

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Onsdag den 22. august 2012 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Lene Kaspersen (C) var fraværende

Endvidere deltog:

Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,
bygningsinspektør og planchef Sidsel Poulsen, souschef
og arkitekt Jørgen Olsen, bygningschef Bent Ellegaard,
sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft og
udvalgssekretær Ditte Marie Engelbrecht Pedersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Eventuel lokalplan for Kulsvierparken/Granparken	3
02	Lokalplan 243 Vesttribunen på Lyngby Stadion	6
03	Lokalplan 231 - Kongestien i Sorgenfri, endelig vedtagelse	8
04	Lokalplan 234 for rækkehusbebyggelsen Sorgenfrivænget	10
05	Lyngholmsvej 21-23: Principgodkendelse af at anvende det tidligere værksted til kontorformål	12
06	Eremitagevej 4: Tilbygning	14

1.

Eventuel lokalplan for Kulsvierparken/Granparken

Sagsfremstilling

I rækkehusbebyggelsen Kulsvierparken/Granparken er tinglyst en servitut den 23. maj 1954. Servituttens indeholder bl.a. følgende bestemmelse: ”Underskrevne ejer af ejendommen ..., der har fået tilladelse til at udstykke ejendommen og bebygge den med rækkehuse, erklærer herved på egne og efterfølgende ejeres vegne, at parcellerne herefter ikke vil blive yderligere bebygget, at facaderne ikke vil blive ændret, hverken ved farveforandring eller ombygning ...”.

Lyngby-Taarbæk Kommune er i servituttens indsat som eneste påtaleberettiget.

Lystoftens Ejerlaug har i samarbejde med Lyngby-Taarbæk kommune udarbejdet koncepter i forbindelse med, at servituttens ønskes fraveget herunder Hus- og Ejerlaugsbogen, udgave 1, august 1992, revideret i udgave 2. juli 1997 og koncepter for opførelse af udhuse (enkelte og dobbelte) samt carporte ved enderækkehuse. Disse koncepter er ligeledes videreformidlet på Lystoftens Ejerlaugs hjemmeside.

De reviderede udbygningsprincipperne for rækkehusbebyggelsen Kulsvierparken/Granparken blev godkendt på Byplanudvalgets møde den 5. oktober 1995 under forudsætning af, at de skitserede udbygningsprincipper blev godkendt på ejerlaugets generalforsamling.

Kommunen har i forbindelse med lovliggørelse af et udhus på ejendommen Kulsvierparken 49 udstedt påbud om fysisk lovliggørelse enten ved nedrivning af udhuset eller ved tilpasning efter det foreliggende koncept jf. tegninger fra arkitektfirma Paludan & Ramsager under henvisning til planlovens § 43 hvoraf det fremgår, at Kommunalbestyrelsen kan ved påbud eller forbud sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Natur- og Miljøklagenævnet har i afgørelse af den 26. juni 2012, forbindelse med den aktuelle sag på ejendommen Kulsvierparken 49, ophævet Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af den 27. juli 2011 om påbud med henvisning til, at der inden for servituttens område er opført betydeligt omfang af ny bebyggelse. Natur- og Miljøklagenævnet har ligeledes underkendt det foreliggende forvaltningsgrundlag herunder Den Grønne Ejerlaugsbog og diverse koncepter, som kommunen hidtil har forvaltet efter, da disse koncepter ikke er tinglyst i en privat retslig servitut, hvorved de ikke kan håndhæves af kommunen med hjemmel i

planlovens § 43.

Af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af den 26. juni 2012 fremgår det bl.a.: *Kommunen ville derfor med hjemmel i planlovens § 43 kunne have håndhævet servitutbestemmelsen og således gennem forbud og påbud havde modsat sig bebyggelse, f. eks. i form af udhuse.*

Det må imidlertid konstateres, at Lyngby-Taarbæk Kommune i hvert fald siden 1974 ikke har søgt servitutens forbudsbestemmelse håndhævet hverken gennem civilt søgsmål til udøvelse af sin påtaleret eller som planmyndighed efter planlovens § 43 (og de tidligere gældende tilsvarende bestemmelser i den dagældende kommuneplanlov og forud herfor i de tidligere byggelove). Der er således inden for servitutens område i betydeligt omfang opført ny bebyggelse. Servitutens forbudsbestemmelse vil på denne baggrund ikke længere kunne håndhæves af kommunen efter planlovens § 43.

Kommunen har derimod efter aftale ladet områdets grundejerforening udarbejde skiftende retningslinjer for, hvad der har kunnet opføres af bebyggelse på de af servituten omfattede ejendomme, og kommunen har herefter ”godkendt” disse retningslinjer. Der er tale om detaljerede retningslinjer for bl. a. opførelse af udhuse. Disse retningslinjer, der således er formløst udarbejdet og herefter offentliggjort af grundejerforeningen i husbøger og senere på foreningens hjemmeside, er herefter blevet administreret af kommunen, som om det var bindende forskrifter. Sådanne bindende bestemmelser om bebyggelsers beliggenhed, omfang og udformning, skal imidlertid – dersom de skal kunne håndhæves efter planloven – være fastlagt i en lokalplan, der af kommunen er tilvejebragt efter bestemmelserne herom i planlovens kapitel 6. Dersom sådanne bestemmelser var fastlagt i en privatretlig servitut, ville de ligeledes kunne håndhæves af kommunen med hjemmel i planlovens § 43. Det tilføjes, at der næppe ville være hjemmel til at fastsætte lokalplanbestemmelser med en sådan detaljeringsgrad som i retningslinjerne i grundejerforeningens husbøger og på foreningens hjemmeside.

Kommunens administration af servitutområdet har således været baseret på formløst udarbejdede retningslinjer, der ikke i relation til planloven har nogen retsvirkning.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af den 26. juni 2012 er lagt på sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da der er tale om en myndighedsopgave.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der udarbejdes lokalplan for rækkehusbebyggelsen Kulsvierparken/Granparken.

Byplanudvalget den 22. august 2012:

Godkendt.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

2.

Lokalplan 243 - Vesttribunen på Lyngby Stadion

Sagsfremstilling

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

Lokalplanens område

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

Bebyggelse

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

Skyggeforshold

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

Ubebyggede arealer

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

Miljøvurdering:

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

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

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

Byplanudvalget den 22. august 2012:

Ad. 1 Anbefalet.

Ad. 2 Anbefalet.

Ad. 3 Anbefalet at der afholdes orienteringsmøde.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

3.

Lokalplan 231 - Kongestien i Sorgenfri, endelig vedtagelse

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 14. september 2011, at der skal udarbejdes en lokalplan for "Sorgenfrihusene" på Kongestien. Beslutningen blev taget på baggrund af grundejerforeningens ønske og for at sikre områdets helhedsindtryk og grønne præg i fremtiden. Lokalplanforslaget har været i første høring i 8 uger indtil den 24. februar 2012.

Fornyet høring - indsigelser og ændringer

På grund af de indkomne indsigelser og bemærkninger blev lokalplanforslaget sendt i fornyet høring i 4 uger indtil den 14. juni 2012. Ved den fornyede høring indkom 4 indsigelser/bemærkninger, som alle er vedlagt sagen som bilag.

Den første indsigelse omhandler forhold, som ikke har med lokalplanen at gøre og medfører derfor ingen ændringer.

Den anden indsigelse omhandler forslaget om en ny maksimal bygningshøjde på 5,4 m, som indsigeren protesterer imod. Den nye højde er foreslået fordi der findes enkelte huse på vejen med en bygningshøjde på 5 m, som på lige fod med de andre bygninger gives mulighed for en efterisolering på 40 cm. Forvaltningen vurderer, at forskellen i bygningshøjder ikke vil ødelægge det samlede indtryk af husene på vejen.

Den tredje indsigelse er i form af en brevveksling (mail) over en periode fra d. 17. april - 19. juni 2012 (og dermed er sidste bemærkning indkommet efter afslutning af høringsfristen d. 14. juni). Indsiger er uenig i nødvendigheden af en lokalplan, særligt påbuddet om levende hegn jf. lokalplanens §§ 8.3 og 8.4. Indsiger er af den opfattelse, at for mange i området har sat faste hegn op til, at det giver mening at forsøge at regulere i anden retning med en lokalplan. Indsigelsen afføder ikke ændringer i lokalplanen. Byplanudvalgets beslutning den 14. september 2011 om udarbejdelse af lokalplan skete bl.a. netop for, at sikre områdets helhedsindtryk og grønne præg i fremtiden.

Den fjerde indsigelse/bemærkning er indkommet 4 dage efter høringsfristens udløb (d. 18. juni). Indsiger foreslår præciseringer i lokalplanen angående dens gyldighed over for "nybyggeri" og "oprindeligt byggeri". Planloven levner ikke umiddelbart hjemmel til en sådan skelnen. Bemærkningen afføder derfor ikke ændringer i planen.

Servitutter

Ifm. lokalplanens endelige vedtagelse ophæves 3 servitutter helt eller delvist. Servitutterne er tidligere vedlagt sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at lokalplanen vedtages endeligt med ændringerne beskrevet i skemaet Indsigelsesnotat af 29. marts 2012.

Byplanudvalget den 22. august 2012:

Anbefalet.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

4.

Lokalplan 234 for rækkehusbebyggelsen Sorgenfrivænget

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning har udarbejdet et forslag til lokalplan 234 for rækkehusbebyggelsen Sorgenfrivænget, for at sikre bebyggelsens ensartethed i udformning og farver. Bebyggelsen består af 45 rækkehuse i 8 rækker. Lokalplanforslaget er vedlagt denne sag som bilag.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter de ejendomme, som ligger på Sorgenfrivænget i Sorgenfri bydel.

Sorgenfrivænget

Lokalplanen regulerer rækkehusene i forhold til placering, omfang og ydre fremtræden. Rækkehusene skal overordnet fremstå som de oprindelige huse, men lokalplanen giver mulighed for udskiftning af de oprindelige vinduer og der gives mulighed for efterisolering af tag. Der gives desuden mulighed for at isætte en større andel af glaspartier mod husenes indre gårdhave. Desuden reguleres placering af carporte, garager, udhuse mm.

Servitutter

I forbindelse med lokalplanen foreslås 5 servitutter helt eller delvist ophævet. Servitutterne er vedlagt sagen. Det drejer sig om følgende servitutter:

- Servitut BC 533 af 1. oktober 1958 ophæves angående bebyggelsens omfang og udseende og angående hegn. Servituten ophæves ikke angående brandmure, kloak, vandledninger og fælles varmeanlæg.
- Servitut Z 30 af 9. februar 1965 ophæves
- Servitut Ø 388 af 13. juli 1979 ophæves
- Servitut Ø 388 af 19. juni 1986 ophæves
- Servitut Z 538 af 2. oktober 1984 ophæves.

Miljøvurdering

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

Kommuneplantillæg 15/2009 for Sorgenfrivænget

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 3.2.67 Sorgenfrivænget, hvor parkerings normen er ændret.

Lovliggørelsessager

Der er i Sorgenfrivænget en del verserende lovliggørelses sager, som i de flestes tilfælde drejer sig om udskiftning af de oprindelige vinduer. Tekniske forvaltning påtænker at færdiggøre behandlingen af lovliggørelses sagerne i forbindelse med lokalplan processen. Det vil tilstræbes at afgøre lovliggørelsessagerne i den kommende lokalplans ænd.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslag 234 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 12. september 2012 til den 9. november 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 1/10-1958 ophæves angående bebyggelsens omfang og udseende og angående hegn. Servituten ophæves ikke angående brandmure, kloak og vandledninger, samt fælles varmeanlæg,
5. den eksisterende deklaration af 9/2-1965 ophæves,
6. den eksisterende deklaration af 13/7-1979 ophæves,
7. den eksisterende deklaration af 19/6-1986 ophæves, og
8. den eksisterende deklaration af 2/10-1984 ophæves.

Byplanudvalget den 22. august 2012:

Anbefalet punkterne 1 - 9.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

5.

Lyngholmsvej 21-23: Principgodkendelse af at anvende det tidligere værksted til kontorformål

Sagsfremstilling

European Energy A/S gruppen søger for ejeren af ejendommen Lyngholmsvej 21 - 23 om at omdanne det tidligere snedker- og tømrerværksted til kontorformål.

European Energy A/S gruppen ønsker at erhverve ejendommen med henblik på at indrette hovedsæde for sine aktiviteter. European Energy A/S gruppen er i dag beliggende på Scion DTU og udvikler vindmølleparker i flere europæiske lande, primært med fokus på Tyskland. Endvidere arbejde firmaet med udvikling af projekter inden for solenergi.

Det er tanken at renovere de bedste af de eksisterende værkstedsbygninger, samt at supplere med nye bygninger, jf. det på sagen lagte projektmateriale, så der indrettes lige godt 50 arbejdspladser. Det eksisterende etageareal på 853 m² forøges til 1377 m², hvorved bebyggelsesprocenten stiger fra 20,2 til 32,6. Bebyggelsen er bortset fra en enkelt eksisterende bygning, holdt i 1 etage. Der indrettes 26 parkeringspladser på ejendommen med adgang via Lyngholmsvej. Lyngholmsvej er en mindre villavej med begrænset kapacitet, men på baggrund af den ret begrænsede forøgelse af trafikken vurderes det, at trafikken vil kunne afvikles.

Ejendommen er i den gældende kommuneplan og tidligere kommuneplaner udlagt til boligformål, parcelhuse, med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, tidligere 25.

Hvis kommunalbestyrelsen er positiv over for projektet, foreslår Teknisk Forvaltning, at der udarbejdes tillæg til kommuneplanen og ny lokalplan for området ud fra følgende retningslinjer: Anvendelsen fastlægges til kontorformål; nyt byggeri skal opføres i højst 1 etage; bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30, tagene skal tækkes med ikke reflekterende materialer, ejendommen skal fremstå grøn mod omgivelserne.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår udarbejdelse af ny lokalplan. Økonomiudvalget for så vidt angår udarbejdelse af tillæg til kommuneplanen.

Indstilling

Teknisk forvaltning foreslår, at

1. udvalget meddeler positiv holdning til projektet og udarbejder tillæg til kommuneplanen og lokalplan for området ud fra de foreslåede retningslinjer

eller

2. projektet afslås med hjemmel i Planlovens §12, stk. 3 under henvisning til, at området er udlagt til parcelhusbebyggelse i kommuneplanen.

Byplanudvalget den 22. august 2012:

Udsat.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.

6.

Eremitagevej 4: Tilbygning

Sagsfremstilling

Der er søgt om opførelse af tilbygning på ejendommen Eremitagevej 4, ansøgningen er vedlagt som bilag . Lokalplanforslag 233 for Taarbæk er under udarbejdelse og forventes sendt i høring i august, jf. kommunalbestyrelsens beslutning af den 25. juni 2012. Derfor har forvaltningen meddelt ansøger, at ansøgningen umiddelbart er i strid med det kommende lokalplanforslag og en afgørelse må afvente høringsfristen slut, eller endelig vedtagelse af lokalplanen. Ansøger er samtidig blevet orienteret om kommunens mulighed for, at nedlægge § 14 forbud på ejendommen. Ansøger har derefter fremsendt indsigelse til kommunens brev. Forvaltningen har derefter besluttet, at varsle et § 14 forbud på ejendommen.

Forvaltningen foreslår, at udvalget godkender forvaltningens indstilling om nedlæggelse af § 14 forbud på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget nedlægger § 14 forbud på ejendommen.

Byplanudvalget den 22. august 2012:

Godkendt.

Lene Kaspersen (C) var fraværende.



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

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

26. juni 2012 • J.nr.: NMK-33-00770 • Ref.: MJE

AFGØRELSE

i sag om Lyngby-Taarbæk Kommunes påbud om fjernelse af et udhus på ejendommen beliggende Kulsvierparken 49

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

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 27. juli 2011 om ovennævnte påbud.

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

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

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

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

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Kommunens afgørelse er den 1. august 2011 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af ejendommens ejer. Det er i klagen gjort gældende, at kommunen ikke har haft hjemmel i planloven til at meddele påbud om fjernelse af udhuset.

Sagens oplysninger

Den omhandlede ejendom er omfattet af en privatretlig servitut, der den 23. maj 1956 er tinglyst i forbindelse med stamejendommens udstykning i 188 ejendomme, der fra 1956 – 1958 blev bebygget med rækkehuse. Servituten indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

”Underskrevne ejer af ejendommen ..., der har fået tilladelse til at udstykke ejendommen og bebygge den med rækkehuse, erklærer herved på egne og efterfølgende ejeres vegne, at parcellerne herefter ikke vil blive yderligere bebygget, at facaderne ikke vil blive ændret, hverken ved farveforandring eller ombygning ...”.

Lyngby-Taarbæk Kommune er i servituten indsat som eneste påtaleberettiget.

Der er i en anden servitut tinglyst den 19. november 1957 stillet krav om medlemskab af en grundejerforening.

Lyngby-Taarbæk Kommune har til Natur- og Miljøklagenævnet fremsendt en historisk gennemgang af kommunens administrationsgrundlag og har vedlagt denne et omfattende bilagsmateriale.

Det fremgår ikke af det fremsendte materiale, hvorledes servituten fra 1956, der som citeret indeholder et totalt forbud mod yderligere bebyggelse samt mod facadeændringer, er blevet administreret i de første år efter tinglysningen.

Af et brev af 2. december 1974 fra Lyngby-Taarbæk Kommune til områdets grundejerforening – Lystoftens Ejerlaug – fremgår det, at kommunen har imødekommet grundejerforeningens ønske om en ”fortolkning” af servituten. Det fremgår af brevet, at der vil kunne udføres halvtage (vindfang) på husenes forsider og foretages ændringer med anbringelse af vinduer på 1. sal, og at der vil kunne udføres terrasseoverdækninger m.v. ved husenes bagsider. Det er i brevet videre anført, at kommunen har noteret sig, at grundejerforeningen vil udarbejde en beskrivelse af tidligere godkendte ændringer og opfordre medlemmerne til i videst muligt omfang at bringe allerede udførte bygningsændringer i overensstemmelse med de nævnte retningslinjer. Kommunen anførte afslutningsvist i brevet, at alle byggearbejder skal anmeldes og godkendes af kommunen.

Grundejerforeningen udgav i august 1992 1. udgaven af en husbog. Foreningen oplyste heri, at der var fastlagt klare regler og godkendelsesprocedurer for, hvad den enkelte husejer må og ikke må i forbindelse med vedligeholdelse og bygningsændringer, og at dette var godkendt af Lyngby-Taarbæk Kommune. Disse ”regler” blev herefter nærmere beskrevet i husbogen, idet der bl.a. kunne opføres halvtag mod syd og nord, isættes ovenlysvindue samt vinduer i nordfacade, inddrages del af garage til boligformål, opføres drivhus ved læmur i skel samt opføres skur/legehus i have på maksimalt 3 m² udført i træ og med en højde under hækhøjde, dog maksimalt 1,80 m.

Grundejerforeningens husbog blev i juli 1997 afløst af "Hus- og Ejerlaugsbogen, 2. udgave". Af publikationens forside fremgår det, at der er tale om en "vejledning og orientering for Ejerlaugets beboere om Ejerlaugets anlæg, regler og andre områder af fælles interesse". Der er heri stillet krav til farvevalg m.v.

Grundejerforeningen fik i 1999 udarbejdet tegninger af redskabsskure for et udhus på 5,4 m² og for et udhus på 10,5 m² til opførelse over skel og til deling mellem 2 naboer. Disse tegninger, der er meget detaljerede, blev udarbejdet af et arkitektfirma Paludan & Ramsager. Disse tegninger samt tegninger for vinduer i køkken og garage blev revideret af arkitektfirmaet i 2003 og herefter den 11. september 2003 godkendt af kommunen.

Grundejerforeningen henvendte sig i 2005 til kommunen med ønske om kommunens godkendelse af et ændret administrationsgrundlag, hvilket kommunen med brev af 3. januar 2006 afslog.

På grundejerforeningens hjemmeside er det i dag under overskriften "Bygningsændringer" bl.a. anført, at der som udgangspunkt ikke må ændres ved den eksisterende bebyggelses udseende, men at det under en række menupunkter er oplyst, hvad der kan forventes tilladelse til efter ansøgning af kommunen.

Det er under et menupunkt "Haveskure" anført, at der kan forventes tilladelse til opførelse af sådanne, hvis de følger "godkendt tegning og dennes maksimummål". De ovenfor beskrevne arkitekttegninger er herefter vist på hjemmesiden, og der er som ovenfor nævnt tale om meget detaljerede tegninger, der bl.a. fastlægger mål på stolper, antallet af søm samt udførelsen af flisebelægning.

Der er på hjemmesiden på tilsvarende måde under menupunkter "Nordfacade", "Sydfacade", "Tag" og "Enderækkehuse" givet oplysning om, hvad der kan forventes tilladelse til med hensyn til om- og tilbygninger.

Klageren kontaktede i 2009 kommunen i forbindelse med købet af ejendommen, idet klageren ønskede at foretage ombygningsarbejder. Kommunen besvarede henvendelsen med en e-mail af 19. oktober 2009, hvori kommunen oplyste, at området var omfattet af servitutter. Kommunen anbefalede klager at se på grundejerforeningens hjemmeside, hvor bl.a. arkitekttegningerne med mål for haveskure fandtes.

Klager meddelte den 31. maj 2010 kommunen, at man havde opført et udhus på 9,9 m².

Efter en mailveksling med grundejerforeningen varslede kommunen med brev af 16. februar 2011 påbud om udhusets fjernelse, hvorefter kommunen den 15. marts 2011 traf afgørelse om et sådant påbud. Kommunen henviste i afgørelsen til planlovens § 51, stk. 5, og § 63, stk. 1, og anførte ligeledes, at opførelsen af udhuset har været strafbart efter planlovens § 64, stk. 1, nr. 3.

Kommunens afgørelse blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som den 6. maj 2011 traf afgørelse om at ophæve kommunens afgørelse og hjemvise sagen til kommunens fornyede behandling som følge af, at kommunens afgørelse var truffet på grundlag af en urigtig retsopfattelse, idet kommunen fejlagtigt havde været af den opfattelse, at et forhold, der er i strid med en privatretlig servitut, er "ulovligt" efter planloven.

Kommunen har på denne baggrund – efter at have foretaget varsel herom – truffet den nu påklagede afgørelse af 27. juli 2011. Kommunen har påbudt udhuset fjernet under henvisning til planlovens § 43. Kommunen har i afgørelsen anført, at man den 30. juni 2010 modtog en klage over det opførte udhus og efterfølgende havde konstateret, at der var tale om et udhus på ca. 10 m².

Kommunen har i afgørelsen henvist til ovennævnte servitut fra 1956 og den heri indeholdte bestemmelse om, at parcellerne ikke må yderligere bebygges. Kommunen har videre anført, at kommunen har påtaleretten efter servitutten. Kommunen har videre henvist til "den grønne Hus- og Ejerlaugsbog" samt til "koncept for enkelt redskabsrum på 5,4 m² tegning nr. 1A fra Paludan & Ramsager godkendt af Lyngby-Taarbæk Kommune den 11.9.2003".

Det er i klagen navnlig anført, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke har haft hjemmel i planlovens § 43 til at meddele påbuddet, da der efter klagerens opfattelse hersker rimelig tvivl om, hvorvidt servitutten er overtrådt. Klageren har anført, at kommunen ikke tidligere har bragt planlovens § 43 i anvendelse i området, og at der i området er opført en lang række udhuse – der ikke adskiller sig fra klagerens – og anden bebyggelse i form af terrasseoverdækninger m.v.

Det er i klagen videre anført, at det koncept for skure, som kommunen har lagt til grund for sin afgørelse, af grundejerforeningen er ønsket ændret, hvilket kommunen i 2006 afslog.

Klageren har ligeledes gjort gældende, at kommunen har handlet i strid med lighedssættningen, idet klageren har peget på 8 ejendomme inden for servitutens område, hvorpå der i umiddelbar nærhed af klagerens ejendom er opført udhuse. Klageren har anført, at der på flere af disse ejendomme ligeledes er opført terrasseoverdækninger.

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 7. december 2011 dels fremsendt ovennævnte historiske gennemgang og dels udtalt sig om klagen. Kommunen har anført, at dersom ansøgte til- og ombygninger og vedligeholdelsesarbejder opfylder "disse aftalte standardløsninger jf. Hus- og Ejerlaugsbogen, 2. udgave, samt tegningskoncept for redskabsskure (suppleret med målangivelser) samt koncept for vinduer i køkken og garage, så vil kommunen ikke håndhæve servitutten fra 1956 og bringe planlovens § 43 i anvendelse". Klageren har kunnet finde oplysning om disse forhold på grundejerforeningens hjemmeside.

Kommunen har oplyst, at man i et enkelt tilfælde – i 2003/2004 – har bragt planlovens § 43 i anvendelse over for et opført udhus, der ikke "overholdt tegningskonceptet".

Kommunen har videre udtalt, at klageren valgte at opføre udhuset uden at anmode grundejerforeningen om godkendelse og uden at anmelde dette til kommunen. Efter kommunens opfattelse er der efter byggelovgivningen pligt til at foretage en sådan anmeldelse til kommunen, selvom der er tale om en småbygning, der ikke overstiger 10 m², når ejendommen er omfattet af en privatretlig servitut.

Kommunen har henvist til, at der er medlemspligt til grundejerforeningen, og at der på foreningens hjemmeside er oplyst om servitutten.

Med hensyn til andre ejendomme i området har kommunen oplyst, at en række terrasseoverdækninger er opført og godkendt, da der forelå samtykkeerklæringer fra berørte naboer, ligesom kommunen påregner, at også andre opførte sådanne overdækninger kan forventes godkendt under forudsætning af, at der fremsendes samtykkeerklæringer fra naboer.

Hvad angår udhuse opført på andre ejendomme har kommunen anført, at man har godkendt sådanne udhuse, hvis de er opført før 1975, og der har foreligget samtykkeerklæring fra grundejerforeningen, eller hvis de efterfølgende er opført i overensstemmelse med arkitektfirmaets tegningskoncept. Kommunen har anført, at dette koncept ikke er forkastet, selvom grundejerforeningen har ønsket en revision af dette.

Kommunen har om de 8 ejendomme, som klageren har henvist til, anført, at man ikke er bekendt med, at der er opført udhuse på disse ejendomme, men at kommunen er i gang med at indhente materiale til belysning heraf. Efter kommunens umiddelbare opfattelse er der for 4 af disse ejendomme tale om udhuse på under 3m², hvilket er i overensstemmelse med "aftalegrundlaget, jf. Husbogen 1 udgave".

Kommunen har videre udtalt, at lighedsgrundsætningen er fulgt, idet "al fravigelse fra den tinglyste servitut er sket ud fra et fast aftalt administrationsgrundlag".

Klageren har hertil med brev af 30. januar 2012 bl.a. anført, at kommunen gennem tiden har administreret på forskellige grundlag, og at servituten aldrig er blevet håndhævet. Klageren finder at have fulgt proceduren ved anmeldelse af det opførte udhus til BBR.

Kommunen har med brev af 29. maj 2012 bl.a. anført, at det er kommunen, der har påtaleretten efter servituten, hvorfor det er kommunen, der kan beslutte, om den ønsker at anvende denne påtaleret. Kommunen reagerer, når kommunen bliver bekendt med forhold, der ikke ligger inden for servituten og de aftalte administrationsgrundlag/koncepter, og i disse tilfælde håndhæver kommunen sin påtaleret.

Klageren har afslutningsvis med brev af 13. juni 2012 fastholdt, at kommunen ikke konsekvent har udnyttet sin påtaleret. Klageren har videre anført, at kommunen fortsat ikke har grebet ind over for de opførte udhuse på de andre ejendomme, som klageren har peget på.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et sådant retligt spørgsmål, om Lyngby-Taarbæk Kommune har haft hjemmel i planloven til med den påklagede afgørelse at påbyde det opførte udhus fjernet.

En kommunes mulighed for at administrere på grundlag af privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved påbud eller forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Det er kommunens egen beslutning, om planlovens § 43 skal bringes i anvendelse, idet kommunen ikke efter planloven har nogen pligt hertil. Hvis kommunen som i dette tilfælde har påtaleret efter servitutten, kan den i stedet vælge at søge servitutten håndhævet ved privatretligt søgsmål.

Servitutbestemmelsen om, at der ikke må ske yderligere bebyggelse eller foretages ændringer af facaderne, omhandler sådanne forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, og er derfor omfattet af planlovens § 43.

Kommunen ville derfor med hjemmel i planlovens § 43 kunne have håndhævet servitutbestemmelsen og således gennem forbud og påbud havde modsat sig bebyggelse, f.eks. i form af udhuse.

Det må imidlertid konstateres, at Lyngby-Taarbæk Kommune i hvert fald siden 1974 ikke har søgt servitutstens forbudsbestemmelse håndhævet hverken gennem civilt søgsmål til udøvelse af sin påtaleret eller som planmyndighed efter planlovens § 43 (og de tidligere gældende tilsvarende bestemmelser i den dagældende kommuneplanlov og forud herfor i de tidligere bygge love). Der er således inden for servitutstens område i betydeligt omfang opført ny bebyggelse. Servitutstens forbudsbestemmelse vil på denne baggrund ikke længere kunne håndhæves af kommunen efter planlovens § 43.

Kommunen har derimod efter aftale ladet området grundejerforening udarbejde skiftende retningslinjer for, hvad der har kunnet opføres af bebyggelse på de af servitutten omfattede ejendomme, og kommunen har herefter "godkendt" disse retningslinjer. Der er tale om detaljerede retningslinjer for bl.a. opførelse af udhuse.

Disse retningslinjer, der således er formløst udarbejdet og herefter offentliggjort af grundejerforeningen i husbøger og senere på foreningens hjemmeside, er herefter blevet administreret af kommunen, som om det var bindende forskrifter.

Sådanne bindende bestemmelser om bebyggelsers beliggenhed, omfang og udformning, skal imidlertid – dersom de skal kunne håndhæves efter planloven – være fastlagt i en lokalplan, der af kommunen er tilvejebragt efter bestemmelserne herom i planlovens kapitel 6. Dersom sådanne bestemmelser var fastlagt i en privatretlig servitut, ville de ligeledes kunne håndhæves af kommunen med hjemmel i planlovens § 43. Det tilføjes, at der næppe ville være hjemmel til at fastsætte lokalplanbestemmelser med en sådan detaljeringsgrad som i retningslinjerne i grundejerforeningens husbøger og på foreningens hjemmeside.

Kommunens administration af servitutområdet har således været baseret på formløst udarbejdede retningslinjer, der ikke i relation til planloven har nogen retsvirkning.

Lyngby-Taarbæk Kommune har derfor ikke haft hjemmel i planloven til at kræve disse retningslinjer overholdt, hvorfor kommunens afgørelse af 27. juli 2011 om påbud om fjernelse af det opførte udhus ophæves som værende uden hjemmel og dermed ugyldig.

Der er ikke med denne afgørelse taget stilling til, om kommunen gennem civilretligt søgsmål som påtaleberettiget ville kunne kræve udhuset fjernet, ligesom det falder uden for Natur- og Miljøklagenævnets kompetence at tage stilling til, om kommunen efter byggelovgivningen ville kunne stille et sådant krav.



Marianne Jensen
Specialkonsulent

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Martin Skjønnemand

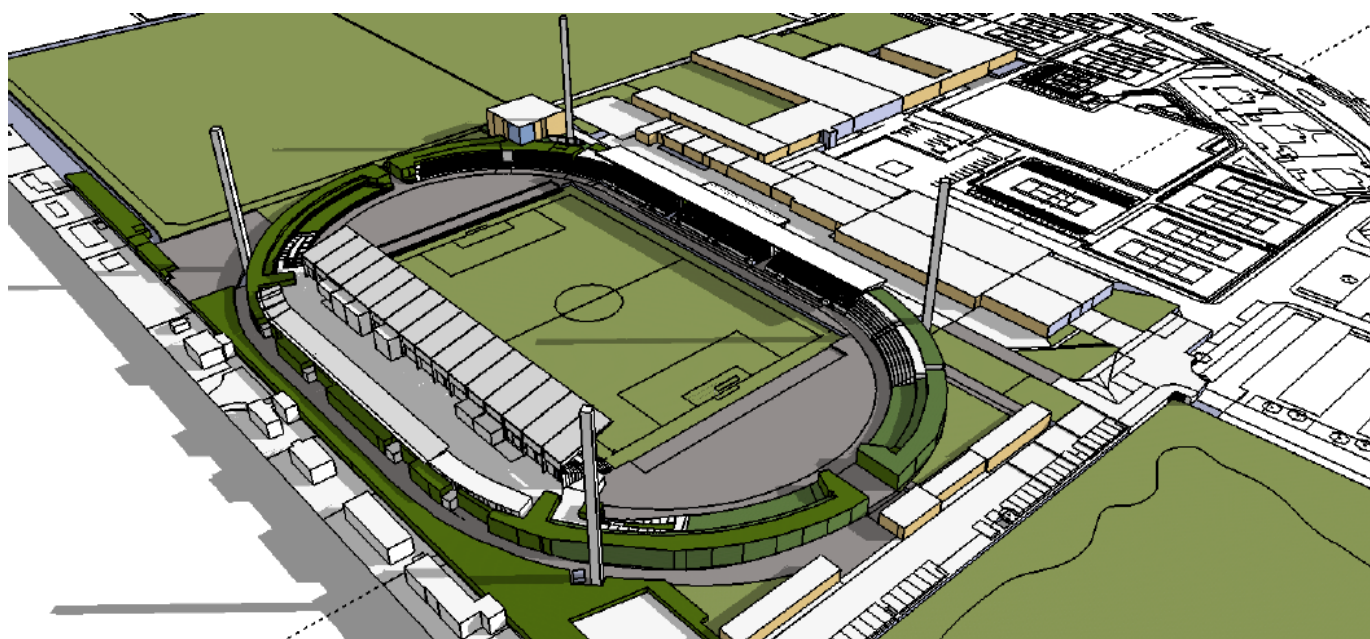
Mar_skj@hotmail.com

Lyngby-Taarbæk Kommune, j.nr. 20100630321

plan-byg@ltk.dk

243 Vesttribunen på Lyngby Stadion

FORSLAG



Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

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

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

Hvordan er fremgangsmåden?

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

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

Dispensationer

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

Offentliggørelse af lokalplanforslag

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

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

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

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

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

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

REDEGØRELSE

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

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

TRIBUNEBAGVÆG

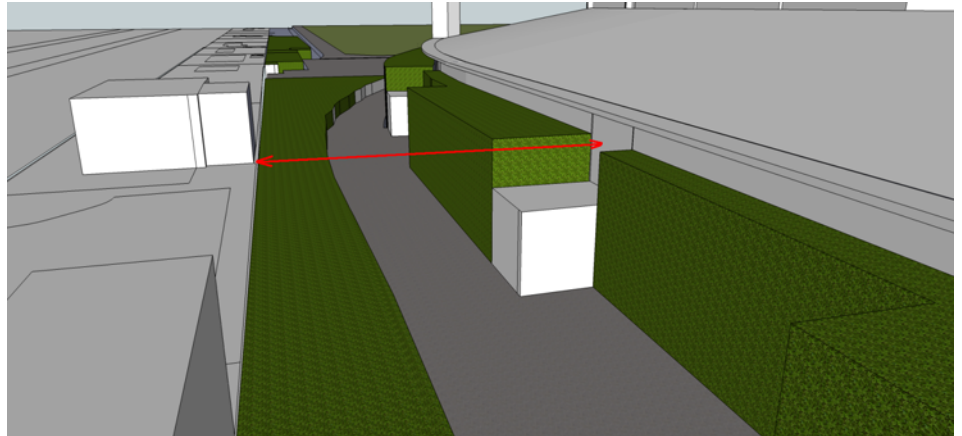
Bagvæggen på den gamle tribune skal bevares af hensyn til dens virkning som støjskærm mod naboer:



Bagvæggen på den gamle tribune.

BODER MV.

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



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

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



Den gamle tribuneoverdækning med sit nuværende udhæng på 12 m.



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



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

SKYGGEFORHOLD

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

UBEBYGGEDE AREALER

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



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



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

BILAG

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

Bilag 2: Skyggediagrammer.

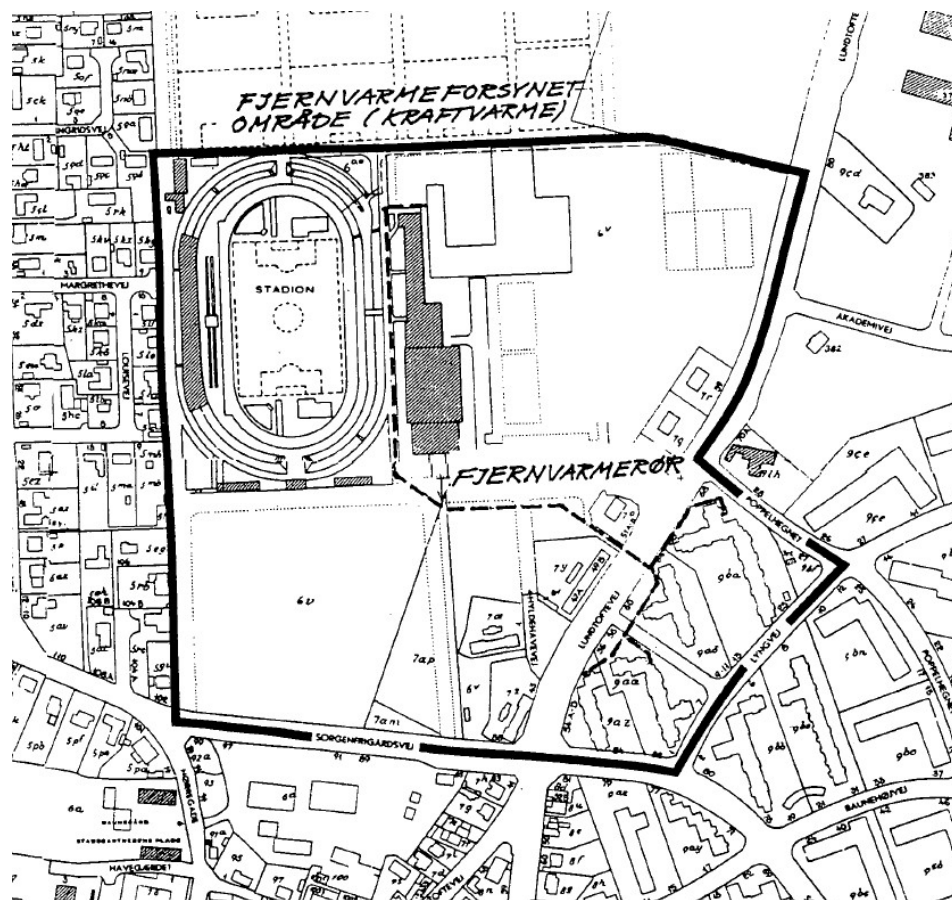
ORTOFOTO



Lyngby Stadion. Lokalplanområdet afgrænset med rød.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

KOMMUNEPLANRAMME	Kommuneplan I Kommuneplan 2009 er kommuneplanramme 1.6.40 gældende. Denne udlægger området til Rekreativt område; idrætsanlæg. Maksimal højde for byggeri 12,5 meter. Lokalplanen holder sig derfor inden for de gældende rammer af kommuneplanen.
BEREDSKABSPLAN	Andre planer Virkeliggørelsen af nærværende lokalplan skal ske under iagttagelse af den til enhver tid gældende Beredskabsplan for Lyngby Stadion (senest vedtaget af Kommunalbestyrelsen 2012). Desuden skal det sikres, at de sikkerheds- og beredskabsmæssige forhold sker i henhold til nationale og internationale regler og retningslinjer på området.
TILSLUTNINGSPLIGT	Servitutter Jf. servitut tinglyst på ejendommen d. 21.04.1994 matr. 6v, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby: Ejendommene er pålagt tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarmeforsyning fra kraftvarmeanlægget på Lyngby Stadion. Servitut tinglyst på ejendommen d. 29.05.1996 matr. 6v, 6ao, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, fungerer som rettelse til ovenstående servitut og berigtiger beliggenheden af fjervarmerør.



Beliggenheden af fjernvarmerør jf. servitut af d. 29.05.1996

Museumslovgivning

FORTIDSMINDER

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

Miljøvurdering

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

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

LOKALPLAN 243

For vesttribunen på Lyngby Stadion

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

§ 1. Lokalplanens formål

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

§ 2. Område og zonestatus

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

6ao samt del af 6v,

Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby

- 2.2. Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

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

§ 4. Vej- og adgangsforhold

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

§ 5. Bebyggelsens placering og omfang

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

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

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

§ 7. Ubebyggede arealer

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

§ 8. Ledningsanlæg

- 8.1. Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 9. Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

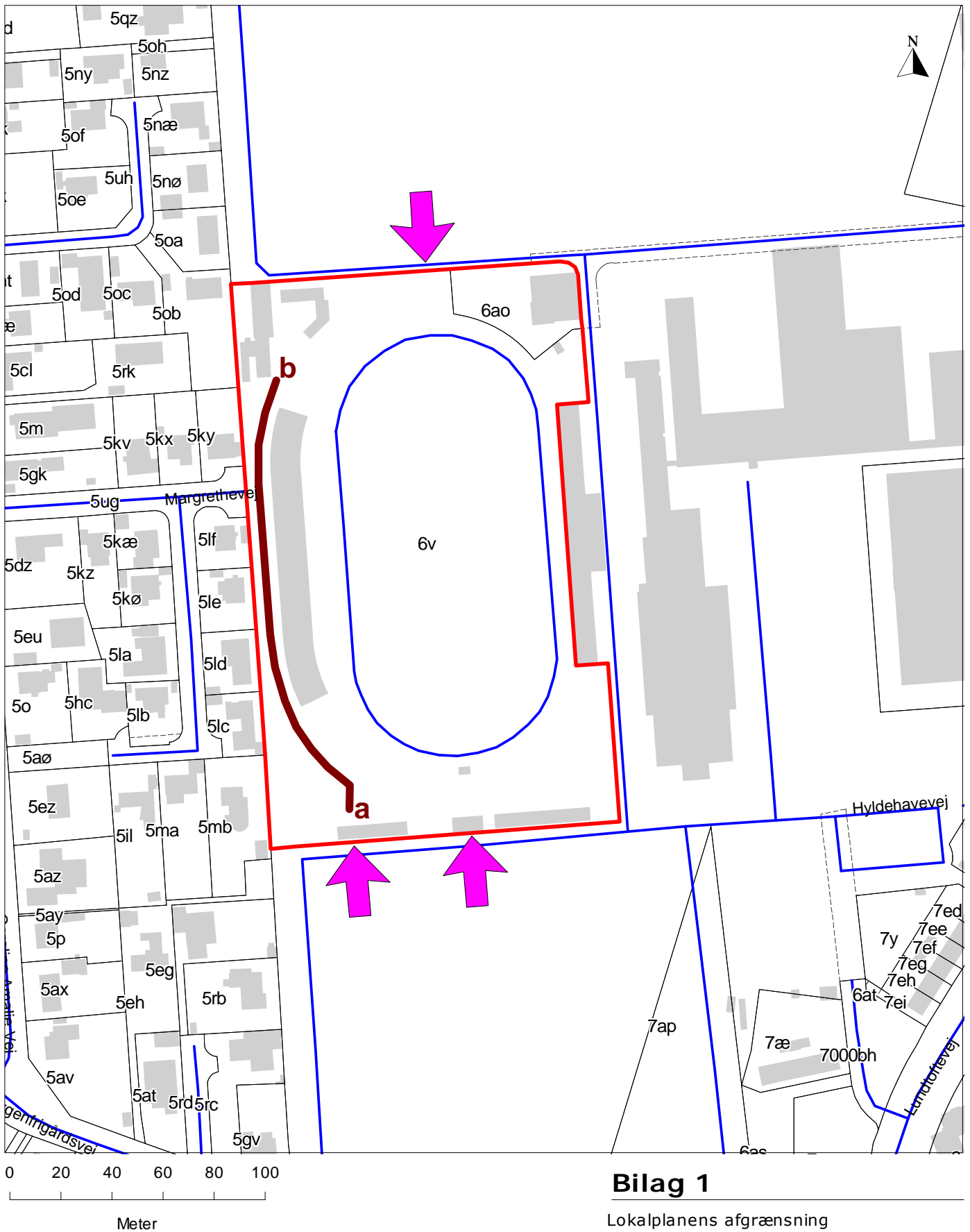
§ 10. Vedtagelsespåtegning






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

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen



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

Bilag 2

Skyggediagrammer

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

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

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



Den gamle tribune, efterårsjævndøgn kl. 06.47



Den nye tribune, efterårsjævndøgn kl. 06.47



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.04



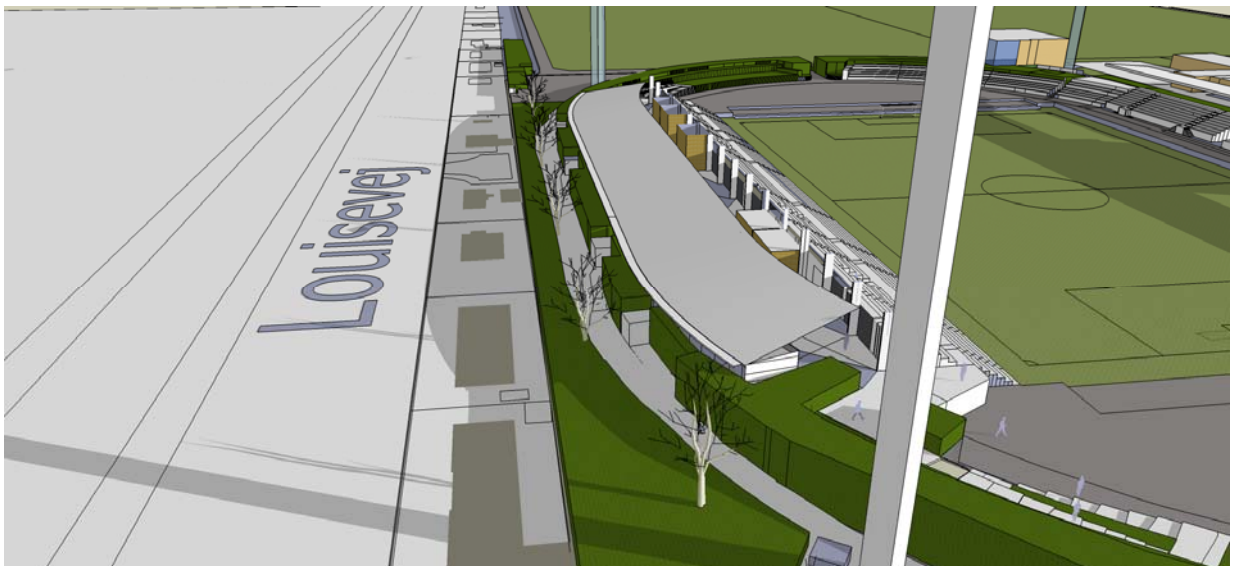
Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.04



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.13



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.13



Den gamle tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.43



Den nye tribune, efterårsjævnøgn kl. 07.43

SCREENING

Sag : Lokalplan 243 Vesttribunen på Lyngby Stadion	Bemærkninger				
Dato : 27-07-2012					
Sagsbeh. : anol					
Fagtilsyn :					
Kontrol :					
<i>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</i> <i>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</i>	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	
Befolkning					
• Sundhed og velfærd	X				1
• Svage grupper	X				2
• Tilgængelighed	X				3
• Sikkerhed og tryghed	X				4
Natur					
• Biologisk mangfoldighed	X				5
• Fauna	X				6
• Flora	X				7
• Indhold af biotoper	X				8
• Fredning og beskyttelse	X				9
Forurening					
• Støj		+-			10
• Lys / skygge		-			11
• Luft	X				12
• Jordbund	X				13
• Grundvand	X				14
• Overfladevand	X				15
• Spildevand	X				16

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

Formål

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

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

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

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

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

Proces (organisation m.m.)

(figur med pile)

+ beskrivelse af rækkefølge + hvem gør hvad (faglige 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 tilbundsgående 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 ?

231 for Kongestien i Sorgenfri



Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan.....	3
Lokalplanens indhold.....	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	11
Lokalplanens bestemmelser.....	13
Lokalplanens retsvirkninger.....	16

Baggrund for lokalplan

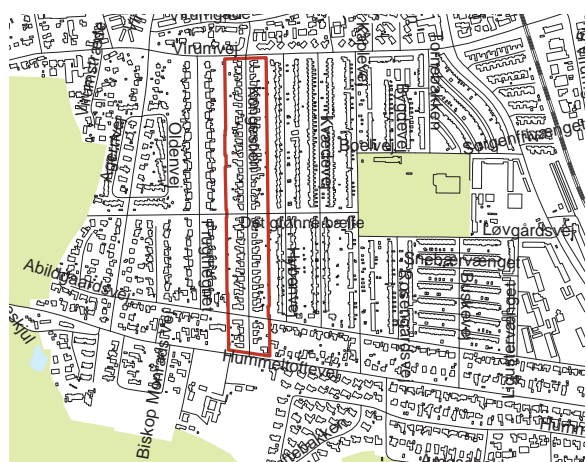
Den 14. september 2011 besluttede Byplanudvalget, at der skal udarbejdes en lokalplan for "Sorgenfrihusene" på Kongestien i Sorgenfri. Beslutningen blev taget på baggrund af grundejerforeningens ønske og for at undgå, at fremtidige bygningsændringer vil ødelægge området helhedspræg.

Der findes ikke i forvejen en byplanvedtægt eller lokalplan for området. Der findes flere servitutter på vejen. En servitut fra 1944, som er lyst på 52 af vejens 76 huse bestemmer, at disse huse skal opføres som det først opførte hus på matr. 17a. Denne servitut aflyses med lokalplanen bl.a. angående bebyggelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter de ejendomme på Kongestien, som ligger mellem Virumvej og Hummeltoftevej. Bygningerne på ejendommene er parcelhuse, som overvejende fremstår i pudset mur og med røde tegltage med lav rejsning, mange af dem er opført i 1940'erne og 1950'erne.

Lokalplanen omfatter også vejareal samt en lille del af Det grønne bælte, som er en sti i et smalt rekreativt grønt område, der spænder mellem Frederiksdals Jorder i vest og Hummeltofteskolens boldbaner i øst.

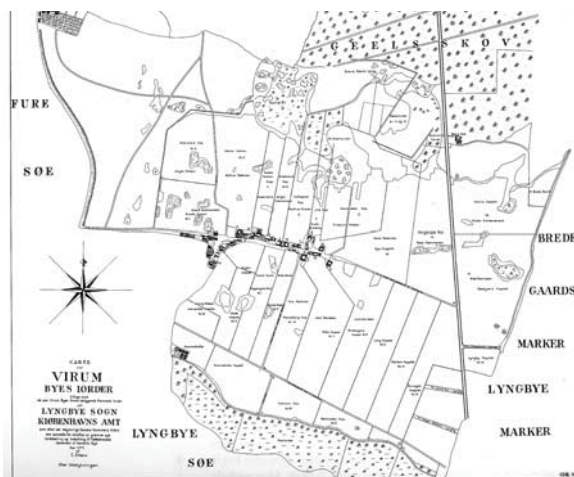


Lokalplanens område

Kongestien ligger i bydelen Sorgenfri, som primært består af boligområder med mange parcel- og rækkehuse samt etageboliger. Sorgenfri har et lokalcenter for detailhandel ved Sorgenfri Station. Kongestien ligger tæt på grønne områder som Frederiksdals Jorder ned til Furesøen, Lyngby Åmose og Lyngby Sø.

Områdets historie

Området, som Kongestien er en del af, har været dyrket af Virumbønderne i århundreder. I 1771 fik Virumbønderne deres jord udskiftet i jordlodder, og denne udskiftning ligger til grund for områdets nuværende matrikelinddeling.



Udskiftningskort fra 1771. Kortet viser den struktur, som ligger til grund for Sorgenfri.

I 1864 blev jernbanen fra København via Hillerød til Helsingør indviet, og i 1923 kom der et stop i Virumgade. Da DSB midt i 1930'erne elektrificerede strækningen København-Holte, blev der oprettet S-togstationer i Virum og Sorgenfri, og stoppet i Virumgade blev nedlagt.

I 1930'erne blev der udarbejdet en byplan for Virums udbygning med forbillede i den engelske haveby. Det var første gang i Danmark, at man udarbejdede planer for at anlægge en hel forstad med parker og grønne områder.

Formålet var at skabe en sund og velfungerende by med et centrum bestående af butikker og service omkranset af boligkvarterer for forskellige indkomstgrupper.

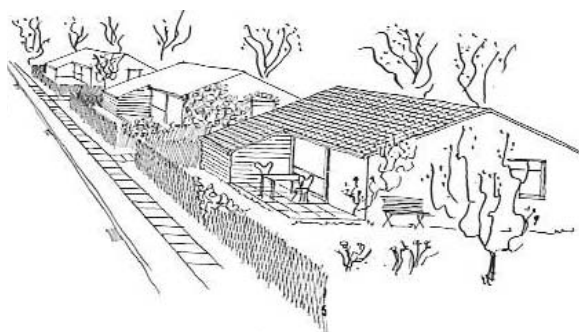
Kongestien hed tidligere Spurveskjulsbakken, og vejen blev anlagt i 1941.



Kongestien er en lang lige vej, som markerer skellet fra jordudskiftningen i 1771.

Husene på Kongestien

Et konkurrenceprojekt fra 1940 om økonomiske hustyper af danske materialer udmøntede i dette samlede anlæg med enfamilieshuse, "Sorgenfrihusene". Bebyggelsen er tegnet af arkitekt Mogens Lassen, som var blandt pionererne indenfor dansk funktionalisme. Mogens Lassen var inspireret af den inter-



Illustrationer fra Mogens Lassens konkurrenceprojekt til "Bedre Boliger af danske Materialer", 1940.

nationale modernisme, og han omsatte den schweiziske arkitekt Le Corbusiers modernistiske farveskala til nordiske forhold. Mogens Lassen havde oprindeligt tiltænkt bebyggelsen tagbeklædning af eternit.

"Sorgenfrihusene" er placeret med flugtende facader på hver side af den nord-sydgående vej. "Sorgenfrihusene" var oprindeligt på ca. 72 m² hver, i én etage med sadeltag. Et loftvindue i tagrygningen var tænkt til blandt andet at oplyse en blomsterkasse på samme størrelse i stuen.

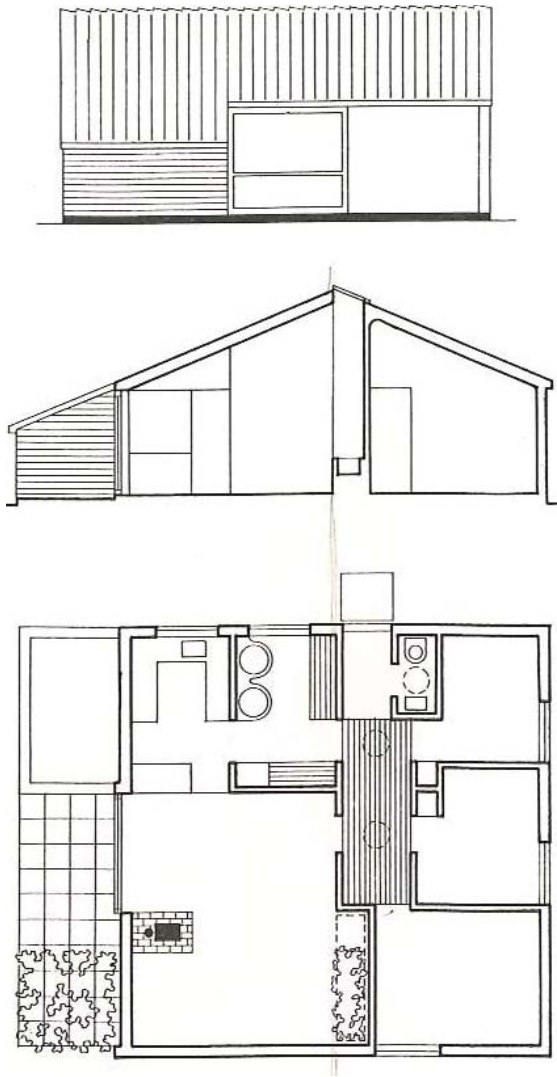
Det arkitektoniske udtryk er beskedent og enkelt - en fin gentagelse af den lille huskrop mod vejen. Kongestiens lige forløb i det let bakkede terræn gør, at hustagene på afstand opleves let forskudte i forhold til hinanden, fordi de følger terrænet.

De oprindelige huse blev bygget af beton med ydermur af bloksten, som blev hvidpudsede. Tagene blev udført som ribbedæk, der blev asfalteret på oversiden og belagt med røde teglsten. Senere har Mogens Lassen og andre arkitekter tegnet flere huse på vejen, som fremstår i andre farver end hvid og med tage, som ikke er beklædt med røde tegl.

I dag fremstår Kongestien med mange huse i hvid puds og mange tage i røde teglsten, men suppleret af andre farver, materialer og tagbeklædninger. Man oplever dog stadig gentagelsen af de små huskroppe, som ligger på lige linje på hver side af vejen.



Gentagelsen af de små huskroppe langs vejen



Plan, snit og opstalt fra Mogens Lassens konkurrenceprojekt til "Bedre Boliger af danske Materialer", 1940.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at sikre et ensartet udtryk i bebyggelsen "Sorgenfrihuse- ne", så denne fortsat opleves som en samlet bebyggelse. Centralt for oplevelsen fra Kongestien er gentagelsen af de røde tegltage, de små lyse huskropper på en lige linje langs begge sider af vejen, samt tagenes retning og hældning.

Lokalplanen skal sikre det ensartede udtryk ved at fastsætte bestemmelser for omfang, placering og ydre fremtræden for de huse, som ligger ud mod Kongestien.

Lokalplanen har også som formål at sikre området grønne præg ved at fastsætte bestemmelser for karakteren af hegning, forhave, rekreative arealer og de grønne rabatter langs Kongestien.



På Kongestien opleves gentagelsen af de små lyse huskropper langs den lange lige vej og det grønne præg som væsentlige karaktertræk.

Formålet med lokalplanen er også at fastlægge anvendelsen i delområde 1 og delområde 2 til boligformål, og at fastlægge anvendelsen i delområde 3 til rekreativt anlæg og offentlig sti, se bilag 1.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter de ejendomme på Kongestien, som ligger mellem Virumvej og Hummeltoftevej. Lokalplanområdet omfatter 76 ejendomme, vejen Kongestien samt et område til rekreativt anlæg og offentlig sti.

De fleste af husene langs Kongestien er opført med ensartede bygningskropper langs Kongestien, disse kaldes hovedhuse. På to ejendomme, nemlig Kongestien 10 og Hummeltoftevej 134 (matr. 17bp og 17bl), har bebyggelsen en anden retning end resten af husene på vejen, fordi der ikke er plads til et hovedhus på disse grunde. De to ejendomme er dog taget med i lokalplanen for at sikre placering og ydre fremtræden af bebyggelsen, og for at sikre at der kun bygges i en etage, så helhedsindtrykket på vejen bevares.

Lokalplanen inddeles i tre delområder. I delområde 1 skal hovedhuse placeres mellem 4,2 og 5,0 m fra skel mod Kongestien. I delområde 2 skal hovedhuse placeres mellem 7,4 og 7,8 m fra skel mod Kongestien. Dette er udtryk for eksisterende forskelle i området. Delområde 3 er en del af Det grønne bælte.

Områdets anvendelse

Delområde 1 og 2 må kun anvendes til boligformål til helårsbeboelse. Delområdet 3 må kun anvendes til rekreativt anlæg og offentlig sti.

I delområde 1 og 2 er det 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 indenfor området.

Udstykninger og sammenlægninger

Der må ikke udstykkes yderligere, dog er mindre skelreguleringer til offentlig vej-, sti- og friarealer tilladt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kongestien er en privat fællesvej. Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende vej- og



Rækken af husgavle markerer vejens terræn

stiforhold i området.

Lokalplanen fastsætter, at der indenfor delområde 1 og 2 skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser på egen grund. Det vil sige, at der skal være plads til 2 parkeringspladser, men at de ikke behøver at være anlagt.

Bebyggelsens omfang og placering

Hovedhuse er de huse, som ligger ud mod Kongestien og er markeret med en stjerne på bilag 2. Hovedhuses facader vinkelret på Kongestien kaldes gavle. Tilbygninger er bebyggelse, som er placeret bagved hovedhuse, dvs. længere fra Kongestien end hovedhusets gavle. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl er ikke hovedhuse.

Indenfor delområde 1 og 2 gælder, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 30, og at bebyggelse kun må have én etage.

Hovedhuse og bebyggelse på matr. 17bp og 17bl

Hovedhuses højde må ikke overstige 5,4 m til kip. De oprindelige huse var op til 5 m høje, hvortil der er lagt 40 cm for at tage hensyn til nye typer tagmaterialer og isoleringskrav. Denne maksimale højde sikrer, at hovedhusenes højde opleves ensartet. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl må heller ikke overstige 4,6 m. Skorstene er undtaget fra disse højdebegrænsninger.

Hovedhuse indenfor delområde 1 samt bebyggelse på matr. 17bp skal placeres mellem 4,2 og 5,0 m fra skel mod Kongestien. Hovedhuse indenfor delområde 2 skal placeres mellem 7,4 og 7,8 m fra skel mod Kongestien. Disse afstande til vejskel svarer til de nuværende afstandene i området og sikrer, at hovedhusene opleves som om de ligger på en lige linje. Undtaget for denne regel er bebyggelse på matr. 17bl, fordi huset ligger anderledes på matriklen end de andre huse pga. hjørneafskæring mod Hummeltoftevej.

Hovedhuset på matr. 17bk skal placeres i en afstand af mindst 1 m fra hjørneafskæring. Hvis bebyggelsen skulle have holdt bygningsreglementets 2,5 m afstand til skel her, ville der ikke være plads til et hovedhus med en 8 m lang facade mod Kongestien.

Hovedhuse skal placeres højst 3,5 m fra nordskel. Sammen med bygningsreglementets krav om, at bebyggelse skal placeres mindst 2,5 m fra naboskel sikres det, at hovedhuse placeres med omtrent samme afstand i forhold til nordskel, og at hovedhuse opleves som fritliggende. Derved opleves hovedhusenes gentagelse langs vejen. Hovedhuse på matr. 17æ og 17cx skal placeres mellem 6,0 og 7,0 m fra skel mod Virumvej, så de to huse opleves som om de ligger overfor hinanden, som en slags indgang til Kongestien.

Hovedhuses facader mod Kongestien skal placeres parallelt med Kongestien og være lodrette. Hovedhuses facadehøjde mod Kongestien skal være mindst 2,2 m. Hovedhuses gavle skal placeres vinkelret på Kongestien og være lodrette. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader skal være parallelle med eller vinkelrette på Kongestien, og at de skal være lodrette. Disse bestemmelser ensretter bebyggelsens placering i forhold til Kongestien samt facadehøjden.

Hovedhuses facadelængde mod Kongestien skal være mindst 8 m, så man undgår at der bygges korte huse. Hovedhuses gavllængde skal være mellem 8,0 og 9,0 m, så gavlene opleves som en gentagelse langs vejen.

Hovedhuse skal fremstå med sadeltag, hvor tagryggen ligger parallelt med Kongestien. Begyggelse på matr. 17bp og 17bl skal også fremstå med sadeltag.

Sadeltage skal have en hældning på 20-25 grader. Tage må ikke være afvalmede. På denne måde sikres ensartede taghældninger og gavle. Hovedhuses gavle må ikke dækkes af tilbygninger for at sikre oplevelsen af de gentagne gavle langs vejen.

Carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv.

Carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. skal placeres mindst 2 m længere fra Kongestien end hovedhusets facade-linje mod Kongestien, så oplevelsen af huskroppene mod Kongestien ikke afbrydes.

Højden af carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv., som er placeret langs med hovedhuses gavle, må ikke overstige hovedhusets facadehøjde mod Kongestien. For carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. i baghaver gælder der ingen særlige bestemmelser, hvorfor bygningsreglementets bestemmelser om højde gælder her.

Tilbygninger

Tilbygningers højde må ikke overstige højden på det hovedhus, som tilbygningen er en del af. Herved fremstår hovedhuset som den væsentligste del af sammenbygningen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader på hovedhuse og matr. 17bp

Hovedhuses gavle og hovedhuses facader mod Kongestien skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader/gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå.

Pastelfarver defineres som lette, lyse nuancer som lyseblå, lysegrøn, lysegul og rosa. Facaderne skal være pudsede for at under-

strege den oprindelige arkitekturs skarpe, modernistiske formsprog. Facaderne skal være lyse for at skabe et ensartet udtryk langs vejen, men kan variere i farvenuance fra hvid til lys pastelfarve eller lys grå for at udtrykke let forskellighed indenfor de ensartede huskropper. Farvevariationen passer til arkitekt Mogens Lassens modernistiske arkitekturudtryk.

Vinduespartier i hovedhuse og på matr. 17bp
Hovedhuses vinduespartier mod Kongestien må højst fylde 45% af facadearealet, og vinduespartier i gavle må ligeledes højst fylde 45% af hvert gavlereal. Det betyder, at over halvdelen af arealet på hver facade vil fremstå i mur, dog er dette ikke gældende for hovedhuses havefacader. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at vinduespartier højst må fylde 45% af henholdsvis facader og gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej.

Tage, tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler

Hovedhuses tage samt tage på matr. 17bp og 17bl skal fremstå med uglaserede, røde tegltagsten. Den ensartede tagbeklædning er med til at understrege helhedsindtrykket på Kongestien.

Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler i tagflader, som vender mod Kongestien må tilsammen højst fylde 15% af tagfladen. Solcelle- og solfangerpaneler på tagflader, som vender mod Kongestien skal placeres plant med tagfladen. Begrænsningen med de 15% gælder ikke for tagflader, som vender væk fra Kongestien, eller for tilbygninger. Solcelle- og solfangerpaneler skal placeres, så de ikke giver refleksionsgener på naboejendomme.

Eventuelle sternkanter skal fremstå enten i hvid, sort eller grå. De oprindelige huse havde ikke sternkanter.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer må kun anvendes til have og udeophold samt parkering. For at sikre området grønne karakter oplevet fra Kongestien, skal mindst 50% af forhaven



Et eksempel på de store, rumskabende træer på Kongestien - her en trægruppe med fyrretræer.

fremstå beplantet. Forhaver er en betegnelse for arealet, som ligger mellem ejendommens skel mod Kongestien og hovedhusets facadelinje mod Kongestien.

Hegn i forhaver mod Kongestien og 2 m længere ind på grund end hovedhusets/bebyggelsens facadelinje mod Kongestien skal være levende, grønne hegn. På den måde sikres oplevelsen af den grønne karakter i området set fra Kongestien.

Hegn mod Virumvej, Det grønne bælte, Abildgaardsvej og Hummeltoftevej skal være levende, grønne hegn.

De eksisterende grønne rabatter langs vejen skal fortsat fremstå som græs for at understøtte områdets grønne karakter.

Langs Kongestien findes enkelte markante træer. Det vil give mere byrumskvalitet, variation og bidrage til områdets grønne udtryk, hvis flere træer fremstår markante set fra Kongestien.

Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Terrænreguleringer mod vej skal fremstå i natursten eller fremstå beplantet.

Der må ikke parkeres større last- eller varebiler, og der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer.

Paraboler må kun placeres i baghaver. Overkanten af paraboler må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn.

Delområde 3 er en del af Det grønne bælte, som fortsat skal fremstå som et rekreativt grønt område med stiforbindelse. I delområde 3 skal den eksisterende træbeplantning fastholdes eller genplantes.



Midt i lokalplanområdet afbrydes bebyggelsen af en tværgående offentlig sti i Det grønne bælte.

Skiltning

Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

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.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

Servitutter

Der findes flere servitutter på ejendommene på Kongestien.

Servitut AZ 518 af 02/09/1944 ophæves angående virksomhedsdrift, husdyr, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning. Servitutten ophæves ikke angående vejlaug.

Servitut K 494 af 29/11/1944 angående skråninger ophæves helt.

Servitut K 494 af 31/03/1950 angående dobbelthuse, have, hegning, kloak-, gas- og vandledninger ophæves helt.

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 rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanen er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

3.2.60 Kongestien

3.2.61 Hummeltoftevej

Begge områder er udlagt til blandet åben-lav og tæt-lav boligområde. For åben-lav gælder: Bebyggelse skal være fritliggende bygninger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Der må kun være en bolig i huse på ejendomme med et grundareal mindre end 1.400 m². Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er max. 30. Etageantallet er sat til max. 1½. Områderne skal sikres en grøn karakter.

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

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Stationer

De nærmeste stationer i forhold til lokalplanområdet er Sorgenfri Station og Virum Station, der ligger i en afstand af 1100-1200 m.

Trafikforhold

Kongestien er en privat fællesvej, og lokalplanområdet betjenes af trafikvejene Hummeltoftevej, Grønnevej og Virumvej.

Området betjenes af busser via Virumvej, Grønnevej, Hummeltoftevej og Kaplevej.

Stinet

Lokalplanområdet betjenes af en lokal sti, som forbinder det åbne grønne område Frederiksdals Jorder og Furesø i vest med Hummeltofteskolen og boldbanerne i øst. Stien løber i Det grønne bælte tværs gennem rammeområdet Kongestien.

Bevaringsværdi

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.

Bygningerne i lokalplanområdet er registreret med bevaringsværdi fra 5 - 6, hvilket er en middel bevaringsværdi.

Museumsloven

Der er foretaget en arkivalsk kontrol af området, og det er på den baggrund vurderet, at der ikke vil være risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, da eventuelle fortidsminder formentlig er blevet ødelagt ved opførelsen af det nuværende byggeri.

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 både helhedspræg og variation, hvilket giver en fin arkitektonisk oplevelse på Kongestien. Desuden skal carporte og skure placeres tilbage trukket i forhold til hovedhuse, så oplevelsen af hovedhusene ikke sløres.

Det grønne udtryk sikres ved at hegning og 50% af det ubebyggede areal i forhaven skal fremstå beplantet. Desuden fastholdes de grønne rabatter langs Kongestien og beplantningen i Det grønne bælte.

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. Tag- og overfladevand skal føres til faskine på egen grund.

Vejbyggelinjer

Der findes servitutter med vejbyggelinjer i lokalplanområdet. Der må ikke opføres bygninger i mindre afstand end 15 m fra midterlinjen af Hummeltoftevej og 12,5 m fra midterlinjen af Abildgaardsvej. I forhold til Virumvej findes der ingen vejbyggelinje indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN 231 for Kongestien i Sorgenfri

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 lokalplanens formål:

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbebyggelse,

at sikre et ensartet udtryk i bebyggelsen mod Kongestien, i forhold til placering, omfang og materialer og

at sikre områdets grønne karakter.

2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre samt de parceller, der efter d. 15. december 2011 udstykkes herfra:

17æ, 17ø, 17aa, 17ab, 17ac, 17ad, 17ae, 17af, 17ag, 17ah, 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17an, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17ba, 17bb, 17bc, 17bd, 17be, 17bf, 17bg, 17bh, 17bi, 17bk, 17bl, 17bm, 17bn, 17bo, 17bp, 17bq, 17br, 17bs, 17bt, 17bu, 17bv, 17bx, 17by, 17bz, 17bæ, 17bø, 17ca, 17cb, 17cc, 17cd, 17ce, 17cf, 17cg, 17ch, 17ci, 17ck, 17cl, 17cm, 17cn, 17co, 17cp, 17cq, 17cr, 17cs, 17ct, 17cu, 17cv, 17cx, del af 7000bm, del af 7000bo, del af 7000at, alle af Virum by, Sorgenfri.

2.2 Lokalplanen opdeles i 3 delområder, jf. kortbilag 1.

3 Områdets anvendelse

3.1.1 Delområde 1 og 2, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligformål, helårsbeboelse.

3.1.2 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, 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.

3.2 Delområde 3, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til rekreativt areal og offentlig sti.

4 Udstykninger og sammenlægninger

4.1 Der må ikke udstykkes yderligere

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

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Der skal udlægges areal til 2 parkeringspladser på hver ejendom.

6 Bebyggelsens omfang og placering

Note: Hovedhuse er de huse, som ligger ud mod Kongestien og er markeret med en stjerne på bilag 2. Hovedhuses facader vinkelret på Kongestien kaldes gavle. Tilbygninger er bebyggelse, som er placeret bagved hovedhuse, dvs. længere fra Kongestien end hovedhusets gavle. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl er ikke hovedhuse.

6.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom indenfor delområde 1 og 2 må ikke overstige 30.

6.2 Bebyggelse må kun have én etage.

6.3 Hovedhuses højde må ikke overstige 5,4 m til kip. Tilbygningers højde må ikke overstige højden på det hovedhus, som de er en tilbygning til. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl må ikke overstige 5,4 m. Skorstenene er undtaget.

6.4 Hovedhuse indenfor delområde 1 samt bebyggelse på matr. 17bp skal placeres mellem 4,2 og 5,0 m fra skel mod Kongestien. Hovedhuse indenfor delområde 2 skal placeres mellem 7,4 og 7,8 m fra skel mod Kongestien. Hovedhus på matr. 17bk skal placeres i en afstand af mindst 1 m fra hjørneafskæring.

6.5 Hovedhuse skal placeres højst 3,5 m fra nordskel. Hovedhuse på matr. 17æ og 17cx skal placeres mellem 6,0 og 7,0 m fra skel mod Virumvej.

6.6 Hovedhuses facade mod Kongestien skal placeres parallelt med Kongestien og være lodret. Hovedhuses facadehøjde mod Kongestien skal være mindst 2,2 m. Hovedhuses

gavle skal placeres vinkelret på Kongestien og være lodrette. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader skal være parallelle med eller vinkelrette på Kongestien og at de skal være lodrette.

6.7 Hovedhuses facadelængde mod Kongestien skal være mindst 8,0 m, og hovedhuses gavllængde skal være mellem 8,0 og 9,0 m.

6.8 Hovedhuse skal fremstå med sadeltag, hvor tagryggen ligger parallelt med Kongestien. Bebyggelse på matr. 17bp og 17bl skal fremstå med sadeltag.

6.9 Sadeltage skal have en hældning på 20-25 grader. Tage må ikke være afvalmede.

6.10 Hovedhuses gavle må ikke dækkes af tilbygninger.

6.11 Carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv. skal placeres mindst 2 m længere fra Kongestien end hovedhusets facadelinje mod Kongestien.

6.12 Højden af carporte, garager, skure, overdækninger og drivhuse mv., som er placeret langs med hovedhuses gavle, må ikke overstige hovedhusets facadehøjde mod Kongestien.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Hovedhuses gavle og hovedhuses facader mod Kongestien skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at facader/gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej skal fremstå pudsede, enten i hvid, lys pastelfarve eller lys grå.

7.2 Hovedhuses vinduespartier mod Kongestien må højst fylde 45% af facadearealet. Hovedhuses vinduespartier i gavle må højst fylde 45% af gavlarealet. For bebyggelse på matr. 17bp gælder, at vinduespartier højst må fylde 45% af henholdsvis facader og gavle mod Kongestien og mod Abildgaardsvej.

7.3 Hovedhuses tage samt tage på matr. 17bp og 17bl skal fremstå med uglaserede, røde tegltagsten.

7.4 Tagvinduer, solcelle- og solfangerpaneler i tagflader, som vender mod Kongestien må tilsammen højst fylde 15 % af tagfladen. Solcelle- og solfangerpaneler på tage, som vender mod Kongestien, skal placeres plant med tagfladen.

7.5 Solcelle- og solfangerpaneler skal placeres, så de ikke giver refleksionsgener på naboejendomme.

7.6 Eventuelle sternkanter skal fremstå enten i hvid, sort eller grå.

8 Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til have og udeophold samt parkering.

8.2 Mindst 50% af den enkelte ejendoms forhave mod Kongestien skal fremstå beplantet.

8.3 Hegn i forhaven mod Kongestien og 2 m længere fra Kongestien end hovedhusets/bebyggelsens facadelinje mod Kongestien skal være levende, grønne hegn.

8.4 Hegn mod Virumvej, delområde 3 (Det grønne bælte), Abildgaardsvej og Hummeltoftevej skal være levende, grønne hegn.

8.5 De eksisterende grønne rabatter langs vejen skal fremstå som græs.

8.6 Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Terrænregulering må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

8.7 Terrænreguleringer mod vej skal fremstå i natursten eller fremstå beplantet.

8.8 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske

opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering.

8.9 Paraboler må kun placeres i baghaver. Overkanten af paraboler må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn.

8.10 Delområde 3 skal fortsat fremstå som et rekreativt grønt område med stiforbindelse. I delområde 3 skal den eksisterende træbeplantning fastholdes eller genplantes.

9 Skiltning

9.1 Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

10 Tekniske anlæg

10.1 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.

11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmemforsyning.

12 Servitutter

12.1 Servitut AZ 518 på matr. 17aa, 17ab, 17ac, 17ae, 17af, 17ah, 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17at, 17au, 17ax, 17ay, 17aø, 17bd, 17bg, 17bh, 17bi, 17bk, 17bl, 17bn, 17bo, 17bq, 17br, 17bs, 17bu, 17bv, 17bx, 17by, 17bz, 17bæ, 17ca, 17cb, 17cc, 17cd, 17ce, 17cf, 17cg, 17ch, 17ci, 17ck, 17cl, 17cm, 17cn, 17cp, 17cr, 17cs, alle af Virum By, Sorgenfri, tinglyst d. 02/09/1944 ophæves angående virksomhedsdrift, husdyr, skiltning, bygningsstil, bebyggelse, have og hegning. Servitutten ophæves ikke angående vejlaug.

12.2 Servitut K 494 på matr. 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17bc, alle af Virum By, Sorgenfri, tinglyst d. 29/11/1944 angående skråninger ophæves.

12.3 Servitut K 494 på matr. 17ai, 17ak, 17al, 17am, 17ao, 17ap, 17aq, 17ar, 17as, 17at, 17au, 17av, 17ax, 17ay, 17az, 17aæ, 17aø, 17ba, 17bb, 17bc, 17bd, alle af Virum By, Sorgenfri, tinglyst d. 31/03/1950 angående dobbelthuse, have, hegning, kloak-, gas- og vandledninger 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 lo-

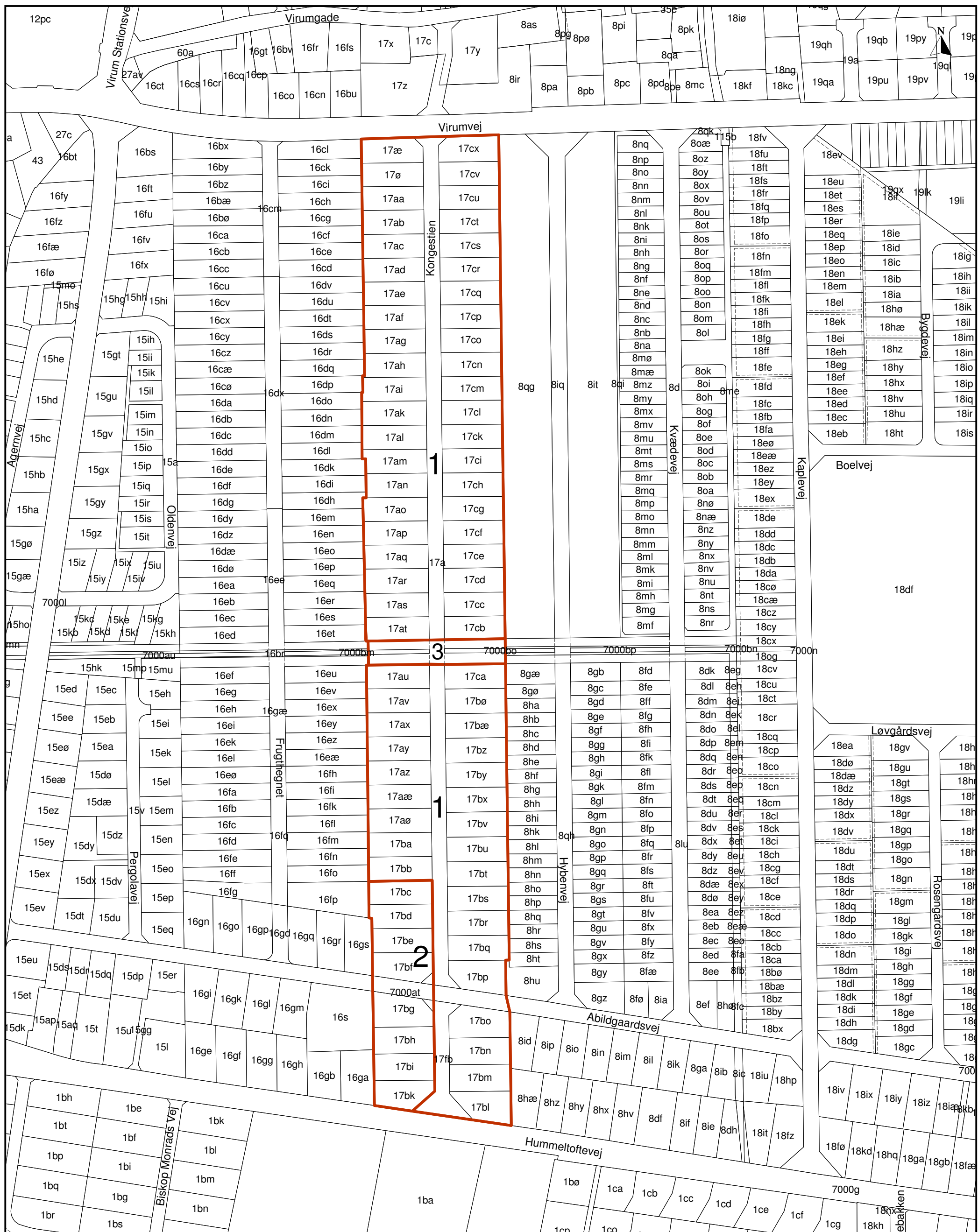
kalplan.

Lokalplanen er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 3. september 2012.

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

— Lokalplanens grænse og delområder

□ Matrikler



Bilag 2

Grundkort

- Lokalplangrænse
- Hegn
- Bygninger
- Hovedhuse

LOKALPLAN

231

LOKALPLAN

234 for rækkehusbebyggelsen Sorgenfrivænget

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplanen	side 1
Lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 8
Lokalplanens bestemmelser.....	side 11
Lokalplanens retsvirkninger	side 14

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 de ejendomme, som ligger på Sorgenfrivænget. Formålet med lokalplanen er at bevare rækkehusbebyggelsens arkitektoniske kvaliteter.

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

Spørgsmål om forslaget indhold rettes til Teknisk Forvaltning, Plan & Byg, 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 9. november 2012.

plan-byg@ltk.dk

eller

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

Baggrund for lokalplan

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at bevare rækkehusbebyggelsen Sorgenfrivænget som en samlet bebyggelse med en ensartethed i udformning og farvetoner. Formålet er at bibeholde bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen er blevet udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejerforeningen i området.



Sorgenfrivænget

Eksisterende forhold

Sorgenfrivænget ligger i bydelen Sorgenfri, tæt på lokalcenteret ved Sorgenfri Station. De omkringliggende områder er primært boligområder bestående af række- og parcelhusområder samt etagebyggerier.

Lokalplanens område omfatter de ejendomme, der ligger på Sorgenfrivænget. Sorgenfrivænget består af 4 veje og 4 stier, der ligger som udstikkere fra Grønnevej. Området er afgrænset af Virumvej mod nord, Grønnevej mod vest, Sorgenfrivang bebyggelsen mod syd og nordbanen mod øst.

Bygningerne på området er rækkehuse i én etage. Bebyggelsen er opført i perioden 1956-59 og er tegnet af arkitekterne M. L. Stephensen, Knud Thorball og Johannes og Aage Paludan. Rækkehusene fremstår med facader af gule teglsten og mørkebrunt eller sort profileret træ. Taget har en svag ensidig hældning mod vej eller sti og er beklædt med

sort tagpap. Facaderne har markante vandrette vinduesbånd, som understreges af indramningen af vinduer og døre med hvide karme i de mørke trædele.

Bygningernes grundplan er tegnet over et kvadrat og er placeret i samme afstand fra vej på en lige linje. Dele af bygningskroppen er, for hver ejendom, trukket tilbage omkring indgangspartiet og ind mod haven. Denne gentagelse skaber en overordnet sammenhæng i bebyggelsen og giver samtidig hver ejendom en indre gårdhave samt et privat rum i forbindelse med indgangspartiet. Det private rum omkring indgangen bliver desuden understreget af, at selve hoveddøren er trukket ind i et vindfang.

Husene er mod haven også holdt i gule teglsten og mørkt profileret træ. En del af husene er tilføjet en tilbygning efter et princip skabt af bebyggelsens arkitekter. Endvidere er der opført flere garager og carporte i området, enkelte af de indbyggede garager er udvidet og nogle er indraget til beboelse.



Pergolaen langs bygningernes sydside

På bygningernes sydside er en pergola, der ligger som et gennemgående træk i områdets haver. Pergolaerne fungerer også som overgang mellem gårdrummet og haven. Desuden danner pergolaen en vandret linje, som går igen på husmurenes inddeling i forhold til vinduer og teglpartier. Tilbygninger er opført mod syd, og derved er en del af pergolaens

rum inddraget til beboelse.

De oprindelige huse er bygget med vinduer med faste rammer, som ikke kan åbnes, og dette har i nogle situationer skabt problemer med indeklimaet. En del af grundejerne har derfor udskiftet deres vinduer med vinduer, som kan åbnes. Flere tage er blevet efterisoleret, og der blev i 2009 godkendt et princip til efterisolering af taget, som forhøjer taget med ca 20 cm.



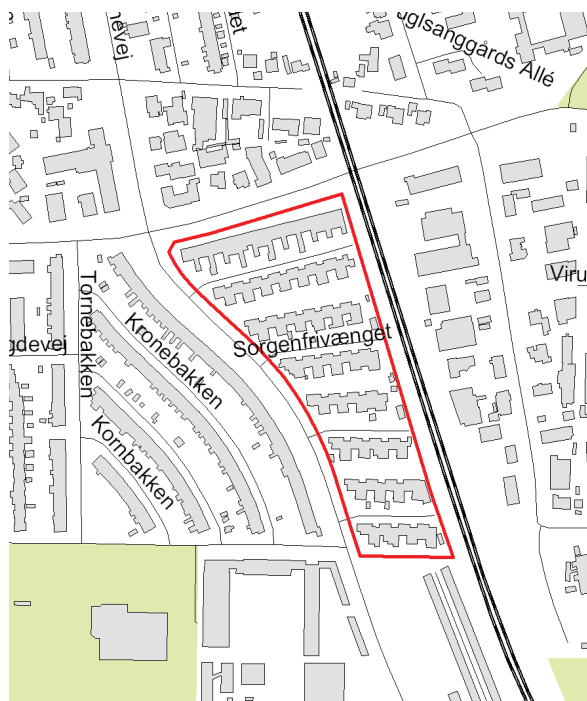
Indgangsparti

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål, helårsbeboelse, samt at bevare rækkehusbebyggelsens ensartede arkitektoniske præg. Det er ligeledes formålet at sikre et ensartet udtryk for kommende tilbygninger.

Dette gøres ved at fastsætte bestemmelser for omfang, placering, udformning, og ydre fremtræden for den oprindelige boligbebyggelse, tilbygninger, udhuse, garager, carporte, skure og drivhuse mv. Desuden fastsættes der bestemmelser om bebyggelsens mulighed for efterisolering og for materialer og farvetoner i området.



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter rækkehusbebyggelsen på Sorgenfrivænget. Inden for området er der 45 rækkehuse samt et areal til områdets fælles varmecentral.

Husene er opført med ensartede bygningskroppe med tre variationer; hustype A, B og

C, som vist på bilag 2.

Områdes anvendelse

Området må kun anvendes til helårsbeboelse, rækkehusbebyggelse (tæt-lav), og der må kun indrettets én bolig på hver ejendom. Undtaget herfra er matr. 20cq, Sorgenfrivænget 59, som anvendes til områdets veje og stier samt et mindre areal som kan anvendes til varmecentral, rekreativt areal eller ubebygget areal til ejendommen på matr. 20mf.

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

Udstykninger

Der må ikke udstykkes yderligere, dog er mindre skelreguleringer til offentlig vej-, sti- og friarealer tilladt.

Såfremt varmecentralen på matr. 20cq ikke længere er i brug, kan den del af matr. 20cq, Sorgenfrivænget 59, som benyttes til varmecentral slås sammen med matr. 20mf.

Vej, sti og parkering

Sorgenfrivænget er en privat fællesvej. Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende vej- og stiforhold i området. De eksisterende stier mellem rækkehusene er ca. 3 m brede, og stien langs nordbanen er ca. 2,5 m bred.

Alle Sorgenfrivængets veje ender blindt med vendeplads for enden. Vendepladserne er også en del af vejarealet.

Bebyggelsen er skabt med indbyggede garager. Såfremt den indbyggede garage indtages til boligformål, skal der på egen grund udlægges areal til minimum én parkeringsplads i stedet for garagen. Dette betyder, at

boliger af hustype B i langt de fleste tilfælde ikke har mulighed for at inddrage garagen til boligformål, da der ikke er plads til udlæg af parkeringsplads på egen grund mod vej.



Indbyggede garager for hustype B

Bebyggelsens omfang og placering

De eksisterende rækkehuse

Rækkehusbebyggelsen skal bevare den oprindelige placering og omfang så områdets karakter bibeholdes. Ved nedrivning, brand eller lignende skal ny bebyggelse placeres samme sted som den oprindelige bebyggelse og gives et omfang svarende til den oprindelige bebyggelse.

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

Ved efterisolering skal det nye tagprofil tilspidse i en vinkel på højst 45 grader mod tagets kant. Tilspidsningen skal være afsluttet mindst 15 cm fra tagkant. Tilspidsning af efterisoleringen sker for at konstruktionen syner af mindre set fra vej. Efterisoleringen kan udføres som vist på bilag 12.

Rækkehusene er ensartede med tre variationer, som vist på bilag 2:

Hustype A er den nordligste række af ejendomme (Sorgenfrivænget 1-21), som har en samlet lige facade mod skråningen ned mod Virumvej. Ejendommene har indbyggede garager i boligens sydøstlige hjørne i forbin-

delse med den L-formede opholdsstue som vist på bilag 3.

Hustype B (Sorgenfrivænget 23-35; 49-57; 69-75 og 85-91) har indbygget garage i ejendommens nordfacade ud mod vejen, som vist på bilag 4.

Hustype C (Sorgenfrivænget 37-47; 61-67; 77-83) har indbygget garage i sydfacaden, eller fritliggende garager eller carporte i det sydvestlige hjørne af grunden, ud mod vej, som vist på bilag 5 og 6.

Endvidere er der variationer over hustype B og C for de huse der ligger i enderne af husrækkerne.

Tilbygninger til rækkehusene

Der kan opføres en tilbygning til hustype B og C. Tilbygningen skal placeres og gives et omfang, som vist på bilag 2 og bilag 7. Tilbygningen har en størrelse på ca. 23 m² og træder i stedet for en del af pergolaen på bygningens sydside, som vist på bilag 7.

Tilbygningen til bebyggelsen skal udføres som vist på bilag 7, se også punkt 7.1.5. Dette sikrer en fortsat ensartethed i området.



Tilbygning mod haven

Garager og carporte

Der gives mulighed for, at de indbyggede garager kan inddrages til boligformål, hvis der udlægges areal til én parkeringsplads på egen grund.

Nye garager og carporte skal, for hustype A

og C, placeres inden for byggefelterne til garager og carporte, som vist på bilag 2, og må ikke have en højde der overstiger 2,8 m. Såfremt der for hustype B er plads til at bygge garage eller carport, skal disse placeres i en afstand på mindst 1,5 m fra eksisterende bebyggelse og tilbygninger.

Som hovedregel kan hustype B ikke inddrage garagen til boligformål, da der ikke på egen grund er mulighed for at udlægge areal til en ny parkeringsplads. Dog er nogle af endehusene mod banen undtaget, da disse har plads til udlæg af parkeringsplads på egen grund, hvis garagen inddrages.

Udhuse, overdækninger, pergolaer, drivhuse og lignende

Udhuse, overdækninger, drivhuse og lignende, skal placeres med en afstand til eksisterende bebyggelse og tilbygninger på mindst 2 m. Desuden skal de placeres mindst 1 m fra skel til vej og sti. Højden på udhuse, overdækninger, drivhuse og lignende må ikke overstige 2,5 m.

Pergolaerne langs husenes sydfacader skal bevares, da de virker som et sammenbindende træk i området. Dog kan en del af pergolaen fjernes i forbindelse med tilbygning.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Placering af vinduer og døre

Vinduer og døre skal have samme placering, dimensionering og opsprosnings som de oprindelige, som vist på bilag 3, 4, 5 og 6, for at bevare det ensartede udtryk i området.

Som undtagelse fra ovenstående kan hustype B og C foretage følgende facedeændringer. For hustype B kan der i stedet for garageporten i nordfacaden placeres et nyt vindue og evt. en ny dør, se punkt 7.1.3 og bilag 9 for præcis placering af vinduer og døre. For hustype C kan der i stedet for garageporten i sydfacaden placeres 2 nye vinduer og 1 ny dør, se punkt 7.1.4 og bilag 10 for præcis placering af vinduer og døre.

I vestfacaden mod den indre gård kan vinduerne udskiftes så man kan isætte flere og/eller større vinuespartier i stedet for de oprindelige. Derved kan man få glasparti i det meste af denne facade, som vist på bilag 8.

Hvis der opføres tilbygninger til hustype B og C, skal den nye sydfacade ind mod haven fremstå som vist på bilag 7, hvilket svarer til den oprindelige facade.

Materialer og farver

Bebyggelsens karakter og facader skal bevares som den oprindelige bebyggelse. Facader skal fremstå i gule teglsten og mørkebrunt eller sort profileret træbeklædning.

Vinduer og døre i nordfacaden skal fremstå med hvid karm og mørkebrun eller sort ramme, som vist på bilag 11, så de fremstår som spinkle konstruktioner i facaden. Dette virker som et væsentligt sammenbindende træk i området. Bebyggelsen har oprindeligt vinduer med fast ramme, så de ikke kan åbnes. De oprindelige karme er en del af den bærende konstruktion i facaderne, hvorfor disse ikke kan fjernes. Der kan i de oprindelige karme isættes nye vinduer med gående ramme. Den oprindelige karm skal fremstå hvid. Det nye vindues karm og ramme skal fremstå mørkebrun eller sort, så den oprindelige karm fremstår som et spinkelt hvidt element i facaden, ligesom på den oprindelige bebyggelse, som vist på bilag 11.

Indgangspartier i nordfacader for hustype B og C, skal fremstå med hvide karme. Døren skal være mørk. Partiet ved siden af døren kan fremstå med felter af klart eller matteret glas eller i hvid, lyseblå, lysegrøn eller lys turkise.

Indgangspartier i nordfacader for hustype A, skal fremstå med hvide karme. Døren skal være mørk, med glaspartier. Partiet ved siden af døren kan fremstå med felter af klart eller matteret glas.

Tagene skal fremstå med sort tagpap og evt. fodkant i zink eller grå farve.



Indgangsparti mod nord

Skorsten skal fremstå i gule teglsten og bevarer det nuværende omfang og placering, så det bevares som et ensartet træk i området.

For hver ejendom kan der på tagfladen placeres i alt 4 ovenlysvinduer. Ovenlysvinduer skal placeres i en afstand af mindst 1 m fra tagkant og naboskel. Ovenlysvinduer skal fremstå som de oprindelige ovenlysvinduer, som afrundede eller små kupler, på højst 45 cm over taghøjde.

Nedløbsrør og tagrender skal fremstå i zink eller i grå farve.

Støjisolering

I forbindelse med at der skiftes signaler på nordbanen, kan der forekomme øget støj fra nordbanen. Derfor opstår et behov for ekstra støjisoleringen af enderækkehusenes østfacader. Lokalplanen er ikke til hinder for efterisolering, som evt. kan bestå af vinduesudskiftning, indvendig vægisolering eller hegn mod banen.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede areal skal fremstå begrønnede og belagte.

De oprindelige mure mellem boligerne skal bevares. Hegn i skel mod vej og sti skal være levende hegn, dog kan hegn mod stien langs banen også være fast hegn i træ.

Terrænregulering må kun udføres såfremt

disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

Der må ikke parkeres last- og varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, der er indrettet til parkering.

Parabler på terræn må kun placeres i sydvendte haver og må ikke overstige en højde på 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen, så de ikke kan ses fra vej eller sti.

Skiltning

Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

Tekniske anlæg

På en mindre del af matr. 20cq, Sorgenfrivænget 59, findes en fælles varmecentral som alle ejendomme inden for lokalplanområdet er en del af. Hvis der kommer fjernvarme i området, kan den del af matriklen, som anvendes til varmecentral, blive sammenlangt med matr. 20mf, Sorgenfrivænget 57, og indgå som ubebygget areal, eller området kan udlægges som fælles rekreativt areal. Dog skal der være mulighed for, at der kan opføres eventuelle anlæg til brug for centralvarme til området.

Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

Servitutter

Der findes flere servitutter på ejendommene på Sorgenfrivænget.

Servitut BC 533, tinglyst den 1/10-1958

ophæves angående bebyggelsens omfang, udseende og hegn, da den på disse områder gøres overflødig af lokalplanen. Servitutten ophæves ikke angående brandmure, kloak- og vandledninger, samt fælles varmeanlæg.

Servitut Z 30, tinglyst den 9/2-1965, angående rækkehusene ophæves fordi den gøres overflødig af lokalplanen.

Servitut Ø 388, tinglyst den 13/7-1979 og den 19/6-1986, angående matr. 20fu ophæves fordi den gøres overflødig af lokalplanen.

Servitut Z 538, tinglyst den 2/10-1984, angående matr. 20gb ophæves fordi den gøres overflødig af lokalplanen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Fingerplan 2007

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektiv "Fingerplan 2007"

Kommuneplanen

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

Lokalplan området er omfattet af følgende kommunplanramme:

3.2.67 Sorgenfrivænget

Området er udlagt til tæt-lav boligområde i maksimalt 2 etager. Bebyggelsesprocenten må være maksimalt 40 for den enkelte ejendom. Der er et parkeringskrav på 2 pladser pr. ejendom.

Der udarbejdes sideløbende med lokalplanen et kommuneplantillæg, som giver mulighed for at parkeringsnormen nedjusteres fra 2 parkeringspladser pr. bolig til 1 parkeringsplads pr. bolig.

Zonestatus

Området er beliggende i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på zonestatusen.

Stationer

Den nærmeste station i forhold til lokalplanområdet er Sorgenfri Station på S-togslinjen, der ligger i en afstand af ca. 700 meter.

Trafikforhold

Sorgenfrivænget er private fællesveje, og lokalplanområdet betjenes af trafikvejen Grønnevej.

Stinet

Rækkehusbebyggelsen har sit eget stinet. Derudover findes der en sti, som går langs med nordbanen fra området op til Sorgenfri Station langs lokalplanområdets østlige kant.

Bevaringsværdi

I Kommuneplan 2009 er bygningerne med en bevaringsværdi på 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 Sorgenfrivænget er registreret med bevaringsværdig 4, hvilket er middel bevaringsværdi.

Museumsloven

Kroppedal Museum vurderer, at der ikke vil være væsentlige arkæologiske interesser forbundet med evt. kommende anlægsarbejde. Hvis der mod forventning gøres fund af jordfaste fortidsminder under et anlægsarbejde, gælder museumslovens § 27, arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum underrettes hurtigst muligt (Lovbekendtgørelse nr. 1505 af d. 14. dec. 2006).

Lokalplanens påvirkning af bymiljøet

Det forventes at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på bymiljøet, idet den sikrer et arkitektonisk helhedspræg i forhold til materialer og farver. Desuden skal garager og carporte placeres ensartet hvilket også giver en sammenhæng i området. Endvidere skal udhuse, overdækninger, drivhuse og lignende placeres bag ved rækkehusene så bebyggelsens nordfacader stadig er fuldt synlige fra vej og sti.

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

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.

Støj og vibrationer

På grund af den tætte beliggenhed ved jernbanen er området støjbelastet. I forbindelse med at signalerne på nordbanen bliver ændret og togenes hastighed forbi lokalplanområdet stiger, kommer støjbelastningen til at stige i området, hvor især de boliger der har banen som nærmeste nabo vil blive berørt. Lokalplanen er ikke til hinder for efterisolering i forhold til støj, efterisoleringen kan evt. bestå af vinduesudskiftning, indvendig vægisolering eller hegn mod banen.

Varmeplan

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

Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanens bestemmelse om tilslutning til det kollektive varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagen, hvis bebyggelse opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet overfor lavenergibebyggelse.

Spildevandsplan

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

Vejbyggelinjer

Der findes servitutter med vejbyggelinjer i lokalplanområdet. Der må ikke opføres bygninger i mindre afstand end 15 meter fra midterlinjen af Grønnevej.

Lokalplanens bestemmelser

1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastsætte områdets anvendelse til boligformål, helårsbeboelse,

at sikre det ensartede arkitektoniske helhedspræg i rækkehusbebyggelsen, i forhold til placering, omfang og farver, og

at sikre en ensartet placering og udformning af tilbygninger til bebyggelsen.

2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre samt de parceller, der efter d 12. september 2012 udstykkes herfra:

20cq, 20ek, 20el, 20em, 20en, 20eo, 20ep, 20eq, 20er, 20es, 20et, 20eu, 20ev, 20ex, 20ey, 20ez, 20eæ, 20eø, 20fa, 20fb, 20fc, 20fd, 20fe, 20ff, 20fg, 20fh, 20fi, 20fk, 20fl, 20fm, 20fn, 20fo, 20fp, 20fq, 20fr, 20fs, 20ft, 20fu, 20fv, 20fx, 20fy, 20fz, 20fæ, 20fø, 20ga, 20gb, alle af Virum by, Sorgenfri.

3 Områdets anvendelse

3.1 Området udlægges til tæt-lav helårsbeboelse. Undtaget herfra er matr. 20cq, Sorgenfrivænget 59, som anvendes til områdets veje og stier, samt et mindre areal som kan benyttes som varmecentral, rekreativt areal eller ubebygget areal til ejendommen på matr. 20mf.

3.2 På hver ejendom må der kun indrettes én bolig.

3.3 Inden for området er det tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på sådan en måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, herunder ved skiltning eller lignende og at 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 gener i form af støj, lugt, rystelser eller lignende, og

at virksomheden ikke medfører forøget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.

3.4 Inden for området kan der opføres transformer-, pumpe-, måle- og trykreguleringsstationer til kvarterets forsyning.

4 Udstykninger

4.1 Der må ikke udstykkes yderligere.

4.2 Mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger er dog tilladt.

4.3 Såfremt varmecentralen på matr. 20cq ikke længere er i brug, kan den del af matr. 20cq, Sorgenfrivænget 59, som benyttes til varmecentral slås sammen med matr. 20mf.

5 Vej, sti og parkering.

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Der skal udlægges areal til 1 parkeringsplads på hver ejendom.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 De eksisterende rækkehuse

6.1.1 Den eksisterende bebyggelse skal bevare den oprindelige placering og omfang. Rækkehusene må ikke nedrives. Rækkehusene skal genopføres efter brand eller lignende og skal placeres og udformes som den oprindelige bebyggelse.

6.1.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 på den enkelte ejendom.

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

Ved efterisolering skal det nye tagprofil tilspidse i en vinkel, på højst 45 grader mod tagets kant. Tilspisningen skal være afsluttet mindst 15 cm fra tagkant. Efterisoleringen kan udføres som vist på bilag 12.

6.2 Tilbygninger til rækkehusene.

6.2.1 Der kan opføres en tilbygning til hustype B og C. Tilbygningen skal placeres og gives et omfang, som vist på bilag 2 og bilag 7. Se også punkt 7.1.2 og bilag 7 angående tilbygninger.

6.3 Garager og carporte

6.3.1 De indbyggede garager kan inddrages til boligformål, såfremt der på egen grund udlægges areal til mindst 1 parkeringsplads. Se også punkt 7.1.3 og bilag 9 angående inddragelse af garager for hustype B og punkt 7.1.4 og bilag 10 angående inddragelse af garager for hustype C.

6.3.2 Nye garager og carporte på ejendomme med hustype A og C skal placeres inden for byggefeltet til garager/carporte, som vist på bilag 2.

6.3.3 Garager og carporte på ejendomme med enderækkehuse af hustype B skal placeres i en afstand af mindst 1,5 m fra eksister-

ende bebyggelse og tilbygninger.

6.3.4 Garager og carporte må ikke overstige en højde på 2,8 m.

6.4 Udhuse, overdækninger, pergolaer, drivhuse og lignende

6.4.1 Udhuse, overdækninger, drivhuse og lignende, skal placeres i en afstand af mindst 2 m fra den oprindelige bebyggelse og tilbygninger, og mindst 1 m fra skel mod vej og sti.

6.4.2 Udhuse, overdækninger, drivhuse og lignende må ikke overstige en højde på 2,5 m.

6.4.3 Pergolaerne langs husenes sydfacader skal bevares, dog kan en del af den fjernes i forbindelse med tilbygning.

7 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

7.1 Placering af vinduer og døre

7.1.1 Vinduer og døre skal have samme placering, dimensionering og opsprosnings som de oprindelige, som vist på bilag 3, 4, 5 og 6. Undtaget herfra er dog punkt 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4 og 7.2.3.

7.1.2 Som undtagelse fra punkt 7.1.1 kan vinduer i vestfacader udskiftes så der kommer en større andel af glas, som vist på bilag 8.

7.1.3 Som undtagelse fra punkt 7.1.1 kan der for hustype B placeres 1 nyt vindue og evt. 1 ny dør i nordfacaden i stedet for garageporten. Ved placering af nyt vindue skal det holde en afstand af mindst 30 cm til mur, som vist på bilag 9. Ved placering af nyt vindue og ny dør skal døren placeres mod muren og vinduet skal placeres i en afstand af højst 50 cm fra døren, som vist på bilag 9.

7.1.4 Som undtagelse fra punkt 7.1.1 kan der for hustype C placeres 2 nye vinduer og 1 ny dør i sydfacaden i stedet for garageporten,

som vist på bilag 10.

7.1.5 Tilbygningers facade mod syd skal fremstå som vist på bilag 7, hvilket svarer til den oprindelige facade som vist på bilag 4, 5 og 6.

7.2 Materialer og farver

7.2.1 Facader skal fremstå i gule teglsten og mørkebrunt eller sort profileret træbeklædning, som de oprindelige, som vist på bilag 3, 4, 5 og 6.

7.2.2 I nordfacader skal døre og vinduers karme fremstå hvide, og rammerne skal fremstå mørkebrune eller sorte, som vist på bilag 11.

7.2.3 Der kan i de oprindelige vindueskarme isættes nye vinduer. I nordfacader skal den oprindelige karm fremstå hvid, og det nye vindues karm og ramme skal fremstå mørkebrun eller sort, som vist på bilag 11.

7.2.4 Indgangspartier i nordfacader for hus-type B og C, skal fremstå med hvide karme. Døren skal være mørk. Partiet ved siden af døren kan fremstå med felter af klart eller matteret glas eller i hvid, lyseblå, lysegrøn eller lys turkis.

7.2.5 Indgangspartier i nordfacader for hus-type A, skal fremstå med hvide karme. Døren skal være mørk, med glaspartier. Partiet ved siden af døren kan fremstå med felter af klart eller matteret glas.

7.3 Tage skal fremstå med sort tagpap. Tagets fodkant kan fremstå grå eller i zink.

7.4 Skorstenenes nuværende omfang og placering skal bevares. Skorstenene skal fremstå i gule teglsten.

7.5 For hver ejendom kan der på tagfladen placeres i alt 4 ovenlysvinduer. Ovenlysvinduer skal placeres i en afstand af mindst 1 m fra tagkant og naboskel. Ovenlysvinduer skal fremstå som de oprindelige ovenlysvinduer,

som afrundede eller små kupler, på højst 45 cm over taghøjde.

7.6 Nedløbsrør og tagrender skal fremstå i zink eller i gråt materiale.

8 Ubebyggede arealer

8.1 Områdets ubebyggede arealer skal fremstå belagte og begrønnede.

8.2 Den oprindelige mur mellem boligerne skal bevares. Hegn i skel mod vej og sti skal være levende grønne hegn. Mod stien langs med banen kan hegn også være fast hegn i træ.

8.3 Terrænregulering må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

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

8.5 Der må ikke parkeres last- og varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, der er indrettet til parkering.

8.6 Paraboler må kun opsættes i sydvendte haver og må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn til overkanten af parabolen.

9 Skiltning

9.1 Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader er ikke tilladt.

10 Tekniske anlæg

10.1 Der kan opføres transformer-, pumpe-, måle- og trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m. Bygningerne skal fremstå mørke.

11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den kollektive varmforsyning.

12 Servitutter

12.1 Servitut BC 533 tinglyst på matr. 20cq, 20ek, 20el, 20em, 20en, 20eo, 20ep, 20eq, 20er, 20es, 20et, 20eu, 20ev, 20ex, 20ey, 20ez, 20eæ, 20eø, 20fa, 20fb, 20fc, 20fd, 20fe, 20ff, 20fg, 20fh, 20fi, 20fk, 20fl, 20fm, 20fn, 20fo, 20fp, 20fq, 20fr, 20fs, 20ft, 20fu, 20fv, 20fx, 20fy, 20fz, 20fæ, 20fø, 20ga, 20gb, alle af Virum by, Sorgenfri, tinglyst den 1/10-1958 ophæves angående bebyggelsens omfang og udseende og angående hegn. Servitutten ophæves ikke angående brandmure, kloak- og vandledninger samt fælles varmeanlæg.

12.2 Servitut Z 30 tinglyst på matr. 20cq, 20ek, 20el, 20em, 20en, 20eo, 20ep, 20eq, 20er, 20es, 20et, 20eu, 20ev, 20ex, 20ey, 20ez, 20eæ, 20eø, 20fa, 20fb, 20fc, 20fd, 20fe, 20ff, 20fg, 20fh, 20fi, 20fk, 20fl, 20fm, 20fn, 20fo, 20fp, 20fq, 20fr, 20fs, 20ft, 20fu, 20fv, 20fx, 20fy, 20fz, 20fæ, 20fø, 20ga, 20gb, alle af Virum by, Sorgenfri, tinglyst den 9/2-1965, ophæves.

12.3 Servitut ø 388 tinglyst på matr. 20 fu, af Virum by, Sorgenfri, tinglyst den 13/7-1979, ophæves.

12.4 Servitut ø 388 tinglyst på matr. 20 fu, af Virum by, Sorgenfri, tinglyst den 19/6-1986, ophæves.

12.5 Servitut Z 538 tinglyst på matr. 20 gb, af Virum by, Sorgenfri, tinglyst den 2/10-1984, 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 kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil d. 12. september 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.

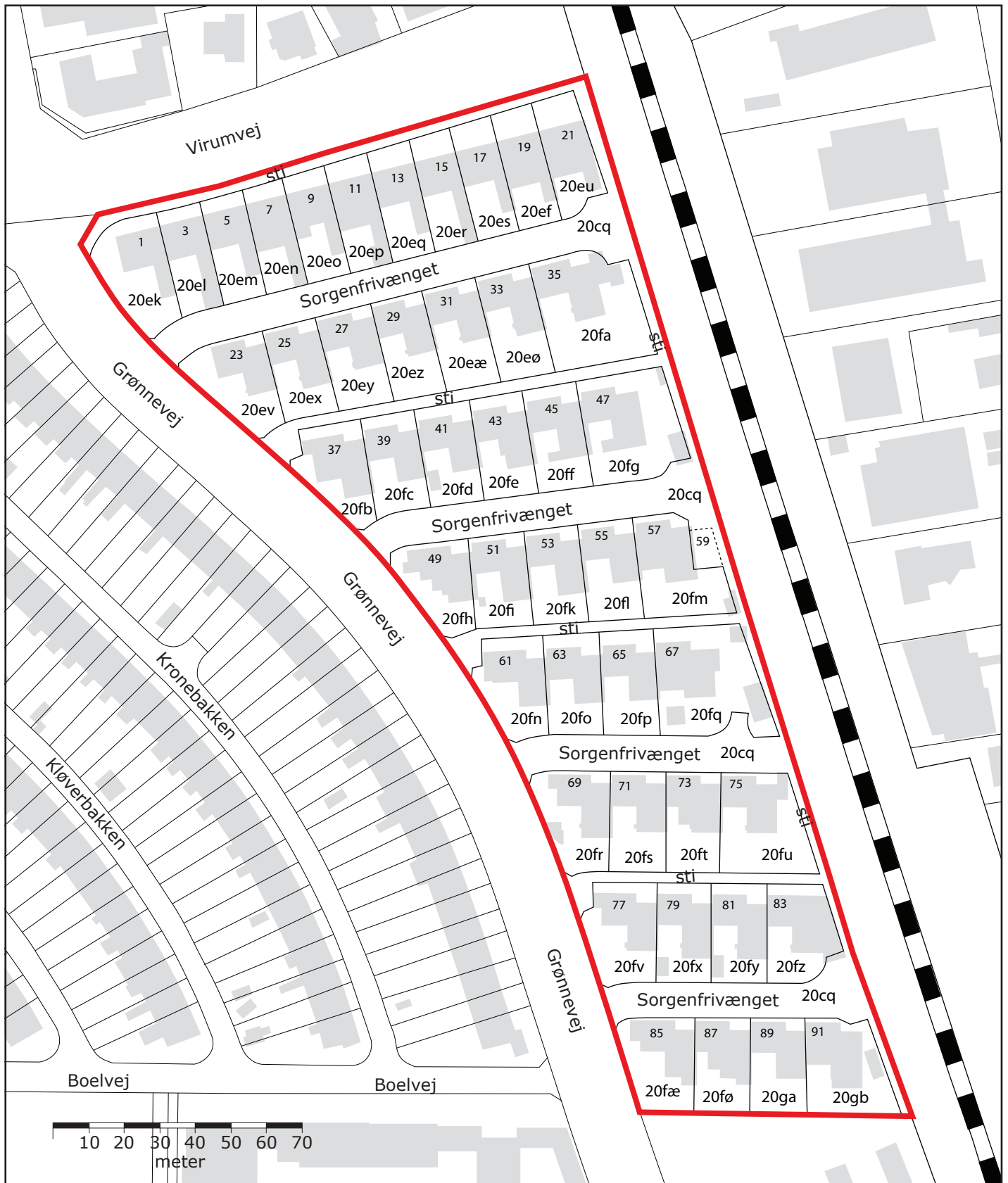
Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.


Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 3. september 2012.

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen




 Lokalplanens afgrænsning

 Eksisterende bebyggelse

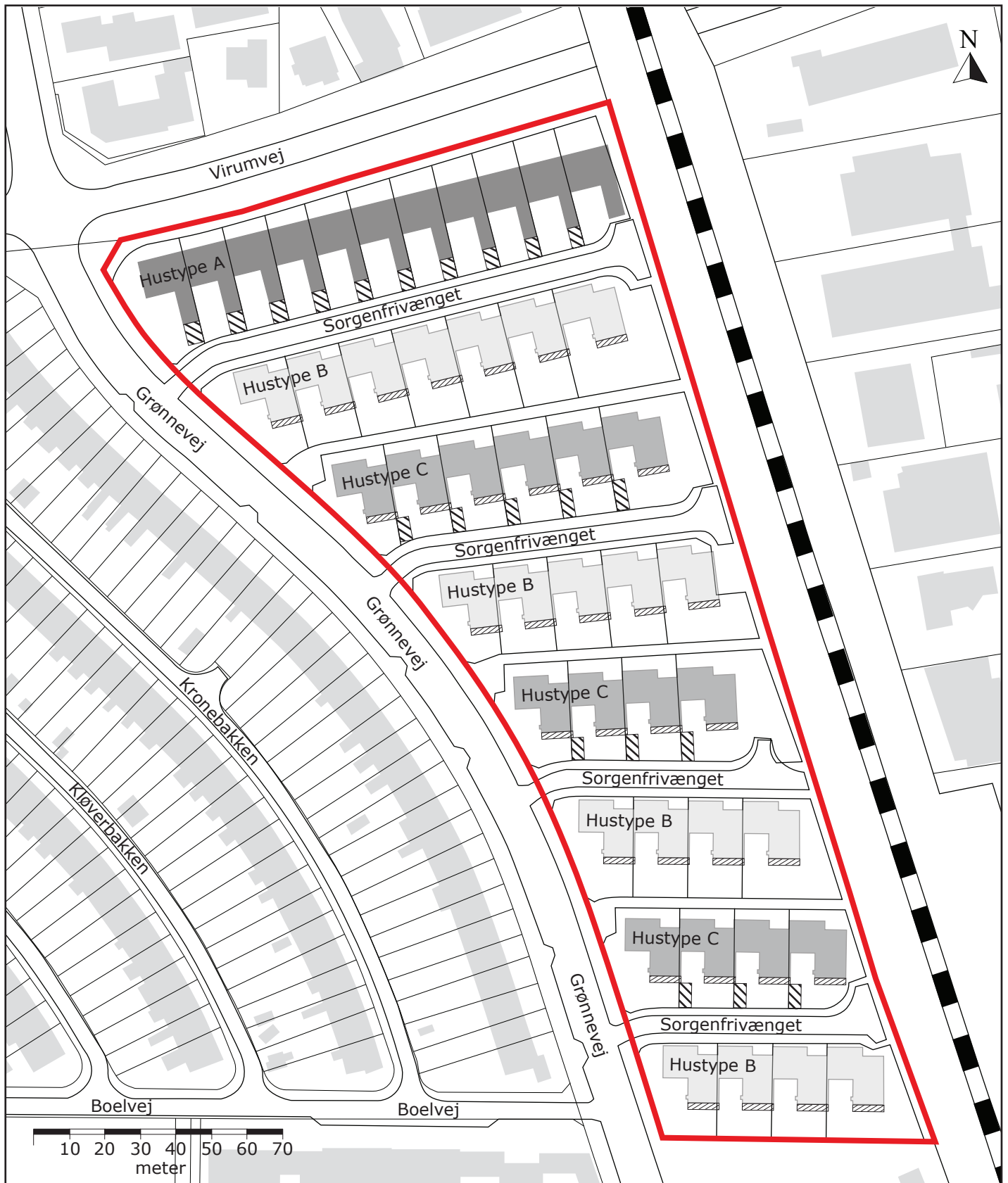
 Matrikel





 Matrikelnummer



 Husnummer

Bilag 1

Lokalplanområdet matrikler og afgrænsning

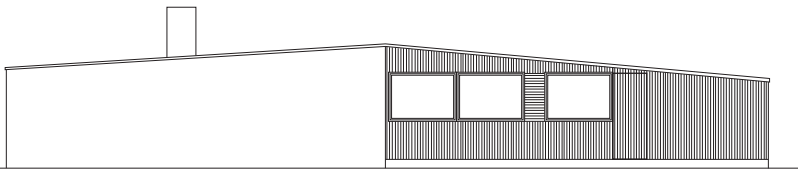
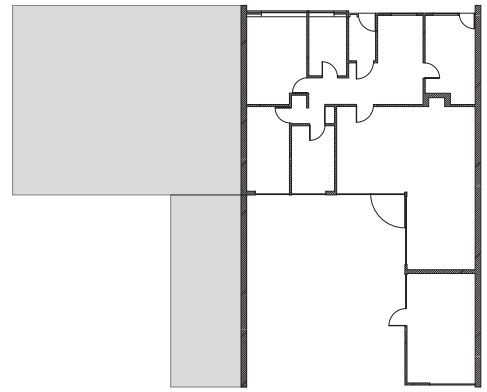


-  Lokalplanens afgrænsning
-  Hustype A
-  Hustype B
-  Hustype C

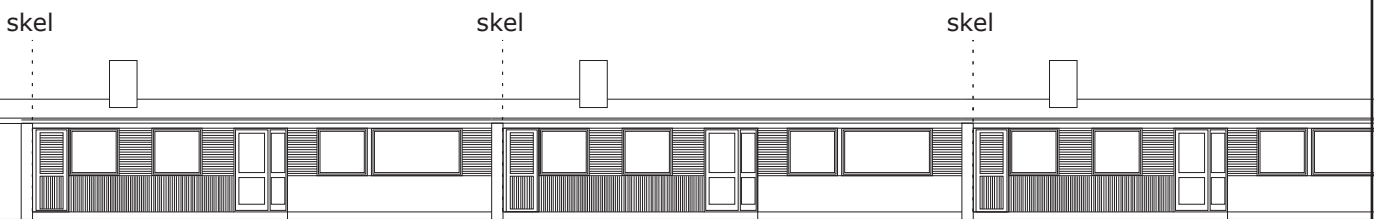
-  Byggefelter til garager/carporte
-  Byggefelter til tilbygninger

Bilag 2

Lokalplanområdets hustyper og byggefelter

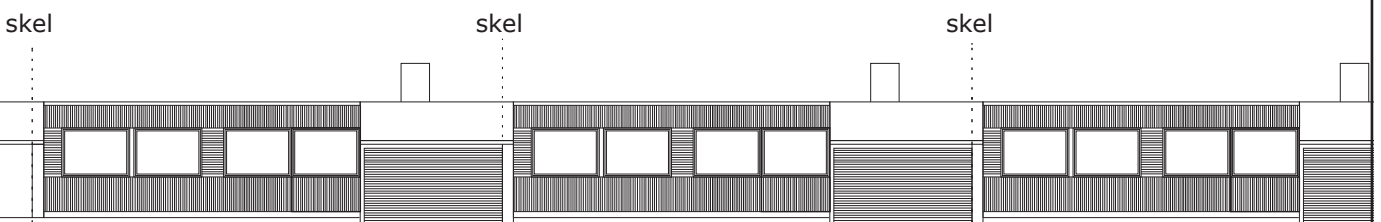


Oprindelig facade mod gårdrum mod vest dør



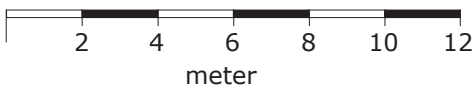
dør dør dør dør dør dør

Oprindelig facade mod nord



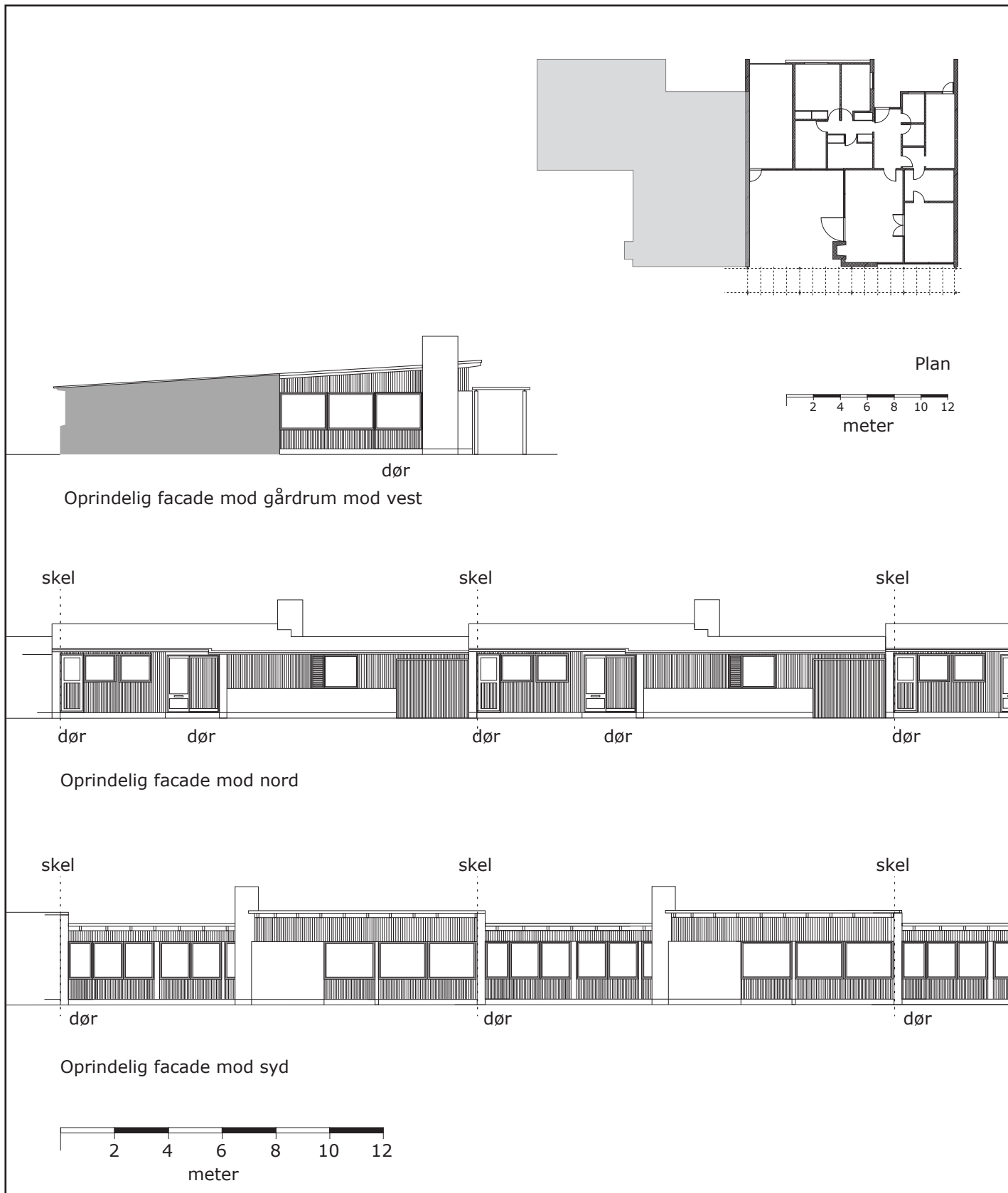
dør dør dør

Oprindelig facade mod syd



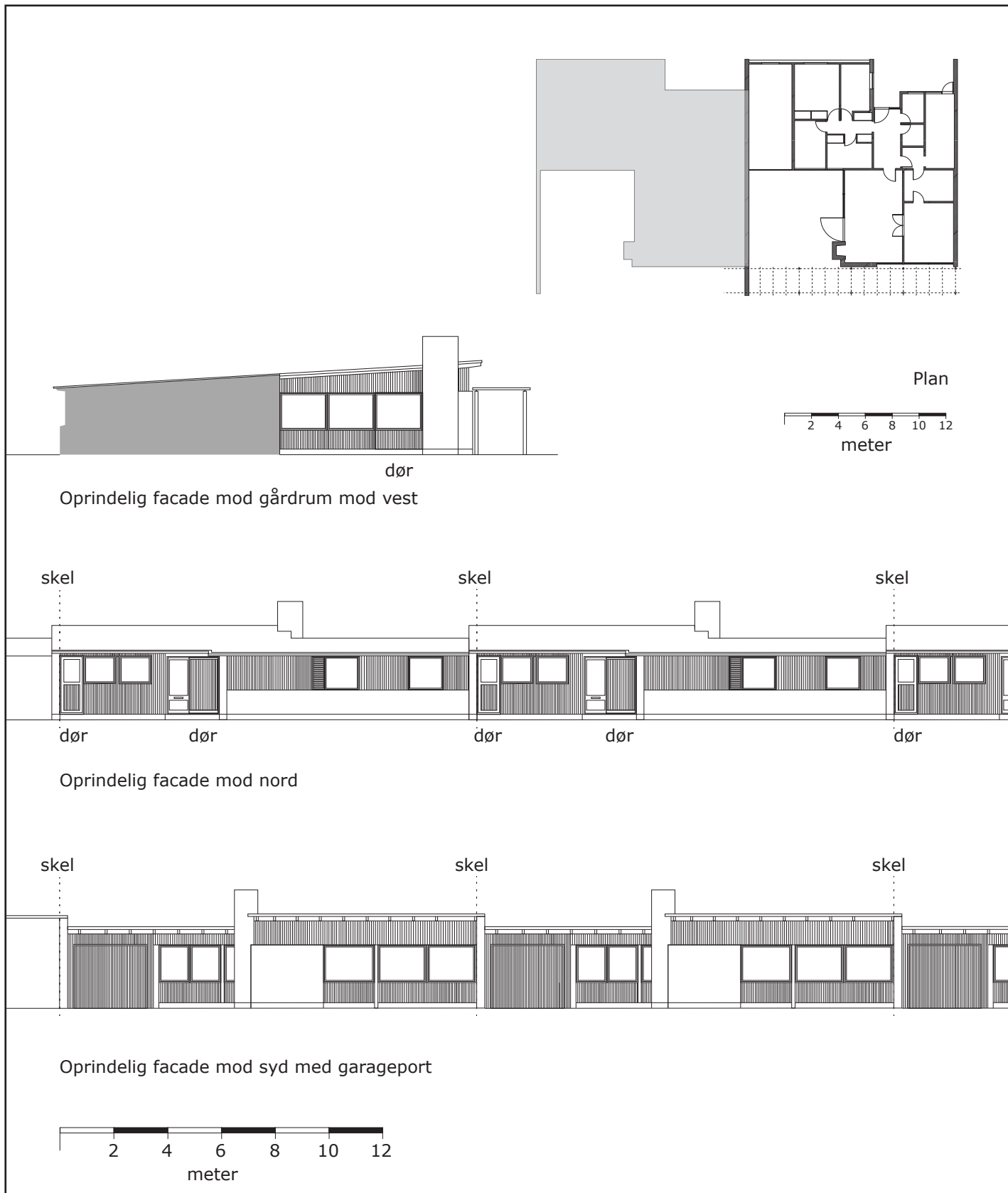
Bilag 3

Hustype A



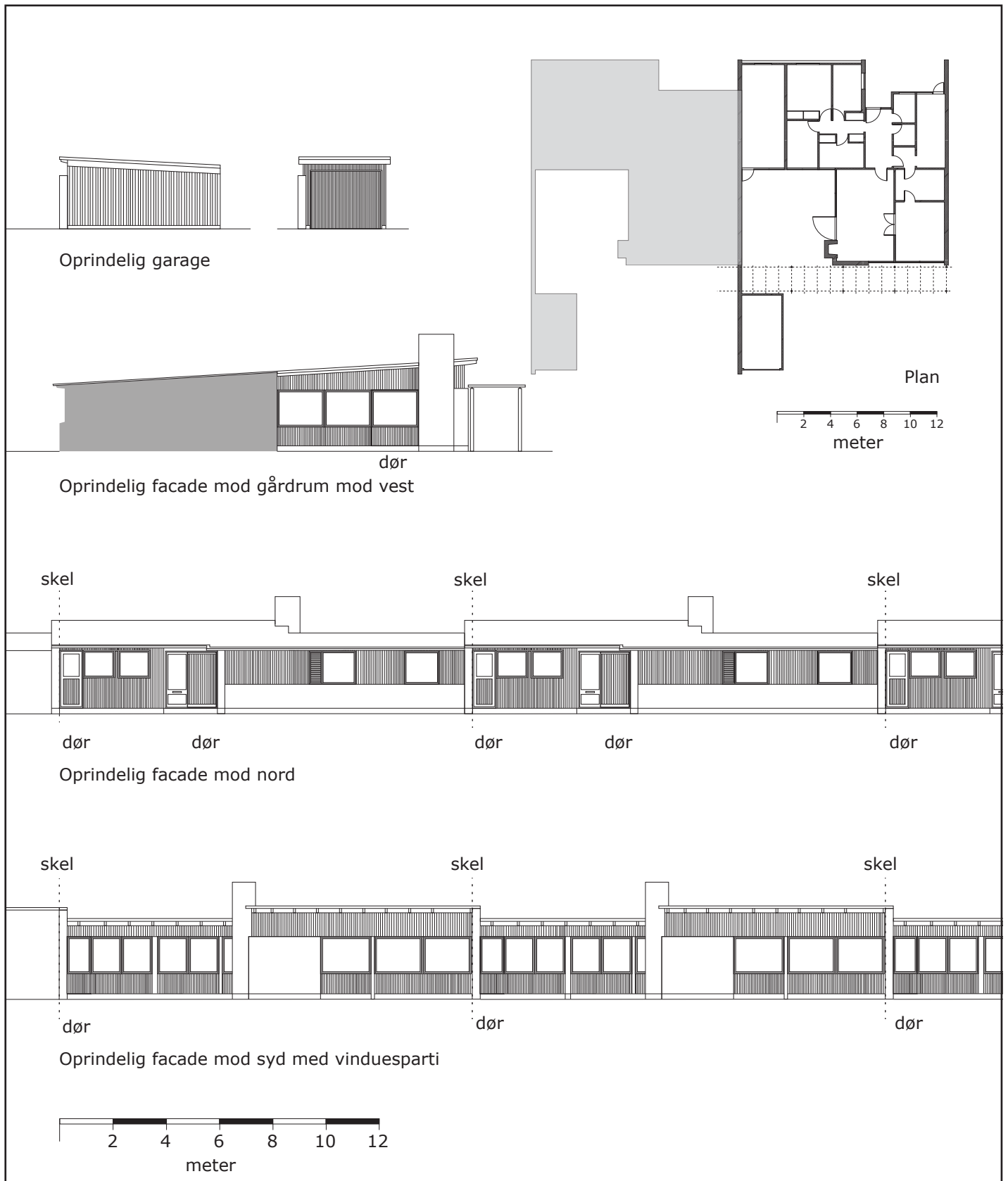
Bilag 4

Hustype B



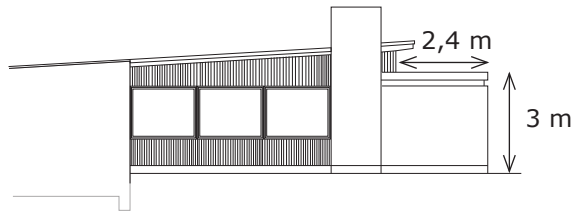
Bilag 5

Hustype C, med indbygget garage med udkørsel mod syd

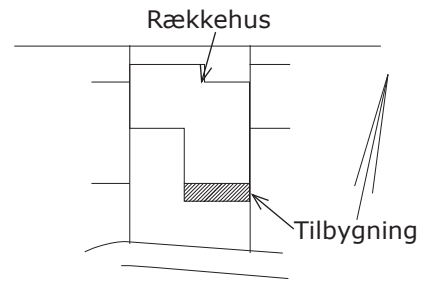


Bilag 6

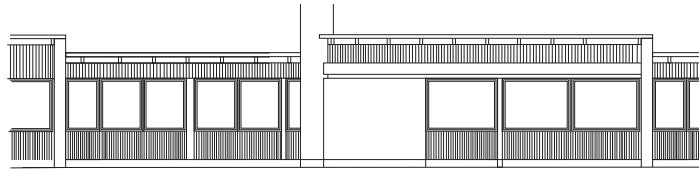
Hustype C, med fritliggende garage mod syd



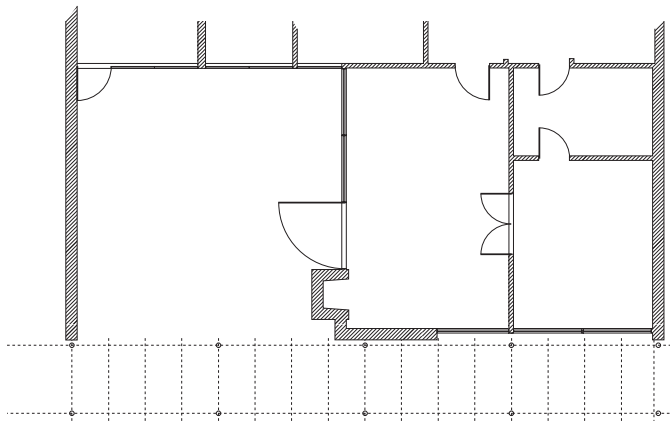
Facade mod vest med tilbygning



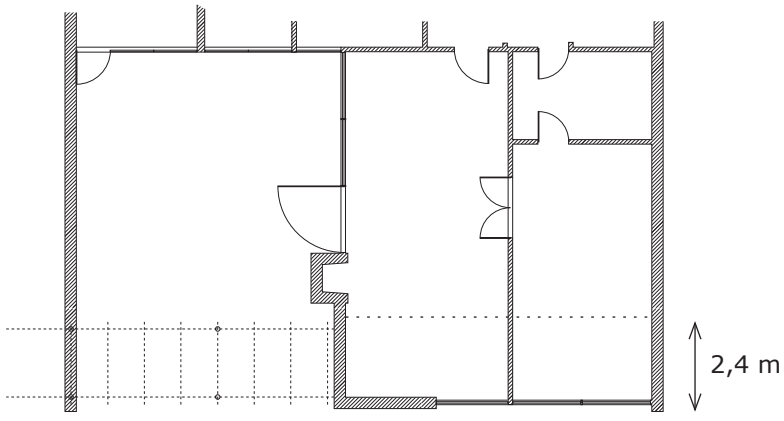
Situationsplan



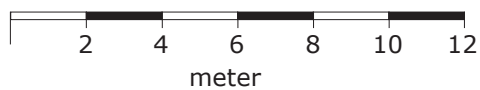
Facade mod syd med tilbygning



Planudsnit uden tilbygning

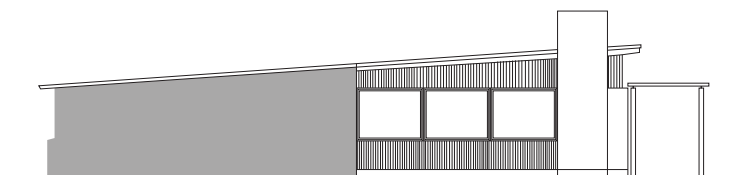


Planudsnit med tilbygning

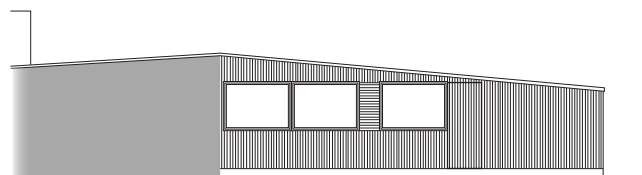


Bilag 7

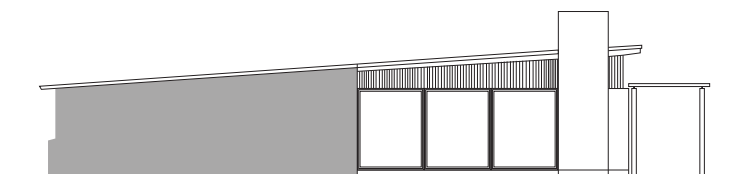
Tilbygninger



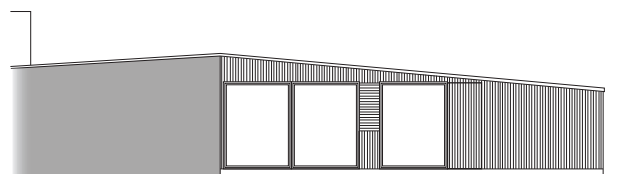
Oprindelige vinduer mod gårdrum mod vest for hustype B og C



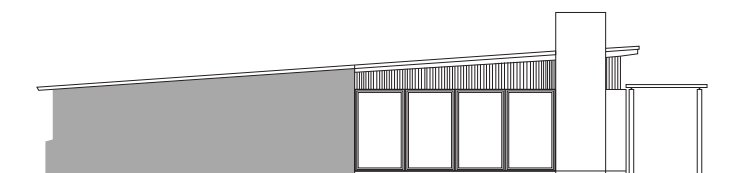
Oprindelige vinduer mod gårdrum mod vest for hustype A



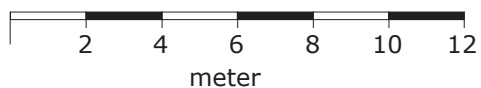
Mulighed for større vinduer mod gårdrum mod vest for hustype B og C



Mulighed for større vinduer mod gårdrum mod vest for hustype A

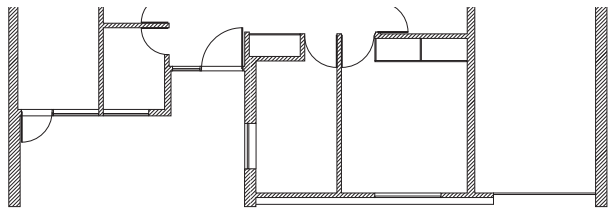


Mulighed for 4 vinduer mod gårdrum mod vest for hustype B og C

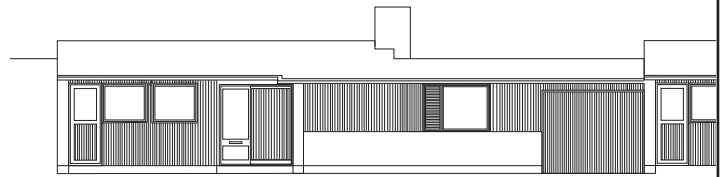


Bilag 8

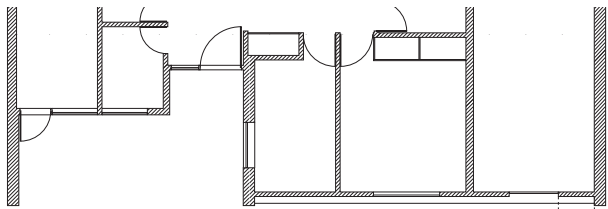
Placering af vinduer mod gårdrum



Oprindeligt planudsnit

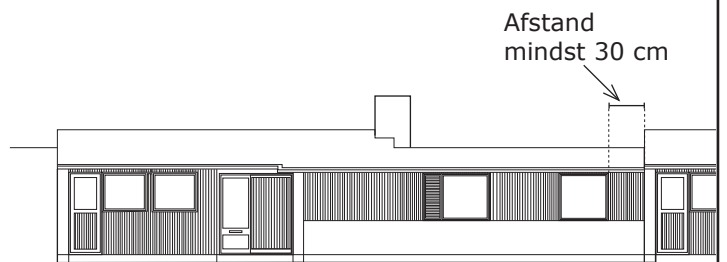


Oprindelig facade mod nord med garageport



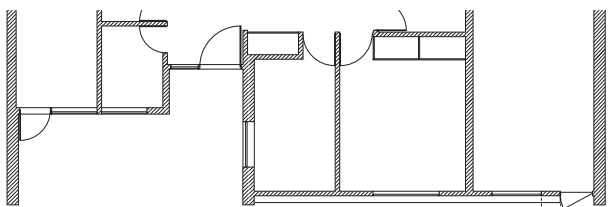
planudsnit med 1 nyt vindue

Afstand
mindst 30 cm



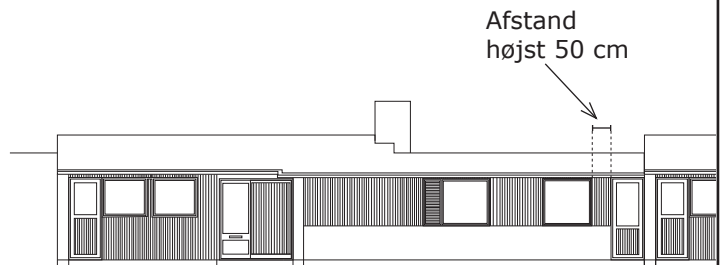
Afstand
mindst 30 cm

Facade mod nord med 1 nyt vindue



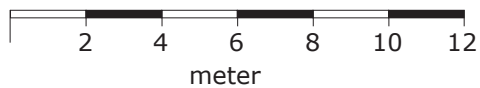
planudsnit med 1 nyt vindue og 1 ny dør

Afstand
højst 50 cm



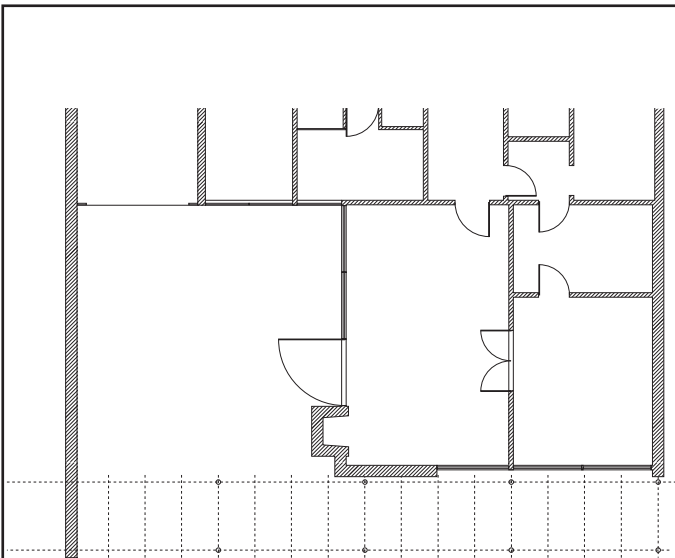
Afstand
højst 50 cm

Facade mod nord med 1 nyt vindue og 1 ny dør

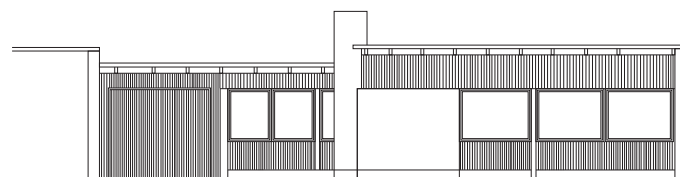


Bilag 9

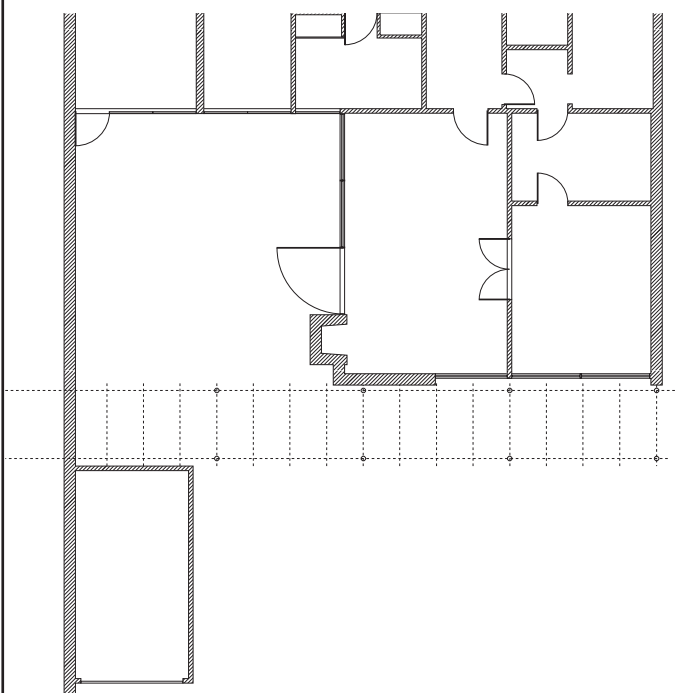
Vinduesplacering i nordfacaden ved indtagelse af indbygget garage for hustype B



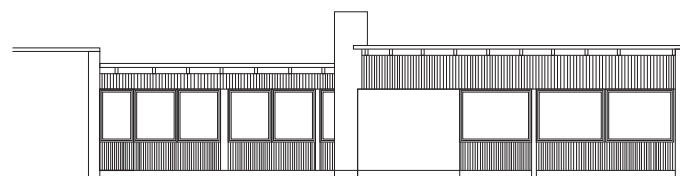
Oprindeligt planudsnit med garageport mod syd



Oprindelig facade mod syd med garageport



Oprindeligt planudsnit med fritliggende garage



Facade med vinduer og dør i stedet for garageporten

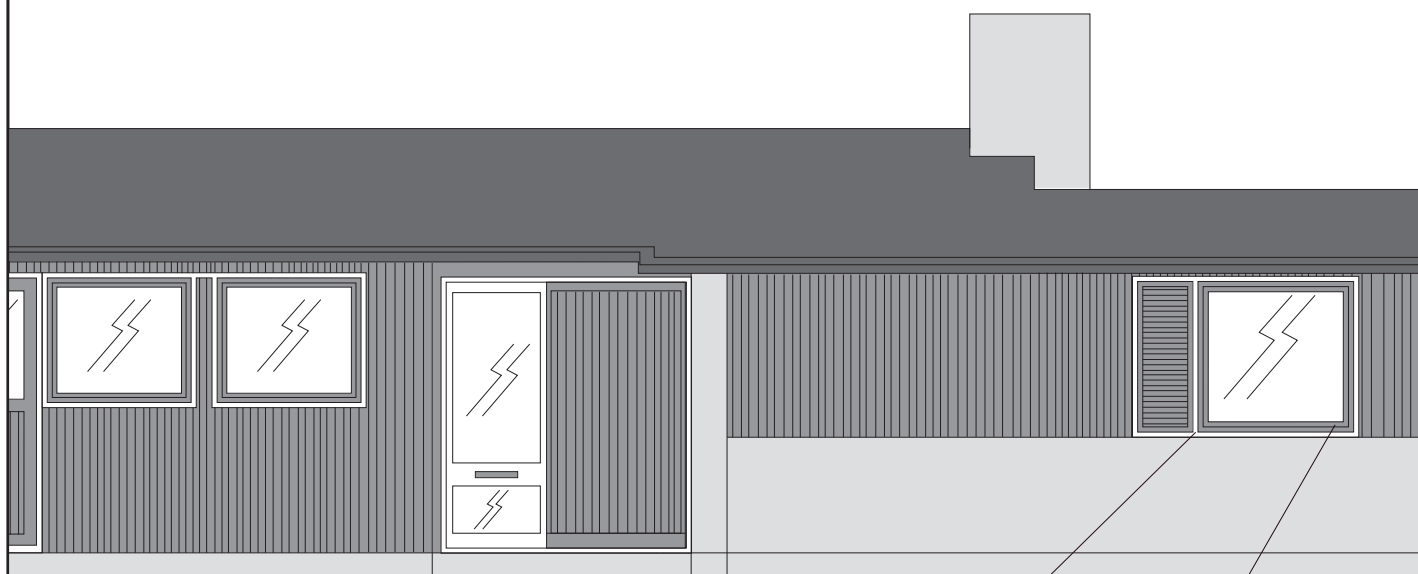
Bilag 10

Vinduesplacering i sydfacaden ved indtagelse af indbygget garage for hustype C



Udsnit af oprindelig facade

hvid karm
mørkebrun/sort ramme

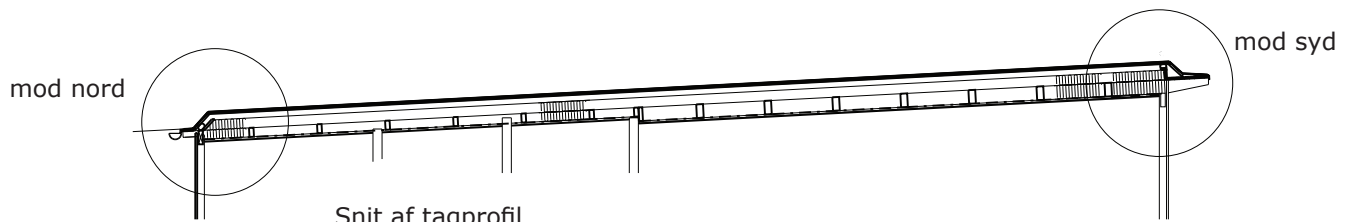


Udsnit af facade med nye vinduer i de oprindelige karme

ny mørkebrun/sort karm og ramme
oprindelig hvid karm

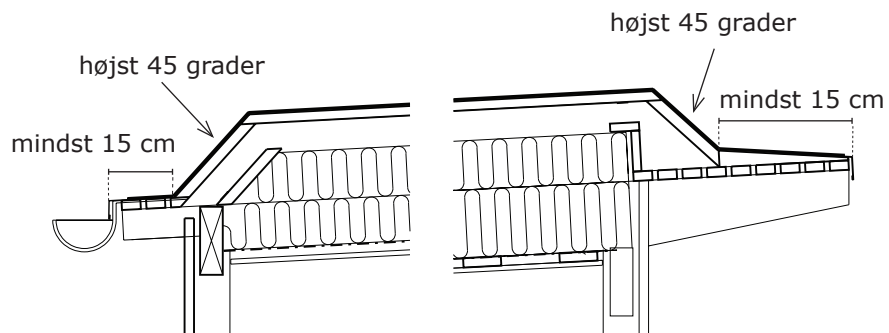
Bilag 11

Farveholdning for vinduespartier



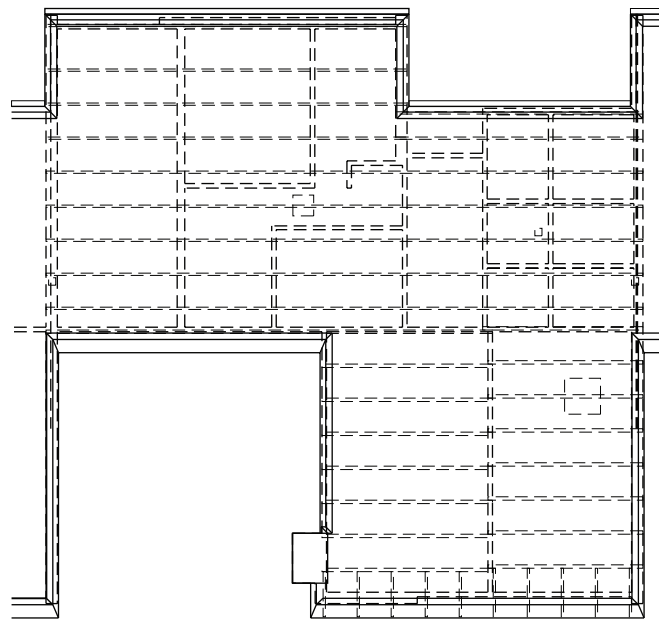
Snit af tagprofil

0,5 1 1,5 2 2,5 3
meter



Udsnit af tagprofil, som viser tilspidsning mod tagkanten

10 20 30 40 50 60
centimeter



Plan som viser tagkonstruktion

1 2 3 4 5 6
meter

Bilag 12

Vejledende princip for efterisolering af taget

LOKALPLAN

234

FORSLAG

Sag : 20120410020	Bemærkninger Screeningen er udarbejdet på baggrund af lokalplanforslag 234 for Sorgenfrivænget, der er en bevarende lokalplan for et rækkehusområde med i alt 45 husstande. Lokalplanen indeholder en række bevarende bestemmelser.
Dato : 24.04.2012	
Sagsbeh. : TMCH	
Fagtilsyn : Teknisk Forvaltning	
Kontrol :	

Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ? Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	
Befolkning					
• Sundhed og velfærd	X				1
• Svage grupper	X				2
• Tilgængelighed	X				3
• Sikkerhed og tryghed	X				4
Natur					
• Biologisk mangfoldighed		+			5
• Fauna		+			6
• Flora		+			7
• Indhold af biotoper	X				8
• Fredning og beskyttelse	X				9
Forurening					
• Støj	X				10
• Lys / skygge	X				11
• Luft	X				12
• Jordbund	X				13
• Grundvand	X				14
• Overfladevand	X				15
• Spildevand	X				16
Ressourcer					
• Energiforbrug	X				17
• Vandforbrug	X				18
• Forbrug, andre ressourcer	X				19
• Affald, genanvendeligt	X				20
• Affald, ikke genanvendeligt	X				21
Trafik					
• Sikkerhed / tryghed	X				22
• Trafikmønstre	X				23
• Trafikstøj og vibrationer	X				24
By & Landskab					
• Grønne områder	X				25
• Landskab	X				26

Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ? Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges		
• Arkitektur		+			Rækkehusene har en middel bevaringsværdi på 4. 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.	27
• Kulturhistoriske værdier						28
Interesser						
• 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. april 2012			

Formål

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

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

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

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

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

Proces (organisation m.m.)

(figur med pile)

+ beskrivelse af rækkefølge + hvem gør hvad (faglige 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 tilbundsgående 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 ?

fra snedker- tømrerværksted til +energy office

opdatering af industribygninger til kontorbygning – med positiv energibalance gennem vedvarende energi og ressourceoptimering f.eks. ved opsamling af regnvand, etablering af frugthave mm.



Byplanudvalget den 22-08-2012
Bilag 5.1

Lyngholmsvej 21-23, 2800 Lyngby - fra snedker-tømrerværksted til +energy office

Formålet med projektet er at skabe ca. 1.300 m² kontordomicil hvor genanvendelse, arbejdsmiljø, energi- og ressourcudnyttelse er omdrejningspunkt.

Byggeriet afprøver nye måder at anvende ressourcer på, i anlægsfasen såvel som i den daglige drift, f.eks. anvendelse af regnvand og dyrkning af byggeriets udenomsarealer.

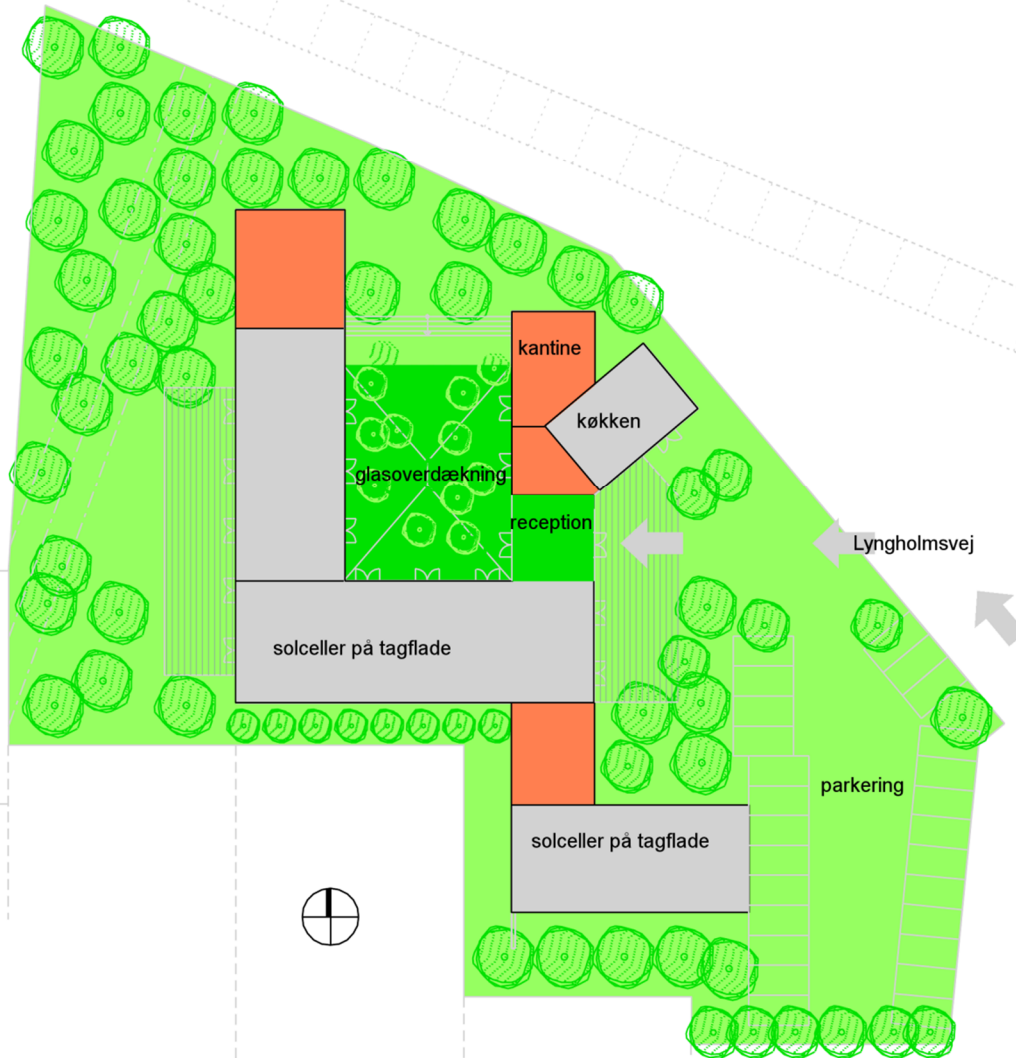
Bygningerne vurderes at være af en sådan stand, at de med en opdatering kan tjene andet formål.

Bygningerne har været i brug til tømrer-snedkerværksted og kontor, grundareal ialt 764 m², grunden er på 4223 m². Med nogle enkelte nye bygninger i forlængelse af eksisterende, samt en uopvarmet glasoverdækning, er planen at benytte ejendommen til kontor. På illustrationen er eksisterende markeret med gråt.

Tagene skal skiftes fra flade tagpaptage til zink-tage med ensidig hældning, mure bevares og isoleres indad, efter behov etableres vindueshuller og overalt monteres nye vinduer og døre.

Det er hensigten isoleringsmæssigt at opgradere bygningerne til minimalt energibehov, samt tilføre energi med jord- og solvarme.

Der etableres frugthave på grunden, også i glasoverdækningen. Regnvand opsamles til gråt vand, toiletskyl o.lign. og vanding af frugt og grønt.





Det er vigtigt for os at transformere bygningerne, fremfor bare at rydde det hele og bygge nyt, hvilket da på mange måder kunne være nemmere. Det ønskes at bevare de eksisterende bygninger i størst muligt omfang, dels af ressourcehensyn, dels for at tilføre kontorbyggeriet en identitet og atmosfære, som ikke findes i nyanlagt byggeri.

Grunden tilplantes intensivt med frugttræer og nøddebuske, i glasoverdækningen også krydderurter, fersken, abrikos og citroner. Den bagvedliggende tanke er, at så meget jord ligger hen som græsplæner, ud fra et synspunkt om minimal pasningsbehov. Desværre giver en græsplæne tilsvarende minimal oplevelse og værdi.

Vi vil dyrke jorden, i en urban kontekst, til glæde for medarbejdere, gæster og andre der har berøring med kontorerne. Der ligger flere muligheder i det, man kan spise frugten direkte fra træerne, krydderurter bruges i kantinen, og man kan i løbet af dagen tage en pause og opholde sig i det grønne. Eller i det hele taget, at ankomme til et kontor som ligger i en frugtplantage, og se ud på den variation det giver i udsigt fra kontorerne, mener vi giver en glæde i den travle dagligdag.



Mht energi følgende kilder

- solceller dækker eget forbrug af el
- solvarme dækker varmt brugsvand
- jordvarme dækker varmekonsum
- passiv solvarme fra glasoverdækning

Ressource hensyn bygning

- genbrug af fundamenter
- genbrug af væge
- genbrug af installationer
- efterisolering af vægge og loft/tag

Ressource hensyn drift af ejendom

- anvendelse af regnvand til toiletskyl
- anvendelse af regnvand til vanding af grøntsager samt frugttræer

Anvendelse af beplantning på grund og atrium

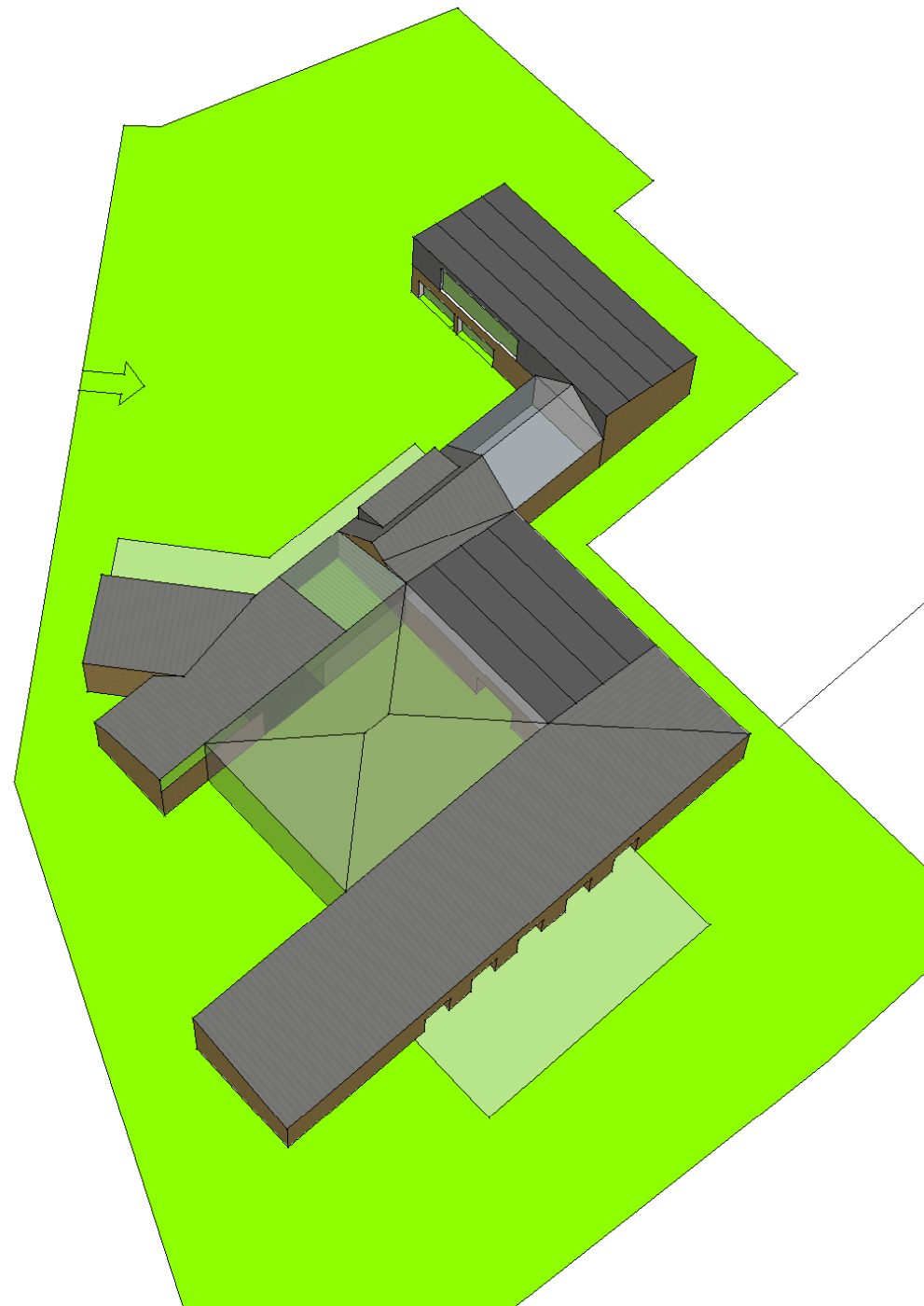
- anvendelse af frugt fra egne frugttræer til frugtordning med CO2 lager i kælder for langtidsopbevaring
- anvendelse af æblemost i kantine genereret af havens æbler
- anvendelse af spisedruer dyrket på friland til frugtordning
- fersken, abrikos, citron, nektariner dyrket i glasoverdækning
- anvendelse af hasselnødder fra nøddebuske på friland
- kirsebær fra friland i frugtordning
- i glasoverdækning dyrkes krydderurter til anvendelse i kantine

På udeareal indrettes

- boulebane
- volleybane

I kælder indrettes

- workout facilitet
- bade facilitet



Til opbevaring af ressourcer indrettes

- 100.000 l vandtank med filteranlæg til opbevaring af regnvand
- 100.000 l vandtank til opbevaring af varmt vand fra solvarme og jordvarmeanlæg

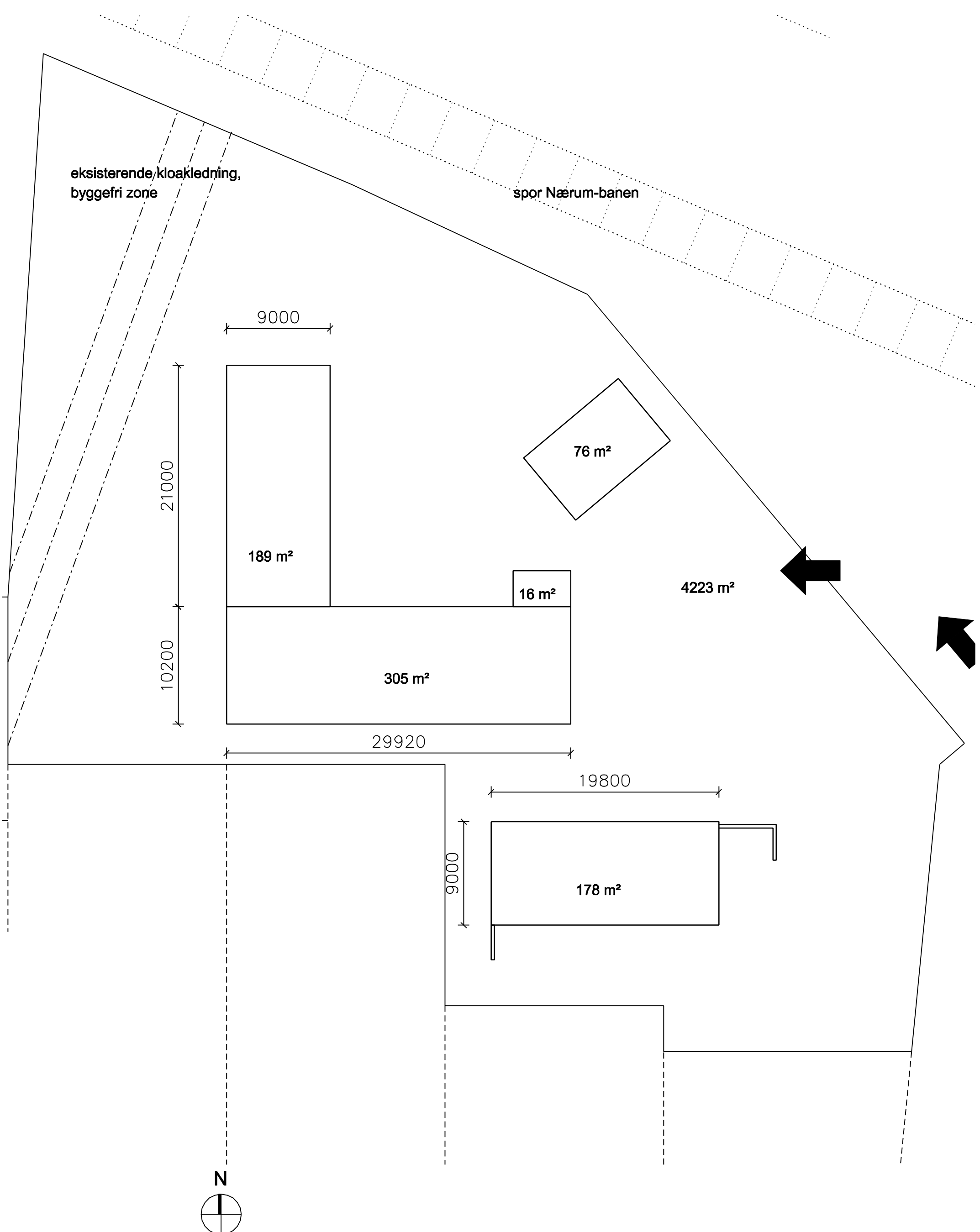
Varmesystem

Alle rum har gulvvarme i et lavtemperatursystem med høj gennemstrømning
Passiv varme fra glasoverdækning ledes ind i kontorer som del af ventilationssystem

ventilationssystem

- passiv ventilation både i glasoverdækning og i kontorlokaler



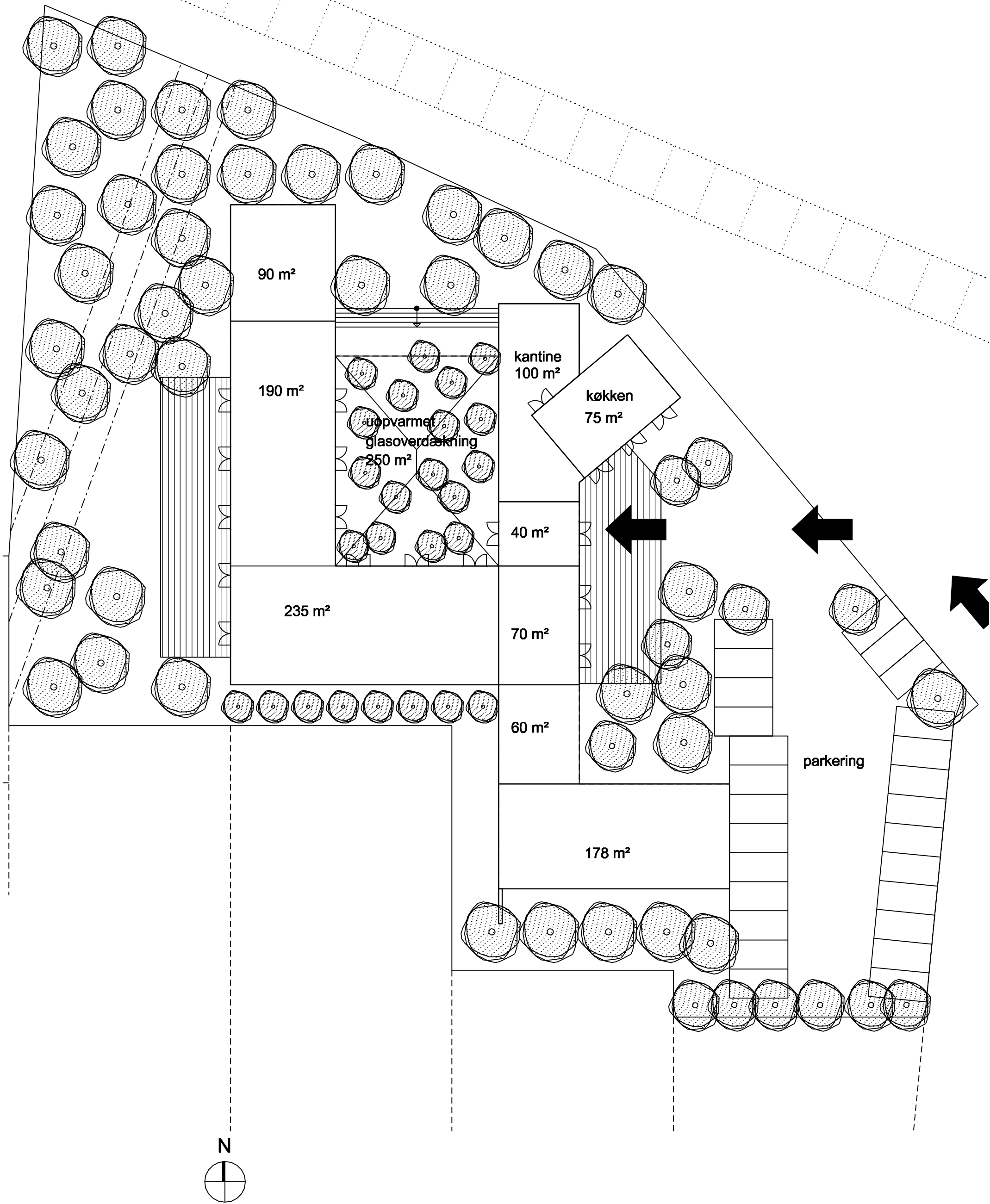


ialt
 grund: 4223 m²
 bygninger grundareal: 764 m²

 etageareal (½delen af kælder
 på kontorbygning medregnet): 853 m²
 bebyggelsesprocent: 20,2 %

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Lyngholmsvej 21-23, 2800 Lyngby	
Kontor- og værkstedsbygninger	TEGNING NR.:
eksisterende forhold	MÅL: 1:300 DATO: 09-05-2012
	REV.: DATO:
Anette Meldgaard Andersen, ark.maa	ama@anettemeldgaard.dk mobil 26 25 93 01



ialt
 grund: 4223 m²
 bygninger grundareal: 1288 m²
 heraf 250 m² uopvarmet glasoverdækning

 etageareal (1/2 delen af kælder
 på kontorbygning medregnet): 1377 m²
 bebyggelsesprocent: 32,6%

ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Lyngholmsvej 21-23, 2800 Lyngby		TEGNING NR.:
Kontor- og værkstedsbygninger		
skitse 06	MÅL: 1:300	DATO: 12-05-2012
	REV.: A	DATO: 20-06-2012
Anette Meldgaard Andersen, ark.maa		ama@anettemeldgaard.dk
		mobil 26 25 93 01

Hellerup 11. Juni 2012

Teknisk Service
Plan & Byg
Lyngby Rådhus
2800

Byggeandragende

Vedrørende:

Beliggende: Eremitagevej 4
2930 Klampenborg

Matrikel nr.: 2HI Taarbæk by, Taarbæk

Ejer: Per Soelberg Sørensen
Eremitagevej 4
2930 Klampenborg

Andragende varetages af: Werdelin-ark
Strandvejen
1253 København K

ANDRAGENDET OMFATTER:

Opmåling af bruttoetageareal
Tilbygning
Ændring af eksisterende køkkenforhold.
Ændring af bærende konstruktion

OPMÅLING

Ifølge BBR er bruttoetageareal	213M2
Matrikel areal	618M2
Ifølge lokalplan 18 er bebyggelses procent	35%
Opmåling viste at bruttoetageareal er	196M2
Tilbygning	17M2
Fremtidig bruttoareal	213M2

ANVENDELSE:

Tilbygningen vil udelukkende anvendes til boliganvendelse i form af køkken

BRANDFORHOLD:

Tilbygning vil have fornødne flugt/ brandåbning

KONSTRUKTIONER OG MATERIALER:

Tilbygning vil overholde BR10. Materialer beskrevet i snit tegning.
Eksisterende bærende væg vil blive nedtaget. Ingeniør vil fortage beregninger som bliver eftersendt

VENTILATION:

Eksisterende ventilationskanaler forbliver uberørt. Dog opsættes ny emhætte i køkken.
Udluftning etableres igennem facade.

VARME OG VAND:

Der er etableret centralvarme i ejendommen. Varmeanlægget forbliver uændret.
Gulvarme etableres i nye tilbygning og tilsluttes centralanlægget.
Ny køkkenvask og opvaskemaskine tilkobles eksisterende vand- hhv. afløbsstreng i køkken.
Installationer udføres i henhold til gældende krav i BR-10

EL:

Tilslutning af nye hårde hvidevarer. Installationer og ændringer foretages iht. krav i BR-10.

ENERGI OG VARMETAB:

Tilbygning vil blive isoleret således at det opfylder krav med en U-værdi på 0,11 iht. anvisning fra Rockwool A/S.
Vinduer, glasdøre samt rytterlys er lavenergi med U-værdi på 1,6

Der anmodes om godkendelse af det fremsendte.

Herunder bilag fremsendt i 3 eksemplarer.

Med venlig hilsen
Werdelin-ark

Mark Werdelin
Direkte telefon: 2671 6262 E-mail: mark@werdelin.com

Bilag:

Fuldmagt fra ejendommens ejer
Ingeniør materiale - beregninger eftersendes.

Tegninger: 8 stk.



Facade Vest



Facade Syd

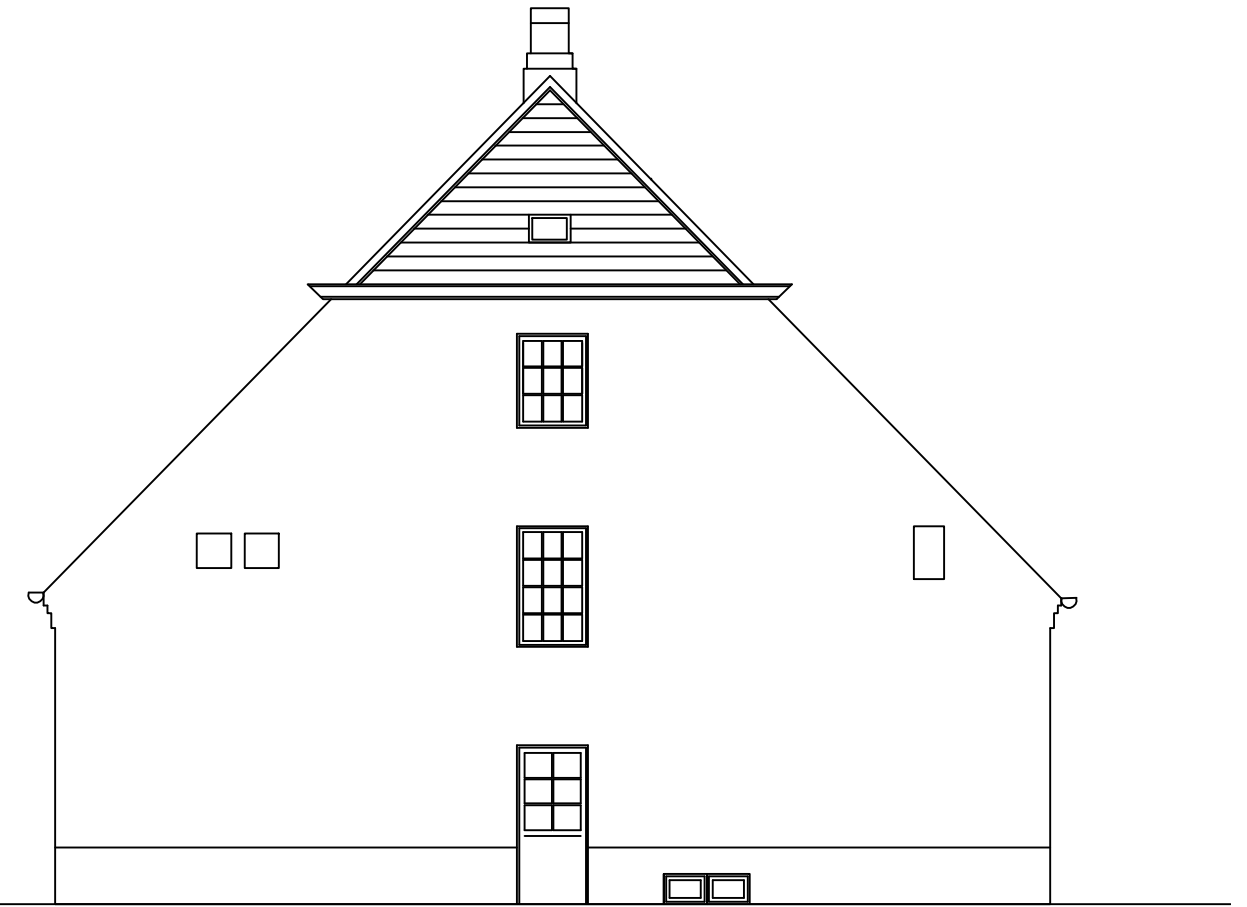
werdelin-ark

arkitekt m.a.o., Strandvejen 143 11th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
bygherre: Ise og Per Soellberg Sørensen
sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
adr:
tegning: Eksisterende Facader, Vest,Syd

tegn nr.: TEGNING
dato: 11-06 21
rev: A
mål: 1:100



Facade Øst

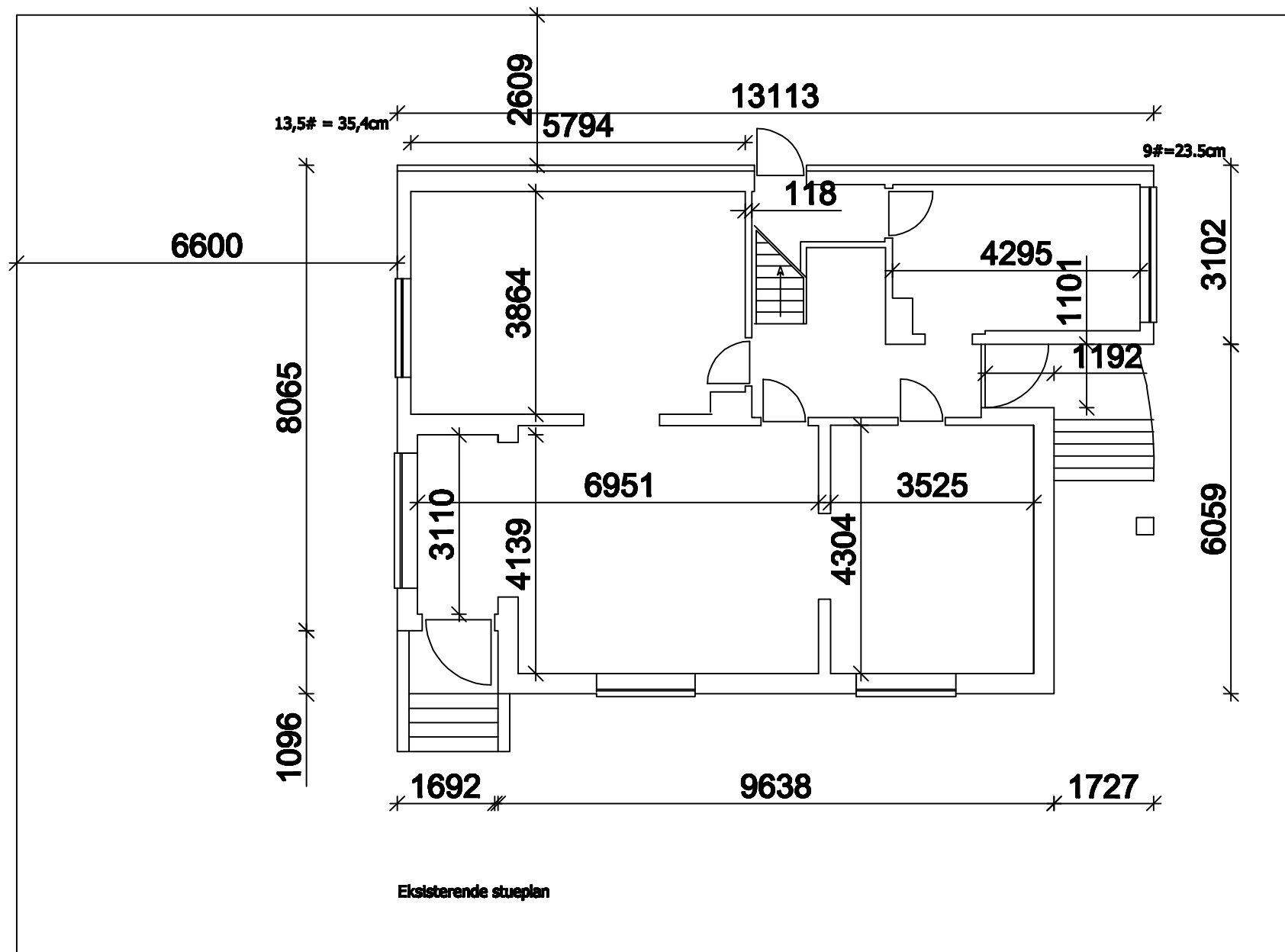


Facade Vest

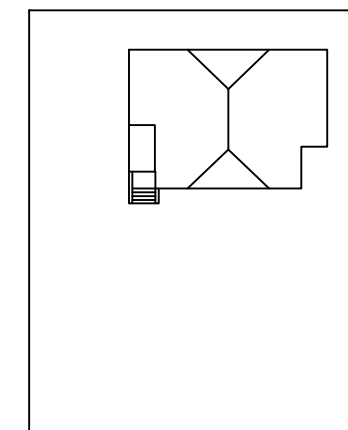
werdelin-ark

arkitekt m.a.o., Strandvejen 143 11th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
bygherre: Ise og Per Soellberg Sørensen
sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
adr:
tegning: Eksisterende Facader, Øst,Nord

tegn nr.: TEGNING
dato: 11-06 21
rev: A
mål: 1:100



Eksisterende stueplan



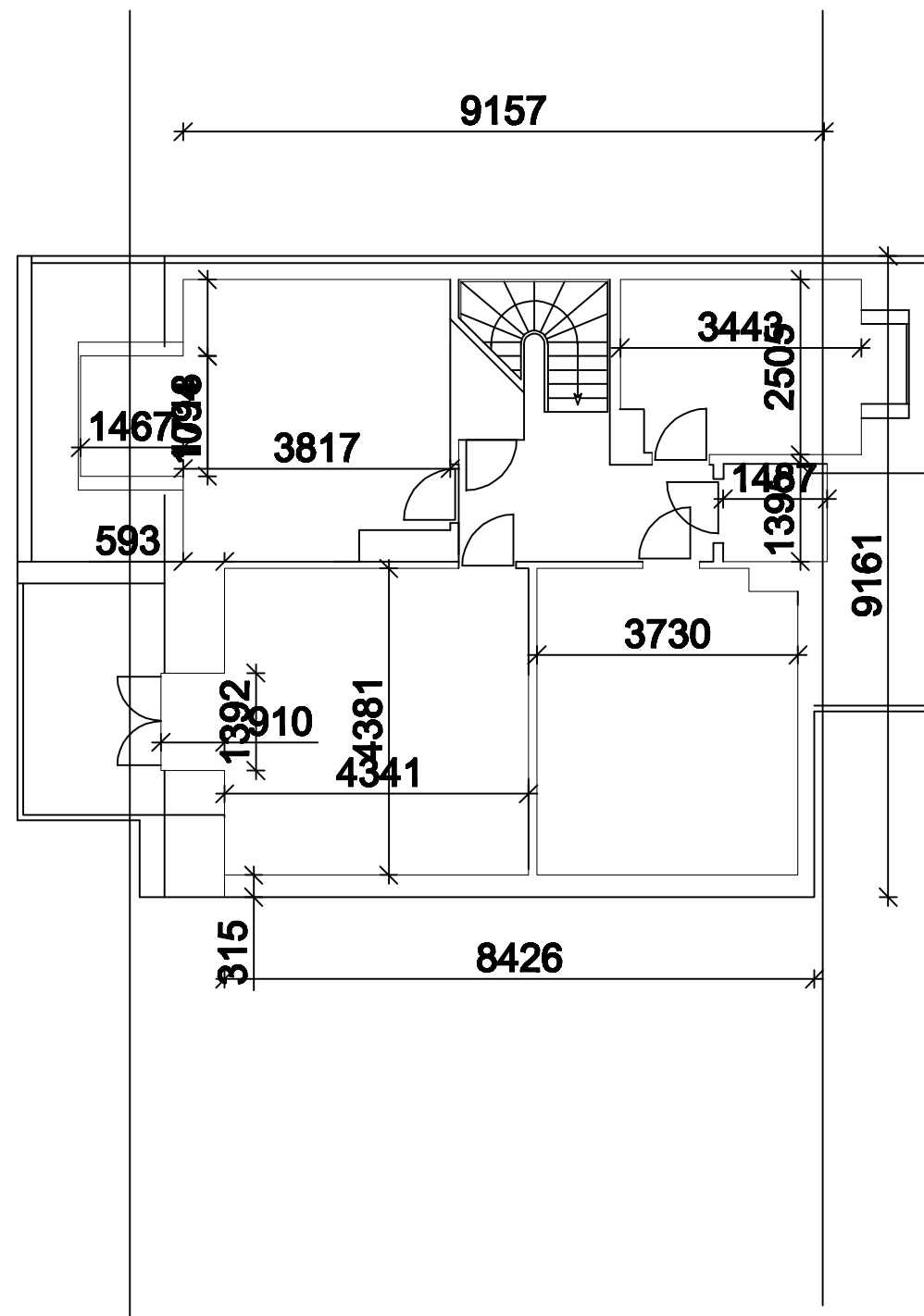
Eksisterende situationsplan 1:500



werdelin-ark

arkitekt m.a.o., Strandvejen 143 11th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
 bygherre: Ilse og Per Soellberg Sørensen
 sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
 adr:
 tegning: Eksisterende Stueplan

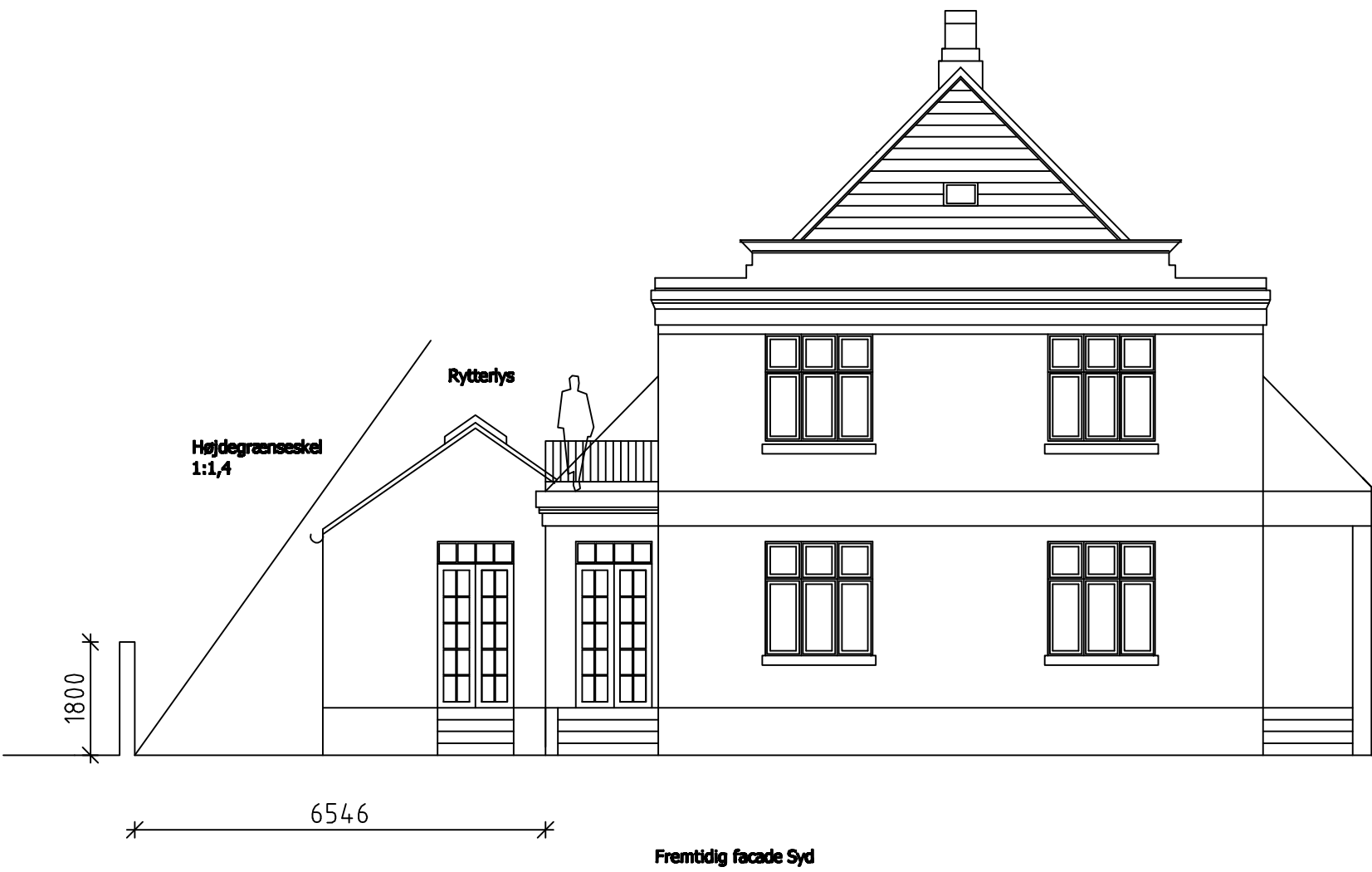
tegn nr.: TEGNING
 dato: 11-06 21
 rev: A
 mål: 1:100



werdelin-ark

arkitekt m.a.s., Strandvejen 143 11th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
 bygherre: Ise og Per Soellberg Sørensen
 sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
 adr:
 tegning: Eksisterende 1sals plan

tegn nr.: TEGNING
 dato: 11-06 21
 rev: A
 mål: 1:100



Fremtidig facade Syd



Fremtidig facade Vest

werdelin-ark

arkitekt m.a.o., Strandvejen 143 11th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
 bygherre: Ilse og Per Soellberg Sørensen
 sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
 adr:
 tegning: Fremtidig facade Syd, Vest

tegn nr.: TEGNING
 dato: 11-06 21
 rev: A
 mål: 1:100



Fremtidig facade Øst

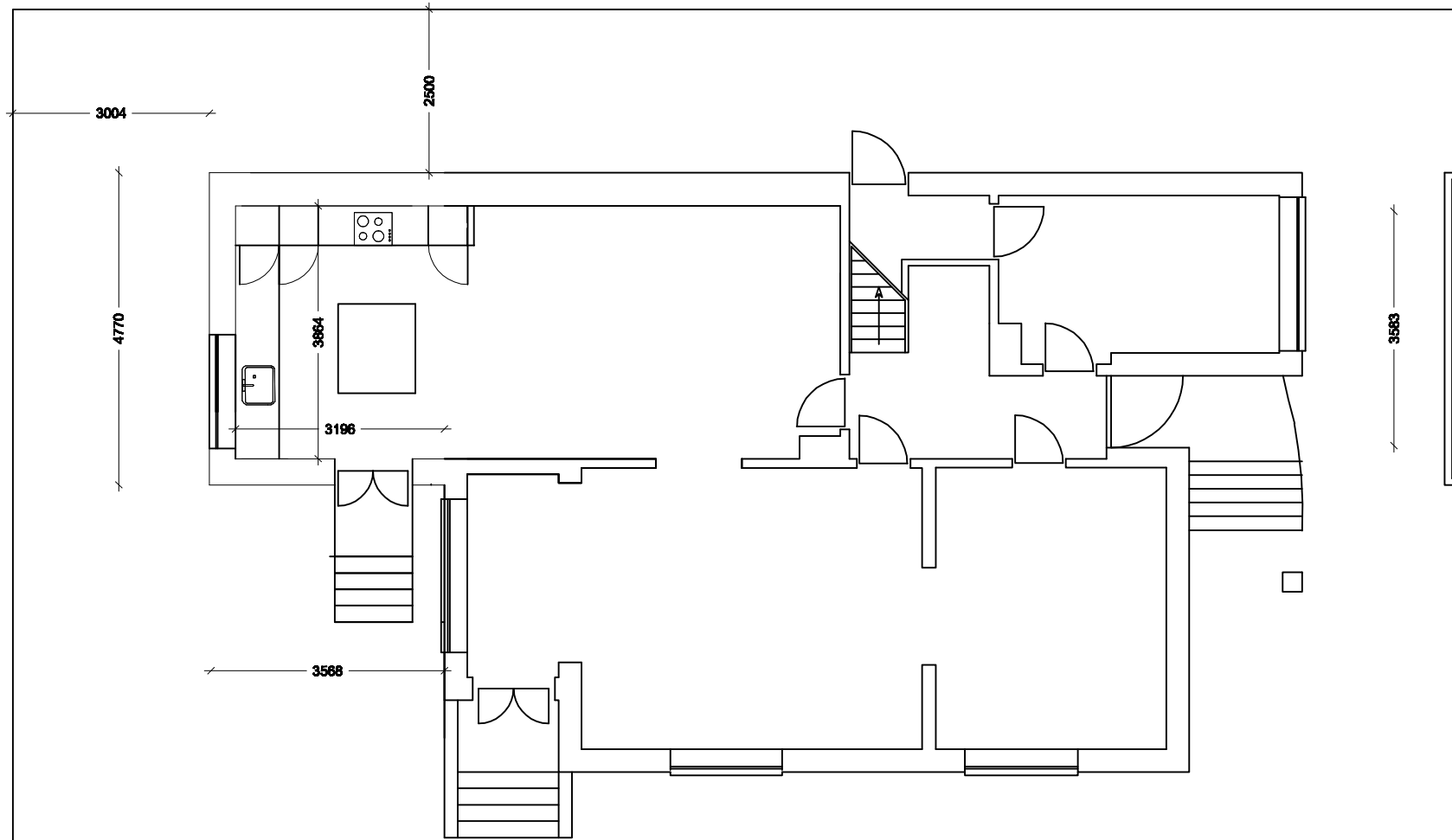


Fremtidig facade Nord

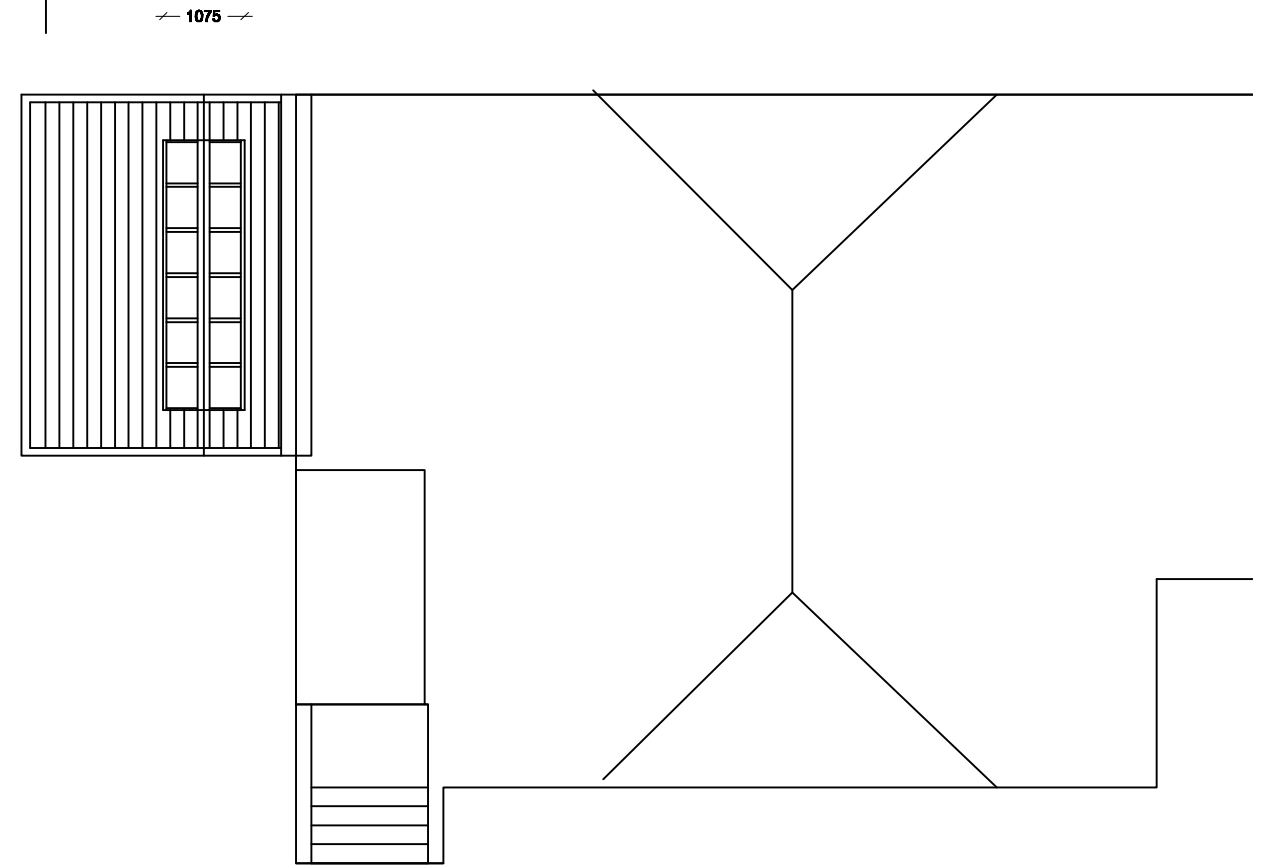
werdelin-ark

artfield m.a.o., Strandvejen 143 1th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
bygherre: Ise og Per Soellberg Sørensen
sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
adr:
tegning: Fremtidig facade Øst, Nord

tegn nr.: TEGNING
dato: 11-06 21
rev: A
mål: 1:100



fremtidig stueplan 1 : 100



fremtidig førstesels plan 1 : 100

werdelin-ark

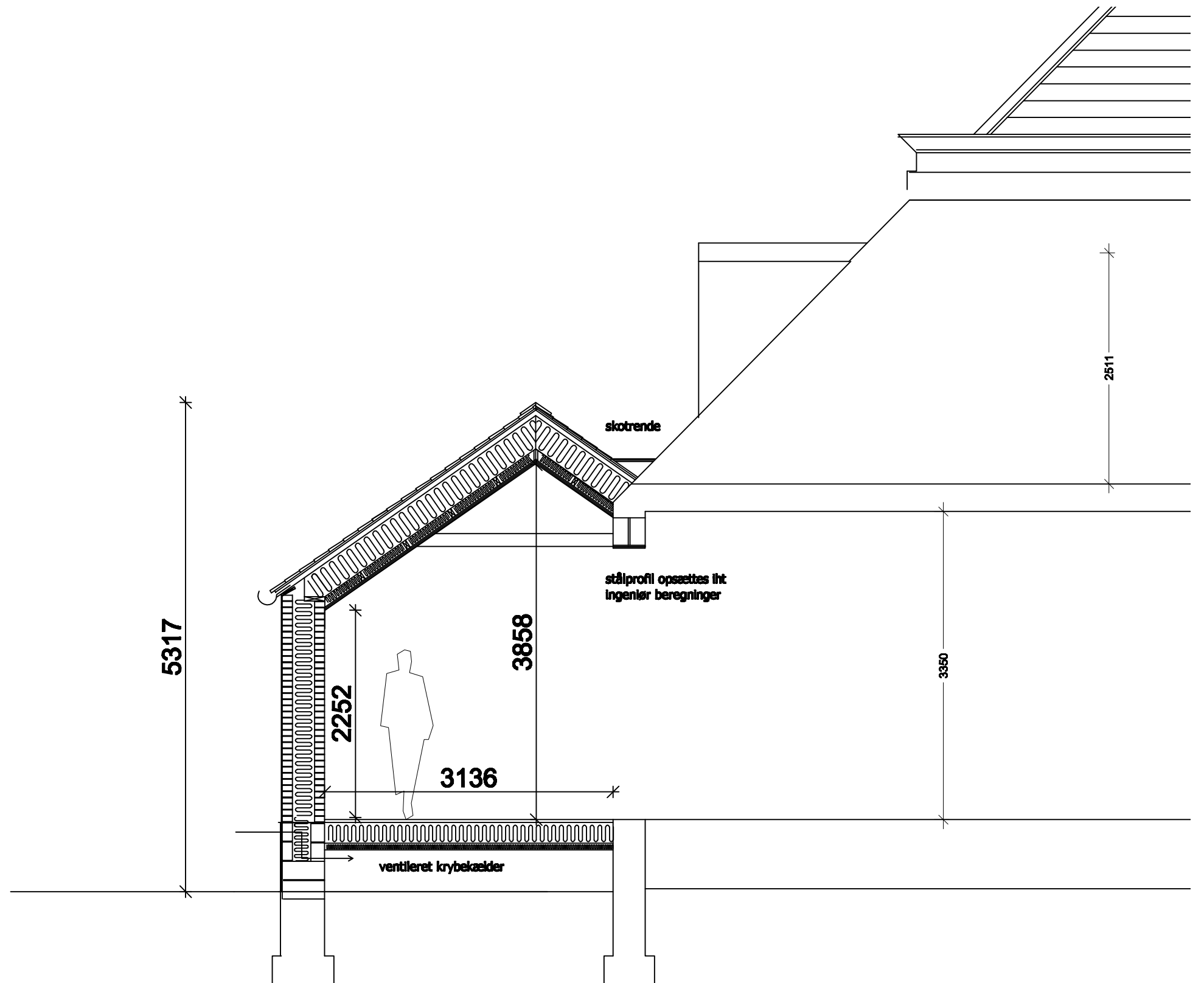
arkitekt m.a.s., Strandvejen 143 11th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
 bygherre: Ise og Per Soellberg Sørensen
 sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
 adr:
 tegning: fremtidig plan

tegn nr.: TEGNING
 dato: 11-06 21
 rev: A
 mål: 1:100

Skifertag, Hanebånd med krydsforskalling: U-Værdi 0,10
 skifer oplægges med undertag på lægter og afstandslister
 spær 45x295mm m.0.6m afstand- iht. trænormen og SBI 189
 Isolering 385mm iht rockwool

Hulmur af tegl 460mm: U-værdi 0,15
 tegl 106mm
 Isolering 240mm iht. rockwool anvisning for tilbygning
 tegl 106

Gulv: Træbjælkelag over krybekælder m.300mm U-værdi 0,10
 isolering iht Rockwool
 -gulvbrædder
 -dampspærre
 -bjælker 225 x 50mm
 -isolering 225mm
 -isolering 75mm stive vindtætte mineralukplader opsættes under
 bjælkelag



werdelin-ark

artfield m.a.o., Strandvejen 143 11th., 2900 Hellerup, tlf: 2671 6262
 bygherre: Ise og Per Soellberg Sørensen
 sag: Eremitagevej 4 ,2930 Klampenborg
 adr:
 tegning: Snit

tegn nr.: TEGNING
 dato: 11-06 21
 rev: A
 mål: 1:50

Hellerup 27. Juni 2012

Teknisk Service
Plan & Byg
Lyngby Rådhus
2800

Byggeandragende

Vedrørende:

Beliggende: Eremitagevej 4
2930 Klampenborg

Matrikel nr.: 2HI Taarbæk by, Taarbæk

Ejer: Per Soelberg Sørensen
Eremitagevej 4
2930 Klampenborg

Andragende varetages af: Werdelin-ark
Strandvejen
1253 København K

INDSIGELSE:

Som svar på jeres brev af 26 Juni 2012 gør vi her indsigelse i følgende punkter:

- At den fremsendte ansøgning er i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området.
- At det ikke drejer sig om en tilbygning, der markant ændrer den oprindelige bygnings stil og umiddelbare udseende.
- At kommunen ikke kan disponere efter en lokalplan som endnu ikke er fremlagt, endsige vedtaget. Det svarer til at lovgive med tilbagevirkende kraft, hvilket er et princip, der med rette aldrig har vundet indpas i dansk forvaltningskik.

- At der for nyligt er givet tilladelse til nedrivning af en helt intakt villa på Strandvejen i samme lokalplansområde, som vores hus på tilhører.

- At den paragraf, kommunen henviser til med hensyn til nedlæggelse af et § 14 forbud, ikke er relevant i en sag som den aktuelle, hvor der findes en eksisterende lokalplan, der er overholdt i den foreliggende ansøgning, og hvor det ansøgte ikke markant afviger fra områdets generelle bygningsstil. Paragraffen er tiltænkt anvendt i tilfælde, hvor der enten ikke findes nogen lokalplan, eller hvor det ansøgte stærkt afviger fra lokalplansområdets generelle apparition.

- Det er magtfordrejning og i direkte strid med forvaltningslovgivningen.

Vi vil meget gerne vide hvordan Plan og Byg rent juridisk kan afvise et andrag som fuldt lever op til eksisterende byggelov og gældende lokalplan.

Med venlig hilsen

Arkitekt maa
Mark Werdelin