil der blev klaget. Høj er den stadig. Læg mærke til at originalteksten på engelsk.**

## Energii på nye eventyr

Sendt den 20/04/2012 af Gitte Salling

### Energii Lyngby

Så fik vi åbnet Energii Lyngby og vi kan nu byde velkommen til en masse nye medlemmer. Vi sætter løbende flere hold på planen, som stille og roligt bliver større og større. Vi modtager gerne ønsker om andre hold/tider, og vi vil forsøge at imødekomme dem på bedste vis.

>> Book timer i Lyngby her

### Nye instruktører på vej

Vores team af instruktører er også blevet større og fra næste uge kan du møde 6 nye dygtige instruktører på timerne i begge centre. Vores team består nu af 14 instruktører, som alle glæder sig til at undervise og få dig i dit livs bedste form.

## Holdplanen

Husk, at tjekke holdplanen på nettet, der er kommet endnu flere nye timer på, og så er der nogle ændringer i forbindelse med St. Bededag, Kr. Himmelfart og Pinse.

>> Book timer i København her

>> Book timer i Lyngby her

Posted in Blog | Leave a reply

## Reformere i solen

Sendt den 23/03/2012 af SWV

1

Så er Gitte sendt til Miami for at besøge vores Reformere i solen, det klæder dem at stå der og se lækre ud i varme og dagslys og man inspireres jo til at opfine en sommer-Reformer event på vores smukke græsplæne foran vores nye center i Lyngby. **BEMÆRK! Formuleringen "vores smukke græsplæne" Græsplænen er sammen med resten af det lukkede område privat have, hvortil kunder ikke har lovlig adgang!**

VI SES TIL TRÆNING VENNER ( :

Energii

Lørdag via mobil

Så er det på torsdag d 7 Juni kl 20 at vi officielt lukker op for hardcore "lige til stregen" Styrke og syre træning i laden i Lyngby. U dont wanna miss this !

TUNG TORSDAG SIGN UP: <http://www.energi.dk/lyngby/>

Energii

22. april

Kære Reformer Wolfpack. Så er der nye hold og nye instruktører på holdplanen...

Flere hold i både Lyngby og City... læg især mærke til at der er kommet mere tidlig morgen på i City og mere aften på i Lyngby.... Vi ses til træning, husk "de andres træning er vores opvarmning"

> TIL LEJE

# Peter Lunds Vej 3, Kgs. Lyngby



## Charmerende lejemål

Ønsker firmaet at få eget lille hyggeligt hus med højt til loftet, og et lejemål som oser af charme, så er muligheden her. Lejemålet ligger i det charmerende Bondebyen, som er et fantastisk og hyggeligt område med bl.a. stråtekte huse, lille købmand og en blanding af erhverv og beboelse. Indretningen af lejemålet er med to storrums, som er delvist adskilt med glasindgangsparti og lokale i midten, som kan anvendes som mødelokale eller til kopi-/opbe-



varingsrum. Derudover te-køkken, toilet og garderobe. Lejemålet er utroligt charmerende med små staldvinduer, synlige bjælker, loft med runde former og ovenlysvinduer, med elektronisk styring, som giver et godt lysindfald. Ejendommen er omkredset med andre ejendomme, som danner en firkant med parkeringspladser i midten, som kan lejes. Grøn plæne for husets beboere, hvor der er mulighed for sin egen hyggeplads foran ejendommen.



### KGS. LYNGBY

Peter Lunds Vej 3

Kontor

180 m<sup>2</sup>

Helle Nielsen

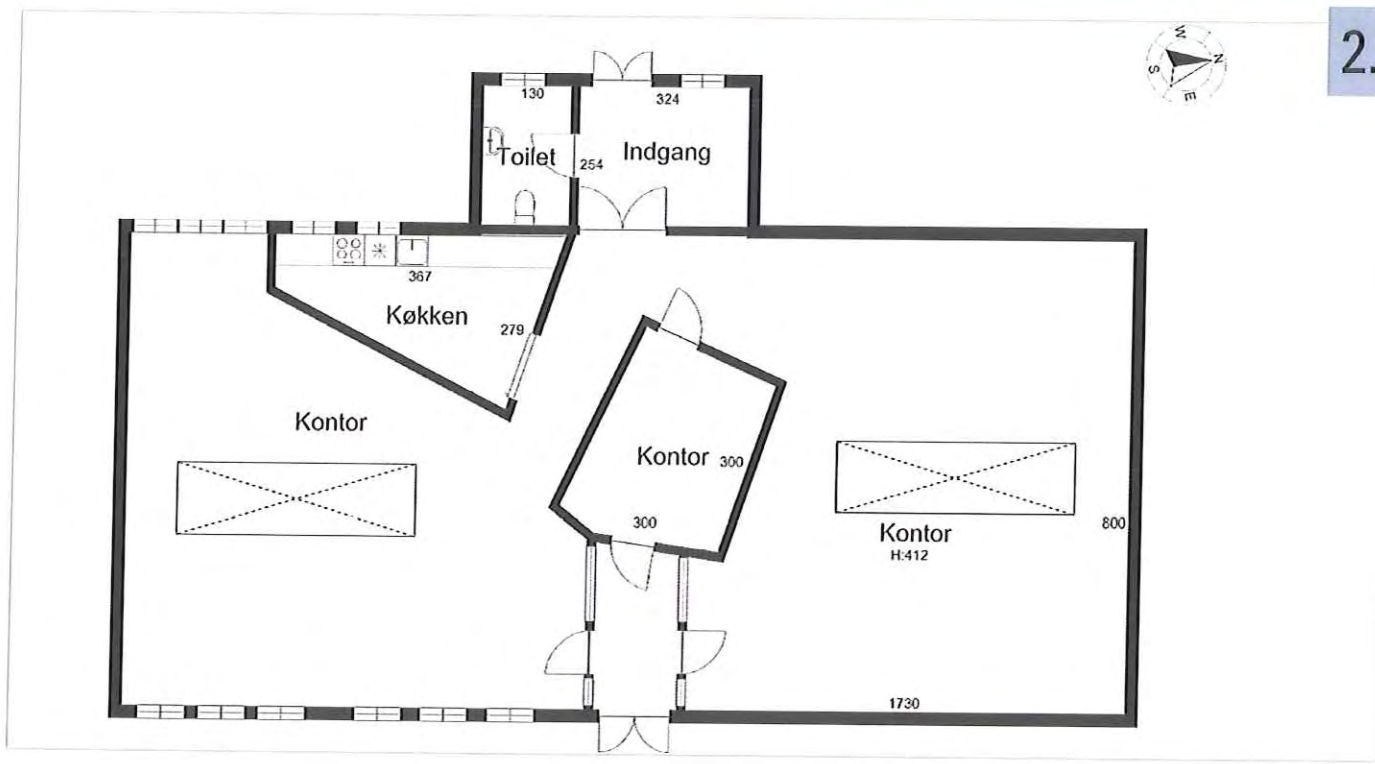
[hni@datea.dk](mailto:hni@datea.dk)

45 26 02 15

Sag 31690-2



1.



2.

1.  
Fotos fra lejemålet.

2.  
Plantegning - 180 m<sup>2</sup>

Bondebylauget i Kgs. Lyngby  
Høstvej 4c  
2800 Kgs. Lyngby

- 4 JUNI 2012

Kgs. Lyngby, 4. juni 2012

Til Byplanudvalget i Lyngby Taarbæk Kommune  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby.

### **Indsigelse vedr. Pilates træningscenter på Peter Lundsvej 3 i Bondebyen i Kgs. Lyngby**

I et brev fra DATEA (16.03.2012 ) søger man om tilladelse til træningscenter med (citater) "...ikke støjende maskiner, og med mindre hold på 10 personer ad gangen". Dette tal bliver så hævet til "16 maskiner" (brev fra DATEA 28.03.2012 ), som er det maksimale antal kursister, som kan komme ad gangen.

Bondebylaugets bestyrelse mener, at sagsbehandlingen i forhold til lokalplan 199 har været meget overfladisk, som kommunen delvis indrømmer det i et brev fra den 15.05.2012, hvori Kommunen skriver, at der er blevet begået fejl mht. til høring om træningscentret. Desværre er den ny fastsatte tidsfrist til høring beregnet meget kort og yderligere henover pinseperioden og grundlovsdag.

#### **Forholdene omkring træningscenteret.**

Parkeringsforholdene har altid været en udfordring i Bondebyen: Lejeren har lejet 2 pladser – regner man den mulige spidsbelastning med alle kunder i bil være hele  $16 \cdot 2 = 32$  biler ekstra, som alle skal have en P-plads i nærheden. **Dette antal biler svarer til ca. 10 % af alle husholdninger i Bondebyen, hvoraf en stor del grundet deres små matrikler ikke har deres egen P-plads!**

Det kan godt være at Træningscentret har lejet nogle pladser og nogle pladser bliver ledige efter kl. 16 men det hjælper ikke særlig meget i dagtimerne.

I ansøgningen fra DATEA skrives, at træningen udføres på "ikke støjende maskiner" – **hvad med den høje musik** som spilles i forbindelse med træningen – så høj at genboens barn ikke kan sove?

#### **Lokalplan 199's bestemmelser**

Ejendommen Peter Lundsvej 3 er ifølge Lokalplan 199 beliggende i delområde A – lokalplanens bevaringsområde – hvor Bondebymiljøet er særligt udpræget og ejendommen er udpeget som bevaringsværdig.

Ejendommen ligger på matr. Nr. 3a. For en del af denne matrikel er det tilladt at drive liberalt erhverv, idet lokalplanens §3 "Områdets anvendelse" under §3.1.1 bestemmer (citater) "Del af matr. Nr. 3a (Gl. Lundtoftevej 24, Høstvej 3 samt Peter Lundsvej 1): Boliger og liberalt erhverv; kontor; tegnestue og lign." Den dispensation, som i 2001 blev givet til brug af Peter Lundsvej 3 som tegnestue, kan således siges at være i overensstemmelse med

Bondebylauget i Kgs. Lyngby  
Høstvej 4c  
2800 Kgs. Lyngby

naboejendommens (Peter Lundsvej 1) anvendelse og principperne i lokalplanen. Derimod kan et træningscenter ikke siges at være et liberalt erhverv i lokalplanens forstand og strider mod principperne i lokalplanen.

Videre bestemmer §3.1.2 (citater) "Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af" hvorefter følger en række begrænsninger, hvoraf de 2 sidste er følgende (citater):

- 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 på ejendommen.

Bondebylaugets konklusion er derfor, at et træningscenter er i strid med bestemmelserne i lokalplan 199.

#### **Indsigelse**

Træningscenteret medfører både støjgener for naboerne og øget trafik og behov for parkering som beskrevet ovenfor og virksomheden opfylder derfor efter Bondebylaugets mening ikke forudsætningerne i Lokalplan 199 §3.1.2.

Med venlig hilsen

Bondebylaugets Bestyrelse/



Isabella Carlander  
Næstformand



Hans Boye Nielsen  
Bestyrelsesmedlem





Høring sagsnr. 20120330170, Gammel Lundtoftevej 24  
Sagsnummer: 20120330170  
Oprettet: 04-06-2012  
Dokumentejer: Marc Allan Hastrup-Tønnesen

#### Modtaget

##### Modtaget

Emne: Høring sagsnr. 20120330170,  
Gammel Lundtoftevej 24

Oprettet: 04-06-2012

Dokumentdato: 02-06-2012

Fysisk placering:

Journalnøgle(r):

03.01.04 - P19 Ændret  
benyttelse af boliger, Juridisk  
bindende tilladelser/  
godkendelser

Besked:

rasmus gorm  
Andersen/Teknisk/LTK

##### Afsender

E-post: "Torben Dhalvad"  
<torben@td-exchange.dk>

#### Tekst:

Fra: "Torben Dhalvad" <torben@td-exchange.dk>  
Dato: 02-06-2012 10:59:24  
Til: <plan-byg@ltk.dk>  
Emne: Høring sagsnr. 20120330170, Gammel Lundtoftevej 24

#### **Vedr. ændring af status for bygningen Peter Lunds Vej 3 fra beboelse/tegnestue til træningscenter.**

Som beboer af Peter Lunds Vej 9 i over 20 år vil jeg hermed protestere mod den ændrede anvendelse af Peter Lunds Vej 3. Træningscentret er trods den manglende nabohøring allerede taget i brug, og det er blevet en belastning for området og dets beboere.

Den gamle Posefabrik var indtil Påsken 2012 en fredfyldt oase. Det er slut. Et ellers fredeligt gård- og havemiljø, hvor balancen imellem privatboliger og erhverv i alle årene har fungeret perfekt, bliver nu konstant invaderet af centrets gæster, der skal benytte indgangen i gårdmiljøet. Det medfører støj og en række andre gener, bl.a. at gæsterne står og ryger og smider cigaretskod på græsplænen og glemmer at tage deres plast-drikkeflasker med, så de ligger og flyder. Gæsterne sidder ofte og venter på, at centrets ledere skal komme, og det foregår på trappen til beboelseshusenes terrasse. Gæsterne udviser også stor interesse for, hvordan vi har indrettet os, og kan fra trappen og gangen følge med i livets gang i nogle af husene.

I godt vejr åbnes døren til centret og musik og kommandotoner gjalder ud i miljøet. Centret holder ikke kun, som tegnestuen, åbent i normal kontortid, men fra tidlig morgen til sen aften og også i weekenderne – på tidspunkter, hvor beboerne er hjemme og gerne vil hygge sig i fred og ro – både ude og inde.

Centret medfører også en betydelig ændring i trafikbelastningen med startende og stoppende biler – både i gård og på vejen – der parkeres ofte ulovligt.

Jeg vil høfligst anmode Teknisk Forvaltning om omgående at inddrage den uden forudgående nabohøring tildelte dispensation fra lokalplan 199, så der atter kan skabes et fredeligt miljø i Posefabrikken.

Alternativt pålægge lejer eller udlejer at flytte indgangen fra gårdmiljøet til indgangen fra Peter Lunds Vej og begrænse åbningstiden til almindelig kontortid, evt., 8-16 og kun på hverdage.

Med venlig hilsen

Helle Hjortkjær Dhalvad (tidl. Johnsen)  
Peter Lunds Vej 9 st.  
2800 Lyngby



**høring, sagnr. 201203330170gl Lundtoftevej 24**  
Sagsnummer: 20120330170  
Oprettet: 01-06-2012  
Dokumentejer: Marc Allan Hastrup-Tønnesen

Modtaget

**Modtaget**

Emne: høring, sagnr.  
201203330170gl Lundtoftevej  
24

Oprettet: 01-06-2012

Dokumentdato: 31-05-2012

Fysisk placering:

**Afsender**

E-post: "Birgitte Fuglsang" <bf@fkselect.dk>

Journalnøgle(r):

03.01.04 - P19 Ændret  
benyttelse af boliger, Juridisk  
bindende tilladelser/  
godkendelser

Besked:

rasmus gorm  
Andersen/Teknisk/LTK

**Tekst:**

Fra: "Birgitte Fuglsang" <bf@fkselect.dk>  
Dato: 31-05-2012 18:35:31  
Til: <plan-byg@ltk.dk>  
Kopier til: Allan Jørgensen <ajo@datea.dk>  
Emne: høring, sagnr. 201203330170gl Lundtoftevej 24

---

Plan og byg  
Lyngby torv 17  
2800 Lyngby

Vi står meget uforstående overfor, hvordan træningscentret på Peter Lundsvej nr. 3 er blevet en realitet.

Vi er blevet vildledt og ført bag lyset. Jeg har en telefonbesked fra Helle Nielsen, hvor hun fortæller "at de i lejekontrakten beskrevne badeforhold i vores bygning kun er proforma i forhold til kommunen, og at de på ingen måde vil blive brugt af træningscentret, så jeg kan være helt rolig".

Vi er i øvrigt også blevet bedt om at komme med et købstilbud på huset

Gammel Lundtoftevej 24!!!!!! - hvilket så slet ikke hænger sammen med at der sideløbende er blevet udlejet badefaciliteter i bygningen.

Vi kan således læse, at Datea som første punkt i deres tilføjelse dateret den 28. marts 2012 skriver at : "lejer og dennes kursister har mulighed for adgang til bad via ejers ejendom på Gammel Lundtoftevej 24, som er beliggende overfor ovenstående ejendom - tegning følger som dokumentation herfor.

Vi har siden 1998 betalt en anseelig høj husleje for at have nogle lokaler, der lever op til at være repræsentative og dermed modsvare vores kunders forventninger. At lejer og dennes kursister skal bade i vor kælderetage og skal forbi vores indgang er helt uforeneligt med den forretning vi har, hvor direktører i jakkesæt kommer for at få coaching. Kommunen kan sammenligne det med, at der på kommunens direktions gang bliver etableret en Pilates forretning med svedige kursister, der blander sig med kommunens direktion.

Troværdighed er alfa omega for vor forretning og det vil virke direkte utroværdigt, at vi skal blande direktører og folk i træningstøj. Vi skal ikke undlade at nævne støjgener fra centret, kursister, der bruger græsplænen og så vil vi ligeledes være meget kede af at have åben dør til indgangen om aftenen, idet vi de sidste par år har haft 2 indbrud.

Vi føler os således vildledt og snydt - og det burde kommunen også føle sig - alt sammen for at Datea kan få penge for at udleje en ejendom. Den store taber i dette er dog Henrik Lerche, som kommer til at miste vores lejeindtægt, idet vi såfremt dette bliver godkendt, ser os nødsaget til at opsige vores lejemål øjeblikkelig, da vi ikke kan - og heller ikke vil betale for, at vores kunder skal mingle med svedige Pilatus kursister.

Med venlig hilsen

Birgitte Fuglsang  
FK Select



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Plan & Byg  
Rådhuset  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

7. juni 2012  
Dir.tlf.: 45260215  
hni@datea.dk  
1-31690

### Sagsnr.: 20120330170 - Postfabrikken - Peter Lunds Vej 3 - indsigelser efter 2. høring

Under henvisning til Kommunens mail af 6. juni d.å., hvormed fulgte modtaget indsigelse fra områdets beboere, kommenteres nogle af indsigelserne nedenfor, som er det væsentligste, som alle også tidligere har været debatteret.

- **Badeforhold** i ejendom på Gl. Lundtoftevej 24 (Birgitte Fuglsang). Lejer af P.L.V. 3 og dennes bruger har brugsret til bruseforholdene i ejendommen, men har dog givet udtryk for, at de ikke har ønsket at gøre brug heraf, men brugsretten er der. Vi vil henstille til brugerne, at adgangsvejen SKAL foregå via ejendommens parkeringskælder, hvorfra der er direkte adgang til kælderen, hvor badeforholdene befinder sig - dog ved brug af nøgle, som lejer er i besiddelse af. Herved imødeser BF's ønske om, at brugerne ikke skal bruge hovedindgangen til ejendommen, og dermed genere firmaets gæster.
- **Parkeringsforhold i området** håber og tror vi ikke bliver et problem, da vi fra lejer er blevet orientere om, at en del af brugerne kommer til træning enten på gå-ben eller cykel. Men ellers har jeg set, at der er en del ledige parkeringsmuligheder i dagtimerne, hvor en del af områdets beboere anvender deres bil til at komme på arbejde, og derved også frigiver nogle offentlige parkeringspladser.
- Omkring **høj musik** henviser vi til svar efter 1. høring (brev dateret 20. april 2012). Efterfølgende har jeg og ejendommens inspektør personligt foretaget prøver sammen med lejerne. Lejer viser det yderligere hensyn overfor beboerne, at alle vinduer incl. tagvinduer og dører incl. ekstradør, holdes lukket i den time, som undervisningen foregår i ad gangen. Når undervisningen er afsluttet, så åbnes vinduer og døre for at forny luften, men samtidig slukkes al musik. Ved prøvningen blev spillet musik til det markeret maksimum, og samtidig blev prøvet med sædvanlig information til kursister (bruger aldrig mikrofon, men kun egen stemme). Jeg stod på plænen og lige udenfor hovedindgangen og kunne stort set ingen ting høre - kun hvis jeg lagde øret til hoveddøren kunne jeg høre lidt.
- Vedrørende **øget trafik** henviser vi til svar efter 1. høring (brev dateret 20. april 2012).



M.h.t. andre punkter henvises igen til vores seneste skrivelse af 20. april 2012, men også den øvrige korrespondance mellem Kommunen og DATEA, hvori vi har argumenteret for beboernes indsigelser m.m.

Hvis Kommunen måtte ønske det, så deltager lejer og DATEA gerne i et møde, hvor evt. uklarheder kan afklares under mødet.

Vi er rigtige kede af, at ikke alle af områdets beboere har taget godt imod de nye naboer, men trods alt gør nogle af områdets beboere brug af træningscentret, og har overfor lejer udtrykt stor tilfredshed med dette og dets nærvær.

Vi ser herefter venligst frem til at høre Kommunens endelig stillingtagen i denne sag.

På forhånd tak.

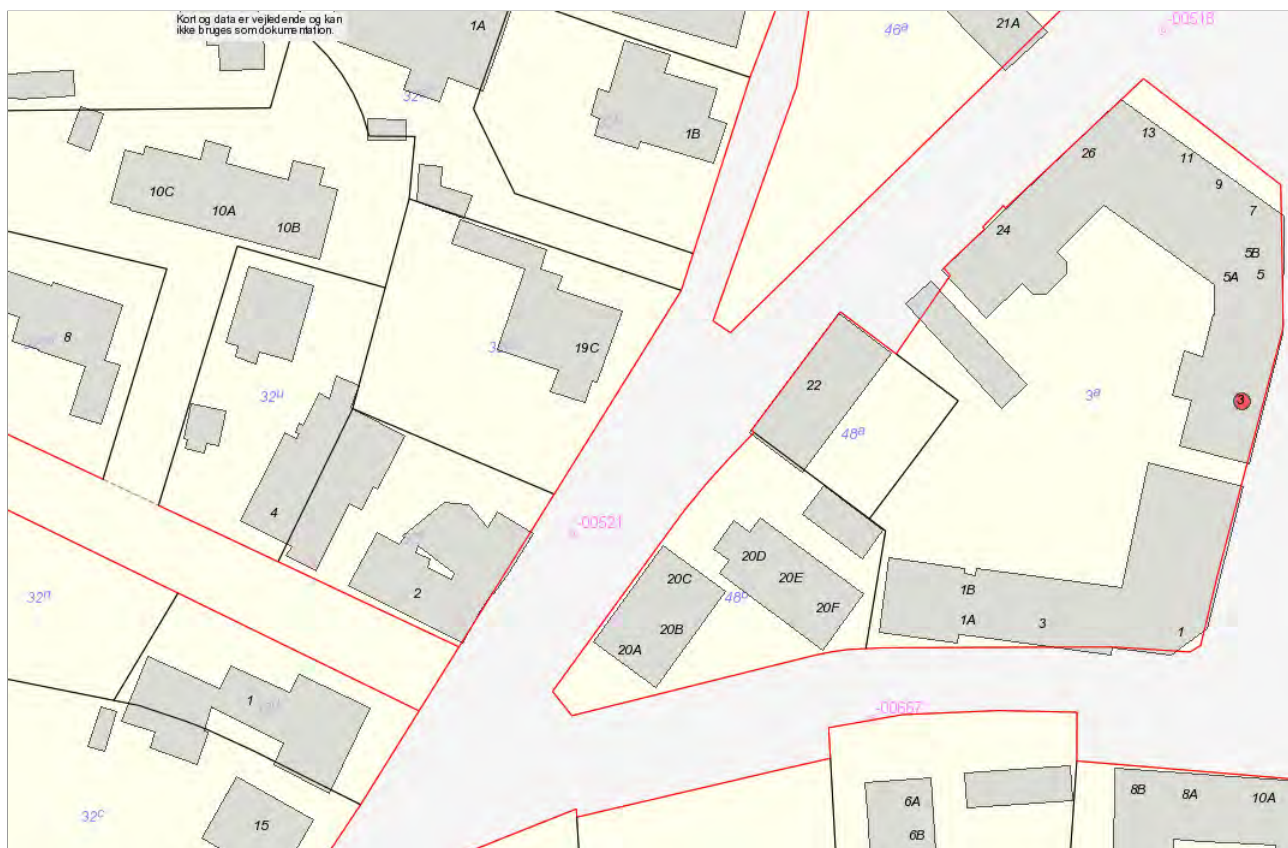
Med venlig hilsen

**DATEA**  
Udlejningsafdelingen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Helle Nielsen', written over a horizontal line.

Helle Nielsen

Lyngby-Taarbæk Kommune







Lyngby-Taarbæk Kommune



Naturfølsomme områder

luftfoto 2011

© Lyngby-Taarbæk Kommune, © Kort og Matrikelstyrelsen

## Energii Lyngby

Energii Lyngby er Danmarks andet Reformer studie etableret og drevet af Gitte Sølling & Sanni Wuiff Vangse. Med 18 maskiner er det nu endelig muligt i Danmark at gå på hold sammen med andre, der i mange år har søgt og efterlyst denne helt unikke og specielle træningsform.

Reformer holdene hos Energii Lyngby består af 18 personers hold. Udover, at du kan træne med en partner, kan du samtidig møde andre der deler begejstringen ved, at træne på Reformeren.

Træningen på Reformer er en fantastisk - uanset alder og baggrund. Reformeren er relevant for alle - skånsom og samtidig udfordrende.

Du vil allerede efter din første workout kunne mærke, hvordan du på samme tid har fået styrket alle dine muskler og strukket kroppen godt ud

Reformertræning SKAL prøves på egen krop. For det er netop din krop, der vil fortælle dig, hvor effektiv træningen er....

### energii.dk

For ultimate fitness  
Copyright © 2011 Energi  
All rights reserved.

- » Velkommen til Energi
- » Energi
- » Energi København
- » Energi Lyngby
- » Energi i Pressen
- » Hvad er Reformertræning?
- » Priser
- » Træning
- » Firma træning
- » Privat træning
- » Time info
- » Founder
- » Team
- » Blog
- » Privacy Policy
- » Kalender for København
- » Kalender for Lyngby

#### Åbningstider

Mandag: 09.30-21.30  
Tirsdag: 09.30-11.30 - 14.45-20.30  
Onsdag: 06.00-08.00 - 12.30-20.30  
Torsdag: 09.30-11.30 - 14.45-20.30  
Fredag: 09.30-11.30 - 16.00-19.00  
Lørdag: 08.30-14.00  
Søndag: 09.30-14.00

#### Kontakt Energi

Ny Kongensgade 9A, st.  
1472 København

Peter Lundtoft 3  
2600 Kgs-Lyngby

Email: [info@energi.dk](mailto:info@energi.dk)

#### Tilmeld dig vores nyhedsbrev

Hvis du allerede booker sider i vores booking system er det ikke nødvendigt at tilmelde dig her, så holder vi dig allerede opdateret.

## Resume af bemærkninger ved høring

- **Fk select** har d. 31.05.2012 skrevet en indsigelse. I denne fremgår det blandt andet, at de føler sig ført bag lyset af administrator, idet kursisterne åbenbart har bademulighed i deres bygning og derfor skal forbi deres indgang. Desuden skriver klager at der støjgener og kursister der bruger græsplænen.
- **Peter Lunds Vej 9 st** har d. 2.06.2012 kommet med indsigelse. Klager skriver blandt andet at træningscenteret er blevet en belastning for området og dets beboere. Centerets gæster benytter indgangen i gårdmiljøet, hvilket medfører støj og andre gener, blandt andet står gæsterne og ryger og smider cigaretskoder på græsplænen og glemmer at tage deres plast-drikkeflasker med, så de ligger og flyder. Samtidig følger de med i hvad beboerne går og laver. Desuden fremgår det at åbningstiden ikke kun er i almindeligt kontortid men fra tidlig morgen til sen aften, også i weekenderne. Desuden er der medført en ændring i trafikbelastningen og ulovlig parkering. Klager skriver at parkeringsforholdene altid har været en udfordring og ikke er blevet bedre med det nye center. Derudover bliver der spillet meget højt musik i centeret så naboens barn ikke kan sove.
- **Bondebylaugets bestyrelse**, har d. 4.06.2012 kommet med en indsigelse. I denne fremgår det blandt andet at Bondebylaugets bestyrelse mener at sagsbehandlingen har været noget overfladisk. På noget af matriklen er det tilladt at drive liberalt erhverv, men et træningscenter kan ikke siges at være liberalt erhverv og dermed i strid med principperne i lokalplanen.
- **Peter Lunds Vej 4 B** har d. 05.06.2012 indgivet en indsigelse, med **over 20 underskrifter fra beboere i området**. Indsigelsen går blandt andet ud på at det ansøgte er i strid med principperne i lokalplanen 199, da ejendommen i delområde A kun må benyttes til helårsbeboelse. Og at et fitnesscenter/træningscenter betragtes som service erhverv. Desuden fremgår det af indsigelsen at åbningstiden er 6.30 - 22.00, hertil har klager vedlagt et bilag fra centerets hjemmeside hvor de skriver at de har udvidet åbningstiden om aftenen. Klager skriver at træningen foregår til høj musik og høje kommandoråb og dette for åbne døre da der ikke er etableret mekanisk ventilation, idet dette er i strid med lokalplanen at opsætte aftrækshætter. Desuden er biltrafikken forøget. Desuden skriver de at centeret har flyttet indgangen således at haven er adgangsvej for centerets kunder, hvilket ifølge klager er i strid med byggelovens § 7. Desuden henviser de at Århus kommune i en tilsvarende sag har fået medhold i at der ikke må drives fitnesscenter på en ejendom der i en byplanvedtægt er udlagt til kontor, handel og engrosvirksomhed.

## Udtalelse fra administrator

- **Administrator** har i bemærkning af 7. juni 2012 kommet med følgende blandt andet følgende kommentarer. Vedr. badeforhold er der brugsret til badeforholdene i G. Lundtoftevej 24 men at centeret og dennes brugere har givet udtryk for de ikke ønsker at benytte brugsretten, men brugsretten er der. Med hensyn til adgangsvej til badet, har administrator henstillet brugerne på at denne skal foregå via ejendommens parkeringskælder, hvor der er direkte adgang til kælderen hvor badeforholdene ligger. Mht. til parkering håber og tror administrator at det ikke bliver et problem da de fra lejer er blevet informeret om at brugerne kommer på gåben eller på cykel. Men ellers er der en del ledige parkeringspladser i dagtimerne. Mht. høj musik har administrator og ejendommens inspektør personligt foretaget prøver sammen med lejerne og kunne ikke høre noget. Mht. til øget trafik henviser administrator til tidligere svar på første høring. I denne fremgår det, at der er andre lejermål som har stået tomme, hvorfor den øgede trafik ikke alene kan tildeles centeret,.
- **centeret har ikke kommet med en udtalelse.**

## Resume af bemærkninger ved høring

- **Fk select** har d. 31.05.2012 skrevet en indsigelse. I denne fremgår det blandt andet, at de føler sig ført bag lyset af administrator, idet kursisterne åbenbart har bademulighed i deres bygning og derfor skal forbi deres indgang. Desuden skriver klager at der støjgener og kursister der bruger græsplænen.
- **Peter Lunds Vej 9 st** har d. 2.06.2012 kommet med indsigelse. Klager skriver blandt andet at træningscenteret er blevet en belastning for området og dets beboere. Centerets gæster benytter indgangen i gårdmiljøet, hvilket medfører støj og andre gener, blandt andet står gæsterne og ryger og smider cigaretskoder på græsplænen og glemmer at tage deres plast-drikkeflasker med, så de ligger og flyder. Samtidig følger de med i hvad beboerne går og laver. Desuden fremgår det at åbningstiden ikke kun er i almindeligt kontortid men fra tidlig morgen til sen aften, også i weekenderne. Desuden er der medført en ændring i trafikbelastningen og ulovlig parkering. Klager skriver at parkeringsforholdene altid har været en udfordring og ikke er blevet bedre med det nye center. Derudover bliver der spillet meget højt musik i centeret så naboens barn ikke kan sove.
- **Bondebylaugets bestyrelse**, har d. 4.06.2012 kommet med en indsigelse. I denne fremgår det blandt andet at Bondebylaugets bestyrelse mener at sagsbehandlingen har været noget overfladisk. På noget af matriklen er det tilladt at drive liberalt erhverv, men et træningscenter kan ikke siges at være liberalt erhverv og dermed i strid med principperne i lokalplanen.
- **Peter Lunds Vej 4 B** har d. 05.06.2012 indgivet en indsigelse, med **over 20 underskrifter fra beboere i området**. Indsigelsen går blandt andet ud på at det ansøgte er i strid med principperne i lokalplanen 199, da ejendommen i delområde A kun må benyttes til helårsbeboelse. Og at et fitnesscenter/træningscenter betragtes som service erhverv. Desuden fremgår det af indsigelsen at åbningstiden er 6.30 - 22.00, hertil har klager vedlagt et bilag fra centerets hjemmeside hvor de skriver at de har udvidet åbningstiden om aftenen. Klager skriver at træningen foregår til høj musik og høje kommandoråb og dette for åbne døre da der ikke er etableret mekanisk ventilation, idet dette er i strid med lokalplanen at opsætte aftrækshætter. Desuden er biltrafikken forøget. Desuden skriver de at centeret har flyttet indgangen således at haven er adgangsvej for centerets kunder, hvilket ifølge klager er i strid med byggelovens § 7. Desuden henviser de at Århus kommune i en tilsvarende sag har fået medhold i at der ikke må drives fitnesscenter på en ejendom der i en byplanvedtægt er udlagt til kontor, handel og engrosvirksomhed.

## Udtalelse fra administrator

- **Administrator** har i bemærkning af 7. juni 2012 kommet med følgende blandt andet følgende kommentarer. Vedr. badeforhold er der brugsret til badeforholdene i G. Lundtoftevej 24 men at centeret og dennes brugere har givet udtryk for de ikke ønsker at benytte brugsretten, men brugsretten er der. Med hensyn til adgangsvej til badet, har administrator henstillet brugerne på at denne skal foregå via ejendommens parkeringskælder, hvor der er direkte adgang til kælderen hvor badeforholdene ligger. Mht. til parkering håber og tror administrator at det ikke bliver et problem da de fra lejer er blevet informeret om at brugerne kommer på gåben eller på cykel. Men ellers er der en del ledige parkeringspladser i dagtimerne. Mht. høj musik har administrator og ejendommens inspektør personligt foretaget prøver sammen med lejerne og kunne ikke høre noget. Mht. til øget trafik henviser administrator til tidligere svar på første høring. I denne fremgår det, at der er andre lejemaal som har stået tomme, hvorfor den øgede trafik ikke alene kan tildeles centeret,.
- **centeret har ikke kommet med en udtalelse.**

Projekt: DEAS - Bredevej 2



**LEJ HIRSCHPRUNGSHUS NU**

Kun til 12.571 m<sup>2</sup> tilbage



**DEASERHVERV.dk**  
**7022 2522**

400x300 cm

## Projekt: DEAS - Bredevej 2



Visual

**Lyngby Hovedgade 77-85 - ny bebyggelse kontorbyggeri**

Sagsnummer: 20120830455

Oprettet: 31-08-2012

Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Dagsorden

<b>Generel</b>		Journalnøgle(r):	01.02.03 - P21 Kommuneplanlægning, Regler og principielle afgørelser 01.02.05 - P21 Lokalplanlægning, Regler og principielle afgørelser 02.00.00 - P21 Byggeri i almindelighed, Regler og principielle afgørelser
Emne	Lyngby Hovedgade 77-85 - ny bebyggelse kontorbyggeri	Besked:	
Dokumenttype:	Beslutning fra Dagsordensystem		
Dato:	14-09-2012		
Organisation:	Lyngby Hovedgade 77		
Navn:			
ID-Nummer:	101074		

**Udvalg:** BY Byplanudvalget

---

**Mødetitel:** Byplanudvalgets møde **Dato:** 12-09-2012 **Tid:** 08:15 11:00 **Punktets nummer:** 12

**Status :** ● Åbent punkt ○ Lukket Punkt

**Beslutningsstatus:** Færdigbehandlet **Dagsordenredaktør:** Maja Arp/Teknisk/LTK

**Resume:**

---

.

**Sagsfremstilling:**

---

**Sagsfremstilling**

Der søges om principiel dispensation til en ændret udformning af byggeriet, jf. lokalplan 217.

Ansøger ønsker mulighed for, at udforme byggeriet anderledes end lokalplanen fastsætter, i det ansøger ønsker at mellemgange mellem de enkelte bygningskroppe kan udføres som egentlige mellembygninger i fuld højde i stedet. Dette primært for at muliggøre bedre planløsninger i byggeriet.

Ansøger foreslår, at gavlmotiv mod Lyngby Hovedgade fastholdes, ved at mellembygninger trækkes tilbage fra Lyngby Hovedgade, og at det samlede

bygningsvolumen fastholdes, ved at de sydligst beliggende bygningskroppe reduceres. Ansøgning vedlægges til udvalget.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, i det der er tale om myndighedsbehandling.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. det ansøgte sendes i høring iht. planlovens regler, og
2. sagen genfremlægges til udvalgets beslutning, når høring er gennemført.

### **Byplanudvalget det 12. september 2012:**

Ad 1. og 2 Godkendt

Anne Körner (V), Liss Kramer Mikkelsen (A) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.





**Referat fra møde 6. september 2012**

Sagsnummer: 20120910459

Oprettet: 05-09-2012

Dokumentejer: Eva-Louisa Wenzel

Andet

<b>Notat</b>	Journalnøgle(r):	00.01.00 - A00 Kommunens styrelse i almindelighed, Organisering mv. i almindelighed
Emne: Referat fra møde 6. september 2012	Besked:	
Dato: 05-09-2012		
Organisation: Byplanudvalget		
Navn:		
ID-nummer:		

Til stede på mødet var:

Formand for Byplanudvalget og 1. Viceborgmester Simon Pihl Sørensen (Socialdemokratiet), Næstformand i Byplanudvalget Morten Normann Jørgensen (Socialistisk Folkeparti), arkitekt Eva Ørum, arkitekt Ole Birknow, arkitekt Bent Ellegard, arkitekt Eva-Louisa Wenzel (referent). Fra Bygningskultur Foreningen deltog: Formand Anne Mette Kolringen, Hans Nielsen, Steen Langvad, Tine Rask Eriksen og Mogens Friis.

Der var meldt afbud fra: Formand for Teknik- og Miljøudvalget Paul Knudsen (Venstre), Henrik Brade Johansen (Det Radikale Venstre), Lene Kaspersen (De Konservative), Anne Körner (Venstre), Liss Kramer Mikkelsen (Socialdemokratiet).

**Ad pkt. 1 Kommuneplanstrategien "Grønt Lys", vision, viden og vækst.**

*Udpegning af kulturmiljøer:*

Foreningen ytrede dyb bekymring for, at der ikke sker en udpegning af kulturmiljøerne før de nye store byggerier går i gang. Man spurgte til, om det virkelig er nødvendigt at afvente, at alle de bevaringsværdige bygninger først er udpeget.

Foreningen tilbød samarbejde, i det den er klar over, at kommunen ikke har så mange ressourcer at trække på.

Simon delte bekymringen, og fandt det nødvendigt at have foden på bremsen i forhold til de meget store byggerier, som er på bordet pt. Man kan risikere, at kommunen helt ændrer karakter. Emnet har været meget diskuteret i Udviklings- og Strategiudvalget.

Foreningen oplyste, at udpegning af kulturmiljøer hele tiden er blevet afvist, fordi kommunen skal i gang med at lave en kulturstrategi, som primært drejer sig om formidling. Men hvordan kan man lave en strategi for kulturen, hvis ikke man kender kulturmiljøerne? Afvisningen er derfor ubegrundet. Simon var enig i, at en udpegning af kulturmiljøerne vil betyde en bedre kulturstrategi. Det er i øvrigt svært at definere kulturmiljøerne i kommunen, da der er mange forskellige slags.

Foreningen fandt, at man bør se på den måde, som folk bor på; de tidstypiske bebyggelser og derved få beskrevet et forløb i kulturmiljøerne. Man skal dykke ned i det nære miljø og beskrive det. Simon mente, at man burde inddrage en brede kreds af interesserede borgere i udpegningen.

Foreningen oplyste, at det i starten var meningen, at man skulle involvere så mange som muligt i

arbejdet, men efter arbejdet er blevet udskudt af kommunen flere gange, vil det sikkert kun være foreningen, som er med i arbejdet.

Simon nævnte, at han oplever, at der er en generel åbenhed hos partierne overfor emnet.

Foreningen fandt, at man bør indarbejde samme passus i Grønt Lys som i lokalplanerne, hvor der står, at man ikke må ændre, nedrive eller på anden måde ændre den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### *Indhold i lokalplaner:*

Foreningen ønsker også fastsat en særlig bebyggelsesprocent for de bevaringsværdige bygninger.

#### *Grønt Lys:*

Foreningen finder ikke, at man skal bygge på Dyrehavegård. Man er bekymret for, at kommunen ikke får tænkt sig godt nok om, før udviklingen realiseres. DTU har ikke behov for yderligere arealer, så derfor kan udbygningen ikke begrundes med dette.

Foreningen fandt også, at letbanen bør forløbe op igennem DTU, da der ellers vil være for langt mellem stoppestederne og DTU's funktioner.

Simon oplyste, at der kan være langsigtede perspektiver i at udvikle byen på Dyrehavegård.

Morten kunne tilslutte sig, at der er mange projekter i gang for tiden. Han spurgte til, om foreningen finder, at det er mængden af projekter eller om det er kvaliteten af projekterne, der er foruroligende. Foreningen fandt, at der er alt for mange m<sup>2</sup> i spil, og at dette bl.a. kan betyde store trafikale problemer. Kommunen vil ligne én stor byggeplads, hvis projekterne startes op. Man bør hellere udbygge langsomt over tid, hvilket der er tradition for i Lyngby. Derved får man tid til at tænke sig om, og man kan bedre sikre værdierne. Selvom man stopper etableringen af Bilka, betyder det ikke, at Lyngby er ved at forvandle sig til et frilandsmuseum! Der mangler en ordentlig tidsplan og en økonomi.

Foreningen nævnte, at man finder det positivt med udvikling ved stationen.

Simon nævnte, at arealerne under banen/motorvejen nu overgår alene til DSB, hvilket forhåbentlig kan betyde en ny aktivering af arealerne og en bedre ankomst til byen. Derudover nævnte Simon projekt til Andersen og Martini, hvor udvalget har afvist tidligere projekt, fordi man ønsker noget mere spændende på grunden. Udvalget finder, at man skal have det rette indhold i en ny bebyggelse og man også skal tage hensyn til Frem. Området er centralt placeret, så derfor kan der også ligge noget mere spektakulært.

Foreningen oplyste, at der i området er bebyggelse i ca. 4 etager, hvilket man bør respektere. Det giver heller ikke mening at lave en "portbebyggelse" på dette sted, da det ikke er overgang mellem to forskellige områder, men midt inde i byen.

## **Ad pkt. 2 Lokalplanarbejdet.**

*Status på prioritering af arbejdet med lokalplaner. Problemer med manglende lokalplaner.*

Foreningen var glad for samarbejdet med kommunen, og man ser frem til mere samarbejde.

Foreningen ønsker, at man fremmer lokalplanlægningen for Digtekvarteret, da området er i risiko for at blive væsentligt fortættet. Man ønsker hele kvarteret lokalplanlagt, og ikke kun brudstykker.

Foreningen nævnte en uheldig dispensation, hvor ejer havde fået tilladelse til at udvide sit bevaringsværdige hus.

Simon noterede foreningens ønske og vil tage det med til udvalget. Han vil spørge udvalget, om foreningen må komme med på udvalgsmødet i oktober, så den kan forelægge sine synspunkter.

Foreningen fandt, at kommunen giver for mange tilladelser til nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Den finder ikke, at misvedligehold er et argument for at give tilladelse til nedrivning. Gamle bygninger skal altid renoveres. Man nævnte bygningerne i Brede, som er blevet sat i stand.

Foreningen nævnte Hyldehaverne, Gl. Bagsværdvej 26 og Dyrehavegårdsvej (forholdsvis ny lokalplan). Foreningen fandt, at det er vigtigt, der sker et oplysningsarbejde, så man kan påvirke boligejerne positivt. Derudover bør kommunen stille sig som et forbillede også med sine egne bygninger, og forsøge at få ændret de gældende regler i Folketinget. Man bør også sikre bygningerne med lokalplanbestemmelser.

Simon var enig i, at der er et problem, når man taler udpegning og dårligt vedligehold. Det kan være et spørgsmål om, at boligforeningerne ikke kan løfte den økonomiske byrde. Kommunen mangler også ressourcer, ligesom man skal huske, at private huse kan blive krævet overtaget af kommunen, hvis kommunen nægter nedrivning.

Morten opfordrede til, at foreningen skriver sine synspunkter til kommunen i sager om nedrivning.

#### *Taarbæk lokalplanforslag*

Foreningen synes lokalplanforslaget for Taarbæk er blevet godt, og at dette også skyldes at Taarbæk Grundejer- og Borgerforening har gjort et stort stykke arbejde.

Simon fandt, at der gennem processen har været en god dialog og at man kunne prøve at beskrive forløbet.

Morten nævnte, at det kan være svært at få samme forløb alle steder, især hvis kommunen modtager halvfærdigt materiale f. eks. fra konsulent.

### **Ad pkt. 3 Status for arbejdet med området omkring Sorgenfri Station .**

Foreningen var glad for, at man har stoppet projektet med Sorgenfri Torv, da det gik for stærkt. Man er glad for, at der er ønske om en helhedsplan.

Simon kunne oplyse, at Domstolens og politiets bygninger er solgt til MT Højgaard, og man sammen med Freja har lavet et parallelopdrag. Plantedirektoratet er også i spil, så man får en større del af området med. Parterne har præsenteret deres tanker i Byplanudvalget og der har været en god dialog. Foreningen vil også blive inddraget.

Eva Ørum oplyste, at man skal til at lægge en tidsplan for projektet og at denne proces starter op nu.

Morten tilføjede, at man har bremset processen, fordi den også efter politikernes mening gik for stærkt.

### **Ad pkt. 4 Status for Stadion og konsekvenserne af den valgte model .**

Simon informerede, at lokalplanforslaget kommer i høring mandag den 10. september. Bent supplerede med, at udbygningen indebærer lidt flere siddepladser men til samme antal publikum.

### **Ad pkt. 5 Status for funktionærboligernes fremtid , Lundtoftevej 55 A - B.**

Foreningen spurgte til, om der skal ske nedrivning af bygningen. Der er i for vejen 6 muligheder for at komme ind i området på.

Det kan oplyses, at behandling af sagen om nedrivning af Lundtoftevej 55 A-B besluttet endeligt i forbindelse med idrætsbyprojektet jf. protokol fra ØK 28.08.2012.

### **Ad pkt. 6 Status for Lottenborgvej 7 - 9's fremtid.**

Ole oplyste, at ejer er gået konkurs og der ikke er givet nogen byggetilladelse til ejendommen. Det er usikkert, hvad der sker med ejendommen.

Foreningen fandt, at det er et problem, at bygningen bliver ved med at forfalde. Kan man ikke lægge pression på ejer. Der skal ikke bygges andet på grunden. Er det muligt at lukke ned for en byggeret?

Simon sagde, at huset helt sikkert vil være det første, der bliver solgt i et konkursbo, og at det er usikkert, hvad der sker.

### **Ad pkt. 7 Drøftelse af bevaring af rejsestalden ved Fortunen .**

Foreningen fandt, at det er positivt, at man vil arbejde videre med Rejsestalden, som den er. Ponyudlejningen er et stort aktiv i området, og man bør fastholde dens placering. Det har vist sig, at man godt kan overholde Hesteloven selvom Rejsestalden bevares, da hestene går udendørs og søger ly i et skur og ikke i stalden. Derfor har man ikke kunnet bruge Hesteloven som argument for nedrivning. Man kan eventuelt bruge fondsmidler til at sikre bevaringen?

Simon foreslog, at man søgte midler hos Johannes Fogs Fond. Kommunen har været i dialog med ejer (Statsskoven), som ikke har midler til renovering. Man er pt. i dialog for at se, hvad der kan gøres.

#### **Ad pkt. 8 Drøftelse af Østergårds fremtid (Lundtoftevej 228).**

Foreningen mente, at det er en skam, at Østergaard, som er ejet af kommunen, står og forfalder. Er det kommunens strategi at lade den forfalde helt, nedrive resten og derefter sælge den til udstykning? Kommunen bør i stedet være et godt eksempel og sætte den i stand, alternativt udbyde den meget billigt, så en ny ejer kan sætte den i stand. Foreningen har hørt, at der har været interesserede købere, som har fået afslag af kommunen. Hvorfor?

Eva Ørum kunne informere om, at der var komplikationer forbundet med salg. Ejendommen vurderes bl.a. af SKAT. Dette har forlænget processen.

Simon opfordrede foreningen til at optage et tættere samarbejde med det nye Center for Arealer og Ejendomme, som står for de kommunalt ejede ejendomme.

#### **Ad pkt. 9 Status for kommunens drøftelse med Kulturstyrelsen om fredning af Lyngby Søndre Mølle .**

Foreningen spurgte til, om kommunen har afvist fredning af ejendommen?

Bent oplyste, at kommunen har set på ejendommen sammen med Kulturstyrelsen, og at man ikke har nægtet fredning. Der er ingen konklusion på fredningssagen, da der stadig foregår en dialog mellem parterne.

#### **Ad pkt. 10 Samarbejde om Arkitekturens dag .**

*I år emnet: Hverdagens arkitektur. Det er vigtigt at bruge denne anledning på at skabe fokus på værdien af arkitektur i vores omgivelser.*

Foreningen foreslog et besøg i Elementbyen med tilhørende haver i Hjortekær. Besøget vil sikkert finde sted den 1. hverdag efter 1. oktober.

Det er dog svært at finde en arkitekt i området/boligforeningen, som kan give en rundvisning.

Simon foreslog et besøg i højhusene i Virum, da disse er udtryk for en stærk tidsånd og desuden er i gang med at blive renoveret af Domus.

Der blev aftalt kontakt mellem Bent og foreningen/Hans Nielsen

#### **Ad pkt. 11 Aktuelle emner i øvrigt fra Byplanudvalget og Foreningen .**

- Foreningen fandt det uheldigt, at kommunen ønsker Dyrehavegårdsvej 26 nedrevet, da den er omfattet af bevaringsbestemmelser i en forholdsvis ny lokalplan.

- Foreningen gav udtryk for, at det er en god idé at opgradere Likørstræde og også Torvet, og vil gerne være med i processen. Foreningen er dog bekymret for, at det alene er nødløsninger, man ser på Torvet, og at dette kan spænde ben for et virkeligt godt projekt på Torvet. Man fandt det underligt, at arkitektkonkurrencen ikke inddrager bearbejdning af torvet.

Bent oplyste, at Lyngby Torv og Jernbaneplassen er med i konkurrenceområdet. Det fremskudte projekt på torvet handler primært om allerede nu at frigøre det centrale område for biler og udelukker ikke mulighed for fremtidige justeringer.

Morten oplyste, at det er en stor udfordring at bearbejde Torvet pga. Letbane og Rådhusudvidelse. Med hensyn til Likørstræde oplyste Eva Ørum, at sagen er sat i værk af Teknik- og Miljøudvalget, ikke af Byplanudvalget.

- Foreningen spurgte til, hvordan man forholder sig til solceller?

Morten mente, at det er et dilemma mellem bevaring af god arkitektur og klimafordele. I

Byplanudvalget har man primært diskuteret refleksioner fra tage.

Simon bemærkede, at det er et stort problem ved rækkehusbebyggelser. Åbrinken er en god model. Det er dog sikkert, at solceller ikke vil klæde et bondehus.

- Simon spurgte foreningen, om den havde interesse for at gå ind i en ny model til præmiering af

bygninger. Tidligere model har været meget dyr for kommunen, da det har været arkitekter, som skulle bedømme. Måske kan man gøre det på en anden måde. I Kolding har de f. eks. Folkets Pris.

Foreningen var positivt indstillet til forslaget, da den mente, at præmiering har en stort betydning for byen.

- Foreningen spurgte til, hvilken dispensation der er givet ved en ejendom i Åmosen. Naboer finder, at den er meget uhensigtsmæssig, og måske endda fejlbehæftet.

Simon mente, at sagen har været behandlet rent administrativt og ikke gennem udvalget. Generelt fandt hverken han eller Morten, at der er blevet givet flere dispensationer end tidligere. Man bør tage diskussionen op igen til næste møde.