

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Tirsdag den 7. december 2010 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke under punkt 9

Endvidere deltog:
Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,
sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft,
bygningschef Bent Ellegaard, souschef Jørgen Olsen og
kontorelev Mischa Bergónel

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Byplanudvalgets mødekalender 2011	3
02	Lokalplan 196 for DTU, Revision	4
03	Lokalplan 219 for et område i Hjortekær bydel. Fremlæggelse af indsigelser og bemærkninger efter fornyet høring	5
04	Lokalplan 212, udvidelse af Netto på Engelsborgvej	7
05	Opførelse af dagligvarebutik på Kongevejen 166 / Bredevej 1.	9
06	Jægersborgvej 47 - Anvendelse af ejendommen	12
07	Jægersborgvej 12 - Salg af gravsten samt bolig	15
08	Christian Winthers Vej 7 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning	18
09	Dybendalsvej 28 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning	20

1.

Byplanudvalgets mødekalender 2011

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. mødekalenderen for 2011 godkendes, og
2. mødetidspunktet ændres til kl. 8.15.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget har den 20. september 2010 godkendt den vedlagte mødekalender for 2011.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 7. december 2010:

Godkendt punkterne 1 og 2.

2.

Lokalplan 196 for DTU, Revision

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget godkender eller afviser, at det fremlagte projektmateriale kan ligge til grund for en ny lokalplan på DTU .

Sagsfremstilling

I brev af 10. marts 2010 anmodede DTU om, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Byplanudvalget godkendte den 20. april 2010, at der igangsættes en proces for udarbejdelse af en ny lokalplan for DTU. I den anledning blev der fremlagt et "Statusnotat for udvikling af DTU Campus Lyngby", udarbejdet af DTU.

Den nye lokalplan for DTU giver mulighed for at bygge højere end idag. DTU præsenterede projektmaterialet på Byplanudvalgets møde i november, hvorefter det blev besluttet at tage sagen op til fornyet behandling på mødet i december.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 7. december 2010:

Godkendt, idet udvalget ønsker byggeriet opført som energiklasse 1 (minimum), at parkeringsnormen fastholdes og at der i forbindelse med det videre arbejde gives mere form og arkitektonisk udtryk til projektet.

3.

Lokalplan 219 for et område i Hjortekær bydel. Fremlæggelse af indsigelser og bemærkninger efter fornyet høring

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. ændringsforslag i notat af 11. november 2010 og tilrettet bilag 5 med byggefelt til carport i delområde 3 udsendes i en ny høring hos de berørte beboere, forslagsstillere og relevante foreninger, og
2. bygninger nævnt i oversigt af 15. november 2010 opgraderes til bevaringsværdi 3 og udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen. De berørte ejere samt relevante foreninger høres.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 219 for et område i Hjortekær Bydel har været udsendt i en fornyet høring i perioden fra den 10. september til den 30. september 2010. I løbet af høringsperioden er der indløbet 11 henvendelser fra beboere i området herunder 2 foreninger. 4 gør indsigelse mod den byggefri zone på 5 m mod nord- og sydskel for de ejendomme, der ligger direkte mod Jægersborg Dyrehave. Danmarks Naturfredningsforening (lokalkomiteén) og Bygningskultur Foreningen gør indsigelse mod at bebyggelsesprocenten for ejendomme mod Dyrehaven hæves fra 20 til 30.

I vedlagte indsigelsesnotat af 1. november 2010 er alle indsigelser resumeret og kommenteret, og forslag til ændringer af lokalplanens bestemmelser og redegørelse er indarbejdet. I opsamlende notat af 1. november 2010, der er udsendt til udvalgets medlemmer, er alle ændringer til bestemmelser og kortbilag samlet og begrundet. Dette notat samt berørte kortbilag foreslås udsendt i høring som indstillet.

På baggrund af indsigelse fra Bygningskultur Foreningen under den første høring har Teknisk Forvaltning afholdt en række møder med foreningen. På møderne er områdets bygninger med nuværende bevaringsværdi 4 gennemgået for at validere afgrænsningen mellem bevaringsværdi 3 og 4. Udpegningen af de "nye 3'ere" er sket ud fra to aspekter: Dels at bygninger med en særlig arkitektonisk kvalitet udpeges, dels at bygninger med en særlig kulturhistorisk værdi udpeges. Bygningerne vil herefter blive markeret som bevaringsværdige i lokalplan 219, og deres bevaringsværdi vil blive opgraderet i Kulturarvsstyrelsens database for bevaringsværdige bygninger.

Teknisk Forvaltning har udarbejdet en oversigt, dateret 15. november 2010, hvor både eksisterende og forslag til nye bevaringsværdige bygninger er markeret og

gennemgået. Oversigten er lagt på sagen.

Der udpeges 9 bygninger, som er opført inden 1940, herunder 2 bygninger på Dyrehavegård, selvom den ene bygning ikke er med bevaringsværdi 4. Begrundelsen er, at området som helhed rummer en lokalhistorisk værdi. Det foreslås at udpege det lille, kommunalt ejede vandtårn på Trongårdsvej 18 med samme begrundelse. Endelig udpeges 4 bygninger, som er opført efter 1940.

Teknisk Forvaltning og Bygningskultur Foreningen har desuden drøftet, om forsøgshusene på Prøvekæret skal udpeges. Bygningerne er opført i slutningen af 70'erne og er alle af meget forskellig karakter. Teknisk Forvaltning foreslår, at man ikke udpeger bebyggelsen, men eventuelt indarbejder den i en fremtidig plan som omhandler kulturmiljøer.

Økonomiske konsekvenser

Ejere af bygninger, der er omfattet af nedrivningsforbud, kan i henhold til Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som *ikke* er omfattet af nedrivningsforbud.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget ved fornyet høring af lokalplaner.

Byplanudvalget den 7. december 2010:

Godkendt punkterne 1 og 2.

4.

Lokalplan 212, udvidelse af Netto på Engelsborgvej

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. udvidelsen mod Gl. Bagsværdvej fastholdes,
2. de bygningsmæssige ændringer af udvidelsen mod Gl. Bagsværdvej i projekt af 7. oktober 2010 benyttes som grundlag i lokalplanen,
3. trærækken i vejarealet erstattes med en kravlende beplantning op af en del af facaden samt 5 træer langs eksisterende hegn som vist i lokalplanforslag 212, og
4. fornyet materiale udsendes i en ny høring i området.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 212 for udvidelse af Netto på Engelsborgvej har været fremlagt i offentlig høring i sommeren 2009. I løbet af indsigelsesperioden indløb der 3 indsigelser, hvoraf én var underskrevet af 25 husstande i området. Indsigelserne refereres og kommenteres i notat af 8. november 2010.

Teknisk Forvaltning har på baggrund af indsigelserne afholdt møder med repræsentanter for beboerne og med Netto. Netto har udarbejdet et projekt af 7. oktober 2010, hvor man har sammenlignet en udvidelse mod Engelsborgvej med en udvidelse mod Gl. Bagsværdvej. Projektet har været til udtalelse hos områdets beboere via beboerrepræsentanter. Beboerrepræsentanterne har fremsendt deres udtalelse i mail af 8. november 2010 samt tilhørende rettelser til materialet. Beboernes og Teknisk Forvaltnings bemærkninger til projektet er også indarbejdet i forvaltningens notat af 8. november 2010.

Projekt af 7. oktober 2010, forvaltningens notat af 8. november 2010, beboernes bemærkninger samt rettelser af 8 november 2010 er fremsendt til udvalgets medlemmer.

Notat fra Park & Vej af 4. november 2010 er lagt på sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Åbent punkt Byplanudvalget den 07-12-2010, s.8

Byplanudvalget den 7. december 2010:
Godkendt punkterne 1 - 4.

5.

Opførelse af dagligvarebutik på Kongevejen 166 / Bredevej 1.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. der foretages en vurdering af trafikken til og fra butikken,
2. der foretages en samlet detailhandelsvurdering set i lyset af de øvrige projekter, der er i nærområdet, og
3. sagen udsættes indtil de 2 vurderinger foreligger.

Sagsfremstilling

Netto A/S har i brev af 30. september 2010 ansøgt om principgodkendelse af at etablere en 825 m² stor dagligvarebutik på ejendommen, Kongevejen 166 / Bredevej 1.

Tidligere projekt

I det tidligere Kommuneplanudvalg blev der arbejdet med et næsten tilsvarende projekt, også med Netto som bygherre. Projektet blev imidlertid standset i september 2009, da ejeren - af hensyn til sin bestående forretning - ikke længere ønskede at sælge ejendommen. Der foreligger nu en fornyet fuldmagt fra ejeren.

Bestående forhold

Ejendommen anvendes i dag til bilforhandling med tilhørende værksted. Ejendommen er kortlagt som forurennet. Ejendommen er mod nord nabo til en mindre bolig- og butiksejendom med én mindre dagligvarebutik. Mod øst grænser ejendommen op til rækkehusbebyggelsen "Bredeparken" og mod vest til Kongevejen.

Planforhold

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens område 4.3.01 - Kongedybet, der er udlagt som lokalcenter med en maksimal bebyggelsesprocent på 50. Der er ingen lokalplan for området. Projektet vurderes at være lokalplanpligtigt.

Projektbeskrivelse

De nuværende bygninger anses for at være uegnede til butiksformål og foreslås derfor nedrevet. Der opføres en ny butiksbebyggelse i ét plan mod Kongevejen. På grund af den eksisterende terrænforskel fremstår bygningen i 2 etager mod Bredesvinget. For at undgå lydgener etableres en ca. 4 m høj beplantet lyd væg mod Bredesvinget.

For kunder sker tilkørsel til butikken fra Kongevejen. Via en rampe kan man

parkere i en underliggende parkeringskælder med plads til ca. 29 biler. Varetilkørsel sker fra Bredevej til en vareaflemlingsplads mellem butikken og lyd væggen mod Bredesvinget.

Den nye bebyggelse tænkes opført med en base i mørke eller sorte teglsten, mens den øvre del udføres i en let konstruktion med lys beklædning. Indgangen er placeret i det sydøstlige hjørne ved krydset og langs Kongevejen plantes træer. Som nævnt opføres en lyd væg mod Bredesvinget. Den tænkes udført, så den harmonerer med rækkehusbebyggelsen, den grænser op til, dvs. i hvid farve med bevoksning af vedbend og eventuelt med varierende struktur i overfladen.

Vareleverancer

I tilknytning til butikkens lager etableres en ca. 98 m² uoverdækket varegård i området mellem lyd væggen og butiksbygningen. Herved sikres tilstrækkelig plads til opbevaring af paller, returgods, papknuser mv., så det ikke skæmmes hverken bygning eller området. Der forventes at skulle leveres varer til butikken 3-5 gange alle hverdage og lørdage. Varerne aflæsses i det aflukkede område bag lyd væggen mod Bredesvinget, så lydgener undgås.

Trafik

Biltrafikken til og fra butikken afvikles fra Kongevejen. Med de i forvejen store trafikmængder, der er på Kongevejen, vurderer Netto, at der kun vil blive tale om en marginal trafikforøgelse på Kongevejen. Dog kan trafikken i boligområderne øst for butikken blive påvirket, men Netto forventer ikke en væsentlig forøgelse.

Teknisk Forvaltnings vurdering

Projektforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanens centerstruktur. Efter forvaltningens opfattelse vil det være en betydelig styrkelse af lokalcentret ved Kongedybet, at der etableres endnu en dagligvarebutik. Hvis projektet ønskes fremmet, foreslår forvaltningen, at der udarbejdes en vurdering af trafikken til og fra butikken. Endelig bør der foretages en samlet detailhandelsvurdering set i lyset af de øvrige projekter, der er i nærområdet, Sorgenfri Torv og Kongevejen/Frederiksdalsvej. Efter forvaltningens vurdering bør stillingtagen til projektet afvente disse vurderinger.

Det fremsendte tegningsmateriale viser principperne til en butik, der efter forvaltningens umiddelbare vurdering vil kunne fungere, mens butikkens udseende ikke tilfredsstillende. Efter forvaltningens opfattelse skal butikkens arkitektur modsvare dens meget synlige placering i gadebilledet. Der bør derfor ske en væsentlig arkitektonisk bearbejdning af projektet, inden der i givet fald udarbejdes lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

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

Åbent punkt Byplanudvalget den 07-12-2010, s.11

Beslutningskompetence

Byplanudvalget fastlægger grundlaget for en ny lokalplan.

Byplanudvalget den 7. december 2010:

Udsat med henblik på yderligere undersøgelser.

6.

Jægersborgvej 47 - Anvendelse af ejendommen

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at den ansøgte etablering af salg af gravsten og anvendelse af dele af bygningerne til liberalt erhverv godkendes.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen ligger indenfor rammeområde nr. 1.2.62 i gældende kommuneplan 2009. Rammeområdet er udlagt til boligområde – åben lav. Rammeområdet består af 2 ejendomme - Jægersborgvej 47 og 49. Ejendommen er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

Der er ifølge kommuneplan 2009 mulighed for at indrette op til 25 % af boligens areal til erhverv, såfremt erhvervet ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt mv. og bebyggelsen samt friarealerne fremstår som en del af det omkringliggende boligområde.

Liberalt erhverv i kommuneplan 2009 omfatter klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisor, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt og reklamebureau og lign.).

Ejendommen og området

Ejendommen er beliggende med lokalbanen (Grisen) og sti som nabo mod øst, erhvervsejendom i flere etager med bla. fitness og privat hospital på modsatte side af Jægersborgvej og en enkelt beboelsesejendom (Jægersborgvej 49) og derefter motorvej med diverse ramper mod vest. Luftfoto er vedlagt som bilag.

Ejendommen ejes pt. af Haveselskabet, som gennem en årrække har anvendt ejendommen til kontor og tegnestue.

Ansøgning

Lyngby Stenhuggeri, som er en afdeling under Danske Stenhuggerier, ønsker at etablere salg af gravsten på ejendommen, men således at den del af bygningen, der ligger længst fra vejen, vil blive udlejet til kontor eller liberalt erhverv. Ansøgning er vedlagt som bilag.

Lyngby Stenhuggeri modtager alle gravsten fra den centrale produktion i Nørre Snede. Stenene udstilles på ejendommen og slutkunden vælger herfra en relevant gravsten. Stenen påføres inskription i indendørs værkstedsområde på ejendommen.

Det forventes, at der vil være 1 - 2 kunder som dagligt aflægger personligt besøg på ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse meddelte i 1962 tilladelse til, at ovennævnte ejendom udelukkende kunne benyttes til kontor og tegnestue på vilkår af accept fra nabo (Jægersborgvej 49) og tilvejebringelse af tilstrækkeligt antal parkeringspladser mv. Kvarteret var med undtagelse af kvarteret syd for Jægersborgvej og øst for Nærumbanen (anvendt til etagebebyggelse og industri) på det tidspunkt påtænkt anvendt til villabebyggelse. Tilladelsen fra 1962 er forsat gældende, såfremt anvendelsen ikke har været afbrudt i 3 af hinanden følgende år, jf. § 56 i Planloven.

Det er forvaltningens vurdering, at salg af gravsten på Jægersborgvej 47 ikke er omfattet af ovennævnte tilladelse samt ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplan 2009. Ejere af den anden ejendom (Jægersborgvej 49) i rammeområdet er partshørt i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser.

Ejer af Jægersborgvej 49 opstiller en række betingelser for, at Danske Stenhuggerier kan købe Jægersborgvej 47. En del af betingelserne henhører til en privatretlige deklARATION fra 1962 og en del (støj og lugt) reguleres via bestemmelserne i Bygningsreglementet og Miljøbeskyttelsesloven. Der findes ikke regulerende lovgivning for alle opstillede betingelser. Bemærkninger fra ejer af Jægersborgvej 49 er vedlagt som bilag.

Det ansøgte medfører ikke umiddelbart ændringer af selve bebyggelsens omfang, placering og udenomsarealer samt parkeringsforhold vurderes at være tilstrækkelige i forhold til den ansøgte anvendelse. Ejendommen vil fremstå med et ændret udseende pga. af udstilling af gravsten. Forvaltningen vurderer, at den ansøgte anvendelse kan godkendes i forhold til kriterierne i Bygningsreglement 2010, kap. 2.1.1, stk. 1 om helhedsvurdering.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte bør godkendes grundet ejendommens udformning og geografiske placering meget tæt på mortorvej og jernbane. Det er forvaltningens opfattelse, at det ved udarbejdelse af den kommende kommuneplan bør overvejes om anvendelsen af det pågældende rammeområde skal udvides til også at omfatte erhverv.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Åbent punkt Byplanudvalget den 07-12-2010, s.14

Byplanudvalget den 7. december 2010:
Taget af dagsordenen.

7.

Jægersborgvej 12 - Salg af gravsten samt bolig

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at den ansøgte etablering af salg af gravsten og anvendelse af eksisterende beboelsesbygning til delvis bolig og erhverv godkendes.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen ligger indenfor rammeområde nr. 1.2.61 i gældende kommuneplan 2009. Rammeområdet er udlagt til boligområde – åben lav. Ejendommen er ikke omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan.

Der er ifølge kommuneplan 2009 mulighed for at indrette op til 25 % af boligens areal til erhverv, såfremt erhvervet ikke medfører væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt mv. og bebyggelsen samt friarealerne fremstår som en del af det omkringliggende boligområde.

Liberal erhverv i kommuneplan 2009 omfatter klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisor, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt og reklamebureau og lign.).

Ejendommen og området

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Jægersborgvej og Tjørnevej med omfartsvejen og S-banen mod syd, offentlig og kommunalejet parkeringsplads mod vest og boligkvarter omkring Tjørnevej mod øst. Ejendommen er beliggende som den yderste ejendom i dette kvarter. Luftfoto er vedlagt som bilag.

Ejendommens grundareal er 805 m². Eksisterende boligareal er ifølge BBR på 111 m². Derudover indeholder beboelsesbygningen 111 m² kælder.

Ansøgning

Lyngby Stenhuggeri, som er en afdeling under Danske Stenhuggerier, ønsker at etablere salg af gravsten på ejendommen ud mod Jægersborgvej kombineret med at beboelsesbygningen anvendes til kombineret bolig (stueetagen) og erhverv (kælder). Ansøgning er vedlagt som bilag.

Lyngby Stenhuggeri modtager alle gravsten fra den centrale produktion i Nørre Snede. Stenene udstilles på ejendommen og slutkunden vælger herfra en relevant gravsten. Stenen påføres inskription i eksisterende garage beliggende i vestskel mod parkeringsplads. Det forventes, at der vil være 1 - 2 kunder som dagligt

aflægger personligt besøg på ejendommen.

Lyngby Stenhuggeri er idag beliggende på Lyngby Hovedgade 77.

Forvaltningens vurdering

Kommunen har i 2005 meddelt, at der kan drives fodterapeutklinik på ejendommen i op til 25% af ejendommens boligareal, idet det blev skønnet, at boligområdets karakter ikke ændredes derved. Dette var og er i overensstemmelse med bestemmelserne i tidligere og gældende kommuneplan.

Det er forvaltningens vurdering, at salg af gravsten på Jægersborgvej 12 ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplan 2009 samt at ejendommen på grund af udstilling af gravsten i forhaven vil bryde med rammeområdets karakter som boligområde. Ejere af nærliggende beboelsesejendomme i rammeområdet er partshørt i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser med frist for bemærkninger den 7. december 2010. Bemærkninger vil blive forelagt på mødet.

Det ansøgte medfører ikke umiddelbart ændringer af selve bebyggelsens omfang, placering og parkeringsforhold vurderes at være tilstrækkelige i forhold til den ansøgte anvendelse. Forvaltningen vurderer, at den ansøgte anvendelse kan godkendes i forhold til kriterierne i Bygningsreglement 2010, kap. 2.1.1, stk. 1 om helhedsvurdering.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte kan godkendes, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser ved den verserende høring, grundet grundejendommens placering i udkanten af boligområdet ud mod Jægersborgvej lige ved en af hovedfærdselsårene til det centrale Kongens Lyngby.

Det forudsættes, at det ansøgte overholder bestemmelserne i Bygningsreglement 2010, Miljøbeskyttelsesloven mv.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Åbent punkt Byplanudvalget den 07-12-2010, s.17

Byplanudvalget den 7. december 2010:
Godkendt.

8.

Christian Winthers Vej 7 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget meddeler tilladelse til nedrivning.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 2.2.6. Området er udlagt til boliger i 1½ etage. Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan nr. 166 for et område mellem Chr. Winthers vej, Gammel Bagsværdvej og Nybrovej.

Bygningen er beliggende i et boligområdet ved Gammel Bagsværdvej. Bygningen er registreret med en bevaringsværdi på 4, er på 153 m² og er fra 1916.

Ansøgning

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygningen. Begrundelsen er, at ansøger ønsker at opføre en ny enfamiliebolig på matriklen.

Sagsbehandling

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

Iht. Lov om bygningsfredning, § 18 stk. 4 skal der efter indsigelsesfristen - 29. november 2010 - meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

Eventuelle indsigelser vil blive forelagt udvalgets medlemmer.

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

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget meddeler tilladelse til nedrivning, idet bygningen, der har gode arkitektoniske kvaliteter, fremstår med tydelig manglende vedligehold.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 7. december 2010:

Godkendt.

9.

Dybendalsvej 28 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget meddeler tilladelse til nedrivning.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 8.6.5. Området er udlagt til teknisk anlæg. Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan nr 221 for renseanlæg Lundtofte for Mølleå kloakværket, Lokalplan 95 for for renseanlæg Lundtofte i de grønne hovedtræk, Lokalplan 142 for udbygning af Renseanlæg Lundtofte i landskabsområdet.

Bygningen er beliggende bag et boligområde ved Mølleåen. Bygningen er registreret med en bevaringsværdi på 4, er på 103 m² og er fra 1922.

Ansøgning

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygningen. Det ansøgte er i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Sagsbehandling

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

Iht. Lov om bygningsfredning, § 18 stk. 4 skal der efter indsigelsesfristen - 29. november 2010 - meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

Eventuelle indsigelser vil blive forelagt udvalgets medlemmer.

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

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget meddeler tilladelse til nedrivning, idet bygningen fremstår med tydelig manglende vedligehold og generelt meget forfaldent.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 7. december 2010:

Godkendt.

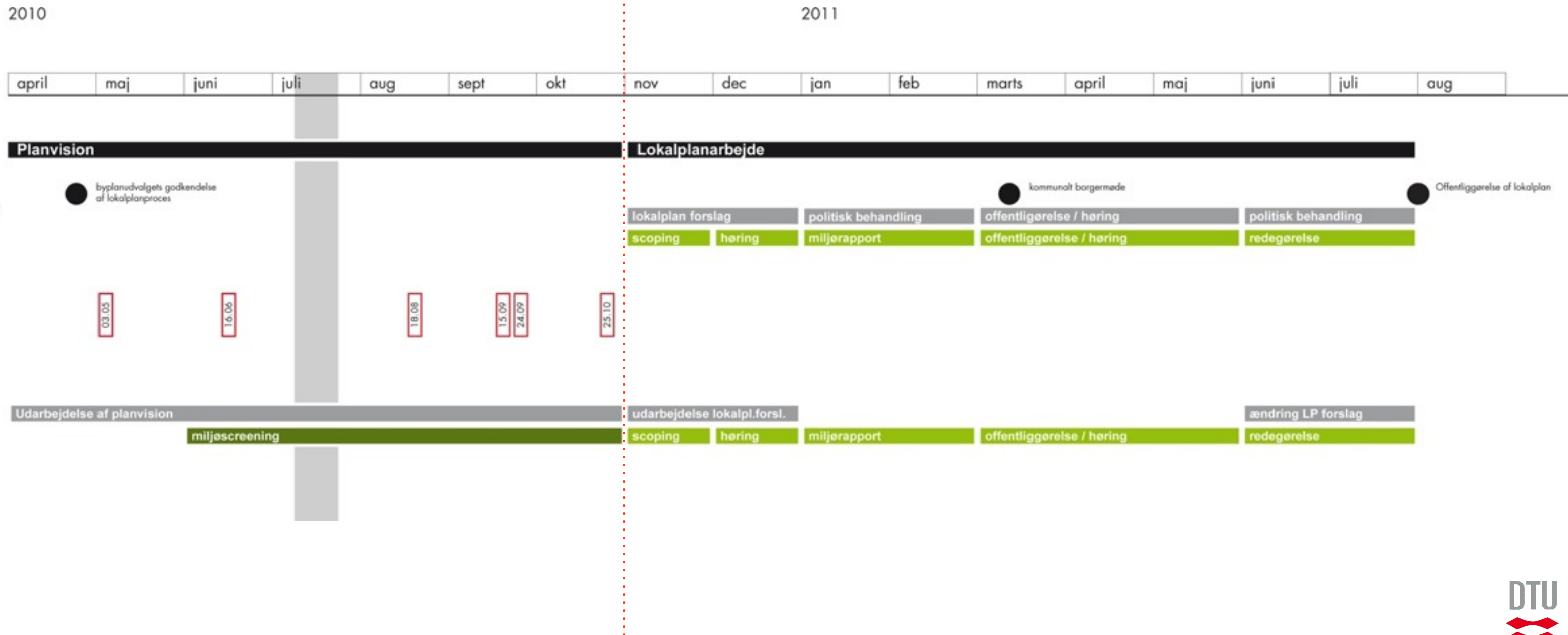
Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke under punktet.



DTU Planprocess

0. DTU Planproces

Tidsplan



1. Statusnotat

Af 10. marts 2010

Statusnotat - emner:

Campusplan

Lokalplan

Vision

Hovedstruktur

Anvendelse

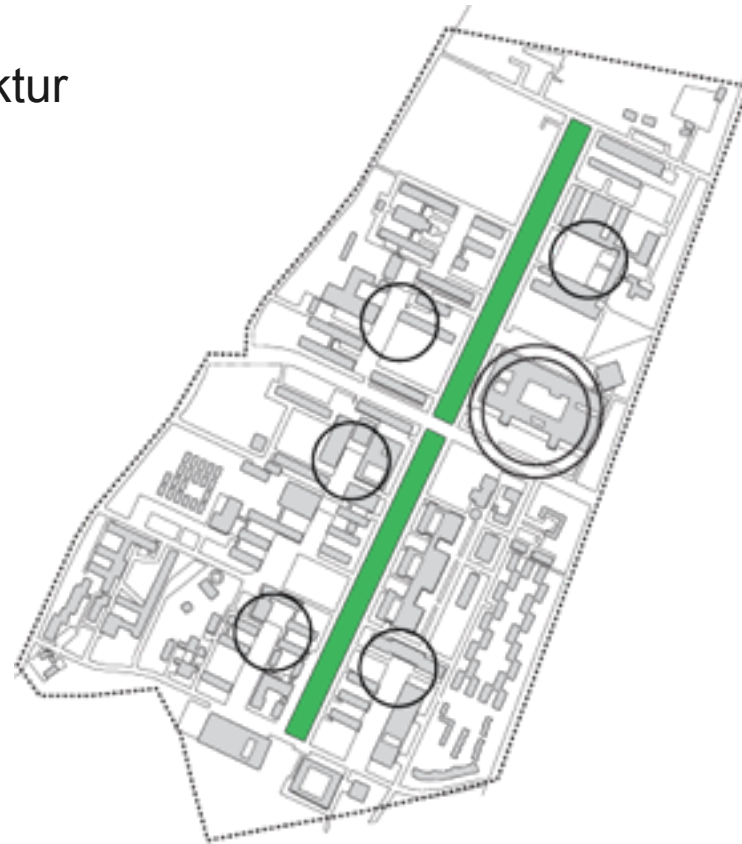
Bebyggelsesstruktur

Bygninger

Friarealer

Trafik

Bæredygtighed



Anvendelse: netværkscentre
- områder med koncentreret aktivitet.
- Her placeres de højeste bygninger.



Trafik: nye mønstre
- Lukning af indkørende trafik på Anker Engelunds Vej i vest.
- Intensivering af trafikken omkring Lundtoftegårdsvej og Motorvejen.



Trafik: parkering
- Parkering koncentrereres i Avenuen.
- Der frigøres plads til en udbygning i kvadranterne.

2. Planvision

Disposition

Friarealer

Byggezoner

Højder

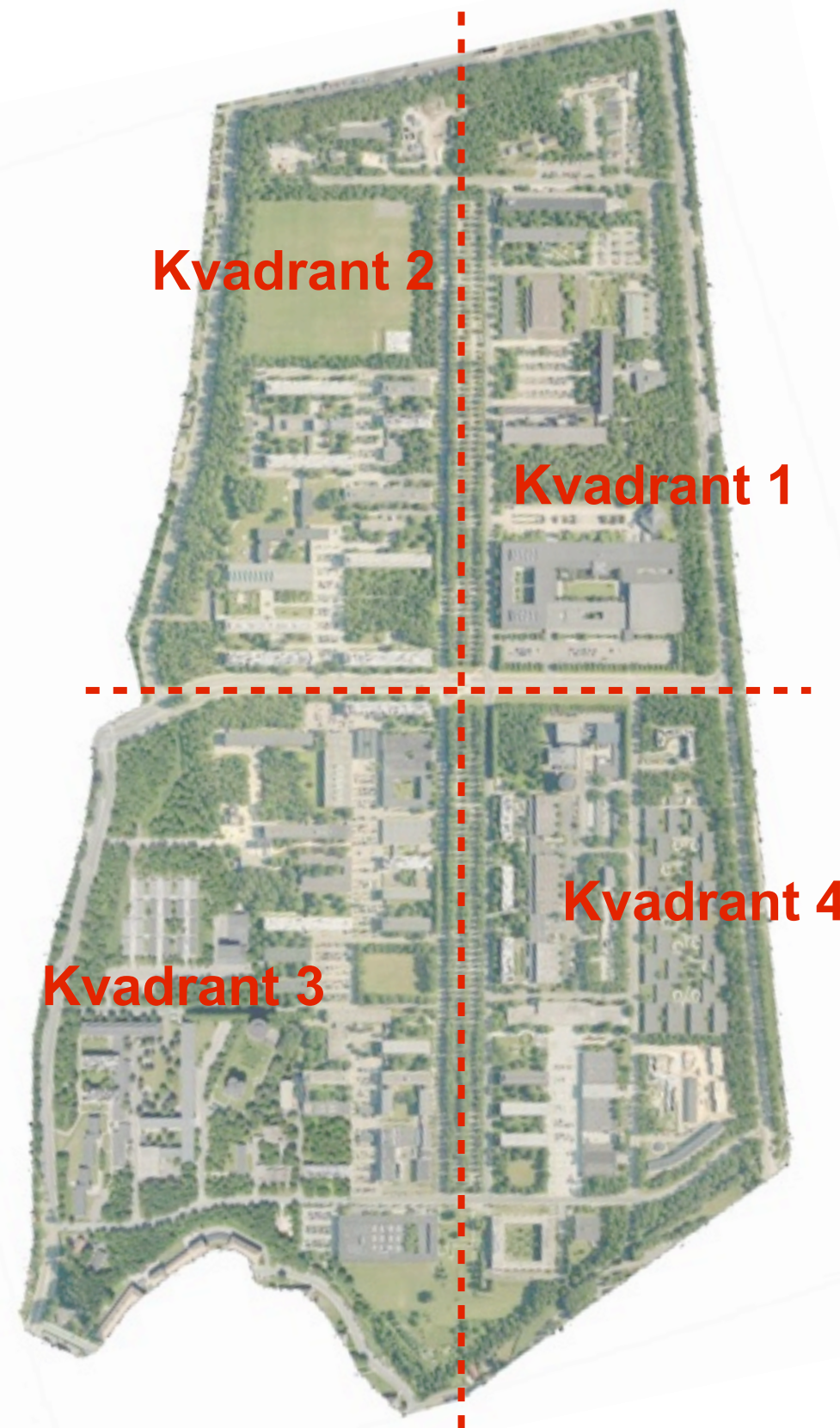
Byrum

Typologier

Materialer

Parkering

Trafik



2. Planvision - friarealer

Friarealer i periferien

Anbefaling til lokalplanen:

Lokalplan 196: Bebyggelsesprocenten på 50 % videreføres. Der er i dag bygget ca. 290.000m² på DTU. Med en bebyggelsesprocent på 50 % giver det mulighed for en samlet bebyggelse på ca. 500.000m². Den overskydende byggeret er således ca. 210.000m².

Byggelinjer som beskrevet i Lokalplan 196, § 6.5.1 og 6.5.2, langs med tilstødende veje, bl.a. til beskyttelse af skovbrynet, videreføres. De grønne områder, som beskrevet på kortbilag 3 i Lokalplan 196, skal fortsat friholdes for bebyggelse.

Ny lokalplan: Der indføres i den nye lokalplan byggelinjer, der skal sikre afstanden til Avenuen og øvrige hovedtrafikårer.



Historie

Friarealerne har ændret sig i takt med, at byggefeltene/byggezonerne er blevet klart defineret.

Status

Overordnet koncentrerer ny bebyggelse ved netværkscentrene mellem eksisterende bebyggelse, så skovbrynet og de grønne træk i periferien bevares.



2. Planvision - byggezoner

Fortætningszoner

Anbefaling til lokalplanen:

Lokalplan 196: På kortbilag 3 i Lokalplan 196 er indtegnet udfyldningsområder og nye bebyggelsesområder.

Ny lokalplan: I kommende lokalplan skelnes i stedet mellem fortætningszoner omkring netværkscentre og øvrig byggezone.

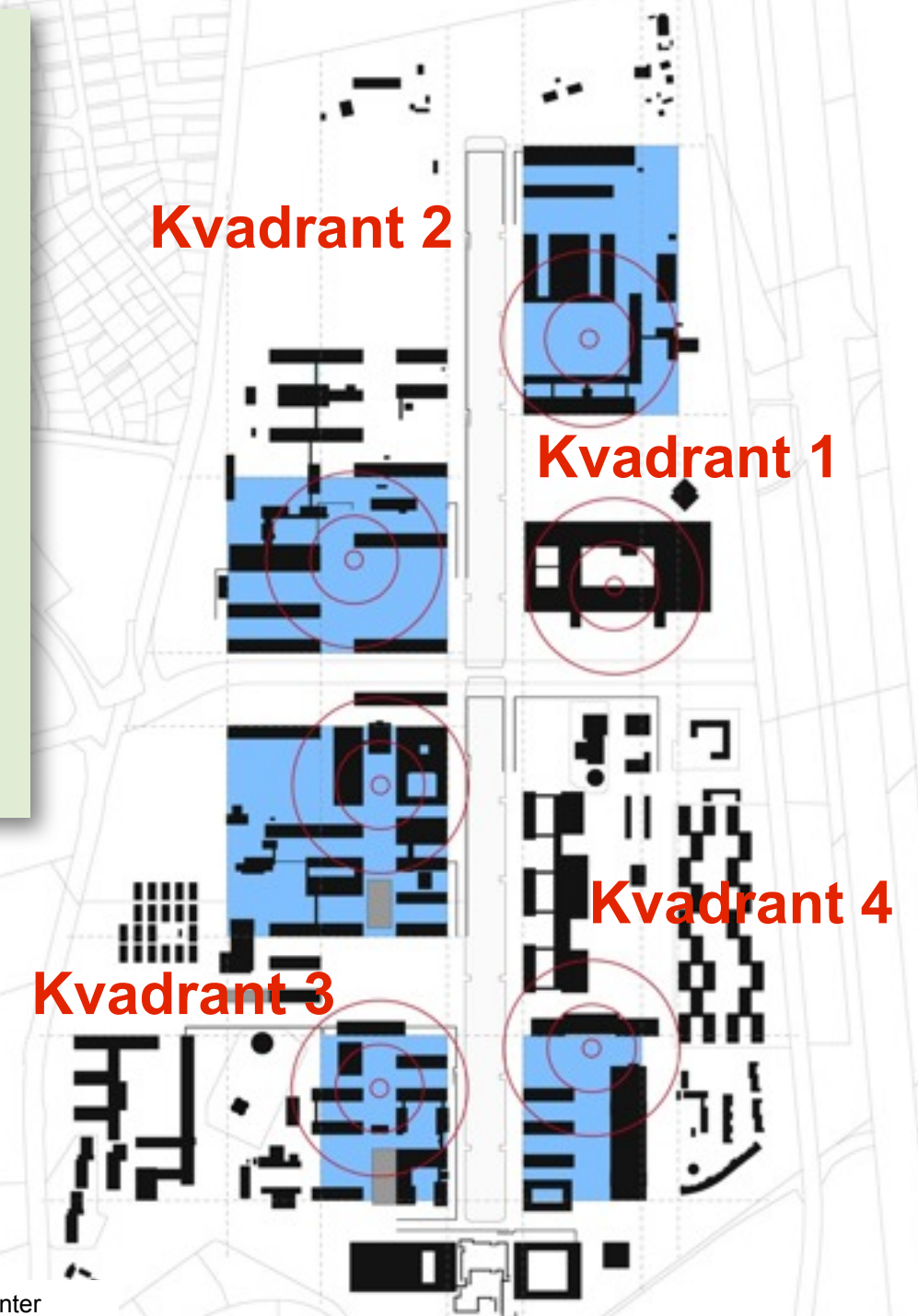
Historie

Byggefelterne har udviklet sig fra at være felter som udlagt i Campusplan 2008 og konkurrenceprogrammet fra 2009 optegnet efter historiske linjer i Koppels plan til at være byggezoner. Der er lodrette og vandrette modullinjer. De lodrette regulerer pladserne mellem bebyggelsen og de vandrette den lokale rytme og genkendelighed.

Desuden er der i processen arbejdet med lokaliseringsmuligheder for byggefelter omkring netværkscentrene.

Status

Det nuværende forslag indeholder en samlet fortætningszone omkring netværkscentrene, som er reguleret ud fra linjer i eksisterende bebyggelsesstruktur.



- Netværkscenter
- Fortætningszone max. 27m i højden (6 etager)
- Eksisterende bebyggelse
- Igangsat byggeri iht. Lokalplan 196

2. Planvision - højder

DTU set i forhold til Eremitageslottet

På baggrund af opmåling foretaget af JFA i efteråret 2010 fra Eremitageslottets trappe ses henover skovbrynet ved Ranglerne skorstenen fra varmeværket på DTU. Fra trappen kan man se den del af skorstenen, som er højere end kote +79.

Skorsten

Kote +116,6

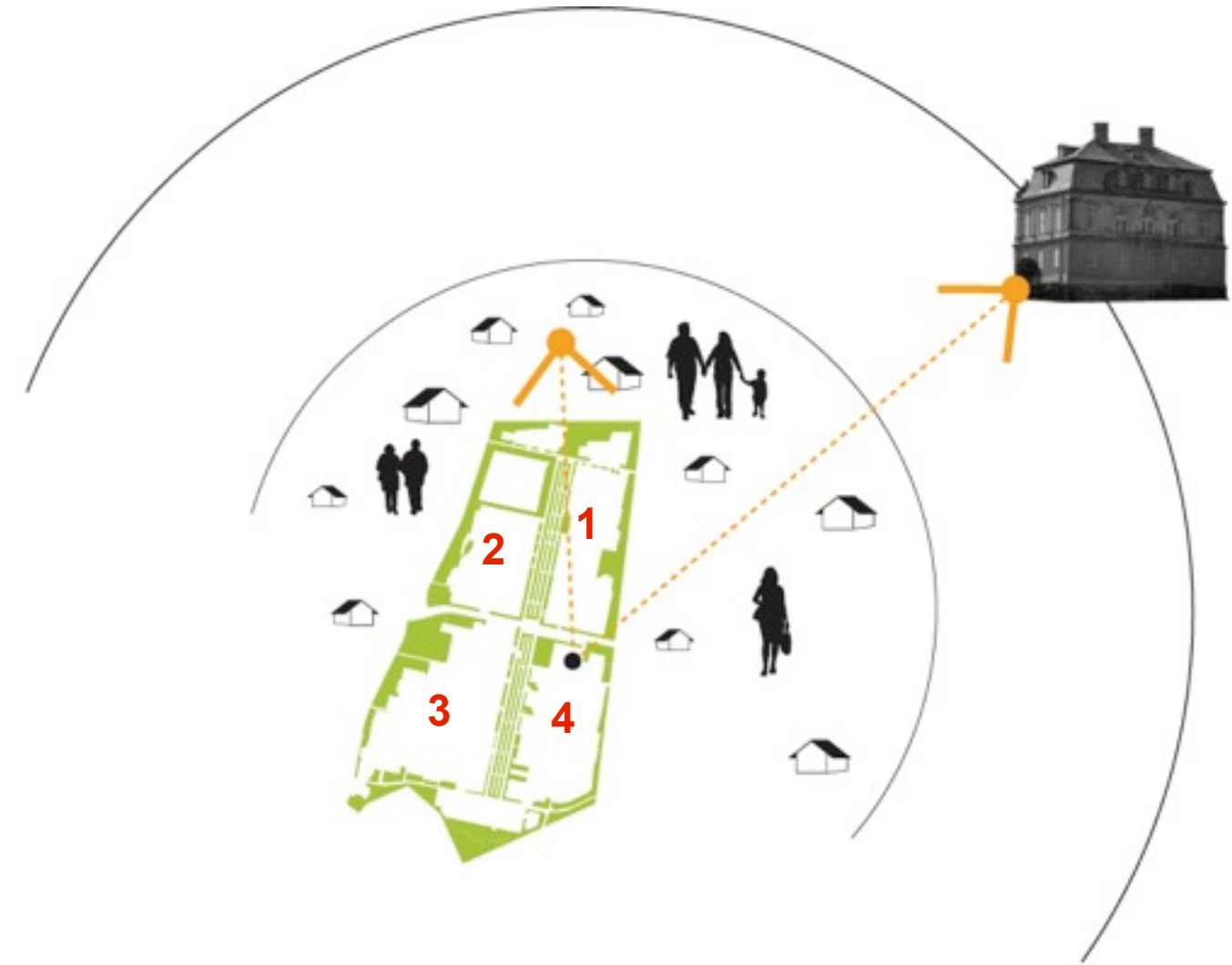
Kote +79

Lundtoftegårdsvej

Helsingørmotovejen

Skovbrynet

Eremitageslottet



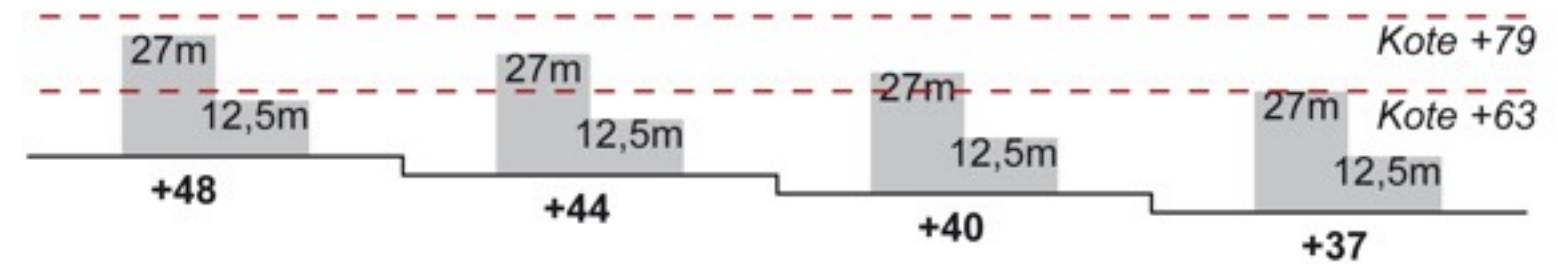
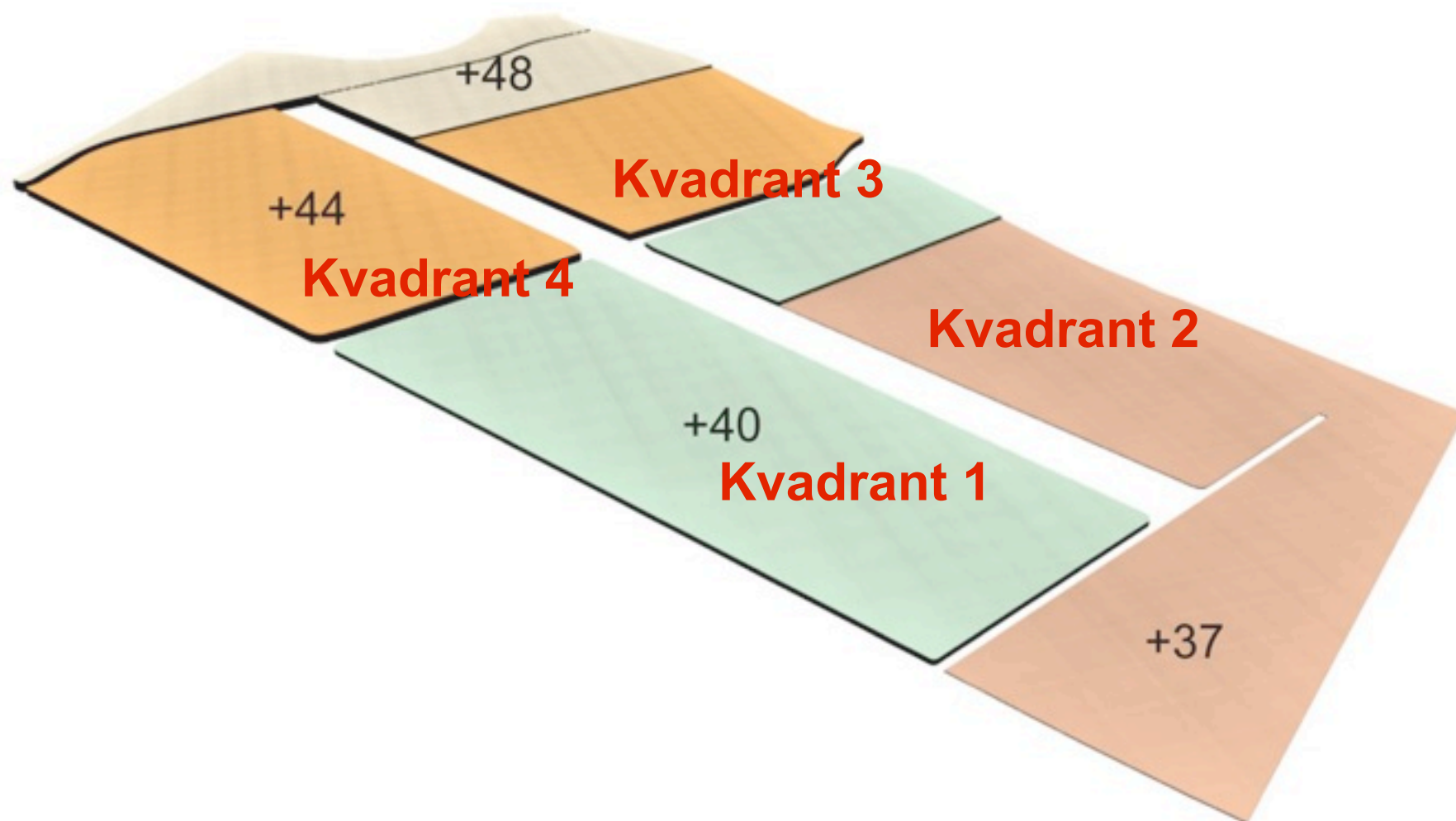
2. Planvision - højder

Nye højder på DTU

Anbefaling til lokalplanen:

Lokalplan 196: Bebyggelse uden for fortætningszonen skal overholde eksisterende krav til højder, som de fremgår af Lokalplan 196, § 6.3 og 6.4 dvs. 3 etager eller 12,5m over terræn. For skrå tage gælder begrænsningen kun facadehøjden i bygningens lave side. Intet punkt må overstige 20m over terræn og kote +63. Installationer på tage må overskride ovennævnte grænser med Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ny lokalplan: I fortætningszonen skal gælde nye bestemmelser for højder, en max facadehøjde på 27m med yderligere 6m til installationer på tage dog ikke højere end **kote +79**. Der tilføjes bestemmelser i lokalplanen omkring højder på skorstene.



Historie

Højder på DTU startede med at omhandle de visuelle markører i netværkscentrene. Markørerne kunne bygges op til kote +83, hvilket, på baggrund af kommunens kommentarer, udviklede sig til 36 meter over terræn. 36 meter i forhold til 27 meter, som var højden på den øvrige bebyggelse inden for byggefeltene, var for lille en forskel til, at de højeste bygninger kunne betragtes som visuelle markører. I Lyngby-Taarbæk Kommune var man heller ikke sikker på, om der vil være politisk opbakning til en maksimal højde på 36 meter, hvilket også var medvirkende til, at den højeste bebyggelse blev begrænset til 27m.

Status

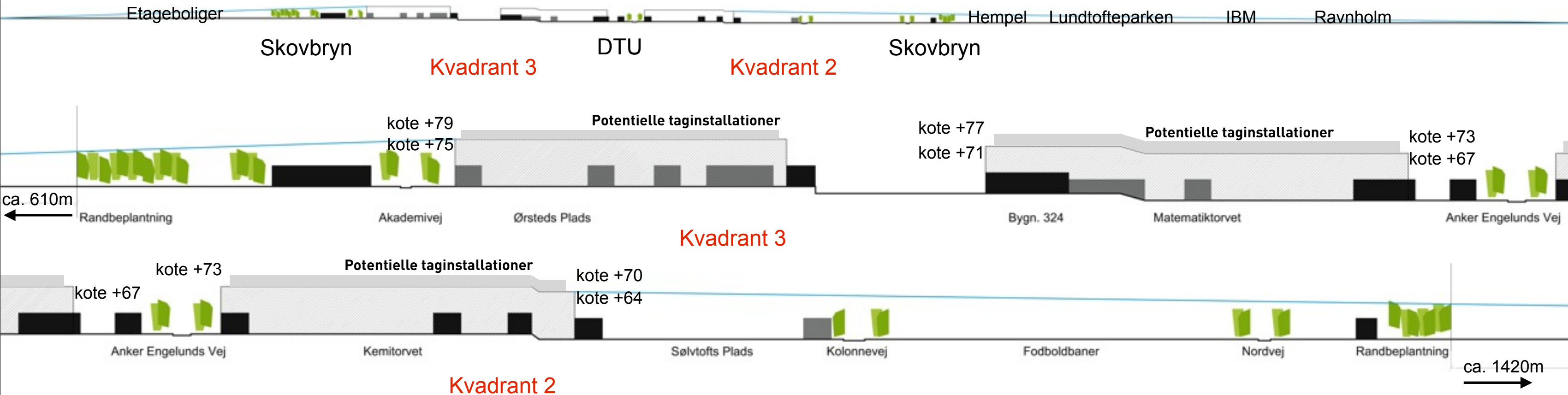
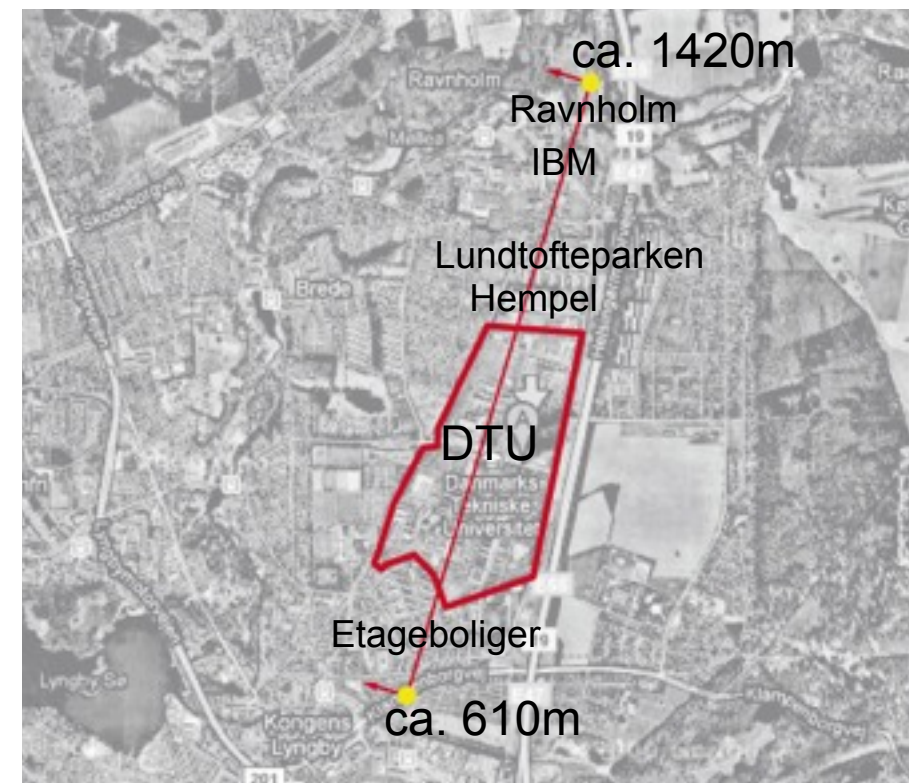
I seneste revidering er der således ingen bebyggelse over 27m, svarende til en max. kote på +75. Af hensyn til installationer på tage sættes koten til +79. Studier af højder på bygninger set fra omgivelserne peger ikke på, at kote +79 vil give væsentlige gener for naboer til området.

På seneste revidering er det således muligt at bygge op til 27m over terræn i fortætningszonerne, medens øvrig bebyggelse uden for byggefeltene kun kan opføres op til 12,5m over terræn som i Lokalplan 196. (Dog op til 20m for skrå tage).

2. Planvision - højder

Længdesnit gennem Kvadrant 2 og 3

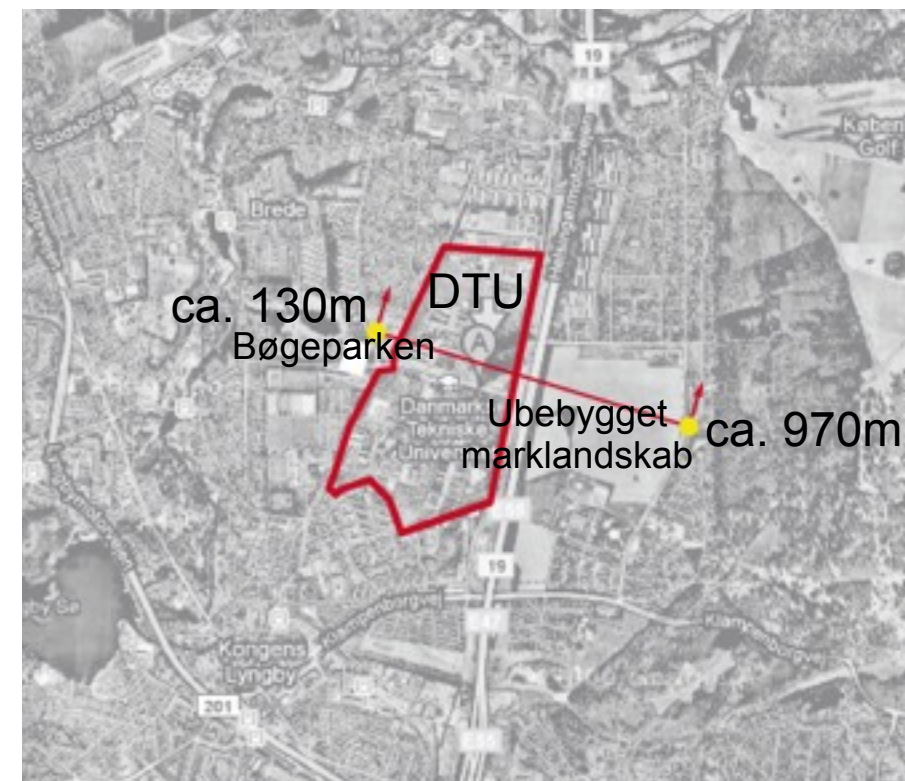
Fortætningszonerne vil teoretisk set kunne ses i en afstand fra skovbrynet svarende til angivelserne på vignetten til højre. Der er taget udgangspunkt i et 20 meter højt skovbryn og et fladt terræn. Om man faktisk kan se zonerne afhænger dog af evt. bebyggelse, terræn og bevoksning, som kan forstyrre synslinjen.



2. Planvision - højder

Tværsnit gennem Kvadrant 1 og 2

Fortætningszonerne vil teoretisk set kunne ses i en afstand fra skovbrynet svarende til angivelserne på vignetten til højre. Der er taget udgangspunkt i et 20 meter højt skovbryn. Om man faktisk kan se zonerne afhænger dog af evt. bebyggelse, terræn og bevoksning, som kan forstyrre synslinjen.



2. Planvision - højder

Princip for fortætningszone



Princip for fortætningszone

2. Planvision - højder

Princip for fortætningszone og potentielle bygninger

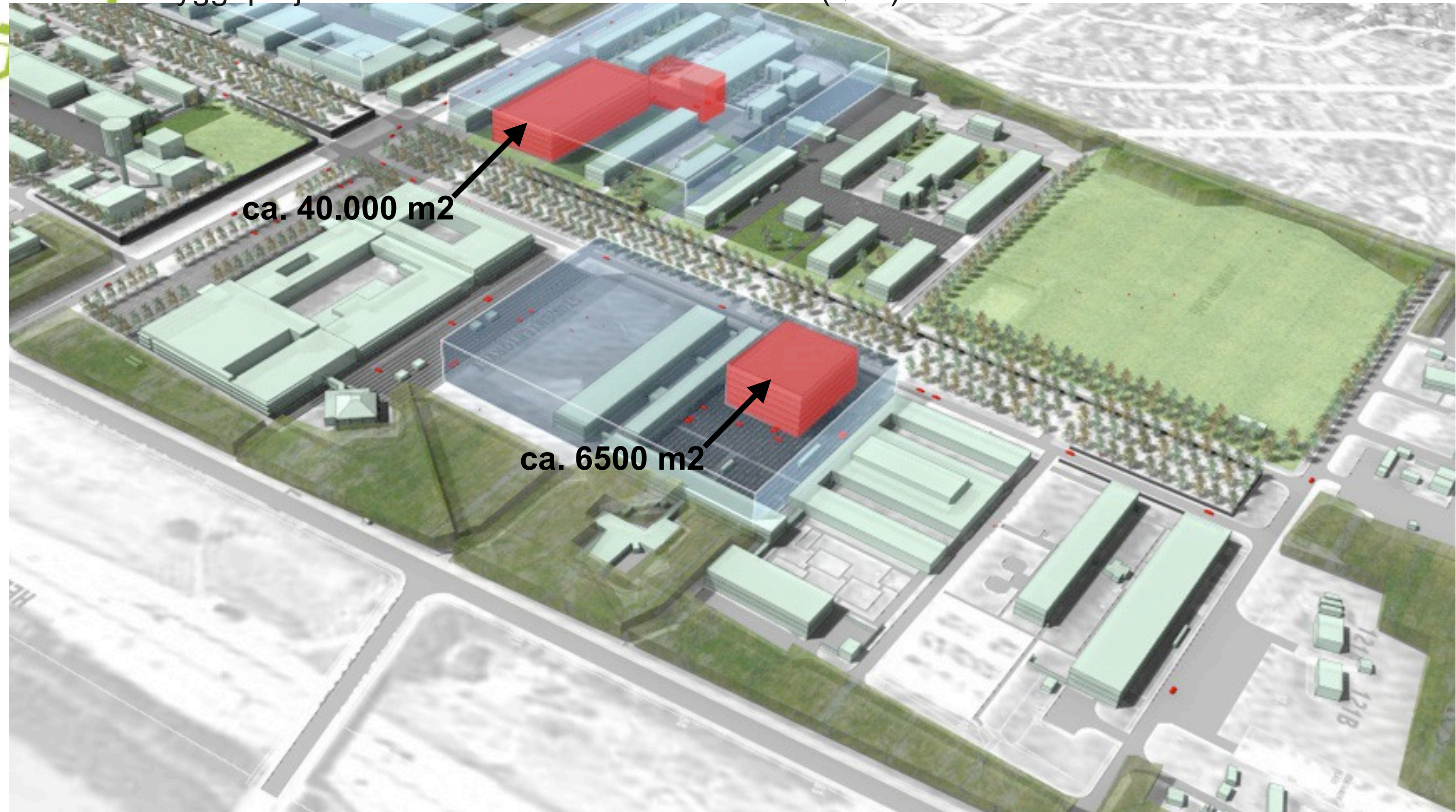


Princip for fortætningszone

Potentielle bygninger

2. Planvision - højder

Aktuelle byggeprojekter indeholdt i de viste voluminer (rødt)



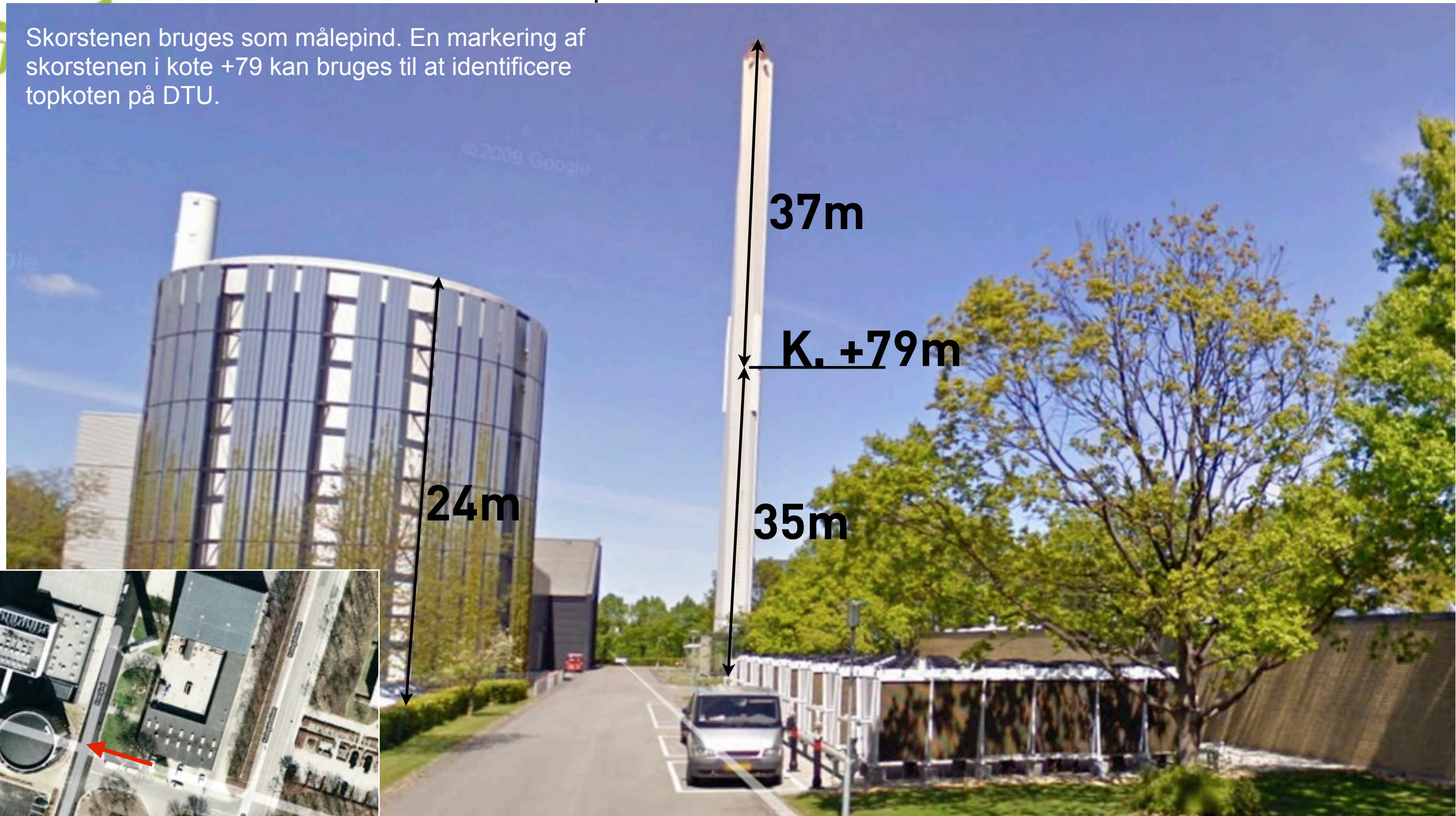
ca. 40.000 m²

ca. 6500 m²

2. Planvision - højder

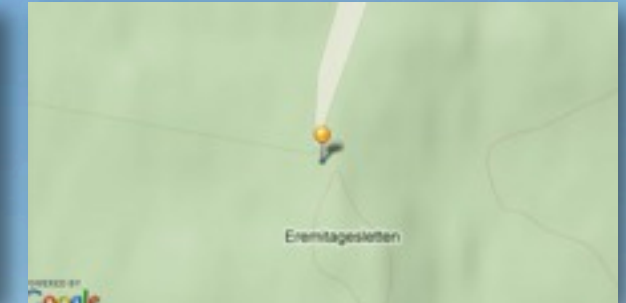
Kraftvarmeværkets skorsten som målepind

Skorstenen bruges som målepind. En markering af skorstenen i kote +79 kan bruges til at identificere topkoten på DTU.



2. Planvision - højder

Indkig fra Eremitageslottet efterår 2010



2. Planvision - højder

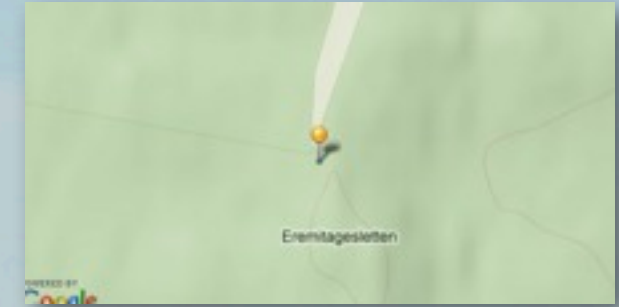
Indkig fra Eremitageslottet efterår 2010



2. Planvision - højder

Indkig fra Eremitageslottet efterår 2010

Kote +79 anes fra trappen på Eremitageslottet - bebyggelse på DTU vil ikke være synlig fra slottets trappe.



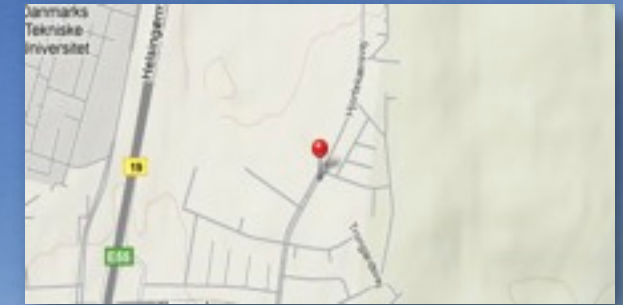
10x Zoom

K. +79m



2. Planvision - højder

Indkig fra Hjortekærsvej



2. Planvision - højder

Indkig fra Hjortekærsvej

- Fortætningszonerne er synlige over skovbrynet i Kvadrant 1 og 2.
- Potentielle bygninger er primært synlige i Kvadrant 1.



2. Planvision - højder

Indkig fra Hjortekærsvej

- Potentielle taginstallationer 6m over de potentielle bygningers tagplan er synlige.



2. Planvision - højder

Indkig fra Hjortekærsvej



2. Planvision - højder

Indkig fra Hjortekærsvej

- Fortætningszonerne er synlige over skovbrynet.
- Potentielle bygninger ses primært i Kvadrant 2 og 4.



2. Planvision - højder

Indkig fra Hjortekærsvej

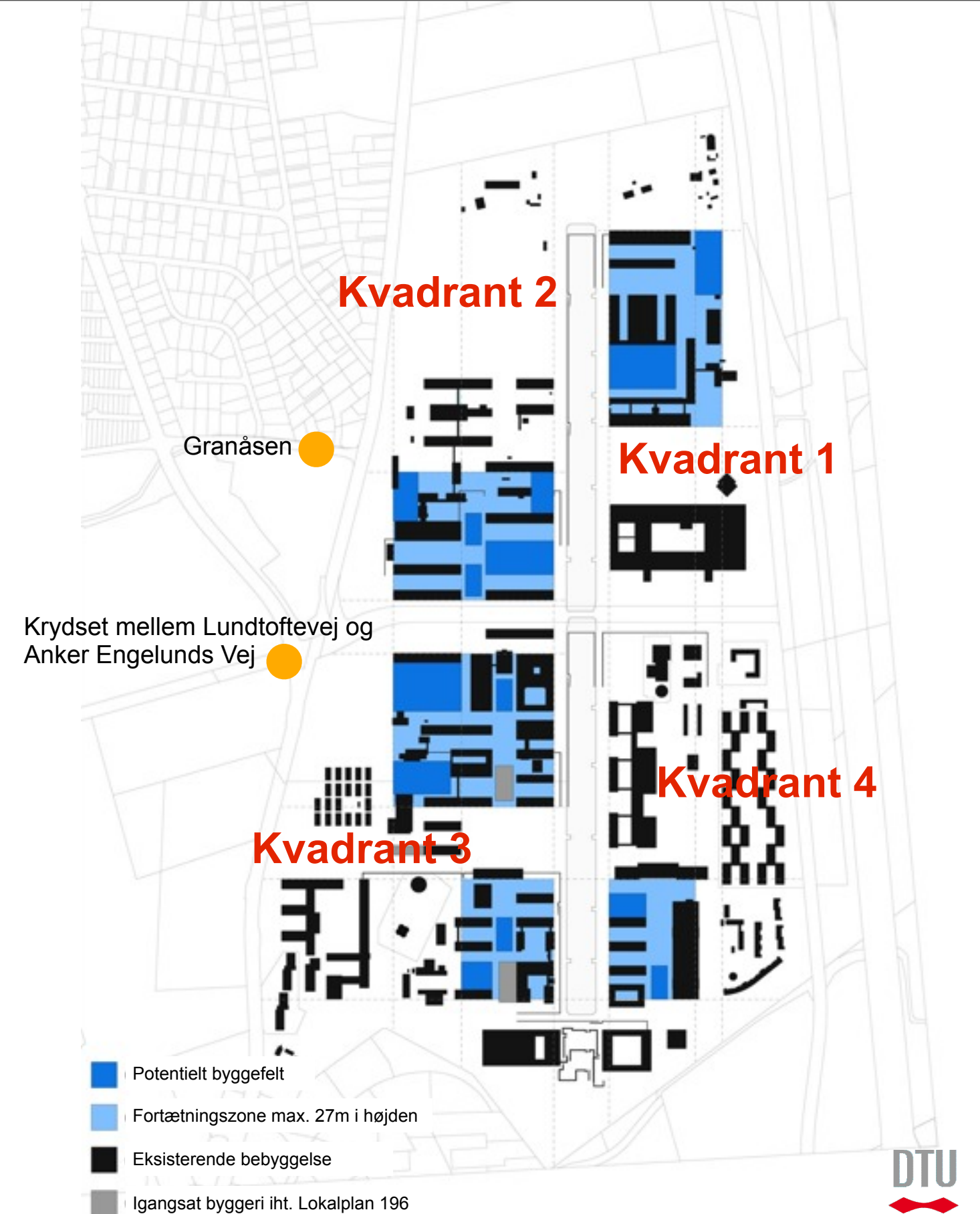
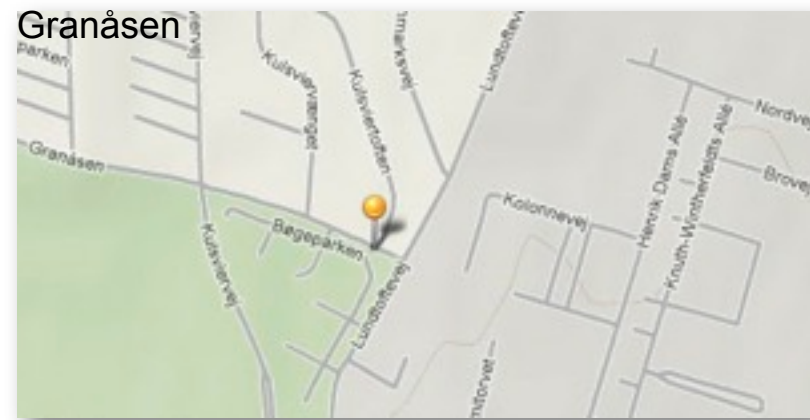
- Potentielle taginstallationer 6m over de potentielle bygningers tagplan er synlige.



2. Planvision - højder

Fortætningszone omkring Kvadrant 2

Fortætningszonen omkring Kvadrant 2 ligger tæt på skovbrynet og de tilstødende villaområder, hvorfor denne zone i det følgende beskrives indgående. Der gives for hvert billede to scenarier for potentielle bygninger.



2. Planvision - højder

Indkig fra Granåsen



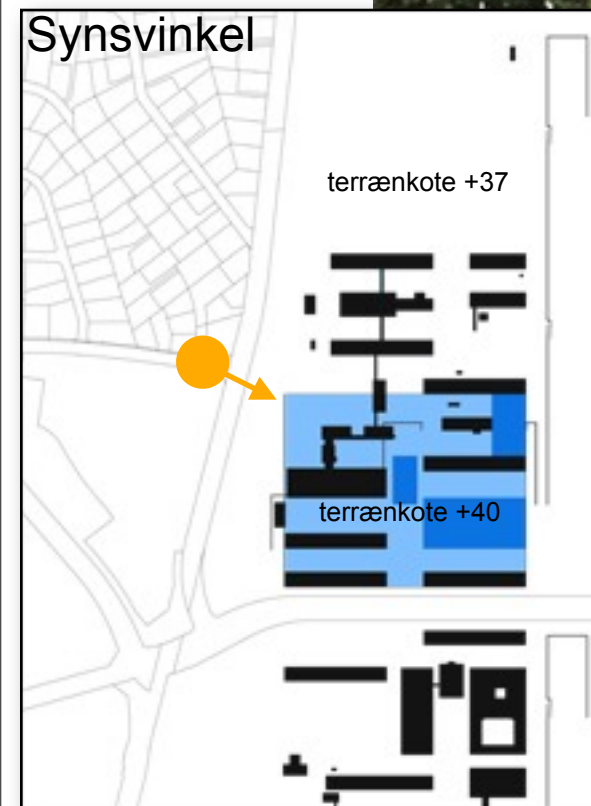
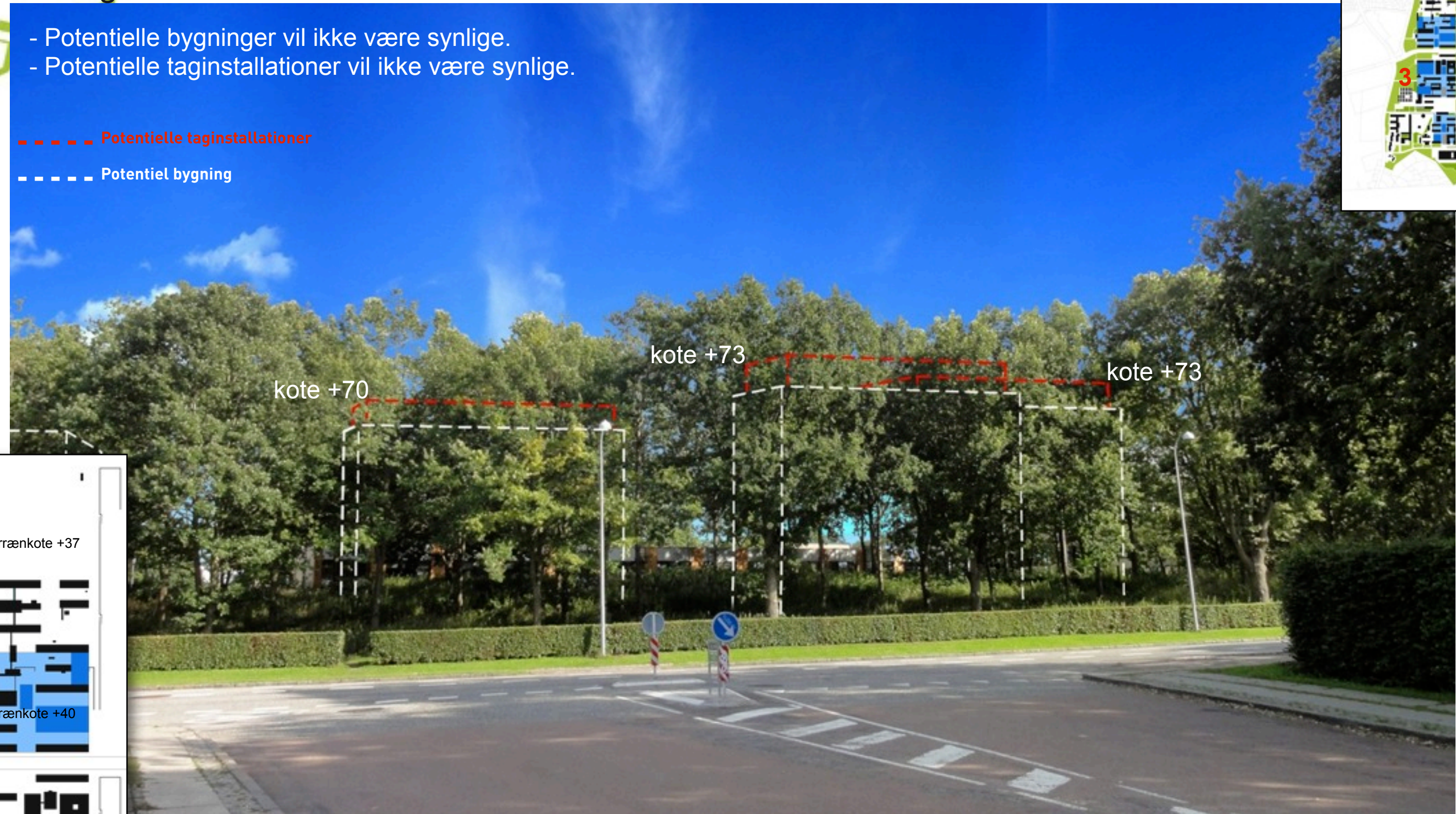
2. Planvision - højder

Indkig fra Granåsen - scenarie 1

- Potentielle bygninger vil ikke være synlige.
- Potentielle taginstallationer vil ikke være synlige.

--- Potentielle taginstallationer

--- Potentiel bygning



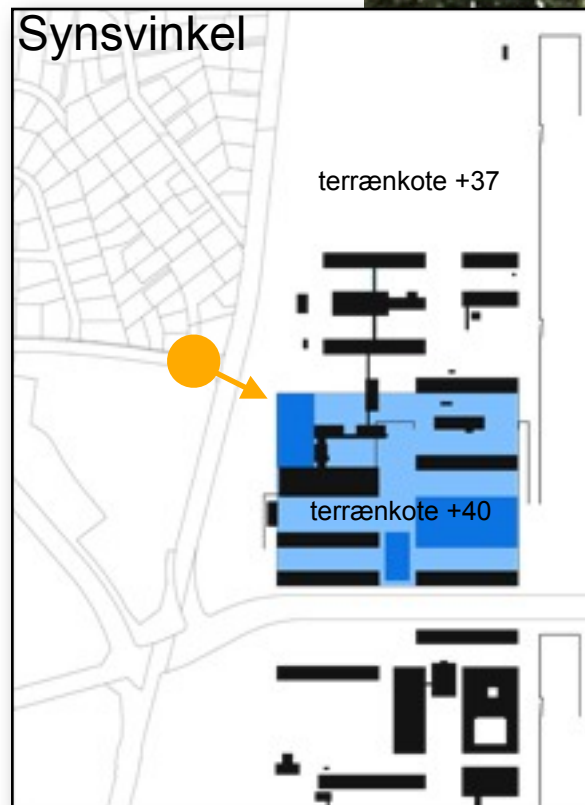
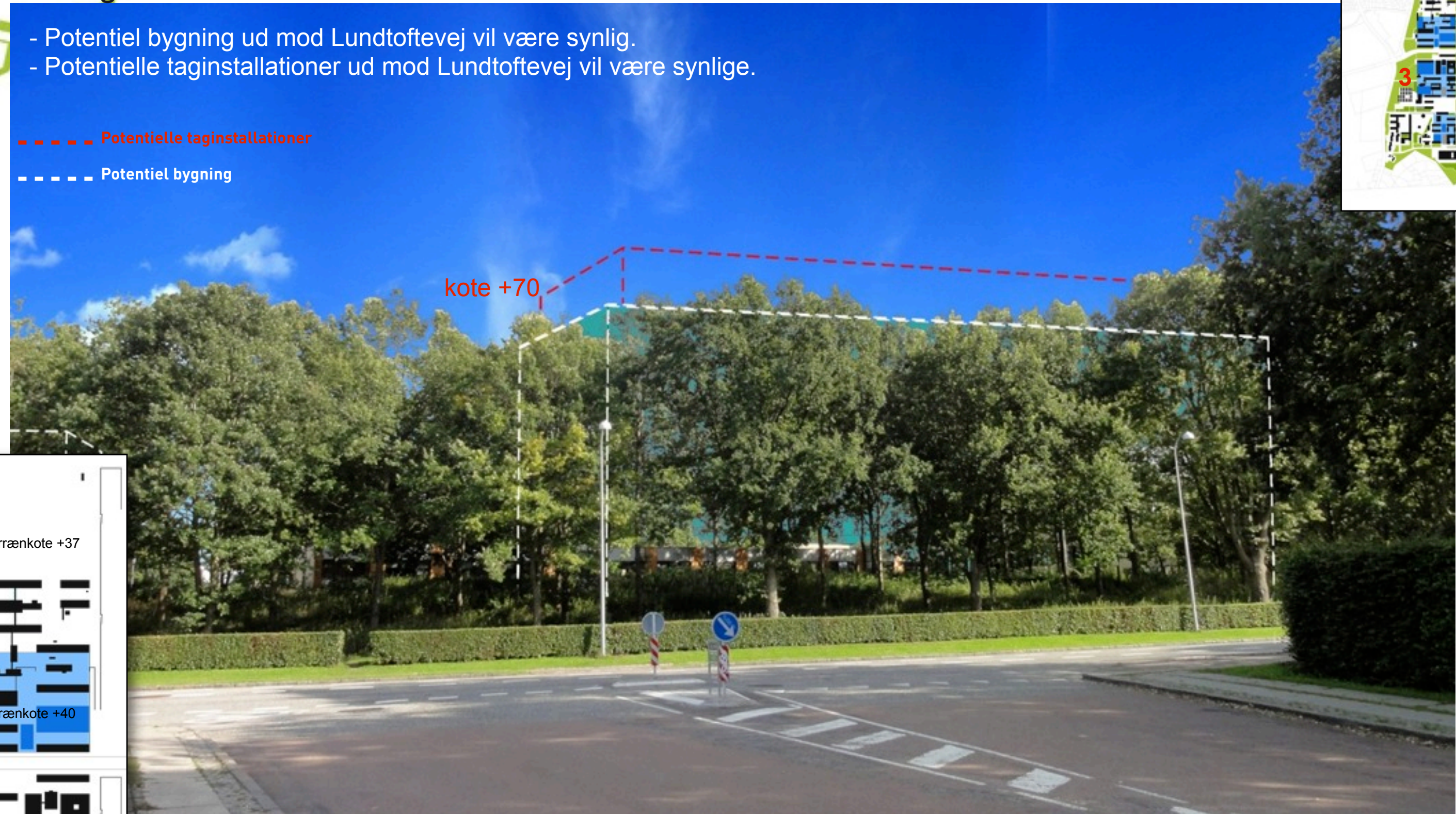
2. Planvision - højder

Indkig fra Granåsen - scenarie 2

- Potentiel bygning ud mod Lundtoftevej vil være synlig.
- Potentielle taginstallationer ud mod Lundtoftevej vil være synlige.

----- Potentielle taginstallationer

----- Potentiel bygning



2. Planvision - højder

Indkig fra krydset mellem Lundtoftevej og Anker Engelunds Vej



2. Planvision - højder

Indkig fra krydset mellem Lundtoftevej og Anker Engelunds Vej - scenarie 1

- Potentiel bygning beliggende ved Kemitorget vil være synlig.
- Potentielle taginstallationer vil være synlige.

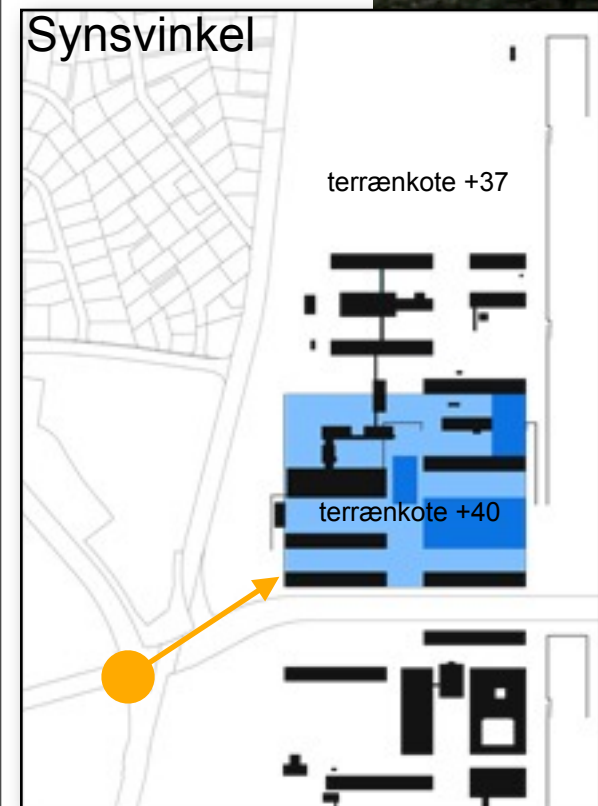
--- Potentielle taginstallationer

--- Potentiel bygning



kote +73

kote +73



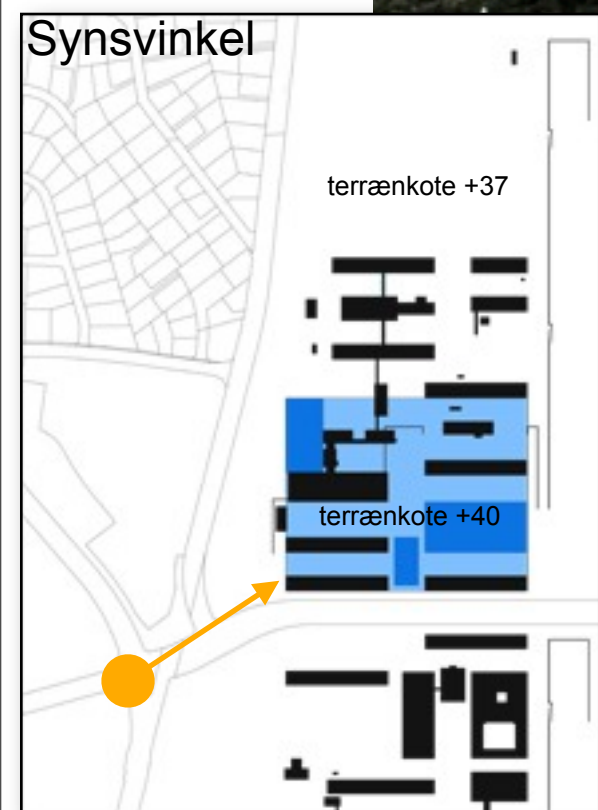
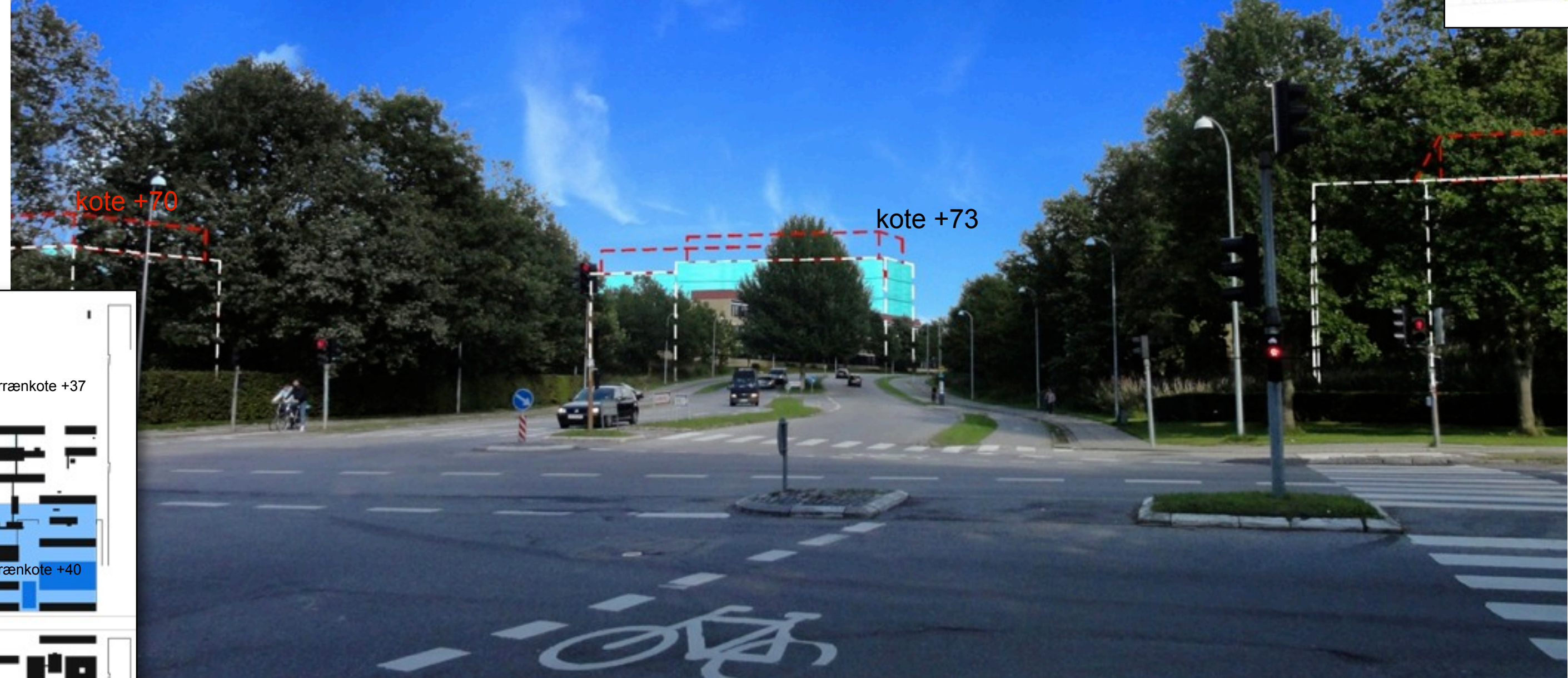
2. Planvision - højder

Indkig fra krydset mellem Lundtoftevej og Anker Engelunds Vej - scenarie 2

- Potentielle bygninger ved og på Kemitorget vil være synlige.
- Potentielle taginstallationer vil være synlige.

--- Potentielle taginstallationer

--- Potentiel bygning



2. Planvision - byrum

Udveksling mellem plads og bygning / Avenuen og netværkscenteret

Anbefaling til lokalplanen:

Ny lokalplan: I den nye lokalplan skal det være et krav til ny bebyggelse i fortætningszonen, at underetagen er åben og tilgængelig, så campuslivet understøttes i netværkscentrene.



Historie

Byrummene blev allerede i opstartsfasen beskrevet indgående, det har været strategien at nedskalere de store pladser i netværkscentrene med ny bebyggelse. Materiale om byrum vil være værdifuldt materiale for udarbejdelsen af en helhedsplan for kvadranterne, som kan bruges i forbindelse med den løbende udbygning af campus.

Status

Der er lagt vægt på en udveksling mellem inde og ude, dvs. at stueetagen som minimum skal være åben, for at bebyggelse på den måde inddrager og indtager byrummet.



- Hovedindgang til netværkscentre
- Netværkscentre
- Eksisterende bebyggelse
- Igangsat byggeri iht. Lokalplan 196

Juul | Frost Arkitekter oktober 2010

2. Planvision - typologier

Anbefaling til lokalplanen:

Lokalplan 196: Af Lokalplan 196, § 6.8 fremgår det, at bebyggelse i udfyldningsområder skal opføres i harmoni med eksisterende bebyggelsesplan og fortrinsvis som længehuse, med tagformer der harmonerer med den eksisterende bebyggelsesplan. Sammenbygninger af længehuse kan foregå med lette bygningskroppe. Disse bestemmelser fastholdes uden for fortætningszonerne.

Ny lokalplan: Den nye lokalplan skal give plads til identitetsskabende byggeri inden for fortætningszonerne, der understøtter netværkscenterets mål om at skabe liv, synlighed af campusaktiviteter og studiefaciliteter. Bestemmelser skal være så præcise, at lokalplanpligten opfyldes i indeværende lokalplan, således at der ikke skal udarbejdes projektlokalplaner inden for fortætningszonerne.

Historie

Typologierne blev beskrevet i opstartsfasen med baggrund i en registrering af eksisterende bebyggelse på DTU. Her var det bl.a. facaderytme og proportionering, der var emnerne. Kommunen har lagt stor vægt på respekten for den eksisterende længehusbebyggelse, der beskrives som legoklodser, der kan bruges til at modulere nye bebyggelser. Senere indførtes en zone omkring Avenuen, hvor den eksisterende bebyggelse i særlig grad skulle respekteres. Her kunne der kun bygges 6 etager og det var et krav fra kommunen at 2. og 3. etage skulle bygges helt ud til byggefeltets kant, så der blev skabt en reference til de eksisterende treetagers længehuse. Dette princip blev senere afløst af et krav om, at skellet mellem 3. og 4. etage skulle markeres.

Status

I fortætningszonen lægges op til nye bebyggelsesformer, medens bebyggelse uden for zonen skal respektere eksisterende bebyggelse.



2. Planvision - materialer

Anbefaling til lokalplanen:

Lokalplan 196: Materialebeskrivelsen for bebyggelse uden for fortætningszonen bygger på Lokalplan 196, § 7.1, hvoraf det fremgår, at bygningskarakteren enten tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til materialevalg og facadeudtryk eller udføres som lette, transparente bygninger (stål, glas eller lignende).

Ny lokalplan: I fortætningszonen skal der gives mulighed for en større mangfoldighed af materialer. Der er udarbejdet en materialepalet med inspiration fra DTU, der udover glas og stål tæller nedenstående materialer.

Historie

Materialerne er blevet beskrevet af flere omgange, og kommunen har kommenteret på de foreslåede materialer, der var tænkt som eksempler på forskellige materialekarakterer. Der er vist eksempler på rustikke materialer, der passer ind i den eksisterende bebyggelse og eksempler på materialer, som differentierer sig fra den eksisterende bebyggelse.

Status

Det skal være muligt at bygge i et moderne formsprog med moderne materialer særligt i fortætningszonen.



kobber

sandsten

beton

mursten med
beplantning

brosten

gule mursten

metalplader

betonsten



2. Planvision - parkering

Disponering af parkeringsarealer

Anbefaling til lokalplanen:

Ny Lokalplan: Parkering skal koncentreres i Avenuen i forbindelse med en udbygning af kvadranterne. Parkering i Avenuen kan desuden optimeres. Af Lokalplan 196, § 5.2.1 og 5.2.2 fremgår en parkeringsnorm på 1 plads pr. 100m² etageareal. Denne norm sættes i stedet til 1. plads pr. 200m² etageareal, idet der samlet set er parkeringspladser nok på DTU.



Primær parkering i Avenuen - 1078 P-pladser



Sekundær parkering i kvadranterne



Historie

Parkering på DTU vil flere steder blive nedlagt i forbindelse med udbygning af byggefelter placeret ovenpå eksisterende parkeringspladser. Der er i dag parkering nok på DTU og som underlag for diskussionen om placering af byggefelter har det hele tiden været hensigten, at parkering primært skal foregå i Avenuen.

Status

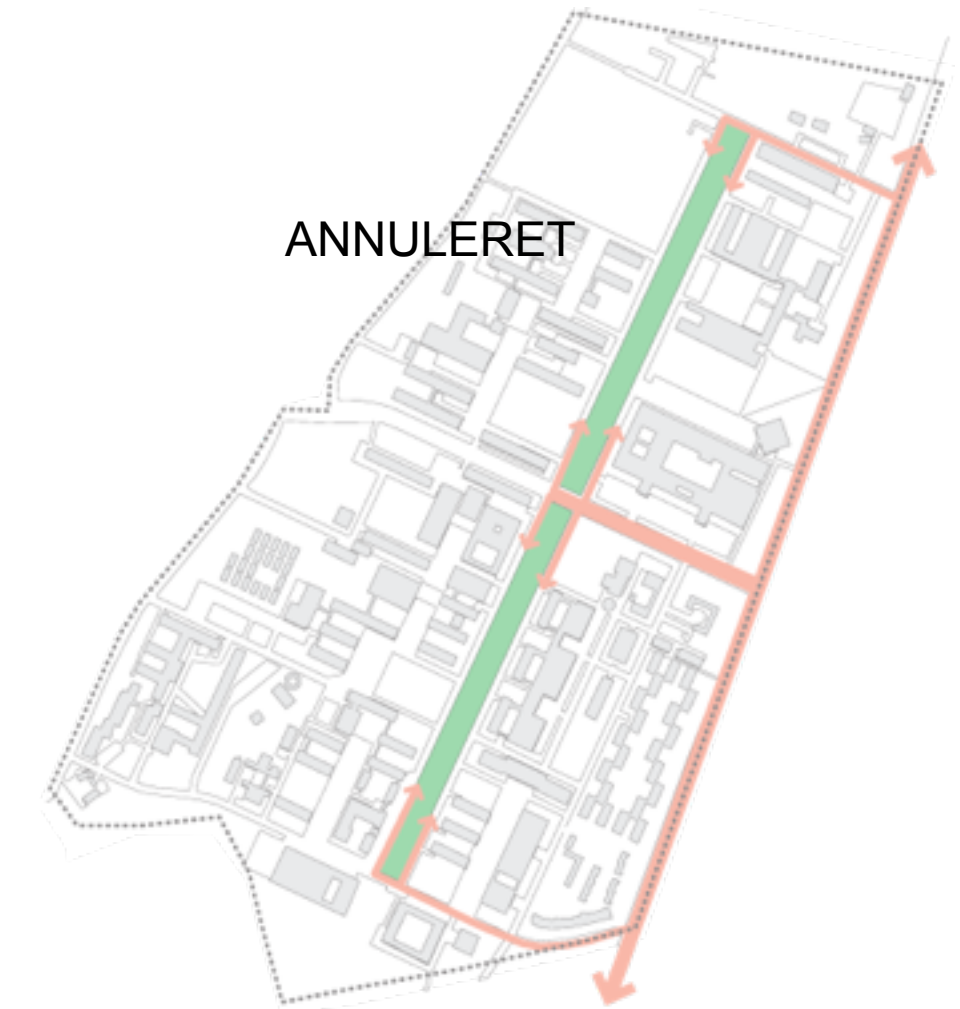
Der er 1078 parkeringspladser på Avenuen i dag. Med et fuldt udbygget DTU på 500.000m² og med en parkeringsnorm i den nuværende lokalplan på 1 plads pr. 100m² etageareal, vil det kræve 5000 parkeringspladser i alt på DTU, hvoraf 4000 i så fald skal placeres i Kvadranterne, hvilket er i strid med statusnotatets ide om en differentiering af den bløde og hårde trafik på DTU. Parkering vil løbende blive ajourført, således at der udlægges parkering i forbindelse med nybyggeri om nødvendigt.

2. Planvision - trafik

Fra bil til cykel

Anbefaling til lokalplanen:

Ny lokalplan: Den nye lokalplan indeholder ikke ændringer i trafikken, som ikke kan udføres indenfor rammerne af eksisterende lokalplan.



Nedtoning af biltrafik - opprioritering af cykeltrafik

Historie

I statusnotatet var beskrevet en lukning af Anker Engelunds Vej i vest for indkørende trafik. Denne løsning skulle nedtrappe den gennemkørende trafik. Løsningen er i flere omgange blevet afvist af Lyngby-Taarbæk Kommune, senest er det blevet nævnt, at en sådan løsning i hvert fald vil kræve en trafikanalyse foretaget af fagkonsulent. Løsningen er ikke længere aktuel.

Status

DTU satser på en nedtoning af biltrafikken til fordel for cykeltrafikken. Dette kan bl.a. effektueres med nyanlagte cykelstier, cykelparkering, hastighedsdæmpning, fodgængerfelter, forbedret busstoppesteder, flere cykelstier, bedre belysning og generelt bedre udsyn.

Notat om ændringsforslag til lokalplanforslag 219 efter fornyet høring fra den 10. september til den 30. september.

De nedenstående ændringer er undtaget mindre rettelser til lokalplanens redegørelse.

1. Bevaringsværdige bygninger.	
Kortbilag 2A og 2B i fornyet høringsmateriale	Rettelse af kortbilag 2A og 2B
<p>Kortbilagene har markeret bevaringsværdige bygninger med bevaringskarakter 3. I løbet af den fornyede høring september/oktober 2010 udgik 3 bevaringsværdige bygninger: Gustav Adolphsvej 11. Landmålervej 8, Trongårdsvej 11.</p> <p>Til gengæld blev bygningerne inden for delområde 2 og 3 markeret som bevaringsværdige da de er omfattet af bevaringsbestemmelser i lokalplanen.</p>	<p>Der tilføjes følgende nye bygninger som bevaringsværdige:</p> <p>Lundtoftevej 298, Rævehøjvej 2, Dyrehavegårdsvej 24C, Dyrehavegårdsvej 26, Hjortekærvej 12, Ved Fortunen 2A, Ved Fortunen 29, Trongårdsvej 12E, del af Trongårdsvej 12F, Trongårdsvej 37A, Boveskovvej 10, Fortunvænget 10 og Fortunvænget 14. Vandtårn på Trongårdsvej 18</p> <p>Følgende bygning <i>fjernes</i> som bevaringsværdig: - Gustav Adolphs Vej 5.</p>
<p>Begrundelse: I forbindelse med den første høring af lokalplan 219 modtog kommunalbestyrelsen en indsigelse fra Bygningskultur Foreningen, som rettede sig mod, at bygninger med bevaringsværdi 4 ikke var udpeget som bevaringsværdige i lokalplanen.</p> <p>På baggrund af indsigelsen har Teknisk Forvaltning afholdt en række møder med foreningen. På møderne er områdets bygninger med nuværende bevaringsværdi 4 gennemgået for at validere afgrænsningen mellem bevaringsværdi 3 og 4. Udpegningen af de "nye 3'ere" er sket ud fra to aspekter: Dels at bygninger med en særlig arkitektonisk kvalitet udpeges, dels at bygninger med en særlig kulturhistorisk værdi udpeges. Bygningerne vil herefter blive markeret som bevaringsværdige i lokalplan 219, og deres bevaringsværdi vil blive opgraderet i Kulturarvsstyrelsens database for bevaringsværdige bygninger.</p> <p>Med hensyn til ejendommen Gustav Adolphs Vej 5 er der foretaget en besigtigelse. Det er ud fra besigtigelsen vurderet, at bygningen bør omklassificeres fra bevaringsværdi 3 til bevaringsværdi 4, idet ejendommen er tidstypisk men ikke blandt de bedste og mest fremtrædende eksempler på sin stilart.</p>	
2. Bevaringsværdige træer	
Kortbilag 2B i fornyet høringsmateriale	Rettelse af kortbilag 2B
<p>Det fornyede kortmateriale 2B indeholder markering af bevaringsværdige træer</p>	<p>Markering af træ ud for Trongårdsvej 35 fjernes.</p> <p>Markering af træ ud for Fortunparken 34 fjernes.</p>
<p>Begrundelse: Træet ved Trongårdsvej 35 er sygt. Træet ved Fortunparken 34 er stærkt beskåret.</p>	

3. Delområde 3 – Langs Hegnet	
Pkt. 6.3.1 i fornyet høringsmateriale	Rettelse af pkt. 6.3.1
<p>”Der må opføres carport på max. 20 m² til de ejendomme, hvor garagen oprindeligt er integreret i boligen. Carporten skal placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 3.</p> <p>Alternativt kan koteletgrundene på matrikel 15 hd, 15 hc, 15 hb, 15 ha, 15 gæ, 15 gz og 15 gy opføre én dobbeltcarport på max. 40 m² som deles mellem to nabomatrikler. Carporten skal placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 5.”</p>	<p>”Der må opføres carport på max. 20 m² til de ejendomme, hvor garagen oprindeligt er integreret i boligen. Carporten skal placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 3.</p> <p>Alternativt kan koteletgrundene på matrikel 15 hd, 15 hc, 15 hb, 15 ha, 15 gæ, 15 gz og 15 gy hver opføre én carport på max. 20 m² inden for byggefeltet vist på kortbilag 5. Carporten kan sammenbygges med naboens carport så der opføres én delt dobbeltcarport på max. 40 m².”</p>
Pkt. 8.3.4, 2. afsnit i fornyet høringsmateriale	Pkt. 8.3.4, 2. afsnit tilføjes
<p>”Taget skal være med ensidig taghældning, som en forlængelse af den eksisterende taghældning på huset, jf. kortbilag 3. Taget skal være beklædt med røde, uglaserede vingeteglsten.”</p>	<p>”Carporte, der opføres inden for byggefeltet som vist på bilag 5 skal opføres med ensidig taghældning mod bagsiden, og taget skal beklædes med røde vingeteglsten, sort tagpap eller klare plastplader.”</p>
Bilag 5 i fornyet høringsmateriale	Rettelse af bilag 5
<p>Bilaget indeholder byggefelt til dobbeltcarport til koteletgrundene i delområde 3.</p>	<p>Byggefeltet udvides til 15 m x 7 m.</p>
<p>Begrundelse:</p> <p>Det oprindelige lokalplanforslag 219 indeholdt mulighed for, at kun ejendomme, som havde en integreret garage kunne opføre en carport på max. 20 m². Det fornyede høringsmateriale foreslog som alternativ, at koteletgrundene kunne opføre én dobbeltcarport på max. 40 m² som blev delt mellem to nabomatrikler. Det betød, at ejendomme på koteletgrunde som havde en fritliggende garage også kunne opføre en carport.</p> <p>Teknisk Forvaltning finder, at dobbeltcarporten også kan udføres som enkeltcarport til den ene ejendom uden det vil forringe området karakter. Derudover kan byggefeltet udvides mod vest, så man har mere spillerum til at etablere carporten(e).</p> <p>Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at give mulighed for opførelse af carport mod den eksisterende garage da dette vil sløre den tydelige bebyggelsesstruktur med de fritliggende garager.</p>	
Nuværende pkt. 8.3.1 i lokalplanen	Rettelse af pkt. 8.3.1
<p>”Tage skal fremstå med røde, uglaserede vingeteglsten. Der må i hver tagflade på boligerne isættes i alt 2 mindre ovenlysvinduer på max. 0,8 m i højde og 0,6 m i bredde. Vinduerne skal placeres så overkanterne flugter hinanden på den enkelte ejendom.”</p>	<p>”Tage skal fremstå med røde, uglaserede vingeteglsten. Der må i tagflade med badeværelse og bryggers isættes i alt 2 ovenlysvinduer på max. 1 m i længden og 0,8 m i bredden. Vinduerne skal placeres så overkanterne flugter hinanden på den enkelte ejendom. Der må ikke isættes yderligere vinduer.”</p>
<p>Begrundelse:</p> <p>De eksisterende ovenlysvinduer i området er af forskellig størrelse og sidder alle ved badeværelse og bryggers.</p> <p>”Lystunneler” er et navn på ovenlysvinduer fra Velux. Lystunnelen kan benyttes til de rum, som</p>	

ikke har vinduer i væggen eller direkte adgang til ovenlys (f.eks. hvor loftet ikke er ført til kip). Lystunnelen har et ydermål på ca. 0,5 m x 0,5 m i tagfladen og selv tunnelen (det rør, som leder lyset fra overfladen ned til rummet) er noget mindre. Det vil derfor stadig være muligt at benytte en lystunnel til forholdsvis små vinduer.

Teknisk Forvaltning finder ikke, at lidt større ovenlysvinduer vil betyde væsentlige forringelse af tagfladen. Vinduerne bør dog placeres, så de flugter, hvilket ser mere harmonisk ud i tagfladen.

Da alle de eksisterende vinduer i bebyggelsen kun er sat i den tagflade, som rummer badeværelse og bryggers foreslår Teknisk Forvaltning, at lokalplanen strammes og derfor kun giver mulighed for at isætte 2 vinduer i denne tagflade. Til gengæld øges størrelsen til max. 0,8 m x 1,0 m.

4. Placering af carporte og garager – delområde 1

Pkt. 6.1.9 i fornyet høringsmateriale	Rettelse af pkt. 6.1.9
"Placeringen af carporte og garager skal i øvrigt følge bestemmelserne i pkt. 6.1.7"	"Omfanget af carporte og garager skal i øvrigt følge bestemmelserne i pkt. 6.1.7."

Begrundelse:
 Henvisningen til pkt. 6.1.7 omhandler omfanget og ikke placeringen af carporte og garager. Henvisningen bør rettes.

5. Parkering af last- og varebiler

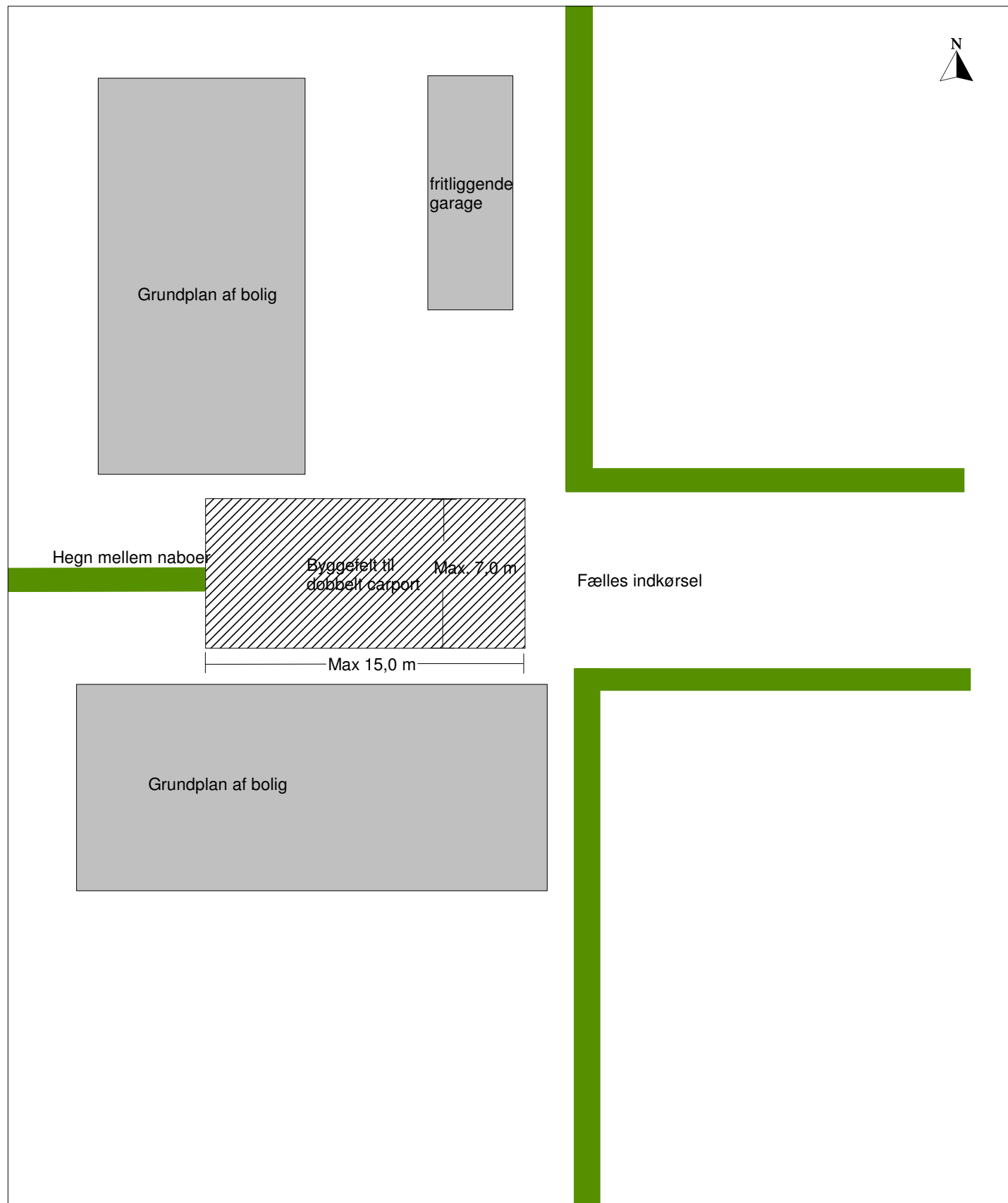
Nuværende pkt. 5.4 i lokalplanen	Rettelse af pkt. 5.4
"Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (egenvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende."	"Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige, på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende."
	Punktet placeres under pkt. 9 om ubebyggede arealer.

Begrundelse:
 Bestemmelsen flyttes over i afsnittet om "Ubebyggede arealer". Det tydeliggør, at bestemmelsen kun regulerer de ubebyggede, private matrikler og ikke vejarealerne, som i stedet reguleres af Færdselslovens bestemmelser.

Lokalplaner kan ikke fastsætte bestemmelser for forhold, som er reguleret i anden lovgivning, i dette tilfælde Færdselsloven.



"Uindregistrerede køretøjer" kan også dække køretøjer som f.eks. cykler og knallerter. Derfor bør ordet ændres til "registreringspligtige".

Teknisk Forvaltning gør opmærksom på, at ordet "egenvægt" ikke udelukker køretøjer, som kræver mere end det almindelige kørekort B. Hvis kommunalbestyrelsen vil udelukke parkering af store lastbiler bør "egenvægt" derfor erstattes af "tilladt totalvægt".



Bilag 5

Dobbelt carport - delområde 3

-  Byggefelt til dobbelt carport, jf. pkt. 6.3.1.
-  Eksisterende bygning

**bemærkninger fra beboere til projekt af 7. oktober 2010**

Sagsnummer: 2009031115

Oprettet: 08-11-2010

Dokumentejer: Eva-Louisa Wenzel

E-post	Journalnøgle(r):	01.02.05 - P19
Emne: bemærkninger fra beboere til projekt af 7. oktober 2010	Besked:	Lokalplanlægning, Juridisk bindende tilladelser/ godkendelser
Oprettet: 08-11-2010		
Dokumentdato: 08-11-2010		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Birte Joergensen <BIRTE@dk.ibm.com>		

Tekst:

Fra: Birte Joergensen <BIRTE@dk.ibm.com>

Dato: 08-11-2010 08:43:22

Til: elw@ltk.dk

Kopier til: sindahl@jensen.mail.dk

Emne: Re: Netto

Til Eva-Louisa Wenzel

Plan og byg

På vegne af beboerne vil vi anbefale udvidelsen mod Engelsborgvej.

Begge løsninger er lige grønne

Boboernes miljø bør prioriteres over et miljø ved Engelsborgvej og en Shell station.

Vi må dog påpege, at de fremsendt billeder af de to mulige løsningsforslag er behæftet med flere fejl, der kan gøre det svært for politikerne og beboere at klart forstå, hvordan de 2 løsninger vil fremstå. For at der kan træffes et endelig valg af politikere og beboere, bør de 2 forslag være korrekte tegnede.

Vi fremsender hermed rettelse til tegningerne, se vedlagt PDF file.

Desuden vil vi anbefale, at man ændre i rækkefølgen af billederne, således at de enkelte løsninger fremstår sammenhængende. Hvis vi anvender den nummerering, som står på billederne fra LTK vil det være logisk at have

1. Billed 00 Den eksisterende løsning
2. Billed 01,02,03,06,08 Løsning mod Engelsborg vej
3. Billed 04,05,07 Løsning mod Gl Bagsværdvej

Hvis den nye varegård indgår i begge løsninger, bør der ligge tegning af den i begge.

Desuden bør de træer der er med i lokalplan 212 medgå i forslaget - se sidste billed side 17

Med venlig hilsen / Regards
Birte Jørgensen

System Architect
Consulting Technical Specialist
Server Consolidering, mySAP.com Technical Support, System z
IBM office +45 2880 3171
Birte@dk.ibm.com

From: elw@ltk.dk
To: Birte Joergensen/Denmark/IBM@IBMDK, sindahl@jensen.mail.dk
Date: 29-10-2010 09:35
Subject: Netto

Til Birte og Kent

Som vi aftalte sender jeg her det reviderede projekt frem til jer, som I kan drøfte med områdets beboere. Vedhæftet projektet er også Park og Vejs udtalelse omkring en række trafikale og beplantningsmæssige spørgsmål. I kan læse både min henvendelse/spørgsmål til Vej og Park og deres svar.

Herunder opridses sagens proces fremover:

- I tager kontakt til områdets beboere og får samlet udarbejdet en skrivelse til os, som vi skal have i hænde **senest den 10. november.**
- Forvaltningen udarbejder sagsfremstilling til Byplanudvalget. Jeres skrivelse vil indgå i den politiske behandling. Udvalget holder møde den 7. december og forventes at tage beslutning om udvidelsens placering.
- Efter Byplanudvalgets beslutning indkalder jeg til et møde med jer, uden Netto, hvor vi dels drøfter beslutningens konsekvens og de indsigelser, som I fremsendte i første omgang til lokalplan 212.

Med venlig hilsen

Eva-Louisa Wenzel
Arkitekt

[IMAGE]
[IMAGE]

Plan & Byg
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby

Telefon: 4597 3000 (Rådhus)
Telefon: 4597 3611 (Direkte)

E-post: elw@ltk.dk
[IMAGE]

----- Videreendt af Eva-Louisa Wenzel/Teknisk/LTK den 29-10-2010 09:24 -----

Eva-Louisa Wenzel/Teknisk/LTK

29-10-2010 09:15

T
i
l

Eva-Louisa Wenzel/Teknisk/LTK@LTK

c
c

E
m
n
e

PDF dokumentation fra sagsnr. 2008020717

[attachment "PDF-Dokumentation, .pdf" deleted by Birte Joergensen/Denmark/IBM]

Medmindre andet er angivet ovenfor: / Unless Otherwise Stated Above:

IBM Danmark ApS

Nymøllevej 91

2800 Kongens Lyngby, Danmark

CVR nr.: 65305216



Lyngby-Taarbæk Kommune

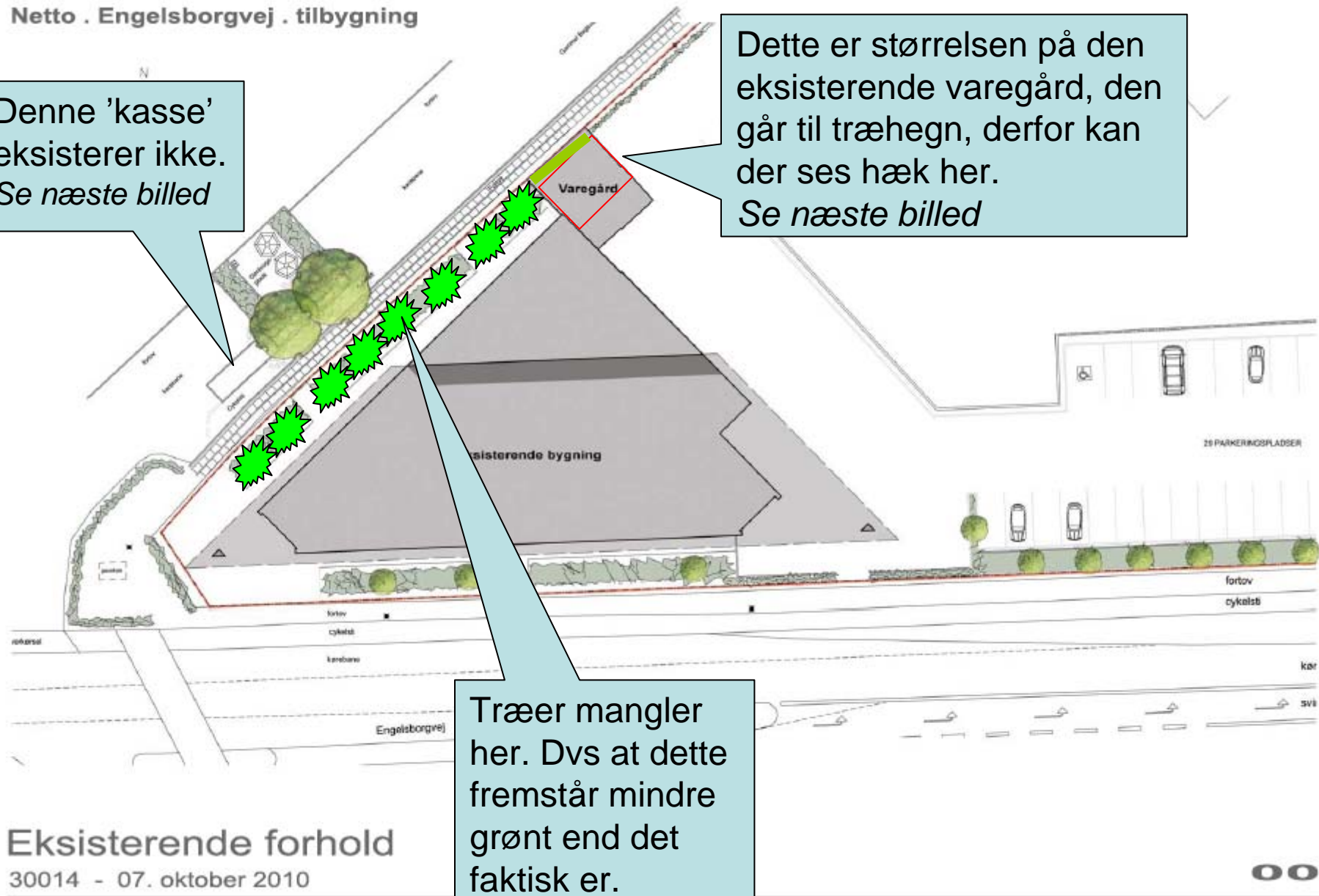


- Nye billeder version 4.pdf

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

Denne 'kasse' eksisterer ikke. Se næste billed

Dette er størrelsen på den eksisterende varegård, den går til træhegn, derfor kan der ses hæk her. Se næste billed



Træer mangler her. Dvs at dette fremstår mindre grønt end det faktisk er.

Eksisterende forhold
30014 - 07. oktober 2010

Google map billed af dette

Billed fra lokalplan 212



Det nuværende lagerareal. Foran ses varegården, som er en uoverdækket træindhegning. Varegården erstattes af en murstensbygning i samme stil som det øvrige murstensbyggeri.



Her ses at der ikke er en 'kasse'

Dette er den eksisterende varegård. Den går til træhegn. Den går den kun 75 cm in på Netto bygningen

Disse træer er ikke med på billed 00

Dvs billed 00 fremstår mindre grønt end det er

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

OK



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

01

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

OK



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

02

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

Denne 'kasse' eksisterer ikke. Se næste billed

Dette er størrelsen på den eksisterende varegård, den går til træhegn, derfor kan der ses hæk her. Den nye varegård udvides kun mod parkeringsplads. Se næste billed.

Træer mangler her. Dvs at dette fremstår mindre grønt end det faktisk er. Se næste billed

Udvidelse mod Eng

30014 - 07. oktober 2010

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

Som eksisterende

Dette er størrelsen på den eksisterende varegård, den går til træhegn, derfor kan der ses hæk her. Den nye varegård udvides kun mod parkeringsplads.

Træer tegnet på.



Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

03

Netto . Engelsborgsvej . Lyngby



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Park & Vej fraråder træer
Derfor skal der her på
billed 04 være en tegning
Uden træer.
Da dette plantebed ikke
Vil blive godkendt af
Park & Vej
Se næste billed.

Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

04

Netto . Engelsborgsvej . Lyngby



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Forsøgt tegnet
uden træer

Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

Denne 'kasse' eksisterer ikke

Den og den nye varegård, går kun til eksisterende træhegn, derfor kan der ses hæk her



I det udleverede materiale er træerne på Gl Bagsværdvej placeret 2 forskellige steder. Desuden skitserer Park & Vej et 3. sted. Dog anbefaler de ingen træer.
Se billed på side 16

Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

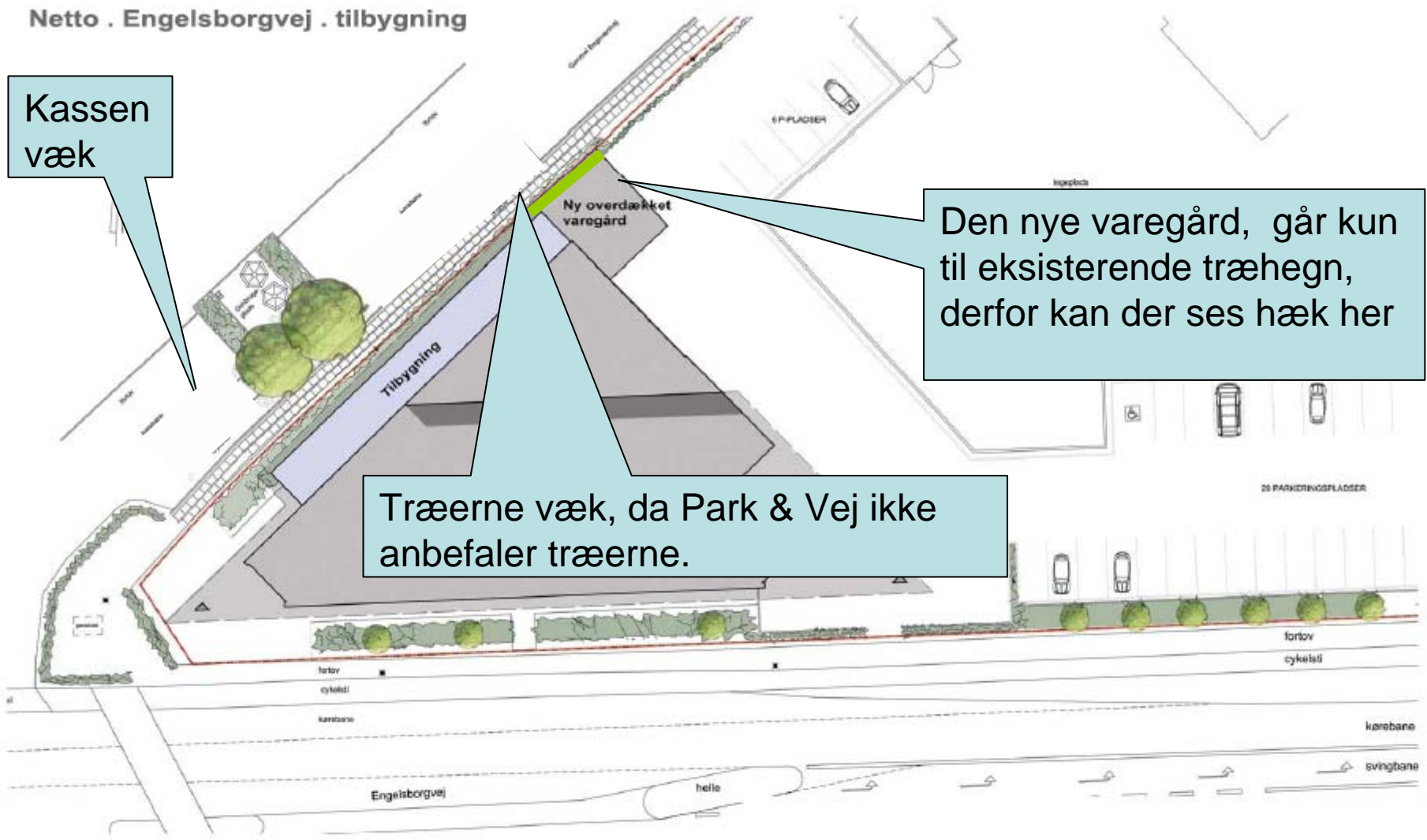
30014 - 07. oktober 2010

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

Kassen væk

Den nye varegård, går kun til eksisterende træhegn, derfor kan der ses hæk her

Træerne væk, da Park & Vej ikke anbefaler træerne.



Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Fremtidige forhold forslag I



Fremtidige forhold forslag II



Fremtidige forhold forslag III

Dette træ eksisterer ikke
Se næste tegning

Der mangler mindst 4
træer her på disse 3
'facader'.
Se næste tegning

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

06

Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Fremtidige forhold forslag I

De eksisterende træer indtegnet.



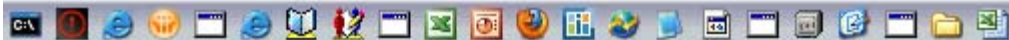
Fremtidige forhold forslag II



Fremtidige forhold forslag III

Udvidelse mod Engelsborgvej

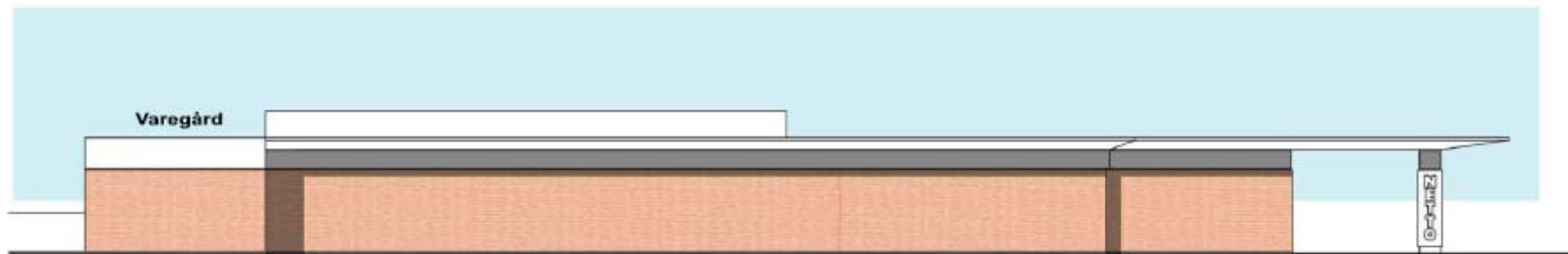
30014 - 07. oktober 2010



Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Park & Vej kan ikke anbefale træerne. Derfor bliver udvidelsen mod Gl Bagsværdvej uden disse træer. Se næste tegning



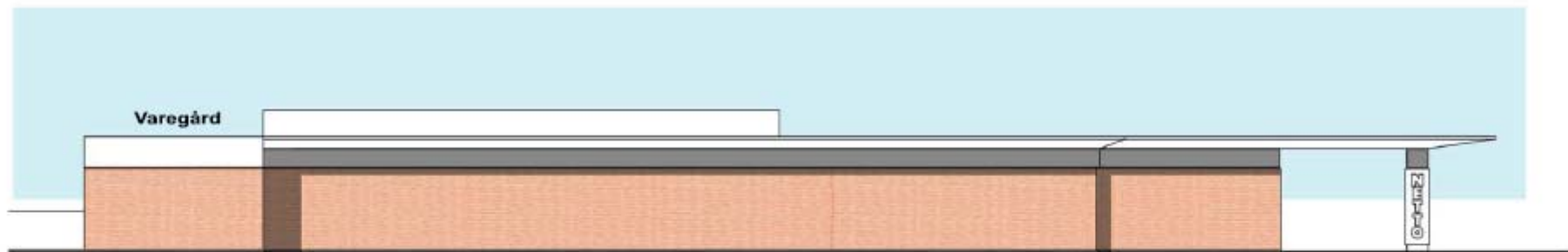
Facade mod Gl. Bagsværdvej illustreret uden beplantning.

Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

07

Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Facade mod Gl. Bagsværdvej illustreret uden beplantning.

Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

07

Netto . Engelsborgvej . tilbygning

OK



Billed af eksisterende forhold



Perspektiv fremtidige forhold

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

08

Billed 04



Billed 05



**Park & Vej's
email, siger
max dette.**



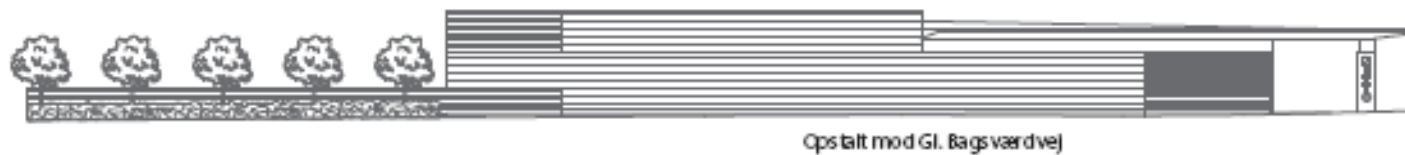
**Park & Vej's
email, siger
max dette
de anbefaler.
Ingen træer.**



**✦
Forskellig
placering af
træerne
Materialet er
uklart og
modstridende**

Ifølge lokalplan 212 freslår LTK træer over raftehegnet
i bøgehækken mod Gammelbagsværdvej

Det anbefaler beboerne fortsat bliver plantet i begge
løsninger





Bemærkninger fra Vej og Park 29. september 2010

Sagsnummer: 2009031115

Oprettet: 04-11-2010

Dokumentejer: Eva-Louisa Wenzel

Notat	Journalnøgle(r):	01.02.05 - P19
Emne:	Bemærkninger fra Vej og Park 29. september 2010	Lokalplanlægning, Juridisk bindende tilladelser/ godkendelser
Dato:	04-11-2010	Besked:
Organisation:	Lokalplaner	
Navn:		
ID-nummer:		

Hermed fremsendes Park og Vejs bemærkninger.

Trafikale konsekvenser ved at flytte vendepladsen .

På baggrund af observationer af trafikforholdene om morgenen vurderer Park & Vej ikke, at det vil være problematisk at flytte vendepladsen ca. 20 - 25 m længere ned af Gl. Bagsværdvej (mod nord).

Beplantning i midterrabat på Engelsborgvej

Det kan principielt godt lade sig gøre at etablere beplantning i midterrabatten, men Park & Vej kan ikke anbefale dette af følgende årsager:

- beplantning skal tilpasses signalanlægget, så den ikke skygger for signalerne i krydset
- Det beslægtede vejareal, der vil kunne anvendes til en evt. senere udvidelse af krydset.
- Vækstbetingelserne er ikke optimale i en rabat med ca. 2-3 m bredde
- Det påfører kommunen en driftsudgift til pleje af træerne
- det bryder med det nuværende beplantningsprincip med træer i det nordlige vejskel
- det skærmer ikke for Nettobyggeriet som den nuværende beplantning

Gl. Bagsværdvej, plantebed

Et plantebed på Gl. Bagsværdvej kan etableres ved at flytte fortovet i sydsiden helt ind til skel. Dette vil bevirke, at cyklistpassagen ved lukningen kan forøges med ca. 0,7 m til ca. 2,2. Et nyt plantebed i en bredde af ca. 1,75 m kan etableres ca. 5 - 6 m fra lukningen mod nordøst. Ved at flytte fortovet til skel vil bedet gå ca. 1 m ud fra den nuværende kantstensflugt og hermed reducere kørebanebredden til ca. 6,7 m.

Dette betyder, at cyklister skal zig-zagge til og fra passagen ved vejlukningen.

I fortov anvendes plantejord. Plantebedets længde vil være ca. 12 m til flugt med nuværende bygning. Til ca. 1-2 m før indkørsel til nr 58. Der kan plantes 3 plataner.

Ved denne løsning vurderes det ikke nødvendigt at ændre forholdene ved vendepladsen.

Det er oplyst, at tagudhæng på det nye byggeri går til ud skel, mens facaden opføres ca. 1½ m bag skel. Der er således stadig plads til en lav beplantning mellem fortov og facade.

Forslaget betyder, at der plantes træer i vejareal, hvilket medfører forøgede driftsudgifter for kommunen.

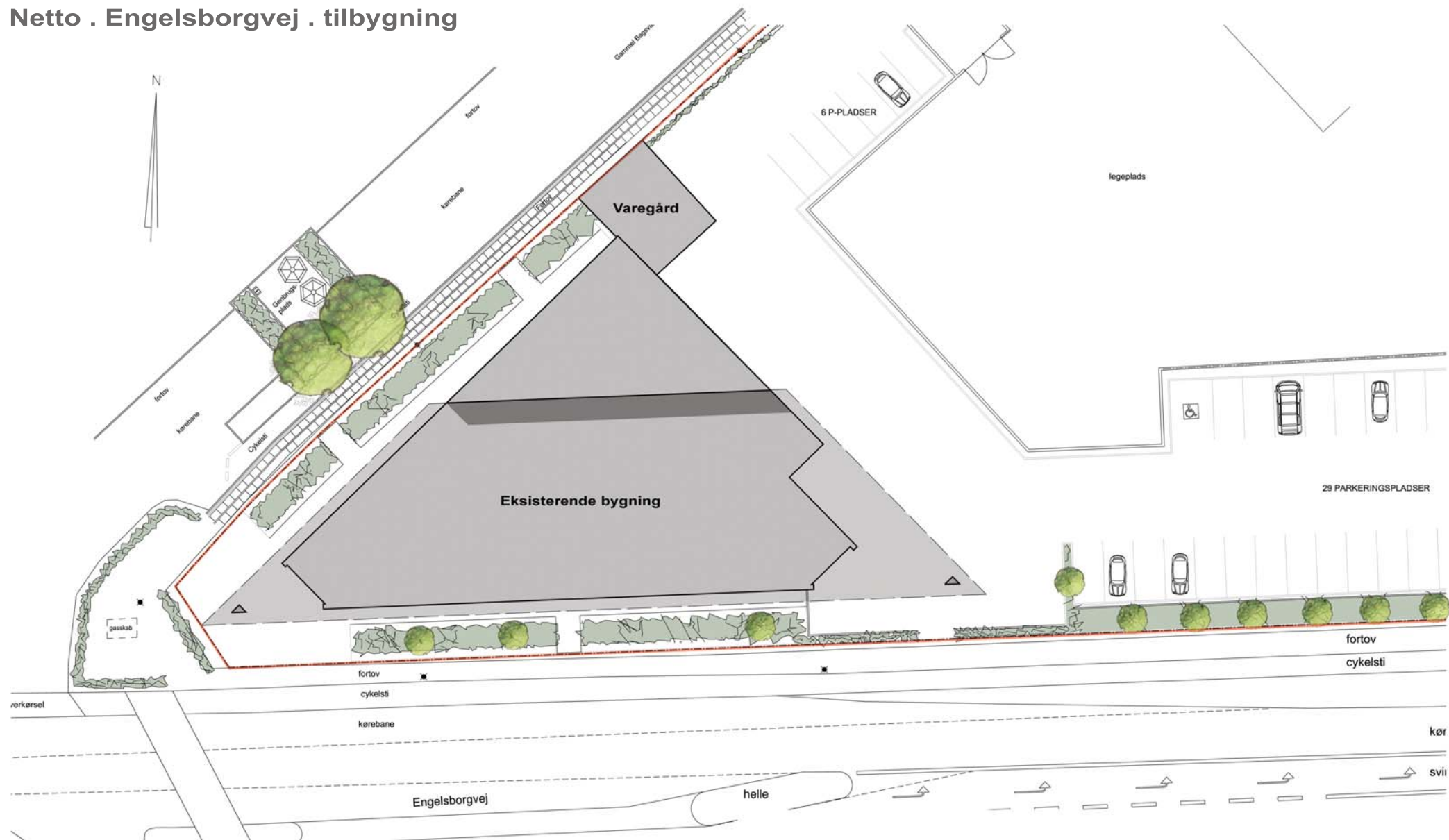
Desuden vil det æstetiske udseende af vejen forringes, p.g.a. at fortovet skal forlægges fra sin nuværende rette form og træerækken vil ikke flugte med træerne i vejlukningen.

Park & Vej finder ikke den foreslåede løsning optimal og foreslår i stedet et espalier op af bygningen med f.eks. vedbend.

NB: Der tages forbehold for de opgivne mål, da tegningsgrundlaget (Dispositionsforslag 1:250 af d.10.07.2008) er forvirrende. Målestoksforholdet 1:200 passer bedre.

Således måles det nuværende tagudhæng langs Engelsborgvej til ca. 81 m på tegningen, mens det på luftfoto måles til ca. 64 m.

Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Eksisterende forhold

30014 - 07. oktober 2010



Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

02



Gl. Bagsværdvej

Eksisterende forhold



Ca. 142 m² udvidelse

Gl. Bagsværdvej

Fremtidige forhold

Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

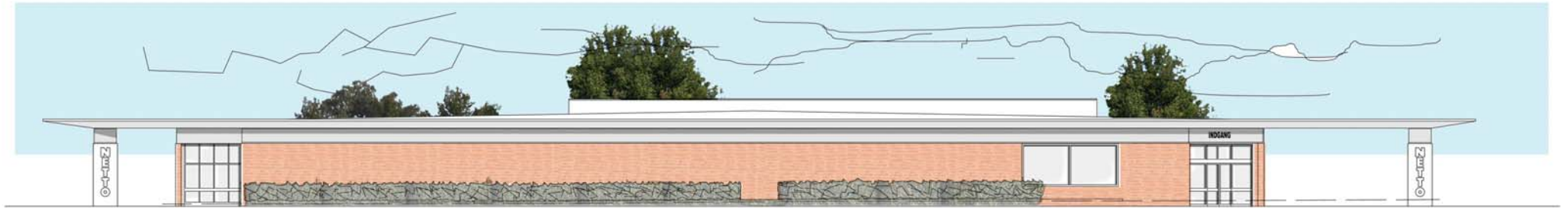
Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

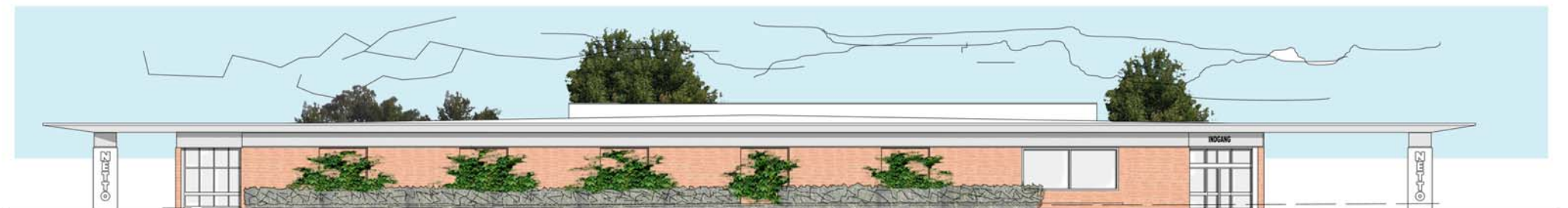
05



Fremtidige forhold forslag I



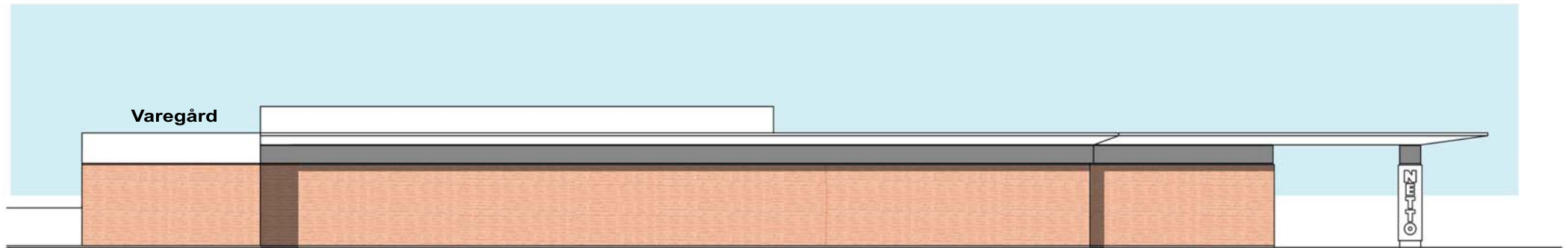
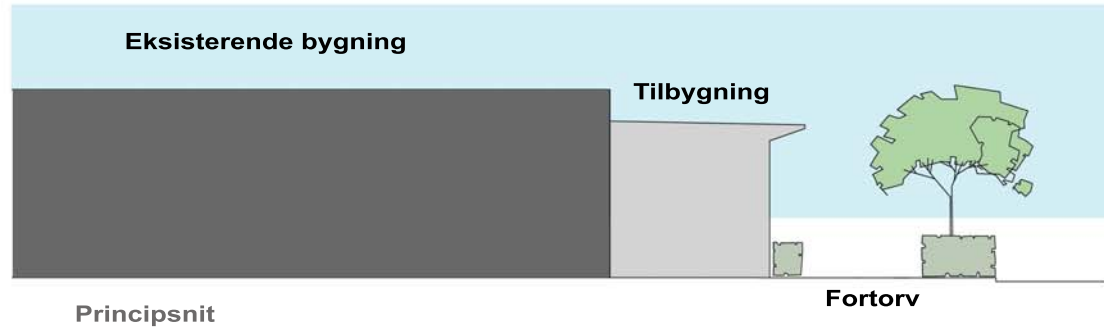
Fremtidige forhold forslag II



Fremtidige forhold forslag III

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010



Facade mod Gl. Bagsværdvej illustreret uden beplantning.

Udvidelse mod Gl. Bagsværdvej

30014 - 07. oktober 2010

Netto . Engelsborgvej . tilbygning



Billed af eksisterende forhold



Perspektiv fremtidige forhold

Udvidelse mod Engelsborgvej

30014 - 07. oktober 2010

08



Netto, Kongevejen 166

Konsekvenser ved etablering af en discountbutik

November 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Vurderinger og konsekvenser	3
2. Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune	8
3. Befolknings- og forbrugsforhold	15
4. Den fremtidige konkurrencesituation	19



Vurderinger og konsekvenser

ICP er af Netto I/S blevet bedt om at vurdere de omsætningsmæssige konsekvenser for den eksisterende detailhandel ved en etablering af en Netto-butik med et bruttoareal på 825 m² på Kongevejen 166 i Virum, hvor der er en årsdøgns trafik iflg. Vejdirektoratet på ca. 28.000 biler.

Vurderingerne foretages i forhold til bl.a. den nuværende og fremtidige konkurrencesituation på dagligvaremarkedet, herunder de forskellige operatører og deres butiks- og prisprofiler.

Det vurderes desuden, hvorledes etableringen vil påvirke de lokale forbrugeres indkøbsforhold.

► **Dagligvareudbuddet i markedsområdet**

ICP har foretaget en rekognoscering af dagligvareudbuddet i den vestlige del af Lyngby-Taarbæk kommune.

Umiddelbart i tilknytning til den nye Netto, ligger en Irma. Butikkens bruttoareal er 260 m².

I en afstand af næsten 1,5 km i bil ligger en Netto-butik i Brede. Butikken ligger i en lille butikskoncentration med i alt 5 dagligvarebutikker.

I en afstand af omkring 1,2 km ligger Virum bymidte med en samlet dagligvareomsætning på ca. 195 mio. kr.

Der etableres desuden en discountbutik i krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej i en afstand af ca. 700 meter fra den nye Netto.

► **Markedsunderlaget**

I Virum bydel bor der i dag knap 14.000 personer. Disse havde et samlet dagligvareforbrug på ca. 480 mio. kr. incl. moms i 2009. Befolkningstallet i Virum forventes at være nogenlunde uændret frem til 2017. Dette betyder, når man antager, at forbruget pr. person vil stige marginalt, at det potentielle forbrug i området i 2017 vil være ca. 480 mio. kr. incl. moms i 2009-priser.

Butikken vil primært betjene forbrugere i Virum bydel, men også forbrugere fra Lundtofte bydel vil i begrænset omfang benytte butikken.

Desuden vil en ikke uvæsentlig del af omsætningen stamme fra trafikanter på Kongevejen, hvor årsdøgns trafikken i dag ligger på ca. 28.000 biler.

► **Konsekvenser ved etablering af Netto på Kongevejen 166**

Konsekvenserne for den eksisterende dagligvarehandel er beregnet for 2017.

► **Forudsætninger**

Konsekvenserne vurderes ud fra følgende forudsætninger:

- Der etableres ca. 1.500 m² i ”**Bagergården**” i **Lyngby Hovedgade**. Det forudsættes, at hovedparten af arealet disponeres til udvalgsvarer.
- **Lyngby Storcenter** udvides med på i alt 10.000 m². Udvidelsen vil kun i meget begrænset omfang indeholde dagligvarebutikker og da kun i form af mindre specialbutikker.

- **Sorgenfri Torv** udvides med i alt ca. 3.000 m². til 8.000 m². Heraf udvides bruttoarealet til dagligvarer fra ca. 3.400 m² til ca. 6.000 m².
- Arealet til store dagligvarebutikker øges fra ca. 2.400 m² til 4.600 m². De resterende 800 m² anvendes primært til udvalgsvarebutikker.
- **På Geels Plads** i Virum udvides det samlede detailhandelsareal i bebyggelsen med 250 m². Heraf udgør udvidelsen af SuperBest 170 m², således at det samlede areal i butikken fremadrettet udgør 2.500 m².
- Ved **Statoil i krydset mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej** etableres der en discountbutik med et bruttoareal på ca. 850 m².
- Det forudsættes, at detailhandelen i **Holte** i **Rudersdal kommune** ikke i nævneværdig grad udbygges.
- For så vidt angår den fremtidige konkurrencesituation på dagligvareområdet i øvrigt, er det i denne analyse forudsat, at der ikke etableres andre større dagligvarebutikker frem til 2017 i markedsområdet.
- Befolkningsudviklingen i kommunen følger den gældende befolkningsprognose.
- Der regnes i forbindelse med fremskrivningen af det potentielle forbrug med en begrænset mængdemæssig stigning i forbruget pr. person frem til 2017.
- Det forudsættes, at lukkeloven er fuldt liberaliseret i 2012.
- Handel med dagligvarer via internettet vil ikke udvikle sig i et omfang, der betyder en væsentlig reduktion i den omsætning, der genereres i den traditionelle dagligvarehandel.

► Metode

Med udgangspunkt i omsætnings- og forbrugsforudsætningerne udarbejdes på grundlag af de foreliggende oplysninger samt vurderinger og erfaringer fra lignende analyser et indkøbsmønster i 2009.

I denne model indlæses forbrugsforudsætningerne for 2017, og der fås en omsætning for 2017. Denne omsætning vil butikkerne teoretisk opnå, såfremt forbrugernes indkøbsmønster er uændret fra 2009 frem til 2017. Derefter vurderes de konkurrerende projekters indflydelse, ændringerne i detailhandelsstrukturen og den generelle forventning til forbrugernes indkøbsorientering frem til 2017. På denne baggrund fremkommer omsætningen, såfremt der ikke etableres en Netto på Kongevejen 166 i Virum.

Med udgangspunkt i denne beregning foretages vurderinger af, i hvor høj grad butikken vil påvirke dette indkøbsmønster og omsætningen i butikkerne.

Der er alene foretaget en beregning af konsekvenserne for dagligvarer.

For så vidt angår udvalgsvarer, der ofte omsættes i et begrænset omfang i discountbutikker, er dette marginalt i forhold til det samlede marked.

► Konsekvenser

I nedenstående tabel vises konsekvenserne af etableringen af en discountbutik for detailhandelen i markedsområdet.

En discountbutik med et bruttoareal på 825 m² vurderes at få en omsætning i 2017 på **ca. 55 mio. kr. incl. moms.**

Nedenstående tal skal ikke ses som ICP's eksakte vurdering, men som niveauer for den fremtidige omsætning.

Tabel 1.1 Udviklingen i dagligvareomsætningen i Lyngby-Taarbæk kommune (mio. kr. inkl. moms i 2009-priser)

	Omsætning i 2009	Omsætning i 2017 uden Netto på Kongevejen	Omsætning i 2017 med Netto på Kongevejen	Konsekvens (mio. kr.)	Konsekvens (%)
Netto på Kongevejen			55	+55	
Discountbutik, Kongevejen 205		51	43	-8	-16%
Sorgenfri Torv	150	265	260	-5	-2%
Lyngby Bymidte	903	840	828	-12	-1%
Virum Bymidte	193	174	169	-5	-3%
Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt	82	66	62	-4	-6%
Lokalcenter Brede	*	*	*	-4	*
Bydel Lundtofte	*	*	*	-2	*
Lyngby-Taarbæk kommune i øvrigt	**	**	**	-4	
Uden for kommunen				-11	

*) : Tallet kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

**): Tal om omsætningen endnu ikke opgjort

I kolonnen ”Omsætning i 2017 **med** Netto på Kongevejen” ses, dels hvilken dagligvareomsætning ICP vurderer, Netto på Kongevejen 166 vil få, dels de samlede konsekvenser af de aktuelle mulige detailhandelsprojekter i Lyngby Taarbæk kommune, Netto på Kongevejen, Discountbutik på Kongevejen 205 og en udvidelse af Sorgenfri Torv.

I kolonnen ”Omsætning i 2017 **uden** Netto på Kongevejen” fremgår omsætningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, såfremt alene discountbutikken på Kongevejen 205 og udvidelsen af Sorgenfri Torv gennemføres.

Det vurderes, at såfremt Netto etableres, vil dette betyde en omsætningsreduktion i alle de beskrevne centerområder.

Omsætningsnedgangen vil betyde, at butikkerne får dårligere driftsvilkår.

Det er dog ICP's vurdering, at konsekvenserne ikke vil betyde, at der er butikker, der bliver lukningstruet.

Selvom omsætningsnedgangen især i en fremtidige **discountbutik på Kongevejen 205** er 16%, vil den stadig kunne opnå en tilfredsstillende dagligvareomsætning.

For så vidt angår **Irma på Kongevejen 170**, der er en del af "Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt", vil etableringen af Netto betyde, at butikken kan blive påført konkurrence. Omvendt er etableringen af Netto også en mulighed for at trække mange nye forbrugere til dette indkøbspunkt, og da Irma har en væsentlig anden pris- og sortimentsprofil, vil butikken, med en hensigtsmæssig tilpasning af sortimentet fortsat kunne være levedygtig.

En del af butikkerne har i dag permanent søndagsåbent. Denne konkurrencefordel vil blive markant forringet, når lukkeloven liberaliseres i 2012.

Kunderne til en Netto på Kongevejen 166 vil primært komme fra området øst for Kongevejen. For så vidt angår kunder fra vestsiden af Kongevejen, er adgangsforholdene ikke optimale, hvorfor omsætningsandelen herfra vil være relativt begrænset.

I et vist omfang vil butikken tage omsætning fra butikker uden for kommunen. Der vil især være tale om pendlere og andre trafikanter på Kongevejen, der i stedet for at foretage indkøb i andre butikker vil vælge butikken, der ligger bekvemt på Kongevejen.

Overordnet vil etablering af alle 3 projekter betyde, at omsætningen i Lyngby bymidte vil falde med ca. 8 %.

I Virum bymidte vurderes omsætningen at falde med ca. 11 %.

I Virum/Sorgenfri bydele i øvrigt er det ICP's vurdering, at omsætningen i alt vil blive reduceret med ca. 24 %. Dette tal skal ses i sammenhæng med, at der på Kongevejen ligger 2 tankstationer, der i dag har stor fordel at have udvidet åbningstid. Etableringen af de 2 discountbutikker samt ophævelsen af Lukkeloven, vil betyde, at tankstationerne mister disse konkurrencefordele.

Forbrugernes indkøbsforhold

Etablering af en moderne Netto i ved Kongevejen vil markant forbedre indkøbsforholdene for borgerne i området øste for Kongevejen.

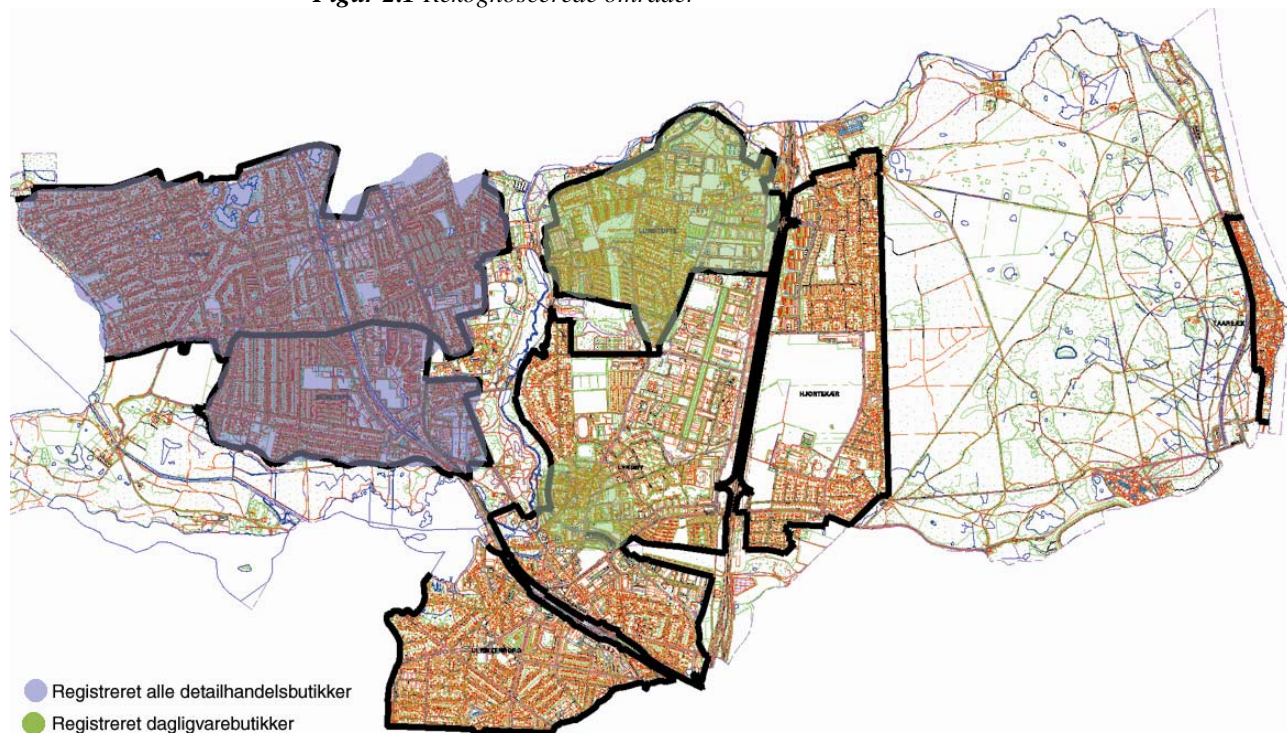
Denne forbedring har naturligvis størst betydning for de forbrugere, der ikke har adgang til bil.



Detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune

ICP har i november 2010 foretaget en rekognoscering af samtlige detailhandelsbutikker i bydelene Sorgenfri og Virum samt dagligvarebutikkerne i Lyngby bymidte og Lundtofte bydel. De rekognoscerede områder vises i nedenstående figur 2.1

Figur 2.1 Rekognoscerede områder



ICP har opgjort de enkelte butikkers bruttoareal samt indhentet oplysninger om omsætningen.

Butikkerne er kategoriseret i hovedbranchegrupperne dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer på baggrund af deres hovedaktivitet. Har en butik aktiviteter indenfor flere hovedbranchegrupper, er omsætningen fordelt indenfor disse.

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP endvidere vurderet de enkelte butikkers attraktionsværdi i forhold til forbrugerne.

Geografisk er resultaterne af undersøgelsen af detailhandelen opdelt på lokalcentre, bydele og Lyngby bymidte.

Antal butikker

I nedenstående tabel 2.1 vises antallet af butikker i de rekognoscerede dele af Lyngby-Taarbæk kommune.

Der er i alt 32 dagligvarebutikker i Lyngby bymidte, heraf er de 4 største varehuset Føtex samt supermarkederne SuperBest og Irma i Lyngby Storcenter og i Lyngby Hovedgade. Herudover ligger discountbutikkerne Netto og Fakta på Jernbaneplassen.

I Sorgenfri er der i alt 15 butikker, heraf er størstedelen dagligvarebutikker. Her er blandt andet supermarkedet Irma, discountbutikken Netto samt en bager, fiskehandel, apoteksudsalg, blomsterbutik, helsebutik og grønhandel.

Det store lokalcenter Virum Torv/Geels Plads rummer i alt 24 butikker. Knap 60 % er dagligvarebutikker, heriblandt supermarkedet SuperBest, discountbutikken Fakta samt blandt andet en bager, ostehandel, Matas, vinhandler, slagter samt frugt og grønt. Herudover ligger der 10 udvalgsvarerbutikker.

I bydelen Lundtofte er der i alt 13 dagligvarebutikker, heriblandt discountbutikkerne Netto og Aldi samt supermarkedet Dagli'Brugsen.

Tabel 2.1 Antal detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2010

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	32	*	*	*	*	*
Sorgenfri Torv	9	6	2	1	3	15
Sorgenfri bydel i øvrigt	1	1	-	-	1	2
Sorgenfri i alt	10	7	2	1	4	17
Virum Torv/Geels Plads	14	10	1	3	6	24
Kongevej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Parcelvej lokalcenter	1	-	-	-	-	1
Virum i øvrigt	4	6	2	3	1	10
Virum i alt	20	16	3	6	7	36
Brede lokalcenter	5	*	*	*	*	*
Kulsviervej lokalcenter	3	*	*	*	*	*
Lundstoftevej lokalcenter	4	*	*	*	*	*
Lundtofte i øvrigt	1	*	*	*	*	*
Lundtofte i alt	13	*	*	*	*	*

* Ej rekognosceret

Butikkernes attraktion

For at give en karakteristik af butiksudbuddet har ICP i forbindelse med re-kognosceringen af butikkerne foretaget en overordnet bedømmelse af hver enkelt butiks attraktion.

Der er blandt andet taget hensyn til kvaliteten og bredden i butikkens sortiment i vurderingen. Herudover spiller faktorer som butikkens størrelse i forhold til sortimentet og branchen, disponeringen af arealerne samt butikkens indretning og fremtoning – herunder skilte og facader ind på vurderingen af den enkelte butiks attraktion.

Følgende skala er anvendt:

- 5: Meget høj**
- 4: Høj**
- 3: Middel**
- 2: Lav**
- 1: Meget lav**

Vurderingen skal opfattes som en forbrugers bedømmelse af den enkelte butiks attraktion.

Tabel 2.2 Butikkernes gennemsnitlige attraktion november 2010 fordelt på brancher og områder

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	3,3	**	**	**	**	**
Sorgenfri Torv	3,2	2,7	*	*	*	3,0
Sorgenfri bydel i øvrigt	*	*	-	-	*	*
Sorgenfri i alt	3,1	2,7	*	*	*	3,0
Virum Torv/Geels Plads	2,9	2,5	*	2,7	2,5	2,7
Kongevej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Parcelvej lokalcenter	*	-	-	-	-	*
Virum i øvrigt	3,3	2,8	*	3,0	*	3,0
Virum i alt	3,0	2,6	2,7	2,8	2,4	2,8
Brede lokalcenter	3,0	**	**	**	**	**
Kulsviervej lokalcenter	2,3	**	**	**	**	**
Lundstoftevej lokalcenter	2,5	**	**	**	**	**
Lundtofte i øvrigt	*	**	**	**	**	**
Lundtofte i alt	2,6	**	**	**	**	**

* Attraktionen kan ikke vises grundet diskretionshensyn

** Ej re-kognosceret

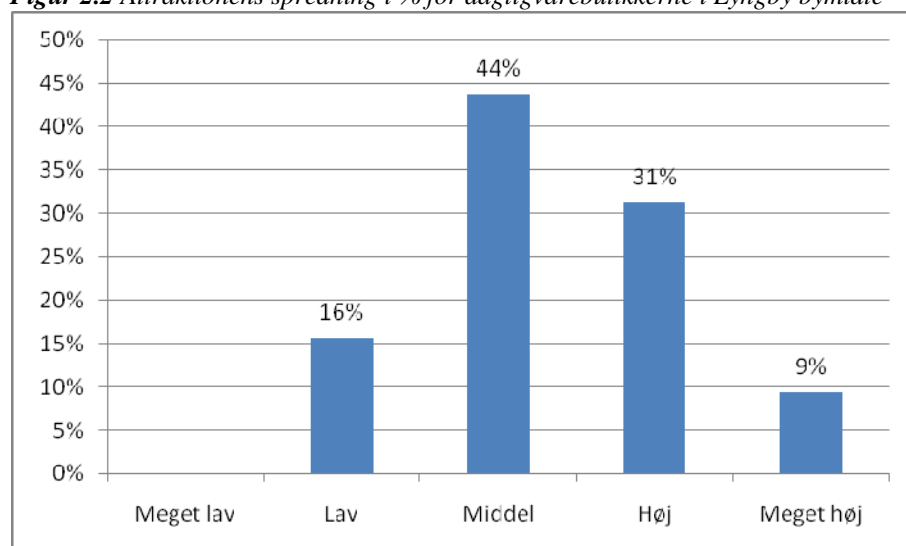
Den samlede gennemsnitlige attraktion er generelt omkring middel for dagligvarebutikkerne i de rekognoscerede dagligvarebutikker.

I Lyngby bymidte ligger den gennemsnitlige attraktion et stykke over middel for dagligvarebutikkerne, mens de gennemsnitlige attraktioner i bydelene Sorgenfri og Virum ligger omkring middel for dagligvarebutikkerne.

I bydelen Lundtofte ligger de gennemsnitlige attraktioner for dagligvarebutikkerne et stykke under middel.

De gennemsnitlige attraktioner indeholder en vis spredning. Figur 2.2 viser spredningen i attraktionen for dagligvarebutikkerne for Lyngby bymidte.

Figur 2.2 Attraktionens spredning i % for dagligvarebutikkerne i Lyngby bymidte



Bruttoareal

ICP har foretaget en grov opmåling af bruttoarealet i butikkerne i de rekognoscerede bydele samt i dagligvarebutikkerne i Lyngby bymidte.

Bruttoarealet er defineret som det samlede areal, der hører til butikken, hvilket vil sige salgsareal og eventuelle kontorer, lager- og personalerum.

Bruttoarealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche, det vil sige, at for eksempel dagligvarebutikker med aktiviteter inden for flere branchekategorier bliver bruttoarealet henvist til hovedbranchen dagligvarer, mens omsætningen bliver fordelt på de 4 branche grupper dagligvarer, beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Tabel 2.4 viser bruttoarealerne for detailhandelsbutikkerne i Lyngby-Taarbæk kommune.

Tabel 2.4 Bruttoareal i 2010 i m²

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	12.800	*	*	*	*	*
Sorgenfri Torv	3.400	1.200	300	400	500	4.600
Sorgenfri bydel i øvrigt	100	100	-	-	100	200
Sorgenfri i alt	3.500	1.300	300	400	600	4.800
Virum Torv/Geels Plads	3.800	1.000	100	400	500	4.800
Kongevej lokalcenter	300	-	-	-	-	300
Parcelvej lokalcenter	400	-	-	-	-	400
Virum i øvrigt	800	2.100	300	1.700	100	2.900
Virum i alt	5.300	3.100	400	2.100	600	8.400
Brede lokalcenter	1.100	*	*	*	*	*
Kulsviervej lokalcenter	400	*	*	*	*	*
Lundstoftevej lokalcenter	1.000	*	*	*	*	*
Lundtofte i øvrigt	100	*	*	*	*	*
Lundtofte i alt	2.600	*	*	*	*	*

* Ej rekognosceret

Der er i alt knap 13.000 m² bruttoareal til dagligvarebutikker i Lyngby bymidte.

I Sorgenfri Torv er der i dag i alt 4.700 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer ca. 72 % af bruttoarealet.

I Virum Torv/Geels Plads er der i alt 4.800 m² bruttoareal, heraf udgør dagligvarer knap 80 %.

Omsætning

Tal for omsætningen i 2009 er blevet indhentet ved direkte henvendelse til de enkelte butiksindehavere. For enkelte butikker har ICP måttet skønne omsætningen, da indehaverne ikke har ønsket at oplyse omsætningen.

Grundet ønsket om fortrolighed med hensyn til oplysningerne om omsætning er det kun muligt at vise omsætningen for henholdsvis dagligvarer og udvalgsvarer.

Tabel 2.5 Omsætning i 2009 i mio. kr. incl. moms

	Dagligvarer	Udvalgsvarer i alt	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Lyngby bymidte	903	**	**	**	**	**
Sorgenfri Torv	150	23	*	*	*	173
Virum Torv/Geels Plads	193	25	*	*	*	218
Virum/Sorgenfri i øvrigt	82	*	*	*	*	*
Virum/Sorgenfri i alt	425	*	*	*	*	*
Lundtofte bydel i alt	90	**	**	**	**	**

**kan ikke oplyses på grund af diskretionshensyn*

*** Ej rekognosceret*

Den samlede dagligvareomsætning i Lyngby bymidte var i 2009 903 mio. kr.

Den samlede omsætning i Sorgenfri Torv var 173 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer langt størstedelen (87 %).

I Virum Torv/Geels Plads var den samlede omsætning ca. 218 mio. kr., heraf udgjorde dagligvarer 89 %.



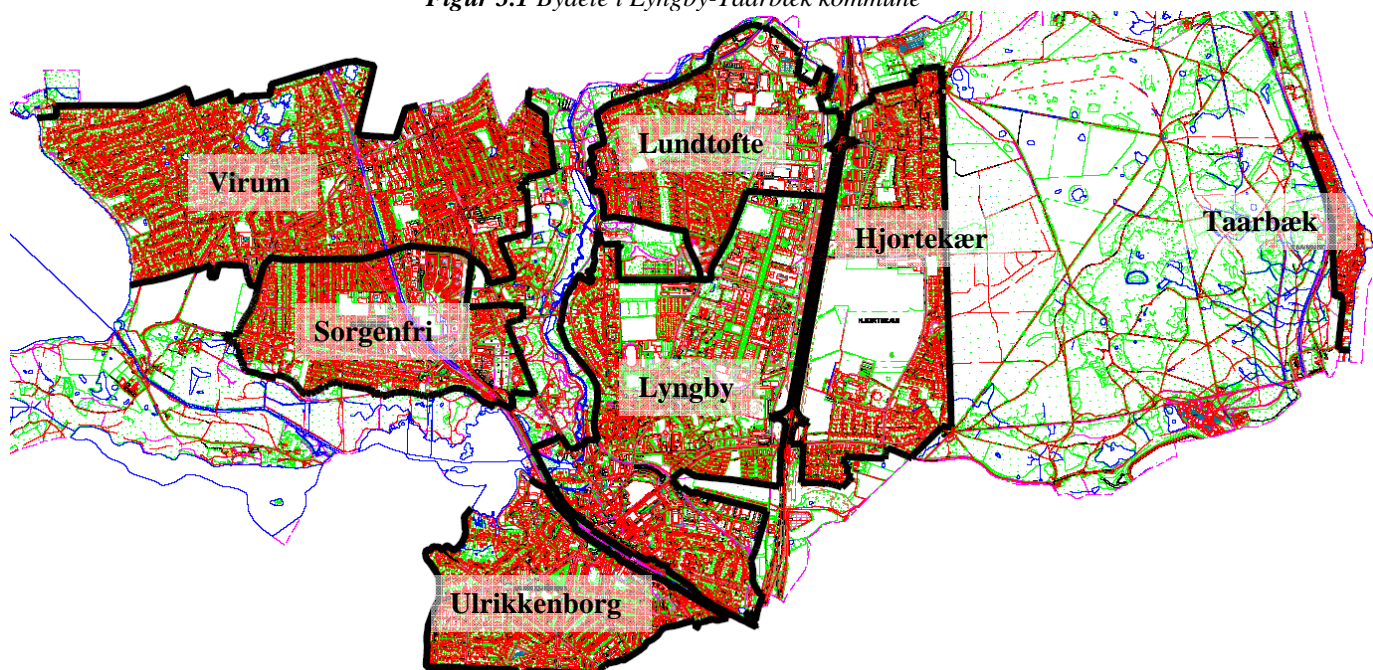
Befolknings- og forbrugsforhold

Til brug for vurderinger af udviklingsmulighederne for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk kommune er det nuværende og fremtidige forbrug af detailhandelsvarer beregnet for i de forskellige bydele i kommunen.

Bydelene er illustreret i nedenstående figur 3.1.

Forbruget er beregnet for dagligvarer og udvalgsvarer, hvor sidstnævnte indeholder branchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer.

Figur 3.1 Bydele i Lyngby-Taarbæk kommune



Datagrundlag

Der er ved beregningen af forbruget anvendt ICP's bearbejdning af Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser samt oplysninger om bl.a. indkomst- og befolkningsforhold fra Danmarks Statistik og Lyngby-Taarbæk kommune. Der er endvidere anvendt den seneste befolkningsprognose for Lyngby-Taarbæk kommune.

Beregningerne og opgørelserne knytter sig til 2009 samt horisontåret 2017.

Befolknings- og indkomstforhold

Figur 3.3 viser udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune.

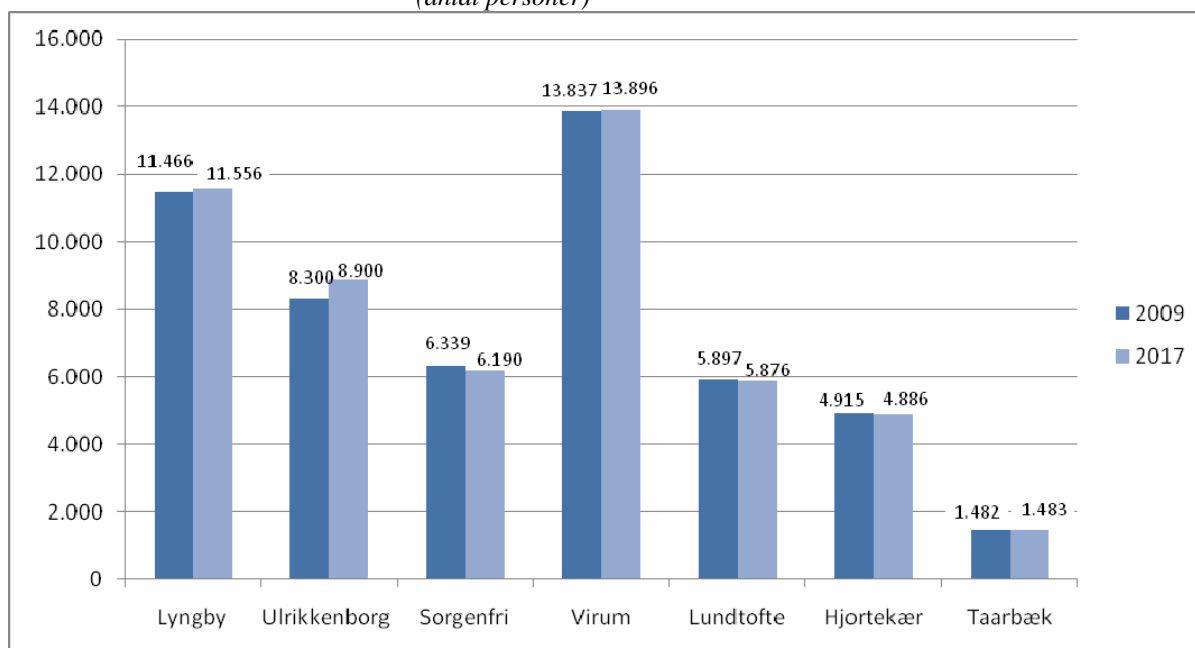
Der bor i alt 52.200 personer i Lyngby-Taarbæk kommune. Det samlede befolkningstal forventes at stige omkring 1 % i perioden 2009 til 2017. Der er dog relativ stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte bydele.

I Ulrikkenborg forventes befolkningstallet at stige ca. 7 % i perioden 2009 til 2017 fra 8.300 personer til 8.900 personer i 2017.

I bydelen Lyngby forventes befolkningstallet at stige ca. 1 % fra 11.466 i 2009 til 11.556 i 2017, mens befolkningstallet i bydelene Virum, Lundtofte, Hjortekær og Taarbæk forventes at være nogenlunde konstant på henholdsvis 13.800 i Virum, 5.900 personer i Lundtofte, 4.900 personer i Hjortekær og 1.500 personer i Taarbæk.

Befolkningstallet forventes at falde godt 2 % i bydelen Sorgenfri i perioden 2009 til 2017, fra 6.300 personer i 2009 til 6.200 personer i 2017.

Figur 3.3 Udviklingen i befolkningstallet i Lyngby-Taarbæk kommune (antal personer)



Niveauer for husstandsindkomst og -størrelse

Forbruget i den enkelte husstand afhænger bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsindkomst i Lyngby-Taarbæk kommune ligger på omkring 541.000 kr., hvilket er en del over landsgennemsnittet (ca. 460.000 kr.).

Niveauet for den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Lyngby-Taarbæk kommune er 1,96 personer pr. husstand, hvilket er et stykke under landsgennemsnittet på 2,05.

Forbrugsforhold

På baggrund af ovenstående oplysninger om befolknings- og indkomstforholdene samt ICP's specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugsundersøgelser er dagligvareforbruget for 2009 og 2017 beregnet.

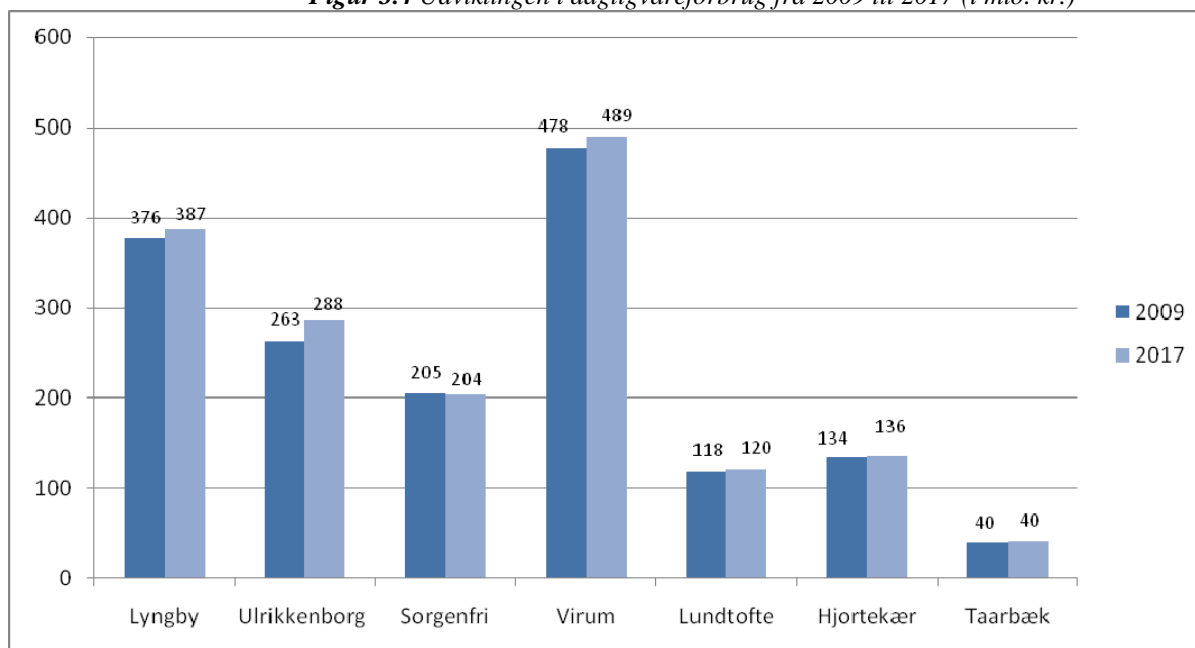
Det samlede dagligvareforbrug er omkring 1,6 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune, jf. figur 3.4.

Det forventes at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger ca. 3 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Lyngby-Taarbæk kommune at være knap 1,7 mia. kr. i 2017.

I Sorgenfri bydel var dagligvareforbruget ca. 205 mio. kr. i 2009, mens dagligvareforbruget i Virum bydel var ca. 478 mio. kr. i 2009 i Virum bydel.

Dagligvareforbruget forventes at være nogenlunde konstant i perioden 2009 til 2017 i Sorgenfri, mens det forventes at stige ca. 2 % i bydelen Virum. Således forventes dagligvareforbruget i Sorgenfri at være 204 mio. kr. og 498 mio. kr. i Virum i 2017.

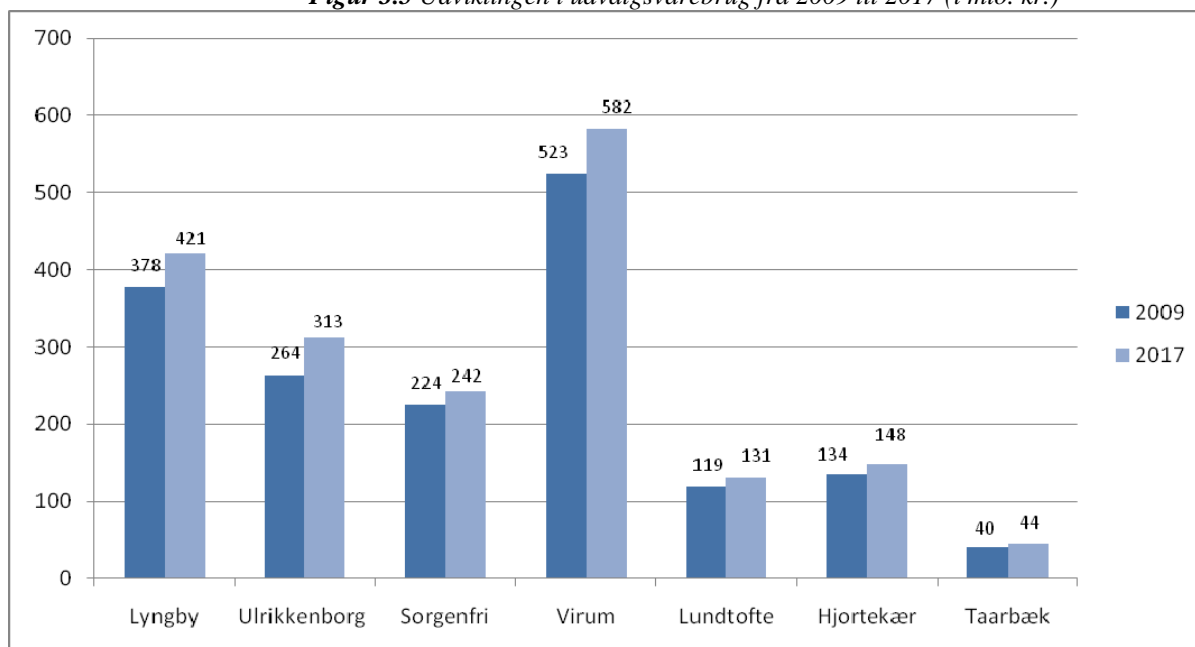
Figur 3.4 Udviklingen i dagligvareforbrug fra 2009 til 2017 (i mio. kr.)



Forbruget af udvalgsvarer, som består af beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, var i alt knap 1,7 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2009. Det forventes, at udvalgsvarerforbruget stiger ca. 12 % i perioden 2009 til 2017. Således forventes udvalgsvarerforbruget at være knap 1,9 mia. kr. i hele Lyngby-Taarbæk kommune i 2017.

I Sorgenfri var udvalgsvarerforbruget ca. 224 mio. kr. i 2009, hvilket forventes at stige ca. 8 % til 242 mio. kr. i 2017.

Figur 3.5 Udviklingen i udvalgsvarerbrug fra 2009 til 2017 (i mio. kr.)





Den fremtidige konkurrencesituation

Generelt forventes der en skærpet konkurrencesituation på dagligvaremarkedet og i detailhandelen generelt frem til 2017. Nedenstående er beskrevet en række projekter, der indgår som forudsætninger i konsekvensvurderingen.

I **Lyngby bymidte** etableres der en udvidelse af Lyngby Storcenter på i alt 7-9.000 m². Udvidelsen vil kun i meget begrænset omfang indeholde dagligvarebutikker og da kun i form af mindre specialbutikker.

Desuden etableres der ca. 1.500 m² i ”**Bagergården**” i **Lyngby Hovedgade**. Det forudsættes, at hovedparten af arealet disponeres til udvalgsvarer.

På **Sorgenfri Torv** udvides det samlede areal til detailhandel med ca. 3.000 m², fra 5.000 m² til 8.000 m².

Arealet til store dagligvarebutikker øges fra ca. 2.400 m² til 4.800 m². De resterende 600 m² anvendes primært til udvalgsvarebutikker.

På **Geels Plads** i Virum arbejdes der for tiden med et projekt, der skal sikre en mindre udvidelse af bl.a. SuperBest. Det samlede detailhandelsareal i bebyggelsen udvides med 250 m². Heraf udgør udvidelsen af SuperBest 170 m², således at det samlede areal i butikken fremadrettet udgør 2.500 m².

Ved **Statoil i krydset mellem Kongevejen og Frederiksdalsvej** etableres der en discountbutik med et bruttoareal på ca. 850 m².

På **Kongevejen 166** i Virum etableres der en **Netto** med et bruttoareal på ca. 825 m².

Det forudsættes, at detailhandelen i **Holte** i **Rudersdal kommune** ikke i nævneværdig grad udbygges.

I **Bagsværd** i **Gladsaxe kommune** forudsættes det, at Bagsværd Bypark etableres i tilknytning til bymidten med 5.000 m² til detailhandel. Bagsværd bymidte forventes også udviklet løbende.

På **Buddingevej**, ved Buddinge Station etableres der et varehus på 3.500 m².



Lyngby Taarbæk Kommune
Byplanafdelingen
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby

NETTO
Udviklingsafdelingen
Mimersvej 1
4600 Køge

Tlf.: 43 56 88 22
Direkte tlf.: 43 56 84 19
Fax: 43 56 84 14
Mobil: 21 21 00 96
jnv@netto.dk
www.netto.dk

30. september 2010

**Ejendommen Kongevejen 166/ Bredevej 1, 2830 Virum. Matr. nr. 4eg, Virum by, Lundtofte
Principiansøgning vedrørende etablering af dagligvarebutik på ejendommen.**

Hermed ansøges om Lyngby Taarbæk Kommunes principielle godkendelse af, at der på ovenstående ejendom etableres en dagligvarebutik på ca. 825 m² med tilhørende parkeringskælder.

Historik

NETTO blev i 2008 kontaktet af ejendommens nuværende ejer Aagesen Biler A/S med henblik på et salg af ejendommen. Gennem 2008 og 2009 har været en god dialog med Lyngby Taarbæk Kommune omkring et projekt på ejendommen. Desværre udløb optionen på ejendommen, inden sagen kunne færdigbehandles. Vi er igen blevet kontaktet af Aagesen Biler A/S og da NETTO fortsat er interesseret i at etablere en butik på ejendommen, ansøges hermed om Lyngby Taarbæk Kommunes godkendelse af projektets hovedprincipper.

Bestående forhold

På ejendommen ligger i dag en automobilforhandler. Da udviklingen inden for denne branche har medført krav om større koncentrationer af bilmærker og modeller i den enkelte forhandlerbutik, er der ikke længere mulighed for en optimal drift af butikken på ejendommen. Bestående bygninger på ejendommen er bygget med henblik på drift af forhandlervirksomhed og automobilværksted og har et industrielt udseende, der ikke optræder i harmoni med de bagvedliggende rækkehuse og beboelsesmiljø. Opad ejendommen, er beliggende en mindre koncentration af butikker og liberalt erhverv, hvoraf en dagligvarebutik (IRMA) er stærkeste aktør. Området er udlagt som lokalcenter med mulighed for et samlet butiksareal på 3000 m². Ejendommen er kortlagt som forurenat.

Projektbeskrivelse

Projektet omfatter nedrivning af bestående byggeri på ejendommen Kongevejen 166 samt etablering af dagligvarebutik på ca. 825 m² med parkeringskælder med plads til ca. 29 biler. Dagligvarebutikken skal supplere det bestående lokalcenter i Kongedybet. Følgende forhold har dannet baggrund for projektets udformning.

Planmæssige forudsætninger

Ejendommen er beliggende i rammeområde 4.3.01 Kongedybet – Et mindre butiksområde
Området er udlagt til lokalcenter.

Fremtidigt byggeri vil brutto udgøre ca. 825m² + parkeringskælder.
 Grundareal, jf. BBR: 1658 m²
 Bebyggelsesprocent: max 50

Parkering

Der er projekteret 31 parkeringspladser til butikken, hvoraf 29 placeres i kælder under butikken mens 2 handicapparkeringspladser etableres i gadeplan ved butikkens indgang. Dette svarer til en parkeringsdækning på 1 plads pr. 27 m² bruttoareal eller 1 plads pr. 20 m² salgsareal.

Arkitektur

Bygningen ønskes opført som vist på facadetegninger med sort/ mørk skalmuret teglstensmur til 3,2m. over terræn og ovenover en let beklædning med Paroclementer i farve RR Silver. Bygningens samlede højde: ca. 5,7m. over terræn, målt i forhold til grundens sydvestlige hjørne.
 Langs med bygningens facade ud i mod Kongevejen plantes træer, så bygningen gøres mindre markant. I respekt for det opgrænsende boligområde, udføres mur som afgrænsning mod Bredesvinget. Muren vil virke støjreducerende og udføres visuelt i harmoni med området. Dette tænkes realiseret ved at muren opføres i farven hvid med vedbend og evt. skiftende struktur i murens overflade afsluttet med røde vingetegl, som det kendes fra de bagvedliggende rækkehuse.

Parkeringskælder udføres med en forventet frihøjde på 2,4 m.

Opbevaring af returemballage

I tilknytning til butikkens lager og i forlængelse af det aflukkede område til varebiler, etableres en uoverdækket varegård på ca. 98 m². Herved sikres tilstrækkelig plads til opbevaring af paller, returgoods mm. Således at dette ikke skæmmer bygning eller område.

Vareleverancer

Der forventes af skulle leveres varer til butikken mellem 3-5 gange dagligt i hverdage og lørdag. Vareleverancer transporteres til butikkens varegård i et aflukket areal, således af der ikke medføres støjgener for de omkringboende.

Trafik

Den primære trafikafvikling til og fra butikken afvikles fra Kongevejen ved ny højresvingbane til parkeringskælder. De i forvejen store trafikmængder på Kongevejen, gør at en eventuel trafikforøgelse forårsaget af den nye butik vil være marginal.

Trafik til butikken fra boligområdet øst for butikken, kan påvirke den samlede trafikmængde på Bredevej. Men da beboerne i området i dag gør samme indkøb i fjernere liggende butikker, forventes der ikke at ske en væsentlig forøgelse. Tvært imod, bør trafikken blive reduceret, da indkøbsmuligheden rykker tættere på hjemmet og giver mulighed for at gøre indkøb gående eller cyklende.

Bilister fra boligområdet på den vestlige side af Kongevejen skal via Virumvej til Kongevejen, hvilket er identisk med situationen, når beboere fra området skal mod nord via Kongevejen. Fodgængere og cyklister kan benytte fodgængerovergang ved Wienervej.

Støjforhold / gener

Ved etablering af det aflukkede område til varebil og vareaflysning, sikres, at de omkringboende ikke generes af støj, lys mv. forbundet med varetilkørsel til butikken. Mod Bredesvinget afgrænses bygningen ved en massiv mur i en højde, så varebiler holdes skjult. Muren vil virke som støjværn mod den megen trafiklarm fra Kongevejen samt modvirke blændingsgener fra nedadkørende biler på rampen til parkeringskælderen.

Beplantning

Der plantes 3 – 4 platantræer langs med Kongevejen og Bredevej, således at bygningen nedtones, som det er lykkedes flot ved NETTO-butikken på Engelsborgvej.

Samlet vurdering.

Samlet set, er NETTO glade for at kunne præsentere et projekt, der nemt lader sig indpasse i det bestående område. De planmæssige forudsætninger er opfyldt. Visuelt fjernes automobilforhandlerens værkstedsbygninger og erstattes af et mere moderne og harmonisk byggeri. Støj og gener reduceres, ved etablering af støjvæg mellem ejendommen og Bredevej mens automobilforhandlerens udstillede biler fjernes fra Bredevej. Herved øges rummeligheden på vejen. Trafik til og fra butikken vil primært foregå via Kongevejen, hvor der i forvejen kører mange biler og er dimensioneret herfor. Butikken vil supplere det bestående lokalcenter med et populært discountkoncept, der vil sikre at endnu flere af områdets beboere vil handle lokalt. Herved reduceres den samlede biltrafik.

Vi håber ved nærværende, at Lyngby Taarbæk Kommune vil gives deres principielle godkendelse af det påtænkte byggeri. Det skal slutteligt bemærkes, at projektet langt fra er færdigbearbejdet og at NETTO gerne deltager i en nærmere dialog med Lyngby Taarbæk Kommune omkring udformning, arkitektur mv. Er der spørgsmål til materialet må i endelig kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen


Jonas Nyrop Vestermann

Bilag:

Projektfolder af 29. sept. 2010.
Fuldmagt fra ejendommens ejer.

Kongevejen 166/ Bredevej 1, 2830 Virum

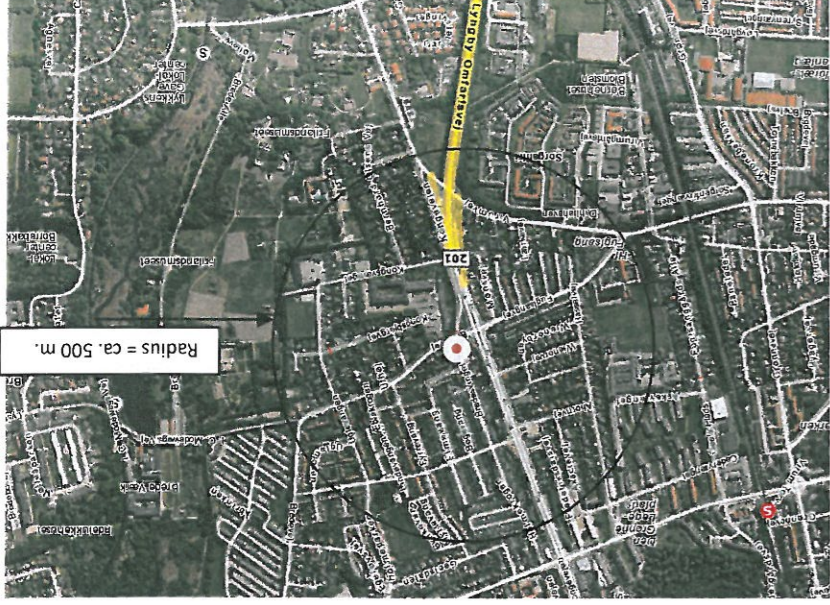
Etablering af dagligvarebutik

Ejendommen Kongevejen 166



Projektfolder indeholder
Situationsplan fremtidige forhold
Stueplan fremtidige forhold
Kælderplan fremtidige forhold
Facader fremtidige forhold

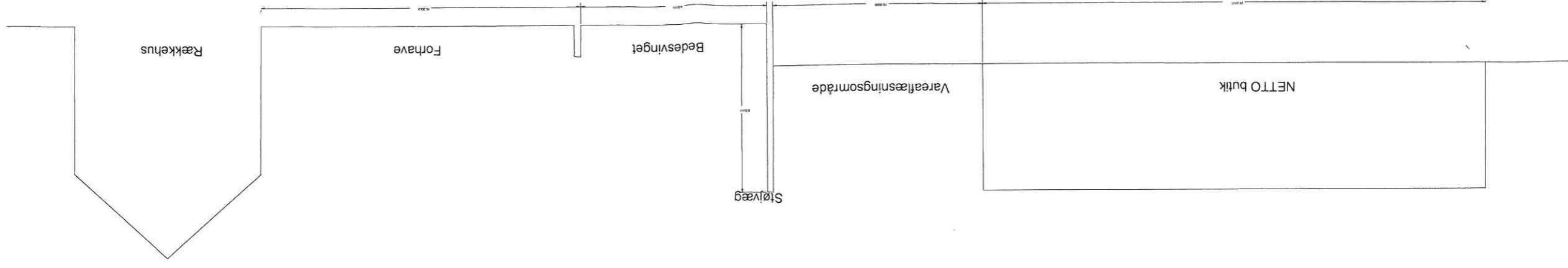
Ejendommens placering centralt i et stort boligområde.



NETTO Udviklingsafdelingen

J. N. Vestermann – jnv@netto.dk

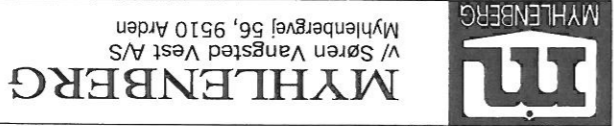
29. september 2010



principsnit af byggeri, varegård og rækkehus på bredesvinget, (ikke målfast)

Denne tegning er Myhlenbergs ejendom og må ikke anvendes uden vores tilladelse.

MYHLENBERG
V/ Søren Vangsted Vest A/S
Myhlenbergvej 56, 9510 Arden
Telefon: 98 56 12 11
Telefax: 98 56 22 57
E-Mail: myhlenberg@myhlenberg.dk



S1.0 C

Tegn. nr.:

Mål: 1:250

Situationsplan

Niveau:

Dato: 27.09.2010 Sign.: JIV/ATO

Sag: Netto-Kongevejen 166, Virum

Sag nr.:

100.832.10

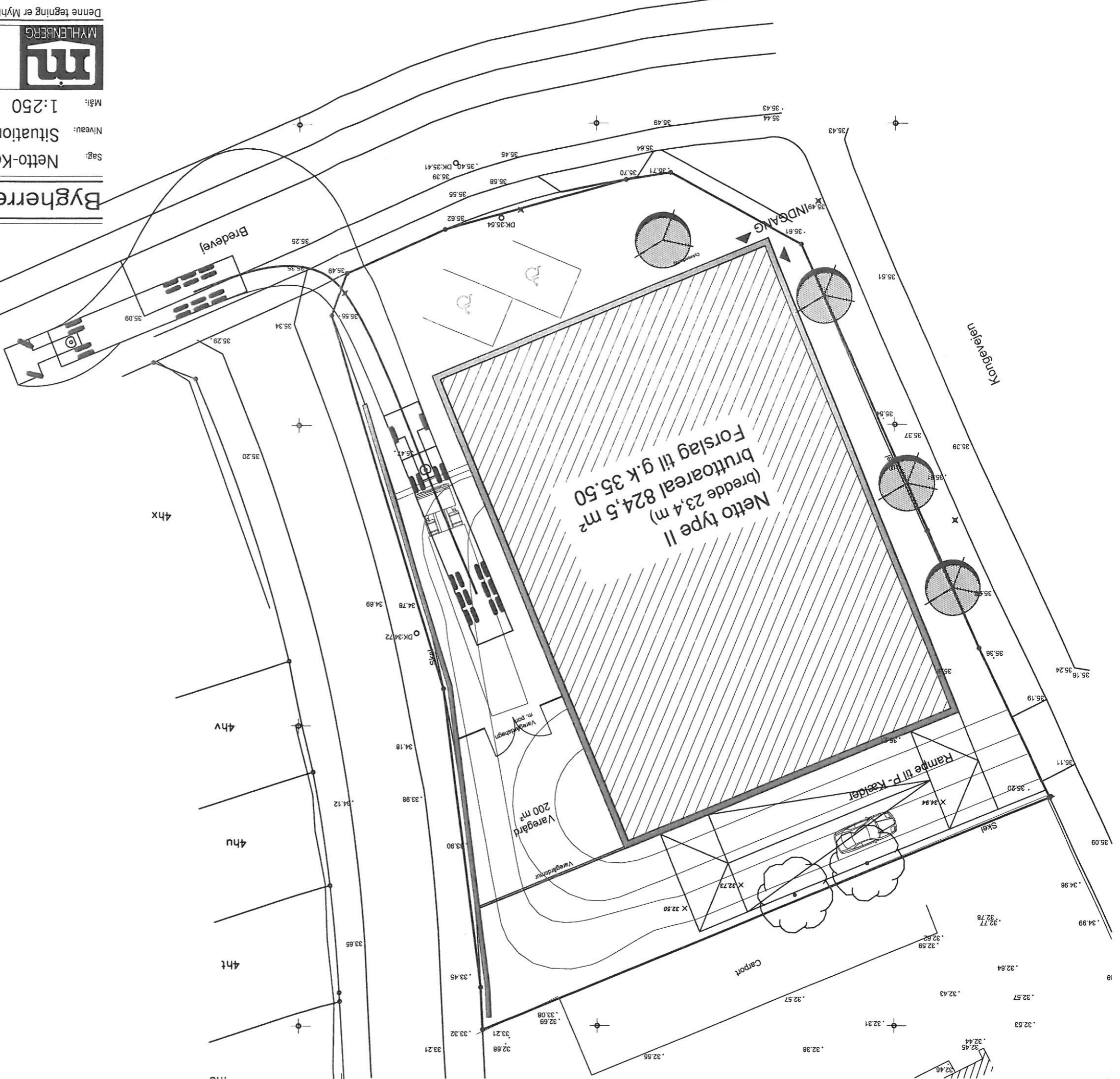
Bygherre: Netto

Tilkørselsforhold:
Parkering til butikken foregår i P-kælder under butikken og al tilkørsel til P-kælden foregår via Kongevejen.
Butikken for leveret varer på den østlige side af butikken langs Bredevej.
Parkeringspladser:
Der er 2 stk handicapparkering 3,5x5 meter i terræn, samt 29 stk parkering i P-kælder, hvoraf 1 stk er handicapparkering. Parkering i kælder er 2,5x4,8 meter, dog undtaget de 9 almindelige parkeringspladser mod nord der alle er 2,4x4,8 meter.
Varetilkørsel:
Kurven for varetilkørsel er baseret på en max 16,5 meter sættevogn.
Rampe til P-kælder:
Rampen er udført iht gældende regler-Byernes Trafikregler Hæfte 9- med max længdefald på 150 0/00.
Beplantning:
Langs Kongevejen ønskes en række træer- ligesom der mod Bredevej placeres ét træ.
Mod Bredevej laves en afskærmningsvæg mod varegård som brydes op med grønne plantelader.

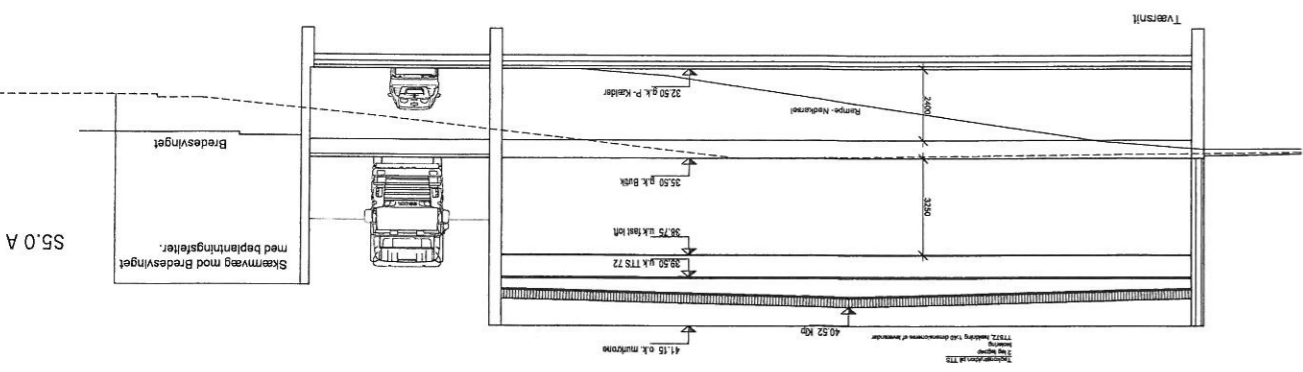
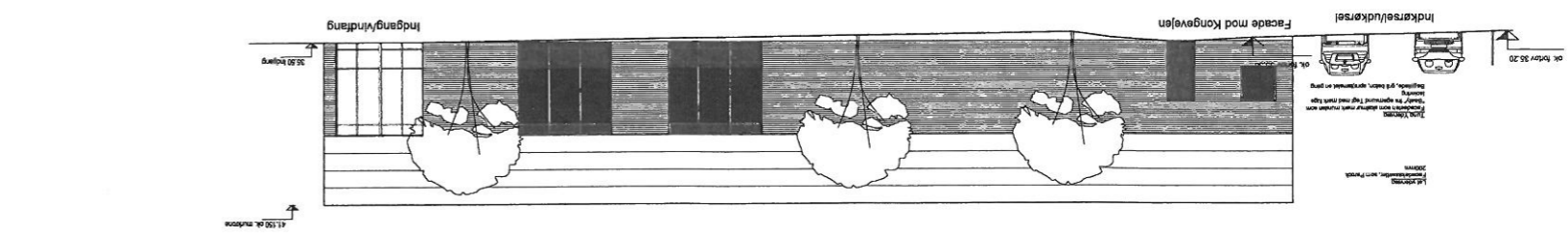
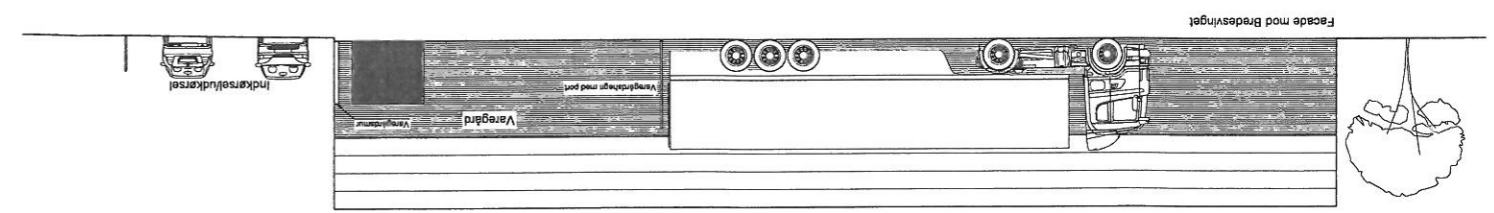
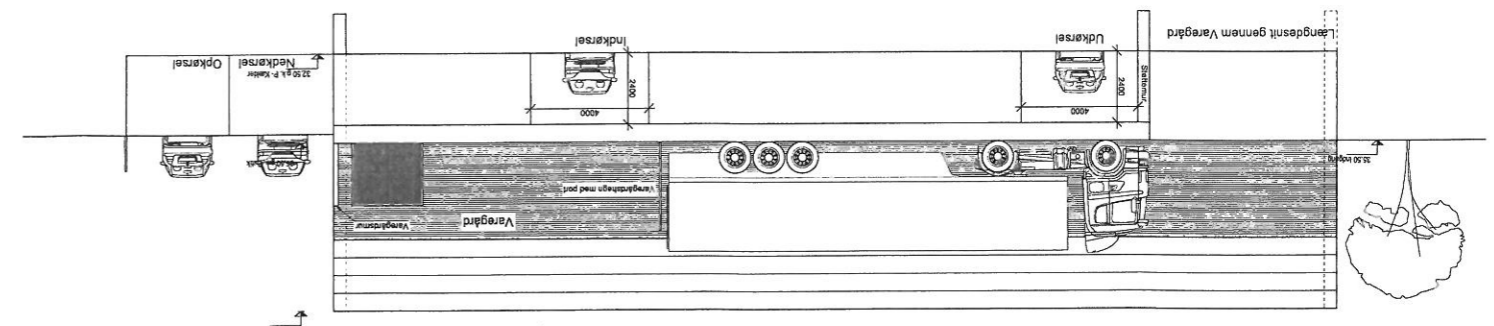
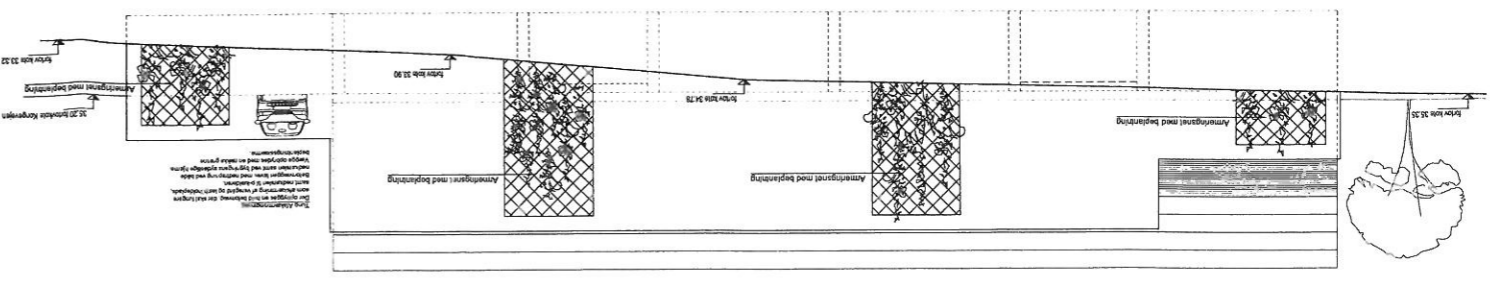
Matrikelareal ifølge OIS.dk 1658,0 m²
Ny bebyggelse 824,5 m²
Bebyggelsesprocent 49,7 %
Matrikelnummer 4eg, Virum By, Lundtofte



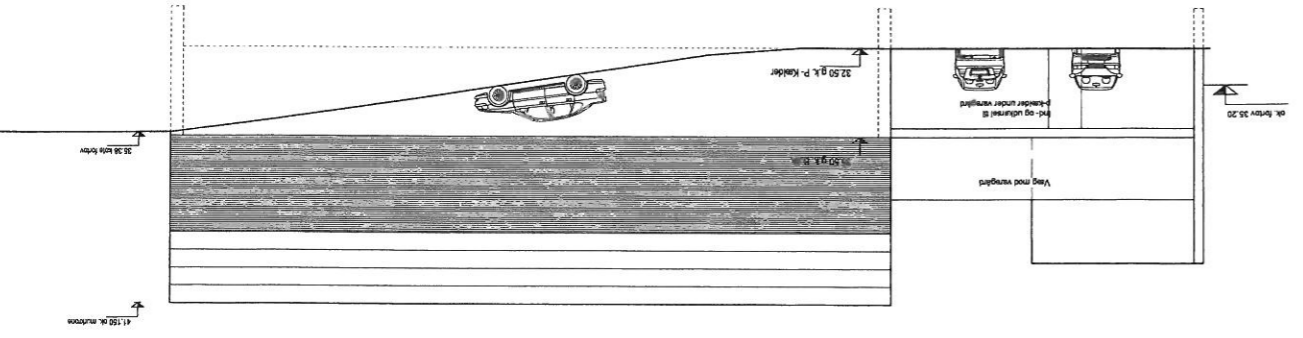
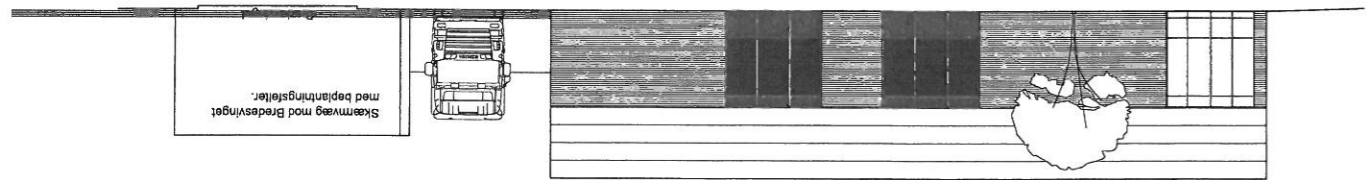
S1.0 C



Skærmvæg mod Bredesvinget



Facade mod Bredesvej





Lyngby-Taarbæk
Kommune

Målforhold 1:1283
Dato 24/11-2010

Signaturforklaring

50m

© Kort & Matrikelstyrelsen, © Lyngby-Taarbæk Kommune

Lyngby den 21.11.10

Lyngby-Taarbæk Kommune

Plan og Byg, Att. Jette Bruunstrøm

Rådhuset. 2800 Lyngby

LTK22 NOV'10 10:00TF

Vedrørende anvendelse af ejendommen, Jægersborgvej 47

I forbindelse med et evt. salg af Jægersborgvej 47 til Danske Stenhuggerier har jeg følgende at bemærke :

1. Den del af bygningen der ligger længst væk fra Jægersborgvej kan kun udlejes til kontor og/eller tegnestue.
2. Denne betingelse tinglyses som deklaration og erstatter deklaration af 30.1.62.
3. At der gives skriftlig garanti for at afdelingen ikke påvirker min matrikel med støj og lugt.
4. At skruekompressor og udsugningsanlæg ikke giver mig nogen gener.
5. at kompressor og ventilator kun bruges max en time mellem kl. 9-15 i tiden man-fredag og at det ikke giver gener på min ejendom.
6. At tilkørende kunder er max 1-2 om dagen og at deres parkering ikke generer mig.
7. At værkstedet isoleres så det på ingen måde med lugt og støj generer mig.
8. At gravsten, der leveres fra det centrale produktionssted i Nørre Snede kun leveres i tiden mellem kl. 9-15 i tiden fra man-fredag.

Disse forbehold ønsker jeg tinglyst i forbindelse med et evt. salg.

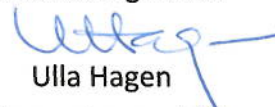
I forbindelse med et evt. salg af Jægersborgvej 47 til Danske Stenhuggerier har jeg indgået følgende aftale med Haveselskabet :

1. Der etableres en støjvold/hæk mellem min ejendom og Jægersborgvej incl. beplantning.
2. Der etableres en støjvold/hæk mellem Jægersborgvej 47 og Jægersborgvej 49 incl. beplantning.
3. Et gammelt haveskur i bunden af haven på Jægersborgvej 49 fjernes.
4. Haven på Jægersborgvej 49 renoveres og genplantes efter udkast fra en havearkitekt.

"Projektet" kan bruges i Haveselskabets blad som en artikel om "før og nu".

Disse aftaler mellem Haveselskabet/Ole Münster og mig er indgået mundtligt
Den 18.11.10.

Med venlig hilsen



Ulla Hagen
Jægersborgvej 49
2800 Lyngby

20 46 45 88

Kopi af dette brev er sendt til Haveselskabet ved Ole Münster

Sendt pr. mail

Lyngby-Taarbæk Kommune
Rådhuset
Lyngby Torv
2800 Lyngby

Att.: Jette Brunstrøm

20. oktober 2010
05348-0024/BM/HF

Sagsnr. 2010-041536 – Ejendommen Jægersborgvej 47

I fortsættelse af dit venlige brev af 22. september 2010 har Haveselskabet modtaget et tilbud på køb af ejendommen fra Danske Stenhuggerier med henblik på at etablere udsalg af gravsten på ejendommen, men således at den del af bygningen, der ligger længst fra vejen, vil blive anvendt til erhvervsudlejning til kontor eller liberalt erhverv.

Danske Stenhuggerier har meddelt mig nedenstående oplysninger til brug for henvendelsen til kommunen:

"Danske Stenhuggerier har central produktion af gravsten i Nørre Snede. Der er tilknyttet 56 afdelinger, fordelt over hele landet, hvorfra stenene sælges til slutkunden og inskription/dekoration påsættes.

Alle 56 afdelinger er placeret i landets store byer, centralt og normalt også i forbindelse med boliger og detailhandel. Afdelingerne er afhængige af stor trafikgennemstrømning og offentlig transportmuligheder, på grund af produktets karakter.

Hvis kommunen ønsker dette, fremvises gerne veletablerede afdelinger i regionen, til vurdering af vort udsagn om, at disse afdelinger ikke påvirker omgivelserne med støj og lugt.

*Specifikt om Lyngby Stenhuggeri, der skal anvende bygningen:
Lyngby Stenhuggeri modtager alle gravsten fra den centrale produktion i Nørre Snede. Stenene udstilles på grunden og slutkunden vælger herfra en relevant gravsten. Stenen påføres inskription indendørs på ejendommen, i et værkstedsområde. Værkstedet er udstyret med en isoleret skruekompressor og et udsugningsanlæg med indendørs ventilator.*

Udsugningsanlægget har monteret en cyklon, der fjerner støvresten fra udsugningsluften. Støvresten bortskaffes separat, på behørig miljømæssig ansvarlig måde.

Kompressor og ventilator forventes at have ca. 1 times daglig gangtid, altid indenfor normal arbejdstid.

Forretningen forventes at have 1-2 daglige kunder, som aflægger personligt besøg.

Virksomhedens afdelinger er kendte for, at være vellidte i lokalmiljøet, idet et vigtigt konkurrenceparameter er den enkelte forretnings ydre fremtoning. Det

★

Skat

Kim Pedersen (H)

**Strukturering af virksomhed -
fonde og foreninger**

Bruno Månsson (H)

Joachim Ørum Petersen

Christian Buch Sørensen

Arbejds- og ansættelsesret

Pernille Backhausen (H)

Birgit Gylling Andersen (L)

Benjamin Lundstrøm (LL.M.)

Erstatnings- og forsikringsret

Helle Hald (L)

Jakob Henningsen (L)

Anne-Louise Ipland

Immaterielret

Gitte Løvgren Larsen (L)


betyder, at der altid er renholdt og indbydende, at der ikke er støv eller snavs og at værkstedet ikke støjer og tager opmærksomhed fra samtalen.”

Jeg kan i øvrigt henvise til Danske Stenhuggeriers hjemmeside www.danske-stenhuggerier.dk.

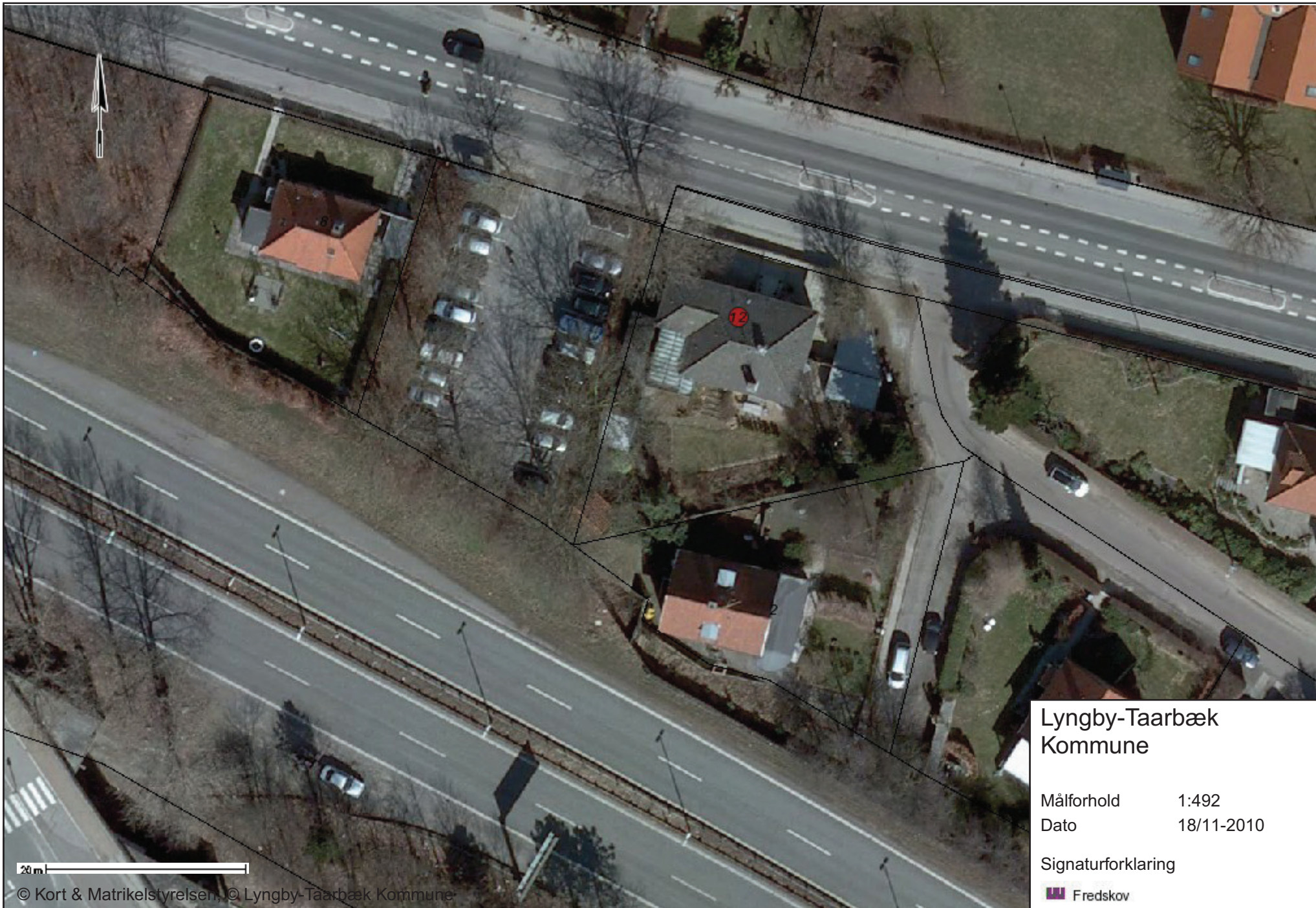
På ovennævnte baggrund skal jeg anmode om kommunens stillingtagen til, hvorvidt Danske Stenhuggerier vil kunne opnå tilladelse til den forudsatte brug.

Jeg er opmærksom på, at naboen også skal give sin tilladelse.

Med venlig hilsen



Bruno Månsson, advokat
bm@siriusadvokater.dk



Lyngby-Taarbæk
Kommune

Målförhold 1:492
Dato 18/11-2010

Signaturforklaring

 Fredskov

20 m

Fremtidig anvendelse for ejendommen beliggende, Jægersborgvej 12, 2800 Lyngby.

I forbindelse med Danske Stenhuggerier A/S' interesse i erhvervelse af ovennævnte ejendom, vil vi gerne uddybe vores baggrund, som følger:

Virksomheden Danske Stenhuggerier A/S:

Stenhuggerbranchen i Danmark er i dag strukturrationaliseret, således at den tunge del af arbejdet normalt ikke foregår i de lokale afdelinger men på centrale produktionsanlæg. Danske Stenhuggeriers centrale produktionsanlæg er placeret i Nørre Snede i Midtjylland.

Det betyder, at de enkelte afdelinger, der fortsat bærer navnet "Stenhuggerier" har udviklet sig til at være udstilling og salgsforretninger for de centralt producerede sten. Afdelingernes produktionsarbejde er dermed reduceret til udførelse af inskription på de sten kunderne vælger fra udstillingen.

Danske Stenhuggerier har central produktion af gravsten i Nørre Snede. Der er tilknyttet 56 afdelinger, fordelt over hele landet, hvorfra stenene sælges til slutkunden og inskription/dekoration påsættes.

Alle 56 afdelinger er placeret i landets store byer, centralt og normalt også i forbindelse med boliger og detailhandel. Afdelingerne er afhængige af stor trafikgennemstrømning og offentlige transportmuligheder, på grund af produktets karakter.

Hvis kommunen ønsker dette, fremvises gerne veletablerede afdelinger i regionen, til vurdering af vort udsagn om, at disse afdelinger ikke påvirker omgivelserne med støj og lugt.

Lyngby Stenhuggeri:

Lyngby Stenhuggeri er en gammel virksomhed, der har ligget i Lyngby centrum igennem fire generationer. Den har været ejet af Danske Stenhuggerier siden 1990. Den seneste beliggenhed er Lyngby Hovedgade 77. Denne placering har virksomheden haft gennem mange år, uden der har været negative reaktioner fra beboelsesejendommene, der ligger i umiddelbar tilknytning til adressen.

Det er blevet nødvendigt at flytte adresse, da ejendommen er blevet opkøbt af investor, der ønsker at udbyde nyt projekt på hele denne strækning af Hovedgaden.

Lyngby Stenhuggeri er afhængig af, fortsat at kunne ligge i tilknytning til bymidten og har i den forbindelse haft kontakt til Nybolig, Lyngby, der udbyder ejendommen Jægersborgvej 12, til salg. Denne ejendom ligger få hundrede meter fra den nuværende adresse.

Ejendommen Jægersborgvej 12:

Det er hensigten, at ejendommen skal anvendes til kombineret erhverv/bolig. Det eksisterende boligareal på 111 m², skal fortsat være bolig. Husets kælderetage indrettes til samtalerum for pårørende samt til frokoststue og opmagasinering for forretningen.

Udførelse af inskriptionerne:

Ejendommens eksisterende garage ombygges til værksted, hvor inskriptioner skal udføres. Indendørs, i den isolerede bygning, vil der forefindes en sandblæser, som drives af en skruekompressor, samt et ventilationsanlæg med lyd-dæmpning og indendørs monteret motor.

Sandblæser og udluftning forventes at have en samlet daglig gangtid på omkring 60 min., altid indenfor normal arbejdstid.

Da vore øvrige afdelinger næsten altid er placeret i bymidten, omgivet af beboelse, har vi stor erfaring i, at etablere anlægget således, at lokalområdet ikke forurenes af støj eller andre gener.

Udsugningsanlægget har monteret en cyklon, der fjerner støvresten fra udsugningsluften. Støvresten bortskaffes separat, på behørig miljømæssig ansvarlig måde.

Der er ingen lugtgener i forbindelse med produktionen.

De udendørs arealer:

På ejendommen planlægges at nedtage hegn mod vejen og etablere en udstilling af sten i den nuværende forhæng. Udstillingen vil have samme udtryk, som den eksisterende udstilling på Lyngby Hovedgade.

Denne udstilling bliver afdelingens blikfang for de potentielle kunder, der passerer på Jægersborgvej.

Ejendommens baghave vil blive renoveret med havemiljøer, med forskellige typer belægning i natursten og vil fremtræde som et parklignende område.

Da virksomheden således lever af, at have en attraktiv og altid renholdt og indbydende udstilling, betragtes vi, som en attraktiv nabo, der aldrig giver anledning til klager og utilfredshed.

Kundegennemstrømning/trafikbelastning:

Det er vigtigt at notere, at det er karakteristisk for virksomhedens afdelinger, at der kun kommer 1-2 kunder dagligt, der aflægger personligt besøg. Virksomheden belaster dermed den lokale trafik markant mindre end andre erhverv/anvendelser.

I øvrigt er der, ved siden af ejendommen, anlagt 12-15 parkeringsplader, hvilket betyder, at det altid vil være let for kunder, at parkere tæt på virksomheden.

Danske Stenhuggerier finder det afgørende, at vore afdelinger er vellidte i lokalmiljøet, idet et vigtigt konkurrenceparameter er den enkelte forretnings ydre fremtoning. Ydermere kommer vore kunder, som et direkte resultat af vores synlighed i gadebilledet, da det er vanskeligt at annoncere vor tilstedeværelse på anden måde, på grund af produktets karakter. Det betyder, at vi måler vore afdelinger på, at der altid er renholdt og indbydende, at der ikke er støv eller snavs og at værkstedet ikke støjer og tager opmærksomhed fra samtalen.

Med venlig hilsen
Michael Rohde-Petersen

Danske Stenhuggerier
Malervej 1
DK-8766 Nørre Snede
Tlf. 70 225 650
Fax 76 87 02 25
www.danske-stenhuggerier.dk

