

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Tirsdag den 14. september 2010 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede

Endvidere deltog:

Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,
sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft,
bygningsinspektør Sidsel Poulsen, bygningschef Bent
Ellegaard og souschef Jørgen Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Fremtidig anvendelse af ejendommene Kongevejen 205-209	3
02	Forslag til udvikling af Sorgenfri Torv	6
03	Forslag til Lokalplan 225 lokalcenter på Geels Plads	9
04	Fremlæggelse af lokalplanforslag 226 for Taarbæk Strandvej 69	11
05	Lokalplan 227 for Pritzels fabriksbygning i Kgs. Lyngby	13
06	Prioritering af rækkefølge for nye lokalplaner	15
07	Rævehøjvej 36, rørmast på 18 m til opsætning af sendeanlæg for mobiltelefoni	17
08	Lyngby Torv 17 - udskillelse af offentlig vej	21
09	Bevarelse af parkeringspladser på ”Pynten” for beboere i byggeperioden for etape 2	23
10	Samarbejde med Bygningskultur Foreningen om udpegning af bevaringsværdige bygninger	26

1.

Fremtidig anvendelse af ejendommene Kongevejen 205-209

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår,

1. for så vidt angår Byplanudvalgets område, at det fremlagte projektforslag fra Holscher Arkitekter danner grundlag for en ny lokalplan, og
2. for så vidt angår Økonomiudvalgets område, at projektforslaget danner grundlag for et kommuneplantillæg for ejendommene Kongevejen 205-209.

Sagsfremstilling

Resumé

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget et brev fra MT Højgaard d. 26. august 2010, hvori man anmoder om lokalplanlægning på baggrund af projektforslaget. Der ønskes etableret et nybyggeri på ca. 7.700 m², som skal kunne anvendes til erhverv med servicestation i stueetagen og mulighed for en dagligvarebutik.

Omfang

Projektet omfatter i alt ca. 7.700 m² erhverv fordelt på 4 etager. Heraf udgør servicestationen ca. 760 m² og en eventuel dagligvarebutik ca. 850 m². Projektet omfatter tre ejendomme, hvoraf de to sydligste ejes af Statoil. På hjørnegrunden af Kongevejen og Frederiksdalsvej ligger idag en servicestation. På nabomatriklen lå en erhvervsejendom, som idag er nedrevet. På den nordligste matrikel ligger idag en villa, og her er der indgået aftale med ejeren om at indgå i projektet. De tre matrikler udgør samlet 5.573 m². Projektet har en bebyggelsesprocent på 161.

Anvendelse

Erhvervet ønskes at kunne spænde fra administration til kontor, liberalt erhverv, IT-software produktion, klinikker, herunder sundhedscenter, lægehus, fitnesscenter og biludstilling. Biludstilling vil dog ikke omfatte udendørsarealerne. Der er udarbejdet en detailhandelsanalyse for Virum og Sorgenfri, som konkluderer at en ny dagligvarebutik på stedet ikke vil have en væsentlig negativ indflydelse på de eksisterende dagligvarebutikker i Virum og Sorgenfri.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Projektet udspringer af en idé om at lave en samlet løsning for ejendommene. Det arkitektoniske projekt udnytter placeringen ud til Kongevejen og respekterer samtidig omgivelsernes forskellige skalaer, højder og retninger. Den nye bebyggelse fremstår som tre volumener i 2, 3 og 4 etager. De tre bygningsvolumener ligger roteret i forhold til hinanden.

Bebyggelsens facade beklædes med skifer. Facaden har afrundede hjørner og brydes af forskudte vinduer i hvide rammer samt hvide facadeplader.

Trafik

Der er udarbejdet en trafikanalyse for projektforslaget. Analysen konkluderer, at det ikke er muligt at indrette området på en måde, som tilgodeser alle de trafikale hensyn optimalt, men at der skal søges opnået den bedst mulige trafikale løsning ud fra givne forudsætninger. En efterfølgende vurdering af, hvorvidt det er hensigtsmæssigt at etablere en dagligvarebutik på stedet vil afhænge af yderligere trafikanalyser, der skal omhandle en detaljeret analyse af trafikafviklingen i projektområdet, en uheldsanalyse samt en projektskitse for krydsudformning, cykelstier og fortove.

Ubebyggede arealer

Der etableres et beplantningsbælte mod etageboligbebyggelsen og villaen nord for. Som friareal anvendes tagfladen på de to lave bygninger. Der etableres parkeringspladser, både på terræn og i parkeringskælder.

Deklarationer

På grunden findes 3 tinglyste vejbyggelinier. Projektet overskrider disse, hvorfor en gennemførelse af projektet forudsætter, at der meddeles dispensation fra byggelinierne eller at de ophæves. Desuden findes servitutarealer langs en nedgravet kloakledning langs vestskellet, hvorfor projektforslagets nuværende placering af rampe til p-kælder skal verificeres ved et detailprojekt.

Miljøscreening

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der skal udarbejdes en miljørapport for parametrene trafik, jord og grundvand.

Kommuneplan

Projektets to sydlige matrikler ligger inden for rammeområde 4.1.91 (Kongevejen 205-207), som er udlagt til erhvervsområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 45 og et maksimalt etageantal på 2. Projektets nordlige matrikel ligger inden for rammeområde 4.1.84 (Kongevejen, nord), som er udlagt til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og et maksimalt etageantal på 1½.

Projektets omfang på grunden giver en bebyggelsesprocent på 161 og en højde op til 4 etager. Projektet forudsætter ændret anvendelse fra erhverv/bolig til erhverv/detailhandel. Projektet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen på disse punkter. Der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår grundlaget for lokalplanen.

Økonomiudvalget for så vidt angår grundlaget for kommuneplantillægget.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Udsat, idet udvalget ønsker, at der udarbejdes en trafikanalyse før endelig stillingtagen til projektet.

2.

Forslag til udvikling af Sorgenfri Torv

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. for så vidt angår Byplanudvalgets område, at projektforslag af august 2010 danner baggrund for udarbejdelse af lokalplan, og
2. for så vidt angår Økonomiudvalgets område, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor etageantallet i området øges til 8 og at det samlede etageareal fastsættes til 23.500 m².

Sagsfremstilling

Baggrund

Byplanudvalgte behandlede den 19.5.2009 et forslag til udvikling af Sorgenfri Torv. Udvalget kunne ikke medvirke til det daværende projekt, men så gerne en modernisering af det eksisterende torve- og forretningskompleks. Ejerkredsen har i den efterfølgende periode udarbejdet et nyt projektforslaget sammen med deres rådgiver. Projektforslaget til udvikling af Sorgenfri Torv fra august 2010 er lagt på sagen. Der er udarbejdet et baggrundsnotat af 20.08.2010 om de planlægningsmæssige forhold. Notatet er lagt på sagen.

Projektforslaget

Grundidéen i det reviderede forslag er at alle butikker samles på torvet syd for I.H. Mundsvej. Her etableres en lavtliggende torvedannelse i kælderniveau. Adgangen til torvet fra Hummeltoftevej sker via en stor trappe. For at få plads til de planlagte butikker og en større torveplads, foreslås der også indrettet butiksareal under Hummeltoftevej og den nordlige del af torvet. Bebyggelsen der omkranser torvet er i henholdsvis i 2, 3 og 4 etager, hvor kælderniveau anvendes til butikker og de øvrige etager til erhverv eller boliger. Dispositionen med at indrette torvet i kælderniveau betyder at bebyggelsen set fra gadeniveau vil være i 1, 2 og 3 etager. Desuden kan der etableres et større grønt areal mellem nybyggeriet og nabobebyggelsen Breidablik på I. H. Mundtsvej. På Nordtorvet opføres en bygning i 8 etager, hvor de 6 øverste etager vil få proportioner svarende til højhusene Sorgenfrivang, mens de 2 nederste etager udformes som et bredere hus, der tænkes anvendt til sundhedscenter og fitnesscenter. De 6 øverste etager foreslås indrettet til kontor eller boliger. Mod Hummeltoftevej etableres en plads.

Kommuneplan 2009 fastsætter etageantallet til 2. Det er en forudsætning at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der muliggør at etageantallet øges til 8. Det er desuden en forudsætning, at der opnås dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19, idet bebyggelse inden for kirkebyggelinien omkring Sorgenfri Kirke ikke må

overstige 8,5 m.

Funktioner og etageareal

Ejerkredsen ønsker at skabe et økonomisk bæredygtigt butikstorv, hvorfor der foreslås en varieret sammensætning af både dagligvare- og udvalgswarebutikker. De 8.000 m² detailhandelsareal fordeles på ca. 4.500 m² dagligvarebutikker og ca. 3.500 m² udvalgsvarer. Ejerkredsen vurderer at et varieret udvalg af fødevarebutikker vil skabe et forretningsgrundlag for relevante udvalgswareforretninger. Det samlede etageareal er ca. 23.500 m². Sundhedscentret og fitnesscenter vil få en størrelse på ca. 4.000 m², og de øvrige 11.000 m² foreslås anvendt til kontor eller boliger. Ejerkredsen har på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til den endelig fordeling og placering mellem bolig og erhverv.

Kommuneplan 2009 fastsætter bebyggelsesprocenten til 70. Det er en forudsætning at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der muliggør et maksimalt etageareal på 23.500 m². Forvaltningen har oplyst ejerkredsen, at det er en forudsætning for lokalplanen, at fordelingen mellem boliger og erhverv er afklaret.

Trafikale forhold

Der foreslås en omlægning af de 2 T-kryds, Hummeltoftevej og Grønnevej samt Hummeltoftevej og I. H. Mundtsvej, så der etableres ét regulært kryds. Parkering foregår i konstruktion under butikstorvet og på nordtorvet etableres ca. 100 p-pladser på terræn. Til- og frakørsel til parkeringskælderen sker fra Grønnevej også via nordtorvet, så al tilkørsel til parkering sker ét sted. Varelevering sker dels fra en rampe, der betjenes via I. H. Mundtsvej og dels fra Grønnevej via nordtorvet.

Forvaltningen har oplyst ejerkredsen, at det er en forudsætning for lokalplanens fremlæggelse, at der forelægger en rapport der analyserer de trafikale konsekvenser af den foreslåede udvidelse af Sorgenfri Torv. En gennemførelse af projektet forudsætter desuden kommunens salg af det offentlige parkeringsareal på I.H. Mundtsvej, samt en fastlæggelse af værdien af byggeretten under Hummeltoftevej. Statsforvaltningen har den 24. februar 2009 givet tilladelse til salg af arealet til ejeren af "butikkerne på Sorgenfri Torv" uden offentligt udbud.

Detailhandel

ICP har i rapport juli 2007 vurderet, at der vil være mulighed for en udbygning af Sorgenfri Torv med yderligere i alt omkring 7.500 - 8.500 m² detailhandel og andre kundeorienterede servicefunktioner, således at der er basis for 13-15.000 m² bruttoareal til detailhandel.

Forvaltningen har oplyst ejerkredsen, at det er en forudsætning for lokalplanens fremlæggelse, at der forelægger en ny detailhandelsrapport, der blandt andet indeholder en redegørelse for forslaget påvirkningen af det store lokalcenter i Virum.

Den ydre fremtræden af Sorgenfri Torv

Det primære facademateriale vil være tegl og puds. Der er angivet referencer til byggerier på forslagets side 27. Ejerkredsen ønsker at torvet skal fremtræde med en grøn karakter. Butikstorvet er etableret ovenpå parkeringskælderen. Der er angivet eksempler på de byrumsmæssige elementer, der er anført på forslagets side 29 og 31.

Forvaltningen har oplyst ejerkredsen, at det er en forudsætning for lokalplanens fremlæggelse, at der forelægges et mere detaljeret forslag til torvets og bebyggelsens ydre fremtræden.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår lokalplangrundlaget.

Økonomiudvalget for så vidt angår grundlaget for kommuneplantillægget.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Punkt 1: Godkendt, idet udvalget forudsætter, at der udarbejdes en trafikanalyse.

Det Konservative Folkeparti tog forbehold, idet de først ønsker at tage stilling til projektet, når der foreligger en trafikanalyse.

Punkt 2: Anbefalet.

3.

Forslag til Lokalplan 225 lokalcenter på Geels Plads

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. forslag til Lokalplan 225 for lokalcenter på Geels Plads fremlægges i offentlig høring i 8 uger, og
2. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planen.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 23. marts 2010, at der med udgangspunkt i projektforslag om glasoverdækning af butikstorv og mindre udvidelse af dagligvarebutik, udarbejdes en ny lokalplan for området.

På den baggrund fremlægger Teknisk Forvaltning et forslag til Lokalplan 225 for Lokalcenter på Geels Plads. Lokalplanen indeholder bestemmelser om omfang, placering og udformning af den nye glasoverdækning, de ubebyggede arealer og lokalcenteret som helhed. Lokalplanens indhold fremgår af forslagsets side 3-5.

Lokalplanen omfatter "Sti langs banen mellem Frederiksdalsvej og Virumhallen". Denne sti søges nedlagt til Teknik- og Miljøudvalget i september 2010. Teknisk Forvaltning foreslår, at denne ansøgning afvises, hvorfor stien er medtaget i lokalplanen.

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. På den baggrund vurderer forvaltningen, at planen ikke indebærer en så væsentlig ændring af det eksisterende miljø, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens ramme 4.1.02, Geels Plads.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da sagen er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Punkt 1: Anbefalet.

Punkt 2: Godkendt.

4.

Frelæggelse af lokalplanforslag 226 for Taarbæk Strandvej 69

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslag 216 annulleres,
2. lokalplanforslag 226 for Taarbæk Strandvej 69 udsendes i høring i området i henhold til høringskort på sagen, og
3. der ikke udarbejdes miljøvurdering i forbindelse med lokalplanforslaget.

Sagsfremstilling

Tidligere lokalplanforslag

Kommunalbestyrelsen har haft fremlagt 2 lokalplanforslag til ny bebyggelse på ejendommen Taarbæk Strandvej 69; lokalplanforslag 210 og lokalplanforslag 216. Høringsperioden for lokalplanforslag 216 udløb den 6. februar 2009.

Lokalplanforslaget gav mulighed for at opføre én bygning i 3 etager med mulighed for 6 boliger. På det tilhørende orienterende møde om lokalplanforslaget var der mange protester mod forslaget. Disse protester blev generelt gentaget i de skriftlige indsigelser, som blev sendt til kommunalbestyrelsen efterfølgende. Der var gennemgående indsigelser mod bebyggelsens højde og placering. Flere pegede på, at det vil være mest hensigtsmæssigt at nedrive alle bygninger i området og placere den nye bebyggelse som flere spredte bygninger. Enkelte var dog også helt imod ny bebyggelse. Referat af møde med områdets beboere dateret den 15. januar 2009 samt kopi af indsigelser er lagt på sagen.

Én af indsigelserne var udformet som et konkret forslag til ny bebyggelse. Teknisk Forvaltning og ejeren af ejendommen har drøftet forslaget og ejer var positivt indstillet på at indarbejde det i en ny lokalplan. Der er sket enkelte korrektioner af det oprindelige forslag i samarbejde med forslagsstilleren og ansøger.

Lokalplanforslag 226

Lokalplanforslag 226 indeholder mulighed for at etablere i alt 6 boliger i en bebyggelse på 2 etager med svagt hældende sadeltag. Bebyggelsen består af 6 ens boligenheder, der er sat sammen til 2 større boligenheder. Bebyggelsen vil således få en struktur, der minder lidt om den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Bebyggelsesprocenten vil være maks. 65 når medregnet areal til carporte (efter fradrag på 20 m² pr. bolig). Højden på bebyggelsen er knap 8,5 m. Projektet forudsætter, at al eksisterende bebyggelse på grunden nedrives. Den eksisterende bebyggelse har en bevaringsværdi på 5.

Bebyggelsens facader vil fremstå pudsede med en lys, varm grå farve eller i bakkemørtel. Der kan indgå elementer af træ i facaderne. Bebyggelsens tage belægges med tagpap.

Teknisk Forvaltning har udarbejdet skyggediagrammer af projektet. Der vurderes ikke at være skyggegener forbundet med bebyggelsen. Skyggediagrammerne er indsat i lokalplanforslaget.

Kommuneplantillæg 5/2009 for Taarbæk Strandvej 69

Da bebyggelsen opføres som rækkehuse skal de kunne udstykkes i henhold til Byggelovens § 10a. De enkelte udstykninger vil i så fald være mindre end 300 m², hvilket er minimumskravet til tæt-lav bebyggelse i Kommuneplan 2009. Der fremlægges derfor forslag til kommuneplantillæg, der muliggør udstykninger i grundstørrelser mindre end 300 m². Parkeringskravet foreslås desuden reduceret fra 2 pladser pr. bolig til 1½ plads. Kommuneplantillægget fremlægges parallelt på Økonomiudvalget.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen. Det foreslås derfor, at der ikke udarbejdes en miljørapport for lokalplanforslaget.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen ved udsendelse af planforslag i offentlig høring.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Punkterne 1-2: Anbefalet.

Punkt 3: Godkendt.

5.

Lokalplan 227 for Pritzels fabriksbygning i Kgs. Lyngby

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. forslag til lokalplan 227 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i henhold til udsendelseskort, som ligger på sagen, og
2. der ikke udarbejdes miljørapport.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 20. april 2010 skitseprojekt for renovering og ombygning af Pritzels fabriksbygning. Forslaget indebærer en ændret anvendelse af ejendommen. Projektet danner grundlag for lokalplanen og det tilhørende kommuneplantillæg.

På den baggrund fremlægger Teknisk Forvaltning et forslag til lokalplan 227 for Pritzels fabriksbygning. Lokalplanen indeholder bestemmelser for renovering og tilbygning til Pritzels fabriksbygning. Lokalplanens indhold fremgår af forslagets side 2 - 4.

Eksisterende planforhold

Ejendommen er solgt til kontorformål, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende rammer i kommuneplanen og heller ikke med Lokalplan 179 for et område omkring Møllledammen. Derfor fremlægges sideløbende med lokalplanforslaget et kommuneplantillæg, hvor 1. og 2. sal tillades anvendt til kontorformål.

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. På den baggrund vurderer forvaltningen, at planen ikke indebærer en så væsentlig ændring af det eksisterende miljø, at der skal udarbejdes en miljørapport.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Punkt 1: Anbefalet.

Punkt 2: Godkendt.

6.

Prioritering af rækkefølge for nye lokalplaner

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at den prioriterede lokalplanliste af 3. september 2010 godkendes.

Sagsfremstilling

Teknisk Forvaltning fremlægger den prioriterede lokalplanliste af 3. september 2010. Listen fremlægges halvårligt og angiver rækkefølgen for udarbejdelse af lokalplaner. Listen er inddelt i 3 afsnit: Lokalplaner under udarbejdelse; Lokalplaner under overvejelse og Boblerne.

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

Lokalplaner under overvejelse (Inr. 11-35) er lokalplaner, der efter forvaltningens skøn vil blive aktuelle eller nødvendige som følge af tidligere truffne beslutninger eller politikker. Lnr. 11-15 er udtryk for en konkret prioritering, mens de resterende sager er opdelt i 3 grupper. Dels en gruppe områdelokalplaner, som for flertallets vedkommende er beliggende mod naturfølsomme områder. Dels 2 lokalplaner med opfølgninger på rækkehusundersøgelsen for bebyggelser med høj bevaringsværdi, kat. 3. Og dels en række projektlokalplaner, som prioriteres i rækkefølge, når der foreligger en politisk og projektmæssig afklaring.

Boblerne (Inr. 36-45) er lokalplaner med en mere uafklaret status, enten projektmæssigt eller politisk. Rækkefølgen er uprioriteret.

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

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Åbent punkt Byplanudvalget den 14-09-2010, s.16

Byplanudvalget den 14. september 2010:
Godkendt.

7.

Rævehøjvej 36, rørmast på 18 m til opsætning af sendeanlæg for mobiltelefoni

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget meddeler afslag på den ansøgte rørmast ud fra en helhedsvurdering jf. BR08.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 6.1.64 for Eremitageparken, syd/Rævehøjparken hvoraf det fremgår, at området er udlagt til boliger - etageboliger og tæt/lav, bebyggelsesprocent er 35 for området, i 3 etager.

Området

Området bærer hovedsagligt præg af boliger - mod nord Rævehøjparken, mod øst enfamiliehuse, mod vest Dyrehavegårds jorde og mod vest Ostenfeld Kollegiet.

Ejendommen

Ejendommen er Ostenfeld Kollegiet.

Ansøgning

Der er i 21.1.2010 meddelt byggetilladelse til Lindeneg for Telia Danmark til en 18 m høj flagstang til mobiltelefoni, med placering i gårdrum ud mod Rævehøjvej, og der ansøges nu i stedet om opsætning af en 18 m høj rørmast med antenner og links samt 1 teknikskab på p-plads mod Eremitageparken. begrundet i en bedre dækning af området.

Rørmasten består af 4 forskellige godstykkelser:

1. Første del mod jord – 45,7 cm
2. Anden del – 35,5 cm
3. Tredje del – 27,3 cm
4. Fjerde del – 11,4 cm excl. panelantenner

Rørmasten skal godkendes med byggetilladelse og i den forbindelse skal rørmasten vurderes konkret i forhold BR 08, kap. 2.1 herunder dens omfang og indvirkning på den eksisterende bebyggelse i området.

Der er foretaget høring til grundejerforening, de omkringliggende naboer og Ejerforeningen Rævehøjparken.

Kommunen modtog i den forbindelse følgende bemærkninger:

Fra Hjortekær Grundejerforening

Vi skal hermed komme med vores kommentarer til ansøgningen om byggetilladelse til en 18 m telemast på Rævehøjvej 36.

Vi kan ikke acceptere, at der gives byggetilladelse til en 18 m telemast. Det kan vi ikke fordi:

- 1) Masten vil bidrage til ødelæggelse af det visuelle indtryk over området, f.eks. hvis man ser over Hjortekær fra Eremitagesletten (Slottets omgivelser) eller det udsyn man har over Dyrehavegårds marker imod NV fra en position på Hjortekærvej ca. hvor Dyrehavegårdsvej munder ud.
- 2) Lyngby-Taarbæk Kommune er i gang med at lave lokalplaner for området, hvor der bl.a. er sat højdegrænse for bebyggelser på 8½ m. Uanset at adressen ikke er omfattet af lokalplanforslag 224 er det imod forslagenes (grønne) grundtanke så at give tilladelse til et "industrielt" anlæg, som den foreslåede telemast.
- 3) Der er allerede adskillige muligheder for høje (diskrete) placeringer i eller omkring området, f.eks. højhuset på Lundtoftegårdsvej/Lyngbygårdsvej, vandtårnet på DTUs område, DTUs skorsten, nogle af DTUs bygninger iøvrigt, landmåletårnet, skorstenen på Eremitageparkens varmecentral blot for at nævne nogle.

At der allerede er givet tilladelse til en 18 m flagstang finder vi betænkeligt idet det formentlig betyder den rager op i den dobbelte højde af kollegiet.

Vi skal derfor opfordre kommunalbestyrelsen til - allerede før vedtagelse af de nye (grønne) lokalplaner - ikke at udvande disse og derfor give afslag til opsætning af telemasten.

Til orientering for at illustrere det visuelle indtryk er vedlagt et foto af en 18 m mast fotograferet i sidste uge i Vig nær Sjællands Odde.

Ejerne af ejendommen Rævehøjvej 32A

Vi vil anke over opførelsen af en 18 m høj rørmast til opsætning af sendeanlæg til mobiltelefoni eftersom der stadig er delte meninger blandt forskere om, hvor sundhedsfarligt det er, at bo i nærheden af en radiomobilmast, hvorfor vi føler os utrygge ved en så tæt placering ved vores ejendom. Ligeledes mener vi, at masten skæmmer området.

Ejerne af ejendommen Rævehøjvej 32B

Under henvisning til vedhæftede blanket vedrørende bemærkninger til sagsnr. 20100530117, skal vi hermed gøre indsigelse mod den påtænkte opsætning af en 18 m høj rørmast til opsætning af sendeanlæg til mobiltelefoni på den foreslåede placering.

Vi mener, at placeringen er meget dårlig, idet masten vil stå lige i udsynet fra vores have og terrasse, hvilket vi ikke mener er rimeligt. Placeringe vil også forringe værdien af vores ejendom ved et eventuelt salg.

Masten kan vel stadig placeres på gårdspladsen ved Prof. Ostenfeld Kollegiet eller hvorfor ikke flytte masten op til motorvejen.

Ejer af ejendommen Rævehøjvej 26B (dog ikke blandt de hørte)

Via grundejerforeningen har jeg erfaret, at Telia ønsker at opsætte en 18 m høj mast på P-pladsen foran Ostenfeld kollegiet, dvs. skønsmæssigt 1½ gang bygningernes højde.

Helt generelt mener jeg, at kommune, borgere og erhvervsliv i fællesskab har et ansvar for, at Lyngby-Tårnbæk kommune bibeholdes som et attraktivt og naturskønt område. Et af virkemidlerne for at opnå dette er at opsætte mobiltelefonantenner på eksisterende bygværker med den rette højde.

I Hjortekær-området synes der at være en overflod af sådanne bygværker inden for en radius af et par kilometer: Skorstenen på Eremitageparkens varmecentral, tårnet på landmålerstationen, skorstenen og vandmagasinet på DTU, skorstenen på Lyngby Handelsskole, vandtårnene ved Hjortekærvej, højhuset på Lyngbygårdsvej.

Hvis mobiltelefon udbydere mener, at de har brug for at sætte antenner op med kortere afstand end 2 km, vil der skulle rejses en skov af master i hele kommunen, hvilket forekommer helt absurd.

Jeg skal opfordre kommunen til at bede Telia om en nærmere redegørelse for nødvendigheden af den pågældende mast. Ikke blot med sigte på denne mast, men også - som nævnt ovenfor - for at give kommune og borgere et mere generelt billede af, om kommunen på sigt vil blive overplasteret med 18 m høje mobilmaster.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte rørmast ikke er forenelig med boligområdet og vil skæmme i væsentligt grad på dette åbne område. Der lægges ligeledes vægt på, at der efter forvaltningens vurdering reelt set forefindes alternative placeringsmuligheder i området hvorved den bedre dækning kan opnås dels ved udnyttelse af den allerede godkendte flagstangsløsning og dels ved opsætning af mobilantener på andre bygninger i området f.eks. på en af de ovenstående lokationer som ejer af Rævehøjvej 26B henviser til.

Afslag til den ansøgte rørmast vil blive givet i forhold til BR08, kap. 2.1.1
Generelle kriterier hvilket fordrer en helhedsvurdering.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at hverken byggelovgivningen, planlovgivningen eller masteloven giver kommunerne mulighed for at inddrage sundhedsmæssige overvejelser i behandlingen af sager om tilladelser til mobilantener.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Godkendt, at der gives afslag.

8.

Lyngby Torv 17 - udskillelse af offentlig vej

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget principgodkender den ansøgte udskillelse af ca. 330 kvm af matr.nr. 35 a til offentlig vej.

Sagsfremstilling

I forbindelse med indførelse af betalt parkering i Bymidten, skal de omhandlede P-pladser udskilles til offentlig vej. P-pladserne foran rådhuset ligger på matr. nr. 35a Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby (Lyngby Torv 17) og ikke på offentlig vej, som resten af P-pladserne på Lyngby Torv.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.1.19, som gælder for matr. nr. 35a og 131b (Jernbaneplassen 22) Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby. Området er udlagt til offentlig formål. Der skal være 1 stk. P-plads pr. 50 kvm etageareal kontor på hver ejendom inden for rammeområdet.

Arealet med P-pladserne foran rådhuset er omfattet af Lokalplan 111 for Lyngby Torv og Lyngby Hovedgade mellem Nørngaardsvej og Toftebæksvej i Lyngby Bymidte.

Ejendommen

Matr. nr. 35a har et grundareal på 2798 kvm og et etageareal på 6975 kvm. Der er pt. 33 stk. P-pladser på matr. nr. 35a fordelt på 29 stk. almindelige P-pladser, 2 stk. handicap P-pladser og 2 stk. P-pladser reserveret til kommunens tjenestebiler.

Ansøgning

Der er søgt om principiel godkendelse af udskillelse af ca. 330 kvm af matr. nr. 35a til offentlig vej grundet eventuel indførelse af betalt parkering. Der er tale om udskillelse af 8 stk. almindelige P-pladser, 2 stk. handicap P-pladser og 2 stk. P-pladser reserveret til kommunens tjenestebiler. Der sker ingen fysiske ændringer på arealet, hvilket bl.a. betyder, at P-pladser reserveret til kommunens tjenestebiler bibeholdes.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at udskillelse af ca. 330 kvm af matr. nr. 35a er i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 111.

Ifølge rammebestemmelserne skal der være ialt 139 stk. P-pladser på matr. nr. 35a.

Rammestemmelserne mht. antal P-pladser på matr. nr. 35a er således ikke overholdt pt. og udskillelse af yderligere 8 + 2 +2 stk. P-pladser vil således medføre en yderligere afvigelse fra kommuneplanens rammebestemmelser.

Idet der ikke sker nogle egentlige fysiske ændringer i forbindelse med udskillelsen, er det forvaltningens vurdering, at afvigelsen fra rammebestemmelserne bør accepteres.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Godkendt.

Bevarelse af parkeringspladser på "Pynten" for beboere i byggeperioden for etape 2

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget godkender bevarelsen af den eksisterende grusparkeringsplads på Pynten for enden af Mortonsvej under byggeperioden for de resterende 7 blokke på Mortonsvej 18 indtil den 1. juli 2012 forudsat, at arealet kun anvendes til parkering og ikke til materialeoplag, containere o.lign.

Sagsfremstilling

Ejer af Mortonsvej 18, Sjælsø Danmark A/S, har søgt om at bevare Pynten ud mod Lyngby Sø for enden af Mortonsvej i sin nuværende udformning som grusparkeringsplads under opførelsen af de resterende 7 blokke med 130 boliger i Lyngby Søpark, som nu er igangsat og forventes afsluttet om 2 år. Den megen byggeaktivitet vil præge området og der vil være et stort behov for parkeringspladser til beboere og besøgende i området. Arealet skal kun anvendes til parkering og ikke til materialeoplag, containere og lignende. Pynten vil således først være endelig anlagt med vendeplads og grønne arealer den 1. juli 2012 i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 9.1.1.

Kommunen udstedte d. 24. november 2009 midlertidig ibrugtagningstilladelse til blok 1 og 2 (de to nordligste blokke mod vest) under forudsætning af, at Pynten inden d. 1. januar 2011 anlægges i overensstemmelse med lokalplanens pkt. 9.1.1 og kortbilag 2, hvor arealet skal benyttes som friareal. Formålet med lokalplanen er tillige blandt andet "at sikre, at Pynten omdannes til grønt område". Denne sikring udskydes således 1½ år til d. 1. juli 2012.

Behovet for parkeringspladserne bunder i følgende forhold:

- I anlægsfasen vil det blive nødvendigt at afspærre adgangen til parkeringskælderen under blok 1 og 2 i en samlet periode af ca. 4 uger, hvorfor beboerne i disse blokke vil være nødsaget til at finde alternativ parkering i området. For disse beboere vil det være fordelagtigt, hvis de kan anvende den nærved liggende grusparkering på Pynten i den periode.
- Byggeriet vil medføre grave- og byggearbejde helt ud til Mortonsvej og selvom entreprenøren er forpligtet til at forhindre støvgener i videst muligt omfang, er det vanskeligt at undgå at støv og snavs lander på bilerne parkeret ved Mortonsvej. I disse perioder kan beboerne alternativt vælge at parkere nede på grusparkeringen på Pynten, som er længere væk fra byggeriet.
- Der skal omlægges ledninger i og ved Mortonsvej samt graves nye tilslutninger

til ledningerne i Mortonsvej. Mortonsvej vil derfor i perioder være delvist gravet op, hvorfor parkering langs vejen kan være vanskelig eller umulig. I disse perioder kan beboerne istedet parkere på Pynten.

- Adgangsvejen til byggepladsen sker ad mindre veje. Hvis der parkeres flere biler langs vejene, bliver det vanskeligt at få adgang til byggepladsen med store lastbiler med trafikalt farlige situationer, når områdets bløde trafikanter skal zigzagge ind og ud mellem parkerede biler samtidig med, at der kører lastbiler frem og tilbage fra byggepladsen.
- Grusparkeringen anvendes idag af besøgende til søen og til kano- og kajakklubberne ved Lyngby Sø. Når grusparkeringen lukkes vil disse besøgende og brugere af området i stedet parkere langs Mortonsvej og evt. byggepladsen. Det vil give store gener for byggeriet og områdets beboere og give anledning til farlige trafikale forhold, jf. ovenstående.

Til orientering traf Byplanudvalget afgørelse vedr. etapeopdeling af byggeriet d.18. november 2009, hvor udvalget lagde vægt på lokalplanens punkt 9.1 vedrørende istandsættelse af Pynten i 2010.

Formanden fra Ejerforeningen Lyngby Søterrasser på Mortonsvej 11-23 har givet en udtalelse til Sjælsø Danmark A/S om, at ejerforeningen finder det i orden, at den eksisterende grusparkering på Pynten bevares i sin nuværende udformning og anvendes som beskrevet indtil d. 1. juli 2012. Tilsagnet gives under forudsætning af, at afvandringsforholdene på grusparkeringen ændres, således at vand fra grusarealet i fremtiden ikke løber ind på Søterrassernes P-plads.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 2.2.75.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 194 for etageboliger ved Mortonsvej og Baune Alle i Ulrikkenborg bydel.

Formålet med lokalplanen er blandt andet "at sikre, at Pynten omdannes til grønt område".

Lokalplanens pkt. 9.1.1 og kortbilag 2 angiver, at arealet skal benyttes som friareal.

Lovgrundlag

BR08, kap. 1.8, stk. 2, hvor byggearbejder, der kræver byggetilladelse ikke må tages i brug uden kommunalbestyrelsens tilladelse samt BR08, kap. 1.8, stk. 6, hvor kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til at bebyggelse delvist kan tages i brug, selvom byggearbejdet ikke helt er afsluttet mod en frist og sikkerhedsstillelse. Der er stillet sikkerhed for færdiggørelse af Pynten.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det vil være til gavn for alle parter i området at løse parkeringsbehovet i byggeperioden ved bevarelse af den eksisterende grusparkeringsplads.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Godkendt.

10.

Samarbejde med Bygningskultur Foreningen om udpegning af bevaringsværdige bygninger

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. de nævnte principper for udpegning af bevaringsværdig bebyggelse godkendes (Økonomiudvalget),
2. samarbejdsprojektet med Bygningskultur Foreningen sættes i værk øjeblikkeligt, så lokalplanforslag 219 og 224 kan vedtages i overensstemmelse med de nye principper (Byplanudvalget), og
3. der udarbejdes særskilt oplæg om ændring af kommuneplanens afsnit om bygningsbevaring, der forelægges Udviklings- og Strategiudvalget med henblik på revurdering af udvalgets beslutning af 14. juni 2010 (Udviklings- og Strategiudvalget).

Sagsfremstilling

Ved møder den 26. august og den 7. september 2010 med Bygningskultur Foreningen har borgmesteren i samråd med formændene for Udviklings- og Strategiudvalget, Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget drøftet muligheden for at indgå i et samarbejdsprojekt om udpegning af visse bevaringsværdige bygninger. Samtidig blev behovet for at ændre kommuneplanens afsnit om bygningsbevaring drøftet.

I den gældende kommuneplan er alle bygninger med en bevaringsværdi 1 - 4 udpeget som bevaringsværdige. Det har i en periode været kommunens opfattelse, at gruppen af bygninger med bevaringsværdi 4 dels er meget stor, dels er af meget varierende kvalitet. Derfor har de senest udarbejdede områdelokalplaner alene udpeget bygninger med høj bevaringsværdi 1 - 3 som bevaringsværdige.

Bygningskultur Foreningen har ved flere lejligheder gjort gældende, at de bedste bygninger med bevaringsværdi 4 har så høj en kvalitet, at de også burde udpeges som bevaringsværdige i lokalplanerne. På den baggrund har foreningen påklaget Lokalplan 215 for Furesø kvarteret til Naturklagenævnet, da man mener, at kommuneplanens bestemmelser om udpegning af bevaringsværdig bebyggelse ikke er overholdt.

Ved mødet den 7. september med Bygningskultur Foreningen foreslog Borgmesteren at ændre kommuneplanens afsnit om bygningsbevaring til følgende:

- Alle ejendomme med høj bevaringsværdi (1 - 3) udpeges som bevaringsværdige
- Sammenhængende bebyggelser med bevaringsværdi 4 udpeges som

bevaringsværdige

- Bygninger med bevaringsværdi 4 og med særlig kulturhistorisk værdi udpeges som bevaringsværdige.

På den baggrund var der enighed om at indgå i et samarbejdsprojekt med følgende indhold:

- Der skal gennemføres en gennemgang af bygninger med bevaringsværdi 4 med henblik på at vurdere om visse 4'ere ud fra en arkitektonisk vurdering skal opgraderes til bevaringsværdi 3 og dermed udpeges som bevaringsværdige.
- Samtidig skal det vurderes om visse bygninger med bevaringsværdi 4 skal udpeges som bevaringsværdige på baggrund af bygningernes særlige kulturhistoriske værdi.

Endvidere blev det drøftet, hvordan forskellige problemstillinger kunne håndteres i samarbejdsprojektets forløb. Borgmesteren tilkendegav, at kommunen er indstillet på at give følgende tilsagn:

- Samarbejdsprojektet starter med de 2 igangværende lokalplanforslag i Hjortekær - Lokalplan 219 og Lokalplan 224, så disse lokalplaner kan vedtages i overensstemmelse med de nye principper
- For den allerede vedtagne Lokalplan 215 for Furesøkvarteret skal der gennemføres samme vurderinger som for øvrige områder, og resultatet fastlægges i en supplerende lokalplan eller tilsvarende
- Gældende høringsprocedurer ved ansøgning om nedrivning af bygninger med bevaringsværdi 4 gennemføres, indtil kommuneplanen er ændret
- Særlig fokus ved ansøgning om ombygning eller nedrivning af de bygninger, der undervejs i samarbejdsprojektet er enighed om skal udpeges i områdelokalplanerne.

I øvrigt henvises til det sagen vedlagte bilag af 7. september 2010.

Ved mødet tilkendegav Bygningskultur Foreningens bestyrelse, at man er indstillet på at trække klagen over Lokalplan 215 tilbage, hvis kommunen beslutter at indgå i samarbejdsprojektet på de nævnte vilkår.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget for så vidt angår punkt 1.

Byplanudvalget for så vidt angår punkt 2.

Udviklings- og Strategiudvalget for så vidt angår punkt 3.

Udviklings- og Strategiudvalget den 13. september 2010:

Punkt 3: Godkendt.

Byplanudvalget den 14. september 2010:

Punkt 1: Anbefalet.

Punkt 2: Godkendt.

Lyngby - Taarbæk Kommune
Att.: Jørgen Olsen
Rådhuset
Lyngby Torv
2800 Kgs. Lyngby

25. august 2010
5910-790160/JAU
Tel +45 2270 9802
Fax +45 3954 4925
jau@mth.dk

Kongevejen 205 – 209, Virum

MT Højgaard skal hermed anmode Lyngby - Taarbæk Kommune om at starte en lokalplanlægning af området beliggende Kongevejen 205, 207 og 209, Virum omfattende matr. nr. 5 dg, 32, 15 b og 15 bæ, Virum By, Virum. Fuldmagt fra grundejere er tidligere fremsendt/afleveret til Lyngby - Taarbæk Kommune.

Indstillingsmappe med projektforslag for Kongevejen 205 til 209 er udarbejdet af Holscher Arkitekter.

Indstillingsmappen indeholder beskrivelse af hovedgreb med kontekstanalyse og situationsplan, samt diagrammer, plan, snit og opstalter samt tilhørende materialerreferencer.

Området ønskes fortsat at kunne anvendes til erhverv med servicestation som hidtil med mulighed for en mindre dagligvarebutik på ca. 850 m². Erhvervet ønskes at kunne spænde fra administration til kontor, liberalt erhverv, IT- software produktion, klinikker, herunder sundhedscenter, lægehus, fitnesscenter og biludstilling. Dog begrænset til ikke at omfatte udenørsarealerne mht. biludstilling.

Byggeriet omfatter i alt ca. 7.700 etage m². Heraf udgør Statoil kiosk og servicelokaler ca. 760 m² og dagligvarebutikken på ca. 850 m². Nøgletal for projektet fremgår af fremsendte indstillingsmappe.

Viatrafik har udarbejdet analyser af trafikafvikling og Reteam har udarbejdet analyse af detailhandlen i Virum og Sorgenfri. Disse analyser med tilhørende konklusioner og forslag forudsættes at ligge til grund for projektets realiserbarhed.

Når der foreligger en beslutning om at udarbejde forslag til ny lokalplan, forventes trafikanalysen at skulle suppleres med følgende trafikmæssige tiltag:

- Detailanalyse af trafikafviklingen i projektområdet
- Uheldsanalyse
- Ideskitsen skal bearbejdet til en projekskitse, hvor bl.a. afvikling af lettere trafikkanter skal præciseres

MT Højgaard har foretaget en foreløbig screening af deklARATIONER iht. sene-

25. august 2010
5910-790160/JAU

Side 2/2

ste situationsplan og forslag til bebyggelse. Kopi af disse deklARATIONER er tidligere fremsendt til Lyngby – Taarbæk Kommune. Når der foreligger en beslutning om at udarbejde forslag til ny lokalplan, skal der udføres en endelig gennemgang af deklARATIONERNE i forhold til det endelige lokalplanforslag


Derudover forventer vi, at der i forbindelse med udarbejdelse af selve lokalplanforslaget bliver foretaget nærmere vurdering af og taget stilling til, cykelparkering, busstop, overfladevand, tiltag til opfyldelse af energiklasse 1 og parkering på området.

Håber materialet er fyldestgørende. Vi står naturligvis til rådighed såfremt der er spørgsmål eller hvis I måtte ønske supplerende materiale.

Bilag der er fremsendt per e-mail:

- Indstillingsmappe, Holscher Arkitekter
- Trafikanalyse, Viatrafik
- Detailhandel i Virum & Sorgenfri, Reteam
- Miljøscreening, Niras

Med venlig hilsen
MT Højgaard a/s



Jann Aune
Projektudviklingschef
Project Development

København den 26. august 2010

Resumé af analysen af detailhandlen i Virum og Sorgenfri, herunder hvilken konsekvenser en ny dagligvarebutik beliggende ved Kongevejen/Frederiksdalsvej vil have for de eksisterende dagligvarebutikker i Virum og Sorgenfri.

Konklusion af den overordnede detailhandelsanalyse:

Både Virum og Sorgenfri er lokale markedspladser, hvis primære opgave der er at servicere borgerne i området. Markedspladserne udskiller sig fra mange andre lokale markedspladser ved at have fint udvalg i fødevarerbutikker. Trods det lokale fokus er der grundlag for at etablere en del flere butikker særligt i Virum.

Både Virum og Sorgenfri trænger til at blive moderniseret. I Virum er det særligt Geels Plads hvor ejendommen med alle butikkerne trænger til renovering, i Sorgenfri er det både butikkerne og bygningerne. Så vidt vi har fået oplyst er renovering af Geels Plads under planlægning, ligesom Sorgenfri Torv står overfor gennemgribende ændringer, hvorfor det er naturligt at detailhandlerne ikke har investeret i at udvikle deres butikker.

Dagligvareforbruget i området:

Borgerne i Virum og Sorgenfri køber dagligvarer for mellem 520 og 598 mio. kr. om året. 33 % af dette indkøb foregår uden for Virum og Sorgenfri svarende til mellem 171 og 197 mio. kr.

Konsekvenser af etablering af ny dagligvarebutik ved Kongevejen/Frederiksdalsvej:

Den nye butik forventes at omsætte ca. 40 mio. kr. Ca. 50 % af omsætningen forventes at komme fra personer der ikke bor i Virum eller Sorgenfri, men som er på vej ad Kongevejen mod København.


En del af omsætningen vil komme fra de eksisterende dagligvarebutikker. Det er den omsætning, som kommer fra de borgere, der bor tættere på den nye dagligvarebutik end på nogen af de eksisterende butikker, ca. 400 husstande. I de tilfælde hvor de ikke har brug for andre butikker eller serviceydelser, vil de vælge denne butik. Denne andel af omsætningen vurderes at udgøre ca. 15% af disse husstandes dagligvareomsætning svarende til ca. 4 mio. kr. I Virum omsætter dagligvarebutikkerne for ca. 205 mio. kr., 4 mio. kr. svarer således til en reduktion 2 %.

Den resterende del af omsætningen ca. 40 % forventes at komme fra borgere i Virum og Sorgenfri, som i dag handler uden for området, fordi det er lettere for dem. Det er ca. 10 % af det dagligvareindkøb, der finder sted uden for området eller 3 % af det totale dagligvareforbrug.

Det er således vores vurdering at en etablering af en ny dagligvarebutik på ca. 850 m² ikke vil have en væsentlig negativ effekt på de eksisterende dagligvarebutikker i Virum og Sorgenfri. I stedet vil en ny butik på denne placering bidrage med at reducere den dagligvareomsætning, der finder sted uden for området.

For en detaljeret gennemgang af ovenstående henvises til vedlagte analyse.

Kathrine Heiberg
reteam

 <p>Sag : Kongevejen 205-209, Virum</p>	<p>Bemærkninger</p> <p>Som bilag til screeningen vedlægges:</p> <p>Bilag 1. Uddrag af jord- og grundvandsprøver, JORD ° MILJØ A/S Bilag 2. Indledende forureningsundersøgelse, 17. juni 2010, MTHøjgaard Bilag 3. Status for grundvandskortlægning, januar 2010, Miljøcenter Roskilde Bilag 4. Trafikanalyse, 20. august 2010, ViaTrafik Bilag 5. Trafikanalyse - idéskitse, 20. august 2010, ViaTrafik Bilag 6. Detailhandel i Virum, 22. august 2010, reteam</p>				
Dato : 23. august 2010					
Sagsnr. : 202763					
Sagsbeh. : BRE					
Kontrol : LOE/PHK					
<p><i>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</i></p> <p><i>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</i></p>	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	
Befolkning					
<ul style="list-style-type: none"> • Sundhed og velfærd 	X				Byggeriet opføres, så det overholder grænseværdier for indeklima i forhold til den ønskede anvendelse, jf. jordforurening. Evt. udendørs opholdsarealer anlægges, så de overholder evt. grænseværdier for den ønskede anvendelse, jf. jordforurening.
<ul style="list-style-type: none"> • Svage grupper 		+			Med placering af en dagligvarebutik eller evt. anden serviceerhverv fremmes butiks-nærhed og tilgængelighed for svage grupper.
<ul style="list-style-type: none"> • Tilgængelighed 		+			-
<ul style="list-style-type: none"> • Sikkerhed og tryghed 			-		Byggeriet kan påvirke trafikikkerheden. Emnet behandles under trafik.
Natur					
<ul style="list-style-type: none"> • Biologisk mangfoldighed 	X				Der vil ikke ske ændringer i naturforhold i forhold til eksisterende anvendelse.
<ul style="list-style-type: none"> • Fauna 	X				-
<ul style="list-style-type: none"> • Flora 	X				-
<ul style="list-style-type: none"> • Indhold af biotoper 	X				-
<ul style="list-style-type: none"> • Fredning og beskyttelse 	X				-
Forurening					
<ul style="list-style-type: none"> • Støj 				-	Naboer mod vest kan blive påvirket af støj fra området, herunder i forbindelse med varelevering/olielevering, trafik og parkeringsoperationer fra biler inden for lokalplanområdet. Disse støjkloder betegnes som virksomhedsstøj, og kommunen kan meddele påbud om dæmpning til under de vejledende grænseværdier, såfremt der modtages klage over støj og grænseværdierne er overskredne. Støj fra vaske- og pusleområdet på Statoil vil være afgrænset i bygningsstrukturen.
<ul style="list-style-type: none"> • Lys / skygge /indblik 		-			Den nye bygning består af tre sammensatte bygninger i hhv. 2, 3 og 4 etager. Der er i bygningernes formgivning søgt at skabe sammenhæng til den omkringliggende bebyggelse samt at tage hensyn til naboer, herunder skyggepåvirkning og indblikse-

				ner. Der vurderes ikke umiddelbart at ske en væsentlig skyggepåvirkning i forhold eksisterende anvendelse. Der er lagt op til at rejse en høj begrønnet støjskærm mod nabobebyggelsen mod vest. Herved vil indbliksgener blive reduceret væsentligt.	
• Luft	X			Der vil ikke ske ændringer i luftforhold i forhold til den eksisterende anvendelse. Der er allerede i dag levering af olie til Statoil. Varetransport til en evt. dagligvarebutik vil ikke øge luftemission i området væsentligt betinget af nærhed og trafik på Kongevejen.	¹²
• Jordbund			-	<p>Grunden, hvor Statoil er placeret, er meget forurenet. Der er lavet filtersatte miljøtekniske borer i perioden 2004-2009 på grunden og konstateret olieforurening i ned til 12 meters dybde. Placering af borer samt den vurderede udbredelse af forureningen fremgår af bilag 1 og 2. Jordforureningen er delvist afgrænset på grunden, men det er endnu ikke afklaret, hvordan den skal håndteres, herunder om forurenet jord graves helt eller delvist væk.</p> <p>På øvrige arealer i planområdet er der stedvist fundet diffus forurening i de øverste jordlag men ikke forurening af dybere jordlag.</p> <p>Overskudsjord fra arealerne skal klassificeres og håndteres efter gældende regler på området.</p> <p>Kontorbyggeri, der opføres på forurenet grund, skal overholde arbejdstilsynets grænseværdier. Arbejdstilsynet tager udgangspunkt i § 16 i bekendtgørelsen om arbejdets udførelse, der omhandler unødigt påvirkning /BEK nr. 559 af 17. juni 2004/. Arbejdstilsynet har ikke en regel med hensyn til bidrag af stoffer til indeklimaet fra f.eks. en nærvæd beliggende forurening. Igennem konkrete afgørelser og vejledninger er der imidlertid lagt en praksis gældende for kræftfremkaldende stoffer, hvor forurening af jord under bygninger accepteres, hvis der ikke måles værdier over 1/200 af arbejdstilsynets grænseværdi /Atvejledning, Stoffer og materialer – C.0.1, august 2007/.</p>	¹³
• Grundvand			-	<p>Grunden, hvor Statoil er placeret, er meget forurenet. Vandprøver udtaget fra grundvand i dybereliggende sandlag i dec. 2009 viser væsentlig grundvandsforurening. Vurderet koncentrationskurve for hhv. MTBE og BTEX fremgår af bilag 1.</p> <p>Området ligger i et stort område med særlige drikkevandsinteresser. Grundvandskortlægningen i området er igangværende og en indsatsplan for området er derfor ikke udarbejdet endnu, jf. bilag 3. Grundvandsforureningen fra området skal begrænses i forbindelse med håndtering af</p>	¹⁴

				jordforureningen i området.	
• Overfladevand	X			Der vil ikke ske væsentlige ændringer i overfladeafstrømning i forhold til eksisterende anvendelse. Af hensyn til fremtidige ekstremnedbørssituationer kan det være hensigtsmæssigt i den videre planlægning at forholde sig til problemstillingen, herunder undersøge forskellige afhjælpningsmuligheder. Der er ikke recipienter for overfaldevand i relevant nærhed, der vil blive påvirket af den ændrede anvendelse.	15
• Spildevand	X			Der vil ikke ske væsentlige ændringer i spildevandsforhold i forhold til eksisterende anvendelse.	16
Ressourcer					
• Energiforbrug		+		Nyt byggeri Lyngby-Taarbæk Kommune skal opføres i energiklasse 1. Energikravet skal fremgå af lokalplanen.	17
• Vandforbrug	X				18
• Forbrug, andre ressourcer	X				19
• Affald	X				20
Trafik					
• Sikkerhed / tryghed			-	Der er udarbejdet en trafikanalyse af konsekvenserne ved etablering af det ønskede byggeri, jf. bilag 4 og 5. Heri fremgår det, at det betinget af byggeriets placering, ønskede anvendelse og krav til trafikale funktioner ikke er muligt at indrette området på en måde, der tilgodeser alle trafikale hensyn optimalt. Der vil være behov for tre adgangsveje til projektområdet, hvor både cykelsti og fortov krydses af svingende køretøjer. Da det vurderes, at det nye byggeri vil genere mere trafik til/fra området, kan trafiksikkerheden for især bløde trafikanter blive væsentligt forringet. Der skal derfor tages de nødvendige hensyn i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og projektering. Det vurderes desuden, at der vil blive genereret mere trafik til krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej, der i forvejen er et meget trafikeret kryds, samt ved til/frakørsel på Frederiksdalsvej.	21
• Trafikmønstre			-	Hvis der udover kontorerhverv og benzinstation tillige etableres en dagligvarebutik på ejendommen vil trafikken til/fra projektområdet stige betydeligt sammenlignet med hvis arealet kun udnyttes til kontorformål og benzinstation. Det vurderes imidlertid, at dagligvarebutikken primært vil henvende sig til de trafikanter, som allerede færdes på Kongevejen og Frederiksdalsvej i dag. Den vil derfor kun tiltrække ny trafik til lokalområdet i begrænset omfang.	22

				<p>Trafikafviklingen vurderes i begge scenarier at være uproblematisk til/fra Kongevejen.</p> <p>Hvis der etableres en dagligvarebutik vurderes det at kunne påvirke trafikafviklingen på Frederiksdalsvej væsentligt. Dels forventes der i perioder en forsinkelse i afviklingen ud på Frederiksdalsvej, og dels forventes der periodevis kødannelser inden for projektområdet. Der er i trafikanalysen givet forslag til forskellige løsningsmuligheder, der kan afhjælpe problemet.</p> <p>Der er ikke lavet en detaljeret undersøgelse af den trafikale påvirkning af krydset Kongevejen/Frederiksdalsvej. Ud fra en skønsmæssig sammenligning af den nuværende og fremtidige trafikintensitet vurderes det imidlertid, at der er risiko for forøget kødannelse og forsinkelse gennem krydset, da trafikken i krydset vil stige.</p> <p>Jf. trafikanalysens anbefalinger bør der i forbindelse med den videre planlægning gennemføres trafiktællinger og nærmere analyser/vurderinger heraf.</p>	
• Trafikstøj og vibrationer			-	<p>Naboer mod vest kan blive påvirket af støj fra området, herunder i forbindelse med varelevering/olielevering, trafik og parkeringsoperationer fra biler inden for lokalplanområdet. Disse støjkloder betegnes som virksomhedsstøj, og kommunen kan meddele påbud om dæmpning til under de vejledende grænseværdier, såfremt der modtages klage over støj og grænseværdierne er overskredne.</p> <p>Støj fra vaske- og pusleområdet på Statoil vil være afgrænset i bygningsstrukturen.</p>	²³
By & Landskab					
• Grønne områder	X			Anvendelsen i området vil ikke påvirke grønne områder i bymiljøet.	²⁴
• Landskab	X			Der vil ikke ske ændringer i landskabsforhold i forhold til eksisterende anvendelse.	²⁵
• Arkitektur		+		Lokalplanen stiller krav til arkitektur, skiltning mv. med positiv visuel virkning på nærmiljøet.	²⁶
• Kulturhistoriske værdier	X			Der vil ikke ske ændringer for kulturhistoriske værdier i forhold til eksisterende anvendelse.	²⁷
Interessenter					
• Borgere			-	<p>Naboer mod vest kan blive påvirket af støj fra området, herunder i forbindelse med varelevering/olielevering, samt evt. indbliksgener.</p> <p>Naboerne er høringspart i forhold til lokalplanen.</p>	²⁸
• Erhverv		+		Der er udarbejdet en detailhandelsanalyse for Virum, bilag 6. Det vurderes ikke at få betydning for eksisterende dagligvarebutikker i Virum og Sorgenfri, hvis der placeres en dagligvarebutik på ca. 850 m ² i det nye byggeri. Der er mulighed for væsentlig	²⁹

				udvidelse af antallet af detailhandelsbutikker i Virum samt bedre forhold for "meeting" både i det offentlige rum og som café/restaurent. Haldelsforeningen er høringspart i forhold til lokalplanen. Miljøcenteret er høringspart, hvis der sker en ændring i kommuneplanens detailhandelsramme.	
• Myndigheder	X			Lyngby-Taarbæk Forsyning kan være relevant høringspart/sparringspart i forhold håndtering af overfladeafstrømning.	³⁰
• Foreninger	X			Ingen foreninger bliver berørt af planen som relevant høringspart (dog jf. "erhverv").	³¹
Konklusion:					
	Nej	Ja	Dato: 23. august 2010		
Miljøvurdering?		x	Inden for parametrene trafik, jord og grundvand er der brug for en nærmere vurdering af behovet for afværgetiltag i forbindelse lokalplanlægningen og projektering. Det er umiddelbart vurderet, at projektet på disse punkter potentielt kan medføre væsentlige konsekvenser på miljøet/for borgerne, men at det er muligt at håndtere problemstillingerne i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen og den endelige projektering.		

Formål

Screeningen (tjeklisten) bruges til at afgøre om en plan eller et program skal miljøvurderes jf. Lov om Miljøvurdering (LBK nr. 936 af 24/09/2009).

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

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

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

Vejledning

Alle tjeklistens punkterne skal vurderes og besvares ift. følgende spørgsmål :

- Er der tale om en indvirkning på miljøet indenfor det pågældende område ? Både miljøvirkningen forårsaget af planens nye elementer og omgivelsernes miljøvirkning på de nye elementer skal vurderes.
- Hvad består denne indvirkning i ?
- Hvilken grad af indvirkning er der tale om ? Er den positiv, neutral eller negativ, sammenlignet med den situation, hvor planen / programmet ikke gennemføres ?

- Hvordan forebygges, undgås, begrænses – eller sikres, understøttes, forstærkes – denne indvirkning ?

Når screeningen er foretaget vurderes det om planen / programmet har så væsentlig en miljøpåvirkning, at der bør foretages en egentlig og mere tilbundsgående miljøvurdering.

I tjeklisten er angivet vejledende bemærkninger som kan hjælpe en til at udføre de bedste vurderinger af indvirkningerne på miljøet.

-
- ¹ Påvirkes befolkningens (borgernes) sundhed og velfærd, helbredstilstand og velbefindende ?
 - ² Påvirkes forholdene for handicappede (blinde og svagtsende, gangbesværede, hørehæmmede), ældre og børn?
 - ³ Påvirkes tilgængeligheden (uhindret adgang for alle) i anlæg og bygning ?
 - ⁴ Påvirkes sikkerhed og trygheden for beboere og besøgende ?
 - ⁵ Påvirkes områdets biologiske mangfoldighed (indholdet af forskelligartet dyre- og planteliv) ?
Er området spredningskorridor, kerneområde, sårbart naturområde, EF-habitatområde, geologisk interesse område, enkelt lokalitet af geologisk interesse?
 - ⁶ Påvirkes områdets indhold af fauna (dyreliv) ? Er der særlig fauna, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?
 - ⁷ Påvirkes områdets indhold af flora (planter) ? Er der særlig flora, som er beskyttet i.h.t. lovgivning eller som bør beskyttes ud fra andre hensyn ?
 - ⁸ Påvirkes områdets indhold af biotoper (levesteder) ? Påvirkes sammenhængen (spredningskorridorerne) mellem biotoperne ?
 - ⁹ Er der eksisterende fredninger eller andre lovfæstede beskyttelser, f.eks. strand-, fortidsminde, sø- og åbeskyttelseslinje, kirke- og skovbyggelinie, beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 ? Skal de pågældende myndigheder høres i sagen ?
 - ¹⁰ Påvirkes mængden af støj, f.eks. i form af støj fra maskiner, ventilationer, transport, eller støj fra legende børn ?
 - ¹¹ Påvirkes lys- og skyggeforholdet, f.eks. pga. skyggende bygninger/træer eller pga. belysning, trafiklys og refleksioner ?
 - ¹² Påvirkes luftens indhold af støv, vanddamp, aerosoler, lugt m.m. ?
 - ¹³ Påvirkes jordbundsmiljøet ? Findes der registrerede jordforureninger i området ?
 - ¹⁴ Påvirkes grundvandet, f.eks. i form af ændring i de grundvandsbeskyttende forhold (jordlag, afstand til vandforsyningsanlæg, vandboringer m.m.) ?
 - ¹⁵ Påvirkes forholdene for overfladevand, herunder afledning fra befæstede arealer og tagarealer til søer, grøfter og dræn ? Påvirkes risiko for spild med forurenende stoffer på arealerne ?
 - ¹⁶ Påvirkes håndteringen af spildevand ?
 - ¹⁷ Påvirkes forbruget af energi (el, olie- og benzin, gas, fjernvarme m.m.)
 - ¹⁸ Påvirkes forbruget af drikkevand (og indirekte afledningen af vand)
 - ¹⁹ Påvirkes forbruget af andre ressourcer, herunder f.eks. sten, grus, træ m.m.
 - ²⁰ Påvirkes mængden af genanvendeligt (glas, sten, metal, komposterbart og brændbart) affald
 - ²¹ Påvirkes trafiksikkerheden for især de svage trafikanter (gående, cyklister og handicappede)
 - ²² Påvirkes trafikens valg af veje ? Påvirkes trafikmængden og indenfor hvilke trafikarter ?
 - ²³ Påvirkes mængden af trafikstøj og/eller vibrationer/støj fra trafikken ?
 - ²⁴ Påvirkes de grønne områder (f.eks. parkområde, græsareal, skov, hegn, mark), herunder adgangen til disse områder ?
Er området et regionalt friluftsområde, et skovrejsningsområde / eks. eller planlagt skov, er skovrejsning uønsket?,
 - ²⁵ Påvirkes det billede, som kendetegner landskabet ?

Landskabeligt interesseområde, eksisterende sommerhus- / kolonihaveområde, inden for kystnærhedszonen, værdifuldt landbrugsareal, landbrugsareal af sekundær betydning, town-scape, bybilledet, arkitektur, fritliggende bebyggelser

- ²⁶ Påvirkes opfattelsen af stedets arkitektur i form af bygningsarkitekturen eller bybilledet
- ²⁷ Påvirkes miljøet omkring f.eks. kirker, fredede- og bevaringsværdige bygninger, ældre bygninger, kulturhistoriske interesseområder, værdifulde kulturmiljøer, historiske vejstrækninger, fortidsminder og gærder.
- ²⁸ Påvirkes borgerne generelt eller grupper heraf direkte ? Er der gener forbundet med planen / programmet ? Påvirkes borgerne dagligdag igennem længere tid ? Skal borgerne høres i sagen ?
- ²⁹ Påvirkes forholdene for erhvervslivet ? Skal erhvervslivet høres i sagen ?
- ³⁰ Påvirkes andre myndigheder af planen / programmet og skal de høres i sagen ?
- ³¹ Påvirkes interesseforeninger af planen / programmet og skal de høres i sagen ?

Kongevejen 205 - 209





Reg. foto: Set fra Frederiksdalsvej



Reg. foto: Udgravning efter nedrivning af erhvervsejendom

Indstillingsmappe udarbejdet af Holscher Arkitekter på vegne af MT Højgaard og i samarbejde med Statoil.



Reg. foto: Kongevejen

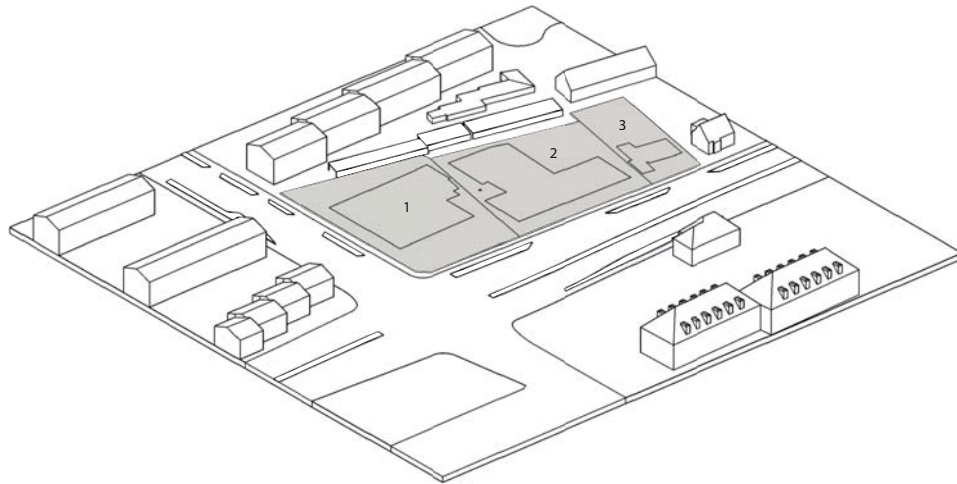


Reg. foto: Eksisterende Statoil servicestation

Indholdsfortegnelse

Analyse	s. 3
Hovedgreb	s. 5
Situationsplan	s. 7
Plan, snit, opstalt	s. 9
Perspektiv	s. 11
Materialer	s. 13
Nøgletal	s. 16

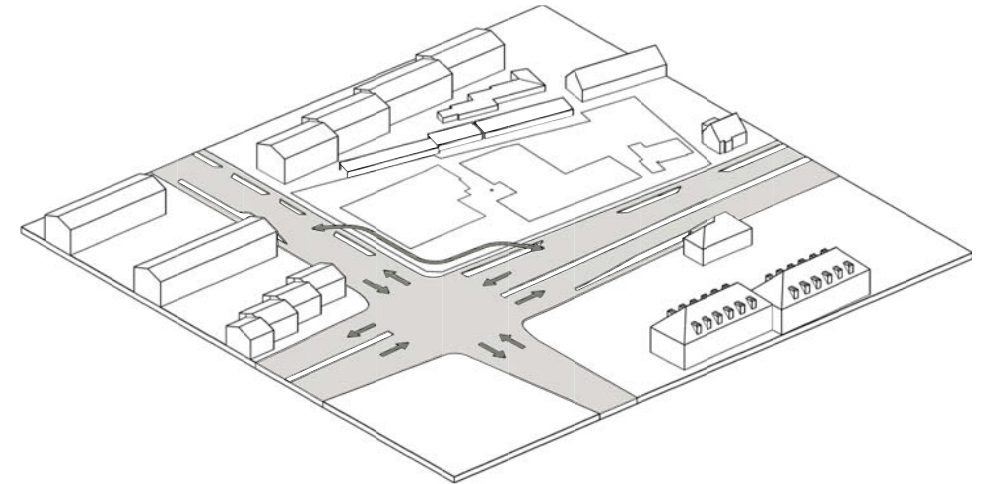
Projektet udspringer af en idé om at lave en samlet løsning for Statoilgrunden og grunden der støder op til. Et koordineret arkitektonisk projekt der både udnytter placeringen ud til Kongevejen men samtidig respekterer omgivelsernes forskellige skalaer, højder og retninger. Projektets ambition er at møde dette sted på Kongevejen med et karakterfuldt arkitektonisk udsagn med materialer i høj kvalitet.



Matrikler

Kongevejen 205 - 209

På hjørnegrunden Kongevejen og Frederiksdalsvej ligger i dag Statoils servicestation (1). På nabogrunden også ejet af Statoil (2) lå en tom erhvervsejendom som i dag er nedrevet. På grund (3) ligger i dag en villa som ligeledes står tom, denne grund er der indgået aftale med ejeren om indgår i projektet.

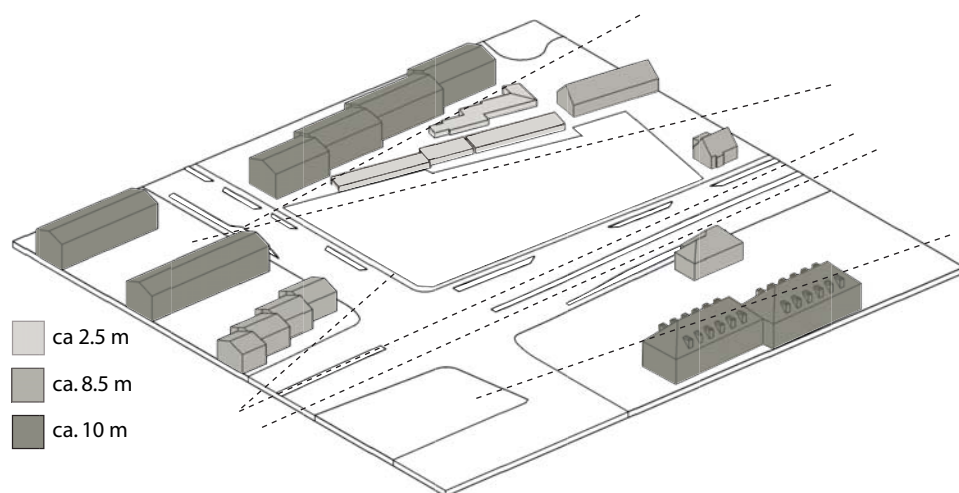


Infrastruktur

Trafik

Infrastrukturen præger naturligvis grunden og området i dag - både hvad angår trafikken på Kongevejen men også pga. de to servicestationer på hjørnet Kongevejen og Frederiksdalsvej. Der er indkørsler til Statoil både fra Kongevejen og fra Frederiksdalsvej. De to nabogrunde bliver i dag trafikbetjent direkte fra Kongevejen.

Analyse



Analyse af eksisterende forhold

Højder

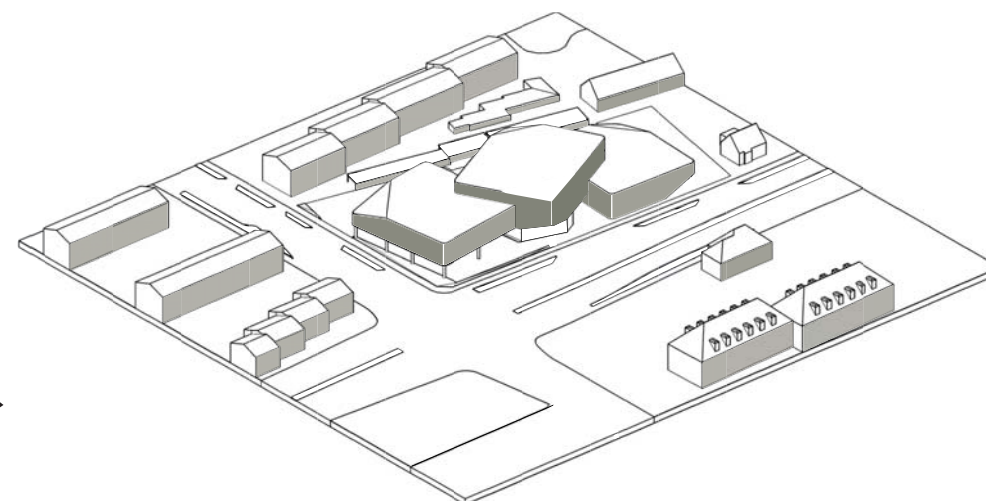
Den omkringliggende bebyggelse består primært af bygninger i 2, 3 og 4 etager.

Sammensatte bygningskroppe

De større omkringliggende bebyggelser er sammensat af delementer forskudt diagonalt fra hinanden.

Retninger

Bebyggelsernes diagonale forskydninger giver en række interessante retninger der ikke løber parrallelt med Kongevejens toneangivende retning.



Hovedgreb - ny bebyggelse

Højder

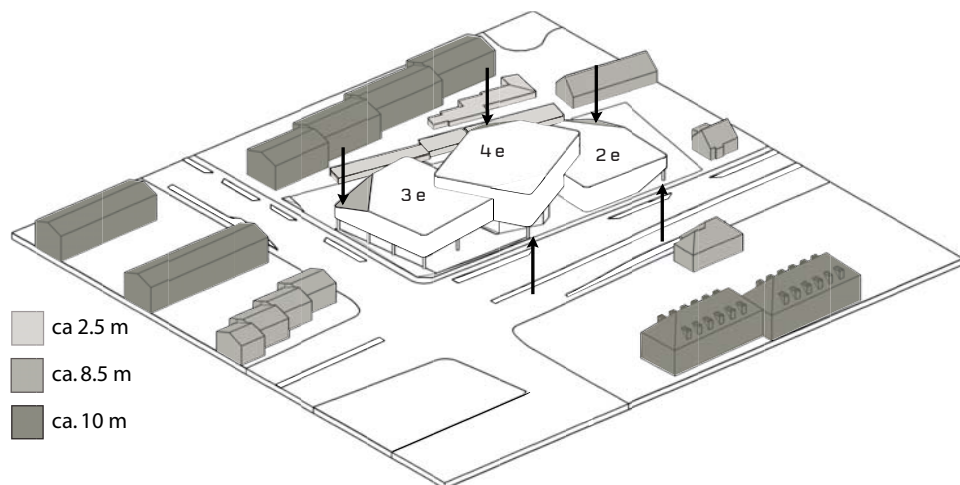
Den nye bebyggelse består af tre bygninger i 2, 3 og 4 etager.

En sammensat bygningskrop

Den nye bebyggelse udtrykker sig både som én samlet bygningskrop og som tre bygninger der forholder sig forskelligt til omgivelsernes højder.

Retninger

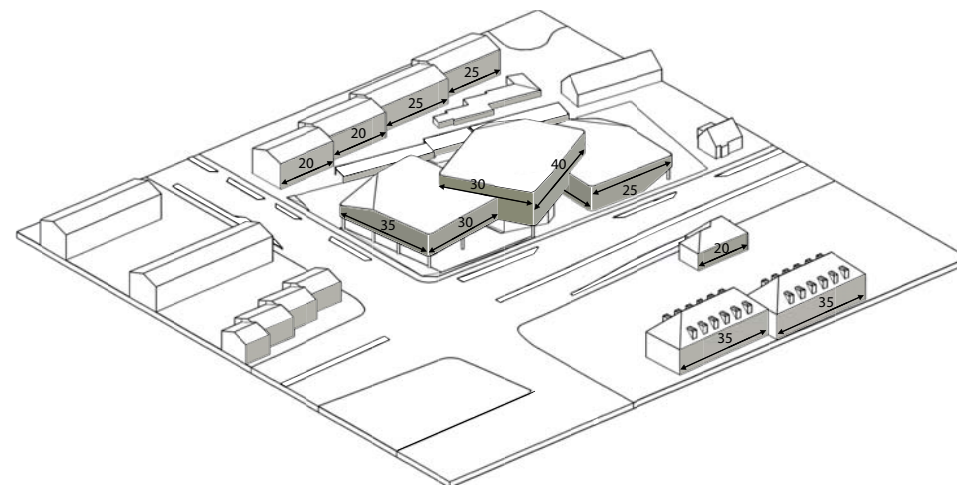
Den nye bebyggelse forsøger at optage de diagonale retninger i omgivelserne ved at rotere de tre bygningsvolumener i forhold til hinanden. Derved opnås en række forskellige henvendelser til omgivelserne og Kongevejen.



Skala

Lokal skala tilpasning

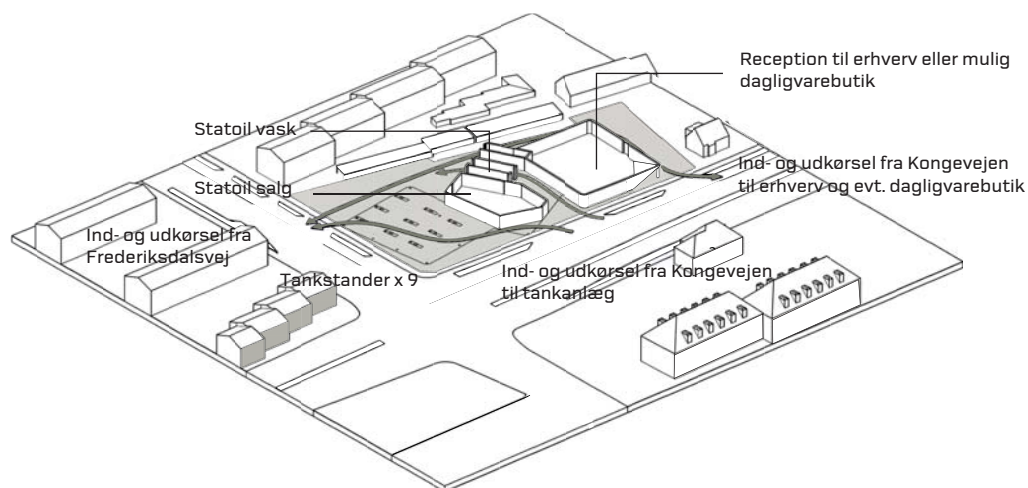
De tre bygningsvoluminer er bearbejdet i forhold til de nære omgivelser. Både i forhold til en eventuel indkigs problematik og i forhold til skalarelationen mellem projektet og nabobebyggelsen.



Skala

Facadelængder

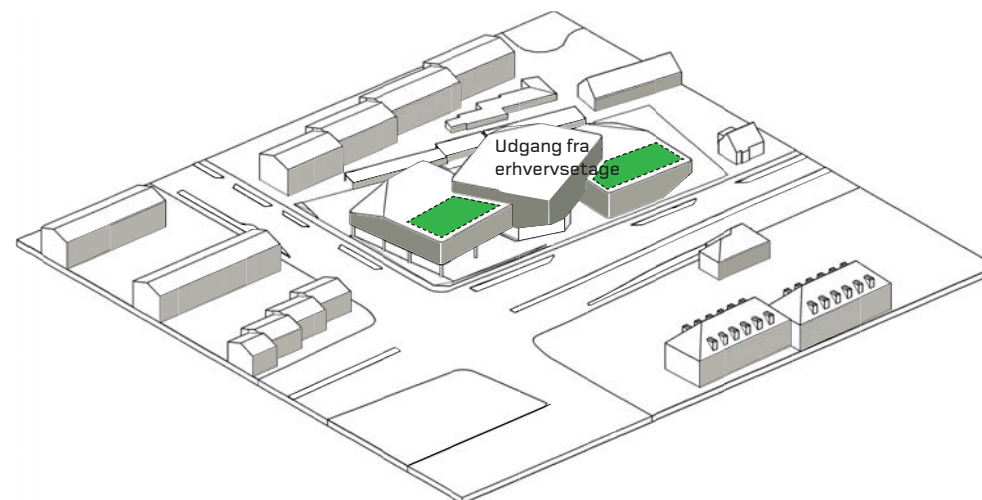
Ved at nedbryde projektet i tre bygningskroppe skabes facadelængder der relaterer sig til den omkringliggende bygningsmasse.



Stueetagens infrastruktur

Indkørsel / udkørsel

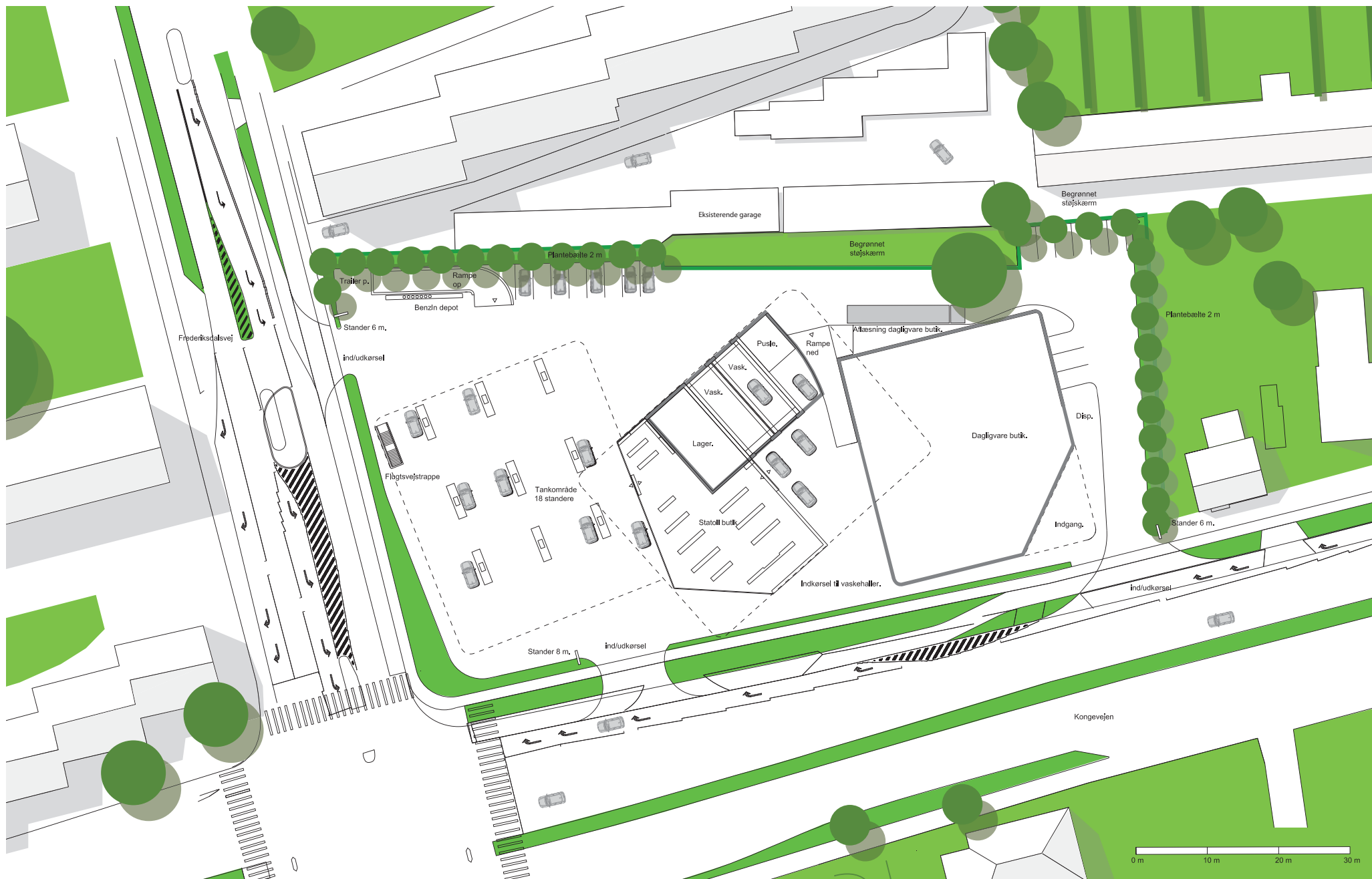
Når man som bilist kommer syd fra København ad Kongevejen skal man, som i dag, dreje op ad Frederiksdalsvej for at komme ind på Statoils servicestation. Når man kommer nordfra vil der være to indkørsler fra Kongevejen - én til erhvervsbebyggelsen og én anden til standerområder eller vaskeområde. det vil yderligere være en mulighed at køre "bag om" den nye bebyggelse. I forhold til støjproblematik er vaske- og pusleområdet afgrænset i forhold til den nærliggende boligbebyggelse.



Terrasser og friareal

Indkørsel / udkørsel

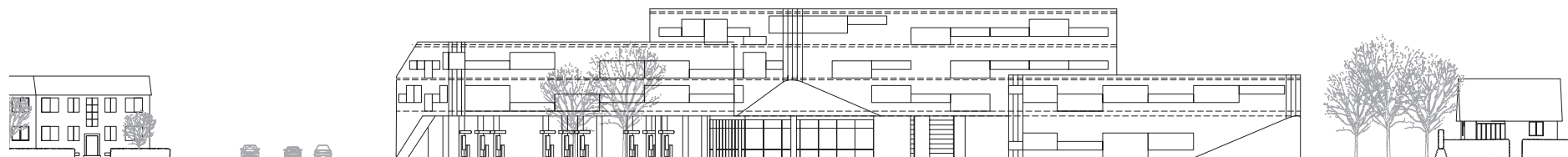
Projektets forskellige bygningshøjder giver mulighed for udgang til de lavere liggende tagflader. Dette bruges i projektet som tagterrasser for erhvervet.



Situationsplan



Tagplan

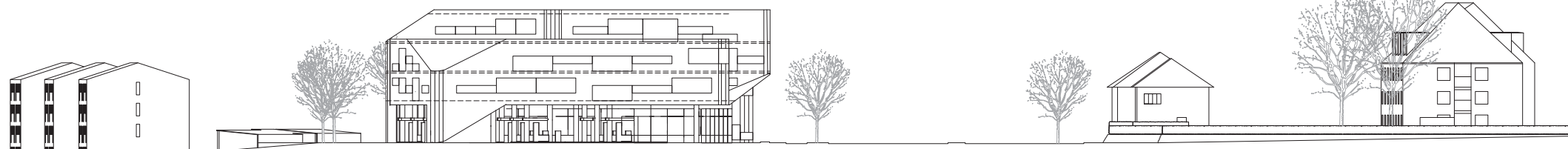


Frederiksdalsvej

Østfacade

Tankområde

Indkørsel vaskehal



Tankområde

Kongevejen

Sydfacade

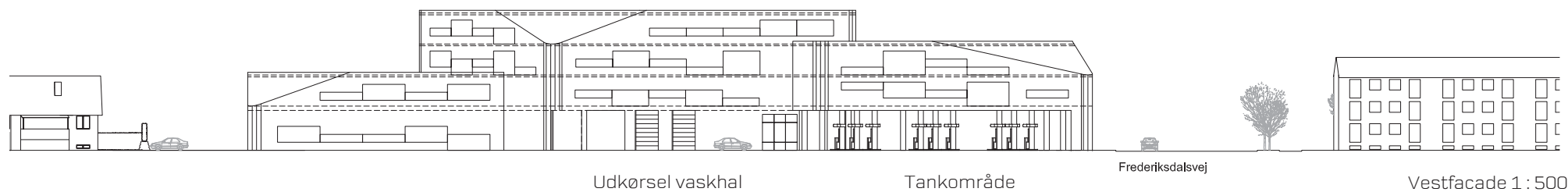
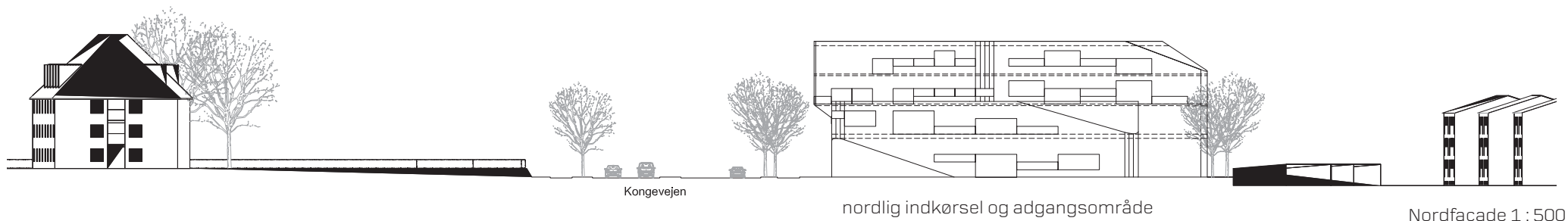


Reg. foto fra området

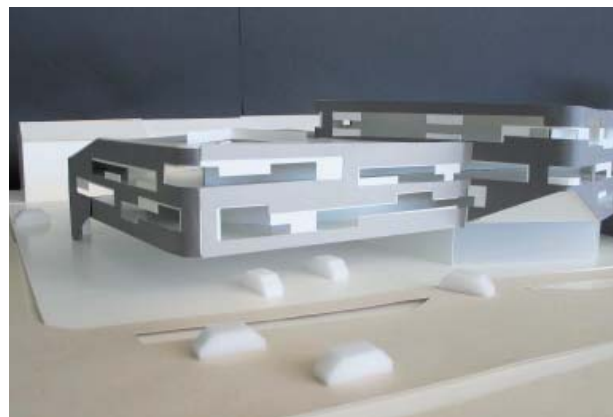


Reg. foto fra området

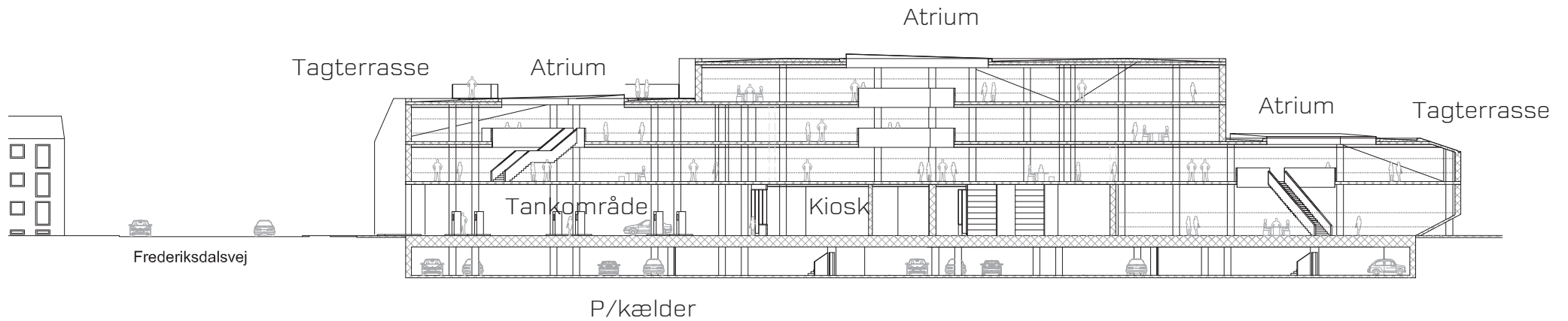
10 m 20 m



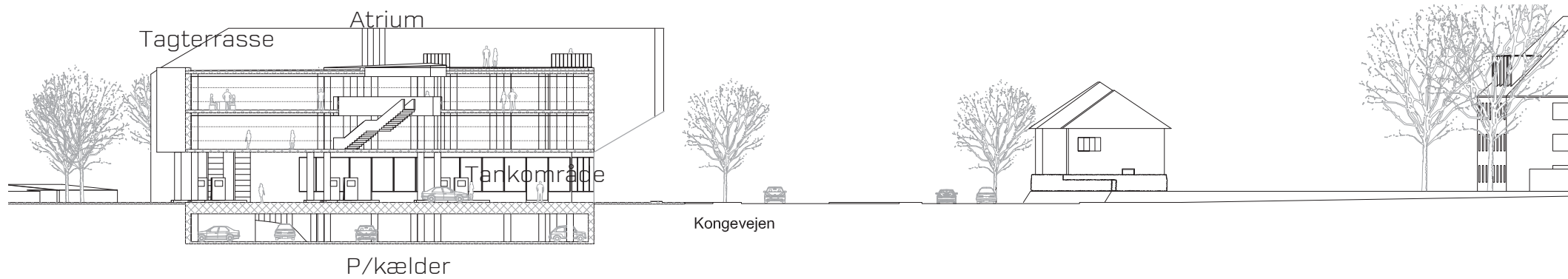
Reg. foto fra området



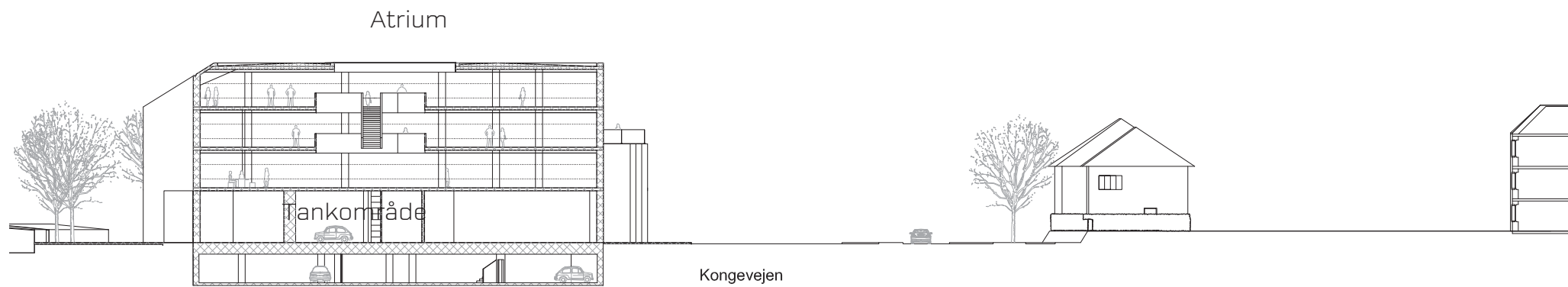
Modelfoto



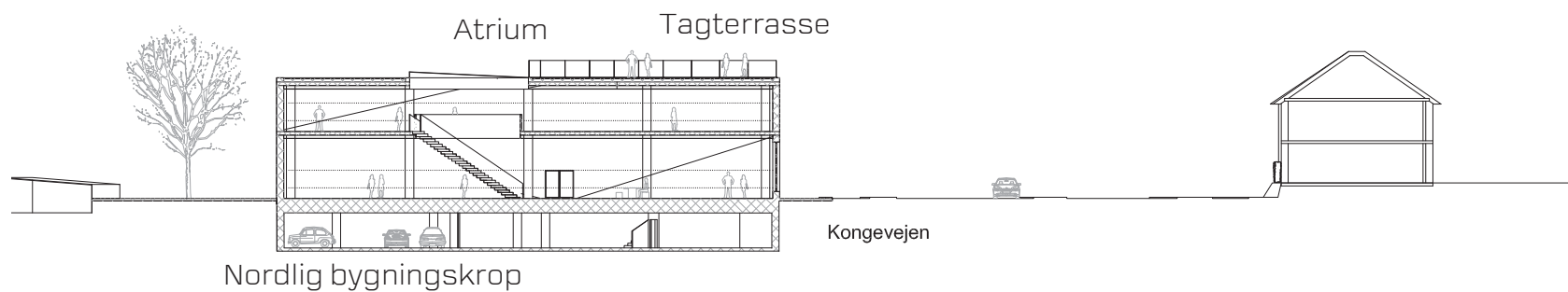
Snit AA 1:500



Snit BB 1:500

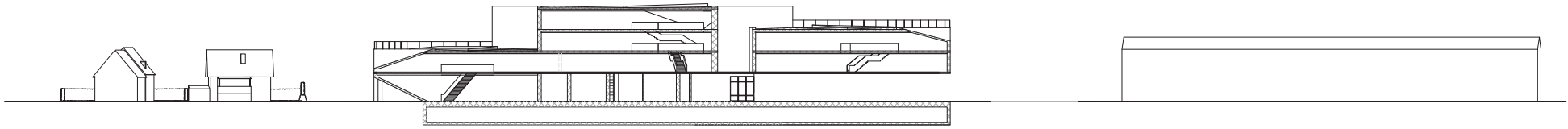


Snit CC 1:500

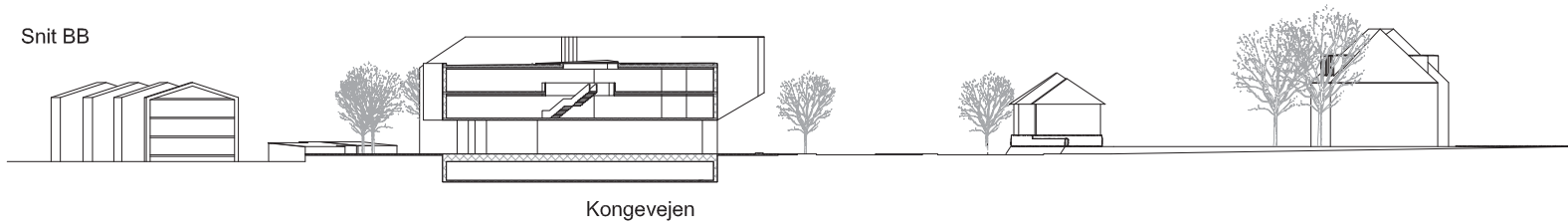


Snit DD 1:500

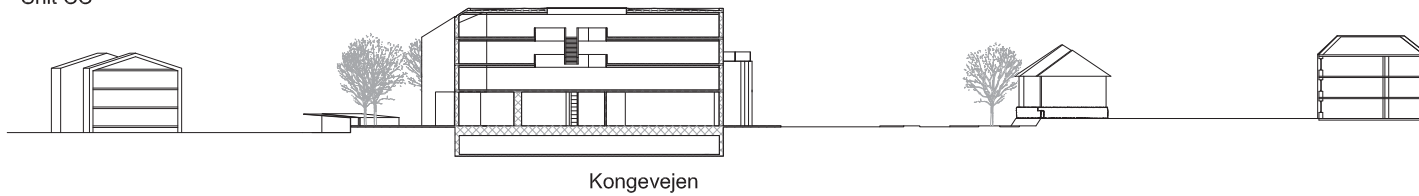
Snit AA



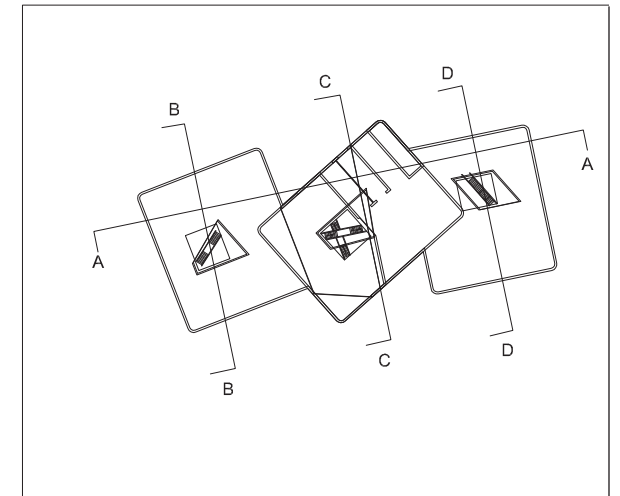
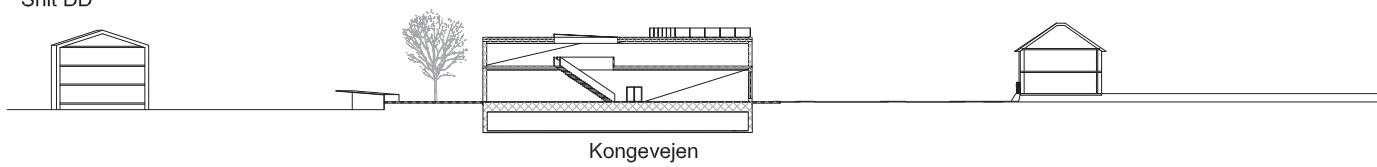
Snit BB



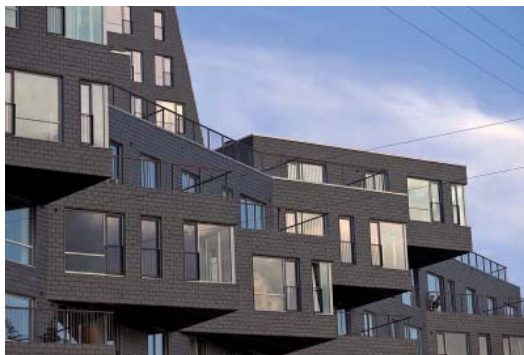
Snit CC



Snit DD



Snit 1 : 1000



Skiffer på udkraget bygningsdel



Facademateriale med stofflighed og variation



Materialet opleves forskelligt alt efter sollysets intensitet

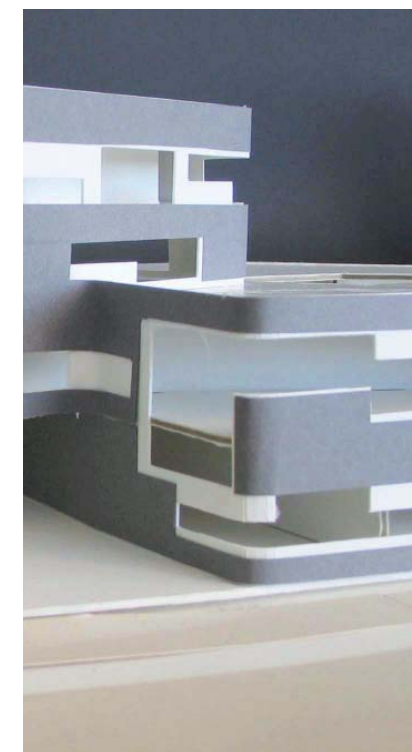


Udsnit skifferfacade

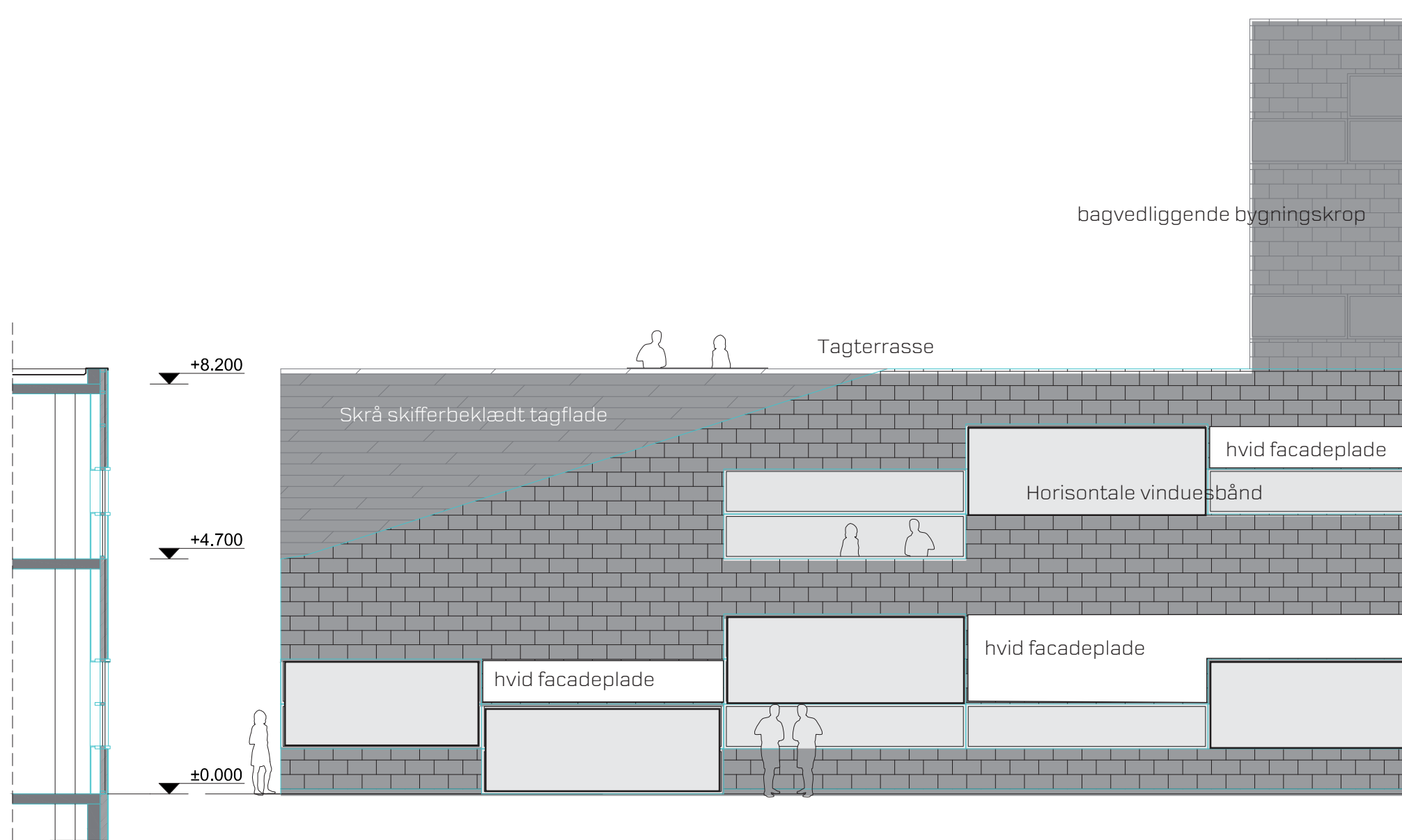
Facade materiale

Vi forestiller os at facaden er beklædt med skiffer. Dette er valgt da materialet har en interessant stofflighed og kan opleves forskelligt i forhold til lys og vejrlig. Som eksempel vil skifferen i regnvejr opleves mørkere med større spil og refleksion.

Det er væsentligt at det valgte facademateriale underbygger projektets dynamik og kontinuerlige facadeforløb samt understreger forholdet mellem projektets tre bygningskroppe og deres sammenhæng. Skifferen tilfører desuden projektet et "nordisk" præg der danner sammenhæng til de omkringliggende teglfacader.



Modelfoto

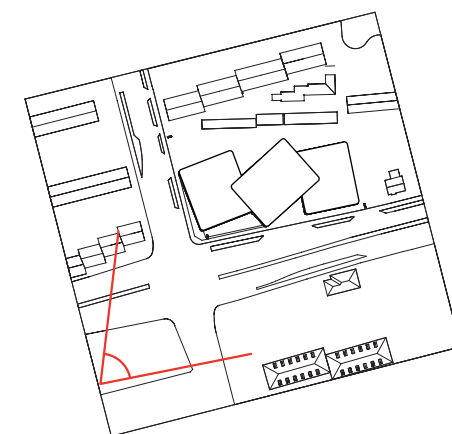


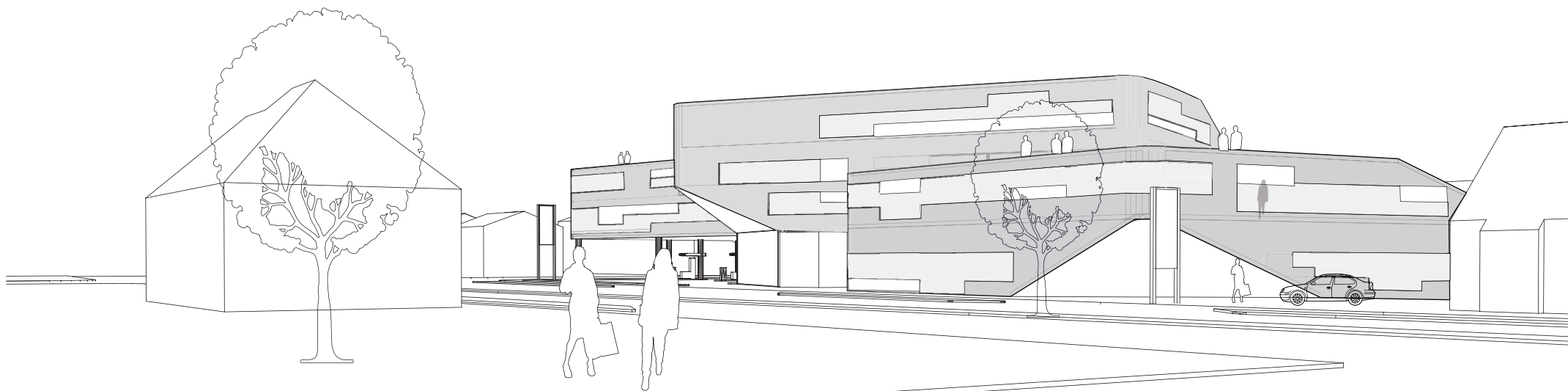
snit

Facadeprincip

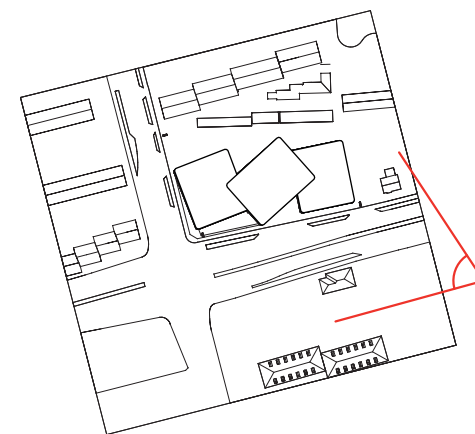


View 1. Rumlig afbildning set fra Kongevejen - syd for projektet





View 2. Rumlig afbildning set over Kongevejen fra nord





View 3. Rumlig afbildning set fra Frederiksdalsvej



View 4. Rumlig afbildning set fra nabobebyggelse

AREALER

Grundareal	5750 kvm
------------	----------

TANK

Kiosk	469 kvm
Service	290 kvm
I alt	759 kvm

KONTOR/DAGLIGVARE

	Atrium	Hjørne	
Stue	847	0	847 kvm
1. sal	3174	64	3022 kvm
2. sal	2292	146	2027 kvm
3. sal	1242	74	1034 kvm
I alt	7555	284	6930 kvm

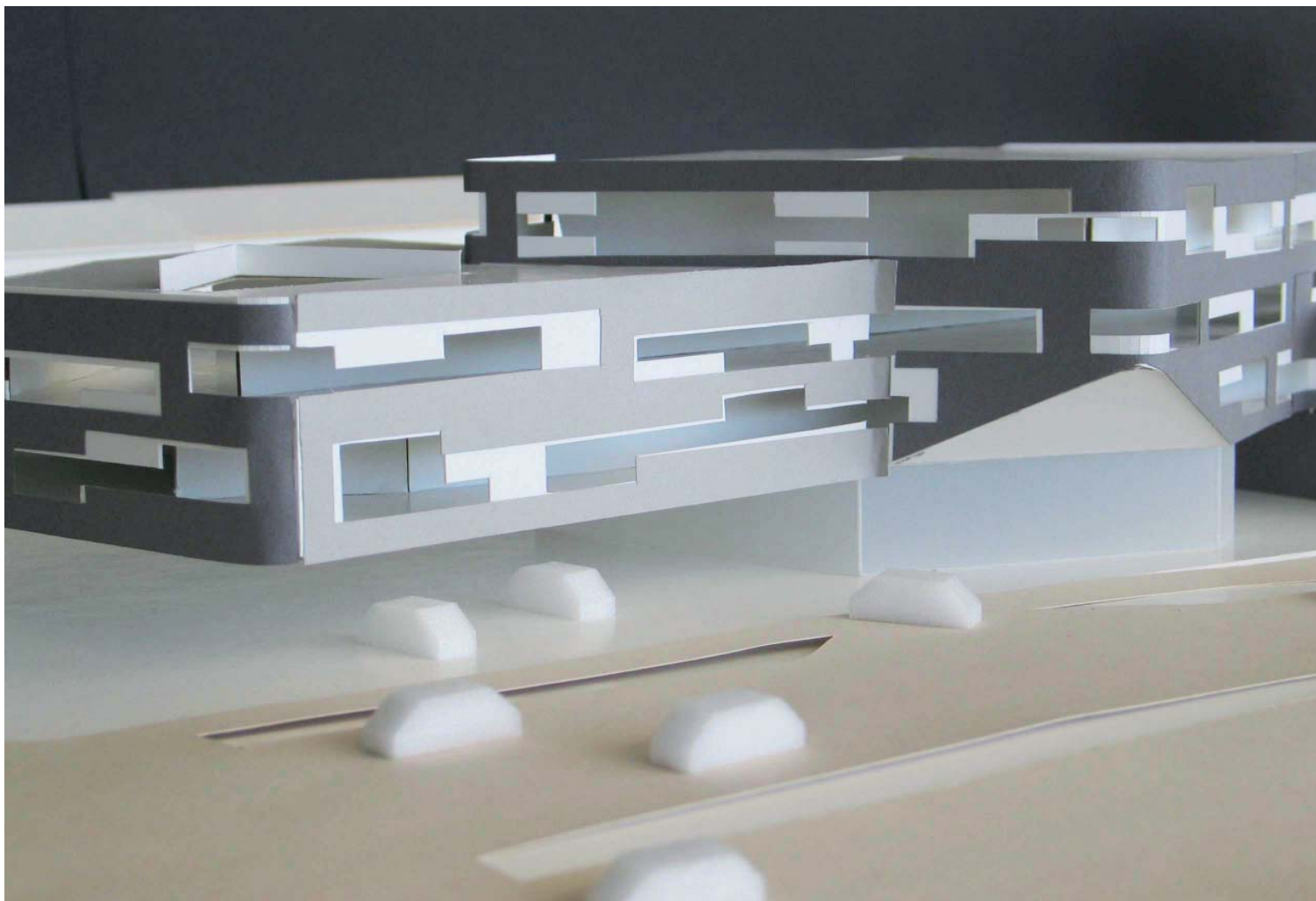
Øvrigt areal under tag	1568 kvm
------------------------	----------

BEBYGGELSESPROCENT

Bygning	7690 kvm
Øvrigt areal under tag	1568 kvm
Total	9258 kvm
Grund	5750 kvm
Byg-%	161 %

Projektets nøgletal

Parkeringsbehov	1. P.plads pr. 50 m2	Kontor	121 stk.
	1. P.plads pr. 35 m2	Kiosk	13 stk.
	1. P.plads pr. 35 m2	Butik	24 stk.
	I alt P. pladser		158 stk.



Modelfoto

SORGENFRI TORV

H4 ARKITEKTER + SCHAUMANN DEVELOPMENT AUGUST 2010



Sorgenfri Torv, Danmarks ældste butikstorv fra 1956 og 1965, blev i 1998 overtaget af 9 investorer organiseret i K/S Sorgenfri Torv.

I 2003 – 2005 gennemførte Institut for Centerplanlægning en analyse af Sorgenfri Torv som lokalt indkøbstorv for Sorgenfri – området, herunder en vurdering af, hvordan Torvet kunne forbedres. Denne analyse dannede grundlag for en dialog med Torvets lejere, og i 2005 fik man tilladelse til at opføre en 2 etagers bygning på Sydtorvet, der skulle rumme 4 af de butikker, der manglede på Torvet.

I 2006 besluttede ejerkredsen imidlertid at undersøge, om man kunne gennemføre en endnu mere ambitiøs udvikling af Sorgenfri, hvor man udnyttede den gode placering ved Sorgenfri Station, busser og Lyngby Omfartsvej til at skabe et lokalt center med attraktive butikker, restaurant/cafe, private og offentlige servicefunktioner som frisører, sundhedscenter og fitness, liberale erhverv og boliger.

Efter drøftelser med Lyngby – Taarbæk Kommunes byplanafdeling igangsatte ejerkredsen en søgning efter en partner, der kunne bistå ved udviklingen af Sorgenfri Torv. I marts 2007 indgik man en udviklingsaftale med Schaumann Development A/S. Under denne aftale og med støtte fra arkitekter, byplanlæggere og en række andre konsulenter

er der udarbejdet en række forslag til udformningen af et fremtidigt Sorgenfri Torv.

Nærværende forslag er resultatet af dette arbejde. Fremlæggelsen for Byplanudvalget har til formål at få accept af, at der i efteråret 2010 på nærværende grundlag udarbejdes forslag til Lokalplan for Sorgenfri Torv til behandling i Udvalget og Kommunalbestyrelsen.

Samtidig med dette arbejde udarbejdes en trafikanalyse, der skal vurdere de trafikale konsekvenser af det nye Sorgenfri Torv, herunder en analyse af til- og frakørsel af varer til Torvets butikker. Desuden udarbejdes der en analyse af, om den fremtidige butiksdekning i Sorgenfri og Virum er i balance med befolkningsgrundlaget i dette område. Resultaterne af disse analyser vil indgå i forslaget til ny lokalplan.

Sorgenfri Torv er et spændende torv med mange aktiviteter og med forretninger, der har været på Torvet i flere generationer. Vi vil gerne fastholde disse traditioner og forbedre Torvet funktionelt og arkitektonisk, så det slidte, gamle torv kan blive erstattet med et nyt, der tilbyder borgere og brugere muligheder og rammer, der møder krav og behov til et lokalcenter i et af Danmarks mest attraktive områder.



Sorgenfri Torv i dag

Sorgenfri Torv består i dag af to dele placeret nord og syd for Hummeltoftevej. Mod øst grænser bebyggelserne op til S-banen og mod vest til hhv. Grønnevej og I.H. Mundtsvej. De er forbundet med hhv. en fodgængerovergang og en gangtunnel. Umiddelbart nord for Sorgenfri Torv ligger en markant boligbebyggelse i 14 etager, der er placeret langs banelinien og følger dens runding. Syd for Sorgenfri Torv ligger en treetages beboelsesejendom opført i vinkel med bagside/ind-gangsside mod centrets parkeringsplads. Mod vest er der kig til Sorgenfri Kirke.

Sorgenfri Torv er opført i en etage, dog er den sydlige bebyggelse i to etager mod parkeringspladsen og I.H. Mundts Vej. Sorgenfri Torv blev som et af de første "centre" i Danmark indviet i '56 for den nordlige del og i '63 for den sydlige del - i dag er det nedslidt og trænger til gennemgribende fornyelse.

Grunden nord for Hummeltoftevej er på ca. 6.100 m² og den sydlige grund er på ca. 9.300 m² (inkl. kommunens parkeringsplads), i alt ca. 15.400 m². Sorgenfri Torv rummer i dag

- ca. 7.000 m² etageareal fordelt på:
- ca. 3.000 m² dagligvarer
- ca. 1.600 m² udvalgsvarer
- ca. 600 m² pladskrævende varegrupper

- ca. 1.000 m² liberale erhverv
- ca. 200 m² restauranter mv
- ca. 600 m² offentlig service

Med henvisning til Lyngby-Taarbæk Kommunes 'Fokusstrategi for Kgs. Lyngby' og den nyligt vedtagne Kommuneplan, hvor området omkring Sorgenfri Station udpeges til stationsnært område med mulighed for bebyggelse med høj tæthed og mange besøgende, er visionen for et nyt Sorgenfri Torv at opføre et nyt sammenhængende butikstorv samt liberale erhverv syd for Hummeltoftevej - og serviceerhverv og boliger nord for Hummeltoftevej.

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

I november 2008 offentliggjorde Miljøministeriet 'Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet'. Heraf frem-år, at Sorgenfri Torv er udpeget som bymidte, hvilket betyder, at Lyngby-Taarbæk Kommune selv kan fastlægge det maksimale bruttoetageareal til butikformål i centret.

Strategiplan

Kommunalbestyrelsen har i 'Fokusstrategi for Kgs. Lyngby' peget på Sorgenfri som et ud af 3 stationsnære områder og vurderet, at der frem mod 2012 er mulighed for at udbygge det samlede detailhandelsareal fra de nuværende ca. 5.000

m til 8.000 m². Butiksstørrelserne fastsættes til max. 2.500 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer. Den beskrevne projektid følger de retningslinjer, som er beskrevet i strategiplanen.

Fremtidens Sorgenfri Torv

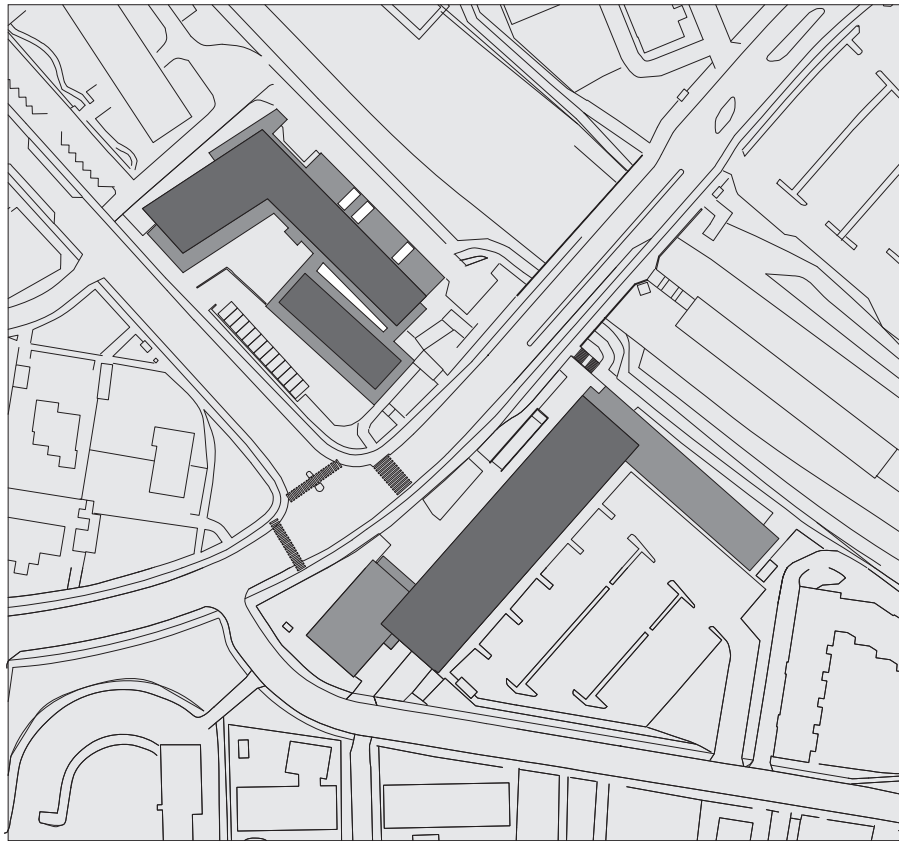
Intentioner og forudsætninger

Sorgenfri Torv udformes med henblik på at få skabt liv i området. Torvet udformes så det bliver attraktivt at færdes og opholde sig i. Byggeriet skal i sit udtryk og i sin funktion skulle kunne styrke karakteren af de omgivelser som det knytter sig til.

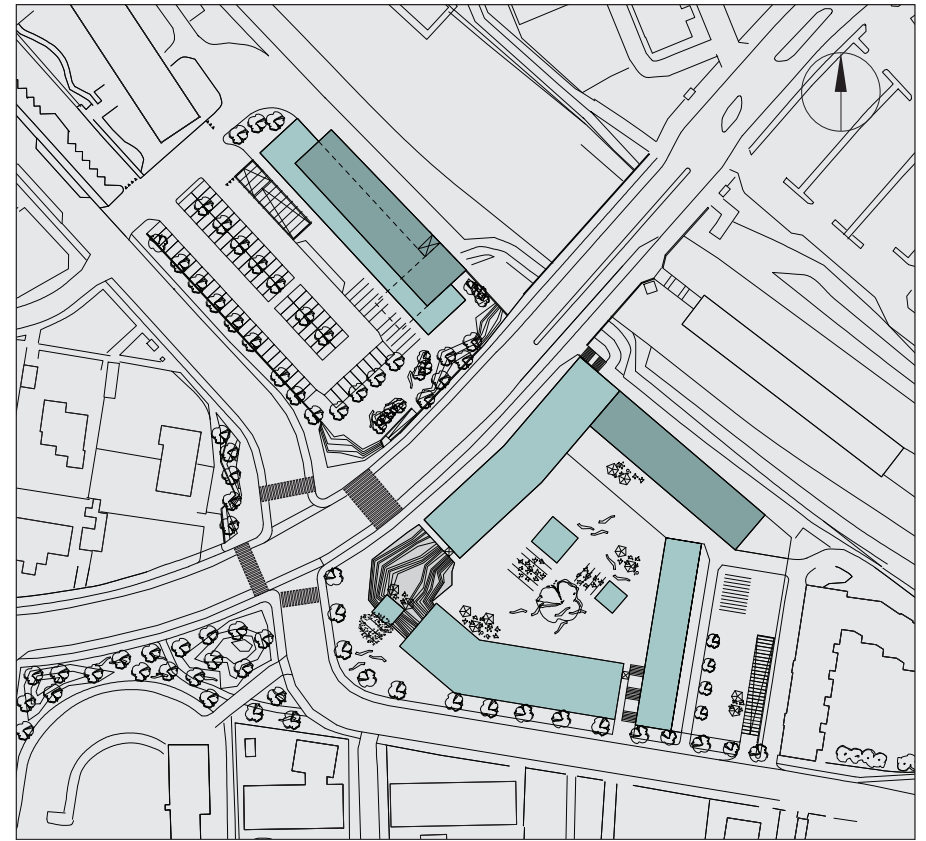
I dag ligger der butikker på begge sider af Hummeltoftevej. Målsætningen for de gennemførte volumenstudier og dermed dette forslag er at samle alle Sorgenfri Torvs butikker på Sydtorvet. På Nordtorvet planlægges Sundhedscenter med læger, speciallæger, terapeuter m.v., fitnesscenter samt kontorer og boliger.

For at samle alle butikker på Sydtorvet forudsættes det at den nuværende lavtliggende P-plads kan erhverves og bygges som led i lokalplanen. For at få plads til de planlagte butikker med indgang fra Sydtorvet og samtidig have fornødent areal til indretning af en attraktiv torveplads, indrettes butiksareal under Hummeltoftevej og en del af nordtorvet.

EKSISTERENDE FORHOLD



FREMTIDIGE FORHOLD



Hoveddisposition

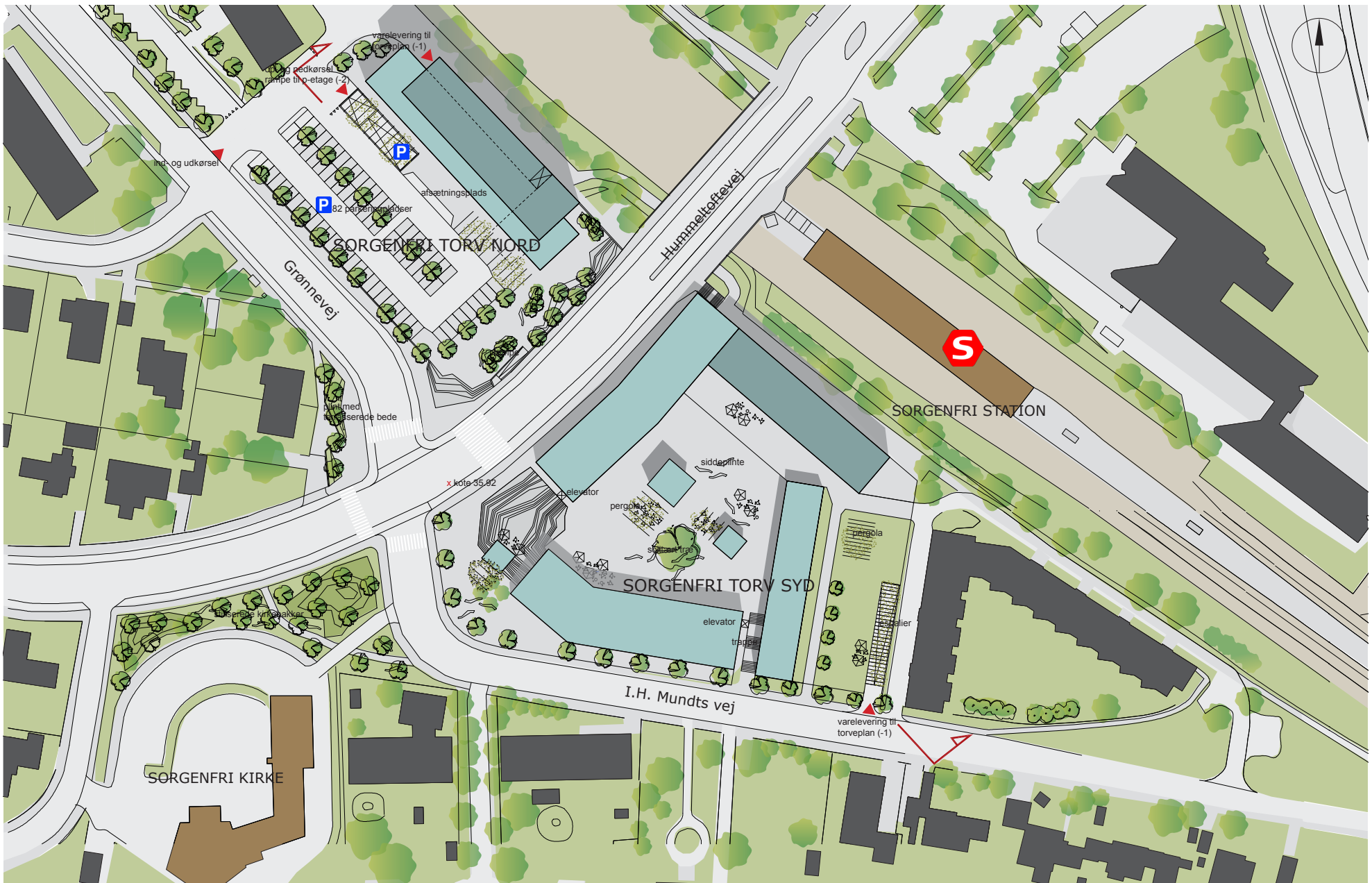
Byggegrundens udstrækning og særlige placering muliggør en ny og spændende bymæssig fortætning som kan styrke Sorgenfris arkitektoniske og kommercielle profil. Denne udfordring er grundigt analyseret både arkitektonisk, kommercielt og trafikalt. Analyserne har ført til følgende væsentlige hovedelementer i projektet:

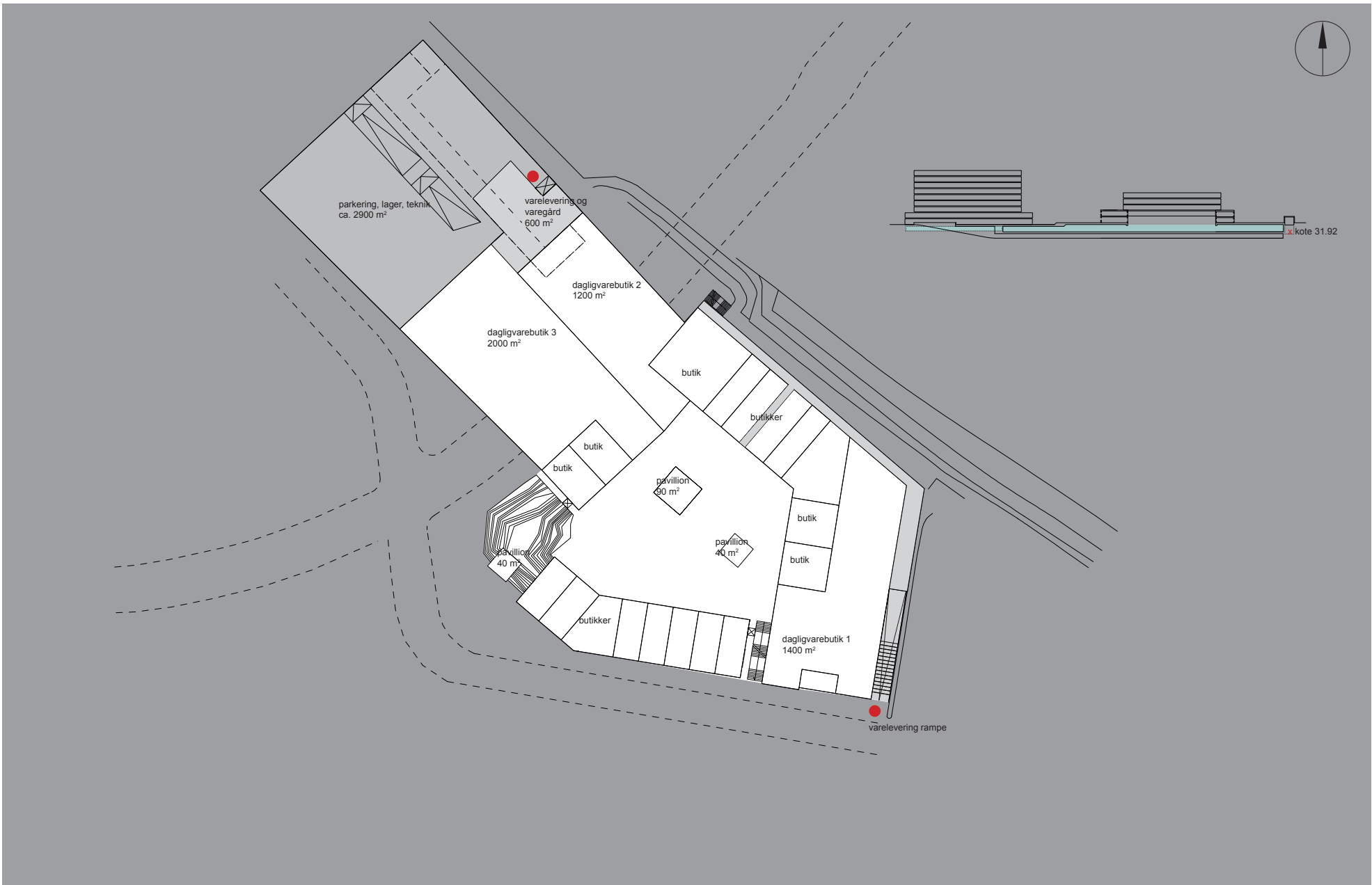
- *At styrke området arkitektonisk ved at knytte det nye byggeri og de eksisterende bebyggelser sammen*
- *At etablere en samlet landskabelig og byrumsmæssig bearbejdning der sammenbinder alle hjørner af krydset Hummeltoftevej, Grønnevej og I.H.Mundtsvej*
- *At skabe en forsænket torvedannelse mellem Hummeltoftevej og I. H.Mundtsvej*
- *At skabe en naturlig fortsættelse og afslutning af højhusene langs Grønnevej*
- *At optimere adgangsveje og parkeringsforhold for biler*

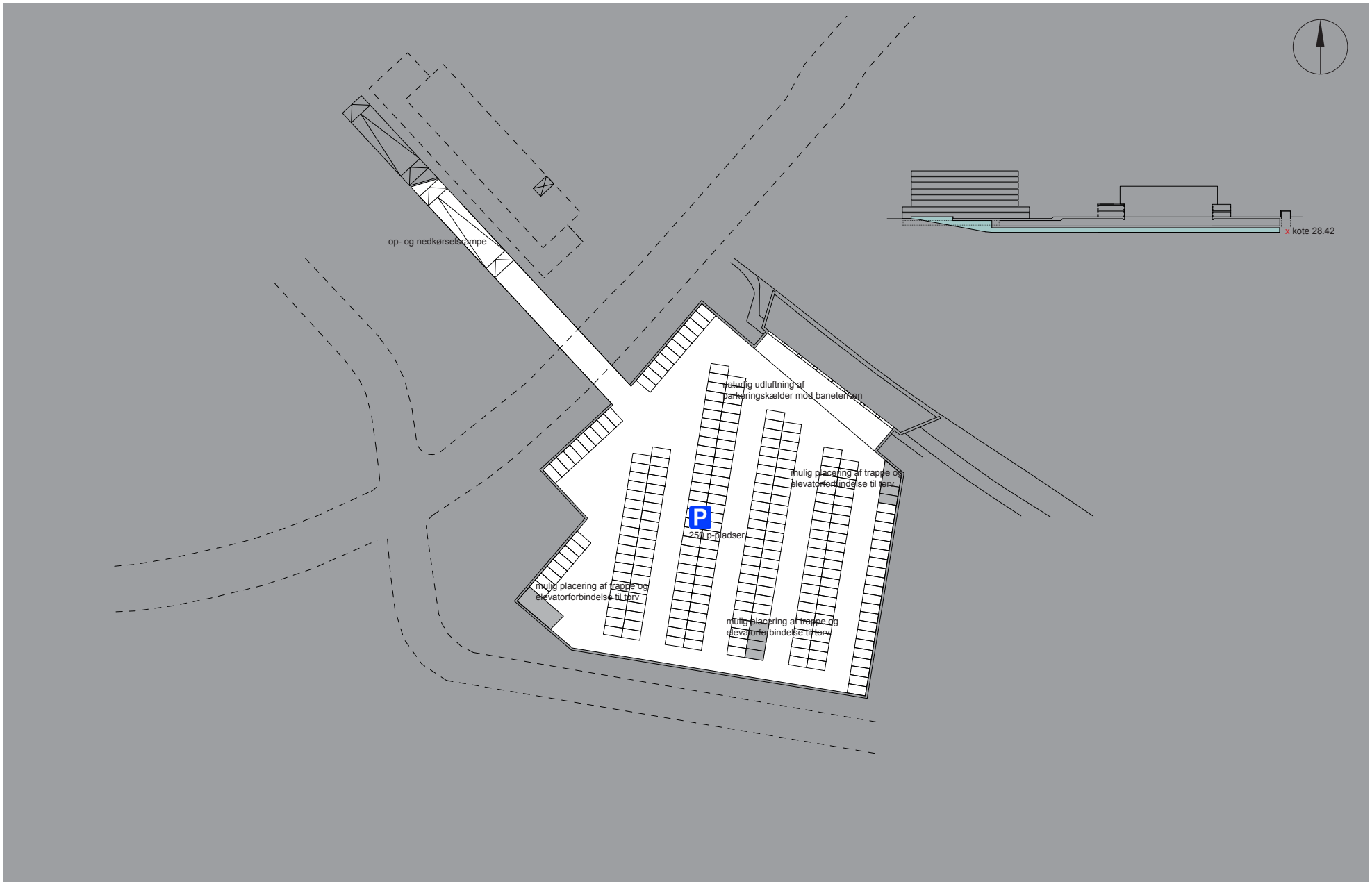
Det nye byggeri er bygningsmæssigt opdelt i to separate dele; en ny højere bebyggelse tilbagetrukket fra Grønnevej

mod nord indeholdende bolig og erhverv samt en ny lavere bebyggelse mellem Hummeltoftevej og I.H. Mundtsvej mod syd indeholdende bolig, erhverv og detailhandel.

Denne disponering respekterer den bymæssige skala med fortsættelsen af højhusene og indpasningen af det lavtliggende torv mod boligområdet ved I.H.Mundtsvej. Samtidig vil det være muligt at foretage en hensigtsmæssig etapedeling, så byggeriet kan gennemføres med størst muligt hensyn til omgivelserne.







Udvikling af detailhandel

Institut for Center Planlægning har i juli 2007 vurderet udviklingsmulighederne for Sorgenfri Torv - herunder uddrag fra ICP-rapporten:

"Sorgenfri Torv er i dag placeret på hver side af Hummeltoftevej ved krydset til Grønnevej. Torvet er således fysisk opdelt i to - Sydtorvet, som er butikkerne ved Hummeltoftevej, og Nordtorvet, som er butikkerne ved Grønnevej. Torvet har en god trafikal tilgængelighed i kraft af placeringen ved S-togsstationen og af / tilkørslen til Lyngby Omfartsvej. Sorgenfri Torv er i dag et væsentligt indkøbssted af dagligvarer i lokalområdet Sorgenfri og Virum. Sorgenfri Torv er generelt præget af at være et byggeri af ældre dato og trænger til en grundig renovering.

For at Sorgenfri Torv i fremtiden skal kunne betjene borgerne i bydelen, er det ICP's vurdering, at Torvet bør renoveres og udvides. Hermed vil Torvet i højere grad kunne tilbyde borgerne i bydelen et væsentligt indkøbssted af dagligvarer og mere standardiserede udvalgsvarer.

Det er ICP's vurdering, at man bør fastholde den lejersammensætning, der allerede findes i dag. Den er præget af en del dagligvarebutikker, hvilket harmonerer med Torvets rolle i centerstrukturen.

På baggrund af forbrugsstigningen i markedsområdet samt

den generelle konkurrencesituation vurderer ICP, at der vil være mulighed for en udbygning af Sorgenfri Torv med i alt omkring 7.500 - 8.500 m² detailhandel og andre kundeorienterede servicefunktioner. Således er der basis for 13.-15.000 m² bruttoareal til detailhandel." (Lyngby-Taarbæk Kommunes Byplanafdeling har tidligere modtaget kopi af ICP-rapporten)

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

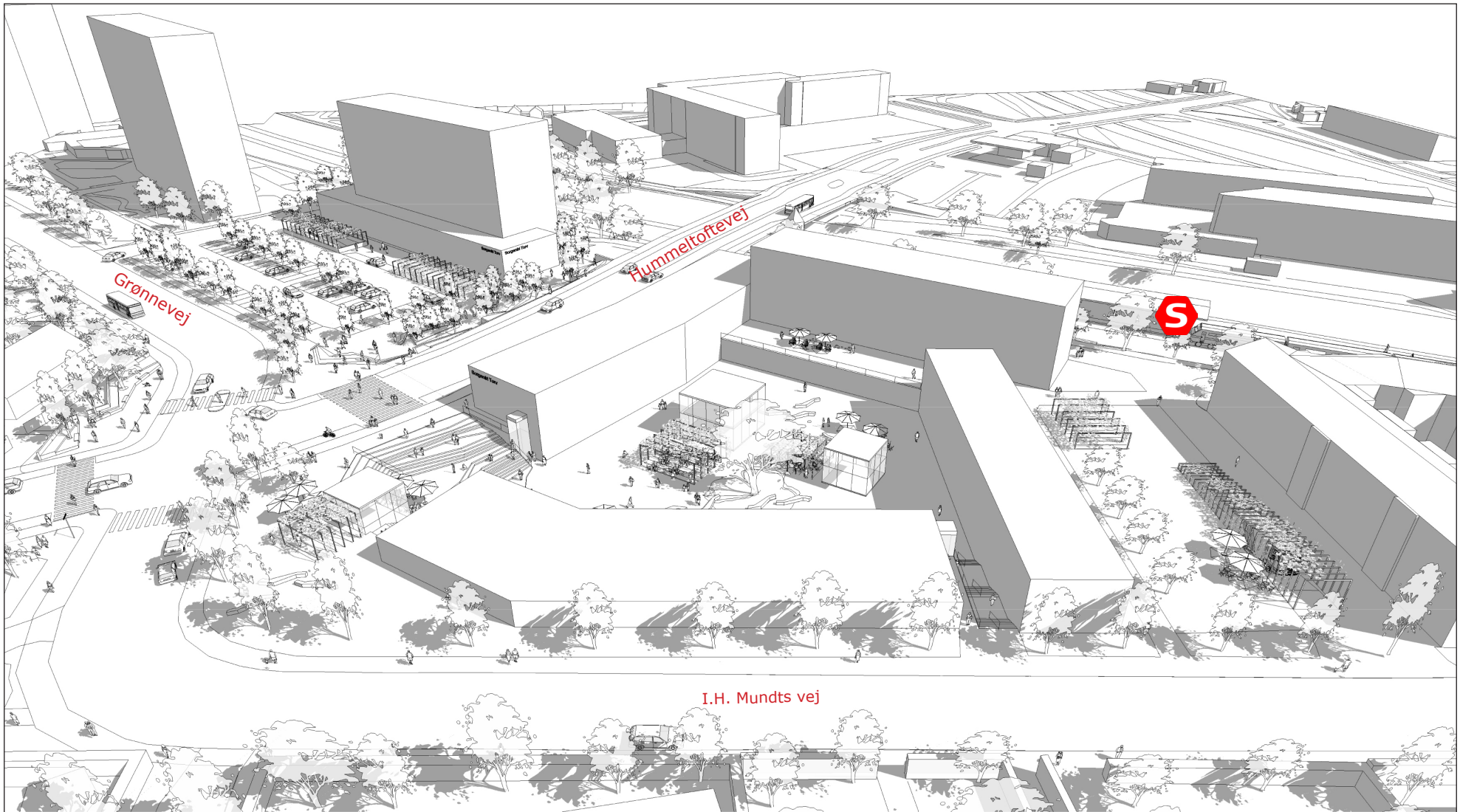
I november 2008 offentliggjorde Miljøministeriet 'Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet'. Heraf fremgår, at Sorgenfri Torv er udpeget som bymidte, hvilket betyder, at Lyngby-Taarbæk Kommune selv kan fastlægge det maksimale bruttoetageareal til butikformål i centret.

Strategiplan

Kommunalbestyrelsen har i 'Fokus-strategi for Kgs. Lyngby' peget på Sorgenfri som et ud af 3 stationsnære områder og vurderet, at der frem mod 2012 er mulighed for at udbygge det samlede detailhandelsareal fra de nuværende ca. 5.000 m til 8.000 m².

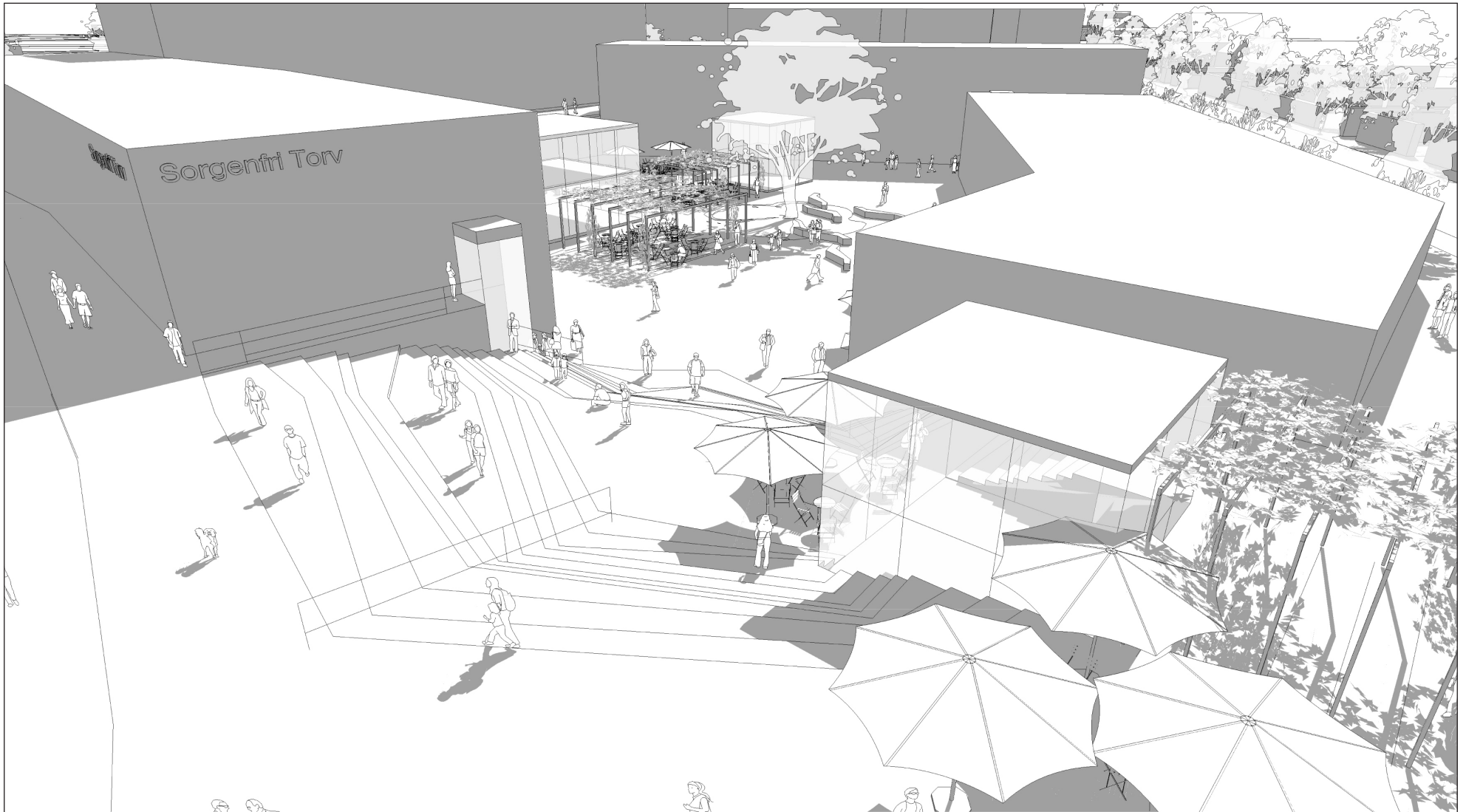
Butiksstørrelserne fastsættes til max. 2.500 m² for dagligvarer og 500 m² for udvalgsvarer.

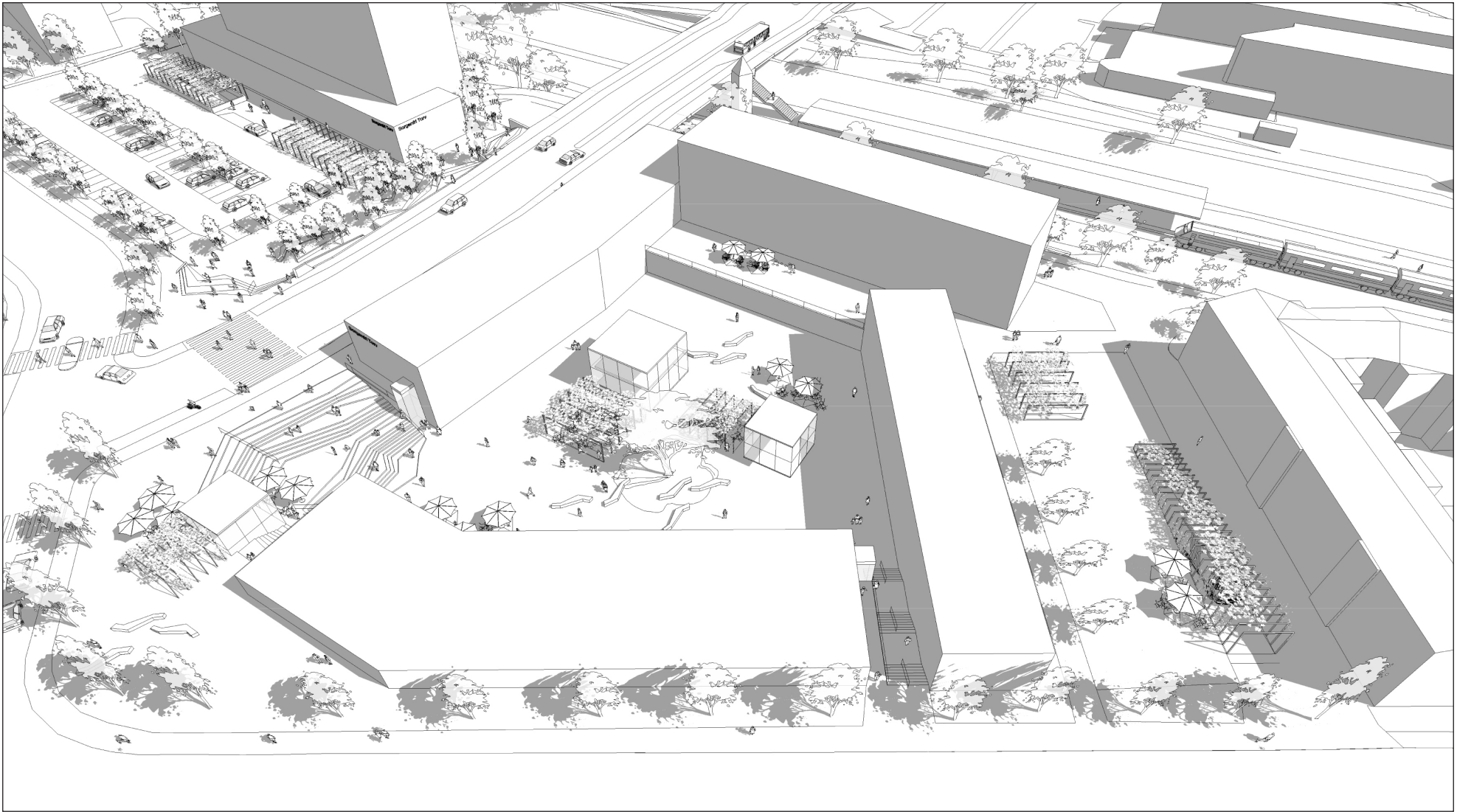
Den beskrevne projektidé følger de retningslinjer, som er beskrevet i strategiplanen.











Funktioner

For at skabe et økonomisk bæredygtigt butikstorv, skal der være en varieret sammensætning af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

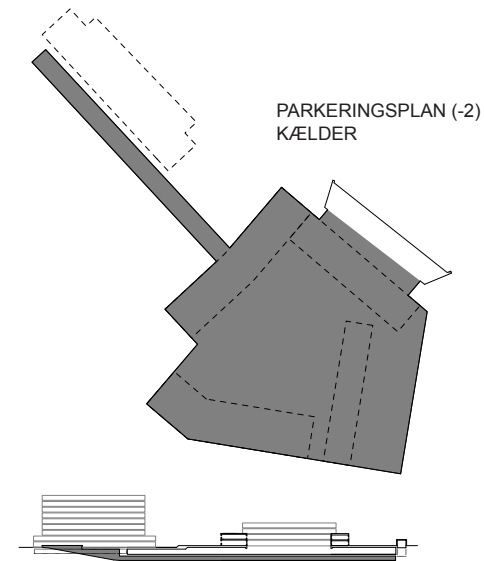
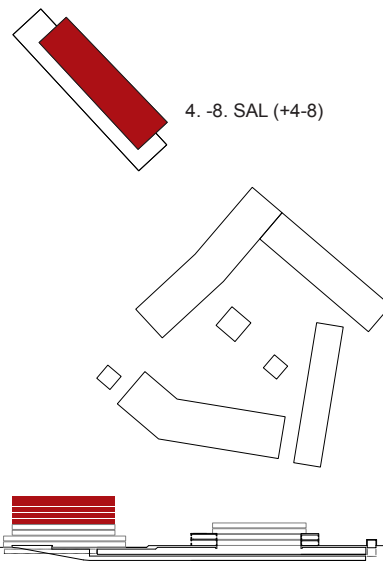
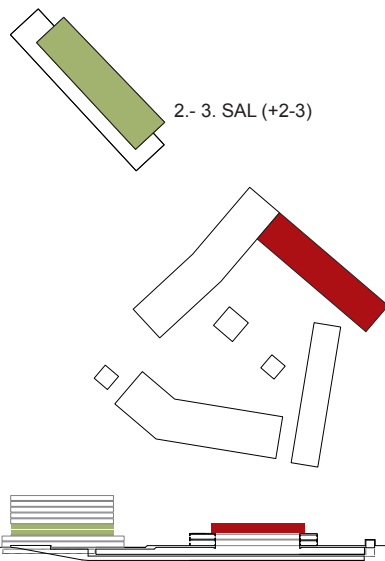
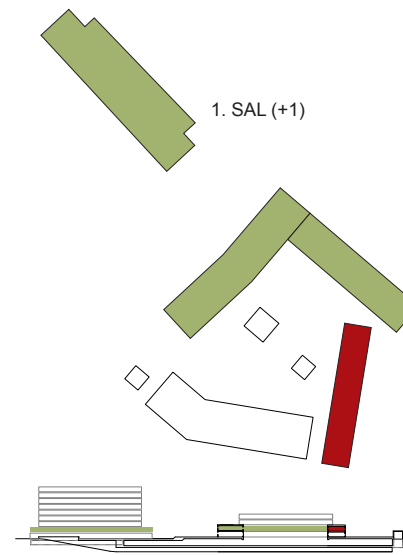
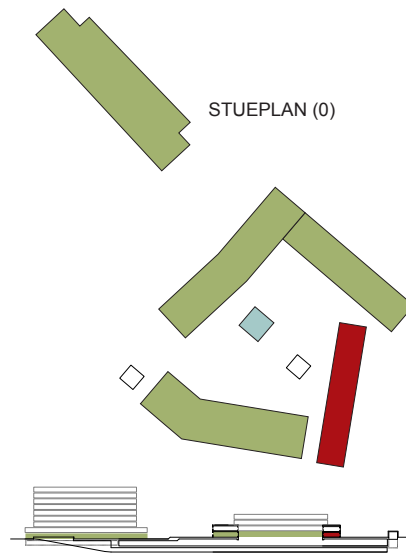
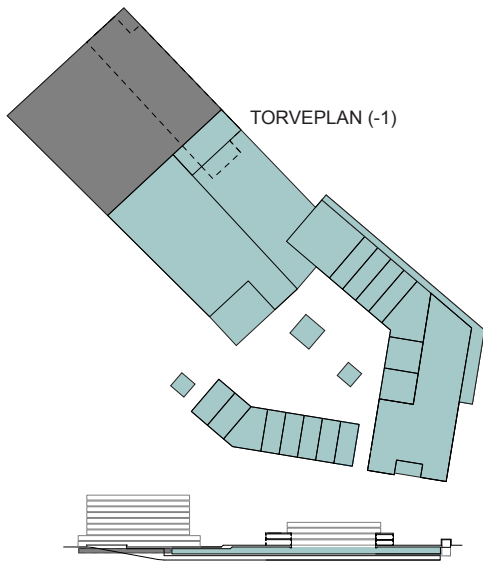
Hovedvægten af butiksdelen vil bestå af dagligvarer og fødevarer i udvalg – et "foodcourt" hvor man kan få dækket alle sine behov til den daglige husholdning. Et varieret udvalg af fødevarerbutikker vil danne kritisk masse og skabe et forretningsgrundlag for relevante udvalgsvarerforretninger. På denne baggrund foreslås nedenstående fordeling af funktioner for hele det foreslåede projekt:

- ca. 4.500 m² dagligvarebutikker
- ca. 3.500 m² udvalgsvarer
- ca. 1.000 - 1.500 m² fitnesscenter
- ca. 2.500 m² sundhedscenter
- ca. 500 m² servicefunktioner - f.eks. frisør og renseri
- ca. 200 - 450 m² restauranter
- ca. 11.000 m² kontor/bolig

Alle butikker vil ligge på Sydtorvet. I etagerne over butikstorvet vil der som udgangspunkt etableres kontor mod Banen og Hummeltoftevej og boliger mod Breidablik og I.H. Mundtsvej.

På Nordtorvet er tænkt sundhedscenter og fitnesscenter i de nederste 2 etager. Etagene ovenover vil være kontor/bolig. Den endelige disponering skal foretages i samarbejde med Kommunen samt nuværende og fremtidige lejere og i øvrigt vurderes i forhold til den demografiske og økonomiske bæredygtighed. Til afklaring af dette sidste punkt foretages der i september – oktober 2010 en analyse af disse forhold set i relation til hele Virum – Sorgenfri området.

I projektet er markeret forslag til placering af bolig og erhverv. Det er dog et ønske at dette bearbejdes i samarbejde med kommunen, således at vi kan opnå størst mulig fleksibilitet og tilpasningsevne til det marked, vi måtte være i, når selve opførelsen skal ske.



FUNKTIONER

8.310 m ²	Butikker, caféer, service og fællesareler
8.520 m ²	Erhverv
6.500 m ²	Boliger
23.330 m ²	Samlet
11.155 m ²	P-etage, lager og teknik
34.485 m ²	Ialt

AREALER

TORVEPLAN (-1)	11.405 M ²
STUEPLAN (0)	4.595 M ²
1. SAL (+1)	3.515 M ²
2. - 3. SAL (+2-3)	3.000 M ²
4. - 8. SAL (+4-8)	4.000 M ²
IALT	26.515 M²
KÆLDER (-2)	7.970 M ²
SAMLET	34.485 M²



Udtryk

Nordtorv

Der ses en åbenlys mulighed for at bygge en etagebebyggelse på Nordtorvet der kan fremstå som en naturlig afslutning af højhusene og som et vartegn for Sorgenfri Torv og nyt fikspunkt for byens borgere og handlende fra oplandet omkring Sorgenfri.

Bygningen rummer både boliger og erhverv. Højden er nøje afstemt med omgivelserne og placeringen vil ikke give generende skygger til de omkringliggende byggerier.

Arkitektonisk vil bygningen fremstå langstrakt og slank og med et materialeudtryk der fraviger de eksisterende højhuse men refererer til teglbebyggelserne langs Grønnevej og i området i øvrigt. Materialerne tænkes som en kombination af tegl eller pudsede flader med vandrette opstribninger der med markant formede vinduespartier og indeliggende altaner i kontrasterende materialer, samlet vil give bygningen et facetteret og levende facadeudtryk.

Sydtorv

Sydtorvet er karakteriseret ved den store trappe der leder ned til det lavtliggende torv hvor både detailhandel, caféliv, erhverv og boliger forenes.

Facademæssigt vil sydtorvet fremstå i lyse teglflader som

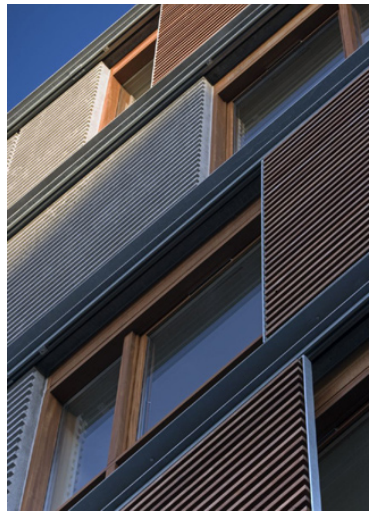
reference til bydelens øvrige facader. Derimod vil facaderne indadtil mod torveplanet afspejle en ny historie - en ny tid og et fremtidigt udtryk i glas og alu. Et udtryk der gentages i kuberne på pladsen.

Konstruktioner og materialer

Ved valg af konstruktioner og materialer lægges der vægt på at bygningerne opføres i gode og vedligeholdelsesvenlige materialer, der overholder de miljømål, der som en naturlig del af et kommende projekteringsarbejde vil blive opstillet for byggeriet.



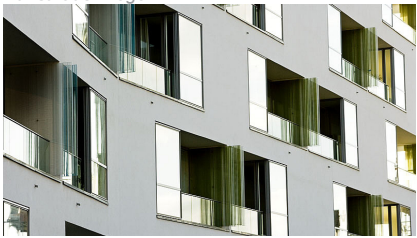
Kunsthhaus Bregenz



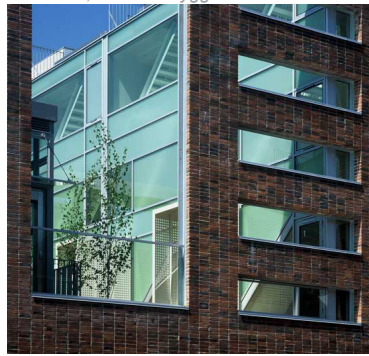
HC Huset, Islands Brygge



Charlottehaven, Østerbro



Nordlyset, Amerika Plads



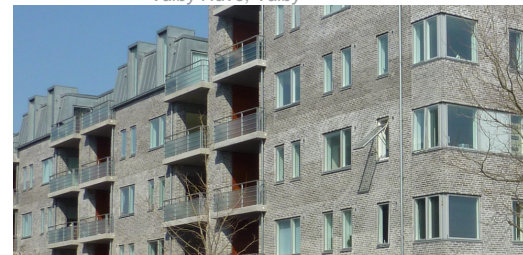
Krakahusene, Valby



Kartoffelrækkerne, Trekroner



Valby Have, Valby



Landskabelig og byrumsmæssig bearbejdning

Markant for det nye Sorgenfri Torv er det lavtliggende torveniveau der nåes via den skulpturelt udformede trappe. På dette sted tager torvet venligt imod og der er plads til at sidde og nyde en is om sommeren. Trappen kan desuden anvendes som en slags amfiteater i forbindelse med arrangementer på torvet – det være sig musik eller teater. Centralt på torvet opføres kubiske bygningsvoluminer der kan huse f.eks. blomsterbutik, café eller restaurant. Her mødes borgere og handlende i venlige og indbydende omgivelser.

For at sammenbinde krydset omkring Sorgenfri Torv og markere området som et sammenhængende hele gentages trappens markante knæk og vrid på en mindre trappe mod nordtorvets parkeringsareal og der etableres en plint med terrasserede bede, indbyggede bænke, lav beplantning og lystræer på hjørnet af Hummeltoftevej og Grønnevej modsat nordtorvet. På hjørnet ved kirken fortolkes trappens tema som stiliserede bakker og der plantes træer på et grønt bunddække.

Parkeringsarealerne på nordtorvet gøres venlige og grønne ved plantning af træer og begrønnede pergolaer. Nedkørselsrampen til vareleveringen på sydtorvet overdækkes af en stål og wire-pergola der begrønnes.

Torvepladsen på sydtorvet ønskes grøn med en karakterfuld beplantning som kan give skygge til cafegæster og give lys og skygevirkning på torvets gulv.

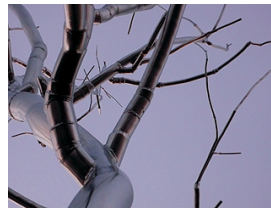
Dette kan opnåes ved at plante træer med lille rodnet (eventuelt i store plantekummer) eller ved at gentage pergolamaet fra rampen i forbindelse med glaskuberne. Alternativt kan det overvejes at opføre et solitært træ i stål som et stykke kunst på torvet. Ved træets fod kan plantes efeu der relativt hurtigt vil kravle op og gøre det grønt - som stammerne i naturen hvor efeu og andet bunddække kravler op ad stammerne. Træet kan naturligvis også være levende og vokse sig stort og smukt og med lidt held ende som den ca. 800 år gamle og karakterfulde Klopstocks Eg i Åmosen



Roxy Paine, Split - rustfrit stål 2003



Referencer på solitære træer som på sydtorvet



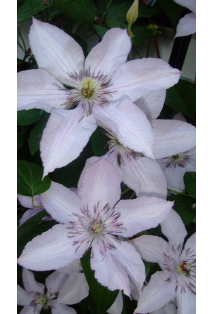
Ståltræ, Central Park NY



Begrønnede pergolaer



Ståltræ, Coober Pedy USA



Klematis



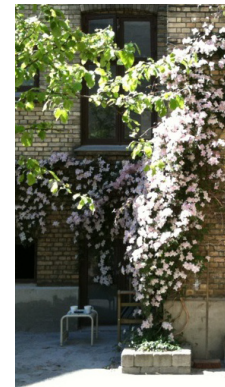
Solitært træ, Gråbrødre Torv, Kbh



Gårdhave, DTU Lyngby



Krakahusene, Valby





Glaspavillioner på Gunnar Nu Hansens Plads - som på sydtorvet



Laban dance studio, London - som de stilserede kirkebakker



Den spanske trappe, Rom



Havnepark i Lyon - som den store trappe på sydtorvet



Trafik

Det nye Sorgenfri Torv vil have tilkørsel til parkering på Nordtorvet samt varelevering på såvel Nord- som Sydtorvet. Der foreslåes også en omlægning af de 2 T – kryds for Grønnevej og I.H. Mundtsvej til et lysreguleret 4 – vejs kryds.

For vurdering af de trafikale forhold i området har vi hentet rådgivning fra Viatrafik. Parallelt med udarbejdelsen af lokalplanforslag vil kritiske forhold som parkering, varetilkørsel og trafikafvikling i krydset Hummeltoftevej/I.H. Mundtsvej/Grønnevej blive nøje bearbejdet således, at der ved den endelige præsentation vil foreligge et gennemarbejdet grundlag.

Ifølge Viatrafiks rapport fra 2008 er der i dag en årsdøgntrafik på:

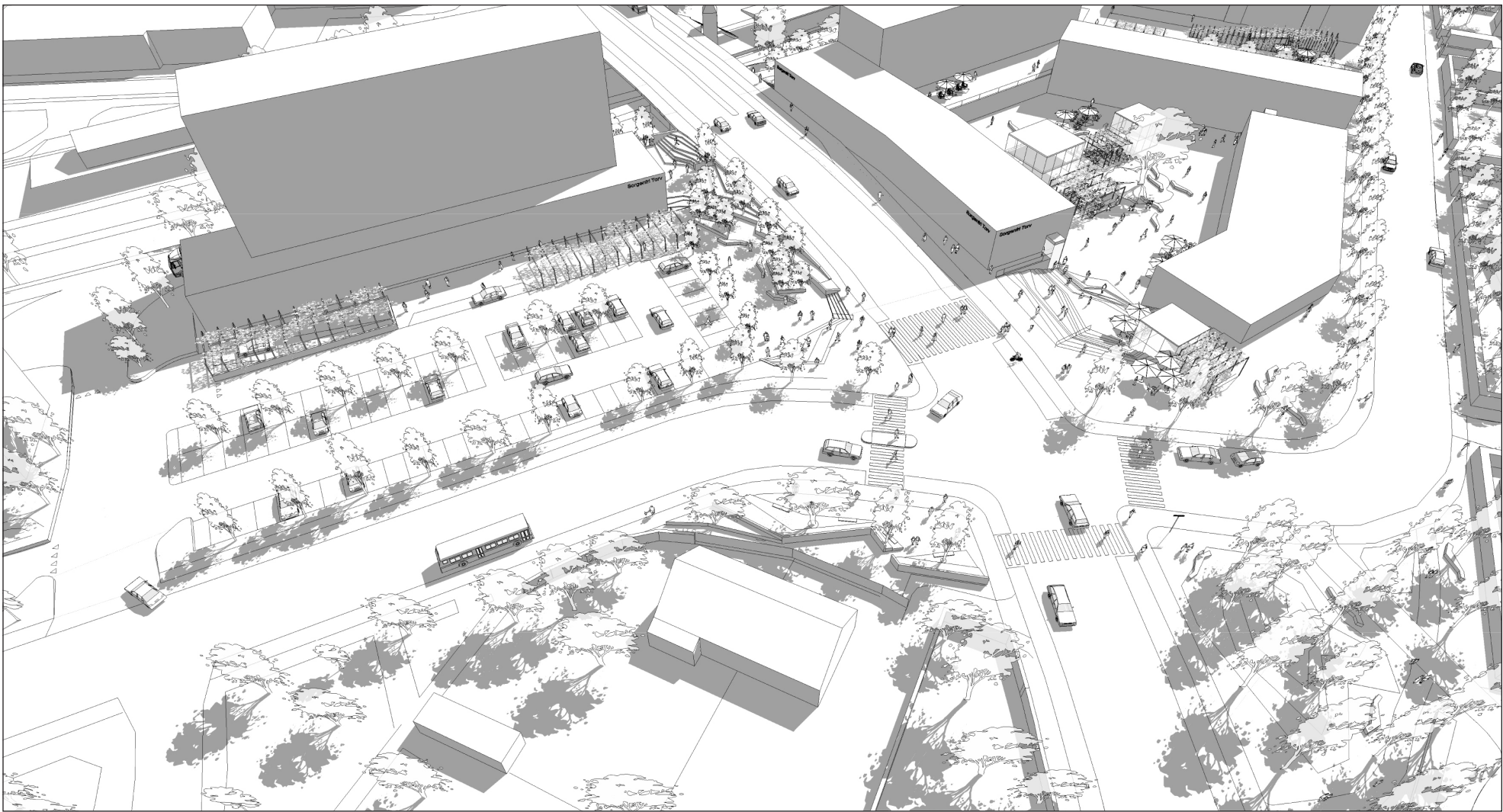
- Hummeltoftevej øst for Grønnevej på 9.000 køretøjer
- Hummeltoftevej vest for Grønnevej på 4.000 køretøjer
- Grønnevej på 5.000 køretøjer
- I.H. Mundtsvej skønnes til 1.-3.000 køretøjer

Området ligger tæt ved Sorgenfri Station, der i dag har 20 min. togdrift.

Trafikken til det nuværende torv er estimeret til ca. 4.-5.000 bilture / døgn, svarende til en spidstimetrafik på ca. 500 bil-

ture. Med en udvidelse af torvet som planlagt vil denne trafik øges og der vil skulle etableres en "trafikfordeler" i det store Kryds ved Grønnevej/Hummeltoftevej og I.H. Mundtsvej. Via trafik har foreslået, at det eksisterende signalkryds flyttes således, at alle veje samles i en lysregulering. Det vil tage hånd om alle de "bløde" trafikanter og samtidige regulere de ændrede adgangsveje der med dette projekt etableres til Sorgenfri Torv. Dimensionering af krydset og præcis beregning af de ændrede forudsætninger vil blive foretaget i samarbejde med Viatrafik.

Hvor den primære parkering i dag er beliggende ved indkørsel fra I.H. Mundtsvej flyttes al parkering for brugere af Sorgenfri Torv nu til Nordsiden med indkørsel fra Grønnevej. Det vil lette trafikbelastningen ned af I.H. Mundtsvej og separerer den tunge trafik – varertilkørsel til butikkerne – og den lette trafik – personbiler til torvet.



Parkering

Ved beregning af antallet af parkeringspladser anvendes som udgangspunkt de normer for parkering, som gælder for Lyngby-Taarbæk Kommune:

- 1 P-plads pr. 35 m² butik
- 1 P-plads pr. 50 m² kontor
- 1,5 P-plads pr. etagebolig

Afhængig af fordelingen af funktionerne i den nye bebyggelse, skal der etableres 400 – 500 P-pladser.

På Sydtorvet kan der etableres op til ca. 300 P-pladser i en enetages P-kælder under torvet – altså i -2.

På Nordtorvet kan der etableres i alt ca. 100 P-pladser på terræn og yderligere i -1. På Nordtorvet skal der tænkes parkering og afsætning af handicappede besøgende til bl.a. Sundhedscenter.

Det konkrete antal p-pladser beregnes når den endelige fordeling af arealerne er kendt.

Adgangen til parkering foregår udelukkende fra Nordtorvet.

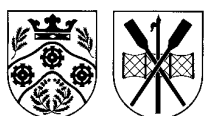


LOKALPLAN

225

FORSLAG

for Lokalcenter på Geels Plads



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan	1
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens bestemmelser	9
Lokalplanens retsvirkninger	11

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

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

Hvordan er fremgangsmåden?

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

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

Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter det eksisterende lokalcenter på Geels Plads med tilhørende parkeringspladser. Den eksisterende bebyggelse omdisponeres og suppleres i begrænset omfang med nybyggeri.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud. Spørgsmål om forslagens indhold rettes til Teknisk Forvaltning, Plan & Byg, arkitekt Anna Pi Poulsen, tlf. 45 97 36 17.

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

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

Hvis De har bemærkninger til forslaget – såvel positive som negative – eller hvis De har ændringsforslag, kan De skrive eller maile til Kommunalbestyrelsen inden den **XXXXX**.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk



Baggrund for lokalplan

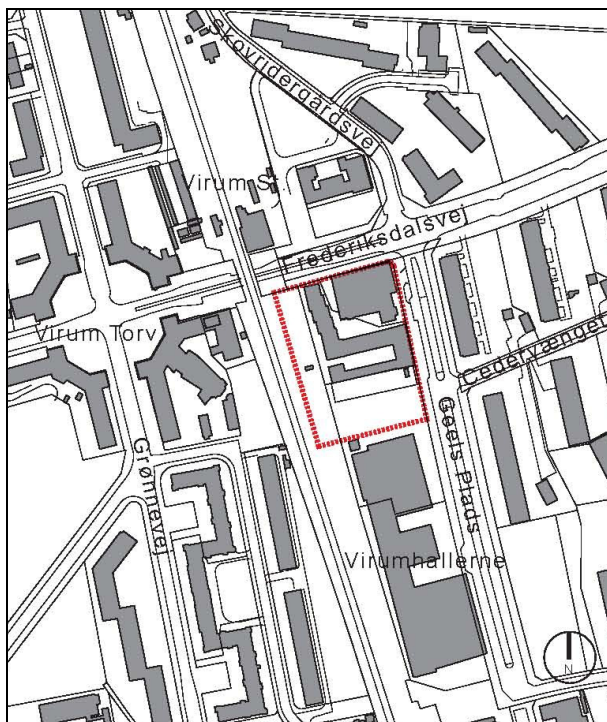
Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at etablere en glasoverdækning af butikstorvet ved Geels Plads, udvide butiksarealet i et mindre omfang samt forbedre parkeringsforholdene og adgangen fra parkeringspladserne til butikstorvet.

Det er en forudsætning for at realisere udbygningsplanerne, at der udarbejdes en lokalplan for området.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet udgør en del af et stort lokalcenter omkring Virum Torv, Virum Station og Geels Plads. Området er placeret sydøst for stationen og mod vest støder lokalplanområdet op til jernbanen og mod nord til Frederiksdalsvej. Mod øst ligger en etageboligbebyggelse og mod syd Virumhallerne.

Lokalplanen omfatter matr. nr. 7ef, 7eu, 7ev og del af matr. nr. 7ez (kommunalt areal) og del af 134 (jernbaneareal), alle af Virum By, Virum, som vist på bilag 1. Lokalplanområdets samlede areal udgør ca. 8.000 m², hvoraf 1.600 m² er jernbaneareal lejet af Banedanmark og ca. 1.500 m² areal ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune.



Oversigtskort med lokalplanområdets placering.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet rummer i dag bebyggelse til centerformål med butikker, offentlig og privat service, kontorer og liberale erhverv med tilhørende parkeringspladser. De ældste dele af bebyggelsen er opført i 1958, og i 1973 og i 1999 er der sket ombygninger/ tilbygninger.

Butikkerne er koncentreret i den nordlige del af området omkring et torveareal. Syd herfor findes en gård med garager, mens parkeringspladserne ligger længst mod syd og mod vest op mod jernbanen. På den sydlige del af parkeringspladsen findes en indhegnet containerplads for butikkerne samt kommunale flaske- og papircontainere. Det samlede antal parkeringspladser er 120, hvoraf 34 er placeret på Banedanmarks areal og 55 på kommunens areal.

Mod vest afgrænses torvearealet af en række forskudte, terrasserede og sammenbyggede små butiksenheder i 1 etage. Mod syd ligger en bygning i 4 etager med butik i stueplan og mod nord afgrænses torvearealet af en butiksbygning, der samtidig markerer hjørnet af Frederiksdalsvej og Geels Plads med et bygningsvolumen i op til 3 etager. Mod øst, ud mod Geels Plads ligger en bygning i 1 etage med butikker. Garagegården indrammes ligeledes af bygninger i 1 etage.

Bebyggelsen fremtræder med pudsede/ vand-skurede facader, dels i en lys beige farve og dels i en lysegul farve på de lave butikker. Bygningerne har store sammenhængende butiksrunder mod torvearealet og Geels Plads.

Vejadgang til vareindlevering, garagegård og parkeringspladser sker fra Geels Plads. Adgang for gående og cyklister sker både fra Geels Plads og fra Frederiksdalsvej.



Butikstorvet set fra Frederiksdalsvej. Butikker og adgangsareal er terrasseret op mod torvet.



Butikstorvet set mod øst.



Butikstorvet set fra Geels Plads.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen fastholder den nuværende afgrænsning og nuværende anvendelse af området.

Det er lokalplanens formål at muliggøre en overdækning af torvearealet og en begrænset udvidelse af butiksarealet samt at sikre fastholdelse af den eksisterende beplantning og etablering af ny beplantning. Lokalplanen skal endvidere sikre, at butiksudvidelserne harmonerer med den eksisterende bebyggelse samt at glasoverdækningen af torvet får et nyt arkitektonisk udtryk, der understøtter den eksisterende bebyggelses karakter.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet opdeles som vist på bilag 2 i 5 delområder: A centerformål, dagligvarebutikker. B centerformål, detailhandel, anden publikumsorienteret service, offentlig service, kontor og liberale erhverv. C overdækket offentligt tilgængeligt torveareal. D offentligt tilgængeligt vej-, sti- og parkeringsareal. E overdækket areal til parkering af indkøbsvogne.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kørsel til og fra vareindlevering til supermarkedet sker uændret fra Geels Plads via det eksisterende anlæg.

Adgang fra parkeringspladser til torvearealet omlægges, idet den eksisterende adgang fra vest erstattes af en ny adgang fra syd.

Indkørsel til kundeparkeringspladser fra Geels Plads opretholdes uændret, mens tilkørsel til den nuværende garagegård fra Geels Plads nedlægges. Den eksisterende parkeringsplads omdisponeres, idet garagebygningen nedrives og erstattes af parkeringspladser og den nye adgang til torvearealet fra syd. En del af parkeringsarealet forudsættes som hidtil placeret på areal ejet af henholdsvis Banestyrelsen og Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres 1 p-plads pr. 35 m² butiksareal og 1 p-plads pr. 50 m² kontor og liberale erhverv. Med udvidelse af butiksarealet bliver behovet for p-pladser i alt 115.

Den eksisterende sti vest for parkeringspladsen og parallelt med jernbanen er etableret som en

alternativ færdselsmulighed for skolebørn, så konflikten med varetilkørsel til supermarkedet kan undgås. Stien opretholdes og forbindes mod nord med fortovet langs Frederiksdalsvej. Mod syd vil der være mulighed for en forbindelse med det kommende skateranlæg vest for Virumhallerne.

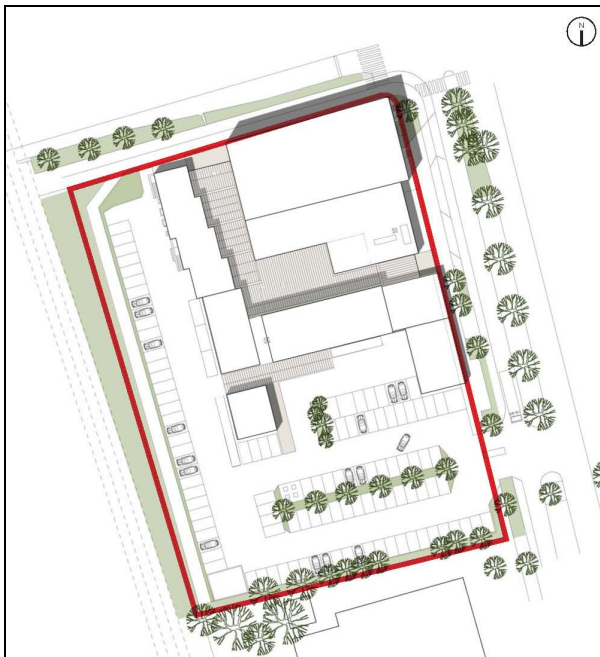
Bebyggelsens omfang og placering

Den eksisterende bebyggelse har et etageareal på ca. 4.300 m², mens nybyggeriet omfatter ca. 700 m² etageareal, i alt et fremtidigt etageareal på ca. 5.000 m².

Bebyggelsen er placeret inden for kommuneplanens rammeområde 4.1.02, der har et samlet grundareal på 14.751 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 90 for området under ét.

Udover den eksisterende bebyggelse på 4.261 m² rummer rammeområdet Virumhallerne med et etageareal på i alt 5.088 m². Det samlede etageareal inden for rammeområdet udgør således 9.349 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 63. Med en forøgelse af etagearealet med ca. 700 m² bliver den fremtidige bebyggelsesprocent ca. 68 for rammeområdet under ét.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny bebyggelse inden for de fastlagte byggefeltter som vist på bilag 2. Nybyggeriet opføres i 1 etage i form af en tilbygning til supermarkedet, etablering af glasoverdækning af torvearealet samt etablering af nyt butiksareal ved inddragelse af eksisterende portarealer. Garagebygningen nedrives, og gennem den eksisterende butiksbebyggelse etableres der en ny port til torvearealet fra syd. Den tidligere værkstedsbygning mod sydvest ombygges til flaskecentral. Desuden etableres i forbindelse med den nye port en fritstående, let overdækning af indkøbsvogne.



Oversigtsplan (illustrationsskitse: Arkitema)

Butiksarealer

Det samlede butiksareal (butiksareal inkl. butiks-lager, ekskl. personalerum) udgør i dag 4.275 m² brutto. Ombygningen øger butiksarealet med 215 m² til i alt 4.490 m² brutto. Det samlede areal til kontor og liberale erhverv m.v. udgør i dag 988 m² brutto, og dette areal ændres ikke.

Det samlede butiksareal udgør i dag 4.275 m² brutto, hvoraf den største dagligvarebutik udgør 2.633 m². I den fremtidige situation udskilles 303 m² kælderareal fra de 2.633 m² som en selvstændig butik. Med udvidelse af dagligvarebutikken og overdækning/ indhegning af en del af vareindleveringsområdet samt inddragelse af eksisterende bygningsareal til flaskecentral øges dagligvarebutikkens areal med 170 m² til i alt 2.500 m². Grænsen på 2.500 m² for den maksimale størrelse af dagligvarebutikker er dermed overholdt.

Det øvrige butiksareal udgør i dag 1.642 m² fordelt på en række butikker. Ved inddragelse af en portåbning til butik øges arealet med 45 m² til i alt 1.687 m². Ingen af butikkerne overskrider den maksimale grænse på 500 m² for størrelsen af udvalgvarebutikker.

Den samlede ramme for Virum lokalcenter er på 8.000 m² detailhandelsareal. Med den beskudne udvidelse (215 m²) af butiksarealet på Geels Plads holder man sig under de 8.000 m².

Bebyggelsens ydre fremtræden

Nybyggeriet til butikker fremstår som den eksisterende bebyggelse med fladt tag og pudsede/vandskurede facader med butiksrunder. Når den samlede ombygning og istandsættelse er gennemført, vil hele bygningskomplekset fremstå med den samme, lyse farve.



Det overdækkede torveareal set mod Frederiksdalsvej (illustrationsskitse: Arkitema).

Glasoverdækning af torvearealet fremstår som en shedtags-konstruktion, der følger takten i den eksisterende bebyggelse. Konstruktionen hviler dels på eksisterende bygninger, dels på nye søjler og dragere i stål. Mellem glasoverdækningen og butiksbebyggelsen i 1 etage indsættes et vinduesbånd. Mod Frederiksdalsvej og Geels Plads afsluttes glasoverdækningen med høje glaspartier, som markerer indgangen til butiktorget. Hele den nye konstruktion fremstår hvid og udgør et let og luftigt arkitektonisk element, der binder de eksisterende bygninger sammen til en ny helhed. Se bilag 3, 4 og 5.

Overdækning af indkøbsvogne sker med en åben og let, hvid stålkonstruktion dækket af et glastag.



Indgang til den nye glasoverdækning set fra Frederiksdalsvej (illustrationsskitse: Arkitema).



Indgang til den nye glasoverdækning set fra Geels Plads. Den eksisterende læsserampe er skjult bag skydelågerne (illustrationsskitse: Arkitema).

Ubebyggede arealer

Det overdækkede torveareal er som i dag terrasseret ud mod Frederiksdalsvej. Den nye belægning på arealet fremstår som glittet beton opdelt af mindre flader i træ. Betonbelægningen strækker sig ud til bagkant af eksisterende fortov og ud gennem den nye port mod syd, gennem det overdækkede areal til indkøbsvogne og videre ud til parkeringspladsen. Den nye belægning strækker sig ved alle tre indgange til torvearealet ud mod omgivelserne og virker som en invitation til at gå inden for i det nye byrum.

De nye parkeringsarealer er belagt med asfalt som de eksisterende parkeringspladser.

Arealet for tilkørsel af varer bibeholdes uændret, men den del af den eksisterende læsserampe, der ligger op ad indgangen fra Geels Plads overdækkes og afskærms mod indblik med lyse skydelåger med udfyldning af trådgitter eller strækmetal.

Den eksisterende hæk- og træbeplantning bevares og suppleres med ny beplantning i forbindelse med de nye parkeringspladser.

Den offentlige sti vest for parkeringspladsen føres frem til fortov langs Frederiksdalsvej.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal omlægning af parkeringsplads som vist på bilag 3 være etableret, og adgangsarealer skal være retableret.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den offentlige stiforbindelse langs jernbanen være ført frem til Frederiksdalsvej.

Ophævelse af lokalplaner/ byplanvedtægt

Området er omfattet af "Lokalplan 145 for centerbebyggelsen på Geels Plads i Virum Stationscenter". Med den endelige vedtagelse af lokalplan 225 ophæves lokalplan 145.

Servitutter

Der er tinglyst 4 servitutter på ejendommene inden for lokalplanområdet. Heraf er 2 tilstandsservitutter. Når lokalplanen efter endelig vedtagelse tinglyses vil følgende servitutter blive aflyst:

Servitut af 29.08.1956: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 26.01.1973: Dokument om fælles gård, opholdsareal m.v.

En servitut er en rettighed over fast ejendom. Der skelnes mellem privatretlige og offentlige servitutter, og mellem tilstandsservitutter og rådighedsservitutter. En tilstandsservitut giver de påtaleberettigede (rettighedsindehaverne) ret til at kræve en bestemt tilstand på en ejendom opretholdt. En rådighedsservitut giver de påtaleberettigede ret til en nærmere bestemt rådighed over ejendommen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv – Fingerplan 2007

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

Landsplandirektiv – for detailhandel i hovedstadsområdet

Landsplandirektivet udpeger området omkring Virum Station som bymidte, hvor kommunen fastsætter det maksimale etageareal til detailhandel. I det følgende afsnit er redegjort for de gældende bestemmelser for detailhandel.

Kommuneplanen

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

Lokalplanområdet er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

4.1.02 Geels Plads

Området er udlagt til centerområde (bydelscenter). Bebyggelsesprocenten er 90 for rammeområdet under ét. Det maksimale antal etager er sat til 3.

Anvendelse

Rammeområdet er beliggende i Virum bydel og udgør en del af et stort lokalcenter: et område med butikker og andre centerlignende funktioner. Anvendes til detailhandel, anden publikumsorienteret service, boliger, kontor, liberalt erhverv samt offentlige formål.

Detailhandel: dagligvarer, tekstil og beklædning og øvrige udvalgsvarer.

Anden publikumsorienteret service: håndværkspræget detailhandel (frisør, selvbetjeningsvaske-ri og lign.) anden detailhandelslignende funktion (apotek, bank og lign.), hotel, restaurant og forlystelser.

Liberalt erhverv: klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisor, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (ingeniør, arkitekt, reklamebureau og lign.).

Offentlige formål: offentlig administration, offentlig service (kommunal og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre) og fritidsformål (idrætsanlæg, parker, kolonihaver, legepladser og andre fritidsformål).

Områdets anvendelse

Området er et stationsnært kerneområde omfattet af bestemmelserne i det til enhver tid gældende landsplandirektiv for hovedstadens planlægning. På vedtagelsestidspunktet gælder bestemmelserne i Fingerplan 2007.

Det samlede etageareal til detailhandel inden for Lokalcenter i Virum må ikke overstige 8.000 m². De maksimale butiksstørrelser for dagligvarebutikker er 2.500 m² og for udvalgsvarebutikker 500 m². Der må ikke nedlægges detailhandelsareal uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der må ikke opføres eller indrettes bygninger til spillehal med gevinstgivende spilleautomater, indskudsbod, kasino eller lignende.

Bebyggelsens omfang

Stueetagen reserveres til detailhandel og anden publikumsorienteret service. Øvrige etager reserveres til kontor og liberalt erhverv.

Trafik

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

Bilparkering: Udvalgs- og dagligvarebutikker: 1 p-plads pr. 35 m² etageareal. Kontor: 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Cykelparkering: Dagligvarebutikker: 1 cykel-p-plads pr. 30 m² etageareal. Udvalgsvarebutikker: 1 cykel-p-plads pr. 40 m² etageareal. Kontor og liberalt erhverv: 1 cykel-p-plads pr. 40 m² etageareal.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

Rammerne kan ses i deres helhed på:

www.kommuneplan.ltk.dk

Restrummelighed

Rammeområde 4.1.02 har et samlet areal på 14.751 m², og med en bebyggelsesprocent på 90 kan der etableres op til 13.276 m² etageareal.

Lokalplanen fastlægger at der inden for lokalplanområdet del af rammeområdet kan etableres op til 5.000 m² etageareal. Inden for resten af rammeområdet (den sydlige del) kan der således i alt etableres 8.276 m² etageareal. Den eksisterende bebyggelse på den sydlige del udgør i dag 5.088 m² etageareal, dvs. at der her er en restrummelighed på 3.188 m² etageareal.

Lokalcenter Virum omfatter butikkerne på Geels Plads, på Virum Torv og ved stationen. I kommuneplanen oplyses det, at der er en ramme for detailhandelsarealet på ca. 8.000 m² og med udvidelsen på Geels Plads holder man sig inden for denne ramme.

Skolevejsredegørelsen 2010-2013

Redegørelsen omtaler problemer med varelevering til supermarkedet om morgenen i forhold til skolebørn på vej til Fuglsangårdsskolen mellem 7.30 og 8.15. Der findes dog en direkte aftale mellem supermarkedet og Fuglsangårdsskolen om at undlade levering af varer i dette tidsrum. Denne aftale gælder ikke for de øvrige butikkers tilkørsel af varer, men omfanget af den øvrige varetilkørsel er begrænset. Forvaltningen støtter en benyttelse af den eksisterende sti langs banen og butikscenterets parkeringsplads. Den fortsatte benyttelse af denne sti, der ligger på Banestyrelsens areal, afhænger af om en udvidelse af S-banen til Hillerød inddrager stiaarealet og en del af parkeringspladsen til anlæg af nye spor.

Stationsnærhed

Lokalplanområdet udgør en del af Lokalcenter Virum og er beliggende stationsnært, dvs. indenfor en radius af 500 m fra Virum Station.

Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Udvidelse af jernbanen

Lokalplanen omfatter en del af Banedanmarks areal. Dette areal benyttes i dag til offentlig sti, og en del af parkeringsarealet er placeret på arealet. Benyttelse af arealet er reguleret af en lejeaftale med BaneDanmark.

Banedanmark arbejder med planer for en udbygning af S-banen Hellerup-Holte. Der arbejdes med en række alternative udbygningsforslag med anlæg af 1 eller 2 ekstra spor på visse strækninger. Om disse planer kommer til at berøre lokalplanområdet er ikke afklaret.

Hvis Banedanmarks planer om sporudvidelse realiseres inden for lokalplanområdet, betyder det, at en del af lokalplanens parkeringspladser bortfalder. Disse parkeringspladser skal i så fald etableres andetsteds i nærheden af butikkerne, evt. i form af parkering i konstruktion (P-hus eller kælder).

Lokalplanens påvirkning på bymiljøet

Der er tale om en mindre udvidelse af butiksarealet på ca. 200 m² samt en overdækning af det eksisterende torveareal. Desuden fjernes den eksisterende garagebygning, der erstattes af nye parkeringspladser på terræn.

Det vurderes, at ombygningen af de eksisterende bygninger, det supplerende butiksareal og ikke mindst overdækningen af torvearealet vil medvirke til at fastholde og forbedre dagligvareforsyningen i lokalområdet.

Det vurderes endvidere, at trafikken til området ikke øges væsentligt, men at det øgede antal kundeparkeringspladser og den direkte adgang fra parkeringspladser til torvearealet vil give en smidigere trafikafvikling. Antallet af indkørsler fra Geels Plads reduceres til én, idet den eksisterende indkørsel til garagegården nedlægges.

Varetilkørsel sker uændret fra Geels Plads til den eksisterende læsserampe. Når læsserampen ikke er i brug, skjules denne bag skydedøre. Ombygningen betyder, at det samlede bygningsanlæg vil komme til at fremstå mere som en markant, arkitektonisk helhed. Det vurderes at ombygningen vil medvirke til en højnelse af bymiljøet i lokalområdet.

Miljøvurdering

Lyngby Taarbæk Kommune har foretaget en screening i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at der ingen væsentlige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Museumsloven

Det forventes ikke, at der er arkæologiske interesser i området. Skulle der findes fortidsminder under et jordarbejde inden for lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal standses, i det omfang det berører fortidsminder, og det påhviler bygherren at anmelde fundet til Kroppedal Museum.

Varmeplan

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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Tag- og overfladevand tilstræbes afledt til faskiner på egen grund eller til bassinledning på egen grund, hvor det er teknisk muligt og miljømæssigt forsvarligt.

Støjforhold m.v.

Lokalplanområdet er påvirket af støj fra jernbanen og omgivende veje. Bebyggelsen skal udføres og indrettes, så brugerne i videst muligt omfang skærmes mod støj og anden forurening.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN NR. 225 for Lokalcenter på Geels Plads

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009, fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Formål:

at etablere et overdækket byrum på det eksisterende torveareal

at udvide butiksarealet i begrænset omfang

at fastholde den eksisterende beplantning og etablere ny beplantning

at sikre at nybyggeriets arkitektoniske udtryk understøtter den eksisterende bebyggelses karakter

2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matr.nre: 7ef, 7eu, 7ev og del af 7ez og del af 134, alle af Virum By, Virum samt alle parceller, der efter 1. juli 2010 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

3 Områdets anvendelse

3.1 Området opdeles i delområderne A, B, C, D og E.

3.2 Delområde A må kun anvendes til centerformål, dagligvarebutikker.

3.3 Delområde B må kun anvendes til centerformål, detailhandel, anden publikumsorienteret service, offentlig service, kontor og liberale erhverv. Stueetagen må dog ikke anvendes til kontor og liberale erhverv.

3.4 Delområde C må kun anvendes til offentligt tilgængeligt, overdækket torveareal. Permanent udstilling af varer må ikke finde sted. Ikke permanent udstilling af varer må ikke finde sted, medmindre der opnås særlig tilladelse efter bygge-loven og beredskabsloven.

3.5 Delområde D må kun anvendes til offentligt tilgængelig parkeringsplads, servicevej og offentligt stianlæg. Der må endvidere etableres indhegnet containergård.

3.6 Delområde E må kun anvendes til offentligt tilgængeligt, overdækket areal for henstilling af indkøbsvogne.

3.7 Inden for lokalplanområdet kan der indrettes transformerstationer og lignende tekniske anlæg.

4 Udstykninger og sammenlægninger

4.1 Der må ikke foretages udstykninger, der efter kommunalbestyrelsens skøn er uforenelige med lokalplanens formål.

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

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang til området må kun ske fra Geels Plads, i princippet som vist på bilag 2.

5.2 Den nord-sydgående offentlige stiforbindelse langs jernbanen skal opretholdes i en bredde på minimum 2,0 m og forlænges mod nord til Frederiksdalsvej som vist på bilag 2. Stiforbindelsen kan forlænges mod syd.

5.3 Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 35 m² etageareal til butiksformål og 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til kontorer og liberale erhverv. Antallet af handicap-parkeringspladser skal udgøre 1 stk. pr. påbegyndt 50 parkeringspladser.

5.4 Parkeringspladserne skal etableres på terrænen inden for delområde D, som vist på bilag 3.

5.5 Der skal etableres cykelparkeringspladser svarende til 1 plads pr. 30 m² etageareal til dagligvarebutik og 1 plads pr. 40 m² etageareal til udvalgsvarebutik, kontor og liberale erhverv. Cykelparkeringspladserne skal etableres som vist på bilag 3.

5.6 Køretøjer på mere end 3.500 kg (egenvægt) må ikke parkeres inden for området. Dette gælder dog ikke for af- og pålæsning af varer.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Inden for lokalplanområdet må det samlede bruttoetageareal være højst 5.000 m².

NOTE:

Opmålt i henhold til BR10.

6.2 Inden for lokalplanområdet må det samlede bruttoetageareal anvendt til butiksmål være højst 4.500 m².

NOTE:

Opmålt i henhold til Miljøministeriets Vejledning om detailhandelsplanlægning, maj 2010.

6.3 Bruttoetageareal for den enkelte dagligvarebutik må være højst 2.500 m². Bruttoetageareal for den enkelte udvalgsvarebutik må være højst 500 m².

NOTE:

Bruttoetagearealerne opmåles i henhold til Miljøministeriets Vejledning om detailhandelsplanlægning, maj 2010.

6.4 Ny bebyggelse skal etableres inden for de byggefelter, som er vist på bilag 2. Inden for delområde B kan der dog etableres udhæng, der overskrider byggefeltets grænse mod Geels Plads med højst 1,5 m.

6.5 Inden for delområde A må ny bebyggelse opføres med højst 3 etager mod Frederiksdalsvej, og højden må være højst kote 39,10, målt efter system ETRS89. Mod torvearealet må ny bebyggelse kun opføres i 1 etage, og højden må være højst kote 33,85, målt efter system ETRS89.

6.6 Inden for delområde B kan der kun tillades mindre ombygninger, herunder etablering af ny portgennemgang til det overdækkede torveareal samt inddragelse af eksisterende portgennemgange til butiksareal.

6.7 Inden for delområde C må ny bebyggelse kun opføres som en glasoverdækning af torvearealet, og højden må være højst kote 36,00, målt efter system ETRS89. Facadehøjden mod Frederiksdalsvej og Geels Plads må dog højst være kote 34,80, målt efter system ETRS89.

6.8 Inden for delområde D må der ikke etableres bygninger eller andre anlæg, bortset fra mindre anlæg, såsom containergård. Containergården må have et areal på op til 60 m² og hegn omkring containergården må have en højde på højst 2,5 m.

6.9 Inden for delområde E må ny bebyggelse kun opføres som en glasoverdækning af indkøbsvogne, og højden må være højst kote 32,00, målt efter system ETRS89.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Bebyggelsens facader skal fremstå som vandskuret eller pudset murværk. Sokler skal have en højde, som flugter med eksisterende sokler. Nye vinduespartier skal flugte med eksisterende vinduespartier. Tilsammen skal vindues- og dørpartier mod torvearealet udgøre mindst 50 % af facadelængden den samlede facadelængde mod torvearealet.

7.2 Bebyggelsens facader skal fremstå med lys gul/ beige farve, NCS S 1005-Y20R. Indenfor delområde B kan den del af bebyggelsen, som er højere end 1 etage, fremstå med en lysere farve. Sokler skal fremstå med grå farve, NCS S 6500-N.

7.3 Udvendige vinduespartier skal fremstå med træ- eller metalprofiler. Udvendige døre og dørpartier skal fremstå i metalprofiler.

7.4 Overdækning af torvearealet og arealet for indkøbsvogne skal fremstå med bærende stålkonstruktion og en glasoverdækning i metalprofiler, som vist på bilag 4 og 5. Begge konstruktioner skal fremstå med hvid farve.

7.5 Indgangspartier til torvearealet skal bestå af glaspartier i metalprofiler, der fremstår med hvid farve.

7.6 Vinduer må ikke tilklæbes med plastic eller reklamer.

7.7 Skydelåger foran læsserampe skal fremstå med metalrammer med udfyldning af trådgitter eller strækmetal. Skydelågerne skal fremstå med lys farve.

7.8 Hegn omkring containergård skal være tæt og fremstå med lodret bræddebeklædning i grå farve.

7.9 Tage skal fremstå med sort tagpap.

8 Skiltning

8.1 Inden for delområde A må skiltning på facader kun indeholde butiksnavn og logo. På hver facade må der kun være ét skilt med en størrelse på højst 100x150 cm. Mod det overdækkede torveareal må skiltning kun ske i et vandret bånd over butikkernes vinduesareal. Skiltningen må have en højde på højst 30 cm.

8.2 Inden for delområde B må skiltning mod Geels Plads og det overdækkede torveareal kun ske i et vandret bånd over butikkernes vinduesareal. Skiltningen må have en højde på højst 30 cm.

8.3 Indgangene fra Frederiksdalsvej og fra Geels Plads kan fremstå med en særlig skiltning på glaspartierne. Denne skiltning skal udføres som løse bogstaver med en højde på højst 40 cm. Indgangen fra parkeringspladsen kan også fremstå med en særlig skiltning med løse bogstaver med en højde på højst 40 cm.

8.4 Udover de under pkt. 8.1, 8.2 og 8.3 nævnte skilte og udover almindelige navneskilte må der ikke opsættes andre skilte, bannere eller reklameflag på bebyggelsen eller på terræn.

9 Ubebyggede arealer

9.1 Den eksisterende beplantning skal bibeholdes, bortset fra beplantningen langs sydsiden af garagebygningen, som kan fjernes.

9.2 Inden for delområde C skal belægningen være ensartet og føres frem til bagkant af fortovet og gennem port frem til parkeringspladsen, som vist på bilag 3. Belægningen skal fremstå i glittet beton eller lignende med mindre partier i afvigende, fast materiale, f.eks. træbelægning.

9.3 De ubebyggede arealers udformning og indretning, herunder beplantning, belægning, bil- og cykelparkering, skal udføres som vist på bilag 3.

9.4 Permanent udstilling af varer må ikke finde sted. Ikke permanent udstilling af varer må ikke finde sted, medmindre der opnås særlig tilladelse efter byggeloven og beredskabsloven.

10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret nye adgangsarealer, belægninger, bil- og cykelparkeringspladser og beplantning, som angivet i pkt. 9.3.

10.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den offentlige stiforbindelse langs jernbanen være ført frem til Frederiksdalsvej.

11 Ophævelse af lokalplan

11.1 Lokalplan 145 for centerbebyggelsen på Geels Plads i Virum Stationscenter ophæves og erstattes af bestemmelserne i lokalplan 225.

12 Aflysning af servitutter

12.1 Følgende servitutter/ servitutbestemmelser aflyses:

Servitut af 29.08.1956: Dokument om bebyggelse, benyttelse m.v.

Servitut af 26.01.1973: Dokument om fælles gård, opholdsareal m.v.

13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

13.1.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

NOTE:

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

13.1.6 Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

13.2 Lokalplanforslaget

13.2.1 Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er xxxxx.

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

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

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

.

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 27. september 2010.



MATRIKELKORT

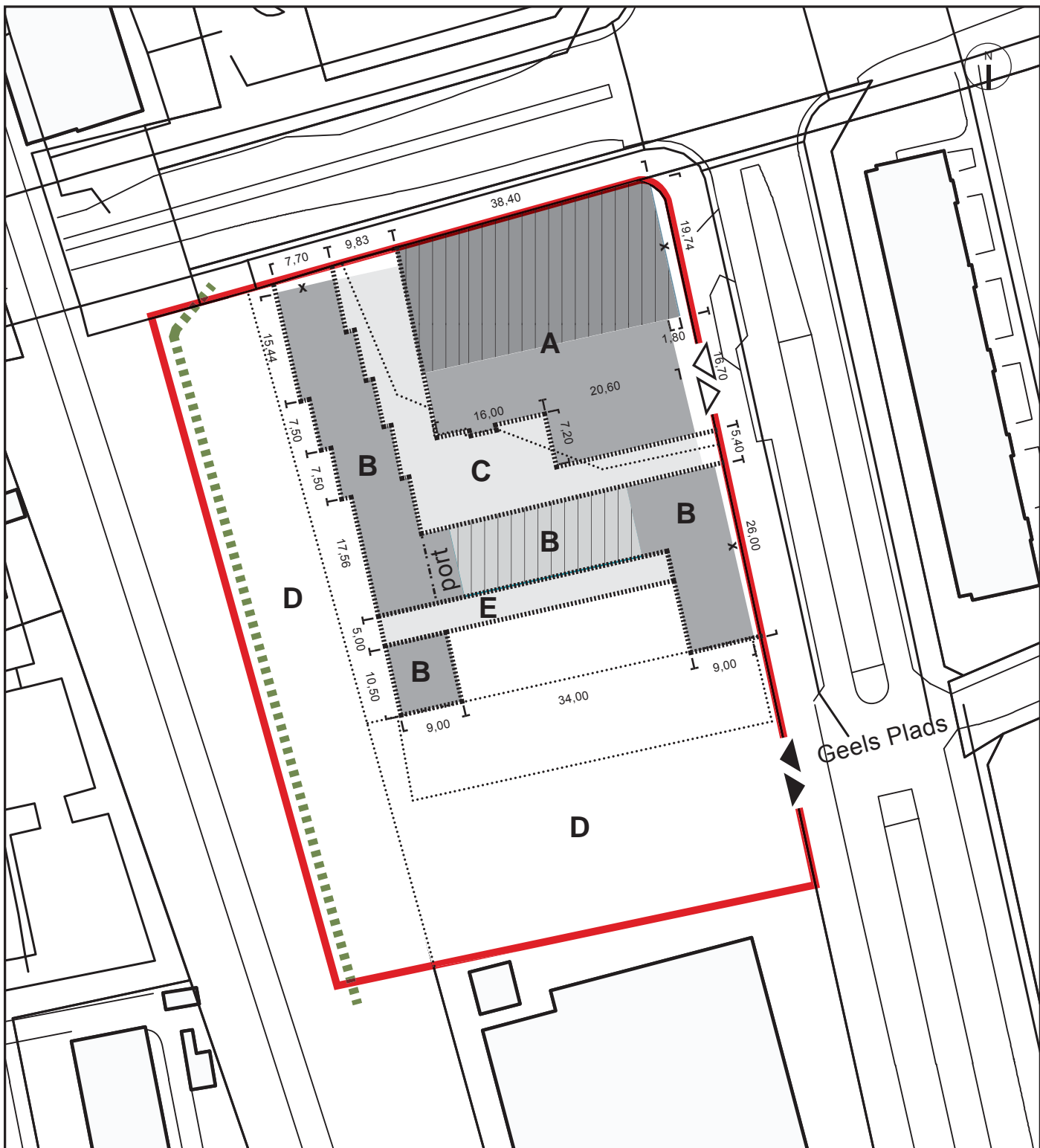
MÅL 1: 1000 10m 100m

Lokalplangrænse

LOKALPLAN

225

BILAG 1



x Eksisterende facadef ugt

AREALANVENDELSE

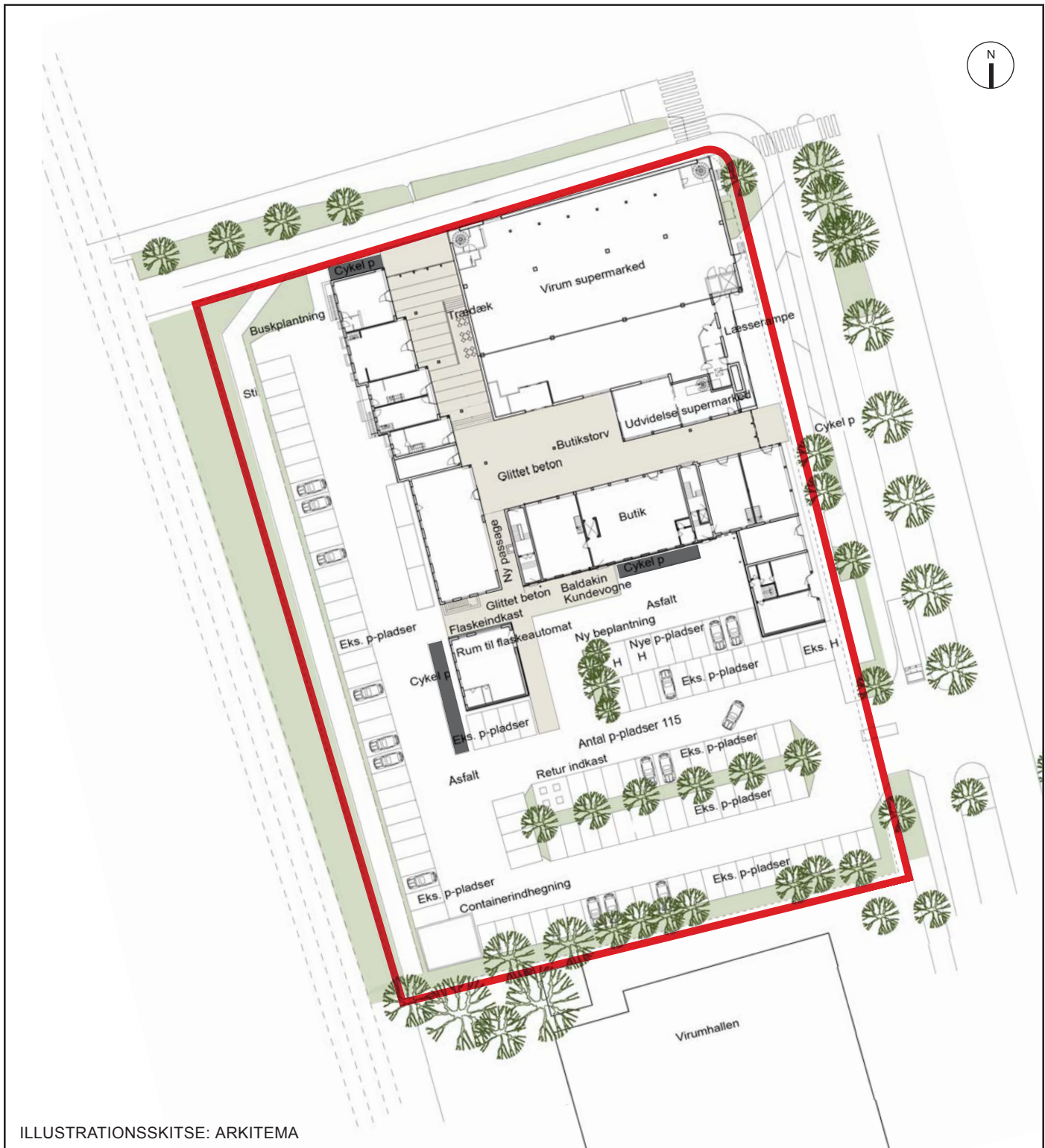
MÅL 1: 800 8m 80m

- | | | |
|--|------------------------------------|---|
| — Lokalplangrænse | Kørsel til parkering | Byggefelt, 2 etager (3 etager mod Frederiksdalsvej) |
| Stiforbindelse | Glasoverdækning, Byggefelt 1 etage | Eksisterende bebyggelse, 4 etager |
| Grænse for delområder | Byggefelt, 1 etage | Matrikelskel |
| Varetilkørsel | | |

LOKALPLAN

225

BILAG 2



ILLUSTRATIONSSKITSE: ARKITEMA

UBEBYGGEDE AREALER



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

LOKALPLAN

225

BILAG 3



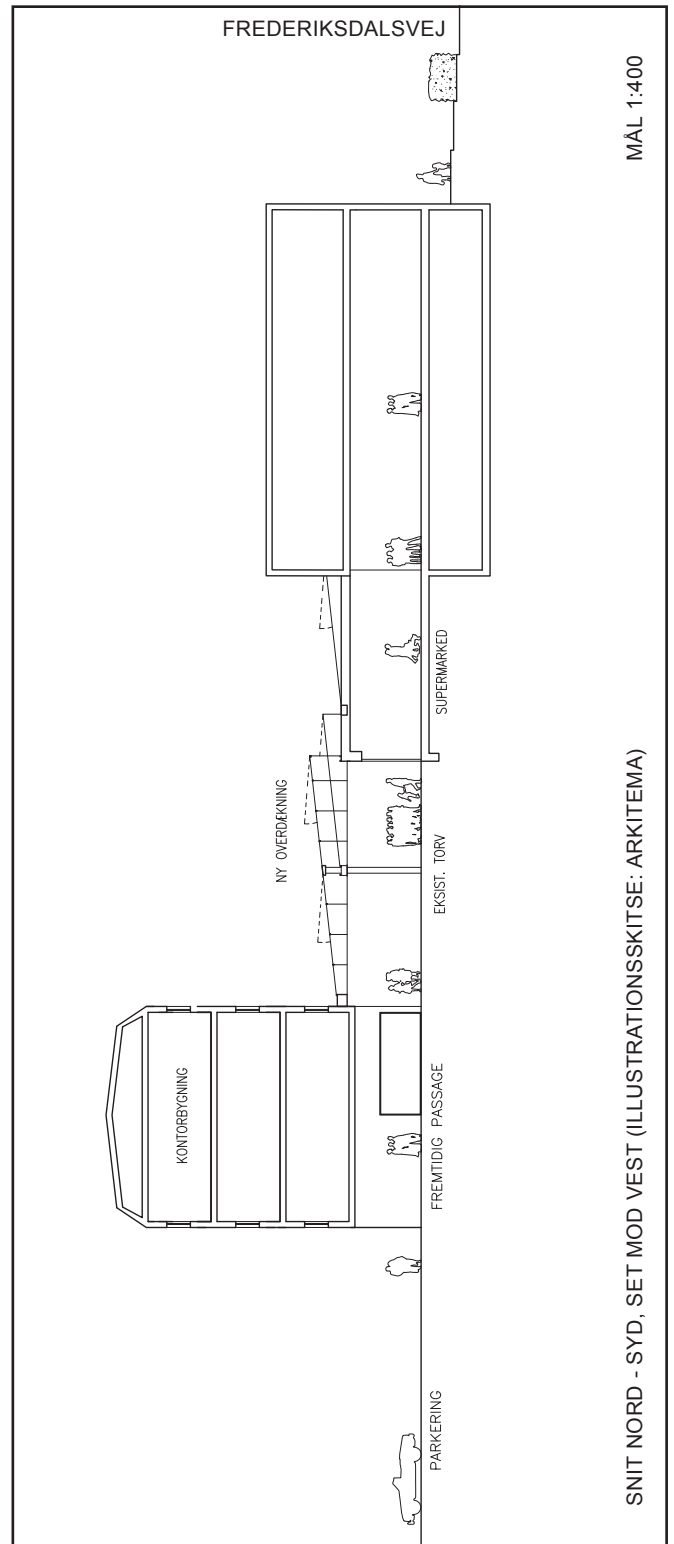
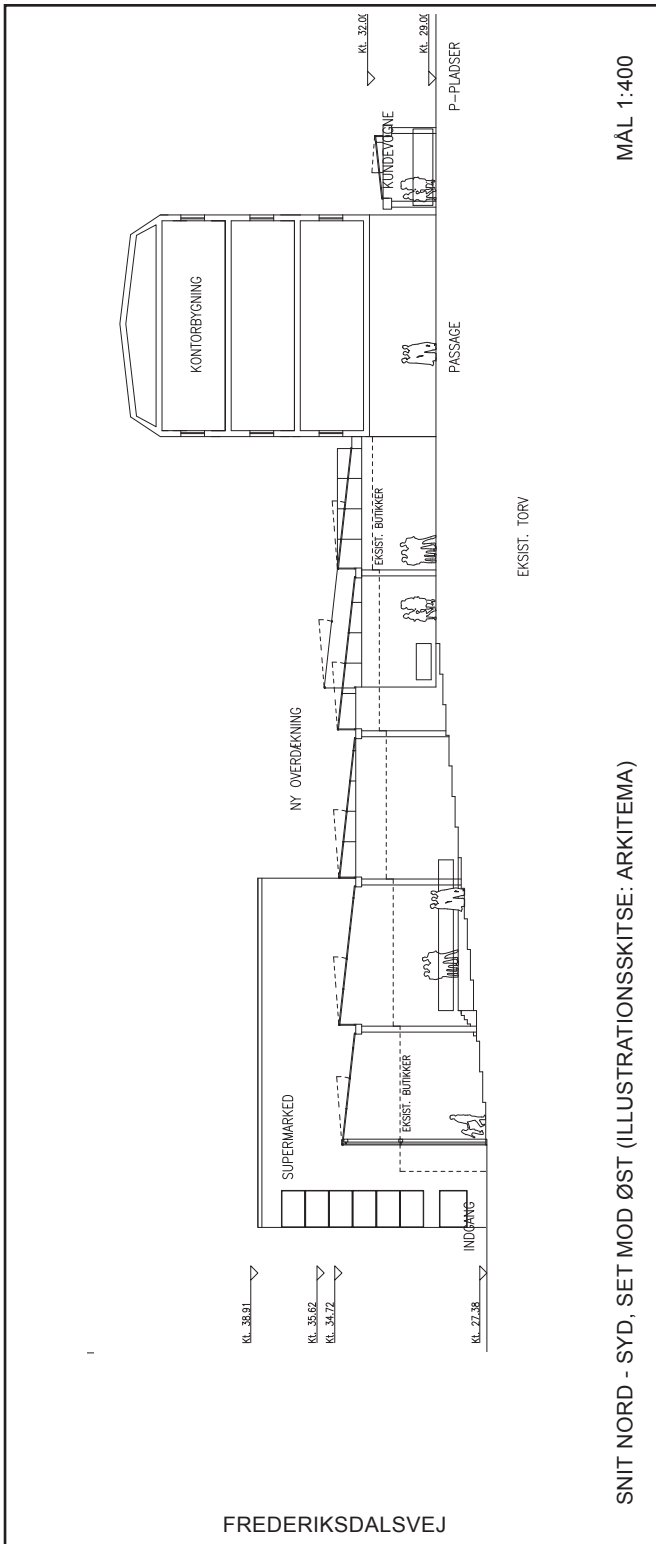
ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1: 800 

 Lokalplangrænse

LOKALPLAN
225

BILAG 4



SNIT I BEBYGGELSEN

MÅL 1: 400



LOKALPLAN

225

BILAG 5

LOKALPLAN

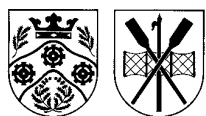
225

FORSLAG

LOKALPLAN

226 TAARBÆK STRANDVEJ 69

FORSLAG



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan	1
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens bestemmelser	11
Lokalplanens retsvirkninger	12

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

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

Hvordan er fremgangsmåden?

Når kommunalbestyrelsen har vedtaget et lokalplanforslag, fremlægges det offentligt i mindst 8 uger. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanforslagets retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

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

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

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter ejendommen Taarbæk Strandvej nr. 69. Ejendommen består af i alt 5 bygninger, som rummer dels boliger, dels stald og garage til kapervogne. Lokalplanen giver mulighed for at bygningerne kan erstattes med nye bygninger i 2 etager med plads til i alt 6 boliger.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk hvorfra den også kan printes ud. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Teknisk Forvaltning, arkitekt Eva-Louisa Wenzel, tlf. 45 97 36 11.

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

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

Hvis De har bemærkninger til forslaget – såvel positive som negative – eller hvis De har ændringsforslag, kan De skrive eller maile til Kommunalbestyrelsen inden den 9. december 2010

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk





Garagebygningen set fra Taarbæk Strandvej.

Den lave garagebygning mod Taarbæk Strandvej er opført i 1880 og fungerer som garage for flere kapervogne. Den har tidligere været benyttet som stald. Bygningen er registreret med middelbevaringsværdi 5 i Kulturarvsstyrelsens FBB database over bevaringsværdige bygninger. Lokalplanen giver mulighed for, at den kan nedrives.



Dyrlægegården set fra Taarbæk Strandvej. I forgrunden ses garagen.

“Dyrlægegården”, er en to - etagers bygning med to boliger. Bygningen er opført i 1880. Den er i gule teglsten og taget er beklædt med tagpap. Bygningen er registreret med middelbevaringsværdi 5. Bygningen tillades nedrevet.



Til venstre ses den 1½ etages boligbygning med bindingsværk. Der er én bolig i bygningen. Ved siden af er den lave tilbygning, som rummer opstaldning. I forgrunden ses nogle af de kapervogne, som normalt står i garageanlægget.

Nord for “Dyrlægegården” er en mindre 1½ etages bygning i bindingsværk, hvor tavlene er gulpudsede. På taget er der lagt eternit. Huset rummer én bolig og er opført i 1880. I tilknytning til huset er opført en lav staldbygning. Bygningerne er registreret med middelbevaringsværdi 5. Begge bygninger tillades nedrevet i denne lokalplan.



Staldbygningen i 1½ etage forudsættes nedrevet.

I tilknytning til den lave staldbygning er en større staldbygning, opført i 1880, som fremstår i bindingsværk med gulpudsede tavler. På taget er lagt rødt tegltag. Bygningen er registreret med middelbevaringsværdi 5. Bygningen tillades nedrevet.



Grunden er skrånende ca. 3 m fra det nordvestlige hjørne ned mod bebyggelsen. En del af dette areal bevares som fælles haveareal.

Grunden som bygningerne ligger på hæver sig i det nordvestlige hjørne, ligesom grunden i det hele taget ligger noget lavere end de bagvedliggende ejendomme. Det formodes, at der på et tidligere tidspunkt er sket en afgravning af grunden for at gøre den fladere og mere bebyggelig.



Eksisterende haveareal. I baggrunden ses naboen mod øst; Taarbæk Strandvej 73.

Området anvendes i dag både som bolig, opstaldning af heste og opbevaring af kapervogne. Kapervognskørsel var populært i 1800-tallet og fungerede som den tids "taxakørsel". Fra Trianglen på Østerbro var der f.eks. fast kørsel til Dyrehaven. Ved åbningen af Klampenborgbanen i 1863 kom der et mere behageligt alternativ til de åbne og bumpende kapervogne. I dag benyttes kapervognene til mindre udflugter i Dyrehaven

og giver en nostalgisk og karakteristisk stemning i miljøet omkring Dyrehaven og Taarbæk.



Gammelt billede visende kapervogn på vej gennem Skovshoved.

Lidt om Taarbæk

Taarbæk er grundlagt omkring en lille bæk med udløb i Øresund. I 1600 – tallet lå her blot en håndfuld huse, hvis beboere drev fiskeri som erhverv. En egentlig havn var der ikke tale om. Fiskerne trak blot deres både op på stranden. Ved folketællingen i 1787 blev Taarbæks befolkning opgjort til 35 husstande, hvoraf de 21 var fiskere. Til sammenligning kan nævnes, at der i dag bor ca. 1.600 personer.

Taarbæk fik endelig en havn ca. 1864, da en stormflod nær havde skyllet flere huse ud i havet, men også i nyere tid er de kystnære ejendomme udsat for oversvømmelser. I dag er havnen stadig det naturlige centrum i Taarbæk, også selvom den mest rummer sejlbåde foruden enkelte fritidsfiskere.

I slutningen af 1800 – tallet blev det moderne at "ligge på landet", og taarbækkerne så muligheder i det nye marked. En række tilbygninger, udbygninger og nyindretninger gav plads til sommergæsterne og lagde grunden til det labyrintiske og hyggelige bybillede, vi kan se i dag.



En del af kyststrækningen i Taarbæk.

Taarbæks karakteristika

Bebyggelsen i Taarbæk ligger som en lang bræmme langs Øresundskysten. Mod vest er den afgrænset af Jægersborg Dyrehave, mod nord af den grønne kyststrækning, Springforbi, mod syd af Bellevue og Gentofte kommune og mod øst af Øresund.

Terrænet stiger med 7,50 m fra kysten og op til Strandvejen i øst, hvor der er en god udsigt til havet. Byen bindes sammen af Taarbæk Strandvej, og rummer i det hele taget en meget varieret bebyggelse; lige fra funktionalistisk prægede etageboliger, enkelte hvide palæer og en meget karakteristisk boligmasse af små, sammenbyggede fiskerlejhuse, der er koncentreret langs den sydøstlige del af Taarbæk.

Taarbæk Skole troner med sine høje gavle over havnen og Øresund, mens Taarbæk Kirke gemmer sig i den grønne Dyrehave. Flere steder giver små "slipper" mulighed for at ane Øresund gennem den tætte bebyggelse.

På grund af byens mangfoldighed, dens tætte struktur og dens historie, som stadig kan aflæses i bygningerne og havnen, er Taarbæk et helt specielt sted langs Øresundskysten. Byen er et yndet udflugtsmål, da den har bevaret sin oprindelige charme, og også er beliggende ved den storslåede Dyrehave og det friske hav.



Taarbæk set fra kysten. Byens brogethed anes fra vandsiden.



Søvej. En meget tæt og høj bebyggelse med en sti ned mod vandet.



Et pudsigt sammenstød af nyere etagebyggeri mod "lilleput"-husene. Her Taarbæk Strandvej 83 - 89.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

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

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter matr. nr. 27 a Taarbæk By, Taarbæk, jf. kortbilag 1.

Områdets anvendelse

Området må kun benyttes til helårsboliger. Der gives mulighed for at opføre i alt 6 boliger. Boligerne skal placeres inden for byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4, som er vist på kortbilag 2. Der må desuden indrettes carporte og opbevaringsrum til renovation og cykler mv. Dette skal opføres inden for byggefelt B, som er vist på kortbilag 2.

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

Udstykninger og sammenlægninger

Området kan udstykkes i matrikler på under 300 m². I forbindelse med udstykningen skal der oprettes en grundejerforening, der varetager blandt andet fællesarealerne.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Der skal etableres vejadgang til området fra Taarbæk Strandvej langs det sydlige matrikelskel, som vist på kortbilag 2 og 3. Der skal etableres en stiforbindelse til områdets boliger og renovationsarealer fra Taarbæk Strandvej langs det nordlige matrikelskel. Stiforbindelsen er vist på kortbilag 2 og 3.

Der skal etableres parkering svarende til 1,5 plads pr. bolig. Dvs. i alt 9 parkeringspladser hvis alle 6 boliger etableres. Parkeringen skal anlægges inden for byggefelt B, som er vist på kortbilag 2.

Bebyggelsens omfang og placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.

Byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4 må bygges med højst 2 etager, hvor taget er sadeltag med en svag hældning på højst 25°. Bygningernes maksimale højde må ikke overskride 8,5 m. Højden regnes ud fra de niveauplaner, som er fastsat for hvert byggefelt på kortbilag 2. Niveauplanerne er fastsat så der er en let forskydning i højden på ca. 30 cm mellem hver bygningskrop, dvs. fra byggefelt til byggefelt. Herved skabes der en mere varieret bebyggelse og terrænreguleringernes omfang vil blive reduceret.

Mindre bygningsdele, f.eks. skorstene og antenner, kan dog overstige den maksimale bygningshøjde på 8,5 m.

Højden på bebyggelse i byggefelt B må ikke overstige 2,5 m inden for en afstand af 2,5 m fra skel.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens ydre fremtræden skal udføres som vist på illustrationsbilag 4, 5 og 6.

Ny bebyggelse til boliger skal opføres i teglsten, som skal pudses, filtses eller skures. Farverne skal være lys, varm grå eller bakkemørtel. Bakkemørtel giver facaden en varm, gråbrunlig farve, som giver en "levende" facade. Facaderne kan varieres ved at isætte enkelte elementer af træ. Omfanget af træ må dog ikke blive så stort, at facaderne fremstår mere som træ end som teglsten.

For at undgå indbliksgener mod nærmeste nabo på Taarbæk Strandvej 71 må der ikke isættes vinduer i 1. sals højde på østgavlen indenfor byggefelt A3. Undtaget herfor er hjørnevindue i syd-østhjørnet, jf. illustrationsbilag 5, facader mod syd, B-B snit.

Tagene på boligerne skal være beklædt med tagpap eller skiffer, da disse materialer er velegnet til tage med lav hældning.

Facadematerialerne er valgt ud fra Taarbæks eksisterende byggetradition, hvor

størstedelen af de oprindelige huse er pudsede teglstensbygninger. Ganske få bygninger i Taarbæk er pudset / malet helt hvide.

Bevaring af bebyggelse

I Databasen for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (www.FBB.dk) er alle bygninger opført inden 1979 registreret, og bevaringsværdien er fastsat. Bevaringsværdien 1 er den højeste, mens 9 er den laveste. Det er fastsat i Kommuneplan 2009, at bygninger med en bevaringsværdi fra 1 – 4 ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Alle bygninger inden for lokalplanens område (undtaget en mindre skurbygning) er udpeget med en bevaringsværdi på 5 i FBB databasen. Dette er en middelværdi, og vil generelt ikke udløse et krav om bevaring.

Paraboler, skilte og reklamer

Der må ikke opsættes paraboler som er synlige fra Taarbæk Strandvej på hverken nye eller eksisterende bygninger. Der må heller ikke opsættes skilte eller reklamer, kun navneplader.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer og parkering. Arealerne skal udformes som vist på kortbilag 2 og 3.

Kørevejen langs det sydlige skel og gangstien fra Taarbæk Strandvej langs det nordlige skel skal begge belægges med asfalt eller fliser. Kravet om at også gangstien skal være med hård belægning skyldes, at renovationen skal kunne afhentes på sækkevogne.

I forbindelse med eventuel terrænregulering ved nyt byggeri kan der etableres støttemure langs lokalplanområdets skel mod naboejendommene. De eksisterende støttemure på ejendommen fremstår i dag overvejende med kampesten, hvorfor lokalplanen fastsætter, at nye støttemure enten skal plantes eller fremstå med kampesten.

Mod området nordvestlige hjørne skal der etableres et fælles have /opholdsareal som vist på kortbilag 2 og 3.

Den eksisterende trappe op til Taarbæk Strandvej 67, matr. nr. 2 ay Taarbæk By, Taarbæk, sikrer adgang til denne ejendom. Ændringer af trappen må kun ske efter en indbyrdes aftale imellem ejerne af matr. nr. 27 a og 2 ay.

Oplag på de ubebyggede arealer er ikke tilladt.

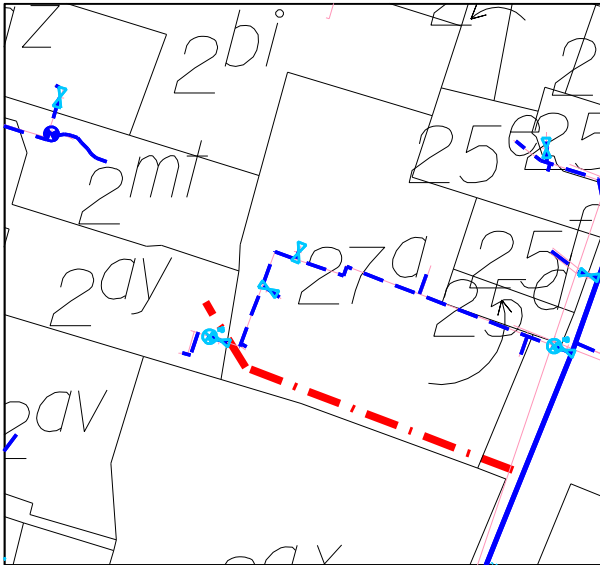
Der må placeres paraboler på terræn, når blot overkanten af parabolerne ikke overstiger 1, 20 m fra terræn. Udover dette må der ikke placeres antenner på terræn.

I forbindelse med realiseringen af bebyggelsen vil det være nødvendigt at fjerne den eksisterende træbeplantning, som ligger på vejarealet mod bebyggelsen. Der vil blive etableret en ny beplantning på arealet.

Særlige bestemmelser

Som vist på efterfølgende kort ligger der en vandstikledning inden for lokalplanens område. Ledningen forsyner, udover lokalplanområdet, også den bagvedliggende ejendom, matr. nr. 2 ay. Ved ny bebyggelse skal ledningen sandsynligvis omlægges. Forsyningen skal dog sikres til matr. nr. 2 ay.

Der ligger desuden en privat kloakstikledning langs lokalplanområdets sydligste skel. Ledningen betjener både matr. nr. 2 ay og matr. nr. 27 a. Kloakledningen kan tillades omlagt ved nyt byggeri. Omlægningen skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S.



Vandstikledningen er den tynde, stiplede linje midt på matriklen. Den tykke, stiplede linje langs det sydlige skel af matr. nr. 27 a er den formodede beliggenhed af den private kloakstikledning.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet kollektiv varmforsyning efter Kommunalbestyrelsens anvisning.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.

Ophævelse af lokalplaner / byplanvedtægt

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den del af Byplanvedtægt nr. 16 som denne lokalplan omfatter.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen beskriver de retningslinjer, som gælder ved den endeligt vedtagne lokalplan. Derudover beskrives de midlertidige retsvirkninger, som gælder ved lokalplanforslaget.

Skyggediagrammer

Teknisk Forvaltning har udarbejdet nedenstående skyggediagrammer, som viser de forventede skyggeforhold ved realisering af byggeriet. Skyggediagrammerne fra den 22. september kl. 12:00 og kl. 16 viser skygger på den eksisterende garagebygning nord for lokalplanområdet (Taarbæk Strandvej 69C)

og beboelsesbygningen Taarbæk Strandvej 71.

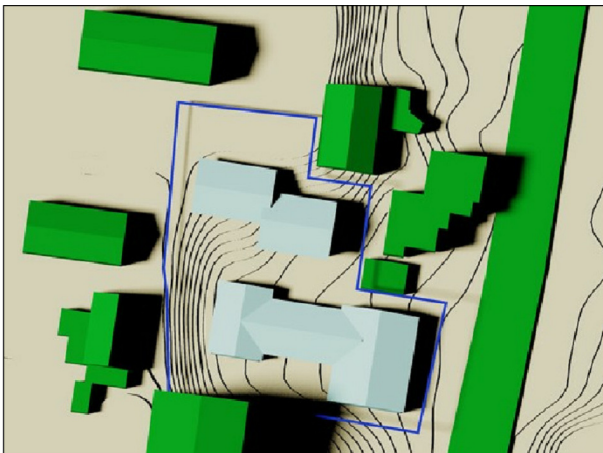
Ud fra skyggediagrammerne vurderes det ikke, at skyggerne vil give gener for de omkringboende.



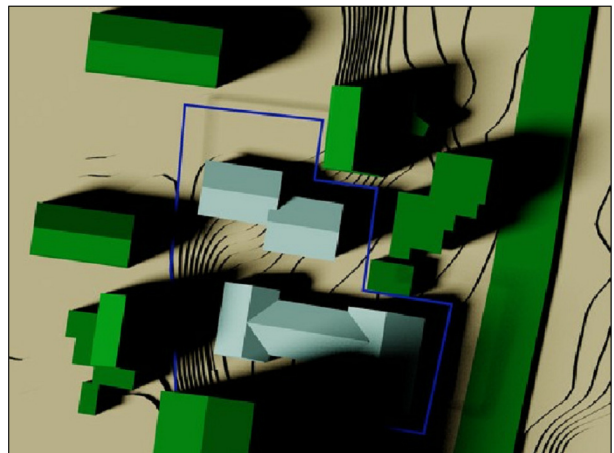
Skyggeforhold den 21. juni kl. 08:00



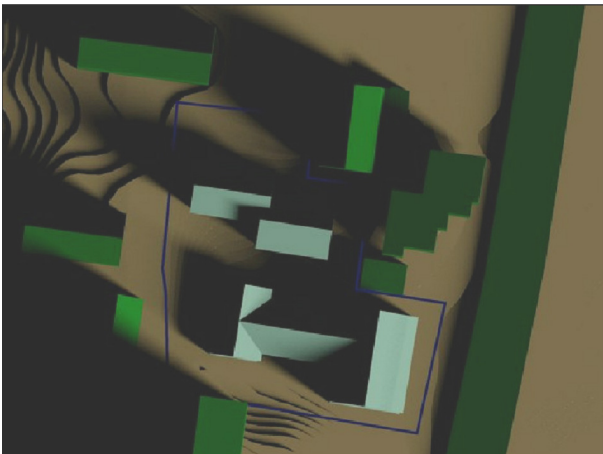
Skyggeforhold den 21. juni kl. 12:00



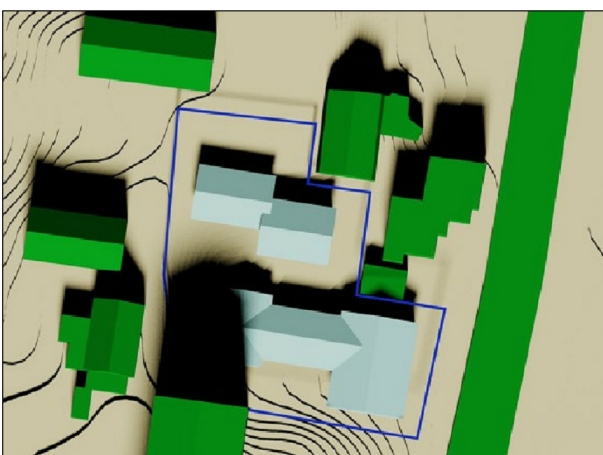
Skyggeforhold den 21. juni kl. 16:00



Skyggeforhold den 22. september kl. 16:00



Skyggeforhold den 22. september kl. 08:00



Skyggeforhold den 22. september kl. 12:00

Byplanen er tinglyst den 20. juli 1977. Området er i byplanvedtægten betegnet delområde 3a. Byplanen fastsætter for dette område, at den eksisterende bebyggelse i hovedtræk skal bevares. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager og kælder. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65. Ved vedtagelsen af denne lokalplan aflyses den del af byplanvedtægten, som er omfattet af lokalplanen

Zonestatus

Området er beliggende i byzone.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af projektet. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljørapport.

Kommuneatlas

Taarbæk er særligt beskrevet i Lyngby-Taarbæk Kommuneatlas. Det fortælles blandt andet, at vejstrækningen ved havnen er meget bymæssig med en blanding af lave huse og etageejendomme.

Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanen bestemmelse om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet over for lavenergibebyggelse.

Spildevandsplan

Lokalplanens område er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Afvandingen skal indrettes så den er forberedt til seperatsystemet og ejendommens afløbskoefficient må ikke overskride $\phi = 0,4$. Hvis den overskrides skal afvandingen ske via et privat forsinkelsebassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

Støjforhold

Ny bebyggelse skal overholde støjkravene, der er fastsat i BR08, kapitel 6.4.2, stk. 1 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984, tabel 3 vedrørende indendørs støjniveau samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 / 2007 vedrørende støj fra vej.

Museumslov

Findes der under et jordarbejde fortidsminder inden for lokalplanens område, vil de i givet fald være omfattet af Museumslovens § 27 stk. 2 (Bekendtgørelse af Museumsloven – lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Servitutter

Der er tinglyst servitut af 23. 03. 1904 om passage ad fodsti til matr. nr. 2 ay Taarbæk By, Taarbæk langs lokalplanområdets sydlige skel. Lokalplanen er ikke til hinder for at denne passage kan fortsætte.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN NR 226 for Taarbæk Strandvej 69

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at give mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse inden for området,

at ny bebyggelse gives en varieret facadeudformning med materialer og farver, der er tilpasset Taarbæks øvrige bebyggelse

2 Område

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. 27 a, Taarbæk By, Taarbæk, samt alle parceller, der efter den 12.07.2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål; helårsbeboelse.

3.2 Bebyggelse inden for byggefelt A, A1, A2, A3 og A4 som vist på kortbilag 2 må kun anvendes til helårsbeboelse og må indrettes med maksimalt 6 boliger i alt.

3.3 Bebyggelse inden for byggefelt B som vist på kortbilag 2, må kun anvendes til carporte, opbevaring og renovation for områdets beboere.

3.4 Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og uden at der beskæftiges andre end boligens beboere,

at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at boligens karakter af beboelsesejendom ikke

forandres, herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn i den pågældende bolig,

at virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt rystelser eller lignende, og

at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

4 Udstykninger

4.1 Området kan udstykkes i matrikler på mindre end 300 m².

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang skal ske langs lokalplanens sydlige matrikelskel som vist på kortbilag 2 og 3. Der skal etableres gangsti fra Taarbæk Strandvej langs bebyggelsens nordlige skel som vist på kortbilag 2 og 3.

5.2 Der skal etableres parkering inden for området svarende til 1,5 biler pr. bolig. Parkeringen skal etableres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt B.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 65.

6.2 Inden for byggefelterne A, A1, A2, A3 og A4, jf. kortbilag 2, må der opføres bebyggelse i højst 2 etager. Tage skal være sadeltage med svag hældning på højst 25°. Den maksimale bygningshøjde må ikke overskride 8,5 m målt fra de niveauplaner, der er fastsat på kortbilag 2. Mindre bygningsdele, såsom skorstene og antenner kan overstige den fastsatte bygningshøjde.

6.3 Inden for byggefelt B, jf. kortbilag 3, må bebyggelsens højde ikke overstige 2,5 m inden for en afstand af 2,5 m fra skel.

7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Byggefelt A, A1, A2, A3 og A4 jf. kortbilag 2

7.1.1 Bebyggelsens facader skal fremstå som vist på illustrationsbilag 4, 5 og 6.

7.1.2 Facader skal fremstå i pudsede, filtse- de eller skurede teglsten. Farven skal være lys, varm grå eller bakkemørtel.

7.1.3 For at sikre variation i facaderne kan der indgå enkelte elementer af træ i facaderne, forudsat at facaderne overvejende fremstår som teglstensfacader.

7.1.4 Der må ikke etableres vinduer i øst- gavlen i 1. sals højde på bebyggelse i byg- gefelt A3. Dog kan der etableres hjørnevin- due som vist på illustrationsbilag 5, facader mod syd, B-B snit.

7.1.5 Tage skal beklædes med tagpap eller skiffer.

7.2 Paraboler

7.2.1 Der må ikke opsættes paraboler synli- ge fra Taarbæk Strandvej på nogen af byg- ningerne.

8 Skiltning og reklamering

8.1 Der må ikke opsættes skilte eller re- klamer, kun navneplade.

9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer og parke- ring og skal udformes i henhold til kortbilag 2 og 3.

9.2 Kørevej mod det sydlige skel samt gangsti mod det nordlige skel skal etableres med asfalt eller fliser.

9.3 Der kan etableres støttemure langs lokalplanområdet skel mod naboejendomme samt i forbindelse med terrænregule-

ring. Støttemurene skal beplantes eller fremstå med kampesten.

9.4 Der skal etableres et fælles have / opholdsareal i bebyggelsens nordvestlige område som vist på kortbilag 2 og 3.

9.5 Ændringer af den eksisterende trappe til Taarbæk Strandvej 67, matr. nr. 2 ay Taarbæk By, Taarbæk, må kun ske med ejernes indbyrdes aftale.

9.6 Udendørs oplag er ikke tilladt.

9.7 Paraboler må kun opsættes på ter- ræn, når overkant af parabol ikke overstiger 1,2 m målt fra terræn. Der må derudover ikke opsættes antenneanlæg på terræn.

10 Ledninger

10.1 Den eksisterende kloakledning, som forløber langs lokalplanområdets sydligste matrikelskel, og som betjener matr. nr. 2 ay og 27 a Taarbæk By, Taarbæk, skal ligge uforstyrret. Der må ikke opføres bebyggelse og lign. hen over ledningen. Ledningen må ikke nedlægges, men kan tillades omlagt efter en af Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S godkendt plan.

10.2 Den eksisterende vandstikledning in- den for området kan omlægges ved ny be- byggelse. Forsyningen til matr. nr. 2 ay Taarbæk By, Taarbæk skal til enhver tid sikres.

11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke uden Kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grunde i lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

12.3 Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, jf. pkt. 9.1 og kortbilag 2 og 3, intern vej, fælles carporte, opbevaringsrum og renovationsarealer.

12.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som efter lovgivningen henlægges til foreningen.

12.5 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver og til at kræve nødvendig sikkerhed hos medlemmerne for eventuelle lån.

12.6 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i pkt. 12.3 nævnte arealer og bygninger.

12.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

13 Ophævelse af byplanvedtægt

13.1 Partiel Byplan nr. 16 for den centrale og sydlige del af Taarbæk i Lyngby – Taarbæk Kommune, tinglyst den 20. juli 1977, ophæves for lokalplanens område.

14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

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

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

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

14.1.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser,

hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Note:

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

14.1.5 Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af Kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

14.2 Lokalplanforslaget

14.2.1 Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog højst i 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil den 14. oktober 2011.

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

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

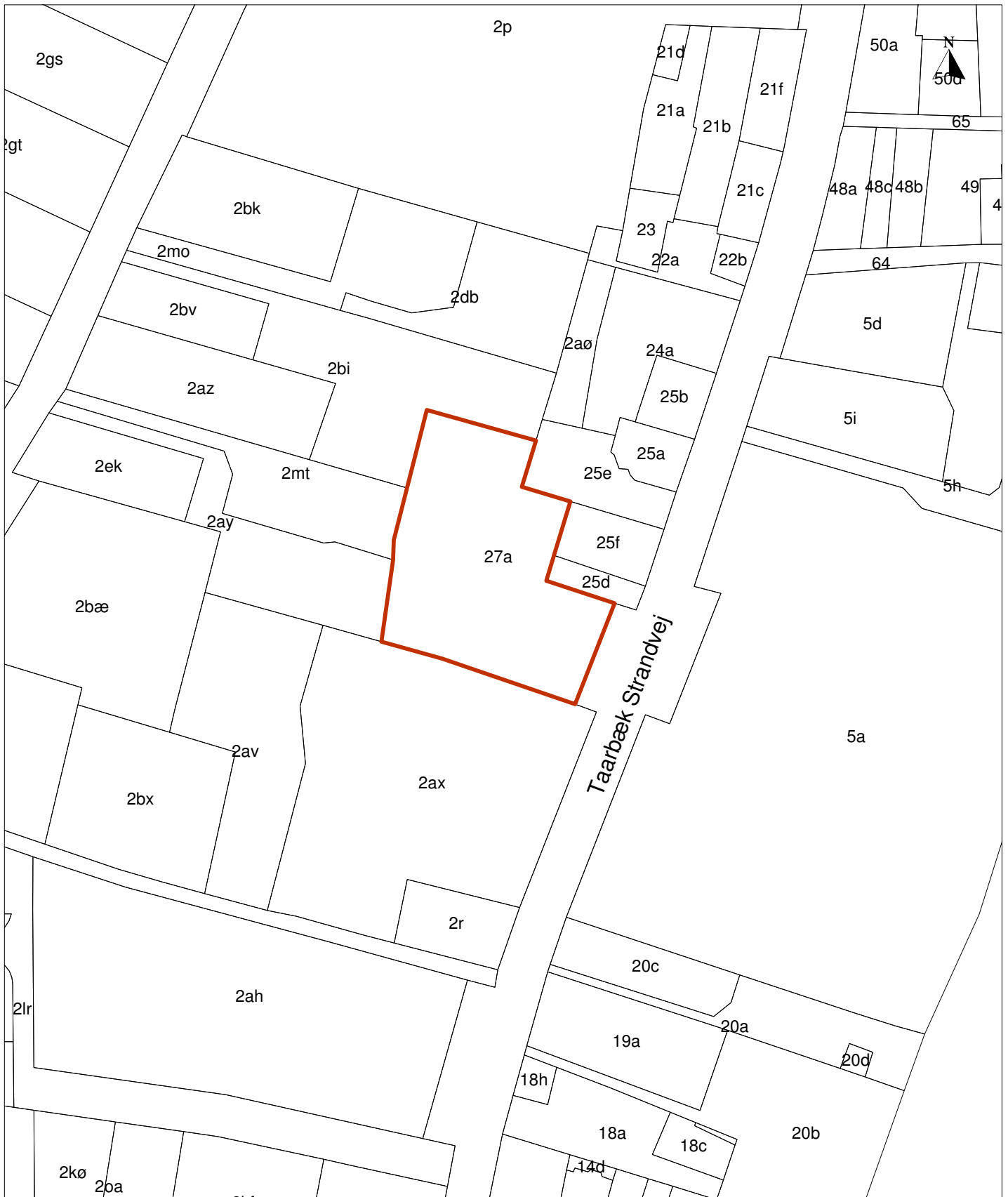
Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 27. september 2010.

Søren P. Rasmussen

/

Bjarne Holm Markussen



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

 Lokalplanens grænse



Bilag 2
Byggefelter og disponering

Niveauplanerne er fastsat i system DVR 90.



Have / ophold



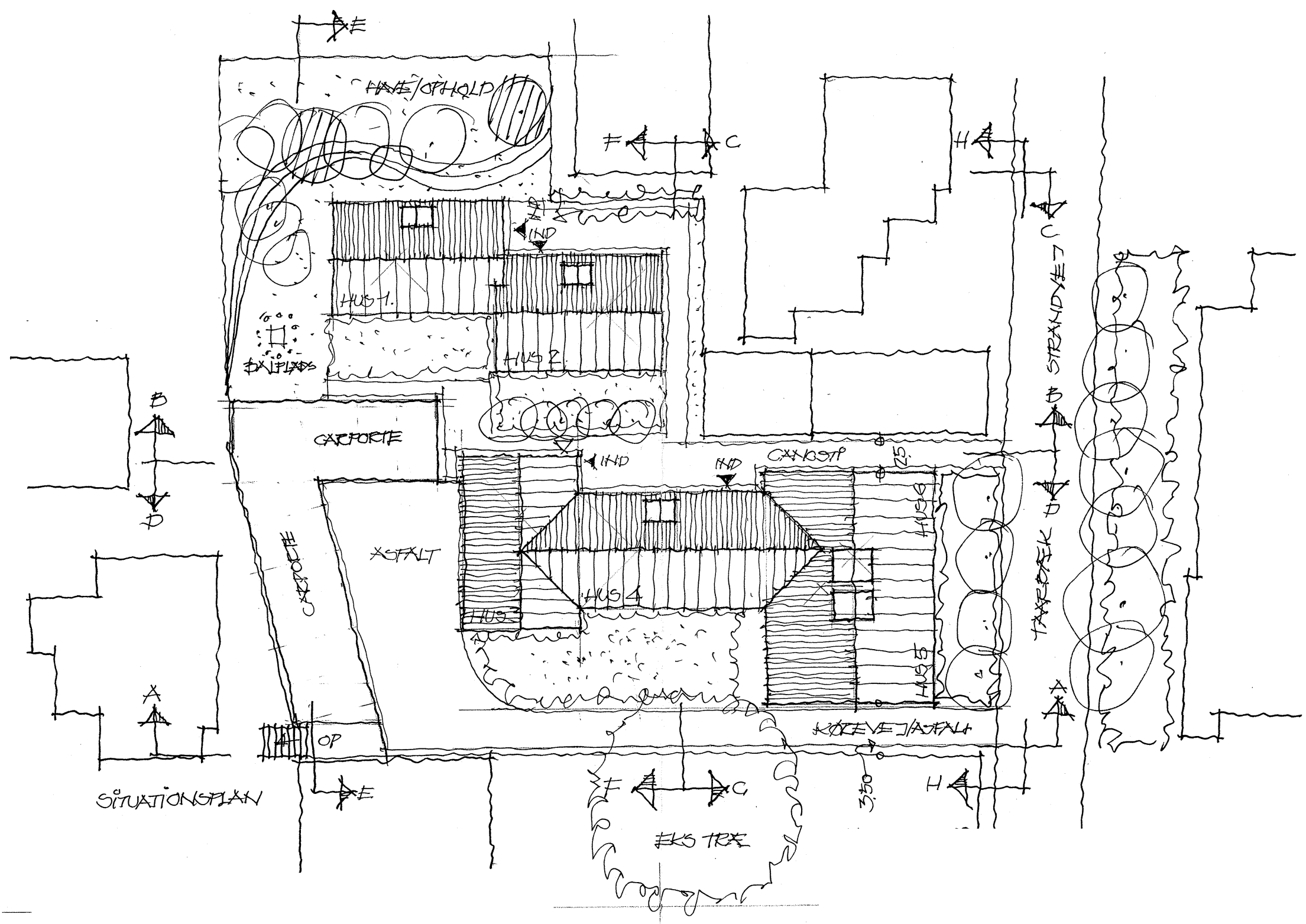
Byggefelter til carport mv.



Lokalplanens grænse



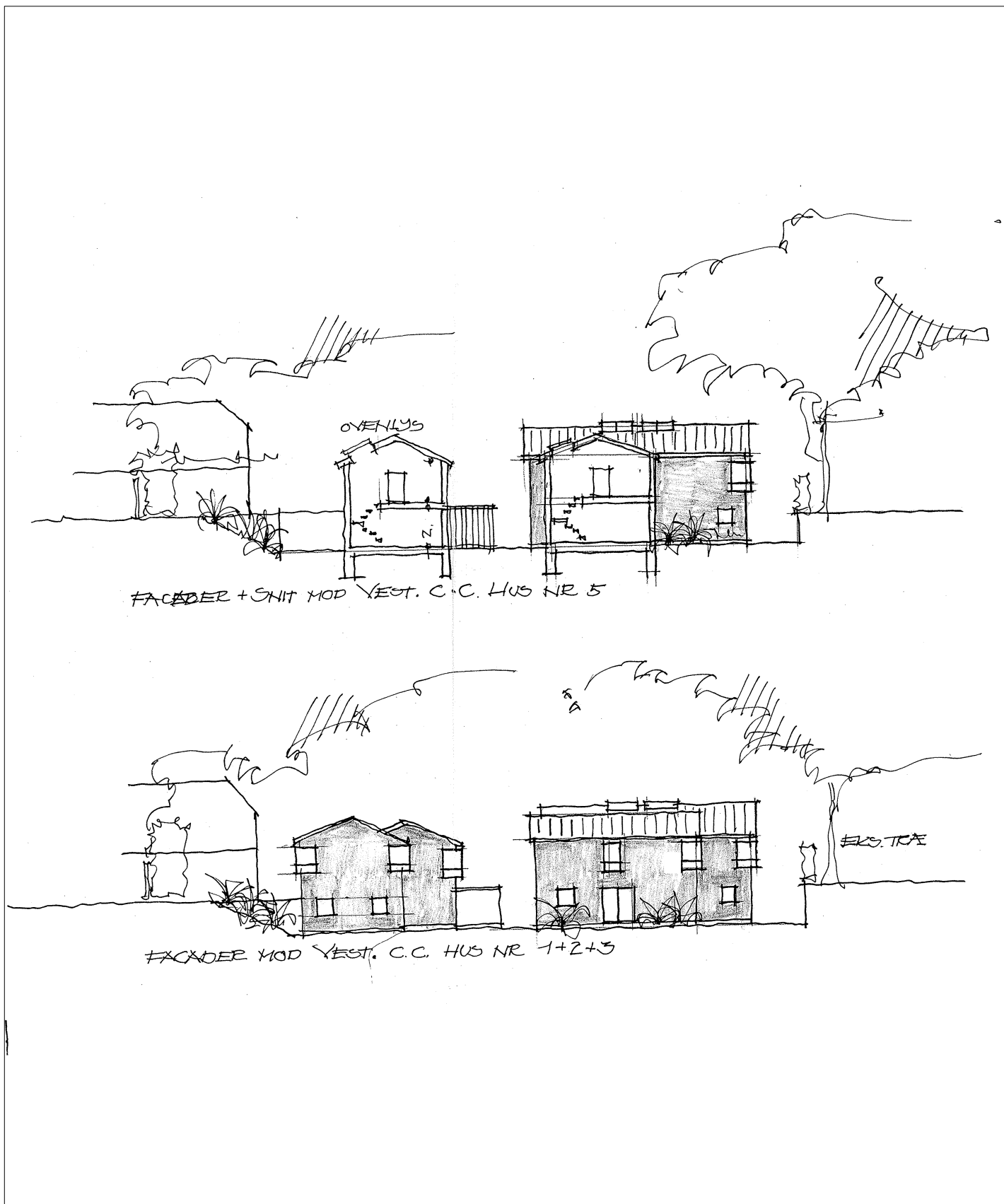
Byggefelter til boliger



Tegningen er ikke målfast

Bilag 3

Illustrationsplan



Bilag 4

Facader mod vest

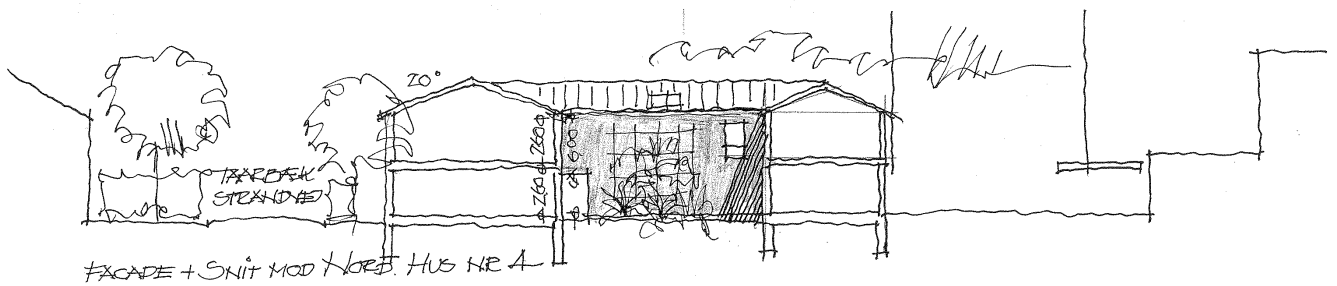
Tegningen er ikke målfast



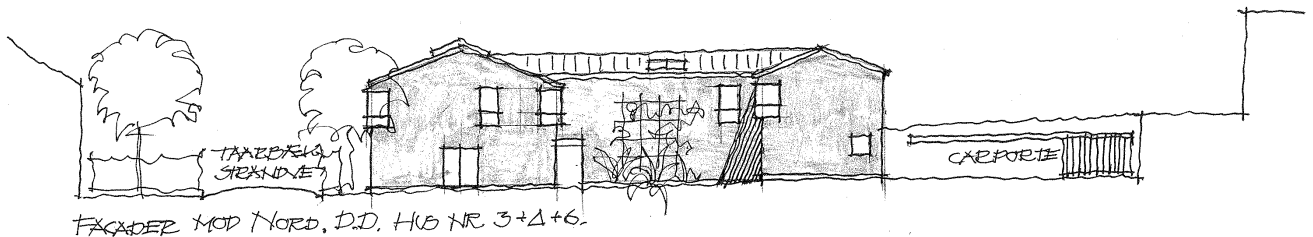
Bilag 5

Facader mod nord og syd

Tegningen er ikke målfast



FACADE + SNIT MOD NORD, HUS NR A



FACADER MOD NORD, D.D. HUS NR 3+4+6



FACADER MOD ØST H.H. HUS NR 5+6

Bilag 6

Facader mod nord og øst

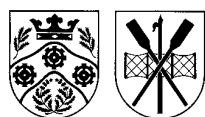
Tegningen er ikke målfast

LOKALPLAN

227

FORSLAG

FOR PRITZELS FABRIKSBYGNING VED
MØLLEDAMMEN I KGS. LYNGBY



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan	1
Lokalplanens indhold	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens bestemmelser	7
Lokalplanens retsvirkninger	8

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

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

Hvordan er fremgangsmåden?

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

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

Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se side 9.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanområdet omfatter Pritzels fabriksbygning på Lyngby Hovedgade 10 C og skorstenen, der hører til bygningen.

Lokalplanforslaget fås ved henvendelse i Teknisk Service, tlf. 45 97 35 00. Spørgsmål om forslagets indhold rettes til Teknisk Forvaltning, Plan og Byg.

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

Hvis De har bemærkninger til forslaget – såvel positive som negative – eller hvis De har ændringsforslag, kan De skrive eller maile til Kommunalbestyrelsen inden den..

Kommunalbestyrelsen

Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk



Baggrund for lokalplan

Kommunen udbød i december 2007 Pritzels fabriksbygning, beliggende på Lyngby Hovedgade 10 C, til salg. I juni 2008 valgte kommunalbestyrelsen, hvilket tilbud man ønskede at gå videre med. I oktober 2008 oplyste den valgte tilbudsgiver imidlertid, at man var hårdt ramt af den finansielle krise, hvorfor det ikke længere var muligt at gennemføre handlen.

På den baggrund besluttede kommunalbestyrelsen i november 2008 at foretage et nyt udbud på samme vilkår, som det tidligere gennemførte udbud, og i april 2009 valgte man at sælge Pritzels Fabriksbygning til Union Holding A/S.

Forslaget til indretning og renovering af ejendommen omfatter at bygningen på 1. og 2. sal indrettes til kontorer, og at stueetagen anvendes til café eller restaurant eller lign. Ejeren forestiller sig at caféfunktionen også servicerer ejendommens fremtidige brugere og andre fra området. Forslaget til renovering af Pritzels fabriksbygning blev godkendt af kommunalbestyrelsen i april 2010.

Lokalplanens område

Lokalplanen omfatter Pritzels fabriksbygning på Lyngby Hovedgade 10 C og skorstenen der hører til bygningen.



Pritzels fabriksbygning i 1982 (Foto venligst udlånt af Byhistorisk samling).



Lyngby Hovedgade 10 C

Pritzels fabriksbygning blev opført i 1909 og er i 2 etager med en mansardetage. Bygningen er grundmuret i gule teglsten med pudset underetage. Taget er beklædt med skifer. Gavl mod Lyngby Hovedgade er buetformet og udsmykket med buede vinduer, bånd og gesimsafslutning. Fra 1939 til 2001 blev bygningen anvendt som autoværksted. Bygningen har stået tom siden 2001. Etagearealet er på ca. 700 m². Arkitekt Vilhelm Suhr.



Lyngby Hovedgade 10 A

Direktørboligen i Pritzels fabriksbygningsanlæg. Bygningen blev opført i 1876 og villaen var bolig for fabriksbygningant Sofus Pritzel. Bygningen ligger i gadelinie og er i 1 etage med gennemgående gavlkvist i 2 fag. Huset er grundmuret i gule teglsten og taget er beklædt med skifer. Bygningen blev i 1976 og frem til 2001 anvendt som autoforretning, hvorfor stueetagen dengang fik isat store butiksvinduer. Bygningen er renoveret i stil med den oprindelige byggeskik og anvendes i dag til bank og blomsterhandel.

Lokalplanens indhold

Anvendelse og indretning

Lokalplanen fastlægger principper for renovering og tilbygning til Pritzels fabriksbygning. Lokalplanen fastlægger at 1. sal og 2. sal må anvendes til kontorer, mens stueetagen i Pritzels fabriksbygning skal anvendes til formål, der understøtter området funktion som udflugtsområde.

Lokalplanens område

Lokalplanen gælder for Lyngby Hovedgade 10 C, matr. nr. 1 hm samt for en mindre del af den offentlige parkeringsplads.

Områdets anvendelse og udstykning

Pritzels fabriksbygning tillades anvendt til kontorformål, mens stueetagen skal anvendes til formål, der understøtter området funktion som udflugtsområde som f.eks. til café eller restaurant eller lign.

Det er tilladt at ændre de matrikulære forhold, så det areal skorsten står på bliver en del af ejendommen. I alt ca. 35 m² overdrages.

Vej- og parkeringsforhold

Vejadgang skal ske fra Lyngby Hovedgade via den offentlige parkeringsplads.

Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² kontorareal og cykelparkering svarende til 1. stk. pr. 40 m² etageareal til café, mødelokaler og kontorer.

Bevaring af bebyggelse

Pritzels fabriksbygning og den tilhørende skorsten udpeges som bevaringsværdig. Bygningen og skorstenen må således ikke nedrives, og der må heller ikke ændres i bygningernes ydre fremtræden udover de ændringer der er tilladt i denne lokalplan.

Hvis der om nogle år skulle opstå behov for ændring bygningens ydre fremtræden skal dette ske med respekt for bygningens oprindelige industriarkitektur. En sådan ændring skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

dring skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggør at der kan opføres en glastilbygning til Pritzels fabriksbygning på gavlen mod Mølleåen. Tilbygningen må ikke gives et omfang på mere end 5,5 m x 9,0 m og må ikke opføres i mere end én etage.

Det tillades samtidig at der kan opføres et trappetårn på den facade der vender ind mod Lyngby Hovedgade 10 A. Grundplanet må ikke gives et omfang på mere end 5,0 m x 6,0 m. Højden af trappetårnet, må ikke overstige højden af den lodrette tagflade i mansardtaget, dog kan de tekniske installationer, der er nødvendige til ventilation, elevator mv. gives en større højde.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Pritzels fabriksbygning skal fremstå med facader i gule teglsten, mens den underste del af facaden skal fremtræde med facader i gråhvid puds, hvilket svarer til bygningens oprindelige facadeudtryk.

Bygningen bærer præg af have været brugt til bilværksted, blandt andet er der store porte i facaden. Nye vinduer skal udføres med samme dimensioner og opsprosnings som de oprindelige vinduer i fabriksbygningens bygning. Vinduer skal fremstå i en grå nuance.

Tilbygningen skal fremstå som en let konstruktion i glas. Trappetårnet skal fremstå med facader i glas og grafitgrå stål.

Gavlen mod Lyngby Hovedgade ændres ikke. Gavlen mod Mølleåen er uden vinduer og har tydelige spor efter en tilbygning, der er nedrevet. I gavlen etableres 6 to-fløjede altandøre uden opsprosnings, så formsproget svarer til udformningen af glastilbygningen. Der er tilladt at etableres 3 altaner og værn skal fremstå i glas. Øverst i gavlen etableres 2 vinduer med reference til gavlen mod Lyngby Hovedgade. .



Facade mod Lyngby Hovedgade med den karakteristiske buedeformede gavl, der er udsmykket med buede vinduer, bånd og gesimsafslutning.



Den nye glastilbygning til caféen placeres på gavlen mod Mølleåen. Trappetårnet placeres på facaden der vender ind mod Lyngby Hovedgade 10 A.



Pritzels fabriksbygning set fra parken. Bygningen skal stå på en flade, hvilket opnås ved etablering af en fast belægning rund om huset.

I mansardtag mod parken er det tilladt at etablere en ny kvist uden opsprosning af vinduespartiet. Kvisten har samme dimensioner som den oprindelige kvist. Kvisten bærer oprindeligt en løftebom.

Det er tilladt at etablere rytterlys i tagkappen.

Der må ikke ske reklamer og skiltning, ud over almindelige henvisningsskilte, husnumre og navneplader, med mindre kommunalbestyrelsen godkender disse.

Det er tilladt at opsætte en parabolantenne på facaden, der vender ind mod Lyngby Hovedgade 10 A. Overkant af parabol må ikke have en højde der overstiger 1,8 m målt fra terræn.

Ubebyggede arealer

Pritzels fabriksbygning skal fremstå som på en flade. Det opnås ved at etablere en fast belægning rundt om huset.

Pritzels skorsten skal være fritstående. Det opsættes steler til sikring af skorstenens sokkel.

Der må ikke etableres hegn eller udføres andre foranstaltninger, der forhindrer områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt område. Der skal udarbejdes en detailplan for områdets indretning, belægning, belysning, parkering, herunder cykelparkering, sikring af skorsten og affaldshåndtering. Planen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Ophævelse af lokalplan

Pritzels fabriksbygning er i dag omfattet af Lokalplan 179 for et område omkring Mølle-dammen. Lokalplanen ophæves for ejendommen Lyngby Hovedgade 10 C.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplanen

Pritzels fabriksbygning er beliggende i det regionale center, Kgs. Lyngby, og er omfattet af rammerne for område 1.1.40 Mølledammen, der fastlægger områdets anvendelse til offentligt formål, fritidsformål og park.

Den foreslåede anvendelse af ejendommen til kontor er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen og den gældende lokalplan 179, hvorfor der er udarbejdet ny lokalplan og et kommuneplantillæg.

Stationærhed

Lokalområdet er beliggende indenfor det stationære område, dvs. indenfor en radius af 1 km. fra Lyngby Station.

Fredning og naturbeskyttelse

Området omkring Mølleåen og Mølledammen er omfattet af Mølleåfredningen og naturbeskyttelseslovens §§ 16, 17 og 18, der omfatter sø-, å-, skov- og fortidsmindebeskyttelse..

Der er ingen beskyttelseslinier på Lyngby Hovedgade 10 C. Forløbet af beskyttelseslinierne fremgår af kortet.

Kommuneatlas

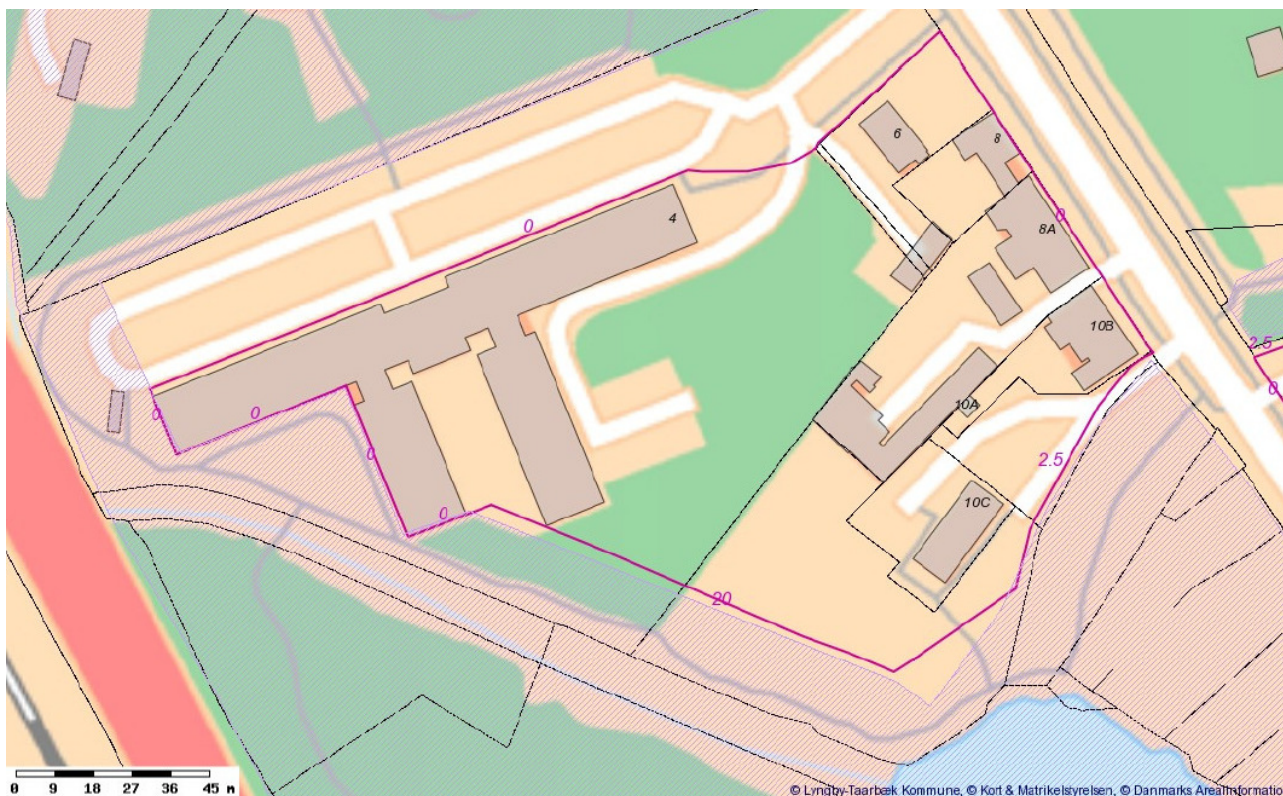
I kommuneatlasen er alle bygninger opført inden 1940 registreret herunder også Pritzels Fabriksbygning. Pritzels fabriksbygning har en bevaringsværdi på 4 og blev i lokalplan 179 udpeget som en bevaringsværdig bygning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Tag- og overfladevand skal føres til faskine på egen grund.

Varmeplan

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



Der er ingen beskyttelseslinier på Lyngby Hovedgade 10 C.

Forurening af undergrunden

Der er foretaget en miljøundersøgelse på ejendommen Lyngby Hovedgade 10. Ejendommen har fra 1939 – 2001 været anvendt som autoværksted, og der er konstateret forurening af jorden med tungmetaller, først og fremmest bly og olieprodukter. Det betyder, at ejendommen ikke kan anvendes til café og kontorareal, før der meddelt tilladelse hertil fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

Regionen vil afgøre, hvorvidt der skal foretages yderligere undersøgelser af forureningens udbredelse, og hvorvidt der skal udføres afværgeforanstaltninger, så der ikke er risiko for mennesker eller miljø.

Museumslov

Hvis der under et jordarbejde findes fortidsminder inden for lokalplanens område, er de omfattet af Museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). Jordarbejdet skal standses i det omfang fortidsmindet berøres, og fundet skal straks anmeldes til Kroppedal Museum.

Miljøvurdering

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

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN NR 227 FOR PRITZELS FABRIKS-BYGNING VED MØLLEDAMMEN I KGS. LYNGBY

I henhold til Lov om Planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1. Formål

Det er lokalplanens formål:

at fastlægge principper for renovering og tilbygning til Pritzels fabrik,

at sikre stueetagen i Pritzels fabrik anvendes til formål, der understøtter områdets funktion som udflugtsområde.

2. Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 1 hm samt del af 7000 cs begge af Kgs. Lyngby by, Kgs. Lyngby.

3. Områdets anvendelse

3.1. Det tilladt at anvende 1. og 2. sal i Pritzels fabriksbygning til kontorformål, mens stueetagen kun må anvendes til formål, der understøtter områdets funktion som udflugtsområde.

4. Udstykning

4.1 Der må foretage ændringer af de matrikulære forhold som vist på bilag 2. Herudover må der ikke foretages udstykning, dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej, sti og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger dog tilladt.

5. Vej- og parkeringsforhold

5.1 Vejadgang skal ske fra Lyngby Hovedgade via den offentlige parkeringsplads matr. nr. 7000 cs af Kgs. Lyngby by, Kgs. Lyngby.

5.2 Der skal indrettes parkeringsareal svarende til 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til kontor og cykelparkering svarende til 1. stk. pr. 40 m² etageareal til café, mødelokaler og kontorer.

6. Bevaring af bebyggelse

6.1 Pritzels fabriksbygning og den tilhørende fritstående skorsten må ikke nedrives, og der må ikke ændres i bygningens ydre fremtræden udover de ændringer der fremgår af pkt. 8.

6.2 I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre Pritzels fabriksbygning og den tilhørende skorsten med en udformning og placering som den oprindelige bygning og skorsten.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Der må opføres en tilbygning i én etage til Pritzels fabrik med en placering som vist på bilag 3. Omfanget må ikke overstige 5,5 m x 9,0 m.

7.2 Der må etableres et trappetårn til Pritzels fabrik med en placering som vist på bilag 3. Omfanget må ikke overstige end 5,0 m x 6,0 m. Højden må ikke overstige højden af den lodrette tagflade i mansardtaget som vist på bilag 6. Dog kan de tekniske installationer, der er nødvendige til ventilation, elevator mv. gives en større højde.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1. Bygningens facader skal fremtræde i gule teglsten, dog skal den underste del fremstå i gråhvid puds svarende til bygningens oprindelige facadeudtryk.

8.2. Det er tilladt at isætte nye vinduer i facader og gavle mod Mølledammen. Efter renovering skal Pritzels fabriksbygning fremstå med facader og gavle som vist på bilag 4 og 5.

Nye vinduer i facader skal udformes med samme dimensioner og opsprosningsform som de oprindelige. I gavle mod Mølledammen må isættes 6 to-fløjede altandøre uden opsprosningsform og 2 mindre vinduer øverst i gavlen. Der må etableres 3 altaner med værn i glas. Vinduer skal fremstå i en grå nuance

8.3 Tilbygningen skal fremstå som en let konstruktion i glas.

8.4 Trappetårnet skal fremstå med facader i glas og grafitgrå stål.

8.5 Det er tilladt at etablere en ny kvist, jf. bilag 4.

8.6 Det er tilladt at etablere rytterlys i tagkip jf. bilag 4 og 5.

8.7 Reklamer og skiltning, ud over almindelige henvisningsskilte, husnumre og navneplader, er kun tilladt med kommunalbestyrelsens tilladelse.

8.8 Det er tilladt at opsætte en parabolantenne på facaden, der vender ind mod Lyngby Hovedgade 10 A. Overkant af parabol må ikke have en højde der overstiger 1,8 m målt fra terræn

9. Ubebyggede arealer

9.1 Der skal etableres fast belægning rundt om Pritzels fabriksbygning, så bygningen fremtræde som om den står på en flade.

9.2 Der må ikke etableres hegn eller udføres andre foranstaltninger, der forhindrer områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt område.

9.3 Der skal udarbejdes en detailplan for områdets indretning, belægning, belysning, parkering, herunder cykelparkering, sikring af skorsten og affaldshåndtering. Planen skal godkendes af kommunalbestyrelsen

10. Lokalplanes retsvirkninger

10.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

10.1.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

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

10.1.5 Lokalplanen indeholder i pkt. 7 en bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis denne tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

Note:

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

10.1.6 Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.

10.2 Lokalplanforslaget

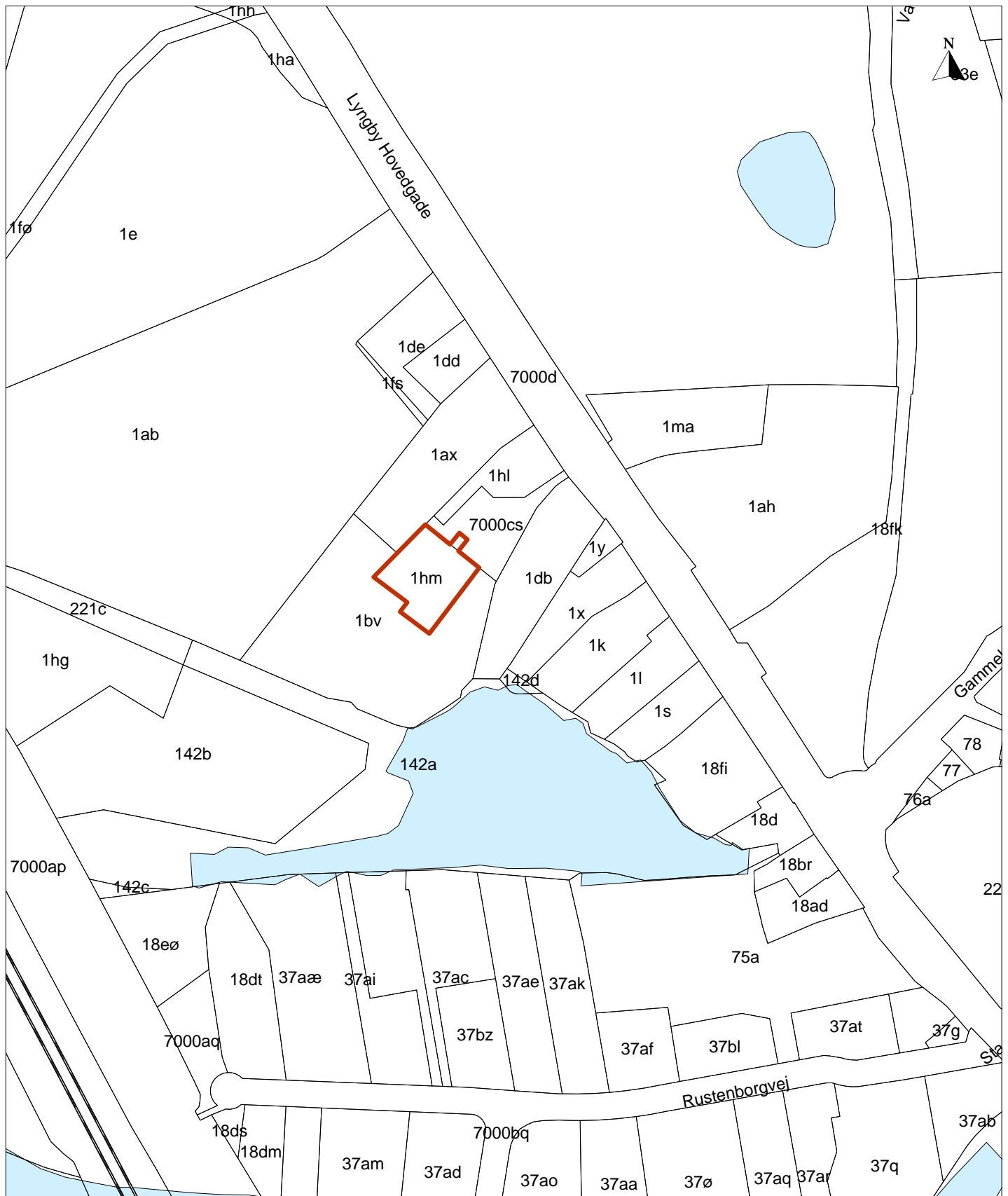
10.2.1 Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil den ..

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

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


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

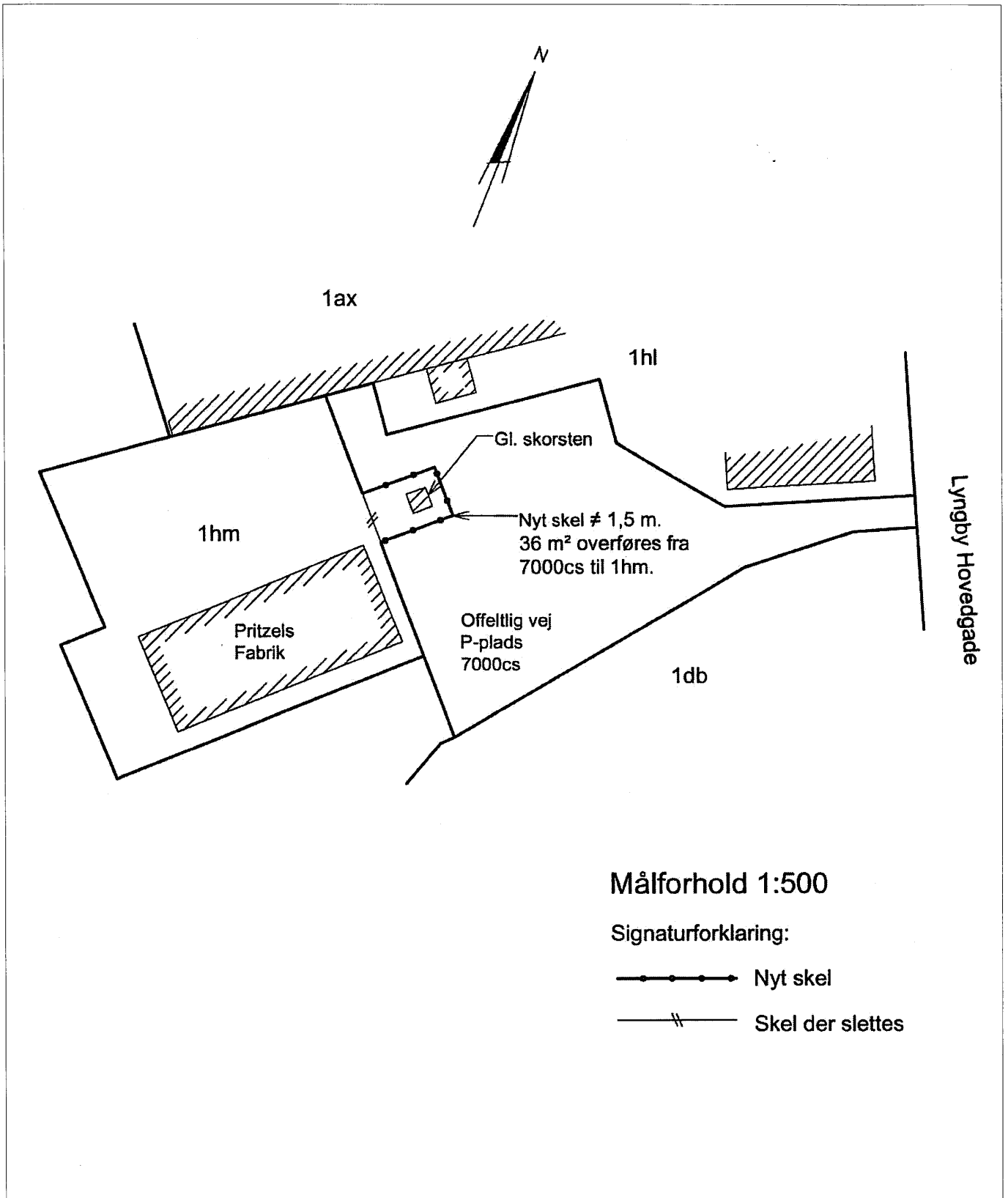
.



Bilag 1

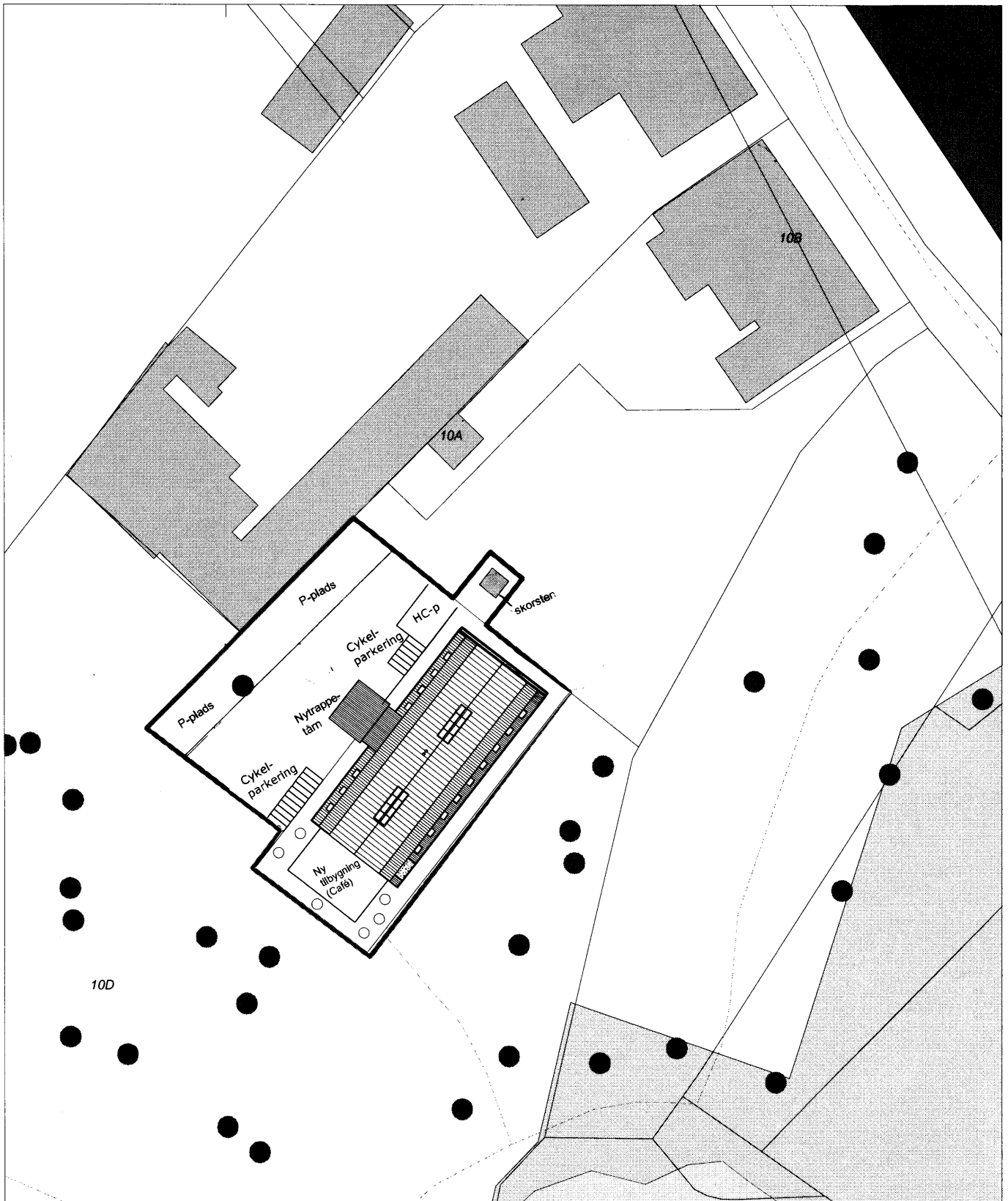
Matrikulære forhold
Mål 1:2000

 Områdets afgrænsning



Bilag 2

Ændring af matrikelskel



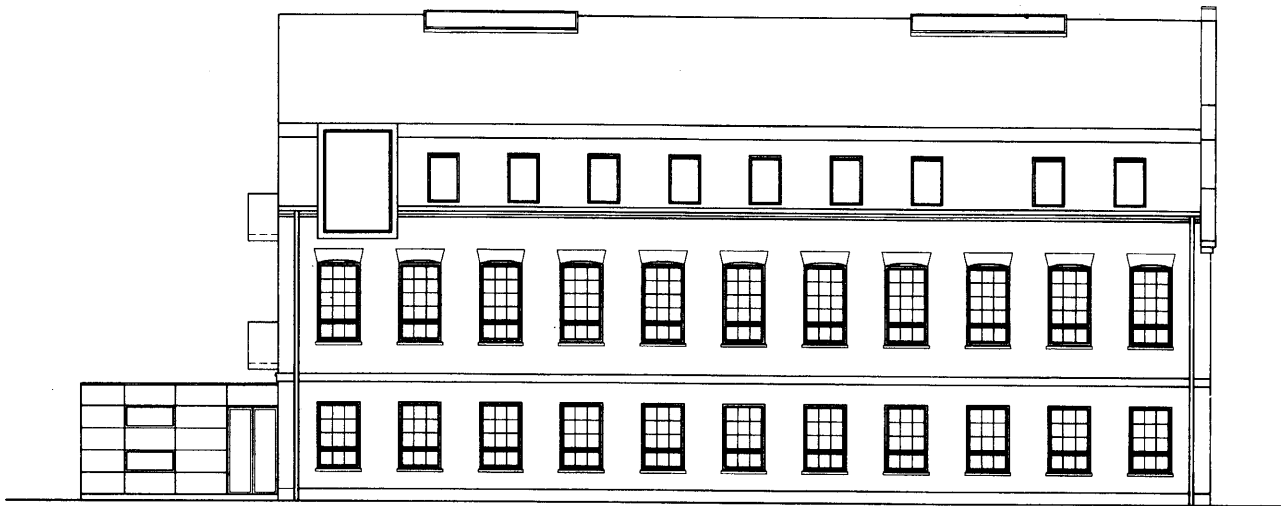
— Lokalplanens område

● Træ

Bilag 3

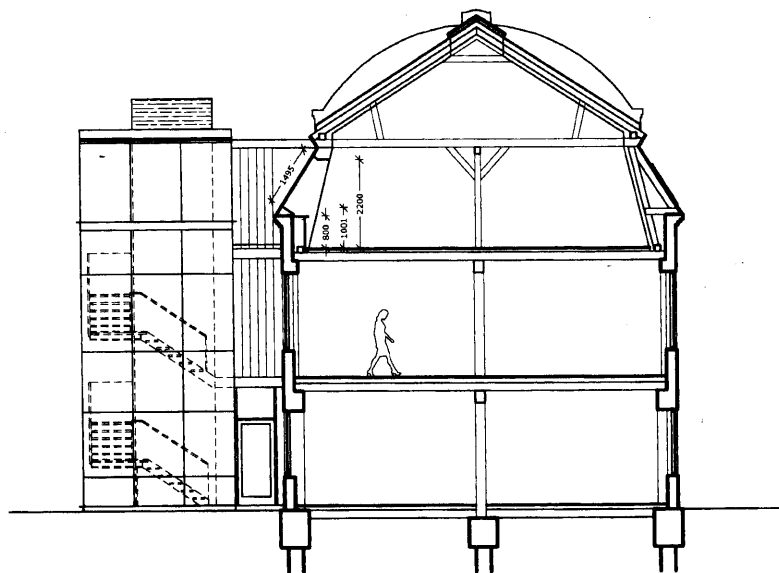
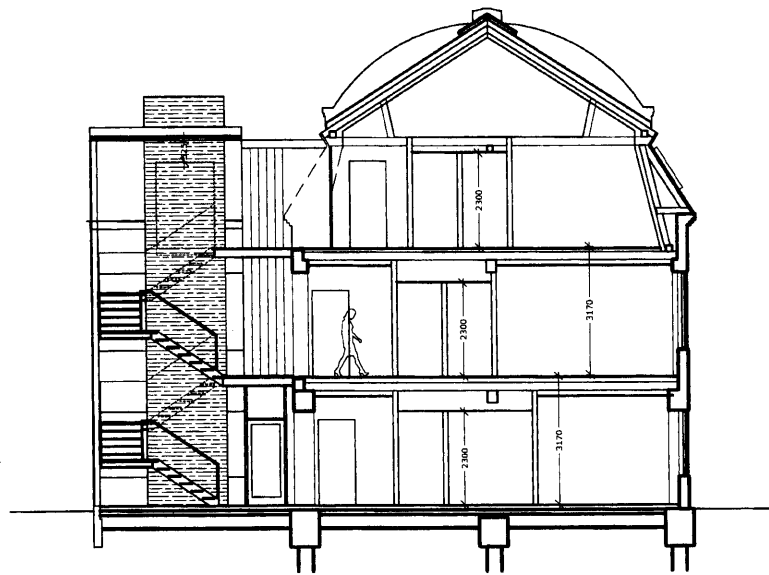
Situationsplan

Mål 1:500



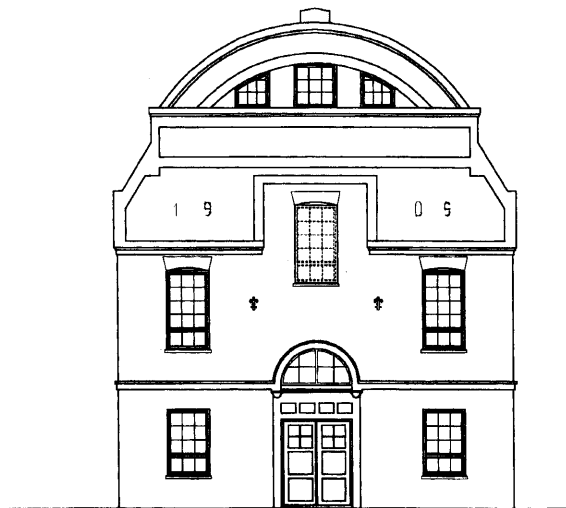
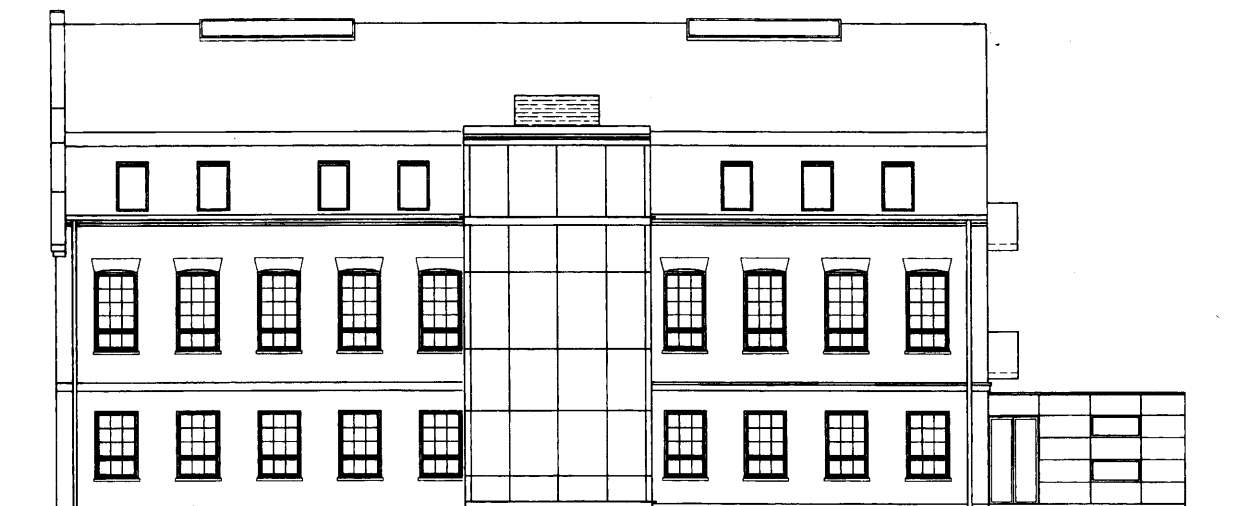
Bilag 4

Facade mod park
Gavl mod Mølleåen
Mål 1:200



Bilag 6

Snit
Mål 1:200



Bilag 5

Facade mod Lyngby Hovedgade 10 A
Gavl mod Lyngby Hovedgade
Mål 1:200

LOKALPLAN

227

FORSLAG

PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

LOKALPLANER UNDER UDARBEJDELSE							
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS		TYPE	POLITISK BEHANDLING
01	218	Gæsteboliger på DTU's ejendom på Landmålervej	HASLØV OG KJÆRSGÅRD ELW	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres.		Projekt Boliger	BY # ØK # KMB #
02	219	Hjortekær langs Dyrehaven	ELW	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres.		§ 14 Område Bolig	BY # ØK # KMB #
03	224	Hjortekær nord	ELW	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres.		§ 14 Område Bolig	BY # ØK # KMB #
04	226	Taarbæk Strandvej 69 Dyrlæggegården	ELW	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres. Lokalplanforslag forelægges september 2010.		Projekt Bolig	BY # ØK # KMB #
05	212	Udvidelse af Netto Engelsborgvej nr. 76	ELW	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres.		Projekt Center	BY # ØK # KMB #
06	227	Pritzels fabriksbygning	KONSULENT HJO	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres. Lokalplanforslag forelægges september 2010.		Projekt Erhverv Offentlig	BY # ØK # KMB #
07	225	Geels Plads	HASLØV OG KJÆRSGÅRD ANPP	Udvidelse og overbygning af Geels Plads Ændring af lokalplan 145 Lokalplanforslag forelægges september 2010.		Projekt Center	BY # ØK # KMB #
08	195	Lokalplan 195 for Furesøkysten	HJO	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres.		§ 14 Område Bolig	BY # ØK # KMB #
09	222	Anmodning om lokalplan for Bredeparken	COWI TRV OLJ	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres. Prøvesag med konsulent, jf. BY 16-12-08.		Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
10	213	Lokalplanforslag for området ved Gasværksvej	KONSULENT ELW	Lokalplangrundlag godkendt. Afventer melding fra bygherre om igangsættelse.		Projekt Center	BY # ØK # KMB #

PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

LOKALPLANER UNDER OVERVEJELSE						
LNR.	LKP. NR.	SAG	INITIALER	STATUS	TYPE	POLITISK BEHANDLING
11		Kongevejen 205 - 209	KONSULENT ANPP	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres Lokalplangrundlag forelægges i september 2010.	Projekt Erhverv	BY # ØK # KMB #
12		Sorgenfri Torv	KONSULENT HJO	Under behandling / udarbejdelse. Skal færdiggøres Lokalplangrundlag forelægges i september 2010.	Projekt Center	BY # ØK # KMB #
13		Skovtofte Seminarium	KONSULENT HJO	Prioriteres når politisk afklaret efter forhøring. Grundlag for forhøringen godkendt i august 2010.	Projekt Boliger Offentlig	BY # ØK # KMB #
14		Digterkvarteret - området omkring og syd for Chr. Winthersvej	ANPP	Forvaltningens forarbejder påbegyndt Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
15		Taarbæk	ANPP	Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
16		Virum – nord for Frederiksdalsvej, herunder Kallelev Mose		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
17		Sorgenfri mod Lyngby Åmose		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
18		Sorgenfri mod Frederiksdals jorder		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
19		Området omkring Skodsborgvej		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
20		Argentinavej og Borrekvædet		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #
21		Lundtofte nord for Ørholmvej		Områdelokalplan Naturfølsom	Område Bolig	BY # ØK # KMB #

PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

22	Hvidegårdsparken		Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
23	Rækkehusområder langs Ermelundskilen		Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
24	Virum – syd for Frederiksdalsvej		Områdelokalplan		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
25	Lundtofte syd for Ørholmvej		Områdelokalplan		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
26	Trongårdsparken		Områdelokalplan		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
27	Sorgenfrigård -kvarteret		Områdelokalplan Naturfølsom		Område Bolig	BY # ØK # KMB #
28	Blåregnvænget og Berberisvænget		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 3		Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
29	Mønsvej		Rækkehusundersøgelsen – opfølgning kat. 3		Område Rækkehus	BY # ØK # KMB #
30	Lyngby Idrætsby	KONSULENT ??	Prioriteres når politisk afklaret.		Område Offentlig Erhverv	BY # ØK # KMB #
31	Lindegårdsskolen	KONSULENT ??	Udbygning med nyt indskolingshus		Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #
32	Parkeringsprojekt for Magasin og Johannes Fog		Prioriteres når politisk afklaret.		Projekt Center	BY # ØK # KMB #
33	Firskovvej		Udviklingsprojekt med grundejerne. Prioriteres når politisk afklaret.		Område Erhverv	BY # ØK # KMB #

PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

34	Udflytning af TF's driftsplads til Lundtoftegårdsvej	Prioriteres når politisk afklaret.	Projekt Offentlig	BY # ØK # KMB #
35	Baunegården	Følge af udflytning af TF's driftsplads til Lundtoftegårdsvej.	Projekt ??	BY # ØK # KMB #

PLAN OG BYG - PRIORITERET LOKALPLANLISTE

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

Lyngby-Taarbæk Kommune
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Att.: Byggesagskontoret

Lindeneg Rådgivning
Kæppgårdsvej 2
4840 Nørre Alslev
CVR nr. 3228 6283
www.lindeneg.com
Tlf. 55372747
ul@lindeneg.com
29.06.2010

Ansøgning om byggetilladelse for opsætning af sendeanlæg til mobiltelefoni på ejendommen beliggende, Rævehøjvej 36, 2800 Kgs. Lyngby, matr. nr. 11 by Kgs. Lyngby By, Lundtofte

Sags nr. 20100530117

Set med en radioplanlæggers øjne er en Rørmast er altid en bedre fleksible løsning end, en flagstangsløsning.

En 18 m flagstang kan kun bære 1 set antenner (3 x panelantener) pga. statikken i flagstangen.

Det er ikke muligt at opsætte link i en flagstangsløsning.

På en flagstangsløsning, er vinklen mellem antennerne altid 120°. Det begrænser muligheden for at dreje antennerne i den retning, som der behøver dækning.

RF- modulerne på placeres på jorden, hvilket betyder der er mindre kraft til antennerne og at de dækker et mindre areal.

Da vi kun kan opsætte et sæt antenner i flagstangen, er vi begrænset til en teknologi og en Teleoperatør

En rørmast kan give os:
Fri justering af antennerne

Der kan opsættes link i rørmasten, for at kunne transmittere til siten.

RF- moduler kan blive placeret tæt på antennen, som giver mere kraft til antennerne og bedre dækning

Flere operatører, hvis højden af rørmasten er tilstrækkeligt (dvs. højden af laveste sæt af antenner skal have frit sigte (dvs. være højere end) til de omgivende forhindringer som bygninger og træer).

Der er vedlagt ny databilag på rørmast. På bilaget er flere størrelser på rørmasterer, men også en 18 m rørmast.

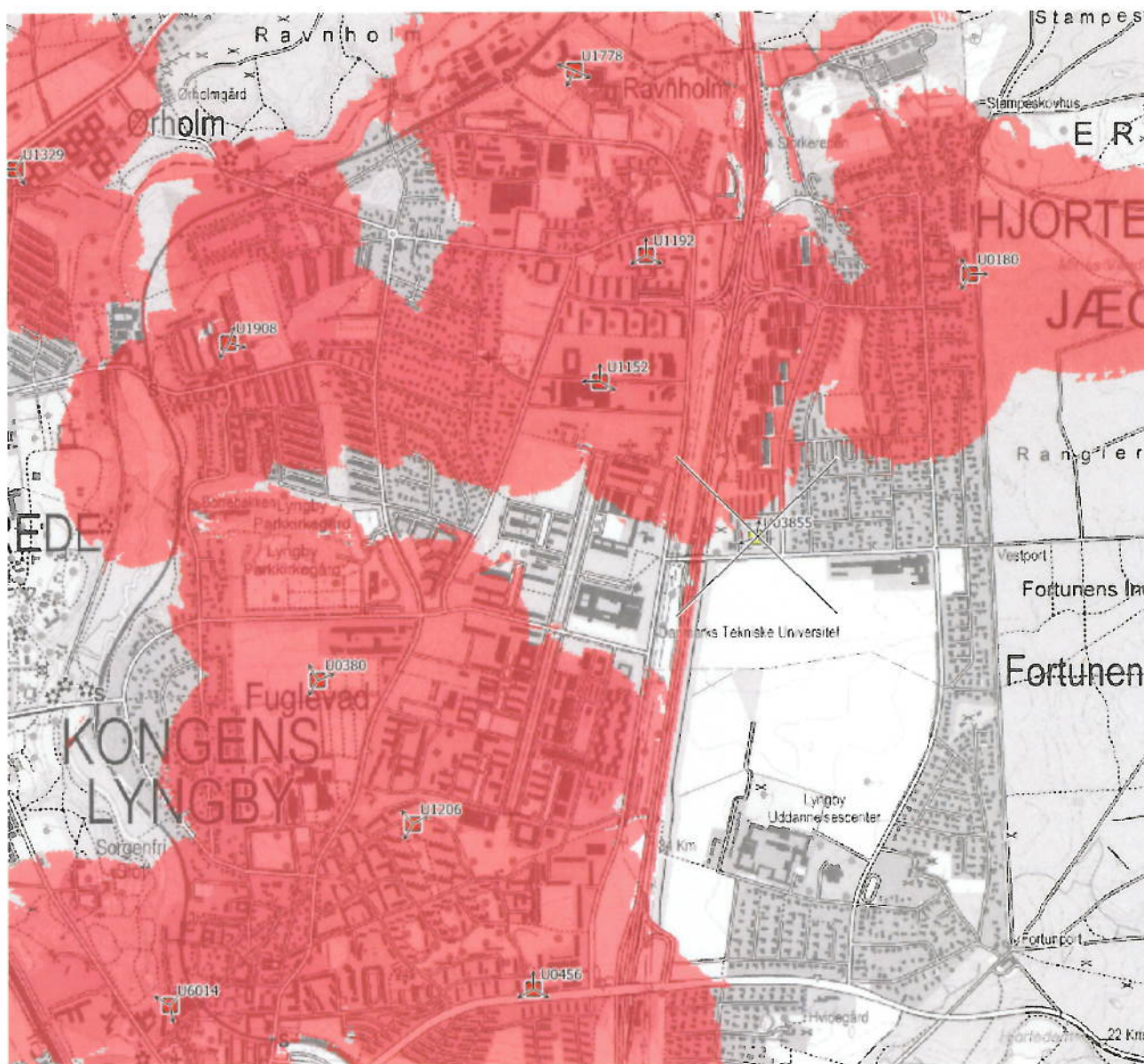
Skulle der være uafklarede forhold eller spørgsmål til ovenstående, står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen
Lindeneg Rådgivning

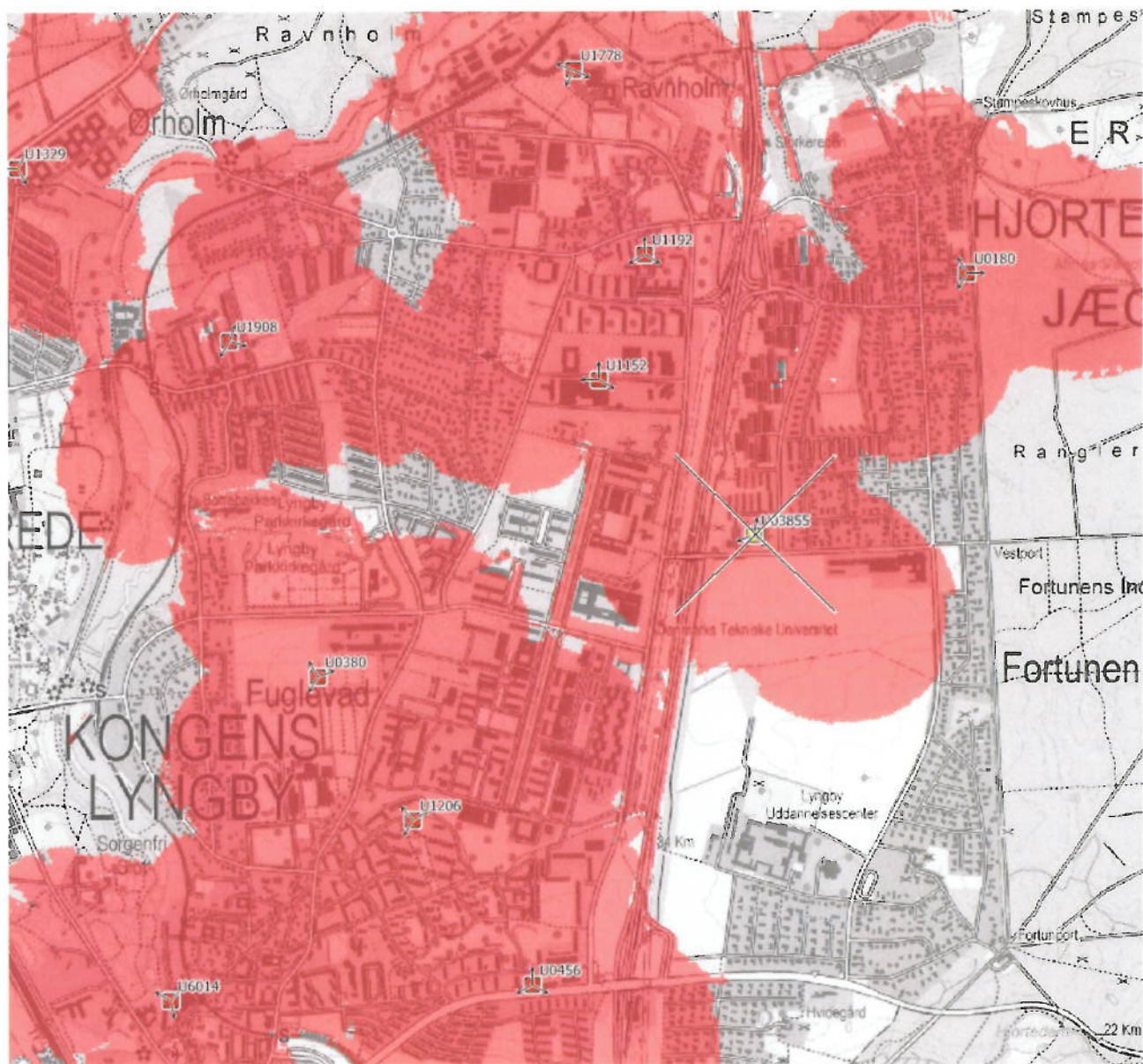
Vedlagt Bilag:

- 01 Dækningskort
- 02 Databilag

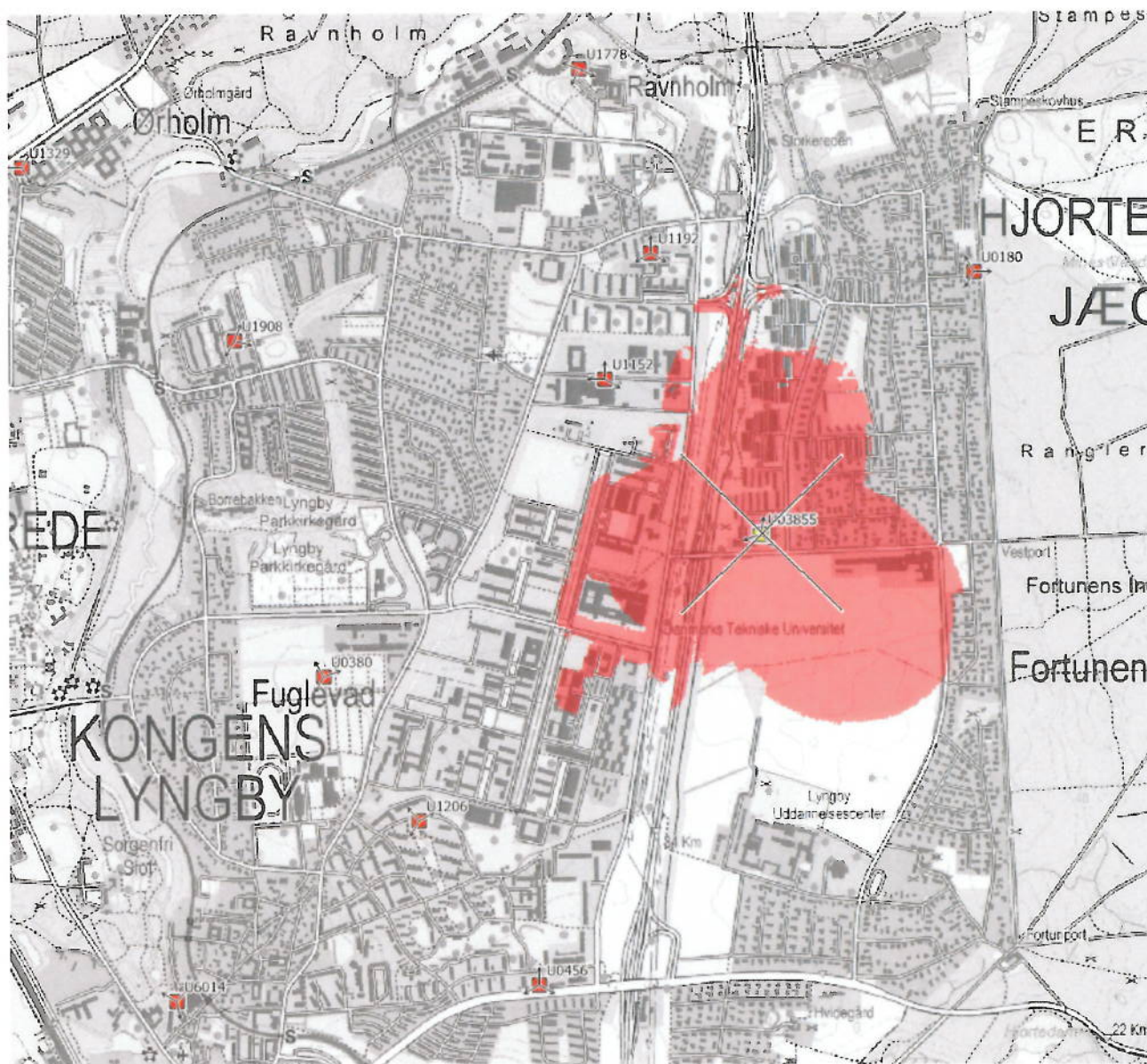
Teliasonera. Indendørsdækning på UMTS2100 uden ny position SH0385-5.



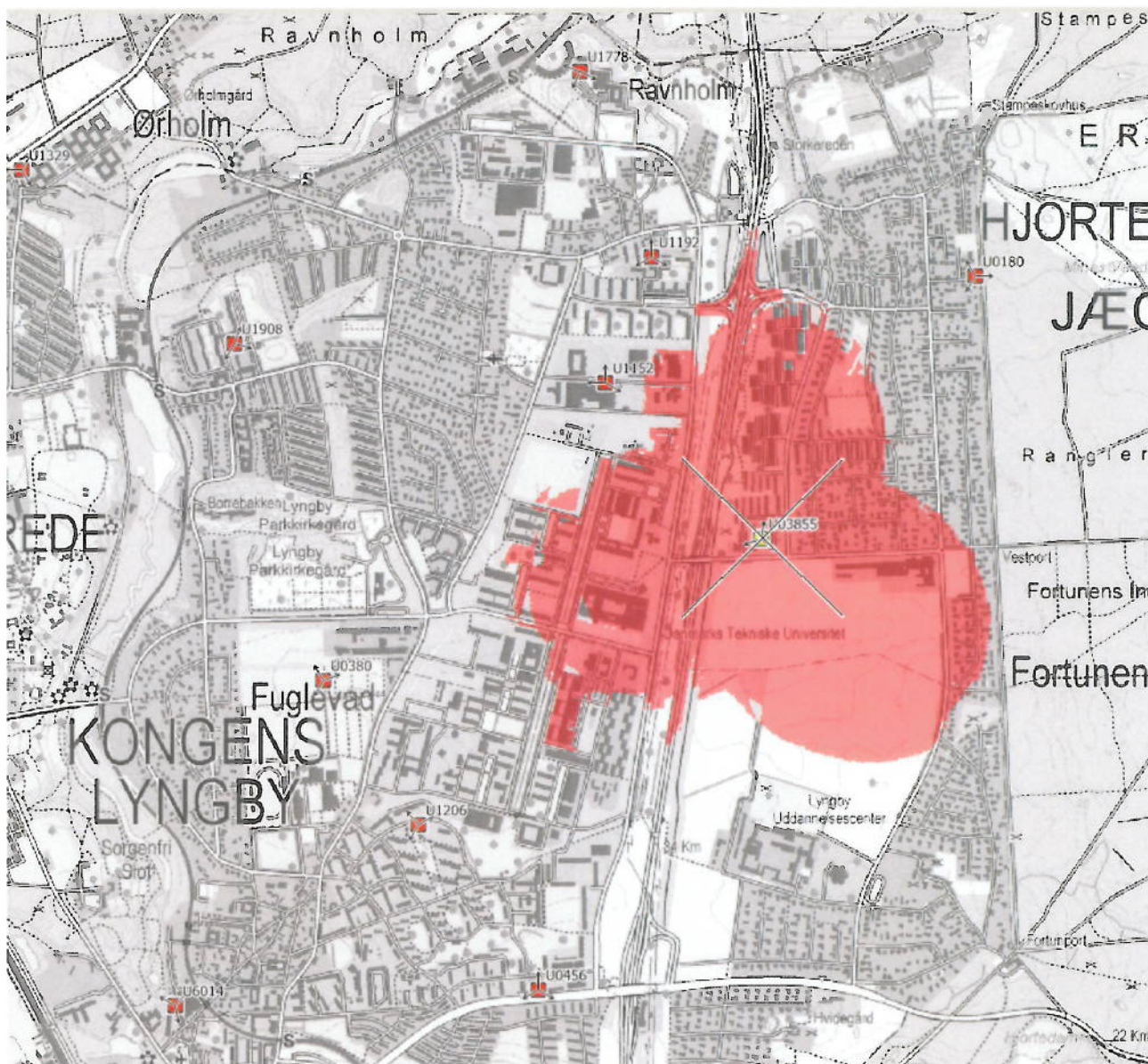
Teliasonera. Indendørsdækning på UMTS2100 med ny position SH0385-5 - flagstang.



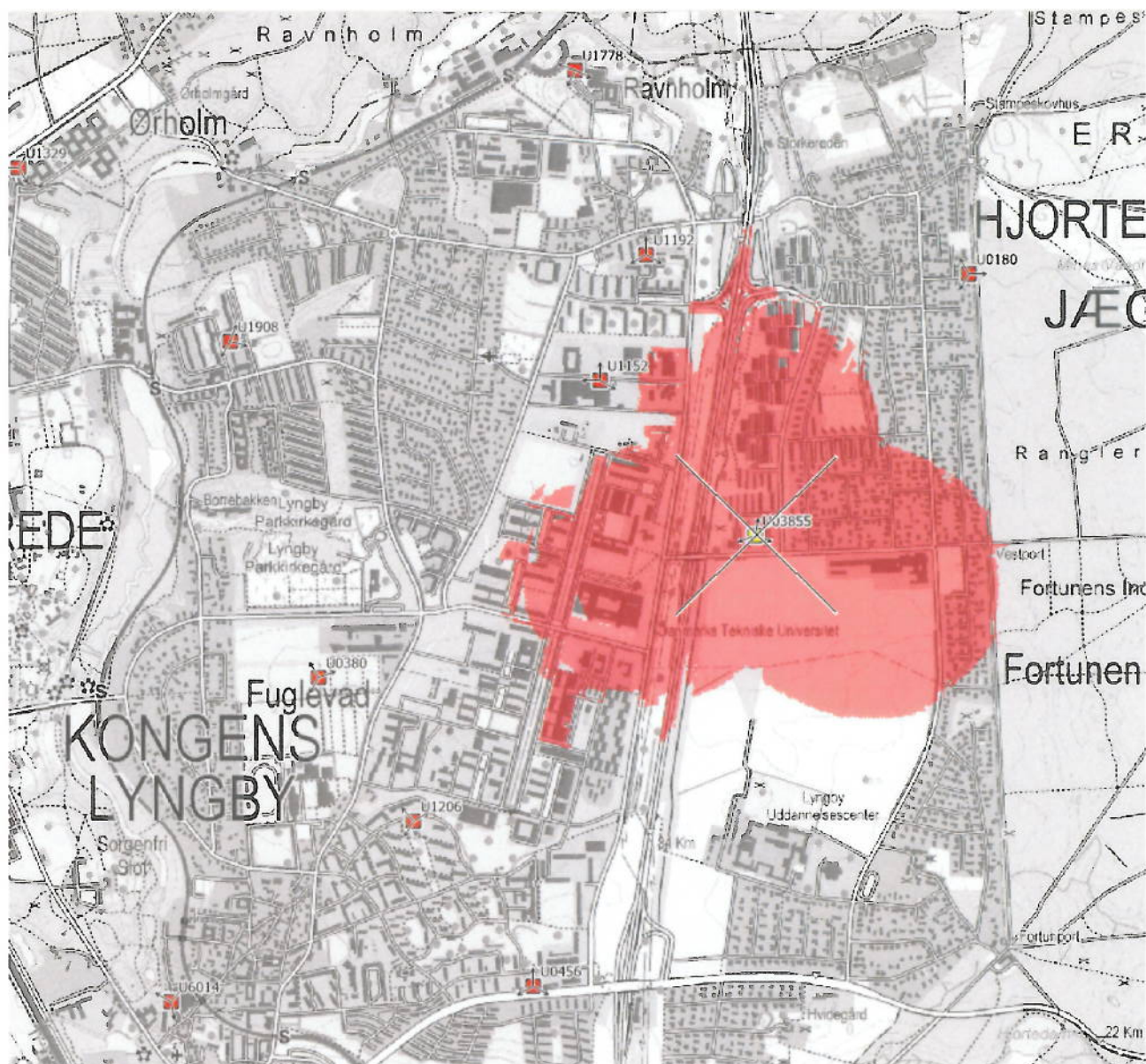
Teliasonera. Indendørsdækning på UMTS2100 med ny position SH0385-5 alene – flagstang.



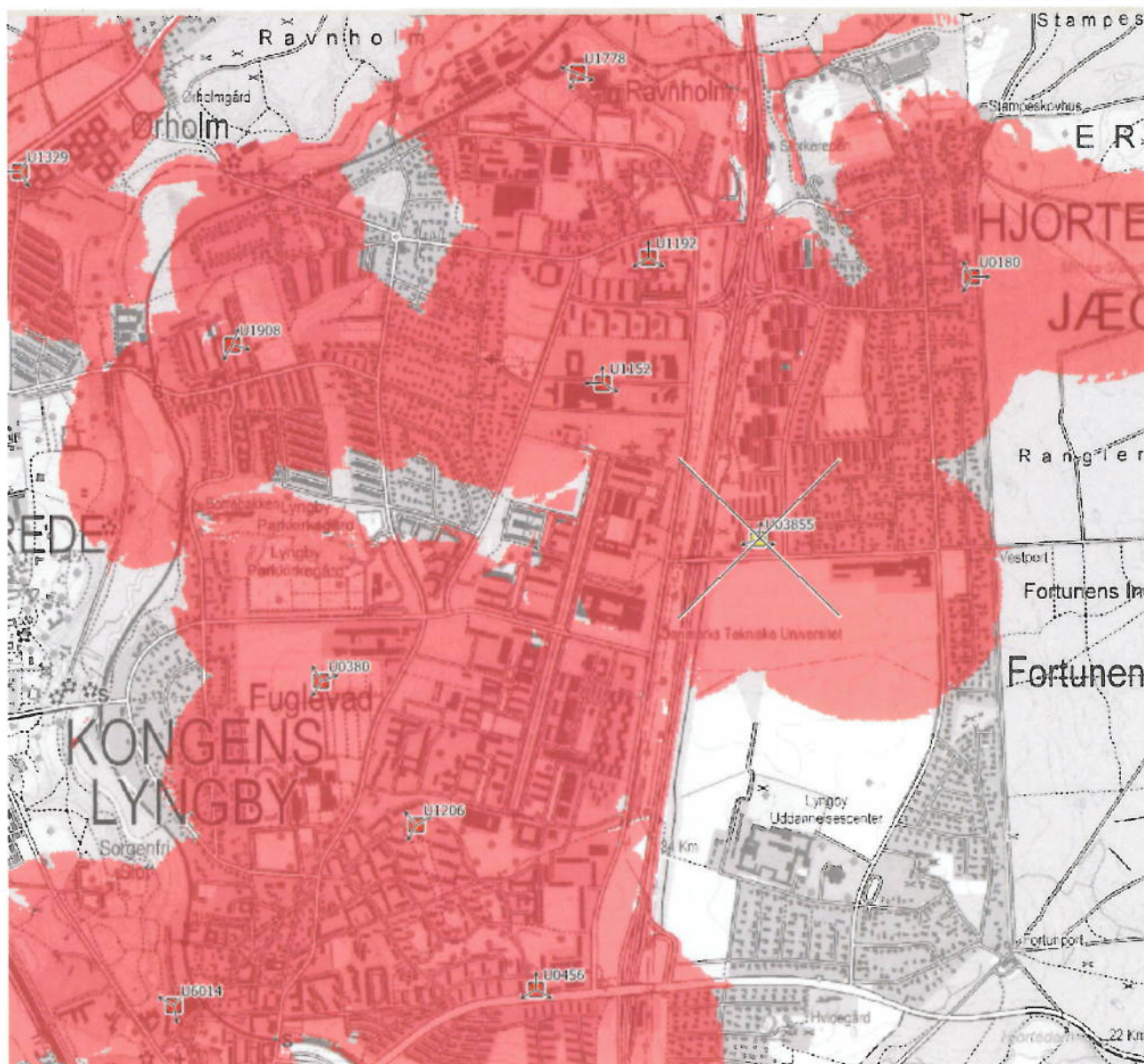
Teliasonera. Indendørsdækning på UMTS2100 med ny position SH0385-5 alene – rørmast. Øget effekt ind i antenne. Antenneretninger fastholdt.



Teliasonera. Indendørsdækning på UMTS2100 med ny position SH0385-5 alene – rørmast.
Antenneretning mod syd-øst justeret.



Teliasonera. Indendørsdækning på UMTS2100 med ny position SH0385-5 – rørmast.
Antenneretninger justeret.





Vs: SV: Anlæggelse af grønt areal på Pynten
Sagsnummer: 20100830142
Oprettet: 16-08-2010
Dokumentejer: Pernille Grubbe Johnsen

Modtaget	Journalnøgle(r):	01.02.05 - P21 Lokalplanlægning, Regler og principielle afgørelser
Emne: Vs: SV: Anlæggelse af grønt areal på Pynten	Besked:	
Oprettet: 16-08-2010		
Dokumentdato: 13-08-2010		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Klaus Gorm Hansen <kg@sjaelsoe.dk>		

Tekst:

Fra: Klaus Gorm Hansen <kg@sjaelsoe.dk>
Dato: 13-08-2010 13:36:30
Til: pgj@ltk.dk
Kopier til: mb@v8c.dk
Emne: Vs: SV: Anlæggelse af grønt areal på Pynten

Hej Pernille

Jeg har været i dialog (mundlig og skriftlig) med ejerforeningen Søterrasserne og de har bekræftet, at de ønsker grusparkeringen bevaret i byggeperioden. Se nedenstående mailkorrespondance.

Jeg håber det er tilstrækkelig til at I vil lave en indstilling om at forpligtelsen til at anlægge pynten udsættes til 1. juli 2012.

Venlig hilsen/Best regards

Klaus Gorm Hansen

Projektchef
Senior Construction Manager.

Sjælsø Danmark A/S
Sortemosevej 15, 3450 Allerød
Phone: +45 4810 0000, Mobile: + 45 2051 7380
Mail: kg@sjaelsoe.dk, <http://www.sjaelsoe.dk>

[IMAGE]

----- Vidersendt af Klaus Gorm Hansen/KGH/SJL den 13-08-2010 13:06 -----

Axel Jørgensen & Co ApS
<axel.joergensen@mail.dk>

T
i
l

"Klaus Gorm Hansen" <kg@sjaelsoe.dk>

13-08-2010 13:04

c <w.v.bulow@skat.dk>, <anders@anderschristensen.dk>
c

E SV: Anlæggelse af grønt areal på Pynten
m
n
e

Hej Klaus

Hermed bekræftes din mail vedr. Pynten, og vi er enige i det anførte.

Hilsen
Lyngby Søterrasser
Ove Christensen

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Klaus Gorm Hansen [mailto:kgh@sjaelsoe.dk]

Sendt: 13. august 2010 10:58

Til: Axel Jørgensen & Co ApS

Emne: Anlæggelse af grønt areal på Pynten

Hej Ove

I forlængelse af de senere dages telefonsamtaler, skal jeg hermed skriftligt bekræfte, at Ejerforeningen Søterrasserne er indforstået med at grusparkeringen på Pynten for enden af Mortonsvej bevares i sin nuværende udformning under opførelsen af de resterende 7 blokke i Lyngby Søpark og at Pynten således først vil være endelig anlagt med vendeplads og grønne arealer den 1. juli 2012. Følgende er forudsætninger for Jeres tilsagn:

- Området forudsættes anvendt til parkering for områdets brugere og beboere og det skal således ikke anvendes til materialeoplag og materielcontainere for håndværkere.
- Sjælsø sørger for at ændre afvandingsforholdene på grusparkeringen, således at vand fra grusarealet i fremtiden ikke løber ind på Søterrassernes p-plads.
- Sjælsø har på forhånd meddelt, at man er indstillet på søge at tilgodese Søterrassernes ønske om et ændret stiforløbet ved pynten under forudsætning af, at der kan opnås myndighedsgodkendelse hertil, og at det ikke medfører nævneværdige ekstraomkostninger i anlægsfasen.

Du bedes venligst bekræfte modtagelsen af denne mail og at du er enig i det anførte.

På forhånd tak !

Venlig hilsen/Best regards

Klaus Gorm Hansen
Projektchef
Senior Construction Manager.

Sjælsø Danmark A/S

Sortemosevej 15, 3450 Allerød
Phone: +45 4810 0000, Mobile: + 45 2051 7380
Mail: kgh@sjaelsoe.dk, <http://www.sjaelsoe.dk>



Møde med Bygningskulturforeningens bestyrelse, 7. september 2010 om udpegning af bevaringsværdige bygninger

Politik i kommuneplanen. Gennemføres i lokalplanerne.

- Alle ejendomme med høj bevaringsværdi (1 – 3) udpeges som bevaringsværdige
- Sammenhængende bebyggelser med bevaringsværdi 4 udpeges som bevaringsværdige
- Bygninger med bevaringsværdi 4 og med særlig kulturhistorisk værdi udpeges som bevaringsværdige

Samarbejdsprojekt med Bygningskulturforeningen

- Der gennemføres en gennemgang af 4'erne med henblik på at vurdere om visse 4'ere ud fra en arkitektonisk vurdering skal opgraderes til 3'ere og dermed udpeges som bevaringsværdige
- Samtidig vurderes om visse 4'ere skal udpeges som bevaringsværdige på baggrund af bygningens særlige kulturhistoriske værdi

Tilsagn

- Samarbejdsprojektet starter med de 2 igangværende lokalplanforslag i Hjortekær - Lokalplan 219 og Lokalplan 224, så disse lokalplaner kan vedtages i overensstemmelse med de nye principper
- For den allerede vedtagne lokalplan 215 for Furesø kvarteret skal der gennemføres samme vurderinger som for øvrige områder og resultatet fastlægges i en supplerende lokalplan eller tilsvarende
- Gældende høringsprocedurer ved ansøgning om nedrivning af bygninger med bevaringsværdi 4 gennemføres, indtil kommuneplanen er ændret
- Særlig fokus ved ansøgning om ombygning eller nedrivning af de bygninger der undervejs i samarbejdsprojektet er enighed om skal udpeges i områdelokalplanerne