

# LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



## Byplanudvalget

### Protokol

Onsdag den 9. februar 2011 kl. 08:15  
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:  
Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke i behandlingen  
af sag nr. 9

Endvidere deltog:  
Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,  
bygningsinspektør Sidsel Poulsen, souschef Jørgen  
Olsen og bygningschef Bent Ellegaard

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Sag nr:</b>		<b>Side:</b>
01	<b>Prioritering af rækkefølge for nye lokalplaner</b>	3
02	<b>Godkendelse af Lokalplan 225 for lokalcentret på Geels Plads</b>	5
03	<b>Lokalplan 227 for Pritzels fabriksbygning i Kgs. Lyngby</b>	7
04	<b>Lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69</b>	9
05	<b>Botilbud til borgere med autisme, Strandberg</b>	11
06	<b>Slotsvænget 23A - Opførelse af 12 nye plejeboliger samt ombygning af de nuværende 40 plejeboliger til 20 plejeboliger - Ialt 32 plejeboliger - Dispensation fra Lokalplan 199</b>	13
07	<b>Kongevejen 171 - Forespørgsel om ændret anvendelse fra beboelse til liberalt erhverv</b>	17
08	<b>Grønnevej 48 - Opførelse af sundhedshus</b>	19
09	<b>Firskovvej 7-9 - Genbrugspladsen - Dispensation til kørevej mv. på naboejendommen, Firskovvej 17</b>	21
10	<b>Orientering til Byplanudvalget 09-02-2011</b>	23

1.

## **Prioritering af rækkefølge for nye lokalplaner**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at den prioriterede lokalplanliste af 20. januar 2011 godkendes.

### **Sagsfremstilling**

Teknisk Forvaltning fremlægger den prioriterede lokalplanliste af 20. januar 2011. Listen fremlægges halvårligt og angiver rækkefølgen for udarbejdelse af lokalplaner. Listen er inddelt i 3 afsnit:

- Lokalplaner under udarbejdelse
- Lokalplaner under overvejelse
- Boblerne.

Lokalplaner under udarbejdelse (Inr. 1-10) er igangværende lokalplaner, som enten er under behandling, har godkendt lokalplangrundlag eller tilsvarende bemyndigelse. Da sagerne er igangværende, kan prioriteringen ikke ændres.

Lokalplaner under overvejelse (Inr. 11-39) er lokalplaner, der efter forvaltningens skøn vil blive aktuelle eller nødvendige som følge af tidligere truffne beslutninger eller politikker. Lnr. 11-16 er udtryk for en konkret prioritering, mens de resterende sager er opdelt i 3 grupper. Dels en gruppe områdelokalplaner, som for flertallets vedkommende er beliggende mod naturfølsomme områder. Dels 2 lokalplaner med opfølgninger på rækkehusundersøgelsen for bebyggelser med høj bevaringsværdi, kat. 3. Og dels en række projektlokalplaner, som prioriteres i rækkefølge, når der foreligger en politisk og projektmæssig afklaring.

Boblerne (Inr. 40-49) er lokalplaner med en mere uafklaret status, enten projektmæssigt eller politisk. Rækkefølgen er uprioriteret.

Det understreges, at listen er dynamisk, forstået på den måde, at nye lokalplanpligtige byggeprojekter eller nye § 14-forbud m.v. kan ændre den prioriterede rækkefølge.

### **Økonomiske konsekvenser**

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

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

Åbent punkt Byplanudvalget den 09-02-2011, s.4

**Byplanudvalget den 9. februar 2011:**  
Godkendt.



2.

## **Godkendelse af Lokalplan 225 for lokalcentret på Geels Plads**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. ændringsforslagene, jf. indsigelsesnotat af 22. december 2010, godkendes,
2. Byplanudvalget drøfter om stien langs banen mellem Frederiksdalsvej og Virumhallen atter skal indgå i lokalplanen og i givet fald oversender sagen til Teknik- og Miljøudvalget, og
3. lokalplanens endelige godkendelse afventer Teknik- og Miljøudvalgets behandling af stispørgsmålet.

### **Sagsfremstilling**

Byplanudvalget besluttede den 23. marts 2010, at der udarbejdes en ny lokalplan for området med udgangspunkt i projektforslag, der omhandler: Glasoverdækning af butikstorvet, en mindre udvidelse af butiksarealet på 215 m<sup>2</sup> samt forbedring af parkeringsforholdene. Lokalplanforslaget omfattede oprindeligt stien langs banen mellem Frederiksdalsvej og Virumhallen, men denne blev nedlagt i Teknik- og Miljøudvalgets møde i september 2010. Stien indgik således ikke i lokalplanforslaget og den offentlige høring.

Lokalplanforslag 225 har været i høring fra den 15. oktober til den 10. december 2010. Der blev afholdt orienterende møde for naboerne den 26. oktober 2010. Der foreligger ikke referat fra mødet, da der ikke kom deltagere til mødet. I løbet af lokalplanens høringsperiode indløb der 4 henvendelser. Henvendelserne er resumeret og kommenteret i indsigelsesnotat af 22. december 2010.

Foranlediget af henvendelserne foreslår Teknisk Forvaltning, at beslutningen om at nedlægge stien tages op til revurdering, og at sagen i givet fald oversendes til Teknik- og Miljøudvalget. Desuden foreslår Teknisk Forvaltning, at Byplanudvalget godkender de ændringsforslag, som fremgår af indsigelsesnotat af 22. december 2010 samt ændringsforslag til ubebyggede arealer, som fremgår i bilaget "Ændringsforslag ubebyggede arealer med og uden sti".

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da sagen er myndighedsbehandling.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

**Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Anbefalet punkterne 1 og 3.

Drøftet punkt 2. Byplanudvalget oversender sagen til Teknik- og Miljøudvalget med anbefaling af, at stien langs banen mellem Frederiksdalsvej og Virumhallen bevares.

3.

## **Lokalplan 227 for Pritzels fabriksbygning i Kgs. Lyngby**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Lokalplan 227 for Pritzels fabriksbygning godkendes uden ændringer.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslag 227 med tilhørende kommuneplantillæg har været udsendt i offentlig høring fra den 18.11.2010 - 14.1.2011. Der er afholdt orienteringsmøde for naboer den 25. november 2010. Der foreligger ikke et referat, da der ikke mødte nogen borgere op til mødet.

I løbet af høringsperioden er der indkommet følgende 4 henvendelser:

1. Dades A/S gør, som grundejer af flere af naboejendommene, opmærksom på, at det er en forudsætning, at anvendelsen af Pritzels fabriksbygning ikke medfører væsentlige gener.

Ejendommene Dades A/S refererer til er udlagt til offentligt tilgængeligt grønt område. Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at anvendelsen af Pritzels fabriksbygning vil medføre nogen gener for parkområdet.

2. KulturNetværket i Lyngby-Taarbæk Kommune mener, at lokalplanen giver mulighed for en skånsom og vellykket ombygning. KulturNetværket foreslår, at der tilføjes bestemmelse om, at kantinen skal stå i umiddelbar forbindelse med mødelokaler, så stueetagen samlet kan udlånes/udlejes til blandt andet lokale foreninger. Dette vil også understøtte områdets funktion som udflugtsområdet.

Planlovens § 15 indeholder ikke hjemmel til at fastsætte bestemmelser om en bygnings indretning. Bygherren har dog tilkendegivet, at man ønsker en fleksibel indretning i stueetagen. På et møde den 6.1.2011 blev blandt andet drøftet muligheden for anvendelse af en skydedør.

3. Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk glæder sig over, at Pritzels fabriksbygning vil fremstå renoveret og bevaret i overensstemmelse med dens originale udformning. Fabriksbygningen vil trods de 2 glasbygninger stadig udgøre et smukt fikspunkt for de mange, der passerer området. Området er velegnet til offentlige formål, og bygningens cafévirksomhed understreger dette.
4. Eva og Finn Schwartz, Rustenborgvej 10 B gør indsigelse mod anvendelsen af stueetagen i Pritzels fabriksbygning, da man er bekymret for støjgener ved en

anvendelse til café eller restaurant med udendørsservering. Man foreslår, at der tilføjes bestemmelser om hvilke tidsrum udendørsservering må foregå.

Teknisk Forvaltning foreslår, at indsigelsen ikke imødekommes. Åbningstider kan ikke reguleres efter Planloven. Eventuelle støjgener fra en virksomhed reguleres via miljølovgivningen. Bestemmelsen om at stueetagen skal anvendes til formål, der understøtter områdets funktion som udflugtsområde har været et krav ved salg af ejendommen og er uændret i forhold til både Kommuneplan 2009 og den nugældende Lokalplan 179.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

**Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

**Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Anbefalet.

4.

## **Lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69 godkendes med følgende ændringer:

1. Det tilføjes, at der ikke må etableres tagterrasser på bygningerne.
2. Der tilføjes "niveauplan 4,6" på byggefelt A2 på bilag 2.
3. Der foretages præciseringer af mål og henvisninger på kortbilag.

### **Sagsfremstilling**

Lokalplanforslag 226 for Taarbæk Strandvej 69 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 14. oktober til den 10. december 2010. I løbet af høringsperioden er der indkommet 10 henvendelser, hvoraf én er indkommet efter høringsperiodens udløb.

Af de væsentligste indsigelser/bemærkninger skal nævnes:

1. Indsigelse mod lokalplanen som helhed.
2. Indsigelse mod nedrivning af den eksisterende bebyggelse.
3. Indsigelse pga. forringede udsigtsforhold, samt bekymring for indbliksgener.
4. Forslag til at reducere bebyggelsens højde.

Ad 1:

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 6 helårsboliger. Bebyggelsen er sammensat af flere bygningsvolumener i grupper, hvorved der skabes en varieret bebyggelse. Husene er i 2 etager med en lav taghældning. Tagene er beklædt med tagpap og murene pudsede lyse. Udformningen og placeringen af bebyggelsen søger at afspejle den eksisterende bebyggelse og de foreslåede materialer skal afspejle de mest gængse materialer i Taarbæk. Teknisk Forvaltning finder derfor ikke, at lokalplanen strider mod samtidig at ville bevare bydelens særpræg og miljø.

Ad 2:

De eksisterende bygninger på ejendommen har alle en bevaringsværdi på 5, hvilket er en middel bevaringsværdi. Kommunalbestyrelsen har tidligere udsendt lokalplanforslag 210 og 216, hvor staldbygningen blev bevaret. Det var muligt at bevare stalden, fordi den nye boligbebyggelse kunne opføres højere end foreslået i lokalplan 226. Som følge af mange protester mod bebyggelsens højde og udtryk, trak kommunalbestyrelsen forslagene tilbage og udsendte nærværende forslag.

Ad 3:

Det er korrekt, at den nye bebyggelse vil ændre udsigten mod nord for især de

nærmeste beboere på Taarbæk Strandvej 65 (etageejendommen syd for lokalplanområdet), fordi det nuværende lave garageanlæg kan erstattes med byggeri i op til 2 etager. Den ny bebyggelse er placeret så der skabes en "lomme" mod sydskellet, så der er mere afstand mellem ny bebyggelse og nr. 65. Der kan ikke konstateres skyggegener for nr. 65 i forbindelse med det nye byggeri. Teknisk Forvaltning finder ikke, at bebyggelsen vil medføre væsentlige indbliksgener og henviser til, at bebyggelse i Taarbæk generelt er tæt.

Ad 4:

Den største forskel på tagkippens kote ved eksisterende og ny bebyggelse ses ved byggefelt A3, hvor stalden ligger i dag. Her vil ny bebyggelses tagkip kunne opføres ca. 1 m højere end nuværende stalds tagkip. Til gengæld vil den ny bebyggelse blive trukket mellem 2,5 og 3 m væk fra naboskel, hvor stalden i dag ligger placeret ca. 1 m mod naboskel. Forskellen mellem Dyrlægårdens tagkip-kote og ny bebyggelse i byggefelt A2, som er den nærmeste nye bygning, vil kunne være op til + 0,152 m. Teknisk Forvaltning finder ikke, at forskellen mellem ny og eksisterende bebyggelse er u hensigtsmæssig stor idet bebyggelsen er forsøgt udformet og placeret med mindst mulige gener for de omkringliggende.

Kopi af alle indsigelser er lagt på sagen og indsigelsesnotat af 03.01.2011 er udsendt til udvalgets medlemmer.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg 5/2009. Kommuneplantillægget behandles parallelt med lokalplanen på Økonomiudvalget. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at kommuneplantillægget også vedtages.

#### **Økonomiske konsekvenser**

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

#### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen ved endelig vedtagelse af lokalplaner.

#### **Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Anbefalet punkterne 1 - 3.

5.

## **Botilbud til borgere med autisme, Strandberg**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at forslag 2 med opførelse af botilbuddet i forlængelse af botilbuddet på Chr. X's Allé anbefales til Økonomiudvalget

### **Sagsfremstilling**

Kommunalbestyrelsen har i sit møde den 6. april 2010 efter anbefaling fra Økonomiudvalget den 29. marts 2010 og fra Social- og Sundhedsudvalget den 23. marts 2010 godkendt, at opføre et nyt botilbud til autister til erstatning for det nuværende Strandberg på den erhvervede ejendom Buddingevej 50. Forslaget er, at opføre 18 boliger til autister til erstatning for de nuværende utidssvarende boliger samt to udslusningsboliger.

Det nuværende Strandberg beliggende på Malmlosevej og Kaningårdsvej er i 2008 vurderet til 16,9 mio. kr., og det er forvaltningens vurdering, at Strandberg efter fraflytning kan sælges i fem byggegrunde, heraf to med bygninger på.

Kommunalbestyrelsen har i sit møde den 20. december 2010 godkendt skema A-ansøgning om støtte i henhold til lov om almene boliger m.v. for opførelse 20 almene plejeboliger som botilbud med tilhørende servicearealer i kommunalt regi, som Teknisk Forvaltning har fremsendt den 30. november 2010 på vegne af Lyngby-Taarbæk Kommune, afdeling Strandberg under stiftelse.

Anskaffelsessummen er på grundlag af det lovbestemte rammebeløb på 26.750 kr. pr. m<sup>2</sup> incl. energitillæg opgjort til 34,8 mio. kr, som finansieres ved realkreditlån (91 %), beboerindskud (2 %) og kommunal grundkapital (7 %).

Social- og Sundhedsforvaltningen har i samarbejde med Teknisk Forvaltning udarbejdet to forslag til placering af det nye botilbud med 18 boliger, idet de to udslusningsboliger samt størstedelen af servicearealerne til botilbuddet fortsat foreslås etableret i den nuværende gymnastikbygning i begge forslag.

Forslag 1 er en placering af en tre-etages bygning med 18 boliger øst for børnehuset Svanen på en del af de nuværende legeareal. Der foreslås anlagt nyt legeareal på en del af parkeringspladsen på modsatte side af børnehuset.

Forslag 2 er en placering af en tre-etages bygning med 18 boliger i forlængelsen af det nuværende botilbud på Chr. X's Allé ved omlægning af en del af klubben Baunes udearealer og ved inddragelse af noget af parkeringsareal og evt. tilliggende

areal.

De to forslag er nærmere beskrevet i notat af 24. januar 2011, som er udsendt til udvalgets medlemmer. Tegninger vil blive gennemgået på udvalgets møde.

Det videre forløb omfatter udarbejdelse af lokalplan med tilhørende høring. Sideløbende forberedes materiale til totalentreprisekonkurrence (EU-udbud) med prækvalifikation hertil i foråret 2011 og valg af tilbudsgiver 1. juni 2011. Efter godkendelse af skema B (licitationsresultat) i august og efterfølgende kontrahering, udarbejdes myndighedsprojekt og hovedprojekt fra august 2011 til januar 2012, hvorefter selve byggeriet går i udførelse fra 1. februar 2012 med forventet indvielse 1. maj 2013.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

#### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen har beslutningskompetencen efter anbefaling fra Økonomiudvalg og fagudvalg.

#### **Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Anbefalet, at der udarbejdes lokalplan, der muliggør projektet (forslag 2).



6.

**Slotsvænget 23A - Opførelse af 12 nye plejeboliger samt ombygning af de nuværende 40 plejeboliger til 20 plejeboliger - Ialt 32 plejeboliger - Dispensation fra Lokalplan 199**

**Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at orienteringen om projektet tages til efterretning, og forvaltningen bemyndiges til at meddele egentlig byggetilladelse.

**Sagsfremstilling**

Udvalget har tidligere behandlet skitseforslag på udvalgets møde den 17. august 2010 pkt. 15. Byplanudvalget bemyndigede forvaltningen til at bearbejde projektet bebyggelsesmæssigt og matrikulært, således at bebyggelsesprocenten bliver maks. 55.

*Plangrundlag/ejendom*

Ved ejendommens vestlige skel er der fastsat reduceret beskyttelseslinie (Naturbeskyttelsesloven - Åbeskyttelse) 2,5 m øst for skellet.

Ejendommen ligger i kommuneplanens enkeltområde 1.3.82 (Bondebyen) udlagt til blandet bolig og erhverv. Om enkeltområdet er bl.a. fastlagt max. BB% 40, max etageantal 2. Det er tilladet at indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 199 for bondebyen i Kgs. Lyngby.

Ejendommen ligger i lokalplanens delområde C.

Lokalplanen er en bevarende lokalplan hvis hovedsigte er at bevare delområde A's unikke bygningskarakter. Delområde A er lokalplanens bevaringsområde, hvor Bondebymiljøet er særligt udpræget.

Delområde C beskrives som et blandet boligområde. Bebyggelsen er ikke udpræget Bondeby.

Om den konkrete ejendom er fastsat følgende anvendelse: Bolig og offentligt formål (Amtets plejehjem og kvindehjem).

I lokalplanens § 6.3.3 er fastsat at på ejendomme, hvor bebyggelsen er opført som etagebyggeri, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50. Den omhandlede ejendom er en sådan ejendom.

Lokalplanen fastsætter ikke særlige regler for bebyggelsens fremtræden i delområde C.

Hovedbygningen er registreret med bevaringsværdi 5- lokalplanen fastsætter ikke særlige bevaringsbestemmelser vedr. ejendommens bygninger. Lokalplanens § 12.2.1 samt Kortbilag 3 fastsætter et bevaringsværdigt træ på ejendommens nordlige del.

### *Ansøgning*

Det ansøgte projekt om nyopførelse og ombygning af plejeboliger er videre bearbejdet. Den nye fløj i ejendommens sydvestlige del indeholder fortsat 12 nye plejeboliger. Den ny bebyggelse placeres med tætteste afstand til skel mod syd på 5 m. Med den mellemliggende Schallsvej er afstand til nærmeste nabobebyggelse mod syd ca. 13 m. Bygningsvolumenet opdeles i 3 mindre sammenhængende bygningskroppe og forskydes højdemæssigt i henhold til det skrånende terræn, der falder med 1,5-2 m mod vest. Den opdelte bygningskrop forskydes også i plan, ind mod havearealet, hvorved afstanden til den nærmestliggende villa, Smedebakken 18, er øget. Tagfladen opdeles svarende til forskydningen i grundplanen, og udføres med ensidig 15 graders hældning mod syd. Hvert bygnings-led svarer i facadebredde til den eksisterende hovedbygning gavle mod syd. Bygningen opføres i 2 etager mod syd, med et grundareal på ca. 300 m<sup>2</sup>, i alt ca. 600 m<sup>2</sup>. Facadehøjden mod Schallsvej er sænket til ca. 5,5 m, og sammen med tagets lave hældning mod Schallsvej, vil bygningen fremstå så lav som muligt mod de sydlige naboejendomme. Mod nord etableres en altangang med mindre opholdsarealer til de nye boliger. Altangangen binder den nye fløj og den gamle del sammen. Der etableres to nye udvendige elevatorer i forbindelse med altangangen, for niveaufri adgang.

Den nye boligfløj opføres i røde teglsten, som den eksisterende hovedbygning. Vinduesformaterne mod haven udformes som vinduerne i hovedbygningens boliger. Derved opnås sammenhæng mellem den nye og gamle bygning. Taget beklædes med tagpap og tilsåes med mosarter. Taget vil efter 1-2 år være udvokset og fremstå som et grønt tag.

Byggeriet er planlagt til udførelse som lavenergibyggeri kl. 1, jf. BR08.

Definitionen er udgået af BR10, hvor der er indført én ny lavenergiklasse 2015, der er skærpet i forhold til den tidligere lavenergiklasse 1, dog uden at være afgørende forskellig. For opfyldelse af de beregningsmæssige forudsætninger for energikravene, kan det blive nødvendigt at opsætte yderligere solfangere.

I den eksisterende hovedbygning ombygges de eksisterende 40 plejeboliger til 20 tidssvarende plejeboliger, endvidere ombygges og moderniseres fællesarealer. Ombygningen ændrer ikke i sig selv hovedudformningen af ejendommen og antallet af etagemetre på ejendommen. Der påbygges nye vindfang á ca. 5 m<sup>2</sup> brutto til hver boligenhed, der dermed får adgang fra det fri, enten fra terræn eller via ny altangang. En eksisterende mellembygning i hovedbygningens sydlige ende nedrives.

Det eksisterende "Kvindehuset" der ligger i ejendommens nordvestlige del er ikke omfattet af projektet.

Projektets arealer udgør samlet ca. 3380 m<sup>2</sup>. Det er fra landinspektør oplyst, at det kommende matrikulære areal vil udgøre 6562 m<sup>2</sup>, når Schallsvej er udmatrikuleret som selvstændig matrikel. Idet BR95 var gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse skal beregningen af bebyggelsesprocenten ske jf. BR95. Det beregnede

etageareal, inkl. fradrag udgør 3302 m<sup>2</sup>, svarende til en bebyggelsesprocent på 50,3. Projektet kræver dermed dispensation fra lokalplanens bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent. Byplanudvalget har på møde den 17. august 2010 bemyndiget forvaltningen til at bearbejde projektet bebyggelsesmæssigt og matrikulært, således at bebyggelsesprocenten bliver maks. 55.

Udearealer bearbejdes som en helhed med Kvindehuset, med fælles ankomst og parkeringsarealer, ialt 10 p-pladser nord for bebyggelsen.

Revideret projektmateriale vedlægges til udvalgets medlemmer.

#### *Sagsbehandling*

Skitseprojekt har været udsendt i høring den 19. juli 2010. Der indkom 3 indsigelser rettidigt og 1 efter høringsperiodens udløb. Høringssvarene indgik i udvalgets behandling af sagen på møde d. 17.08.2010. Indsigerne er orienteret om udvalgets beslutning, bilagt klagevejledning og kopi af protokol fra mødet. Indsigerne har ikke benyttet sig af klagemulighederne.

#### *Forvaltningens vurdering*

Den ansøgte udvidelse vurderes at være i overensstemmelse med Lokalplan 199 og ejendommen i øvrigt, hvad angår anvendelse, byggeskik mm.

Det var oprindeligt oplyst, at bebyggelsesprocenten ved realisering af projektet estimeredes til ca. 53. Ved bearbejdning af projektet er mellembbygningen udgået, hvorefter bebyggelsesprocenten er beregnet til ca. 50,3 på baggrund af et samlet matrikelareal på 6562 m<sup>2</sup> efter Schallsvejs udmatrikulering. Det ansøgte overskrider dermed lokalplanens maksimale bebyggelsesprocent på 50 med 0,3%.

Samlet set finder forvaltningen, at en udbygning som ansøgt er i overensstemmelse med bygningsreglementets generelle kriterier (kap. 2.1.1) idet omfanget er hensigtsmæssigt i relation til egen ejendom og sædvanligt i forhold til kvarteret, udvidelsen udgør ca. 1/4 af den nuværende bebyggelse på ejendommen, der sikres tilfredsstillende lysforhold for egen og nabobebyggelser, tilfredsstillende friarealer samt tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

Åbent punkt Byplanudvalget den 09-02-2011, s.16

**Byplanudvalget den 9. februar 2011:**  
Godkendt.

7.

## **Kongevejen 171 - Forespørgsel om ændret anvendelse fra beboelse til liberalt erhverv**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at den ansøgte ændring til erhverv afslås under henvisning til kommuneplanens rammer, der fastlægger området til boligformål.

### **Sagsfremstilling**

#### *Planforhold*

Ejendommen ligger i kommuneplanens enkeltområde 4.1.62 (Wienerbyen) der fastlægger området til Boligområde - Åben lav. Der fastsættes derudover bl.a. Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne.

Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde. Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25% af boligens areal. Ejendommen ligger i boligområdets østlige grænse med facade/adresse på Kongevejen.

Ejendommen er ikke omfattet af By- eller Lokalplan.

Ejendommen er i BBR registreret med følgende data: Fritliggende enfamiliehus, boligareal 130 m<sup>2</sup>.

#### *Ansøgning*

Der søges om tilladelse til at indrette ejendommen til kontorerhverv med lejlighedsvis mødevirksomhed, køber er en faglig organisation, ansøgning er bilagt sagen.

Det anføres bl.a. at flere andre ejendomme mod Kongevejen er indrettet til erhverv. Endvidere anføres at grundet trafikstøj, er ejendommen svær at afhænde til boligformål.

#### *Forvaltningens vurdering*

Det er korrekt, at flere andre ejendomme i nærområdet er indrettet til erhverv. De nærmeste ejendomme er imidlertid registreret som boliger med/uden et erhvervsareal jf. kommuneplanens rammer. Såfremt der generelt åbnes for erhverv mod Kongevejen, f.eks. begrundet i trafikstøj, forudses en glidende ændring af facadeejendommene mod Kongevejen til erhverv. En sådan ændring er i strid med kommuneplanens rammer. Ændringen kan derfor hindres ved nedlæggelse af forbud iht. Kommuneplanens §12, stk. 3, i det ejendommen ikke er omfattet af By- eller Lokalplan.

Såfremt udvalget ønsker at meddele planmæssig tilladelse til det ansøgte, skal der ligeledes meddeles tilladelse til nedlæggelse af bolig jf. boligreguleringsloven.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

**Beslutningskompetence**

Byplanudvalget har kompetence til at træffe afgørelse iht. planloven og boligreguleringsloven.

**Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Byplanudvalget godkender indretning af liberalt erhverv med den beskrevne ekstensive udnyttelse under forudsætning af, at der ikke ved efterfølgende naboorientering fremkommer væsentlige indsigelser.

8.

## **Grønnevej 48 - Opførelse af sundhedshus**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget afslår projektet: Afslag sker ud fra en helhedsvurdering, idet bebyggelsesprocenten forøges, ligesom placering af nybygning ikke virker hensigtsmæssig i forhold til såvel naboskel som udenomsarealer internt på ejendommen.

### **Sagsfremstilling**

#### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i Kommuneplanens rammeområde 4.1.68. Området er udlagt til etageboliger.

#### *Ejendommen, beliggenhed, ansøgning*

Ejendommen er en etageejendom. Der er 3 etager med udlejningslejligheder, hvor der i stueetagen er butikker, liberalt erhverv. Der er tillige på ejendommen en tilbygning, på ca. 270 m<sup>2</sup>, 1 etage med kælder, der tidligere har været anvendt til forretning og idag er indrettet til tandklinik.

Der ansøges om, at opføre en bygning på 400 m<sup>2</sup> (sundhedshus), fordelt på 2 etager, som en tilbygning til eksisterende bygninger på ejendommen. Nybygningen ønskes placeret på grundens norøstlige side med indgang fra Engbakken.

Engbakken er præget af såvel etageejendomme som parcelhuse.

Ansøgningen har været i naboorientering og der er indkommet 6 indsigelser, der alle berørte øget trafik og parkeringsforhold. Ansøgning og indsigelserne er vedlagt sagen.

Bebyggelsesprocenten er idag 60%. Grundens areal er 1945 m<sup>2</sup> og med en ny bygning på 400 m<sup>2</sup> vil bebyggelsesprocenten blive 81%. Kommuneplanrammen tillader 75%, der søges om fravigelse for dette punkt.

#### *Forvaltningens vurdering*

Forvaltningen finder lokaliseringen af et sundhedshus i området der ligger lige op ad lokalcenteret/station/bus god. Projektet medfører dog en vis fortætning af bebyggelsen i nærområdet, der vil herunder blive tilført trafik/parkering til Engbakken. Den projekterede placering/størrelse af en ny bygning virker imidlertid uhensigtsmæssig i forhold til naboer, og i forhold til udenomsarealer (opholdsarealer og parkeringsarealer) internt på ejendommen. Forvaltningen finder, at en eventuel udbygning af etagearealet med 400 m<sup>2</sup> i stedet bør udføres med en placering som den eksisterende tilbygning (tandklinik). Altså øge antallet af etager i tilbygningen fra en etage til tre etager. Ansøger oplyser imidlertid, at dette ikke

anses for muligt. Dels på grund af den nuværende tilbygnings stabilitet, dels fordi det vil kræve en sammenbygning med eksisterende boliger på 1. og 2. sal beliggende mod Grønnevej, og således ændring af vinduesplacering/planløsning i gavllejlighederne. På den baggrund, kan forvaltningen ikke anbefale en tilladelse til det ansøgte.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

**Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

**Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Godkendt, at det foreliggende projekt ikke fremmes. Udvalget ser gerne et alternativt projekt på den pågældende adresse.



9.

## **Firskovvej 7-9 - Genbrugspladsen - Dispensation til kørevej mv. på naboejendommen, Firskovvej 17**

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at forvaltningen bemyndiges til for så vidt angår de byplanmæssige forhold, at meddele tidsbegrænset - 3 år - dispensation fra Lokalplan 52 til delvis sam-anvendelse af ejendommene Firskovvej 7-9 og Firskovvej 17.

### **Sagsfremstilling**

#### *Planforhold*

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens enkeltområde 1.5.91 (Firskovvej), der udlægger området til erhvervsformål, og af Lokalplan 52 for Erhvervsområdet ved Firskovvej. Lokalplanen fastsætter bl.a.:

- at udstykning kun må ske i overensstemmelse med retningsgivende kortbilag (§4.1),
- at der ikke må etableres adgang gennem beplantningsbælter (§5.1.3) og
- at udendørs oplag kun må ske med særlig tilladelse (§9.7)

#### *Ansøgning*

Der søges om tilladelse til - i en 3 årig periode - at sam-anvende Firskovvej 7-9 (Genbrugspladsen) med ca. halvdelen af Firskovvej 17, der pt. er ubenyttet. Herunder vil der ske fjernelse af eksisterende hegn/beplantningsbælte i en længde af ca. 30 m mellem de 2 ejendomme. Herved kan det omhandlede areal på ejendommen Firskovvej 17 benyttes i sammenhæng med resten af pladsen, herunder til oplag af containere og ikke forurenende fraktioner. Ansøgning er vedlagt sagen.

#### *Forvaltningens vurdering*

Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 52 §§ 4.1, 5.1.3 og 9.7. Idet der er tale om en tidsbegrænset dispensation finder forvaltningen, at det ansøgte kan bevilges. Dispensation meddeles under forudsætning af:

- at der ved naboorientering ikke fremkommer væsentlige indsigelser,
- at der i god tid inden udløb af perioden, dvs. senest januar 2013, fremsendes plan for en permanent løsning af problematikken, og
- at beplantningsbælte mv. bringes i overensstemmelse med lokalplanen ved periodens ophør.

Den ændrede anvendelse vil endvidere blive vurderet af forvaltningen i henhold til miljølovgivningen.

**Økonomiske konsekvenser**

Ingen, idet der er tale om myndighedsbehandling.

**Beslutningskompetence**

Byplanudvalget kan træffe afgørelse vedr. lokalplanen (planloven).

**Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Godkendt for så vidt angår Byplanudvalgets område.

Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke i sagens behandling.

10.

## **Orientering til Byplanudvalget 09-02-2011**

### **10.1 Dyrehaven 1, Bellevue Strandpark**

I/S Bellevue har udarbejdet en helhedsorienteret idéskitse til vitalisering og istandsættelse af anlæg herunder kystlinjen ved Bellevue Strandpark. Idéskitsen indeholder en lang række forskellige indsatsområder for området. En lille del af Bellevue Strandpark er beliggende i Lyngby-Taarbæk Kommune, mens resten er beliggende i Gentofte Kommune. Projektet har været drøftet med Kulturarvsstyrelsen for så vidt angår de fredede udkigstønder og bygninger i området.

Der holdes borgerorienteringsmøde om idéskitsen 8. februar 2011.

I Lyngby-Taarbæk Kommune er Bellevue Strandpark omfattet af en skovbyggelinje efter Naturbeskyttelseslovens § 17, hvilket ikke er tilfældet for den del af Bellevue Strandpark, som er beliggende i Gentofte Kommune. Teknik- og Miljøudvalget behandler i februar 2011 ansøgning om dispensation fra skovbyggelinjen til at gennemføre en del af denne idéskitse - nemlig istandsættelse af kystlinjen.

Ideskitse, Ansøgning om dispensation for skovbeskyttelseslinie samt Miljøministeriets dispensation fra Strandbeskyttelseslinjen ligger på sagen.

### **Byplanudvalget den 9. februar 2011:**

Taget til efterretning.

PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

LOKALPLANER UNDER UDARBEJDELSE							
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS		TYPE	POLITISK BEHANDLING
01	226	Taarbæk Strandvej 69 Dyrlægegården	ELW	Lokalplanen forudsættes godkendt i KMB i februar 2011.		Projekt Bolig	BY # ØK # KMB #
02	227	Pritzels fabriksbygning	KONSULENT HJO	Lokalplanen forudsættes godkendt i KMB i februar 2011.		Projekt Erhverv Offentlig	BY # ØK # KMB #
03	219	Hjortekær langs Dyrehaven	ELW	Lokalplanen forudsættes godkendt i KMB i marts 2011.		§ 14 Område Bolig	BY # ØK # KMB #
04	225	Geels Plads	HASLØV OG KJÆRSGÅRD ANPP	Lokalplanen forudsættes godkendt i KMB i marts 2011.		Projekt Center	BY # ØK # KMB #
05	228	DTU, Campus Lyngby	JUUL OG FROST ANPP	Lokalplanforslag forudsættes fremlagt i marts 2011.		Område Offentlig	BY # ØK # KMB #
06	212	Udvidelse af Netto Engelsborgvej 76	ELW	Lokalplanen forudsættes godkendt i KMB i april 2011.		Projekt Center	BY # ØK # KMB #
07	224	Hjortekær nord	ELW	Lokalplanen forudsættes godkendt i KMB i april 2011.		§ 14 Område Bolig	BY # ØK # KMB #
08	195	Lokalplan 195 for Furesøkysten	HJO	Lokalplanforslag fremlægges i april 2011.		§ 14 Område Bolig	BY # ØK # KMB #
09	222	Anmodning om lokalplan for Bredeparken	COWI ELW	Prøvesag med konsulent, jf. BY 16-12-08. Lokalplanforslag forudsættes fremlagt i maj 2011.		Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
10	213	Lokalplanforslag for området ved Gasværksvej	KONSULENT ELW	Lokalplangrundlag godkendt. Afventer melding fra bygherre om igangsættelse.		Projekt Center	BY # ØK # KMB #

# PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

LOKALPLANER UNDER OVERVEJELSE						
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS	TYPE	POLITISK BEHANDLING
11		Netto, Bredevej 1	OLJ	Lokalplangrundlag under behandling i BY og TMU.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
12		Kongevejen 205 - 209	KONSULENT ANPP	Lokalplangrundlag forelægges i april 2011.	Projekt Erhverv	BY # ØK # KMB #
13		Sorgenfri Torv	KONSULENT HJO	Lokalplangrundlag forelægges i marts 2011.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
14		Skovtofte Seminarium	KONSULENT HJO	Forhøringen godkendt i december 2010. Lokalplangrundlag forelægges i marts 2011.	Projekt Boliger Offentlig	BY # ØK # KMB #
15		Autistboliger ved Chr. X's Allé	KONSULENT	Prioriteres når politisk afklaret. Idéoplæg forelægges BY i februar 2011.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #
16		Plejehjem på Dyrehavegård syd for Trongårdsvej		Prioriteres når politisk afklaret. Oplæg behandlet i Social- og sundhedsudvalget i januar 2011.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #
17		Taarbæk	ANPP	Forvaltningens forarbejder påbegyndt i samarbejde med grundejerforeningen. Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
18		Digterkvarteret - området omkring og syd for Chr. Winthersvej	ANPP	Forvaltningens forarbejder påbegyndt Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
19		Virum – nord for Frederiksdalsvej, herunder Kolllev Mose		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
20		Sorgenfri mod Lyngby Åmose		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
21		Sorgenfri mod Frederiksdals jorder		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #

## PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

22	Området omkring Skodsborgvej	Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
23	Argentinavej og Borrekraattet	Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
24	Lundtofte nord for Ørholmvej	Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
25	Hvidegårdsparken	Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
26	Rækkehusområder langs Ermelundskilen	Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
27	Virum – syd for Frederiksdalsvej	Områdelokalplan		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
28	Lundtofte syd for Ørholmvej	Områdelokalplan		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
29	Trongårdsparken	Områdelokalplan		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
30	Sorgenfrigård -kvarteret	Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
31	Blåregnvænget og Berberisvænget	Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 3		Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
32	Mønsvej	Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 3		Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
33	Lyngby Idrætsby	KONSULENT ??	Prioriteres når politisk afklaret.	Område Offentlig Erhverv	BY # ØK # KMB #

## PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

34	Erhverv langs Helsingørmotorvejen	KONSULENT ??	S ammenhæng med Lyngby Idrætsby. Prioriteres når politisk afklaret.	Område Erhverv	BY # ØK # KMB #
35	Lindegårdsskolen	KONSULENT ??	Udbygning med nyt indskolingshus	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #
36	Parkeringsprojekt for Magasin og Johannes Fog	KONSULENT ??	Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
37	Udflytning af TF's driftsplads til Lundtoftegårdsvej	KONSULENT ??	Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #
38	Baunegården	KONSULENT ??	Følge af udflytning af TF's driftsplads til Lundtoftegårdsvej.	Projekt ??	BY # ØK # KMB #
39	Firskovvej		Prioriteres når politisk afklaret.	Område ??	BY # ØK # KMB #

# PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

BOBLERE							
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS	TYPE	POLITISK BEHANDLING	
40		Lokalplan for Lyngby Hovedgade		Ikke påbegyndt. Detailhandelsgade med bevaringsinteresser. Afventer detailhandelsundersøgelse og fokusstrategi for Kgs. Lyngby.	Område Center	BY # ØK # KMB #	
41		Kanalvejsparkeringen		Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #	
42		Lyngby Statsskole		Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #	
43		Ringbyen		Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Byomdannelse	BY # ØK # KMB #	
44		Springforbi Strandpark		Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #	
45		Lokalplan for Bakken		Bakken ønsker en revision af lokalplan 66. Nye højdebestemmelser. Væk med "selvgroet præg". Afventer retssag mod NKN. Afventer besked fra Bakken.	Område Offentlig	BY # ØK # KMB #	
46		Fuglsangvej		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 4	Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #	
47		Præstebakken nord		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 4	Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #	
48		Lokalplan for Den engelsk Villaby på Chr. X's Allé		Revision af gældende lokalplan 197. GRF har fået brev ang. sag om prioritering af lokalplaner på udvalg.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #	
49		Lokalplan for dobbelthusene i Den engelske Haveby		Revision af gældende lokalplan 90. GRF har fået brev ang. sag om prioritering af lokalplaner på udvalg.	Område Bolig	BY # ØK # KMB #	





UBEBYGGEDE AREALER

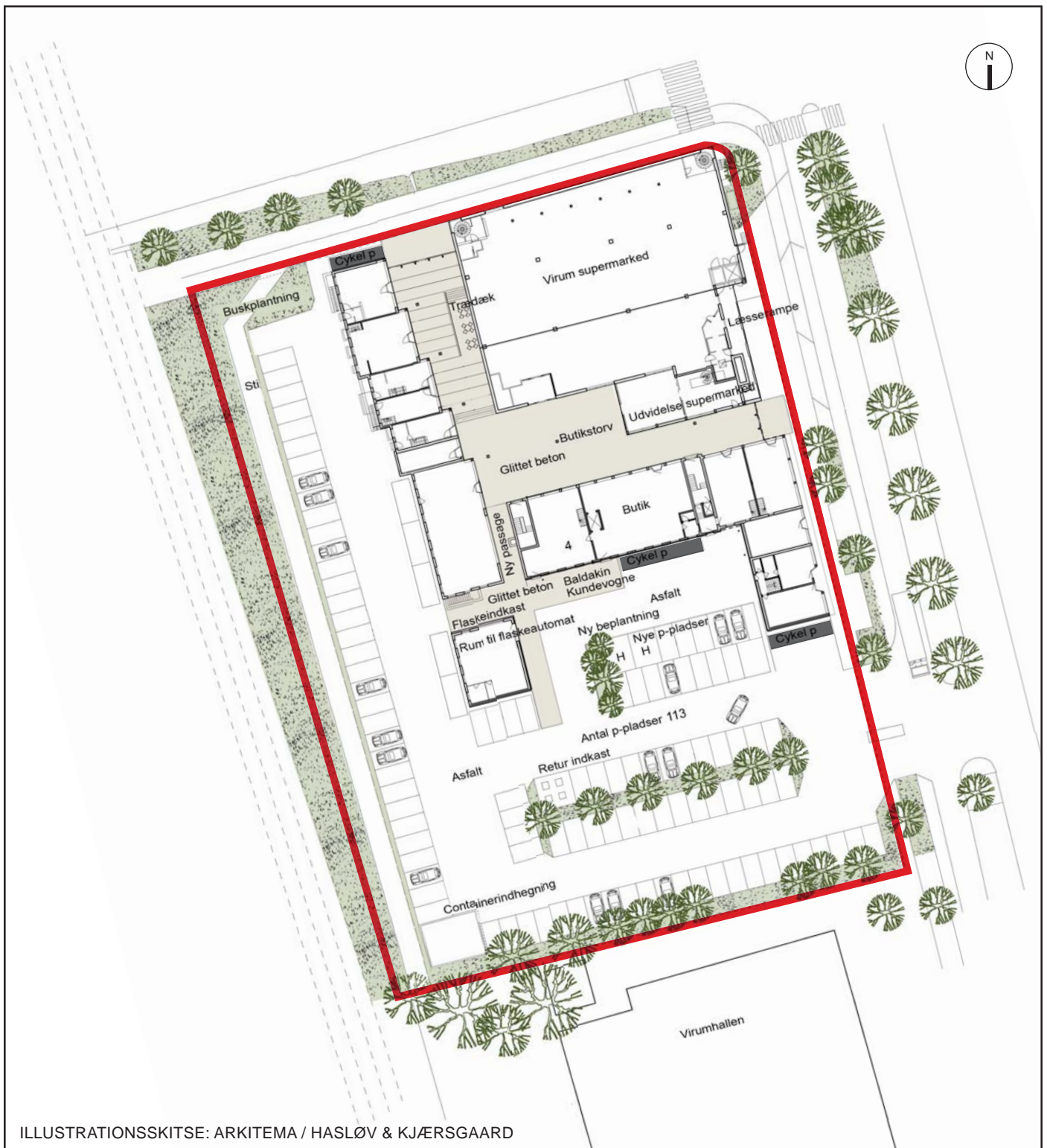
MÅL 1: 800 8m 80m

- Lokalplangrænse
- Glittet beton på torveareal m.v.
- Cykelparkering
- Beplantning

LOKALPLAN

225

BILAG 3



ILLUSTRATIONSSKITSE: ARKITEMA / HASLØV & KJÆRSGAARD

## UBEBYGGEDE AREALER

MÅL 1: 800 8m 80m

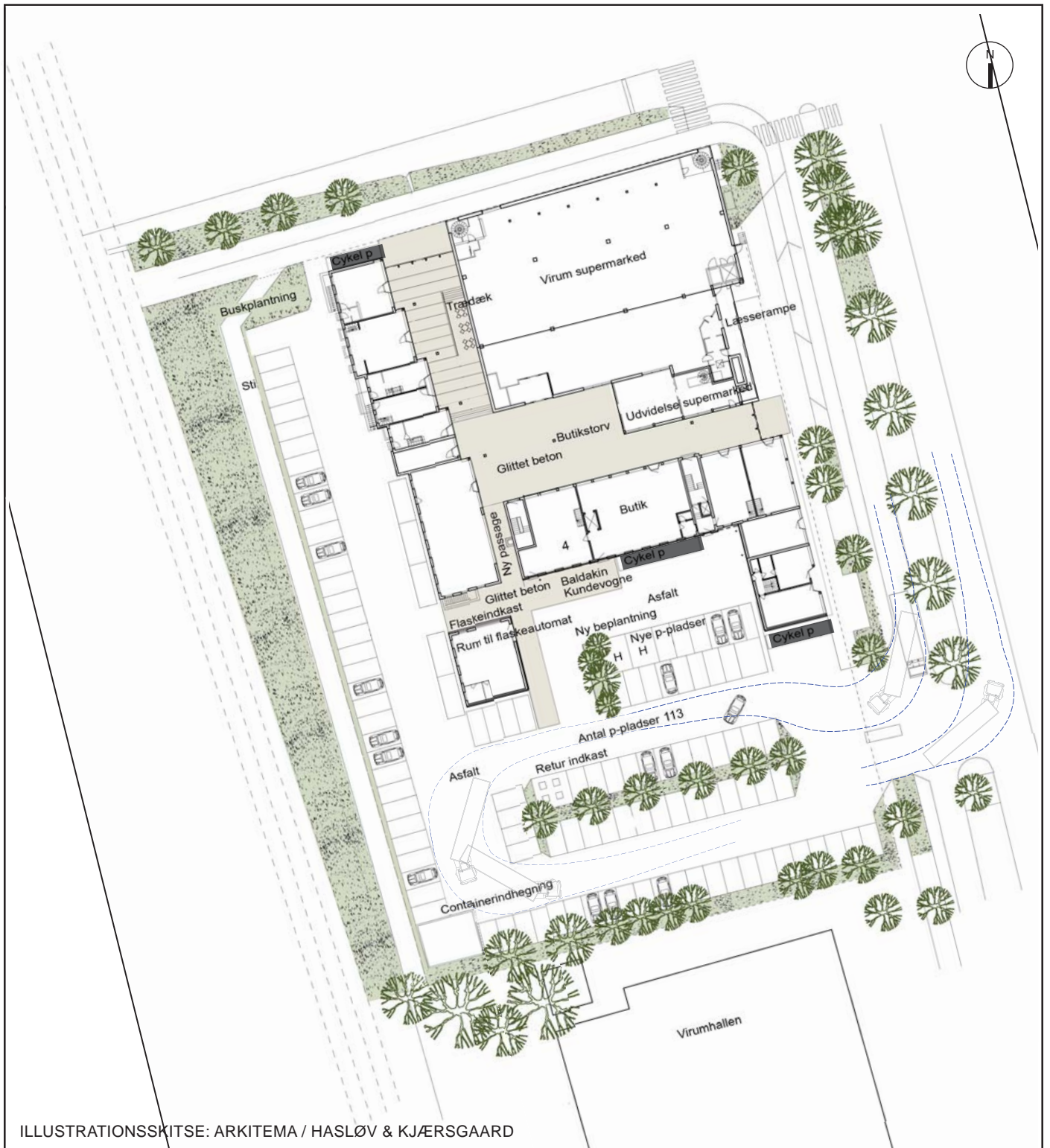
- Lokalplangrænse
- Glittet beton på torveareal m.v.
- Cykelparkering
- Beplantning

LOKALPLAN

225

BILAG 3





ILLUSTRATIONSSKITSE: ARKITEMA / HASLØV & KJÆRSGAARD

VENDERADIER (16,5m lastbil)



- Lokalplangrænse
- Glittet beton på torveareal m.v.
- Cykelparkering
- Beplantning

LOKALPLAN

225

BILAG 3

## Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 225 for Lokalcenter på Geels Plads

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
1. Kim Skaarup Furesø Gardiner Geels Plads 16 2830 Virum	1.1 Man gør opmærksom på, at det af tegningerne i lokalplanen fremgår, at Furesø Gardiners butiksklokale skal opsplittes. Man protesterer mod dette og forlanger, at butiksklokalet fremgår korrekt af tegningerne.	Teknisk Forvaltning er opmærksom på tegnefejlen på Kortbilag 3 i lokalplanen.	Tegning på Kortbilag 3 rettes, så butiksklokalet fremstår korrekt.
2. Fuglsanggårdsskolen v. Anders Westergaard Askevænget 10 2830 Virum	2.1 Man ønsker en cykelsti på Geels Plads fra Frederiksdalsvej til Askevænget, i stedet for en cykelbane med påmalede cykler.	Forslaget omhandler forhold uden for lokalplanens område.	Medfører ingen ændringer. Forslaget videregives til Park & Vej.
	2.2 Man er stærkt utilfreds med de trafikale forhold, som gør sig gældende i forbindelse med SuperBests vareindlevering på Geels Plads. Der er kun plads til en lastvogn på vareindleveringsbanen, men der afleveres varer fra flere vogne ad gangen, hvorfor cykelstien blokeres. Der er indgået en aftale om, at SuperBest ikke får leveret varer mellem kl. 7.30 og 8.15, men man henviser til at denne aftale ikke overholdes.	Med vareindleveringens nuværende placering ud for SuperBest på Geels Plads er det ikke muligt at forlænge vareindleveringsbanen.  I Lokalplan 228 henvises til aftalen mellem Fuglsanggårdsskolen og SuperBest under afsnittet "Skolevejsredegørelsen 2010-2013", som står under afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning". Selve aftalen falder ikke indenfor lokalplanens regi.  En anden indsigelse/bemærkning til lokalplanforslaget indeholder en mulig løsning på dette problem. Løsningen er beskrevet i dette notats punkt 4.3	Medfører ingen ændringer. Forslaget videregives til Park & Vej og til Michael Petersen fra SuperBest.
	2.3 Man henviser til et alternativt forslag til en skolevej, som skolen fremkom med ifm. Skolevejsanalysen 2009. Forslaget omfatter en sti bag om butikstorvet helt op til Virumhallen.	Der findes i dag en sti bag om butikstorvet, "Sti langs banen mellem Frederiksdalsvej og Virumhallen", med en dårlig kobling til Frederiksdalsvej.  Denne sti søgtes nedlagt til Teknik- og Miljøudvalgs mødet i september, og ansøgningen blev godkendt. SF stemte imod, i det de ønsker stien bevaret.  Med denne beslutning kan lokalplanen ikke omfatte en skolesti. Lokalplanen omfatter det pågældende stiareal, som i planen inddrages til parkeringsplads.	Sagen om nedlæggelse af stien tages op til udvalgsbehandling igen.  Hvis man beslutter at bevare stien, foretages de nødvendige ændringer af lokalplanens ubebyggede arealer på Bilag 3 og Bilag 4.  Hvis man fastholder beslutningen om at nedlægge stien, medfører denne indsigelse/bemærkning ingen ændringer.

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>2.4 Det forlanges, at man venter med en endelig vedtagelse af lokalplanen, indtil planen indeholder acceptable løsninger på de trafikale forhold for skolebørnene. Man mener, at lokalplanen strider mod Skolevejsanalysen og kommunens trafikstrategi.</p>	<p>En anden indsigelse/bemærkning til lokalplanforslaget indeholder en mulig løsning på dette problem. Løsningen er beskrevet i dette notats punkt 4.3</p>	<p>Man undersøger, hvor vidt løsningen i dette notats punkt 4.3 kan realiseres.</p>
<p>3. Boligafdelingen Frederiksdalsvej , afd. 1 under boligselskabet Samvirket v. Kim Lohse Frederiksdalsvej 43, 2. tv 2830 Virum</p>	<p>3.1 Man er bekymret for, om trafikken af lastvogne på Cedervænget vil stige i forbindelse med lokalplanen. Man anmoder om, at gennemkørsel af tunge lastvogne forbydes på Cedervænget.</p>	<p>Det er muligt, at trafikken af lastvogne på Cedervænget vil stige i forbindelse med lokalplanen. Cedervænget ligger dog ikke indenfor lokalplanens område, hvorfor lokalplanen ikke kan optage bestemmelser om kørsel med tunge lastvogne på denne vej.</p>	<p>Medfører ingen ændringer. Forslaget videresendes til Park &amp; Vej.</p>
<p>4. Dansk Cyklist Forbund Lyngby-Taarbæk/Rudersdal lokalafdeling v. Niels Wellendorf</p>	<p>4.1 Man er tilfredse med, at der stilles krav om cykelparkering i den nye lokalplan.</p> <p>Man er utilfredse med placeringen af cykelparkeringspladserne idet tilkørslen til disse foregår gennem bilparkeringspladsen. Man ønsker, at der foretages en trafikal risikovurdering af lokalplanens tilkørsel til cykelparkeringen.</p> <p>Man ønsker, at cykelparkeringen placeres nærmere cykelbanen på Geels Plads, eventuelt der hvor den nuværende vareindlevering er placeret.</p>	<p>Park &amp; Vej vil drøfte placeringen af cykelparkering i lokalplanen.</p>	<p>Man undersøger, hvor vidt en del af cykelparkeringen kan flyttes, så den ikke længere er placeret bag flaskeautomaten. I stedet placeres en del af cykelparkeringen umiddelbart nord for indkørslen til parkeringspladsen, og eventuelt etableres en sti gennem parkeringen ved at fjerne to pladser.</p> <p>De tabte parkeringspladser etableres bag flaskeautomaten.</p> <p>Ændringerne vil fremgå af bilag 3 i lokalplanen.</p> <p>Forslaget videresendes til Michael Petersen fra SuperBest.</p>
	<p>4.2 Man gør opmærksom på, at cykelkørsel på Geels Plads umuliggøres af lastvogne, der holder på cykelstien ud for SuperBest. Man opfordrer til, at der i lokalplanen indsættes bestemmelser om vareindleveringen, så den foregår uden at cykelstien spærres.</p>	<p>Lokalplanen henviser til aftalen mellem Fuglsangsgårdsskolen og SuperBest under afsnittet "Skolevejsreddegørelsen 2010-2013", som står under afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning". Selve aftalen falder ikke indenfor lokalplanens regi.</p> <p>En anden indsigelse/bemærkning til lokalplanforslaget indeholder en mulig løsning på dette</p>	<p>Man undersøger, hvor vidt løsningen i dette notats punkt 4.3 kan realiseres.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
		problem. Løsningen er beskrevet i dette notats punkt 4.3	
	4.3 Man foreslår, at vareindleveringen flyttes til parkeringspladsen syd for butikkerne.	<p>Det undersøges, hvor vidt det er muligt at flytte vareindleveringen til parkeringsarealet syd for butikkerne i et tidsrum om morgenen, så lastvognene ikke blokerer for cykelstien.</p> <p>Park &amp; Vej vil drøfte muligheden at flytte vareindlevering i et tidsrum om morgenen.</p> <p>Michael Petersen fra SuperBest har udtalt i forbindelse med flytning af vareindlevering: "Det ville være muligt at flytte vareindleveringen til en ny passage, i tidsrummet fra 07.30 – 08.30, for efter kl. 9.00 vil de store lastbiler ikke kunne komme rundt på parkeringspladsen."</p>	<p>Man undersøger hvor vidt vareindleveringen kan flyttes til parkeringsarealet syd for butikkerne i et tidsrum om morgenen.</p> <p>En eventuel ny aftale om vareindlevering via parkeringspladsen i et tidsrum om morgenen, kan aftales mellem SuperBest og Fuglsanggårdsskolen. Hvis der laves en ny aftale, ændres ordlyden i lokalplanens afsnit, som refererer til denne aftale.</p>



LTK23 NOV 10 11:10TF

21. november 2010

Til Lyngby-Taarbæk Kommune

Vedr. Indsigelse mod lokalplanforslag 225.

Ref.: J.-nr. 2010910175 og 2010040269

Bilag 4 stk. skitser

Hermed skal vi komme med indsigelse mod forslag til lokalplan 225 i sin nuværende form.

Af tegningerne fremgår at vores butikslokale skal opsplittes og sammenlægges med nabolokalet og indgangsparti nedlægges m.v.

Dette må vi kraftigt protestere imod og kan på mundtlige forhandlinger forstå at der dog også er tale om en tegnefejl fra arkitekternes side.

Ikke desto mindre må vi forlange at vores butikslokale fremgår korrekt af tegningerne på samme måde som nabolokalerne. Såfremt dette kan imødekommes og rettes til den endelige udgave vil vores indsigelse kunne bortfalde.

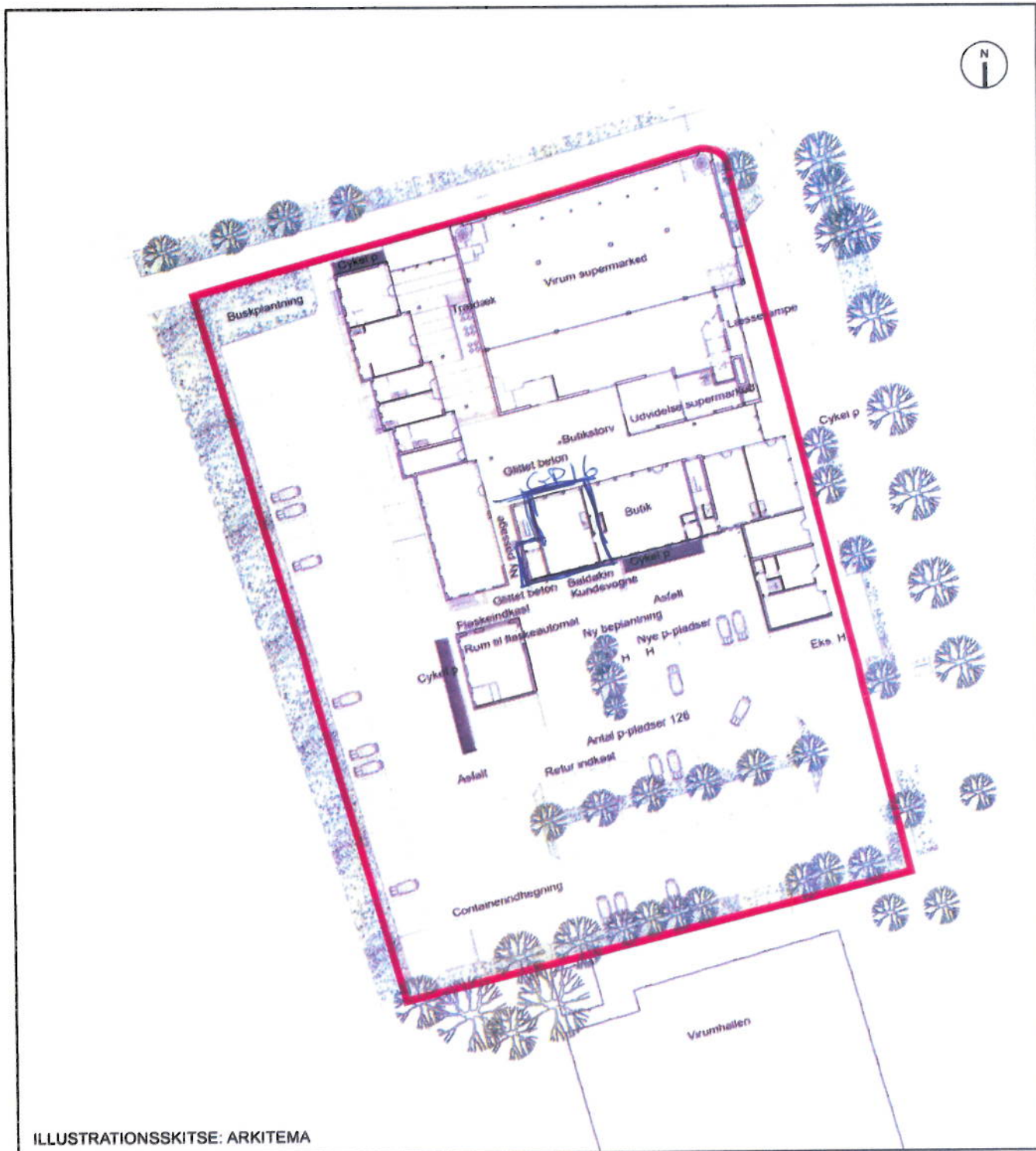
Vi må forbeholde os vores stilling indtil vi har modtaget anerkendelse af indsigelsen og tegningerne er behørigt tilrettet.

Med venlig hilsen



Kim Skaarup





ILLUSTRATIONSSKITSE: ARKITEMA

**UBEBYGGEDE AREALER**



- Lokalplangrænse
- Glittet beton på torveareal m.v.
- Cykelparkering
- Beplantning

LOKALPLAN

**225**

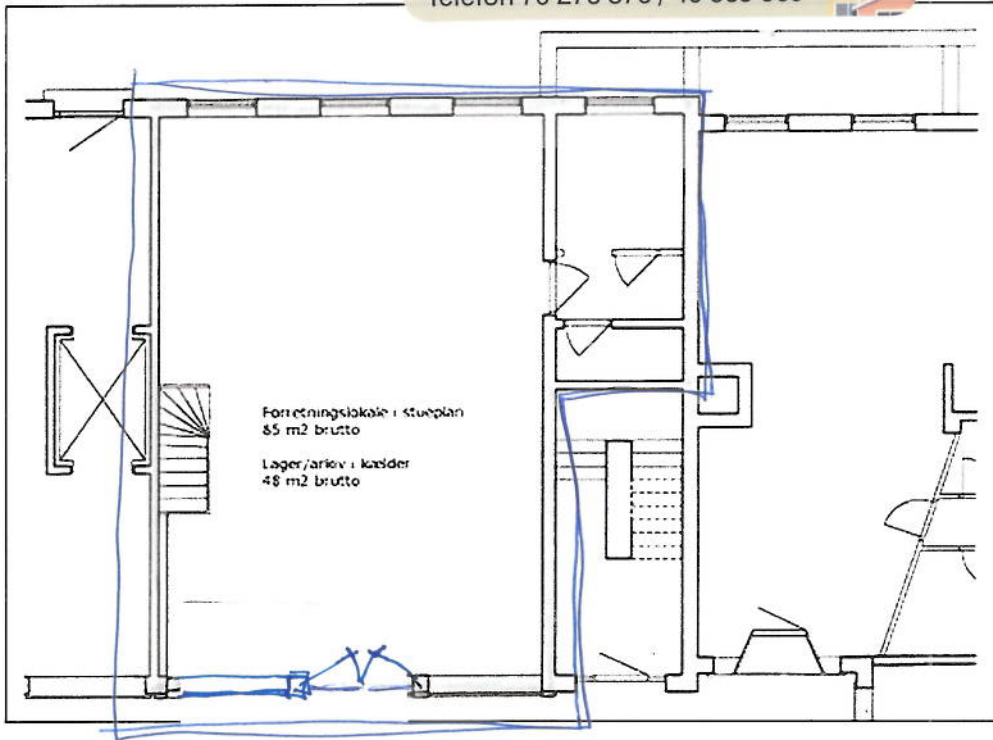
BILAG 3



**FURESØ GARDINER**

Geels Plads 16  
2830 Virum  
Telefon 70 276 376 / 40 969 969





Faktiske forhold GP 16



**FURESØ GARDINER**

Geels Plads 16

2830 Virum

Telefon 70 276 376 / 40 969 969

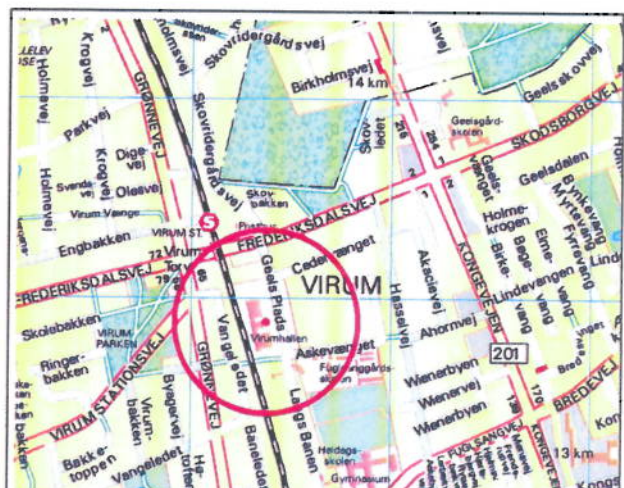
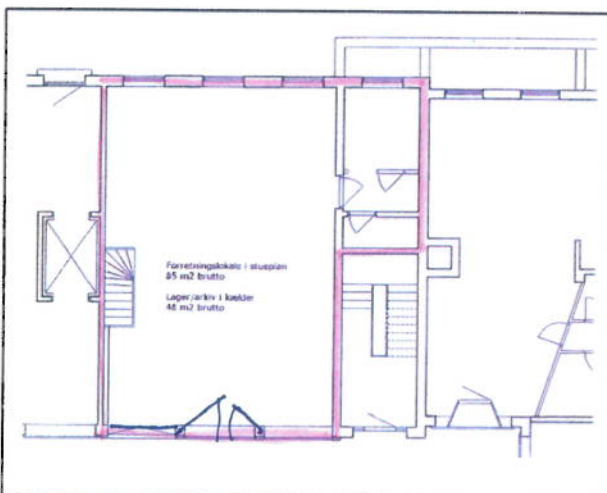
**LA COUR & LYKKE**

Statsaut. ejendomsmæglere · Valuarer · MDE

**85 m<sup>2</sup> attraktiv forretning på Geels Plads i Virum**

På Geels Plads i Virum udlejes 85 m<sup>2</sup> attraktivt forretningslokale. Lejemålet er hidtil anvendt af Bang og Olufsen. Det består af stort regulært forretningslokale og fremtræder pænt og præsentabelt. Bagerst mindre baglokale og eget toilet. 48 m<sup>2</sup> lager i kælderen direkte under forretningen. Adgang via intern trappe. Lejemålet overtages nyistandsat og nymalet. Centralt placeret indgangsparti med glasdøre, samt 2 store udstillingsvinduer til forretningsstorvet. Forretningen ligger godt placeret direkte overfor hovedindgangen til SuperBest.

Forretningen udlejes kun til alm. detailhandel. Ikke til mad/sandwich/pizza/osv. (83372)  
Årlig leje kr. 194.000,-. Årlig drift og varme kr. 22.000,-. + moms.





**Vs: Forslag til lokalplan 225 for lokalcenter på Geels Plads**

Sagsnummer: 2010040221

Oprettet: 14-12-2010

Dokumentejer: Anna Pi Poulsen

**Modtaget**

<b>E-post</b>		Journalnøgle(r):	01.02.05 - P19 Lokalplanlægning, Godkendelser/juridisk bindende tilladelser
Emne:	Vs: Forslag til lokalplan 225 for lokalcenter på Geels Plads	Besked:	
Oprettet:	14-12-2010		
Dokumentdato:	14-12-2010		
Fysisk placering:			
<b>Afsender</b>			
E-post:	Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK		

**Tekst:**

Fra: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Dato: 14-12-2010 08:26:27

Til: Anna Pi Poulsen/Teknisk/LTK@LTK

Emne: Vs: Forslag til lokalplan 225 for lokalcenter på Geels Plads

----- Videre sendt af Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK den 14-12-2010 08:26 -----

"Niels Wellendorf"  
<niels.wellendorf@mail.dk>

13-12-2010 21:49

Til <plan-byg@ltk.dk>

cc

Emne Forslag til lokalplan 225 for lokalcenter på Geels Plads

Dansk Cyklist Forbund  
Lyngby-Taarbæk/Rudersdal lokalafdeling  
13. december 2010

**Kommunalbestyrelsen**

**Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby**

### **Bemærkninger til forslag til lokalplan 225 for lokalcenter på Geels Plads**

Dansk Cyklist Forbunds lokalafdeling har følgende kommentarer til lokalplanforslaget:

Vi er tilfredse med, at der nu stilles krav om antal cykelparkeringspladser i lokalplaner, også for butikcentre.

Vi er imidlertid ikke tilfredse med placeringen af alle cykelparkeringspladserne i forslaget. Der er her 2 pladser, der er placeret på noget der ligner "restarealer" og uden tilkørsel fra cykelstier. Tilkørslen kan alene ske gennem bilparkeringspladserne, men mange bakkende biler og dermed risiko for mange ulykker, når bilister bakker ud fra deres parkeringspladser. Generelt er cykling (og trækken med cykler) på sådanne parkeringspladser uheldigt, og de fleste bilister vil ikke forvente, at der er mange cyklister her.

Mange af cyklisterne vil også kunne være børn, der ikke kan forventes at være tilstrækkeligt opmærksomme på de særlige kørselsmåder på bilparkeringspladser. Her holder mange biler også ofte i kø for at afvente en ledig plads, og spærrer derfor også for cyklisterne.

Vi foreslår derfor, at der foretages en trafikal risikovurdering af tilkørslen til cykelparkeringen, og at pladserne flyttes nærmere til de omkringliggende veje, således at de placeres så tæt på cykelstierne som muligt.

Endelig skal vi gøre opmærksom på, at vareleveringen ikke synes at blive forbedret.

Som det forhåbentlig er kommunen bekendt, er der dagligt kø af vare- og lastbiler, også meget store, der holder på cykelstien ud for SuperBest, og således gør cykelkørsel umulig. Herunder kørslen for mange skoleelever til Fuglsanggårdsskolen og mange forældre med børn til institutionerne for enden af Geels Plads.

Vi opfordrer derfor til, at der i lokalplanen indsættes bestemmelser om vareleveringen, så den foregår uden at cykelstien spærres. (Og at der til stadighed sker en kontrol af forholdene ved kommunens parkeringskorps).

I overvejelserne forud for den nuværende lokalplan 245, var det forudsat, at vareleveringen skulle ske via parkeringspladsen og gennem en adgang gennem bygningen, der dog den gang blev sparet væk. Nu etableres denne adgang, hvorfor det bør overvejes igen at have varelevering via parkeringspladsen i stedet for den nuværende, der ikke er dimensioneret til de mange varerleverancer, der ofte kommer samtidigt.

Det nuværende areal til varelevering vil i givet fald være særdels velegent til (overdækket) cykelparkering.

Med venlig hilsen

Niels Wellendorf  
Formand  
Dansk Cyklist Forbunds lokalafdeling



Fra Frederiksdalsvej 43, 2. tv. okalplan 225 - geels Plads  
Sagsnummer: 2010040221  
Oprettet: 02-12-2010  
Dokumentejer: Maiken Nielsen

Modtaget

E-post		Journalnøgle(r):	01.02.05 - P19
Emne:	Fra Frederiksdalsvej 43, 2. tv. okalplan 225 - geels Plads		Lokalplanlægning, Godkendelser/juridisk bindende tilladelser
Oprettet:	02-12-2010	Besked:	anna Pi Poulsen/Teknisk/LTK
Dokumentdato:	29-11-2010		
Fysisk placering:			
Afsender			

E-post: "Kim Lohse" <k.lohse@youmail.dk>

Tekst:

Fra: "Kim Lohse" <k.lohse@youmail.dk>  
Dato: 29-11-2010 20:48:35  
Til: <plan-byg@ltk.dk>  
Emne: lokalplan 225 - geels Plads

### Vedr. Lokalplan 225 - Geels Plads

Afdelingsbestyrelsen for boligafdelingen Frederiksdalsvej, afd.1 under boligselskabet Samvirket har d.d. drøftet ovennævnte projekt.

Vi ser det overordnet som en forbedring af Virum-beboernes indkøbsmuligheder, og hilser det således velkommen.

Samtidigt er vi som nærmeste nabo bekymrede for, at den i forvejen relativ store trafik af store lastvogne på cedervænget vil stige yderligere. Vi tillader os derfor at anmode om, at gennemkørsel af store/tunge lastvogne på Cedervænget forbydes hurtigst muligt i forbindelse med godkendelse af nærværende lokalplan. Vi vil gerne have et svar på denne anmodning, således at vi kan orientere vore beboere herom.

Med venlig hilsen

Kim Lohse, afdelingsformand

Frederiksdalsvej 43, 2. tv.

2830 Virum

2826 4831



Vidr.: Udtalelse vedr. lokalplan 225 F  
Sagsnummer: 2010040221  
Oprettet: 13-12-2010  
Dokumentejer: Anna Pi Poulsen

Modtaget

E-post		Journalnøgle(r):	01.02.05 - P19
Emne:	Vidr.: Udtalelse vedr. lokalplan 225 F		Lokalplanlægning, Godkendelser/juridisk bindende tilladelser
Oprettet:	13-12-2010	Besked:	
Dokumentdato:	09-12-2010		
Fysisk placering:			
Afsender			

E-post: Jørgen Olsen/Teknisk/LTK

Tekst:

Fra: Jørgen Olsen/Teknisk/LTK  
Dato: 09-12-2010 17:30:54  
Til: Anna Pi Poulsen/Teknisk/LTK@LTK  
Emne: Vidr.: Udtalelse vedr. lokalplan 225 F

----- Videresendt af Jørgen Olsen/Teknisk/LTK den 09-12-2010 17:30 -----

**Udtalelse vedr. lokalplan 225 F**

Søren Güllich til: Jørgen Olsen, Steen Rosenbom

09-12-2010 16:00

Kære Jørgen og Steen

Hermed skolebetyrelsen ved Fuglsanggårdsskolens udtalelse vedr. Lokalplan 225F

Som det fremgår er vi alvorligt bekymrede ved de trafikale forhold og sikkerhed for vores elever, og at de aftaler om varelevering i SuperBest, der refereres til ikke overholdes. Bemærk også at der er yderligere alternative forslag til løsning af problematikken.

På skolebestyrelsens vegne  
Søren Güllich





**Kommunalbestyrelsen  
Teknisk Forvaltning  
Rådhuset  
2800 Lyngby**

Skolebestyrelsen  
den 6. december 2010

### **Udtalelse om Lokalplanforslag 225 F – Geels Plads.**

Skolebestyrelsen har drøftet forslag til lokalplan 225 F, og har følgende bemærkninger til planen.

Det burde ikke være nogen hemmelighed, at vi på Fuglsanggårdsskolen er stærkt utilfredse med de trafikale forhold i det område, som lokalplanen omhandler. Der har igennem en årrække været henvendelser til kommunalbestyrelse og teknisk forvaltning om dette. Både fra enkelte forældre og fra skolebestyrelsen.

De trafikale forhold har igennem flere år været en sikkerhedsrisiko for vores elever, og er det fortsat. Blandt de trafikale forhold på vore elevers skoleveje, anser vi området omkring SuperBest på Geels Plads som det alvorligste.

Vi har kæmpet for at få etableret en cykelsti på Geels Plads hele vejen fra Frederiksdalsvej til Askevænget. I stedet har vi fået en cykelbane. En mindre tilfredsstillende løsning med fortsatte trafikale risici. Cykelbanen har oven i købet for mange bilister i starten signaleret parkeringsbane, hvorfor den ofte var blokeret af parkerede biler især ud for Virumhallen. En delvis løsning på dette blev markering af cykelbanen ved markering med påmalede cykler på asfalten.

Tilbage står imidlertid området ved butikstorvet og SuperBest. SuperBest har forsøgt at afhjælpe problemstillingen – og forbedre egne forhold omkring vareindlevering – ved at etablere en vareindleveringsbane med tilhørende rampe. Vareindleveringsbanen rummer imidlertid ikke mere end en enkelt af de store lastvogne som forretningen modtager sine varer fra, og ofte er der to eller tre vogne som skal aflevere varer på samme tid.

SuperBest har ved henvendelser forsøgt at være imødekommende, og har indvilget i at indgå en aftale om, ikke at modtage varer i tidsrummet mellem kl. 7.30 og 8.15. Det er imidlertid en aftale, der ikke respekteres af vognmændene, og det er vanskeligt at se, at den nogen sinde vil blive det.

Resultatet er, at der flere gange om ugen er situationer, hvor en eller flere lastbiler blokerer cykelbanen ud for butikstorvet, med det resultat at vores cyklende og gående elever udsættes for farlige trafikale situationer, fordi de skal ud på kørebanen, bag om de parkerede og/eller manøvrerende lastbiler eller lignende.

Hele problemstillingen er gjort bekendt for Teknisk Forvaltning ved flere lejligheder. Senest i forbindelse med skolevejsanalysen 2009. Ved skolevejsanalysen, fremkom skolen med et alternativt forslag, som helt adskiller den gående og cyklende skolevejstrafik, ved at etablere en gang-

#### **Fuglsanggårds- skolen**

Askevænget 10  
2830 Virum

Tlf. 45 28 40 90  
Fax 45 85 77 28

fuglsanggaard@ltk.dk  
www.fu-ltk.dk



**Lyngby-Taarbæk  
Kommune**

og cykelsti bag om butikstorvet helt op til Virumhallen. Alternativt kunne en dobbeltrettet (nord/syd) på den østlige side af Geels plads eller helt andre løsninger tænkes ind.

Det forekommer i hvert faldt helt urimeligt, at hele problemstillingen afvises i lokalplanen under henvisning til, at der er lavet en aftale mellem skolen og SuperBest om at der ikke afleveres varer i tidsrummet mellem 7.30 og 8.45. På ingen måde en varig løsning!

Skolebestyrelsen skal derfor på det bestemteste forlange, at man venter med en endelig vedtagelse af lokalplanen, som forbedrer de handlendes parkerings- og handleforhold, indtil planen også indeholder acceptable løsninger på de trafikale forhold for vores skolebørn. Alt andet vil være stik imod skolevejsanalysen og kommunens vedtagne trafikstrategi.

På bestyrelsens vegne

Anders Westergaard  
formand for skolebestyrelsen

Samlede indsigelser til:

Lokalplanforslag 226  
for Taarbæk Strandvej

69

10 DEC. 2010

Lisbeth og Jens Lutzau  
Tårbæk Strandvej 71 2930 Klampenborg  
Telefon 26160866

Tårbæk 09.12.2010

## **Indsigelse mod forslag til lokalplan 226 for Tårbæk Strandvej 69**

Undertegnede gør hermed indsigelse mod forslag til lokalplan 226, selvom lokalplanen i forhold til de tidligere forslag rummer klare forbedringer i forhold arkitektonisk korrespondance med bygningskulturen i Tårbæk.

Vi gør imidlertid indsigelse mod lokalplanen, fordi vi mener, at ny bebyggelse på en af de få tilbageværende grunde i Tårbæk bør være af meget høj kvalitet med hensyn til fysisk fremtræden og funktionel disponering.

Vi synes, at Tårbæk fortjener, at ovennævnte kvaliteter bør være ledetråden for bebyggelsen i lokalplanområdet.

### **Generelt**

Lokalplanen opfylder så vidt vi kan se alle planlovens bestemmelser om, hvordan en lokalplan skal udarbejdes, men efter vores opfattelse er den mangelfuld i forhold til beskrivelsen af, hvordan ny bebyggelse vil komme til at fungere og spille sammen med den eksisterende bebyggelse i området. Den er primært orienteret mod bebyggelsen i lokalplanområdet, men har klare mangler i beskrivelsen af konsekvenserne for de nærmeste naboer.

I hvor høj grad vil bygningskulturen i Tårbæk blive respekteret ved en ny bebyggelse af ejendommen?

Der er ganske vist lavet en illustration af, hvordan bebyggelsen kunne tænkes at blive udformet, men er det sikkert, at det bliver dette projekt som opføres? Lokalplanens bilag 3-6 er i øvrigt vanskelige at forstå, idet det ikke fremgår hvordan sammenhængen mellem plantegningen på bilag 3 er med de efterfølgende facade- og snittegninger.

Trafik- og parkeringsarealerne er ikke hensigtsmæssige. Når parkeringsarealerne placeres så langt tilbage på grunden, som tilfældet er, bliver der et stort "uproduktivt" asfalteret areal som kunne gøre større nytte til ophold og leg.

Med en så forholdsvis høj bebyggelsesprocent bliver de restarealer som reserveres til ophold og leg meget små. Ligesom det må forudses, at der bliver konflikter på grund af biltrafikken i området.

## **Specifikt for Tårbæk Strandvej 71**

### Byggefelt A3

Byggefelt A3 som er beliggende umiddelbart vest for vores ejendom (ca. 5m.) har et niveauplan som ligger ca. 1 m. over vores ejendoms niveauplan..

Selvom byggefelt A3 tilsyneladende er trukket et par meter tilbage i forhold til den nuværende staldbygning vil bygningshøjden på ny bebyggelse i byggefeltet blive betydeligt mere dominerende end stalden. Det betyder, at vi får et meget stort bygningsvolumen som nabo og som vi forventer, vil skabe "et surt og mørkt" mellemrum mellem ny bebyggelse og vores hus.

Vi foreslår derfor, at hele eller dele af byggefelt A3 overføres til byggefelt A2 således, at der bliver lidt mere luft mellem ny bebyggelse og vores ejendom. I den forbindelse vil vi opponere imod beskrivelsen i lokalplanens redegørelsesdel side 5, hvor det specifikt nævnes at der i byggefelt A3 kan etableres hjørnevinduer i bygningens sydøsthjørne. Netop et sådant vindue vil medføre indbliksgener for min ejendom.

### Altaner

Det fremgår ikke af lokalplanen om en kommende bebyggelse kan opføres med altaner, og i givet fald, hvilke bestemmelser der vil være gældende hvis bebyggelsen forsynes med altaner. I et så tæt bebygget område, som der her er tale om, vil der uvægerligt blive indbliksgener for nogle beboere i området, og i de tilstødende ejendomme.

Vi foreslår derfor, at der i § 6 tilføjes en bestemmelse som *sikrer*, at altaner og vinduer ikke må medføre indbliksgener og eventuelle andre gener som skygger ol.

### Vej- og trafikforhold

Vi finder, at forbruget af areal til motortrafik i området blokerer for en hensigtsmæssig disponering af grunden i forhold til bebyggelse og opholdsarealer.

Vi foreslår derfor, parkeringen flyttes frem på grunden således at til- og frakørsel foregår direkte fra Tårbæk Strandvej. Dermed vil der blive bedre mulighed for at disponere



grunden hensigtsmæssigt især i forhold til bedre lege- og opholdsarealer. En sådan omdisponering af bebyggelsen vil samtidig gavne forholdene for vores ejendom.

Parkeringspladsen bør forsynes med opstammede træer så der også etableres en arkitektonisk samhørighed med rækken af træer på østsiden af Strandvejen. Hermed vil bebyggelsen ikke kun være "noget" i forhold til en facadeflugt, men også en del af det byrum som randbebyggelsen og beplantningen på begge sider af Strandvejen skaber.

I den forbindelse kunne det bl.a. af trafiksikkerhedsmæssige årsager foreslås, at der som vilkår for ibrugtagning af ny bebyggelse skal anlægges et plateaubump eller lignende i niveau med fortovene på begge sider af Strandvejen og som strækker sig i hele grundens længde.

#### Lokalplanens § 7

Den juridiske del af lokalplanen har mange detaljerede bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.

I den forbindelse er vi usikre på om der allerede er taget beslutning om, at det er dette bebyggelsesforslag som vil blive realiseret.

Og i hvor høj grad kan der blive tale om afvigelser i forhold de viste illustrationer?

Denne antagelse må vel bestyrkes af ordlyden i § 7.1.1, hvor der specifikt refereres til de illustrationer som er vist i lokalplanen.

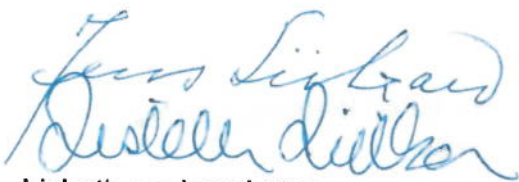
#### Hegn

Da der ikke er bestemmelser i lokalplanen om hegning vil vi foreslå, at der optages bestemmelser om hegning i lokalplanen. Terrænforholdene medfører for så vidt angår min ejendom et behov for, at der etableres en støttemur i vores vestskel.

For at forhindre indblik foreslår vi, at der for bygherrens regning opføres en støttemur på 1,8m regnet fra niveauplanet i byggefelt A3. På denne måde vil de nuværende forhold i vestskellet i princippet blive videreført.

Vi håber at vinde gehør for vores synspunkter.

Venlig hilsen



Lisbeth og Jens Lutzau



**Julie Enevold & Steven Brooker stiller ændringsforslag**

Sagsnummer: 20101010189

Oprettet: 09-12-2010

Dokumentejer: Sidsel Poulsen

**Modtaget**

<b>Modtaget</b>	Journalnøgle(r):	01.02.05 - K04 Lokalplanlægning, Indsigelser/høring
Emne: Julie Enevold & Steven Brooker stiller ændringsforslag	Besked:	eva-louisa Wenzel/Teknisk/LTK
Oprettet: 09-12-2010		
Dokumentdato: 09-12-2010		
Fysisk placering:		
<b>Afsender</b>		
E-post: <steven.brooker@enskilda.dk>		

**Tekst:**

Fra: <steven.brooker@enskilda.dk>

Dato: 09-12-2010 16:58:21

Til: <plan-byg@ltk.dk>

Kopier til: <steven.brooker@enskilda.dk>, <Julie.enevold@astrazeneca.com>

Emne: Lokalplan 226

Julie Enevold Nielsen & Steven Michael Brooker

Taarbækdalsvej 11E

2930 Klampenborg

Taarbæk, den 9. december 2010

Kommunalbestyrelsen

Rådhuset

2800 Kgs. Lyngby

Sent per e-mail til:

plan-byg@ltk.dk

Vedr.: Forslag til lokalplan 226

Som ejere af ejendommen matr.nr. 2mt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbækdalsvej 11E), har vi følgende ændringsforslag til lokalplanforslag 226.

1) Byggehøjde: Niveauplanet er kun angivet for fire udad fem byggefelter. Byggefelt A2 mangler niveau. Paa baggrund af det fremsendte materiale maa det konkluderes at den nye byggehøjde er 8.5 meter mod de nuværende 8.0 meter. Skitse materiale i Bilag 4 til 6 viser dog, at det er muligt at opføre en for alle parter hensigtsmæssig bebyggelse uden at overstige den nuværende højden på 8.0 meter, hvorfor vi vil henstille til, at bygningshøjden fastsættes til maksimale 8 meter fra de angivende niveauplaner.

2) Vestvendte tag-/terasser: grundet indbliksgener ser vi at der præciseres, at der ikke må opføres terrasser eller tagterrasser mod vest => eftersom vi vurderer at indbliksgenerne vil være betydelige for os selv samt naboer.

Med venlig hilsen

Julie Enevold & Steven Brooker  
CONFIDENTIALITY NOTICE

This message is confidential and may contain legally privileged information.

If you are not the intended recipient, you are hereby notified that you

have received this message in error and that reading it, copying it, or in

any way disclosing its content to any other person, is strictly unauthorized.

If you have received this message in error, please inform the sender by reply

e-mail and then immediately delete this e-mail (including any attachments).

E-mail may be susceptible to data corruption, interception, unauthorized

amendment, tampering and virus, and we do not accept liability for any

such corruption, interception, amendment, tampering or virus



## LOKALKOMITEEN I Lyngby-Taarbæk Kommune

Formand: Hans Nielsen, Kastanievej 4 B, st. mf. 2800 Kgs. Lyngby

Telefon: 45 88 94 55, e-mail: [hans@nielsen.mail.dk](mailto:hans@nielsen.mail.dk)



---

Dato: 7. december 2010

Kommunalbestyrelsen  
Lyngby-Taarbæk Kommune  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

### **Bemærkninger til forslag til lokalplan 226 for Dyrlægegården på Taarbæk Strandvej 69 i Taarbæk**

Lokalkomiteen har følgende bemærkninger til lokalplanforslaget:

#### **Antallet af etager i forslagets bebyggelse bør nedsættes svarende til de i dag eksisterende**

Den nuværende bebyggelse på Taarbæk Strandvej 69 består af 5 bygninger, hvoraf den ene er den 2-etagers "Dyrlægegård", derudover er der en 1½ etages beboelsesejendom, en staldbygning i 1½ etage samt to bygninger i én etage.

I den foreslåede lokalplan tillades opførelse af bebyggelse i 2 etager svarende til en maksimal højde på 8,5 meter.

Lokalkomiteen har den holdning, at det foreslåede byggeri vil syne for højt og dominerende i miljøet i forhold til de nuværende bygningers fremtoning. Lokalkomiteen indstiller derfor, at der ikke tillades byggeri i mere end 1½ etages højde, svarende til højden af de i dag eksisterende 1½ etages bygninger på grunden. Alternativt at byggefelterne A, A1 og A3 holdes i denne højde mens enten byggefelt A2 eller A4 – men ikke begge – kan bebygges med en 2-etagers bebyggelse, svarende til højden af "Dyrlægegården".

Kommunalbestyrelsen har i et tidligere lokalplanforslag vedtaget at staldbygningen med bindingsværk skulle bevares. Lokalkomiteen ønsker denne beslutning fastholdt ved at lokalplanen udarbejdes således, at bindingsværksbygningen renoveres, mens de øvrige bygninger kan nedrives.

Det er lokalkomiteens opfattelse, at netop bindingsværksbygningen er med til at bevare det gamle præg som netop er karakteristisk for Taarbæk og som bør bevares for eftertiden.

Med venlig hilsen

Hans Nielsen

Alexander & Rikke Martensen-Larsen  
Taarbæk Strandvej 67  
2930 Klampenborg

Taarbæk, den 2. december 2010

Kommunalbestyrelsen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

Sent per e-mail til: plan-byg@ltk.dk

**Vedr.: Forslag til lokalplan 226**

Som ejere af ejendommen matr.nr. 2ay Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 67), skal vi fremkomme med følgende ændringsforslag til ovennævnte lokalplanforslag.

Indledningsvis vil vi dog gerne fremhæve, at vi synes, at man fra Teknisk Forvaltnings side har lyttet til de tidligere indsigelser og er fremkommet med et afbalanceret lokalplanforslag, der minimerer generne for de omkringliggende ejendomme.

Vi synes endvidere, at det er positivt, at Teknisk Forvaltning i Bilag 2 i Lokalplanforslag 226 har anført niveauplaner på de angivende byggefelter. Niveauplanet er dog kun angivet for fire af de fem byggefelter, hvorfor vi vil henstille til, at niveauplanet for det manglende byttefelt (A2) også angives.

I forlængelse af ovenstående specificeres under pkt. 6.2 i Lokalplanforslag 226 bebyggelsens omfang herunder at den maksimale bygningshøjde må være 8,5 meter fra de angivende niveauplaner, hvilket medfører at bebyggelsen potentielt bliver højere end den nuværende hovedbygning på grunden (Dyrelægegården). Det særdeles udemærkede skitse materiale i Bilag 4 til 6 viser imidlertid, at det er muligt at opføre en hensigtsmæssigt og fornuftig bebyggelse uden at overstige højden på den nuværende bebyggelse, hvorfor vi vil henstille til, at den maksimale bygningshøjde fastsættes, således at den nye bebyggelse ikke bliver højere end det eksisterende.

Endeligt ser vi gerne præciseret, at der ikke må opføres terrasser samt tagterrasser mod vest, da indbliksgenerne vil være betydelige for os selv samt omkringliggende naboer.

Med venlig hilsen,

  
Alexander Martensen-Larsen

08-DEC '10 09:04

Dorrit Klenow  
Taarbæk Strandvej 65 C  
2930 Klampenborg

LTK 8 DEC'10 13:51TF

Klampenborg, 06. 12. 2010

Kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

Vedr.: Lokalplanforslag 226

---

Som nabo til den i forslaget omhandlede ejendom vil jeg tillade mig at gøre indsigelse mod det påtænkte byggeri

Det nye forslag indeholder ikke en overbevisende argumentation for nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse og er med den planlagte bebyggelse i direkte modstrid med den gældende byplanvedtægt. Er det overhovedet lovmedholdigt?

At beboerne på Taarbæk Strandvej 65 får forringet udsigten mod nord betragteligt og derved nedsat værdien af deres ejendom, er en ting, men værre er det, at man ødelægger en herlighed i Taarbæk: Den gamle Dyrslægegård.

Dertil kommer, at man tillader fjernelse af de platantræer, der danner grænse mod vej, hvilke man påpegede var et meget vigtigt karakteristikum i Taarbæk, da vores have/parkeringsprojekt skulle gennemføres i 2008. Vi tog hensyn til kommunes argumentation og fortsatte plantelinien med platantræer. Gælder samme hensyn ikke for kommunen?

Det er vist tydeligt, selv for kommunen, at Taarbækbeboere er imod planforslag 226. Det er en meget frustrerende fornemmelse at blive spurgt, men ikke hørt.

Venlig hilsen



Dorrit Klenow



# Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Byplanafdelingen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

6. december 2010.

## **Høringssvar vedr. forslag til lokalplan 226 for "Dyrlægegården" på Taarbæk Strandvej 69 i Taarbæk.**

Bygningskultur Foreningen ser med stor tilfredshed, at det tidligere lokalplanforslag 216 er opgivet, da det var i direkte modstrid med de intentioner, der ligger i både kommuneplanen, den gældende byplanvedtægt 16 for området og i det tidligere lokalplanforslag 210, der var udformet, så det så vidt muligt tilpassede sig kommuneplanens og byplanvedtægtens bestemmelser.

Formålet med at kommunalbestyrelsen i 1977 vedtog Byplanvedtægt 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk var at reducere den tilladte bebyggelse i området, hvor "Dyrlægegården" ligger, til maksimalt 2 etager og at sikre, at den eksisterende bebyggelse på "Dyrlægegården" i hovedtræk bevares.

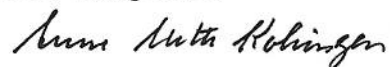
Lokalplanforslag 210 var udformet, så det så vidt muligt tilpassede sig byplanvedtægtens bestemmelser. Det kom til udtryk i, at ny bebyggelse maksimalt måtte være med 2 etager, og at det mest bevaringsværdige på Dyrlægegården skulle bevares, nemlig ejendommens gårdmiljø, dens udtryk mod Taarbæk Strandvej og den tidstypiske og karakterskabende stald.

I lokalplanforslag 210 var det beskrevet således: "Den samlede bebyggelse virker uensartet i sin arkitektur og placeringen af bygningerne en smule tilfældig. Dette er imidlertid også en del af charmen og gør bebyggelsen interessant at opleve, ligesom den bidrager fint til Taarbæks selvgroede karakter. Det mest bevaringsværdige er ejendommens gårdmiljø og dens udtryk mod Taarbæk Strandvej, hvorfor lokalplanen ikke fastlægger en bevaring for alle bygningerne på ejendommen. Derimod udlægges der byggefelter, som så vidt muligt muliggør, at der kan ske en reetablering af gårdrummet, ligesom der ikke gives mulighed for at opdele ejendommen i mindre matrikler eller med indre hegn. Lokalplanen udpeger desuden den tidstypiske og karakterskabende stald som bevaringsværdig."

Lokalplanforslag 226 betyder, at også den tidstypiske og karakterskabende stald, der netop ville bevare en smule af Taarbæks charme nemlig den uensartede arkitektur og den lidt tilfældige placering af bygningerne, der gør bebyggelsen interessant at opleve, og som ville bidrage fint til Taarbæks selvgroede karakter.

Bygningskultur Foreningen anmoder på den baggrund kraftigt kommunalbestyrelsen om at bidrage til bevarelse af bare en smule af Dyrslægegrundens charme ved ikke at tillade nedrivning af den tidstypiske og karakterskabende stald, der fint kan indpasses i lokalplanen.

Med venlig hilsen



Anne Mette Kolringen

Cand. Polit.

Formand

Christiansrovej 2

2930 Klampenborg

Mail: [amkolringen@gmail.com](mailto:amkolringen@gmail.com)

Tlf.: 39630382/61118438

19-NOV '10 13:02

Kamma og Finn Reidar Jørgensen,  
Taarbæk Strandvej 65C,  
2930 Klampenborg.  
Tlf.39630024.

Klampenborg, den 18-11-2010

LTK22 NOV'10 10:28TF

Kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune,  
Rådhuset,  
2800 Kgs.Lyngby.

### Indsigelse mod lokalplanforslag nr. 226.

Herved indgiver vi som naboer til ejendommen matr.nr.27 a Taarbæk by, Taarbæk, og som mangeårige beboere i Taarbæk indsigelse mod gennemførelse af lokalplanforslag 226, dels principielt mod planen som helhed og de mod gældende planbestemmelser foreslåede dispensationer, dels mod den foreslåede bebyggelsesplan.

Det foreliggende forslag er det tredje lokalplanforslag om nedrivning af en bevaringsværdig bebyggelse på denne ejendom og nybyggeri i modstrid med grundlæggende planbestemmelser og planideer for det særlige område, som Taarbæk ubestridt er. Forud forelå et af ejeren foreslået projekt, som ikke nød fremme, og der er således tale om det fjerde forslag. Man må spørge: Hvorfor gør kommunen sig så store anstrengelser for at få en for området så karakteristisk bebyggelse fjernet? Det fremgår direkte af den gældende byplanvedtægt, at man netop har anset dette meget begrænsede område som noget særligt, der absolut skulle bevares, af hvilken grund kommunen da også i sin tid netop erhvervede ejendommen.

Vi vil påpege, at der med disse gentagne forslag påføres borgere, der vil gøre indsigelse, en meget betydelig merudgift til sagkyndig bistand eller i bedste fald et ganske betydeligt arbejde. Nødvendigheden heraf forøges derved, at kommunen ikke har givet en holdbar begrundelse for den eksisterende bebyggelses nedrivning, men tværtimod tidligere har valgt en advokatorisk fremstillingsform i favør af grundejeren.

I et brev af 20. januar 2009 gjorde vi indsigelse mod lokalplanforslag nr. 216. Det var på 11 ---- skriver elleve --- sider og redegjorde for det mod gældende planbestemmelser og hidtidigt handlingsmønster basalt uantagelige i at nedrive bebyggelsen i Dyrslægegården.

Vi anmoder om, at brevet af 20. januar 2009 betragtes som et indlæg også i denne sag om forslag 226. Den væsentligste forskel er jo, at bygning nærmest offentlig vej nu foreslås opført i to etager, og at staldbygning nedrives.



Nogle punkter kan ridses op.

1. Kommunen har erhvervet ejendommen med direkte sigte på at bevare den derpå værende bebyggelse, derefter gennemført planbestemmelser til sikring heraf og i den mellemliggende periode administreret den eksisterende byplanvedtægt i overensstemmelse med dens sigte ( stadig bortset fra skolebyggeriet).

Det er grundlæggende i strid hermed at give tilladelse til nedrivning af bygningerne på matr. nr. 27a. Det er direkte i strid med, hvad kommunen skriver i forslaget side 9, nemlig at kommunen arbejder på at bevare bydelens særpræg og miljø!

2. Bygningen på forarealet opføres tæt på skel mod ejendommen Taarbæk Strandvej 65 A-C, hvis udsigtsforhold fremdeles beskæres kraftigt. Man får altså en kompakt mur mod et stort friareal, som blev skabt ved bebyggelse af nævnte ejendom. I modsætning til det normale i kommunens lokalplaner angives intet om udsigtsforhold for naboejendomme. Det er for nævnte ejendom uacceptabelt, at beboelsesbygningen med 24 lejligheder på denne ejendom klart er trukket tilbage for at flygte grænsen for boligbebyggelse på matr. nr. 27a, og at man derefter på matr.nr. 27a, der har været bestemmende for bebyggelse på naboejendommen, vil bygge foran denne linie. Den begrænsning, som hensynet til beboelsesbygningerne på matr.nr. 27 a har betydet for bebyggelse af ejendommen nr. 65 A-C, har medført, at grundarealet på denne ejendom ikke er udnyttet optimalt. Det er derfor det absolut modsatte af planlægning, når man nu foreslår at bygge på forarealet på 27a.

Forslag nr. 226 tilintetgør for Taarbæk Strandvej 65A-C den forventning om stabile forhold på Dyrlægegården, som er skabt ved placeringen af ejendommens 24 boliger med klar hensyntagen til bebyggelsen på Dyrlægegården og de for denne senere gennemførte planbestemmelser. Yderligere har kommunen uden nogen adkomst belært ejendommen om, hvad den burde gøre på dens store friareal, og direkte hindret fjernelse af et træ på dette for at tilvejebringe yderligere parkeringspladser uanset nyplantning af andre.

Situationen ser for os således ud:

Forslag 210 berører nogle få naboejendomme. Den væsentligste del af det areal, som agtes bebygget efter dette forslag, kan bebygges uden dispensation fra gældende planbestemmelser. Da bebyggelsesprocenten på matr. nr. 27 a ikke er fuldt udnyttet, kunne nævnte naboer ikke have en forventning om, at nævnte "friareal" ikke på et tidspunkt ville blive bebygget. Af hensyn til nævnte naboer har kommunen skrinlagt forslaget, hvilket er al ære værd.

Lokalplanforslag nr. 210 udtaler: " Det mest bevaringsværdige er ejendommens gårdmiljø og dens udtryk mod Taarbæk Strandvej, hvorfor lokalplanen ikke fastlægger en bevaring af alle bygningerne på ejendommen. Derimod udlægges der byggefelter, som så vidt muligt muliggør, at der kan ske en retablering af



gårdrummet, ligesom der ikke gives mulighed for at opdele ejendommen i mindre matrikler eller indre hegn. Lokalplanen udpeger desuden den tidstypiske og karakterskabende stald som bevaringsværdig." ----" Det er hensigten, at området skal fremstå som en samlet ejendom omkring et fælles gårdrum, i lighed med den eksisterende bebyggelse".

Lokalplanforslag nr. 216 og 226 tilintetgør totalt gårdrummet.

Lokalplanforslag nr. 226 tillader endvidere nedrivning af den efter kommunens egen udtalelse bevaringsværdige og" tidstypiske og karakterskabende" stald og tillader udstykning.

Dette forslag går således frontalt imod de planhensyn, som kommunen selv særdeles overbevisende har fremhævet som afgørende forudsætninger for yderligere bebyggelse af ejendommen.

Hertil kommer det for os uforståelige, at man yderligere tilsidesætter hensynet til den ejendoms forventninger, hvis byggelinie er fastlagt af hensyn til den bebyggelse på matr. nr. 27 a, som forslaget tillader nedrevet med den konsekvens, at naboejendommen får en kompakt mur foran den i sin tid fastlagte byggelinie.

Naboejendommens 24 lejligheder berøres naturligvis i skiftende omfang, men der er tale om et betydeligt større antal berørte med særdeles berettigede forventninger om, hvad der ikke ville ske på matr. nr. 27a's forareal.

Dette er uden logik og for os et uforståeligt standpunkt.

På orienteringsmødet den 9. november påpegede vi, at kommunen trin for trin gik direkte imod sin egen argumentation i forslag 210, og at man nu ville påføre naboer gener af mindst samme omfang, som forslag 210 ville påføre andre. Dette blev besvaret med, at kommunen jo netop havde ladet sig påvirke af fremkomne indvendinger. Men kommunen har vel ikke fået at vide, at gårdmiljøet ikke er det væsentlige? Eller at stalden ikke er tidstypisk og karakterskabende? Eller at det ikke er væsentlig at lade ejendommen fremstå som en samlet ejendom omkring et fælles gårdrum? Og hvorfor skal nogle naboer forulempes ved totalt at negligere basale planhensyn, medens man friholder andre for et projekt, som respekterer disse basale hensyn? I logisk argumentation konkurrerer kommunen på eliteplan med Erasmus Montanus! Og man gør planlovens høringspligt til en farce! Det har vel ikke været planlovens mening, at man skulle blæse på sine grundlæggende synspunkter? Det er dem, planmyndigheder er sat til at håndhæve.

Da planforslag nr. 210, der af de tre lokalplanforslag klart er mest i harmoni med et generelt plansynspunkt og gældende bestemmelser, ikke kunne passere, er den eneste logiske konsekvens, at der ikke gives tilladelse til forslaget gennemførelse, og at kommunen tilkendegiver bygherren, at ansøgning om tilladelse til yderligere bebyggelse på ejendommen under alle omstændigheder forudsætter, at de foran i



forslag 210 angivne forhold ( gårdsums bevarelse, ingen opdeling af grunden, staldens bevarelse) opfyldes af et nyt projekt. Kommunens helt uforståelige ageren går imidlertid ud på at fremme forslag, der er i direkte strid med kommunens klart tilkendegivne forudsætninger for at have fremmet forslag 210 til fremlæggelse. Man ” kvæler” Dyr lægegården som en samlet fast ejendom, tilsidesætter endnu flere særdeles væsentlige planbestemmelser og forvolder gener for et betydeligt større antal naboer. Hvor inkonsekvent kan en kommunalbestyrelse tillade sig at være?

3. Inkonsekvensen giver sig videre udtryk deri, at parkeringsareal udlægges tilbage på grunden. Dette foreslås uanset, at man i årtier ved nedrivning af ejendomme på landsiden af Taarbæk Strandvej har sørget for at trække bebyggelse tilbage fra vejen og indrette parkeringspladser på forareal.

4. På denne baggrund må man spørge, hvilke omstændigheder der kan få kommunalbestyrelsen til gentagne gange at fremlægge forslag, der går direkte imod gældende planbestemmelser, gennemført efter forudgående grundige overvejelser, og imod sit eget klart tilkendegivne standpunkt om det helt afgørende i at bevare gårdmiljøet m.v., hvis der i det hele taget skulle kunne gribes ind i disse bestemmelser.

Svaret er, at kommunen ved salgsaftalen med den nuværende ejer i realiteten har bundet sig til at give tilladelse til nedrivning af den eksisterende bebyggelse, og derved har kommunen foregrebet de fremlagte lokalplanforslags basalt nødvendige indhold. Dette er ulovligt. Det er uden for det mulige, at en borgmester skriver under på et skøde og lader handlens anden part afgive en efter loven til offentlig myndighed nødvendig erklæring om, at bygninger agtes nedrevet og nybyggeri opført, uden at være bundet til at medvirke til realiseringen af denne officielle erklærings indhold, da realiseringen heraf alene kan effektueres, hvis kommunen giver en række dispensationer fra gældende planbestemmelser. Men herved har kommunen klart varetaget sine kommunaløkonomiske interesser ved direkte brug af planloven.

I modsat fald har borgmesteren været medvirkende til afgivelse af en i bedste fald særdeles misvisende erklæring til offentlig myndighed, da borgmesteren selvsagt må vide, at de bygninger som han sælger, ikke må nedrives, og at nybyggeri skal respektere disses bevarelse. Situationen er derfor den, at borgmesteren har overtrådt enten planlovgivningen eller straffeloven.

Dette underbygges til overmål af, at kommunen sælger til henad det dobbelte af den aktuelle ejendomsværdi og til mere end 25 gange så meget, som man selv har erhvervet ejendommen for. Man har handlet på en sådan måde, at kommunen føler sig tvunget til at dispensere fra basale planbestemmelser.



Kommunen har da heller ikke på noget tidspunkt lagt skjul på, at salget er sket af rent finansielle grunde. Men en kommune kan ikke lovligt prioritere sine kommunaløkonomiske interesser ved administration af planlovgivningen.

En gennemførelse af forslaget kan derfor ikke ske lovligt.

5. Område 3a ved Jollehavnen er i byplanvedtægten specifikt udskilt som en lille central del, der kræver særlige restriktioner. Ses Jollehavnen, ældreboligerne, Rosenhaven med Bindsbølls Hus, Taarbæk Strandvej 65 A-C og Dyrlæggegården i samlet perspektiv får man et særdeles harmonisk bybillede, som totalt slås i stykker ved gennemførelse af forslag 226. Det virker aldeles hovedløst på tværs af den for få årtier siden ved byplanvedtægten skete sikring af dette at handle således. Kommunen har prisværdigt erhvervet Bindsbølls Hus og ofret meget på dets bevarelse. Med Dyrlæggegården som "genbo" er der tale om en velbevaret illustration af fortid, som er unik i en bymæssig bebyggelse nær en hovedstad. Bemærkes må, at Dyrlæggegården før byggeplaner var et levende erhvervsområde med kapervogne, der benyttedes dagligt og satte sit eget præg på byen. Med andre ord: Selv den aktuelt erhvervsmæssige brug af "gårdmiljøet" faldt ind i historien uden at blive "museum".

6. Man kan sammenfatte hændelsesforløbet således:

Kommunen tilkendegiver offentligt at ville købe Dyrlæggegården med henblik på bevarelse af den eksisterende bebyggelse. Det er for alle interesserede en indlysende rigtig disposition. Køberkredsen bliver herved meget begrænset. Kommunen køber og gennemfører de for realisering af hensigten nødvendige planbestemmelser. Kommunen kommer i pengenød og sælger til mere end 25 gange sin egen købspris vel vidende om, at køberen agter at nedrive den eksisterende bebyggelse og bygge nyt. Et klarere eksempel på, at kommunen har anvendt sin lovbestemte kompetence i henhold til planlovgivningen til direkte at varetage kommunaløkonomiske interesser, lader sig ikke konstruere.

Hvis dette kan passere, er det ensbetydende med, at man giver kommunerne monopol på grundspekulation i attraktive, potentielle byggeområder, som kan forventes belagt med restriktive bestemmelser til sikring mod ændring af forholdene. Dette kan ikke være dansk ret.

Hertil kommer den vildfarelse, som kommunen i sin tid bragte sælgeren i ved at tilkendegive, at der ville blive gennemført bestemmelser, som hindrede nedrivning og dermed kun tillod meget begrænset nybyggeri, med den afgørende betydning for købesummen, som dette indebærer. Kan en dansk kommune opføre sig således?

7. Da forslag 210 blev fremlagt til offentlig høring, protesterede mere end 300 borgere mod Dyrlæggegaardens nedlæggelse ( fremsendt 12. oktober 2007). Det er derfor nærmest en hån, når kommunen siger, at man har lyttet til protester. Der er ingen begrundelse for at nedlægge denne ejendom i sin nuværende skikkelse af planlægningsmæssige grunde. Eneste begrundelse er: Hensynet til kommunens økonomi. Det er ulovligt.

Kamma Jørgensen

Med venlig hilsen  
Lisbeth Reider-Jørgensen



21-JAN '09 11:07

Kamma og Finn Reidar Jørgensen,  
Taarbæk Strandvej 65 C,  
2930 Klampenborg.  
Tlf. 3963 0024

Klampenborg, den 20. januar 2009.

Kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk Kommune,  
Rådhuset,  
2800 Kgs. Lyngby.

### **Indsigelse mod lokalplanforslag nr. 216.**

Herved indgiver vi som naboer til ejendommen matr. nr. 27 a Taarbæk by, Taarbæk, og som mangeårige beboere i Taarbæk indsigelse mod gennemførelse af lokalplanforslag 216, dels principielt mod planen som helhed og de mod gældende planbestemmelser foreslåede dispensationer, dels mod den foreslåede bygnings placering på grunden og dens højde.

#### **Sammenfattende begrundelse.**

1. Byplanvedtægtens område 3a omfatter på landsiden kun en smal stribe, bortset fra Dyrlægårdsgården, der er den ejendom, der er langt den største i området, som rækker længst mod vest og er sidste ejendom mod syd. Det er således evident, at man ved udarbejdelsen af vedtægten meget bevidst har inddraget denne store og for området basalt karakterskabende ejendom. Forholdet er da også det, at kommunen erhvervede ejendommen i 1970 med henblik på gennemførelse af en bebyggelsesplan for området. Herefter blev byplanvedtægten gennemført. De afgørende bestemmelser i den her aktuelle forbindelse er, at eksisterende bebyggelse i hovedtræk ønskes bevaret, og at den tilladte bygningshøjde blev reduceret fra 3 til 2. I fuld overensstemmelse hermed bestemmer kommuneplanen, at områdets helhedspræg skal sikres. Dyrlægårdsgården er på landsiden uden for diskussion langt det mest karakteristiske element til sikring af områdets helhedspræg. På den baggrund er det i direkte strid med kommunens hensigt med erhvervelse af ejendommen og hovedsigtet med de efterfølgende gennemførte planbestemmelser nu at nedrive ejendommens bygninger og i vejlinie at opføre en treetagers ejendom. Det store friareal på naboejendommen nr. 65 A-C og Dyrlægårdsgårdens gårdmiljø udgør visuelt et sammenhængende markant indslag i bybilledet. Dette spoles totalt ved det foreslåede byggeri. Billedet på forslagetets forside burde medtage hele dette område.

2. Helt på linie hermed udtalte lokalplanforslag 210, at det mest bevaringsværdige på ejendommen er ejendommens gårdmiljø og dens udtryk mod Taarbæk Strandvej. Derfor skulle man undgå, at der blev bygget en unødigt høj og dominerende bebyggelse på det sted, hvor den lave træbygning ved vejen ligger. Forslag 216, som nu fremlægges, er således i frontal strid med de indlysende rigtige synspunkter, som kommunen selv har fremført. Men at man har måttet kassere forslag 210 på grund af nabogener, er absolut ingen begrundelse for at dispensere fra basale planforudsætninger, som kommunen selv for et år siden gik i brechen for at forsvare. En tilladelse til at bygge på dette sted og yderligere at give dispensation til at bygge i 3 etager virker på denne baggrund aldeles grotesk. Den eneste logiske konsekvens er den, at man ikke giver nedrivningstilladelse.

1824 99799 14417



3. Et afgørende kritikpunkt mod den generelle fremstilling i forslag 216 er, at dette overhovedet ikke sonder mellem byggeri i vejlinie og på "kystskrænten", som Kommuneatlas udtrykker sig. Man end ikke citerer dettes udtalelse herom. I stedet for at angive tagkote på en ejendom, der ligger bag ved Dyrlægård og en etageejendom, burde man illustrere den visuelle konsekvens af i det foran beskrevne sammenhængende, store friareal at opføre en treetagers boligblok med en kompakt mur mod naboejendommens friareal.

4. For etageejendommen Nordre Klampenborg, nr. 65, nærmeste nabo mod syd, gælder særligt, at denne etageejendom er placeret så langt tilbage på grunden, at facaden flugter med og således er afstemt med facade på beboelsesbygninger i Dyrlægård. På den baggrund forekommer det uden nogen planlægningsmæssig konsekvens at nedrive de bygninger, som har været bestemmende for nabobyggeriet, og nu ud mod det i sin tid friholdte areal at opføre en bastant mur. Herved vil man for nogle lejligheds vedkommende helt, for andres delvist fjerne udsigt mod nordøst, kraftigt reducere den visuelle virkning af det store friareal og reducere udsigt ved udkørsel fra ejendommen, idet der kun bliver få meter til høj mur. Med andre ord: Man har i sin tid placeret byggeriet således, at man udsigtsmæssigt ikke generede Dyrlægårdens beboelser, hvilket nu resulterer i, at den senest tilkommende bygnings udsigtsforhold og generelle fremtræden forringes markant. Dette er en parodi på byplanstyring.

5. Der mangler i forslaget begrundelse for at bryde med kommunens egen fremhævelse af, at højt byggeri på forarealet må undgås. At forslag 210 ikke er acceptabelt, er i lovens forstand ingen begrundelse for at bryde med alle basale planforudsætninger, men må føre til, at man ikke tillader nedrivning og byggeri i tre etager i vejlinie. Nogen specifik og den lovmæssigt nødvendige begrundelse for at tillade at bygge op til kote 15 plus elevatorårn m.m er ikke givet.

Kommunens ensidige forsvar for gennemførelse af forslaget kan alene forklares med, at kommunen som grundsælger reelt har bundet sig til at medvirke til fjernelse af de eksisterende bygninger og gennemførelse af et nybyggeri. Dette indebærer en uretmæssig foregribelse af kommunens funktion som planmyndighed.

### **Forslagets forhold til gældende planbestemmelser.**

Centrale hensyn og forhold i planbestemmelser er navnlig nedennævnte forhold, der selvsagt har helt afgørende indflydelse på en given ejendoms værdi og i en salgssituation følgerig på køberinteresse og prisniveau.

1. Nedrivningsmulighed.

Byplanvedtægten bestemmer, at den eksisterende bebyggelse i hovedtræk skal bevares.

2. Bygningshøjde.

Kommuneplanen bestemmer, at bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

3. Udsigtsforhold.

Kommuneplanen bestemmer, at der kun må opføres tæt-lavt byggeri.

Generelt udgangspunkt for bedømmelse af forslaget er:

Forslagets egen fremhævelse af, at **"Taarbæk ----(er) et helt specielt sted langs Øresundskysten."**

Kommuneplanens generaldirektiv: **"Områdets helhedspræg skal sikres."** Dette direktiv gælder for arealerne ved Jøllehavnen. Dyrlægård ligger på landsiden overfor Jøllehavnen.

Byplanvedtægten formål er, at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i Taarbæk.

Dispensationer skal følgerig være i harmoni med dette formål. I modsat fald er planlægningen uden mening. Dertil kommer, at vilkårlige dispensationer vil skabe en uretmæssig forskelsbehandling i forhold til alle de ejere og andre interesserede, som forventer at skulle eller som regel må overholde dette hovedhensyn.



Byplanvedtægtens afsnit 3a omfatter hovedsagelig vandsiden af Taarbæk Strandvej. Man har imidlertid meget bemærkelsesværdigt medtaget Dyrlæggegården som den ejendom, der når længst mod vest i afsnit 3a. Den udgør et klart brud i det smalle område, der er medtaget på landsiden i dette vedtægtsafsnit. Og Dyrlæggegården er den sidste ejendom mod syd. Det er således aldeles utvivlsomt, at man på tidspunktet for vedtægtens tilblivelse meget bevidst har haft det klare sigte, at dyrlæggegården selvsagt skulle bevares i sin gammelkendte skikkelse. Dette var kommunens formål med at erhverve ejendommen. Det afgørende er, at hensigten med de gennemførte planbestemmelser dokumenterbart var navnlig at bevare Dyrlæggegården. Dette burde forslaget loyalt have redegjort for. På den baggrund er det uden enhver interesse, om ejendommen er i kategori 4 eller 5 i bevaringsværdi.

Om lokalplaner generelt er at sige, at disse principielt er tænkt at omfatte et givet område, jfr. vedtægten. Lokalplaninstituttet skal ikke bruges som generel mulighed for at få dispensation, men lokalplan er en betingelse for at få en sådan. Udarbejder man et lokalplanforslag for en enkelt ejendom med henblik på at kunne dispensere fra gældende regler, må man være opmærksom på, om formålet hovedsageligt er, at nogen vil tjene penge på nybyggeri. Formålet skal være at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen.

På landsiden af Taarbæk Strandvej synes disse generelle retningslinier respekteret i deres hidtidige levetid. Nogle eksempler:

Nr. 53: Terrassebyggeri i 1 ½ -1 etage, tilbagetrukket med parkering foran.

Nr. 75: Gammelt hus nedrevet. Nyt opført som tæt-lavt byggeri. ( Lille grund).

Nr. 79: Hus nedrevet. En stor grund udlagt til offentlig parkeringsplads. Et nyt hus opført på anden grund bagved på kystskrænten, altså langt fra vej og på højt terræn på linie med etagebyggeri.

Nr. 93. Købmandsgård nedrevet. Areal udlagt til parkeringsplads.

### Lokalplanforslag 216.

Ifølge forslaget vil man nedrive Dyrlæggegårdens bygninger med undtagelse af en staldbygning, der efter forslaget næppe vil kunne ses fra vejen. I stedet for vil man **i vejlinie opføre en 3-etagers boligblok med 6 boliger og tagkote 15**, hvortil kommer elevatorårn m.m.

Det kan konstateres, at dette forslag går frontalt imod den argumentation, som kommunen fremførte til forsvar for lokalplanforslag 210. Heri siges:

**"Det mest bevaringsværdige er ejendommens gårdmiljø og dens udtryk mod Taarbæk Strandvej".** Den såkaldte garagebygning (bygget som stald) tæt på vejen kunne erstattes af en smallere, **" hvis højde og udtryk svarer til den oprindelige. ----- Den lave garagebygning sikrer et vist udblik fra de bagvedliggende bygninger, ligesom bebyggelsen ikke vil opleves så lukket, som hvis det havde været en højere bygning."** Det sikredes, **"at der ikke bygges en unødigt høj og dominerende bebyggelse."**

Forslag 216 er i direkte strid med argumentationen i forslag 210. Kommunen fremlægger således et forslag, som kommunen meget overbevisende har karakteriseret som stridende mod gældende planbestemmelser hovedsigte.

Det er meget svært at forestille sig, at man realistisk kan gøre et større enkeltindgreb i Taarbæks bygningsmiljø i henseende til bevarelse af samme end ved fjernelse af Dyrlæggegården, der er og har været et helt centralt område i byen.

Det er meget svært at forestille sig, at man realistisk kan forninge miljøet og bebyggelsen i Taarbæk mere radikalt end ved i vejlinie at opføre en boligblok i 3 etager, der rager betydeligt op over de nærmeste 2 huse fra tiden før planlægningsbestemmelserne. Bebyggelsen i vejlinie er på denne strækning i øvrigt tæt-lavt byggeri. At en ældre bygning har topkote 11,15, er ikke en grund til efter indførelse af planbestemmelser at tillade byggeri i kote 15. Dertil kommer, at selve de varierende højder er ødelæggende for strækningens helhedsindtryk.

Det må konstateres:



1. Forslaget er i direkte strid med kommunens egen argumentation i forslag 210.
2. Forslaget går dermed direkte imod byplanvedtægtens formål om at bevare og forbedre miljøet og bebyggelsen i Taarbæk og bestemmelsen om, at eksisterende bebyggelse i hovedtræk skal bevares
3. Forslaget går direkte imod kommuneplanens overordnede hovedsigte med at dekretere en ramme for Jollehavnens tilsluttende arealer, nemlig at "områdets helhedspræg skal sikres".
4. Forslaget vil dispensere fra alle de 3 planmæssige hovedpunkter, som indledningsvis er ridset op.
5. Forslaget er direkte i strid med de arealdispositioner, som på strækningen er foretaget i meget lang tid, se ovenfor. Vi ser bevidst bort fra skolebyggeriet.

Vi gør gældende, at generne for et antal beboere i ejendommen Nordre Klampenborg, nr.65, er væsentligt større ved en høj 3-etagers boligblok, der helt eller delvist fjerner udsigt i en bestemt retning, etablerer en kompakt mur i 3 etager mod et stort, helt frit område og vanskeliggør udsigt ved udkørsel, end de gener, som forslag 210 med et spredt og lavere byggeri på ejendommens vestre areal udgør for de i det forslag berørte ejendomme. Det må erindres, at fordi adskillige af berørte naboer bor i samme bygning, gør dette ikke antallet af berørte færre, men tværtimod forøges antallet, naturligvis i varierende grad.

Afgørende **planlægningsmæssigt** er, at det nu foreslåede byggeri på en helt anden radikal måde griber ind i bymiljøet end det i plan 210 foreslåede, jfr. det ovenfor fremførte, navnlig **kommunens egen tidligere argumentation**.

Det siges, at bygningen ikke vurderes "at adskille sig væsentligt fra resten af bymiljøet". Der kan imidlertid ikke være diskussion om, at det i hvert fald adskiller sig frontalt fra det eksisterende bygningsmiljø på den omhandlede ejendom og mod det frie areal på naboejendommen mod syd (nr. 65, ikke som den ikke-kendte læser kunne tro nr. 67.) Der kan heller ikke være diskussion om, at det adskiller sig frontalt fra de arealdispositioner, der på landsiden er foretaget, medens planbestemmelserne har været gyldige, jfr. hvad der er anført om nr. 53-93.

Hvis det foreslåede byggeri "ikke adskiller sig væsentlig" fra resten af byggeriet, kan der alene sigtes til **bygninger før planbestemmelserne**. Men hvis man synes, at man for eftertiden skal søge forbillede i de helt tilfældige fleretagers ejendomme fra omkring 80 år tilbage og tidligere, må man spørge om, hvad planbestemmelser skal til for, og hvorfor man i store træk har fulgt dem på vejens landside? (Der ses fortsat bort fra skolebyggeriet på vandsiden.) Planforslag 210 bestræbte sig dog på i nogen grad at tage hensyn til byens miljø og gældende planbestemmelser. Planforslag 216 sætter basale planbestemmelser ud af kraft og henviser til, hvad man har gjort **før planbestemmelsernes fødsel**.

Konklusionen er: Hvis planforslag 210 ikke kan gennemføres, kan planforslag 216 under ingen omstændigheder træde i stedet.

### **Områdets almene karakter.**

Fra Bødkerbakken til Skovvej præger to etageejendomme bebyggelsen. Det helt afgørende generelt for bybilledet og individuelt for naboforhold er, at disse to ejendomme, som Kommuneatlas udtrykker sig, er bygget "på kystskrænten", og dermed **ligger langt tilbage fra Taarbæk Strandvej**.

Specielt for naboejendommen Taarbæk Standvej 65 A-C, Nordre Klampenborg, gælder, at bygningens frontlinie er trukket så langt tilbage, at **den flugter med facaden på hovedbygningen på matr. nr. 27 a**. Der er således så langt tilbage som i 1939 ved opførelsen taget basalt hensyn til den bebyggelse, som man nu vil fjerne.

På den nævnte strækning præges bebyggelsen på landsiden i vejlinen af ældre tæt-lavt byggeri. To ejendomme, hvoraf den ene er af ældre dato og den anden antagelig også før byplanloven, er højere, og nu at ville tilføje en nybygning med en endnu større højde er direkte i strid med de to basale bestemmelser i kommuneplanen om nybyggeris karakter og højde. Dertil kommer, at bybilledet



fornings ved selve det forhold, at der bygges i varieret højde. Om dispositioner på nr. 75, 79 og 93, se ovenfor.

I øvrigt er der på strækningen tale om et stort friareal foran nr.65 eller om parkeringspladser. Forarealet på nr. 65 er så sent som i 2008 renoveret totalt, og et yderligere areal er udlagt til parkeringspladser uanset, at denne ejendom i forvejen ikke belastede den offentlige vej med parkering, der som bekendt er et stort problem i Taarbæk.

Ligeledes er forarealet på ejendommen Taarbækhave, den første ejendom på den anden side af Skovvej, helt renoveret i år.

Det må fremhæves, at både Nordre Klampenborg og Taarbækhave i år har fjernet to betondækningsgrave, beliggende ud til vejen, for ejendommenes regning, da disse bygningsværker var særdeles skæmmende for områdets helhedsindtryk. Førstnævnte ejendom har nu 27 parkeringspladser og 8 garager til 24 lejligheder, hvilket er en tiltrængt kompensation for manglende parkeringsmulighed på begge sider af vejen foran hele ejendommen. Der er således på privat initiativ og for privat regning netop gjort meget for at højne totalindtrykket af denne vejstrækning, hvilke bestræbelser kommunen nu belønner sine skattebetalende borgere med at foreslå forholdene forringet radikalt ved en bygning i vejkant, hvilken bygning gives en større højde end nogen anden bygning på strækningen langs vejen på landsiden, der vil danne en kompakt høj mur mod et stort friareal, der strider mod basale planbestemmelser, som er i direkte modstrid med senere årtiers politik med fjernelse af bygninger på strækningen, og som forringer udsigten fra lejligheder og ved udkørsel ganske betydeligt.

Det afgørende for en vurdering af bebyggelsen på strækningen er, at der er to helt forskellige bebyggelseslinier, nemlig i vejkant og på kystskrænten, altså langt tilbage fra vejen og på højere terræn. Det må undre, at forslaget ganske ser bort fra forskellen mellem byggeri i vejlinie og på kystskrænten. Man end ikke nævner dette forhold ved karakteristik af strækningen. Ens undren øges ved forslagets citat fra Kommuneatlas. Herfra hentes den bemærkning, at strækningen er meget bymæssig med en blanding af lave huse og etageejendomme.

Men den vurderende og derfor relevante konklusion udelades. Citat: "Etageejendommene ligger ofte højt placeret på kystskrænten, og kontrasten mellem disse og de små, selvgroede og labyrintiske bymiljøer er markant." Kommuneatlas fremhæver således dette forhold, der er afgørende visuelt for bymiljøet og gennemæssigt for enkeltejendomme. Enhver vil kunne se, at denne vurdering er helt afgørende i relation til det foreslåede byggeri i **vejlinie**, og vi anser det for en forsømmelse at citere på en så mangelfuld måde. Alle har vel ikke Kommuneatlas ved hånden og kan kontrollere kommunens citeringstaktik. Det er klart, at Kommuneatlas med "etageejendomme" tænker på Nordre Klampenborg og Taarbækhøj, der er bygget i samme periode og i næsten samme afstand fra vej, hvilket viser, at man da havde en planide, som blev fulgt.

I modsætning til kommunens afgørende bedømmelse i forslag 210 om byggeri i vejlinien siger man nu, at bygningen i forslag 216 vurderes "ikke at adskille sig væsentligt fra resten af bymiljøet", selvom den placeres på garagebygningens plads i 3 etager! Dog hedder det: "Lokalplanen medfører en væsentlig ændring i det udtryk, som ses i dag mod Taarbæk Strandvej, idet den nuværende lave garagebygning erstattes af en 3-etagers boligbygning." Men hvorledes dette kan undgå at påvirke områdets karakter og bymiljøet, synes en gåde.

Som anført sonderer forslaget ikke mellem byggeri i vejlinien og på kystskrænten, hvilket naturligvis er det helt afgørende, hvorfor det forekommer aldeles uden interesse, når forslaget oplyser: "Til sammenligning har Taarbæk Strandvej nr. 67 en tagkote på 15,9, idet terrænet stiger med ca. 3 m." Det hus ligger nemlig bagved Dyrlæggegaardens hovedbygning og bagved Nordre Klampenborg på kystskrænten, kun et meget kort stykke af huset kan overhovedet ses fra vejen, har intet som helst med bebyggelse ved vejen at gøre, og oplysningen forekommer i bedste fald irrelevant, i værste fald særdeles vildledende for læseren. Man oplyser derimod ikke om, at bygningens langside vil danne en kompakt mur mod et stort friareal. Det ville vel have været nok så relevant. Igen må det konstateres, at forslaget ikke redegør for forholdene på en neutral måde. Men det har kommunen pligt til at gøre.



Strækningen på landsiden mod vejen er således for en meget stor dels vedkommende helt frie arealer, hvoraf parkering naturligt optager en væsentlig del, idet parkering selvsagt mest naturligt placeres ved vej.

På denne baggrund at ville bryde fundamentalt med de fastlagte planprincipper på denne strækning og den ret indlysende rigtige argumentation i forslag 210 forekommer ganske tilfældigt, og en begrundelse herfor mangler aldeles. Som det ses side 11, skjuler nybyggeriet næsten etageejendommen på Kystskrænten. Men det gør ingen væsentlig forskel, mener kommunen.

Det må derfor konstateres, at lokalplanforslaget ikke har blik for eller bevidst forbigår den helt afgørende forskel, om man bygger i vejlinie eller på / i linie med kystskrænten.

Det anføres, at Nordre Klampenborg "er i 5 etager mod Taarbæk Strandvej", men det end ikke nævnes, at den ligger langt tilbage fra vejen! Det forhold er jo på alle måder det for bybilledet relevante, jfr. Kommuneatlas. Som sagt er forslagets konklusion: "----vurderes bygningen ( den forelåede nye bygning) ikke at adskille sig væsentligt fra resten af bymiljøet." Herved illustreres til fulde, at forslaget overhovedet ikke tager hensyn til, at bygningen placeres i vejlinie.

Om Nordre Klampenborgs 5 etager er der det at sige, at dette er et glimrende eksempel på lokalplanforslagets ensidige redaktion. Kommuneatlas skriver 4, men det rigtige er vel 4 ½. Der er garager i den halve.

Hele denne kritik og det indgreb, der sker i bybilledet, illustreres ved at sammenligne forsiden på forslag 216 med billedet på side 11. Næppe mange kan dele kommunens opfattelse af, at der ikke er en "væsentlig" forskel.

Nogle enkeltbemærkninger.

Det er fremhævet, at der på strækningen er flere parkeringspladser langs vejens landside. På den baggrund er det helt bagvendt, at man i forslag 216 etablerer parkeringsareal på ejendommens bagareal. Også på dette punkt var forslag 210 i harmoni med det selvfølgelige udgangspunkt.

Efter begge forslag skal en staldbygning bevares. Der er blot den forskel, at efter forslag 210 var der en mulighed for, at stalden blev mere synlig, efter forslag 216 vil den blive skjult.

På perspektivtegningen side 11 fremtræder den foreslåede bygning som værende af omtrent samme højde som huset på nr. 71, hvilket må være helt afhængig af den valgte vinkel. Skorsten, elevatortårn m.m. er ikke vist. Den redaktionelle ensidighed melder sig igen.

### **Lokalplanforslag 210.**

Dette forslag tog som nævnt i modsætning til forslag nr. 216 udgangspunkt i den helt selvfølgelige forudsætning, at en nybebyggelse på ejendommen **måtte placeres på ejendommens vestligere del og som et lavere byggeri.**

Som begrundelse for at opgive dette forslag angives, " at byggefeltene var for store, og at de ville betyde gener for naboerne."

Men en sådan argumentation kan ikke føre til, **at man går på tværs af helt selvfølgelige udgangspunkter om bygningsplacering og bygningshøjde, hvorved man totalt ændrer gadebilledet på en stor vejstrækning og påfører andre naboer endnu større gener!** Dette er direkte i strid med kommuneplanens direktiv om, at **områdets karakter skal sikres.** Se i øvrigt punkt 1-5, side 2.

Svaret på indsigelserne mod forslag 210 er derimod, at man holder fast i den helt grundlæggende planforudsætning om, at den eksisterende bebyggelse skal bevares, da der ikke er nogen objektiv grund til at fjerne den, og at områdets karakter skal sikres.

Eneste begrundelse for at opgive denne basale planforudsætning er ejendomsspekulation, anskaffelse af gode skatteydere eller kommunal pengemangel. Imidlertid skal planlovgivningen ikke tilgodese eller reparere på disse forhold. Den skal tværtimod sikre, at disse hensyn, som isoleret set er relevante, ikke ødelægger bybilledet og griber ind i enkeltejeres på basis af gældende planbestemmelser velerhvervede forventninger om stabilitet i egne positioner.



I de forskellige planer omtaler kommunen Taarbæk med store ord om ” miljø” og beretter, at ” den har bevaret sin oprindelige charme”, og at den ” er beliggende ved den storslåede Dyrehave og det friske hav”. Dette er for Taarbæks beboere i bedste fald mundsvejr samtidig med, at man køber og sørger for fjernelse af ” Dyrlæggegården”. Den er (eller var) et helt centralt element i bybilledet på denne strækning. For beboerne har det ganske enkelt været utænkeligt, at man skulle kunne fjerne dennes bebyggelse med beboelseshus i bindingsværk og stalde, hvoraf den ene i lokalplanforslaget er ophøjet til ”garage”, selvom man normalt ikke omtaler en bygning til hestevogne som sådan. Man var overbevist om, at ejendommen ville blive bevaret i sin oprindelighed, da den blev erhvervet af kommunen.

### **Lokalplanforslag 211 Villa Maud.**

Da dette er helt aktuelt, er der grund til at notere sig de afgørende forskelle, der er mellem forslag 211 og 216.

Hovedbygningen ,Villa Maud, bevares.

Nybyggeri må kun opføres i 1 ½ etage.

Der må ikke etableres altaner mod Bombegrunden.

Citat: ”Villa Maud bevares. Mod Taarbæk Strandvej vil lokalområdet fremtræde uændret.”

Der er taget vidtgående hensyn til udflugtsbesøgende på Bombegrunden, særligt i henseende til udsigt. Citat:”---at udsigten fra Bombegrunden til Øresund reduceres mindre end 10 % fra Tåarbæk Strandvej og ca. 20 % midt på grunden.”

For forslag 216 gælder:

Hovedbygning, staldbygning (garage) og bindingsværkbeboelseshus fjernes.

Der kan bygges i 3 etager.

Der kan etableres altaner i vejkant

Resultat: Lokalområdet ændres radikalt.

Udsigtsforholdene for **de fastboende og skattebetalende** omtales ikke. Man fratager et antal beboere deres udsigt i en bestemt retning og forærer den til en grundsælger eller bygherre. De fremtidige beboere skal nok betale for den.

### **Ejendommen Nordre Klampenborg.**

Som allerede anført er denne ejendom, Taarbæk Strandvej 65, nærmeste nabo til Dyrlæggegården , nr. 69, mod syd.

Bygningen blev derfor i 1939 placeret helt tilbage på grunden for ikke at ligge længere fremme end hovedbygningen på matr. nr 27 a, Dyrlæggegården.

Følgelig er det uacceptabelt, at man nu på matr.nr. 27 a vil placere en bygning i 3 etager **foran den bygningslinie, som blev lagt for 70 år siden af hensyn til matr. nr 27a,** til stor gene for beboere i Nordre Klampenborg i henseende navnlig til udsigt. Man vil totalt eller delvist fratage visse lejligheder udsigt mod nordøst henover den lave bebyggelse på vandsiden. Man opfører en høj mur i et par meters afstand fra ejendommens store friareal. Man forringer udsigtsforholdene ved udkørsel.

Som anført omtaler forslaget ikke udsigtsforholdene for naboer, medens samme facilitet for personer på udflugt på Bombegrunden omtales udførligt i plan 211 uanset, at den helt overvejende del af disse personer opholder sig på den nederste, østlige del af grunden.

Om nr. 65 gælder i øvrigt, at grundarealet ikke er udnyttet optimalt, jfr. kommunens notat af 28. august 2002. En optimal udnyttelse kunne have været en to-fløjet bygning med den korte fløj med ryggen til matr. nr.27a.En sådan mulighed forelå givetvis ikke af hensyn til sidstnævnte ejendom,



hvor” den teoretiske fløj” altså nu foreslås opført. Dette er teori, men illustrerer det helt uantagelige i 70 år senere ikke at respektere de grundlæggende planforudsætninger, som –bortset fra skolebyggeriet- synes fulgt i hovedlinier siden byplanloven af 1938. I 1939 beskæres mulighederne for nr. 65 for i 2009 at forære beskæringen til nr.69, af hensyn til hvilken ejendom beskæringen er foretaget.

Det er klart, at man ved opførelsen af de 2 etageejendomme Nordre Klampenborg og Taarbækhøj har begrænset sig til en-længede bygninger langt tilbage på kystskrænten både af hensyn til helhedsindtrykket og af hensyn til naboejendomme. Dette grundprincip kan selvsagt ikke uden videre ignoreres, fordi en tilfældig byggespekulant ønsker det. Gældende planbestemmelser må overholdes. Skal der endelig bygges, må bygning(er) placeres tilbage som lavt byggeri.

Den forskelsbehandling, som kommunen giver ejendommene i området, illustreres markant ved følgende citat fra kommunens brev af 29. maj 1995 om nr. 65:

”I øvrigt kan det anbefales at plante flere træer og buske på friarealet foran det meget dominerende hus med den noget bare facade, for at gøre det hele mere grønt af hensyn til miljøet i området.”

Koncipisten af dette brev havde ikke blik for den kontrastvirkning, som det senere Kommuneatlas så klart fremhæver.( I øvrigt er ejendommen tegnet af en af vore gode arkitekter.)

Ejendommen har så sent som i 2008 plantet flere træer og buske.

Men kommunen synes åbenbart nu i 2008, at en 3- etagers ejendom i vejlinie uden noget grønt foran lige ved siden af er en glimrende ide, også selvom man for få måneder siden argumenterede kraftigt imod.

Det mest markante eksempel på diskrimination er, at kommunen for et årstid siden, forhindrede ejendommen i at fælde et kastanietræ, hvis grene næsten vil nå den foreslåede bygning på matr. nr. 27a. Men at fjerne Dyrlæggegården og klods op af træet at bygge en treetagers bastant klods af næsten samme højde som træet, det finder kommunen helt i orden! Dertil kommer, at det på matr.nr. 27 a **er nødvendigt at fjerne 4 træer i vejlinie, som er led i en sammenhængende linie af vejtræer på begge vejsider, og som nyplantede træer på nr. 65 er afstemt med! Fjernelsen omtales ikke i forslaget.** Der erindres om den redaktionelle ensidighed. Træernes bevaringsværdighed er i den forbindelse uden relevans. Det er det totale gadebillede, vi taler om, og naboejendommens ønske om at leve op til den kommunale belæring!

En planlægning skaber forventninger om den fremtidige tilstand i et område, en forventning om udvikling i en given retning eller om bevarelse af det bestående.

Kommuneplan og partiel byplan nr. 16 har skabt forventning hos beboerne i Taarbæk, i første række hos ejendomsbesiddere og ejendomsinteressenter, om, at der ikke ville blive opført bebyggelse i over 2 etager.

Ingen **private** interessenter har kunnet forestille sig, at man ville kunne erhverve Dyrlæggegården til nedrivning og ejendomsspekulation. Når der så højstet tales om områdets kulturværdier og om at sikre områdets helhedspræg, kan der på landsiden af vejen ikke udpeges et samlet område at større værdi for bybillede og miljø end den. Derimod er der ingen **private**, for hvem planerne har kunnet skabe forventning om på denne grund som grundspekulant at kunne opføre en 3-etagers klods i vejlinien. Lokalplanforslaget går således lodret imod den basale intention, som planlægningsdirektiver og planlovgivningen i det hele taget tilsigter at varetage.

Man bruger trekvart spalte på at tale om staldbygningens bibeholdelse på grund af bebyggelsens kulturværdi, og at den er en del af Taarbæks karakter. Men det interessante ved stalden er, at den er en del af en **helhed, at den var i brug som stald med levende heste og strigleplads foran.**

Stalden isoleret set kan kun i begrænset omfang ses fra vejen, og den vil for de vejfarende blive skjult af den foreslåede nybygning.

Man fjerner et beboelseshus i bindingsværk, hvis gavl i dag kan ses frit fra vejen. Bevarelsen af det er vel ligeså vigtig som bevarelsen af stalden, der efter forslaget stort ses dækkes af nybygningen.

På den baggrund panegyrisk at tale om bevarelse af kulturværdier, er tom tale.



## Begrundelse.

Som allerede anført, mangler der i forslaget en generel begrundelse for at skulle fravige kommuneplan og byplanvedtægt på så helt afgørende punkter, som der stilles forslag om. Et centralt punkt i forslag 210, 211 og 216 er naturligvis facadearealets fremtidige fremtræden. I forslag 210 argumenteres overbevisende for at beholde friareal (gårdsplads) og facadearealets karakter. I forslag 211 bibeholdes hovedbygning og dermed ejendommens fremtræden mod vejen. I forslag 216 opfører man en 3-etagers boligblok i vejlinie med bastant høj mur mod friareal. Dette er ikke ansvarlig planlægning og dispensationspolitik.

Sammenfattende er begrundelsen for forslaget, herunder det lovfæstede krav om en begrundelse for den foreslåede bygningshøjde:

- a) Bygningen vurderes "ikke at adskille sig væsentligt fra resten af bymiljøet."
- b) "Det er vurderet, at der vil være færrest gener ved at placere en højere bygning ud mod Taarbæk Strandvej frem for at placere flere bygninger fordelt på grunden."

Om punkt a) henvises til side 3, hvoraf fremgår, at lighed med bymiljøet kun kan være med meget tilfældigt byggeri fra før planlægningsbestemmelser, og disses tilkomst skulle vel netop hindre flere "tilfældigheder". Derimod er bygningen i strid med byggeri fra tiden efter nævnte bestemmelser tilkomst og den helt afgørende forskel mellem byggeri i vejlinie og på kystskrænt, hvilken sondring forslagets argumentation aldeles mangler.

Om punkt b) gøres det grundsynspunkt gældende, at det ikke er en begrundelse i lovens forstand for at gennemføre et givet forslag eller for at dispensere fra bygningshøjde, **at et andet forslag påfører en række naboer ulemper. Dette kan ikke forsvare at gå imod basale planlægningsprincipper og at påføre en anden nabogruppe ulemper af et eller andet omfang.** Da forslaget slet ikke omtaler ulemperne for naboer efter forslag 216 eller specificerer ulemperne ifølge 210, undrager kommunens "vurdering" sig en objektiv bedømmelse.

Hvad særligt angår den foreslåede bygningshøjde, synes henvisninger til højden på andre bygninger at skulle tjene som en art begrundelse. Er dette formålet, **er der tale om særdeles mangelfuld information.** Forslaget henviser til etageejendommen i nr. 65. Men den ligger langt tilbage fra vejen og ligger på "kystskrænten". Der henvises også til nr. 67. Men den ejendom ligger endnu længere tilbage end nr. 65, bagved Dyrlæggegården og kan næsten ikke ses fra vejen, og kun hvis man bestræber sig på at se den. Nr. 71 har tagkote i 11,15, men det er jo ingen begrundelse for at bygge op til kote 15 ved siden af. Det kan kun gøre bybilledet ganske forvirret.

Det er, som allerede anført, særdeles svært at få forslagets to generelle udsagn til at passe sammen. Det siges: "Lokalplanen medfører en væsentlig ændring i det udtryk, som ses i dag mod Taarbæk Strandvej—". Og derefter: "—vurderes bygningen ikke at adskille sig væsentligt fra resten af bymiljøet". Hvis man som sagt sammenholder forslagets forside med billede side 11, må man spørge om, hvem der har foretaget den vurdering.

Det må fastslås, at det helt afgørende kritikpunkt mod forslaget -bortset fra nedrivningen- er, at forslaget overhovedet ikke sonder mellem byggeri langt tilbage på kystskrænten, således som Kommuneatlas så klart gør, og så byggeri med stor højde i vejlinie. Alene dette punkt er en så afgørende mangel ved forslagets redaktion, at den givne begrundelse ikke kan karakteriseres som en begrundelse i lovens forstand

Der skal også gives en beskrivelse af den visuelle påvirkning. I så henseende fremlægges skyggediagrammer. Men man omtaler ikke udsigtsforhold, som der i forslag 211 gøres meget ud af i relation til Bombegrunden og halvdagsbesøgende på græsplænen. Man fremlægger en perspektivtegning (side 11), og om den henvises til det tidligere anførte, men fotograferer fra den modsatte side af forsidebilledet. Det illustrative havde været et fotografi af hele det store friareal på begge ejendomme og et tilsvarende med en indlagt kolos midt i det hele. Herved ville også være blevet vist, at byggeriet vil skjule den staldbygning, som vil blive bibeholdt, og hvis store kultur-



værdi fremhæves. Det ville have været en planmyndighed værdigt. Men Dyrlæggegården som begreb! Den kulturværdi er kommunen aldeles kold over for.

### **Kommunens ejendoms køb.**

Ejendommen blev erhvervet i 1970 for 450.000 kr. Kommunen havde nemlig besluttet at lade udarbejde en retningsgivende bebyggelsesplan for den centrale del af Taarbæk, beliggende mellem Taarbækdalsvej og Taarbæk Strandvej. Ved forelæggelse af købet for Kommunalbestyrelsen blev det anført, at ” **erhvervelse af ejendommen må ses som et led i gennemførelsen af denne plan.**”

Den nu eksisterende byplanvedtægt blev gennemført. For område 3a er de afgørende, nye bestemmelser, at den eksisterende bebyggelse i hovedtræk skal bevares, og at man fremtidig kun må bygge i to etager mod tidligere i 3.

Det kan konstateres, at forslag 216 er i **frontal strid med kommunens hensigt med at erhverve ejendommen.** Kommunen kan naturligvis sælge ejendommen igen, for nu har man jo netop ved de gennemførte bestemmelser sikret, hvilke dispositioner over ejendommen som ikke kan foretages. Men det hindrer kommunen i **som grundsælger at lukrere af at kunne ophæve de i mellemtiden tvangsmæssigt pålagte planrestriktioner.**

### **Kommunen som grundejer og planmyndighed.**

Det vil være fremgået af det foregående, at vi har den opfattelse, at lokalplanforslaget redaktionelt ikke fremtræder som en myndigheds neutrale fremlæggelse og beskrivelse af forholdene samt af forslaget konsekvenser. Snarere må det på en uheldig måde siges at advokere for dets gennemførelse til gavn for bygherren. En kort illustration.

1. Helt grundlæggende sondres ikke mellem byggeri tilbage fra vejen og i vejlinie. Den hidtidige byggelinie for de to etageejendommen omtales ikke, navnlig nævnes ikke, at byggelinie for etagebyggeri ved siden af Dyrlæggegården er afpasset efter denne ejendoms hovedbygning, der altså nu foreslås nedrevet.
2. Citerer Kommuneatlas uden at medtage den centrale vurderingsudtalelse.
3. Ved beskrivelse af højde på naboejendomme omtaler man ikke, at 2 af disse ligger langt væk fra vejen, og at den ene så at sige ikke ses. Med andre ord: Misvisende.
4. Man siger, at der ikke sker nogen væsentlig ændring, men siger samtidig, at planen medfører en væsentlig ændring i det udtryk, som ses i dag mod Taarbæk Strandvej. Realiteten er: Nedrivning af Dyrlæggegården og opførelse af den foreslåede bygning er i total disharmoni med det eksisterende bybillede på denne vejstrækning, et særdeles markant indgreb i det samlede friareal på de to ejendomme, i strid med basale planforudsætninger, der er efterlevet i mange år, og i strid med de store ord, der er anvendt om det taarbækske miljø i gældende planer og forslaget egne tomme lovprisninger. Placering af bygning og dens højde har forslag 210 direkte argumenteret imod.
5. Forslaget udtaler sig ikke om udsigtsforholdene for naboer i modsætning til forslag 211.
6. Ejendommen nr. 65 gives 5 etager, selvom den højst har 4 ½. (Kommuneatlas siger 4.)
7. Et bindingsværksbeboelseshus nedrives, selvom det dog i begrænset omfang kan ses fra vejen, men en stald, der vil blive vanskelig at se, bevares. Den er nemlig ikke til hinder for at bygge.

Kommunens væsentligste argumentation for forslaget er, at da man ikke kan gennemføre plan 210, så ser vi bort fra alle de primære hensyn, som lå til grund for det kasserede forslag, og giver de dispensationer fra basale planforudsætninger, som er nødvendig i den anledning. Dette er imidlertid ikke en begrundelse i lovens forstand, hverken i forvaltningslovens eller planlægningslovens.



Det konkluderes derfor, at de i forslaget indeholdte begrundelser ikke opfylder lovgivningens krav om begrundelse, og man kan spørge om den påviste advokatoriske redaktion i sig selv er en sådan mangel ved forslaget, at det kan betegnes som anfægteligt.

Som redegjort for ovenfor, erhvervede kommunen Dyrlægårdsgården for at gennemføre en bebyggelsesplan, der skulle sikre det eksisterende byggeris bevarelse og det centrale Taarbæks karakter. Hvorfor er kommunen da så nu så engageret i at få gennemført en nedrivning og et nybyggeri?

Det er fra kommunens side ubestridt, at salget alene er sket af finansielle grunde, altså for at skaffe kapital. Det er isoleret set fuldt acceptabelt. Man har jo gennem de pålagte planbestemmelser sikret den bebyggelsesplan, som man ønskede. Hvorefter alle sig haver at rette! Og **alle** omfatter også **kommunen**. Nu er forholdet imidlertid det, at kommunen i denne sag har to funktioner. Den er både grundsælger og planmyndighed. De to funktioner må under ingen omstændigheder sammenblandes.

Da ejendommen blev solgt var ejendomsværdien 6.700.000 kr og grundværdien 4.339.500 kr. Den blev solgt for 12,1 mio. kr. I skødet af 8./15. september 2006 afgav køberen en erklæring, hvori siges: "----- idet eksisterende bygninger agtes nedrevet og nye boliger/ ejerlejligheder agtes opført med henblik på salg." Kort tid efter modtog kommunen ansøgning om nedrivningstilladelse for alle bygninger. At denne hensigt har været bestemmende for salgssummen, er en selvfølge. Kommunen har således reelt forpligtet sig til at give nedrivningstilladelse og medvirke til gennemførelse af et nybyggeri. Men kommunen må ikke **som grundsælger** reelt forpligte sig til, hvad den skal gøre som **planmyndighed**. Dette er et klassisk eksempel på økonomisk magtfordrejning.

Nedrivningstilladelse og dispensation fra planbestemmelser kræver lokalplan, og en kommune må naturligvis ikke som grundsælger reelt forpligte sig til at gennemføre en efterfølgende lokalplan og give dispensationer efter køberens behov. Det er det samme som at give sig selv dispensationer efter forgodtbefindende.

Hvis dette kan lade sig gøre, kan planlægningsbestemmelser med andre ord bruges til at give kommuner **monopol** på opkøb af ejendomme i restriktivt belagte og derfor yderst efterspurgte områder. Hvis ikke vi kan komme igennem med det ene, så giver vi blot os selv alle nødvendige dispensationer til at bygge noget andet.

Dette forklarer ganske, at lokalplanforslaget er affattet, som det er. Kommunen har som grundsælger bundet sig til at sørge for, at den nuværende ejer kan gennemføre et byggeri.

Nedrivning af en ejendom, som man har erhvervet med henblik på bevarelse for eftertiden, fremlæggelse af et forslag, som man selv tidligere har taget afstand fra, en mangelfuld begrundelse, den advokatoriske forelæggelse, problemstillingen med lokalplan for en enkelt ejendom og kommunen som grundsælger må anskues i sammenhæng. Dette fører til, at kommunen gør sig skyldig i magtfordrejning, hvis dette forslag vedtages. Den har uden iagttagelse af lokalplanproceduren som grundsælger ganske klart foregrebet, hvad kommunen må gøre som planmyndighed.

Som generel konklusion må det gentages, at al planlægning gør kommunerne til indehaver af et monopol på opkøb af og spekulation i planbelagte ejendomme, hvis man kan opkøbe en enkelt ejendom, sælge den til bebyggelse og udarbejde en lokalplan med alle nødvendige dispensationer for gennemførelse af et byggeri.

Med venlig hilsen  
 Kamilla Jørgensen Kim Rindor Jørgensen

Kommunalbestyrelsen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

Dato:  
12.11.2010  
Dokumentnr.  
08/00842-9  
Sagsbehandler:  
Anna Louise Seiersbøl Østergaard  
Direkte tlf.nr.:  
99 63 63 37

### **Bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 226 for Taarbæk Strandvej 69, Lyngby-Taarbæk Kommune.**

Lyngby-Taarbæk Kommune har via e-mail den 12. oktober 2010 fremsendt ovennævnte forslag til lokalplan, der er fremlagt for offentligheden indtil 10. december 2010.

Forslaget har til formål at give mulighed for at opføre nyt byggeri i området. Bebyggelsen skal opføres, så der er en varieret facadeudformning, hvor facadeudformningen og materialerne er tilpasset Taarbæks øvrige bebyggelse.

Kystdirektoratet skal anbefale, at der for nybyggeri i området fastsættes en laveste sokkelkote på +1,45m DVR90. Vandstanden vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år. Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstatet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet, jf. lov nr. 349 af 17. maj 2000 om stormflod og stormfald.

Den anbefalede sokkelkote er baseret på Kystdirektoratets seneste vandstandsstatistik, se "Højvandsstatistikker 2007", [www.kyst.dk/publikationer](http://www.kyst.dk/publikationer). Den anbefalede sokkelkote er i niveau med et roligt vandspejl uden bølger og bølgestuvning. Ved fastsættelsen af sokkelkoten, er der ikke taget hensyn til den lokale relative havstigning som følge af land- og vandstandsændringer. Hvad den fremtidige relative havstigning bliver vides ikke, men ifølge Intergovernmental Panel on Climate Change (kilde: IPCC, 2007) kan der forventes en accelereret havstigning på mellem 18 og 59 cm frem til år 2100.





Det kan oplyses, at der i ovennævnte rapport findes data til brug for en mere detaljeret beregning.

Planområdet er med sin kystnære beliggenhed omfattet af kystbeskyttelseslovens § 16. Vi skal i den forbindelse bemærke, at kystbeskyttelsesforanstaltninger, terrænændringer m.v. på strandbredder og andre kyststrækninger kræver tilladelse af Kystdirektoratet, jf. § 16 i kystbeskyttelsesloven, og vi er bemyndiget til at træffe afgørelser i sager omhandlet af kystbeskyttelsesloven i henhold til bekendtgørelse nr. 427 af 9. maj 2007 om Kystdirektoratets opgaver og beføjelser, om klageadgang og om kundgørelse af ordesreglementer for havne.

Vi skal anmode om et eksemplar af den endelige plan, når denne foreligger.

Med venlig hilsen

Anna L. S. Østergaard



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Kommunalbestyrelsen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

sendt som mail til e-mailadressen  
[plan-byg@ltk.dk](mailto:plan-byg@ltk.dk)

**DONG Energy Eldistribution A/S**  
c/o DONG Energy  
Nesa Allé 1  
2820 Gentofte

Tlf 99 55 11 11  
Fax 99 55 00 01

[www.dongenergy.dk](http://www.dongenergy.dk)  
Cvr-nr. 29 91 54 58

## **Forslag til lokalplan 226 for Taarbæk Strandvej 69. Nærhed til DONG Energy anlæg**

20. oktober 2010

Vores ref. Torben Nissen

[tonis@dongenergy.dk](mailto:tonis@dongenergy.dk)  
Tlf 99 55 49 22

I anledning af modtagelsen af forslag til lokalplan 226 skal vi oplyse, at der inden for lokalplanområdet er placeret lavspændingskabler samt et el-skab ejet af DONG Energy.

Det er ikke givet, at kabler og/eller el-skab berøres ved udførelsen af arbejdet omfattet af lokalplanen, men for at sikre vores anlægs uforstyrrede drift gør vi opmærksom på, at inden eventuelle arbejder begynder, skal der indhentes ledningsoplysninger på mailadressen [ledningsoplysninger@dongenergy.dk](mailto:ledningsoplysninger@dongenergy.dk) eller på fax 72 10 21 08.

Bliver det nødvendigt at sikre eller omlægge anlæg for at kunne udnytte arealet, bedes vi kontaktet for nærmere aftale.

Med venlig hilsen  
DONG Energy

Torben Nissen  
Nettekniker

Den 28.december 2010

- 3 JAN. 2011

Lyngby Taarbæk kommune  
Teknisk Forvaltning  
Lyngby Torv  
2800 Kgs. Lyngby

### Indsigelser vedr. Lokalplanforslag nr. 226 vedr. Dyrslægegården i Taarbæk.

Taarbæk Grundejer- og Borgerforening ( fork. TGBF) har modtaget forslag nr. 226 til lokal for Dyrslægegården i Taarbæk. og foreningen har været repræsenteret på et orienterende møde den 10. november på Lyngby rådhus, hvorfra vi har modtaget et referat.

1. TGBF vil gøre indsigelse mod, at der kun kræves 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Vi mener at kommunens generelle krav om 2 parkeringspladser pr. bolig bør opfyldes
2. TGBF vil foreslå, at det kræves af de pågældende boliger, at beboerne i dem har bopælspligt.

#### Ad 1

TGBF har bl.a. i forbindelse med tidligere versioner af denne lokalplan og ved indsendelsen af oplægget til en generel byplan for hele Taarbæk ( Vores Taarbæk) til kommunen fremhævet problemerne omkring parkeringen i Taarbæk. Derfor har foreningen anført i henvendelserne, at det er vigtigt, at det kræves, at der opføres 2 parkeringspladser pr. bolig ved nybyggeri, for at undgå at situationen omkring parkeringen i byen bliver forværret yderligere og belastningen af P-ordningen forøges.

Derfor undrer det os, at man i forbindelse nyopførelse af tæt lavt byggeri som dette dispenserer fra kommunens generelle krav om 2 parkeringspladser pr. bolig og nøjes med 1,5 parkeringsplads.

#### Ad. 2

Taarbæk er et lille og afsondret beliggende lokalsamfund. Byen ( skolen, foreningerne o.s.v.) er afhængig af, at der bor mennesker i boligerne. Det er omvendt ikke godt, hvis boliger står tomme.

Det fremgår af lokalplanforslaget, at man kræver helårsbeboelse; men det er ikke nok! Hvis de pågældende f.eks. er udlandsdanskere kan de godt have boligen stående tom i meget lang periode og i øvrigt ikke have nogen form for tilknytning til byen ud over at de bor der i sommermånederne.

Med venlig hilsen



Richard Sandbæk  
Formand for Taarbæk Grundejer- og Borgerforening

## Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag nr. 226 for Taarbæk Strandvej 69

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
<p>1. Lisbeth og Jens Lützu Taarbæk Strandvej 71 2930 Klampenborg</p>	<p>1.1 Beboerne gør indsigelse mod lokalplanen, og mener, at ny bebyggelse bør være af meget høj kvalitet med hensyn til fysisk fremtræden og funktionel disponering.</p> <p>Beboerne spørger til, i hvor høj grad bygningskulturen i Taarbæk vil blive respekteret ved en ny bebyggelse.</p>	<p>Bebyggelsen er udformet som flere bygningsvolumener, der er sat sammen og som derved skaber en varieret bebyggelse. Husene er i 2 etager og med en lav taghældning. Tagene er beklædt med tagpap og murene pudsede, skurede eller filtse i en lys, varm grå eller bakkemørtel. Udformningen af bebyggelsen skal afspejle Dyrølægårdens udformning, og materialerne skal afspejle de mest gængse materialer i Taarbæk.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder, at bygningskulturen i Taarbæk respekteres med den foreslåede bebyggelse.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
	<p>1.2 Beboerne ønsker oplyst, i hvor høj grad der kan blive tale om afvigelser i forhold til lokalplanens illustrationer.</p>	<p>De viste illustrationer er retningsgivende for byggeriet. Det betyder, at der kan ske mindre afvigelser i forhold til illustrationerne.</p> <p>Væsentlige afvigelser vil kræve en dispensation med forudgående nabohøring.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
	<p>1.3 Man gør indsigelse mod placeringen af parkeringspladserne, da man finder, der bliver et stort uudnyttet areal med nærværende placering. Beboerne foreslår i stedet, at parkeringen flyttes frem på grunden (mod vejen).</p> <p>Man foreslår, at parkeringspladsen mod vejen forsynes med opstammede træer i lighed med træerne overfor lokalplanområdet.</p> <p>Beboerne oplyser, at omplacering af parkeringspladserne vil betyde bedre forhold for ejerens ejendom, da det nye byggeri vil blive trukket længere væk fra dem.</p>	<p>Den foreslåede bebyggelsesplan betyder, at der kan bygges ud mod Taarbæk Strandvej i samme facadeflugt som eksisterende garagebygning. Teknisk Forvaltning finder, at dette er mere hensigtsmæssigt fremfor at der placeres parkering mod vejen. Herved understreges områdets tættere bebyggelseskarakter samtidig med at skæmmende parkering fjernes mod vej.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan oplyse, at der er ca. 8 m fra ny bebyggelses gavl til beboernes nærmeste bygningsdel, og at der ikke kan konstateres skyggegener i forbindelse med den nye bebyggelse.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>1.4 Beboerne foreslår, at det stilles som vilkår for ibrugtagning, at der etableres plateaubump</p>	<p>Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at den nye bebyggelse vil generere så meget ny trafik, at der er behov for trafikregulerende foranstaltninger.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>eller lign. i niveau med fortovene på begge sider af vejen og i hele grundens længde.</p>	<p>ger.</p>	
	<p>1.5 Man finder, at bilag 3 – 6 er vanskelige at forstå, da sammenhæng mellem plantegning på bilag 3 og efterfølgende facade- og snittegninger ikke fremgår.</p>	<p>Bilag 3 har påskrevet "hus 1", "hus 2" osv. På hvert hus. På bilag 4, 5 og 6 står der samme husnumre samt fra hvilket verdenshjørne facaderne ses.</p> <p>Der bør dog tilføjes, hvilke snit der er tale om på bilag 4, 5 og 6 for bedre at kunne referere til bilag 3.</p>	<p>Tages til følge.</p> <p>Der tilføjes henvisninger til snit på bilag 4, 5 og 6.</p>
	<p>1.6 Beboerne oplyser, at byggefelt A3 har et niveauplan, der ligger ca. 1 m højere end beboernes ejendom. Man frygter, at der vil komme et mørkt mellemrum mellem ny bebyggelse i byggefelt A3 og beboernes hus.</p> <p>Beboerne foreslår, at hele eller dele af byggefelt A3 overføres til byggefelt A2, så der kommer mere luft mellem ny bebyggelse og beboerens ejendom.</p>	<p>Den nuværende staldbygning, som ligger i byggefelt A3 har sin tagkip i kote 12,320. Ny bebyggelse vil kunne få en tagkip i kote 13,3. Den nye bebyggelses tagkip i byggefelt A3 vil således kunne ligge ca. 1 m højere end nuværende staldbygning.</p> <p>Den nuværende staldbygning ligger placeret ca. 1 m fra øst- og nordskel. Ny bebyggelse i byggefelt A3 vil skulle ligge mindst 3 m fra nordskel og 2,5 m fra østskel.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder ikke, at den nye bebyggelse vil medføre en væsentlig forringelse af naboernes lys- og skyggeforhold, hvilket også er illustreret i lokalplanens skyggediagrammer.</p> <p>Af hensyn til præciseringen af den nye bebyggelses placering bør der tilføjes enkelte mål mellem byggefelter og skel.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p> <p>Bilag 2 tilføjes mindstemål mod skel.</p>
	<p>1.7 Beboerne gør indsigelse mod lokalplanens redegørelse side 5, hvor det nævnes at der i byggefelt A3 kan etableres hjørnevinduer i bygningens sydøsthjørne, da dette vil betyde indbliksgener for beboerne.</p>	<p>Side 5 i redegørelsen siger:</p> <p><i>"For at undgå indbliksgener mod nærmeste nabo på Taarbæk Strandvej 71 må der ikke isættes vinduer i 1. sals højde på østgavlen indenfor byggefelt A3. Undtaget herfor er hjørnevindue i syd-østhjørnet, jf. illustrationsbilag 5, facader mod syd, B-B snit."</i></p> <p>Teksten er i overensstemmelse med pkt. 7.1.4 og illustrationsbilag 5. Det tilladte hjørnevindue</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
		<p>vurderes ikke at medføre væsentlige indbliksgener ud over det som kan forventes ved nybyggeri.</p> <p>Den foreslåede bebyggelse vurderes ikke at medføre gener udover det, som kan forventes i et tæt boligområde som Taarbæk.</p>	
	<p>1.8 Beboerne foreslår, at der i § 6 tilføjes bestemmelse, som sikrer, at altaner og vinduer ikke medfører indbliksgener og eventuelle andre gener som f.eks. skygger.</p>	<p>Lokalplanen fastsætter i forvejen, at der ikke må etableres vinduer i østgavlen i 1. sals højde i byggefelt A3. Yderligere restriktioner vil være uhensigtsmæssige, da boligerne skal kunne forsynes med tilstrækkeligt dagslys.</p> <p>Pga. de beskedne udearealer vurderes det ikke hensigtsmæssigt at hindre etablering af terrasser <i>på terræn</i>. Teknisk Forvaltning finder godt, at mindre altaner vil kunne etableres på bygningerne uden væsentlige gener for de omkringboende.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at bebyggelse i Taarbæk generelt er tæt opført.</p> <p>Det vurderes dog ikke hensigtsmæssigt at etablere tagterrasser, da dette dels vil være i strid med bebyggelsens ydre fremtræden dels vil medføre væsentlige indbliksgener. Dette bør præciseres i lokalplanens bestemmelser.</p>	<p>Tages delvist til følge.</p> <p>Pkt. 6 – Bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes nyt pkt. 6.2 lyder:</p> <p>”Inden for byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i 2 etager. Tage skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde.”</p> <p>Rettes til:</p> <p>”Inden for byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i 2 etager. Tage skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. <i>Der må ikke etableres tagterrasser på nogen af bygningerne.</i> Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde.”</p> <p>Lokalplanens redegørelse konsekvensrettes.</p>



Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>1.9 Beboerne foreslår, at lokalplanen indeholder bestemmelse om hegning. Mod beboernes ejendom vil der være behov for støttemur i vestskellet. For at hindre indblik foreslås det, at ejer opfører støttemur på 1,8 m (fra niveau-plan i byggefelt A3). Dette vil også videreføre de eksisterende forhold i området.</p>	<p>Lokalplanen giver mulighed for at etablere støttemure mod naboejendomme. Disse skal beplantes eller fremstå med kampesten. Lokalplanen er ikke til hinder for at der kan etableres en mur på 1,8 m mellem byggefelt A3 og Taarbæk Strandvej 71 gives en højde på 1,8 m.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
<p>2. Julie Enevold og Steven Brooker Taarbækdalsvej 11E 2930 Klampenborg</p>	<p>2.1 Beboerne foreslår, at der fastsættes niveau-plan for byggefelt A2.</p>	<p>Niveauplanen er ved en fejl ikke vist i byggefelt A2. Niveauplanen skal være samme som i byggefelt A1, nemlig 4,6. Som det ses på facade-tegningen, bilag 5, sker der ingen forskydning af tagryggen mellem disse 2 byggefelter.</p>	<p>Tages til følge.  Bilag 2 tilføjes "Niveauplan 4,6" inden for byggefelt A2.</p>
	<p>2.2 Beboerne finder, at det er muligt at opføre en hensigtsmæssig bebyggelse uden at overstige højden på den eksisterende bebyggelse. Man oplyser, at den er 8 m.</p>	<p>Dyrlægegårdens tagkip er i dag beliggende i kote 12,948. Huset er ca. 8 m højt.</p> <p>Ny bebyggelse i byggefelt A1 og A2 vil med en bygningshøjde på max. 8,5 kunne være i kote 13,1. Forskellen mellem Dyrlægegårdens tagkip og den nye bebyggelse i A1 og A2 vil således max. være 0,152 m.</p> <p>Ny bebyggelse i byggefelt A3 vil kunne få en højeste kote på 13,3. Forskellen mellem Dyrlægegården og A3 vil max. kunne være 0,352 m. Forskellen mellem eksisterende <i>hestestalds</i> højde og ny bebyggelse vil kunne være ca. 1 m. Den nye bebyggelse vil derfor kunne være ca. 1 m højere, til gengæld vil den ligge længere fra skel end stalden gør i dag.</p> <p>Ny bebyggelse i byggefelt A4 vil kunne få en højeste kote på 13,6. Forskellen mellem Dyrlægegården og ny bebyggelse vil således her kunne være 0,652 m.</p> <p>Ny bebyggelse i byggefelt A vil kunne få en højeste kote på 12,8. Bebyggelse i byggefelt A vil således kunne være 0,148 m lavere end Dyrlægegården.</p> <p>De viste niveauplaner på bilag 2 er fremkommet</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
		<p>så der sker en jævn nivellering af grunden. Der vil dog på ejendommens nordvestlige hjørne skulle afgraves en del jord for at få "trykket" den nye bebyggelse mest muligt ned.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder ikke, at forskellen mellem ny og eksisterende bebyggelse er uhensigtsmæssig stor i det bebyggelsen er forsøgt udformet og placeret med mindst mulige gener for de omkringliggende.</p>	
	<p>2.3 Man ønsker, at lokalplanen præciserer, at der ikke må opføres terrasser eller tagterrasser mod vest af hensyn til indbliksgener.</p>	<p>Jf. pkt. 1.8.</p>	<p>Tages delvist til følge.</p> <p>Pkt. 6 – Bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes nyt pkt. 6.2 lyder:</p> <p>"Inden for byggefeltene A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i 2 etager. Tager skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde."</p> <p>Rettes til:</p> <p>"Inden for byggefeltene A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i 2 etager. Tager skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. <i>Der må ikke etableres tagterrasser på nogen af bygningerne.</i> Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde."</p> <p>Lokalplanens redegørelse konsekvensrettes.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
<p>3. Danmarks Naturfrednings Forening i Lyngby-Taarbæk Ved Hans Nielsen Kastanievej 4 B, st. mf. 2800 Kgs. Lyngby</p>	<p>3.1 Foreningen finder, at byggeriet vil fremstå for dominerende og højt i forhold til de nuværende bygninger.</p> <p>Foreningen foreslår, at der ikke tillades byggeri i mere end 1½ etage. Alternativt, at byggefelt A, A1 og A3 opføres i 1½ etage og enten byggefelt A2 eller A4 kan opføres i 2 etager med samme højde som eksisterende Dyrælægård.</p>	<p>Jf. pkt. 2.2.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
	<p>3.2 Foreningen ønsker, at staldbygningen bevares og at den renoveres. Staldbygningen er med til at bevare det gamle præg, som er karakteristisk for Taarbæk, og som bør bevares for eftertiden.</p>	<p>Lokalplanforslag 210 og 216 foreslog bevaring af stalden. Det var muligt at bevare stalden fordi den nye boligbebyggelse kunne opføres højere end foreslået i lokalplan 226, hvilket ikke optog så meget plads på grunden som nærværende lokalplanforslag 226's bebyggelse.</p> <p>Lokalplanforslag 210 og 216 mødte imidlertid mange protester fra beboere i området, hvorfor kommunalbestyrelsen valgte at trække forslagene tilbage.</p> <p>Lokalplan 226 indeholder en bebyggelse, som tilpasser sig det eksisterende formsprog i Taarbæk; mindre bygningsvolumener i små grupper.</p> <p>Det betyder dog også, at en større del af grundens areal vil skulle bebygges, hvorved nedrivning af stalden er nødvendig.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
<p>4. Alexander og Rikke Martensen-Larsen Taarbæk Strandvej 67 2930 Klampenborg</p>	<p>4.1 Beboerne roser Teknisk Forvaltning for at have lyttet til tidligere indsigelser og for et afbalanceret lokalplanforslag, som minimerer generne for de omkringliggende ejendomme.</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
	<p>4.2 Man henstiller, at der fastsættes niveauplan for byggefelt A2.</p>	<p>Jf. pkt. 2.1.</p>	<p>Tages til følge.</p> <p>Bilag 2 tilføjes "Niveauplan 4,6" inden for byggefelt A2.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>4.3 Man mener, at bebyggelsen vil blive højere end eksisterende Dyrlægegård.</p> <p>Man henstiller, at den maksimale bygningshøjde ikke bliver højere end den eksisterende bebyggelse.</p>	<p>Jf. pkt. 2.2.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>4.4 Man ønsker præciseret, at der ikke opføres terrasser og tagterrasser mod vest, da det vil medføre betydelige indbliksgener.</p>	<p>Jf. pkt. 1.8.</p>	<p>Tages delvist til følge.</p> <p>Pkt. 6 – Bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes nyt pkt. 6.2 lyder:</p> <p>”Inden for byggefeltene A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i 2 etager. Tager skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde.”</p> <p>Rettes til:</p> <p>”Inden for byggefeltene A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i 2 etager. Tager skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. <i>Der må ikke etableres tagterrasser på nogen af bygningerne.</i> Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde.”</p> <p>Lokalplanens redegørelse konsekvensrettes</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
<p>5. Dorrit Klenow Taarbæk Strandvej 65C 2930 Klampenborg.</p>	<p>5.1 Man gør indsigelse mod nedrivning af den bevaringsværdige bebyggelse. Man peger på at det med den planlagte bebyggelse er i strid med den gældende byplanvedtægt.</p>	<p>De eksisterende bygninger på ejendommen har alle en bevaringsværdi på 5, hvilket er en middel bevaringsværdi.</p> <p>Kommunalbestyrelsen har tidligere udsendt lokalplanforslag 210 og 216, hvor staldbygningen blev bevaret. Pga. mange protester trak kommunalbestyrelsen forslagene tilbage, og udsendte nærværende forslag.</p> <p>Dette lokalplanforslag indeholder en lavere bebyggelse, som ligger spredt på ejendommen for at kunne skabe så meget afstand mod naboerne som muligt ud fra de givne vilkår. Med den lavere bebyggelse er det ikke muligt at bevare staldbygningen idet grundens areal bliver mere intensivt udnyttet.</p> <p>Ved vedtagelsen af lokalplanen vil den erstatte den del af Byplanvedtægt 16 som ejendommen er omfattet af. Den ny bebyggelse vil således være i overensstemmelse med lokalplanen.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>5.2 Man oplyser, at udsigten mod nord forringes for beboerne på Taarbæk Strandvej 65. Det vil medføre værdiforringelse.</p>	<p>Det er korrekt, at den nye bebyggelse vil ændre udsigten mod nord for de nærmeste beboere på Taarbæk Strandvej 65, fordi det nuværende lave garageanlæg kan erstattes med byggeri i op til 2 etager.</p> <p>Den ny bebyggelse er placeret så der skabes en "lomme" mod sydskellet, så der er mere afstand mellem ny bebyggelse og nr. 65. Der kan ikke konstateres skyggegener for nr. 65 i forbindelse med det nye byggeri.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder, at den foreslåede bebyggelse tager mest muligt hensyn til de omkringliggende beboere ud fra de forudsætninger som er til stede på ejendommen. Ligeledes finder forvaltningen, at placeringen af bebyggelsen mod vejen er i overensstemmelse med den placering som størstedelen af bebyggelsen har i denne del af Taarbæk.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>5.3 Man gør indsigelse mod fjernelse af eksisterende platantræer mod vejen, og oplyser at det netop var et meget vigtigt karaktertræk da et have/parkeringsprojekt for Taarbæk Strandvej 65 skulle gennemføres i 2008.</p>	<p>I forbindelse med etablering af nyt byggeri vil der ske en bearbejdning af det lille ubebyggede areal ud mod Taarbæk Strandvej. Arealet er vejareal og indgår derfor ikke i lokalplanens område.</p> <p>Der er foretaget forhandlinger med ejer af ejendommen om at etablere ny hækbeplantning mod vej samt et solitært platantræ mod den nordlige stiadgang.</p>	<p>Arealet er ikke en del af lokalplanen.</p>
<p>6. Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk ved Anne Mette Kolringen Christiansrovej 2 2930 Klampenborg</p>	<p>6.1 Foreningen gør indsigelse mod nedrivning af staldbygningen, da den er tidstypisk og karakterskabende.</p>	<p>Jf. pkt. 5.1.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
<p>7. Kamma og Finn Reidar Jørgensen Taarbæk Strandvej 65 C 2930 Klampenborg</p>	<p>7.1 Beboerne gør indsigelse mod lokalplanen som helhed. Man finder, at planen er i strid med grundlæggende planbestemmelser og planidéer.</p>	<p>Ved vedtagelsen af lokalplanen vil den erstatte den del af Byplanvedtægt 16 som ejendommen er omfattet af. Den ny bebyggelse vil således være i overensstemmelse med lokalplanen.</p> <p>Jf. i øvrigt pkt. 1.1.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
	<p>7.2 Man spørger til, hvorfor kommunalbestyrelsen ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse. Man finder at nedrivning er i strid med lokalplanens side 9, hvor der står at kommunen arbejder på at bevare bydelens særpræg og miljø.</p>	<p>Kommunalbestyrelsen ønsker at give mulighed for, at der inden for området kan opføres nye bebyggelse. Dette er en del af lokalplanens formålsbestemmelse, jf. pkt. 1.1 på lokalplanens side 11.</p> <p>Den eksisterende bebyggelse har en middel bevaringsværdi på 5. Bebyggelsen er i ringe stand og ikke egnet til bolig efter nutidig standard.</p> <p>Kommunalbestyrelsen har vurderet, at der med rimelighed kan gives tilladelse til nedrivning af bebyggelsen og opførelse af nye boliger efter vedtagelsen af en ny lokalplan.</p> <p>Udformningen og placeringen af bebyggelsen søger at afspejle den eksisterende bebyggelse og de foreslåede materialer skal afspejle de</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>

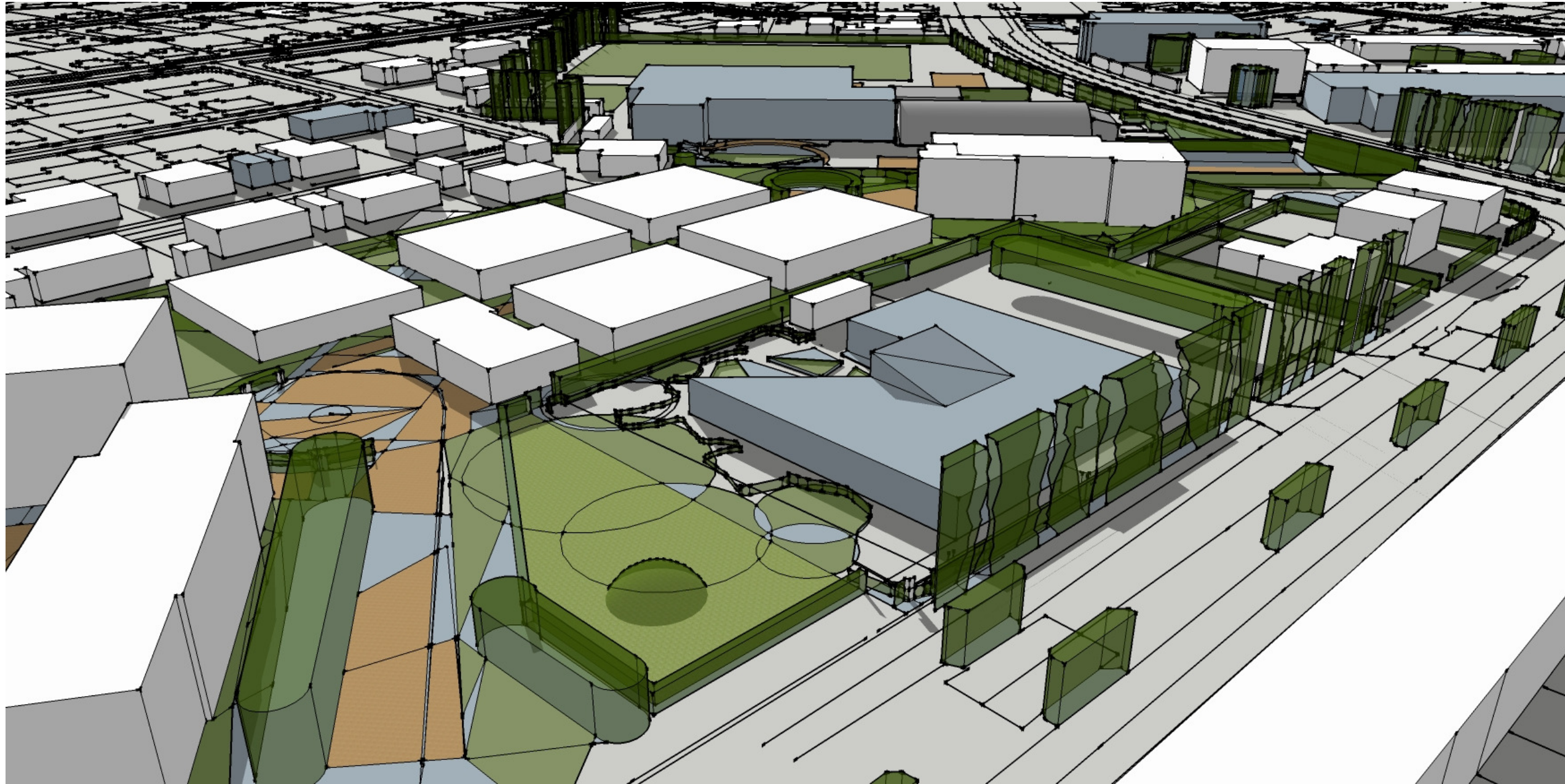


Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
		<p>mest gængse materialer i Taarbæk. Teknisk Forvaltning finder derfor ikke, at lokalplanen strider mod samtidig at ville bevare bydelens særpræg og miljø.</p> <p>Jf. i øvrigt pkt. 5.1.</p>	
	<p>7.3 Man ønsker, at beboernes brev af 20. januar 2009 også indgår i denne lokalplans behandling.</p>	<p>Brevet indgik i behandling af lokalplan 216, og er således færdigbehandlet. Brevet lægges alene på sagen.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
	<p>7.4 Man gør indsigelse mod at bebyggelsen placeret på forarealet tæt på skel mod Taarbæk Strandvej 65 A-C. Dette vil forringe udsigtsforholdene kraftigt. Man henviser til, at nr. 65 er placeret bag en byggelinje af hensyn til eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Man oplyser, at bebyggelse tæt på vejen strider mod at kommunen i årtier har sørget for at ny bebyggelse trækkes tilbage fra vejen.</p> <p>Beboerne mener, at ejerne af lejligheder på Taarbæk Strandvej 65 har haft en berettiget forventning om, hvad der <u>ikke</u> vil ske på lokalplanområdets forareal.</p> <p>Man henviser også til, at kommunen har forhindret fældning af træ på nr. 65 uanset at der sker nyplantning af andre.</p>	<p>Lokalplanen er udarbejdet med henblik på at muliggøre ny bebyggelse i området. Lokalplanen vil ved dens endelige vedtagelse erstatte den del af Byplanvedtægt 16, som er omfattet af lokalplanen. Lokalplanen er udarbejdet i henhold til Lov om Planlægning.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer ikke, at naboerne ud fra Byplanvedtægt 16 har kunnet forvente at eksisterende bebyggelse bevares <i>eller</i> at ny bebyggelse kun må opføres tilbagetrukket på grunden.</p> <p>Jf. i øvrigt pkt. 5.2.</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>
	<p>7.5 Man finder, at lokalplanen ødelægger gårdrummet inden for lokalplanens område.</p> <p>Beboerne foreslår, at ejeren af lokalplanområdet udarbejder nyt projekt ud fra lokalplanforslag 210, hvor gårdrummet og stalden bevares, og hvor der ikke kan ske en opdeling af grunden.</p>	<p>Det er korrekt, at det nuværende gårdrum ikke kan opretholdes med den foreslåede bebyggelse.</p> <p>Kommunalbestyrelsen har tidligere udsendt 2 andre lokalplanforslag for området. Begge blev mødt med kraftige protester. Nærværende lokalplanforslag bygger på et projekt indsendt i høringsperioden for lokalplanforslag 216.</p> <p>Det betyder blandt andet, at genetablering af gårdrummet har måttet vige for at kunne skabe</p>	<p>Tages ikke til følge.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
		<p>en bebyggelse, der dels er lavere, dels ligger længere væk fra naboerne. Forhold, som er vægtet vigtige af hensyn til de nærmeste naboer og som også respekterer områdets generelle bebyggelsesstruktur.</p> <p>Teknisk Forvaltning mener ikke, at lokalplanforslag 226 vil medføre så væsentlige forringelser for naboerne, at det bør trækkes tilbage.</p> <p>Den foreslåede bebyggelse afspejler den eksisterende arkitektur i området og vurderes ikke at medføre gener udover det, som kan forventes i et tæt boligområde som Taarbæk.</p>	
	<p>7.6 Man oplyser, at kommunen ved salget af ejendommen har bundet sig til at give tilladelse til nedrivning af bebyggelsen og til at fremlægge lokalplanforslagene.</p> <p>Beboerne underbygger dette med, at kommunen har solgt ejendommen til nær det dobbelte af den aktuelle ejendomsværdi og til mere end 25 gange så meget som kommunen selv har købt ejendommen for i sin tid. Man mener ikke, at en kommune lovligt kan prioritere sine økonomiske interesser ved administration af planlovgivningen, og at forslaget som konsekvens deraf er ulovligt.</p>	<p>Lokalplanen er udarbejdet uafhængig af den salgssag, der har været ved salg af ejendommen.</p> <p>Lokalplanen tager udgangspunkt i den bebyggelsesprocent på 65, som har været fastsat i Byplanvedtægt 16.</p>	Medfører ingen ændringer.
<p>8. Kystdirektoratet Højbovej 1 Postboks 100 7620 Lemvig.</p>	<p>Kystdirektoratet anbefaler en minimum sokkelkote på + 1,45 m for ny bebyggelse i området. Kystdirektoratet oplyser, at det vil være én af forudsætningerne for at få erstattet oversvømmelseskader i henhold til Lov om stormflod og stormfald.</p>	<p>Den nye bebyggelses niveauplan er fastsat til mellem + 4,3 m og + 5,1 m. Dette er over Kystdirektoratets anbefaling.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p> <p>Endelig lokalplan skal fremsendes til Kystdirektoratet.</p>
<p>9. DONG energy Nesa Allé 1 2820 Gentofte</p>	<p>DONG energy gør opmærksom på beliggenheden af lavspændingskabler og el-skab inden for lokalplanens område.</p>	<p>Bemærkningen er fremsendt som orientering til ejendommens ejer.</p>	Medfører ingen ændringer.

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
Bemærkninger og indsigelser, der er indkommet efter høringsfristens udløb			
Taarbæk Grundejer- og Borgerforening  Ved Richard Sandbæk Strandvejen 616 2930 Klampenborg	Foreningen gør indsigelse mod parkeringskravet på 1,5 plads pr. bolig. Man ønsker 2 pladser pr. bolig.  Foreningen foreslår, at der er bopælspligt i boligerne.	-	-

# Strandberg - botilbud i forlængelse af botilbuddet på Chr. X's Allé



Notat med 2 idéforeslag til placering af Strandberg ved Chr. X's Allé

24. januar 2011

Socialforvaltningen og Teknisk Forvaltning - LTK



## Projektet

Strandberg er beboernes hjem, hvor de skal bo, leve og udvikle sig.

Strandberg er et bosted for voksne mennesker med autisme eller en tilgrænsende spektrumsforstyrrelse. Beboerne skal ved indflytning være fyldt 18 år. Autismen er en gennemgribende udviklingsforstyrrelse, som giver særlige vanskeligheder indenfor det sproglige, det sociale og det adfærdsmæssige område. Autismen er et livslangt handicap, som kræver en tilrettelagt special-pædagogisk behandling. Boligen skal kunne rumme muligheden for at være en livtidsbolig, hvor der i den fysiske ramme tages hensyn til fysiske forandringer hos den enkelte, som påkræver fysiske hjælpemidler

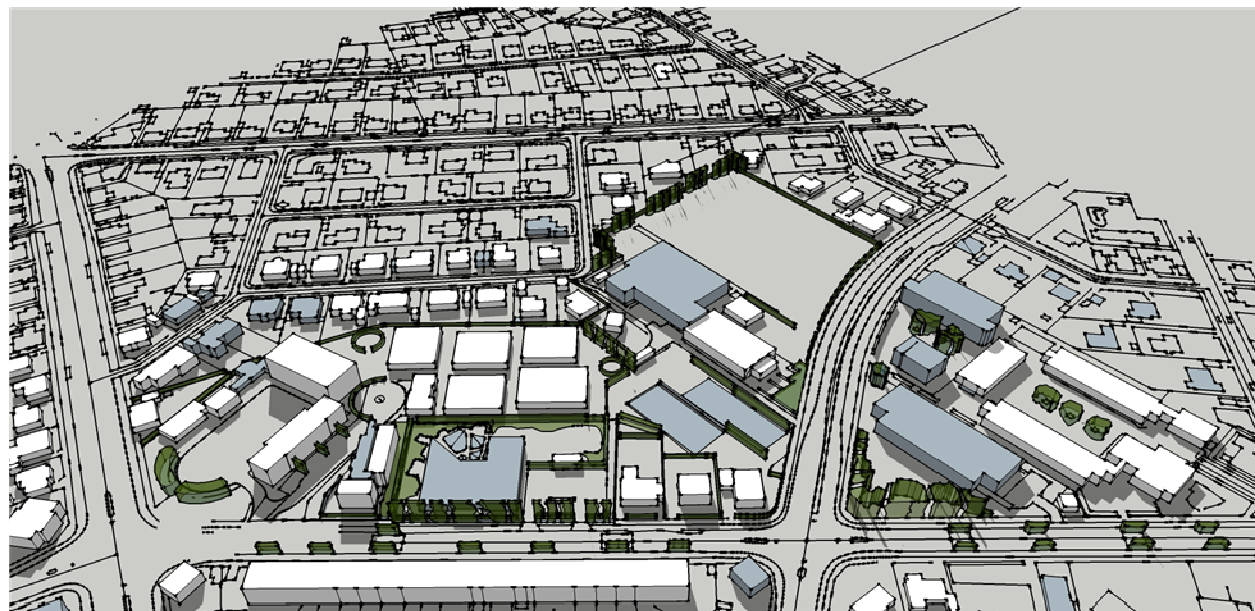
Der lægges vægt på den enkeltes livskvalitet, og på at beboerne er aktivt inddraget i de daglige gøremål såsom madlavning, rengøring, tøjvask i videst muligt omfang. Beboerne vælger selv eller vælger med støtte hvilke fritidsaktiviteter de ønsker at deltage i. Alle beboere har et arbejds-/beskæftigelsestilbud.

Botilbudet skal danne trygge rammer for den enkelte med udgangspunkt i individuelle behov og krav, og den nødvendige tilrettelagte pædagogiske støtte i hverdagen. Der skal samtidig med individualiteten tages hensyn til den enkeltes behov og muligheder for deltagelse i fællesskabet.

Boligen skal være beboernes private hjem med adgang til fællesopholdsrum, køkken og spiseplads.

Udover at være beboernes hjem er det ønsket at botilbuddets udformning giver personalet fleksibilitet i tilrettelægning af den pædagogiske behandling og samtidig være en attraktiv arbejdsplads.

Forslag 1 er en placering af en tre-etages bygning med 18 boliger øst for børnehuset Svanen på en del af de nuværende legeareal. Der foreslås anlagt nyt legeareal på en del af parkeringspladsen på modsatte side af børnehuset.



## Organisation:

Bostedet Chr.X's Allé og Strandberg har til opgave at levere sociale ydelser til mennesker med autisme og tilgrænsende udviklingsforstyrrelser, der har brug for et sted at bo, leve og udvikle sig.

De 2 bosteder er fysisk geografisk adskilte; den ene i Kgs. Lyngby og den anden i Virum, men er i praksis en sammenhængende organisation.

Begge bosteder har tilhørsforhold under social og sundhedsforvaltningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Organisationen skal løbende omstille sig og tilpasse sig markedets tendenser og påtage sig opgaver for borgere i Lyngby-Taarbæk Kommune indenfor handicapområdet, men kan også i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Kommune påtage sig andre opgaver indenfor handicapområdet.

Organisationen omfatter 5 huse fordelt med 6-8 boliger på Chr. X's Allé i Kgs. Lyngby med i alt 32 beboere, og 3 huse på Strandberg i Virum med 19 beboere.

De 8 huse beboes således af 51 beboere med autisme eller andre tilgrænsende udviklingsforstyrrelser.

Bostedet Chr. X's Allé er taget i brug i 2008, mens Strandberg som bosted for mennesker med autisme, har eksisteret siden 1988 med nuværende forstander siden 1990.

Beboerne i organisationen er alle i alderen mellem 18-39 år.

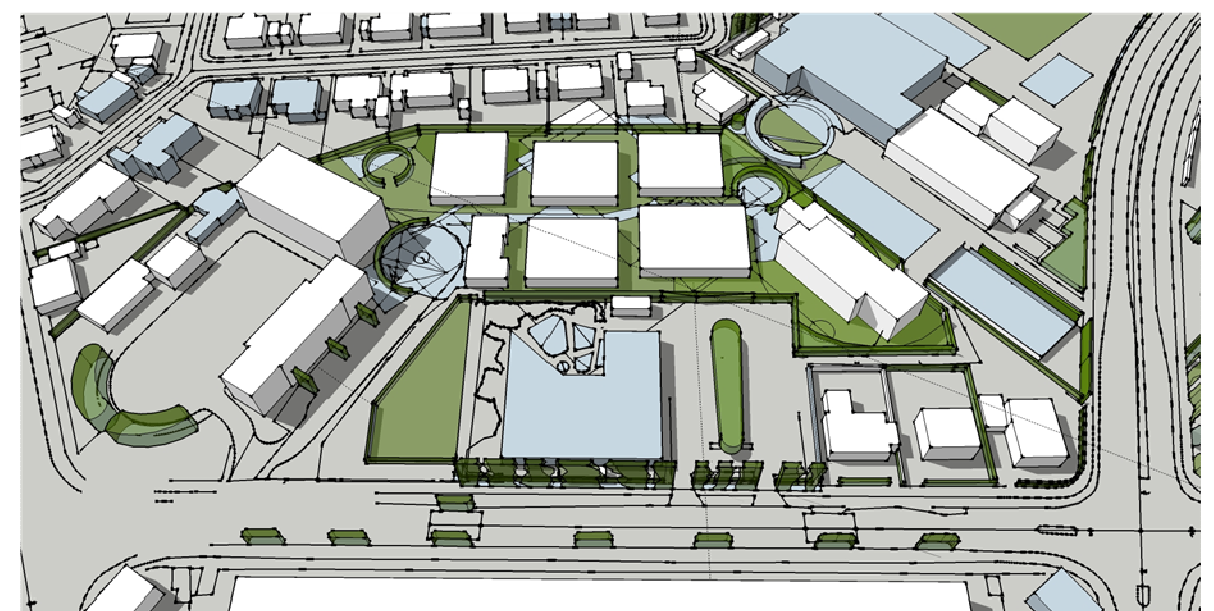
På det autistiske spektrum omfatter målgruppen beboere med Aspergers

Syndrom/højere/moderate og svagere fungerende mennesker med autisme og andre tilgrænsende forstyrrelser som OCD, ADHD, Tourette Syndrom og Fragilt X syndrom.

På det kommunikative område har nogle beboere et aktivt veludviklet talesprog, mange kompetencer og høj grad af selvstændighed.

Andre beboere har noget udviklet aktivt talesprog/ord/sætninger, mange kompetencer, selvstændighed og et større støttebehov. Endelig har nogle beboere sværere kommunikative vanskeligheder, problemskabende adfærd og et højt støttebehov.

Forslag 2 er en placering af en tre-etages bygning med 18 boliger i forlængelsen af det nuværende botilbud på Chr. X's Allé ved omlægning af en del af klubben Baunes udearealer og ved inddragelse af noget af parkerings- og naboareal.



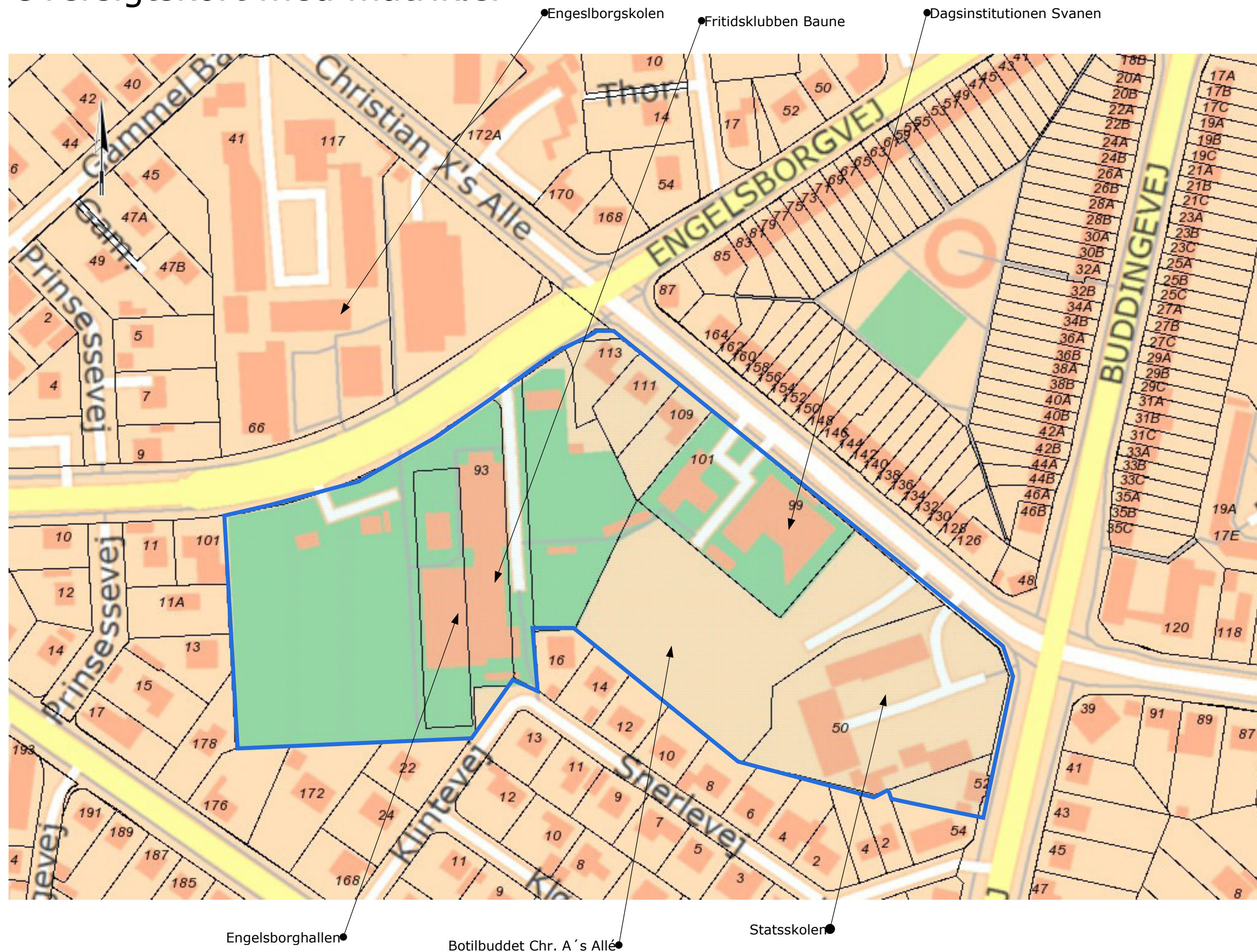


# Luftfoto taget 2010 af arealet Engelsborgskolen - Statsskolen





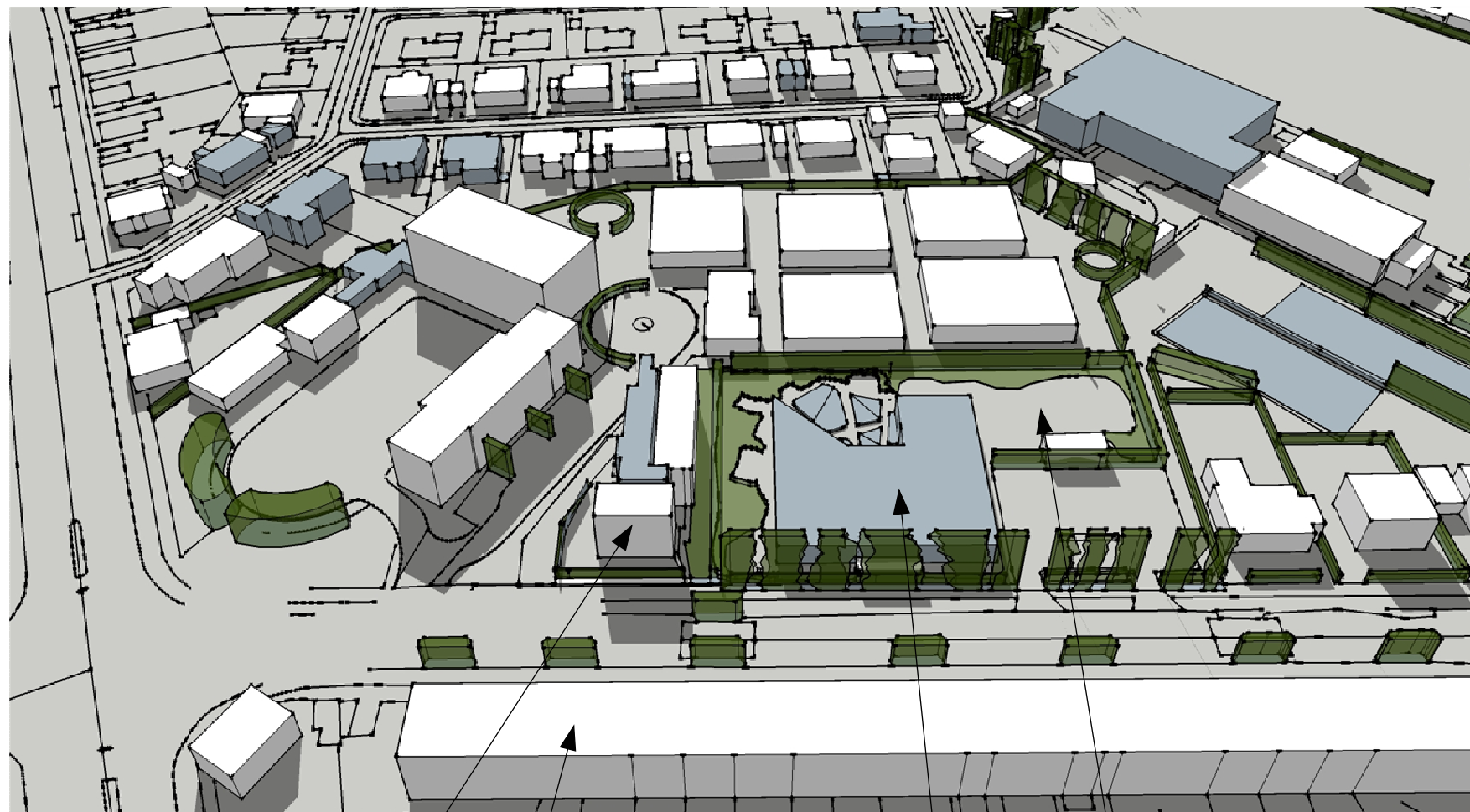
# Oversigtskort med matrikler





## Beskrivelse af forslag 1:

Forslag 1 tager udgangspunkt i at der i forbindelse med købet af Statsskolen åbnede sig mulighed for at placere Strandberg tæt på det eksisterende botilbud på Chr. X's Allé. Gymnastikbygningen vil kunne rumme fælles administrative funktioner for de 2 botilbud ligesom det vil være muligt at skabe plads for fælles aktiviteter tæt på, men uden for boligen. Endvidere er det meningen at indrette de 2 udslusningsboliger i Gymnastikbygningen. I skitseringsprocessen der foregår i tæt samarbejde med brugerne blev det klart at der var fordele ved at placere de 18 boliger i 3 lige store grupper og i 3 etager. Oplægget var egentligt at forsøge delvis at integrere boligerne i gymnastik- salsbygningen, men på grund af lysforhold og især funktionelle, tekniske og arkitektoniske "udfordringer" viste det sig at være meget vanskeligt. Under alle omstændigheder vil en del af det trekantareal som Svanen i dag benytter som en del af deres legearealer blive formindsket. Ved at inddrage en del af parkeringsarealet ved Svanen til nyt legeareal kan der opnås en langt bedre helhedsløsning for området.



• Strandberg

• De Engelske rækkehuse

• Dagsinstitutionen Svanen

• Ny legeplads til Svanen



Med placeringen af Strandberg som et længehus i 3 etager, men vinkelret på Chr. X's Allé opnås at bygningen der har en højde tilsvarende gesimsen på gymnastiksalsbygningen, trods sin størrelse ikke vil skygge for naboerne på Chr. X's Allé ligesom facaden mod gaden minimeres.

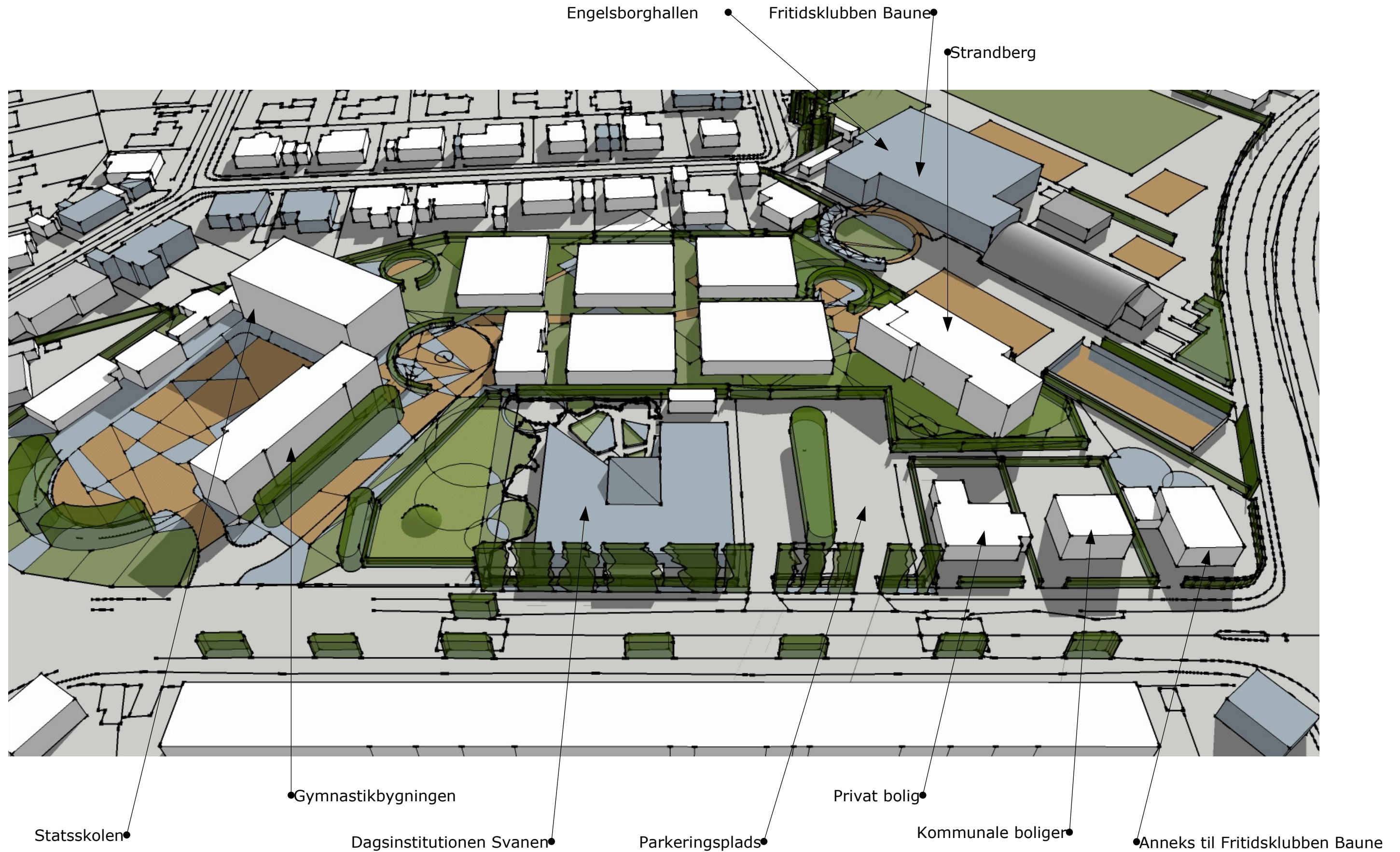
Indkørslen til de to botilbud foreslås lagt sammen med et kommende Sundhedshus i Statsskolens hovedbygning. Planløsningen for byggeriet tager udgangspunkt i at det er selvstændige boliger placeret i tilknytning til fællesarealer således at der kan dannes såvel små som store grupper. Selve boligen er også udformet med mulighed for at beboerne selv kan præge den. Da boligerne er fordelt på 3 etager er det vigtigt at der dels via altaner men også ved definerede havearealer skabes uderum for beboerne.

Som sagt har det været i en tæt proces med institutionen at vi er kommet frem til dette forslag og det har også været forelagt medarbejdere og pårørende til diskussion. Endvidere har vi været i kontakt med Dagsinstitutionen Svanen hvor bestyrelsen dog valgte at gå avisens vej med postulat om at vi stjal deres legeplads uden nogen kompensation. Der har også været kontakt med naboer fra de engelske rækkehuse der føler at byggeriet er for stort.

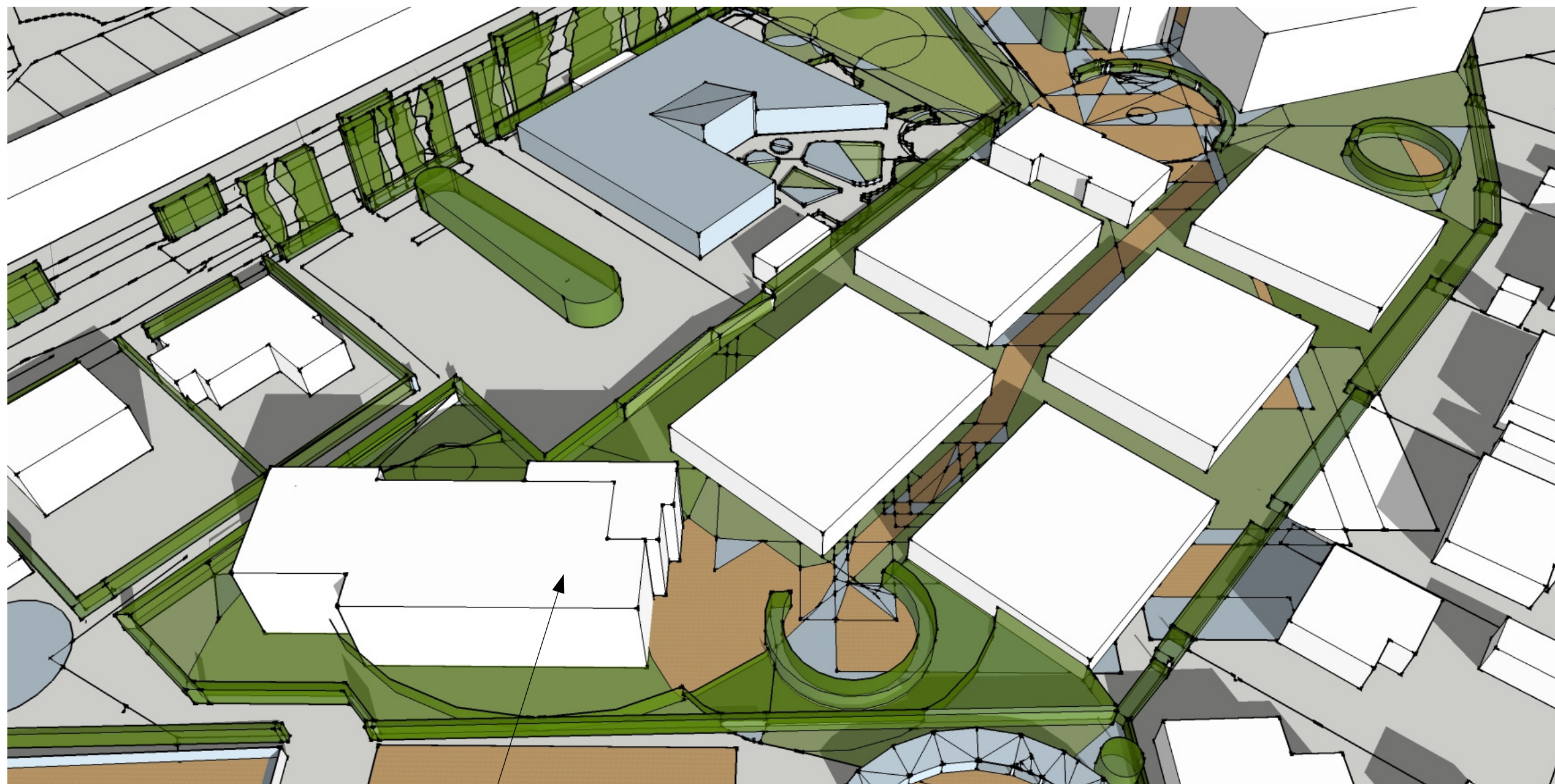
Det har medført at vi har undersøgt om der er et alternativ til Forslag 1. Alternativet Forslag 2 beskrives på følgende sider.



# Beskrivelse af forslag 2:







Asfaltbaner

Strandberg

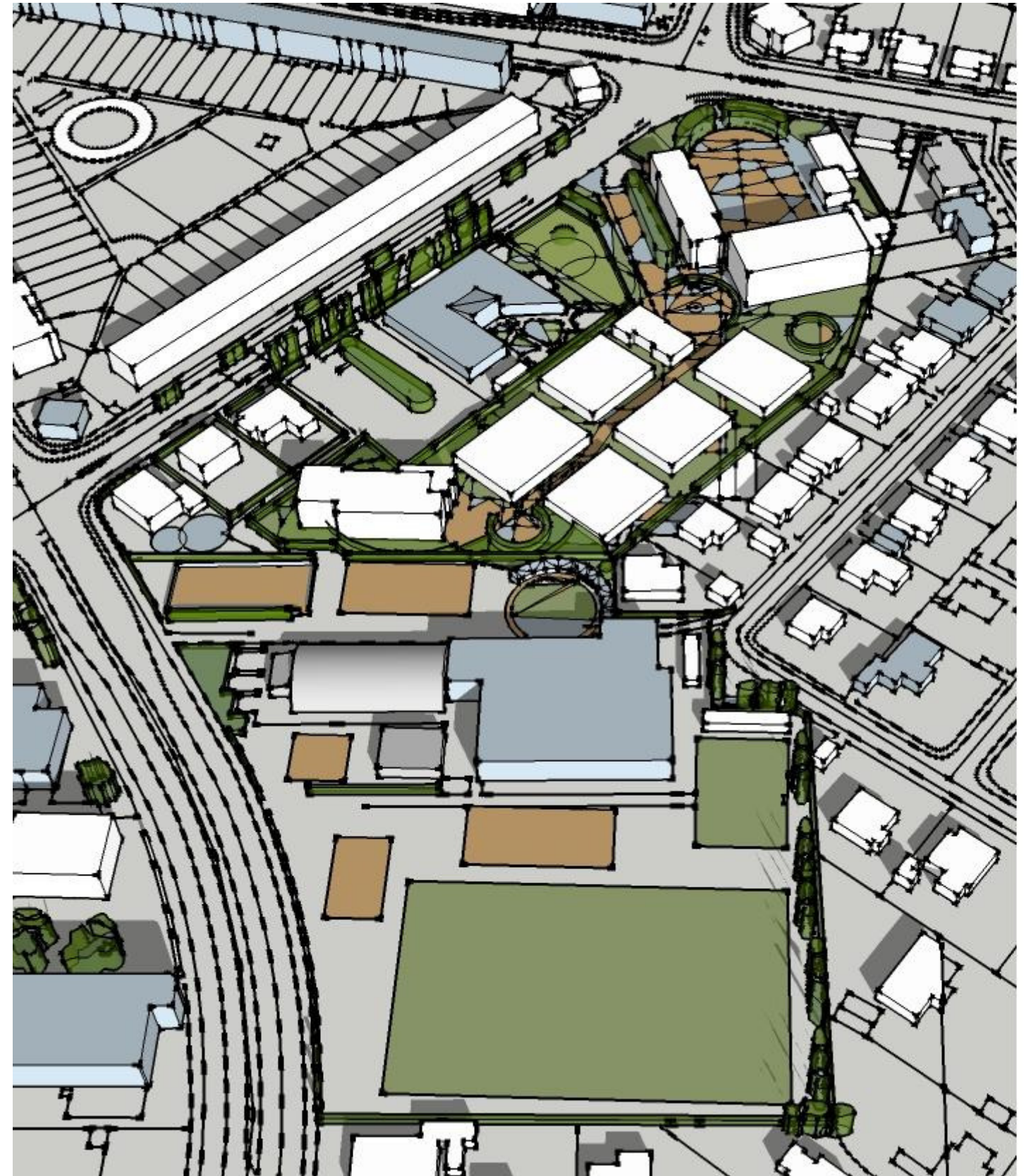
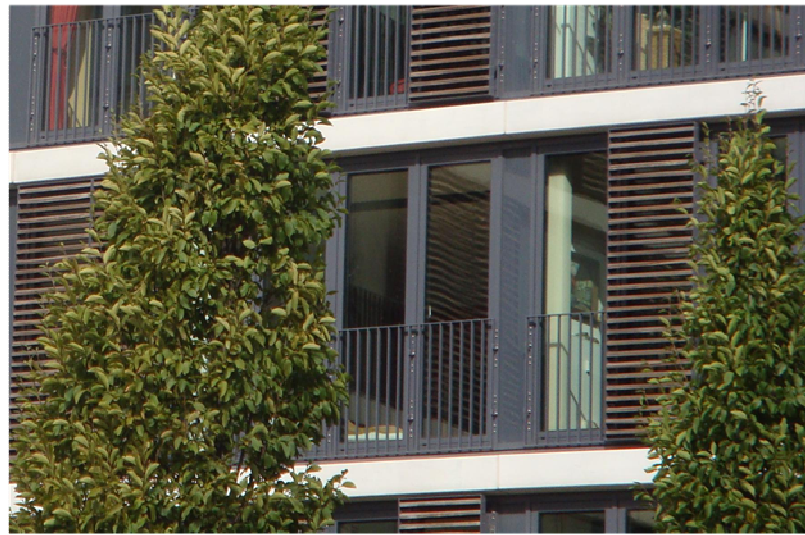
Legeplads for fritidsklubben Baune

Forslag 2 tager udgangspunkt i at se boligerne for botilbuddene Chr. X's Allé og Strandberg som ét fælles boligområde. Derfor foreslår vi at placere de 18 boliger for enden af det eksisterende botilbud.. Vi mener, at der kan skabes et større fællesskab for de to grupper at de ligger ud til en fælles gade ned mod administrationen og fælleslokalerne i den eksisterende bygning til Chr. X's Allé og gymnastikbygningen. Oprindeligt var forslaget en bygning for enden af gaden, men den vil gøre indhug i en del af Fritidsklubben Baunes udearealer, og især det areal der ligger lige overfor deres klubarealer i Engelsborghalsbygningen. Derfor har det været vigtigt at sørge for at der bliver et areal langs med Engelsborghallen til Fritidsklubben Baune og andre brugere indeholdene legeplads, asfaltbaner til boldspil og skaterløb.

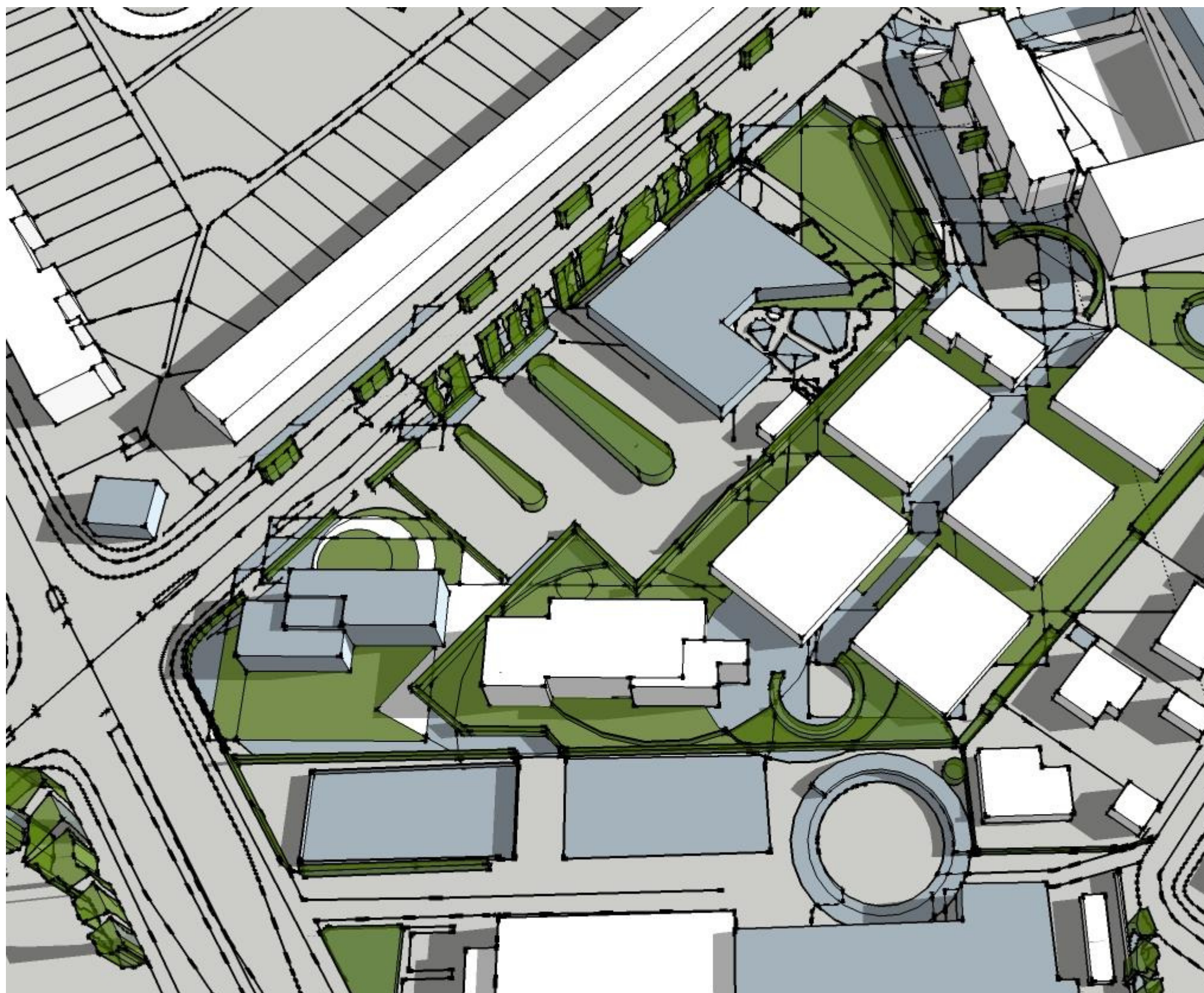
Placeringen betyder dog at hvis vi arbejder videre med de planløsninger som alle i arbejdsgruppen er enige om fungerer, går vi ind over et hjørne af naboens have (Chr. X's Allé). Der er taget kontakt til naboen. Et alternativ vil være at gøre bygningen mere kompakt og inddrage den ene af banerne mod Engelsborghallen. Det at skabe den større sammenhæng mellem boliggrupperne er blevet godt modtaget af både arbejdsgruppen og styregruppen, der ser en klar fordel i forslag 2 fremfor forslag 1. Placeringen i forslag 2 betyder også at boligerne ikke vil opleve trafikstøjen fra Buddingevej



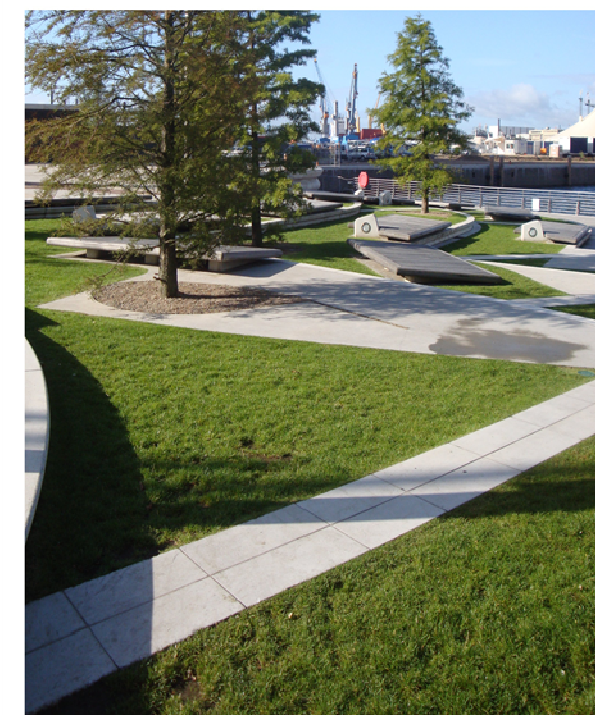
Alt efter hvilken placering der bliver valgt vil der blive taget stilling til byggeriets arkitektur. En placering ved forslag 1 betyder at byggeriet lægger sig op ad nabohusene: statskolens og de engelske rækkehuses mursten, uden dog at blive nostalgisk eller alt for tungt. En placering ved forslag 2 gør at byggeriet skal danne en sammenhæng med de lettere bygninger for Engelsborghallen samt det eksisterende botilbud. Under alle omstændigheder vil byggeriet, for den del det drejer sig om nybyggeri, blive opført som energiklasse 1



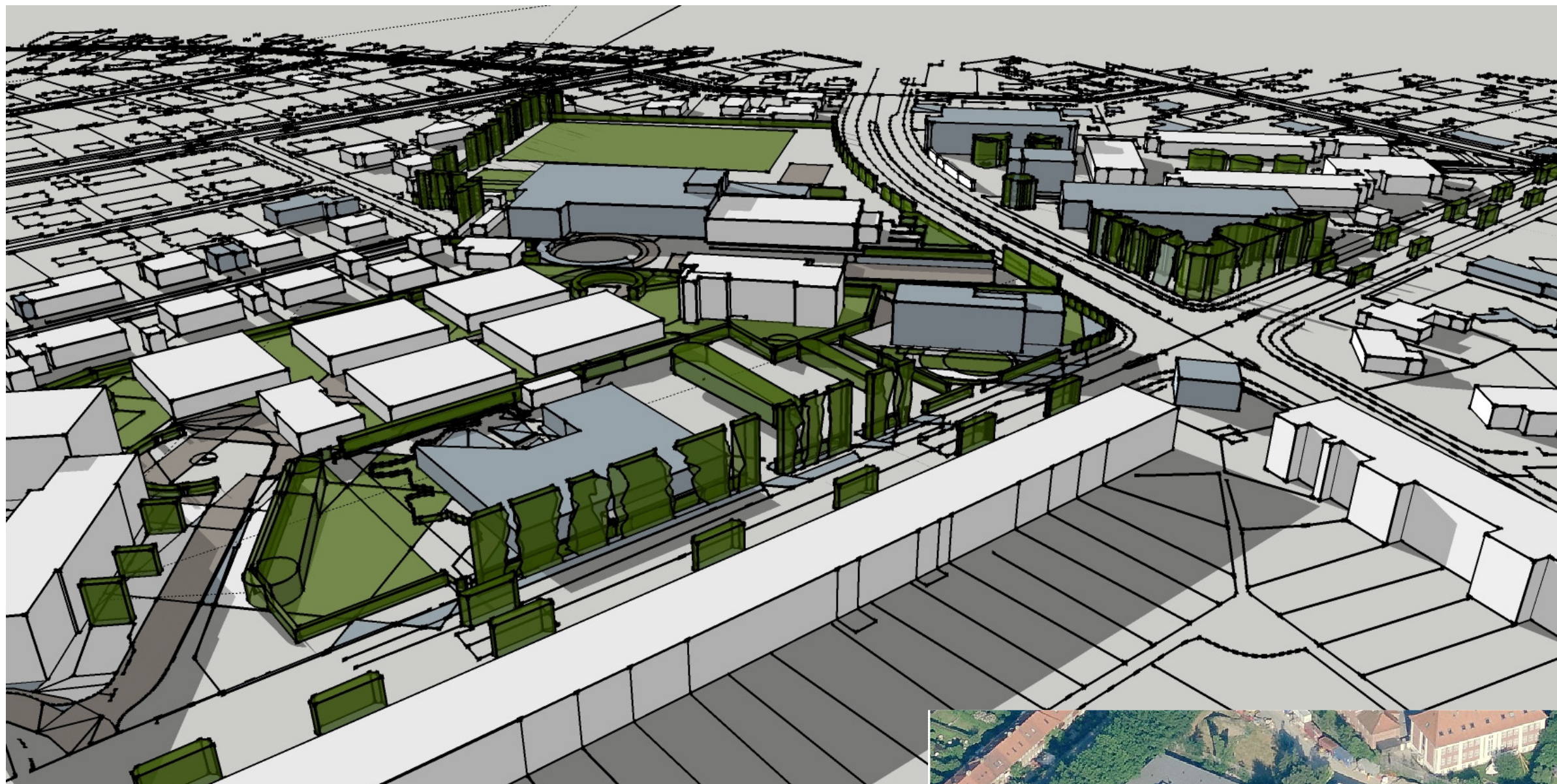




Forslag 2 lægger mere op til en helhedsplan for området mellem Engelsborgvej, Chx. X's Allé og Buddingevej. Ved at planlægge arealerne ud mod Chr. X's Allé som lavt bebygget med grønt præg (træer) og en hesteskoform der starter i gadekrydsene Engelsborvej/Chr. X's Allé samt Buddingevej/Chr. X's Allé med større bygninger kan der skabes en helhed. I denne hesteskoform indgår Stats skolens bygninger, Strandberg, eventuel nybygning mod krydset Engelsborgvej/Chr. X's Allé i 2-3 etager og botilbuddet Chr. X's Allé der desværre med tanke for friarealer kun er i ét plan.







#### Baggrund for lokalplan:

Opgaven er dels at skabe grundlag for projekt for 18+2 boliger til unge med autisme i forbindelse med Bodstedet Chr. X's Allé.

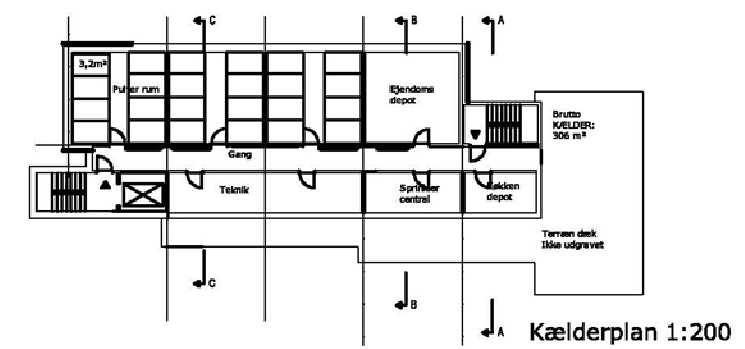
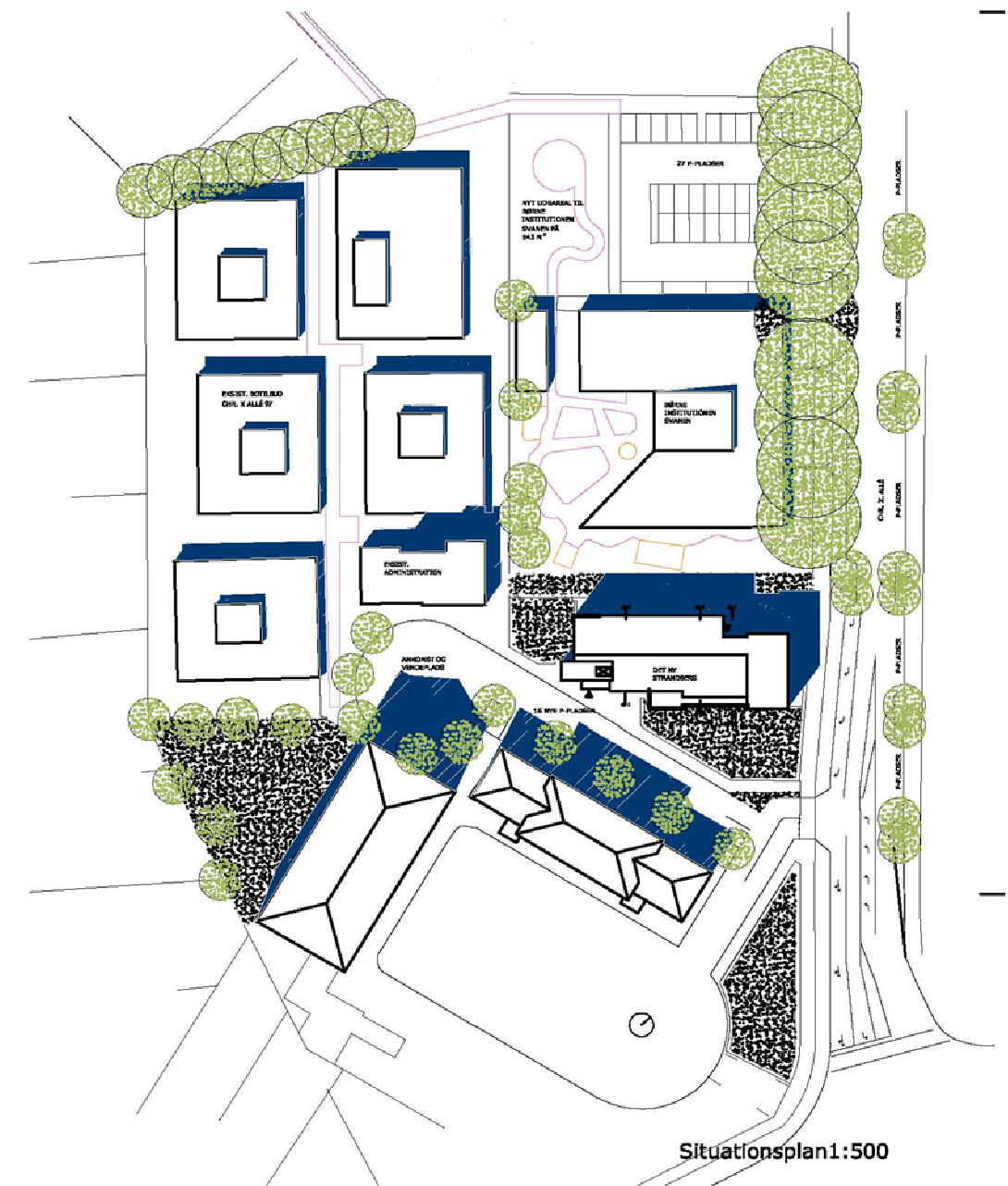
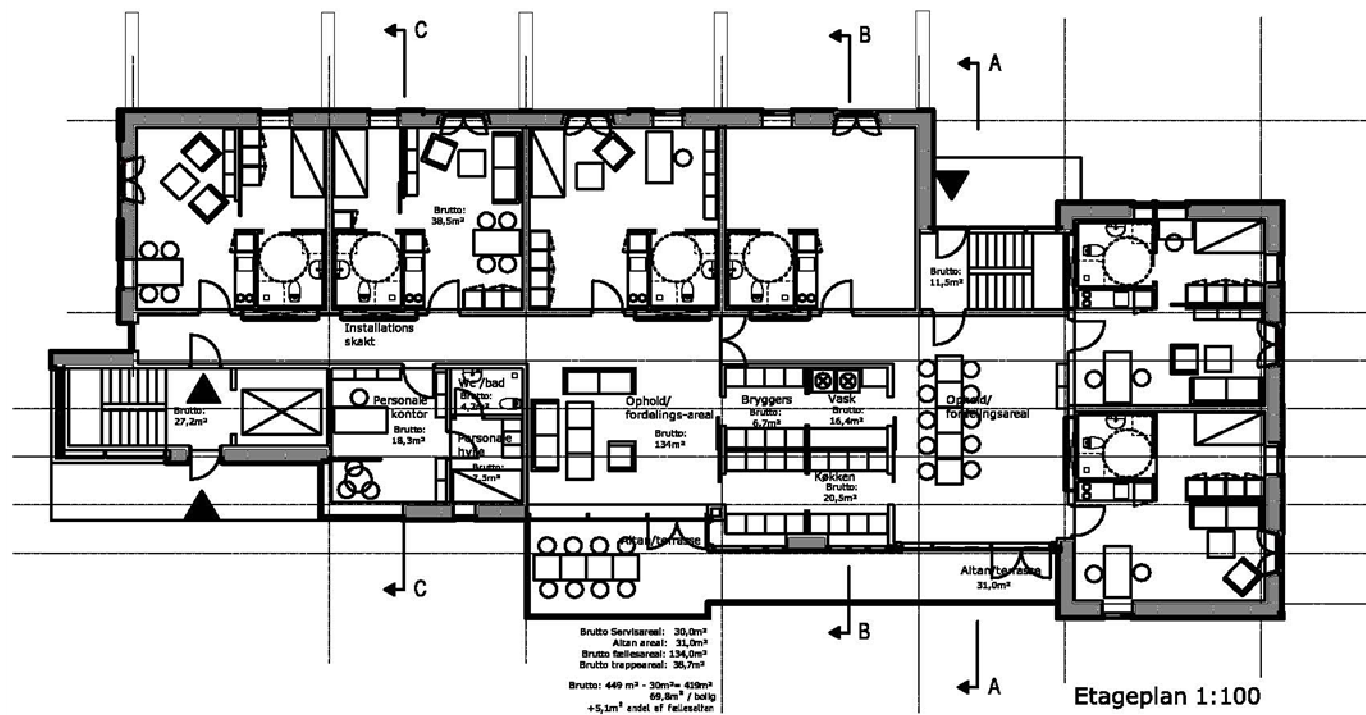
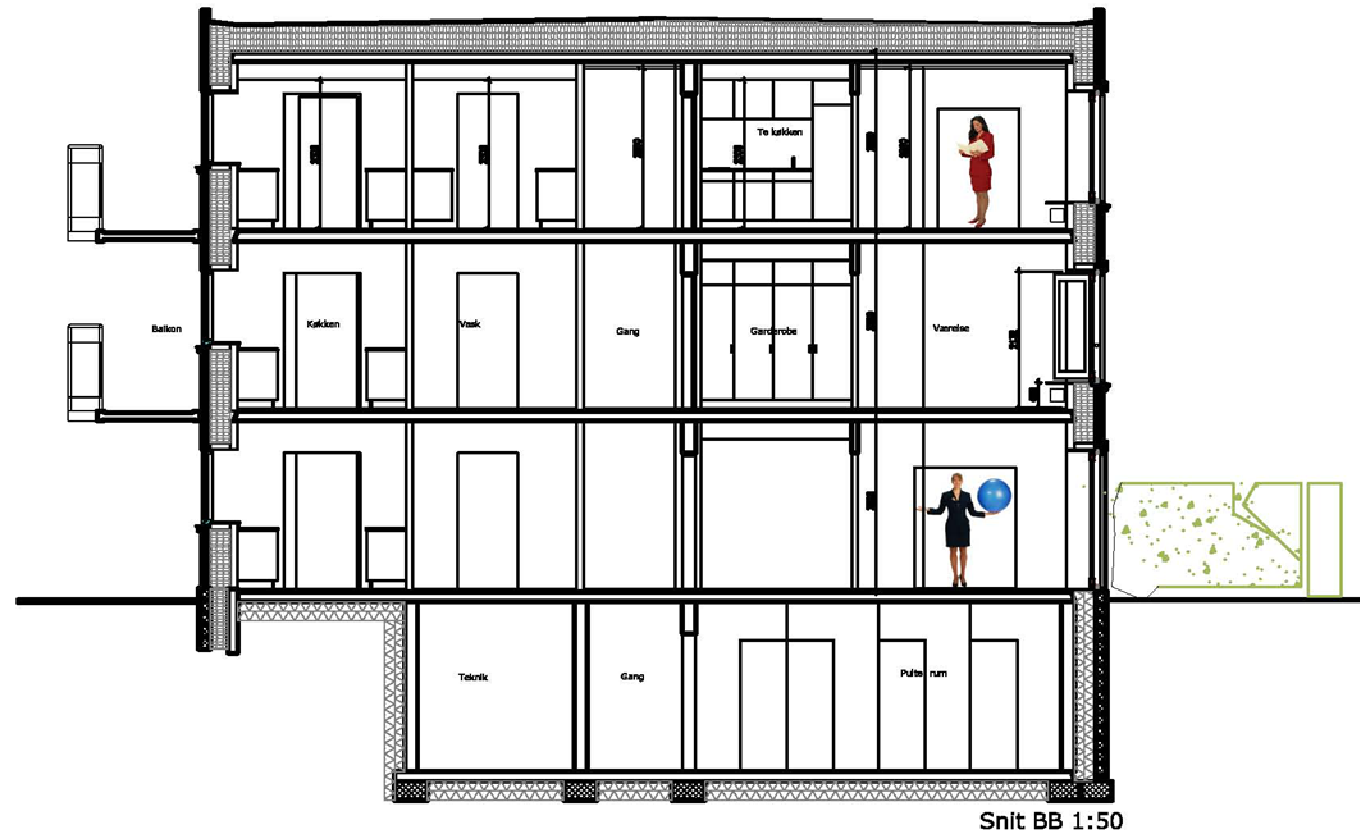
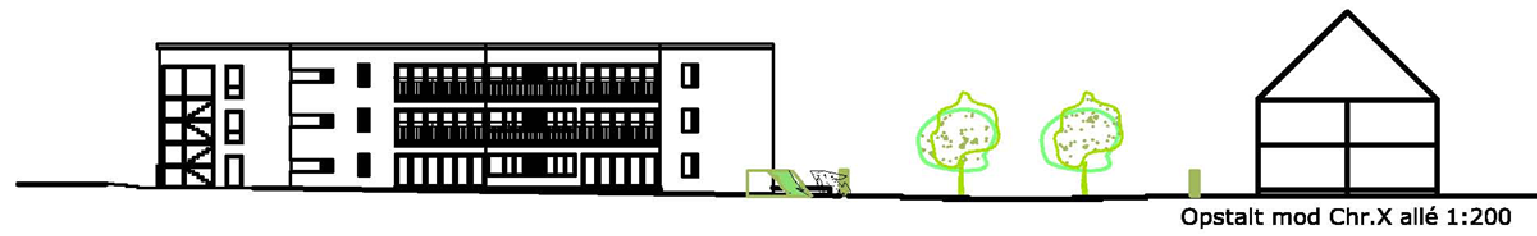
Kommunens køb af den tidligere Statsskole på Buddingevej 50 giver mulighed for placering af boligerne i tilknytning til gymnastiksalsbygningen der ligge langs med den eksisterende indkørsel til bostedet.

Resten af Statsskolen med tilhørende byggemuligheder er politisk tiltænkt at rumme et sundhedshus.

Lokalplanen er en helhedsplan for området mellem Engelsborgvej, Chr. X's Allé og Buddingevej der i dag i kommuneplanen er udlag som offentligt serviceareal i rammerne, 2.2.30

Ud over kommuneplanen er det lokalplanerne nr. 190 "Engelsborgskolen" og nr. 193 "Lokalplan for et botilbud på Chr. X's Allé i Ulrikkenborg bydel" der er gældende.





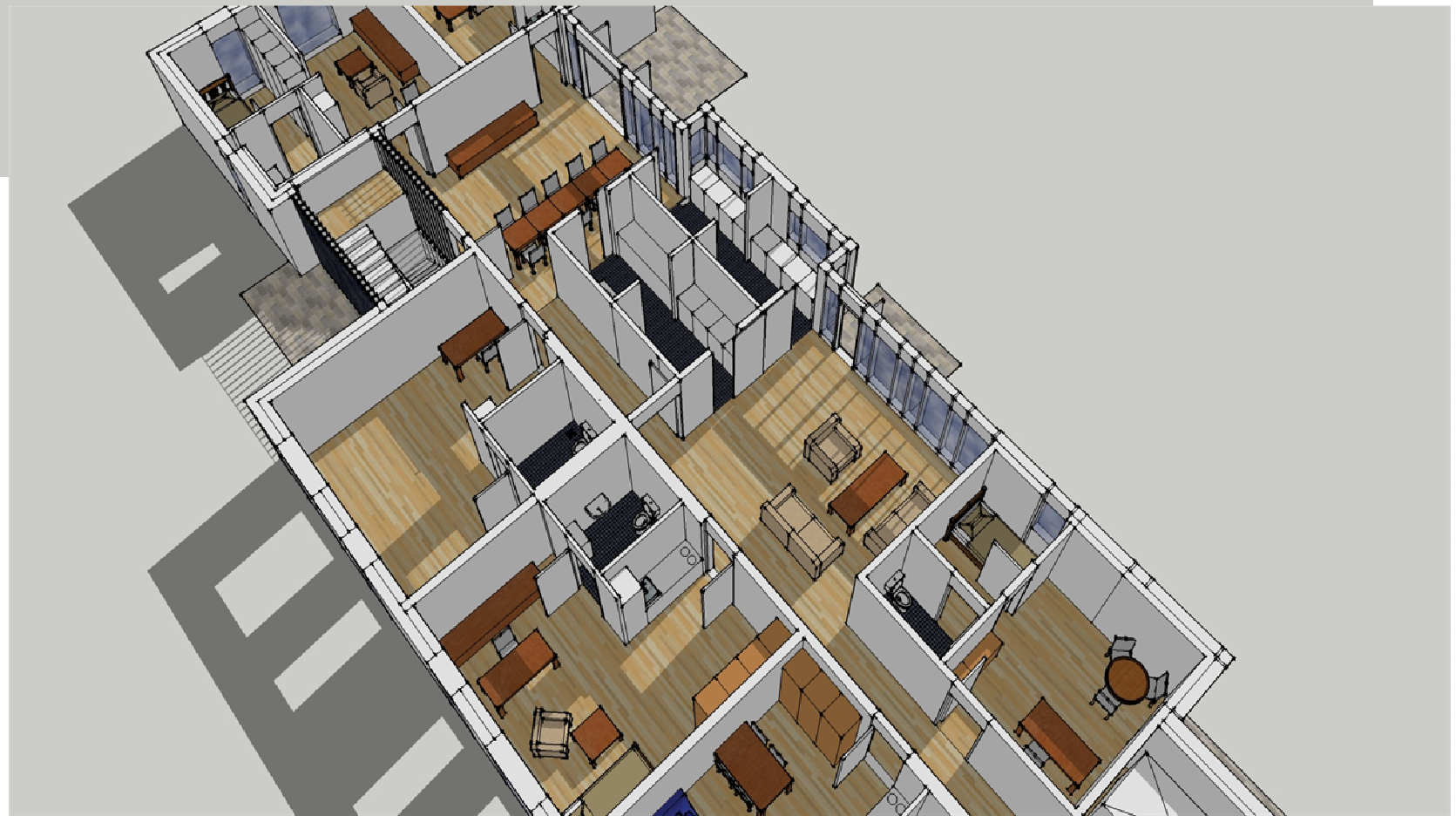
**LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE**

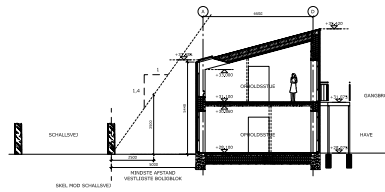
Rørdam & Skovgaard  
 Teknisk Forvaltning  
 Lyngby Høhus  
 2800 Kgs. Lyngby  
 Tlf. 45972000  
 Fax: 45972329  
[skovgaard@rd.dk](http://skovgaard@rd.dk)  
[www.rk.dk](http://www.rk.dk)

Botilbud til mennesker med autisme  
 Det ny Strandberg, ChrX Allé 95, 2800 Kgs Lyngby  
 Plan, Snit og Opstalter

Mål: 1:200 / 1:100, 1:50  
 Dato: 16.12.2010  
 Ark: rgl  
 Teg. nr.:  
 Tegn. nr.: SK026

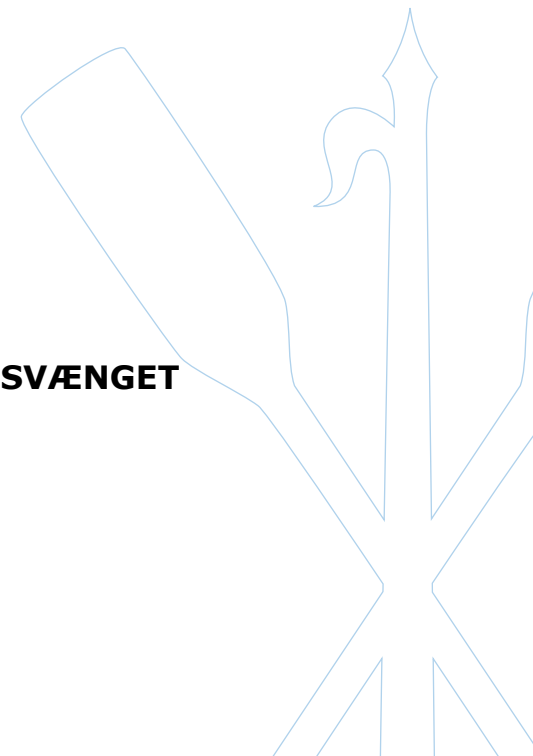






## ORIENTERING TIL BYPLANUDVALGET SOCIALPSYKIATRISK BOTILBUD, SLOTSVÆNGET

FEBRUAR 2011





## INFO

PROJEKTGRUPPE

POLITISK HISTORIK

PLANFORHOLD

ADKOMST OG PARKERING MM

TILGÆNGELIGHED

HAVE

ARKITEKTONISK IDE OG MATERIALER

AREALER

## PROJEKTGRUPPE

Social og Sundhedsforvaltningen  
Toftebæksvej 12  
2800 Lyngby

Charlotte Olsen, Socialcenterchef  
Lisbet van de Louw, Souschef i Service og Sundhed

Slotsvænget  
Slotsvænget 23 A  
2800 Lynby

Jørn Eriksen, Forstander  
Jacob Kofoed-Hansen

Teknisk Forvaltning  
Lyngby Torv 17  
2800 Lyngby

Ejendom & Energi:

Jørn Ipsen, Arkitekt MAA  
Niels Grunnet-Lauridsen, Arkitekt MAA  
Dorte Overgaard, Arkitekt MAA

Park & Vej:

Ida Vestergård, Landskabsarkitekt MDL

## POLITISK HISTORIK

I januar 2006 blev det i Kommunalbestyrelsen vedtaget at Lyngby-Taarbæk Kommune skulle overtage den tidligere amts institution Slotsvænget pr 1.1.2007.

Socialudvalget godkendte i sit møde den 6. februar 2008, at de planmæssige og finansie-ringsmæssige muligheder for ombygning af Slotsvænget for at opnå mere tidssvarende boliger, skulle undersøges, samt at sagen skulle forelægges på ny i april 2008 med oplysninger om projekteringsudgifter.

Bygningsafdelingen, nu Ejendom & Energi udarbejdede på denne baggrund Ideforslag-Marts 2008, med forslag til en ombygning af det eksisterende Slotsvænget. Det blev vedtaget at indhente en straksvurdering af de eksisterende bygninger. På Socialudvalgsmødet 9.4 2008 blev sagen udsat i det straksvurderingen endnu ikke var udført.

Sagen blev genoptaget på social-udvalgsmødet 11.6.2008, men blev endnu engang udsat.

På Socialudvalgsmødet den 10.9.2008 blev det vedtaget at sende anmodning om bevilling til forundersøgelser mm til Økonomiudvalget, der 15.9.2008 sendte forslaget videre til budgetforhandling for 2009.

Socialudvalget blev på mødet den 19.8.2009 orienteret om status på Slotsvænget og på Socialudvalgsmødet 4.10.2009 blev det vedtaget at reducere antallet af boliger fra 40 til 32 i 2010.

Det blev vedtaget på Socialudvalgsmødet 23.2.2010 at give en anlægsbevilling på 300.000 kr. til forundersøgelser, dette blev godkendt 1.3.2010 i Økonomiudvalget.

Ejendom og Energi udarbejdede i marts 2010 et revideret Ideforslag, med evt. mulighed for at opføre nye tillægsboliger på et areal nord for Slotsvænget, der tilhører Lyngby Forsynings-selskab. Dette forslag blev revideret i maj 2010, hvor det blev foreslået at opføre 12 nye boliger på Slotsvængets egen grund. Således at der vil være 20 boliger i eksisterende bygninger, hvilket sammenlagt med de 12 nye boliger vil gøre, at der bliver 32 tidssvarende boliger på slots-vænget efter ombygningen.

Mulighederne for etablering af 12 nye boliger på Slotsvængets egen grund blev drøftet på Byplanudvalget 18.5.2010, i det den samlede bebyggelsesprocent vil være i overkanten af de i Lokalplan 199 angivne 50 % for området. Det blev besluttet at gennemføre en forhøring, før der skulle tages stilling til om, der kræves ny lokalplan for området.

Det blev på Byplanmødet 17.8.2010 vedtaget at give Teknisk Forvaltning tilladelse til bearbejde projektet bygningsmæssigt og matrikulært samt dispensere for bebyggelsesprocenten, dog max 55 %.

På Kommunalbestyrelsesmødet 29.11.2010 blev finansieringen af Skema A godkendt. Byplanudvalget har ønsket, at se projektet, når dette er mere bearbejdet.



## PLAN FORHOLD

### REGIONPLAN 2001

Regionplanen for Hovedstadsregionen fastlægger de overordnede retningslinjer for kommu-ne- og lokalplanlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

### KOMMUNEPLAN 2009

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

Lokalplanens område er beliggende i Lyngby bydel og er omfattet af rammerne for område 1.3.82 Bondebyen.

For område 1.4.32 gælder følgende rammer:

Områdets anvendelse Blandet bolig offentligt formål og erhverv.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Bebyggelsen må højst opføres med 2 etager.

Bilparkering for ungdoms- ældreboliger og lignende vurderes.

Der skal for ungdomsbolig etableres 1 cykel plads pr bolig.

### LOKALPLAN

Slotsvænget 23 tilhører område C i Lokalplan 199 For Bondebyen i Kongens Lyngby.

Området er et blandet boligområde til helårsboligformål. Bebyggelsen er ikke udpræget Bondeby, hvorfor denne lokalplan ikke fastsætter ligeså restriktive bestemmelser for delområde C som for delområde A. Hvor der ikke er fastsat bestemmelser for delområde C, er det byg-nings- og småhusreglementet, som gælder.

Inden for delområde C må ejendomme, som er bebygget med

parcelhuse, ikke overstige en bebyggelsesprocent på 25. Ejendomme, som er bebygget med rækkehuse må ikke overstige 35 %, og ejendomme, som er bebygget med etageboliger må ikke overstige 50 %.

I henhold til Lokalplanen må bebyggelser med bevaringsværdi fra 1-4 ikke nedrives, ombyg-ges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Slotsvænget 23 A og B er ikke vurderet som bevaringsværdige.

Inden for delområde C må terrænregulering og terrænspring kun finde sted efter Kommunal-bestyrelsens tilladelse.

Kommunalbestyrelsen skal godkende en samlet plan for de ubebyggede arealers indretninger. Planen skal indeholde en beskrivelse af hegning, beplantning og be-lægning.

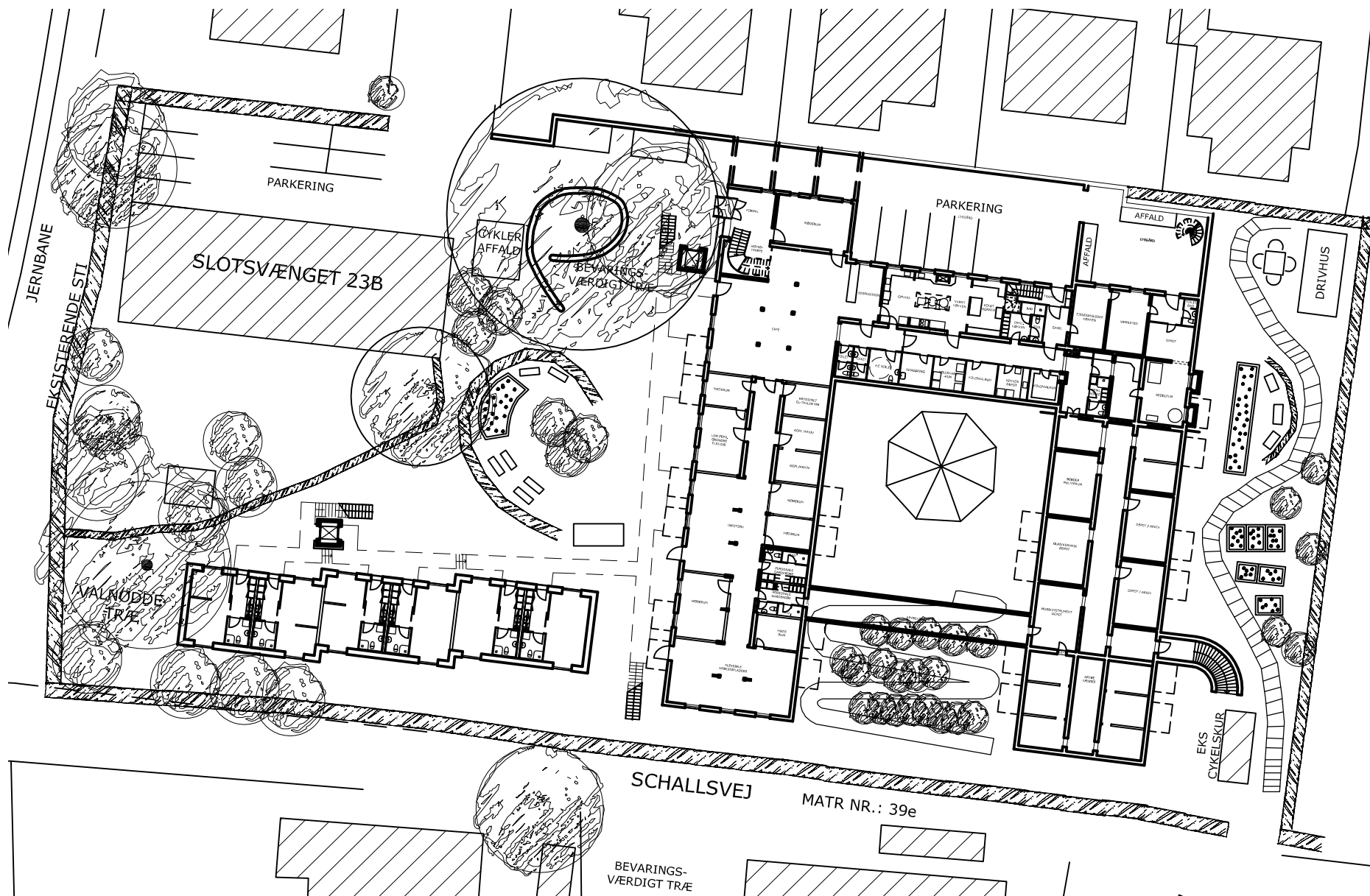
Bevaringsværdig beplantning må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væ-sentligt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Karakterskabende beplantning må ikke fældes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. På Slotvænget er der registreret et bevaringsværdigt træ, placeret ved indgangspartiet. Mod syd er der på modsat side af Schallsvej også registreret et bevaringsværdigt træ.

Matrikel 39k grænser op til jernbanearealet og naturfredningslinien.

Bebyggelsen skal tilsluttes det kommunale forsyningsnet for naturgas.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Afvandingen skal indrettes med separatsystem efter nærmere retningslinjer fra Forsynings- og Miljøafdelingen.



SITUATIONSPLAN 1:500

## ADKOMST OG PARKERING

Adkomst til Botilbuddet sker via Slotsvænget for kørende trafik. Gående og cyklende ankommer også fra Schallsvej.

Vare- og parkeringsgård:

I det antallet af beboere falder fra 40 til 32 forventes ikke nævneværdig ændring i belastning af vare- og parkeringsgården, men i det gården er meget snæver vil der være brug for at re-vurdere gårdens indretning.

Gården er sammenhængende med parkeringsarealet ved Kvindehuset, der arbejdes på en samlet løsning for hele arealet, således renovations håndtering, containere, overdækket cykelparkering, redskabsskure mm deles.

Omfanget af nuværende leverancer til Slotsvænget:

Dagrenovation 2 gange ugentlig  
Vareleverancer (stor bil) 7 gange ugentlig  
Storskrald 1 gang hver 14. dag  
Vaskeri 1 gang ugentlig

Omfanget af nuværende Parkering, cykelskure:

Ca. 10 parkeringspladser, hvor af 2 er til 9 personers busser  
1 cykelskur ved Slotsvænget, dette skur anvendes ikke nævneværdig i det de fleste cyklende benytter cykelskuret ved Schallsvej.

1 cykelskur ved Schallsvej, dette bibeholdes.

Redskabsskur:

Redskabsskur til ca. 4-5 maskiner (fejmaskiner, græsklipper mm).

## AFFALDSHÅNDTERING

Omfanget af nuværende Containere:

4 stk. 600 L containere til dagrenovation, køkkenaffald indgår i dette.

1 minicontainer (vippecontainer) til dagrenovation

1 bur til pap

1 stk. 600 L til almindelig papir

1 stk. 100 L til metal

1 stk. 100 L til elektronik

Der ud over indsamles der flasker.

## HANDICAPEGNETHED OG TILGÆNGELIGHED

Slotsvængets beboere har ikke fysiske handicaps mere end den gennemsnitlige befolkning. Indretningen i boligerne vil dog være forberedt på, at beboeren kan være kørestolsbruger, der tages derfor udgangspunkt i den selvhjulpne kørestolsbruger.

Bebyggelsen skal indrettes i henhold til BR10 samt DS 3028 Tilgængelighed for alle. Der vil være niveaufri adgang til alle boliger og fællesrum.





## HAVEAREAL

Den røde havemur fjernes for at give plads til et mere åbent adgangsareal, hvor det store bevaringsværdige Robinietræ danner centrum. Her etableres et uforpligtende opholdsrum med et hævet plan omkring træet, bedet afgrænses af beton-elementer, der fungerer som en bænk omkring træet og samtidig optaget terrænspringet mellem adgangsvej og have.

Haven mod syd indrettes med et opholdsrum afgrænset af en stor bred hæk, som skærmer opholdspladser, blomsterbede og et lille drivhus.

Dem stor valnød bagest i haven bevares som symbol på det uspolerede, stille rolige hjørne med mest mulig naturpræg. Langs boligerne på Schallsvej etableres stedsegrønne bede som kan nydes inde fra boligerne.

Gårdhaven i den gamle bygning et samlingspunkt, her opføres en pavillon til værn mod solen. Handicapvenlig adgang med rampeanlæg med beplantning på sidearealerne fører op til den centrale gårdhave.

Arealet mod vest er inddelt i mindre opholdsarealer, et med drivhus, et med en sansehøve tilknyttet en lang bænk og et område med køkkenurter i højbede, som terrasseres i forhold til skråningen. De enkelte haveelementer bindes af en sti der bevæger sig op og ned af skråningen, som henholdsvis trapper og ramper.



Betontant



Rubinia



Bænk

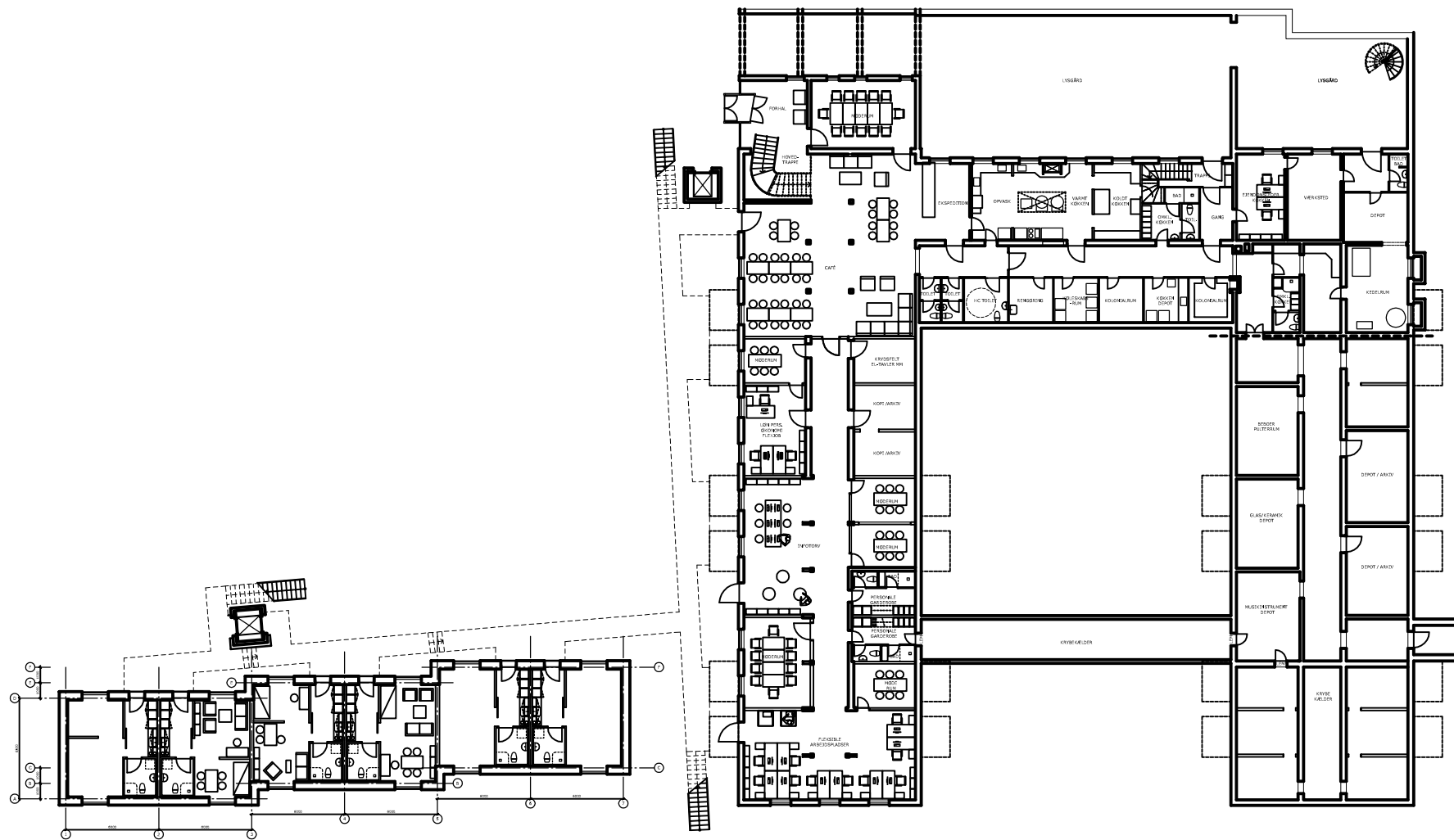


Plantekasse



Sansenhøve

Skyggebed



PLAN NIVEAU 1, 1:400





## ARKITEKTONISK IDE OG MATERIALER

### Udgangspunkt for ombygningen og boligens udformning:

Afhængig af den enkelte beboers forudsætninger er der forskellige perspektiver knyttet til det at have en bolig på Slotsvænget. I udgangspunktet kan det være at beboeren ikke magter eller har mod på at bo for sig selv og derfor har behov for, at der er personale til stede døgnet rundt. Det kan således i sig selv være et formål at tilbyde en tryk bolig på Slotsvænget.

Samtidig kan der være et perspektiv i at lære (eller i hvert fald ikke at aflære) hvad det vil sige at have sin egen bolig – fx at holde den i en ønskelig stand og at afgøre hvem der gør hvad i boligen hvornår.

Endelig kan der være et perspektiv i at beboeren forholder sig til sine boligønsker og får hjælp og støtte til at arbejde hen imod en mere selvstændig boform. En stor del af arbejdet med at hjælpe beboeren til at mestre sit liv og sin sindslidelse sigter således imod mestring af livet i en selvstændig bolig efter eget ønske.

### Bygningsdisponering af eksisterende bygning:

Der indrettes 20 nye lejligheder med eget køkken og bad/toilet i de eksisterende 40 værelser. Alle boliger har egen indgang fra det fri. Vinduerne føres helt til gulv for at give dagslys til boligen, samtidig med etableres lystunnel ved indgangen, således at boligen i dagtimerne ikke behøver at anvende kunstlys. Boligerne indrettes således, at de med enkel ombygning kan anvendes af bevægelseshæmmede og kørestolsbrugere. Det vil også være muligt, hvis der mod al forventning vil blive brug herfor, at anvende mobillift til særligt plejekrævende.

Til boligerne indrettes fællesrum kun for beboerne, motionsrum, stillerum, værkstedsrum, pejsestue, vaskeri, sundhedsrum samt fælles køkken og opholdsarealer.

På niveau 1 indrettes café, der betjener Slotsvængets beboere og personale samt fungerer som samlingspunkt for mennesker med tilknytning til Slotsvænget. Ud over det skal der være konferencerum, hvor der kan afholdes seminarer og konferencer. Det eksisterende køkken tilpasses caféen og ud over at betjene caféen vil der også være mulighed for at beskæftige beboerne som hjælpere i køkkenets arbejde.

Administration og personale får eget afsnit, hvor der indrettes fleksible arbejdspladser, info-torv samt funktionsrum.

Der indrettes personalegarderober i administrationsafsnittet, og særskilte omklædningsrum til køkken personalet.

Teknikrum og ejendomsleder funktion for bliver uændret.

Nuværende mellembygning mod syd, Blomstergangen fjernes.



## MODEL ILLUSTRATION



### Bygningsmæssig disponering af ny boligfløj:

Den nye værelsesfløj placeres på det sydvestlige areal af Slotsvænget, langs Schallsvej. Area-let skrånere mod vest med et fald på ca. 1,5 til 2 m, derfor opdeles boligfløjen i 3 mindre bygningkroppe, der forskydes højdemæssigt i henhold til terrænet.

Bygningskroppenes proportion svarer til bredden på gavlen på den eksisterende bygning og opføres i 2 etager, hvor øverste lejlighed opføres med lofthøjde, som følger taget. Taget hælder mod Schallsvej således, at bygningen vil fremstå så lav som muligt mod syd til de omkringliggende bebyggelser.

For at øge afstanden til den eksisterende grønne 2 etagers funkis villa, beliggende Ved Smedebakken 18, forskydes bygningkroppene ind mod Slotsvængets haveareal. Funkis villaen har ikke vinduer mod Slotsvænget på 1. sal, og i stueetagen er der vindue til køkken, spisestue og atelier, men ikke til opholdsstuen.

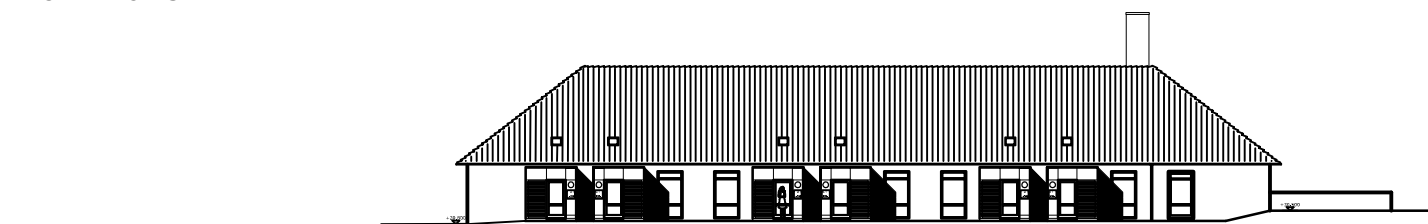
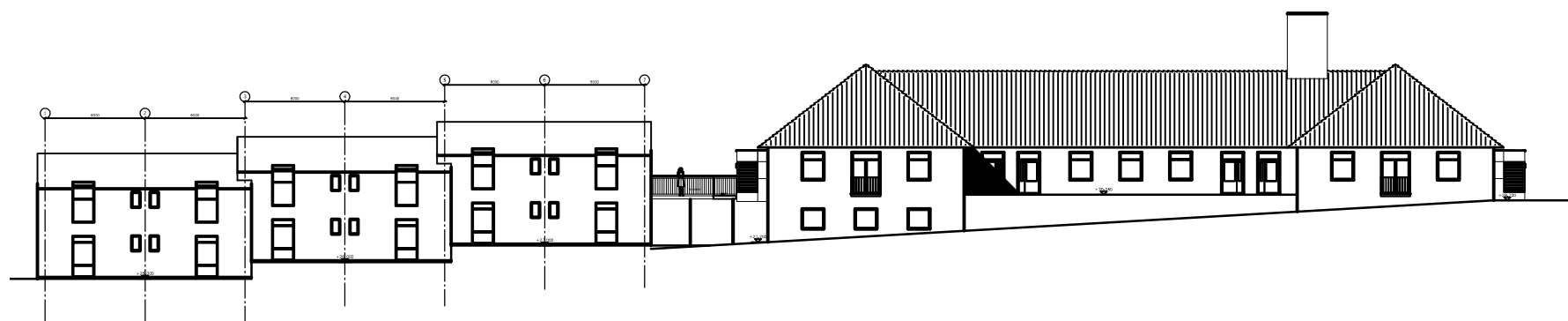
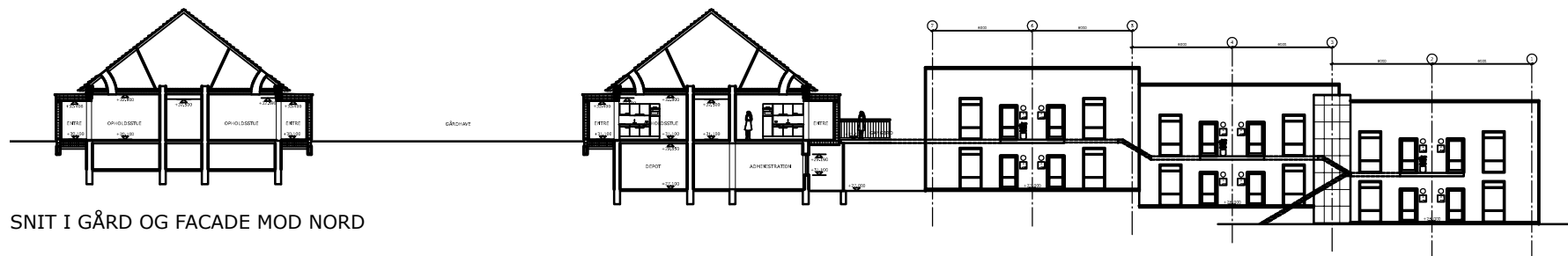
I det bygningen ligger nord for de eksisterende villaer og med god afstand til Kvindehuset, vurderes det ikke at reducere den omkringliggende bebyggelses lys og solindfald.

Mod nord vil den nye fløj danne gårdhavemiljø sammen med den vestlige fløj af den eksisterende bygning. Her binder en altangang den nye og gamle del sammen og vil være et element der giver adgang og ophold til lejlighederne. Der etableres to nye udvendige

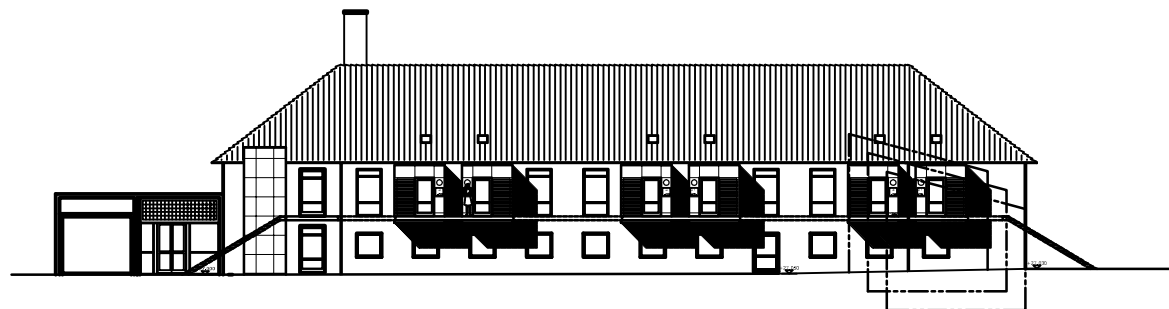
elevatorer, så niveau fri adgang sikres.

Under den nye bygning løber en kloakledning, denne ledning kan indbygges under den nye boligfløj, alternativt omlægges. Hvis ledningen bibeholdes, etableres adgang til den vis kælder under den midterste boligblok.

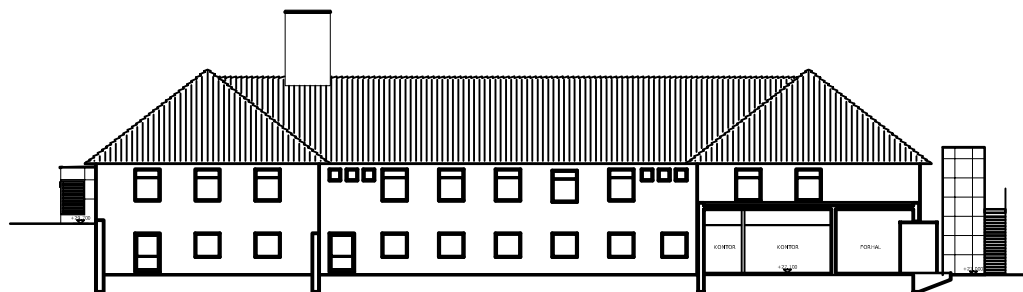
Kvindehuset forbliver i sin nuværende form og er ikke en del af denne om- og udbygning.



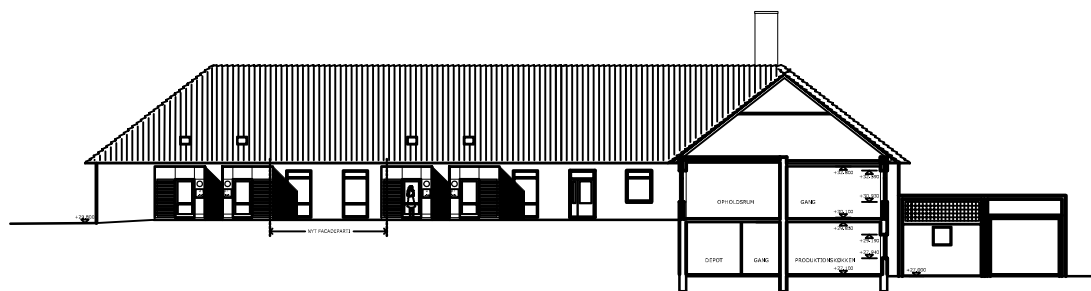
FACADER 1:400



FACADE MOD VEST



FACADE MOD NORD I VAREGÅRD



FACADE MOD ØST I GÅRD

FACADER 1:400



### Materialer:

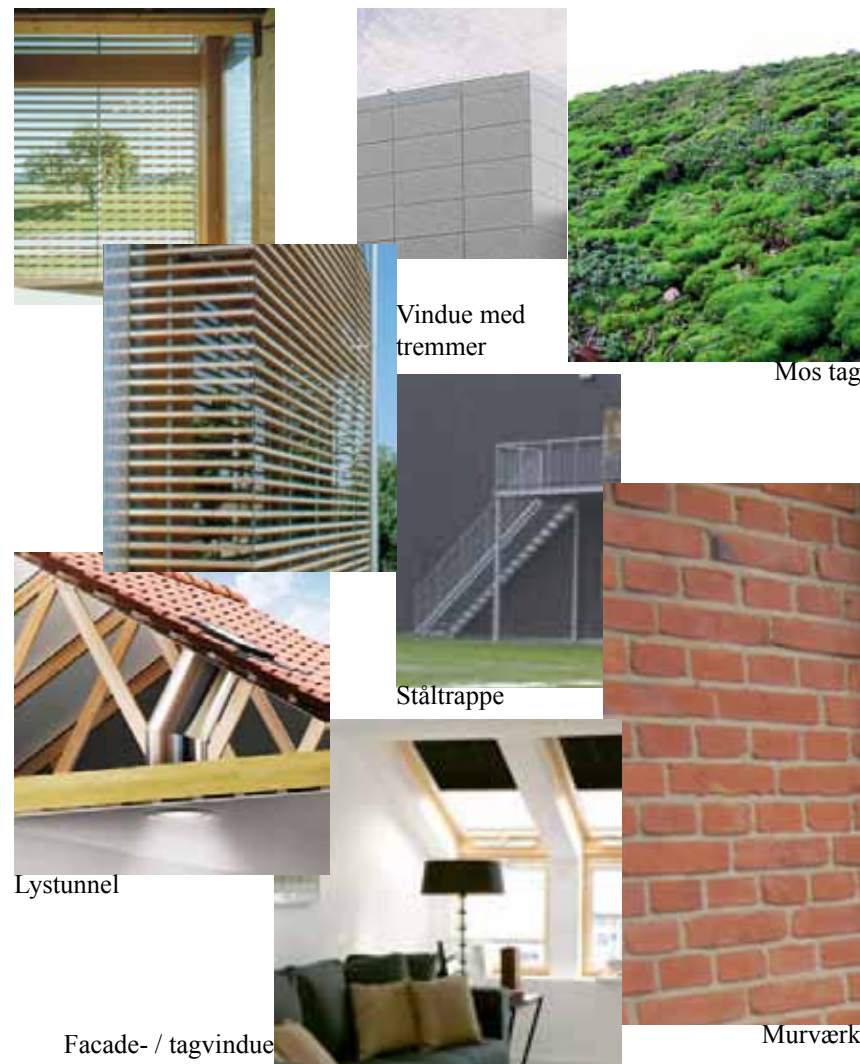
Slotsvængets eksisterende bygninger er opført omkring 1950 og er en traditionelt teglstens bygning med tegltag, taget er renoveret i 2001.

Der påbygges vindfang til samtlige lejligheder. Vindfangene og de nye elevatorårne beklædes med ens plademateriale, for at anvende så få forskellige materialer som muligt i bebyggelsen.

Gangbroen opføres som selvstændigt element, i afstand fra ydervæggene, således at lyset kan passere til den underliggende etage. Gangbroen fungerer som overdækning for ude arealerne ved caféen. På niveau 2 vil gangbroen, hvor altangangen bliver bredere, fungere som ophold ved boligernes indgange. Gangbroen opføres med stålsøjler og rækværk i galvaniseret stål, belægningen udføres trinlydsdæmpet evt. som fiberbeton.

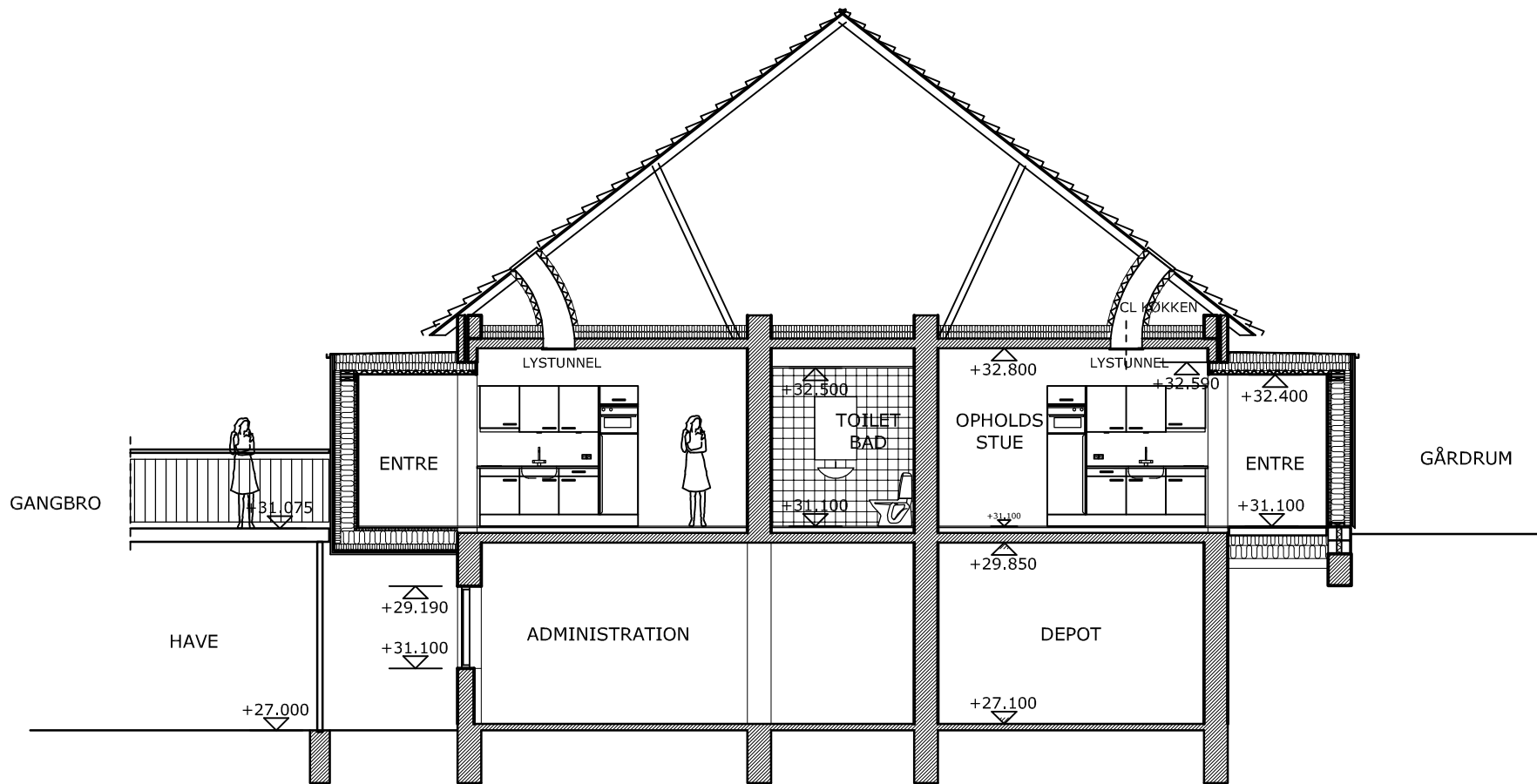
Den nye boligfløj opføres i røde teglstens som eksisterende bygning, vinduesformaterne mod haven vil udformes som vinduerne i boligerne i den eksisterende bygning, derved skabes sammenhæng mellem den nye og gamle bygning.

Den nye bygning vil taget beklædes med tagpap, som afsluttes med f. eks IcoMoss bestående af en 10 mm tyk PP-vlies, som er tilsået med 5-6 forskellige mosarter. Et polyamid-net på oversiden sikrer planterne et ”fodfæste”. Taget vil i løbet af 1-2 år være fuldt udvokset og vil fremstå som grønt tag. For at opnå energiklasse 1 kan der måske være behov for at placere solpaneler på tagfladen.



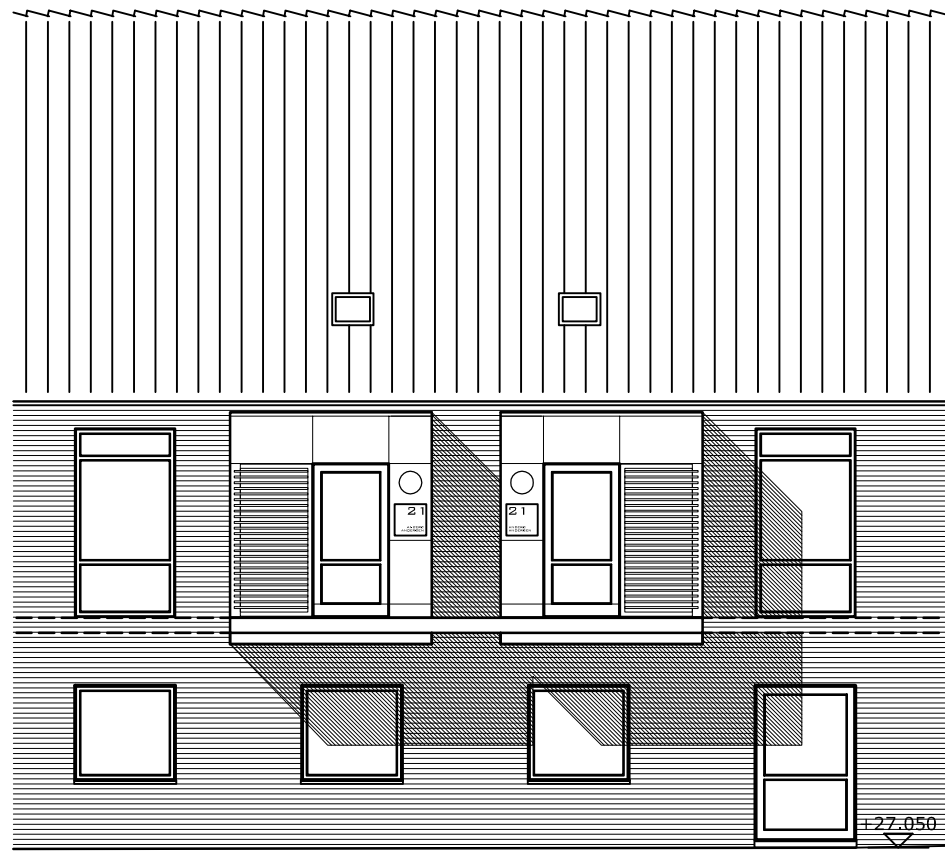


## MODEL ILLUSTRATION

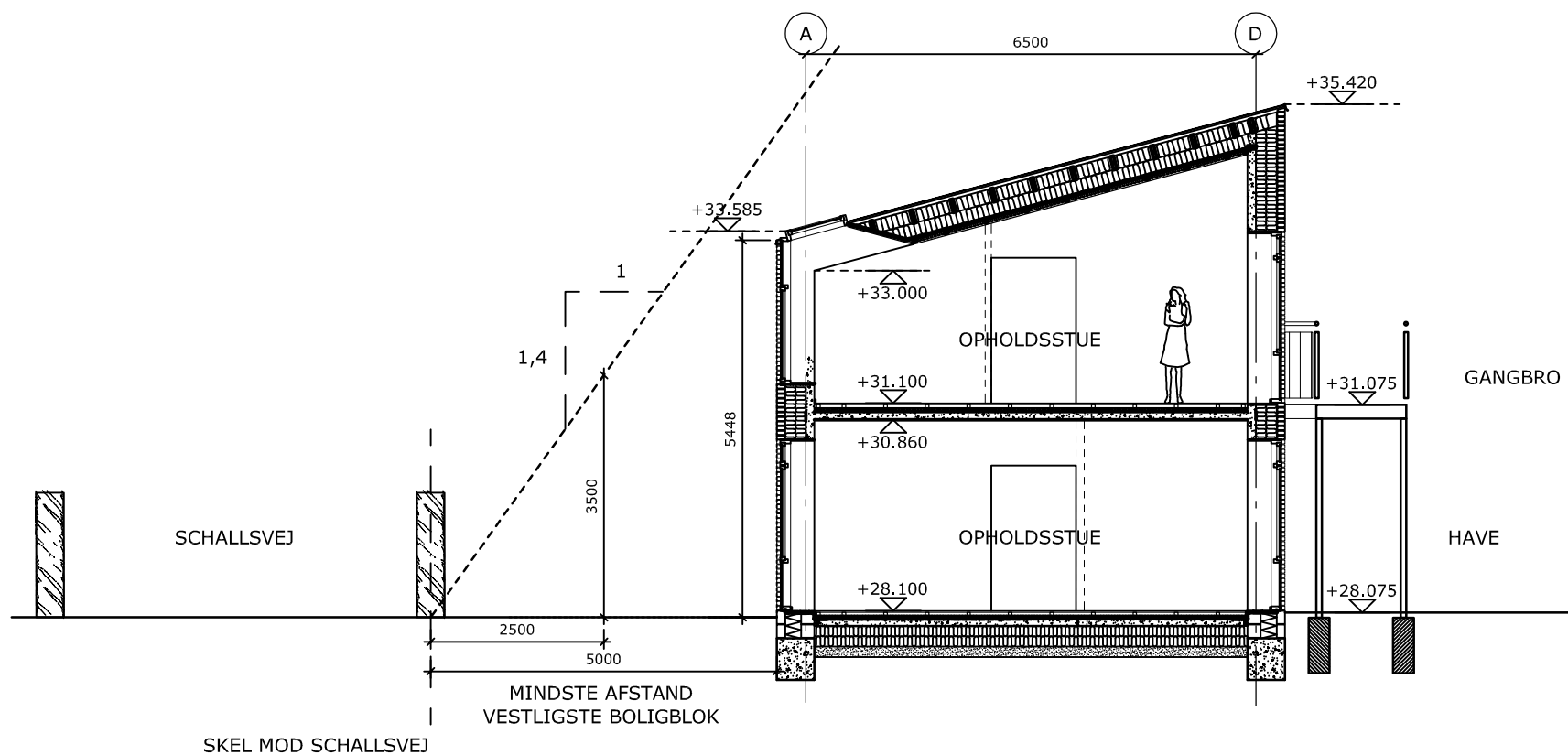


SNIT EKS. BYGNING , 1:100





FACADEUSDNIT EKS. BYGNING , 1:100



SNIT I NY BOLIGFLØJ, HØJDEGRÆNSE 1:100

## AREALER

### Etageareal:

Antal	Beskrivelse	Areal	Samlet Areal
20	Lejligheder	41,6 m2	831,8 m2
12	Lejligheder	45,5 m2	546,0 m2
1	Gangbro	138,0 m2	138,0 m2
2	Elevator niveau 2	5,3 m2	10,6 m2
2	Elevator niveau 1	5,3 m2	10,6 m2
3	Udvendige trapper	6,2 m2	18,6 m2
1	Fællesarealer:	356,8 m2	356,8 m2
1	Værksted mm	35,0 M2	35,0 M2
1	Forhal og trappe	40,4 m2	40,4 m2
1	Café og køkken	403,5 m2	403,5 m2
1	Administration	357,6 m2	357,6 m2
1	Akutenheden	130,27m2	130,2 m2
1	Kvindehuset	440 M2	440 M2
3	Skure	20 M2	60 M2
I alt			3379,1 m2

### Matrikulærtareal:

Slotsvænget 23A (Socialpsykiatrisk Botilbud) 23 B (Kvindehuset) består af 3 matrikler: Matr. nr.: 39c, 39e og 39k Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby. Schallsvej er inkluderet i disse matrikler.

Areal

Matr. nr.: 39c på 4363 m2

Matr. nr.: 39e på 758 m2

Matr. nr.: 39k på 2061 m2

I alt 7182 m2

På Byplanmødet 17.8.2010 blev det vedtaget bemyndige Teknisk Forvaltning til at bearbejde arealet matrikulært. De tre eksisterende matrikler sammenlægges, dog udskilles Schallsvej som selvstændig matrikel. Landinspektør firmaet Vektor har meddelt at det kommende matrikulære areal vil udgøre 6562 m2.

Dette medfører at den kommende bebyggelsesprocent er:

Bebyggelsesprocent  $(3379: 6560 * 100) = 51,5 \%$





### Skyggediagrammer

fig. 1: 21. juni kl. 12.00

fig. 2: 21. marts / 21 september kl. 12.00

fig. 3: 21. december kl. 12.00



MODEL ILLUSTRATION

# AMASEC A/S

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby  
att. Teknisk Forvaltning

27.10.2010

Hermed ansøges om princip tilladelse til at foretage en tilbygning til de eksisterende bygninger på ejendommen Grønnevej 48-50, matr. nr. 11 BP Virum by, Virum. Tilbygningen ønskes placeret i tilknytning til den eksisterende bygningsdel, der indeholder »Tandklinikken i Virum«. Tilbygningen vil blive i alt 400 m<sup>2</sup> af areal fordelt på to etager. Tilbygningen vil i sin helhed blive udlejet til »Lægerne over Virum Apotek« og indrettes fra starten ud fra deres ønsker om bedre pladsrammer end deres nuværende.

## *Baggrund*

»Lægerne over Virum Apotek« har i flere år undersøgt mulighederne for at finde større og mere velegnede lokaler i den centrale del af Virum. Lægepraksissen, der omfatter fire læger og i alt yderligere seks medarbejdere, arbejder aktuelt i et lejemål på 139 m<sup>2</sup> på 2. sal i apoteksbygningen på Frederiksdalsvej. En lægepraksis af tilsvarende størrelse har nu behov for ca. 400 m<sup>2</sup> for at have tidssvarende og tilfredsstillende forhold.

Lægernes eftersøgning efter større og bedre lokaleforhold førte til sidst til, at der blev knyttet en kontakt til os som ejere af ejendommen på hjørnet af Grønnevej og Engbakken. Der findes på denne ejendom tæt på Virum Torv, S-tog og andre trafikmidler mulighed for en tilbygning, der i størrelse og udformning vil opfylde de ønsker om en moderne klinik, som »Lægerne over Virum Apotek« i en årrække har haft. Som ejere af ejendommen ser vi meget positivt på denne mulighed. Et lægehus i



direkte forlængelse af den eksisterende tandklinik vil tilsammen udgøre et lokalt sundhedscenter med brugervenlige adgangsforhold og med en attraktivt central beliggenhed.

### *Tilbygningens udformning*

Tilbygningen planlægges udført så den vil fremtræde som en naturlig, tredje del af den samlede bebyggelse på ejendommen. Facaderne vil få en skalmur af røde mursten, der m.h.t. farve og fugning ligger i direkte forlængelse af, hvad der er anvendt i de eksisterende bygninger. Vinduernes udformning og placering vil matche hovedbygningens, hvilket også vil gælde tagets form, udhæng og tagstensfarve.

### *Bygningshøjde, lysforhold, beplantning*

Tilbygningen opføres i to etager uden kælder med et bebygget areal på 200 m<sup>2</sup>. Da der er et terrænfald fra Grønnevej ned ad Engbakken, vil gulvniveauet i tilbygningen ligge ca. 0,5 m lavere i forhold til hovedbygningen og tandklinikbygningens. Det betyder en bygningshøjde, der vil være mindre end hovedbygningens og nabobygningens såvel som genbobygningens. I forhold til de eksisterende bygninger vil tilbygningen falde ind som en tilføjelse, der udfylder en tom plads uden at dominere i forhold til omgivelserne hverken m.h.t. højde, bygningsform eller størrelse.

Tilbygningens højde og placering på grunden gør, at den ikke vil kaste skygge eller påvirke udsigten i hele den nordlige del af hovedbygningen, hvor der på 1. og 2. sal er beboelseslejligheder. Heller ikke i den sydligste del af hovedbygningen vil skyggedannelsen genere opholdet på de flisebelagte udendørsarealer i stueetageniveau den del af året, hvor de benyttes til ophold. Der findes p.t. en række høje træer lang ejendommens skel mod vest, der om eftermiddagen kaster skygge i gården. Disse træer vil i forbindelse med tilbygningen blive fældet. Samtidig vil der på tilbygningens østside blive nyplantet træer, der visuelt vil præge udsigten fra hovedbygningens sydligste del over mod tilbygningen. Denne beplantning vil ved løbende beskæring blive holdt nede i en højde, så der ikke dannes generende skygger. Samlet set vil lysforholdene i gården såvel som udsigten fra hovedbygningen blive forbedret ved disse ændringer.

Nybygningens nordøstlige hjørne vil blive udformet, så bygningen visuelt åbner sig ud mod gården, og der vil blive etableret en indgang for ansatte fra denne side. Både til gårdsiden mod nord og til gadesiden mod syd vil der blive beplantet med buske og træer, således at tilbygningen ikke fremtræ-

der med store murflader, men indgår i en visuel helhed domineret af grønne omgivelser med plæner og varieret beplantning. Beplantningen vil blive udvalgt, så der kan foretages beskæring m.h.p. at sikre optimale lysforhold.

### *Parkeringsforhold*

Der vil i forbindelse med ombygningen blive etableret 7-8 parkeringspladser vinkelret på skellinien mod vest i forlængelse af eksisterende garagebygning. Disse parkeringspladser vil blive benyttet af lægeklinikkens ansatte og af beboerne, hvilket giver meget begrænset ud- og indkørsel i løbet af dagen. I forbindelse med denne omdannelse af det eksisterende parkeringsareal vil den nuværende beplantning mellem parkeringsareal og hovedbygning blive tilpasset og udvidet, således at der foretages en yderligere grøn afskærmning mellem de to dele af gårdarealet. Den eksisterende bøgehæk om opholdsarealerne langs hovedbygningen vil med en højde på 150-180 cm bidrage effektivt til, at gårdparkeringsen ikke virker generende.

### *Handicapforhold*

Der vil blive etableret handicapparkering ved siden af indgangen fra Engbakken, ligesom der vil blive handicapadgang til lægeklinikken i gadeniveau og med direkte tilkørsel.

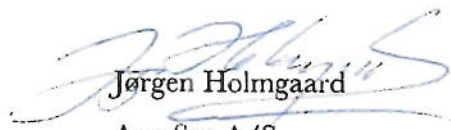
### *Ansatte*

Lægeklinikken vil beskæftige ca. 10 ansatte.

### *Sammenfattende*

»Lægerne over Virum Apotek« arbejder i lejemålet på Frederiksdalsvej under snævre pladsforhold og med dårlige adgangsforhold for patienter og ikke mindst naturligvis for handicappede. En flytning til en nybygget lokalitet på hjørnet Grønnevej-Engbakken vil indebære en løsning på begge disse problemer. Samtidig vil »Lægerne over Virum Apotek« med denne løsning forblive på en beliggenhed midt i Virum, som der få eller ingen alternativer til. I forhold til den eksisterende ejendom på matriklen vil tilbygningen være hensigtsmæssig, da den uden at påvirke den omgivende bebyggelse negativt udfylder et nu ubenyttet hjørne af ejendommen. Sammen med tandklinikken vil lægeklinikken danne et lokalt sundhedscenter, hvilket vi anser for en optimal anvendelse af en central beliggenhed som denne.

Med venlig hilsen

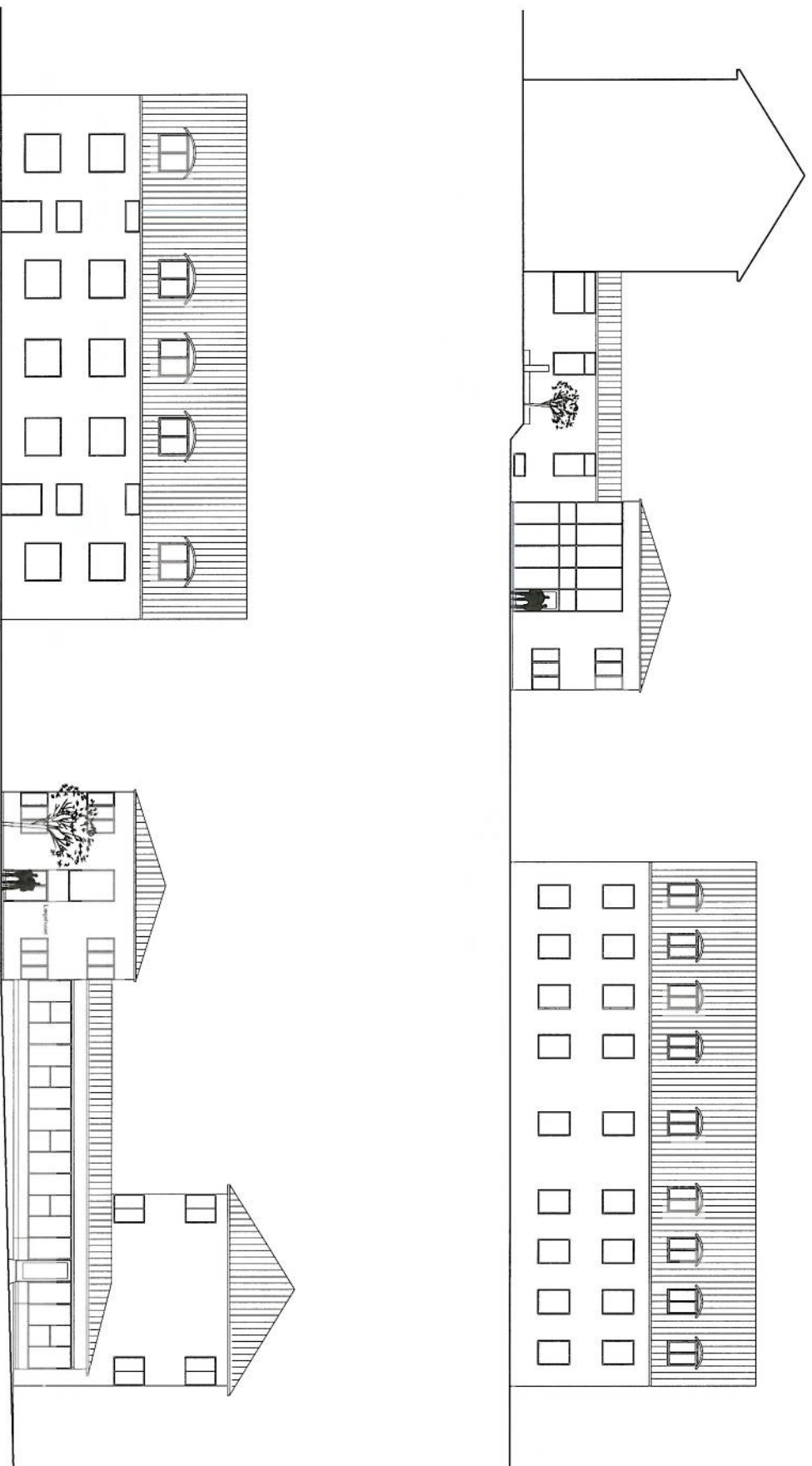


Jørgen Holmgaard  
AmaSec A/S

Vedlagte bilag:

1. Situationsplan
2. Facader set fra nord og syd
3. Facader set fra vest og øst
4. Skygger
5. Illustration, ejendommen set fra Grønnevej





**2009-01 VIRUM LÆGEHUS**

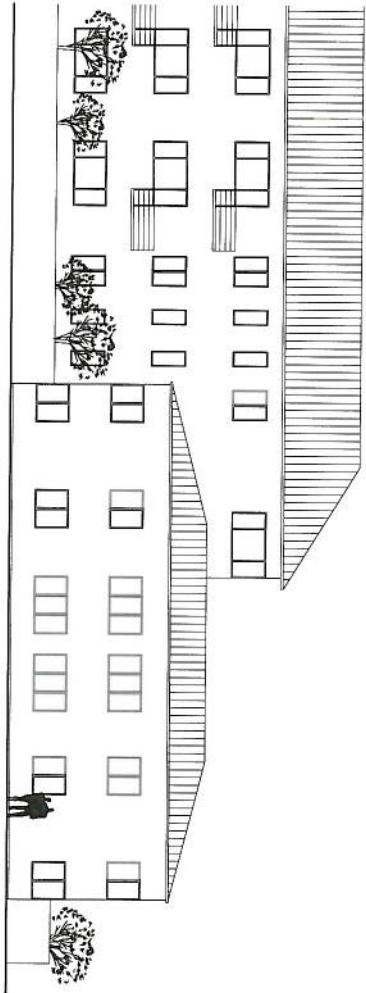
Gronnevej 50, 2830 Virum

Facader mod syd og nord  
Fremtidige forhold

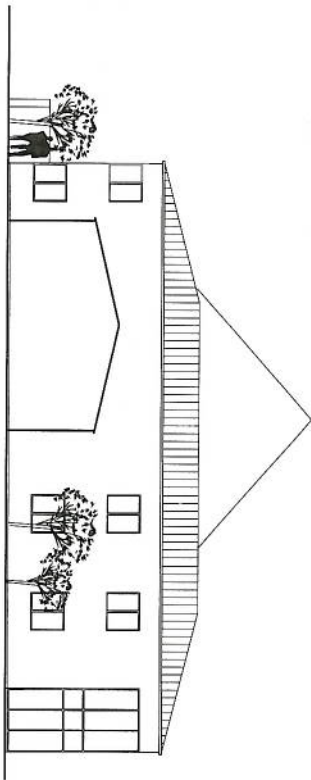
2010-10-25  
1:200

**fokus-arkitektur**

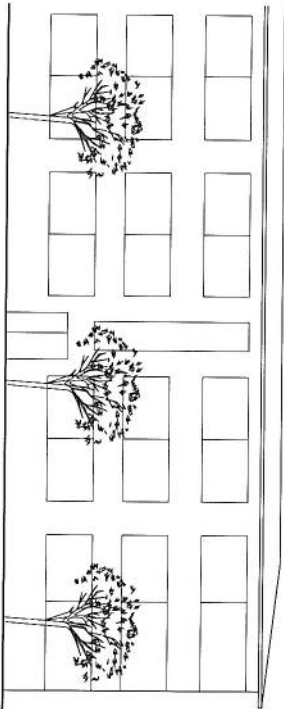
Udført af FK  
Godkendt af FK



Facade mod vest



Facade mod gården



Facade mod Grønnevej

**2009-01 VIRUM LÆGEHUS**

Grønnevej 50, 2830 Virum

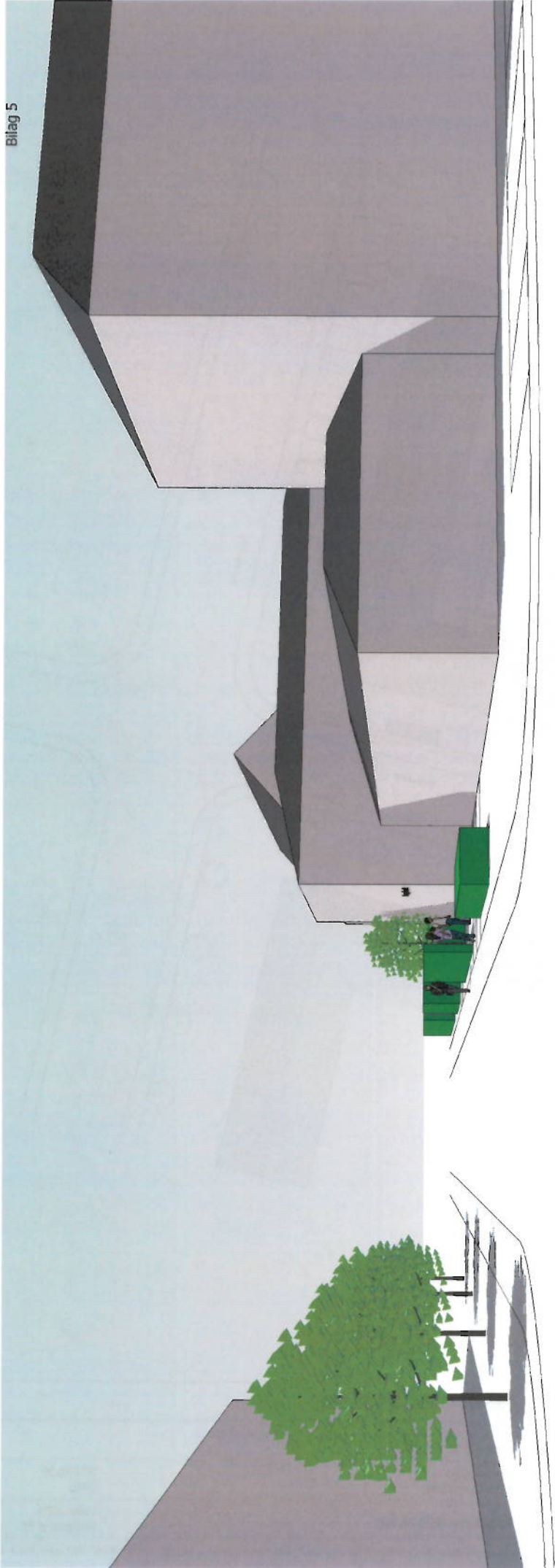
Facader øst og vest/  
Fremtidige forhold

2010-10-25  
1:200

**fokus-arkitektur**

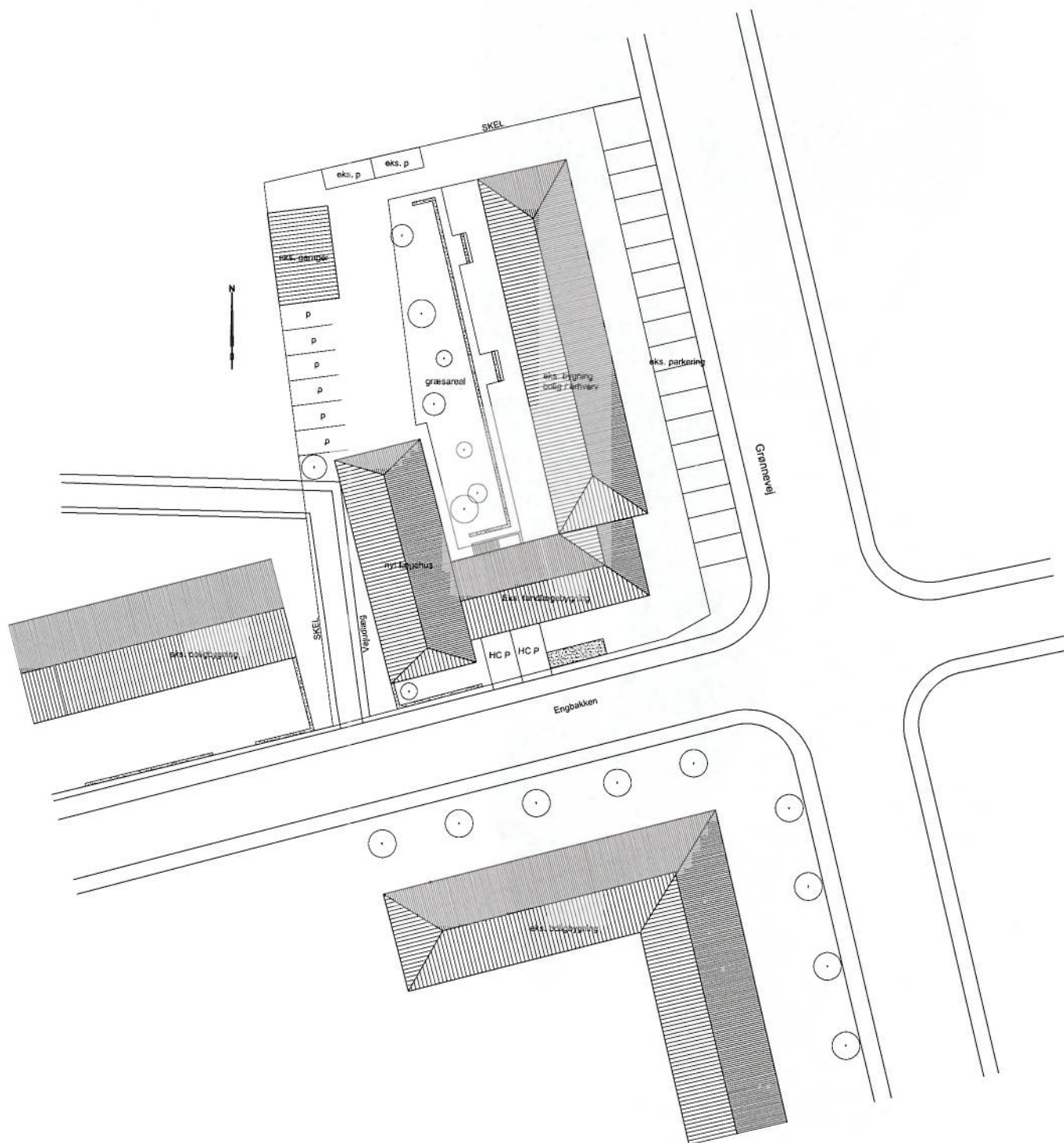
Udført af FK  
Godkendt af FK

fokus-arkitektur aps / vesterbrogade 74,4 / 1620 København V / telefon +45 20 89 65 04 / www.fokus-arkitektur.dk



Virum Lægehus  
Set fra Grønnevej  
fokus-arkitektur aps





**2009-01 VIRUM LÆGEHUS**

Grønnevej 50, 2830 Virum

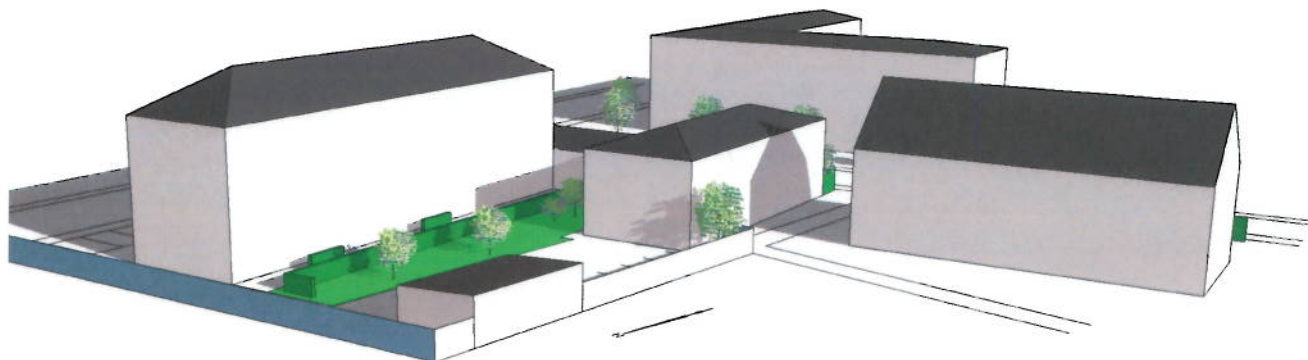
Situationsplan  
Fremtidige forhold

2010-10-25  
1:400

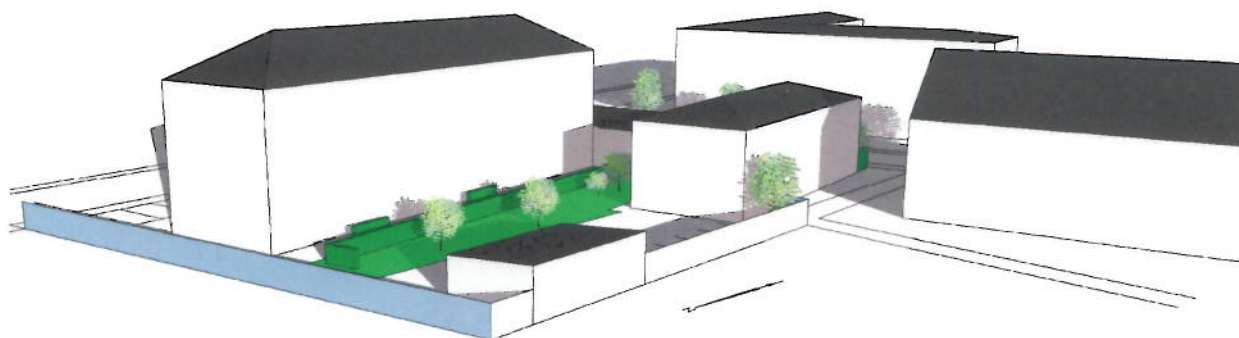
**fokus-arkitektur**

Udført af FK  
Godkendt af FK

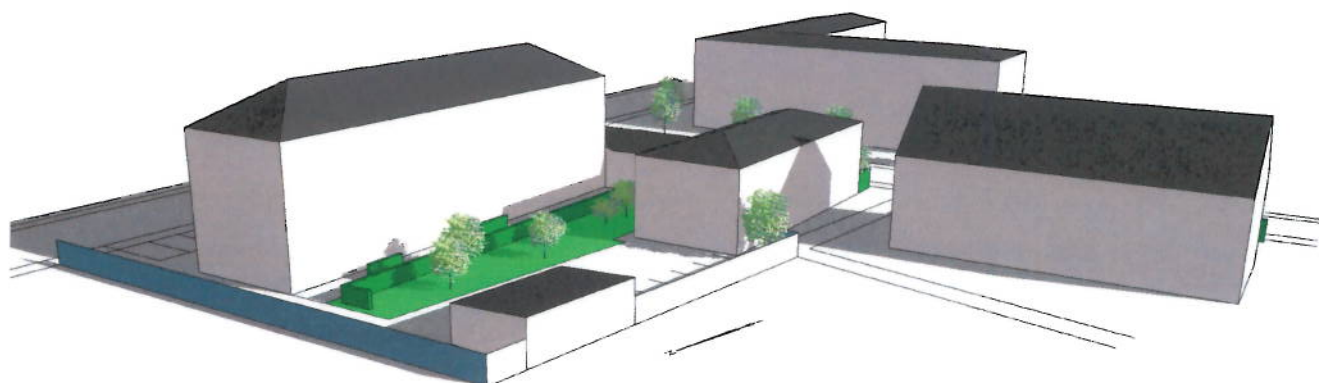
## Virum Lægehus - Grønnevej 50



Skyggeforshold i gård den 1. maj kl. 17.00



Skyggeforshold i gård den 15. juli kl. 19.00



Skyggeforshold i gård den 1. september kl. 16.00







**Lyngby-Taarbæk  
Kommune**

Kørevej til Genbrugsstationen -  
Firskovvej 9 - ønskes midlertidigt  
suppleret via pt. ubebygget  
ejendom Firskovvej 17

Målforhold 1:500  
Dato 21/11-2010

Signaturforklaring

20 m

Ermelundsstien

Byplanudvalget den 9.2.2011  
Bilag 9.2



5pv

Genbrugsstation

1500m<sup>2</sup>

29.11

20.27

5ub

26.54

19.03

18.48

5tz

5tb

5uc

5tm

Firskovvej

"bk"

5tu

5toe

5ty

LYNGBY-TAARBÆK FORSYNING A/S

Fra: Per Plannthin <ppl@ltf.dk>  
Dato: 30-01-2011 20:03:08  
Til: "sip@ltk.dk" <sip@ltk.dk>  
Emne: Genbrugsstationen Firskov 17

---

Kære Sidsel Poulsen

I gennem en årrække har Genbrugsstationens pladsmæssige kapacitet været under pres. Dette er bl.a. forårsaget af kravet om en øget kildesortering og et ændret fraktionsmønster.

Pladsen er i dag placeret på Firskovvej 9, Kgs. Lyngby, hvor det ikke længere er muligt at ”presse” yderligere kapacitet ind.

Lyngby - Taarbæk Forsyning har derfor været i forhandling med ejeren af nabogrunden i mod Syd, Henrik Spillerberg, og har i den forbindelse indgået en lejeaftale for en del af arealet, hvor der i den forbindelse, er givet accept til at anvende arealet til opbevaring af containere og ikke forurenende fraktioner, herunder at nedbryde beplantningsbæltet og trådnettet imellem de arealer på det som måtte være nødvendigt, under den forudsætning af at LTF retablerer dette ved aftalens ophør.

Der er ligeledes etableret et nyt trådnet mellem det lejede og det resterende areal.

For at udnytte pladsens kapacitet søger LTF derfor dispensation for en 3 årig periode fra Lokalplan 52, således at beplantningsbæltet og trådhegn fjernes i en ca. 30 m længde, længst mod øst, således at der kan skabes en gennemkørselsvej og en bedre og mere optimal udnyttelse af det lejede areal samt ind - og udkørselsforholdene.

Jeg vedlægger bilag:

- Foto som udviser de to arealer samt
- Skitsen som indgår i aftale og som beskriver det lejede areal.

Jeg eftersender lejeaftalen.



Venlig hilsen

**Per Planthin**  
Adm. Direktør

Lyngby-Taarbæk Forsyning  
Lyngbygårdsvej 2  
2800 Kgs. Lyngby

Telefon: 26 18 07 38 (Mobil)

E-post: [ppl@lft.dk](mailto:ppl@lft.dk)

E-post: [forsyning@lft.dk](mailto:forsyning@lft.dk)

[www.ltfh.dk](http://www.ltfh.dk)

LYNGBY-TAARBÆK  
**FORSYNING A/S**