

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Kl. 8:00 - 8:30

MTHøjgaard og Freja Ejendomme præsenterede helhedsplan for de stationsnære områder omkring Sorgenfri St.

Onsdag den 13. juni 2012 kl. 08:30
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede

Endvidere deltog:

Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,
bygningsinspektør og planchef Sidsel Poulsen,
byplanarkitekt og souschef Jørgen Olsen og
bygningschef Bent Ellegaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Forslag til proces og tidsplan - helhedsplan for områderne omkring Sorgenfri S-station	4
02	Lyngby Hovedgade 63 - Projekt til ændret anvendelse	7
03	Plangrundlag for nyt plejecenter ved Trongårdsvej - Resultat af parallelopdrag	11
04	Nyt enfamiliehus - Vangeledet 58	13
05	Johan Jepsens Vej 3 - Nedrivning	16
06	Lokalplan 239 for Garderhøj Fort	18
07	Lokalplanforslag 233 for Taarbæk	20
08	Strandvejen 651 - Udstykning	25
09	Lokalplan 222, Rækkehusbebyggelsen Bredeparken	28
10	Behov for nye lokalplaner - juni 2012	31
11	Byggesagsbehandling, sagsbehandlingstider mv. 2009- 2013	33
12	Restaurationsbranchen Lyngby Hovedgade	36
13	Lokalplan 195 for Furesøkysten	38

14	Ved Fortunen 33 - Fortunens Ponyudlejning.	45
15	Fortolkning af lokalplan 224	48
16	Jernbanevej 10 - Om- og tilbygning af bevaringsværdig bygning - afvigelse bebyggelsesprocent	52
17	Lyd - Lys - Vand - idéforslag til strategi fra KulturNetværket	17

1.

Forslag til proces og tidsplan - helhedsplan for områderne omkring Sorgenfri S-station

Sagsfremstilling

I forbindelse med sagens behandling på Byplanudvalgets møde den 9. maj 2012 og Økonomiudvalgets møde den 15. maj 2012 blev det besluttet, at processen med en forhøring om de stationsnære arealer omkring Sorgenfri S-station fremmes, samt at resultatet af grundejerens parallelopdrag for Hummeltoftevej 114 indgår som en del af de mulige idéer og forslag til en udvikling af området, samt at projektforslagene udstilles, og at der afholdes et borgermøde i forbindelse med åbning af udstillingen.

I forlængelse af udvalgenes ønske vil ejerne af Hummeltoftevej 114 orientere kommunalbestyrelsen om de 4 idéforslag, de har modtaget til, hvordan en udvikling af den tidligere politistation og området omkring Sorgenfri S-station, kan foregå.

I forlængelse af udvalget ønsker om et oplæg til, hvordan borgerdialogen kan kvalificeres bedst muligt vil der blive forelagt et forslag til en tids- og procesplan. Forslag til tids- og procesplan vil blive gennemgået på mødet.

Datoen for en åbning af udstillingen af projektforslagene er fastsat til den 27. juni 2012. Udstillingen vil finde sted på rådhuset, og der afholdes en borgerevent i forbindelse med åbning af udstillingen onsdag den 27. juni 2012, kl. 17-19

Særskilt sag om forhøring vedrørende det stationsnære områder omkring Sorgenfri S-Station behandles parallelt i Økonomiudvalget.

Resumé

Økonomiudvalget behandlede den 13. december 2011 de indkomne idéer og forslag til forhøring om Sorgenfri Torvs fremtid. Udvalget besluttede, at bemyndige forvaltningen til at arbejde med et forslag til ny proces og tidsplan for en udvikling af området, herunder at sondere ønsket hos ejerne af Sorgenfri Torv såvel som de øvrige grundejere m.h.t. at indgå i en helhedsplan for de stationsnære arealer. Forvaltningen har efterfølgende afholdt møder med de berørte ejere herom.

På den baggrund har Freja ejendomme og MT Højgaard den 10. april 2012 fremsendt program for parallelopdrag til en udvikling af området.

Proces og tidsplan

Et parallelopdrag er en arbejdsform, hvor flere teams udarbejder hver sit forslag, men hvor ideerne udvikles igennem workshops mv. Bygherren har oplyst, at i dette

parallelopdrag får deltagerne ikke lejlighed til at se hinandens forslag. Der vil blive afholdt 3 workshops, hvor MT Højgaard, Freja ejendomme, andre faglige rådgivere samt forvaltningen vil sparre med de fire arkitektteams. Følgende fire teams er udvalgt efter prækvalificering og interviews: PLH arkitekter/Stig Lennart Andersson, Transform, Polyform og Entasis.

Den sidste workshop vil finde sted den 30. maj 2012, hvor de fire teams vil præsentere projekterne. Herefter vil bygherren gennemgå og vurdere projekterne sammen med en faglig komité. Efterfølgende fremsender bygherren sit forslag sammen med vurderingskomitéens sammenfatning. De fire bud kan i princippet alle bidrage til den videre udvikling af en helhedsplan for området og lokalplangrundlag for den tidligere politistation.

Det foreslås, at processen med en forhøring om de stationsnære arealer fremmes, da de indkomne projektforslag vil indgå som en del af de mulige idéer og forslag til en udvikling af området. Det foreslås at projekterne udstilles, og at der i forbindelse med åbningen af udstillingen afholdes et borgermøde. Selvstændig sag om forhøring forelægges for Økonomiudvalget på junimødet.

Indhold af Program

Program for parallelopdrag af marts 2012 er lagt på sagen. I programmet fastsættes, at projektforslaget skal indeholde følgende:

- Bebyggelsesplan for Hummeltoftevej 14, der er karakterfuld og identitetsskabende. Bebyggelsesplanen skal bygge på volumenstudier, en beskrivelse af rumlige kvaliteter, anvendelsespotentialer og indeholde et arkitektonisk bud.
- Bebyggelsesplanen skal kunne indgå i en visionær plan for hele området, herunder primært Sorgenfri Station, Hummeltoftevej og Sorgenfri Torv, hvor kendte og nye typer af forholdet mellem byudvikling i den store skala, trafik, funktioner, bygningskunst og landskabskunst bliver til en berigelse af stedet.
- Forholdet til ”stedets” karakteristika, den bymæssige strukturelle sammenhæng og til landskabet.
- Økonomisk og miljømæssig bæredygtighed i en høj arkitektonisk kvalitet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår fastlæggelse af kommuneplanrammer for området.

Byplanudvalget for så vidt angår fastlæggelse af lokalplangrundlag for området.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at tids- og procesplanen drøftes.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

I august mødet forelægges en mere detaljeret tids- og procesplan til beslutning. I mellemtiden afholder forvaltningen workshop med interessenter i området for at identificere fokuspunkter.

2.

Lyngby Hovedgade 63 - Projekt til ændret anvendelse

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning af 8. maj 2012 om en ændret anvendelse af Lyngby Hovedgade 63 (Andersen & Martini).

Ansøger har fremsendt forslag til to alternative anvendelser, forslagene er sendt til udvalget:

Projekt til detailhandel og boliger, dateret 16.12.2011:

Der foreslås en bebyggelse med en dagligvarebutik på ca. 3.300 m² og en udvalgswarebutik på ca. 950 m² i stueetagen. På de øvrige 5 etager foreslås boliger og i kælder 2 parkeringslag. Det samlede etageareal er ca. 13.500 m² over terræn. Bebyggelsesprocenten er ca. 250. Bebyggelsen foreslås opført med facader i grålige tegl og med en stueetage i glas mod Lyngby Hovedgade. Tagformerne er varieret skrånende. Der foreslås udearealer for beboerne på taget af underliggende detailhandelsarealer, ligesom boligerne forsynes med altaner. Bebyggelsen nedtrappes til 3 etager mod bebyggelsen Frem.

Projekt til detailhandel og kontor, dateret 7. 05.2012:

Der foreslås en bebyggelse med en dagligvarebutik og udvalgswarebutik på samlet ca. 4.000 m² samt foyer til kontor i stueetagen på 230 m². På de øvrige 5 etager, inkl. tilbagetrukket penthouse, foreslås kontorer, og i kælder 2 parkeringslag. Det samlede etageareal over terræn er ca. 17.000 m². Bebyggelsesprocenten er ca. 300. Bebyggelsen har facader i grålige tegl og en stueetage i glas mod Lyngby Hovedgade. Indgangen til kontorfaciliteterne er markeret med større glaspartier ved hjørnet Lyngby Hovedgade - Frem. Mod bebyggelsen Frem nedtrappes bebyggelsen gradvist til én etage. Der foreslås grønne tage på bebyggelsen samt et overdækket atrium på 1. salen. Ansøger ønsker kun at arbejde videre med dette projekt, hvis der kan indgås aftale med en konkret bruger. Ansøger har efterfølgende fremsendt projekt dateret 6.6.2012, som har reduceret bebyggelsen med én etage og til en bebyggelsesprocent på 284.

Kommuneplan:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 1.1.16 Andersen & Martini med en bebyggelsesprocent på max. 110, et max. etageantal på 3,5 og en bygningshøjde på max. 16 m. Ejendommen er en del af det regionale center og skal anvendes til detailhandel, anden publikumsorienteret service, boliger, kontor, liberalt erhverv samt offentlige formål. Dagligvarebutikker må ikke være større end 3.500 m² og udvalgsvarer må ikke være større end 2.000 m². Ny bebyggelse skal opføres med

2,5 - 3,5 etager og skal sikres en arkitektonisk sammenhæng med bybilledet mod Lyngby Hovedgade og Jægersborgvej. Ny bebyggelse skal markere strøggadens udstrækning og ankomsten til byen. Materialevalg og farvesætning skal tilpasses området. Det er ønsket, at ny bebyggelse er en publikumsmagnet, der kan give mere liv i denne del af hovedgaden. Området er stationsnært.

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

Trafikale forhold:

Ejer har fremsendt en indledende trafikanalyse, dateret april 2012, som forholder sig til den ekstra trafik, som især dagligvarebutikken vil udløse. Trafikanalysen er sendt til udvalget. Det vurderes, at en ny bebyggelse til detailhandel og boliger vil medføre en trafikvækst på ca. 2.900 bilture/døgn og ca. 320/ i en eftermiddagsspidstid. I analysen foreslås det, at man anvender den eksisterende Gyldendalsvej som den vigtigste adgangsvej, og at der etableres en signalregulering ved adgangsvejen. Krydset koordineres med de øvrige kryds i området. Man foreslår tillige et nyt venstresvingsspor fra Lyngby Hovedgade til Gyldendalsvej. Som et alternativ til vejadgang fra Gyldendalsvej foreslås at åbne for gennemkørsel fra Lyngby Hovedgade til Frem.

Vurdering:

Teknisk Forvaltning vurderer, at mertrafikken afledt af dagligvarebutikken er et meget væsentligt emne i begge projekter. De trafikale følger vil derfor skulle belyses yderligere, hvis man beslutter at arbejde videre med projekterne. Der anlægges i øjeblikket cykelstier på denne del af Lyngby Hovedgade, hvilket vil indsnævre vejen. En ny venstresvingbane vil derfor være svær at etablere. Det vil yderligere være vanskeligt at etablere endnu et lyskryds. Som et alternativ vil man evt. kunne benytte Lyngby Hovedgade ved Frem som adgangsvej, hvilket vil indebære terrænmæssige ændringer samt etablering af endnu et ben i det eksisterende kryds Jægersborgvej - Lyngby Hovedgade. Der vil dog skulle udarbejdes en mere præcis og dybdegående trafikanalyse for at fastlægge den mest optimale løsning, forskellige løsninger, herunder rundkørsel, bør belyses.

Detailhandel:

Ansøger har desuden fremsendt en detailhandelsundersøgelse, dateret 12.04.2012. Detailhandelsundersøgelsen er sendt til udvalget. Analysen siger, at etableringen af et fuldsortimentsvarerhus er en oplagt mulighed for at forbedre indkøbsforholdene i Kgs. Lyngby, og at dette kan styrke det samlede udbud i bymidten. Der gøres opmærksom på, at forsyningen af udvalgsvarer i denne del af Lyngby Hovedgade er markant svagere end den resterende del af hovedgaden. En dagligvarebutik på 3.500 m² vil betyde, at omsætningen vil blive reduceret i de eksisterende dagligvarebutikker i Kgs. Lyngby og i den østlige del af Lyngby samt i de nærmeste dele Gentofte og Gladsaxe Kommune. Analysen tager ikke stilling til, om

der er butikker, som bliver lukningstruede.

Vurdering:

Teknisk Forvaltning finder, at det aktuelle område bør gives en anvendelse, som kan generere mere byliv til denne ende af hovedgaden. Placering af en større dagligvarebutik kombineret med en attraktiv udvalgsvarebutik vil sandsynligvis kunne styrke handlen generelt i denne del af hovedgaden. Kombineret med boliger vil dette understøtte områdets nuværende karakter af blandet bolig og erhverv. Flere boliger vil betyde flere mennesker i området også efter arbejdstids ophør, hvilket ikke vurderes at være tilfældet med kontor anvendelsen. Ejendommene i området er på mellem 4 og 5 etager og med en udnyttelsesgrad på 94 % for Lyngby Hovedgade 59, 157 % for Jægersborgvej 1 og 191 % for Lyngby Hovedgade 86 A, jf. fremsendte oversigtskort. Såfremt der arbejdes videre med et projekt indeholdende boliger, vil det skulle udformes, så støjgener fra bane og vej minimeres.

Økonomiske konsekvenser

Ansøger har oplyst, at han er villig til at indgå i en dialog om en udbygningsaftale om udførelse af de nødvendige infrastrukturelle anlæg. Planlovens kapitel 5a giver mulighed for at indarbejde en udbygningsaftale i lokalplanen.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget ved vejanlæg, Byplanudvalget ved udarbejdelse af lokalplanforslag og Økonomiudvalget ved udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt gælder Teknik og Miljøudvalget, at

1. Teknisk Forvaltning bemyndiges til at indhente en af ejer udarbejdet trafikanalyse, der kan belyse de trafikale konsekvenser/løsninger som den valgte anvendelse indebærer, og
2. Teknisk Forvaltning bemyndiges til at indgå dialog med ejer om en udbygningsaftale omkring de infrastrukturelle forhold.

For så vidt gælder Byplanudvalget, at

1. projekterne drøftes med henblik på om der på nuværende grundlag kan ske en indstilling til Økonomiudvalget vedrørende fremtidig anvendelse, bebyggelsesprocent, højder og etageantal,
2. det besluttet, at et nyt projekt skal være af høj arkitektonisk kvalitet, der kan forstærke områdets karakter af et krydsningspunkt og forskønne ankomsten til byen,

For så vidt gælder Økonomiudvalget, at

1. Teknisk Forvaltning bemyndiges til at udarbejde kommuneplantillæg, der afspejler Byplanudvalgets beslutning.

Teknik- og Miljøudvalget den 12. juni 2012:

Punkterne 1 og 2 Godkendt, at give bemyndigelsen, for så vidt angår Teknik- og Miljøudvalgets område.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

- Ad 1 Det indstilles, at anvendelse fastsættes til centerformål samt til boligformål i etager over 1. sal. Bebyggelsesprocent og højde afhænger af, hvordan der disponeres på grunden. Mulighed for landmark.
- Ad 2 Godkendt. Udvalget ønsker en arkitektkonkurrence.

3.

Plangrundlag for nyt plejecenter ved Trongårdsvej - Resultat af parallelopdrag

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 23. april 2012 programmet for parallelopdrag for nyt plejecenter ved Trongårdsvej. Desuden blev det besluttet, at de indkomne forslag udstilles efter sommerferien, og der afholdes en borgerevent den 16. august 2012 på Trongårdsskolen i forbindelse med åbning af udstillingen, og at forslag til lokalplangrundlag efterfølgende forelægges på baggrund heraf.

Resultater af parallelopdrag for nyt plejecenter ved Trongårdsvej forelægges til orientering for kommunalbestyrelsen på mødet den 12. juni 2012 på Trongårdsskolen, hvor de 2 arkitektteams fremlægger deres idéforslag. Forvaltningen modtager de 2 projektforslag samme dag, den 12. juni 2012, og de vil blive gennemgået på Byplanudvalgets møde.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, i det der udelukkende er tale om en orientering og bemyndigelse til at arbejde videre med den nødvendige planlægning.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår fastlæggelse af kommuneplanrammer for området.

Byplanudvalget for så vidt angår fastlæggelse af lokalplangrundlag for området.

Indstilling

Teknisk Forvaltning forelægger de 2 projektforslag til orientering, og foreslår, at

1. Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at udarbejde forslag til lokalplangrundlag for området, og
2. Økonomiudvalget bemyndiger forvaltningen til at udarbejde forslag til kommuneplanændring vedr. området.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Godkendt punkt 1.

Åbent punkt Byplanudvalget den 13-06-2012, s.12

(C) ønsker ikke yderligere udnyttelse af Dyrehavegårds jorder.

4.

Nyt enfamiliehus - Vangeledet 58

Sagsfremstilling

Sagen genoptages fra udvalgets møde i maj, hvor der blev truffet nedenstående beslutning.

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. der meddeles afslag på det ansøgte byggeri under henvisning til, at frontispice trukket frem foran facadelinjen medfører, at byggeriet syner i 2 etager,
2. det meddeles ejer, og beboere i området samt grundejerforeningen, at kommunen, jf. beslutning af 15.06.2011, finder at ejendommen kan bebygges med et hus i 1½ etage, såfremt bygningsreglementets regler om byggeret - kap. 2.7.3 - i øvrigt overholdes, og
3. det således meddeles grundejerforeningen, at kommunen ikke er indstillet på at forhindre byggeri på den konkrete ejendom, jf. Planlovens § 14, men
4. udvalget har noteret sig, at grundejerforeningen ønsker at medvirke ved udarbejdelse af lokalplan for området, og at udvalget derfor ved sin næste drøftelse af prioritering af lokalplanen, vil drøfte hvornår et sådant arbejde vil kunne igangsættes.

Byplanudvalget den 9. maj 2012:

Ad 1 Godkendt ikke at tillade bebyggelse i 2 etager.

Ad 2- 4 Udsat med henblik på møde med grundejerforeningen og andre parter.

Der afholdes møde med grundejerforenings bestyrelse og ejer/ansøger den 25. maj 2012. Referat fra mødet vil blive fremsendt til udvalgets medlemmer.

Fra sagsfremstilling maj 2012

Rådgiver har på vegne af ejer ansøgt om byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus med en frontispice på ejendommens facade mod sydøst.

Ejendommen er beliggende i kommuneplan 2009 rammeområde 4.2.71 hvoraf det fremgår, at området er udlagt til åben-lav bebyggelse i max 1½ etage og bebyggelsesprocent på 30.

Til orientering er en frontispice en gavllignende trekant der er anbragt over døre og vinduer. Idet frontispicen er trukket frem med ca. 30 cm og derved ikke flugter med den bagvedliggende facade vurderes ejendommen at fremstå i 2 plan, hvilket umiddelbart ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Byggeriet vurderes at være i overensstemmelse med BR 10.

Der er i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget en høring jf. Forvaltningslovens § 19 til de omkringboende naboer og Bakketoppens Grundejerforening.

Kommunen har i forbindelse med høringen modtaget flere bemærkninger fra naboer og ligeledes fra grundejerforeningen. Ejerne har kommenteret disse bemærkninger.

Af bemærkningerne fra beboerne og grundejerforening fremgår det bl.a. at det har stor betydning for områdets beboere, at området ikke spoles af tilfældige, individuelle projekter uden sammenhæng med eller hensyn til naboer og området, at det ansøgte vil medføre indbliksgener og vil virke som et fremmedelement i området og at kommunen opfordres til at udarbejde en lokalplan for området.

Af ejernes kommentering af bemærkningerne fremgår det bl.a. at de er af den klare opfattelse at en 30 cm fremskudt frontispice orienteret mod SSØ og det grønne område ved Virum Gadekær på ingen måde kan medføre gener for de omkringboende, at det er absolut et hus der passer ind i en ældre bebyggelse - herunder er "Kærgården" med stråtag i 1½ plan med ca. 45 grader taghældning og fremskudt frontispice og at huset bliver større end de omkringliggende huse mener de ikke har relevans for sagen.

Bemærkninger samt ejernes kommentering heraf er lagt på sagen.

Der henvises til den tidligere anmeldelse om nedrivning af eksisterende enfamiliehus, som blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 15.6.2011. Der blev herefter meddelt tilladelse til nedrivning af enfamiliehuset. I den forbindelse var der ved anmeldelsen vedlagt skitser af et enfamiliehus tilsvarende det nu ansøgte, hvor ejerne her blev orienteret om, at det skitserede enfamiliehus med frontispice ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Protokol fra mødet er lagt på sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. der meddeles afslag på det ansøgte byggeri under henvisning til, at frontispice trukket frem foran facadelinjen medfører, at byggeriet syner i 2 etager, eller
2. der meddeles tilladelse til byggeri i 2 etager, i det frontispice er trukket ca. 30 cm frem foran facadelinien, tilladelse meddeles med baggrund i, at der er tale

om en beskeden fremrykken fra facaden, at bygningsdelen vender mod vej, og i det naboer ikke specifikt har gjort indsigelse mod frontispice, jf. den foretagne høring, og

3. det meddeles ejer, og beboere i området samt grundejerforeningen, at kommunen, jf. beslutning af 15.06.2011, finder at ejendommen i øvrigt kan bebygges med et hus i 1½ etage, såfremt bygningsreglementets regler om byggeret - kap. 2.7.3 - i øvrigt overholdes, og
4. det således meddeles grundejerforeningen, at kommunen ikke er indstillet på at forhindre byggeri på den konkrete ejendom, jf. Planlovens § 14, men
5. udvalget har noteret sig, at grundejerforeningen ønsker at medvirke ved udarbejdelse af lokalplan for området, og at udvalget derfor ved sin næste drøftelse af prioritering af lokalplanen, vil drøfte hvornår et sådant arbejde vil kunne igangsættes.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Ad 1 Udgår.

Ad 2 Der gives tilladelse, idet der er tale om en beskeden fremrykken fra facaden og at bygningsdelen vender mod vej. (V) ønsker ikke at fravige kommuneplanens rammer vedr. frontispice.

Ad 3 Godkendt, i det der er tale om en yderlig beliggenhed i området, og i det grunden er større end de øvrige i den samlede bebyggelse.

Ad 4 Udgår.

Ad 5 Godkendt.

Udvalget ser gerne, at ejerne overvejer områdets indsigelser vedr. indblik, og arbejder på at gøre huset lavere/flytte det længere fra skel.

5.

Johan Jepsens Vej 3 - Nedrivning

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 4.2.60 "Furesøvej/Parcelvej". Området er udlagt til boligområde med bebyggelse i halvanden etage med en bebyggelsesprocent på 30. Ejendommen er omfattet af lokalplan 215 og ligger i byzone.

Ejendommen

Det eksisterende hus er registreret med en bevaringsværdi på 4. Pt. er bygningen således udpeget som bevaringsværdig i forhold til rammerne i den gældende kommuneplan.

Ifølge BBR er der tale om et enfamiliehus på 137 m² fra 1962 i et plan, med et matrikulært areal på 900 m² og en bebyggelsesprocent på 15.

Ansøgning

Teknisk Forvaltning har modtaget en ansøgning om nedrivning af enfamiliehuset. I ansøgningen fremgår det, at den nuværende bygning er utidssvarende i forhold til både energi og størrelse.

Grundlaget for ansøgning om nedrivning er ønsket om, at opføre en ny og tidssvarende bolig.

I forbindelse med sagsbehandlingen af nedrivningen, er der gennemført en offentliggørelse af nedrivningen i Det Grønne Område, samt givet orientering til Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, iht. Lov om bygningsfredning og bevaring samt til Museet på Kroppedal, iht. Museumsloven.

Iht. Lov om bygningsfredning, § 18 stk. 4 skal der senest 2 uger efter indsigelsesfristen (høringsperiode) meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

Eventuelle kommentarer/indsigelser vil blive forelagt udvalgets medlemmer.

Nedrivningen kan kun forhindres, ved at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, jf. Lov om bygningsfredning og bevaring § 18 stk. 4. Ved nedlæggelse af forbud skal der udarbejdes en lokalplan.

Der arbejdes i øjeblikket på Lokalplanforslag 232 for Furesøkvarteret. I forbindelse

med udarbejdelsen, har forvaltningen i samarbejde med Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk vurderet, at Johan Jepsens Vej 3 ikke skal opgraderes til at være bevaringsværdig i kategori 3. Det betyder at bygningen ikke udpeges som bevaringsværdig i forvaltningens forslag til den kommende Lokalplan 232.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, hvis der gives tilladelse til nedrivning. Såfremt nedrivning nægtes, kan ejer under visse omstændigheder anmode kommunen om at overtage ejendommen, jf. Planlovens § 49.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget godkender nedrivningen på grund af bygningens stand, samt den vurdering der er foretaget af bevaringsværdi i det kommende forslag til lokalplan 232.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Godkendt.

6.

Lokalplan 239 for Garderhøj Fort

Sagsfremstilling

Resumé

Økonomiudvalget besluttede den 21. februar 2012 at indgå en aftale med Naturstyrelsen om udlån af kommunens areal vest for Garderhøj Fort til parkeringsplads for et kommende formidlingscenter. Arealet er tidligere benyttet til byggeplads i forbindelse med motorvejsbyggeriet i området.

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning den 14. marts 2012 om at igangsætte lokalplanarbejdet i samarbejde med Gentofte Kommune fremlægges Forslag til lokalplan 239 for Garderhøj Fort.

Lokalplanområdet er beliggende i Lyngby-Taarbæk og Gentofte kommuner.

Forslaget 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 identiske.

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.

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til offentligt formål, rekreation, formidlingscenter. Formålet er også at sikre det fredede fortidsminde og områdets særlige kulturhistorie og rekreative kvaliteter. Områdets anvendelse fastlægges herudover til parkering. Lokalplanen er en såkaldt bevarende lokalplan.

Etablering af et formidlingscenter sker i samarbejde mellem Naturstyrelsen og Experimentariatet. Formidlingen vil tage udgangspunkt i de mange gode historier, der findes i befæstningens historie, og det vil være udgangspunktet for de mange faciliteter og aktiviteter, der skal tilbydes på Garderhøj Fort.

Baggrunden for indretning af formidlingscentret er, at Københavns nyere Befæstning er et markant monument over en særlig periode i Danmarkshistorien. Garderhøj Fort indgik som hjørnesten i Nordfronten i Københavns landbefæstning og er det største, mest komplette og velbevarede fort, der er tilbage. Garderhøj Fort bliver et af tre fyrtårne i formidlingen af Københavns nyere Befæstning. Udover at være et enestående kulturhistorisk monument har fæstningsarealerne også stor oplevelses mæssig og rekreativ værdi.

Miljøvurdering

Forslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at en gennemførelse af planen ikke vil betyde en væsentlig miljøpåvirkning i henhold til Miljøvurderingsloven. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport.

Der er afholdt orienterende borgermøde den 15. maj 2012 på Gentofte Rådhus. Lokalplansagen behandles i Byplanudvalget i Gentofte Kommune 7. juni 2012 og i Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2012. Høringsperioden foreslås at strække sig over 9 uger p.g.a. sommerferien. Borgermøde om lokalplanforslaget afholdes af Gentofte Kommune.

Det er hensigten, at lokalplanforslag for Garderhøj Fort efter en vedtagelse om offentliggørelse i begge kommuner også annonceres samtidig i begge kommuner, og den efterfølgende sagsbehandling af eventuelle bemærkninger samt endelige vedtagelse også varetages som et samarbejde mellem kommunerne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 9 uger,
2. i Lyngby-Taarbæk Kommune sendes forslaget til formanden for H/F Skovmosen og formanden for Grønt Råd samt til relevante myndigheder m.fl., og
3. efter fristens udløb bliver forslaget igen forelagt Byplanudvalget sammen med eventuelle indsigelser og bemærkninger.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Anbefalet punkterne 1 - 3.

7.

Lokalplanforslag 233 for Taarbæk

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning fremlægger lokalplanforslag 233 for Taarbæk. Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med Taarbæk Grundejer- og Borgerforening. Lokalplanen udspringer af visionen "Vores Taarbæk - 2007", som Taarbæk Grundejer- og Borgerforening selv udarbejdede med en række borgere. Lokalplanforslaget forsøger således at forholde sig til de ønsker og emner, som indgik i visionen i det omfang som Planloven giver mulighed for. Der har gennem forløbet været en stor grad af enighed og forståelse mellem parterne, dog har Taarbæk Grundejer- og Borgerforening på nedenstående punkter ønsket lokalplanen udformet anderledes end det fremlagte.

- A: Foreningen ønsker ikke, at børneinstitutionen på Taarbæk Strandvej 84 kan udstykkes til private boliger. Som et evt. alternativ bør den anvendes til offentlige formål såsom ældre/plejeboliger.
- B: Foreningen ønsker mulighed for at opdele store huse i 2 boliger, og også at opdelingen kan ske med lodret lejlighedsskel.
- C: Foreningen ønsker større fleksibilitet med hensyn til at etablere solfangere/solceller på de bevaringsværdige bygninger.
- D: Foreningen forelår, at begreberne "kirkebyggelinje", "strandbyggelinje" og "skovbyggelinje" defineres i lokalplanen.
- E: Foreningen ønsker, at der for grunde under 1.200 m² gives mulighed for udstykning ned til 500 m² i delområde 1.
- F: Foreningen forudser, at medlemmerne vil gøre indsigelse mod en bebyggelsesprocent på 40 mod de nuværende 65 i delområde 1A.

Ad A: Lokalplanen er ikke til hinder for, at hele området stadig kan benyttes til offentligt formål. Lokalplanen fastsætter en fremtidig mulighed for frastykning til boliger, såfremt kommunalbestyrelsen ønsker at afhænde arealet.

Ad B: Teknisk Forvaltning vurderer, at opdeling af især de store villaer vil betyde en yderligere fortætning, da flere boliger på samme ejendom vil betyde mere parkering, renovation og opdeling af udearealer.

Ad C: Teknisk Forvaltning samarbejder med Bygningskultur Foreningen om alene at udpege de bedste bygninger med bevaringsværdi 4 til bevaringsværdige (bygningerne opgraderes til 3'ere). Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at det generelle forbud bør fastholdes men med mulighed for dispensation.

Ad D: Lokalplanen definerer begreberne på side 22 og 25.

Ad E: Teknisk Forvaltning vurderer, at der vil kunne ske en uønsket fortætning i området, hvis der åbnes mulighed for grunde ned til 500 m². Selv om der kun

er få grunde, som vil pt. vil kunne udnytte foreningens forslag, så vi der kunne ske sammenlægninger af matrikler, så grundejere vil få mulighed for at udstykke helt ned til 500 m². Over tid vil det betyde en uønsket fortætning.

Ad F: En bebyggelsesprocent på 65 vurderes meget høj, og vil være uhensigtsmæssig i dette boligområde som foreslås udlagt til åben-lav. Den nuværende bebyggelsesprocent på 65 er fastsat i gældende Byplanvedtægt 16, og bundet i, at byplanvedtægten i sit mål har haft en fortætning, ligesom den har udlagt et større delområde, som også rummer rækkehuse og etageboliger. Lokalplanforslag 233 giver rækkehusene og etageboligerne sine egne delområder.

Foreningens brev af 10. maj 2012 er fremsendt til udvalget.

Omfang

Lokalplanen omfatter hele Taarbæk undtaget områder, som er omfattet af Lokalplan 186 for udbygning af Taarbæk Skole, Lokalplan 211 for Taarbæk Strandvej 42 og Lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69. Lokalplan 186 er udarbejdet specifikt for skolen og Lokalplan 211 og 226 er endnu ikke fuldt realiseret.

Formål

- at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse og til blandet byområde,
- at sikre den oprindelige karakter af enkeltstående bygninger og samlede bebyggelser,
- at sikre at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur, ydre fremtræden og udformning,
- at sikre åbne arealer og kig mod Øresund og
- at sikre områdets grønne karakter.

Delområder

Der udlægges 10 delområder hver med særlige bestemmelser. Bestemmelserne er fastsat ud fra en analyse af områdernes nuværende bebyggelsesforhold og arkitektur. Der tegner sig et generelt billede af, at de fleste områder ikke er fuldt udnyttet i forhold til de planer, som gælder i øjeblikket. På baggrund af, at forhold som parkering, renovation, mv. fylder mere og mere, og i det arbejdet sammen med foreningen har taget sit udgangspunkt i "vi kan godt lide det som det er", foreslås det inden for flere delområder, at matrikelstørrelsen sættes op og bebyggelsesprocenten ned, for at undgå en yderligere fortætning. Flere steder lukkes der også for udstykning, da områderne vurderes fuldt udstykket. Der er også flere områder, som rummer en samlet bevaringsværdig bebyggelse, der gives særlige bestemmelser.

Delområde 3 indeholder den mest tætte og "oprindelige" del af Taarbæk, som primært ligger øst for Taarbæk Strandvej. Bebyggelse her foreslås til 1½ etage, dog med mulighed for at erstatte højere bygninger med en ny i tilsvarende omfang dog altid inden for den gamle bygnings ydre rammer. Bebyggelsesprocenten foreslås

varieret efter grundstørrelsen, så selv meget små grunde har mulighed for en rimelig bolig. Der fastlægges byggefri zoner for at sikre at bebyggelse kun kan opføres flugtende med eksisterende bebyggelse, samt for at bevare de få åbne arealer. I de byggefri zoner må der ikke placeres boliger. Der fastlægges også udsigtskiler, der skal sikre udkig til Øresund fra Taarbæk Strandvej. Der må ikke bygges højere end 1,2 m i kilerne.

Parkeringsforhold

Lokalplanen foreslår, at der for delområde 3 kun fastsættes krav om én parkeringsplads pr. bolig. Under etageejendommene Taarbæk Strandvej 91A og 95 åbnes der mulighed for underjordisk parkeringsanlæg. Derudover vil Taarbækdalsvej 2 (nuværende autoværksted) også kunne benyttes til parkeringsanlæg.

Anvendelser

Lokalplanen giver særlige anvendelsesmuligheder for:

- Taarbækdalsvej 2 (nuværende autoværksted). Ejendommen må også benyttes til parkeringsanlæg, offentligt formål eller detailhandel med butiksareal på max. 500 m² til dagligvarer og max. 100 m² til udvalgsvarer.
- Taarbæk Kro. Ejendommen må kun anvendes til publikumsorienteret service og butikker til detailhandel, Hotel, restaurant og café, samt kulturelle formål f. eks. foreningsvirksomhed, udstilling og foredrag samt funktioner relateret hertil. Der må indrettes boliger på ejendommen svarende til max. 75 % af etagearealet. Der må højst etableres 6 boliger.
- Taarbæk Strandvej 84 (kommunal børneinstitution): Ejendommen kan udstykkes i højst to matrikler med én beboelsesbygning på hver matrikel indeholdende højst 2 boliger.

Inden for delområde 3 og 9 (etageejendommene) kan der indrettes detailhandel i stueetagen mod Taarbæk Strandvej. Detailhandelsarealet må indenfor delområderne sammenlagt ikke overstige 1.000 m². Butiksareal til dagligvarer må ikke overstige 500 m² og 100 m² til udvalgsvarer. Anvendelsesmuligheden har til formål at understøtte og udvikle Taarbæks karakter af et selvstændigt og levende bysamfund.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige bygninger og delområder. Udpegningen er sket i samarbejde med Bygningskultur Foreningen. Der er enkelte bygninger, som Bygningskultur Foreningen mener bør udpeges, og som Teknisk Forvaltning ikke finder bevaringsværdige. Det drejer sig om Taarbæk Strandvej 84A (Rolighed), Christiansrovej 1 (Stiftelsen), Ndr. Molevej 7 samt Edelslundsvej 6 og 8. Skema af 5.10.2011 gennemgår alle bygninger og parternes kommentarer hertil. Skemaet samt fotos af de aktuelle bygninger er lagt på sagen.

Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanen udpeger bevaringsværdig beplantning. Det vil sige træer, som bidrager til et grønt vejbillende, eller som er plantet for at understrege et forløb på et givent sted. Enkelte træer mod Øresund udpeges også pga. deres markante fremtræden på kysten.

Servitutter

Før lokalplanen udsendes i offentlig høring, vil der blive foretaget en servitutundersøgelse for at ophæve servitutter, der enten er uforenelige med lokalplanen eller overflødige. De konkrete servitutter vil blive indskrevet i lokalplanens bestemmelser efter kommunalbestyrelsens behandling og inden lokalplanforslagets høring.

Kommuneplantillæg

Parallelt med lokalplanen fremlægges forslag til kommuneplantillæg 11/2009 for Taarbæk. Hensigten med kommuneplantillægget er dels at slå flere rammer (9) sammen til færre rammer (4), dels at definere et centralt område, hvor der må placeres publikumsorienteret service og detailhandel. Disse funktioner foreslås placeret i den mest tætte del af Taarbæk langs Taarbæk Strandvej, så man kan koncentrere butikkerne på et mindre areal. Kommuneplantillægget behandles i Økonomiudvalget.

Miljøscreening

Lokalplanen vurderes ikke at kunne påvirke miljøet i en væsentlig grad, hvorfor det foreslås, ikke at udarbejde en miljøvurdering. Miljøscreening for lokalplanforslaget er lagt på sagen.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiudvalgets besluttede på møde den 20. marts 2012 (sagsnummer 25), at der kan anvendes op til 0,2 mio. kr gennem midlerne til plananalyser m.v. De 0,2 mio. kr fordeles på servitutundersøgelse for lokalplanforslag 232 og 233.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen ved udsendelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslag 233 for Taarbæk fremlægges i offentlig høring i 8 uger efter afslutning af servitutundersøgelse,
2. der afholdes orienterende møde for ejere, lejere og brugere i området, og
3. der ikke udarbejdes miljørapport for lokalplanen.

Åbent punkt Byplanudvalget den 13-06-2012, s.24

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Anbefalet punkterne 1 – 3, idet høringen forlænges til 10 uger.

8.

Strandvejen 651 - Udstykning

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 7.1.61, som udlægger området til blandet boligområde (tæt-lav og åben-lav). Ejendommen er omfattet af Lokalplan 18, som i § 4.1 fastsætter, at grundstørrelsen i området skal være mindst 500 m² og i § 6.1, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 35.

Hele ejendommen er omfattet af kirkebyggelinjen og en del af ejendommen er omfattet af skovbyggelinje beliggende 2,5 m fra ejendommens vestskel.

Området

Ejendommen er beliggende i et område mellem Kystbanen og Strandvejen. Området består af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Ejendommen er en af de få ejendomme, som endnu har skel mod både Kystbanestien og Strandvejen. De fleste andre ejendomme indenfor området er udstykket således, at der er 2 eller flere ejendomme mellem Kystbanestien og Strandvejen.

Ejendommen

Det eksisterende hus har ifølge BBR et boligareal på 215 m² fordelt på 136 m² i stuen og 70 m² udnyttet tagetage. Huset er opført i 1865. Derudover er der 2 småbygninger (garage og carport) på ejendommen på i alt 58 m². Ejendommens matrikulære areal er 1431 m².

Huset er registreret med en bevaringsværdi på 5, jf. FBB.

Ansøgning

Der er søgt om at udstykke ejendommen i 2 selvstændige ejendomme på hhv. 931 m² med det eksisterende hus og en ny ejendom på 500 m², som ønskes bebygget med et nyt enfamiliehus. Ansøgning er vedlagt.

Forvaltningens vurdering

Det er Forvaltningens vurdering, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med § 4.1 i gældende lokalplan 18. Dette gælder også mht. den maksimale bebyggelsesprocent i § 6.1 i lokalplan 18.

Den nye lokalplan 233 for Taarbæk forventes i delområde 1, hvor ovennævnte ejendom er beliggende, at komme til at indeholde bl.a. følgende bestemmelser:

- En mindste grundstørrelse på 600 m² eksklusiv vejareal

- En maksimal bebyggelsesprocent på 35
- Maksimalt etageantal på 2
- En maksimal bygningshøjde på 7 m
- Tagterrasse på maksimalt 35 m² kan godkendes, såfremt alle tagterrassearealerne har en afstand til naboskel på mindst 5 m.

Den ansøgte udstykning er efter Forvaltningens vurdering ikke i overensstemmelse med de på nuværende tidspunkt forventede bestemmelser i lokalplan 233, idet der søges om en grundstørrelse på 500 m², hvor den nye minimums grundstørrelse forventes at blive 600 m² eksklusiv vejareal. På den baggrund har Forvaltningen den 19. april 2012 meddelt ansøger, at kommunen overvejer at nedlægge § 14 forbud samt udarbejde lokalplan for at forhindre den ansøgte udstykning. Kopi af brev er vedlagt.

Ejers kommentar

Ejer af ejendommen har efterfølgende fremsendt bemærkninger. Det anføres bl.a., at ejendommen anses for at være en boligmæssig perle, der fremstår som en stilmæssig helhed med de fleste af husene i nabolaget. En nedrivning af det eksisterende hus på ejendommen, vil bevirke en markant ændring af miljøerne omkring de øvrige bebyggelser. Brevet er vedlagt.

Ejer oplyser endelig, at der er søgt om tilladelse til udstykning af den forreste del af grunden tidligere, men at dette er blevet afslået pga. en byggelinjeservitut på 36 m fra Strandvejen.

Forvaltningens vurdering

Byggelinjeservitutten er så vidt Forvaltningen kan se privatretlig.

Den nye lokalplan 233 vil ikke forhindre en fremtidig udstykning af ejendommen, idet denne er på i alt 1431 m². Men på grund af placeringen af det eksisterende enfamiliehus midt på ejendommen, vil en udstykning med en minimums grundstørrelse på 600 m² kun kunne lade sig gøre, såfremt det eksisterende enfamiliehus nedrives. Forvaltningen forventer ikke, at eksisterende enfamiliehus på ejendommen bliver udpeget som bevaringsværdig i den nye lokalplan 233.

I fastsættelsen af grundstørrelser i den nye lokalplan 233 er der set på de nuværende bebyggelsesforhold i de enkelte delområder. Derudover er der foretaget en række vurderinger af, hvordan man sikrer Taarbæks specielle karakter mv. Det er derfor et gennemgående træk i den nye lokalplans bestemmelser for grundstørrelser, at disse skal være større end fastsat i tidligere planer for at forhindre en yderligere fortætning af området.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der nedlægges § 14 forbud efter planloven mod udstykning af ejendommen.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Godkendt, at der nedlægges § 14 forbud.

Lokalplan 222, Rækkehusbebyggelsen Bredeparken

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har udarbejdet et forslag til lokalplan 222 for Bredeparken, på baggrund af et ønske og udkast fra Grundejerforeningen for Bredeparken. Bebyggelsen består af rækkehuse, og lokalplanens formål er at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan bevare den samlede helhed i området. Som bilag er vedlagt lokalplanforslag 222 for Bredeparken af maj 2012.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter de ejendomme, som ligger i Bredeparken i Lundtofte bydel. Bredeparken er de ejendomme der er beliggende på Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften.

Bredeparken

Lokalplanen regulerer de rækkehuse, som ligger i Bredeparken i forhold til placering, omfang og ydre fremtræden. Rækkehusbebyggelsen skal fremstå som den oprindelige bebyggelse. Tilbygninger til rækkehusene samt carporte kan placeres inden for udpegede byggefelt, og der er lavet regulerende bestemmelser for disse. Lokalplanen sikrer områdets grønne præg. Hegning mod vej og i en afstand af 7,5 m fra vejskel skal være levende hegn. Arealerne syd for vendepladserne skal fremstå begrønnede.

Servitutter

Ifm. lokalplanen foreslås 2 servitutter helt eller delvist ophævet. Servitutterne er vedlagt som bilag. Det drejer sig om følgende servitutter:

Servitut AQ 64 af 2. december 1944 og af 22. januar 1982 ophæves angående bygningsforandringer, raftehegn, virksomhedsdrift, oplagsplads, ydre fremtræden, tagmateriale, vinduer, træværk, kviste, hegning, konstruktioner, og alternative energiforsyningssystemmer. Servituten ophæves ikke angående fælles tagrender, nedløb og elektriske ledninger.

Servitut AC 307 af 14. oktober 1942 angående rækkehuse ophæves helt.

Resultat af prøvesag

I november 2008 godkendte Byplanudvalget, at lokalplanen for Bredeparken blev taget op som en prøvesag med ekstern konsulent, efter ønske fra Grundejerforeningen Bredeparken. Teknisk Forvaltning har samlet set brugt ca. 400 timer på udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Det vurderes, at inddragelse af konsulent i dette tilfælde kun i mindre grad har lettet arbejdet for forvaltningen. Årsagen er, at konsulenten ikke har taget diskussionen med grundejerforeningen om, hvad der er relevant at tage med i en lokalplan, men i stedet skrevet lokalplanen mere eller mindre som grundejerforeningen gerne ville have den. Dette har resulteret i, at Teknisk Forvaltning efterfølgende har lavet nye vurderinger af lokalplanens indhold samt gennemskrevet lokalplanen ift. sprog og indhold, lavet nye kortbilag og ny grafisk opsætning. Timeregnskabet er vedlagt denne sag som bilag.

Dette er dog ikke tilstrækkeligt til at konkludere, at konsulenter ikke i visse lokalplanforslag vil kunne bidrage positivt og væsentlig til arbejdet, men et udtryk for at grundejerforeningen skal være villig til at betale relativt store beløb, hvorfor det ofte ikke kan lade sig gøre for en grundejerforening at financiere en sådan konsulent. Prisen for et sådant stykke konsulentarbejde til en lokalplan kan ligge omkring de 150.000 kr.

Miljøvurdering

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

Fortidsmindebeskyttelseslinje

I forbindelse med lokalplanforslaget ansøges Naturstyrelsen Roskilde om reduktion af to fortidsmindebeskyttelseslinjer beliggende indenfor lokalplanområdet. Det drejer sig om beskyttelseslinjer for to gravhøje, som ligger øst for lokalplanområdet. Forvaltningen har modtaget en sinde skrivelse om reduktionen.

Kommuneplantillæg 12/2009 for Bredeparken

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som nedsætter parkeringsnormen i området fra 2 pr. ejendom til én pr. ejendom, fordi der ikke er plads til at udlægge areal til 2 p-pladser pr. ejendom. Der udlægges derfor en ny ramme for området 5.2.69 Granparken/Kulsvierparken, hvor der tilføjes en sætning om parkering i Bredeparken.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslag 222 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 5. juli 2012 til den 31. august 2012, i henhold til udsendelseskort som ligger på sagen,
2. der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med forslaget,

3. der afholdes orienterende møde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden,
4. den eksisterende deklARATION af 02.12.1944 ophæves angående virksomhedsdrift, husdyrhold, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning og bevares angående vejlaug, og
5. den eksisterende deklARATION af 14.10.1942 angående skråninger ophæves.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Anbefalet punkterne 1 - 5.

10.

Behov for nye lokalplaner - juni 2012

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning fremlægger lokalplanliste af 20. maj 2012 (vedlagt til udvalgets medlemmer). Listen fremlægges halvårligt og angiver behovet for udarbejdelse af lokalplaner. Listen er inddelt i 3 afsnit: Lokalplaner under udarbejdelse, Lokalplaner under overvejelse og Boblerne.

Listen blev sidst fremlagt i december 2011. Der er ikke vedtaget nye lokalplaner i den mellemliggende periode.

Lokalplaner under udarbejdelse (lnr. 1-19) er igangværende lokalplaner, som enten er under behandling, har godkendt lokalplangrundlag eller tilsvarende bemyndigelse.

Lokalplaner under overvejelse (lnr. 20-49) er lokalplaner, der efter forvaltningens skøn vil blive aktuelle eller nødvendige som følge af tidligere truffne beslutninger eller politikker.

Forvaltningen foreslår på nuværende tidspunkt, at lokalplanerne 240, 241 og 242 sættes i gang i 2012 (lnr. 20-22). Ligeledes foreslås det, at lokalplanerne med lnr. 23-26 igangsættes hvis/når udvalget beslutter dette.

Boblerne (lnr. 50-54) er lokalplaner med en mere uafklaret status, enten projektmæssigt eller politisk.

Det understreges, at listen er dynamisk, forstået på den måde, at nye lokalplan pligtige byggeprojekter eller nye § 14-forbud m.v. kan ændre en sags status.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at lokalplanliste af 20. maj 2012 godkendes.

Åbent punkt Byplanudvalget den 13-06-2012, s.32

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Godkendt, idet lokalplan for Vangeledet fremmes og sagen genfremlægges i august.

11.

Byggesagsbehandling, sagsbehandlingstider mv. 2009- 2013

Sagsfremstilling

Der er i perioden januar - april (4 måneder) 2012 oprettet ca. 450 sager indenfor byggesagsområdet. Dette svarer så nogenlunde til et uændret eller let stigende sagstryk sammenlignet med de tidligere år.

I 2010 og 2011 blev der oprettet ca. 1.000 sager indenfor byggesagsområdet.

I perioden 2005 til 2008 blev der oprettet sager (indenfor kategorierne Bygningsreglement for småhuse 1998 tilladelser/anmeldelser, Bygningsreglement 1995 tilladelser/anmeldelser, Bygningsreglement 2008 tilladelser/anmeldelser, Matrikel ændringer/Anvendelse, Sammenlægning/Opdeling samt Diverse) således:

2005: 1.059

2006: 931

2007: 1.057

2008: 941

På nuværende tidspunkt er der registreret følgende alder og antal sager, der afventer sagsbehandler og påbegyndelse af sagsbehandling:

	Alder, relativt komplet ansøgningsmateriale
Februar	3
Marts	11
April	13
Maj	18
I alt	45

I september 2011 ventede 35 sager, i marts 2011 ventede 5 sager, i august 2010 ventede 11 sager, mens der i september 2009 ventede 58 sager.

Herudover er ca. 25 sager fordelt til sagsbehandlere, men ej påbegyndt endnu.

Desuden afventer en række lovliggørelsessager igangsætning, ligesom der skal følges op på et stort antal uafsluttede sager, herunder sager der skal synes, og sager hvor der skal indhentes en lang række supplerende oplysninger.

Udviklingen går således i den forkerte retning. Der er dog i perioden taget fat på en

række lovliggørelsessager, hvilket også kan ses på det let stigende antal oprettede sager. Samtidig er der arbejdet med genbesættelse af stillinger, se nedenfor.

Afdelingen afsluttede i januar 2012 et 3 årigt projekt i samarbejde med Erhvervs- og Byggestyrelsen, KL og 5 andre kommuner, der omhandler digitalisering af byggesagsbehandlingen. Løsningen videreføres midlertidigt af de 6 kommuner, selvom projektet er afsluttet. Det har siden april 2010 været muligt at indsende digitalt via løsningen. Pt. benyttes muligheden dog kun af ca. 10 - 15 % af ansøgerne.

Der arbejdes i KOMBIT regi med udviklingen af et landsdækkende digitalt ansøgningssystem. Afdelingen deltager i denne udvikling.

Afdelingen har genbesat 2 ledige stillinger som byggesagsbehandlere. De 2 nye byggesagsbehandlere er tiltrådt i april 2012, og afløser kolleger der afgik i løbet af 2011, de 2 stillinger har således stået ledige i en periode.

I den egentlige byggesagsbehandling indgår i dag ca. 10 årsværk samt afdelingens ledelse, konsulent til statik, ca. 20 timer pr. uge, ad hoc konsulent og laboratoriearbejde til eksempelvis skimmelsvampsager og ad hoc advokatbistand. Herudover indgår bistand fra eksempelvis Juridisk kontor, Beredskabet og de øvrige tekniske sagsbehandlingsdiscipliner (plan, natur, miljø, vej mv.).

Kommunalbestyrelsen ønsker generelt, at byggesager skal afgøres indenfor 4-6 uger, dette ønske kan endnu ikke opfyldes.

Forvaltningen har arbejdet med at give ansøgere hurtigere besked om evt. manglende materiale mv. Dette forsøg køres videre i 2012. Foreløbigt fokuseres på enfamiliehuse, rækkehuse og lign.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at redegørelsen tages til efterretning, og at forvaltningen som hidtil fortsætter med et mål om sagsbehandlingstid på 4-6 uger fra et oplyst projekt er modtaget.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Taget til efterretning.

Restaurationsbranchen Lyngby Hovedgade

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en henvendelse (vedlagt til udvalget) fra 12 erhvervsdrivende - primært fra restaurationsbranchen - med butik/erhverv ud til Lyngby Hovedgade. Henvendelsen er i form af en underskriftsindsamling til protest mod, at der kommer flere erhvervsdrivende fra restaurationsbranchen på Lyngby Hovedgade. I henvendelsen bliver det anført, at flere restauranter/spisesteder vil medføre nedgang i almindelig handel, da spisestederne ikke tiltrækker klientel til de øvrige butiksbrancher der er på hovedgaden.

Lyngby Hovedgade er for den del der ligger nord for S-togs-banen, og hvor handlen er centreret, udpeget i Kommuneplanen som centerområde. Hovedparten (8 ud af 10) af de lokalplaner der regulerer handlen på Lyngby Hovedgade tillader eksplicit restauranter, hvilket er typisk for lokalplaner i centerområder. To lokalplaner (Lokalplan 3 og 185) tillader "butikker" hhv. "detailhandel".

Det vil således kræve en fornyet lokalplanlægning for Hovedgaden hvis den efterspurgte regulering (forbud mod restauranter) skulle efterkommes.

I Forslag til kommuneplanstrategi 2011 - Grønt Lys - er der i afsnittet Byvision beskrevet:

I Kgs. Lyngby skal det summe af liv, også efter lukketid. ...[D]er skal opbygges et mere mangfoldigt byliv efter lukketid - med flere caféer og spisesteder. (s.8, Byvision)

Om aftenen er der stadig liv i byen. Lyngby Hovedgade er med sine mange restauranter og caféer nerven i bylivet om aftenen . (s. 11 Byvision år 2030)

Med andre ord lægges der i kommuneplanstrategien op til en styrkelse af hovedgadens rolle som en gade der danner rammen om aktiviteter *både* om dagen *så vel* som om aftenen, og dermed får lov til at spille den rolle der er kendetegnende for alle hovedstrøg i alle større byer. Og her ses et fornuftigt udbud af restauranter og cafeer som et centralt element til sikring af dette.

I henvendelsen til kommunen henvises der til erfaringer fra Nørrebrogade i København, hvor det i henvendelsen påstås at "al handel er døet ud, og kun restorationerne er repræsenteret". Dette er imidlertid en påstand der ikke kan bekræftes ved selvsyn. Ved en optælling er følgende konstateret:

	Udvalgsvarer	Rest./fastfood	Café / bar	Dagligvarer	Andet
Nørrebrogade	190 63,76%	33 11,07%	14 4,70%	8 2,68%	53 17,79%
Hovedgaden	90 80,36%	6 5,36%	3 2,68%	2 1,79%	11 9,82%

Selvom der på Nørrebrogade i København er ca. dobbelt så mange restauranter/fastfood udgør disse dog kun stadig ca. 11 procent af det samlede antal butikker. Ydermere må Nørrebrogade i København leve med et langt større "specialiseringspres" da gaden langt fra er den eneste handelsgade i København. Hovedgaden i Lyngby er derimod helt uden konkurrence og er dermed ikke udsat for samme "risiko" for lokal specialisering.

Rent plan-teknisk vil det i princippet godt kunne lade sig gøre at lave en regulering på lokalplan-niveau der som resultat har en Hovedgade med *nogen* restauranter, men det vil kræve at man i de aktuelle lokalplaner nøjagtigt udpeger på hvilke ejendomme restauranterne skulle ligge. Det må nok generelt frarådes, at man på så centrale pladser i en by regulerer så specifikt for anvendelse på områder der i øvrigt forbindes med centerområder generelt.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at henvendelsen ikke foranlediger fornyet lokalplanlægning af Lyngby Hovedgade.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Godkendt.

13.

Lokalplan 195 for Furesøkysten

Sagsfremstilling

Sagen blev udsat på Byplanudvalgets møde den 9. maj 2012, blandt andet fordi udvalget ønsker at afholde møde med repræsentanter, der foreslår, at muligheden for etablering af en sti bibeholdes.

På den baggrund var der den 3. maj 2012 der besigtigelse af Furesøkysten med Byplanudvalget og Danmarks Naturfredningsforening og følgegruppen. Den 31. maj 2012 har der været afholdt møde med repræsentanter, der foreslår, at muligheden for etablering af en sti bibeholdes.

En grundejer har i supplerende henvendelse anmodet om, at der bliver mulighed for dispensation til kystsikring, i tilfælde af at eksperter inden for kystsikring finder, at yderligere foranstaltninger til bredsikring er nødvendig, for at undgå væsentlig erosion af kysten. Forvaltningen vurderer, at der først kan tages stilling til dispensation i forbindelse med en konkret ansøgning.

En grundejer inden for delområde 5 har i supplerende henvendelse anmodet om, at forslag i indsigelse særskilt forelægges for udvalget. Der gøres indsigelse imod, at minimumsgrundstørrelsen i delområde 5 ændres fra de nuværende 900 m² til 1800 m², idet man fratages en udstykningsmulighed. Grundejeren gør opmærksom på, at man har disponeret sin bebyggelse således, at der er mulighed for at udstykke ejendommen. Såfremt indsigelsen ikke efterkommes, vil grundejeren forlange erstatning.

Desunder er der indkommet følgende henvendelser:

1. Lotte Hartmann - ønske om sti langs Furesøen
2. Åse og Kjeld Agerskov - ønsker ikke en sti langs Furesøen
4. Kurt Charlemann - vurdering af følgevirkninger for lodsejerne ved anlæggelse af en sti
3. Kopi af bredejernes indsigelse mod fredningsforslag i forbindelse med fredningssag fra 1994
4. Kirsten Ravsborg - vedrørende møde mellem Byplanudvalget og Danmarks Naturfredningsforening og følgegruppen med anmodning om partshøring af lodsejere, der er omfattet af lokalplan 215 for Furesøkysten
5. Danmarks Naturfredningsforeningen i Lyngby-Taarbæk og følgegruppen - forslag om forbedring af borgernes muligheder for at opleve Furesøens rekreative værdier i kommunens 3 parker langs Furesøkysten, både fra vandsiden og landsiden.

Resumé af sagens forelæggelse den 9. maj 2012

Lokalplanforslag 195 for Furesøkysten med tilhørende rammeændring 8/2009 for Furesøkysten har været i offentlig høring fra den 19. januar til den 16. marts 2012. Den 2. februar 2012 har der været afholdt orienterende møde for naboerne om forslaget. Referat af mødet er lagt på sagen.

I høringsperioden er der indkommet 71 indsigelser og bemærkninger til forslaget, heraf vedrører 52 henvendelser et ønske om, at der fastholdes et arealudlæg til en sti langs med Furesøen, her i blandt en underskriftindsamling med 628 underskriver. I 12 henvendelser gøres der opmærksom på at man ikke ønsker en sti langs Furesøen. Indsigelser og bemærkninger er nærmere gennemgået i Teknisk Forvaltnings notat af 10. april 2012. Indsigelser og notat er lagt på sagen.

Der har været afholdt fornyet høring om forslag til fastholdelse af beplantningsbælte mod Furesøvej udlagt i Lokalplan 124 for Gyvelholm i forlængelse af sagens behandling på byplanudvalget den 14. marts 2012.

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

Indsigelserne omfatter følgende hovedspørgsmål:

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

1. Sti langs Furesøen

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

Ad. 1

Stiudlægget i Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesø kvarteret og Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesø kvarteret er ikke overført til lokalplan 195 for Furesøkysten. Hvis stiforløbet ønskes udlagt i lokalplanen vurderer forvaltningen, at der skal udarbejdes et nyt lokalplanforslag, da der er tale om en væsentlig ændring af det foreliggende lokalplanforslag. Desuden vurderes det, at der i kommuneplanen i givet fald bør fastsættes særlige planintentioner for en sti langs Furesøen.

For så vidt angår spørgsmålet om eksisterende færdselret/brugsret af stiareal i henhold til gældende bestemmelser i byplanvedtægt nr. 4 og 5, udarbejdes der et særskilt juridisk notat herom.

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

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

Ad. 2

Arealet på Niels Skrivners Vej og Birkevej ejes af Lyngby-Taarbæk Kommune og er matrikulært en del af vejarealet. Arealet er en privat fælles sti, som er offentligt tilgængeligt. Lokalplanen indeholder ingen forslag til ændringer af de eksisterende stiadgange.

3. Furesøparken - ønske om naturlegeplads m.v.

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

Ad. 3

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

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

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

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

Ad 4

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

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

5. Bevaringsværdig bebyggelse

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

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

Ad 5

Det foreslås at delområde 7 B fastholdes som et delområde med ensartet karakter med de dertil hørende bygningsregulerende bestemmelser, men at bebyggelsen ikke udpeges som bevaringsværdig.

Det foreslås, at Birkevej 17 udgår som bevaringsværdig bygning.

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

6. Bevaringsværdige træer og hegning

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

Furesøkvarterets grundejerforening ønske at der bliver 2 principper for hegning. Den eksisterende bestemmelse om levende hegn fastholdes for ejendomme, der afgrænses mod Furesøen, mens de øvrige ejendomme får mulighed for at hegne med faste hegn, dog således at der skal hegnes med levende hegn mod vej og i naboskel 5 meter fra vej (som i Lokalplan 215 for Furesøkvarteret).

Ad. 6

Enkelte placeringer af de bevaringsværdige træer er ikke helt præcis, ligesom der er enkelte sorter, der ikke er korrekt angivet. I høringsperioden er der foretaget en

fornyset registrering samt fotoregistrering af de bevaringsværdige træer i området. Kortbilag 3 A og 3 B rettes i overensstemmelse hermed.

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

Forslaget om at skelne mellem boligejendomme, der afgrænses Furesøen og de øvrige boliger foreslås imødekommet, i det det alene er afgørende for offentligheden med levende hegn i naboskel, for de ejendomme der kan ses fra Furesøen. På den baggrund foreslås, at der tilføjes et nyt punkt herom, under pkt. 9.5 om hegning, gældende for ejendomme, der ikke afgrænses af Furesøen. Desuden foreslås, at der under pkt. 9.5.1 tilføjes, at det gælder for de ejendomme, der er udlagt til boligformål, der afgrænses af Furesøen. Ejendommene er angivet på lokalplanens kortbilag 4 A – 4 E.

7. Grundstørrelser i delområde 7

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

Ad. 7

Den gennemsnitlige grundstørrelsen i delområde 7 er 1184 m². Det foreslås, at grundstørrelsen på 1.200 fastholdes. Det alternative udstykningsforslag vil således kunne realiseres efter lokalplanen.

8. Forslag til redaktionelle ændringer af planen

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

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget, for så vidt angår udarbejdelse af nyt forslag til lokalplan. Kommunalbestyrelsen for så vidt angår endelig vedtagelse af det foreliggende forslag til lokalplan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår,

1. at udvalget drøfter, om arealudlæg fra Byplanvedtægt 4 for den nordlige del af Furesøkvarteret og Byplanvedtægt 5 for den sydlige del af Furesøkvarteret overføres til lokalplan for Furesøkysten, og
2. der således udarbejdes nyt forslag til lokalplan, eller
3. at det foreliggende forslag til lokalplan anbefales til endelig godkendelse, samt
4. at følgende bestemmelser tilrettes, enten i forbindelse med vedtagelse af det foreliggende forslag til lokalplan, eller ved udarbejdelse af nyt forslag til lokalplan,
 - a. Der indsættes et nyt kortbilag i lokalplanen, svarende til kortbilag 2 i lokalplan 124 for Gyvelholm,
 - b. Bebyggelse i delområde 7 B fastholdes som et delområde med ensartet karakter, men bebyggelsen udpeges ikke som bevaringsværdig.
 - c. Kortbilag 3 A og 3 B rettes f.s.v.a. enkelte træer, og Birkevej 17 udpeges ikke som bevaringsværdig bygning.
 - d. Pkt. 9.5 om hegning opdeles mht. ejendomme afgrænset af Furesøen/øvrige ejendomme, således at der for ejendomme der ikke afgrænses af Furesøen gælder, at krav om levende hegn gælder i vejskel og i naboskel i en længde af 5 m fra vejskel, jf. bestemmelserne herom i lokalplan 215.

Det forelægges til udvalgets afgørelse, hvorvidt minimums grundstørrelsen, for ejendomme der afgrænses af Furesøen og beliggende i delområde 5 skal fastholdes på de nuværende 900 m² eller øges til 1.800 m² som indeholdt i lokalplanforslag 195.

Det forelægges desuden til udvalgets afgørelse, hvorvidt udvalget ønsker, at der skal arbejdes videre med forslaget om at forbedre borgernes muligheder for at opleve Furesøens rekreative værdier i kommunens 3 parker langs Furesøkysten, både fra vandsiden og landsiden.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

(V) foreslår, at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag. (A, F, C og B) stemmer imod.

Udvalget ønsker, at forvaltningen - før den endelige behandling af lokalplanforslaget - indgår i en dialog med interessenter i området, om hvordan adgang til naturen i området kan sikres bedst muligt.

14.

Ved Fortunen 33 - Fortunens Ponyudlejning.

Sagsfremstilling

I anledning af Byplanudvalgets beslutning i maj forelægges sagen på ny.

På baggrund af Byplanudvalgets beslutning i februar 2012 om, at der skal arbejdes videre med løsningsforslag 2, dvs. bevarelse af rejsestalden, varslede forvaltningen et § 14 forbud mod nedrivning af rejsestalden.

Ejerne har, i brev af 19. marts 2012, kommet med nogle bemærkninger. I bemærkningerne fremgår det blandt andet, at ejerne med henvisning til planlovens § 49 anmoder kommunen om overtager ejendommen mod erstatning såfremt der bliver nedlagt et egentligt § 14 forbud.. Anmodningen sker med henvisning til, at der vil være et væsentlig misforhold mellem ejendommens anvendelsespotentiale og afkastningsgrad og anvendelsespotentiale/afkastningsgrad for ejendomme, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

Brevet er vedlagt til udvalgets medlemmer.

Forvaltningens vurdering

En ejer af en ejendom kan efter § 49 i planloven forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, såfremt følgende betingelser er opfyldt:

- 1) en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen og tilladelsen nægtes, og
- 2) der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

I den konkrete sag har kommunen varslet et § 14 forbud indeholdende nedrivningsforbuddet. Det er således kommunens hensigt at udarbejde en lokalplan indeholdende forbuddet mod nedrivning. Hvis forbuddet nedlægges, er den 1. betingelse således også forudsætningsvist opfyldt.

Det afgørende i denne sag vil derfor være, om nedrivningsforbuddet vil medføre et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbuddet. Det er ejeren, som har bevisbyrden for dette.

Det kan ikke udelukkes, at ejer af ejendommen vil være i stand til at løfte bevisbyrden. Det er imidlertid ikke nok, at ejer henviser til omkostningerne

forbundet med istandsættelse og ombygning af ejendommen. Der skal foretages en samlet konkret vurdering, hvor der inddrages sammenligningsgrundlag. Dette skyldes, at der kræves et væsentligt misforhold mellem mulighederne for at udnytte ejendommen i forhold til omkringliggende ejendomme, før kommunen har pligt til overtagelse.

Såfremt kommunen ikke er enig med ejer i, at betingelserne for at overtage ejendommen er opfyldt, afgør Taksationskommissionen efter § 49 i lov om offentlige veje spørgsmålet om berettigelsen af kravet. Taksationskommissionen tager både stilling til, om anmodningen om overtagelse af ejendommen er berettiget og i bekræftende fald erstatningens størrelse, jf. planloven § 50.

Taksationskommissionens afgørelser kan indbringes for domstolene.

Det er ikke muligt at indhente en vejledende udtalelse fra Taksationskommissionen om hverken overtagelsespligt eller størrelsen af eventuel erstatning.

Klage over bygninger i skel

Naboen beliggende Dyrehavegårdsvej 2 har klaget over bygninger beliggende i naboskel.

Klagen blev sendt til udtalelse hos ejer af ejendommen.

I mail af 10.04.2012 er ejer kommet med en udtalelse. I udtalelsen fremgår det at der er tale om to primitive træbygninger hvor der holdes små ponyer. Det fremgår tillige med af udtalelsen, at bygningerne er opført af en tidligere forpagter og at de vurderes til at have eksisteret mindst 25 år. Ejer kan ikke finde nogen form for tilladelse. Det kan forvaltningen heller ikke, men der har dog været en dialog i 2007 hvor kommunen har oplyst at det er begrænset hvad der kan stilles af myndighedskrav om ændring af eksisterende forhold.

Ejer gør opmærksom på at der foregår en dialog med kommunen mht. til renovering af ponycenteret. Formålet er at opfylde den nye hestelov samt at nedbringe gener i forhold til naboer i området. Nedrivning af de påklagede hestestalde er del af forslaget.

Økonomiske konsekvenser

Ingen hvis der gives tilladelse til nedrivning. Såfremt nedrivning nægtes, kan ejer under visse omstændigheder anmode kommunen om at overtage ejendommen, jf. ovenstående. Derudover skal der udarbejdes en lokalplan.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget diskuterer om,

1. der skal nedlægges et egentligt § 14 forbud mod nedrivning, eller
2. der gives tilladelse til nedrivning.

Desuden skal udvalget diskutere om,

3. man mht. til de påklagede stalde vil bede om at få dem nedrevet, eller
4. giver lov til at have dem liggende, idet de alligevel inden for nogle få år vil blive nedrevet og idet der er tale om 25 år gamle bygninger. Dog under forudsætning af, at de nedrives inden 24 måneder.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Udsat, idet udvalget ønsker undersøgt, om den eksisterende staldbygning kan bringes til at overholde krav vedr. hestehold. Sagen forelægges igen i august.

(V) ønsker at give tilladelse til nedrivning (skitseforslag1), idet skitseforslag 2 alligevel medfører en gennemgribende ombygning i forhold til lov om hestehold.

15.

Fortolkning af lokalplan 224

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning modtog den 21.11.2012, ansøgning om tilbygning til eksisterende enfamiliehus på Hjortekærvej 151B, matr. nr. 14em Lundtofte By, Lundtofte. Den 27.01.2012 er der fremsendt revideret ansøgning med tegningsmateriale.

Ejendommen er beliggende indenfor lokalplan 224, som fastsætter et etageantal på max. én med udnyttelig tagetage. Ved særlige forhold, hvor terrænet skråner, kan der gives tilladelse til 2 etager.

Ansøger ønsker at opføre en tilbygning i 2 etager som en forlængelse af det eksisterende hus, der er i én etage. Huset er fra 1957 og er ikke udpeget som bevaringsværdigt i lokalplanen. Huset er tegnet af arkitekt Bertel Udsen og er registreret med en bevaringsværdi på 4 i FBB-databasen.

Teknisk Forvaltning har den 06.03.2012 givet et afslag begrundet med Lokalplanens bestemmelser, hvori det er fastsat, at det maksimale etageantal ikke må overstige én etage med udnyttelig tagetage. Den ansøgte tilbygning betragtes som værende i 2 etager. Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for at meddele særlig tilladelse til bebyggelse på skrånende grunde. Det er vurderet, at det ansøgte byggeri, som det er vist på de fremsendte tegninger, ikke kan antages at være på skrånende terræn.

Der er herefter afholdt et møde med ansøger, hvor ansøger gennemgik projektets baggrund og de tanker, der lå til grund for projektets udformning.

Ejer har i mail af 2.4.2012 opfordret til, at der sker en principiel drøftelse af, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at hindre bebyggelse i 2 etager, hvor dette vil være en bedre løsning både rent arkitektonisk men også i forhold til at minimere nabogener.

Ansøger henviser også til, at den ønskede tilbygning i givet fald vil være op til 3 meter lavere, end hvad man vil kunne få ved en tilbygning i 1½ etage, med en max. højde på 8,5 m. Derudover vil den viste tilbygning kunne placeres 1 m længere fra skel end ved en tilbygning i 1½ etage. Jf. ansøgers materiale, som er fremsendt til udvalgets medlemmer.

Med hensyn til ovennævnte forskelle mellem det ansøgte og en evt. tilbygning i 1½

etage skal det fra Forvaltningens side bemærkes, at den ansøgte tilbygning er 6,1 m, hvor den er højest, hvilket giver en forskel på 2,4 m i forhold til det vandrette højdegrænseplan på 8,5 m. Samtidig er det umiddelbart vurderet, at den ansøgte tilbygning snarere er placeret ca. 0,6 – 0,7 m længere fra skel fra den viste 1½ etages tilbygning end 1 m, som ansøger angiver. Det skrå højdegrænseplan vurderes som overholdt ved begge løsninger.

I forbindelse med Kommuneplan 2009 blev det fastsat, at etageantallet i de fleste parcelhusområder skulle fastsættes til max. 1½.

Afvielser fra dette skal være begrundet med en forudgående analyse i den konkrete sag, f.eks. med begrundelse i lokale terrænmæssige forhold eller historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk, idet der også skal ske en vurdering af eventuelle ulemper ved indbliksgener.

Lokalplan 224 er lavet ud fra den forudsætning, at områdets eksisterende bebyggelse er i 1 - 1½ etage. Ganske få bygninger er opført i 2 etager, dog er flere af dem af en høj arkitektonisk kvalitet, som bidrager positivt til områdets særlige karakter.

Terrænet på dette sted er uden væsentlige terrænforskelle på den enkelte ejendom. Lokalplanen giver derfor ikke mulighed for 2 etager.

I andre lokalplaner åbnes der mulighed for 2 etager, hvis man ønsker at fremme eller bevare en vis karakter i området. Dette er f.eks. sket i Lokalplanforslag 195, hvor der efter en konkret vurdering kan tillades op til 2 etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren.

Ansøgers projekt

Ansøgers projekt tilbygger det eksisterende hus med en tilbygning på 76,5 m² ved dels at forlænge den eksisterende huskrop mod syd, dels ved at tilføje huset et nyt bygningslegeme på østsiden af huset i tilknytning til forlængelsen af den eksisterende huskrop.

For at undgå større terrænreguleringer er tilbygningen placeret, så den udnytter det naturlige fald, hvorved højden af tilbygningen mindskes. Tilbygningen får således en højde på bare 6.1 meter over terræn, hvor tilbygningen er højest.

Det nye bygningslegeme er i 2 etager med ensidig taghældning mod syd.

Det nye bygningslegeme løfter sig op over det eksisterende hus, hvilket får det til at markere sig om et selvstændigt element, der på en gang understreger arkitekturen i det eksisterende hus og viderefører træk, der kendes fra Bertel Udsens øvrige huse, samtidig med at det har sin egen nutidige udformning.

Ved at vende tagets hældning opnås muligheden for at holde gavlen lav ind mod naboerne og med kippen ind mod egen grund.

Tilbygningen har ingen vinduer mod naboen mod syd. Mod nord er facaden i anden etage trukket tilbage, så huset trapper af, hvilket giver mulighed for en tagterrasse. Tagterrassen er beliggende et godt stykke fra naboen mod nord og indblik til naboerne er minimeret dels ved at bygningen udnytter terrænet, så højden på tilbygningen begrænses, dels ved at der ikke er vinduer mod naboen mod syd, dels ved at vinduerne mod øst og vest på 2. etage er i en begrænset størrelse og i en begrænset højde over terræn og endelig ved, at naboen mod nord er beliggende et godt stykke fra tilbygningen. Med tilbygningens placering mod syd vil den ifølge ansøger alene kaste skygge på egen grund.

For at videreføre nogle af materialerne fra det eksisterende hus og på den måde skabe en helhed udføres den nye tilbygning som en trækonstruktion med træbeklædt facade med lister med vinduer og døre i sort træ, og så vidt muligt i samme proportioner som de eksisterende og med tag i tagpap som på det eksisterende hus.

Teknisk Forvaltnings vurdering

For at kunne fastholde området i lokalplanen som et område med bebyggelse i 1 – 1½ etage er det nødvendigt for forvaltningen at administrere lokalplanens bestemmelser konsekvent.

Men også i forhold til den enkelte borger er det nødvendigt med en konsekvent og ensartet behandling. Samtidig skal der ved evt. dispensationer være en planmæssig vurdering, der ligger til grund for evt. dispensationer.

Modsat er nærværende ansøgning et eksempel på, hvordan en arkitektonisk veludført tilbygning, der i høj grad spiller sammen med den eksisterende arkitektur, udnytter terrænet, er begrænset i højde og volumen, undgår i stor udstrækning at give indbliksgener til naboerne, undgår at skygge for naboerne, får afslag, idet den ene facade (herunder tagterrasse) er i 2 etager.

Som konsekvens af lokalplanen vil det være muligt, som ansøger viser i de fremsendte skitser, at bygge en tilbygning i 1½ etage, der vil fremstå uden sammenhæng med huset og i et væsentligt større volumen og en væsentlig større højde.

Forvaltningen vurderer, at det er nødvendigt med en konsekvent administration af bestemmelserne, men finder samtidig, at der kan være projekter, der udfra den enkelte ejendom og det nære område, giver en løsning, der på trods af det ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, giver arkitektoniske kvaliteter, udnytter terrænet og tager hensyn til naboerne omkring ejendommen.

Det lægges op til udvalget at diskutere disse aspekter med baggrund i det konkrete projekt.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at de principielle aspekter i sagen diskuteres, og at udvalget meddeler,

1. at man ikke ser grundlag for at genoptage den konkrete sag til ny behandling, eller
2. at man ud fra en samlet vurdering af projektets arkitektoniske aspekter, beslutter at meddele dispensation fra lokalplanen. Der lægges særligt vægt på, at projektforslaget udnytter de aktuelle terrænforhold til at minimere byggeriets højde og herved mindsker såvel skygge som indbliksgener for naboerne, ligesom der lægges vægt på, at der også på anden vis er taget hensyn til minimering af indbliksgener.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Ad 1 Udgår.

Ad 2 Godkendt.

16.

Jernbanevej 10 - Om- og tilbygning af bevaringsværdig bygning - afvigelse bebyggelsesprocent

Sagsfremstilling

Der søges om principiel tilladelse til at opføre tilbygning på ejendommen Jernbanevej 10. Tilbygningen tænkes opført i 2 etager + parterreetage og bestående af to nye boligejligheder, henholdsvis i stueetagen og på 1. sal og en udvidelse af erhvervslejemålet (restauranten) i parterreetagen. Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i kategori 3. Det ansøgte kræver afvigelse fra maksimal bebyggelsesprocent for området.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.1.10. Området er udlagt til centerområde, bycenter rammeområde under et med en bebyggelsesprocent på 90 for området.

Område med butikker og andre centerlignende funktioner. Anvendes til detailhandel, anden publikumsorienteret service, boliger, kontor, liberalt erhverv samt offentlige formål.

I bebyggelse mod Jernbanevej reserveres stuen til detailhandel og anden publikumsorienteret service og liberale erhverv. Resterende etager skal anvendes til bolig

Bebyggelsen skal opføres med 2,5 - 3,5 etage. Bebyggelsens udformning, materialevalg og farvesammensætning skal understøtte købstadspræget i området.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Bevaring

Den omhandlede bygning er udpeget som bevaringsværdig i kategori 3, høj bevaringsværdi:

Bygningen er tegnet af arkitekt Harald Jensen.

I SAVE undersøgelsen har bebyggelsen fået en arkitektonisk værdi på 3 og en arkitektonisk vurdering, hvori flg. nævnes "Rød blankmursbygning, nationalromantisk, gode detaljer" - Kulturhistorisk værdi på 4 - miljømæssig værdi på 4 med en miljømæssig vurdering hvor der angives, at "Markerer hjørnet godt" - originalitetsværdi på 5 med en originalitetsvurdering hvor der angives flg.; " Restaurant facaden ej i stil" - tilstandsværdi på 5, "delvis forsømte vinduer".

Området

Området på den lige side af Jernbanevej, rammeområde 1.1.10, hvor ejendommen er beliggende, er bebygget med større bygningsvolumener i forskellige højder og

etageantal. Bygningsvolumenerne er placeret som selvstændige volumener med en mindre afstand i mellem. På den ulige side af vejen, uden for rammeområdet, er bebyggelsen dels præget af etageboliger i 3½ - 5 etage, der danner en egentlig gadebebyggelse, dels præget af mere fritliggende bygninger, herunder Lyngby privatskole i den del af Jernbanevej, der vender mod stationen.

Bebyggelsen både på den ene og den anden side af Jernbanevej er i mange forskellige arkitektoniske udtryk og stilarter og fremtræder meget varieret.

Ejendommen

Ejendommen har i flg. BBR et matrikulært areal på 495 m² og et etageareal på 426 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 86 for ejendommen.

Ejendommen har en markant placering på hjørnet af Sorgenfrivej og Jernbanevej. Når man bevæger sig op ad Jernbanevej fra stationen opleves huset liggende for sig selv med sin markante gavl, der er forsynet med en fin rundbuet dør/portindfatning. Den rundbuede dør/portindfatning danner et tilbagetrukkent overdækket rum ved havedøren og den markante havetrappe. Den anden facade, der vender direkte ud mod Jernbanevej er forsynet med en karnap, der sammen med husets øvrige detaljer såsom rundbuerne på gavlen og på facaden mod Jernbanevej, giver huset sin særlige karakter og arkitektoniske udtryk.

Ansøgning

Der er søgt om principiel tilladelse til opførelse af tilbygning til ejendommen. Tilbygningen tænkes opført i 2 etager + parterreetage og bestående af to nye boliglejligheder, henholdsvis i stueetagen og på 1. sal og en udvidelse af erhvervslejemålet (restauranten) i parterreetagen.

Udvidelsen tænkes som en udvidelse af boligareal med 2 boliger på hver 86m², herefter vil bebyggelsen have et samlet boligareal på ca. 508m².

Erhvervs delen udgør idag 136m² hvoraf ca. 46m² er placeret i kælder. Udvidelsen af erhvervs delen vil blive på ca. 92m², hvoraf ca. 42m² er placeret i kælder.

Erhvervs delen vil efter udvidelsen have et samlet areal på 140m².

På ejendommen er der endvidere småbygninger på samlet ca. 49m².

Tilbygningen tænkes opført med facadematerialer enten som naturskifer eller antrazitfarvet skærmtegl i kombination med glasfacader. Tilbygningen tænkes opført som en moderne kontrast til den eksisterende bygning.

Forvaltningens vurdering

Ved etablering af tilbygningen vil bebyggelsesprocenten for ejendommen blive ca. 134, hvilket må anses for at være en overskridelse af intentionen for området, der fastsætter et max. på 90 for området.

Bevaring

Den nye tilbygning bygges helt op ad den eksisterende bygning uden anden adskillelse end et lodret vinduesbånd på facaden mod Jernbanevej. Mod Jernbanevej holder tilbygningen sig i højden en anelse over gesimsens overkant på den eksisterende bygning og i en bredde som svarer til den eksisterende bygning. Set fra syd, fra stationen, har tilbygningen den samme bredde som gavlen af det

eksisterende hus, dog med et indhak på halvdelen af facaden, der vender mod stationen, så den får et slankere profil.

Tilbygningen er i et modernistisk udtryk, der skaber kontrast til den eksisterende nationalromantiske bygning.

Det er forvaltningens vurdering, at den nye tilbygning med sit forholdsvis store volumen i forhold til den eksisterende bygning og med sin placering helt op af den eksisterende bygnings gavlfacade vil forringe oplevelsen af den eksisterende bygning.

Den eksisterende bygnings markante gavlfacade med den fint detaljerede rundbuede dør/portindfatning, havedøren og den markante havetrappe vil forsvinde ved opførelsen af tilbygningen.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte tilbygning i høj grad vil svække den eksisterende bygnings bevaringsværdier.

Helhedsvurdering i henhold til bygningsreglement 2010(BR10)

I henhold til BR10, fastsættes en byggeret hvor det ansøgte, hvis det overholder forhold vedrørende etageantal, højde, afstandsforhold og bebyggelsesprocent ikke kan nægtes godkendt.

Det fremsendte projekt vil i henhold til BR 10, kræve en helhedsvurdering i det bebyggelsesprocenten for ejendommen iht. BR 10 kap. 2.7.1 er overskredet.

I den konkrete sag indgår kriterierne i BR 10, kap. 2.1.1, stk. 1, nr. 1-5, da de har betydning for nærværende byggeri.

Følgende bestemmelser er ikke iagttaget:

BR10, kap. 2.1.1, stk. 1 nr.1 og nr. 4.

Nr. 1: ”Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.”

Nr. 4: ”Der skal i overensstemmelse med kravene i kap. 2.6 sikres tilfredsstillende friarealer i forhold til ejendommens benyttelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede.”

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen består i dag af den eksisterende beboelses- og erhvervsbygning og en enetages bygning, der er sammenbygget med denne. Den enetages bygning er ikke vist på de fremsendte tegninger og det er ikke angivet om den nedrives eller ej.

Med den ansøgte tilbygning vil der være bebyggelse på det meste af grundens areal. Det beskedne areal, der friholdes for bebyggelse vil delvis skulle anvendes til adgangsareal for boligerne. Der vil således kun være et minimalt areal tilbage til brug for opholdsareal og legeområde for bebyggelsens boliger. I Kommuneplanens rammer er det vedr. opholdsarealer angivet, at der skal anvises beliggenhed og størst mulig omfang af fælles opholdsarealer. Det vurderes at det minimale areal, der ikke bebygges er i uoverensstemmelse med kommuneplanens rammer og

ligeledes ikke iagttager BR10, kap. 2.6.1, der bl.a. angiver, at der til en bebyggelse skal udlægges opholdsarealer af en passende størrelse i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed og der for etageboliger skal anlægges en passende del af opholdsarealet som legeområde.

BR10, kap. 2.1.1, stk. 1 nr.3.

Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse.

Det vurderes, at den ansøgte tilbygning ved sin placering i vejskel mod Jernbanevej, mod øst og syd og med sin højde i fulde 3 etager mod Jernbanevej og med 2 etager mod vest vil forringe lysforholdene for den eksisterende beboelseslejlighed i stueetagen. Tillige vil tilbygningen grundet sin sammenbygning med det eksisterende hus bevirke, at en del vinduer i det eksisterende hus i stuen og på 1.sal vil blive sløjftet, hvorved lydforholdene i lejlighederne i det eksisterende hus forringes.

BR10, kap. 2.1.1, stk. 1 nr.5.

”Der skal i overensstemmelse med kravene i kap. 2.6 og under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for ejendommens brugere, herunder personer med handicap og redningsberedskab, og der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer.”

I den ansøgte tilbygning er der et erhvervsareal på 93 m² og et boligareal på 172 m². I ansøgningsmaterialet er der ikke angivet, hvor der udlægges parkeringspladser på ejendommen.

Det resterende areal, der er friholdt for bebyggelse er som før nævnt minimalt. I kommuneplanens rammer er der angivet, at der skal være 1,5 p-plads/bolig, dog 1 p-plads /1 og 2 rumsboliger. For udvalgs- og dagligvarebutikker skal der være 1 p-plads/35 m².

Den ansøgte tilbygning vil med sine 2 lejligheder, der er i mere end 2 værelser og med det tilbyggede erhvervsareal på 93 m² medføre, at der skal anlægges 5,5 p-plads på ejendommen, hvilket må anses for ikke at være muligt.

Det vurderes, at det ansøgte for så vidt angår antal p-pladser ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og ligeledes ikke iagttager BR10, kap. 2.6.2, der bl.a. angiver, at der skal udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere biler, motorcykler, knallerter, cykler, m.v. på ejendommens område.

Udover ovennævnte punkter i helhedsvurderingen vurderes det, at rammeområde 1.1.10 som område under ét, har en bebyggelsesprocent svarende til det maksimale for området og derved ses den ansøgte tilbygning vedr. størrelse og placering, ikke at være i overensstemmelse med rammerne herfor. Det ansøgte vil medføre en bebyggelsesprocent for ejendommen, matr. 22d, på ca. 134%.

Samlet finder forvaltningen, at den ansøgte tilbygning vil medføre at den beskedne ejendom, vil fremstå kraftigt overbebygget og herved forandre karakteren af stedet betydeligt, ikke tilbyde sine beboere ordentlige opholdarealer, forringe lysforholdene for de eksisterende boliger, medføre øgede problemer for parkering i området samt svække den bevaringsværdige bygning væsentligt.

Forvaltningen foreslår på baggrund af helhedsvurderingen i henhold til bygningsreglementet, at Byplanudvalget meddeler afslag til den ansøgte tilbygning.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår Planloven, Byggeloven og bygningsbevaring.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget meddeler afslag til den ansøgte tilbygning med baggrund i helhedsvurderingen i henhold til bygningsreglement 2010.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Godkendt, at der meddeles afslag.

17.

Lyd - Lys - Vand - idéforslag til strategi fra KulturNetværket

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 6. december 2011, at forvaltningen skulle indlede en dialog med KulturNetværket. Desuden blev det fastsat, at de konkrete projekter fra kulturnetværket skal tage hensyn til beboerne.

KulturNetværket oplyser, at man er inspireret af de visioner, som er beskrevet i Vidensbyprojektet samt planerne for en kommende letbane fra Ishøj til Lundtofte. KulturNetværket syntes, at planen byder på mange muligheder. Kgs. Lyngby kan også profilere sig ved kunstnerisk udsmykning, sådan at ingen kan være i tvivl om, hvilken by de er kommet til. KulturNetværket har sammensat en række visioner/ideer til, hvordan man kunne implementere nye tanker, ny teknologi og et nyt image til bybilledet ved at fokusere på Lys - Lyd - Vand.

Forvaltningen har afholdt møde med KulturNetværket, den 29. marts 2012. Efterfølgende har KulturNetværket den 16. april 2012 fremsendt forslag om, at der udarbejdes en belyningsplan for Kgs. Lyngby, men også med "arme" ud til andre lokaliteter. Liste over væsentlige steder som ankerpunkter for en overordnet plan for kunstnerisk udsmykning er lagt på sagen sammen med Idékatalog LYS LYD VAND. En realisering af planen vil kunne understøtte de enkelte byrums identitet og medvirke til at forbinde og tydeliggøre forløb mellem vigtige mål i byen. KulturNetværket har desuden fremsendt eksempler på, hvad en samlet plan for forskønnelse af byrum kunne indeholde. Referencer og eksempler fremgår af Power Point af 15. april 2012. Kopi af dokumentet er lagt på sagen.

I forslag til strategi Grønt Lys er idéerne til nye byrum omtalt, under afsnittet byvisionen, side 8: "Byrummene skal også gøres mere indbydende. Det kan ske ved at indrette byens stræder og pladser, så de inviterer til et byliv, hvor mennesker med forskellig baggrund mødes. Byrummene skal i form og indretning pirre øjne og sanser, hvor lys, lyd og vand kan være væsentlige indslag. Og udformningen skal indbyde til sport, leg og bevægelse".

KulturNetværket har indhentet tilbud fra en lysarkitekt på, hvad en lysplan kunne koste. KulturNetværket anmoder i den forbindelse kommunalbestyrelsen om at støtte op om KulturNetværkets kommende ansøgning af fonde til udarbejdelse af lysplan.

KulturNetværket stiller desuden forslag om, at der nedsættes et kunstråd i kommunen, og om at kommunalbestyrelsen indleder et samarbejde med

KulturNetværket om Rådhusstorvet.

Teknisk Forvaltning vurderer, at udarbejdelse af strategi for forskønnelse af byens stæder, torve og pladser er helt i tråd med visionerne om byrum, der beskrives i Grønt Lys.

Økonomiske konsekvenser

Ved udarbejdelse af planlægning på området skal forvaltningen bruge inputs og hjælp fra forskellige konsulenter, f.eks. vedr. lyd, lys, vand, trafik, byliv mv. KulturNetværket har pt. anmodet om støtte til udarbejdelse af en lysplan. Det må forventes, at indhentning af hjælp til udarbejdelse af strategien vil være behæftet med en vis ekstraordinær økonomi, ligesom der skal allokeres kommunale planlægningsressourcer til området.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår vejarealer
Byplanudvalget for så vidt angår øvrige byrum

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget, for så vidt angår vejarealer,

1. Arbejdet med udarbejdelse af strategi for forskønnelse af byens stæder, torve og pladser afventer resultatet af høringen på kommuneplanstrategien GRØNT LYS
2. Tilkendegivelse overfor KulturNetværket om administrativ støtte til en lysplan for Kgs. Lyngby, og at man støtter op om KulturNetværkets arbejde og evt. ansøgning af fonde til udarbejdelse af en lysplan og en samlet plan for forskønnelse af byrum i kommunen.
3. at en samlet planlægningsarbejde med temaet LYS - LYD - VAND afventer høringsresultatet for GRØNT LYS, således at der indledningsvis kun arbejdes med temaet lys.
4. for så vidt angår Lyngby Torv (rådhusstorvet) inddrages dette ikke på nuværende tidspunkt under hensyn til den fremskredne planlægning og projektering.

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget, for så vidt angår øvrige offentlige og offentlige tilgængelige byrum beslutter,

1. Arbejdet med udarbejdelse af strategi for forskønnelse af byens stæder, torve og pladser afventer resultatet af høringen på kommuneplanstrategien GRØNT LYS
2. Tilkendegivelse overfor KulturNetværket om administrativ støtte til en lysplan for Kgs. Lyngby, og at man støtter op om KulturNetværkets arbejde og evt. ansøgning af fonde til udarbejdelse af en lysplan og en samlet plan for forskønnelse af byrum i kommunen.
3. at en samlet planlægningsarbejde med temaet LYS - LYD - VAND afventer høringsresultatet for GRØNT LYS, således at der indledningsvis kun arbejdes med temaet lys.
4. for så vidt angår Lyngby Torv (rådhusstorvet) inddrages dette ikke på nuværende

tidspunkt under hensyn til den fremskredne planlægning og projektering.

Teknisk Forvaltning foreslår, at det relevante fagudvalg afventer behandling af spørgsmål omkring eventuelt Kunstrådet indtil høringsresultatet af GRØNT LYS foreligger.

Teknik- og Miljøudvalget den 12. juni 2012:

- Ad 1 Godkendt.
- Ad 2 Ikke godkendt, idet udvalget tilkendegiver at de støtter op om ideen med arbejdet, men finder også at projektet overvejende bør drives af netværket selv, herunder ansøgning om fundsmidler m.m.
- Ad 3 Udgår.
- Ad 4 Godkendt.

Byplanudvalget den 13. juni 2012:

Godkendt i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning af 12. juni 2012, dvs.:

- Ad. 1 Godkendt.
- Ad. 2 Ikke godkendt, idet udvalget tilkendegiver, at de støtter op om ideen med arbejdet, men finder også at projektet overvejende bør drives af netværket selv, herunder ansøgning om fondsmidler m.m.
- Ad. 3 Udgår.
- Ad. 4 Godkendt.



Lyngby-Taarbæk
Kommune

Målforhold	1:767
Dato	9/5-2012



07.05.2012

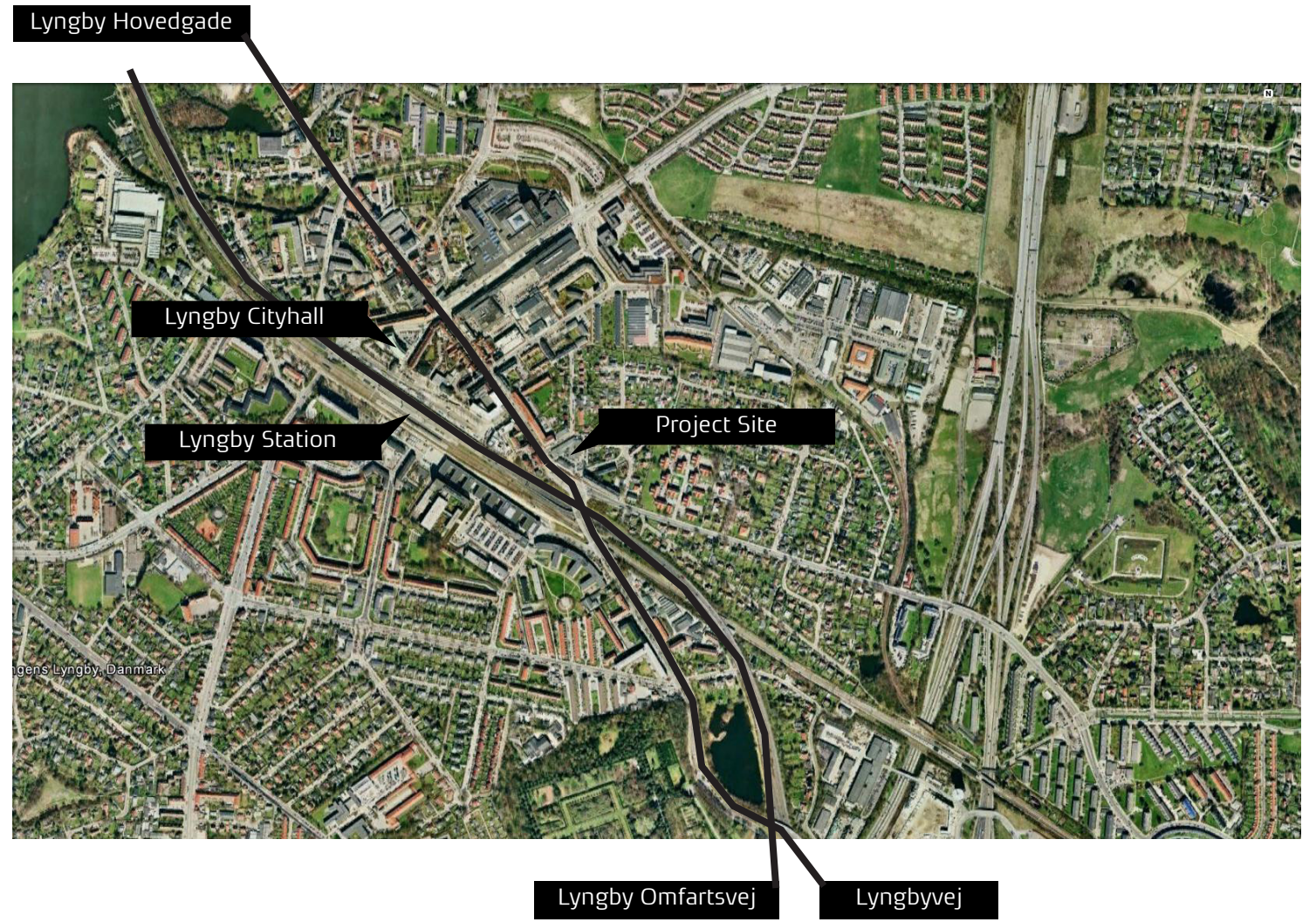
LYNGBY HOVEDGADE OFFICE AND RETAIL

ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE



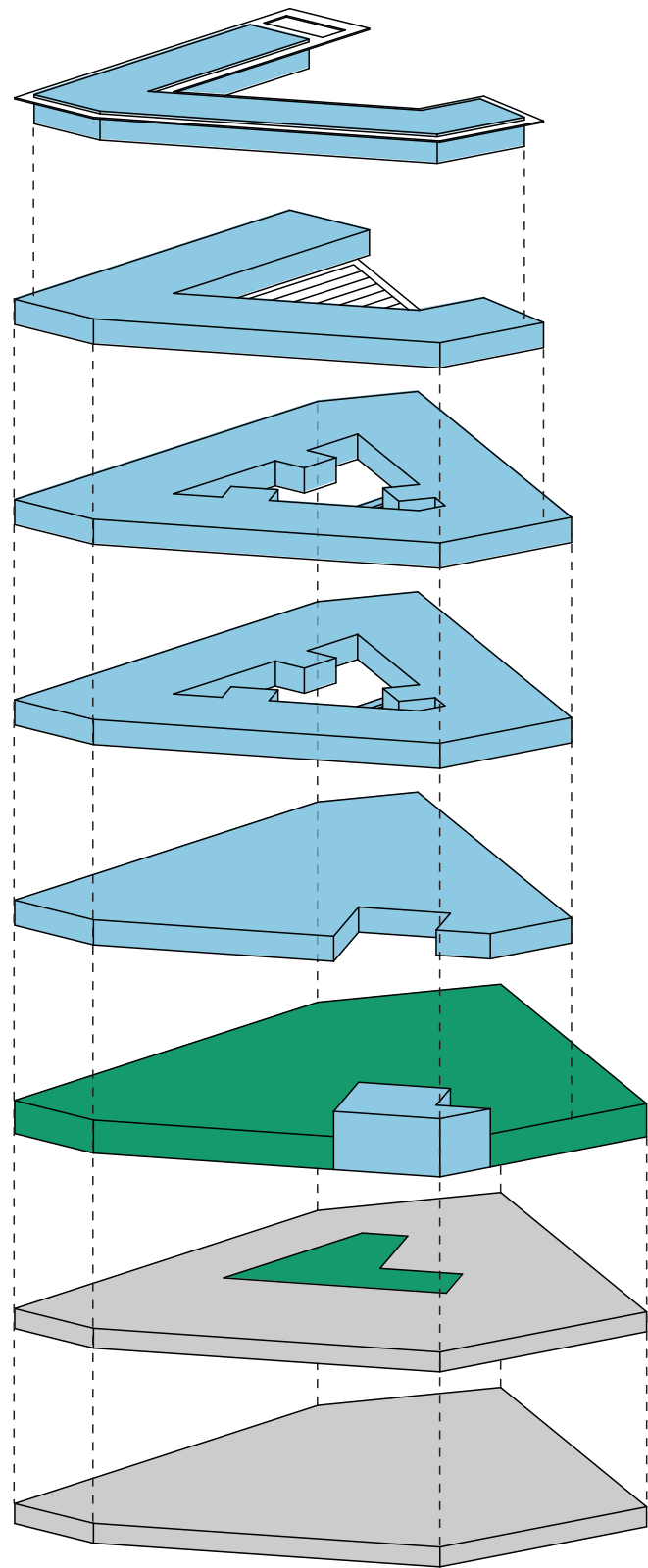


10 Km

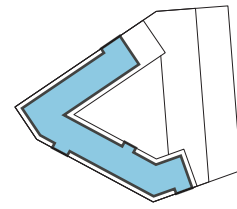








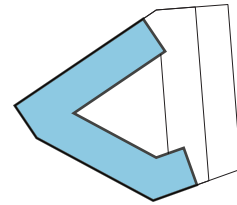
LEVEL 05



OFFICE
1262 M²

5 TELEPRESENCE
1 MPACT
58 FTE

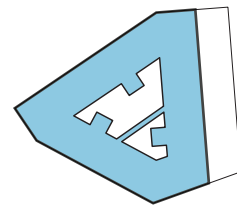
LEVEL 04



OFFICE
1830 M²

3 STANDARD MEETING ROOMS
160 FTE

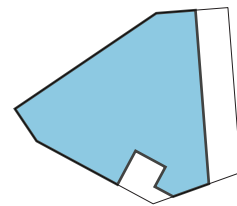
LEVEL 02+03



OFFICE
2 X 2955 M²

12 STANDARD MEETING ROOMS
4 TELEPRESENCE
2 MPACT
492 FTE

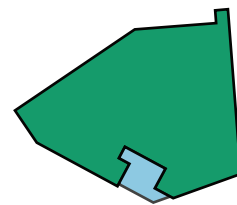
LEVEL 01



OFFICE
3306 M²

3 STANDARD MEETING ROOMS
LOCKER ROOMS + FITNESS
CANTEEN
92 FTE

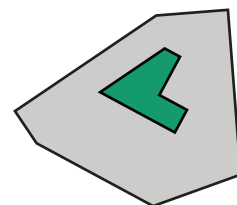
LEVEL 00



OFFICE
231 M²

RETAIL STORE
3988 M²

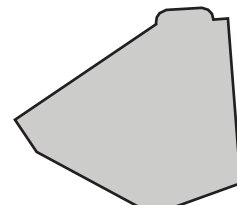
LEVEL -01



RETAIL STORAGE
500 M²




PARKING
3880 M²
109 SPACES

LEVEL -02

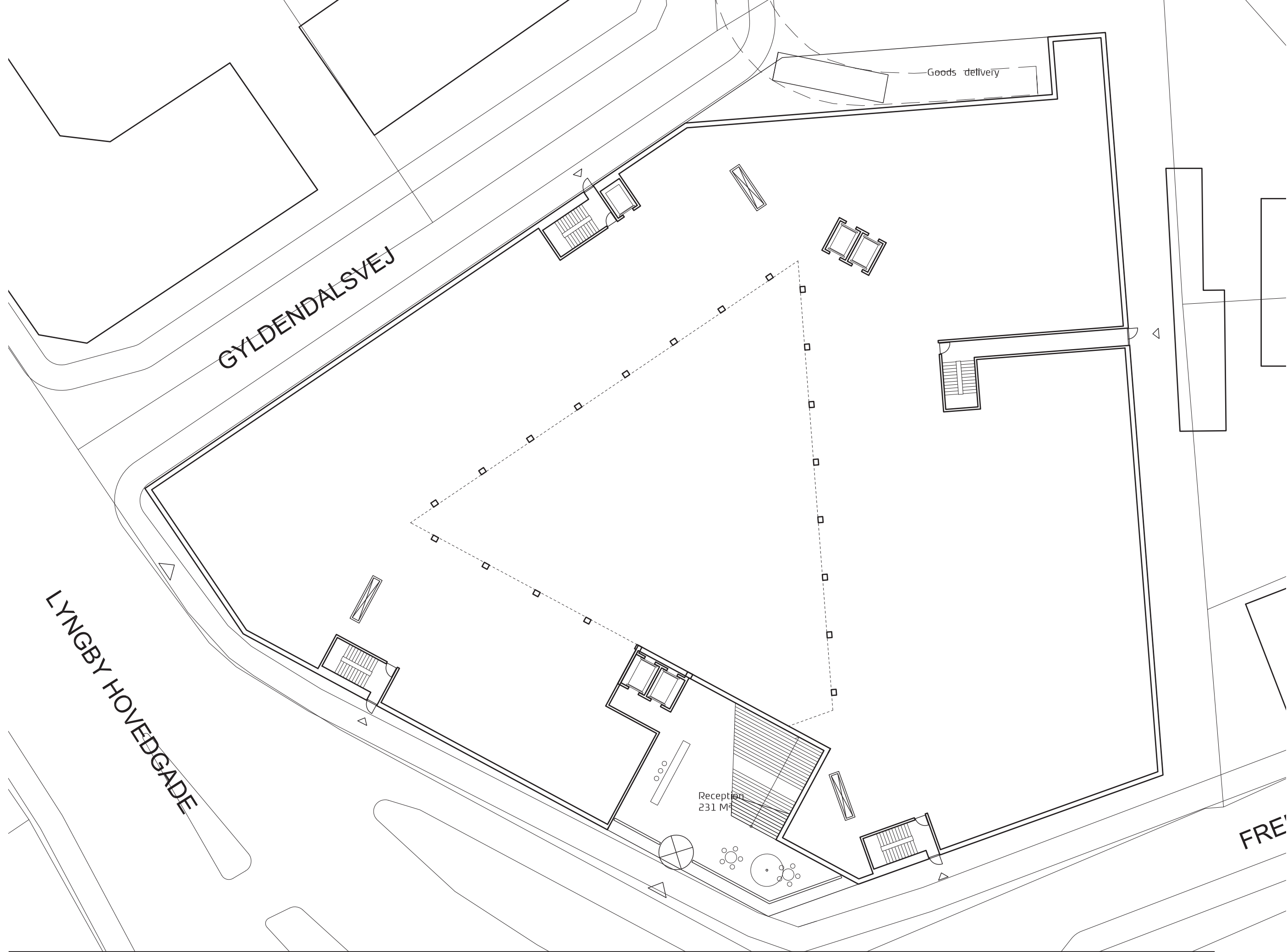


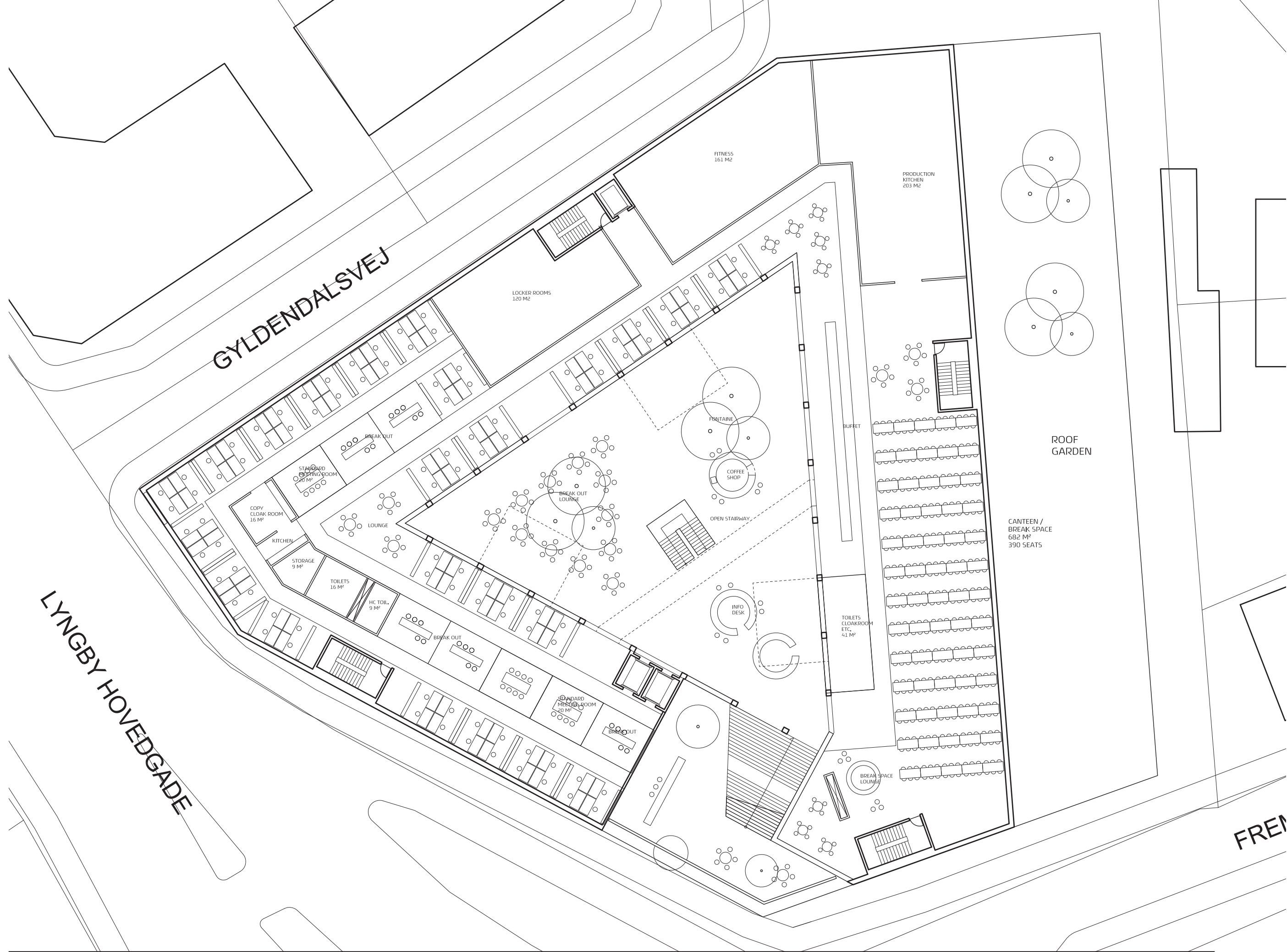
PARKING
4482 M²
142 SPACES

GROSS AREA

	OFFICE	12539 M ²
	RETAIL STORE	4488 M ²
	PARKING	8362 M ²

FTE	
TOTAL	802







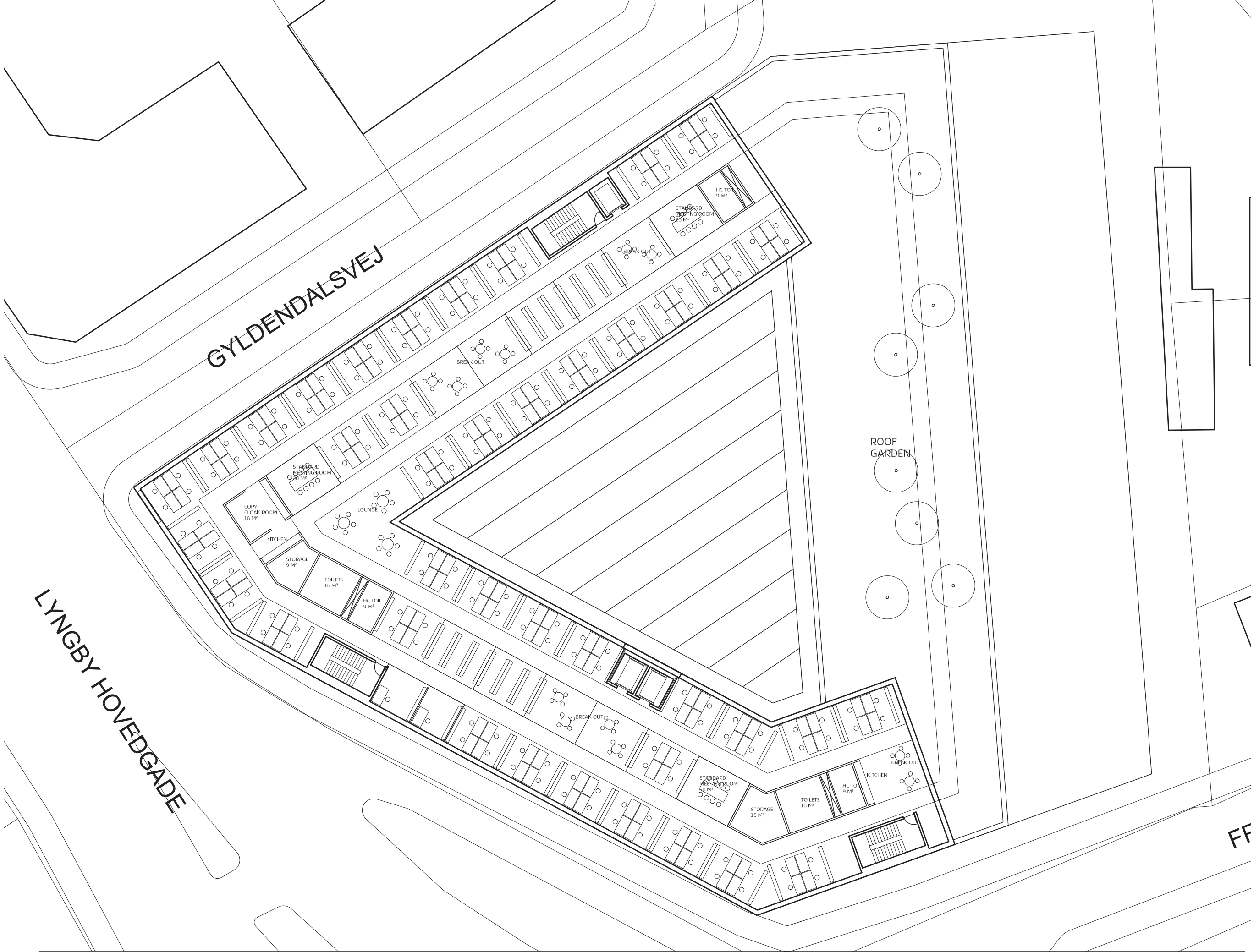


GYLDENDALSVEJ

LYNGBY HOVEDGADE

ROOF GARDEN

FRE

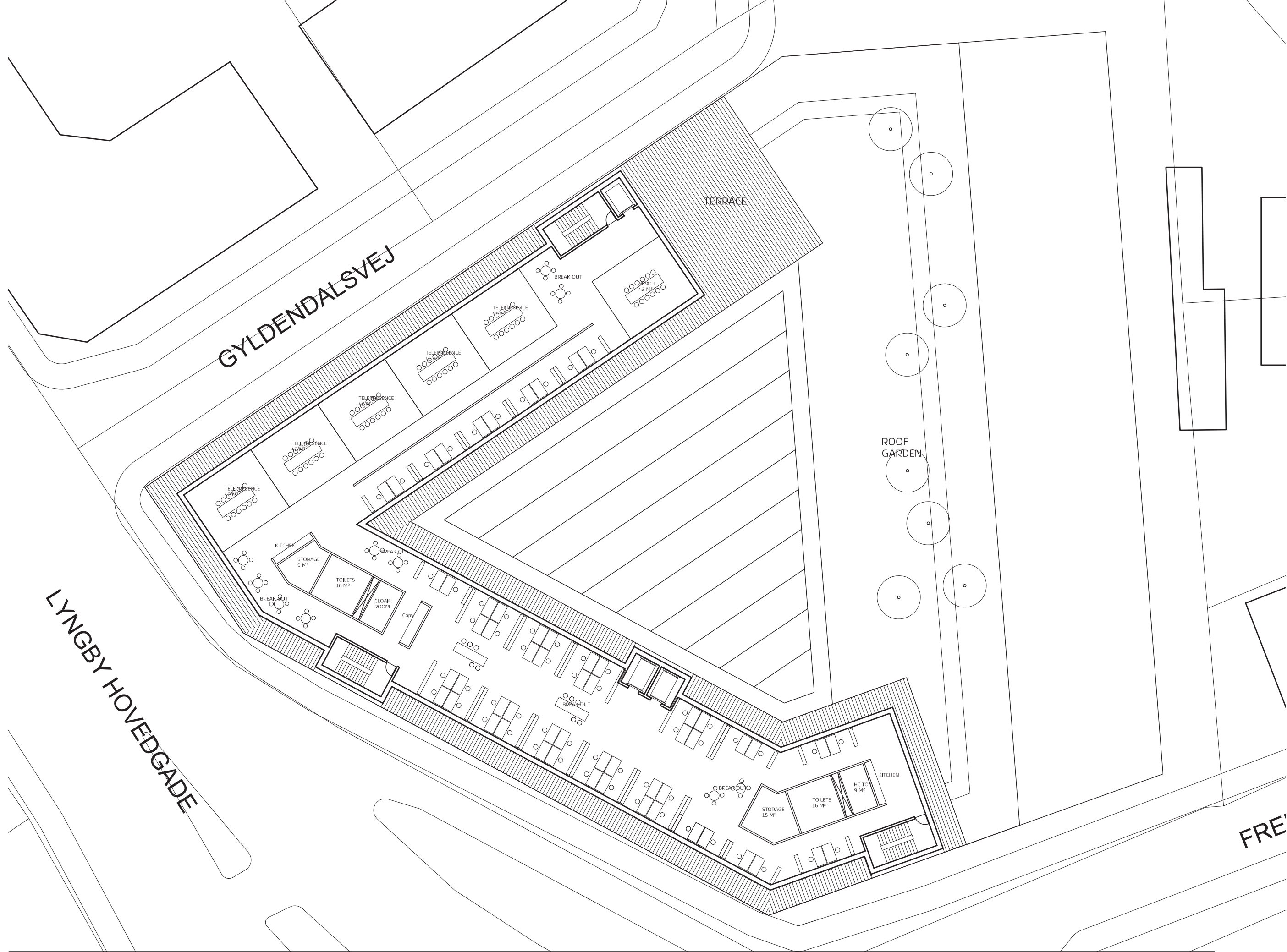


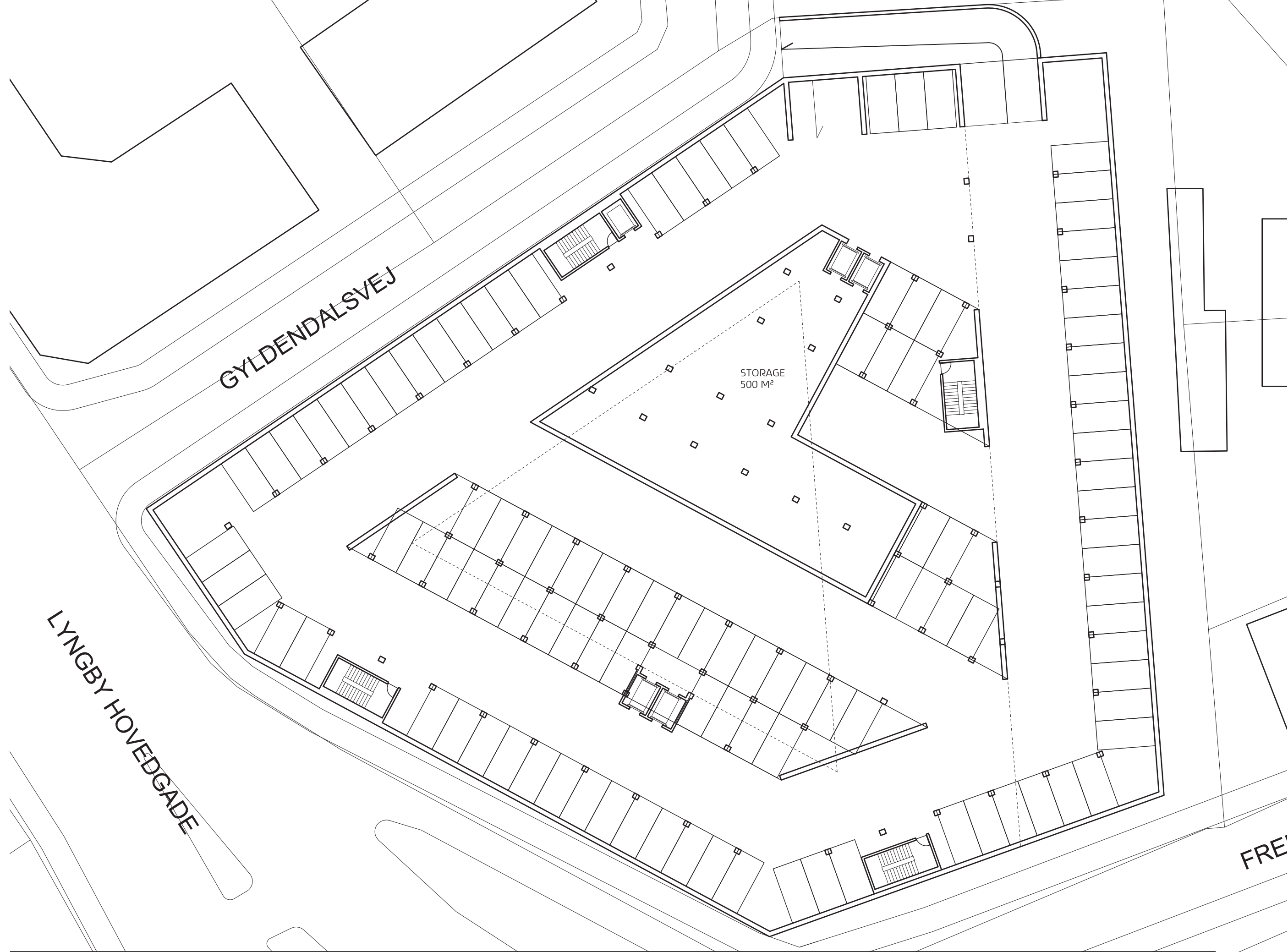
GYLDENDALSVEJ

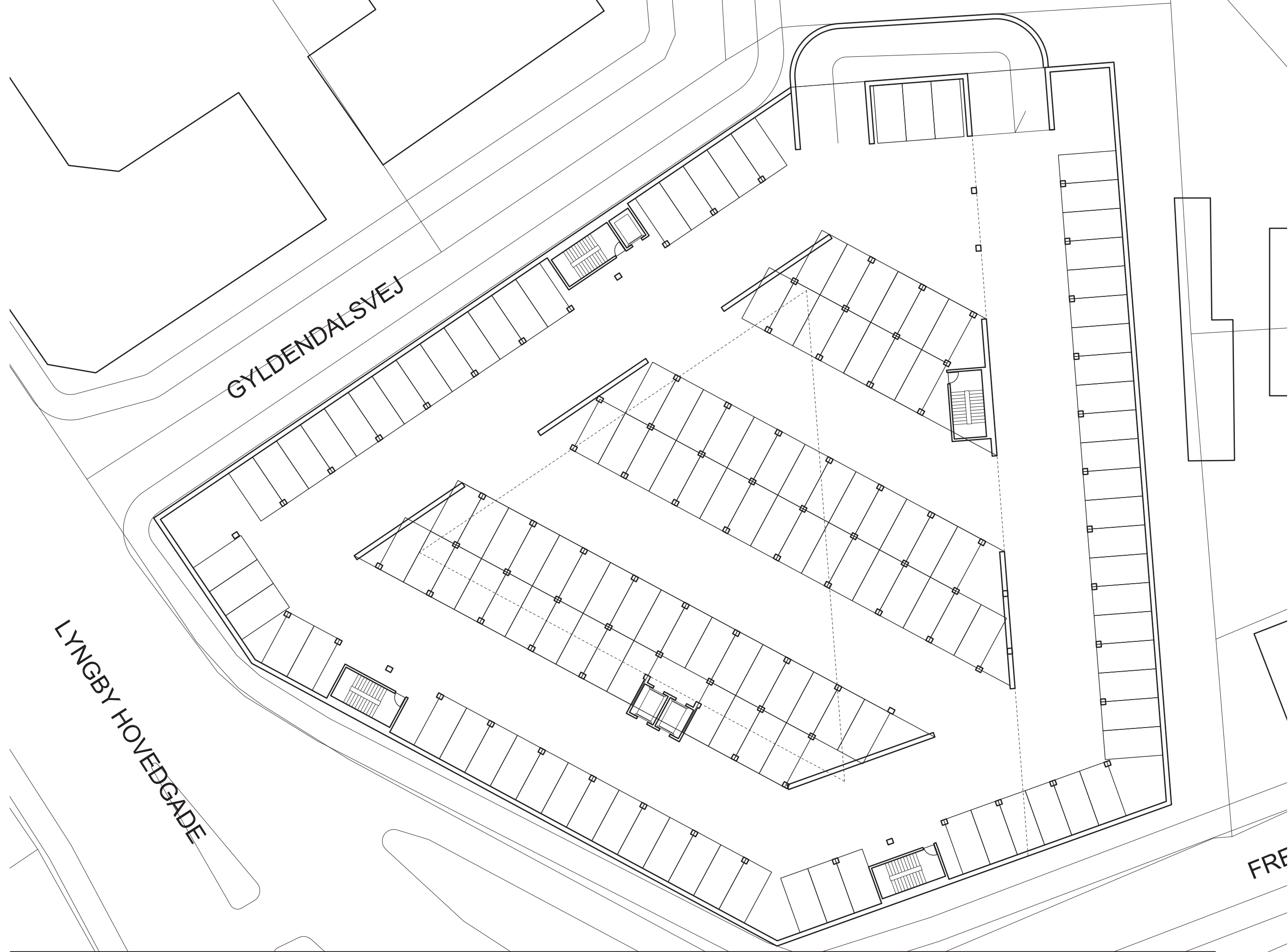
LYNGBY HOVEDGADE

ROOF GARDEN

FF





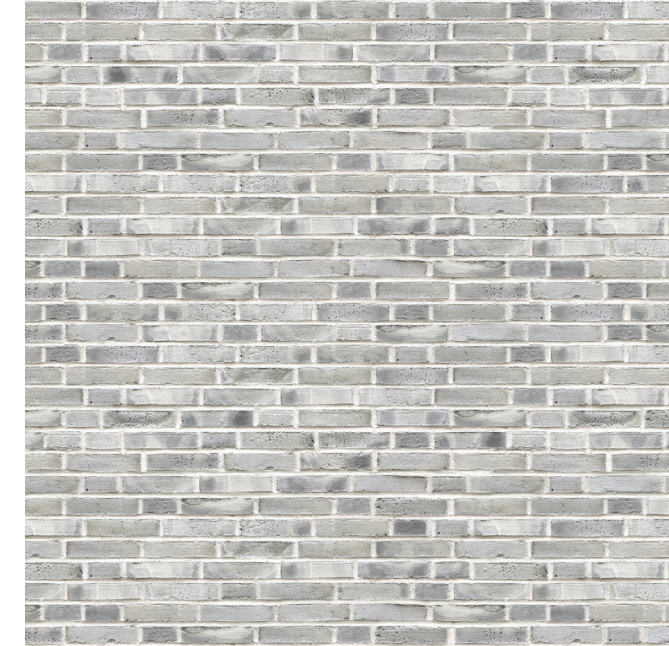




Rådhusgården - Penthouse Canopy and brick stone facade
Aarhus



Slotsmøllen - Penthouse Canopy
Kolding



Light grey brick stone

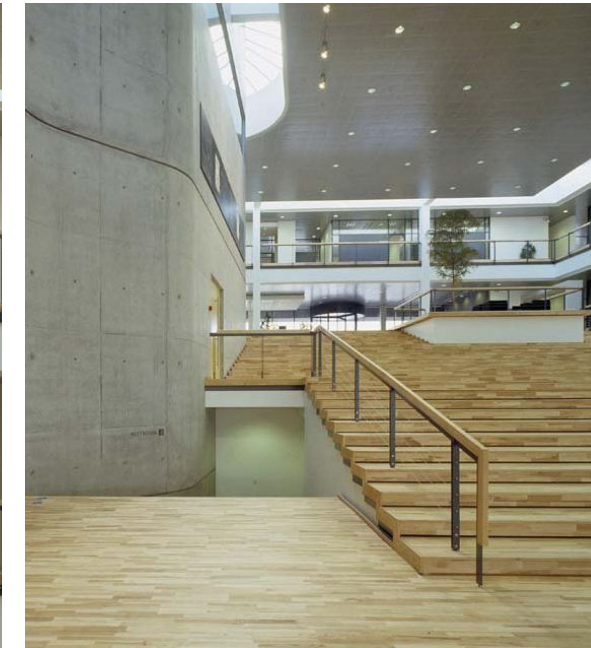
Mikado House
Copenhagen



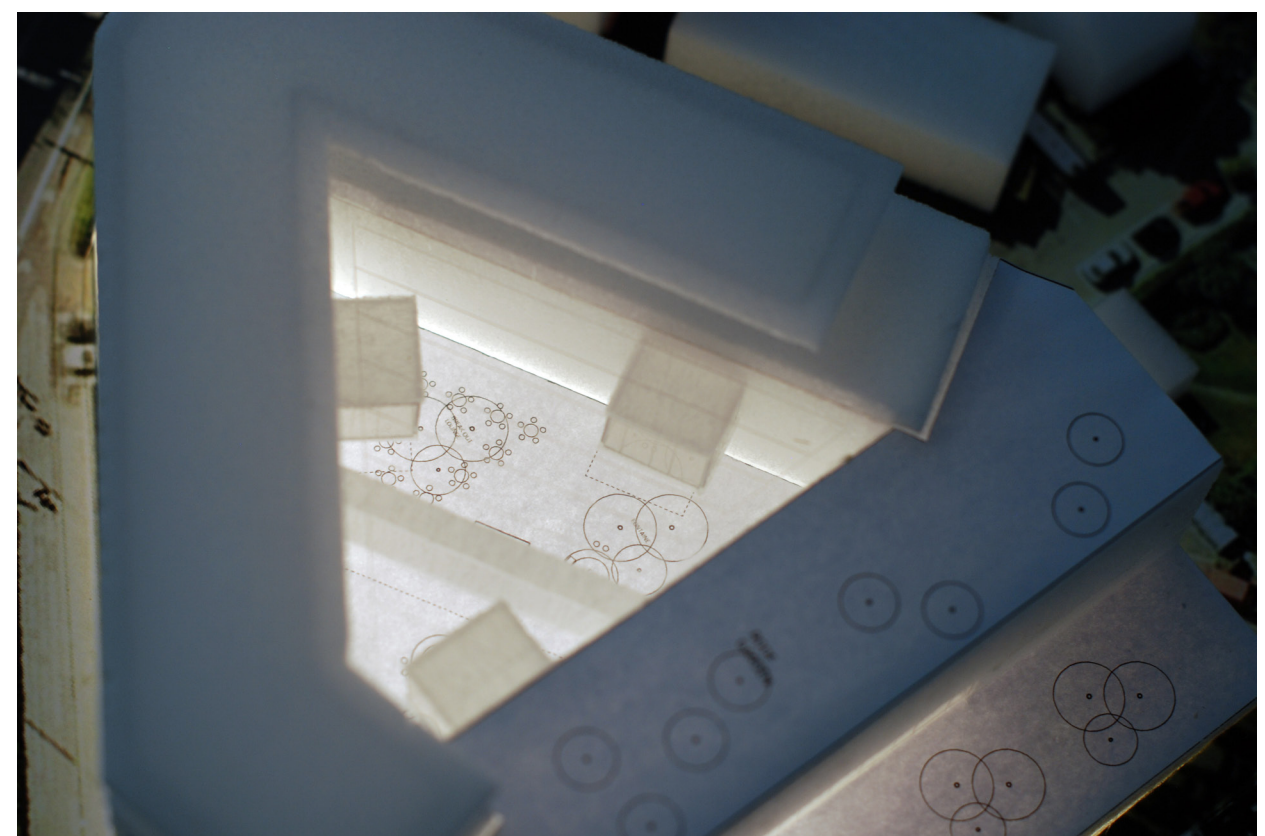
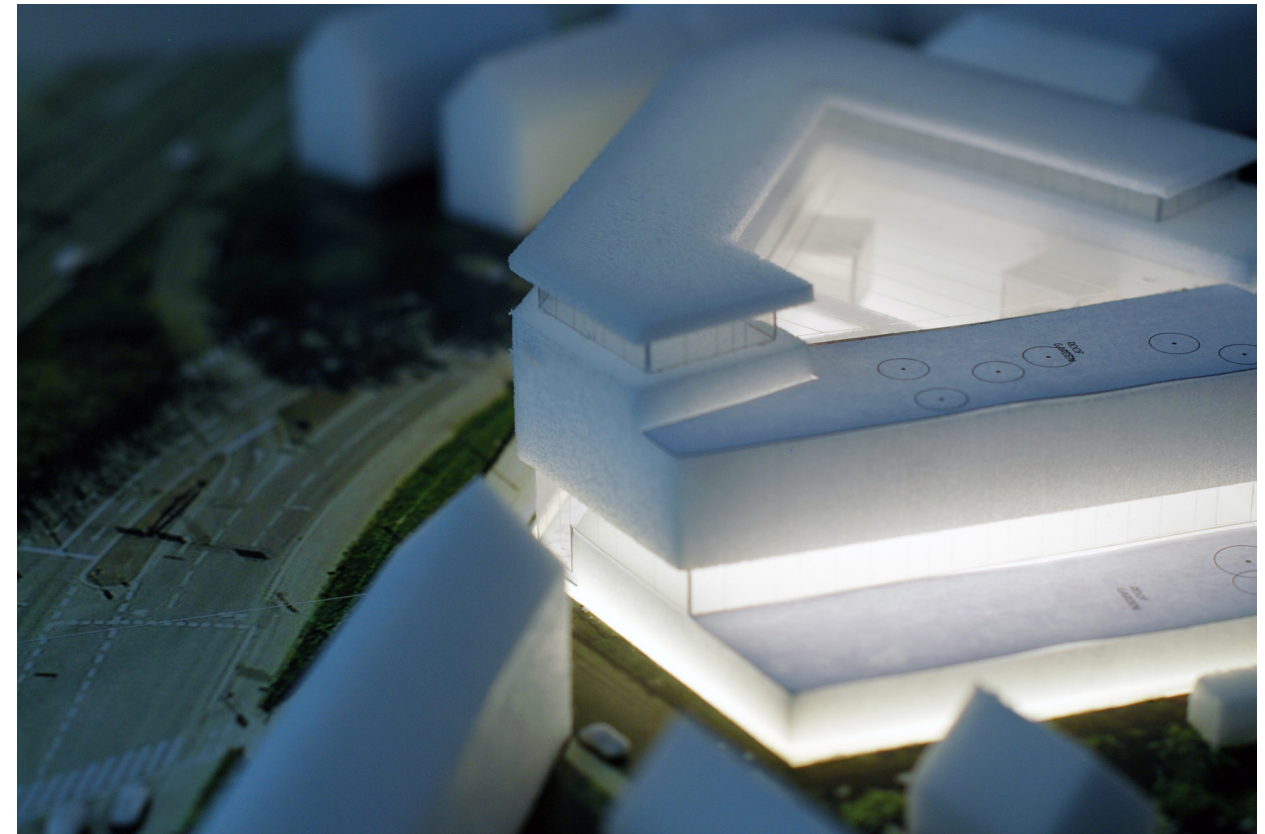
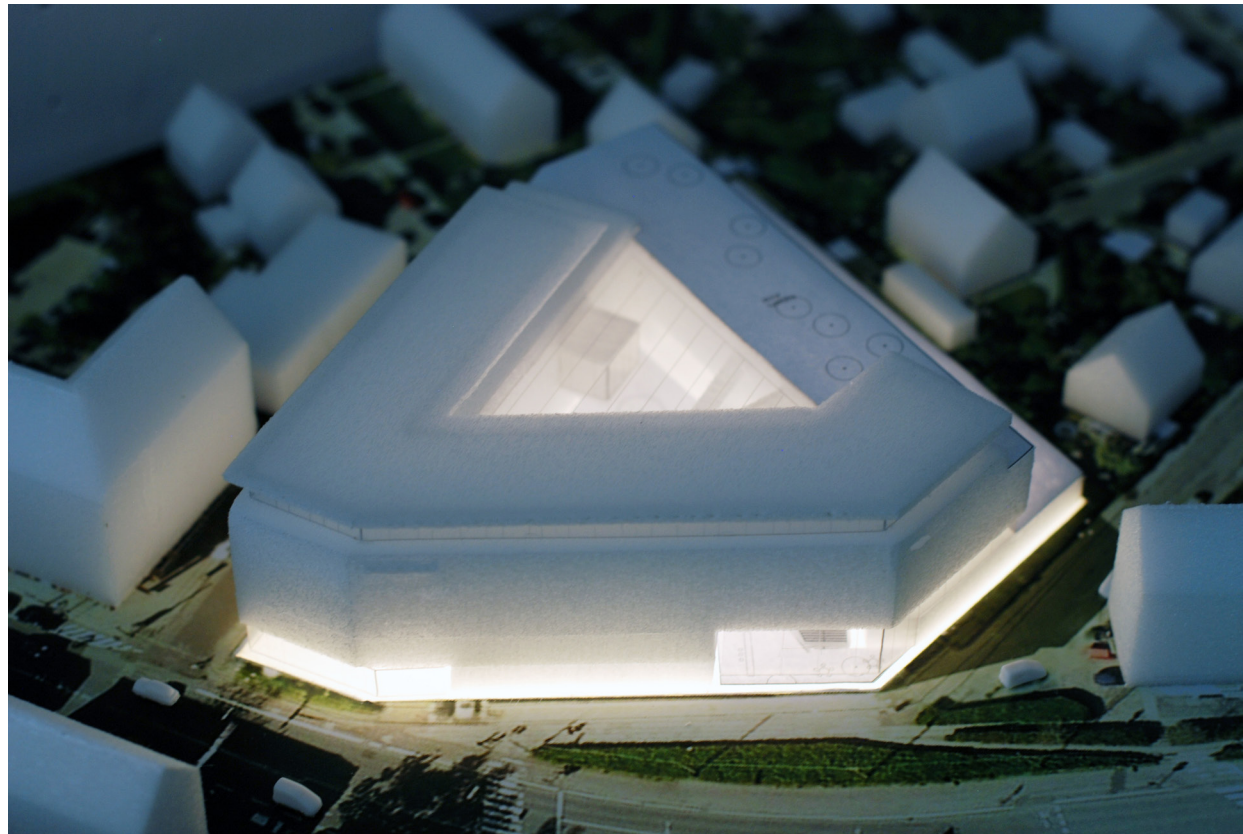
Landbrugets Hus
Horsens



HK Huset
Copenhagen



CCI Europe
Aarhus



Lyngby-Taarbæk Kommune
Att.: Sidsel Poulsen
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 1
2800 Lyngby

KPC København A/S
Borupvang 2D, 1. sal
DK-2750 Ballerup
Telefon +45 70 12 35 30
Telefax +45 70 12 35 11
CVR 30 91 35 74

Mobil +45 22 72 76 50
E-mail lkr@kpc.dk

Vor sag
Lyngby Hovedgade, A&M

Vor ref
LKR/LKR

Dato
8. maj 2012

Vedr.: Forespørgsel Lyngby Hovedgade 63

KPC København A/S har indgået en købsaftale med Andersen & Martini A/S vedrørende deres ejendom beliggende Lyngby Hovedgade 63 med henblik på en udvikling af ejendommen.

Efter nogle indledende møder med forvaltningen, har vi udarbejdet to skitseforslag til projektet som nærmere beskrevet nedenfor.

Med nærværende brev ønsker vi at anmode om en principiel stillingtagen til, at der kan arbejdes videre med et projekt på ejendommen, og igangsætning af en lokalplan, der muliggør det ene af de to projektscenarier med de skitserede volumener og anvendelser.

Projektets anvendelse:

Begge projektforslag indeholder detailhandel i stueetagen. Hovedparten af arealet i stueetagen vil blive disponeret med et fuldsortimentsvarehus på 3.500 m² butik og lager samt 200 m² velfærdsarealer. Dette vil give et mærkbart supplement til dagligvareudvalget centralt i Kgs. Lyngby.

Dermed understøtter projektet Lyngby-Taarbæk Kommunes fokusstrategi for Kgs. Lyngby fra 2008:

- "Bebyggelsen bør være en publikumsmagnet, som kan give mere liv i dén del af hovedgaden" (Fokusstrategi for Kgs. Lyngby, s. 17).

Butiksanvendelsen understøttes desuden af ICPs anbefaling ved fremlæggelse af Lyngby-Taarbæk Kommunes Detailhandelsanalyse 2010:

- "Der bør ske en fortsat udbygning centralt i Kgs. Lyngby – et varehus på 3500 m² vil komplettere det attraktive butiksudbud" (referat af møde i Udviklings- og Strategiudvalgets møde den 18. januar 2011, punkt 1, s. 4).

Ovenpå butikkerne i stueetagen arbejdes med to muligheder:

- Kontorerhverv udformet som domicil
- Etageboliger til privat udlejning

Den gældende kommuneplanramme 1.1.16 for ejendommen muliggør begge anvendelser.

Opførelse af projektet til kontordomicil kræver, at der indgås aftale med en konkret bruger. Vi er aktuelt i dialog med en stor virksomhed i lokalområdet, som har brug for nye lokaler og gerne vil blive i Lyngby. Hvis det ikke lykkes at indgå en aftale med denne bruger om placeringen, vil projektet i stedet skulle realiseres med boliger.

Beslutning om, hvilken af de to muligheder, der kan og skal realiseres, vil naturligvis blive truffet senest i forbindelse med igangsætning af udarbejdelsen af en ny lokalplan for ejendommen.

Projektets udformning:

Bygningen er højest – op til 6 etager – ud mod Lyngby Hovedgade. Ved at trække bebyggelsen frem mod Lyngby Hovedgade, opnås et markant byggeri, der markerer gadeforløbet langs Lyngby Hovedgade. Bygningsmassen aftrappes gradvist ned mod de bagvedliggende boliger på Frem af hensyn til beboerne i dette område. Facaden på byggeriet er tænkt udført i tegl for at passe ind i helheden af teglstensbygninger langs med Lyngby Hovedgade.

Dermed understøtter projektet med sin størrelse og udformning Lyngby-Taarbæk Kommunes fokusstrategi for Kgs. Lyngby fra 2008:

- "Bebyggelsen kan erstattes af en højere og mere fremtrædende bebyggelse, så området er mere helstøbt og integreret i Hovedgaden" (Fokusstrategi for Kgs. Lyngby, s. 17).

Indgangene til butikkerne i stueplan vil være åbne og orientere sig mod de øvrige butikker langs Lyngby Hovedgade i krydset mellem Lyngby Hovedgade og Gyldendalsgade.

På erhvervsdomicilet vil tagformen være udført som en tilbagetrukket penthouse der vil indeholde den øverste etage i byggeriet. I boligprojektet er tagformen en skrånende tagflade med forskellige hældninger i varierende retning, der kan optage aftrapningen mod Frem. På facaden vil den væsentligste forskel mellem erhvervs- og boligprojektet være, at boligprojektet vil indebære altaner.

Detailhandel:

For at understøtte beslutningen om udvikling af ejendommen, er vi af forvaltningen blevet bedt om at få udarbejdet et notat om de forventede konsekvenser for detailhandelen som følge af den forventede fremtidige anvendelse. Konklusionen i ICPs notat er, at der forventes at være basis for et fuldsortimentsvarehus på placeringen, og at dette varehus vil supplere dagligvareudvalget i Kgs. Lyngby godt.

Trafik:

I forhold til trafikafvikling, har vi på forvaltningens foranledning ladet Rambøll undersøge forholdene og udarbejde et foreløbigt notat. Rambølls konklusion er, at projektet vil kunne trafikbetjenes på en acceptabel måde både via Gyldendalsvej og ved etablering et fjerde ben i krydset mellem Lyngby Hovedgade og Jægersborgvej. Rambøll anbefaler dog Gyldendalsvej-løsningen. Den endelige løsning anbefales valgt og udformet i tæt samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommunes vejafdeling.

Den videre proces:

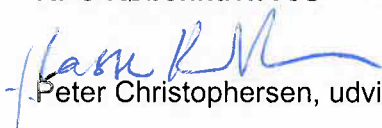
Vi er indstillet på, at KPC får udarbejdet mere udførlige analyser af både trafik- og detailhandelsforhold i forbindelse med en kommende lokalplanproces.

Derudover indgår vi gerne en dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om en udbygningsaftale vedrørende udførelse af de nødvendige infrastrukturelle anlæg, der nødvendiggøres af projektet.

Såfremt det ønskes, vil vi meget gerne præsentere projektet og notaterne i forbindelse med den politiske behandling af forespørgslen, og deltager gerne i et møde om projektet med Lyngby-Taarbæk Kommunes politiske ledelse.

Venlig hilsen

KPC København A/S

A blue ink signature of Peter Christophersen, written in a cursive style.

Peter Christophersen, udviklingsdirektør

A blue ink signature of Jesper Jørgensen, written in a cursive style.

Jesper Jørgensen, afdelingsdirektør

Bilag:

1. Projektmappe for kontorprojekt, Arkitema, 7. maj 2012
2. Projektmappe for boligprojekt, Arkitema, 16. december 2011
3. Notat om detailhandel, ICP, 12. april 2012
4. Notat om trafikafvikling, Rambøll, 16. april 2012

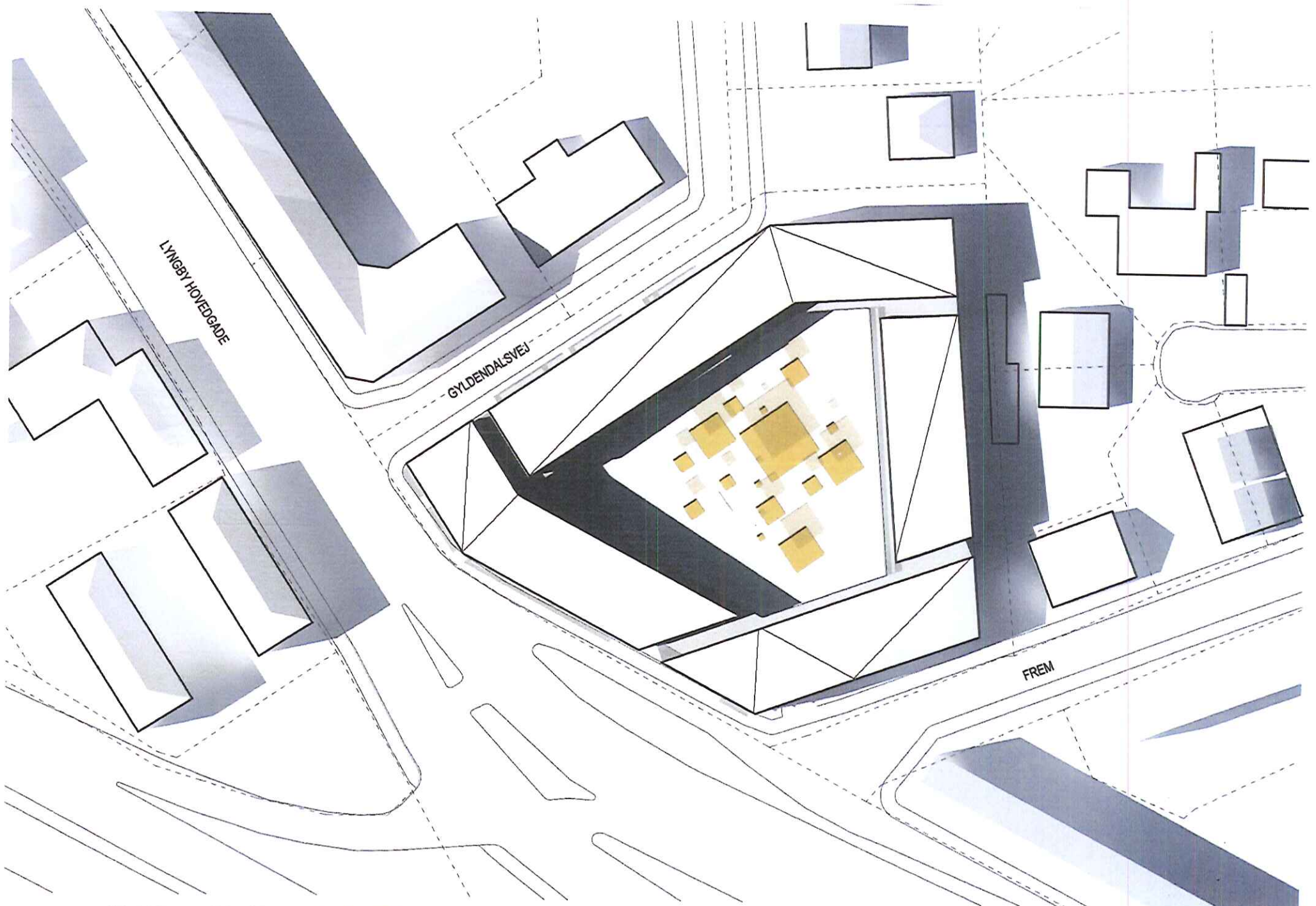
Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 2.4

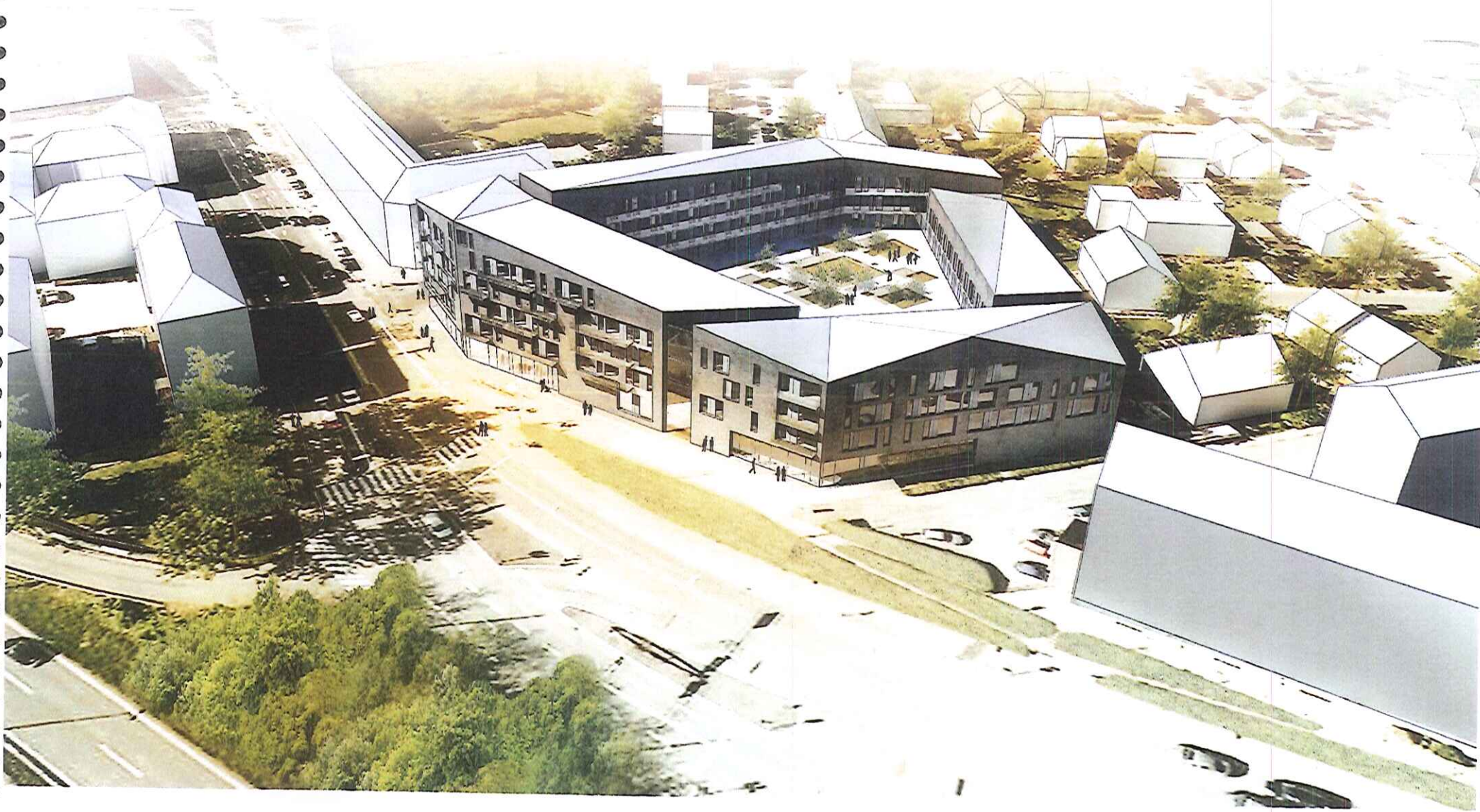


ARKITEMA ARCHITECTS

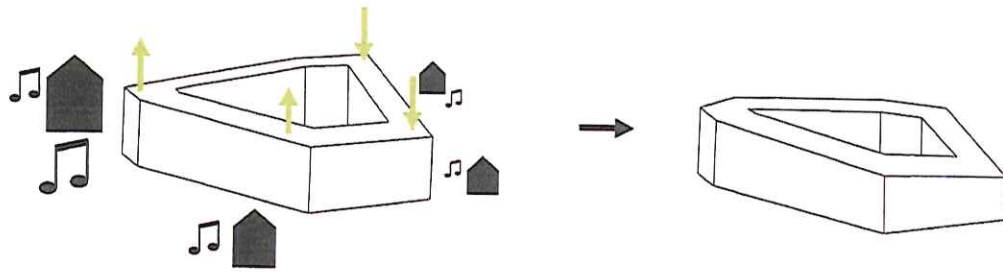
16.12.2011

LYNGBY HOVEDGADE
ERHVERV OG BOLIGER

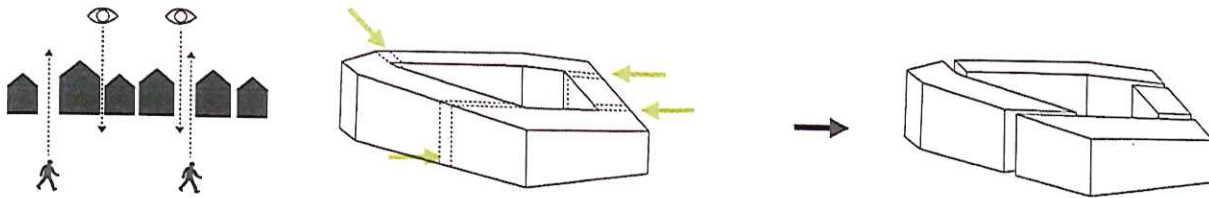




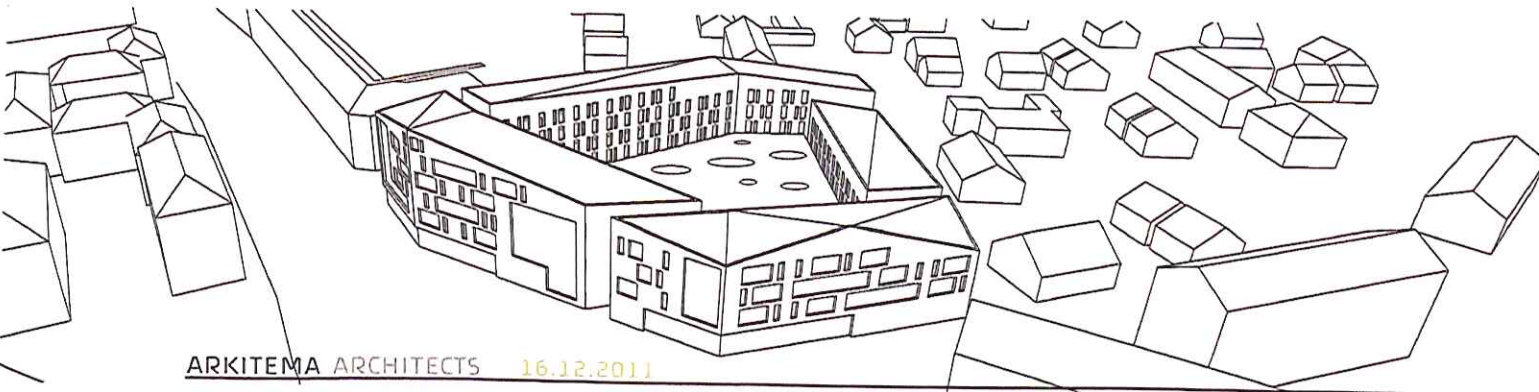
skala/støj



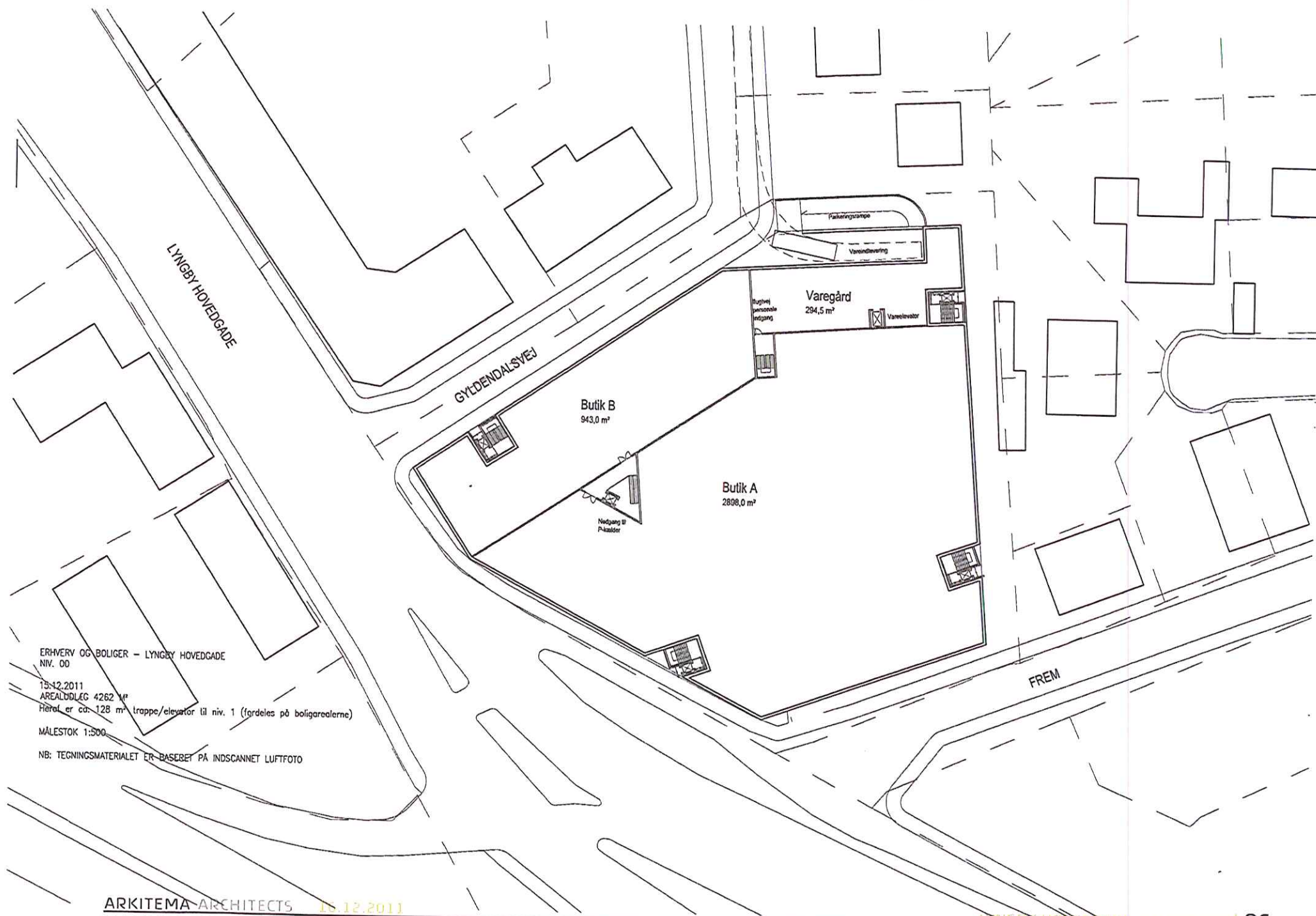
transparens og bevægelse



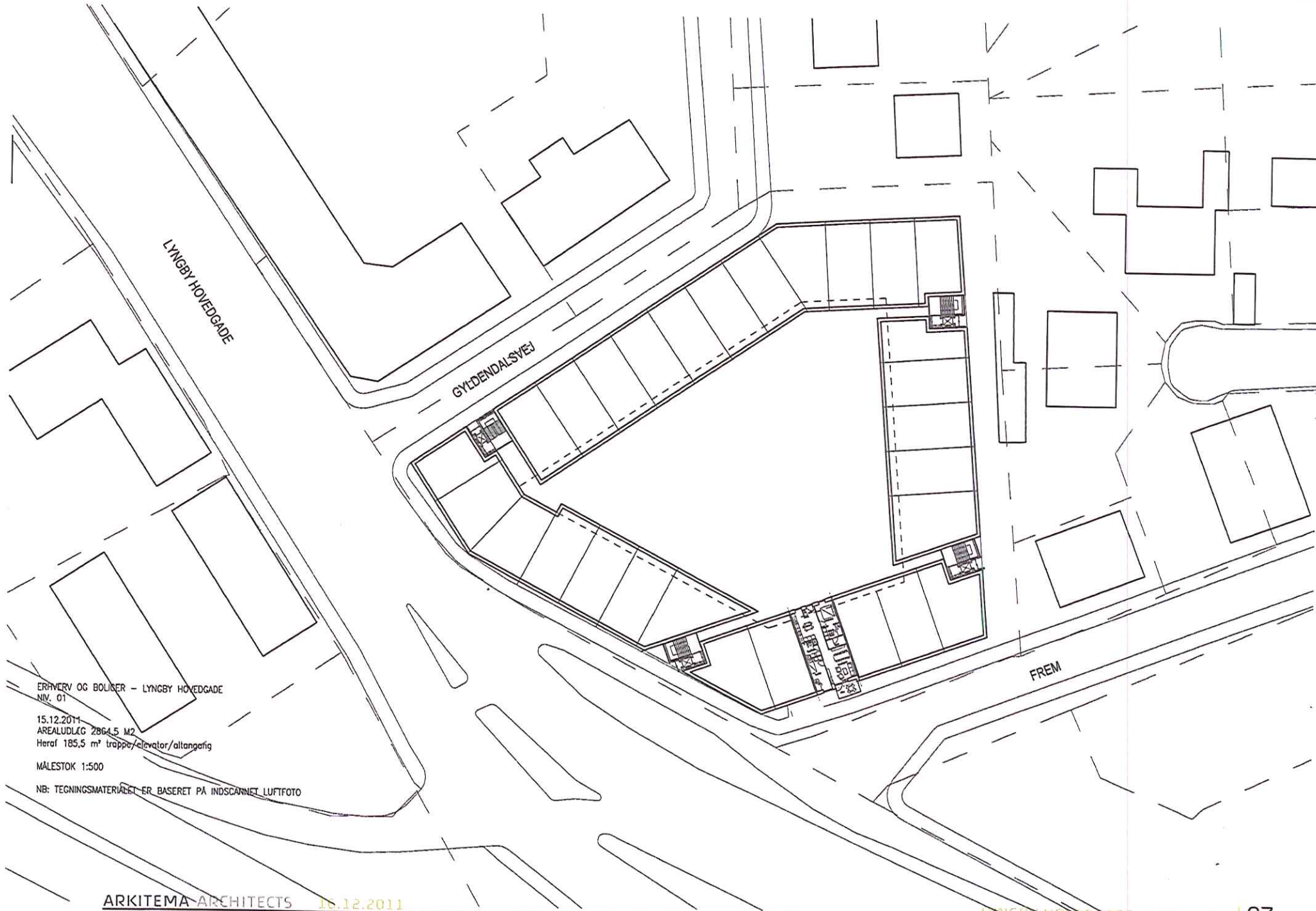
opholdsrum







ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HOVEDGADE
 NIV. 00
 13-12-2011
 AREALBOLIG 4262 M²
 Heraf er ca. 128 m² trappe/elevator til niv. 1 (fordeles på boligarealerne)
 MÅLESTOK 1:500
 NB: TEGNINGSMATERIALET ER BASERET PÅ INDSCANNET LUFTFOTO



LYNGBY HOVEDGADE

GYLDENDALSVEJ

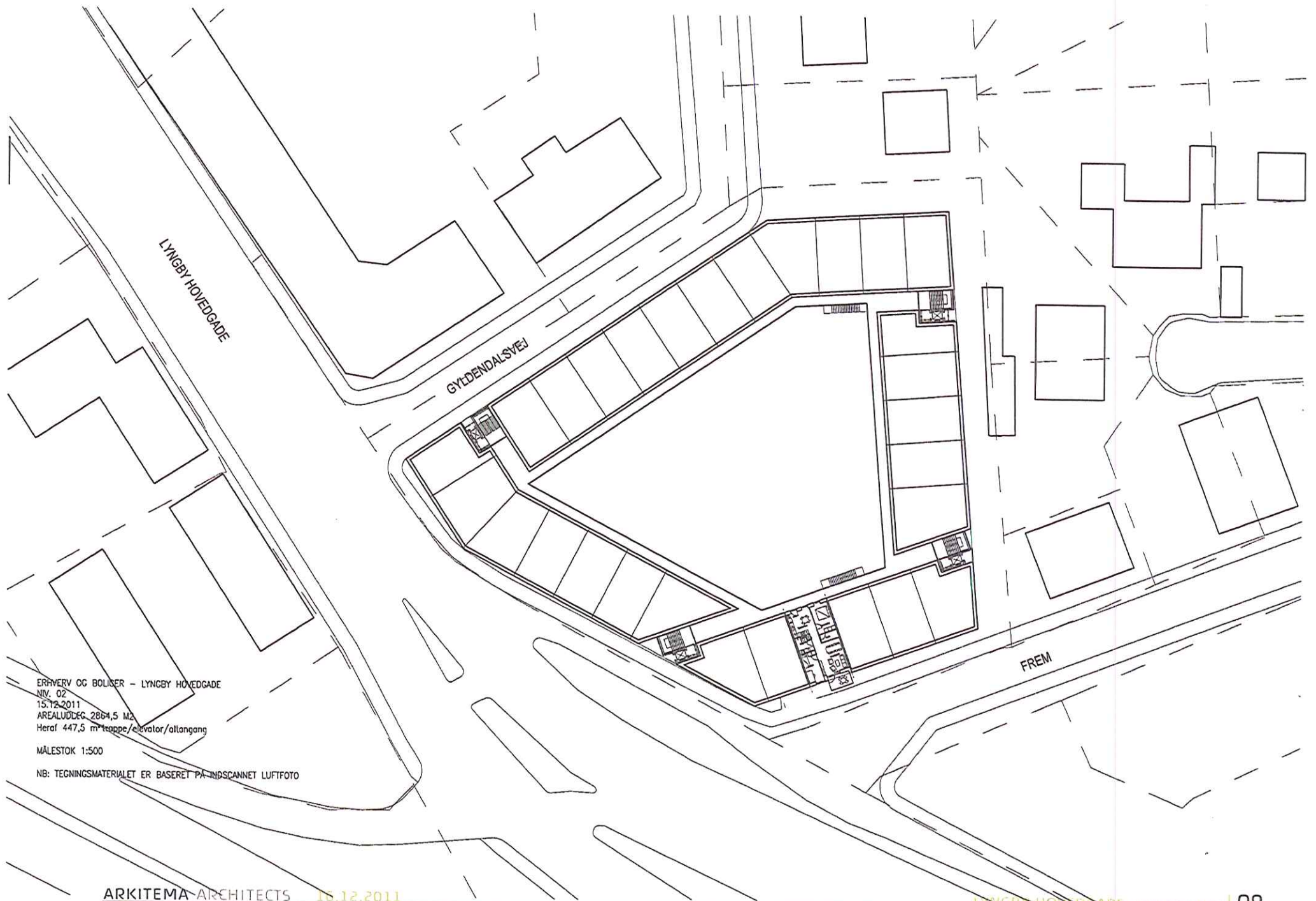
FREM

ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HOVEDGADE
NIV. 01

15.12.2011
AREALUDLÆG 2864,5 M2
Heraf 185,5 m² trappe/elevator/altangang

MÅLESTOK 1:500

NB: TEGNINGSMATERIALET ER BASERET PÅ INDSCANNET LUFTFOTO



LYNGBY HOVEDGADE

GYLDENDALSVEJ

FREM

ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HOVEDGADE
NV. 02
15.12.2011
AREALUDLEG. 2864,5 M²
Heraf 447,5 m² trappe/elevator/altgang

MÅLESTOK 1:500

NB: TEKNINGSMATERIALET ER BASERET PÅ INDSCANNET LUFTFOTO



LYNGBY HOVEDGADE

GYLDENDALSVEJ

FREM

ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HOVEDGADE
NIV. 03

15.12.2011
AREALUDLÆG T970_M2
Heraf 301,2 m² trappe/elevator/allangefig
MÅLESTOK 1:500

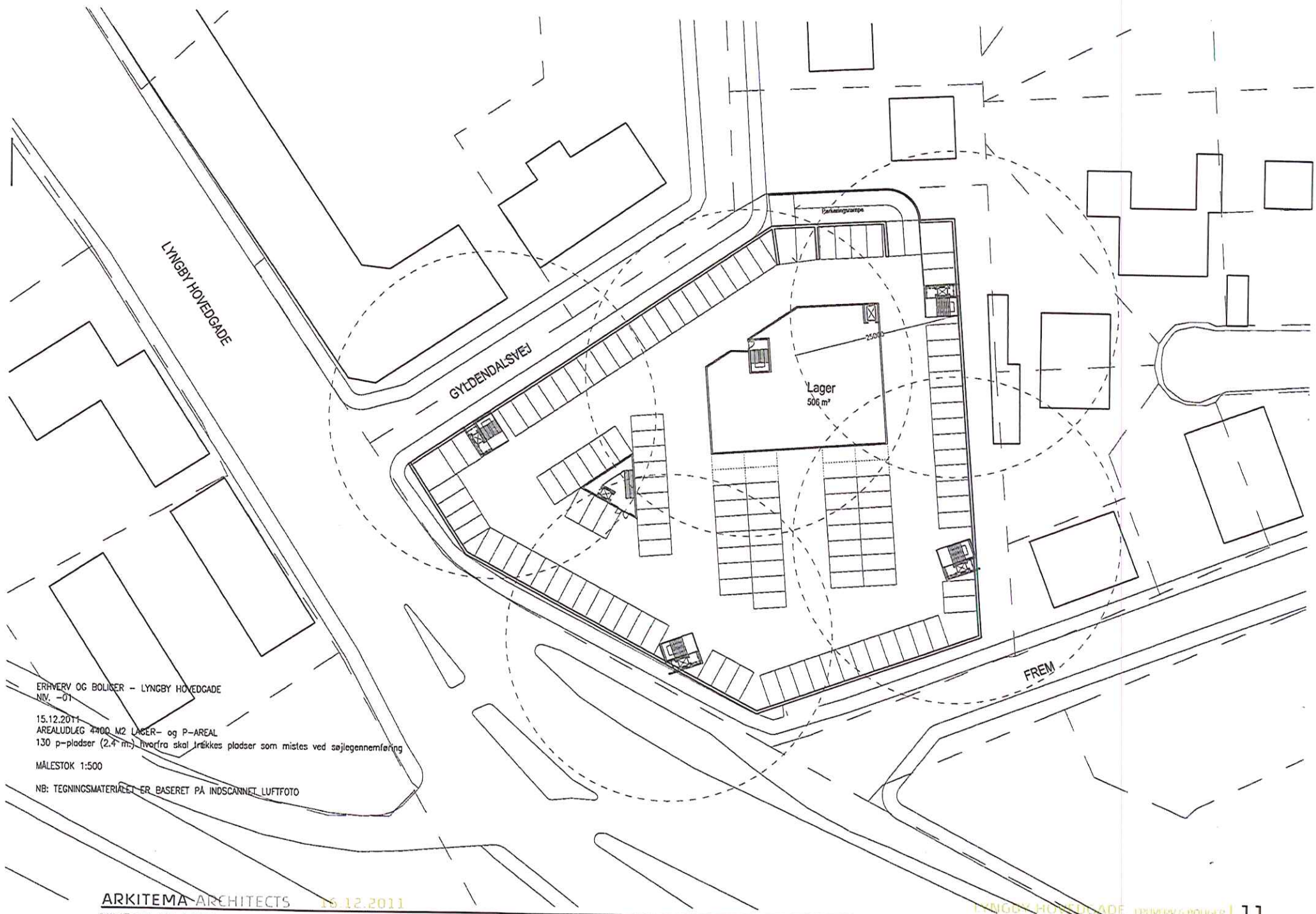
NB: TEGNINGSMATERIALET ER BASERET PÅ INDSCANNET LUFTFOTO



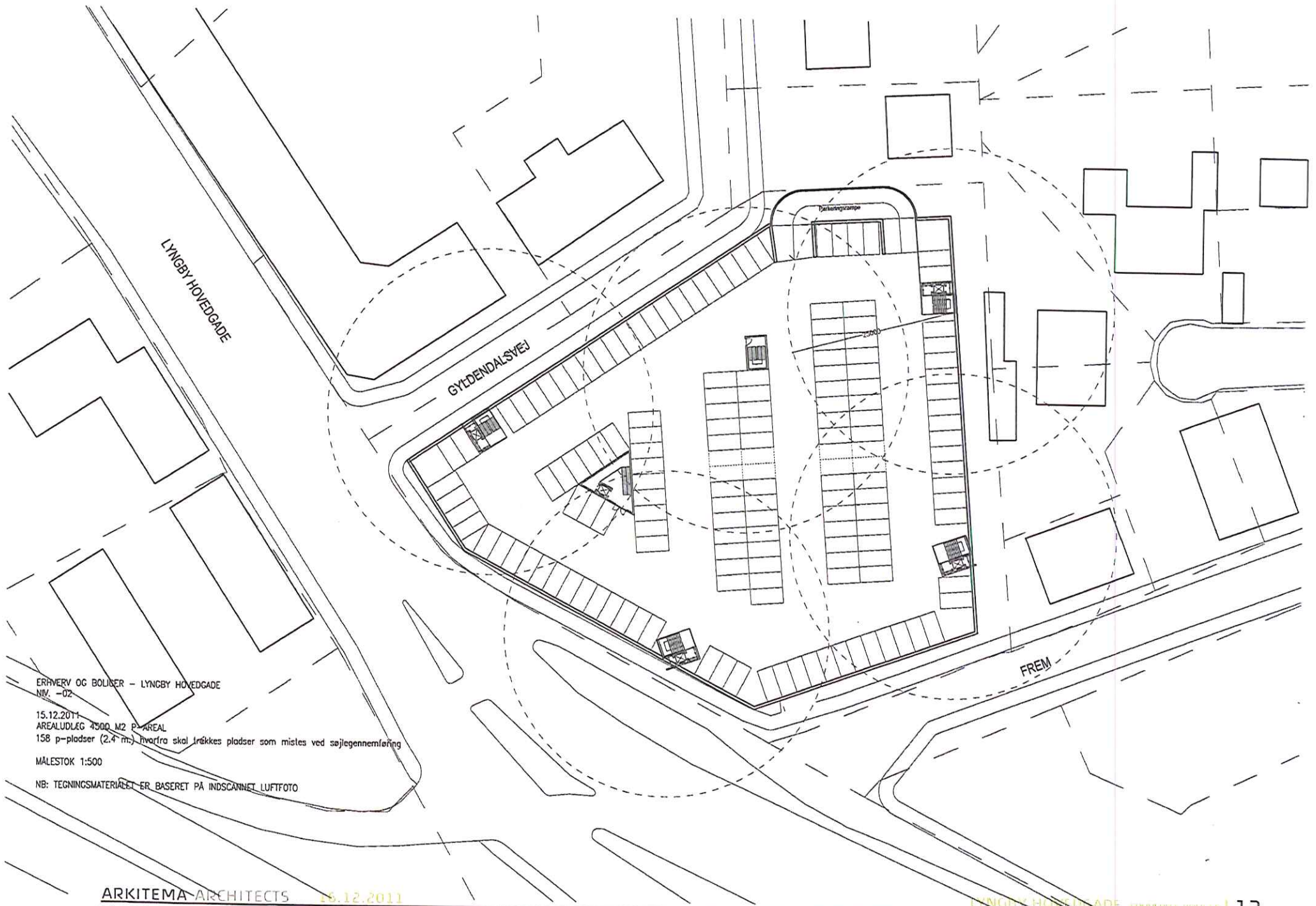
ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HØVEDGADE
NIV. 04

15.12.2011
AREALUDLÆG 993,5 M2
Heraf 148,5 m² trappe/elevator/allangang
MALESTOK 1:500

NB: TEGNINGSMATERIALET ER BASERET PÅ INDSCANNET LUFTFOTO



ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HØVEDGADE
 NIV. -01
 15.12.2011
 AREALUDLÆG 4100 M2 LAGER- og P-AREAL
 130 p-pladser (2,4 m) hvorfra skal trækkes pladser som mistes ved søjlegennemføring
 MÅLESTOK 1:500
 NB: TEGNINGSMATERIALET ER BASERET PÅ INDSCANNET LUFTFOTO



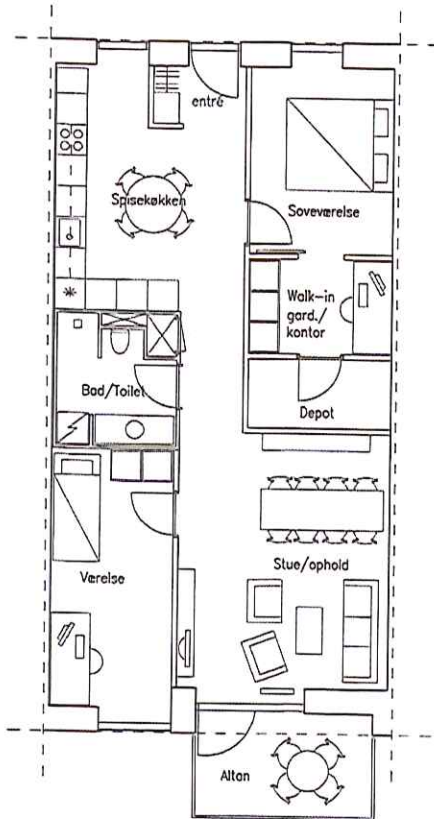
ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HOVEDGADE
 NV. -02

15.12.2011
 AREALUDLÆG 4300 M2 P-AREAL
 158 p-pladser (2,4 m.) hvortil skal trækkes pladser som mistes ved søjlegennemføring

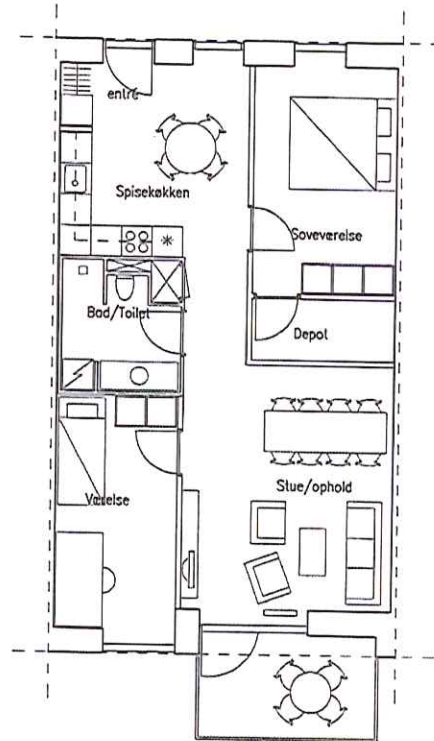
MALESTOK 1:500

NB: TEGNINGSMATERIALET ER BASERET PÅ INDSCANNET LUFTFOTO

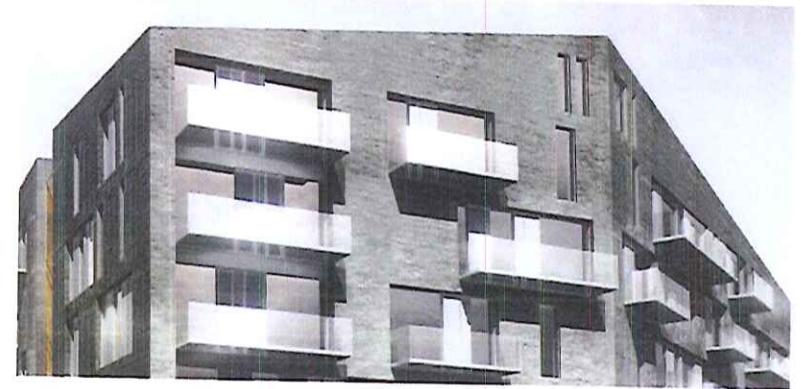


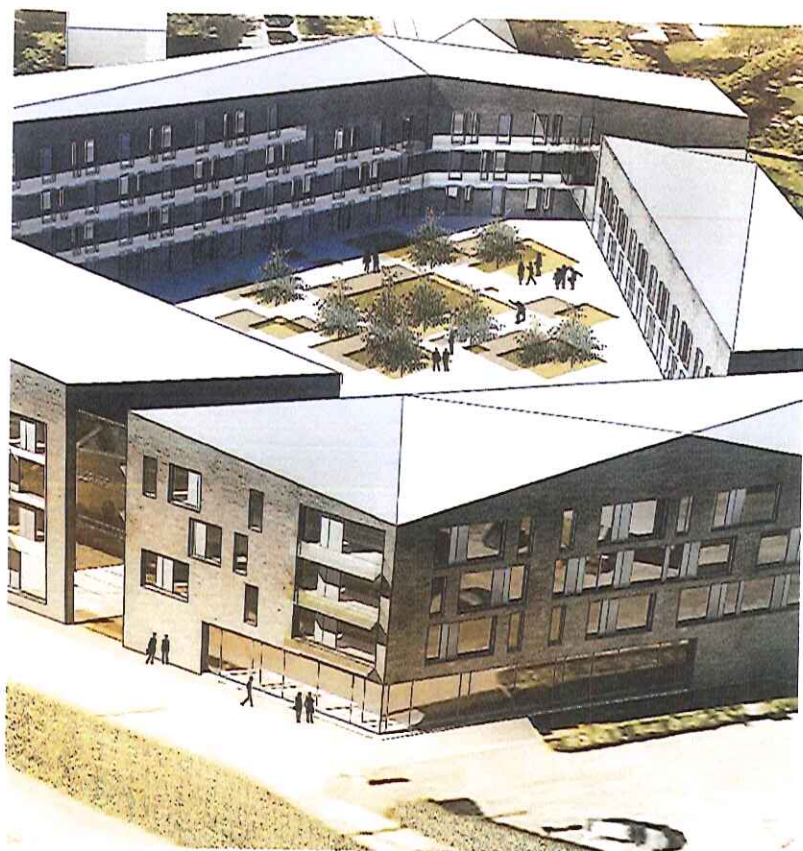


ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HOVEDGADE
 Eksempel på boligindretning
 15.12.2011
 Modulmål 6800x13500 mm
 Areal: BBR ca. 100 m² inkl. altangang og trapper
 MALESTOK 1:100



ERHVERV OG BOLIGER - LYNGBY HOVEDGADE
 Eksempel på boligindretning
 15.12.2011
 Modulmål 6800x12000 mm
 Areal: BBR ca. 100 m² inkl. altangang og trapper
 MALESTOK 1:100

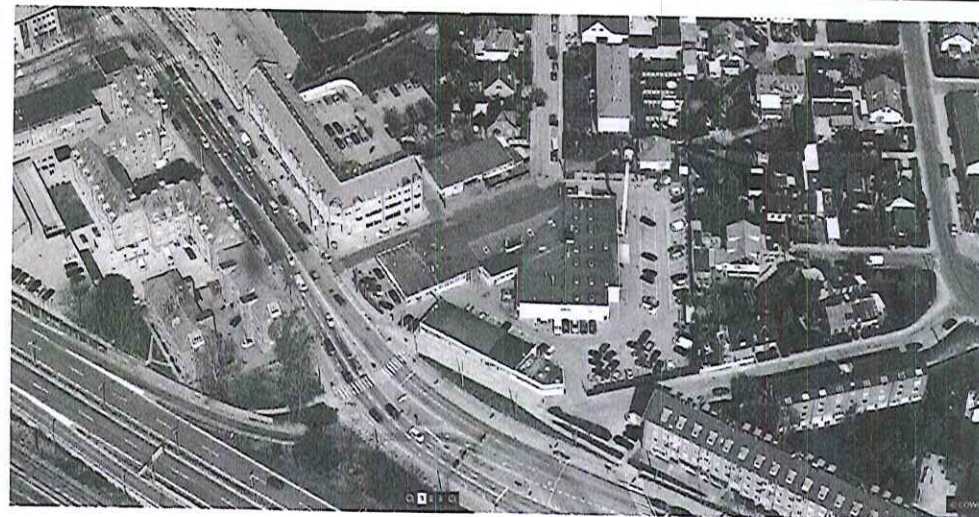
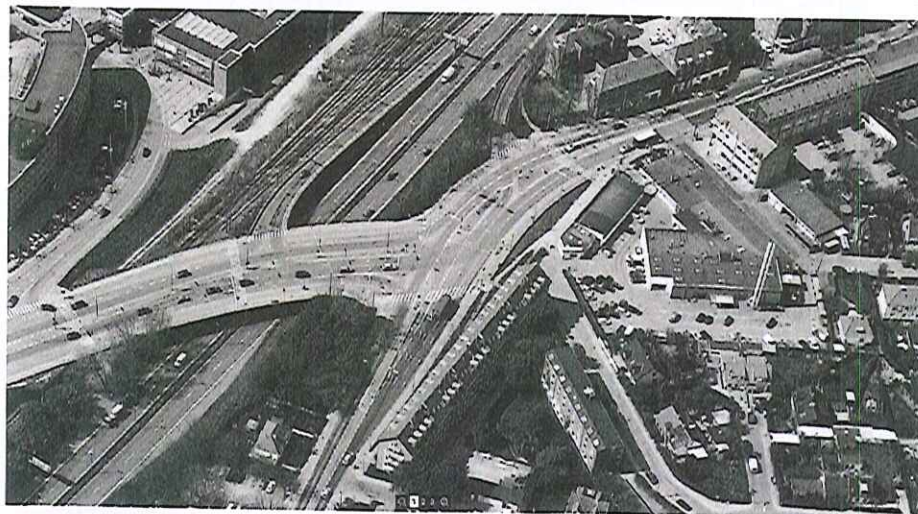
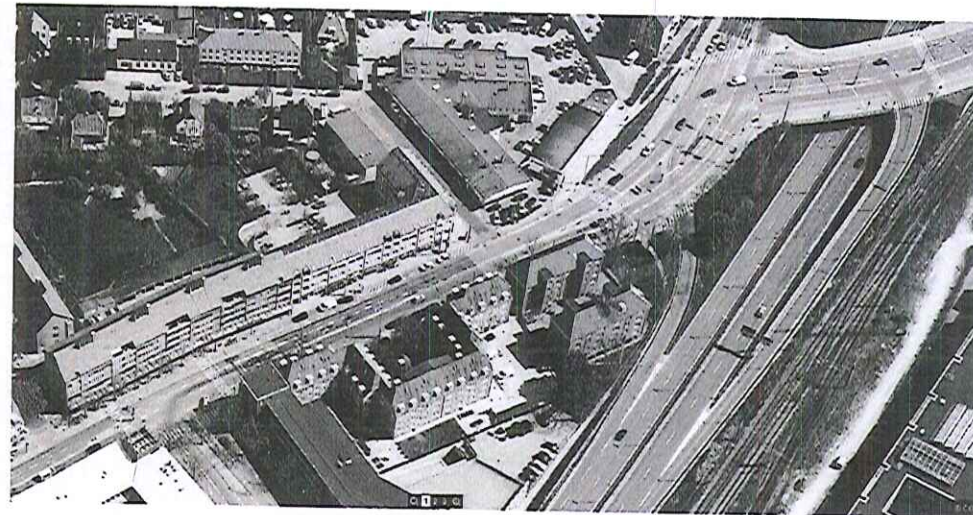
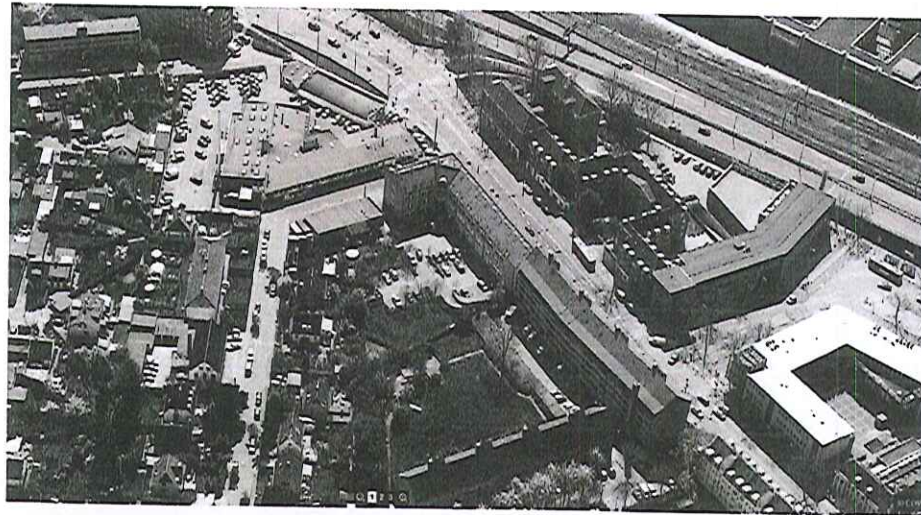




AREALOPGØRELSE

Niveau	Funktion	Areal	Fordeling	
Niveau -02	Parkering	4.500 m ²	Parkeringskælder +Lager	8.900 m ²
	I alt	4.500 m ²		
Niveau -01	Parkering	3.894 m ²	Butik +Varegård	4.135 m ²
	Lager	506 m ²		
	I alt	4.400		
Niveau 00	Butik A	943 m ²	Boliger +trapper/elevator/ altangange	8.821 m ²
	Butik B	2.863 m ²		
	Varegård	329 m ²		
	*1 Trappe/ elevator	128 m ²		
I alt	4.263 m ²	Boliger		
Niveau 01	Boliger	2.679 m ²	Niv. 01	29 stk.
	Trappe/ elevator	186 m ²	Niv. 02	29 stk.
	I alt	2.865 m ²	Niv. 03	20 stk.
Niveau 02	Boliger	2.417 m ²	Niv. 04	10 stk.
			Trappe/ elevator/ altangang	448 m ²
	I alt	2.865 m ²		
	Niveau 03	Boliger	1.669 m ²	
Trappe/ elevator/ altangang		301 m ²		
I alt		1.970 m ²		
Niveau 04	Boliger	845 m ²		
	Trappe/ elevator/ altangang	149 m ²		
	I alt	994 m ²		
Total		21.856 m²		

*1 Tæller med i boligarealet



Til
KPC

Dokumenttype
Rapport

Dato
April 2012

Udkast

KPC

TRAFIKANALYSE FOR EJENDOMMEN LYNGBY HOVEDGADE 63

KPC
TRAFIKANALYSE FOR EJENDOMMEN LYNGBY
HOVEDGADE 63

Revision **3**
Dato **2012-04-16**
Udarbejdet af **HDJ**
Godkendt af **CM**

Ref. 12651047

INDHOLD

1.	Baggrund	1
2.	Byggeprojektet	1
3.	Trafik til/fra ejendommen	2
4.	Afvikling af trafikken	2
4.1	Biladgang via Gyldendalsvej	3
4.2	Biladgang via Frem	3
5.	Forslag til videre fremgangsmåde	4

1. BAGGRUND

KPC har bedt Rambøll gennemføre nærværende trafikanalyse for ejendommen Lyngby Hovedgade 63. Trafikanalysen har til formål at beregne de trafikale konsekvenser af et byggeprojekt på grunden og komme med forslag til vejadgang til ejendommen, inkl. evt. ombygninger af det eksisterende vejnet.

Byggeprojektet omfatter en nedrivning af den eksisterende ejendom, som i dag huser en bilforretning med salg af nye biler og værksted, og nybyggeri af et kombineret bolig- og erhvervsbyggeri på 13.-14.000 m².

2. BYGGEPROJEKTET

Ejendommen er beliggende på Lyngby Hovedgade 63, jf. fig. 1.



Fig. 1 Luftfoto af grunden (indrammet), Google Earth

Der er i dag vejadgang fra Gyldendalsvej, Lyngby Hovedgade og Frem. Sidstnævnte er lukket mod Lyngby Hovedgade. Der planlægges følgende byggeri på grunden:

Anvendelse	Etageareal (m ²)
Detailhandel, dagligvarer	3.363
Detailhandel, udvalgsvarer	943
Bolig (i alt 88 boliger)	8.821
Sum	13.127

Tabel 1 Planlagt byggeri

Byggeriet vil indeholde en parkeringskælder i to niveauer med ca. 270 p-pladser, nogenlunde svarende til følgende p-norm:

- Detailhandel: 1 p-plads pr. 35 m²
- Boliger: 1,5 p-plads pr. bolig.

3. TRAFIK TIL/FRA EJENDOMMEN

Trafikken til/fra det nye byggeri er beregnet i tabel 2.

	Etageareal (m ²)	Turrate Ture/døgn Pr. 100 m ²	Ture/døgn	Spidstimepct. (%)	Spidstimetrafik (ture/time) - afrundet
Dagligvarer	3.363	75	2.522	10	250
Udvalgsvarer	943	35	330	10	30
Boliger	8.821	3,5	309	40	130
I alt	13.127	-	3.161	-	410

Tabel 2 Beregnet døgn- og spidstimetrafik ved byggeprojektet på Lyngby Hovedgade (trafik i begge retninger tilsammen).

Turraterne for detailhandel er forudsat reduceret med ca. 30 % i forhold til de "normale" gennemsnitlige værdier for dagligvarebutikker, fordi der er forudsat en p-norm på 1 p-plads pr. 35 m², som er ca. 30 % under den normale p-norm for detailhandel (1 p-plads pr. 25 m²). For boligerne er der forudsat en turrate på 3,5, svarende til lejligheder med relativt højt bilejerskab.

For at beregne væksten af trafikken til/fra ejendommen, er den eksisterende bilforretnings trafik vurderet i tabel 3 ud fra oplysninger om ansatte og kunder.

	Trafikanter	Ture/døgn	Spidstimepct. (%)	Spidstimetrafik (ture/time)
Ansatte	25	40	25	10
Kunder/dag	50	200	40	80
I alt	-	300	-	90

Tabel 3 Vurderet trafik til/fra den eksisterende bilhandel (trafik i begge retninger tilsammen).

På denne baggrund ses, at trafikvæksten vil andrage ca. 2.900 bilture/døgn og ca. 320 ture/time i en spidstime om eftermiddagen.

4. AFVIKLING AF TRAFIKKEN

Lyngby-Taarbæk Kommune har oplyst den eksisterende årsdøgntrafik på de overordnede veje omkring ejendommen Lyngby Hovedgade 63:

- Lyngby Hovedgade nord for Jægersborgvej: 10.-11.000 biler/døgn
- Lyngby Hovedgade syd for Jægersborgvej: 7.800 biler/døgn
- Jægersborgvej: 8.100 biler/døgn

De 3 vejstrækninger er to-sporede og mødes i et signalreguleret kryds, der desuden er koordineret med det signalregulerede kryds Lyngby Hovedgade/nordgående rampetilslutning til motorvejen.

De oplyste trafikbelastninger vurderes ikke at medføre kapacitetsproblemer i myldretiderne i dag.

Følgende alternative løsningsforslag er vurderet:

4.1 Biladgang via Gyldendalsvej

Den eksisterende Gyldendalsvej foreslås udpeget til den vigtigste adgangsvej til ejendommen, som det er tilfældet i dag, jf. fig. 2.

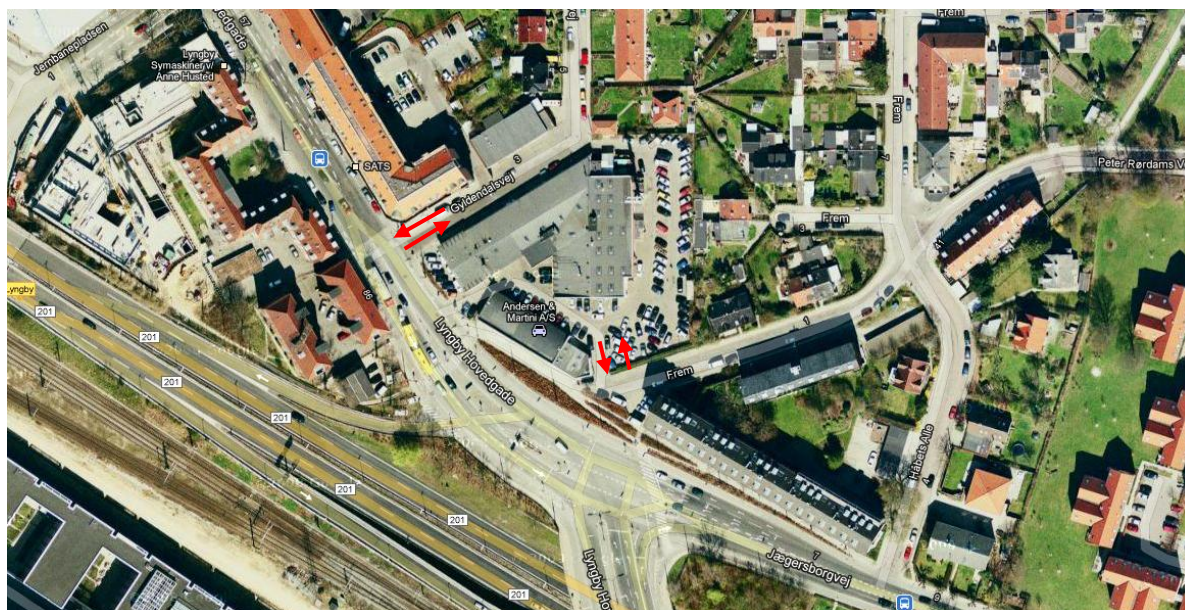


Fig. 2 Biladgang via Gyldendalsvej

Der foreslås etableret signalregulering af krydset Lyngby Hovedgade/Gyldendalsvej, som koordineres med signalreguleringen af krydsene Lyngby Hovedgade/Jægersborgvej og Lyngby Hovedgade/rampetilslutning. Det skal i givet fald undersøges, om dette er geometrisk og kapacitetsmæssigt muligt.

Der vurderes at være plads til et venstresvingspor på Lyngby Hovedgade, da kørebanen er 10-11 m bred. På grund af vestresvingsporet på Lyngby Hovedgade mod Stationsvej, vil der dog kun blive plads til et venstresvingspor på ca. 20 m mod Gyldendalsvej, svarende til at der kan holde ca. 3-4 biler. Dette behøver imidlertid ikke at være et problem, fordi hovedparten af trafikken til ejendommen skønnes at komme fra syd.

4.2 Biladgang via Frem

Som alternativ kan Frem udpeges som adgangsvej til ejendommen og søges tilsluttet Lyngby Hovedgade i det eksisterende signalregulerede kryds Lyngby Hovedgade/Jægersborgvej, jf. fig. 3.

Løsningen vil kræve en betydelig ombygning af krydset, herunder terrænarbejder ved Frem's tilslutning til Lyngby Hovedgade, hvor der i dag er en niveauforskel. Herudover vil de skæve vinkler kræve en vurdering af, om krydsudformningen vil indebære trafiksikkerhedsmæssige ulemper, hvilket først vil kunne afklares efter udarbejdelse af et skitseprojekt for krydset. Umiddelbart vurderes denne udbygning at kunne afvikle den forøgede trafik til/fra ejendommen.

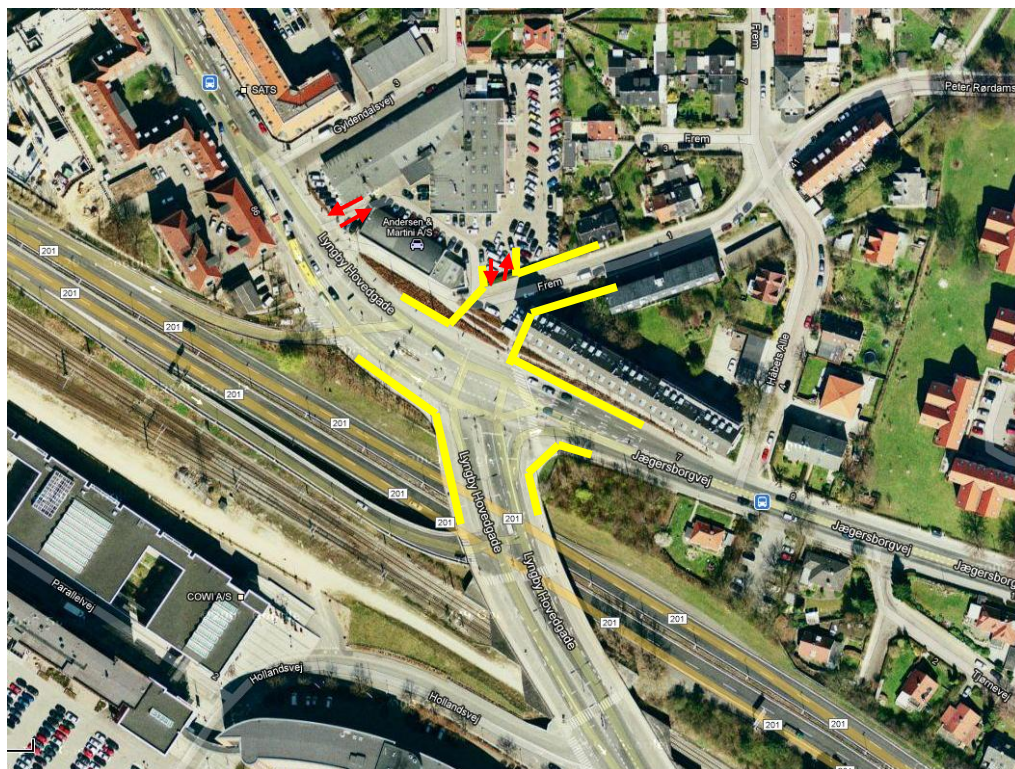


Fig. 3 Biladgang via Frem

5. FORSLAG TIL VIDERE FREMGANGSMÅDE

De foreslåede løsninger skal nærmere vurderes og drøftes med Lyngby-Taarbæk Kommune med henblik på, at få vejafdelingens foreløbige vurdering, inden der foretages en nærmere bearbejdning af dem.

Umiddelbart forekommer en signalregulering af krydset Lyngby Hovedgade/Gyldendalsvej som den bedste løsning. Den skal i givet fald nærmere undersøges geometrisk og signalteknisk, men vurderes at være realistisk og økonomisk overkommelig.



ICP A/S
Rødovre Centrum 2
DK- 2610 Rødovre
Tel.: +45 39 62 04 33
Fax: +45 39 62 01 52
www.icp.dk

Rødovre, den 12. april 2012

Overordnet vurdering af udviklingsmuligheder og eventuelle konsekvenser af etablering af 4.500 m² detailhandel på Lyngby Hovedgade 63 (Andersen & Martini).

KPC A/S har bedt Institut for Center-Planlægning (ICP) om at komme med en række overordnede betragtninger omkring hvilke udviklingsmuligheder og hvilke eventuelle konsekvenser en etablering af især et varehus på 3.500 m², men også en eller to udvalgswarebutikker på tilsammen indtil 1.000 m² på Lyngby Hovedgade 63 (Andersen og Martini) kan have på den nuværende detailhandelsstruktur i markedsområdet.

Der etableres omkring 150 p-pladser til varehuset og de en til to udvalgswarebutikker.

Nuværende forhold

ICP gennemførte i 2010-2011 en detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune, hvor man bl.a. opgjorde butikkernes omsætning og bruttoareal, beregnede det potentielle forbrug samt opgjorde kommunens handelsbalance.

I Lyngby-Taarbæk kommune var der ultimo 2010 370 butikker. Den samlede detailhandelsomsætning i kommunen i 2009 var på knap 5 mia. kr. incl. moms, heraf udgjorde dagligvareomsætningen knap 1,8 mia. kr.

Kommunens største udbudspunkt er Kgs. Lyngby, hvor der lå 260 butikker med en samlet omsætning på ca. 4 mia. kr, hvoraf dagligvareomsætningen alene udgjorde ca. 900 mio. kr. Generelt er der et meget attraktivt udbud af især udvalgswarebutikker på Lyngby Hovedgade. Den del, der ligger sydøst for Nørgårdsvej er dog markant svagere end den resterende del, på trods af at Kgs. Lyngbys næststørste dagligvarebutik SuperBest, Lyngby Hovedgade 80 ligger her.

I alt var der ca. 100 dagligvarebutikker i hele kommunen, hvoraf de ca. 30 lå i Kgs. Lyngby.

Ca. 85 % af kommunens ca. 270 udvalgswarebutikker lå i Kgs. Lyngby.

Kommunens eneste varehus er Føtex i Lyngby Storcenter. Butikken skønnes at have et bruttoareal på omkring 2.500 m².

I langt de fleste bymidter af Kgs. Lyngbys størrelse og karakter ligger der et fuldsortimentsvarehus.

Foruden butikkerne var der ca. 70 andre kundeorienterede servicefunktioner i stueplan som f.eks. 30 spisesteder foruden banker, ejendomsmæglere, frisører, klinikker o.l.

Kommunens næststørste udbudspunkt er området omkring Virum Torv og Geels Plads, her lå der 24 butikker med en samlet omsætning på ca. 220 mio. kr.

Endelig er der Sorgenfri Torv med en samlet omsætning på ca. 175 mio. kr.

Det samlede detailhandelsforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune var i 2009 knap 3,1 mia. kr. incl. moms fordelt med ca. 1,6 mia. kr. på dagligvarer og knap 1,5 mia. kr. på udvalgsvarer.

Ser man på forholdet mellem den realiserede omsætning og det potentielle forbrug, var dette inden for dagligvarer på 109 % for Lyngby-Taarbæk kommune, mens forholdet på udvalgsvaresiden var 215 %.

Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune var 9 % højere end dagligvareforbruget i kommunen. Hermed må forbrugerne fra kommunens opland få dækket en del af deres dagligvareforbrug ved køb i Lyngby-Taarbæk kommune.

Tilsvarende er udvalgsvareomsætningen 115 % højere end udvalgsvareforbruget i kommunen. Det vil sige, at udvalgsvaredetailhandelen i kommune har en endog meget stor betydning i oplandet uden for kommunen.

Da ICP i 1998 gennemførte en tilsvarende detailhandelsanalyse var forholdet mellem omsætning og forbrug inden for dagligvarer på 111 % og inden for udvalgsvarer på 222 %. Således kan man konstatere, at Lyngby generelt har mistet betydning som indkøbssted i de forløbne 12 år.

Dagligvarebutikkerne i Kgs. Lyngby har i dag en relativt høj omsætning pr. m².

Arealeffektivitet indenfor dagligvarer (kr. incl. moms i 2009-priser/m² bruttoareal)

Kommune	Arealeffektivitet inden for dagligvarer (kr. incl. moms i 2009-priser/m ² bruttoareal)
Lyngby-Taarbæk	45.000
København	43.000
Ballerup	39.000
Rødovre	35.000
Greve	29.000
Høje-Taastrup	28.000

Dette kan betyde, at forbrugerne opfatter, at de ikke har tilfredsstillende indkøbsforhold på dagligvareområdet.

Det er ICP's vurdering, at etableringen af et fuldsortimentsvarehus vil være en oplagt mulighed for at forbedre indkøbsforholdene for kunderne i Kgs. Lyngby samt overordnet styrke det samlede udbud i bymidten og dermed være med til at vende udviklingen med det faldende forhold mellem omsætning og forbrug, hvor man samtidig holder kunderne i den absolutte bymidte.

Hvor vil kunderne komme fra?

Kgs. Lyngby er et af de betydeligste udbud især inden for udvalgsvarer på Sjælland uden for Københavns City. Det er det markante udvalgsvarerforbrug, der betinger, at Kgs. Lyngby i dag har et opland, der overordnet dækker hele den nordlige del af Sjælland. Hovedparten af kunderne kommer dog fra Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Gentofte, Rudersdal, Hørsholm, Herlev kommuner og den nordlige del af Københavns kommune.

Inden for **dagligvareområdet** er det egentlige opland mere begrænset og vurderes især at udgøre Lyngby-Taarbæk kommune, Jægersborg samt Gentofte og Vangede i Gentofte kommune samt Bagsværd og til dels Buddinge i Gladsaxe kommune.

Projektet på Lyngby Hovedgade 63 vil forøge dagligvarearealet i Kgs. Lyngby med 20-25 %.

Det vurderes, at dagligvarekunderne til et varehus på 3.500 m² primært vil komme fra bydelene Lyngby, Hjortekær, Ulrikkenborg og Lundtofte i Lyngby-Taarbæk kommune og fra især Jægersborg, Gentofte og Vangede i Gentofte kommune. Der vil i et vist omfang også komme kunder fra Bagsværd og Buddinge i Gladsaxe kommune.

Ser man på **udvalgsvareområdet**, vil kunderne til udvalgsvareudbuddet i varehuset være nogenlunde identisk med kunderne til dagligvareudbuddet.

Etableringen af 1.000 m² udvalgsvarebutikker vil forøge udvalgsvarearealet i Kgs. Lyngby med ca. 1 %.

Kunder vil, afhængigt af butikkernes karakter, komme fra stort set det samme opland som den øvrige udvalgsvaredetailhandel i Kgs. Lyngby har - Lyngby-Taarbæk, Gladsaxe, Gentofte, Rudersdal, Hørsholm, Herlev kommuner og den nordlige del af Københavns kommune.

Hvilke butikker vil opleve omsætningsmæssige konsekvenser?

Det vurderes, at en del af de forbrugere, som den nye dagligvarebutik vil betjene, i dag både handler deres dagligvarer i Kgs. Lyngby samt i dagligvarebutikker i nærheden af deres bopæl og i et vist omfang i dagligvarebutikker tæt på deres arbejdsplads.

Således vurderes det, at etableringen af et varehus på 3.500 m² på Lyngby Hovedgade 63 vil betyde en omsætningsreduktion i **dagligvarebutikkerne** i Kgs. Lyngby og i den østlige del af Lyngby-Taarbæk kommune samt i dagligvarebutikkerne i den vestlige del af Gentofte kommune og den nordøstlige del af Gladsaxe kommune.

Således må det konstateres, at balancen i dagligvarehandelen forrykkes både i Kgs. Lyngby, men også mellem hovedcentret og bydels- og lokalcentrene.

På det foreliggende grundlag kan der ikke tages stilling til, hvorvidt etableringen vil betyde, at der er butikker, der bliver lukningstruet.

Inden for **udvalgsvarer** vurderes det, at de nye butikker kun vil have relativt begrænset overordnet betydning for det eksisterende udbud.

Den fremtidige konkurrencesituation

De nærmere vurderinger af de omsætningsmæssige konsekvenser vil i væsentlig grad afhænge af antagelser og forudsætninger om, hvilke potentielle butiksp projekter der kan tænkes at blive realiseret parallelt med etableringen af projektet på Lyngby Hovedgade 63.

Konsekvenser for bylivet i Kgs. Lyngby og bydels- og lokalcentre i Lyngby-Taarbæk Kommune?

Helt overordnet vurderes det, at etableringen af varehuset og udvalgs varebutikkerne i Lyngby Hovedgade 63 alt andet lige vil betyde, at bylivet i den sydøstligste del af Kgs. Lyngby bliver styrket.

Hvorvidt eller i hvilket omfang etableringen kan få negative konsekvenser for bylivet i den resterende del af Kgs. Lyngby eller i de øvrige udbudspunkter, der kan miste omsætning som konsekvens af etableringen, kan nærmere beskrives, når de omsætningsmæssige konsekvenser er beregnet og vurderet.

ICP A/S



06.06.2012

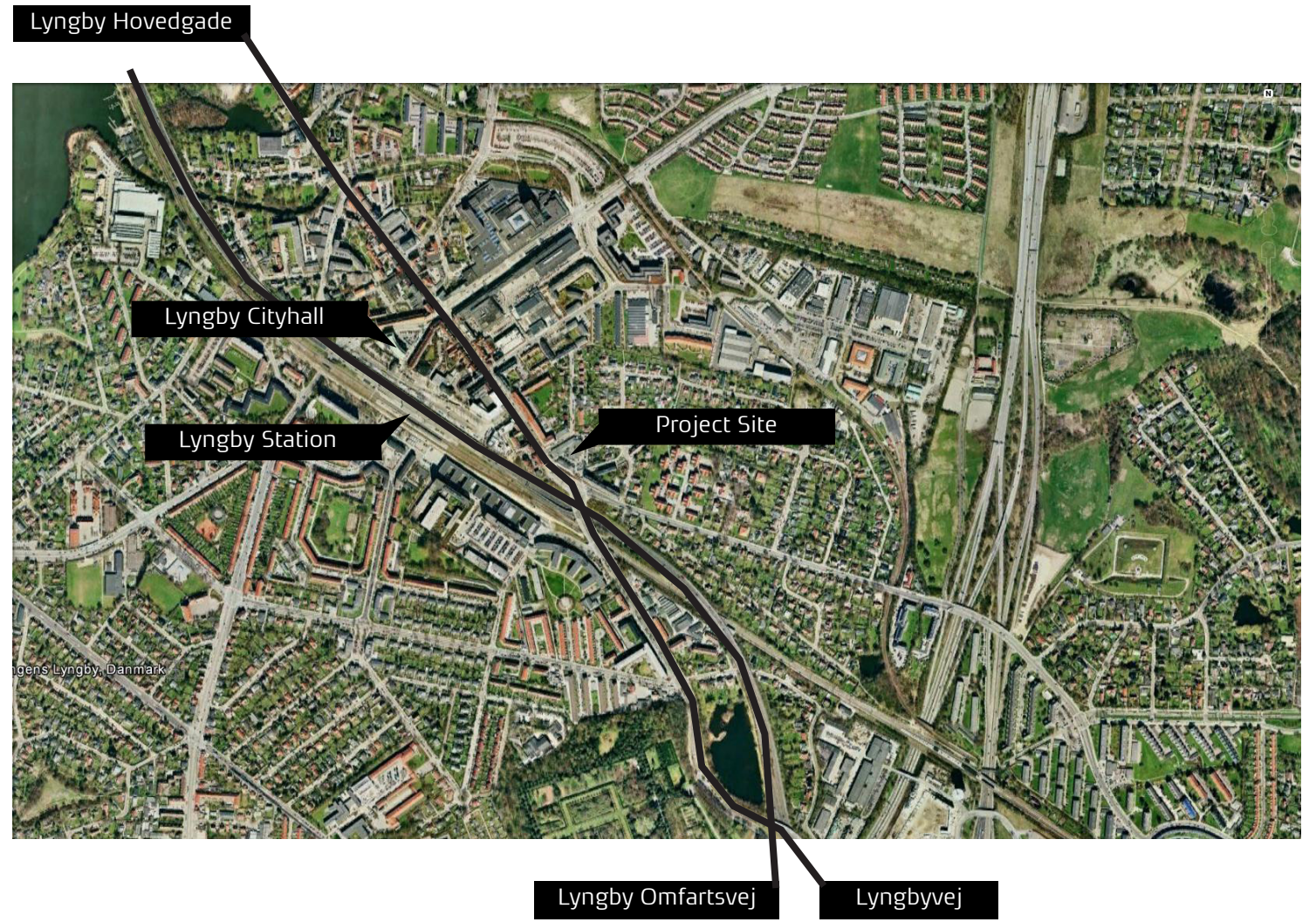
LYNGBY HOVEDGADE OFFICE AND RETAIL

ARKITEMA ARCHITECTS
PEOPLE IN ARCHITECTURE



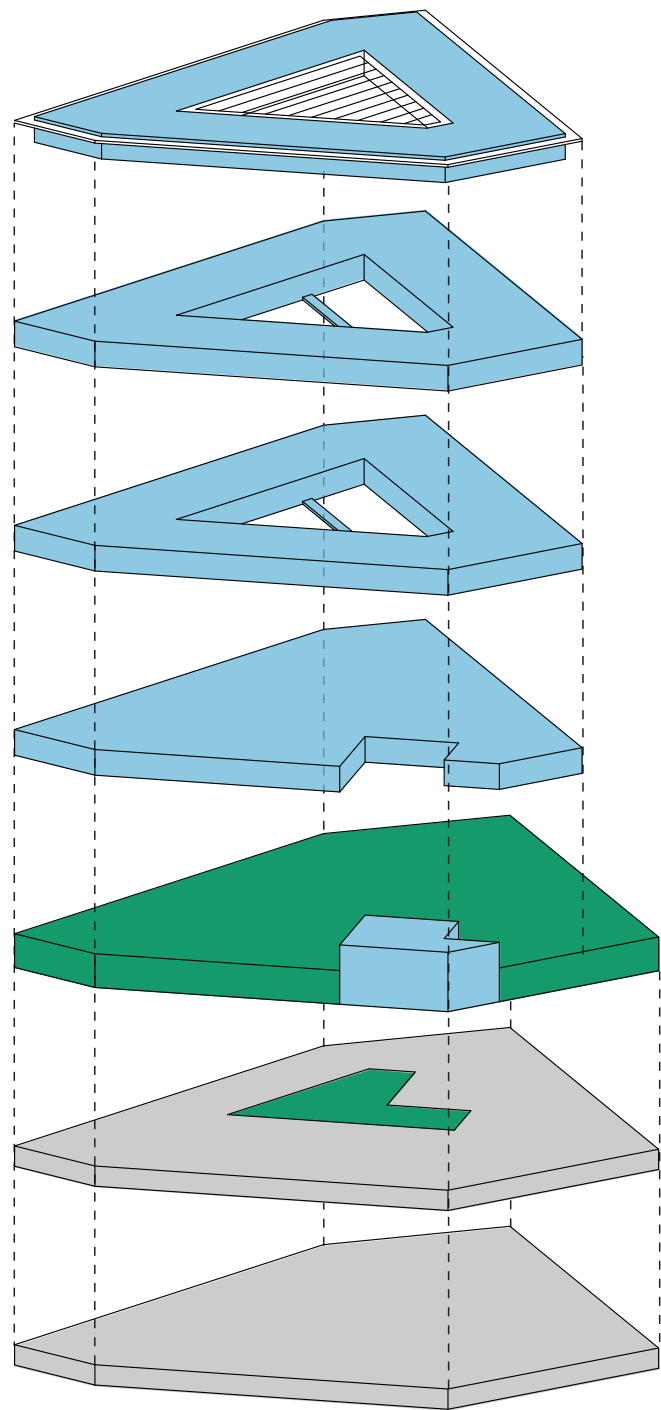


10 Km

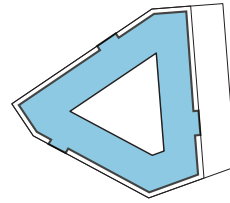






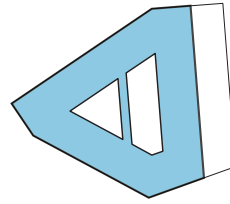


LEVEL 04



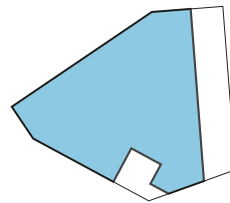
OFFICE
2305 M²
OPEN OFFICE + 6 PRIVATE OFFICES
MANAGEMENT AREA
182 FTE (NORMADIC WORKERS)

LEVEL 02+03



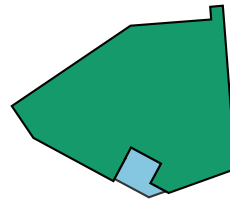
OFFICE
2 X 2.815 M²
OPEN OFFICE + 9 PRIVATE OFFICES
482 FTE (48 NORMADIC WORKERS)

LEVEL 01



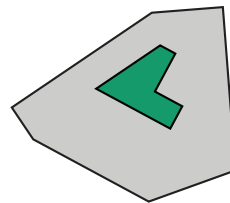
OFFICE
3.147 M²
OPEN OFFICE + 3 PRIVATE OFFICES
71 FTE (8 NORMADIC WORKERS)

LEVEL 00



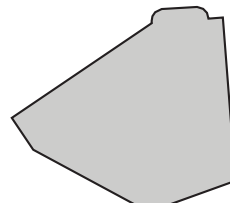
OFFICE
296 M²
RECEPTION
2 FTE
RETAIL STORE
3988 M²

LEVEL -01






RETAIL STORAGE
500 M²
PARKING
3880 M²
132 SPACES

LEVEL -02

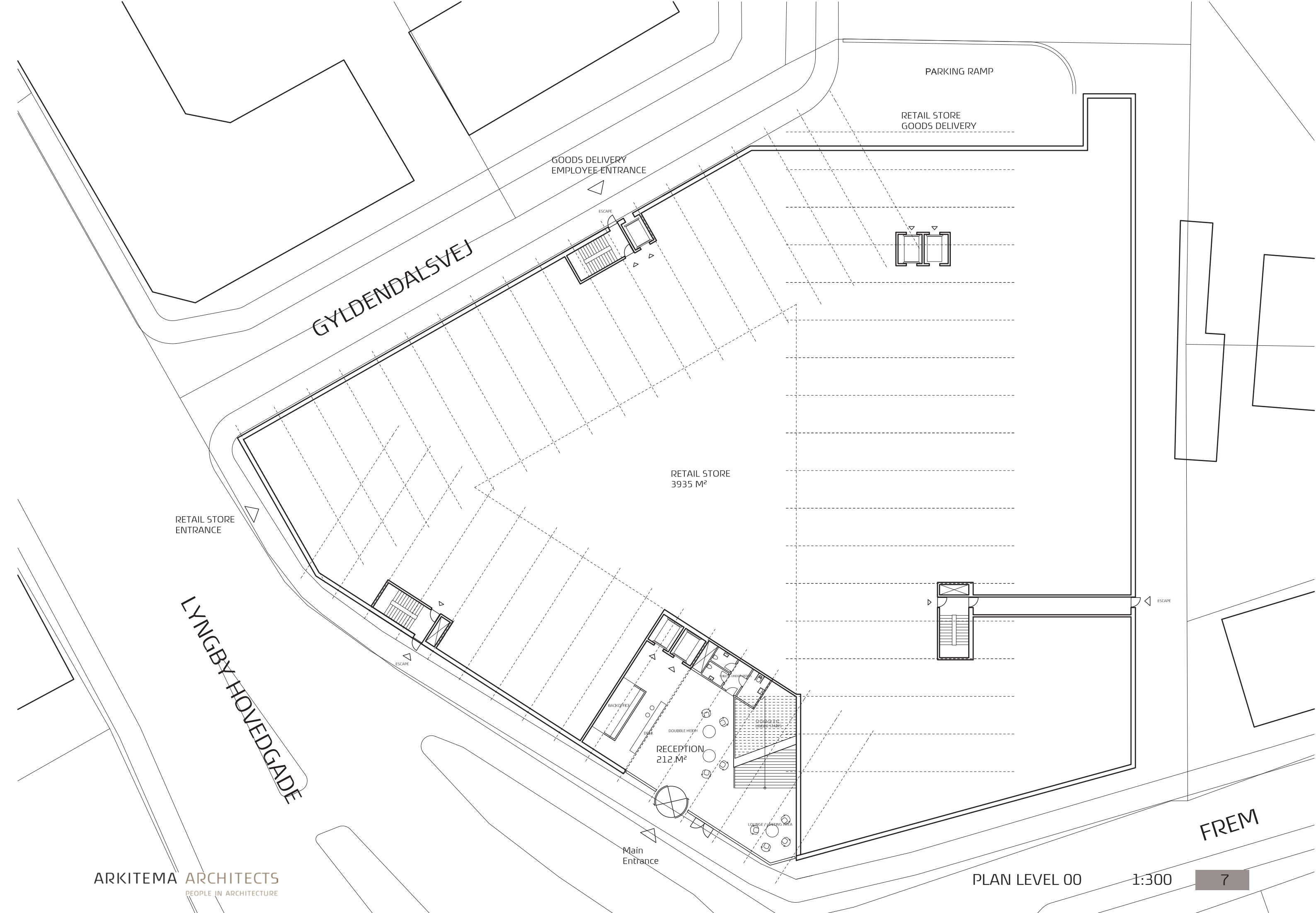


PARKING
4480 M²
142 SPACES

GROSS AREA

	OFFICE	11.378 M ²
	RETAIL STORE	4435 M ²
	PARKING	8360 M ² (274 SPACES)
	FTE TOTAL	737 (68 NORMADIC WORKERS)
	GROSS AREA RATIO	11.380 / 737 = 15.4 (11.380 / 669 = 17,0)





PARKING RAMP

RETAIL STORE
GOODS DELIVERY

GOODS DELIVERY
EMPLOYEE ENTRANCE

ESCAPE

GYLDENDALSVEJ

RETAIL STORE
3935 M²

RETAIL STORE
ENTRANCE

LYNGBY-HOVEDGADE

RECEPTION
212 M²

BACK OFFICE

DESK

DOUBLE HEIGHT

LOUNGE / SITTING AREA

Main
Entrance

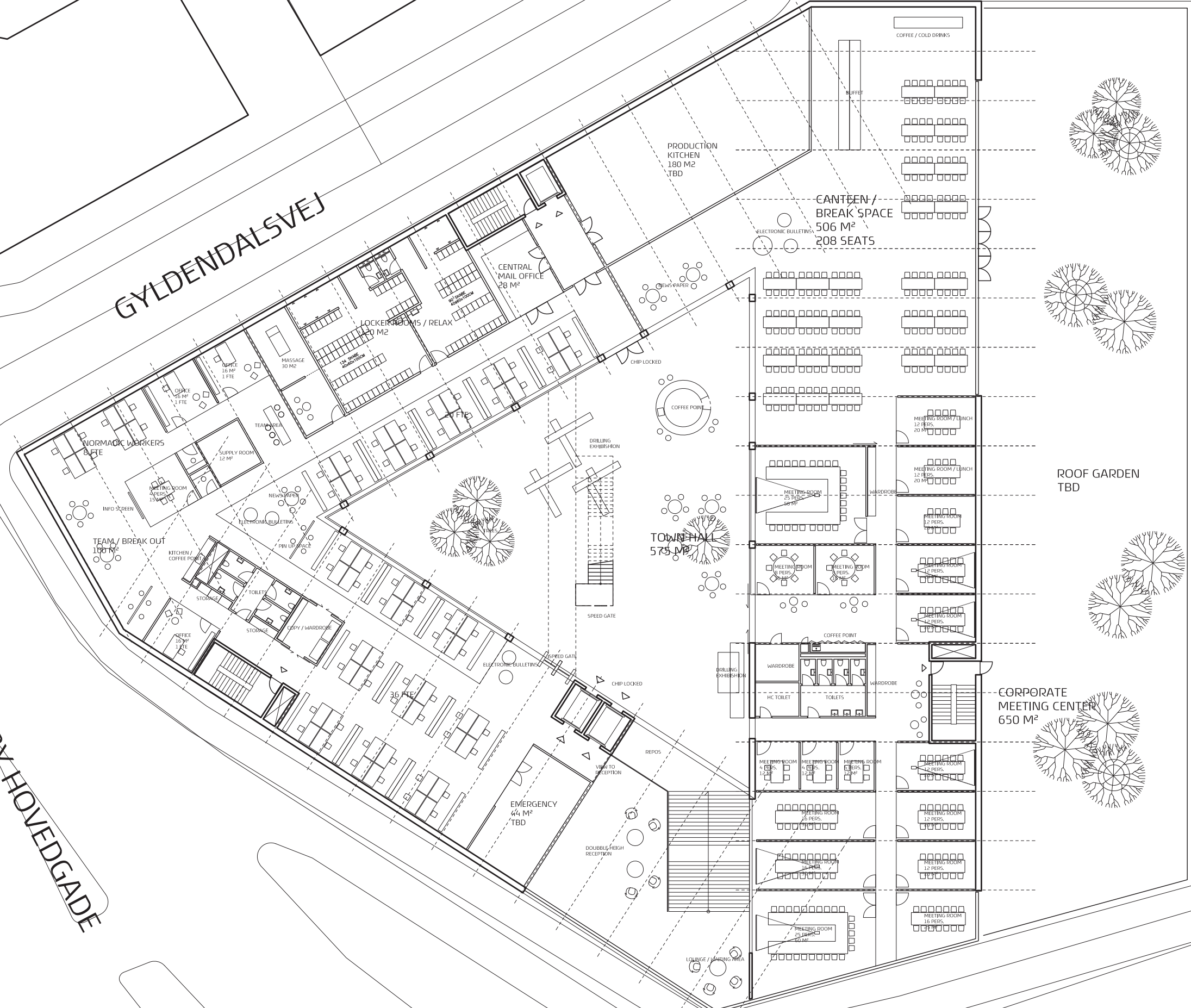
FREM



GYLDENDALSVEJ

LYNGBY HØVEDGADE

FREM





- COMMON SPACE
- CLOSED COMMON SPACE
- TEAM AND BREAK OUT AREA
- PRIVATE OFFICE
- CORPORATE MEETING CENTER
- MEETING ROOM
- PHONE BOX
- EMERGENCY RESPONSE ROOM
- MANAGEMENT AREA
- STAIRS / ELEVATOR
- COFFEE POINT / KITCHEN
- INSTALLATION
- TOILETS
- COPY / PLOT / WARDROBE
- STORAGE
- IT MAINTENANCE / SERVER / RECYCLING





- COMMON SPACE
- CLOSED COMMON SPACE
- TEAM AND BREAK OUT AREA

- PRIVATE OFFICE
- CORPORATE MEETING CENTER
- MEETING ROOM
- PHONE BOX
- EMERGENCY RESPONSE ROOM
- MANAGEMENT AREA

- STAIRS / ELEVATOR

- COFFEE POINT / KITCHEN
- INSTALLATION
- TOILETS
- COPY / PLOT / WARDROBE
- STORAGE
- IT MAINTENANCE / SERVER / RECYCLING

GYLDENDALSVEJ

LYNGBY HØVEDGADE

FREM





- COMMON SPACE
- CLOSED COMMON SPACE
- TEAM AND BREAK OUT AREA

- PRIVATE OFFICE
- CORPORATE MEETING CENTER
- MEETING ROOM
- PHONE BOX
- EMERGENCY RESPONSE ROOM
- MANAGEMENT AREA

- STAIRS / ELEVATOR

- COFFEE POINT / KITCHEN
- INSTALLATION
- TOILETS
- COPY / PLOT / WARDROBE
- STORAGE
- IT MAINTENANCE / SERVER / RECYCLING



- COMMON SPACE
- CLOSED COMMON SPACE
- TEAM AND BREAK OUT AREA

- PRIVATE OFFICE
- CORPORATE MEETING CENTER
- MEETING ROOM
- PHONE BOX
- EMERGENCY RESPONSE ROOM
- MANAGEMENT AREA

- STAIRS / ELEVATOR

- COFFEE POINT / KITCHEN
- INSTALLATION
- TOILETS
- COPY / PLOT / WARDROBE
- STORAGE
- IT MAINTENANCE / SERVER / RECYCLING



- COMMON SPACE
- CLOSED COMMON SPACE
- TEAM AND BREAK OUT AREA
- PRIVATE OFFICE
- CORPORATE MEETING CENTER
- MEETING ROOM
- PHONE BOX
- EMERGENCY RESPONSE ROOM
- MANAGEMENT AREA
- STAIRS / ELEVATOR
- COFFEE POINT / KITCHEN
- INSTALLATION
- TOILETS
- COPY / PLOT / WARDROBE
- STORAGE
- IT MAINTENANCE / SERVER / RECYCLING

PROJECT DATA

	Number	Size pr. unit (m²)	Size in total (m²)
Common areas			
Reception (lounge, back office, toilets, storage)	1	296	296
Lunch/canteen facilities	1	506	506
Production kitchen with goods reception	1	180	180
Café / "coffee point"	12	2 in town hall / meeting center + 10 across office levels	
Lockers / showers / physical therapy	1	150	150
Meeting room and lounge areas			
Team areas / informal meeting space within open office	10	Equally distributed across office levels	
Meeting room 2-4 seats	10	13	130 ¹⁾
Meeting room 6-8 seats / lunch rooms	8	20	160 ²⁾
Meeting room 10-16 seats	8	24	192 ³⁾
Conference room 20-30 seats	2	59	118 ⁴⁾
Toilets etc.	1	50	50
Support rooms			
Print / copy / plotter room	10	Equally distributed across office levels	
IT Technical /maintenance / storage	2	20	80
Server room	2	20	80
Supply room	2	12	80
Recycling room	2	20	80
Storage	TBD	Equally distributed across office levels (Closets etc)	
Cloak / wardrobe	10	Equally distributed across office levels	
Offices			
Private offices	27	16	432
Open space offices	737	9	6633 ⁵⁾
Other			
Town Hall	1	575	575
Mail room	1	28	28
Facilities management office	1	200	200
Sit room / emergency response room	1	44	44

1) 3 in corporate meeting center, 7 across office levels

2) 4 in corporate meeting center, 5 across office levels

3) 8 in corporate meeting center

4) 2 in corporate meeting center

5) Approx.

Estimated Number	Estimated size pr. unit (m²)	Estimated size pr. in total (m²)
1	200	200
1	800	800
1	TBD	TDB
TBD	15-25	15-25
1	150	150
TBD	15-25	Collaboration zones in workspace
7-9	10-15	70-135
7-9	15-25	105-225
7-9	20-30	140-270
2-3	40-60	80-180
?	?	?
TBD	8-10	?
1-3	15-20	45-60
1-3	15-20	45-60
1-3	10-12	30-36
TBD	?	?
TBD	?	?
TBD	?	?
27	15-20	400-550
613	8-10	5000-6100
TBD	?	?
TBD	?	?
TBD	?	?
40-50	40-50	40-50



Rådhusgården - Penthouse Canopy and brick stone facade
Aarhus



Slotsmøllen - Penthouse Canopy
Kolding

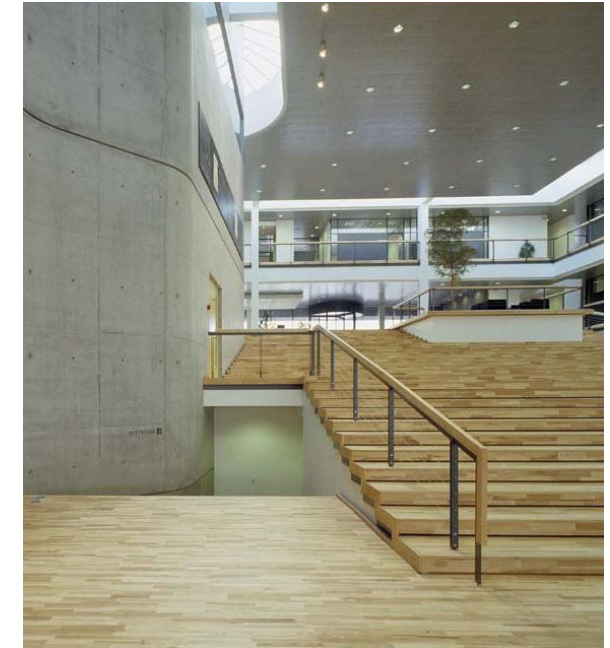


Light grey brick stone

Mikado House
Copenhagen



CCI Europe
Aarhus





Byplanudvalgsmøde 9. maj - Pkt. 6: Vangeledet 58, nyt enfamiliehus i 1½ plan med fremskudt frontspids
Sagsnummer: 20120430091
Oprettet: 07-05-2012
Dokumentejer: Pia Albæk

Modtaget

E-post	Journalnøgle(r):	02.34.02 - P00
Emne: Byplanudvalgsmøde 9. maj - Pkt. 6: Vangeledet 58, nyt enfamiliehus i 1½ plan med fremskudt frontspids	Besked:	Byggetilladelse, Planlægning, regler og principper i almindelighed
Oprettet: 07-05-2012		
Dokumentdato: 05-05-2012		
Fysisk placering: GoPro		
Afsender		
E-post: Brammer Sofie <Sofie.Brammer@steenstrom.com>		

Tekst:

Fra: Brammer Sofie <Sofie.Brammer@steenstrom.com>
Dato: 05-05-2012 20:58:29
Til: "sps@ltk.dk" <sps@ltk.dk>, "mnjo@ltk.dk" <mnjo@ltk.dk>, "anko@ltk.dk" <anko@ltk.dk>, "lek@ltk.dk" <lek@ltk.dk>, "hrj@ltk.dk" <hrj@ltk.dk>, "lkm@ltk.dk" <lkm@ltk.dk>, "dorthe@venstre-ltk.dk" <dorthe@venstre-ltk.dk>, "pkn@ltk.dk" <pkn@ltk.dk>
cc: "pal@ltk.dk" <pal@ltk.dk>, "sip@ltk.dk" <sip@ltk.dk>, "csb@capernow.com" <csb@capernow.com>
Emne: Byplanudvalgsmøde 9. maj - Pkt. 6: Vangeledet 58, nyt enfamiliehus i 1½ plan med fremskudt frontspids

Byplanudvalgsmøde 9. maj – Pkt. 6: Vangeledet 58, nyt enfamiliehus i 1½ plan med fremskudt frontspids.

Virum, 5. maj 2012

Vi har læst sagsfremstillingen til byplanudvalgsmødet onsdag 9. maj. Som ejere af grunden

Vangeledet 58 er vi naturligvis positive over forvaltningens indstilling (pkt. 2) om at fastholde beslutning fra 15.06.2011 om tilladelse til nedrivning og bygning af nyt hus.

Punktet om vores ansøgte byggeri (pkt. 1) mener vi dog ikke er fremstillet korrekt, og der i materialet er væsentlige mangler som skal tages i betragtning.

Den 13. april skrev vi til Sidsel Poulsen og Pia Albæk. Denne mail burde være med i sagen. Mailen er vedlagt.

Vi vil nedenfor underbygge vores byggeansøgning yderligere end det er fremstillet i materialet fra forvaltningen til Byplanudvalgsmødet (dagsorden og bilag).

Teknisk Forvaltning indstiller at:

"1. der meddeles afslag på det ansøgte byggeri under henvisning til, at frontspice trukket frem foran facadelinien medfører, at byggeriet syner i 2 etager,"

Indstillingen står vi fuldstændigt uforstående overfor begrundet i efterfølgende 1-4:

1. Kommunen har i mindst tre aktuelle og sammenlignelige sager givet tilladelse til opførelse af huse i 1½ plan med fremskudt frontspids:

- Dybensøvej 4: Vi er ikke bekendt med byggesags-forløbet, men huset opført i 2010 fremstår i 1½ plan med fremskudt frontspids i rammeområde 4.2.81, hvor det er tilladt at bygge i max. 1½ plan.
- Tværvej 99, byggesagsnr. 20101030151: Vi er bekendt med at huset i 2011 er opført i 1½ plan med 24 cm. fremskudt frontspids. I området må bygges i 1½ plan.
- Furesøvej 95, byggesagsnr. 20110530097: Huset er under opførelse i 1½ plan med en 198 cm (!) fremskudt frontspids (eller sidebygning). Af afsnittet "Planmæssige forhold" hæftet til byggetilladelsen fremgår det, at ejendommen er beliggende i rammeområde 4.2.81, hvor der må bygges i 1½ plan. Bygherre har ikke ansøgt om dispensation for den fremskudte frontspids og byggetilladelsen er givet 19/6 2011 – altså 4 dage efter 15/6 2011, hvor vi modtog tilladelse til nedrivning af Vangeledet 58 og samtidigt blev orienteret om, at vi IKKE måtte bygge med fremskudt frontspids.

Af byggesagerne for hhv. Tværvej 99 og Furesøvej 95 fremgår det i øvrigt, at Kommunen ikke har sendt sagerne i nabohøring i modsætning til vores byggeansøgning.

Jævnfør ovenstående, påberåber vi os hermed vores **ret til lige behandling** med øvrige borgere i kommunen, og alene derfor bør opnå tilladelse til byggeriet, herunder den fremskudte frontspids på 30 cm.

2. Ved Kommunens bevilling af vores nedrivningstilladelse er det i vores opfattelse at vi ikke er blevet vejledt korrekt, idet vi blev informeret om, at der kun kunne gives tilladelse til frontspids i facadeplan – altså et 1½ plans byggeri jævnfør Kommunens definition.

Efter at have studeret emnet "frontspids" meget nærmere er vi blevet vidende om, at størrelsen/bredden og den fremskudte længde er afgørende for, hvornår man kan definere

et hus i 1½ plan med fremskudt frontspids, som værende i 2 plan.

Det er vores klare opfattelse, at man ikke kan definere et hus med 30 cm. fremskudt frontspids, som værende i to plan. Det er ikke muligt at **tage ophold** på 30 cm. – at kunne tage ophold er en forudsætning for at man kan tale om 2 plan.

Ifølge Arkitektladen A/S i Ribe (se også Kommunens byggesagsnr. 20101030151, hvor der netop er givet tilladelse til en fremskudt frontspids på 24 cm.) gælder endvidere, at så længe en frontspids ikke udgør mere end halvdelen af tagets længde, står huset som værende i 1½ plan. Frontspidsens bredde på det ansøgte byggeri er langt under halvdelen af tagets længde.

3. Ifølge teksten for rammeområde 4.2.71, som Vangeledet 58 ligger i, gælder: "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** ."

En fremskudt frontspids er en helt klassisk benyttet byggestil. I Gyldendals åbne Encyklopædi beskrives en frontspids (frontispice) som følger:

"**frontispice**, (fr., af mlat. *frontispicium* , egl. 'det at se forsiden', af *frons* 'pande' og afledn. af *spicere* 'se'), *fronton*, **frontspids** , prydgavl i form af en tempelgavl, trekantet, segmentformet eller i variationer over disse former. Siden renæssancen er den blevet anvendt som udsmykning (fordakning) over vinduer og døre, ofte udfyldt af et hoved. **1600- og 1700-t.s arkitektur er den gerne brugt til markering af en bygnings (evt. fremspringende) midterparti.** I denne periode var frontispicen ofte segmentformet, og feltet var et yndet sted til anbringelse af fx relieffer. Frontispicer forekommer også på møbler og andet inventar."

En frontspids i facadeplan vil efter vor opfattelse efterlade et kedeligt "hul" hvor tagudhæng og tagrender ender "ud i luften" ved frontspidsen. Jf. ovenstående vil et let "fremspringende midterparti" give et pænere arkitektonisk udtryk, idet tagrender og udhæng støder op imod siden på frontspidsen. Endvidere vil partiet med dobbeltdør og to smalle vinduer i stueplan på det planlagte byggeris frontspids synes uvedkommende, såfremt det bliver trukket ind i facadeplan. Det er alene af disse arkitektoniske årsager vi ansøger om tilladelse til 30 cm fremskudt frontspids.

4. Indsigelser fra beboere i området retter sig ikke specifikt imod den fremskudte frontspids, som nabohøringen alene omhandler. Det er for os også helt åbenlyst, at en blot 30 cm. fremskudt frontspids orienteret SSØ og de grønne arealer ved Virum Gadekær, overhovedet ikke kan genere de omkringboende mere end en frontspids i facadeplan.

I øvrigt minder vi om, at "Kærgården" ved Virum Gade fremstår i 1½ plan med fremskudt frontspids ("Kærgården"), og at Virumbakken 18 – nabo til Vangeledet 58 – fremstår med en 12 m. lang sidebygning med udnyttet tagetage. Der er endvidere andre huse i nærområdet som fremstår i enten 1½ eller 2 plan.

Vi mener oprigtigt at vores husprojekt passer rigtig fint ind i miljøet ved Virum Gadekær og

vil bidrage til at udvikle lokalområdet positivt.

Med baggrund i dette imødeser vi byplanudvalgets godkendelse af vores byggeansøgning i sin hele.

Med venlig hilsen

Sofie & Christian Brammer

Sofie.brammer@steenstrom.com

mobil 41900233

csb@capernow.com

mobil 40822775

CONFIDENTIALITY NOTICE

The content of this e-mail is intended solely for the use of the individual or entity to whom it is addressed. If you have received this communication in error, be aware that forwarding it, copying it, or in any way disclosing its content to any other person, is strictly prohibited. If you have received this communication in error, please notify the author by replying to this e-mail immediately.



Vangeledet58Frontispice.pdf

----- Besked fra Brammer Sofie <Sofie.Brammer@steenstrom.com> på Fri, 13 Apr 2012 15:42:44 +0200 -----

Til: "sip@ltk.dk" <sip@ltk.dk>

cc: "pal@ltk.dk" <pal@ltk.dk>, "csb@capernow.com" <csb@capernow.com>

Vedr. Vedrørende Byggeansøgning Vangeledet 58 – administrativ
: behandling.

Vedrørende Byggeansøgning Vangeledet 58 – administrativ behandling.

Idet vi refererer til telefonisk samtale med Pia Albæk i går 12. april 2012, skal undertegnede hermed meddele Kommunen, at vi er fuldstændigt uforstående overfor, at hun foreslår at vores byggeansøgning vedrørende Vangeledet 58 behøver politisk behandling på Byplanudvalgsmøde, og at sagen ikke blot behandles i almindelig administrativ sagsbehandling. Derfor tillader vi os at inddrage Bygningsinspektør Sidsel Poulsen.

I forbindelse med nedrivningstilladelsen fremgår det netop, at man ikke vurderer, der er grund til at sikre hustype C ved lokalplan. Det er således allerede drøftet og besluttet på Byplanudvalgsmøde 15.6.2011.

Vi har handlet herefter. Købet af grunden var således betinget heraf og endeligt. I nedrivningstilladelsen er allerede beskrevet at vi kan bygge i 1 ½ plan i henhold til

kommuneplan. I forhold til det indikerede projekt i nedrivningsansøgningen er vores byggeansøgning tro mod dette. Vores udgifter til grund og byggeprojektet er selvfølgelig væsentlige for også vores økonomiske forhold. Vi forventer at kommunen ikke kan lave om på den beslutning der er truffet ved nedrivningstilladelsen uden ansvar.

Ansøgning om dispensation til fremskudt frontspids med 30 cm er alene af karakter til almindelig administrativ sagsbehandling. Dispensation til fremskudt frontspids med 30 cm er ansøgt alene for at opnå et arkitektonisk mere harmonisk udtryk.

Vi kan således også fremhæve, at der er eksempler fra Kommunen på, at der er givet lignende dispensationer, heriblandt:

- Tværvej 99 – færdigbygget for nylig, Iversen & Alsted Byg
Der er lokalplan her, hvor det fremgår at der kun må bygges i 1½ plan, men at der i særlige tilfælde kan gives dispensation til 2 plan (=fremskudt frontspids).
- Furesøvej 95 – byggeri i gang, Lind & Risør
Vi har set der ligger et udkast til lokalplan for Furesøkysten, der dækker Furesøvej 95. Igen 1½ plan bebyggelse med mulighed for dispensation, såfremt huset ligger på en skråning. Dette er IKKE tilfældet for Furesøvej 95, hvor man er i gang med at opføre en meget fremskudt frontspids.

Vi forventer at blive behandlet på lige fod med øvrige borgere.

Kommentarer til høringssvar fra naboer, fremsender vi på mandag. Men umiddelbart mener vi ikke, der er væsentlige indsigelser til vores byggeansøgning og ønske om dispensation til fremskudt frontspids.

Vi imødeser et svar på om vores byggeansøgning kan behandles administrativt uden unødigt ophold eller politisk stillingtagen.

Med venlig hilsen

Sofie & Christian Brammer
Kronebakken 49
2830 Virum
Telefon 45858188
Mobil 41900233

Til: Formand i Byplanudvalget, Simon Pihl Sørensen
Næstformand i Byplanudvalget, Morten Normann Jørgensen
Medlem af Byplanudvalget, Dorte la Cour
Medlem af Byplanudvalget, Anne Körner
Medlem af Byplanudvalget, Lene Kaspersen
Medlem af Byplanudvalget, Henrik Brade Johansen
Medlem af Byplanudvalget, Liss Kramer Mikkelsen

CC: Sagsbehandler, Pia Albæk
Bygningsinspektør, Sidsel Poulsen

Byplanudvalgsmøde 9. maj – Pkt. 6: Vangeledet 58, nyt enfamiliehus i 1½ plan med fremskudt frontspids.

Virum, 5. maj 2012

Vi har læst sagsfremstillingen til byplanudvalgsmødet onsdag 9. maj. Som ejere af grunden Vangeledet 58 er vi naturligvis positive over forvaltningens indstilling (pkt. 2) om at fastholde beslutning fra 15.06.2011 om tilladelse til nedrivning og bygning af nyt hus.

Punktet om vores ansøgte byggeri (pkt. 1) mener vi dog ikke er fremstillet korrekt, og der i materialet er væsentlige mangler som skal tages i betragtning.

Den 13. april skrev vi til Sidsel Poulsen og Pia Albæk. Denne mail burde være med i sagen. Mailen er vedlagt.

Vi vil nedenfor underbygge vores byggeansøgning yderligere end det er fremstillet i materialet fra forvaltningen til Byplanudvalgsmødet (dagsorden og bilag).

Teknisk Forvaltning indstiller at:

”1. der meddeles afslag på det ansøgte byggeri under henvisning til, at frontspice trukket frem foran facadelinien medfører, at byggeriet syner i 2 etager,”

Indstillingen står vi fuldstændigt uforstående overfor begrundet i efterfølgende 1-4:

1. Kommunen har i mindst tre aktuelle og sammenlignelige sager givet tilladelse til opførelse af huse i 1½ plan med fremskudt frontspids:
 - Dybensøvej 4: Vi er ikke bekendt med byggesags-forløbet, men huset opført i 2010 fremstår i 1½ plan med fremskudt frontspids i rammeområde 4.2.81, hvor det er tilladt at bygge i max. 1½ plan.

- Tværvej 99, byggesagsnr. 20101030151: Vi er bekendt med at huset i 2011 er opført i 1½ plan med 24 cm. fremskudt frontspids. I området må bygges i 1½ plan.
- Furesøvej 95, byggesagsnr. 20110530097: Huset er under opførelse i 1½ plan med en 198 cm (!) fremskudt frontspids (eller sidebygning). Af afsnittet "Planmæssige forhold" hæftet til byggetilladelsen fremgår det, at ejendommen er beliggende i rammeområde 4.2.81, hvor der må bygges i 1½ plan. Bygherre har ikke ansøgt om dispensation for den fremskudte frontspids og byggetilladelsen er givet 19/6 2011 – altså 4 dage efter 15/6 2011, hvor vi modtog tilladelse til nedrivning af Vangeledet 58 og samtidigt blev orienteret om, at vi IKKE måtte bygge med fremskudt frontspids.

Af byggesagerne for hhv. Tværvej 99 og Furesøvej 95 fremgår det i øvrigt, at Kommunen ikke har sendt sagerne i nabohøring i modsætning til vores byggeansøgning.

Jævnfør ovenstående, påberåber vi os hermed vores **ret til lige behandling** med øvrige borgere i kommunen, og alene derfor bør opnå tilladelse til byggeriet, herunder den fremskudte frontspids på 30 cm.

2. Ved Kommunens bevilling af vores nedrivningstilladelse er det i vores opfattelse at vi ikke er blevet vejledt korrekt, idet vi blev informeret om, at der kun kunne gives tilladelse til frontspids i facadeplan – altså et 1½ plans byggeri jævnfør Kommunens definition.

Efter at have studeret emnet "frontspids" meget nærmere er vi blevet vidende om, at størrelsen/bredden og den fremskudte længde er afgørende for, hvornår man kan definere et hus i 1½ plan med fremskudt frontspids, som værende i 2 plan.

Det er vores klare opfattelse, at man ikke kan definere et hus med 30 cm. fremskudt frontspids, som værende i to plan. Det er ikke muligt at **tage ophold** på 30 cm. – at kunne tage ophold er en forudsætning for at man kan tale om 2 plan.

Ifølge Arkitektladen A/S i Ribe (se også Kommunens byggesagsnr. 20101030151, hvor der netop er givet tilladelse til en fremskudt frontspids på 24 cm.) gælder endvidere, at så længe en frontspids ikke udgør mere end halvdelen af tagets længde, står huset som værende i 1½ plan. Frontspidsens bredde på det ansøgte byggeri er langt under halvdelen af tagets længde.

3. Ifølge teksten for rammeområde 4.2.71, som Vangeledet 58 ligger i, gælder:

"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 **karaktæriske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det**. Endvidere skal der **ske en vurdering af mulige ulemper i form af indbliksgener.**"

En fremskudt frontspids er en helt klassisk benyttet byggestil. I Gyldendals åbne Encyklopædi beskrives en frontspids (frontispice) som følger:

"frontispice, (fr., af mlat. *frontispicium*, egl. 'det at se forsiden', af *frons* 'pande' og afledn. af *spicere* 'se'), *fronton*, **frontspids**, prydgavl i form af en tempelgavl, trekantet, segmentformet eller i variationer over disse former. Siden renæssancen er den blevet anvendt som udsmykning

(fordakning) over vinduer og døre, ofte udfyldt af et hoved. I 1600- og 1700-t.s arkitektur er den gerne brugt til markering af en bygnings (evt. fremspringende) midterparti. I denne periode var frontispicen ofte segmentformet, og feltet var et yndet sted til anbringelse af fx relieffer. Frontispicer forekommer også på møbler og andet inventar.”

En frontspids i facadeplan vil efter vor opfattelse efterlade et kedeligt ”hul” hvor tagudhæng og tagrender ender ”ud i luften” ved frontspidsen. Jf. ovenstående vil et let ”fremspringende midterparti” give et pænere arkitektonisk udtryk, idet tagrender og udhæng støder op imod siden på frontspidsen. Endvidere vil partiet med dobbeltdør og to smalle vinduer i stueplan på det planlagte byggeris frontspids synes uvedkommende, såfremt det bliver trukket ind i facadeplan. Det er alene af disse arkitektoniske årsager vi ansøger om tilladelse til 30 cm fremskudt frontspids.

4. Indsigelser fra beboere i området retter sig ikke specifikt imod den fremskudte frontspids, som nabohejringen alene omhandler. Det er for os også helt åbenlyst, at en blot 30 cm. fremskudt frontspids orienteret SSØ og de grønne arealer ved Virum Gadekær, overhovedet ikke kan genere de omkringboende mere end en frontspids i facadeplan.

I øvrigt minder vi om, at ”Kærgården” ved Virum Gade fremstår i 1½ plan med fremskudt frontspids (”Kærgården”), og at Virumbakken 18 – nabo til Vangeledet 58 – fremstår med en 12 m. lang sidebygning med udnyttet tagetage. Der er endvidere andre huse i nærområdet som fremstår i enten 1½ eller 2 plan.

Vi mener oprigtigt at vores husprojekt passer rigtig fint ind i miljøet ved Virum Gadekær og vil bidrage til at udvikle lokalområdet positivt.

Med baggrund i dette imødeser vi byplanudvalgets godkendelse af vores byggeansøgning i sin hele.

Med venlig hilsen

Sofie & Christian Brammer



Fra Grundejerforeningen Bakketoppen - Vangeledet 58 VS Præcedensvirkninger
Sagsnummer: 20120430091
Oprettet: 29-05-2012
Dokumentejer: Marc Allan Hastrup-Tønnesen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	02.34.02 - P00
Emne:		Byggetilladelse, Planlægning, regler og principper i almindelighed
Oprettet:	Besked:	pia albæk/Teknisk/LTK, sidsel Poulsen/Teknisk/LTK
Dokumentdato:		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Ole Bønnelycke <OB@bsf.dk>		

Tekst:

Fra: Ole Bønnelycke <OB@bsf.dk>

Dato: 29-05-2012 12:15:13

Til: "plan-byg@ltk.dk" (plan-byg@ltk.dk) <plan-byg@ltk.dk>, "sps@ltk.dk" <sps@ltk.dk>, Morten Normann Jørgensen (mnjo@ltk.dk) <mnjo@ltk.dk>, "info@dorthelacour.dk" <info@dorthelacour.dk>, "anko@ltk.dk" <anko@ltk.dk>, "lkm@ltk.dk" <lkm@ltk.dk>, "lek@ltk.dk" <lek@ltk.dk>, "hrj@ltk.dk" <hrj@ltk.dk>, "Bjarne Holm Markussen (mrr@ltk.dk)" <mrr@ltk.dk>, "Sidsel Poulsen (sip@ltk.dk)" <sip@ltk.dk>, Pia Albæk (pal@ltk.dk) <pal@ltk.dk>

Kopier til: 'Tomas Rosendal <tomasrosendal@hotmail.com>

Emne: Vangeledet 58 VS. Grundejerforeningen Bakketoppen - præcedensvirkninger

Kære Byplanudvalg og forvaltning!

Vi vil fra grundejerforeningen endnu en gang takke for, at det sammen med repræsentanter for Byplanudvalget og forvaltningen lykkedes at få en besigtigelse den 25. maj 2012 af vores område med henblik på at vurdere grundejerforeningens ønske om, at der udarbejdes lokalplan, der sikrer, at fremtidige nybyggerier, om- og tilbygninger m.v. sker under hensyntagen til den sammenhængende og velgennemtænkte bebyggelsesplan, som området er opført efter, således at der ikke f.eks. opføres nybyggerier i stil med det ansøgte projekt for Vangeledet 58.

Ved besigtigelsen fremhævede vi endnu en gang, at projektet for Vangeledet 58 ikke kan

behandles, som om det kun vedrører denne grund, da en tilladelse til det ansøgte projekt – bortset fra frontispicen som udvalget har afslået ved mødet den 9. maj – vil få præcedensvirkninger for hele vores område.

Bygningsinspektør og planchef Sidsel Poulsen afviste ved besigtigelsen, at en tilladelse til projektet for Vangeledet 58 vil få præcedensvirkning for resten af området. Begrundelsen var, at Vangeledet 58 ligger ”yderligt i området”.

Vi meddelte ved besigtigelsen, at vi ikke er enige i denne vurdering, og at præcedensvirkningerne er helt centrale for grundejerforeningens indsigelse.

Det blev derfor aftalt, at vi fra grundejerforeningen efterfølgende skriftligt ville redegøre for vores opfattelse af, om der vil blive præcedensvirkninger.

Vi har derfor nedenfor redegjort detaljeret for:

- at det - jfr. 2. situation - ikke er sagligt planmæssigt begrundet at karakterisere Vangeledet 58 som ”beliggende yderligt i området” og med den begrundelse udtage grunden af den sammenhængende bebyggelse, Grundejerforeningen Bakketoppen, som Vangeledet 58 har tilhørt siden opførelsen i 1953-54,
- at ”yderligt beliggende” ikke er en saglig planmæssig begrundelse for at behandle Vangeledet 58 som en undtagelse i forhold til resten af området, da samme begrundelse kan påberåbes for mere end 1/3 af Grundejerforeningen Bakketoppens medlemmer, der med samme ret ville kunne påstå, at de ligger ”yderligt i området”,
- at Vangeledet 58 havde været udtaget af grundejerforeningens område og inddraget under lokalplan 165 for et område omkring Virumgade, såfremt der havde været en saglig planmæssig begrundelse for, at Vangeledet 58 ikke skulle høre under Grundejerforeningen Bakketoppens område.
- at det - jfr. 3. situation – vil få præcedensvirkninger for hele Grundejerforeningen Bakketoppens område, idet det ikke vil være muligt at nedlægge § 14 forbud og forhindre lignende projekter på andre grunde i området, da der ikke er saglige planmæssige begrundelser for at behandle andre grunde i området anderledes end Vangeledet 58,
- og at det vil få præcedensvirkninger for hele Grundejerforeningen Bakketoppens område, idet det ikke vil være muligt i en lokalplan at pålægge resten af Grundejerforeningen Bakketoppens område bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er mere restriktive end for Vangeledet 58, hvis Byplanudvalget giver byggetilladelse til det ansøgte projekt. Der er ikke saglige planmæssige begrundelser for en sådan forskelsbehandling, og ”det lige skal behandles lige”, som det er fastslået i Grundloven.

Vi håber, at Byplanudvalget og forvaltningen herefter er enige i, at en byggetilladelse til det ansøgte projekt for Vangeledet 58 vil få præcedensvirkninger for hele området, og at dette burde være fremgået af den hidtidige sagsfremstilling overfor udvalget.

Såfremt I mod forventning ikke er enige, skal vi allerede her meddele, at vi påtænker at videreføre sagen bl.a. med klage over sagens retlige forhold til Naturklagenævnet.

Vi håber at få lejlighed til at drøfte ovenstående ved et separat møde med Byplanudvalget og forvaltningen, idet vi ved besigtigelsens afslutning forstod, at der skal være separat møde mellem køberne af Vangeledet 58 og hele Byplanudvalget samt forvaltningen.

Nedenfor redegør vi detaljeret for ovennævnte resume.

For en ordens skyld: Præcedens kan oversættes til ”fortilfælde”, og det betyder i dette tilfælde, at andre grundejere kan henvise til Vangeledet 58, hvis de senere får ønsker om nedrivning og nybyggeri, om- og tilbygninger m.v. på andre grunde i Grundejerforeningen Bakketoppens område.

Spørgsmålet om præcedensvirkning af en byggetilladelse til projektet for Vangeledet 58 kan blive aktuelt i 3 situationer:

1. situation: Ingen lokalplan

Der vil ikke være tale om præcedensvirkninger af en tilladelse til projektet for Vangeledet 58, hvis der aldrig udarbejdes lokalplan for vores område. Forudsætningen for sådanne andre nybyggerier m.v. er selvfølgelig, at Bygningsreglementets og kommuneplanens generelle bestemmelser overholdes, sådan som det er tilfældet med projektet for Vangeledet 58, hvis frontispicen udgår af projektet.

Hvis der ikke udarbejdes lokalplan, vil det betyde, at der på alle andre grunde i vores område ved nybyggeri, om- og tilbygning vil kunne opføres huse, der svarer til det ansøgte for Vangeledet 58, og som er op til 8,5 meter høje. Det er dobbelt så højt som de nuværende 1 plans huse, der er 4,25 meter høje. De nuværende 1½ plans huse i grundejerforeningen er 6 meter høje.

Præcedensvirkning eller ej – det kan blive en katastrofe for vores område med store økonomiske konsekvenser for grundejerne, hvis der ikke udarbejdes lokalplan. Vi fik det indtryk ved besigtigelsen i de tre haver, at både Byplanudvalget og forvaltningen havde forståelse herfor.

De gældende generelle bestemmelser, hvis man vil ny-, om- eller tilbygge i vores område er således:

Hvis der – som nu – ikke er udarbejdet lokalplan, gælder alene bygningsreglementets bestemmelser. Hvis kravene heri opfyldes, har man alt andet lige umiddelbart krav på byggetilladelse. For projektet for Vangeledet 58 drejer det sig om at overholde maksimumkravet på 8,5 m's højde, maksimumkravet på 30 pct. som bebyggelsesprocent, minimumskravet på 2,50 m til naboskel og maksimumkravet på 1,4 gange afstanden til naboskel som maksimal bygningshøjde.

Hvis rammebestemmelserne i kommuneplanen ikke overholdes, vil kommunen kunne forhindre byggeriet ved nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14.

2. situation: Tilladelse nu til Vangeledet 58 - § 14 forbud, hvis andre senere ønsker at opføre lignende

En tilladelse til projektet for Vangeledet 58 med den begrundelse, at ”grunden ligger yderligt i området”, vil få præcedensvirkninger for alle andre grunde i vores område. Der vil ikke kunne nedlægges § 14 forbud overfor andre grunde i området, da andre grunde i området planmæssigt er sammenlignelige med Vangeledet 58.

Danmarks Grundlov fastslår, at ”det lige skal behandles lige”.

Det betyder konkret i dette tilfælde, at hvis Byplanudvalget ikke nedlægger forbud efter planlovens § 14 mod det ansøgte projekt (uden frontispice) for Vangeledet 58, så vil Byplanudvalget ikke senere kunne nedlægge § 14 forbud mod andre ansøgninger om nybyggerier, om- og tilbygninger, der opfylder bygningsreglementet og kommuneplanens rammebestemmelser i vores område.

Det forudsætter som udgangspunkt, at de senere ansøgninger opfylder ”lighedskravet” – altså at forholdene er sammenlignelige med forholdene på Vangeledet 58 - og at der ikke er saglige begrundelser for, at forholdene ikke er sammenlignelige, og at der dermed er saglige begrundelser for at nedlægge § 14 forbud.

Hvis der gives tilladelse til projektet for Vangeledet 58, vil der ikke være saglige begrundelser i forhold til planloven og de hensyn, den skal varetage, for at nedlægge § 14 forbud mod andre ansøgninger nybyggerier, om- og tilbygninger, der opfylder bygningsreglementet og kommuneplanens rammebestemmelser i vores område.

Det skyldes, at begrundelsen, ”at Vangeledet 58 ligger yderligt i området” i så fald ville kunne anvendes på så mange grunde, at det ikke længere ville have mening at betragte det som en undtagelse. Vores bebyggelse, som man nu i snart 60 år har betragtet som et sammenhængende område, ville blive fuldstændig ændret.

Vi spurgte ved besigtigelsen straks, om Bakketoppen 22 - der er nabo, ligger nord for Vangeledet 58 og ligeledes langs området østgrænse - også vil blive behandlet som ”yderligt beliggende i området”, hvis der i forbindelse med salget også fremkommer ønsker om nedrivning og nybyggeri på denne grund, ligesom for Vangeledet 58.

Det fik vi ikke svar på, men vi fik indtryk af, at Byplanudvalget og forvaltningen var enige i, at ”yderligt beliggende i området” ikke opfylder kravene til en saglig begrundelse for at behandle Vangeledet 58 som en undtagelse i forhold til vores område.

Hvis Vangeledet 58 i relation til planlovgivningen ville kunne behandles som ”yderligt beliggende i området” ville det samme især kunne påberåbes i forbindelse med nybyggeri, om- og tilbygninger af grunden overfor, Vangeledet 71, og af de 2 grunde ved Vangeledets udmunding i Virum Stationsvej, Vangeledet 99 og Virum Stationsvej 59.

Men begrundelsen ville også kunne påberåbes af de andre 5 grunde langs sydsiden af Vangeledet, af de andre 4 grunde langs området østgrænse, der har adgang fra Bakketoppen, og af de 7 grunde langs området nordgrænse, der har adgang fra Virum Stationsvej.

Der ville i så fald være tale om, at 20 grunde svarende til 36 pct. af Grundejerforeningen Bakketoppens grunde ville kunne påberåbe sig at være ”yderligt beliggende i området”.

Det ville ”trække tæppet fuldstændig væk” under det sammenhængende og velgennemtænkte boligområde, som man nu i snart 60 år har kendt som Grundejerforeningen Bakketoppen.

”Yderligt beliggende” vil dermed ikke være en saglig begrundelse – for en undtagelse – i relation til planloven, hvis den samme begrundelse ville kunne anvendes for så stor en del af

vores område.

En tilladelse til projektet og undladelse af at nedlægge § 14 forbud for Vangeledet 58 med begrundelsen ”yderligt beliggende”, vil derfor få præcedensvirkninger for alle andre grunde i vores område.

Derfor er det ”nu eller aldrig”, hvis vores område skal sikres, imod tilfældige, individuelle projekter, der hverken tager hensyn til den sammenhængende bebyggelsesplan eller til naboer.

Vi mener i øvrigt, at Vangeledet 58 burde have været omfattet af lokalplan 165 for et område omkring Virumgade, hvis der havde været planmæssige begrundelser for at betragte grunden som ”yderligt beliggende” og som en grund, der naturligt hører hjemme under området omkring Virumgade.

3. situation: Tilladelse nu til Vangeledet 58 – samtidig påbegyndelse af udarbejdelse af lokalplanforslag for området.

En tilladelse til projektet for Vangeledet 58 med den begrundelse, at ”grunden ligger yderligt i området”, vil få præcedensvirkninger for alle andre grunde i vores område, da andre grundejere med rette vil kunne modsætte sig, at der udarbejdes lokalplan, der begrænser deres muligheder for nybyggerier, om- og tilbygninger i forhold til Vangeledet 58. De vil jfr. ovenfor kunne påberåbe sig, at de bliver forskelsbehandlet i forhold til Vangeledet 58.

Det er ikke utopi, da 4 grundejere udover Vangeledet 58 ikke har underskrevet grundejerforeningens indsigelse, og da 3 huse p.t. står overfor at få nye ejere, da de er til salg.

Det kan være flere begrundelser for at påberåbe sig forskelsbehandling i forhold til Vangeledet 58 i denne situation.

Den første begrundelse er, at hvis en lokalplan ikke skal omfatte Vangeledet 58, eller hvis nr. 58 bliver omfattet, men således at de bebyggelsesregulerende bestemmelser for Vangeledet 58 bliver væsentligt mindre restriktive end for resten af området, da kan andre grundejere med rette påberåbe sig forskelsbehandling, og dermed ville hele grundlaget for at sikre vores område ved lokalplan falde bort.

En lokalplan og dens indhold skal være planlægningsmæssigt begrundet. Det er der et solidt grundlag for, idet Grundejerforeningen Bakketoppen er opført efter en sammenhængende og velgennemtænkt bebyggelsesplan, der desværre ikke er sikret ved deklaration, byplanvedtægt eller lokalplan. Vangeledet 58 er en del af vores bebyggelse og skal behandles som sådan.

Det får derfor præcedensvirkninger for hele vores område, hvis der gives byggetilladelse til projektet for Vangeledet 58. Der vil ikke for resten af området med saglige begrundelser kunne udarbejdes lokalplan med mere restriktive bebyggelsesregulerende bestemmelser end for Vangeledet 58, således at området sikres mod lignende projekter.

Den anden begrundelse er, at det ikke vil være muligt at håndhæve et lokalplanforslags foreløbige retsvirkninger, da lokalplanforslaget jfr. ovenfor vil være udtryk for forskelsbehandling.

Venlig hilsen
På vegne af bestyrelsen for Grundejerforeningen Bakketoppen
Ole Bønnelycke
Bakketoppen 16
2830 Virum
4583 4505/2888 1850

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 5.1















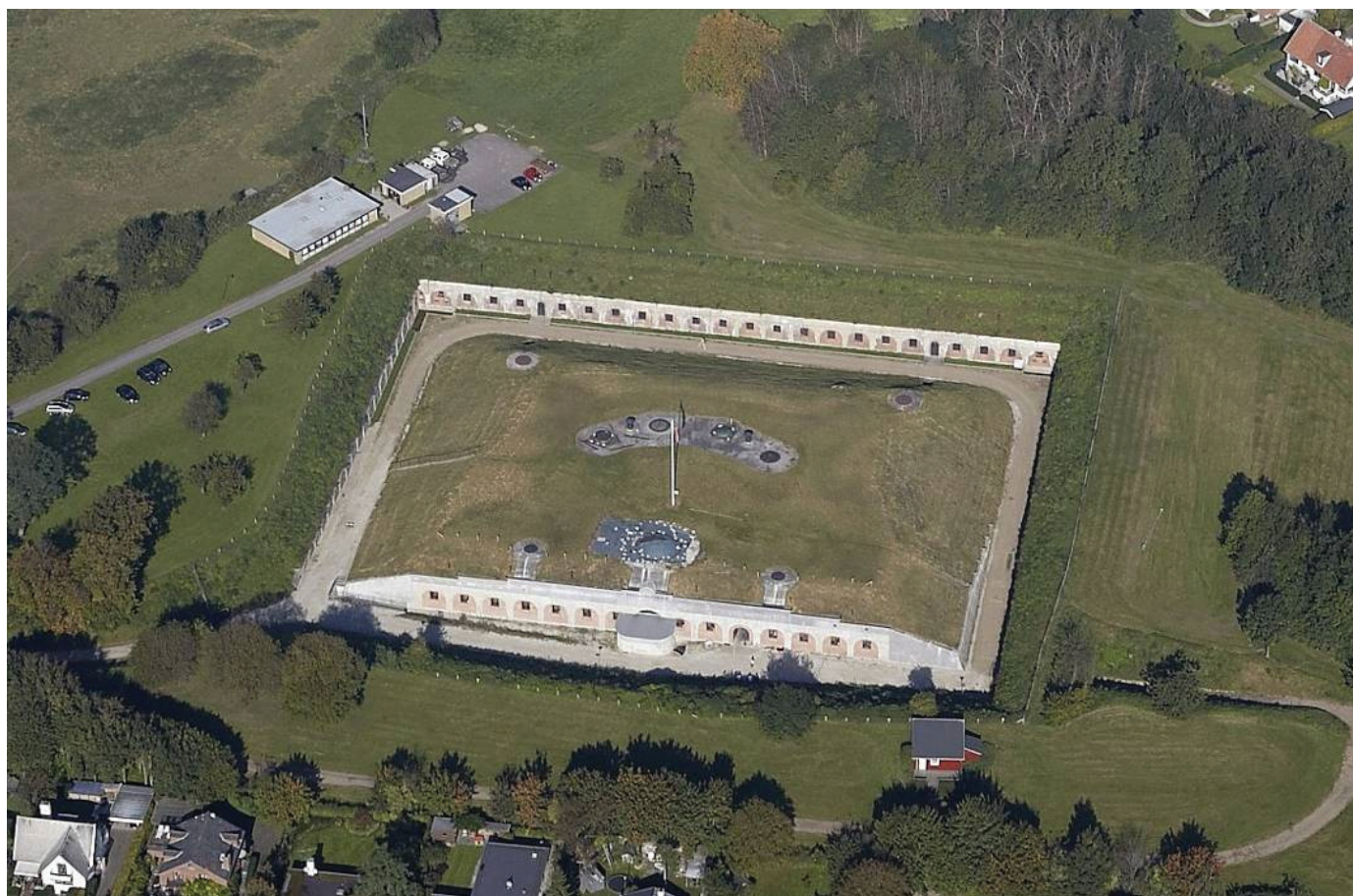
LOKALPLAN

Byplanudvalget den 13-06-2012

Bilag 6.1

239 for Garderhøj Fort

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

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

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, 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 Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes pr. brev eller email til kommunalbestyrelsen senest den **xx** 2012.

plan-byg@ltk.dk

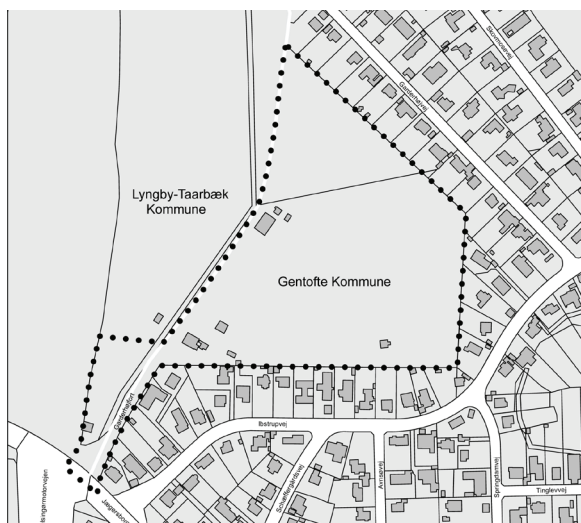
eller

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 m² 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 ændrespå 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.

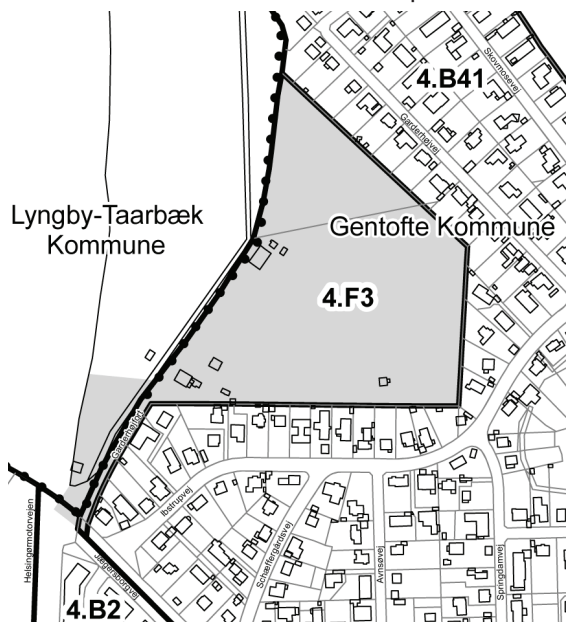
Desuden er en del af området fredet efter naturbeskyttelsesloven §18, hvorfor der ikke må foretages ændringer på de ubebyggede arealer.



Luftperspektiv af Garderhøj Fort.

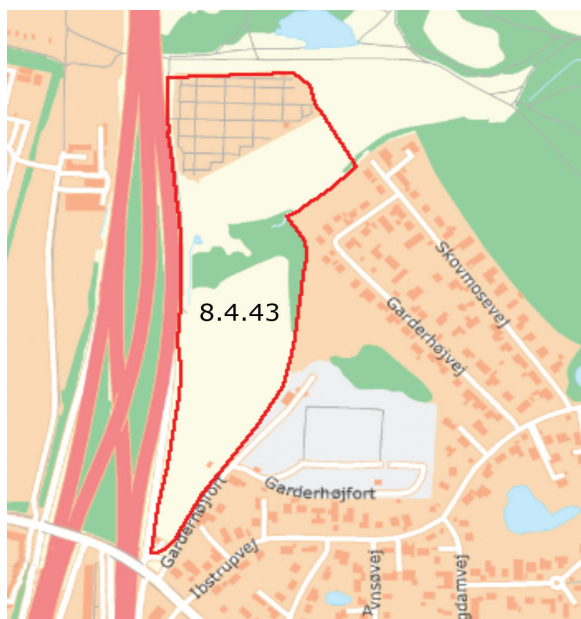
Lokalplanens forhold til anden planlægning

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.

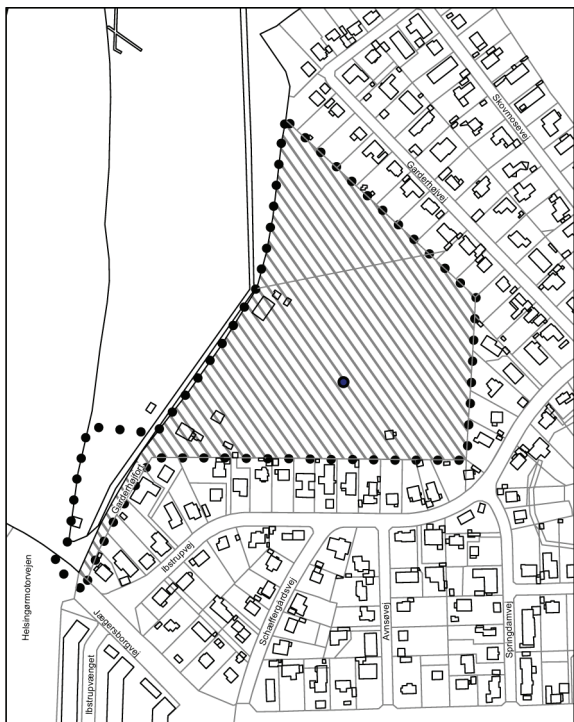
Lokalplanområdet skal forsynes med (fjernvarme) i henhold til delplan for kraftvarmforsyning.

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 Garderhøj 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 området 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 parkeringssanlæg.

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 ibrugtagning 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

/

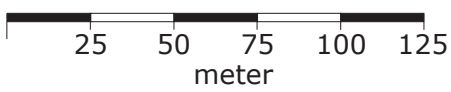
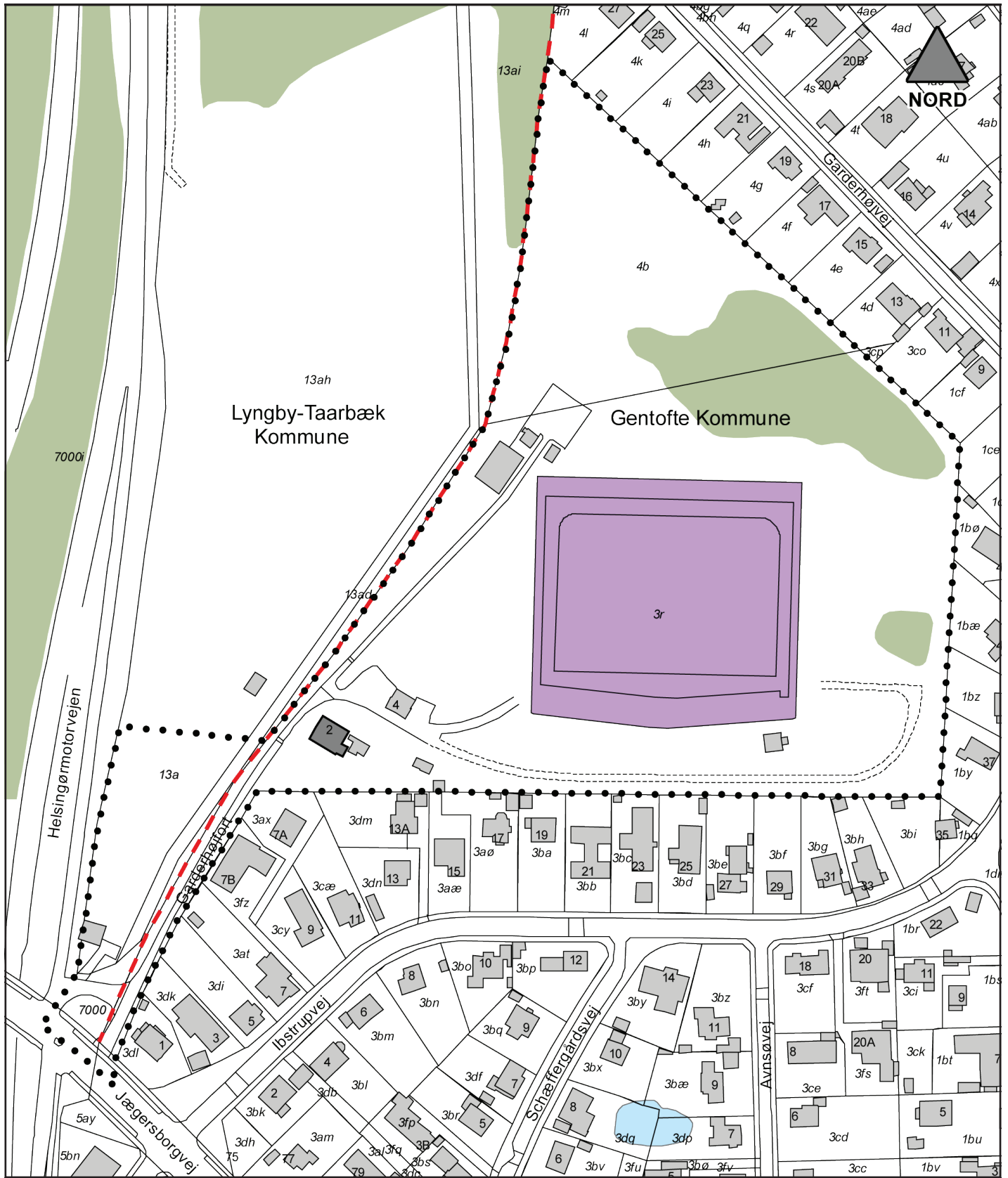
Bjarne Holm Markussen

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

Hans Toft

/

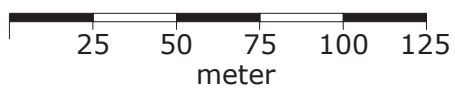
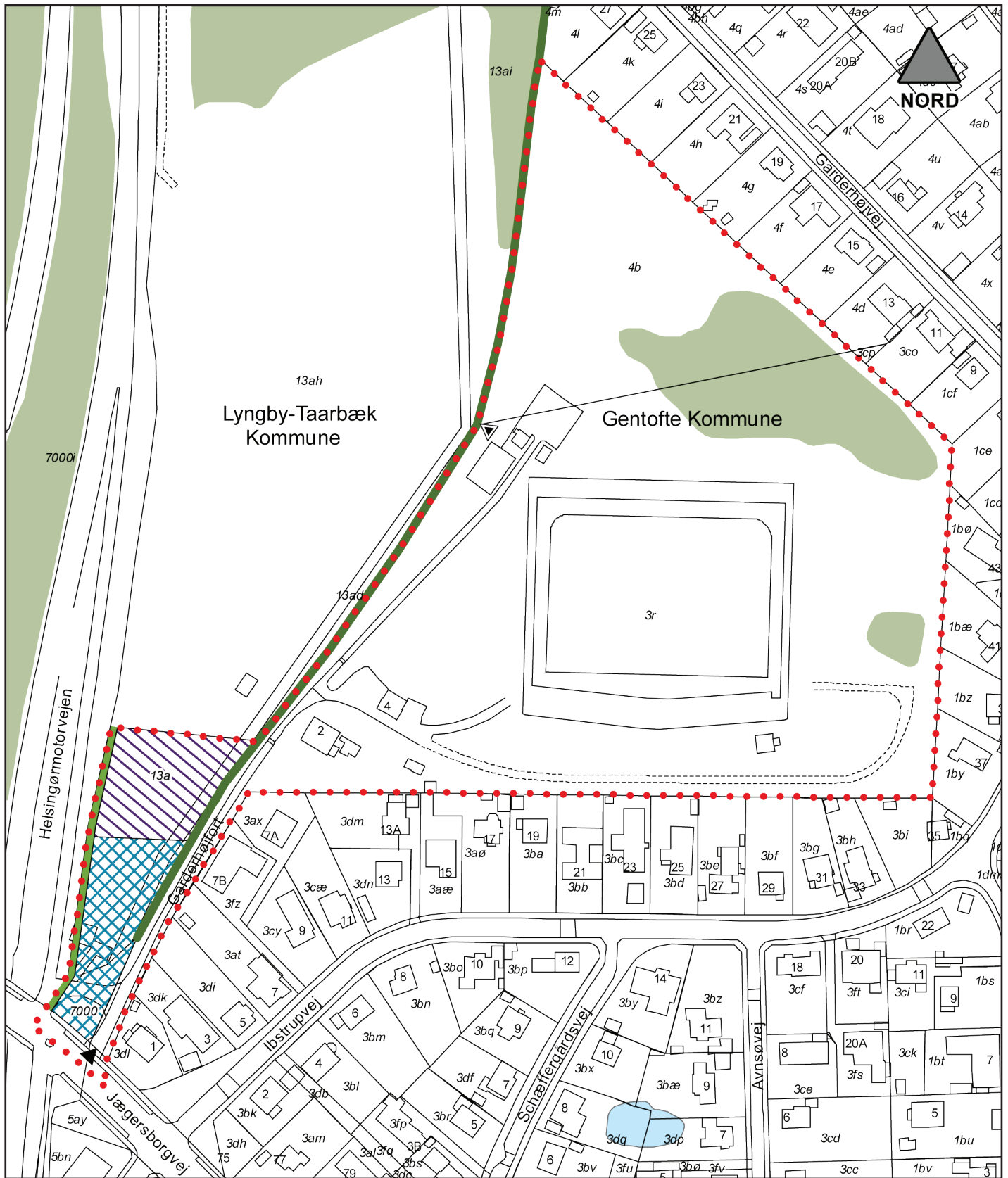
Lis Bjerremand



Bilag 1







Lokalplanområdets afgrænsning

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



Bilag 2

Lokalplanområdets anvendelse

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

LOKALPLAN

239

FORSLAG

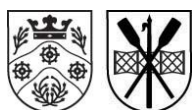
LOKALPLAN

233

for Taarbæk

FORSLAG

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 7.1



Lyngby-Taarbæk Kommune

INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrund for lokalplan	side 1
Lokalplanens indhold	side 3
Følgerne af klimaaendringerne i Taarbæk	side 15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 17
Lokalplanens bestemmelser for de enkelte delområder	side 27
Lokalplanens fællesbestemmelser	side 46
Lokalplanens retsvirkninger	side xx

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 udarbejde 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 udstyringer, større bygge- og anlægsarbejder, herunder 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 bestemmelse i pkt. 12.5.2.

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget. Først herefter kan lokalplanen vedtages. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se bestemmelse i pkt. 12.5.1.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter Taarbæk bydel, som afgrænses af Øresund og Jægersborg Dyrehave mod øst og vest. Mod nord afgrænses lokalplanen af Trepilevej og mod syd af Bellevue. Lokalplanen opdeler området i 10 mindre delområder med hver deres særlige bestemmelser og sigter generelt mod en fastholdelse af bydelens helt særlige karakter.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra det også kan printes ud. Spørgsmål om lokalplanens indhold kan rettes til Teknisk Forvaltning, Eva-Louisa Wenzel, tlf. 4597 3611.

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

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

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes pr. brev eller mail til kommunalbestyrelsen inden den

xxxxxxx. 2012.

*Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby*

plan-byg@ltk.dk

Baggrund for lokalplan

“Vores Taarbæk - 2017”

Det har i flere år været et ønske fra Taarbæk Grundejer- og Borgerforening at få samlet og opdateret det planlægningsmæssige grundlag i Taarbæk. I 2007 indledte foreningen derfor på eget initiativ et stort visionsarbejde, hvor man sammen med 75 borgere fandt frem til en fremadrettet vision for bydelen.

Visionen hed “Vores Taarbæk – 2017” og indeholdt en række betragtninger, ønsker og anbefalinger omkring Taarbæks kvaliteter og fremtidige udvikling inden for disse 5 overordnede punkter:

1. Taarbæk set overordnet.
2. Byens funktioner.
3. Friarealer og rekreative områder.
4. Bygningsforhold.
5. Trafikforhold og parkering.

Denne lokalplan tager udgangspunkt i “Vores Taarbæk 2017” under den forudsætning, at emnerne fra “vores Taarbæk - 2007” er mulige at fastsætte bestemmelser for i henhold til Planloven. Lokalplanen er udarbejdet i tæt samarbejde med Taarbæk Grundejer- og Borgerforening, som har bidraget med nyttigt lokalkendskab og værdifulde betragtninger omkring Taarbæks karakter og udvikling. Nogle af visionens ønsker har en meget konkret, “fysisk” karakter. F.eks. ønskes hegningen lidt lavere, den grønne karakter bevaret, og at Taarbæks særlige bebyggelsesstruktur skal bevares.

Disse ønsker er umiddelbart mulige at sikre i en lokalplan, selvom Taarbæks særlige bebyggelsesstruktur godt kan give anledning til mange hovedbrud.

Med hensyn til ønskerne om at ville tiltrække flere unge familier, mere byliv og aktivitet, kan lokalplanen kun skabe de overordnede rammer herfor. F.eks. ved at åbne op for flere anvendelser af samme ejendom eller ved indirekte at sikre byens specielle karakter, så Taarbæk fremstår attraktiv. Områdets ejendomspriser og de handlendes ønsker og behov kan ikke reguleres i en lokalplan.

Taarbæks geografiske centrum er placeret omkring Taarbæk Kro, som ligger både ud mod havnen og det mest befærdede kryds i byen. Kroen ligger tæt ved Taarbæk Skole,

som er byens kulturelle og lokale samlingspunkt.

Det er vigtigt at fastholde et centrum i byen, hvor sociale og kulturelle funktioner kan afholdes. I denne lokalplan er det derfor fastsat, at kroen ikke bør omdannes udelukkende til boligformål, men også skal rumme mere publikumsorienterede aktiviteter.

Et væsentligt emne i “Vores Taarbæk 2017” er trafik og parkering. Pga. Taarbæks helt særlige, tætte karakter er det vanskeligt at få plads til beboernes biler, ligesom privatbilismen også er steget siden de første planer for Taarbæk blev vedtaget. Denne lokalplan sætter kun krav om én parkeringsplads pr. bolig for den tætteste del af Taarbæk. Der udpeges desuden en række grunde, hvor det er muligt at placere parkeringsanlæg.

En større trafiksanering, f.eks. ved etablering af begrebet “Shared Space”, der blander trafikformerne til fordel for bymiljøet, indgår ikke i lokalplanens bestemmelser.

Trafiksanering af Taarbæk Strandvej vil kræve et gennemarbejdet projekt der tager fat i alle delelementer af saneringen; trafikanalyse, ny belægningstyper, belysning, kloakering, beplantning mv., og vil som udgangspunkt være forankret i en politisk beslutning om at afsætte midler til projektet. Denne lokalplan er imidlertid ikke til hinder for, at der i fremtiden kan ske en trafiksanering af Taarbæk Strandvej.

Lokalplanens område er i forvejen reguleret af 5 planer. Ved vedtagelsen af denne lokalplan vil de planer, som er indeholdt i denne lokalplans område blive afløst og erstattet af denne lokalplans bestemmelser.

Taarbæks historie

Fra midten af 1600-tallet er Taarbæk blevet beskrevet som et fiskerleje opstået ved en bæk. I en optegnelse over matrikulering fra 1682 var der fire "landgildehuse" samt otte "holdshuse" med kålhaver til. I forbindelse med folketællingen i 1787 var der 35 husstande (21 fiskere, 5 daglejere, 2 vognmænd, en kroholder, en gartner, en smed, en sandmand, en soldat, en skrædder og en husmor). Ved folketællingen i 1845 blev der talt 503 personer i 75 husstande.

Fra midten af 1800-tallet begyndte københavnere at tage på sommerferie i Taarbæk. Det betød en ny indtægtskilde for borgerne i Taarbæk, som begyndte at leje deres huse ud mens de selv flyttede ud i mindre skure. Gradvist blev fiskernes huse derved omdannet til mere "standsmæssige" huse indtil størstedelen af de oprindelige fiskerlejehuse var blevet erstattet med mere større landliggerhuse. I 1864 blev Taarbæk Kirke indviet og i 1863 kom Kystbanen til Taarbæk med en station i Klampenborg, hvilket virkelig satte skub i besøgstallet til den lille bydel. Strandvejen, som tidligere forløb gennem Taarbæk, blev i 1934 lagt udenom byen. I 1888 blev havnen udbygget til sit nuværende udseende, men i 1950 ophørte fiskeriet fra Taarbæk og havnens funktion overgik derfra til lystbådehavn.

Kilde: Historisk-topografisk Selskab for Lyngby-Taarbæk Kommune: Fra Taarbæk og Dyrehaven, Lyngbybogen 1989.

Taarbæk i dag

Taarbæk ligger som en perle mod Øresund øst for Strandvejen. Taarbæk bydel er fuldt udbygget i dag, men forandrer sig alligevel i kraft af mange tilbygninger, renoveringer og mindre nybyggerier. Bydelen består mest af parcelhuse, som i det mest tætte område er bygget sammen til rækkehuse. Derudover er der enkelte meget markante etagehuse samt få rækkehusbebyggelser.

Centralt i Taarbæk findes Taarbæk Havn, Taarbæk Skole, Taarbæk Kro og ældreboligerne. "Rosenhaven" og "Bombegrunden" er offentlige grønne arealer med adgang til havet. I havnen er der rift om bådpladserne og stedet er levende og attraktivt.



Den mest centrale del i Taarbæk med Taarbæk Kro i midten af billedet.

I den syd-vestlige del af Taarbæk ligger "Cottage-parken", der rummer tennisbaner og klubhus. Nord for Taarbæk ved siden af Jægersborg Dyrehave findes fodboldbaner med klubhus.

Taarbæk Kirke fra 1864 ligger i den vestlige del af Taarbæk mod Jægersborg Dyrehave, og er med sin særlige keltiske vikingestil meget karakterfuld. Kirkegården blev indviet 1905.

På mange gavle og facader er der malet flotte fugle. Disse er oprindeligt malet af den lokale Taarbæk – kunstner Jørn Mathiassen. Malerierne bliver vedligeholdt løbende af beboerne og er med til at sætte et helt særligt og maritimt udtryk på denne kystnære bydel.

I 2012 er der ca. 1.500 beboere i Taarbæk. Aldersfordelingen er således:

172 personer mellem 0 – 10 år
260 personer mellem 11 – 24 år
262 personer mellem 25 – 44 år
533 personer mellem 45 – 64 år
233 personer mellem 65 – 84 år og
51 personer mellem 85 – 100 år.

Trods den generelle stigning af folketallet i kommunen som helhed er antallet af indbyggere i Taarbæk faldende.



Eksempel på fuglemotiver af Jørn Mahiassen på gavl.



Det er ikke altid let at finde den rigtige adresse i Taarbæk...

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse og til blandet byområde.

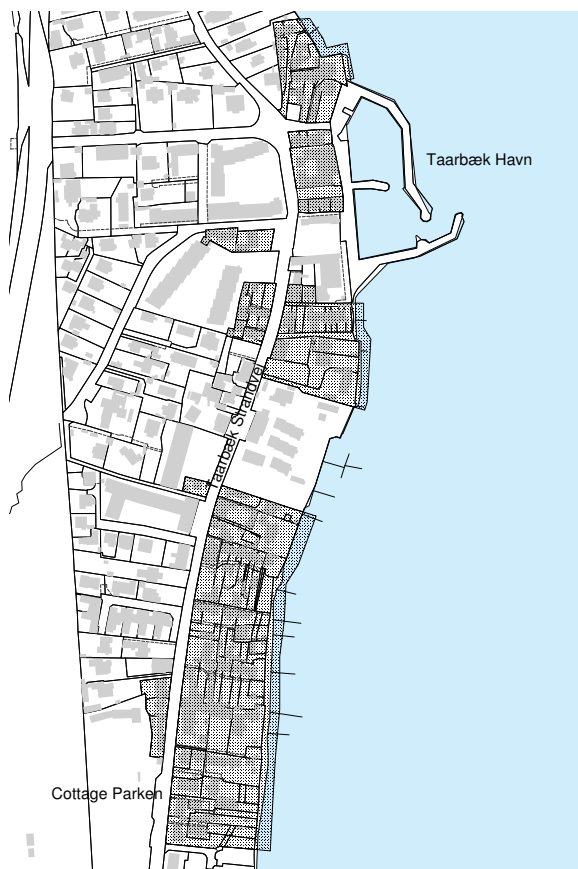
Det er også lokalplanens formål at sikre den oprindelige karakter af enkeltstående bygninger og samlede bebyggelser. Derfor udpeges der bevaringsværdige bygninger og delområder med særlige bestemmelser for de samlede bebyggelser.

Lokalplanen har også til formål at sikre, at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur og dens ydre fremtræden og udformning. Delområde 3, jf. kortbilag 2B og vignetten på næste side, er den del af Taarbæk, som vurderes at rumme den mest karakteristiske bebyggelse i bydelen, idet den oprindelige fiskerlejebebyggelse opleves stærkest her. Derfor er der fastsat særlige bestemmelser for delområde 3 for at sikre kvalitetene.

Formålet med lokalplanen er desuden at sikre åbne arealer og kig mod Øresund, hvilket gøres med de byggefrie zoner i flere delområder mod Øresund samt udsigtskiler mod Øresund.

Sluttelig er der lokalplanens formål at sikre områdets grønne karakter.

Da Taarbæk er ganske tæt bebygget, er det væsentligt, at der sikres enkelte markante grønne træk. Der udpeges derfor bevaringsværdige træer, som vurderes at bidrage væsentligt til områdets karakter og grønne udtryk.



Det mørke område er delområde 3. Området er primært beliggende mellem Taarbæk Strandvej og Øresund, men også mindre områder vest for vejen er i delområde 3.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter området mellem Trepilevej i nord til og med Bellevue Strandbad og Gentofte Kommune i syd. Mod vest afgrænses lokalplanen af Jægersborg Dyrehave og mod øst af Øresund. Lokalplanens grænse går en smule ud i selve Øresund for at lokalplanens bestemmelser også skal kunne omfatte de arealer som med tiden måske vil kunne inddrages i de private matrikler ved en matrikulær ændring.

Lokalplanens område ligger i byzone. Matr. nr. 1a Taarbæk By, Taarbæk, matr. nr. 1aa Jægersborg Dyrehave, Taarbæk er dog beliggende i landzone.



Lokalplanens område er inden for den røde streg.

Da Taarbæk består af flere typer bebyggelse er lokalplanen delt op i 10 delområder med egne bestemmelser. De enkelte delområders afgrænsning kan ses på kortbilag 2A, 2B og 2C.

Områdets anvendelse

I disse bestemmelser fastsættes de enkelte delområders anvendelse. Anvendelsesbestemmelserne er fastsat ud fra den eksisterende anvendelse, men der åbnes også mulighed for at nogle områder kan anvendes på andre måder end i dag.

Ejendomme som har en anden anvendelse end den som lokalplanen fastsætter, kan fortsætte denne anvendelse forudsat at den er lovlig.

Delområde 1 og 1A, jf. bilag 2A, 2B og 2C:

Områderne må kun anvendes til helårsboliger som åben-lav bebyggelse med højst 2 boliger på hver ejendom. Boligerne skal være adskilt af vandret skel.

Der er mulighed for at matr. nr. 61 og 2bæ (Strandvejen 607 og Taarbækdalsvej 15) også må anvendes til institution for børn, unge og ældre.

Matr. nr. 2ie (Taarbækdalsvej 2 - autoværk-

stedet) må også anvendes til parkeringsanlæg eller offentligt formål samt detailhandel. Hvis ejendommen anvendes til detailhandel må butiksarealet til dagligvarer ikke overstige 500 m² og 100 m² til udvalgsvarer.

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



Et idyllisk gårdrum i delområde 1.

Delområde 2, 4 og 7, jf. bilag 2A, 2B og 2C:

Områderne må kun anvendes til helårsboliger som åben-lav bebyggelse med højst 1 bolig på hver ejendom.

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



Den sydligste del af delområde 4.



De hvide villaer i delområde 7 (opført ca. 1916), her på Taarbækdalsvej.

Delområde 3, jf. bilag 2B:

Området må kun anvendes til helårsboliger som tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Der må højst indrettes 2 boliger på ejendomme med åben-lav bebyggelse. Boligerne skal i lighed med delområde 1 og 1A være adskilt med vandret lejlighedsskel.

Taarbæk Kro (Taarbæk Strandvej 102) må kun anvendes til publikumsorienteret service, butikker til detailhandel, hotel, restaurant og café samt kulturelle formål f.eks. foreningsvirksomhed, udstilling, foredrag samt funktioner relateret hertil.

Der må indrettes boliger på ejendommen, når blot arealet af boligerne ikke overstiger 75 % af ejendommens samlede etageareal. Der må højst etableres 6 boliger. Bestemmelsen skal sikre, at dette meget centrale område i Taarbæk ikke overgår til rent boligformål, hvilket vil svække stedets karakter af centrum og udflugtsområde.

For at styrke Taarbæks udbud af varierede butikker og servicetilbud er der desuden åbnet mulighed for, at der inden for dette delområde og delområde 9 (etageboligerne) kan indrettes anden publikumsorienteret service. Det vil sige håndværkspræget detailhandel (f.eks. kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lignende), detailhandelslignende funktioner (f.eks. apotek, bank og lign.) samt hotel, restaurant og café.

Der kan desuden indrettes butikker med detailhandel. Butiksstørrelserne til detailhandel må ikke overstige 500 m² til dagligvarer

(f.eks. en købmand eller slagter mv.) og 100 m² til udvalgsvarer (f.eks. sko, legetøj, briller mv.). Summen af arealer til dagligvarer inden for delområde 3 og 9 må ikke overstige 1.000 m².

For at få så meget aktivitet og handel som muligt og derved gøre det mere interessant at færdes i området, må de ovennævnte funktioner kun etableres i stueetagen ud mod Taarbæk Strandvej. For Taarbæk Kro gælder dog, at funktionerne også kan indrettes i stueplan langs alle facader, da bygningen har en central placering.

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



Taarbæk Kro med mulighed for handel og kultur.

Delområde 5, jf. bilag 2B:

Området må kun anvendes til tæt-lav og åben-lav bebyggelse som helårsboliger samt fælleshus og institutioner for børn, unge og ældre. I åben-lav bebyggelse kan der indrettes højst 2 boliger på hver ejendom. Boligerne skal være adskilt af vandret skel. Ved tæt-lav bebyggelse må der kun indrettes 1 bolig. Området må desuden anvendes til fritids- og klubformål relateret til jollehavnen.

Bestemmelsen giver mulighed for, at den nuværende institution på Taarbæk Strandvej 84 også kan anvendes til boligformål.



Ældreboligerne i delområde 5.

Delområde 6, jf. bilag 2A, 2B og 2C:

Området må kun anvendes til offentligt formål; rekreativt grønt areal.

Den Gule Cottage (Taarbæk Strandvej 2) må kun anvendes til publikumsorienteret service; café og restaurant eller anden udflugtsrelateret funktion.

Bombegrunden (Taarbæk Strandvej 40) er også et af de grønne arealer i området, men rummer desuden også en underjordisk pumpestation til afledning af spildevand, hvilket lokalplanen giver mulighed for kan fortsætte.



Rosenhaven set mod Øresund.

Delområde 8, jf. bilag 2B:

Området må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse (rækkehuse) som helårsboliger.



Rækkehusbebyggelsen i delområde 8 er bygget op af skrånningen, så der sikres udsigt for alle. Bebyggelsen er opført 1970, og er desuden udpeget som bevaringsværdig.

Delområde 9, jf. bilag 2B:

Området rummer de mest markante etageboliger i Taarbæk og udlægges derfor til helårsbebyggelse som etageboliger. Der åbnes mulighed for, at der under alle ejendommene (undtaget for Taarbæk Strandvej 59 H) kan etableres underjordisk parkeringsanlæg. Hensigten hermed er, at der evt. ved hjælp af private investeringer kan sikres bedre parkeringsforhold i Taarbæk.

Som i delområde 3, jf. tidligere afsnit, giver lokalplanen mulighed for publikumsorienteret service, detailhandelslignende funktioner, mindre butikker samt hotel, restaurant og hotel. Nogle af disse anvendelser ses allerede i flere af etageboligernes stueetager.



En af etageejendommene i delområde 9. Her er det Taarbæk Strandvej 95 mfl.

Fællesbestemmelser for alle delområder:

For alle delområderne, undtaget delområde 6, gælder, at man må drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under visse forudsætninger. F.eks. at man selv bor på ejendommen, at ejendommens karakter af boligejendom ikke ændres, at der er maksimalt 25 % erhverv på ejendommen (over terræn), at virksomheden ikke støjer, lugter eller medfører rystelser og at der ikke skabes behov for parkering, som der ikke er plads til inden for området.

Udstykninger og sammenlægninger

I fastsættelsen af grundstørrelser er der set på de nuværende bebyggelsesforhold i de enkelte delområder. Derudover er der foretaget en række vurderinger af, hvordan man bedst sikrer Taarbæks specielle karakter og hvordan man bedst udnytter områdets unikke beliggenhed ved havet. Det er derfor et gennemgående træk i lokalplanens bestemmelser for grundstørrelser, at disse skal være større end fastsat i tidligere planer. Fastholdes de bestemmelser, som er i de "gamle" lokalplaner og byplanvedtægt 16, så vil der kunne ske en yderligere fortætning i Taarbæk.

Flere delområder vurderes helt udstykket, og yderligere udstykning/fortætning ønskes derfor ikke her. Dette gælder f.eks. for delområde 2, 4, 6, 7, 8 og 9.

Som noget helt særligt fastsættes der en maksimal grundstørrelse for delområde 3. Det skyldes, at dette område er karakteriseret ved sine mange små grunde, hvorfor store udstykninger/sammenlægninger vil ændre områdets særpræg.

I delområde 5, som rummer børnehaven og ældreboliger, gives der mulighed for, at der kan ske en frastykning af de arealer, hvor børnehaven ligger. Jf. kortbilag 5. Frastykningen må ikke overstige 1.000 m² eksklusiv vejareal. Den nye ejendom kan herefter udstykkes i 2 ejendomme hver på mindst 400 m² eksklusiv vejareal.

Vej, sti og parkering

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende vej- og stiarealer.

Som noget særligt stilles der kun krav om 1 parkeringsplads pr. bolig inden for delområde 3, da det ikke vurderes realistisk at kræve 2 pladser inden for dette meget tæt bebyggede område.

På Taarbækdalsvej 2 (pt. autoværksted) er der mulighed for at etablere et parkeringsanlæg på eller under terræn.

Der er også mulighed for at etablere underjordisk parkeringsanlæg under etageejendommene i delområde 9, undtaget under Taarbæk Strandvej 59H, hvor tilkørsels- og terrænforhold ikke er optimale.

Der foreligger ikke projekter til underjordiske parkeringsanlæg inden for de nævnte områder. Ved fremtidige projekter vil det blive vurderet om projektet er af et sådant omfang, at det vil være lokalplanpligtigt.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent:

Der fastsættes forskellige bebyggelsesprocenter for de enkelte delområder. Dette er igen sket ud fra en vurdering af, hvor meget grundene er udnyttet i dag set i forhold til de muligheder, som er fastsat i de gældende lokalplaner og byplanvedtægt.

Flere steder er bebyggelsesprocenten ikke udnyttet fuldt ud, hvilket giver mulighed for en yderligere fortætning, hvis de hidtidige planer beholdes.

I delområde 3 er fastsættelsen af bebyggelsesprocenten sket ud fra et ønske om, at man skal kunne etableres en rimelig bolig selv på en meget lille grund. Jo større grunden er, jo mere etageareal kan man opføre. Det betyder f.eks. at ejendomme som er til og med 199 m² altid har lov til at opføre det samme antal etagemeter som tidligere.

Når ejendommen overstiger 500 m² fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent dog til 30, som svarer til den bebyggelsesprocent en almindelig parcelhusgrund har.

Inden for hele delområde 3 gælder, at kom-

munalbestyrelsen kan tillade at bebyggelse opføres i vej-, sti- og naboskel. Dette underbygger den eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor mange huse er bygget tæt på skel eller i skel.



Kig ned af Nordlyvej, som nok er den tættest bebyggede del af Taarbæk.

Etageantal, tagterrasser og højden på bygninger.

I fastlæggelse af etageantallet er der set på områdernes generelle antal etager, men også på, om det er ønskeligt at fastholde eller udvikle områdernes bebyggelsesstruktur.

Etageantallet fastsættes til 2 for delområde 1, 1A, 2 og 4, da dette er det generelle antal etager, som ses i disse områder. Da grundene overordnet set er noget større end i delområde 3, vurderes 2 etager ikke at medføre væsentligt flere udsigts- eller skyggegener end de som må forventes i Taarbæks bebyggelse.

For de bygninger, som ligger mod Øresund i den nordligste del af Taarbæk (delområde 2) gælder det, at der kun må opføres 1 kælderetage. Formålet hermed er at sikre, at der ikke opføres et hus i 4 etager mod Øresund. Dette vurderes at være for markant et byggeri mod Øresundskysten.



Eksempel på enkelte meget store villaer langs Strandvejen. Her set fra Øresund.

Da mange huse har høj tagrejsning er der mulighed for, at man kan indrette en 3. etage. Det forudsættes dog, at der ikke foretages konstruktive ændringer i taget, f.eks. ved at hæve taget eller ændre tagets udformning. Det betyder også, at der ikke må sættes tagkviste i taget. Det er dog muligt at etablere ovenlysvinduer i tagfladen, så man kan få mere lys ind.

Etageantallet i delområde 3 er meget blandet. For at bevare den intime atmosfære og fornemmelse af det oprindelige fiskerleje fastsætter lokalplanen, at bebyggelse generelt kun må opføres i 1½ etage. Pga. den brogede bygningsmasse, er det imidlertid også vurderet, at der bør gives mulighed for at bygge højere end 1½ etage.

Derfor kan man erstatte eksisterende boligbebyggelse, som er højere end 1½ etage med ny boligbebyggelse i 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 de omkringboende ikke får frataget udsigt eller får mere skygge på deres ejendom.

Inden for delområderne 1, 1A, 2 og 4 må man etablere tagterrasser. For at tagterrassen ikke skal medføre unødige nabogener mht. støj og indblik må tagterrasser ikke opføres nærmere naboskel end 5 m. Det samlede areal til tagterrasser for hver ejendom må ikke overstige 35 m². Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan etableres altaner

I delområde 3 og 5 må der ikke etableres tagterrasser, da disse kan medføre for store gener for naboerne, som ofte ligger meget tæt på. Der er dog mulighed for at etablere altaner.

I delområde 7 og 8 må der heller ikke etableres tagterrasser. Da bebyggelsen i delområde 7 og 8 er udpeget som bevaringsværdig er der ikke mulighed for altaner.

Som udgangspunkt defineres en altan som en selv bærende konstruktion, som ikke bæres af stolper ned til terræn. En tagterrasse er at regne som en ekstra etage. Det betyder, at man ikke kan opnå tilladelse til en tagterrasse, hvis etageantallet på ejendommen derved overskrides.



Eksempel på blandingen af meget høje bygninger og lave huse. Den lave bebyggelse i delområde 3 ses i forgrunden og etageboligerne i delområde 9 ses i baggrunden.

For at bevare så meget udsigt og lys som muligt, må ny bebyggelse, som ligger mellem Strandvejen 625 og 627A - B og Trepilevej i delområde 1 (gælder ikke for delområde 7) ikke opføres højere end 7 m. Det aktuelle område er vist på kortbilag 2A.

Et eksempel på et sådant byggeri kan ses på Taarbæk Strandvej 653 A og 655.



Strandvejen 653 A og 655.

Byggefri zoner, udsigtskiler og placering af bebyggelse:

I delområde 2, 3, 4 og 5 er der udlagt nogle byggefrie zoner. Delområderne er alle beliggende mod Øresund. De byggefrie zoner har til formål dels at styre placeringen af ny boligbebyggelse, så den flugter med den eksisterende boligbebyggelse i området, og dels at bevare de få åbne arealer. De byggefrie zoner er ikke til hinder for, at der kan etableres småbygninger såsom pergolaer, drivhuse, havemure, udhuse og lignende småbygninger.

I delområde 3 og 5 er desuden udlagt udsigtskiler. Udsigtskilernes formål er at sikre sig fra Taarbæk Strandvej til Øresund. Udsigtskilerne skal derfor friholdes for permanente konstruktioner (f.eks. udhuse og lignende småbygninger, pergolaer, havemure, drivhuse og overdækninger), som er højere end 1,2 m.

Boligerne i delområde 2 skal placeres mellem 1,5 m og 5 m fra vejskel. Dette gælder ikke for Taarbæk Strandvej 118, som er en "koteletgrund". Bestemmelsen er fastsat for at trække så meget bebyggelse op mod vejen som muligt og derved undgå bebyggelse tæt på kysten. Boligbebyggelse skal desuden holdes mindst 2,5 m fra nord- og sydskel.

I delområde 4 skal boligerne placeres mindst 5 m fra vejskel, da området er kendetegnet ved at bebyggelsen ligger trukket lidt ind på grunden. Også her skal boligbebyggelse holdes mindst 2,5 m fra nord- og sydskel.

De ovenstående bestemmelser for delområde 2 og 4 skyldes, at ejendommene her er en del større end de øvrige grunde i Taarbæk. Delområderne er desuden karakteristiske ved de store, fritliggende villaer. Bestemmelserne skal derfor sikre sig ud til Øresund og oplevelsen af de enkelte "husklumper" langs vejen.

Bestemmelsen tilstræber også, at der ikke bygges meget tæt på strandkanten udover med enkelte småbygninger, som f.eks. badehuse og mindre pavilloner.



Fint eksempel på en af de udsigtskiler, som ønskes bevaret med lokalplanen.

Bevaring af bebyggelse

Lokalplanen udpeger på kortbilag 2A, 2B og 2C en række bevaringsværdige bygninger. Fælles for bygningerne er, at de alle er tildelt en høj bevaringsværdi (karakter 3) i FBB-databasen, som er Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger.

Det gælder for al bevaringsværdig bebyggelse, at den ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hvis der foretages ændringer af den ydre fremtræden, herunder tilbygninger, af en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig, skal det ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik.

Det betyder, at ændringer på bygningen skal laves, så man stadig opfatter den bevaringsværdige bygning som den vigtigste på grun-

den. Meget store tilbygninger, som udføres så de enten helt eller delvist skjuler den oprindelige bygning, vil således ikke kunne forventes at blive godkendt. Ændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanen giver mulighed for, at man kan genopføre en bevaringsværdig bygning, hvis den f.eks. brænder ned. Genopførelse stilles dog som et krav i de tilfælde, hvor den bevaringsværdige bygning indgår i en homogen gruppe af bygninger, som alle er bevaringsværdige. Dette gælder for delområde 7 og 8.



Eksempel på et bevaringsværdigt hus, her Strandvejen 630. Huset er opført i 1800 og har senere fået tilføjet en fin og tilpasset bygning mod syd.



Taarbækdalsvej 17 er også udpeget som bevaringsværdigt. Huset er opført 1877 og fremstår originalt.



Den bevaringsværdige etageboligbebyggelse på Taarbæk Strandvej 91 A. Bebyggelsen er fra 1949. I denne periode blev der opført flere etageboligbebyggelser på skrænterne parallelt med Øresundskysten, så udsigten fra flest mulig af bebyggelsens boliger blev optimal.

Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

Lokalplanen beskriver en række materialer, som man må benytte inden for de enkelte delområder. Hvor der er en ensartet bebyggelse, f.eks. rækkehusene i delområde 8 eller de hvide villaer i delområde 7, er der taget udgangspunkt i de materialer, som er mest oprindelige, og som er karakteristiske for bebyggelsen.

Det gælder for den overvejende del af Taarbæks bebyggelse, som ikke rummer ensartet bebyggelse (delområde 1, 1A, 3 og 4), at man ikke må benytte tagmaterialer, som kan medføre generende refleksioner. Bestemmelsen skal hindre generende reflekser fra f.eks. glaserede og ædelengoberede tegl. De engoberede tegl reflekterer ikke lyset i samme grad som de glaserede og ædelengoberede tegl, hvorfor lokalplanen ikke indeholder forbud mod denne type tegl.

Ansøgninger om opsætning af f.eks. solfangere eller etablering af ståltage vil blive vurderet i hvert enkelt tilfælde. I vurderingen vil der blandt andet blive set på, om det ansøgte vil medføre generende refleksioner for de omkringboende. Det er ikke tilladt at etablere solfangere på de bevaringsværdige bygninger, da dette skaber risiko for at bygningernes bevaringsværdi forringes.

Ved de bevaringsværdige bygninger skal der også søges om tilladelse til at opsætte pa-

rabolantener. Der vil i forbindelse med vurderingen af den konkrete ansøgning blive lagt vægt på, at antennen ikke skæmmer den bevaringsværdige bygning.

I delområde 3, er der fastsat nogle overordnede bestemmelser, som tager afsæt i den mest fremtrædende arkitektur. Trods det meget spraglede udtryk er der visse materialer og udformninger, som kendetegner præcis dette kystnære område. Facaderne er typisk pudsede og tagformen er primært sadeltage. Også her gælder, at tagbeklædning ikke må medføre generende refleksioner.

Man kan isætte f.eks. træelementer i facaden, når blot det overordnede indtryk er af et pudset hus.



Et fint eksempel på den ældste byggeskik i Taarbæk. Det nærmeste hus er Taarbæk Strandvej 100, som er opført 1802. De øvrige huse er opført i slutningen af 1800 - tallet.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer omfatter de områder, der ikke er bygget på. Der fastsættes bestemmelser for hegning inden for flere delområder for at sikre et grønt udtryk, men også for at sikre, at hegningen ikke bliver så høj, at den skæmmer området eller hindrer kig til Øresund. Disse bestemmelser er primært gældende for delområde 2 og 3. I delområde 2 er det kun den nordligste del af ejendommene, som ikke må hegne højere end 1,2 m, da muligheden for kig til Øresund er bedst her.



Her er et fint eksempel på en lav hegning inde i delområde 3. Hegningen sikrer, at man ikke går ind på privat grund samtidig med, at man får oplevelsen af et åbent og gæstfrit område.

Delområde 6 omfatter kun ubebyggede arealer, hvilket er Bombegrunden, Bellevue Strandbad, stejlepladsen ved rundkørslen og Rosenhaven. Arealerne har rekreativ værdi, og der må derfor kun opføres mindre bygninger, som kan understøtte områdets drift.



Stejlepladsen mod rundkørslen er et minde om fiskeriet i Taarbæk.

Lokalplanen udpeger på kortbilag 4A, 4B og 4C en række træer som bevaringsværdige. Træerne må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art. I forbindelse med en konkret ansøgning om fældning af et bevaringsværdigt træ, vil det blive vurderet, hvor stort erstatningstræet skal være og om det skal

have præcis samme placering.

Træerne er udpeget, fordi de bidrager til den grønne karakter i området. De fleste træer er synlige fra vej og enkelte kan ses fra kysten, eller når man bevæger sig ind i de små slipper. Nogle steder er træerne plantet, så de danner en ramme om f.eks. en parkeringsplads eller som et supplement til en bygningsfacade eller en vej.

I Taarbæk er de gennemgående sorter: Lind, platan og eg, men der er også flere eksempler på hestekastanje og ægte kastanje. I de små haver benyttes der tit klatreplanter, som egner sig godt, hvor der ikke er så meget plads.



Også meget små træer er udpeget, da de med tiden vil skabe en særlig kvalitet i området. Her er det to æbletræer, som om nogle år vil kunne gøre en lidt kedelig gavl mere spændende.



Eksempel på et meget markant træ i bybilledet. Her får man næsten oplevelsen af at gå under en grøn port.



Også set fra Øresund er der enkelte meget flotte træer, som er værd at bevare. Her er træet beskåret, så man kan se havet under kronen.

Fællesbestemmelser

Til sidst i lokalplanens bestemmelsesdel er der en række fællesbestemmelser, som gælder for alle delområderne. Det drejer sig blandt andet om etablering af tekniske anlæg, som er en forudsætning for at områdets forsyning kan varetages. Derudover er det fastsat, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg. Kommunens varmeplan fastsætter de enkelte områders tilslutning, hvilket betyder, at den kan variere dels geografisk men også fra varmeplan til varmeplan.

I øjeblikket er naturgasledninger i Taarbæk.

Der stilles desuden krav om et maksimalt støjniveau på 30 dB(A) i boligens opholdsrum ved ny bebyggelse.

I fællesbestemmelserne ophæves også de lokalplaner og den byplanvedtægt, som denne lokalplan omfatter. Det betyder, at når denne lokalplan vedtages endeligt, vil de nævnte planer bortfalde og ikke gælde mere.

Derudover er der beskrevet alle de servitutter, som aflyses ved lokalplanens vedtagelse. Servitutter i strid med lokalplanens bestemmelser og servitutter, som bliver overflødige efter lokalplanens vedtagelse vil blive slettet i tingbogen under hver enkelt ejendom.

Sluttelig beskrives lokalplanens retsvirkninger. Både de midlertidige retsvirkninger som gælder ved lokalplanforslaget og retsvirkninger ved den endeligt vedtagne

lokalplan.

De midlertidige retsvirkninger har betydning for ejeren af en ejendom, hvis ejeren ønsker at foretage ændringer på sin ejendom mens lokalplanforslaget er i høring. Det skyldes at ændringer kan foregribe den endelige plans indhold, f.eks. ved at foretage en udstykning, som man ikke ønsker mulig i den endelige lokalplan.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget gælder de endelige retsvirkninger. Det betyder overordnet set, at man kun må udnytte sin ejendom i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Følgerne af klimaændringerne i Taarbæk

Ifølge DMI forventes Danmark at få et varmere og vådere vejr med flere ekstremer i fremtiden. Vintrene forventes at blive mildere, fugtigere og med mere regn. Sommerne forventes at blive varmere, med flere og længere hedebølger samt med kraftigere regnskyl. Desuden forventes der flere kraftige storme og en generel vandstandsstigning i havene omkring Danmark.

Da Taarbæk er fuldt udbygget, og der også er bygget ganske tæt på strandbredden mange steder, vil der derfor være en del ejendomme, der er i risiko for at blive oversvømmet af havet. Den mest nærliggende løsning vil være en samlet kystsikring langs kysten. Denne lokalplan indeholder ikke en plan for en sådan kystsikring, da det er Kystdirektoratet, der er øverste myndighed på dette punkt. Lokalplanen er dog ikke til hinder for, at der kan iværksættes et kystsikringsprojekt uafhængig af lokalplanen.

Taarbæk er tæt bebygget, hvilket både er en del af charmen ved byen, men også en udfordring i forhold til klimaforandringerne. Derfor er der ud over oversvømmelser fra havet også risiko for, at kan der ske opstuvning af regn- og overfladevand. Dette skyldes, at der er få ubefæstede arealer, hvor regnvandet kan nedsive uden at belaste det eksisterende kloaknet med risiko for oversvømmelse til følge.



Sådan kan du forberede dig på mere vand

Hvis du ejer en kystgrund kan du sammen med de øvrige grundejere langs kysten udarbejde en fælles ansøgning om kystsikring. Ansøgningen skal stiles til kommunen, som formidler den videre til Kystdirektoratet. Råd og vejledning om ansøgning kan fås hos kommunen.

Hvor der er plads og mulighed for at nedsive regnvand, kan du søge kommunen om tilladelse til etablering af faskine til nedsivning eller at udvide en eksisterende faskine.

Du kan vælge at anvende belægninger på dine udearealer, som regnvandet kan sive igennem. Du kan også helt fravælge faste belægninger. Du kan desuden aflede dit tag- og overfladevand til et regnbed, som opsamler og opbevarer vandet, indtil det af sig selv synker ned i jorden eller fordamper til luften. Sørg for at tagrender og afløb altid har fri passage, så vandet kan løbe til faskinen eller til regnvandskloakken, så det ikke oversvømmer din grund.

I kommunens Spildevandsplan er der fastsat en mindste afløbskoefficient for alle kommunens områder. Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for hvor meget regnvand, der må sive ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til regnvandssystemet. Hvis $\phi = 0,8$ betyder det at 80 % af regnvandet må føres til regnvandssystemet, og 20 % skal sive ned i jorden. I Taarbæk er der flere forskellige krav til afløbskoefficienten alt efter hvilken slags bebyggelse, der er tale om. F.eks. er der en lille afløbskoefficient (0,15 - 0,30) i områder med åben - lav bebyggelse, idet der er større mulighed for nedsivning her. Bemærk at afløbskoefficienten kan blive ændret i forbindelse med en ny Spildevandsplan.

I de tæt bebyggede områder er afløbskoefficienten højere, da der ikke er så mange friarealer, hvor regnvandet kan nedsive.

Det er også muligt som boligejer at etablere et anlæg til opsamling og genanvendning af regnvand, som kan benyttes til tøjvask og wc-skyl. Herved undgår man dels at beny-

tte drikkevand til disse formål og dels er der mulighed for at blive fritaget for gebyr på afledning af regnvand. Anlægget skal sættes op af en fagmand, så der ikke sker en sammenblanding af regnvand og drikkevand. Kommunen har desuden retningslinjer for etablering af de nævnte anlæg.

”Grønne tage” giver mulighed for at få et grønt islæt ind i en bydel, som ellers ikke rummer større ubebyggede arealer til grønt.

Et grønt tag er egentlig bare et tag med planter, f.eks. græs eller stenurter, som tagbeklædning. Grønne tage kræver en solid tagkonstruktion, da de vejer mellem 50 – 120 kg. pr. m² og derudover må taghældningen ikke overstige 30°.

De grønne tage kan reducere vandmængden, der afledes fra taget med ca. 50 % og således mindske, men ikke udelukke, risikoen for oversvømmelse. Derudover bidrager man til mere flora og fauna i sit nærområde.

Vær opmærksom på, at grønne tage ikke må etableres på bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i denne lokalplan eller på bygninger, som er omfattet af særlige bestemmelser omkring tagbelægning.

Bæredygtighed og bevaringsværdige bygninger

I Taarbæk er der mange bevaringsværdige bygninger, der er med til at sikre byens helt særlige karakter. Bevaringsværdige og fredede bygninger er imidlertid undtaget bygningsreglementets energibestemmelser, i det efterisoleringer og f.eks. solfangeranlæg nemt kan ødelægge bygningens bevaringsværdi.

Det er således en vanskelig balancegang både at ville bevare en væsentlig del af Taarbæks oprindelige kulturmiljø og sikre en bæredygtig udvikling i området.

Hvis man ønsker at efterisolere en bevaringsværdigt bygning, kan man derfor forvente, at kommunen vil stille krav om at bygningens oprindelige udtryk bevares. Det kan måske betyde, at efterisolering kun kan ske indvendigt i bygningen eller at nye energirigtige vinduer skal laves specielt til huset. Lokalplanen giver ikke mulighed for at der kan etableres solceller eller solfangere på de

bevaringsværdige bygninger, da der er stor risiko for, at bygningernes arkitektoniske udtryk vil blive forringet.

Sådan kan du forebygge yderligere klimaforandringer

Klimaforandringerne skyldes en stigning af atmosfærens temperatur som følge af et for stort energiforbrug. Du kan selv reducere energiforbruget ved at efterisolere din bolig, udskifte eller renovere utætte og kolde vinduer.

Ved nybygninger kan man vælge materialer, som har længere holdbarhed og som ikke har forbrugt meget energi på at blive produceret eller transporteret.

Nye huse kan desuden opføres som 0-energihuse, hvilket blandt andet betyder, at kommunen har pligt til at dispensere til tilslutning til et fælles varmforsyningsanlæg.

Det er desuden vigtigt, at nyt byggeri placeres så det kan modstå eventuelle oversvømmelser. Det betyder blandt andet, at bygningers sokkelkote i Taarbæk skal være på mindst 1,45 m DVR90.

Endelig kan du søge kommunen om tilladelse til etablering af et jordvarmeanlæg.

Hvis du ønsker at etablere solceller på dit hus, vil det kræve en tilladelse fra kommunen, som ud fra et konkret projekt vil vurdere om anlægget vil medføre generende refleksioner for de omkringboende.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv – Fingerplan 2007

Landsplandirektiv "Fingerplan 2007" træder i stedet for visse retningslinjer i HUR's Regionplan 2005. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplanen

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

Lokalplanen er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

7.1.60 Strandvejen, øst

Området er udlagt til åben-lavt boligområde i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten må max. være 45 på den enkelte ejendom. Der skal etableres 2 parkeringspladser/bolig på tæt-lav ejendomme.

7.1.61 Strandvejen, vest

Området er udlagt til blandet (åben -lav og tæt-lav) boligområde i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten må max. være 35 for den enkelte ejendom. Der skal etableres 2 parkeringspladser/bolig på tæt-lav og åben-lav ejendomme.

7.1.62 Taarbækdalsvej / Edelslundsvej

Området er udlagt til åben-lavt boligområde i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten må max. være 40 for den enkelte ejendom. Der skal etableres 2 parkeringspladser/ bolig på åben-lav ejendomme.

7.1.63 Taarbæk Strandvej, ved Cottageparken

Området er udlagt til tæt-lavt boligområde i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten må max. være 65 for den enkelte ejendom. Der skal etableres 2 parkeringspladser ved tæt-lav ejendomme.

7.1.64 Taarbæk Strandvej, syd for Bombegrunden

Området er udlagt til blandet boligområde (tæt-lav og åben-lav) i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom max. være 25 for åben-lavt byggeri og 30 for tæt-lavt byggeri. Der skal etableres 2 parkeringspladser/bolig på tæt-lav og åben-lav ejendomme.

7.1.65 Taarbæk Strandvej, nord for Bombegrunden

Området er udlagt til tæt-lavt boligområde i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten må max. være 65 for den enkelte ejendom. Der er ingen parkeringskrav.

7.1.66 Nordlyvej

Området er udlagt til tæt-lav boligområde i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten må være max. 65 for den enkelte ejendom. Der skal etableres 2 parkeringspladser/bolig på tæt-lav ejendomme.

7.1.67 Taarbækhøj

Området er udlagt til etageboliger i max. 4,5 etager. Bebyggelsesprocenten må max. være 105 for den enkelte ejendom.

7.1.80 Taarbæk ved Jollehavnen

Området er udlagt til blandet byområde i max. 2 etager. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må max. være 65. For Taarbæk Skole er bebyggelsesprocenten 105 og etagehøjden 4.

8.7.47 Bellevue

Området er udlagt til rekreativt område. Bebyggelse må max. være i én etage. Området er by- og landzone.

Generelle rammer for detailhandel:

For tæt-lav og åben-lav bebyggelse samt etageboliger må der ikke etableres nye butikker. Der må ikke nedlægges detailhandelsa-

real uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Eksisterende butikker kan udvides op til max. 500 m² til dagligvarer og op til max. 100 m² til udvalgsvarer.

Kommuneplantillæg:

I forbindelse lokalplanen fremlægges der forslag til kommuneplantillæg. Det skyldes at flere af de gældende rammer ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Udover at skabe overensstemmelse mellem de to plangrundlag vil der også være færre rammer at forholde sig til, idet flere rammer slås sammen til én ramme.

Følgende rammer slås sammen:

7.1.60, 7.1.61, 7.1.62, 7.1.63 og 7.1.68.

Kommuneplanramme 7.1.68 er ikke omfattet af lokalplanen men vil blive inddraget i kommuneplantillægget. Etageejendommen på Taarbæk Strandvej 59, Taarbækdalsvej 2 samt Taarbæk Strandvej 39, 41 og 43 udgår og overføres til andet rammeområde.

Anvendelsen fastsættes til åben-lav og tæt-lav boligområde med en bebyggelsesprocent på max. 40 og i max. 2 etager. Detailhandelsbestemmelser udgår.

Følgende rammer slås sammen:

7.1.65, 7.1.66, 7.1.67 og 7.1.80.

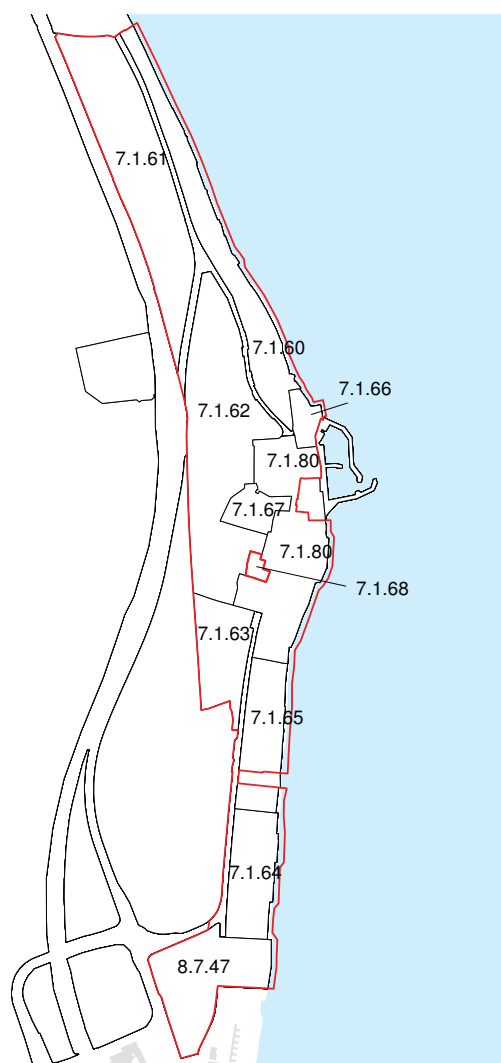
Etageejendommen på Taarbæk Strandvej 59, Taarbækdalsvej 2 samt Taarbæk Strandvej 39, 41 og 43 inddrages i rammen.

Anvendelsen fastsættes til blandet by-område. Området må anvendes til tæt-lav og åben-lav boliger, offentlig service, anden publikumsorienteret service, detailhandel, fritidsformål og park.

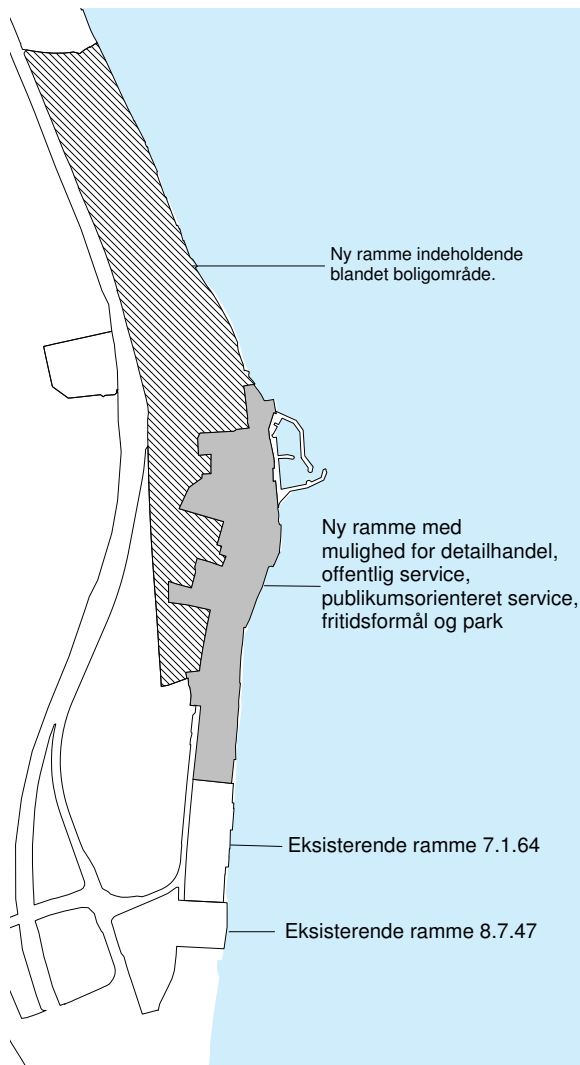
Butiksstørrelserne til detailhandel må ikke overstige 500 m² til dagligvarer og 100 m² til udvalgsvarer. Der kan inden for rammen etableres butiksareal til dagligvarer på i alt max. 1.000 m². Butikkerne skal placeres i stueetagen og fortrinsvis mod Taarbæk Strandvej. Der må ikke nedlægges detailhandel uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kommuneplantillægget og rammernes fulde

ordlyd kan læses på www.kommuneplan.ltk.dk.



De gældende rammer inden for Taarbæk. Der er pt. 11 rammer for bydelen.



De nye rammer. Der vil være 4 rammer inden for hele Taarbæk.

Biologiske interesser

Lokalplanens sydligste del ved Den Gule Cottage er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for biologiske interesser. Retningslinjerne skal sikre spredningskorridorerne for vilde planter og dyr. Lokalplanen er ikke i strid med retningslinjerne.

UNESCO Verdensarv

Lyngby-Taarbæk Kommune har i 2011 søgt Kulturstyrelsen om at Jægersborg Dyrehave optages på UNESCOs Verdensarvsliste som ét af de unikke parforcejagtlandskaber, der findes i Nordsjælland. Optagelsen på denne liste vil betyde yderligere sikring af det helt specielle landskab og historie som området rummer.

I forbindelse med ansøgningen er der foretaget en afgrænsning af "bufferzoner" omkring Jægersborg Dyrehave. Inden for disse bufferzoner skal der tages særligt hensyn til at oplevelsen af Jægersborg Dyrehave bevares. Lokalplanens område er omfattet af en bufferzone. Bufferzonen kan blandt andet sikre, at der ikke bygges højere end 2 etager (max. 8,5 m) i Taarbæk. Inden for delområde 3 kan eksisterende bebyggelse, der er højere end de 8,5 m dog erstattes med ny bebyggelse i samme omfang og med samme placering.

Det vurderes ikke, at denne lokalplan vil forringe bufferzonens formål, da Taarbæk i forvejen er beliggende i kystnærhedszonen, og således ikke umiddelbart giver mulighed for bebyggelse i mere end 2 etager, jf. afsnit om Kystnærhedszonen.

Udsigten fra Eremitageslottet mod Øresund og den offentlige adgang til det naturskønne område er desuden sikret af "Springforbiplanen" fra 1941, der freder en række ejendomme nord for lokalplanområdet. Intentionerne i "Springforbiplanen" er i lokalplan 129 fra 1996 indarbejdet med blandt andet det formål at sikre områdets særlige karakter og skabe en naturlig sammenhæng fra Dyrehaven og Eremitagesletten til Øresund.

Kommuneatlas for Lyngby-Taarbæk

Kommuneatlasset for Lyngby-Taarbæk Kommune er udarbejdet i 2000. I atlasset beskrives Taarbæk som en selvstændig enhed, der er et af Øresundskystens mest iøjefaldende scenerier. Taarbæks bebyggelse er placeret tæt på vejen, og ved havnen er bebyggelse meget bymæssig med huse i 1 – 1½ etage og etageejendomme på især kystskrænten. De små slipper ned til Øresund beskrives også som karakteristiske, ligesom den meget tætte bebyggelse på Nordlyvej er en bymæssig kvalitet.

Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2009 er bygninger med en bevaringsværdi fra 1 – 4 udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Samtlige bygninger opført frem til 1979 er registreret og tildelt en bevaringsværdi.

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 Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger; FBB. Databasen er offentlig tilgængelig på www.kulturarv.dk/fbb

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er alle bygninger med bevaringsværdi 3 og 4 gennemgået for at se, hvilke bygninger der skal udpeges i lokalplanen som bevaringsværdige. I Taarbæk er der mange forskellige typer af huse, og ganske mange har en høj miljømæssig eller kulturhistorisk værdi i forhold til den arkitektoniske værdi.

Derfor vil der være bygninger, som udpeges fordi de er del af en bevaringsværdig helhed snarere end deres arkitektoniske kvalitet. Ved lokalplanens endelige vedtagelse vil de udpegede bygninger blive opgraderet til bevaringsværdi 3 i FBB.

Fredede bygninger

Taarbæk Strandvej 82 er tegnet af arkitekten Gottlieb Bindesbøll (1800 – 1856). Huset er oprindeligt blevet brugt til søbadeanstalt.

I forbindelse med opførelsen af ældreboligerne gennemgik det en omfattende renovering og fungerer i dag som fælleshus for ældreboligerne på Fønsvej.

Taarbæk Strandvej 2 "Den gule Cottage" fra 1840 er også tegnet af arkitekt Gottlieb Bindesbøll. Huset er oprindeligt opført som porthus til vandkuranstalten. I dag fungerer den som restaurant.

Bellevue Strandbad på Taarbæk Strandvej 14A er tegnet af arkitekt Arne Jacobsen og opført i 1932. Anlægget ligger både i Lyngby-Taarbæk Kommune og i Gentofte Kommune. I denne lokalplan er indeholdt herrernes omklædningsfaciliteter og et livreddertårn med badebro.

Ændringer af de fredede bygninger må kun ske med Kulturstyrelsens tilladelse.



Taarbæk Strandvej 82.

Fredede områder

"Bombegrunden", matr. nr. 2 ei, er fredet med "Cottageparken Strand Fredningen". I henhold til fredningen må områdets tilstand og anvendelse ikke ændres, og der må ikke placeres bebyggelse på grunden.

Taarbæk Strandvej 16, matr. nr. 9 c er fredet med "Bellevue fredningen".

Fredningen betyder, at der ikke må placeres bebyggelse mellem Taarbæk Strandvej og den eksisterende bebyggelse på grunden. Ændringer / nyanlæg kan kun ske med Fredningsnævnets tilladelse.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone. En mindre del af lokalplanens sydlige område mod Bellevue er beliggende i landzone, ligesom en del af lokalplanens område i Øresund er landzoneareal. Lokalplanen ændrer ikke ved zonestatussen.

Kystnærhedszone

Lokalplanens område er beliggende i kystnærhedszonen, som er en zone, der i princippet ligger fra kysten og 3 km ind i landet og omfatter alle sommerhusarealer og landzonearealer.

Kystnærhedszonen er fastlagt i Lov om Planlægning, kapitel 2a. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på at ny bebyggelse indpasses i den kystlandsk-

belige helhed, at der tages hensyn til bevaringsværdige strukturer i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer, at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og at offentligheden sikres adgang til kysten.

Hele lokalplanens område undtagen en mindre del mod Bellevue er beliggende inden for byzonen.

Lokalplanens områder er ikke et typisk kystlandskab, da der er bebygget helt ud til kysten inden for stort set hele området.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at nye huse må bygges højere end 8,5 m, hvilket er den maksimale højde, der må bygges i inden for kystnærhedszonen. Der åbnes dog mulighed for, at der inden for delområde 3, den tætteste del af Taarbæk, kan opføres nyt byggeri i samme højde som det eksisterende byggeri også selvom huset overskrider etageantallet på 1½ og en bygningshøjde på 8,5 m.

Det er herunder en forudsætning, at ny bebyggelse placeres inden for samme aftryk som den tidligere bygning, og at den gives samme udformning. Da den nye bebyggelse således ikke vil kunne opføres højere eller bredere/længere end den bygning som den erstatter, vurderes det ikke at medføre en væsentlig ændring på det eksisterende miljø i området og dermed heller ikke på den profil, som området tegner mod Øresund.

Museumsloven

Generelt har den kystnære zone på Øresundskysten stor arkæologisk bevågenhed. Nogle af Danmarks mest unikke grav- og bopladser fra den sene del af jægerstenalderen er fundet her. Inden for lokalplanens område er der i 1907 fundet et spidsvåben af hjortetak fra stenalderen.

Der er derfor begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige fortidsminder i området. Findes der fortidsminder under et jordarbejde på arealet, vil de være omfattet af Museumslovens § 27 (Bekendtgørelse af Museumsloven - lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006, § 27, stk. 2).

Kroppedal Museum anbefaler, at området vurderes med henblik på eventuelle arkæologiske undersøgelser forud for anlægsarbejders iværksættelse.



Den tætte struktur ses tydeligt fra søsiden.

Skovbyggelinje

I lokalplanens sydligste del mod Bellevue ligger der en skovbyggelinje i henhold til Lov om Naturbeskyttelse § 17. Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove og for private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha.

Inden for 300 m fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende. Loven har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Parallelt med denne lokalplan vil Naturstyrelsen blive ansøgt om at reducere denne skovbyggelinje. På næste side vises den nuværende afgrænsning af skovbyggelinjen og den ønskede afgrænsning efter reduktion.

Skovbyggelinjen, på den del af Bellevue Strandbad, som er beliggende i Gentofte Kommune er i forvejen reduceret. Reduktionen i Lyngby-Taarbæk Kommune vil dels betyde en administrativ lettelse, og dels at det samlede anlæg på Bellevue vil få samme retningslinjer at forholde sig til.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse inden for det areal, som foreslås udtaget af beskyttelseszonen.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommune, som træffer afgørelser om dispensation fra skovbyggelinjen.

Langs lokalplanens vestlige matrikler ligger der også en skovbyggelinje, som i forvejen er reduceret. Ejere af ejendomme, der er omfattet af den reducerede skovbyggelinje må ikke opføre bygninger nærmere end de fastsatte afstande mod skellet.

Der sker ingen ændringer af denne linjes forløb.

Reduceret strandbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er desuden omfattet af en reduceret strandbeskyttelseslinje. Strandbeskyttelseslinjen er en 300 m beskyttelseszone, der skal sikre kystområderne mod indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse.

Linjen er fastsat i henhold til Lov om naturbeskyttelse § 15. Den sydligste del af lokalplanens område ved Bellevue Strandbad og "Den Gule Cottage" er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Det er Naturstyrelsen, som træffer afgørelse om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

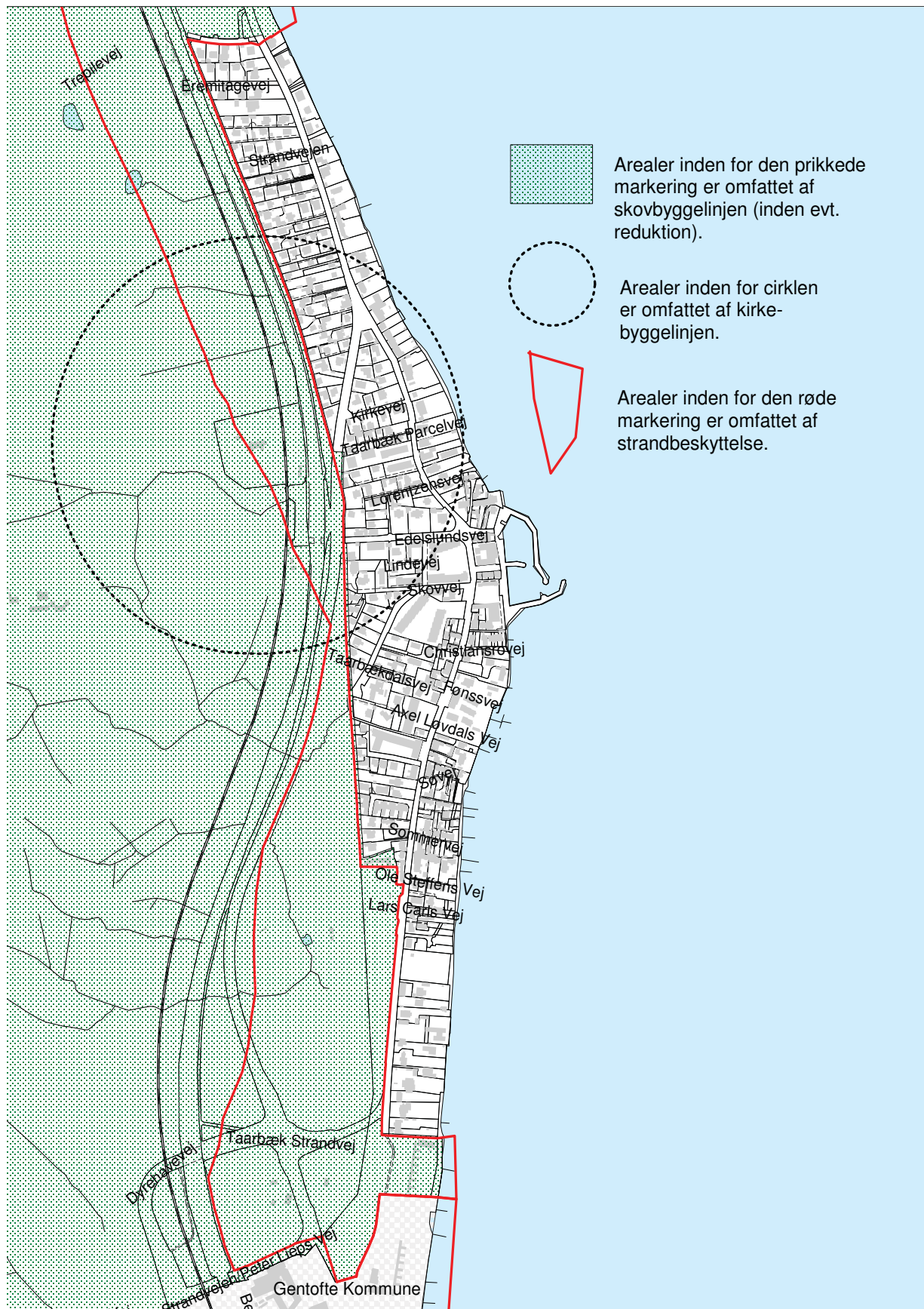
Da lokalplanens område også omfatter en del af søterritoriet er arealet mellem matrikelskel mod Øresund og lokalplanens grænse i Øresund også omfattet af strandbeskyttelseslinjen.



Det nuværende areal, som er omfattet af skovbyggelinjen (markeret med grønt).



Skovbyggelinjen, som den med denne lokalplan foreslås reduceret til (markeret med grønt). Skovbyggelinjen følger nuværende sti langs badeanlægget.



Kirkebyggelinje

Taarbæk Kirke er omfattet af en kirkebyggelinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19. Kirkebyggelinjens formål er at hindre, at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer at kirkerne er synlige i landskabet. Derfor er der fastsat en 300 m linje, indenfor hvilken man ikke må opføre bebyggelse højere end 8,5 m.

Bestemmelsen omfatter alt byggeri. Kommunen træffer afgørelse om dispensation fra kirkebyggelinjen.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse, der overstiger 8,5 m medmindre det er som erstatning for en tidligere højere bebyggelse.

Natura 2000

Jægersborg Dyrehave er udpeget som et internationalt naturbeskyttelsesområde – Habitatområde nr. 251. Det betyder, at der er udpeget naturtyper og dyre- og plantearter, som skal beskyttes i henhold til Natura 2000, som er det fælles navn for EU's netværk af beskyttelsesområder. Det vurderes, ikke, at denne lokalplan vil få negativ indflydelse på habitat-området.

Lokalplanens påvirkning af de grønne omgivelser og bymiljøet

Lokalplanen forventes at få en positiv betydning for den grønne karakter, idet udpegningen af bevaringsværdige træer kan være med til at fastholde det overordnede grønne træk.

De udpegede træer er næsten alle placeret et sted, hvor de er synlige fra vej eller sti så de er et positivt bidrag til den samlede oplevelse af området. Bestemmelser, som sikrer en maksimal højde på hegn mod sti og Strandvejen, er også med til at sikre indtrykket af de bagvedliggende haver eller udsigten til Øresund.

Det er et væsentligt punkt i lokalplanen at sikre muligheden for et levende bymiljø. Derfor værnes der om områdets eksisterende bebyggelse omkring Taarbæk Kro og havn, ligesom kroen ikke må omdannes udelukkende til boligformål, men også skal rumme mere publikumsorienterede funktioner.

Lokalplanen giver desuden mulighed for, at der inden for de mest centrale områder kan indrettes publikumsorienteret service. Ved dette forstås f.eks. håndværkspræget detailhandel som kunsthåndværk, frisør, vaskeri mv.

Der gives også mulighed for indretning af anden detailhandelslignende funktion såsom apotek, bank, hotel, restaurant samt café og lignende.

Lokalplanen åbner derudover mulighed for almindelig detailhandel i butikker, som ikke overstiger 500 m² til dagligvarer og 100 m² til udvalgsvarer. Der må max. være i alt 1.000 m² dagligvarebutik i det mest centrale område. Ovennævnte anvendelser må kun etableres i stueetagen og med facade mod Taarbæk Strandvej. Dog ikke Taarbæk Kro, som også orienterer sig mod Havnevej og havnen.

Hensigten med at give mulighed for disse funktioner på dette sted, er at styrke byen som et selvstændigt samfund, hvor man som borger i området kan foretage en større del af sine daglige indkøb og ærinder. Det vil samtidig kunne styrke indtrykket af Taarbæk som et levende og selvstændigt lokalsamfund.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen og kommuneplantillægget. Dette er vurderet ud fra, at planerne ikke giver mulighed for en væsentlig ændring af de bestående forhold, da hensigten med planerne er at sikre Taarbæks særlige karakter.

Udlæg af arealer til underjordisk parkering og parkering på terræn vurderes at være en forholdsvis lille miljømæssig påvirkning, som ikke vil ændre væsentligt ved områdets trafikale forhold i det parkeringsanlæggene forventes benyttet af områdets beboere.

Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Trafikforhold

Taarbæk ligger placeret på begge sider af Taarbæk Strandvej og Strandvejen. Taarbæk

Havn ligger ca. 1,5 km fra Klampenborg Station. Trods den stationsnære beliggenhed ønsker kommunalbestyrelsen ikke at udnytte Fingerplan 2007's mulighed for at planlægge til mere intensiv anvendelse i Taarbæk.

Lokalplanen udlægger 3 arealer til fremtidige underjordiske parkeringsanlæg ved etagebebyggelserne på Taarbæk Strandvej 91A, Taarbæk Strandvej 65A og Taarbæk Strandvej 95.

Der gives desuden mulighed for at der kan etableres parkering på Taarbækdalsvej 2 (nuværende autoværksted). Parkeringen kan etableres på terræn eller under terræn. Udlæggene vurderes ikke at ændre væsentligt på Taarbæks trafikale forhold, udover en positiv indvirkning på parkeringsforholdene, såfremt de ønskes udnyttet i fremtiden.

Planer i området

Lokalplanområdet er forinden vedtagelsen af denne lokalplan reguleret af Byplanvedtægt 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk. Byplanvedtægten er vedtaget den 18.10.1976 / 24.1.1977.

Derudover er der følgende lokalplaner:

Lokalplan 2 for matr. nr. 5 a og 5 b (ældreboligerne på Fønsvej 2 - 4), vedtaget den 24.2.1978,

Lokalplan 18 for et område i den nordlige del af Taarbæk, syd for Trepilevej, vedtaget den 13.12.1982,

Lokalplan 40 for et område nord for Kirkevej, vedtaget den 19.9.1983 og

Lokalplan 83 for et villaområde ved Øresund i det nordlige Taarbæk, vedtaget den 22.8.1988.

De nævnte planer vil bortfalde ved vedtagelsen af denne lokalplan.

Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanens bestemmelse

om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet over for lavenergibebyggelse.

Spildevandsplan

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

Støj- og vibrationsforhold

Ny bebyggelse langs Kystbanen skal placeres mindst 25 m fra nærmeste spormidte for at minimere vibrationsgener fra Kystbanen.

Ny bebyggelse skal desuden overholde støjkravene, der er fastsat i BR08, kapitel 6.4.2, stk. 1 og Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 / 1984, tabel 3 vedrørende indendørs støjniveau samt Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4 / 2007 vedrørende støj fra vej og jernbane.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 233 for Taarbæk

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 14.09.2009 med senere ændringer 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; helårsbebyggelse og til blandet byområde,
- at sikre den oprindelige karakter af enkeltstående bygninger og samlede bebyggelser,
- at sikre at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur, og den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden og udformning,
- at sikre åbne arealer og kig mod Øresund og
- at sikre områdets grønne karakter.

2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen opdeles i 10 delområder, som vist på kortbilag 2A, 2B og 2C.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikel nr.e, samt de parceller, der efter den 1. marts 2012 udstykkes herfra:

17, 23, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 38, 39, 45, 49, 53, 56, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 11a, 11b, 11d, 11e, 12a, 12b, 12c, 13a, 13b, 13c, 13d, 13e, 13g, 13h, 13i, 13k, 13l, 13m, 14a, 14b, 14c, 14d, 14e,

15a, 15b, 15c, 15d, 15e, 15f, 15k, 15l, 15m, 16a, 16b, 16c, 16d, 16e, 18a, 18c, 18f, 18h, 19a, 1d, 1f, 20a, 20b, 20c, 20d, 21a, 21b, 21c, 21d, 21f, 22a, 22b, 24a, 25a, 25b, 25d, 25e, 25f,

2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2ag, 2ah, 2al, 2an, 2ao, 2ap, 2aq, 2as, 2at, 2av, 2ax, 2ay, 2az, 2aø, 2b, 2ba, 2bc, 2bd, 2be, 2bg, 2bh, 2bi,

2bk, 2bl, 2bm, 2bn, 2bo, 2bp, 2br, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2by, 2bæ, 2c, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2cg, 2ch, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cq, 2cr, 2cs, 2ct, 2cv, 2cz,

2d, 2da, 2db, 2dc, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2dq, 2dr, 2ds, 2du, 2dv, 2dx, 2dy, 2dz, 2dæ, 2e, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2ei, 2ek, 2em, 2eo, 2ep, 2eq, 2et, 2eu, 2ev, 2ez, 2eæ, 2fa, 2fb, 2fc, 2ff, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fx, 2fy, 2fz, 2fæ, 2fø,

2g, 2gc, 2gd, 2ge, 2gh, 2gi, 2gm, 2gn, 2go, 2gp, 2gq, 2gr, 2gs, 2gt, 2gu, 2gv, 2gx, 2gy, 2gz, 2gæ, 2gø, 2hg, 2hi, 2hk, 2hm, 2hn, 2ho, 2hp, 2hq, 2hr, 2hs, 2hu, 2hy, 2hz, 2id, 2ie, 2ii, 2ik, 2il, 2im, 2io, 2iq, 2it, 2iy, 2iø,

2k, 2ka, 2kd, 2kf, 2kg, 2ki, 2kk, 2kl, 2kn, 2ko, 2kp, 2kq, 2ks, 2ky, 2kz, 2kæ, 2kø,

2l, 2lb, 2ld, 2lg, 2lh, 2li, 2ll, 2lm, 2lo, 2lp, 2lq, 2lr, 2lt, 2lx, 2ly, 2lz, 2læ, 2lø, 2m, 2ma, 2mc, 2md, 2me, 2mf, 2mg, 2mh, 2mi, 2mk, 2ml, 2mm, 2mn, 2mo, 2mq, 2mr, 2ms, 2mt, 2mu, 2mv, 2mx, 2mz, 2mæ, 2mø,

2n, 2na, 2nb, 2nc, 2nd, 2ne, 2nf, 2ng, 2nh, 2ni, 2nk, 2nl, 2nn, 2nq, 2nr, 2nt, 2nu, 2nv, 2nx, 2ny, 2nz, 2næ, 2nø, 2o, 2oa, 2ob, 2oc, 2od, 2oe, 2of, 2og, 2oh,

2p, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2x, 2y, 2z, 2aa,

36a, 36b, 36d, 36f, 37a, 37b, 37c, 43a, 43b, 43c, 44a, 44b, 48a, 48b, 48c,

del af 50a, 50d, 52b, 52d, 52f, 54b, 5a, 5d, 5e, 5f, 5h, 5i, 6a, 6c, 6d, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 6l, 6m, 6n, 6q, 6t, del af 7000a, 7a, 7b, 7c, 7d, 7e, 7f, 7g, 8a, 8b, 9b, 9c og 9d, alle Taarbæk By, Taarbæk og alle beliggende i byzone.

Derudover omfatter lokalplanen matr. nr. 1a Taarbæk By, Taarbæk og matr. nr. 1aa Jægersborg Dyrehave, Taarbæk alle beliggende i landzone, samt del af søterritorium.

Områdets zonestatus fastholdes.

3 Delområde 1 og 1A, jf. kortbilag 2A, 2B og 2C.

3.1 Områdernes anvendelse

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

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

3.1.3 Matr. nr. 61 og 2bæ (Strandvejen 607 og Taarbækdalsvej 15) må også anvendes til institution for børn, unge og ældre

3.1.4 Matr. nr. 2ie (Taarbækdalsvej 2) må også anvendes til parkeringsanlæg eller offentligt formål. Ejendommen må desuden anvendes til detailhandel med butiksareal til dagligvarer på op til 500 m² og op til 100 m² for udvalgsvarer.

3.1.5 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,

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.

3.2 Udstykninger og sammenlægninger

3.2.1 Grundstørrelserne i delområde 1 må ikke være mindre end 600 m² eksklusiv vejareal. I delområde 1A må grundstørrelserne ikke være mindre end 500 m² eksklusiv vejareal.

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

3.3 Vej, sti og parkering

3.3.1 Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

3.3.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse.

3.3.3 På matr. nr. 2ie (Taarbækdalsvej 2) må der etableres et parkeringsanlæg på eller under terræn.

3.4 Bebyggelsens omfang og placering

3.4.1 I delområde 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom, og i delområde 1A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

3.4.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager. Bebyggelse mellem Strandvejen 625 og Trepilevej må opføres med en bygningshøjde på højst 7 m, jf. kortbilag 2A.

3.4.3 Der kan indrettes en 3. etage i eksisterende lovlig bebyggelse, hvis etagen er umiddelbart udnyttelig. Indretningen af etagen må ikke medføre etablering af kviste, hævning af taget eller ændring af tagets udformning.

3.4.4 Der må til hver bolig etableres areal til tagterrace på i alt højst 35 m² under forudsætning af, at arealerne ikke etableres nærmere end 5 m fra naboskel.

3.4.5 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2A, 2B og 2C, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres garager, carporte udhuse eller

lignende småbygninger.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

3.5 Bevaring af bebyggelse

3.5.1 Alle bygninger, som på kortbilag 2A, 2B og 2C er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

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

3.5.3 I tilfælde af brand eller lignende er det uanset pkt. 3.4.2 tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.

3.5.4 Der må ikke etableres solfangere/solceller på bygningerne. Etablering af parabolantennener forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

3.6 Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

3.6.1 Tagmaterialer, som kan medføre generende refleksioner må ikke anvendes. Jf. note.

Note til pkt. 3.6.1

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

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

3.7 Ubebyggede arealer

3.7.1 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

3.7.2 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

3.7.3 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

3.7.5 Hegn i skel mod stien langs Kystbanen skal udføres som levende hegn. Der kan etableres trådhegn på max. 1,8 m i eller umiddelbart bag det levende hegn.

3.7.6 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4A, 4B og 4C er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

4 Delområde 2, jf. kortbilag 2A.

4.1 Områdets anvendelse

4.1.1 Området må kun anvendes til åben-lav bebyggelse som helårsboliger. Der må højst indrettes 1 bolig på hver ejendom.

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

4.1.3 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,

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.

4.2 Udstykninger og sammenlægninger

4.2.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for delområdet.

4.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

4.3 Vej, sti og parkering

4.3.1 Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

4.3.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse.

4.4 Bebyggelsens omfang og placering

4.4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

4.4.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager over fastsat niveauplan. Der må højst opføres 1 kælderetage.

4.4.3 Der kan indrettes en 3. etage i eksisterende lovlig bebyggelse, hvis etagen er umiddelbart udnyttelig. Indretningen af etagen må ikke medføre etablering af tagkviste, hævnning af taget eller ændring af tagets udformning.

4.4.4 Boligbebyggelse skal opføres med en sokkelkote på mindst 1,45 m (DVR90).

4.4.5 Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må højst være 4 m høje.

4.4.6 Carporte, garager, udhuse og lignende småbygninger skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Carporte, som ikke er lukket i siderne, kan dog placeres op til 2,5 m fra vejskel.

4.4.7 Boligbebyggelse skal opføres mellem 1,5 og 5 m fra vejskel. Undtaget herfor er Taarbæk Strandvej 118. Der må ikke opføres boligbebyggelse mod Øresund inden for en 10 m bred byggefri zone, jf. note og kortbilag 2A.

Boligbebyggelse skal desuden holdes mindst 2,5 m fra nord- og sydskel.

4.4.8 Der må til hver bolig etableres areal til tagterrace på i alt højst 35 m² under forudsætning af, at aralerne ikke etableres nærmere end 5 m fra naboskel.

4.4.9 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2A og 2B, gælder at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager, carporte, ud-

huse eller lignende småbygninger.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

4.4.10 Matr. nr. 2fø, 2lx, 2lz, 2læ og 6l, jf. kortbilag 2A, må kun bebygges med mindre bygninger til badeformål. Bygningerne må opføres i højst 1 etage.

Note til pkt. 4.4.7:

Den byggefri zone omfatter en bræmme på 10 m fra skel mod Øresund og ind på matriklen. Arealer, som ligger mellem skel og vandkanten, og som ikke er en del af matriklen er også omfattet af bestemmelsen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres pergolaer, drivhuse, have-mure, udhuse og lignende småbygninger i de byggefri zoner.

4.5 Bevaring af bebyggelse

4.5.1 Alle bygninger, som på kortbilag 2A og 2B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

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

4.5.3 I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.

4.5.4 Der må ikke etableres solfangere/solceller på bygningerne. Etablering af parabolantennener forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

4.6 Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

4.6.1 Tagmaterialer, som kan medføre generende refleksioner må ikke anvendes. Jf. note.

Note til pkt. 4.6.1

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

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

4.7 Ubebyggede arealer

4.7.1 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

4.7.2 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

4.7.3 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

4.7.5 For ejendomme beliggende fra og med Strandvejen 654 B til og med Strandvejen 624 gælder, at hegn mod vej og 5 m ind på grunden ikke må være højere end 1,2 m målt fra terræn.

4.7.6 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4A og 4B er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

5 Delområde 3, Jf. kortbilag 2A, 2B og 2C

5.1 Områdets anvendelse

5.1.1 Området må kun anvendes til tæt-lav og åben-lav bebyggelse som helårsboliger. På ejendomme med åben-lav bebyggelse må der højst indrettes 2 boliger med vandret lejlighedsskel på hver ejendom. På ejendomme med tæt-lav bebyggelse, må der højst indrettes 1 bolig på hver ejendom.

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

5.1.3 Der kan inden for delområdet indrettes anden publikumsorienteret service defineret som håndværkspræget detailhandel (f.eks. kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lign.), detailhandelslignende funktion (f.eks. apotek, bank og lign.) samt hotel, restaurant og café.

5.1.4 Der kan indrettes butikker med detailhandel. Den enkelte butiks etageareal må ikke overstige 500 m² til dagligvarer og 100 m² til udvalgsvarer. Summen af dagligvareareal i delområde 3 og 9 må ikke overstige 1.000 m².

Ovennævnte funktioner til handel og service må kun indrettes i stueetager mod Taarbæk Strandvej.

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

Der må indrettes boliger på ejendommen. Arealet af boligerne må ikke overstige 75 % af ejendommens samlede etageareal. Der må højst etableres 6 boliger.

5.1.6 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,

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.

5.2 Udstykninger og sammenlægninger

5.2.1 Grundstørrelser må ikke være mindre end 400 m² eksklusiv vejareal og ikke større end 500 m² eksklusiv vejareal.

5.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

5.3 Vej, sti og parkering

5.3.1 Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

5.3.2 Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse.

5.4 Bebyggelsens omfang og placering

5.4.1 På ejendomme med en grundstørrelse fra 0 – 199 m² må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal.

Etagearealet på den enkelte ejendom må ikke overstige:

- 150 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 200 – 299 m²,

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

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

På ejendomme med en grundstørrelse fra 500 m² og herover må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, dog er det tilladt at opføre op til 200 m² etageareal.

For matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102) gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 65.

5.4.2 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelse opføres i vej-, sti- og naboskel.

5.4.3 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttelig tagetage.

5.4.4 Der må ikke opføres boligbebyggelse mod Øresund inden for en 5 m bred byggefri zone, jf. note og kortbilag 3.

5.4.5 Inden for udsigtskilerne må der ikke opføres bebyggelse eller permanente konstruktioner (f.eks. pergolaer, drivhuse, have-mure, udhuse og lignende småbygninger), som er højere end 1,2 m, jf. note og kortbilag 3.

5.4.6 Eksisterende boligbebyggelse kan uanset foranstående erstattes med ny bebyggelse i op til samme højde, omfang, herunder tagudformning og etageantal, når den placeres inden for eksisterende bygnings aftryk.

5.4.7 Boligbebyggelse skal opføres med en sokkelkote på mindst 1,45 m (DVR90).

5.4.8 Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke opføres højere end 2,5 m.

5.4.9 Der må ikke etableres tagterrasser.

5.4.10 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2B og 2C, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager, carporte, udhuse eller lignende småbygninger.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

Note til pkt. 5.4.4:

Den byggefri zone omfatter en bræmme på 5 meters bredde fra skel mod Øresund og ind på matriklen. Arealer, som ligger mellem skel og vandkanten, og som ikke er del af matriklen er også omfattet af bestemmelsen.

De byggefri zoner omfatter desuden større områder inde i bebyggelsen. Hensigten er dels at bevare de åbne rum i den tætte bebyggelse, dels at sikre at ny bebyggelse opføres i flugt med den eksisterende bebyggelse. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres pergolaer, drivhuse, have-mure, udhuse og lignende småbygninger i de byggefri zoner.

Note til pkt. 5.4.5:

Udsigtskilerne er smalle arealer mellem Taarbæk Strandvej og Øresund, som skal friholdes for boligbebyggelse samt permanente konstruktioner, der er højere end 1,2 m. Formålet med udsigtskilerne er at sikre udkig til Øresund fra Taarbæk Strandvej.

5.5 Bevaring af bebyggelse

5.5.1 Alle bygninger, som på kortbilag 2B og 2C er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

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

5.5.3 I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.

5.5.4 Der må ikke etableres solfangere/solceller på bygningerne. Etablering af parabolantennor forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

5.6 Bebyggelsens ydre fremtræden og ud-

formning

5.6.1 Facader på boliger skal overvejende fremstå som pudset mur. Der kan indgå elementer af andet materiale i facaderne.

Tage på boliger skal være sadeltag. Tagmaterialer, som kan medføre generende refleksioner må ikke anvendes. Jf. note.

Note til pkt. 5.6.1

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

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

5.7 Ubebyggede arealer

5.7.1 Stejleplads på matr. nr. 48 a Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 88 og 88A) må ikke bebygges og skal fremstå uden større træer.

5.7.2 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

5.7.3 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

5.7.4 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

5.7.6 Hegn i skel mod vej og sti samt hegn der opføres i udkigskilerne, jf. kortbilag 3, må ikke være højere end 1,2 m målt fra terræn.

5.7.7 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4A, 4B og 4C er markeret som bevar-

ingsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

6 Delområde 4, Jf. kortbilag 2C.

6.1 Områdets anvendelse

6.1.1 Området må kun anvendes til åben-lav bebyggelse som helårsboliger. Der må højst indrettes 1 bolig på hver ejendom.

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

6.1.3 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,

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.

6.2 Udstykninger og sammenlægninger

6.2.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for delområdet.

6.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

6.3 Parkering

Der skal udlægges areal til 2 parkerings-

pladser pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse.

6.4 Bebyggelsens omfang og placering

6.4.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

6.4.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

6.4.3 Der kan indrettes en 3. etage i eksisterende lovlig bebyggelse, hvis etagen er umiddelbart udnyttelig. Indretningen af etagen må ikke medføre etablering af tagkviste, hævning af taget eller ændring af tagets udformning.

6.4.4 Boligbebyggelse skal opføres med en sokkelkote på mindst 1,45 m (DVR90).

6.4.5 Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må ikke opføres højere end 4 m.

6.4.6 Garager, carporte udhuse og lignende småbygninger skal placeres mindst 10 m fra vejskel. Carporte, som er åbne i alle sider kan dog placeres op til 5 m fra vejskel.

6.4.7 Boligbebyggelse skal opføres mindst 5 m fra vejskel og mindst 2,5 m fra nord- og sydskel. Der må ikke opføres boligbebyggelse mod Øresund inden for en 10 m bred byggefri zone, jf. note og kortbilag 2C.

6.4.8 Der må til hver bolig etableres areal til tagterrasse på i alt højst 35 m² under forudsætning af, at arealerne ikke etableres nærmere end 5 m fra naboskel.

6.4.9 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2C, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager, carporte, udhuse eller lignende småbygninger.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

Note til pkt. 6.4.7:

Den byggefri zone omfatter en bræmme på 10 m fra skel mod Øresund og ind på matriklen. Arealer, som ligger mellem skel og

vandkanten, og som ikke er en del af matriklen er også omfattet af bestemmelsen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres pergolaer, drivhuse, have-mure, udhuse og lignende småbygninger i de byggefri zoner.

6.5 Bevaring af bebyggelse

6.5.1 Alle bygninger, som på kortbilag 2C er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

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

6.5.3 I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.

6.5.4 Der må ikke etableres solfangere/solceller på bygningerne. Etablering af parabolantennener forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

6.6 Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

6.6.1 Tagmaterialer, som kan medføre generende refleksioner må ikke anvendes. Jf. note.

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

Note til pkt. 6.6.1

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

6.7 Ubebyggede arealer

6.7.1 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

6.7.2 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

6.7.3 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

6.7.5 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4C er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

7 Delområde 5,
jf. kortbilag 2B og 3.

7.1 Områdets anvendelse

7.1.1 Området må kun anvendes til tæt-lav og åben-lav bebyggelse som helårsboliger, fælleshus og institutioner for børn, unge og ældre. Ved åben-lav bebyggelse må der højst indrettes 2 boliger med vandret lejlighedsskel på hver ejendom. Ved tæt-lav bebyggelse, må der højst indrettes 1 bolig pr. ejendom.

7.1.2 Området må desuden anvendes til fritids- og klubformål relateret til jollehavnen.

7.1.3 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,

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.

7.2 Udstykninger og sammenlægninger

7.2.1 Der kan ske frastykning af del af matr. nr. 5a Taarbæk By, Taarbæk som vist på kortbilag 5. Frastykningen må samlet ikke være større end 1.000 m² eksklusiv vejareal. Den frastykkede del kan udstykkes i 2 ejendomme som hver skal være mindst 400 m² eksklusiv vejareal.

Yderligere udstykning af matr. nr. 5a Taar-

bæk By, Taarbæk må ikke finde sted.

7.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt

7.3 Vej, sti og parkering

7.3.1 Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

7.3.2 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig ved ny bebyggelse.

7.4 Bebyggelsens omfang og placering

7.4.1 På de nye ejendomme, som er udstykket i henhold til pkt. 7.2.1 må der etableres åben-lav bebyggelse som helårsboliger med højst 2 boliger med vandret lejlighedsskel på hver ejendom.

Bygninger, som opføres på de nye ejendomme udstykket i henhold til pkt. 7.2.1, må opføres i højst i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Boligbebyggelse skal opføres med en sokkelkote på mindst 1,45 m (DVR90).

Bebyggelsesprocenten for de nye ejendomme udstykket i henhold til pkt. 7.2.1, må ikke overstige 30.

7.4.2 Der må udover de i pkt. 7.4.4 garager, carporte, udhuse og småbygninger opføres yderligere max. 100 etagemeter inden for området. Jf. dog pkt. 7.4.1 og 7.4.3. Bebyggelse må opføres i op til 1 etage med udnyttelig tagetage.

7.4.3 Der må ikke opføres boligbebyggelse mod Øresund inden for en 5 m bred byggefri zone, jf. note og kortbilag 3.

Inden for udsigtskilerne må der ikke opføres bebyggelse eller permanente konstruktioner (f.eks. pergolaer, drivhuse, havemure, udhuse og lignende småbygninger), som er højere end 1,2 m, jf. note og kortbilag 3.

7.4.4 Der må opføres garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger til områdets drift. F.eks. mindre faciliteter tilknyttet jolle-

havnen. Bygningerne må ikke være højere end 4 m.

7.4.5 Der må ikke etableres tagterrasser inden for delområdet.

Note til pkt. 7.4.3:

Den byggefri zone omfatter en bræmme på 5 meters bredde fra skel mod Øresund og ind på matriklen. Arealer, som ligger mellem skel og vandkanten, og som ikke er del af matriklen er også omfattet af bestemmelsen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der kan etableres pergolaer, drivhuse, have-mure, udhuse og lignende småbygninger i de byggefri zoner.

Udsigtskilerne er smalle arealer mellem Taarbæk Strandvej og Øresund, som skal friholdes for boligbebyggelse samt permanente konstruktioner, der er højere end 1,2 m. Formålet med udsigtskilerne er at sikre udkig til Øresund fra Taarbæk Strandvej.

7.5 Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

7.5.1 Bebyggelse til boliger og institution skal fremstå i pudset mur.

7.5.2 Tage på boliger og institutioner skal være sadeltag. Tagmaterialer som kan medføre generende refleksioner må ikke anvendes. Jf. note.

7.5.3 Der må ikke opsættes skilte ud over almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Note til pkt. 7.5.2

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

7.6 Ubebyggede arealer

7.6.1 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som

er indrettet til parkering og lignende.

7.6.2 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

7.6.3 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

7.6.5 Hegn i skel mod vej og sti samt hegn der opføres i udkigskilerne, jf. bilag 3, må ikke være højere end 1,2 m målt fra terræn.

Hegning omkring børneinstitution må dog opføres op til 1,8 m. Overstiger højden 1,2 m skal hegnet udføres som levende hegn. Der kan etableres trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

7.6.6 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4B er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

8 Delområde 6,
jf. kortbilag 2A, 2B og 2C.

8.1 Områdets anvendelse

8.1.1 Området må kun anvendes til offentligt formål som rekreativt grønt areal.

8.1.2 Eksisterende bygning på matr. nr. 1aa Jægersborg Dyrehave, Taarbæk (Taarbæk Strandsvej 2) må kun anvendes til publikumsorienteret service defineret som café og restaurant eller anden udflugtsrelateret funktion.

8.1.3 På matr. nr. 2ei Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 40) må der etableres underjordisk spildevandsanlæg.

8.2 Udstykninger og sammenlægninger

8.2.1 Der må ikke ske yderligere udstykninger inden for delområdet.

8.2.2 Mindre skelreguleringer til friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

8.3 Bebyggelsens omfang og placering

Der må kun opføres mindre bygninger til områdets drift. Bygningerne må ikke være højere end 4 m.

8.4 Vej, sti og parkering

8.4.1 Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

8.4.2 Der må ikke etableres parkeringspladser.

8.5 Ubebyggede arealer

8.5.1 De ubebyggede arealer skal fremstå beplantede eller som strand. Der må ikke forefindes oplag.

8.5.2 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4B og 4C er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kom-

munalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

8.5.3 Der må ikke opsættes skilte med mindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9 Delområde 7, jf. kortbilag 2A og 2B.

9.1 Områdets anvendelse

9.1.1 Områderne må kun anvendes til åben-lav bebyggelse som helårsboliger. Der må højst indrettes 1 bolig pr. ejendom.

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

9.1.3 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,

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.

9.2 Udstykninger og sammenlægninger

9.2.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for delområdet.

9.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

9.3 Vej, sti og parkering

9.3.1 Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

9.3.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse.

9.4 Bebyggelsens omfang og placering

9.4.1 Der må kun opføres mindre bygninger såsom carporte, garager, udhuse og lignende småbygninger til bebyggelsen.

Bygningerne må ikke være højere end 4 m.

Carporte, garager, udhuse og lignende småbygninger må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i væsentlig grad.

Bygningerne må ikke placeres tættere på vejskel end 5 m.

9.4.2 Der må ikke etableres tagterrasser.

9.4.3 Matr. nr. 2hq og 2hr Taarbæk By, Taarbæk, jf. kortbilag 2A, må ikke bebygges udover med mindre bygninger til badeformål. Bygningerne må opføres i højst én etage.

9.5 Bevaring af bebyggelse

9.5.1 Alle beboelsesbygninger er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

9.5.2 I tilfælde af brand eller lignende skal bebyggelsen genopføres med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.

9.6 Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

9.6.1 Facader skal fremstå pudset i hvid eller meget lys, gul farve eller lys sandfarve. Gav-

Ikviste, ornamentter og gesimser i facaden må ikke fjernes eller ændres udover almindelig renovering.

9.6.2 Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt.

9.6.3 Tage skal fremstå beklædt med skifer.

9.6.4 Der må ikke etableres solfangere/solceller på bygningerne. Etablering af parabolantennener forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

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

9.7 Ubebyggede arealer

9.7.1 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

9.7.2 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

9.7.3 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

9.7.5 Hegn i skel mod stien langs Kystbanen og mod Taarbækdalsvej skal udføres som levende hegn. Der kan etableres trådhegn på max. 1,8 m i eller umiddelbart bag det levende hegn.

For Strandvejen 660A og 668 gælder, at hegn i skel mod vej og 5 m ind på grunden ikke må være højere end 1,2 m målt fra terræn.

9.7.6 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4A og 4B er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kom-

munalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

10 Delområde 8, jf. kortbilag 2B.

10.1 Områdets anvendelse

10.1.1 Området må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse som helårsboliger. Der må højst indrettes 1 bolig på hver ejendom.

10.1.2 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,

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.

10.2 Udstykninger og sammenlægninger

10.2.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for delområdet.

10.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

10.3 Vej og parkering

10.3.1 Områdets vejforhold fastholdes.

10.3.2 Der skal udlægges areal til 2

parkeringspladser pr. bolig på egen grund ved ny bebyggelse.

10.4 Bebyggelsens omfang og placering

10.4.1 Der må kun opføres mindre bygninger såsom udhuse, skure og lignende småbygninger til bebyggelsen. Bygningerne må ikke være højere end 2,5 m.

10.4.2 Der må ikke etableres yderligere carporte eller garager.

10.4.3 Der må ikke etableres tagterrasser.

10.5 Bevaring af bebyggelse

10.5.1 Bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig. Den må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

10.6 Bebyggelsens ydre fremtræden

10.6.1 Facader skal fremstå i hvid mur. Træværk skal fremstå sort.

10.6.2 Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Træværket skal fremstå sort.

10.6.3 Sternbrædder skal fremstå i sort træ eller i zink.

10.6.4 Tage skal fremstå belagt med tagpap eller asfalt.

10.6.5 Skorstene skal bevares og skal fremstå hvide.

10.6.6 Der må ikke etableres solfangere/solceller på bygningerne. Etablering af parabolantenner forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

10.6.7 Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert

enkelt tilfælde.

10.7 Ubebyggede arealer

10.7.1 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

10.7.2 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

10.7.3 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

11 Delområde 9, jf. kortbilag 2B.

11.1 Områdets anvendelse

11.1.1 Området må kun anvendes til etagebebyggelse som helårsboliger. Der kan etableres underjordisk parkeringsanlæg under ejendommene, dog ikke under matr. nr. 2ah Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 59H).

11.1.2 Der kan inden for delområdet indrettes anden publikumsorienteret service defineret som håndværkspræget detailhandel (f.eks. kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lign.), detailhandelslignende funktion (f.eks. apotek, bank og lign.) samt hotel, restaurant og café.

11.1.3 Der kan indrettes butikker med detailhandel. Den enkelte butiks etageareal må ikke overstige 500 m² til dagligvarer og 100 m² til udvalgsvarer. Summen af dagligvareareal i delområde 3 og 9 må ikke overstige 1.000 m².

Ovennævnte funktioner til handel og service må kun indrettes i stueetager mod Taarbæk Strandvej.

11.1.4 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,

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.

11.2 Udstykninger og sammenlægninger

11.2.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning inden for delområdet.

11.2.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

11.3 Vej, sti og parkering

11.3.1 Områdets vej- og stiarealer fastholdes.

11.3.2 Der må etableres underjordiske parkeringsanlæg under ejendommene, dog undtaget matr. nr. 2ah Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 59H).

11.3.3 Der skal etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig, dog kun 1 parkeringsplads ved 1- og 2 – rumsbolig.

11.4 Bebyggelsens omfang og placering

11.4.1 Der må kun opføres mindre bygninger såsom udhuse, overdækninger og lignende småbygninger til bebyggelsen.

Bygningerne må ikke opføres højere end 4 m.

11.5 Bevaring af bebyggelse

11.5.1 Etageboligbebyggelsen på matr. nr. 2p Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 91A) er udpeget som bevaringsværdig.

Bebyggelsen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Enhver ændring af bebyggelsen skal ske i henhold til bestemmelserne under pkt. 11.6.

11.5.2 I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindel

ige bevaringsværdige bebyggelse.

11.6 Bebyggelsens ydre fremtræden og udformning

11.6.1 Facader på etageboligbebyggelse på matr. nr. 2p Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 91A) skal fremstå som oprindeligt i røde mursten med samme forbandt som oprindeligt. Renoveringer skal ske med lignende sten og forbandt.

Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt.

Tage skal fremstå beklædt med røde, matte vingetagsten.

Altaner skal fremstå hvide.

Der må ikke etableres solfangere/solceller på de bevaringsværdige bygninger. Etable-ring af parabolantenner forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

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

11.7 Ubebyggede arealer

11.7.1 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

11.7.2 De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

11.7.3 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

11.7.5 Træer og trægrupper, som på kortbilag 4B er markeret som bevaringsværdige,

må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Genplantning skal ske med samme eller lignende art.

12 Fællesbestemmelser

12.1 Tekniske anlæg

Der kan opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m.

12.2 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det sikres, at der ikke er et støjniveau på mere end 30 dB(A) i boligernes opholdsrum.

12.3 Ophævelse af planer

Følgende planer ophæves i sin helhed ved vedtagelsen af denne lokalplan:

- Byplanvedtægt 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk. Vedtaget af kommunalbestyrelsen den 18.10.1976 og den 24.1.1977.

- Lokalplan 2 for matr. nr. 5 a og 5 b, Taarbæk. Vedtaget af kommunalbestyrelsen den 24.2.1978.

- Lokalplan 18 for et område i den nordlige del af Taarbæk, syd for Trepilevej i Taarbæk bydel. Vedtaget af kommunalbestyrelsen den 13.12.1982.

- Lokalplan 40 for et område nord for Kirkevej i Taarbæk bydel. Vedtaget af kommunalbestyrelsen den 19.9.1983.

- Lokalplan 83 for et villaområde ved Øresund i det nordlige Taarbæk. Vedtaget af kommunalbestyrelsen den 22.8.1988.

12.4 Ophævelse af servitutter

Følgende servituttdokumenter aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk 2, pkt. 16 på grund af xxxxxxx på nedenstående ejendomme

alle af Taarbæk by, Taarbæk:

(HER TILFØJES SENERE DE AKTUELLE SERVITUTTER, SOM AFLYSES.)

12.5 Lokalplanens retsvirkninger

12.5.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

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.

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.

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

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.

Lokalplanen indeholder i pkt. 3.5.1, 4.5.1, 5.5.1, 6.5.1, 9.5.1, 10.5.1 og 11.5.1 en bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis denne tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning.

Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

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

Note:

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

12.5.2 Lokalplanforslaget

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

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.

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.

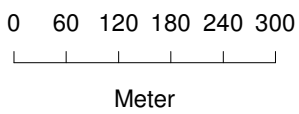
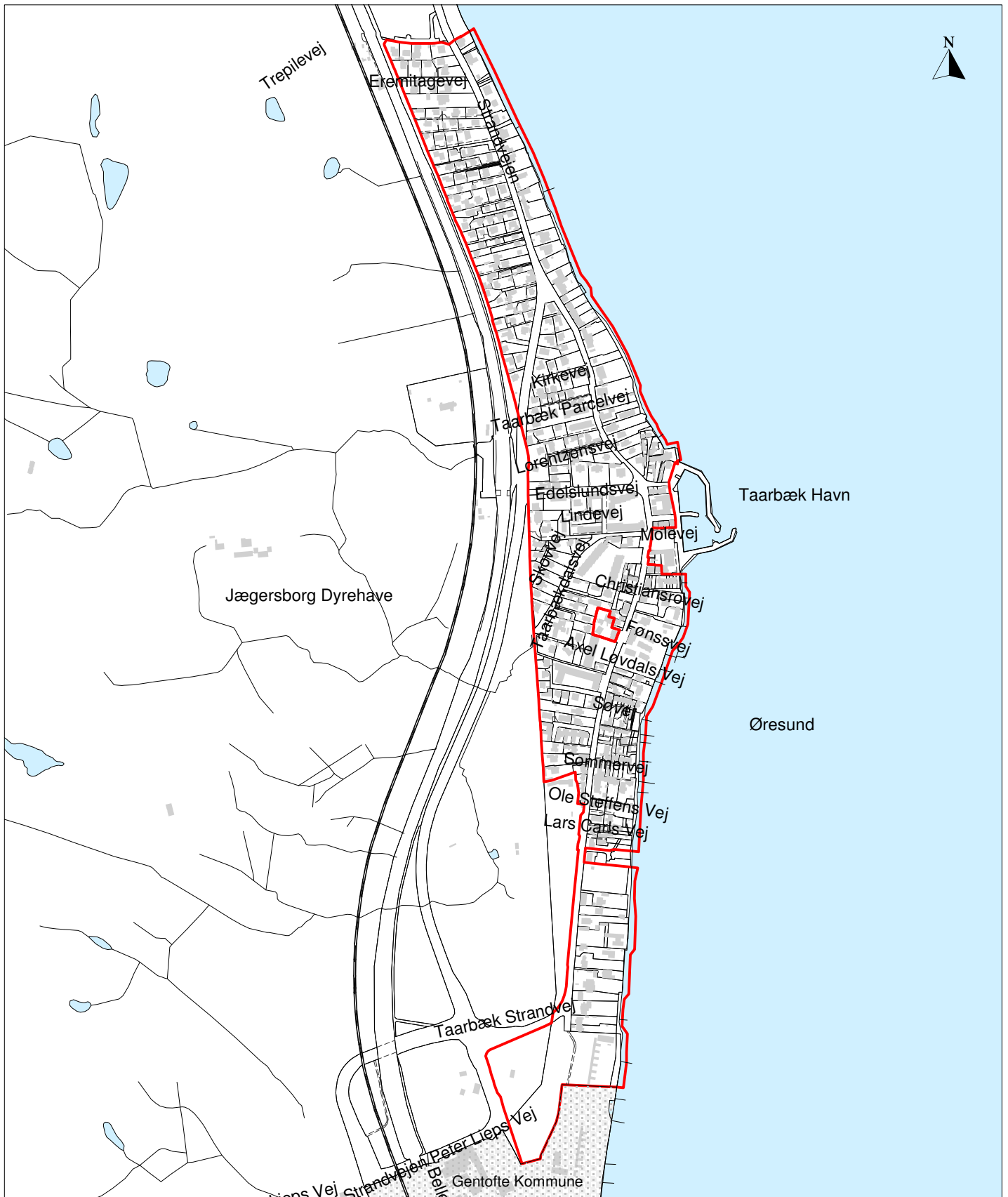
Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen den xxxxxx

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

 Lokalplanens grænse



0 20 40 60 80 100

Meter

Byggefri zone på 10 m fra skel mod Øresund og ind på grund. Areal, som ikke er en del af matrikel, og som ligger mellem skel og vandkanten er også omfattet af bestemmelsen om byggefri zone. Der må ikke placeres boliger i den byggefri zone.



Bevaringsværdig bygning

Husnummer

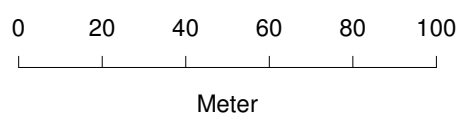
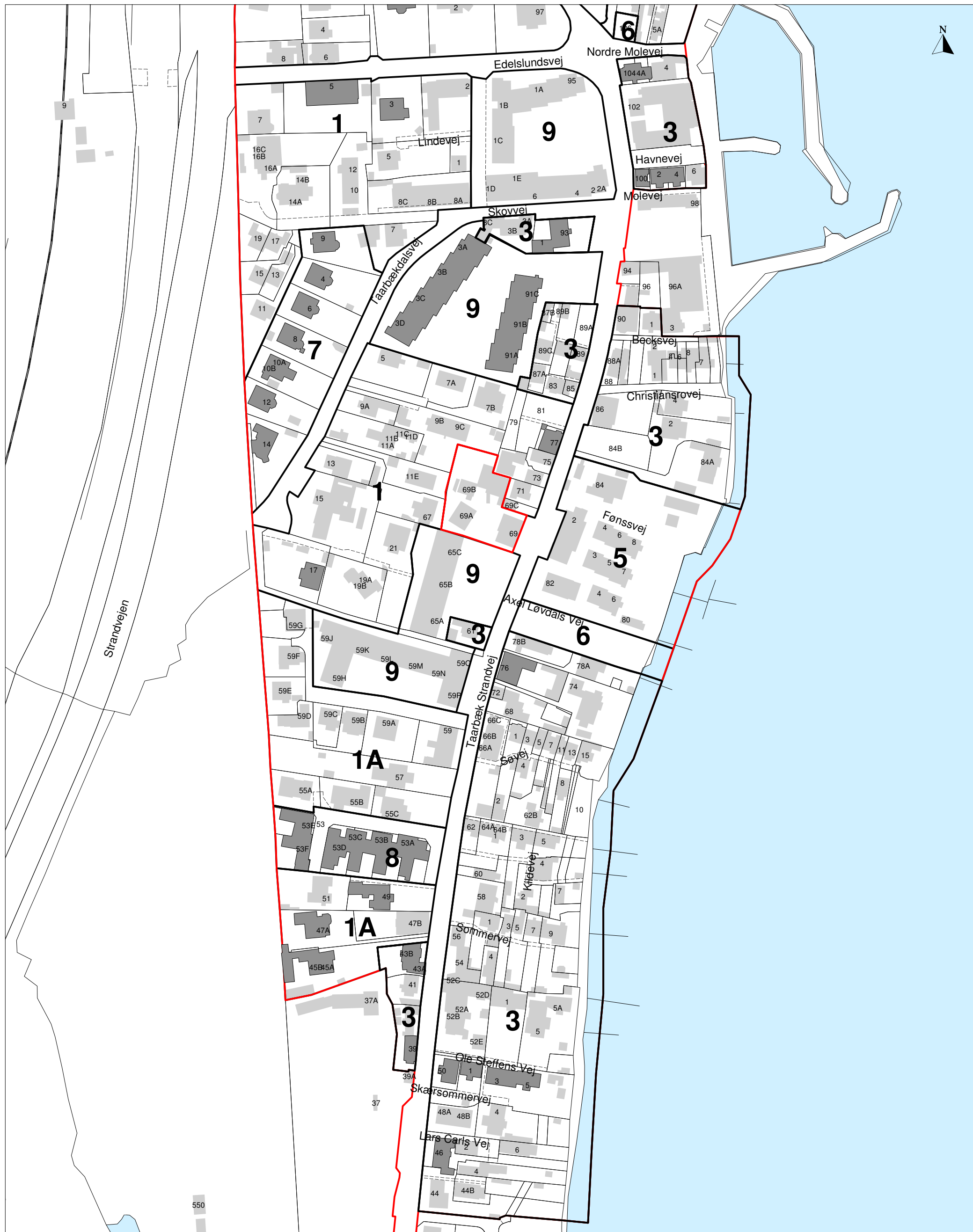
Boligbebyggelse indenfor den stiplede streg må kun opføres med en bygningshøjde på max. 7 m.

Bilag 2A

Delområder, max højde, bevaringsværdige bygninger og byggefri zoner

Lokalplanens grænse

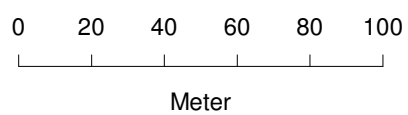
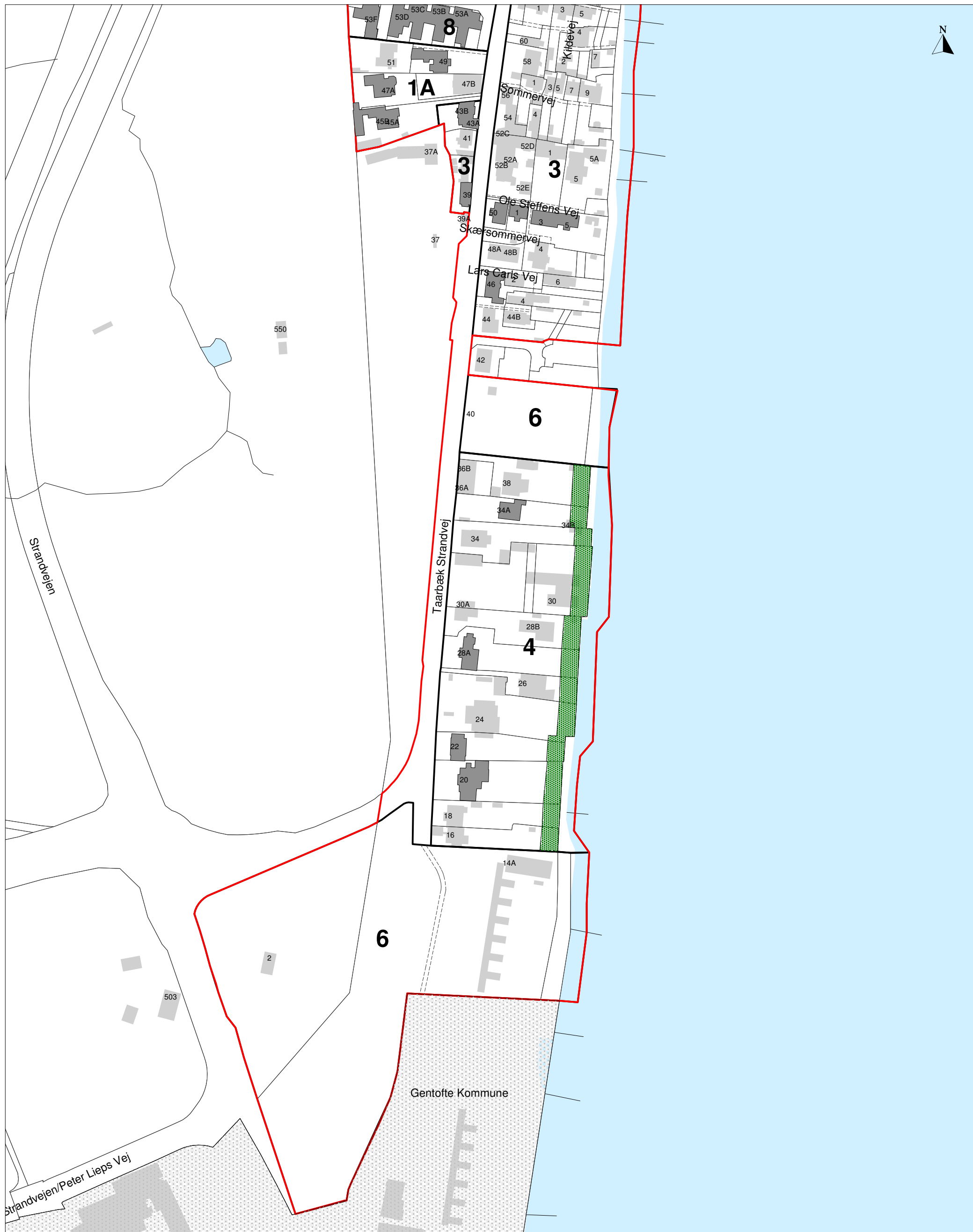
Delområde



Bilag 2B

Delområde og bevaringsværdige bygninger

- Bevaringsværdige bygning
- Lokalplanens grænse
- Husnummer
- Delområde



Meter



Byggefri zone på 10 m fra skel mod Øresund og ind på grund. Areal, som ikke er del af matrikel, og som ligger mellem skel og vandkanten er også omfattet af bestemmelsen om byggefri zone. Der må ikke placeres boliger i den byggefri zone.

■ Bevaringsværdig bygning

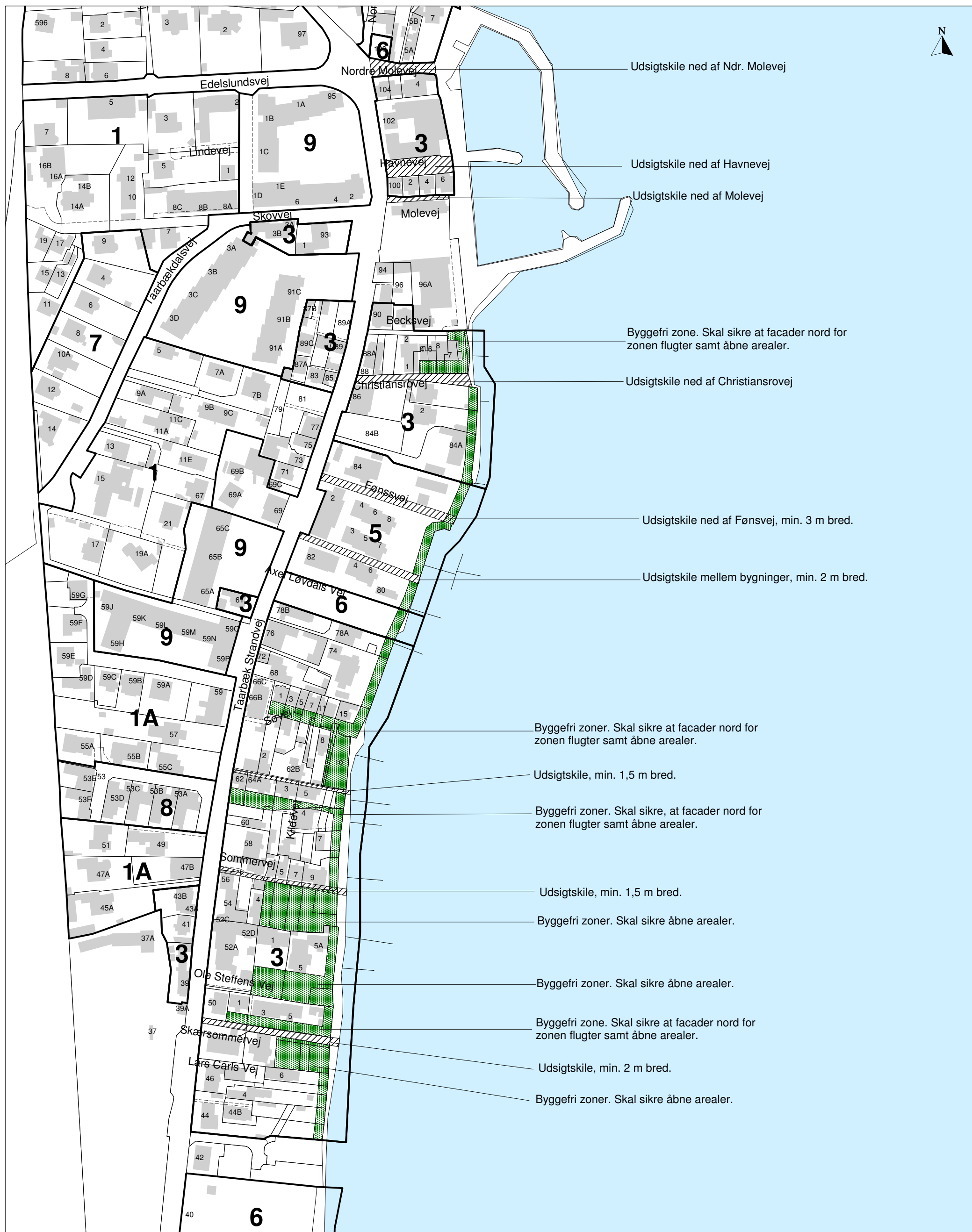
123 Husnummer

— Lokalplanens grænse

6 Delområde

Bilag 2C

Delområder, bevaringsværdig bebyggelse og byggefri zoner



Udsigtskile ned af Ndr. Molevej

Udsigtskile ned af Havnevej

Udsigtskile ned af Molevej

Byggefri zone. Skal sikre at facader nord for zonen flugter samt åbne arealer.

Udsigtskile ned af Christiansrovej

Udsigtskile ned af Fønssvej, min. 3 m bred.

Udsigtskile mellem bygninger, min. 2 m bred.

Byggefri zoner. Skal sikre at facader nord for zonen flugter samt åbne arealer.

Udsigtskile, min. 1,5 m bred.

Byggefri zoner. Skal sikre, at facader nord for zonen flugter samt åbne arealer.

Udsigtskile, min. 1,5 m bred.

Byggefri zoner. Skal sikre åbne arealer.

Byggefri zoner. Skal sikre åbne arealer.

Byggefri zone. Skal sikre at facader nord for zonen flugter samt åbne arealer.

Udsigtskile, min. 2 m bred.

Byggefri zoner. Skal sikre åbne arealer.

0 20 40 60 80 100

Meter

Byggefri zone på 5 m fra skel mod Øresund og ind på grund. Areal, som ikke er del af matrikel, og som ligger mellem skel og vandkant er også omfattet af bestemmelsen om byggefri zone. Der må ikke placeres boliger i den byggefri zone.



Udsigtskiler, som skal sikre kig til Øresund. Boligbebyggelse samt permanente konstruktioner højere end 1,2 m må ikke placeres i udsigtskilerne.

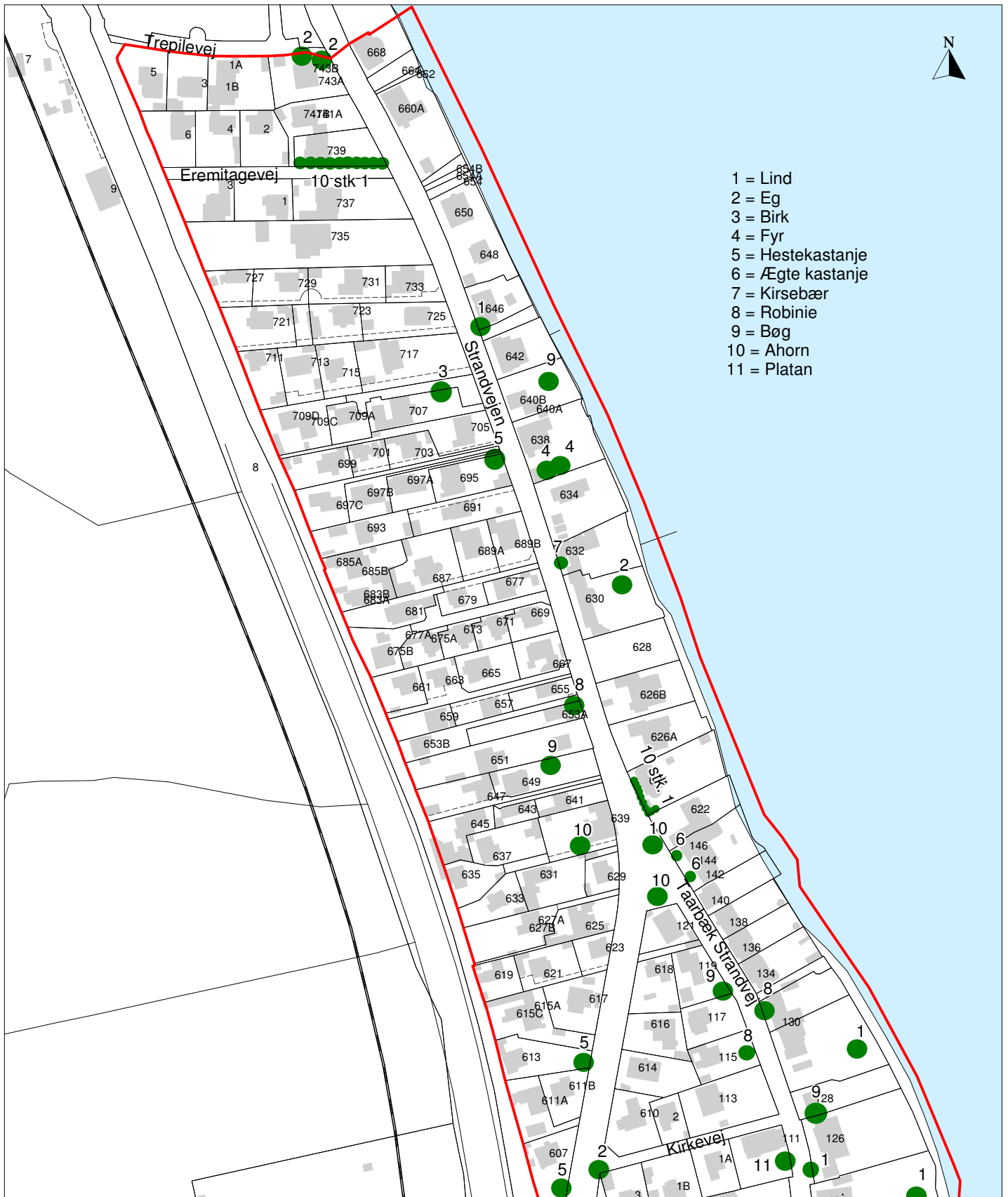
Bilag 3

Byggefri zoner, udkigskiler og delområder

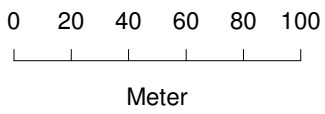
Skel

Bygning

Delområde







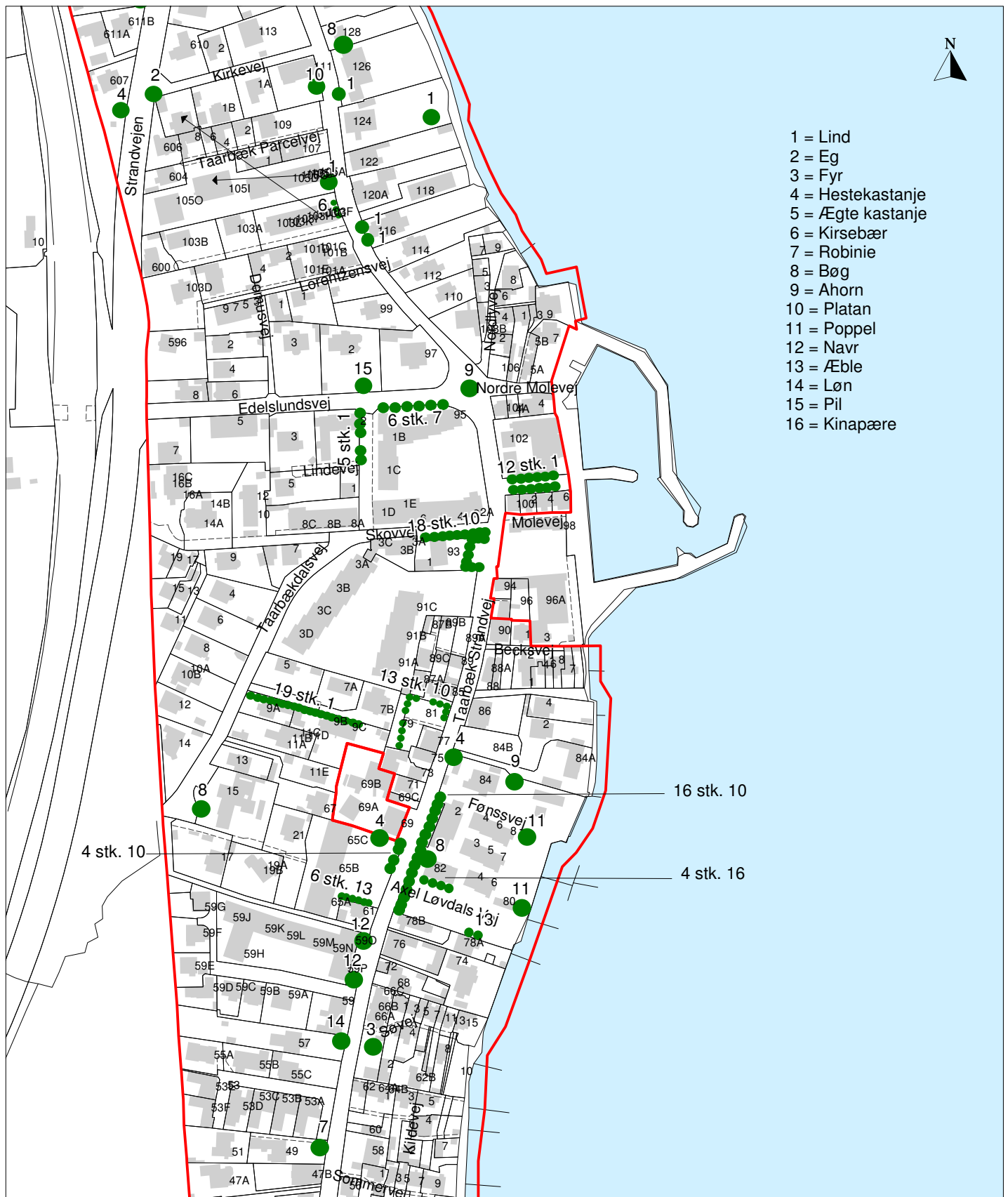
- 1 = Lind
- 2 = Eg
- 3 = Birk
- 4 = Fyr
- 5 = Hestekastanje
- 6 = Ægte kastanje
- 7 = Kirsebær
- 8 = Robinie
- 9 = Bøg
- 10 = Ahorn
- 11 = Platan



Bilag 4A

Bevaringsværdige træer

-  Lokalplangrænse
-  Bevaringsværdigt træ
-  Bygning og husnummer
-  Artens nummer







- 1 = Lind
- 2 = Eg
- 3 = Fyr
- 4 = Hestekastanje
- 5 = Ægte kastanje
- 6 = Kirsebær
- 7 = Robinie
- 8 = Bøg
- 9 = Ahorn
- 10 = Platan
- 11 = Poppel
- 12 = Navr
- 13 = Æble
- 14 = Løn
- 15 = Pil
- 16 = Kinapære

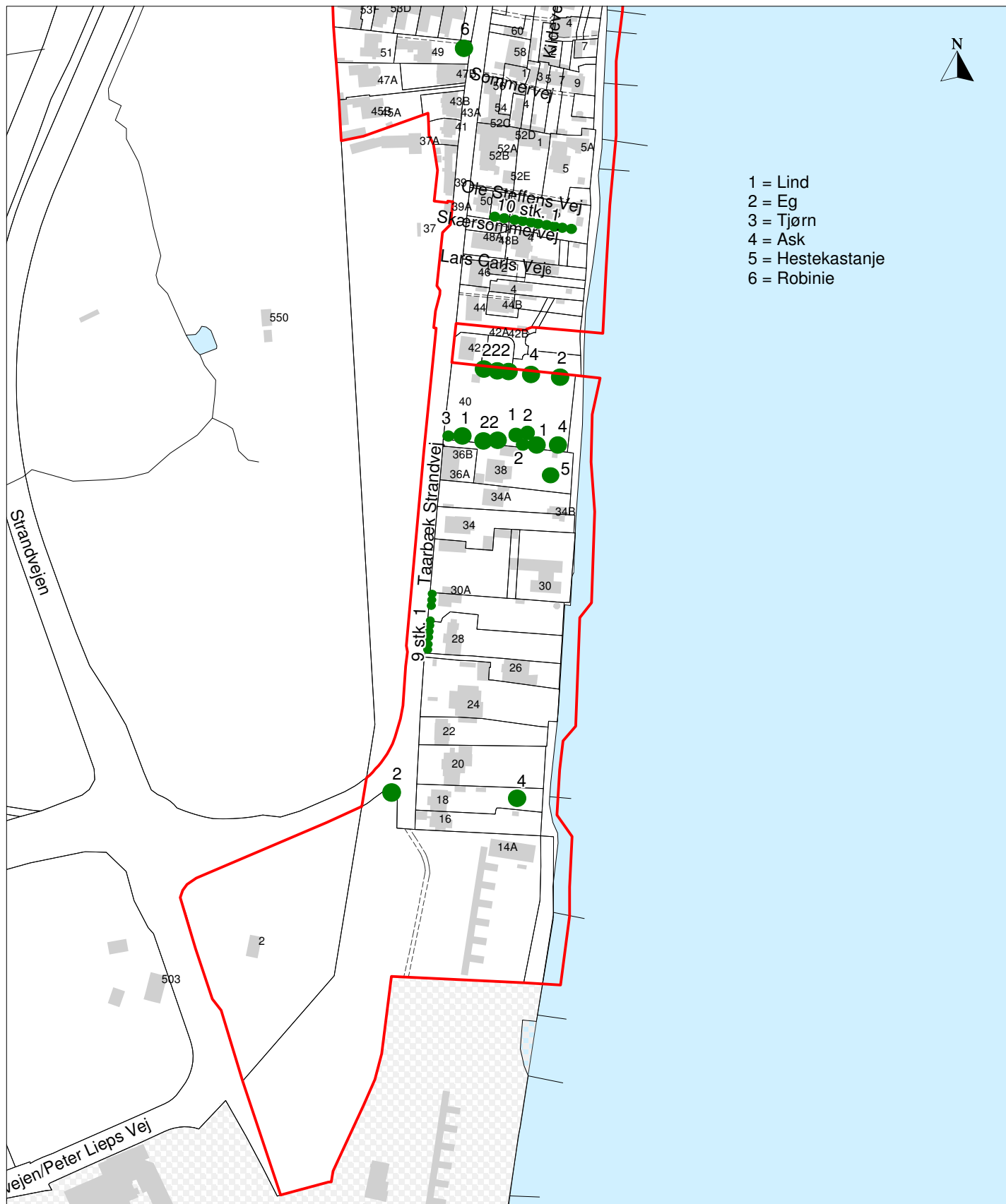
0 20 40 60 80 100
 Meter

Bilag 4B

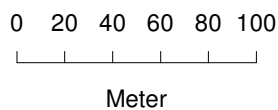
Bevaringsværdige træer

-  Lokalplangrænse
-  Bygning og husnummer

-  Bevaringsværdigt træ
-  Artens nummer







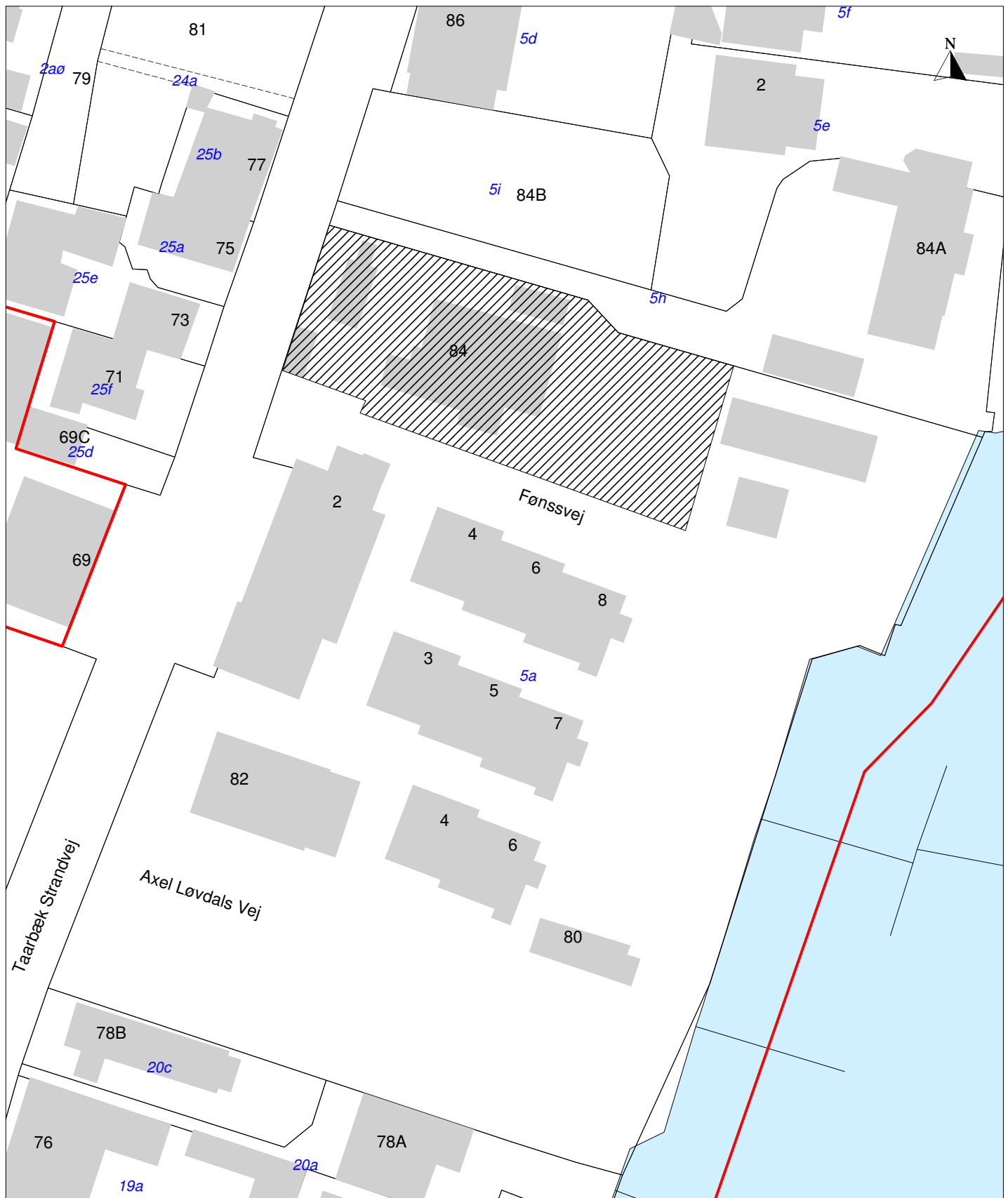
- 1 = Lind
- 2 = Eg
- 3 = Tjørn
- 4 = Ask
- 5 = Hestekastanje
- 6 = Robinie



Bilag 4C

Bevaringsværdige træer

- | | |
|--|--|
|  Lokalplangrænse |  Bevaringsværdigt træ |
|  Bygning og husnummer |  Artens nummer |



Bilag 5

Udstykningsplan

5a Matrikelnummer

— Lokalplangrænse

 Afgrænsning af areal, der kan frastykkes.

4 Bygning og husnummer

LOKALPLAN

233

FORSLAG



Taarbæk Grundejer- og Borgerforening
www.taarbaek.dk

v/ Richard Sandbæk
Strandvejen 616
2930 Klampenborg

Taarbæk den 10.maj 2012

Lyngby-Taarbæk Kommune, Rådhuset
Teknisk Forvaltning – Plan & Byg
Lyngby Torv
2800 Lyngby.

Indsigelser vedr. Lokalplan 233

Kære Kommunalpolitikere,

Idet vi takker forvaltningen for et fortræffeligt samarbejde, vedlægger vi hermed et dokument med vore indsigelser i forbindelse med lokalplan 233.

Vi ser meget gerne at vore indsigelser vil komme i betragtning og inkluderet i lokalplan 233 inden den sendes til høring.

Med venlig hilsen
Taarbæk Grundejer- og Borgerforening
Richard Sandbæk - Formand

i

ⁱ Vedhæftet Dokument vedrørende TG-BF Indsigelser til Lokalplan 233



Taarbæk Grundejer- og Borgerforening

Indsigelser vedrørende lokalplan 233 – Taarbæk

Vi har i vores lokalplan gruppe taget udgangspunkt i dokumentet "Vores Taarbæk – 2017" udarbejdet af borgerne i Taarbæk i 2007.

Taarbæk – Overordnet set (udpluk fra dokumentet "Vores Taarbæk – 2017")

- *Taarbæk blev kaldt: "Verdens bedste landsby – fra fødsel til død", fra vuggestue til plejehjem*
- *Taarbæk er et attraktivt bysamfund ikke mindst p.gr.a. mangfoldigheden i selve bygnings sammensætningen og omgivelserne grænsende op mod byen samt – og ikke i mindst – en bredt sammensat befolkning*
- *Det er vigtigt at fastholde de grønne arealer samt sikre offentligheden adgang til Øresund*
- *For at Taarbæk fortsat skal kunne være et levende bysamfund, skal unge familier have økonomisk mulighed for at flytte til byen*

Indsigelser / Forslag til Forbedringer

1. Børnehuset – Afdeling Strand

I lokalplanen åbner kommunen op for at sælge huset til private boliger. Såfremt kommunen ønsker at afvikle daginstitutionen, ønsker vi, at bygningen i stedet anvendes til offentlige formål såsom ældre-/plejeboliger.

Især plejeboliger er der mangel på i Taarbæk, og tilførelse af dette vil i høj grad være på linie med vores dokument "Vores Taarbæk – 2017"

2. Side 28 pkt 3.2 Delområde 2,4 og 7 – vi ønsker mulighed for opdeling i 2 boliger

- a. Vi er imod, at der højst må indrettes 1 bolig på hver ejendom, da vi ønsker, at Taarbæk også skal være økonomisk attraktiv for unge familier. Løsningen er, at man har lov til at dele de store huse i 2 boliger. Vi er enige i, at vi skal undgå yderligere fortætning af byen, men den skal jo ikke uddø sammen med den ældre generation. Det, der holder Taarbæk i live, er børnene.
- b. Ved en opsplittning i 2 boliger kan lokalplanen stadig kræve, at der minimum skal være en parkeringsplads per bolig – gerne flere.
- c. Vi mener også at mulighed for at splitte et hus op i 2 boliger på sigt vil skabe et bedre indtægtsgrundlag for kommunen.
- d. I alle andre delområder i lokalplanen (bortset fra delområde 8), er der mulighed for opsplittning til 2 boliger



Taarbæk Grundejer- og Borgerforening

3. Vedr. Opdeling i 2 boliger

- a. De steder, hvor der er omtalt mulighed for opsplitning, nævnes konsekvent, at det sker vandret. Vi så gerne også at der er mulighed for en "lodret" opsplitning for at øge fleksibiliteten vedr. opsplitning i 2 boliger. Vi forstår problemstillingen vedr. Byggelovens paragraf 10

4. Solfangere / Solceller – forslag til en ændret tekst vedr. bevaringsværdige bygninger

- a. Vi er alle interesserede i at fastholde de bevaringsværdige bygningers æstetiske "look". Dog mener vi, at restriktionerne om, at der ikke må etableres solfangere/solceller på de bevaringsværdige bygninger er for restriktive med tanke på den accellerende teknologiske og æstetiske udvikling inden for området. Ligeledes befinder vi os i en tid, hvor der skal være stor fokus på vores miljø.
- b. Vi foreslår derfor en opblødning af teksten som følger:
 - i. "Da solfangere/solceller kan have en negativ effekt på bygningernes bevaringsværdige ydre fremtræden, må der generelt ikke etableres solfangere/solceller på bygningerne. Etablering af solfangere/solceller kan derfor kun ske efter ansøgning hos kommunen, som vil foretage en konkret vurdering".

5. Afklaring af definitioner

- a. Vi foreslår at kommunen i lokalplanen inkluderer definitioner af begreberne:
 - i. Kirkebyggelinie
 - ii. Strandbeskyttelse
 - iii. Skovbyggelinie

6. Matrikelstørrelser i delområde 1

- a. Vi mener, der er flere grænsetilfælde i delområde 1, som rammes unødigt hårdt, da delområdet kan bære det og ikke vil lide under det. Vi foreslår derfor følgende eksempelvis tekst side 30, pkt. 4.1.1:
"I delområde 1 må grunde større end 1200 m² ikke udstykkes mindre end 600 m². Grunde under 1200 m² må ikke udstykkes mindre end 500 m²".

7. Bebyggelsesprocent i delområde 1A

- a. Vi forudser en stor utilfredshed blandt vore medlemmer, idet i dette delområde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 %, hvor byplanvedtægt 16 område 2 giver mulighed for 65 %

Østerbro 2012-02-03

Teknisk Forvaltning
Lyngby – Taarbæk kommune
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Principiel ansøgning for udstykning og nybyggeri Strandvejen 651, matr. Nr. 2bt, Taarbæk by, Taarbæk

På vegne af ejeren af ovenstående adresse Margit Echwald ansøges hermed om principiel tilladelse opdeling af Matr. Nr. 2 bt samt opførelse af nyt enfamiliehus på den nye matrikel.

Margit Echwald ønsker at frastykke 500 m² af den nuværende 1431m² store matrikel, frasælge det eksisterende hus på den nu 931m² store del. Herefter ønsker Margit Echwald at opføre et nyt mere overkommeligt og energivenligt enfamiliehus på 150 m², samt 35 m² garage integreret i husets stueplan. Mod Strandvejen etableres en 35 m² stor tagterrasse.

Vi ansøger i denne forbindelse om dispensation for Byplanvedtægt nr. 12 krav om mindste grundstørrelse på 700 m². Naboejendommene mod nord matr.nr. 2nr og 2et er på henholdsvis 500 m² og 305 m², så en grundstørrelse på 500m² vil ikke være fremmed for omgivelserne.

Vi ansøger ligeledes om dispensation for udnyttelsesgraden på 25% og ønsker denne hævet til 30% da isoleringskravene er vokset betydeligt siden Byplanvedtægt 12 blev vedtaget i 1965.

Som det fremgår af vedlægte situationsplan er der tale om fælles indkørsel så udkørselsforholdene til Strandvejen forbliver uændrede.

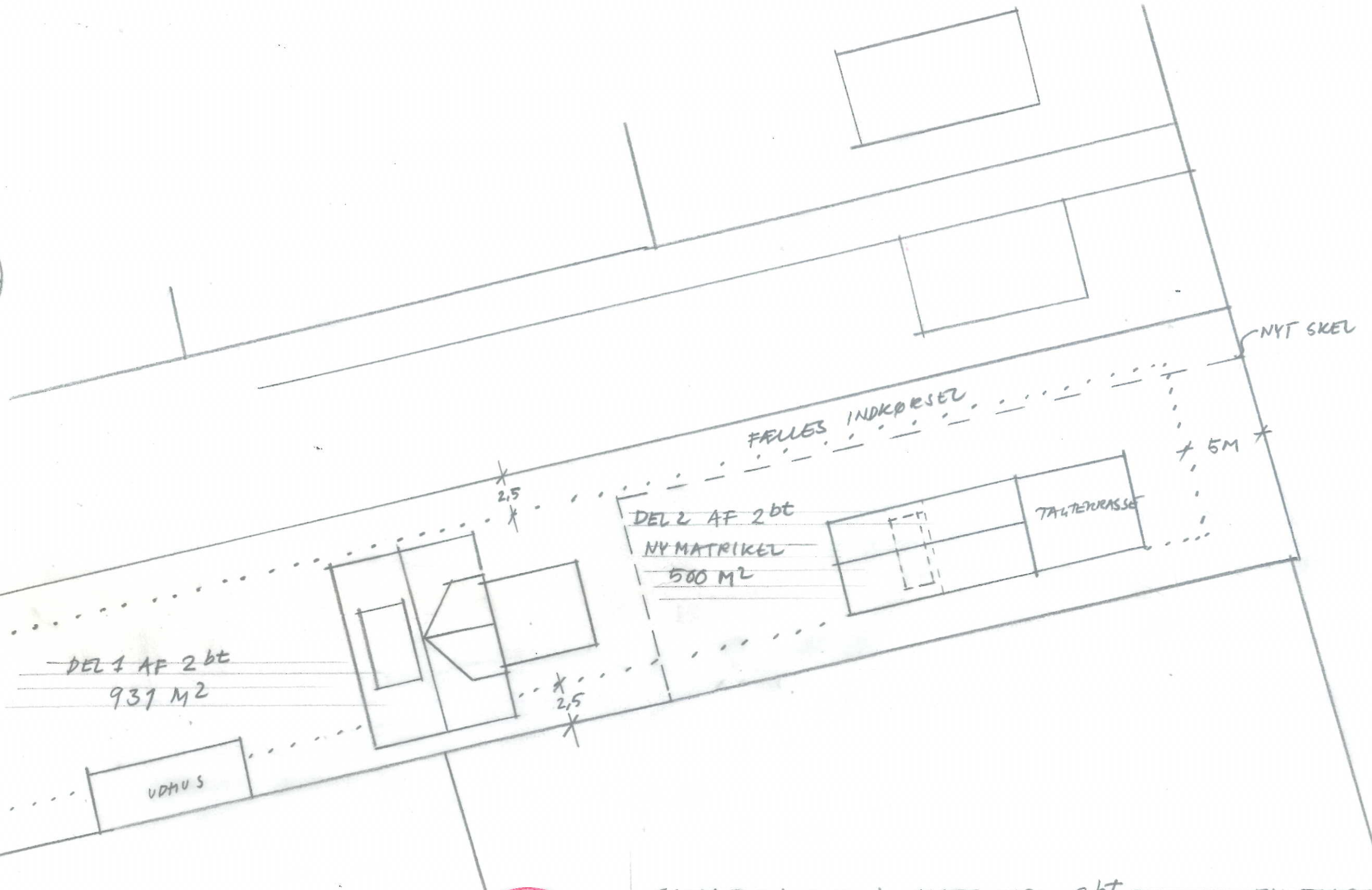
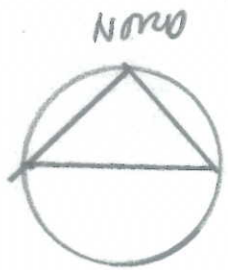
Når vi forhåbentlig modtager en positiv tilkendegivelse fra Teknisk Forvaltning vil Landinspektørfirmaet Bo, Boe & Kjær forestå udmatrikuleringen.

Vi vil herefter søge om endelig byggetilladelse til projektet.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer i forbindelse med ovenstående står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Ulrik Storm, Arkitekt MAA



SITUATIONSPLAN MATR. NR. 2 BT, TAARBÆK BY, TAARBÆK

MÅL : 1:250 DATO : 2012.02.03

MANNIK & STORM A/S ARKITEKTER MAA.

Taarbæk 2012-02-02

Teknisk Forvaltning
Lyngby-Taarbæk Kommune
Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

FULDMAGT

Hermed gives fuldmagt til arkitektfirmaet Mannik & Storm A/S
Til på mine vegne at ansøge om principiel tilladelse til udstykning og nybyggeri på
Strandvejen 651, Matr.nr. 2bt Taarbæk By, Taarbæk.

1102 2012

Dato

M. Echwald

Margit Echwald



Dato: 19-04-2012
Ref.: JB
Sagsnr.:20120230036

Mannik & Storm A/S
Rosbækvej 11
2100 København Ø

Sendt til us@mannik-storm.dk

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 8.2

Ejendom: Strandvejen 651

Vedr. Principiel ansøgning om udstykning og nybyggeri

Kommunen har den 6. februar 2012 modtaget deres principielle ansøgning om udstykning af og nybyggeri på ovennævnte ejendom.

Byplanvedtægt nr. 12 gælder ikke for den pågældende ejendom. Den blev aflyst 13. december 1982 ved vedtagelsen af lokalplan 18 – Lokalplan for et område i den nordlige del af Taarbæk, syd for Trepilevej i Taarbæk bydel.

Lokalplan 18 fastsætter bl.a. i § 4.1, at grundstørrelsen mindst skal være 500 m² og i § 6.1, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 35. Der søges om at udstykke ovennævnte ejendom i 2 selvstændige ejendomme på hhv. 931 m² og 500 m². Dette ses umiddelbart, at være i overensstemmelse med § 4.1 i lokalplan 18.

Da lokalplan 18 er fra 1982, så skal etagearealer og grundareal i forbindelse med beregning af bebyggelsesprocent opgøres/beregnes efter reglerne i Bygningsreglement 1982 (BR 82).

Idet kommunen forudsætter, at ejendommens nuværende etagearealer i BBR-registeret og de i principansøgningen oplyste etagearealer er beregnet efter reglerne i BR 82, så vil bebyggelsesprocenten for de 2 nye ejendomme blive hhv. 26% og 30%, hvilket umiddelbart ses at være i overensstemmelse med § 6.1 i lokalplan 18.

Det er dog sådan, at kommunen er ved at udarbejde nye planbestemmelser for Taarbæk dvs. ny lokalplan for området. Lokalplanforslaget forventes offentliggjort inden sommeren 2012. På nuværende tidspunkt forventer kommunen for det område, hvor ovennævnte ejendom er beliggende bl.a. følgende bestemmelser:

- En mindste grundstørrelse på 600 m²
- En maksimal bebyggelsesprocent på 35
- Maksimalt etageantal på 2
- En maksimal bygningshøjde på 7 m

Den ansøgte udstykning ses ikke umiddelbart at være i overensstemmelse med de på nuværende tidspunkt forventede fremtidige planbestemmelser for den pågældende ejendom. På den baggrund skal kommunen meddele, at kommunen overvejer at nedlægge § 14 forbud og udarbejde lokalplan for at forhindre den ansøgte udstykning, såfremt De fastholder Deres ansøgning. Deres kommentarer imødeses.

Derudover skal kommunen oplyse:

- at ejendommen er omfattet af skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17 beliggende på ejendommen 2,5 m fra ejendommens skel mod vest.
- at hele ejendommen er beliggende indenfor kirkebyggelinjen fra Taarbæk Kirke efter naturbeskyttelseslovens § 19.
- at ejendommen er omfattet af tinglyst (22.07.1982) byggelinje beliggende 4 m fra ejendommens skel mod vest.
- at der er 04.04.1974 er tinglyst et byggeretsligt skel på ejendommen.
- at (dobbelt) koteletben, der anvendes som indkørsel til 2 ejendomme, skal have en minimums bredde på 5 m.

De bør derudover undersøge tinglyste deklarerationer på ejendommen.

Venlig hilsen



Sidsel Poulsen

Planchef og Bygningsinspektør



Jette Brunstrøm

**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 56

E-post: jb@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, 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.

Margit Echwald
Strandvejen 651
2930 Klampenborg

Tårbæk d. 8. maj 2012

Vedr : Strandvejen 651 , ejendom matr. Nr. 2 BT Tårbæk by, Tårbæk

I fortsættelse af tidligere indsendt principel ansøgning om tilladelse til udstykning og nybyggeri , med modtaget svar fra Lyngby Taarbæk Kommune dateret 19/042012, og efterfølgende samtaler med Sagsbehandler Jette Brunstrøm, fremsendes hermed supplerende tilføjelser, idet det fortsat er mit ønske, at opnå tilladelse til at opdeling af Nr. 2 BT med efterfølgende bebyggelse af udstykket grund.

Nuværende grund , matr. Nr. 2 BT, Taarbæk by, Taarbæk, Strandvejen 651 blev udstykket efter 1865 og ejendom på grunden blev herefter bygget.

Ejendommen er stilmæssigt svarende til ejendomme bygget i Taarbæk i daværende periode. Ejendommen er blevet ombygget og vedligeholdt , men fremstår stadig som en stilmæssig helhed med de fleste af husene i nabolaget, med skifertag og ydre pudning af vægge som Taarbæk Skole. Ejendommen er min lille private boligmæssige "perle"!

Imidlertid er situationen den for mig, at min mand, som var født og opvokset i Taarbæk, og hvis barndomshjem ejendommen var, beboede jeg sammen med ham til hans alt for tidlige død.

Efter hans død, er såvel ejendom som grund blevet for meget for mig at overkomme alene. Området er imidlertid stadig en "perle" at bebo.

Derfor har jeg ansøgt om tilladelse til opdeling af grunden, med henblik på at bygge et mindre hus på en mindre, overkommelig grund til mig, også økonomisk, mere overkommeligt!

Bebyggelse af den forreste del af grunden vil KUN kunne lade sig gøre , hvis udstykning bevilges efter NU- gældende regler.

Et muligt fremtidigt krav til grundstørrelser på 600 kvm., vil medfører, at ejendommen, der nu ligger på grunden skal rives ned, for at en udstykning kan finde sted, idet nuværende ejendom er placeret midt på grunden. En anderledes udstykning af grunden vil herved bevirke en markant ændring af miljøerne omkring de øvrige bebyggelser.

Der har tidligere været ansøgt om tilladelse til udstykning af den forreste del af grunden, da grunden er stor og ressourcekrævende at holde og eje.

Grundet en byggeservitutlinie inden for 36 m fra Strandvejen, nedlagt af den overfor liggende ejendom, blev denne ansøgning om udstykning ikke bevilget.

Situationen er nu ændret, således at den foranliggende ejendom nu er under delvis nedrivning, hvorved byggeservitut må bortfalde.

Med nedrivning af den foranliggende ejendom er der således nu blevet givet mig et håb om , at få en gunstig afklaring på mine ønsker om at blive boende på min og min mands "bedste sted i rden". Jeg beder meget til, at min anmodning om udstyknings og senere byggelse tilgodeses, det vil betyde uendelig meget for mig.

Bedste Hilsener
Margit Echwald

LOKALPLAN

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 9.1

222 for rækkehusbebyggelsen Bredeparken

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan.....	1
Lokalplanens indhold.....	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	9
Lokalplanens bestemmelser.....	13
Lokalplanens retsvirkninger.....	17

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.

Indenfor de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger/ændringsforslag, som behandles ved kommu-

nalbestyrelsens 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 rækkehusbebyggelsen Bredeparken, som ligger på Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften i Lundtofte. Lokalplanen skal sikre helhedsindtrykket og arkitekturen i den ensartede bebyggelse.

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

Spørgsmål om forslagets 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

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes pr. brev eller mail til kommunalbestyrelsen senest den 3. september 2012.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk

Baggrund for lokalplan

Bredeparkens Grundejerforening henvendte sig i efteråret 2008 til Lyngby-Taarbæk Kommune med et ønske om at få udarbejdet en lokalplan. I november 2008 godkendte Byplanudvalget, at der som en prøve kunne udarbejdes et lokalplanforslag med deltagelse af en ekstern konsulent. I maj 2009 blev lokalplanprocessen for rækkehusbebyggelsen Bredeparken iværksat med COWI som ekstern konsulent.

Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning på baggrund af udkastet fra grundejerforeningen og COWI.

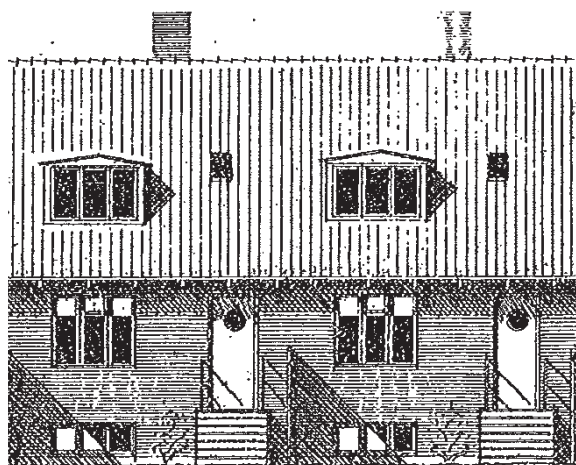
Eksisterende forhold

Bredeparken ligger i Lundtofte bydel, tæt på de grønne områder omkring Mølleåen og Borrebakken. Rækkehusbebyggelsen ligger i et område med blandet boligbebyggelse - rækkehuse, etageboliger og parcelhuse. Langs Bredeparkens østlige grænse ligger et grønt træk med store træer og to gravhøje i et bakket terræn, som forbinder Troldehøj i nord med Borrebakkens åbne landskab og Parkkirkegården i syd.



Rækkehusene i Bredeparken set fra Lystoftevej

Rækkehusbebyggelsen Bredeparken er opført i 1944-46 med lån fra boligstøtteleven. Statslånene og det byggeri, som de resulterede i, var beregnet for den mindrebemidlede del af befolkningen. Det lykkedes gennem lovgivningen at hæve boligstandarden for et stort antal mindrebemidlede og børnerige familier, og Bredeparken er et typisk eksempel på sådan et byggeri.



Oprindelig facadetegning

Bebyggelsen består af 6 rækker med i alt 91 boliger. Rækkerne er placeret to og to langs tre blinde veje: Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften. Mellem rækkerne findes bagstier, og alle boligerne har dermed udgang på begge sider bortset fra de sydlige enderækkehuse. Rækkehusene er anlagt med have mod vest og har enten adgang gennem haven eller fra østsiden via et forareal. De fleste af rækkehusene har også en hævet terrasse mod vest.

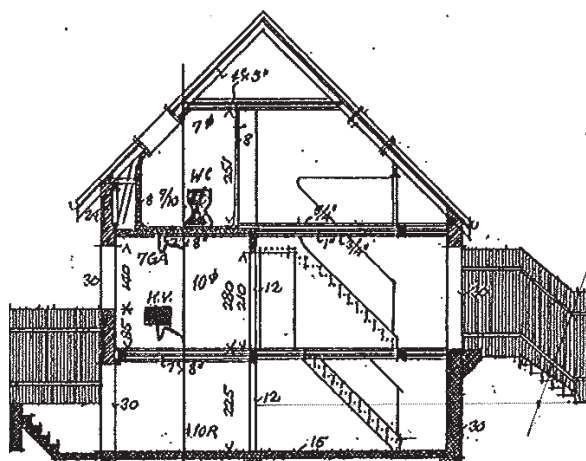
Husene er i én etage med udnyttet tagetage og høj kælder. Facaderne er i røde teglsten med indmurede relieffer ved hoveddørene, udført af billedkunstneren Niels Tvede. Tagene er beklædt med røde teglsten, og hvert hus har en kvist på hver side.

Der er gennem årene opført en del tilbygninger, overdækninger, skure, carporte og lignende.

Inden for lokalplanens område findes der en del fællesinstallationer og anlæg, der vedligeholdes af beboerne i fællesskab via en grundejerforening. Denne forening har bl.a. varetaget disse fællesopgaver siden bebyggelsens etablering i starten af 1940'erne.

Bebyggelsen er reguleret af Byplanvedtægt 1 for Ørholm Kvarteret fra 1941 samt en dekla-

ration fra 1944 og grundejerforeningens egne retningslinjer. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om mere klarhed over, hvilke bygningsændringer ejere må foretage samt en modernisering af retningslinjerne.



Oprindelig snittegning, som viser kælder, stue, første sal og den hævede terrasse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbebyggelse, samt at sikre bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensartede udtryk. Det er ligeledes formålet at sikre et ensartet udtryk for tilbygninger, carporte, skure, overdækninger, drivhuse mv., samt at sikre og forstærke områdets grønne karakter.

Dette gøres ved at fastsætte bestemmelser for omfang, placering, udformning og ydre fremtræden for den oprindelige boligbebyggelsen, tilbygninger, carporte, skure, overdækninger, drivhuse mv. Den grønne karakter sikres og forstærkes med bestemmelser for hegning og haver.



Lokalplanens område

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter ejendommene i rækkehusbebyggelsen Bredeparken, samt de tre vejmatikler Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften i Lundtofte bydel. Inden for området er der 91 rækkehuse.

Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse, og der må kun indrettes en bolig på hver ejendom.

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

Udstykninger og sammenlægninger

Der må ikke udstykkes yderligere, dog er mindre skelreguleringer til offentlig vej-, sti- og friarealer tilladt.



Bagsti, som støder op til det grønne areal mod øst

Vej, sti og parkering

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende veje og stier i området.

Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften er private fællesveje. Vejene er blinde veje med vendeplads.

De eksisterende stier, som er vist med stiplede signatur på bilag 2, skal have en bredde på 2 m.

Der skal udlægges areal svarende til 1 parkeringsplads på egen grund. Det vil sige, at der skal være plads til 1 parkeringsplads, men at den ikke behøver at være anlagt.



Rækkehuse som en lang stangbebyggelse med car-
napperne som den markante gentagelse

Bebyggelsens omfang og placering

Den oprindelige boligbebyggelse

Den oprindelige boligbebyggelse skal bevare sin nuværende placering inden for byggefeltene A som vist på bilag 3. Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse placeres samme sted som den oprindelige bebyggelse og gives et omfang svarende til den oprindelige bebyggelse.

Boligbebyggelsen skal også bevare den nuværende højde og taghældning.

Tilbygninger og overdækninger indenfor byggefelt B

Tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader må kun placeres inden for byggefeltene B som vist på bilag 3. Det er kun ejendomme med lige husnumre, der kan tilføje en tilbygning eller en overdækning langs boligbebyggelsens facade.

Årsagen til denne forskel mellem de lige og ulige husnumre er, at det virker mere naturligt at tilføje en tilbygning på en facade, som vender ud til have og bagsti end på en facade, der også fungerer som indgangsfacade. Desuden er boligbebyggelsens facader udformet sådan, at hvis man skulle placere tilbygninger på de ulige husnumre, ville tilbygningerne skulle placeres i nordskel, hvilket kan give skyggegener for naboejendommen mod nord.

Højde på tilbygninger og overdækninger indenfor byggefelt B må være op til 40 cm over

overkanten af vinduer og døre i den oprindelige boligbebyggelse, for ikke at sløre oplevelsen af de vandrette linjer i facaderne.

Carporte

Carporte må kun placeres inden for byggefeltene C, som vist på bilag 3.

Det er kun ejendomme med ulige numre samt de sydlige enderækkehuse og matr. 15ao, der kan opføre en carport på deres ejendom. Årsagen til denne forskel mellem lige og ulige husnumre er, at den oprindelige boligbebyggelses arkitektoniske kvaliteter og ensartede præg opleves tydeligere, hvis der ikke er placeret carporte direkte op ad facaderne, hvilket ville være tilfældet hvis man skulle placere carporte ved de lige husnumre.

På ejendommene med ulige husnumre, de sydlige enderækkehuse og matr. 15ao giver ejendommenes udformning mulighed for, at man placerer en fritliggende carport. Placering af carporte i forlængelse af nordlige enderækkehuse mod Lystoftevej ville også sløre oplevelsen af bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter, hvorfor dette ikke tillades.

Carportes tage skal placeres i byggefeltets grænse mod vej for at skabe en oplevelse af, at carportene ligger på en lige linje. For nogle af enderækkehusene, nemlig matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk behøver carportenes tage ikke ligge i byggefeltets grænse fordi disse alligevel ikke kan opleves som om de ligger på linje med de andre.



Carporte på lige linje mod vejen

Bredde af carporte målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m, og højde på carporte må være maksimalt 2,2 m. Dette bevirker, at carporte højst fylder cirka halvdelen af den enkelte ejendoms bredde samt at de ikke bliver for høje, så man stadig kan se den oprindelige boligbebyggelse bagved.

Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv.

Øvrige overdækninger, skure, drivhuse mv. må ikke placeres inden for den byggefri zone D, som vist på bilag 3, så de ikke slører oplevelsen af den oprindelige boligbebyggelse fra Lystoftevej.

Bredde af øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m, og højde må være maksimalt 2,2 m. Dette bevirker, at øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. højst fylder cirka halvdelen af den enkelte ejendoms bredde samt at de ikke bliver så høje, at man ikke kan se den oprindelige boligbebyggelse bagved.

For vestvendte haver gælder, at øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. skal placeres mindst 3,5 m fra den oprindelige boligbebyggelse og tilbygninger så de arkitektoniske kvaliteter opleves tydeligere.

Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. må også placeres inden for byggefeltene C, dog skal de placeres i en afstand af mindst 2 m fra vejskel.

For østvendte haver på lige husnumre gælder, at der ikke må placeres overdækninger, skure, drivhuse mv. for at bevare oplevelsen af den oprindelige boligbebyggelse fra vejen. For østvendte haver på ulige husnumre gælder ingen særlige bestemmelser, hvorfor det her er muligt at opføre øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Lokalplanen har som formål at sikre bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensar-



Østfacade, hvor der er isat en havedør

tede præg. Derfor er der fastsat en række bestemmelser der sikrer, at der ikke ændres væsentligt i bebyggelsens udtryk.

Facader

Facader på den oprindelige boligbebyggelse skal fremstå med røde teglsten i blank mur. Facader på tilbygninger og overdækninger inden for byggerfelt B, skal fremstå i et andet materiale i farverne sort, grå, brun, hvid eller transparent. Tilbygninger skal fremstå i andre farver end den oprindelige boligbebyggelse for at de arkitektonisk skiller sig ud.

Tage

Tage på den oprindelige boligbebyggelse skal fremstå med røde teglsten som de oprindelige.

Tage på tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader skal udføres med fast tag og skal fremstå i sort, grå, brun, transparent eller i zink. Da vinduer på første sal er redningsveje, er det vigtigt at brandvæsenet kan komme til med stiger eller at det er muligt at springe ud på taget af tilbygningen uden at falde igennem. Derfor skal tage på tilbygninger og overdækninger udfø-

res med fast tag.

Døre og vinduer

Døre, vinduesrammer og karme skal fremstå hvide. Glaspartier skal være i plant, ufarvet glas.

Døre og vinduer skal have samme placering, dimensioner og opsprokning som de oprin-



Indgangsfacade med trappe

delige døre og vinduer, ventilationsklap kan udelades, som vist på bilag 4 og 5, dog med de undtagelser, som er beskrevet i det følgende.

For vestfacader på både lige og ulige husnumre gælder, at de vinduer som sidder i tilknytning til terrassedøren, kan føres til gulv, så der her kan etableres 2 dobbeltdøre eller et større vinduesparti, som vist på bilag 4 og 5. Muligheden gives her fordi bygningsændringen kan give bedre lys i boligen.

For østfacader på ulige husnumre gælder, at der i det tredelte vindueparti i stueetagen kan placeres en havedør i højre eller venstre side, som vist på bilag 5. Muligheden gives her fordi boligerne med ulige numre ellers kun har udgang til bagstien via kælderen. For østfacader på lige husnumre skal vinduer og døre have samme placering som de oprindelige vinduer og døre, som vist på bilag 4.

I boligbebyggelsens gavlfacader kan placeres en havedør.

Kviste

Kviste skal have samme placering som de oprindelige kviste. Kvistes lodrette sider, som

kaldes kvistflunke, skal fremstå hvide, lysegrå eller i zink. Kvisttage skal fremstå i sort, grå, brun eller i zink.

Vinduesrammer og karme i kviste skal fremstå hvide.

Skorstene

Skorstenes nuværende omfang og placering skal bevares. Skorstene skal fremstå med røde teglsten i blank mur.

Elementer i tagfladen

Der må placeres 1 eller 2 tagvinduer, solcelle- eller solfangerpaneler på hver tagflade på hver ejendom. De skal placeres i en afstand af mindst 2 tagsten fra henholdsvis tagryg, tagfod, naboskel, tagafslutning, kvist og skorsten og med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten.

Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler må have et areal på op til 1,5 m² hver, de skal placeres plant med tagfladen og de må ikke give refleksionsgener på nabeejendomme.

Disse bestemmelser for elementer i tagfladen giver mulighed for energitiltag og bedre lys i boligernes første sal. Elementernes placering behøver ikke at flygte fra ejendom til ejendom, men skal opleves som fritliggende elementer i tagfladen. Elementernes maksimale størrelse, antal og placering i tagfladen sikrer, at det ensartede præg i den sammenhæn-



De oprindelige relieffer i facaderne

gende tagflade ikke sløres væsentligt. Det vil stadig være kvistenes gentagelse, som er det dominerende træk i tagfladerne.

Tagrender, nedløbsrør, parabler, trapper og relief

Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i grå eller zink i samme dimensioner som de oprindelige tagrender og nedløbsrør (cirka 11 cm i diameter).

Der må kun opsættes parabler på facader, der ikke ligger ud mod vej, det vil sige på vestvendte facader for ulige husnumre og på østvendte facader for lige husnumre, så parabolene ikke kan ses fra vej. Parabler på facade må placeres med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

Trapper mod vej skal fremstå som grå beton med metalrørsgelænder som de oprindelige metalrørsgelænder.

Relief ved hoveddør må ikke ændres eller fjernes.

Øvrige overdækninger, carporte, skure mv.
Øvrige overdækninger, carporte, skure mv. skal fremstå i træ eller metal i farverne sort, grå eller brun.

Carporte skal have åbne sider mod vej og naboskel, mens siden mod haven må være lukket. For matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk gælder dog, at carporte må have lukkede sider, fordi disse ikke ligger foran boligbebyggelsen.

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

Ubebyggede arealer

Bebyggelsen skal fortsat fremstå med en grøn karakter, og de ubebyggede arealer skal fremstå som have og parkering med begrønnede og befæstede arealer.



Et eksempel på raftehegn mellem de hævede terrasser

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. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

Da bebyggelsen blev opført, var der mange steder hegnet med raftehegn.

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

Parabler må kun placeres i vestvendte haver for lige husnumre eller i østvendte haver for ulige husnumre, så disse ikke kan ses fra vej. Parabler på terræn må kun placeres med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

De grønne arealer syd for vendepladserne som vist på bilag 2 skal fremstå begrønnede.

Skiltning

Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmekilde.

syning.

Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt 1 for Ørholm kvarteret, med tillæg 1, 2 og 3, ophæves for de i pkt. 2.1 angivne matrikler.

Servitutter

Der findes flere servitutter på ejendommene i Bredeparken.

Servitut AQ 64, tinglyst d. 02/12/1944 og d. 22/01/1982 ophæves angående bygningsforandringer, raftehegn, virksomhedsdrift, oplagsplads, ydre fremtræden, tagmateriale, vinduer, træværk, kviste, hegning, konstruktioner og alternative energiforsynings-systemer. Servituten ophæves ikke angående fælles tagrender, nedløb og elektriske ledninger.

Servitut AC 307, tinglyst d. 14/10/1942 angående rækkehuse ophæves.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv "Fingerplan 2007".

Kommuneplanen

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

Området er omfattet af følgende kommuneplanramme:

5.2.69 Granparken/Kulsvierparken

Området er udlagt til tæt-lav boligbebyggelse, og den maksimale bebyggelsesprocent er 65. Det maksimale etageantal er 2. For tæt-lav gælder: samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbeboelse. Der må ikke opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m² pr. bolig. Områderne skal sikres en grøn karakter.

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

Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med gældende rammer. Lokalplanen ændrer parkeringsnormen for det specifikke område fra 2 p-pladser pr. bolig til én p-plads pr. bolig.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone. Lokalplanen ændre ikke ved zonestatusen.

Stationer

Den nærmeste station i forhold til lokalplanområdet er Brede Station på Nærumbanen, der ligger i en afstand af ca. 400 m.

Trafikforhold

Bygtoften, Havretoften og Lyngtoften er private fællesveje, og lokalplanområdet betjenes af trafikvejen Lystoftevej.

Stinet

Udover rækkehusbebyggelsens interne stinet findes der en stiforbindelse fra Caroline Amalie Vej til Granparken langs lokalplanens sydlige grænse, og der findes en stiforbindelse fra Granparken til Lystoftevej langs lokalplanens vestlige grænse.

Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2009 er bygninger med en bevaringsværdi fra 1 - 4 udpeget som bevaringsværdige. Hver enkelt bygning er registreret, og dens bevaringsværdi 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.

Rækkehusbebyggelsen Bredeparken er registreret med bevaringsværdi 5, hvilket er en middel bevaringsværdi.

Museumsloven

Kroppedal Museum skriver, at der ikke er kendskab til andre fortidsminder i området end gravhøjene øst for lokalplanområdet. Gravhøje er ofte placeret i områder, hvor der også kan findes spor af bebyggelse og yderligere gravanlæg fra oldtiden. Der er sandsynlighed for at støde på fortidsminder på de små grønne arealer i området. Sandsynligheden for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder under rækkehusbebyggelsen er dog ringe, fordi eventuelle spor nok vil være blevet ødelagt, da bebyggelsen blev opført.

Støder man på fortidsminder i forbindelse med jordarbejder skal arbejdet standses, og fundet anmeldes til Kroppedal Museum, jf. museumslovens § 27 (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Lokalplanens påvirkning af bymiljøet

Det forventes, at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på bymiljøet, idet den sikrer bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensartede præg. Desuden fastsættes bestemmelse for carporte, tilbygninger, skure mv., så disse ikke slører oplevelsen af rækkehusbebyggelsens arkitektoniske udtryk væsentligt.

Det grønne udtryk sikres ved at hegning mod vej skal være levende grønne hegn, de ubebyggede arealer skal fremstå som have, og de ubebyggede arealer syd for vendepladserne skal fremstå begrønnede.

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

Miljøvurdering

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

Varmeplan

Varmeanlæg indenfor lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag.

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanens bestemmelse om tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, hvis bebyggelse opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet overfor lavenergibebyggelse.

Spildevandsplan

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

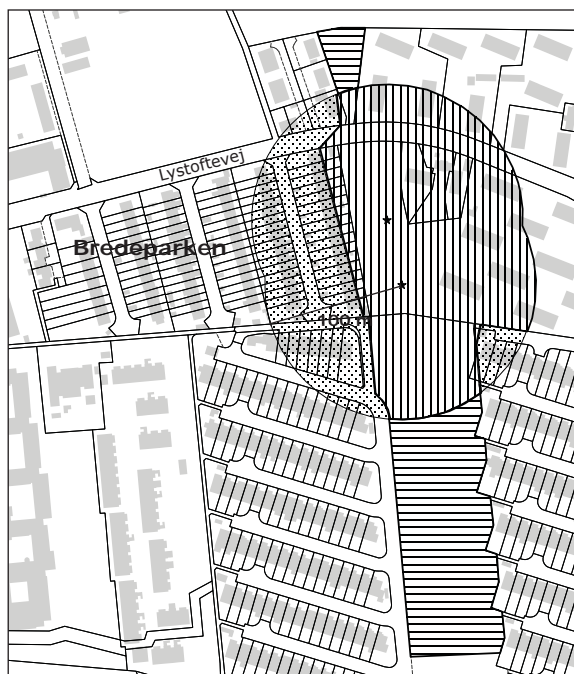
Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt 1 For Ørholm kvarteret, med tillæg 1, 2 og 3, ophæves for de matrikler der er omfattet af denne lokalplan.

Fortidsmindebeskyttelse

En del af lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje afkastet fra to fredede gravhøje ved Bredeparken i det grønne område øst for rækkehusbebyggelsen. Beskyttelseslinjerne omfatter bl.a. en del af rækkehusbebyggelsen. Lyngby-Taarbæk Kommune har i forbindelse med udarbejdelsen af dette lokalplanforslag ansøgt Naturstyrelsen Roskilde om en reduktion af beskyttelseslinjen. Med reduktionen kan opnås en administrativ forenkling i forhold til byggesager og en realistisk afgrænsning af, hvor fortidsminderne kan forventes at ligge.

Naturstyrelsen Roskilde har i en sinde skrivelse d. 15. juli 2011 meddelt, at styrelsen er indstillet på at reducere og ændre på fortidsmindebeskyttelseslinjerne som vist på kortet herunder.



Kortet viser placeringen af de to gravhøje (sorte stjerner), det areal som stadig vil være omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje (lodret skravering), det areal som ikke længere vil være omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje (prikket signatur) og det nye areal som vil blive omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje (vandret skravering).

Fredning af Borrebakken, Troldehøj, Brede bakker

Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger der et større område, Borrebakken, Brede bakker og Troldehøj, som er fredet efter naturbeskyttelsesloven. Formålet med fredningen er at sikre opretholdelse og muliggøre forbedring af de biologiske, landskabelige og kulturhistoriske værdier, der er knyttet til området. Fredningen blev vedtaget 13/8-2003.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 222 for rækkehusbebyggelsen Bredeparken

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med lovændring nr. 424 af 10/05/2011 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanen formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbebyggelse,

at sikre bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter og ensartede udtryk,

at sikre et ensartet udtryk for tilbygninger, carporte, skure, overdækninger, drivhuse mv. og

at sikre og forstærke områdets grønne karakterer.

2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15di, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15ds, 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, 15et, 15eu, 15m, alle af Lundtofte by, og Sogn samt alle parceller der efter den 6. juli 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål, tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse.

3.2 På hver ejendom må der kun indrettes én bolig.

3.3 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 indenfor området.

3.4 Inden for området kan der opføres transformer-, pumpe-, måle- og trykreguleringsstationer til kvarterets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 10 m².

4 Udstykning

4.1 Der må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt til forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

5 Vej, sti og parkering

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Stierne, der er vist med stiplede signatur på bilag 2 skal have en bredde på 2 m.

5.3 Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads på hver ejendom.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Den oprindelige boligbebyggelse

6.1.1 Den oprindelige boligbebyggelse skal bevare sin nuværende placering inden for byggefeltene A, som vist på bilag 3. Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse placeres samme sted som den oprindelige bebyggelse og gives et omfang svarende til den oprindelige bebyggelse.

6.1.2 Boligbebyggelse skal bevare den nuværende højde og taghældning.

6.2 Tilbygninger og overdækninger inden for byggefelt B

6.2.1 Tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader må kun placeres inden for byggefeltene B, som vist på bilag 3.

6.2.2 Højde på tilbygninger og overdækninger inden for byggefelt B må ikke overstige overkanten af vinduer og døre i den oprindelige boligbebyggelse med mere end 40 cm.

6.3 Carporte

6.3.1 Carporte må kun placeres inden for byggefeltene C, som vist på bilag 3. Carportens tag skal placeres i byggefeltets grænse mod vej.

6.3.2 For matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk gælder dog, at carportens tag ikke nødvendigvis skal placeres i byggefeltets grænse mod vej, og at carporte må

være maksimalt 40 m².

6.3.3 Bredde af carporte målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m. Højde på carporte må være maksimalt 2,2 m.

6.4 Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv.

6.4.1 Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. må ikke placeres inden for den byggefri zone D, som vist på bilag 3.

6.4.2 Bredde af øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. målt parallelt med vej må være maksimalt 3,5 m, og højde må være maksimalt 2,2 m.

6.4.3 For vestvendte haver gælder, at øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. skal placeres mindst 3,5 m fra den oprindelige boligbebyggelse samt tilbygninger og overdækninger inden for byggefelt B.

6.4.4 Øvrige overdækninger, skure og drivhuse mv. må også placeres inden for byggefeltene C, dog skal de placeres i en afstand af mindst 2 m fra vejskel.

6.4.5 For østvendte haver på lige husnumre gælder, at der ikke må placeres overdækninger, skure og drivhuse mv.

6.4.6 For østvendte haver på ulige husnumre gælder ingen særlige bestemmelser for placering.

7 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

7.1 Facader

7.1.2 Facader på den oprindelige boligbebyggelse inden for byggefeltene A skal fremstå med røde teglsten i blank mur.

7.1.3 Facader på tilbygninger og overdækninger langs boligbebyggelsens facader inden for byggefeltene B skal fremstå i farverne sort, grå, brun, hvid eller transparent.

7.2 Tage

7.2.1 Tage på den oprindelige boligbebyggelse inden for byggefelterne A skal fremstå med røde teglsten som de oprindelige.

7.2.2 Tage på tilbygninger og overdækninger inden for byggefelterne B skal udføres med fast tag og skal fremstå i sort, grå, brun, transparent eller i zink.

7.3 Døre og vinduer

7.3.1 Døre, vinduesrammer og karme skal fremstå hvide. Glaspartier skal være i plant, ufarvet glas.

7.3.2 Døre og vinduer skal have samme placering, dimensioner og opsprosnings som de oprindelige døre og vinduer, som vist på bilag 4 og 5, dog med de undtagelser, som fremgår af bestemmelserne 7.3.3 og 7.3.4.

7.3.3 For vestfacader på lige og ulige husnumre gælder, at de vinduer som sidder i tilknytning til terrassedøren, kan føres til gulv, så der her kan etableres 2 dobbeltdøre eller et større vinduesparti, som vist på bilag 4 og 5.

7.3.4 For østfacader på ulige husnumre gælder, at der i det tredelte vinduesparti i stueetagen kan placeres en havedør i højre eller venstre side, som vist på bilag 5.

7.3.5 For østfacader på lige husnumre skal vinduer og døre have samme placering som de oprindelige vinduer og døre, som vist på bilag 4.

7.3.6 I boligbebyggelsens gavlfacader kan placeres en havedør.

7.4 Kviste skal have samme placering som de oprindelige kviste.

Vinduesrammer og karme i kviste skal fremstå hvide. Kvistes lodrette sider skal fremstå hvide, lysegrå eller i zink. Kvisttage skal

fremstå i sort, grå, brun eller i zink.

7.5 Skorstenes nuværende omfang og placering skal fastholdes. Skorstene skal fremstå med røde teglsten i blank mur.

7.6 Elementer i tagfladen

7.6.1 Der må placeres 1 eller 2 tagvinduer, solcelle- eller solfangerpaneler på hver tagflade på hver ejendom.

7.6.2 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler skal placeres i en afstand af mindst 2 tagsten fra henholdsvis tagryg, tagfod, naboskel, tagafslutning, kvist og skorsten og med en indbyrdes afstand på mindst 2 tagsten.

7.6.3 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler må have et areal på op til 1,5 m² hver.

7.6.4 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler skal placeres plant med tagfladen.

7.6.5 Solcelle- og solfangerpaneler skal placeres, så de ikke giver reflektionsgener på naboejendomme.

7.7 Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i grå eller i zink i samme dimensioner som de oprindelige tagrender og nedløbsrør.

7.8 Paraboler på facade må kun for lige husnumre placeres på den vestvendte facade og for ulige husnumre på den østvendte facade. Paraboler på facader må kun placeres i en højde på maksimalt 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

7.9 Trapper mod vej skal fremstå som grå beton med metalrørsgelænder som de oprindelige metalrørsgelænder.

7.10 Relief ved hoveddør må ikke ændres eller fjernes.

7.11 Øvrige overdækninger, carporte, skure, mv.

7.11.1 Øvrige overdækninger, carporte og

skure mv. skal fremstå i træ eller metal i farverne sort, grå eller brun. Carporte skal have åbne sider mod vej og naboskel, mens siden mod haven må være lukket.

7.11.2 For matr. 15ao, 15av, 15ax, 15bø, 15ca, 15di og 15dk gælder dog, at carporte må have lukkede sider.

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

8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer skal fremstå som have og parkering med begrønnede og befæstede arealer.

8.2 Hegn mod vej og i en afstand af 7,5 m fra vejskel skal være levende, grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

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

8.4 Paraboler på terræn må kun for lige husnumre placeres i den vestvendte have og for ulige husnumre i den østvendte have. Paraboler på terræn må kun placeres i en højde på maksimalt 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

8.5 De grønne arealer syd for vendepladserne, som vist på bilag 2, skal fremstå begrønnede.

9 Skiltning

9.1 Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

10 Forudsætning for ibrugtagning

10.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før be-

byggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

11 Ophævelse af byplanvedtægt

11.1 Byplanvedtægt 1 for Ørholm kvarteret, med tillæg 1, 2 og 3, ophæves for de i pkt. 2.1 angivne matrikler.

12 Servitutter

12.1 Servitut AQ 64 på matr. 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15di, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15ds, 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, alle af Lundtofte by, Lundtofte, tinglyst d. 02/12/1944 og d. 22/01/1982 ophæves angående bygningsforandringer, raftehegn, virksomhedsdrift, oplagsplads, ydre fremtræden, tagmateriale, vinduer, træværk, kviste, hegning, konstruktioner og alternative energiforsyningssystemer. Servitutten ophæves ikke angående fælles tagrender, nedløb og elektriske ledninger.

12.2 Servitut AC 307 på matr. 15m, 15ao, 15ap, 15aq, 15ar, 15as, 15at, 15au, 15av, 15ax, 15ay, 15az, 15aæ, 15aø, 15ba, 15bb, 15bc, 15bd, 15be, 15bf, 15bg, 15bh, 15bi, 15bk, 15bl, 15bm, 15bn, 15bo, 15bp, 15bq, 15br, 15bs, 15bt, 15bu, 15bv, 15bx, 15by, 15bz, 15bæ, 15bø, 15ca, 15cb, 15cc, 15cd, 15ce, 15cf, 15cg, 15ch, 15ci, 15ck, 15cl, 15cm, 15cn, 15co, 15cp, 15cq, 15cr, 15cs, 15ct, 15cu, 15cv, 15cx, 15cy, 15cz, 15cæ, 15cø, 15da, 15db, 15dc, 15dd, 15de, 15df, 15dg, 15dh, 15di, 15dk, 15dl, 15dm, 15dn, 15do, 15dp, 15dq, 15dr, 15ds, 15dt, 15du, 15dv, 15dx, 15dy, 15dz, 15dæ, 15dø, alle af Lundtofte by, Lundtofte, tinglyst d. 14/10/1942 angående rækkehuse ophæves.

13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

13.1.1 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.

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 kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil d. 6. juli 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 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.

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25. juni 2012.

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen



- Matrikler
- Lokalplangrænse
- 15as Matrikelnummer
- Bebyggelse 2011
- 17 Husnummer

Bilag 1
Lokalplanens afgrænsning



- Matrikler
- Lokalplangrænse
- Grønne arealer
- Bebyggelse 2011
- Sti 2 m bred

Bilag 2
Stiforhold og grønne arealer

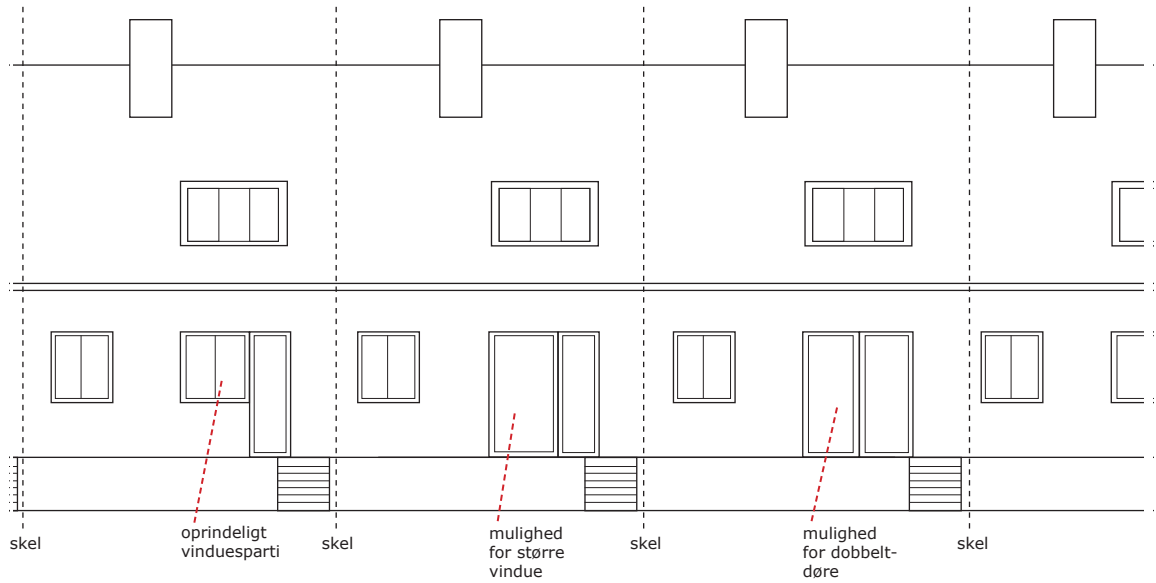


- Matrikler
- A Byggefelter A
- C Byggefelter C
- Lokalplangrænse
- B Byggefelter B
- D Byggefri zone D

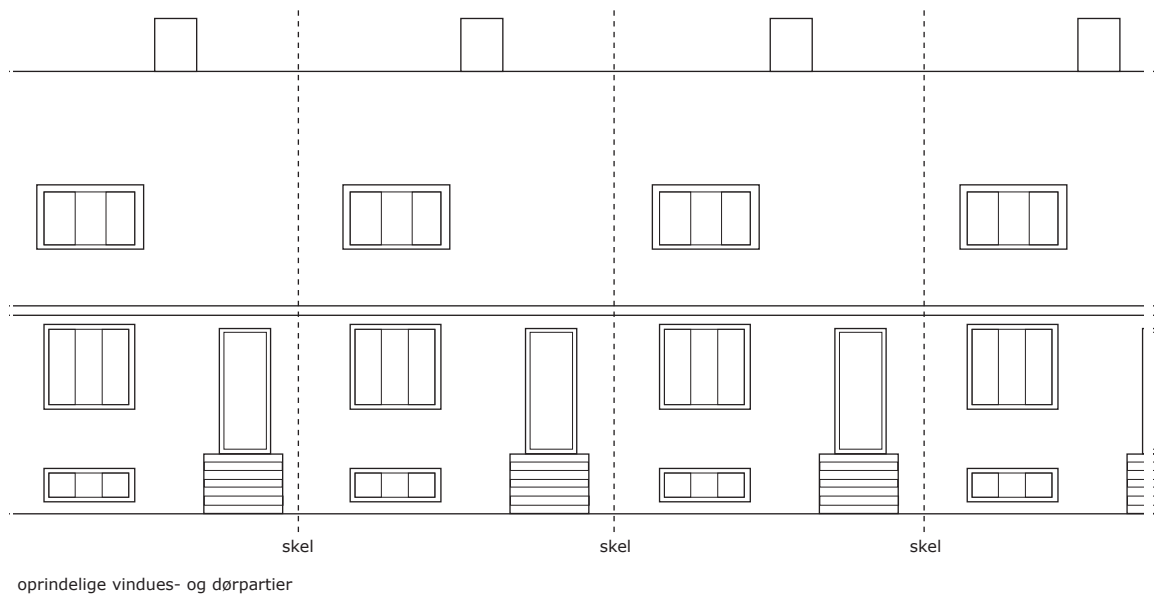
Bilag 3

Byggefelter

Vestfacader på lige husnumre



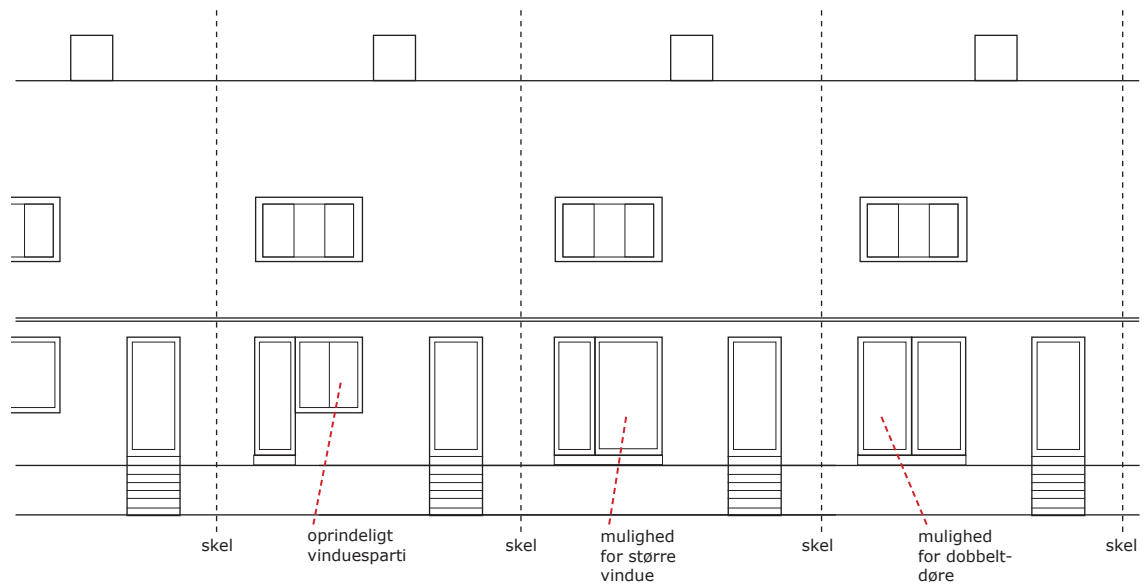
Østfacader på lige husnumre



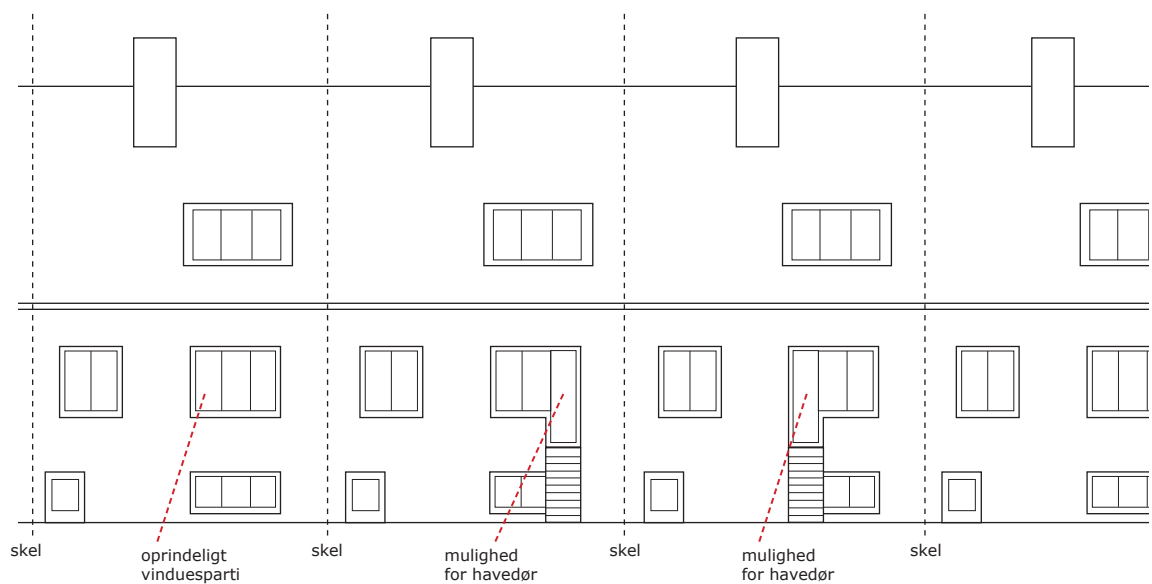
Bilag 4

Vinduer og døre i lige husnumre

Vestfacader på ulige husnumre



Østfacader på ulige husnumre



Bilag 5

Vinduer og døre på ulige husnumre

LOKALPLAN

222

FORSLAG

<p>Sag : 2009061814</p> <p>Dato : 24.11.2010</p> <p>Sagsbeh. : Eva-Louisa Wenzel</p> <p>Fagtilsyn : Teknisk Forvaltning</p> <p>Kontrol : Jørgen Olsen 1.12.2010</p>	<p>Bemærkninger</p> <p>Screeningen er udarbejdet på baggrund af lokalplanforslag 222 for Bredeparken, der er en bevarende lokalplan for et rækkehusområde med i alt 91 husstande. Lokalplanen indeholder en række bevarende bestemmelser, men giver også mulighed for at opføre carporte, overdækkede terrasser og udestuer.</p>				
<p><i>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</i></p> <p><i>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</i></p>	<p>Ingen betydning</p>	<p>Mindre betydning</p>	<p>Væsentlig betydning</p>	<p>Bør undersøges</p>	
<p>Befolkning</p>					
<ul style="list-style-type: none"> • Sundhed og velfærd 	X				1
<ul style="list-style-type: none"> • Svage grupper 	X				2
<ul style="list-style-type: none"> • Tilgængelighed 	X				3
<ul style="list-style-type: none"> • Sikkerhed og tryghed 	x				4
<p>Natur</p>					
<ul style="list-style-type: none"> • Biologisk mangfoldighed 	X				5
<ul style="list-style-type: none"> • Fauna 	X				6
<ul style="list-style-type: none"> • Flora 	X				7
<ul style="list-style-type: none"> • Indhold af biotoper 	X				8
<ul style="list-style-type: none"> • Fredning og beskyttelse 	x				9 I forbindelse med lokalplanen søges Miljøcenter Roskilde om reduktion af de eksisterende fortidsmindebeskyttelseslinjer i området. Reduktionen af linjerne vil betyde en administrativ lettelse men vil ikke få indflydelse på planen i øvrigt.
<p>Forurening</p>					
<ul style="list-style-type: none"> • Støj 	X				10
<ul style="list-style-type: none"> • Lys / skygge 	X				11
<ul style="list-style-type: none"> • Luft 	X				12
<ul style="list-style-type: none"> • Jordbund 	X				13
<ul style="list-style-type: none"> • Grundvand 	X				14
<ul style="list-style-type: none"> • Overfladevand 	X				15
<ul style="list-style-type: none"> • Spildevand 	X				16
<p>Ressourcer</p>					
<ul style="list-style-type: none"> • Energiforbrug 		+			17 Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres solfangere indenfor forudbestemte felter på tagfladen.
<ul style="list-style-type: none"> • Vandforbrug 	X				18
<ul style="list-style-type: none"> • Forbrug, andre ressourcer 	X				19
<ul style="list-style-type: none"> • Affald, genanvendeligt 	X				20
<ul style="list-style-type: none"> • Affald, ikke genanvendeligt 	X				21
<p>Trafik</p>					
<ul style="list-style-type: none"> • Sikkerhed / tryghed 	X				22
<ul style="list-style-type: none"> • Trafikmønstre 	X				23
<ul style="list-style-type: none"> • Trafikstøj og vibrationer 	X				24
<p>By & Landskab</p>					
<ul style="list-style-type: none"> • Grønne områder 	X				25
<ul style="list-style-type: none"> • Landskab 	X				26
<ul style="list-style-type: none"> • Arkitektur 		+			27 Rækkehusene har en middel bevaringsværdi på 5. Lokalplanen forventes at få en positiv betydning for bebyggelsen, i det ydre ændringer af bygningerne skal ske ud

				fra fælles retningslinjer, der respekterer bebyggelsens oprindelige udtryk.	
• Kulturhistoriske værdier		+		Bebyggelsen er opført i 1944 – 46 med lån fra boligstøtteleven. De 6 rækker af huse er enkle og meget stramme i deres udformning og variationerne består primært af de individuelle ændringer, som er foretaget gennem tiden.	28
Interessenter					
• Borgere			x	Lokalplanen sendes til beboerne og grundejerforeningen i høringsperioden.	29
• Erhverv	x				30
• Myndigheder		x			31
• Foreninger	x				32
Konklusion: På baggrund af ovennævnte beskrivelse vurderes det ikke, at planen vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø i området.					
		Nej	Ja	Dato	
Miljøvurdering ?		x		24. november 2010.	

Formål

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

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

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

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

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

Proces (organisation m.m.)

(figur med pile)

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

Skema for myndigheder der skal høres

Vejledning

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

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

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

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

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

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

PLAN OG BYG - LOKALPLANLISTE

LOKALPLANER UNDER UDARBEJDELSE							
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS	TYPE	POLITISK BEHANDLING	
01	195	Lokalplan 195 for Furesøkysten	HJO	Lokalplanforslag – høring afsluttet marts 2012– udlæg af sti langs Furesøen skal afklares. Møde afholdes. Såfremt sti skal udlægges bortfalder lokalplanforslaget og nyt forslag skal udarbejdes. Kommuneplantillæg fremlægges parallelt. Samtidig ansøgning om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinie – gravhøj.	§ 14 Område Bolig	BY 11.2011 KMB 12.2011	BY 08.2012 ØK # KMB
02	???	Lokalplan ??? for Furesøkysten	HJO	Såfremt det vedtages at udlægge sti langs Furesøen, skal der udarbejdes nyt forslag til lokalplan, jf. ovenfor. Kommuneplantillæg fremlægges parallelt.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #	
03	222	Lokalplan 222 for Bredeparken	ANPP ELW	Prøvesag med konsulent, jf. BY 16-12-08. Forvaltningen har på baggrund af grundejerforeningens forslag udarbejdet lokalplanforslag. Der er efterfølgende sket drøftelse med grundejerforeningen i december 2011. Kommuneplantillæg fremlægges parallelt. Samtidig ansøgning om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinier – gravhøje.	Område Rækkehus	BY 06.2012 ØK 06.2012 KMB 06.2012	BY 09.2012 ØK 09.2012 KMB 09.2012
04	231	Lokalplan 231 for Kongestien i Sorgenfri	ANPP ANOL	By besluttede september 2011, at der skulle udarbejdes lokalplanforslag for Kongestien. Lokalplanforslaget har været i høring, det er i maj 2012 besluttet at udsende forslaget i fornyet høring – 4 uger. Høringssvar forventes forelagt i september 2012.	Område Bolig	BY 11.2011 KMB 11.2011 BY 05.2012	BY 09.2012 KMB 09.2012
05	232	Lokalplan 232 for Furesøkvarteret	HJO	Det er tidligere besluttet, at Lokalplan 215 for Furesøkvarteret skal erstattes, således at bevaringsværdige bygninger (enkeltudpegninger) kan foretages. Forvaltningen har sammen med Bygningskulturforeningen foretaget en sådan udpegning. BY (november 2011, pkt. 8) har endvidere besluttet at nedlægge §14 forbud Der pågår servitutundersøgelse. Forslag til lokalplan forventes forelagt i september 2012.	Område Bolig	BY 09.2012 KMB 09.1012	BY 01.2013 KMB 01.2013
06	233	Lokalplan 233 for Taarbæk	ELW	Forslag til lokalplan forelægges i juni 2012. Servitutundersøgelse (konsulent) pågår, og afsnit om servitutter skrives ind efter forelæggelse af sagen. Høring udsendes når afsnit om servitutter er færdiggjort, formodentlig juli 2012. Høringssvar forventes forelagt i september 2012. Kommuneplantillæg fremlægges parallelt. Samtidig ansøgning om reduktion af skovbyggelinie.	Område Bolig	BY 06.2012 ØK 06.2012 KMB 06.2012	BY 09.2012 ØK 09.2012 KMB 09.2012

PLAN OG BYG - LOKALPLANLISTE

07	234	Lokalplan 234 for rækkehusbebyggelsen Sorgenfrivænget	ANPP	Jf. BY december pkt. 3 er forvaltningen ved at udarbejde forslag til lokalplan for rækkehusbebyggelsen Sorgenfrivænget. Lokalplanforslag forventes forelagt i efteråret 2012.	Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
08	235	Udvikling af området omkring Kanalvej	ANPP ANOL	Kommunalbestyrelsen har besluttet at udvikle området omkring Kanalvej. På baggrund af bl.a. trafikanalyse og landskabsanalyse, er der udarbejdet helhedsplan og afholdt forhøring vedr. kommuneplanen - forhøring behandles i maj/juni 2012.	Område Center	BY 05.2012 ØK 05.2012 KMB 05.2012 ØK 06.2012 KMB 06.2012
09	235	Lokalplan 235 for Kanalvej nord	ANOL	På baggrund af helhedsplan og forhøringens resultater udarbejdes lokalplan for Kanalvej nord. Udarbejdelse af lokalplanen afventer udbud/salg af arealet. Forventet - Efterår 2012. Kommuneplantillæg forelægges inden. Miljørapport er under udarbejdelse. Afklaring af fortidsmindebeskyttelseslinie foregår parallelt.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
10	???	Lokalplan ??? for Kanalvej syd	ANOL	På baggrund af helhedsplan og forhøringens resultater udarbejdes lokalplan for Kanalvej syd. Planen skal bl.a. muliggøre åbning af fæstningskanalen - LAR - i samarbejde med LTF. VVM screening er under udarbejdelse. Det forventes, at der skal udarbejdes VVM rapport. Kommuneplantillæg forelægges parallelt. Afklaring af fortidsminde (museumsloven) og fortidsmindebeskyttelseslinie foregår parallelt. Forelæggelse forventes efterår 2012.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
11	238	Lokalplan 238 for Buddingevej 50	ELW KONSULENT	KMB (september 2011 pkt. 8) har besluttet at arbejde med etablering af sundhedshus. Lokalplangrundlag godkendt februar 2012. Kommuneplantillæg forelægges parallelt. Planforslag forventes forelagt ultimo 2012.	Projekt Offentlig	BY 02.2012 BY # ØK # KMB #
12	239	Lokalplan 239 for Garderhøj Fort	HJO	ØK (februar 2012) har besluttet at indgå aftale om udlån af kommunens areal til p-plads. BY (marts 2012) besluttede på den baggrund at igangsætte lokalplanarbejde. I samarbejde med Gentofte Kommune - hvor størstedelen af anlægget er placeret - er der udarbejdet forslag til lokalplan der muliggør udvikling af formidlingscenter vedr. Københavns Befæstning. Forslag forventes udsendt i høring i juli 2012.	Projekt Offentlig	BY 06.2012 KMB 06.2012 BY 10.2012 KMB 10.2012
13	237	Plejecenter på arealet syd for Trongårdsvej		Der er foretaget indkaldelse af ideer/forhøring vedr. kommuneplanen. Disse er besluttet (ØK april 2012) indarbejdet i parallelopdrag vedr. helhedsplan. Der udarbejdes pt. parallelopdrag med henblik på helhedsplan for området, aflevering 8. juni 2012. Resultatet forelægges til orientering i BY og ØK i juni 2012 og offentliggøres ved borgerevent i august 2012. På baggrund heraf forventes forslag til lokalplangrundlag forelagt i august. Kommuneplantillæg forelægges parallelt. Samtidig ansøgning om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinie - gravhøj.	Projekt Offentlig	BY 06.2012 ØK 06.2012 BY 08.2012 ØK 08.2012 KMB 08.2012

PLAN OG BYG - LOKALPLANLISTE

14	???	Helhedsplan for området omkring Sorgenfri Station	HJO	Forhøring igangsættes juni 2012, med input fra parallelopdrag udført af ejer af Hummeltoftevej 114. Tidligere sag om forhøring afsluttet ØK og KMB december 2011.	Center	BY 06.2012 ØK 06.2012 KMB 06.2012 ØK 09.2012 KMB 09.2012
15	???	Lokalplan ??? for Hummeltoftevej 114	HJO	På baggrund af forhøring, jf. ovenfor, og med input fra parallelopdrag udført af ejer i foråret 2012, udarbejdes forslag til lokalplan. Lokalplangrundlag behandles samtidig med forhøring i september 2012. Forslag til lokalplan forelægges i november 2012. Kommuneplantillæg fremlægges parallelt. Samtidig ansøgning om afvigelse fra Kirkebeskyttelseslinie.	Center	BY 09.2012 BY 11.2012 ØK # KMB 11.2012 BY # ØK # KMB #
16	???	Lyngby Idrætsby	ANOL KONSULENT	KMB (maj 2012, pkt. 4) behandler på ØKs anbefaling at det nuværende stadion udbygges med ny tribune, at atletikbane flyttes, at der sker dialog om lounge faciliteter, at der etableres idrætsinstitution, at indpasning af LTU diskuteres mm. Forvaltningen forventer, afhængig af KMBs beslutning, derfor at arbejde med forarbejder til lokalplan og lokalplanproces i sommer/efterår 2012. Der skal formodentlig endvidere udarbejdes forhøring kommuneplan samt kommuneplantillæg.	Område Offentlig Erhverv	BY # ØK # KMB #
17	???	Udvidelse rådhus	ELW OLJ KONSULENT	KMB (november 2011 pkt. 4) behandler på ØKs anbefaling at arbejde med at samle rådhusfunktionerne på en adresse. KMB (maj 2012, pkt. 5) behandler på ØKs anbefaling at udskrive en arkitektkonkurrence om udvidelse af rådhuset. Forvaltningen forventer, afhængig af KMBs beslutning, derfor at arbejde med forarbejder til lokalplan og lokalplanproces i sommer/efterår 2012. Der skal endvidere udarbejdes forhøring kommuneplan samt kommuneplantillæg.	Projekt Center Offentlig	BY # ØK # KMB #
18	???	Ny Lokalplan for erhvervsområdet mellem Lundtoftevej og Lundtoftegårdsvej	???	BY (oktober 2011, pkt. 3) har besluttet at der udarbejdes ny lokalplan. Der opstartes drøftelser med ejerne i området ultimo 2012. Udarbejdelse af lokalplanforslag afventer vedtagelse af Fingerplanen, i det stationsnærhed skal afklares.	Område Erhverv	BY # ØK # KMB #
19	???	Ny Lokalplan for den nordlige del af DTU	??? KONSULENT	BY (oktober 2011, pkt. 3) har besluttet at der udarbejdes ny lokalplan. Der opstartes drøftelser med DTU ultimo 2012.	Område Erhverv	BY # ØK # KMB #

LOKALPLANER UNDER OVERVEJELSE						
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS	TYPE	POLITISK BEHANDLING
20	240	Lokalplan 240 for Ørholmkvarteret nord	ANOL	Led i den igangværende revision af ældre byplanvedtægter. Området er under pres vedr. byggeri i 2 etager. Naturfølsomt. Det foreslås derfor at lokalplanarbejde sættes i gang i 2012.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
21	241	Lokalplan 241 for Ørholmkvarteret vest	HJO	Led i den igangværende revision af ældre byplanvedtægter. Området er under pres vedr. byggeri i 2 etager. Naturfølsomt. Det foreslås derfor at lokalplanarbejde sættes i gang i 2012.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
22	242	Lokalplan 241 for Ørholmkvarteret øst		Led i den igangværende revision af ældre byplanvedtægter. Området er under pres vedr. byggeri i 2 etager. Det foreslås derfor at lokalplanarbejde sættes i gang i 2012.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
23		Lyngby Hovedgade 63	ELW	Der fremlægges i juni 2012 ønske fra ejer om ny lokalplan der muliggør detailhandel og bolig/kontor. Forvaltningen foreslår en prioritering af sagen og bemyndigelse til at arbejde videre, i det ejers ønske følger op på kommuneplanstrategien. Kommuneplantillæg skal fremlægges parallelt.	Projekt Center	BY 06.2012 ØK 06.2012 KMB #
24		Christian Xs Allé 3 - 7		Der fremlægges i august 2012 ønske fra ejer om ny lokalplan der muliggør mindre dagligvarebutik og kontor/service. Forvaltningen foreslår en prioritering af sagen og bemyndigelse til at arbejde videre, i det området anses for værende underforsynet med dagligvareforsyning. Kommuneplantillæg skal fremlægges parallelt.	Projekt Erhverv	BY 08.2012 ØK 08.2012 KMB #
25		Virum Posthus		Grunden har formodentlig skiftet ejer, og der forventes anmodning om nyt plangrundlag i løbet af efteråret 2012.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
26		Erhverv langs Helsingørmotorvejen		Sammenhæng? med Lyngby Idrætsby. Prioriteres når politisk afklaret.	Område Erhverv	BY # ØK # KMB #
27	213	Lokalplan 213 for området ved Gasværksvej	ELW KONSULENT	Lokalplangrundlag godkendt. Afventer melding fra bygherre om igangsættelse.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
28		Kongevejen 205 - 209		Tidligere lokalplangrundlag med detailhandel afvist af BY. Sagen afventer nyt forslag fra bygherre.	Projekt Erhverv	BY # ØK # KMB #
29		Lindegårdsskolen		Udbygning med nyt indskolingshus. Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #

PLAN OG BYG - LOKALPLANLISTE

30		Flytning af TFs driftsplads		Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #
31		Baunegården		Hvis TFs driftsplads flyttes. Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt ??	BY # ØK # KMB #
32		Flytning af Genbrugsstationen		Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Erhverv	BY # ØK # KMB #
33		Letbanestationer		Prioriteres når politisk afklaret. Opfølgning på Kommuneplanstrategi.	Projekt	BY # ØK # KMB #
34		Lyngby-Taarbæk Ringby		Prioriteres når politisk afklaret. Opfølgning på Kommuneplanstrategi.	Projekt Byomdannelse	BY # ØK # KMB #
35		Lokalplan for Lyngby Hovedgade		Detailhandelsgade med bevaringsinteresser. Byrum. Afventer detailhandelsstrategi.	Område Center	BY # ØK # KMB #
36		Blåregnvænget og Berberisvænget		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 3	Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
37		Mønsvej		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 3	Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
38		Digterkvarteret - området omkring og syd for Chr. Winthersvej		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
39		Virum – nord for Frederiksdalsvej, herunder Kallelev Mose		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
40		Sorgenfri mod Lyngby Åmose		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
41		Sorgenfri mod Frederiksdals jorder		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #

PLAN OG BYG - LOKALPLANLISTE

42		Området omkring Skodsborgvej		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
43		Argentinavej og Borrekraattet		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
44		Hvidegårdsparken		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
45		Rækkehusområder langs Ermelundskilen		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
46		Virum – syd for Frederiksdalsvej		Områdelokalplan	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
47		Lundtofte/Brede		Områdelokalplan Aflysning af resten af byplanvedtæt 1	Område Center Bolig	BY # ØK # KMB #
48		Trongårdsparken		Områdelokalplan	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
49		Sorgenfrigård -kvarteret		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #

PLAN OG BYG - LOKALPLANLISTE

BOBLERE						
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS	TYPE	POLITISK BEHANDLING
50		Lokalplan for Bakken		Bakken ønsker en revision af lokalplan 66. Nye højdebestemmelser. Væk med "selvgroet præg". Afventer retssag mod NKN. Afventer besked fra Bakken.	Område Offentlig	BY # ØK # KMB #
51		Fuglsangvej		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 4	Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
52		Præstebakken nord		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 4	Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
53		Lokalplan for dobbelthusene i Den engelske Haveby		Revision af gældende lokalplan 90. GRF har fået brev ang. sag om prioritering af lokalplaner på udvalg.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
54		Lokalplan for Den engelsk Villaby på Chr. X's Allé		Revision af gældende lokalplan 197. GRF har fået brev ang. sag om prioritering af lokalplaner på udvalg.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #

14 MAR. 2012

Lyngby Rådhus
Lyngby Torv
2800 Kgs. Lyngby

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 12.1

Att: Plan & Byggesags afd.

Lyngby den 14 marts 2012

Vedr.: Ikke flere forretninger indenfor restaurationsbranchen på Lyngby Hovedgade i Lyngby bydel.

Undertegnede skriver hermed under på at jeg støtter initiativet der ønsker at begrænse antallet af forretninger i restaurationsbranchen på den omtalte strækning af Lyngby Hovedgade.

Der er i dag rigeligt med muligheder at vælge imellem, og yderligere restaurationer / spisesteder vil medføre nedgang i almindelig handel, da spisestederne ikke tiltrækker klientel til de øvrige butiksbancher der er på Lyngby Hovedgade fra Klampenborgvej/Lyngby Torv til Nørgaardsvej samt side vejene lige op til denne.

Vi er klar over at dette er en lokalplan sag (lokalplan3), og at den nuværende lokalplan muligvis ikke har nogen begrænsning, men vi håber at Lyngby-Taarbæk Kommune snarest kan indse den negative by udvikling der sker på området og de konsekvenser dette kan eventuelt medføre med sig.

Vi risikerer at strækningen udvikler sig til tilstande som Nørrebrogade hvor al handel er døet ud, og kun restauranterne er repræsenteret.

Navn	Adresse	Underskrift
Lyngby grillvok	Nikarstræde 6.	S. Vester
Slagtergården	Lyngby Hovedgade 71	[Signature]
Det Sunde Køkken	Lyngby Hovedgade 76	[Signature]
Konga Kebal	Lyngby Hovedgade 72	[Signature]
THE SANDWICH	Lyngby hovedgade 51	Erkany Stuel
Tolak & Tins.	Lyngby Hovedg. 72	[Signature]
OPEN	Lillem Strømsgade 4	[Signature]
Lyngby Pizza	Lyngby Hovedgade 42	[Signature]

Lyngby Rådhus
Lyngby Torv
2800 Kgs. Lyngby

Att: Plan & Byggesags afd.

Lyngby den 14 marts 2012


Vedr.: Ikke flere forretninger indenfor restaurationsbranchen på Lyngby Hovedgade i Lyngby bydel.

Undertegnede skriver hermed under på at jeg støtter initiativet der ønsker at begrænse antallet af forretninger i restaurationsbranchen på den omtalte strækning af Lyngby Hovedgade.

Der er i dag rigeligt med muligheder at vælge imellem, og yderligere restaurationer / spisesteder vil medføre nedgang i almindelig handel, da spisestederne ikke tiltrækker klientel til de øvrige butiksbrancher der er på Lyngby Hovedgade fra Klampenborgvej/Lyngby Torv til Nørregaardsvej samt side vejene lige op til denne.

Vi er klar over at dette er en lokalplan sag (lokalplan3), og at den nuværende lokalplan muligvis ikke har nogen begrænsning, men vi håber at Lyngby-Taabæk Kommune snarest kan indse den negative by udvikling der sker på området og de konsekvenser dette kan eventuelt medføre med sig.

Vi risikerer at strækningen udvikler sig til tilstande som Nørrebrogade hvor al handel er døet ud, og kun restauranterne er repræsenteret.

Navn	Adresse	Underskrift
MARY NG V/AJI	LYNGBY Hovedgade 50	
Cafe "AMALIE"	LYNGBY Hovedgade 62	Tomoko Romanin
Sund Sød V Ferhat	Jernbanepladsen 12 B	Ferhat
SLURK	Jernbanepl. 12 A	Søren Døl



Fra Rasmus Holscher - Fortolkning af lokalplan 224

Sagsnummer: 20120410105

Oprettet: 12-04-2012

Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	01.02.00 - G01 Kommuneplanlægning og lokalplanlægning i almindelighed, Generelle sager	
Emne:	Fra Rasmus Holscher - Fortolkning af lokalplan 224	Besked:	eva-louisa Wenzel/Teknisk/LTK
Oprettet:	12-04-2012		
Dokumentdato:	02-04-2012		
Fysisk placering:			
Afsender			
E-post: "Rasmus Holscher" <rholscher@knudholscher.dk>			

Tekst:

Fra: "Rasmus Holscher" <rholscher@knudholscher.dk>

Dato: 02-04-2012 11:39:21

Til: <plan-byg@ltk.dk>

Emne: Tilbygning Hjortekærsvej 151 B

Til Plan & Byg

Att. Sidsel Poulsen

Jeg og min familie har ansøgt om en byggetilladelse til en tilbygning til vores hus i Hjortekær, et parcelhus fra 1957 tegnet af arkitekten Bertel Udsen, men har fået afslag på det foreslåede. Jeg henvender mig til plan & Byg - ikke i håb om at få omstøbt beslutningen - men for at rejse en mere principiel diskussion af, hvad en sådan udmøntning af lokalplanen i praksis har for kvaliteten af den arkitektur, der bygges.

Afslaget er begrundet i, at der er tale om et byggeri med en 1. sal (og ikke en udnyttet tagetage), og at terrænet ikke skræner tilstrækkeligt til på denne måde at bygge i to plan. Hvis en anden løsning var valgt, eksempelvis en tilbygning med et A-tag, ville dette blive betegnet som en udnyttet tagetage og derfor umiddelbart kunne godkendes inden for

lokalplanen (naturligvis hvis andre regler om bygningens højde og placering i forhold til skel overholdes).

Paradokset i afslaget ligger i, at den foreslåede tilbygning i langt højere grad end en tilbygning med 1. etage med A-tag vil harmonere med det eksisterende hus og vil være til langt mindre gene for naboerne såvel i forhold til indsynsproblemer som højde- og volumen-mæssigt: Fx er den tilbygning, vi har foreslået, 3 meter lavere end højdegrænsen og bygget en meter længere fra skel, end det er tilladt. De vedhæftede tegninger viser dette tydeligt.

Jeg mener, at tegningerne overordnet set illustrerer, hvordan der kan laves et stilfærdigt og harmonisk byggeri, der godt nok ikke i streng forstand overholder lokalplanen, men som til gengæld bidrager med høj arkitektonisk kvalitet. Omvendt er der flere eksempler fra vores lokalområde på huse, renoveringer og tilbygninger, der er blevet bygget med et A-tag uden hensyntagen til naboer og til æstetiske overvejelser. Dette er for mig at se et paradoks, fordi et sådan byggeri med A-tag (som nævnt ovenfor) kan godkendes inden for den gældende lokalplan.

Jeg opfordrer til, at Plan & Byg drøfter sådanne - formentlig utilsigtede - konsekvenser af lokalplanen, og jeg stiller mig gerne til rådighed for et møde, hvor jeg kan illustrere og uddybe de pointer, som jeg her har fremført.

Venlig hilsen
Rasmus Holscher



Arkitekt MAA Tilbygning Hjortekær_H1+LE.docx Sammenligning.pdf

Notat vedrørende tilbygning Hjortekærsvej 151B

Følgende er tilstræbt i udformningen af tilbygningen til Bertel Udsen-huset Hjortekærsvej 151 b:

- 1) • At tilbygningen respekterer og indordner sig det eksisterende hus og dettes klasse 4-bevarings værdi.
- 2) • At tilbygningen tager størst mulig hensyn til nærområdet og til naboerne.
- 3) • At skabe et hus, der kan danne rammer om en familie med de krav, der stilles nu og de næste mange år frem.

Dette er løst, i forhold til det opstillede rumprogram, ved at skabe en tilbygning der;

Slettet:

- 1) Optager mindst mulig grund areal, altså har det mindst mulige "foot print", dels ved at der er kælder under hele tilbygningen, dels ved udnyttelse af tagetage.
- 2) Giver det mindst mulige bygningsvolumen.
- 3) Giver den lavest mulige taghøjde, til fordel for alle naboer (syd, nord, øst, vest).
- 4) Har det højeste punkt 6,1 meter over terræn, tæt på egen bygning og derved så langt væk fra nærmeste nabo (syd).
- 5) Placerer det største bygningsvolumen ca. 4 meter mod øst, og derved samme afstand længere væk fra nabo mod syd.
- 6) På grund af faldende terræn er det muligt at sænke koten for det øvre plan og nedre plan i det høje bygningsvolumen med 70 cm.
- 7) Har en lav facadehøjde mod nærmeste nabo (syd): ca. 4,7 meter
- 8) Er rykket 1 meter længere væk fra byggelinje, hvilket altså betyder, at huset er en meter længere fra den sydlige nabo, end det er tilladt.
- 9) Ikke har vinduer mod nærmeste nabo (syd).
- 10) Har tagvinduer for at ikke at skabe indbliksgener for naboer.
- 11) Ved facade mod nord deler en tagterrace facaden i en 1 etage og en 2 etage der er trukket tilbage for at give indtryk af en tagetage
- 12) Lader det store åbne facadeparti i øvre etage vende mod nord, der på grund af terrænfald ikke giver indsyns-problemer for nabo mod nord, ikke engang når disse naboer opholder sig på terrasser ved huset.

Slettet:

Slettet:

Ved en 1½ plans tilbygning i stedet vil:

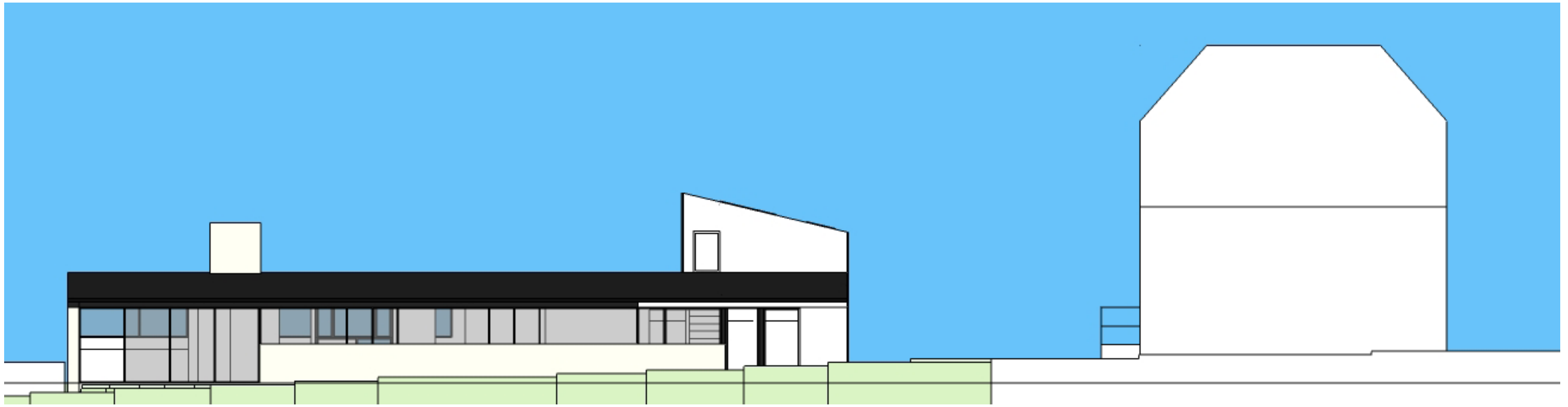
- 1) Byggeriet have samme grundareal.
- 2) Byggeriet have et stærkt øget bygningsvolumen: ca. 30 % ekstra.
- 3) Byggeriet have en langt højere taghøjde. Taghøjden øges med 2,4 meter fra 6,1 meter til 8,5 meter over terræn langs hele tagryggen (en forøgelse på 40 %), hvilket vil være til ulempe for alle naboer.
- 4) Byggeriets syd-facade får en højde på 8,5 meter, (80 % højere) mod den sydlige nabo.
- 5) Bygningsvolumen rykke ca. 4 meter længere mod vest og derved tættere på nabo mod syd.
- 6) Byggeriet stadigvæk være tiltænkt rykket en meter fra byggelinje.
- 7) Det være nødvendigt med vinduer i kip for at trække lys ind og eventuelt vinduer mod syd i badeværelse for ventilation og lys, da tagvinduer ikke kan nås.
- 8) Det være nødvendigt med karnapper for at kompensere for manglende ovenlys, hvilket eventuelt kan give indsynsproblemer for naboer.
- 9) Gavlfacaden mod nord, udnyttet 1 plan bliver, 2,4 meter højere og 4 meter bredere, og øger derved facade areal med ca. 40 %.
- 10) Da bygningsvolumen er flyttet længere mod vest, har nabo mod nord større indbliksgener ved ophold på terrasser ved deres hus.
- 11) Da bygningsvolumen er flyttet længere mod vest, må det samme gulvplan holdes grundet stigende terræn, derved kommer 1 sal udnytte tagetage gulvniveau til at ligge 70 cm højere end ved det indsendte forslag.

Slettet:

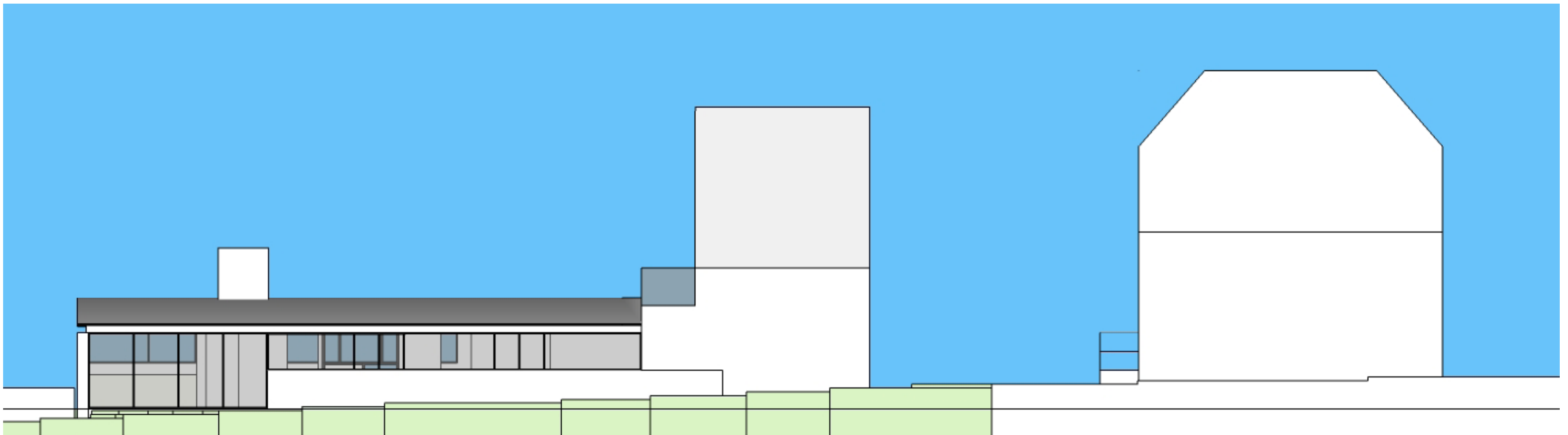
Generelt vil et hus på 1½ plan med A-tag være til gene for alle naboer, særligt vil punkt 2 til 5 samt 7 og 8 være til stærkt gene for nabo mod syd. Punkt 2 til 4, 7 til 9 og 11 vil være til gene for naboer mod øst og vest. Nabo mod nord vil have mindre gener med undtagelse af punkt 9 til 11.

Slettet: .

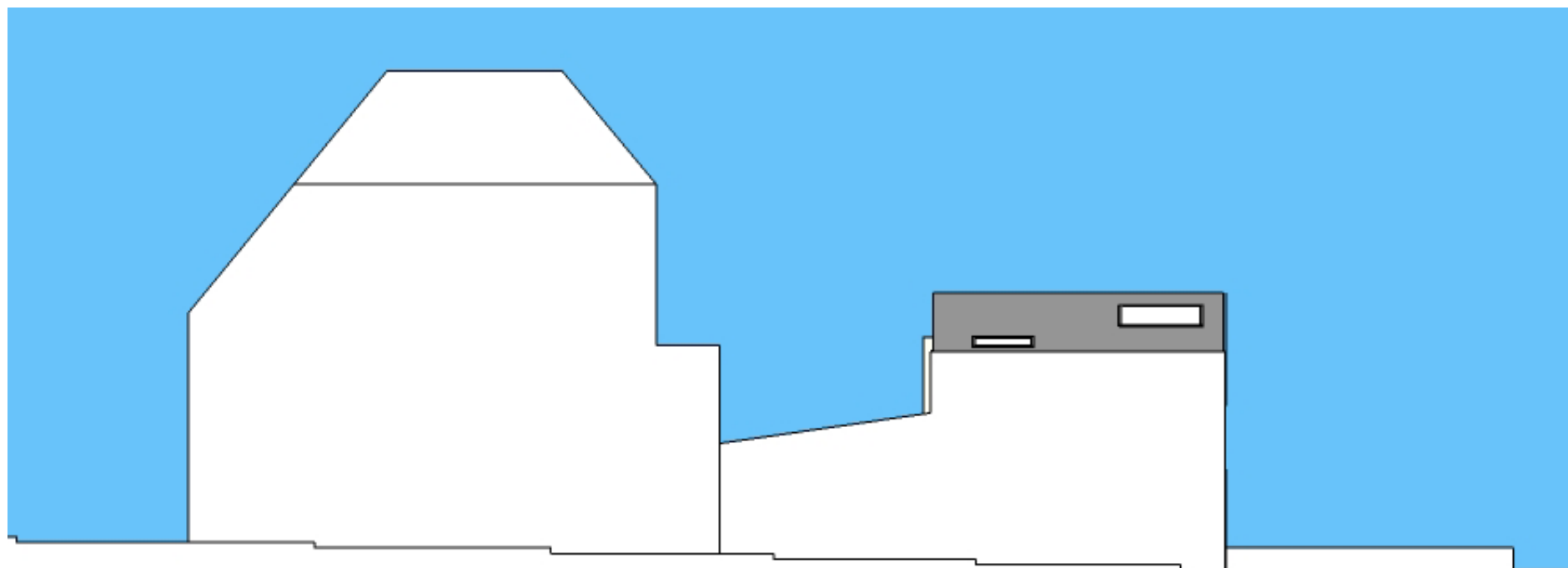
Vi har løbende informeret naboerne om de tiltag og anstrengelser vi har gjort os for at tegne en tilbygning, der på bedste måde respekterer det område, som den skal indgå i, og som tilgodeser de naboer, der er. Som den eneste er det ikke lykkedes at informere nabo mod syd på grund af vedkommendes rejseaktivitet og ingen interesse selv ved henvendelse på mail. Vi har ikke informeret om den seneste udvikling i byggesagen, da vi frygter naboernes reaktion, da et 1½ plans hus med A-tag, på alle måder går mod de lovede intentioner.



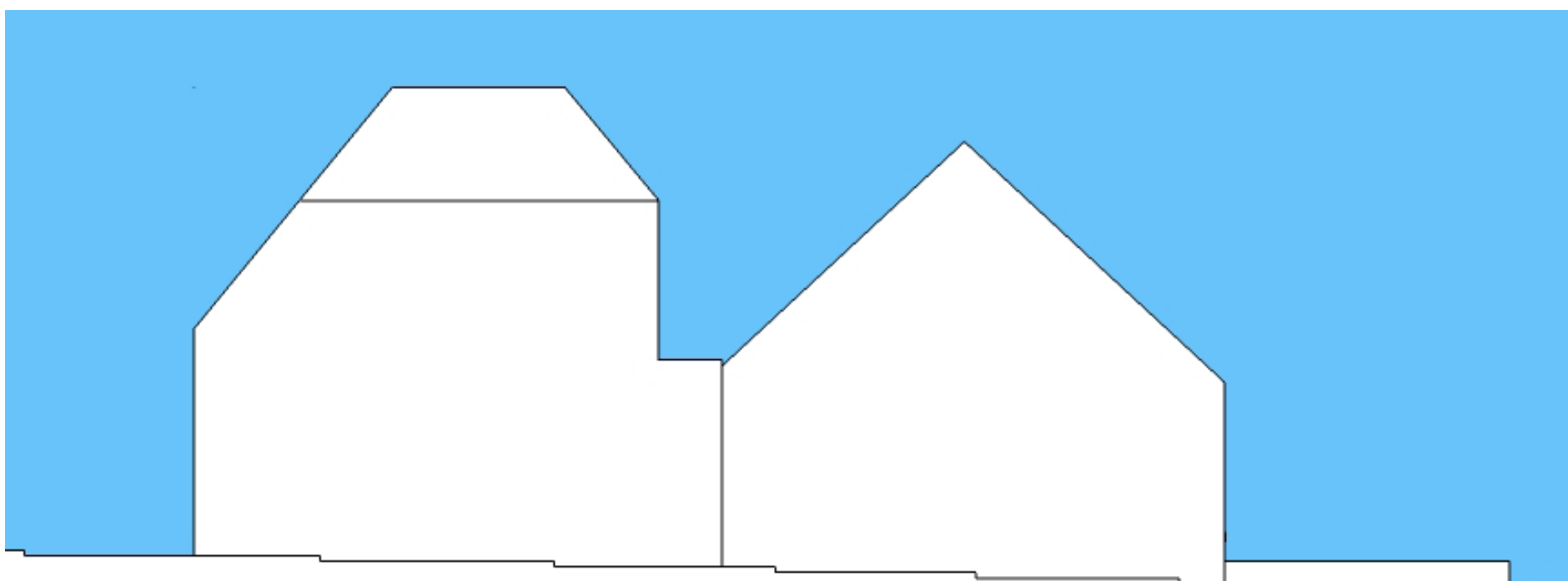
Ansøgt projekt, hvor der var krav om nabohøring



Alternativt projekt, som holder sig indenfor lokalplanen og derfor ikke skal i nabohøring

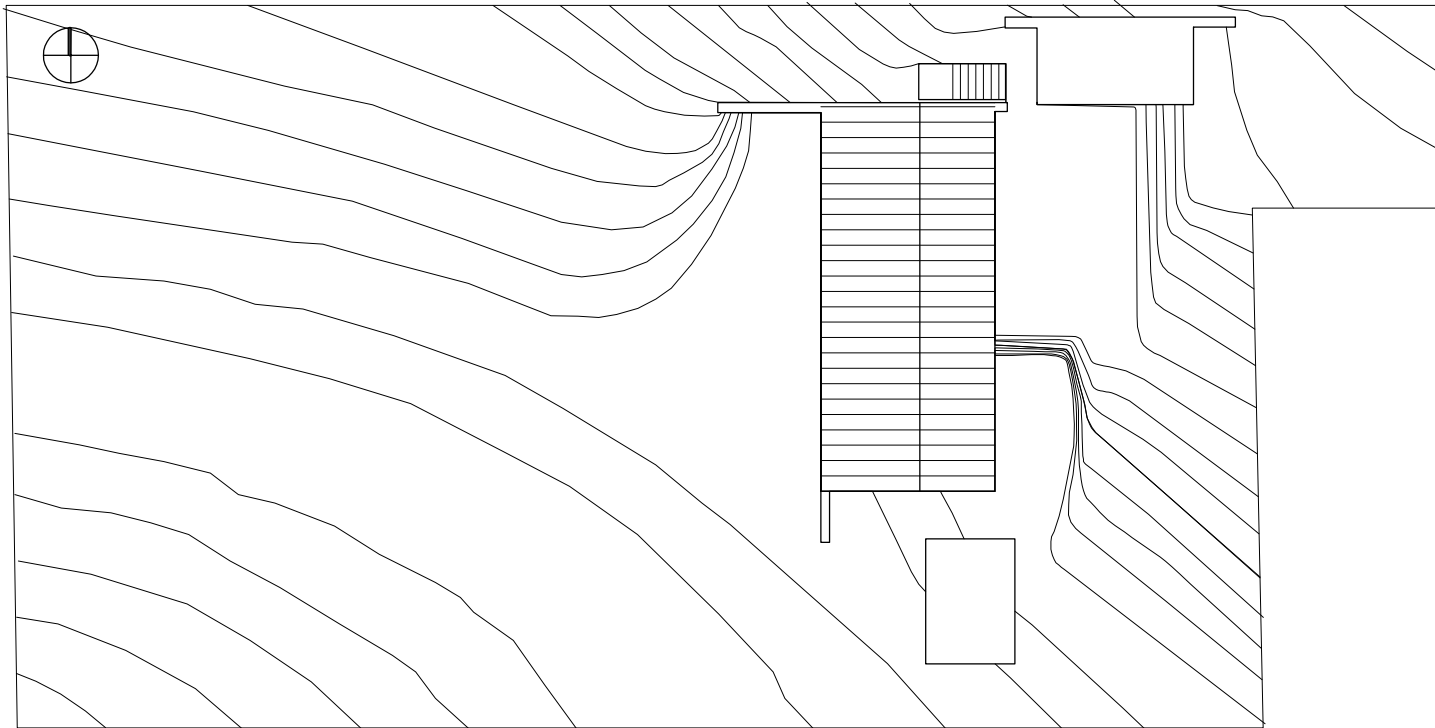


Ansøgt projekt, hvor der var krav om nabohøring



Alternativt projekt, som holder sig indenfor lokalplanen og derfor ikke skal i nabohøring

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 15.2



Hjortekærvej 151

emne: Eksisterende forhold
Situationsplan

☒ Elkær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

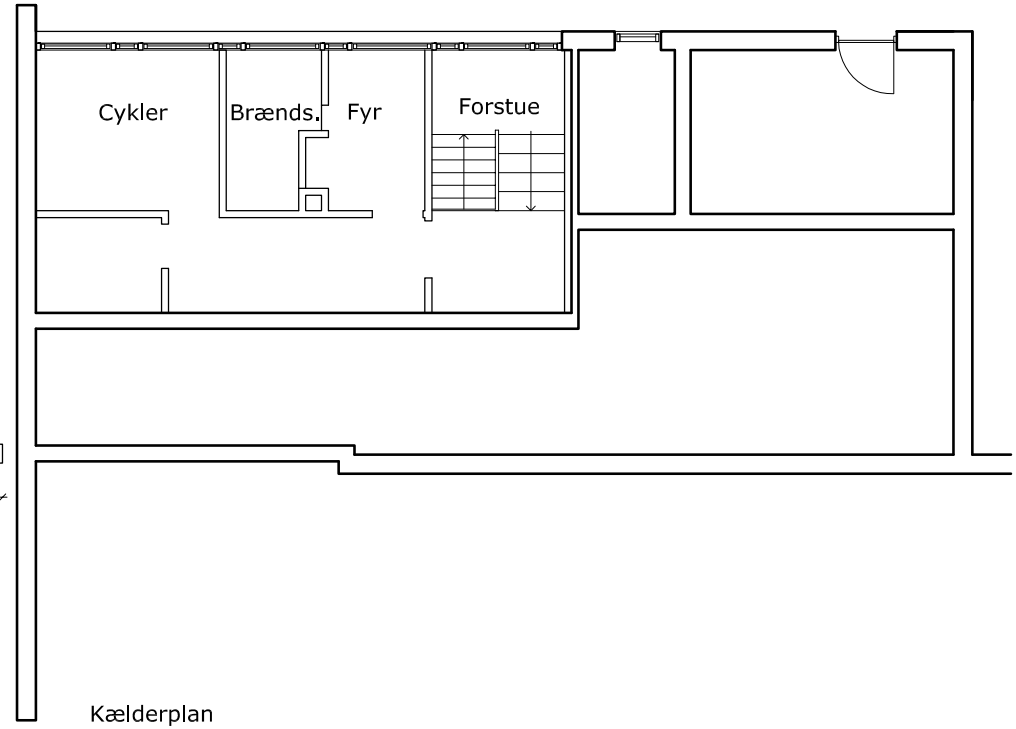
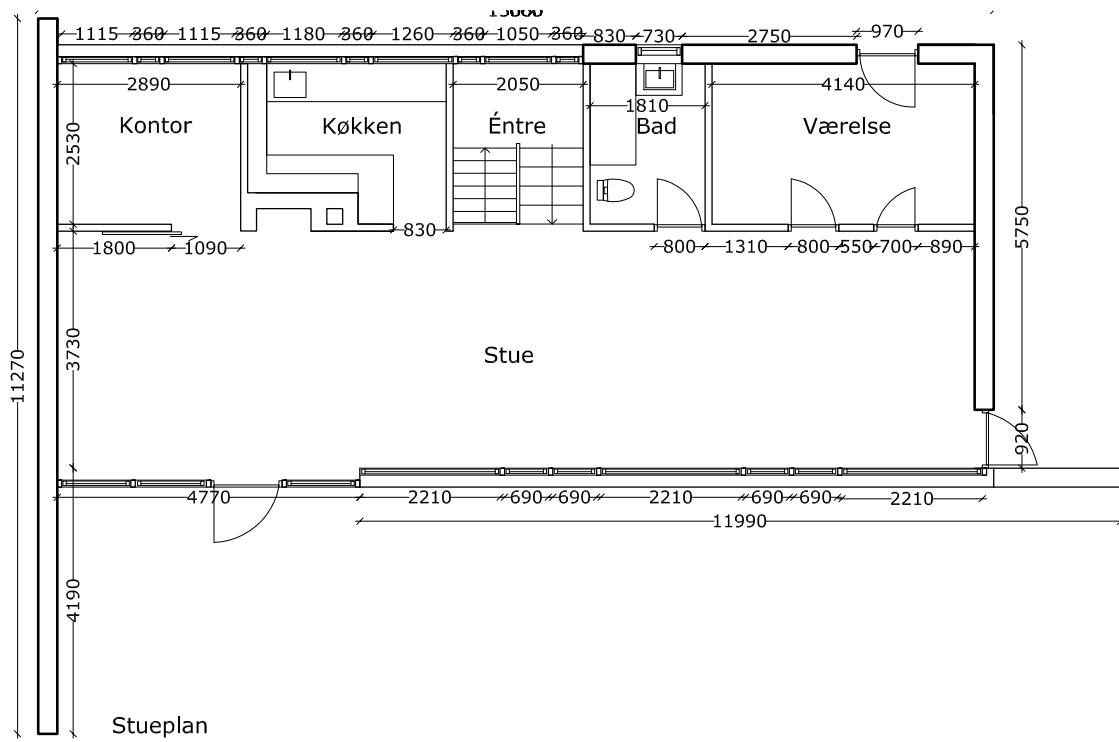
Bygherre: Rasmus og Henriette Holscher
Matrikel nr.: 14em Lundtofte

måE: 1:200
dato: 25.01.2012
sign: LE

udgaver:
tegn. nr.: A-3-001

sagnr: 199

Tlf.: 40883129 Fax.: 33932095



Hjortekærvej 151 B

emne: Eksisterende forhold
Planer

☒ Elkær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

Bygherre: Rasmus og Henedette Holscher
Matrikel nr.: 14 em, Lundtofte.

mål: 1:100
dato: 25.01.2012
sign: LE

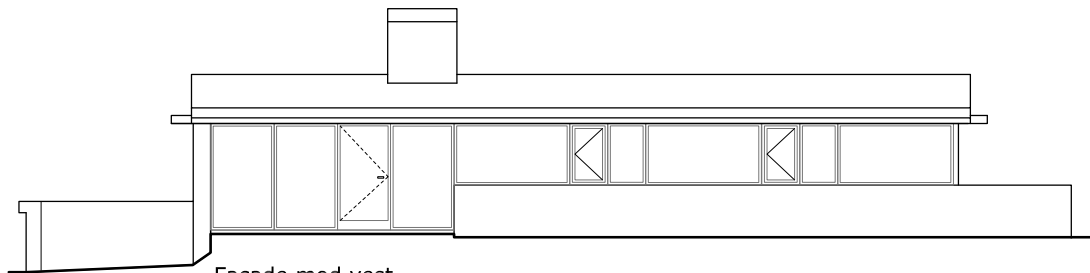
udgave:
tegn. nr.: A-3-002

sag nr: 199

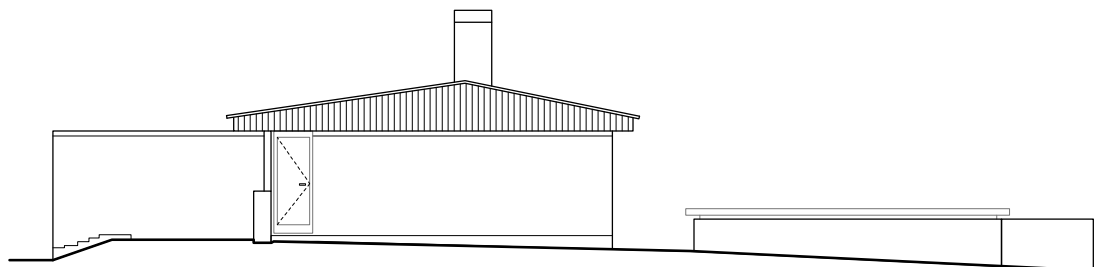
mail@ee-arkitekter.dk

TF.: 40883129

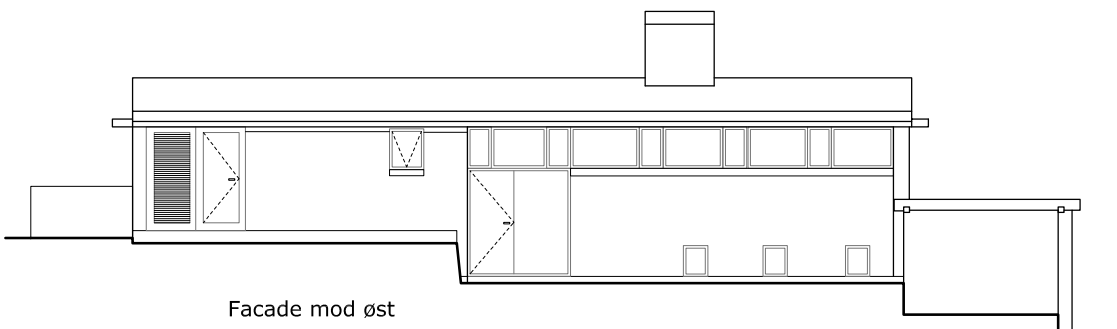
Fax.: 33932095



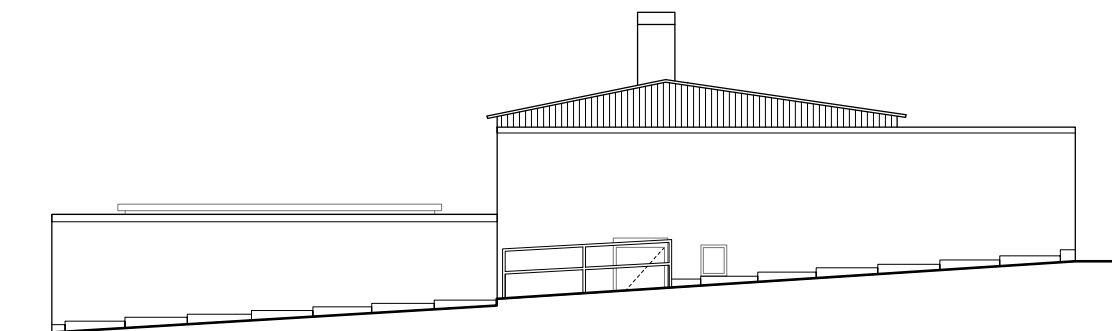
Facade mod vest



Facade mod syd



Facade mod øst



Facade mod nord

Hjortekærvej 151 B

emne: Eksisterende forhold
Facader

☒ Elkjær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

mail@ee-arkitekter.dk

Bygherre: Rasmus og Henriette Holscher

Matrikel nr.: 14 em, Lundtofte.

måle 1:100

dato: 25.01.2012

sgnt: LE

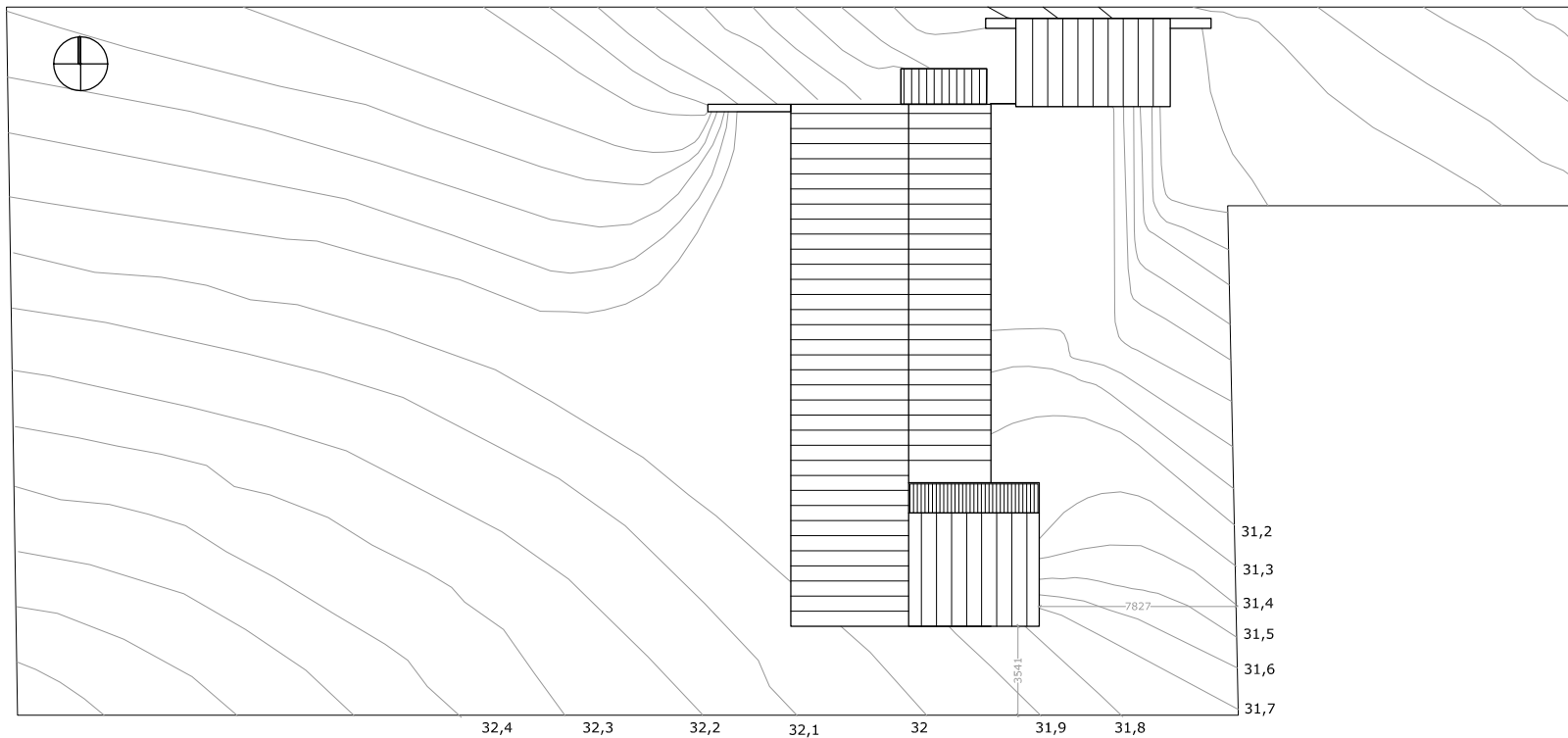
udgaver:

tegn. nr.: A-3-003

Tlf.: 40883129

Fax.: 33932095

sagnr: 199



Hjortekærvej 151

emne: Nye forhold
Situationsplan

☒ Elkjær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

mail@ee-arkitekter.dk

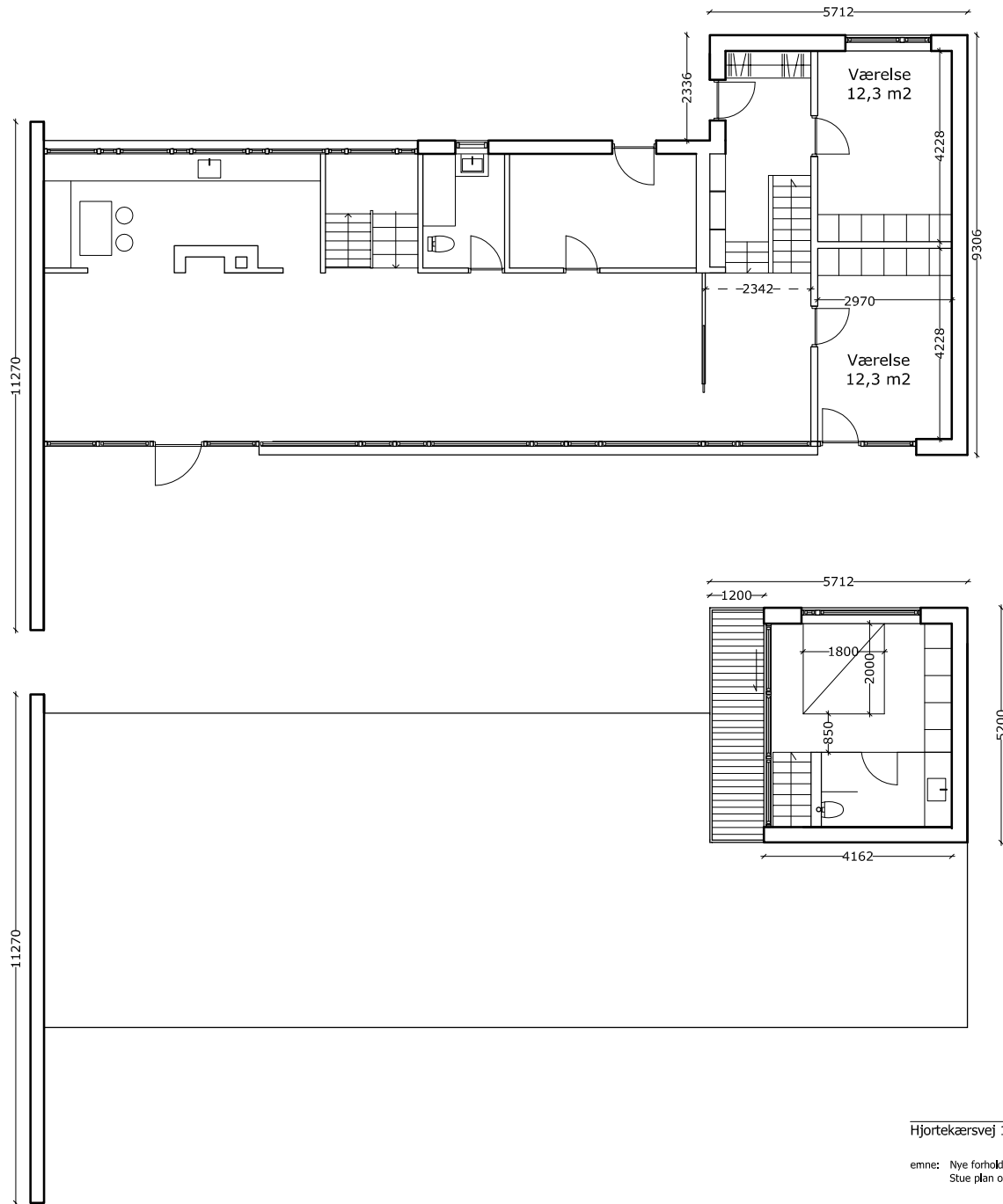
Bygherre: Rasmus og Henrietta
Matrikel nr.: 14em Lundtofte

måE: 1:200
dato: 25-01-2012
sgnt: LE

udgaver:
tegn. nr.: A-3-101

sagnr: 199

Tlf.: 40883129 Fax: 33932095



1 salsplan 23,4
 Stueplan 53,1 m2
 Kælder 53,1 m2

 Ialt m2 = 129,6
 Terrasse 6,2 m2

Hjortekærvej 151

emne: Nye forhold
 Stue plan og 1 sal

☒ Elkjær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

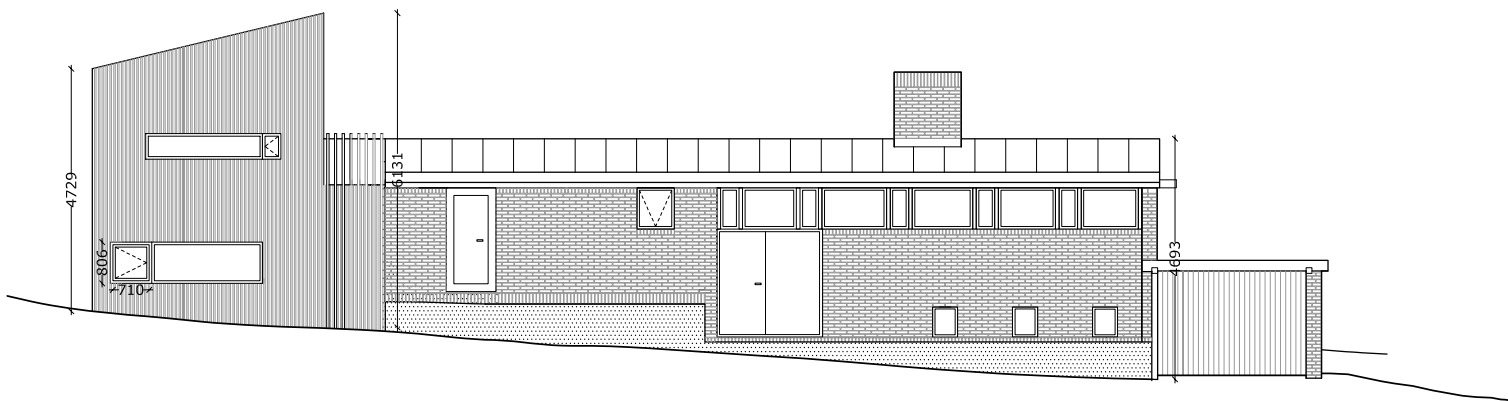
Bygherre: Rasmus og Henette Holscher
 Matrikel nr.: 14em Lundtofte

måle: 1:100
 dato: 16.11.2011
 slgn: LE

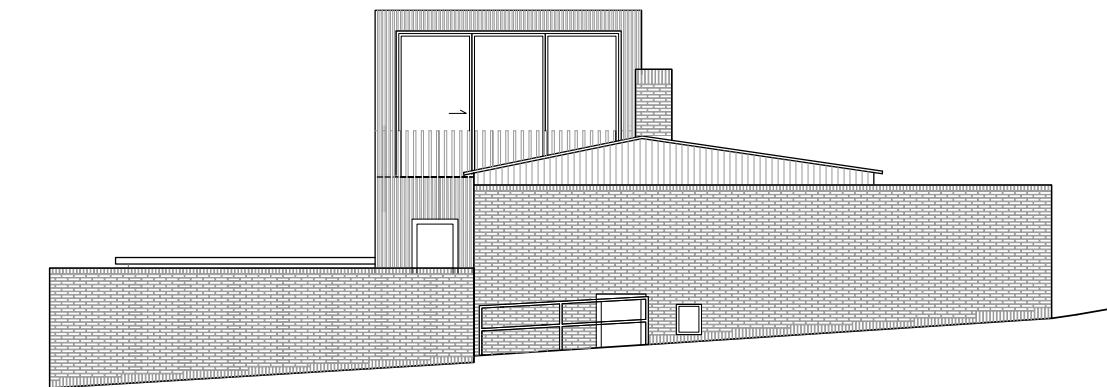
udgave:
 tegn. nr.: A-5-102

sag nr: 199

Tlf.: 40883129 Fax.: 33932095



Facade mod øst



Facade mod nord

Hjortekærvej 151 B

emne: Nye forhold
Facader mod øst og nord

☒ Elkær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

Bygherre: Rasmus og Henriette Holscher
Matrikel nr.: 14 em, Lundtofte.

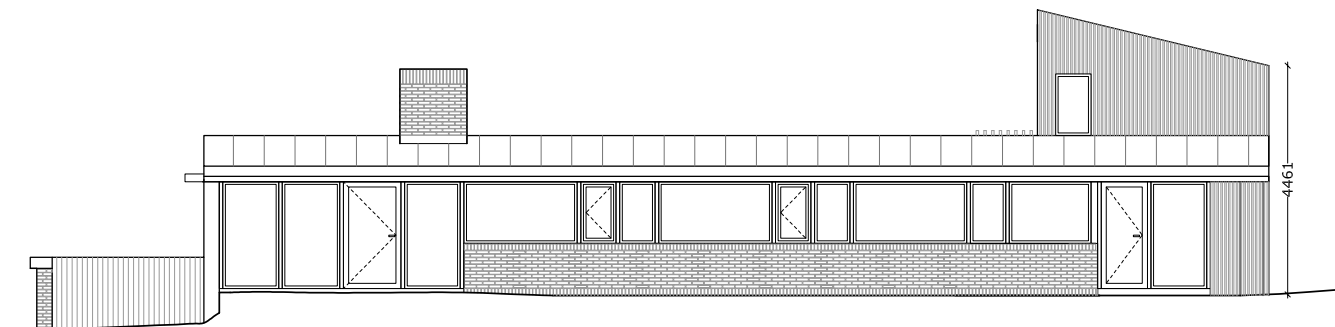
måle: 1:100
dato: 25.01.2012
sign: LE

udgave:
tegn. nr.: A-3-103

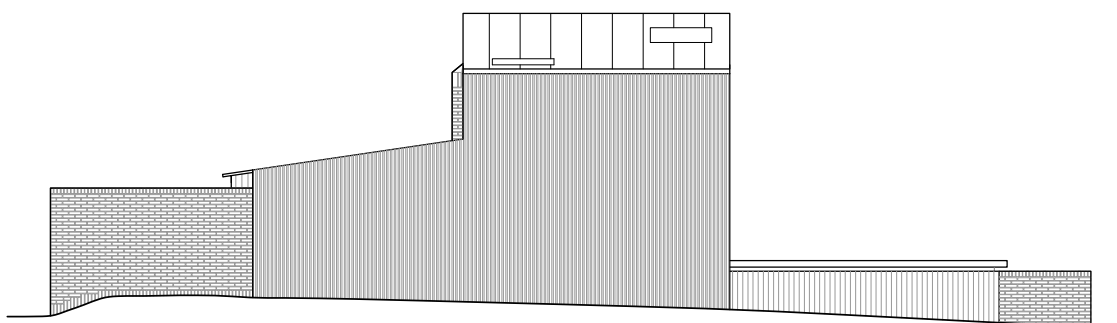
sagnr: 199

Tlf.: 40883129 Fax.: 33932095

mail@ee-arkitekter.dk



Facade mod vest



Facade mod syd

Hjortekærvej 151 B

emne: Nye forhold
Facader mod vest og syd

☒ Elkjær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

Bygherre: Rasmus og Henriette Holscher
Matrikel nr.: 14 em, Lundtofte.

måE: 1:100
dato: 25.01.2012
sgnt: LE

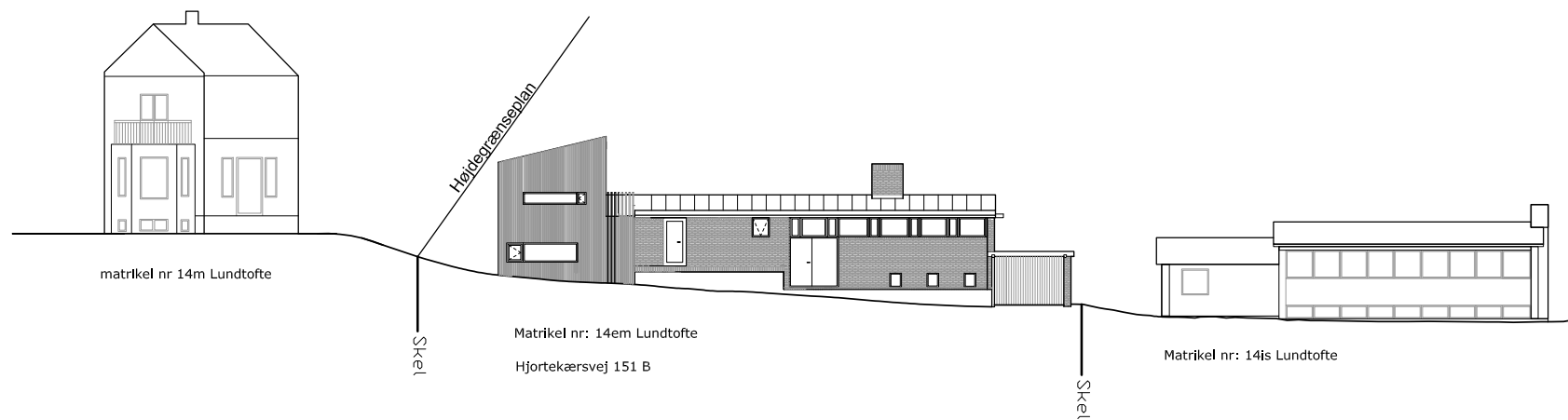
mail@ee-arkitekter.dk

udgaver:
tegn. nr.: A-3-104

Tlf.: 40883129

sagnr: 199

Fax.: 33932095



Hjortekærvej 151 B

emne: Nye forhold
Højdegrænseplan - naboer

☒ Elkær + Ebbeskov arkitekter

St. Kongensgade 40 G, 4. sal

DK - 1264 København K

mail@ee-arkitekter.dk

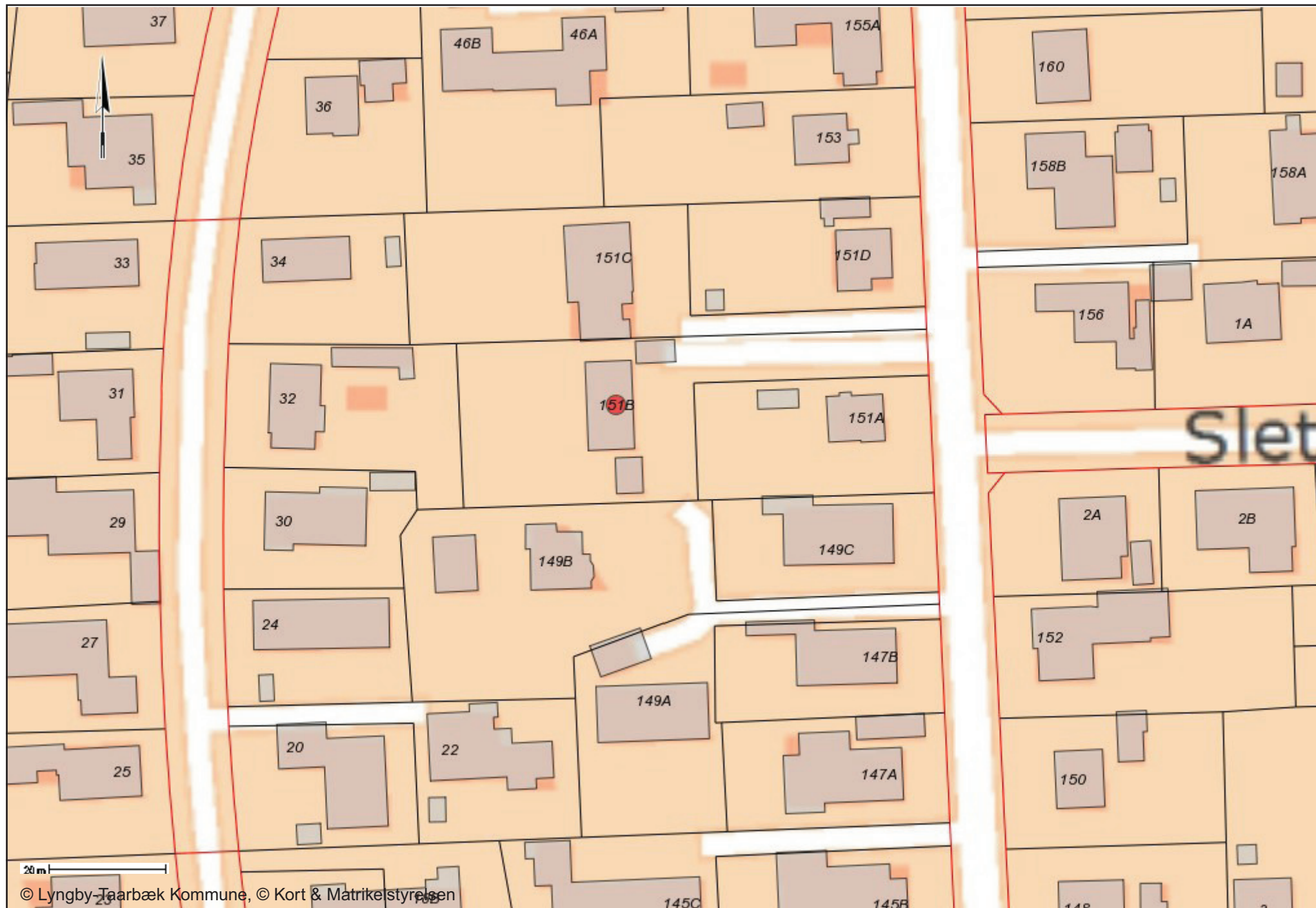
Bygherre: Rasmus og Henriette Holscher
Matrikel nr.: 14em Lundtofte

måle: 1:200
dato: 25.01.2012
sgnt: LE

udgaver:
tegn. nr.: A-3-105

sagnr: 199

Tlf.: 40883129 Fax.: 33932095



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

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 16.1

Århus d. 23. januar 2012

Vedr. Ansøgning om princip tilladelse til opførelse af tilbygning til eksisterende ejendom med erhverv og boliglejligheder, Jernbanevej 10, Kgs. Lyngby.

Hermed fremsendes ansøgning om princip tilladelse til opførelse af tilbygning til ejendommen Jernbanevej 10. Tilbygningen tænkes opført i to etager + parterreetage, og består af to nye boliglejligheder, henholdsvis i stueetagen og på 1.sal, og en udvidelse af erhvervslejemålet (restauranten) i parterreetagen.

Tilbygningens facade tænkes udført med enten naturskifer eller antrazitfarvet skærmtegl i kombination med glasfacader. Byggeriet vil således fremstå som en moderne kontrast til den eksisterende bygning, men samtidig med et nedtonet udtryk i form af sin enkelhed i formsprog og farveholdning.

Beregning af ny bebyggelsesprocent:

Grund: 495 m²

Boligareal i eksisterende bygning:	336 m ²
Boligareal i ny tilbygning: 86+86 m ² =	172 m ²
Boligareal i alt:	<u>508 m²</u>

Erhvervsareal i eksisterende bygning:	136 m ²
-Heraf kælder:	- 46 m ²
I alt:	<u>90 m²</u>

Erhvervsareal i ny tilbygning:	92 m ²
-Heraf kælder: (ca.)	-42 m ²
I alt:	<u>50 m²</u>

Erhvervsareal i alt:	<u>140 m²</u>	<u>140 m²</u>
----------------------	--------------------------	--------------------------

Udhus: 49 m ² - 35 m ² =	<u>14 m²</u>
--	-------------------------

Areal til beregning i alt:	<u>662 m²</u>
----------------------------	--------------------------

Ny bebyggelsesprocent:	<u>133,7%</u>
------------------------	---------------

I øvrigt i henhold til vedhæftede tegningsmateriale.

Er der spørgsmål til materialet er I meget velkomne til at kontakte os på tegnestuen på 86995151 eller mail: cmp@visionarkitekter.dk.

Med venlig hilsen,
VISION ARKITEKTER

Casper Meldgaard-Pedersen
Arkitekt MAA, Cand. Arch.



FACADE NORD

JERNBANEN 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

FACADE NORD – EKSISTERENDE FORHOLD 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



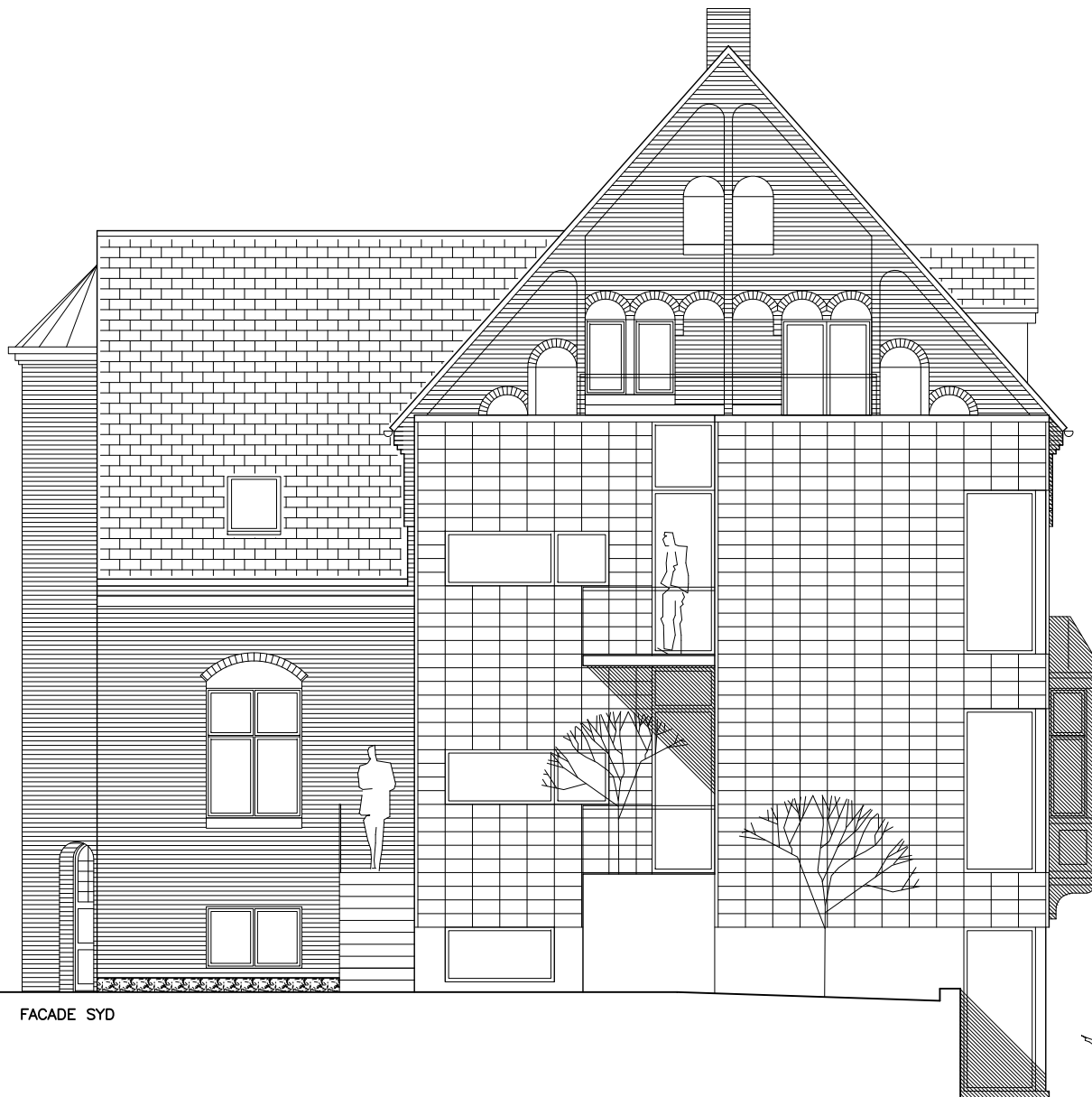
FACADE SYD

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

FACADE SYD – EKSISTERENDE FORHOLD 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



FACADE SYD

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY
FACADE SYD – FREMTIDIGE FORHOLD 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



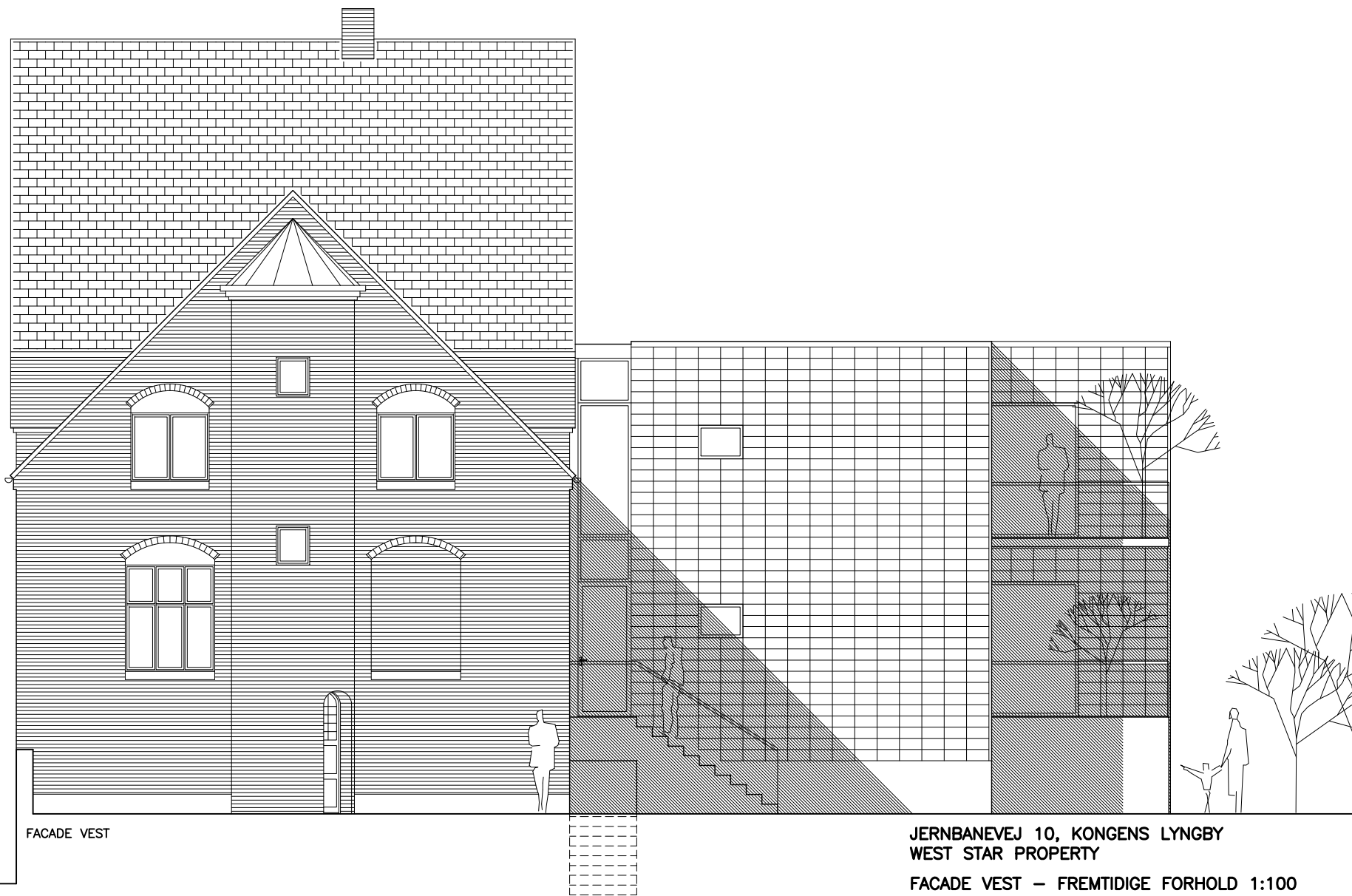
FACADE VEST

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

FACADE VEST – EKSISTERENDE FORHOLD 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk

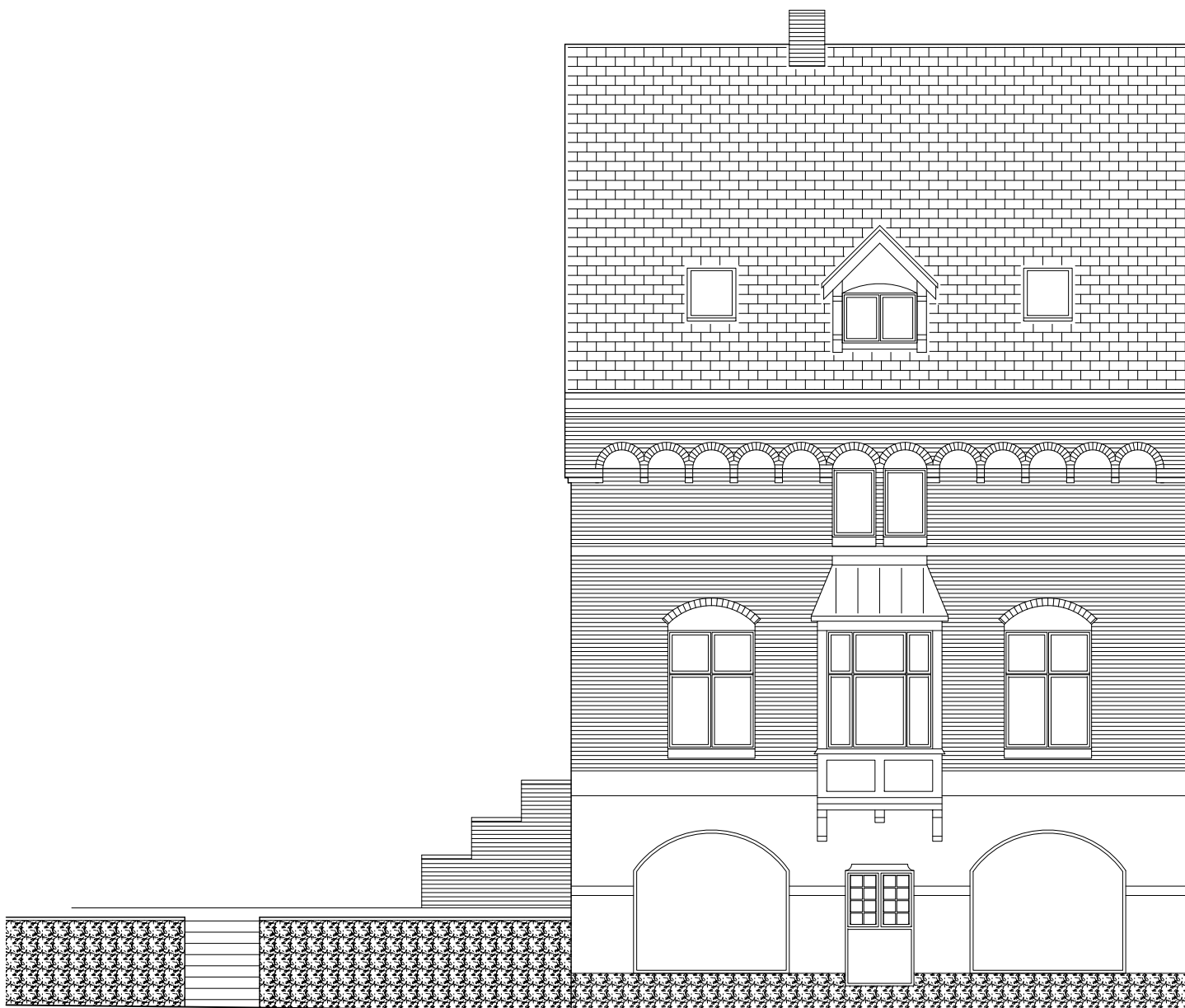


FACADE VEST

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY
FACADE VEST - FREMTIDIGE FORHOLD 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



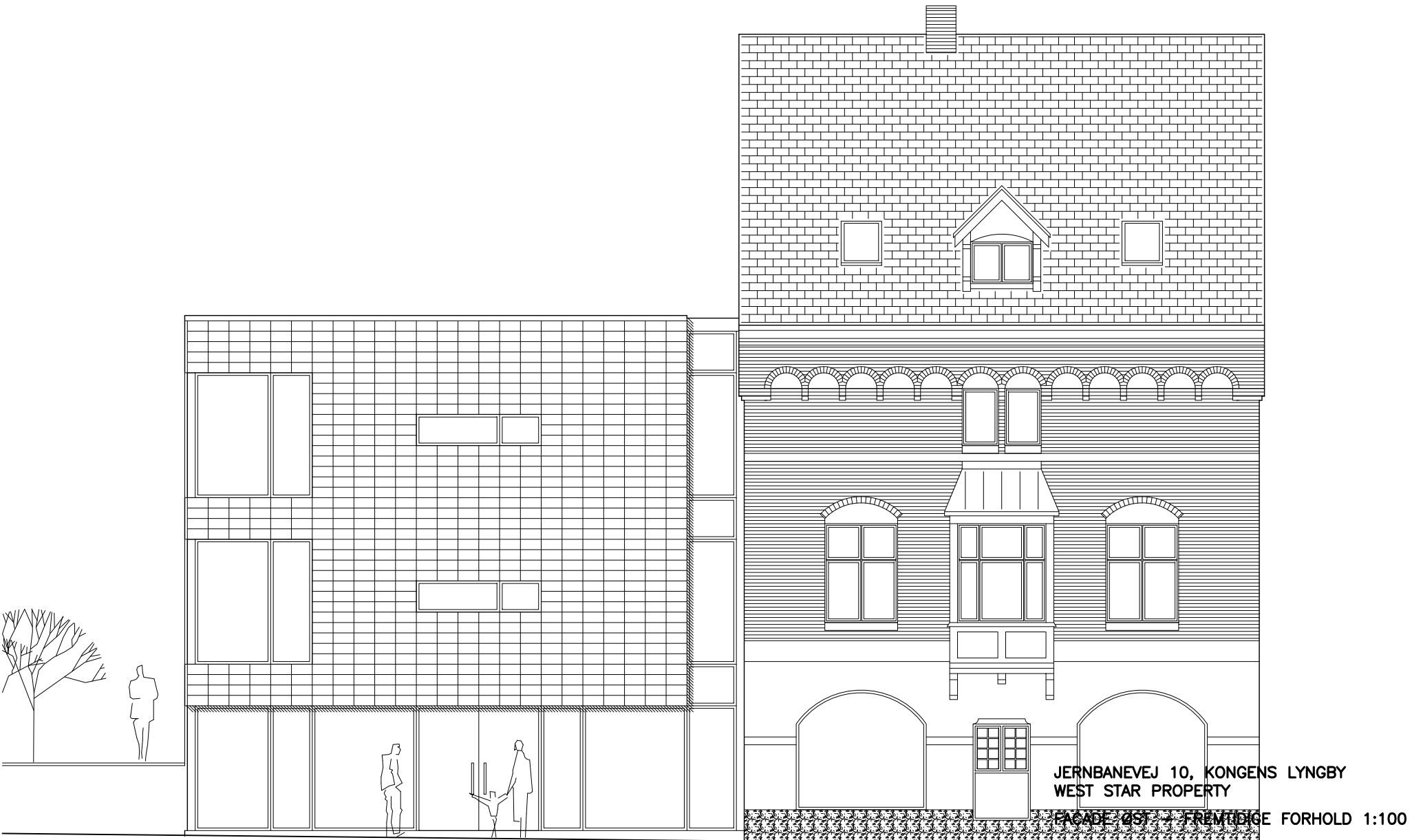
FACADE ØST

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

FACADE ØST – EKSISTERENDE FORHOLD 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



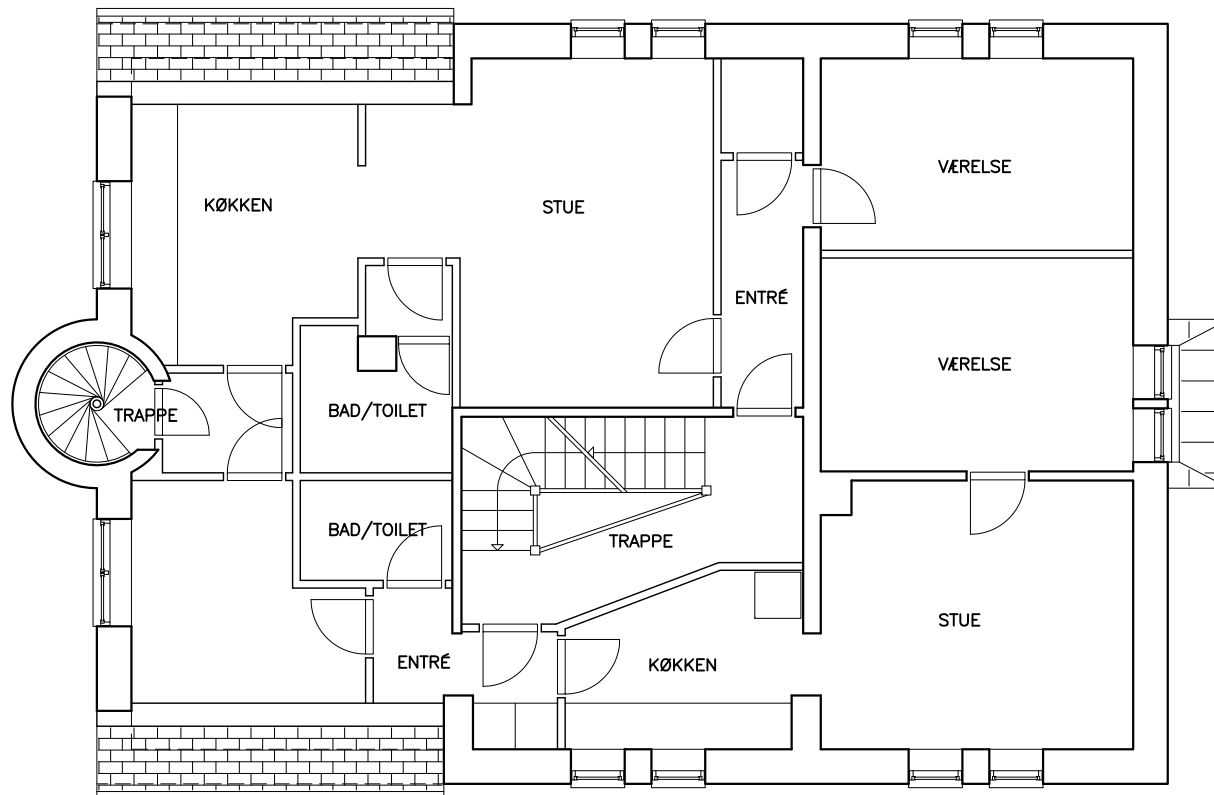
FACADE ØST

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

FACADE ØST - FREMTIDIGE FORHOLD 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



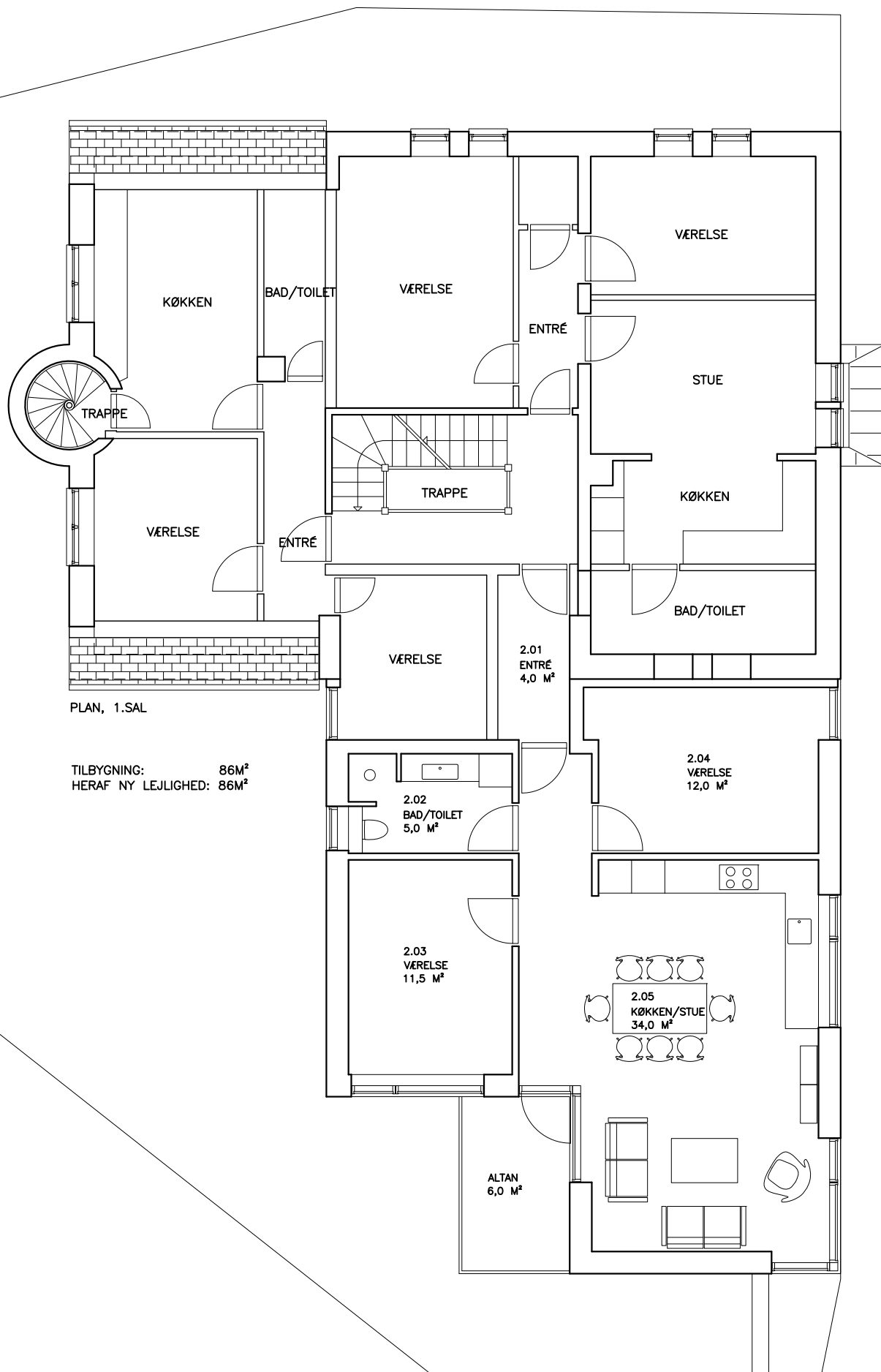
PLAN, 1.SAL

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
 WEST STAR PROPERTY

PLAN, 1.SAL-EKSISTERENDE FORHOLD - 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
 www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk

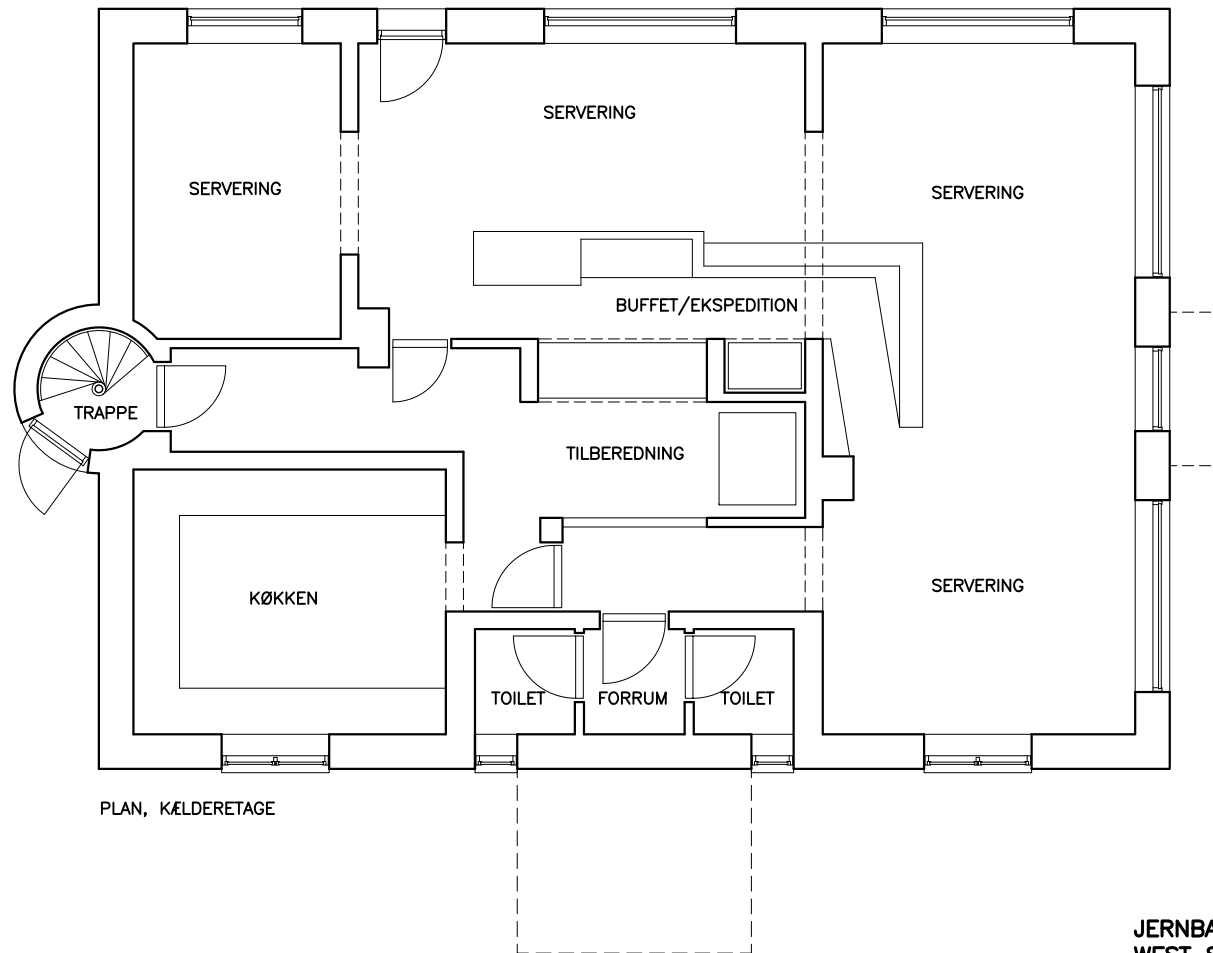


JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

PLAN, 1.SAL—FREM TIDIGE FORHOLD—1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



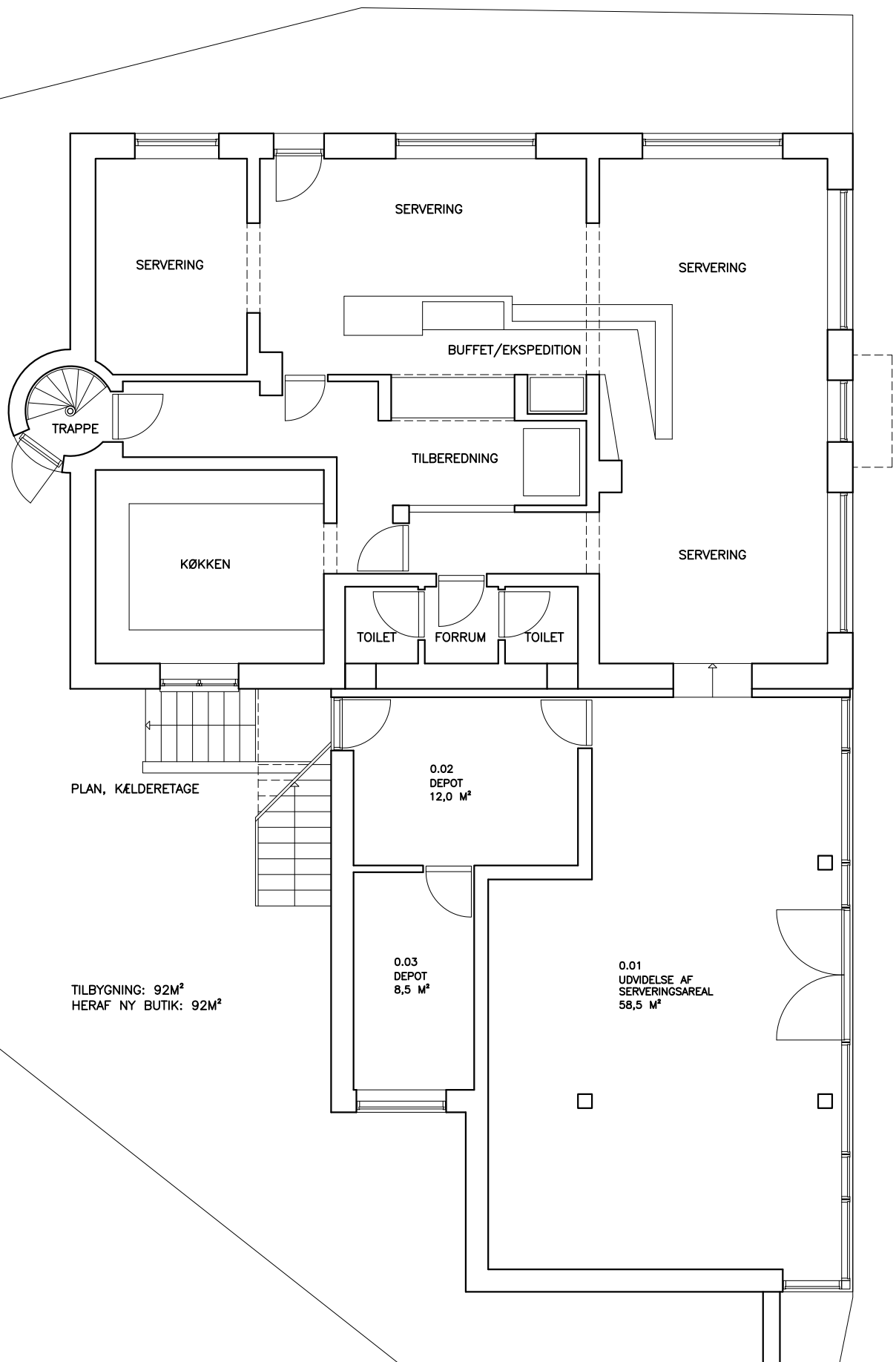
PLAN, KÆLDERETAGE

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

PLAN, UNDERETAGE-EKSISTERENDE FORHOLD-1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



PLAN, KÆLDERETAGE

TILBYGNING: 92M²
HERAF NY BUTIK: 92M²

0.02
DEPOT
12,0 M²

0.03
DEPOT
8,5 M²

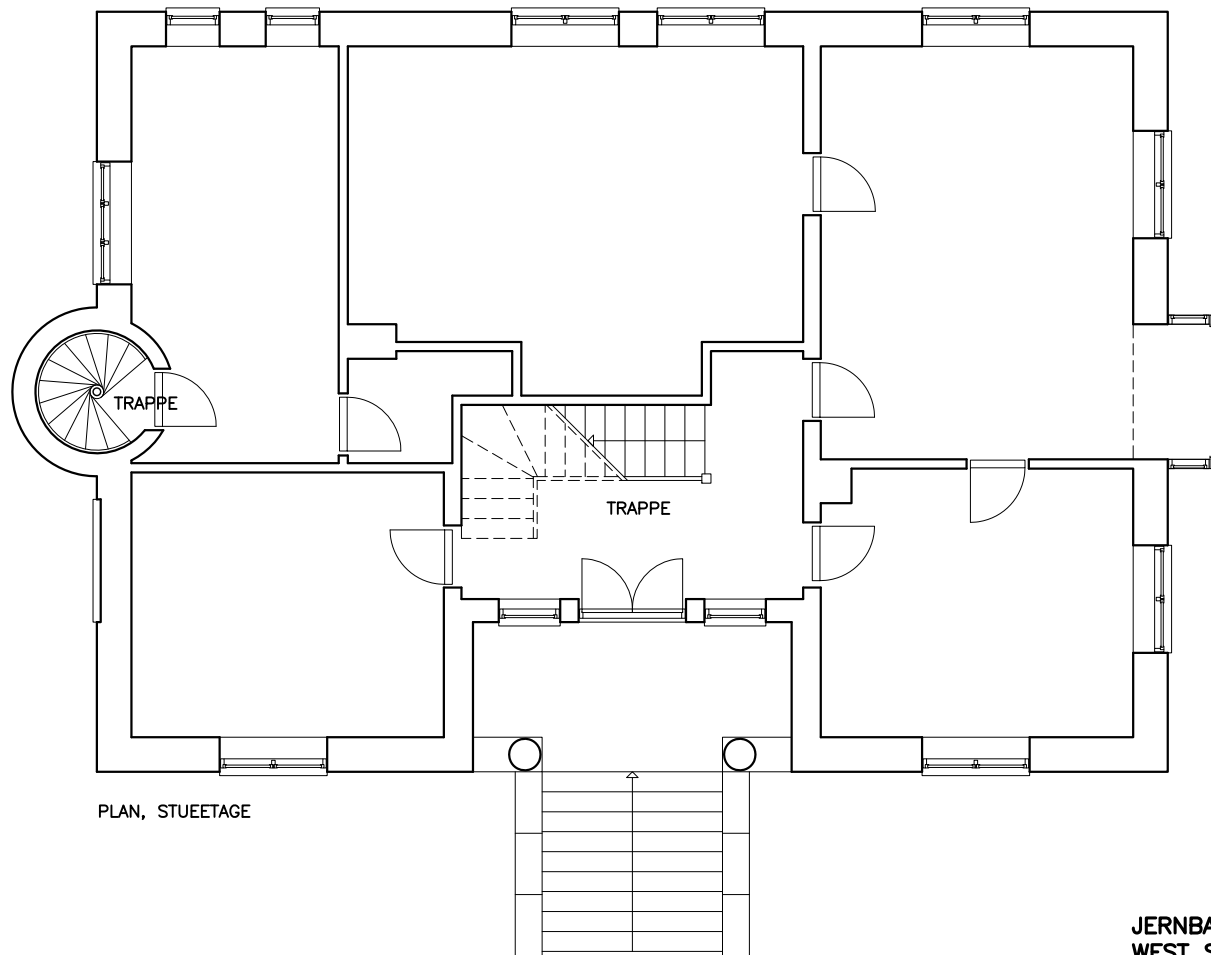
0.01
UDVIDELSE AF
SERVERINGSAREAL
58,5 M²

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

PLAN, UNDERETAGE—FREM TIDIGE FORHOLD—1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



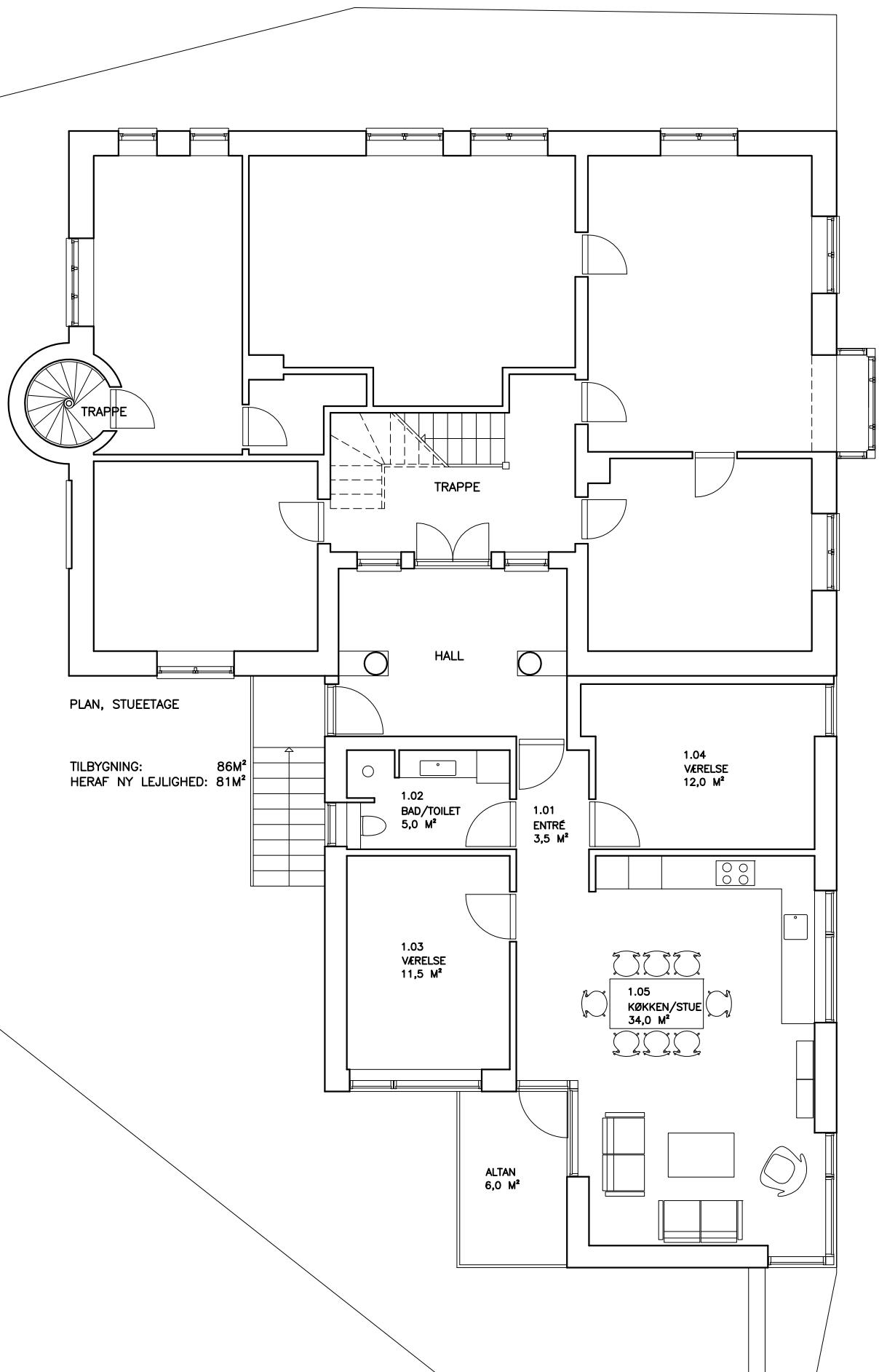
PLAN, STUEETAGE

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

PLAN, STUEETAGE-EKSISTERENDE FORHOLD-1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



PLAN, STUEETAGE

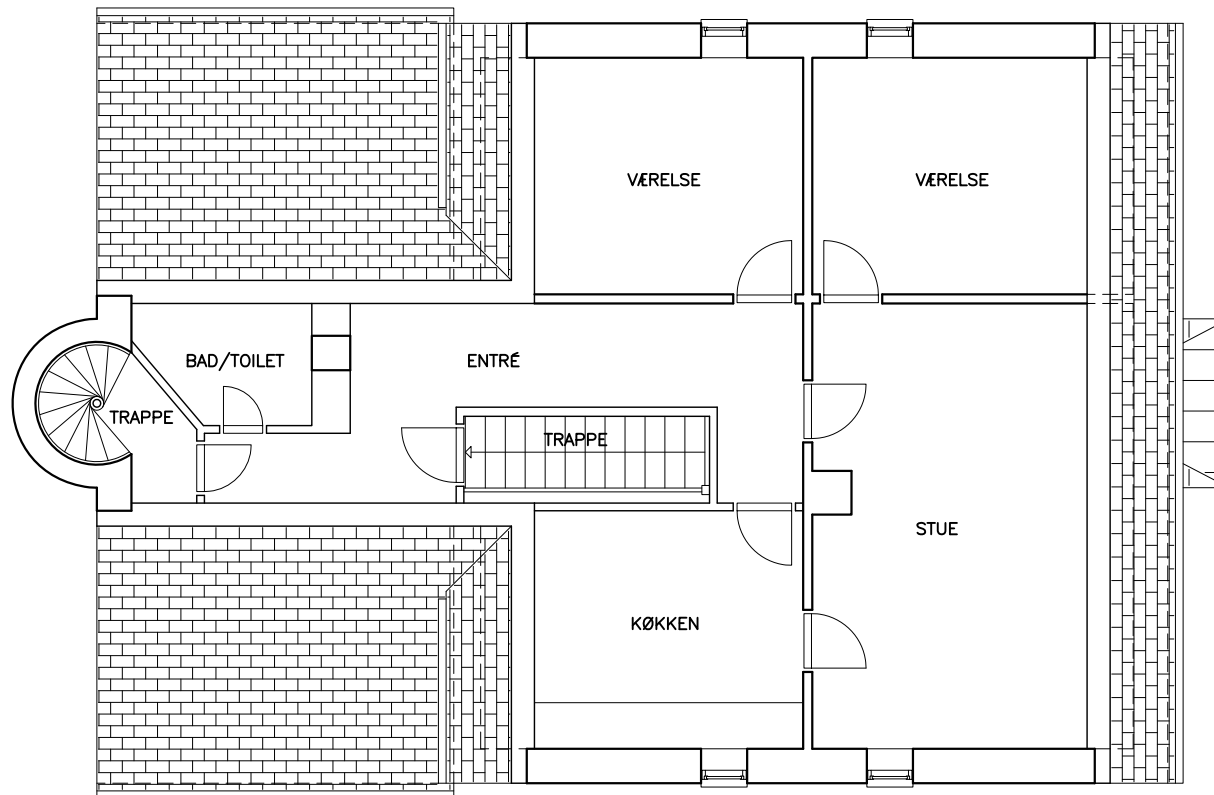
TILBYGNING: 86M²
HERAF NY LEJLIGHED: 81M²

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

PLAN, STUEETAGE—FREM TIDIGE FORHOLD—1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



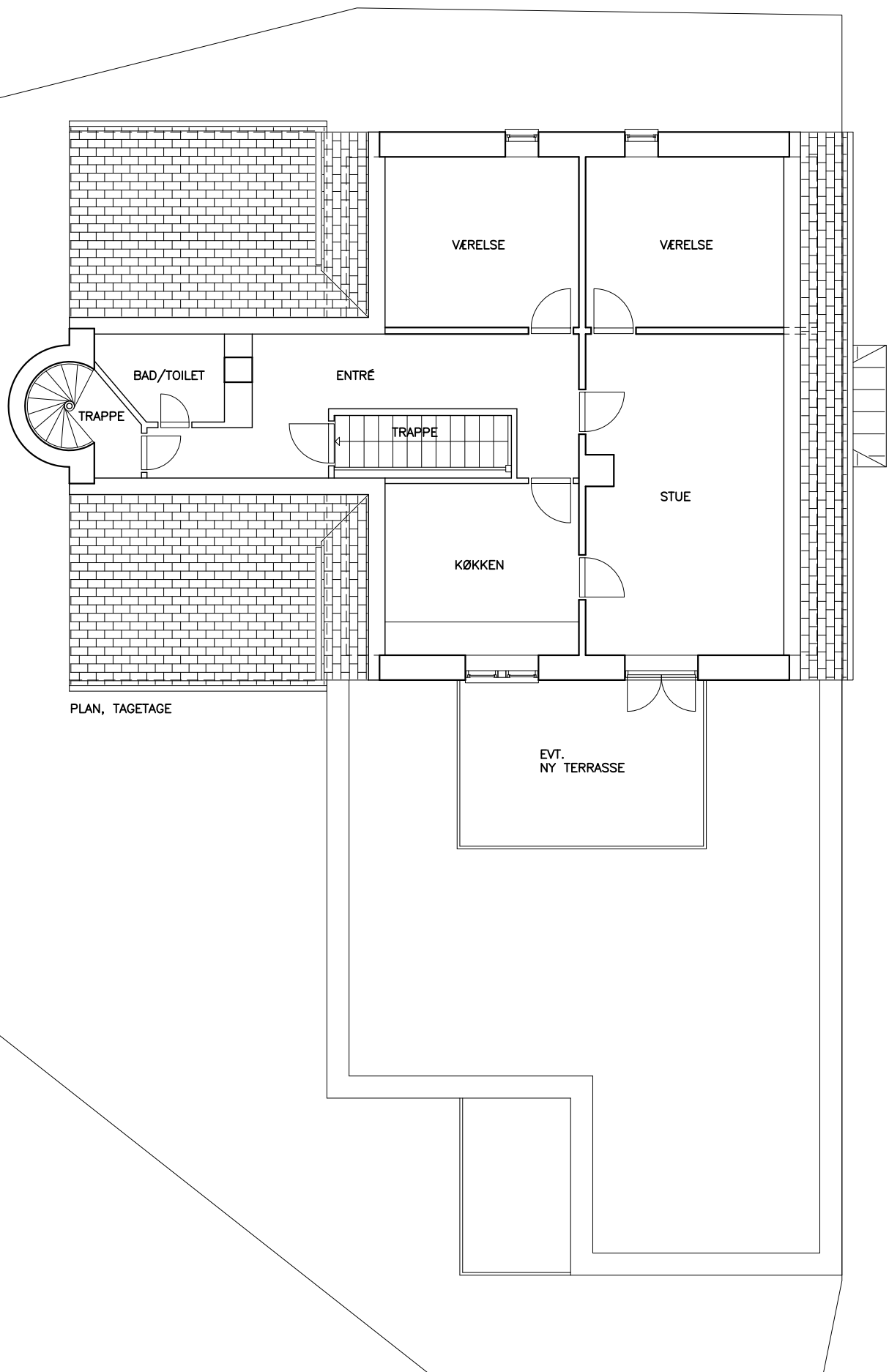
PLAN, TAGETAGE

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
WEST STAR PROPERTY

PLAN, TAGETAGE-EKSISTERENDE FORHOLD - 1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk



PLAN, TAGETAGE

JERNBANEVEJ 10, KONGENS LYNGBY
 WEST STAR PROPERTY

PLAN, TAGETAGE—FREMtidIGE FORHOLD—1:100

VISION ARKITEKTER

ÅBOGADE 36, 1. 8200 ÅRHUS N 86 99 51 51
 www.visionarkitekter.dk - info@visionarkitekter.dk

Byplanudvalget den 13-06-2012
Bilag 16.2

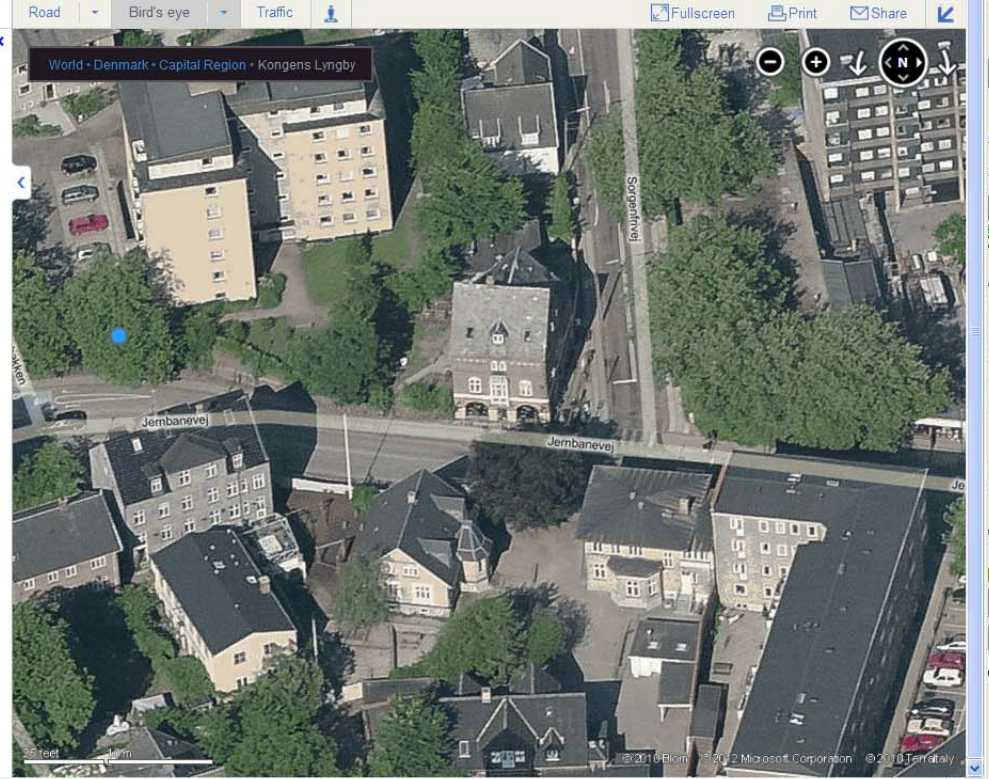


Maps

Directions My places Map apps

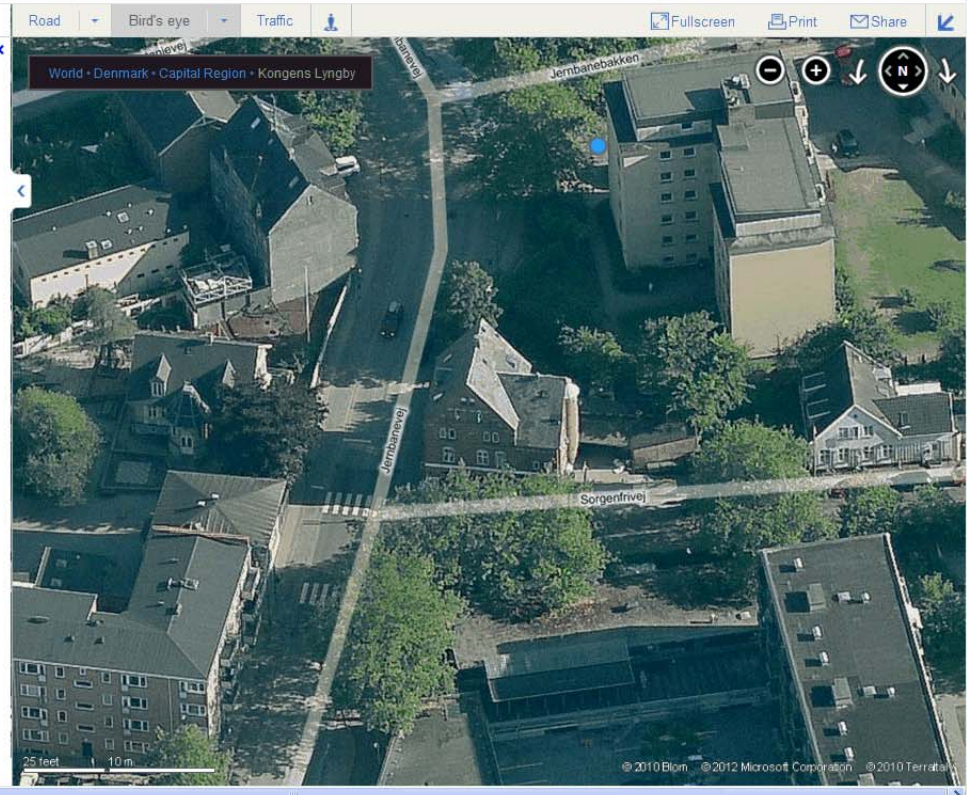
Jernbanevej 10, 2800 Lyngby
Tårnbæk, Denmark
55.7704684978242 12.4995586622779

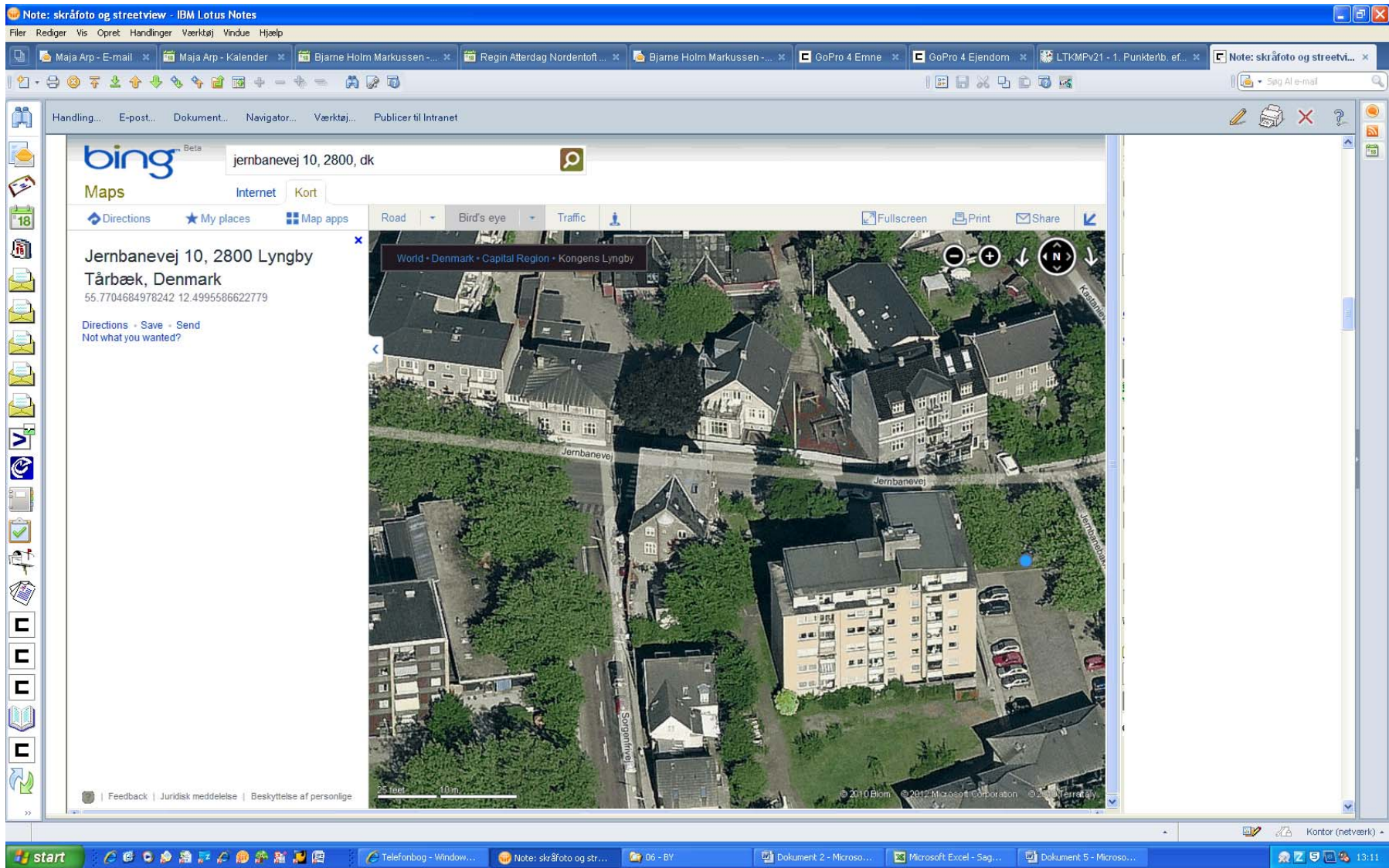
Directions - Save - Send
Not what you wanted?

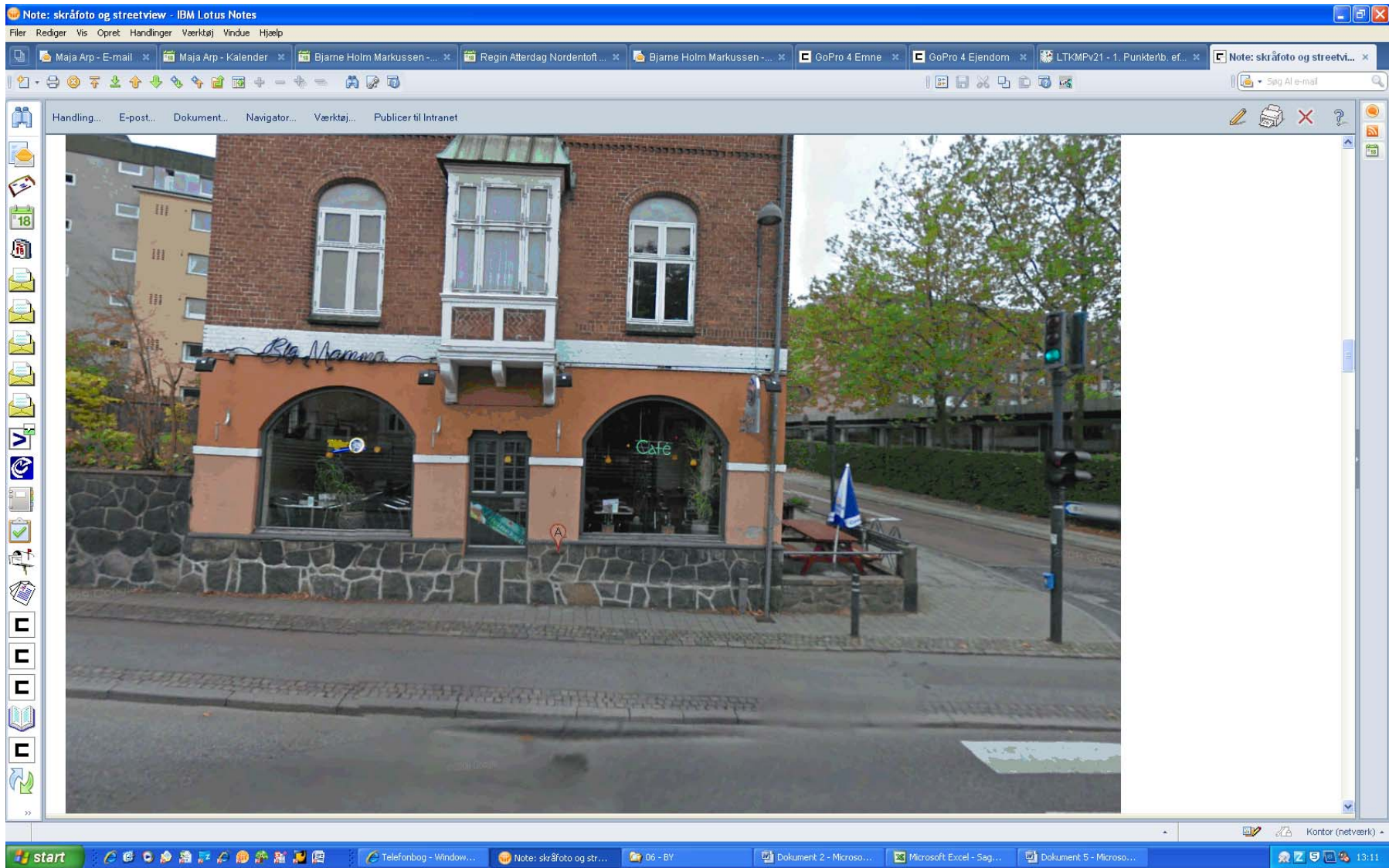


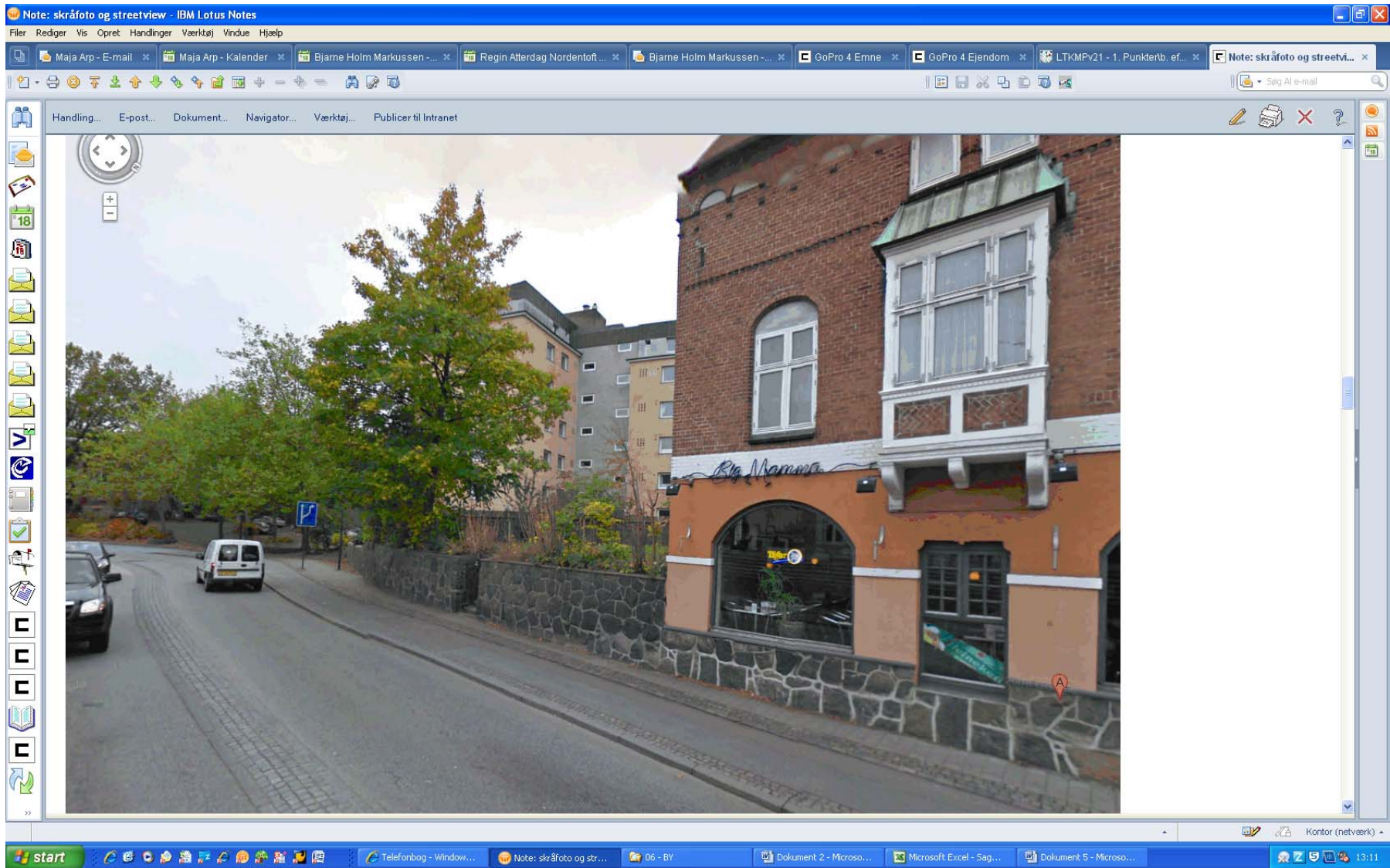
Jernbanevej 10, 2800 Lyngby
Tårnbæk, Denmark
55.7704684978242 12.4995586622779

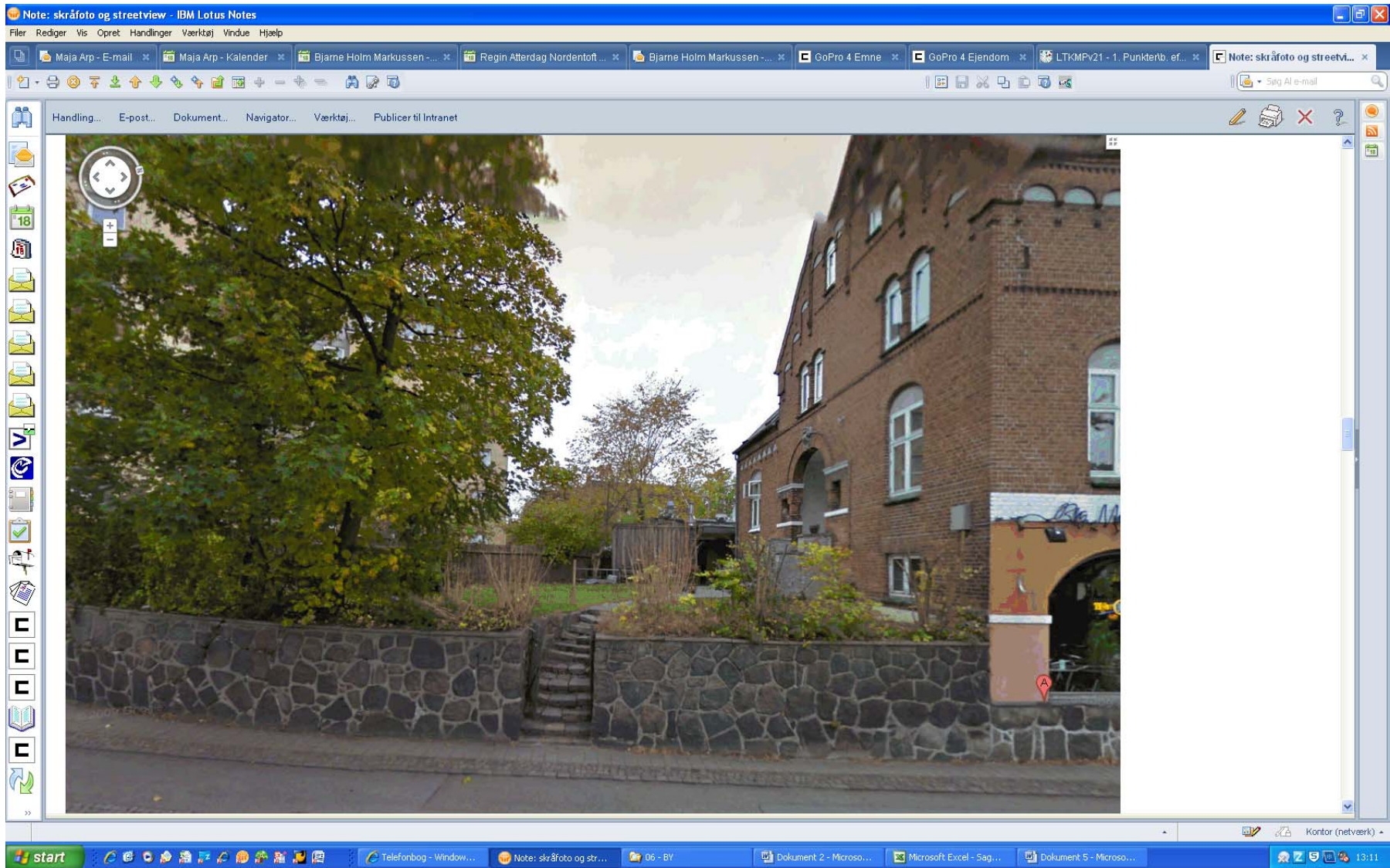
Directions - Save - Send
Not what you wanted?











Note: skråfoto og streetview - IBM Lotus Notes

Filer Rediger Vis Opret Handlinger Værktøj Vindue Hjælp

Maja Arp - E-mail Maja Arp - Kalender Bjarne Holm Markussen - ... Regin Atterdag Nordertoft ... Bjarne Holm Markussen - ... GoPro 4 Emne GoPro 4 Ejendom LTKMPV21 - 1. Punkterib. ef... Note: skråfoto og streetvi...

Handling... E-post... Dokument... Navigator... Værktøj... Publicer til Intranet

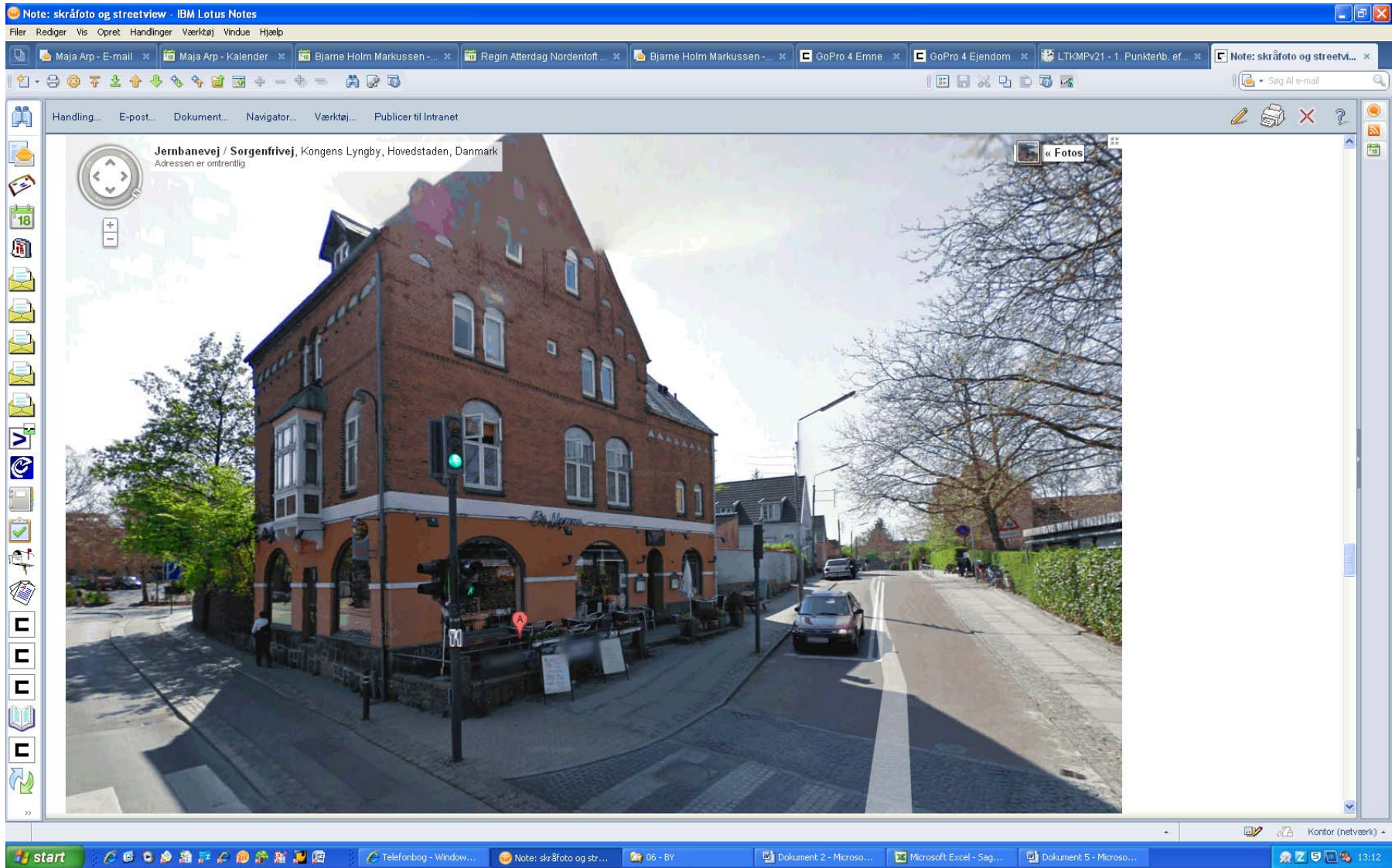
10 Jernbanevej, Kongens Lyngby, Hovedstaden, Danmark
Adressen er omtrentlig

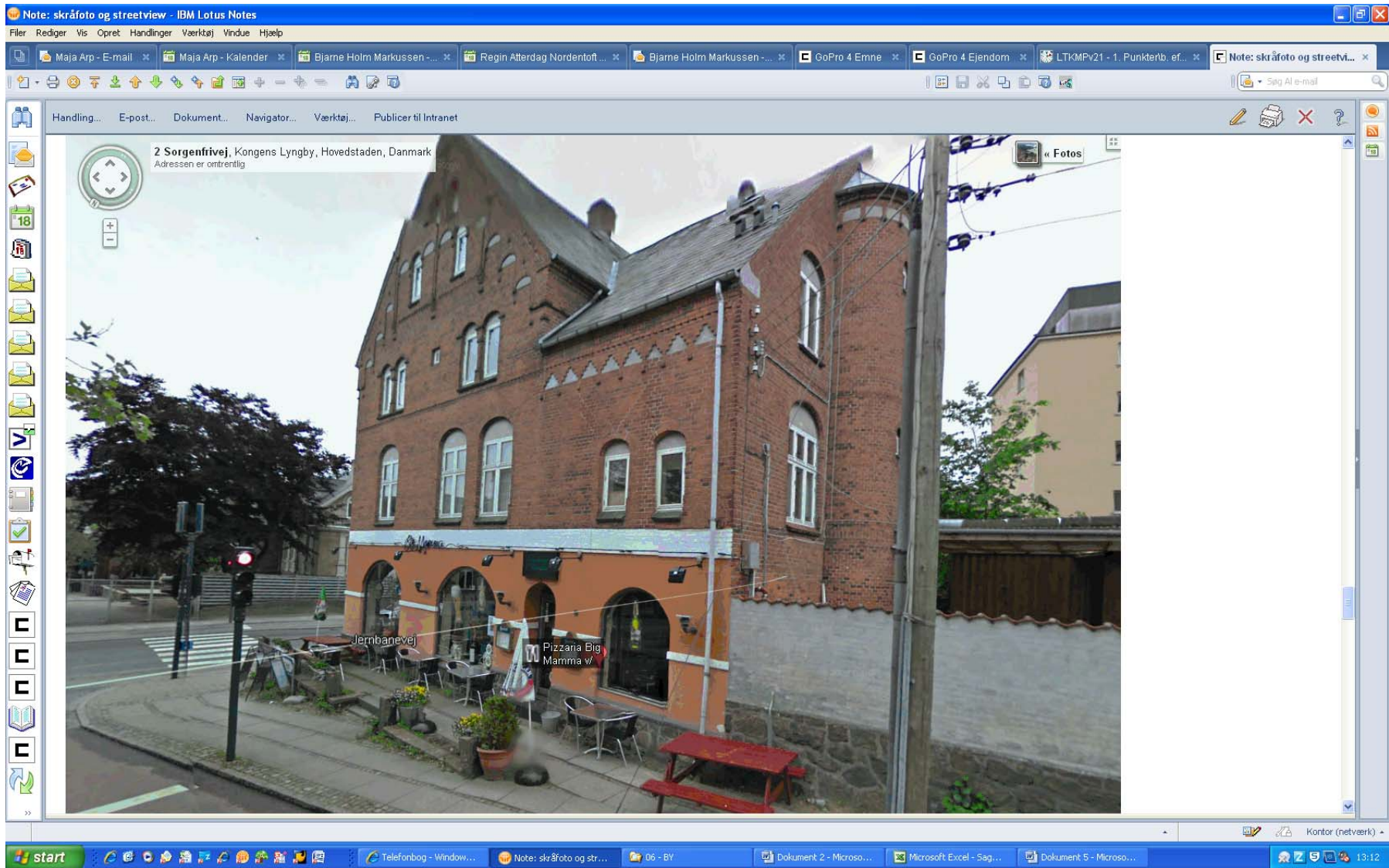


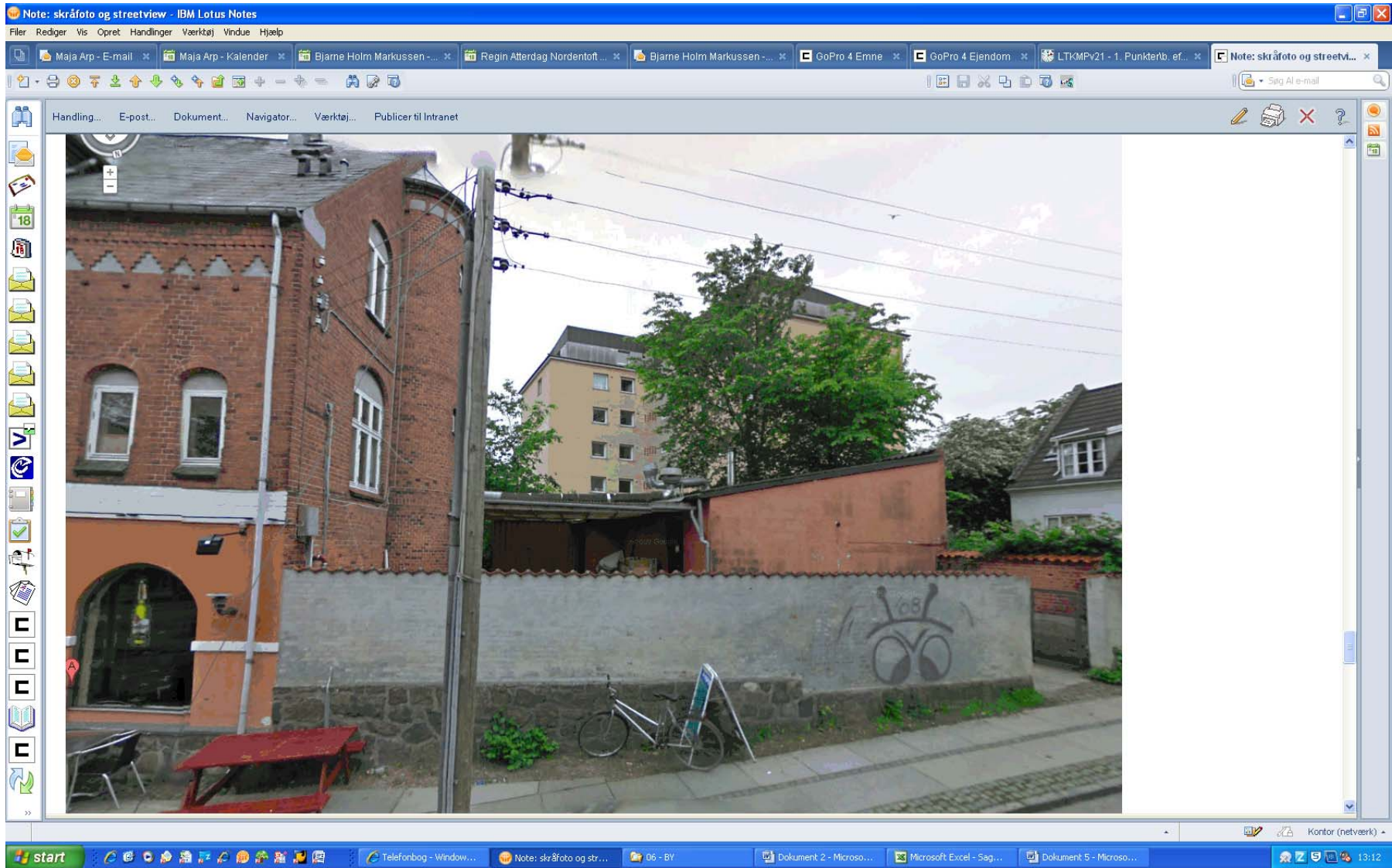
Sorgenfrivej

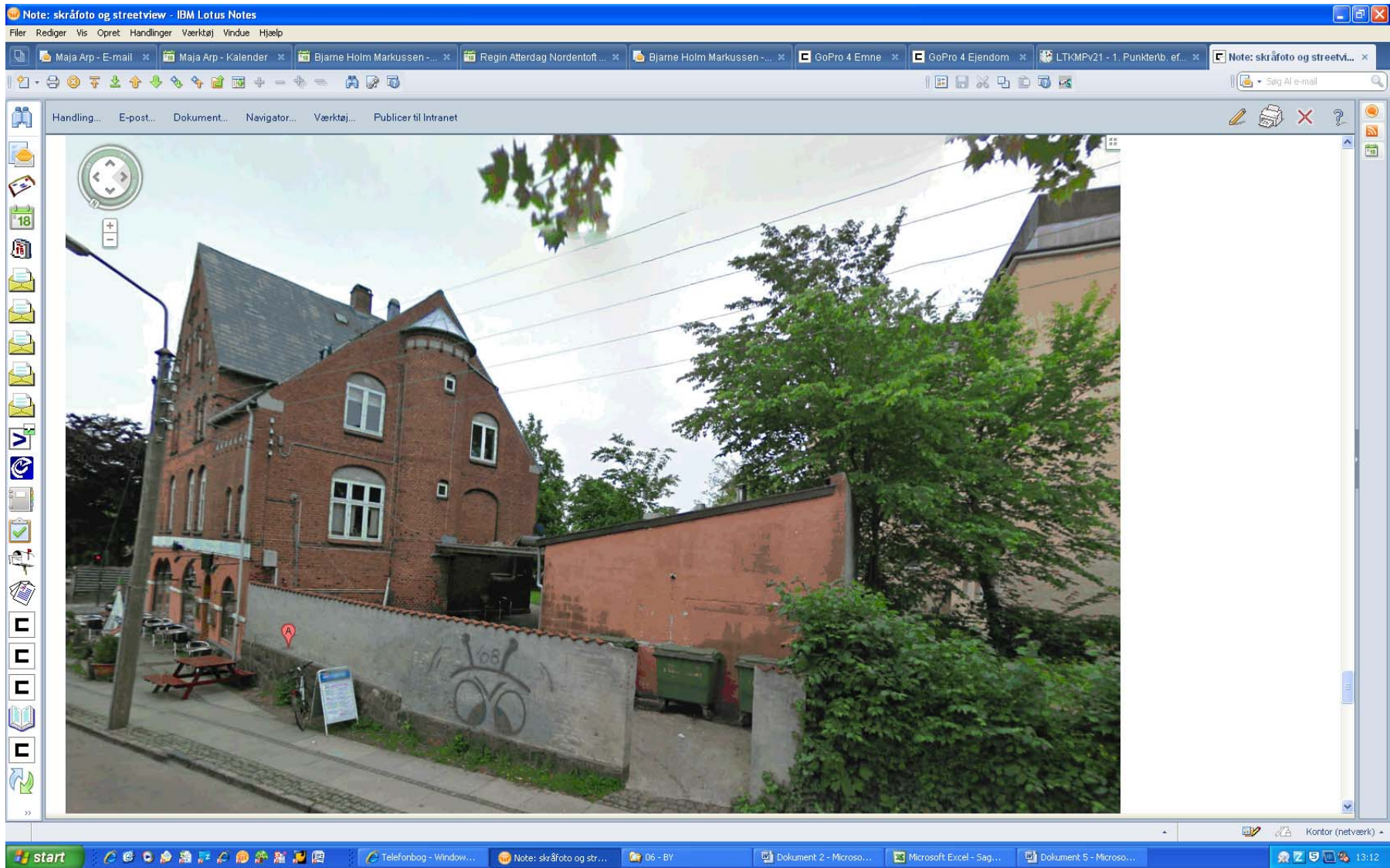
start Telefonbog - Window... Note: skråfoto og str... 06 - BY Dokument 2 - Microso... Microsoft Excel - Sag... Dokument 5 - Microso... 13:11











Note: skråfoto og streetview - IBM Lotus Notes

Filer Rediger Vis Opret Handlinger Værktøj Vindue Hjælp

Maja Arp - E-mail Maja Arp - Kalender Bjarne Holm Markussen -... Regin Atterdag Nordentoft... Bjarne Holm Markussen -... GoPro 4 Erne GoPro 4 Ejendom LTKMPv21 - 1. Punkterb. ef... Note: skråfoto og streetvi...

Søg Al e-mail

Handling... E-post... Dokument... Navigator... Værktøj... Publicer til Intranet



Sorgenfrivej

Kontor (netværk)

start Telefonbog - Window... Note: skråfoto og str... 06 - BY Dokument 2 - Microso... Microsoft Excel - Sag... Dokument 5 - Microso... 13:12









