

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Tirsdag den 16. november 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.

Derudover deltog repræsentanter fra DTU og
arkitektfirmaet Juul og Frost under punkt 1.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Ny lokalplan for DTU - bygningshøjder	3
02	Buddingevej 73 - Nyopførelse af etageejendom (8 boliger)	4
03	Anmodning om optagelse af punkt på dagsordenen vedr. grønne tage samt energi- og klimacertificering af nybyggeri	7
04	Orientering til Byplanudvalget 16-11-2010	9

1.

Ny lokalplan for DTU - bygningshøjder

Indstilling

Teknisk Forvaltning anbefaler, at Byplanudvalget drøfter det opdaterede projektmateriale, som DTU gennemgår på mødet.

Sagsfremstilling

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

Den nye lokalplan for DTU giver mulighed for at bygge højere end idag. Grundlaget for lokalplanen er ændret flere gange, og Teknisk Forvaltning er endnu ikke i besiddelse af det opdaterede projektmateriale. DTU vil præsentere projekt materialet på Byplanudvalgets møde i november.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 16. november 2010:

Udsat til næste møde.

2.

Buddingevej 73 - Nyopførelse af etageejendom (8 boliger)

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget planmæssigt godkender det ansøgte, idet det ansøgte overholder bestemmelserne i kommuneplanen.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 2.1.80 Nybrovej. Området er udlagt til boligområde med åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Bebyggelsesprocenten for etageboliger må max være 60 og etagehøjden må ikke være højere end 2. Det fremgår i kommuneplanrammen, at bygningens/bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Ved nybyggeri af etageboliger skal der etableres 1,5 p-pladser/bolig dog 1 p-plads pr. 1 og 2 rumsboliger. Derudover skal der etableres 2,5 cykel p-pladser/bolig.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Området

Området er et blandet boligområde hvor der både er fritliggende enfamilieshuse, rækkehuse og etageboliger i 2 plan.

Buddingevej 73 ligger på grænsen mellem villaområde og etageboliger.

Ejendommen

På ejendommen har der ligget et fritliggende enfamilieshus med et boligareal på 139 m². Derudover har der ligget en erhvervsbygning på 267 m². Begge bygninger er for nyligt nedrevet til fundament. Det matrikulære areal er på 1.280 m². Før bygningerne blev nedrevet, var bebyggelsesprocenten ifølge BBR 31.

Ejendommen er forurennet.

Ansøgning

Kommunen modtog en ansøgning om nedrivning af eksisterende bygninger på ejendommen. Senere blev der fremsendt en forespørgsel vedr. etablering af 5 rækkehuse.

Kommunen meddelte herefter nedrivningstilladelse til de to bygninger. Pga. forurening blev der kun meddelt tilladelse til nedrivning af murene og ikke fundamentene.

Senere blev forespørgslen erstattet med et principdragende om 8 lejligheder. Der er ligeledes fremsent en ansøgning om § 8 tilladelse iht. Jordforureningsloven. Ifølge ansøgningen bliver bebyggelsesprocenten 60 og der bliver etableret 12 parkeringspladser. Det ansøgte er i to etager.

Da ansøgerne meget gerne ville have et svar angående den principielle ansøgning, valgte forvaltningen at sende det ansøgte ud i Partshøring iht. Forvaltningsloven § 19 pga. den ændrede anvendelse, og ejendommens beliggenhed på grænsen mellem villa- og etageboligområde. Den principielle ansøgning samt skyggediagrammer blev sendt ud til de berørte naboer.

I forbindelse med partshøringen, er der indkommet en række indsigelser.

Indsigelserne er vedlagt udvalgets medlemmer.

Indsigelserne går hovedsageligt ud på, at en bebyggelsesprocent 60 virker voldsomt på området og at det ville være mere hensigtsmæssig hvis bebyggelsen var i kategorien tæt-lav med en bebyggelsesprocent på 40 og etagehøjde på 1,5.

Derudover er indsigelserne også bekymret for indbliksgener, skyggeproblemer og forureningen på grunden.

Indsigelserne er sendt til udtalelse hos ansøger. Ansøgers udtalelse vil blive vedlagt udvalgets medlemmer.

Til orientering har ansøger fremsendt et egentligt byggeandragende. Dette er dog pt. ikke fyldestgørende.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte overholder gældende kommuneplanramme for området.

Derudover ses det umiddelbart af principtegningerne, at det ansøgte overholder bygningsreglementets byggeretsbestemmelser vedr. etageantal og højdeforhold generelt. Det fremgår ligeledes af principtegningerne, at man har valgt at overholde bygningsreglementets byggeretsbestemmelser vedr. det skrå højdegrænseplan gældende for fritliggende enfamiliehuse og 2 familiehuse med vandret lejlighedsskel.

På de fremsendte skyggediagrammer ses der dog at være en del skyggepåvirkninger for naboerne beliggende mod øst, især sent hen på eftermiddagen.

Som før nævnt, er der ikke fremsendt et fyldestgørende byggeandragende, hvorfor der kun er kigget på de planmæssige bestemmelser. Der er heller ikke taget stilling til ansøgningen om § 8 tilladelse iht. jordforureningsloven.

Det ønskede etageboligbyggeri kan kun forhindres ved at der nedlægges et § 14

forbud iht. Planlovens bestemmelser. I den forbindelse, skal der udarbejdes en lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 16. november 2010:

Godkendt.

3.

Anmodning om optagelse af punkt på dagsordenen vedr. grønne tage samt energi- og klimacertificering af nybyggeri

Indstilling

Henrik Brade Johansen (B) har i e-mail af 1. oktober 2010 anmodet om at få optaget et punkt til drøftelse på Byplanudvalgets dagsorden vedrørende grønne tage samt energi- og klima certificering af nybyggeri.

Sagsfremstilling

Henrik Brade Johansens (B) e-mail af 1. oktober 2010:

"Som tidligere annonceret vil jeg gerne have sat en (eller måske to?) sager på dagsordenen med forslag om at kommunen fremover skal stille skærpede klima og miljøkrav til større nybyggeri.

Jeg forestiller mig ikke at vi skal tage endelig stilling til noget men vil gerne vende følgende emner med udvalget til en indledende drøftelse:

- 1) Krav om at byggeri med flade eller let skrånende tage som hovedregel skal være beplantede med mos og sedum - lavtvoksende, meget vandabsorberende planter, der medvirker til dels at holde regnvand tilbage, dels at isolere den underliggende bygning.
- 2) Krav om energi/klimacertificering af nybyggeri. Der findes tre anerkendte og udbredte standarder: Den ældste og mest udbredte amerikanske LEED, (Leadership in Energy and Environmental Design - www.leed.net), som bl.a. Skanska er certificeret til og som alene vedrører krav til en grundig redegørelse for energi og miljøpåvirkninger mens de to mere vidtgående - den britiske BREEAM (BRE Environmental Assessment Method www.breeam.org) og det mest ambitiøse tyske DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen www.dgnb.de) også omfatter arbejdsmiljø; indeklima og påvirkninger som følge af byggeriets beliggenhed (stationsnærhed etc), livscyklus og anvendelse.

Der findes endnu ikke nogen dansk lovgivning på dette område, så i første omgang forestiller jeg mig **ikke** at vi skal stille specifikke krav til hvor højt nybyggeri skal score på disse ordninger - men alene at stille krav til bygherrer om at vedlægge en form for certificering som led i byggeandragendet til kommunen, svarende til de energirapporter, der skal følge med hushandler. Det nye byggeri i Sorgenfri, Skovtoften og Kongevejen vil være oplagte steder at begynde...

Erfaringen tilsiger at alene at lave certificeringen vil åbne bygherrens øjne for

miljø, energi og klimagevinster!"

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 16. november 2010:

Udvalget anmoder forvaltningen om, at udarbejde et diskussionsoplæg vedr. grønne tage, energi og klimacertificering.

4.

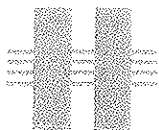
Orientering til Byplanudvalget 16-11-2010

1. Lokalplangrundlag Sorgenfri Torv - indsigelser mod planerne

Per og June Kofoed, Grønnevej 288, 2. th. har den 1. oktober 2010 fremsendt brev til Byplanudvalget, hvori de gør indsigelse mod planerne om et nyt Sorgenfri Torv. Per og June Kofoed henviser til artikel i Det Grønne Område den 30. september 2010 og stiller flere spørgsmål om projektet.

Byplanudvalget den 16. november 2010:

Taget til efterretning.



Lyngby-Tårnbæk Kommune,
Teknisk Forvaltning,
Lyngby Rådhus,
2800 Lyngby.
Att.: Arkitekt Louise Buhelt
Sendt pr. e-mail: lbu@ltk.dk
og med almindelig post

25. oktober 2010
Sag nr. 600/156
/aj Lyngby-Tårnbæk Kommune

Vedr.: Deres j.nr. 713 - Buddingevej 73, 2800 Lyngby.

Kære Louise Buhelt,

Som svar på din mail af 19. ds. skal vi hermed komme med vore udtalelser i forbindelse med diverse indsigelser mod det påtænkte byggeri af otte ejerlejligheder på ovennævnte adresse.

For god ordens skyld vil jeg høfligst ridse forhistorien op.

- | | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01.07.2010 | Indsendelse af principdragende om etablering af fem rækkehuse samt indsendelse af nedrivningsandragende. |
| 12.07.2010 | Afholdelse af møde med arkitekt Jeanne Breintoft Skelmose, hvor vort principdragende blev afvist, og vi blev anvist at bebygge grunden med otte etageboliger i stedet, da dette var i overensstemmelse med kommuneplanen. |
| 14.07.2010 | Der gives nedrivningstilladelse til fundamentniveau. |
| 12.08.2010 | Der indsendes principdragende om etablering af otte etageboliger med en bebyggelsesprocent på 60 %. |
| 08.09.2010 | COWI A/S fremsender § 8-ansøgning til grave- og anlægsarbejder. |
| 22.09.2010 | Afholdelse af møde med bygningsinspektør Sissel Poulsen og arkitekt Louise Buhelt.

Der var ingen kommentarer til det fremsendte principdragende af 12. august d.å., bortset fra, at vi blev bedt om at indsende skyggediagram til brug for en påtænkt naboorientering. |
| 26.09.2010 | Der indsendes det lovede skyggediagram. |
| 19.10.2010 | Vi modtager indsigelser fra Lyngby-Tårnbæk Kommune og bliver bedt om at kommentere disse senest den 2. november d.å. |

Side 1 af 3

Udvikling • Partnering • Styring



Høpfner Partners ApS

Jeg har inddelt indsigelserne i følgende punkter, idet det er lidt uoverskuelige skrivelser, som vi har modtaget fra henholdsvis beboere og en enkelt advokat:

1. Den påtænkte bebyggelse følger ikke kommuneplans ramme 2.1.80 Nybrovej.
2. Bebyggelsesprocenten er for høj.
3. Bebyggelsen svar ikke til de omkringliggende ejendomme.
4. Der er ikke iagttaget de lovmæssige krav til naboskel 2,80 m.
5. Der vil være frit udsyn over til de omkringliggende haver fra en højde af 4 m over terræn.
6. Der gøres indsigelser mod de to gavvinduer mød øst.
7. Grunden er forurennet, og der kan ikke bygges uden en § 8 tilladelse.
8. Det påtænkte byggeri vil forringe værdien af de tilstødende naboejendomme samt brugs-værdien af haverne forårsaget af skyggepåvirkning.

Til ovenstående har vi følgende kommentarer:

Ad 1.

Den påtænkte bebyggelse følger retningslinjerne i kommuneplanen 2.1.80, Nybrovej, samt bygningsreglementet.

Vi har netop udfærdiget bebyggelsen efter anvisning fra Lyngby-Tårnbæk Kommune.

Ad 2.

Bebyggelsesprocenten for etageboliger i dette område er 60 %, hvilket vi nøje overholder.

Ad 3.

Bebyggelsen svarer til naboejendommen Buddingevej 77, der er en toetagers boligejendom. Vor påtænkte bebyggelse ud mod Buddingevej ligger rent højdemæssigt midt mellem nabohuset i nr. 77 og rækkehuset i nr. 71, jfr. tegning 02 der viser husenes placering mod Buddingevej.

Dertil kommer, at ejendommen bliver opført i gule mursten og røde teglsten og i øvrigt med samme vinduestyper som naboejendommene.

Ad 4.

Vi følger nøje afstanden til skel på 2,8 m også ud fra, at der skal være et plant areal foran yderdørene på 1,5 m x 1,5 m, jfr. vedlagte skitse nr. 111.

Ad 5.

Der er i dag frit udsyn over til samtlige parcelhuse fra det eksisterende toetagers boligbyggeri på Buddingevej 77 fra en højde af mindst 4 m, dertil kommer, at der ikke er under 30 m over til de nærmeste villaer på Nybrovej fra det planlagte byggeri.



Høpfner Partners ApS

Bebyggelsen er ligeledes trukket tilbage fra Buddingevej, således at den ligger 3 m forskudt fra nr. 71 og 9 m fra selve dette hus. Se venligst vedlagte skyggediagram, hvor der er angivet afstande i meter til samtlige de omkringliggende parcelhuse.

Ad 6.

De vidste to små gavlvinduer har udkig udover haven mod øst.

Ad 7.

Grunden bliver oprenset, jfr. § 8-ansøgning fra COWI A/S fremsendt den 8. september d.å.

Ad 8.

Det eksisterende byggeri, som består af et hvidt hovedhus og diverse værkstedsbygninger, fremstår i en forfærdelig stand. Den sidste lejer var Lej et lig. Se vedlagte fotos af de eksisterende bygninger.

Det påtænkte byggeri vil tværtimod forhøje værdien af naboejendommene set over til, hvorledes den eksisterende ejendom er i dag.

De fremsendte skyggediagrammer viser, at der ikke sker en brugsmæssig forringelse af haverne forårsaget af skyggepåvirkning.

-0000000-

Jeg håber, at ovenstående er tilstrækkelig og står til disposition, såfremt der ønskes yderligere informationer.

Med venlig hilsen
Høpfner Partners ApS



Per Høpfner

Bilag: Fotos af eksisterede bygninger.
Plantegning der viser afstanden til de omkringliggende parcelhuse.
Tegning nr. 02 der viser de eksisterende huse ud mod Buddingevej samt det påtænkte byggeri i nr. 73.
Tegning nr. 111 der viser altangangen og den lovbestemte adgang foran entredørene.
Skyggediagrammer.

Side 3 af 3

Udvikling • Partnering • Styring



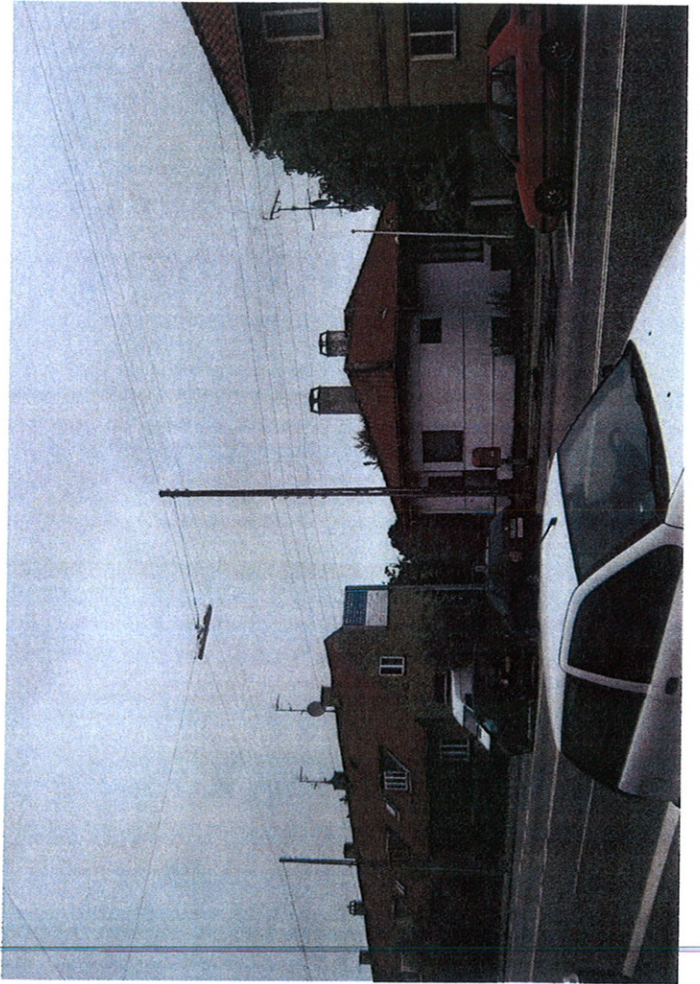








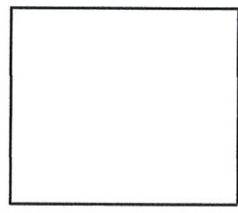
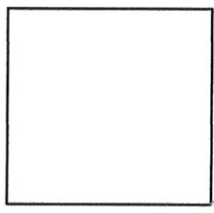








nyhavnvej



24,6 m

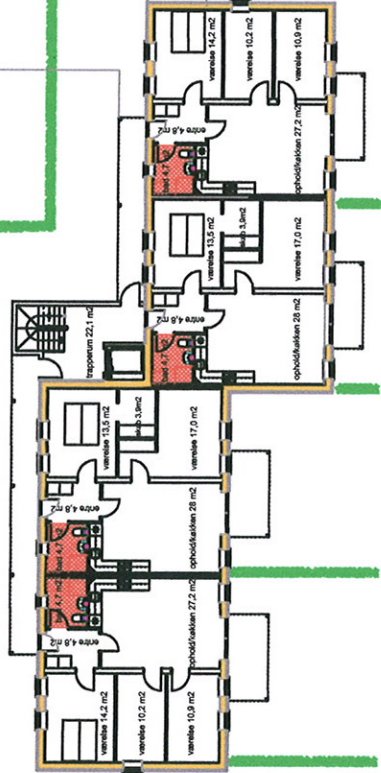
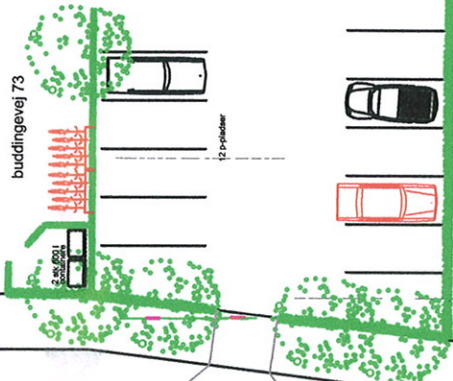
17,4 m

27,8 m

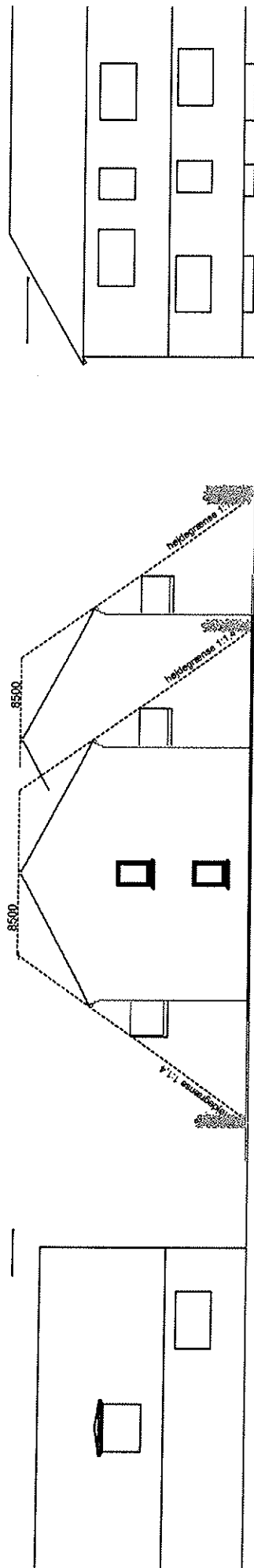
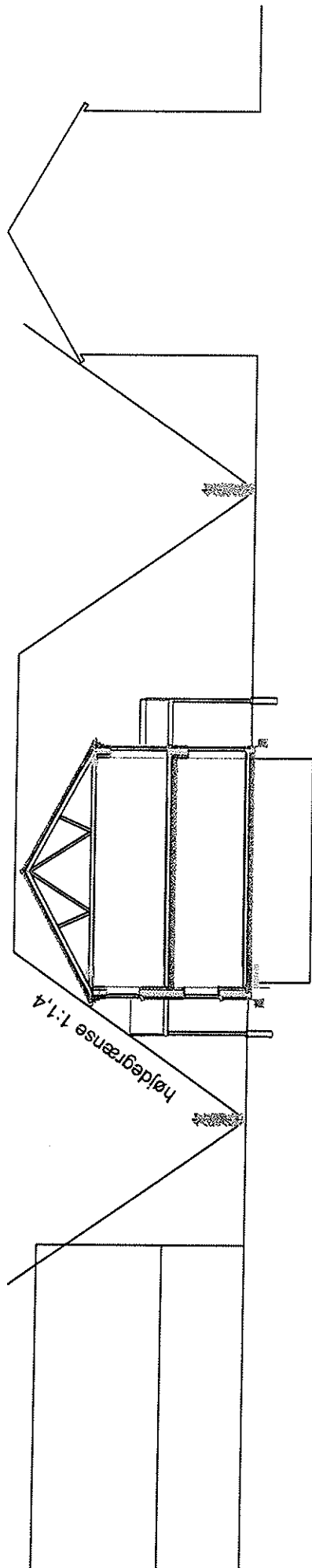
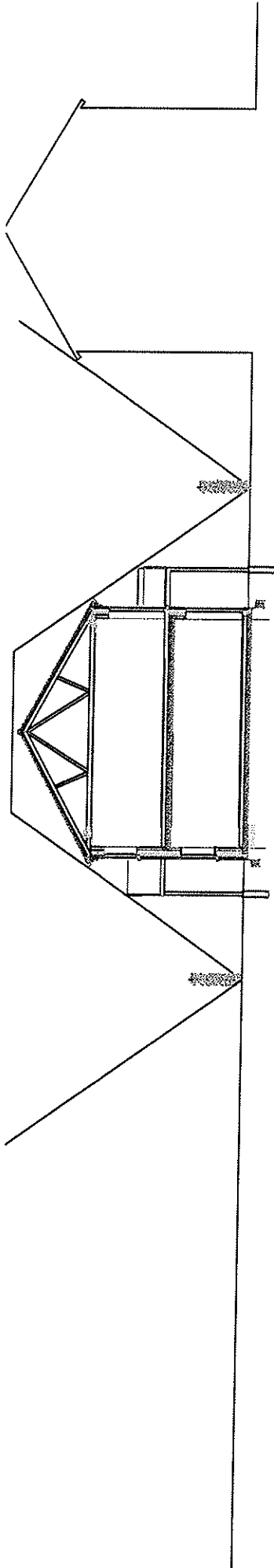
buddingevej 71

buddingevej 73

buddingevej 77



- grundareal 1.280 m²
- 8 boliger i alt 692 m²
- trappe/elevatorforrum//altgang 76 m²
- etageareal i alt 768 m²
- udnyttelse 60 %
- 8 pulterrum m trappe og gang 131 m²



nr 71

nr 73 A

nr 73 C

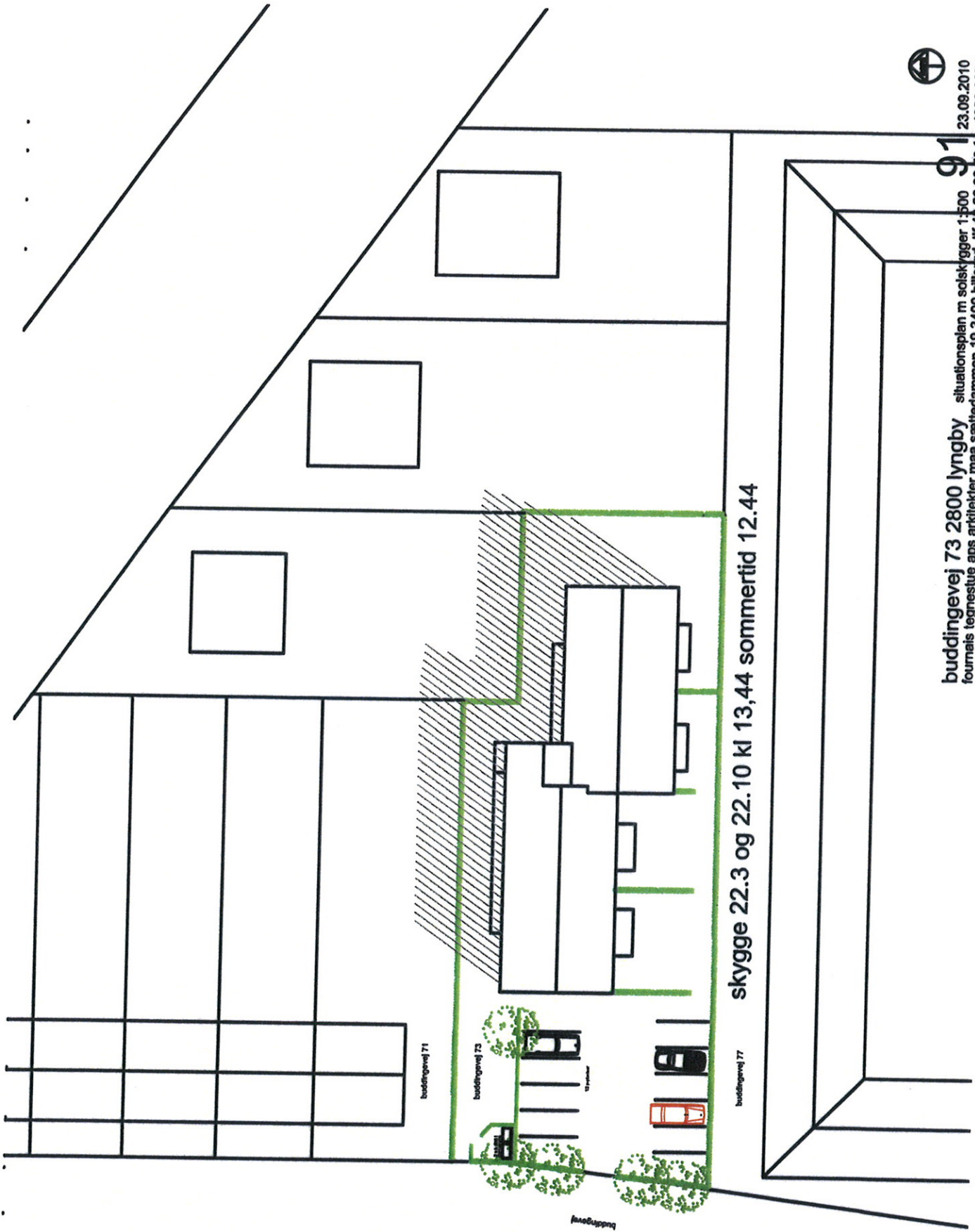
nr 75

gavl mod buddingevej



02

buddingevej 73 2800 lyngby principnit m højdegrænser 1:200 18.10.2010
 fourmais tegnestue aps arkitekter maa sætteclammen 19 3400 hillerød tlf 48 26 98 70 fax 4826 9871
 mce og brødsgaard als rådgivende ingeniører tørringvej 7 2610 rødovre tlf 44 57 60 00 fax 4457 6060



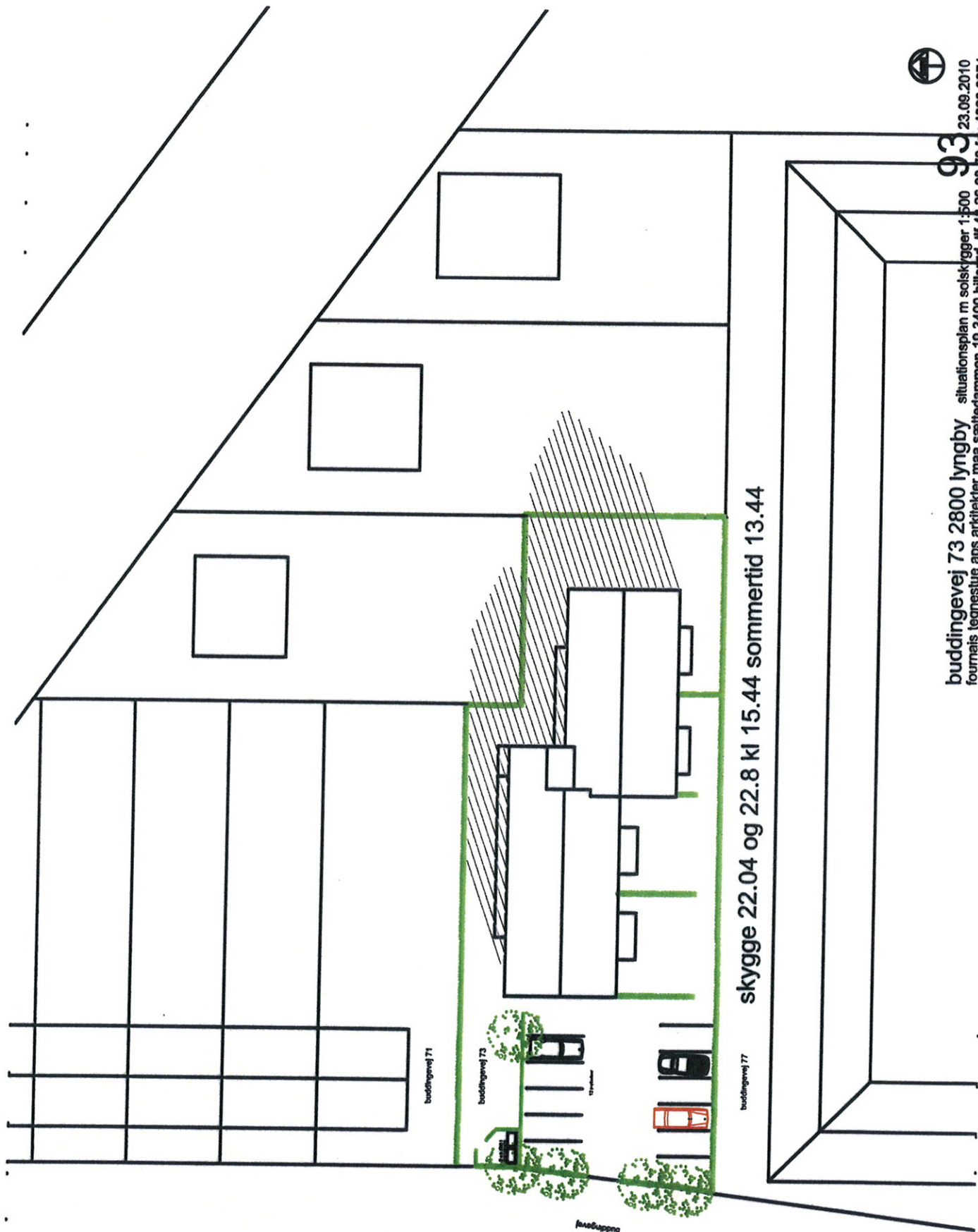
buddingevej 73 2800 lyngby situationsplan m solskrygger 1:500
 journals tegnestue aps arkitekter maa sættedammen 19 3400 hillerød tlf 43 26 98 70 fax 4826 9871

91

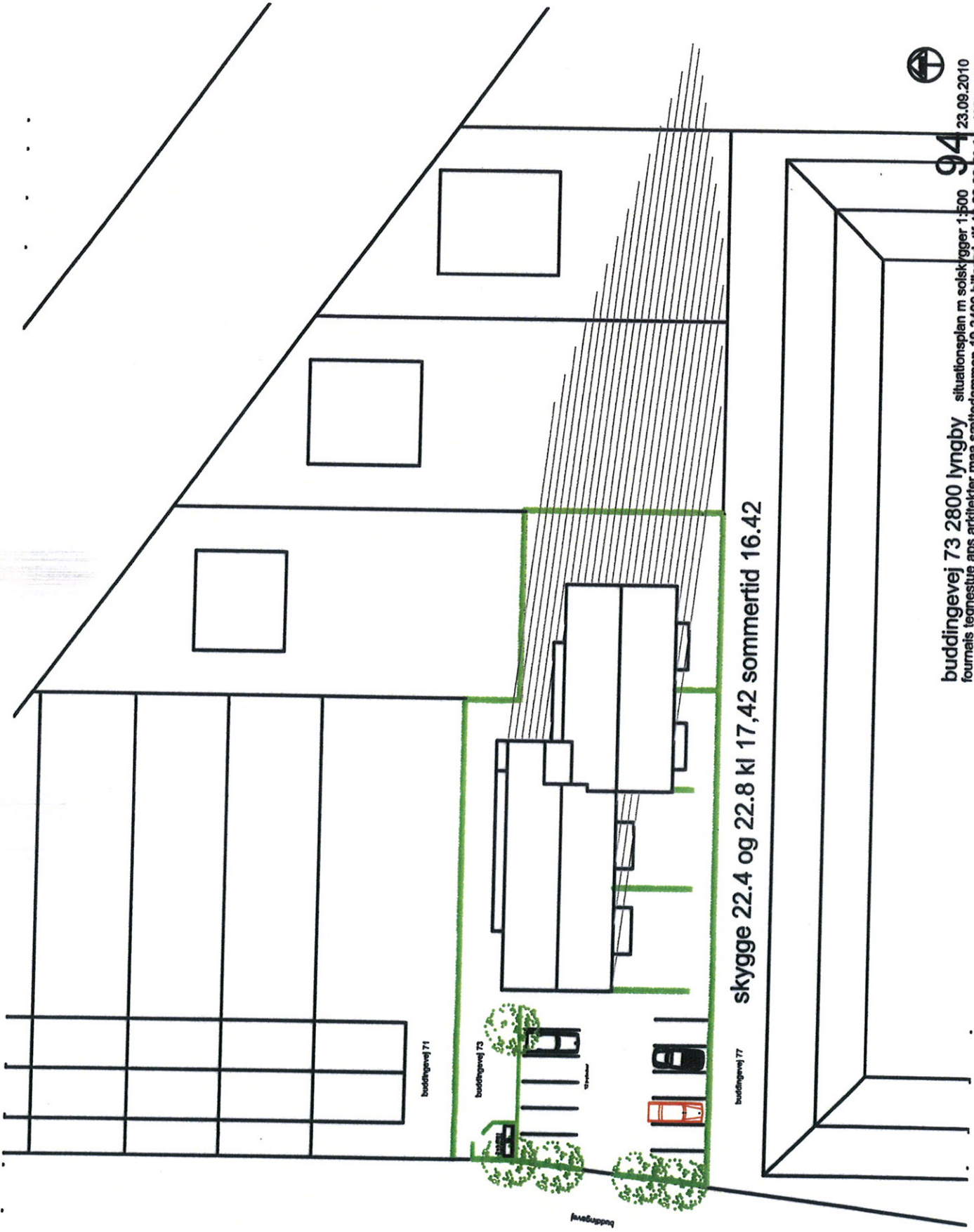




buddingevej 73 2800 lyngby situationsplan m solskygger 1:500
 92 23.09.2010
 formais tegnestue aps arkitekter maa saettedammen 19 3400 hillerød tlf 45 26 98 70 fax 4826 9871



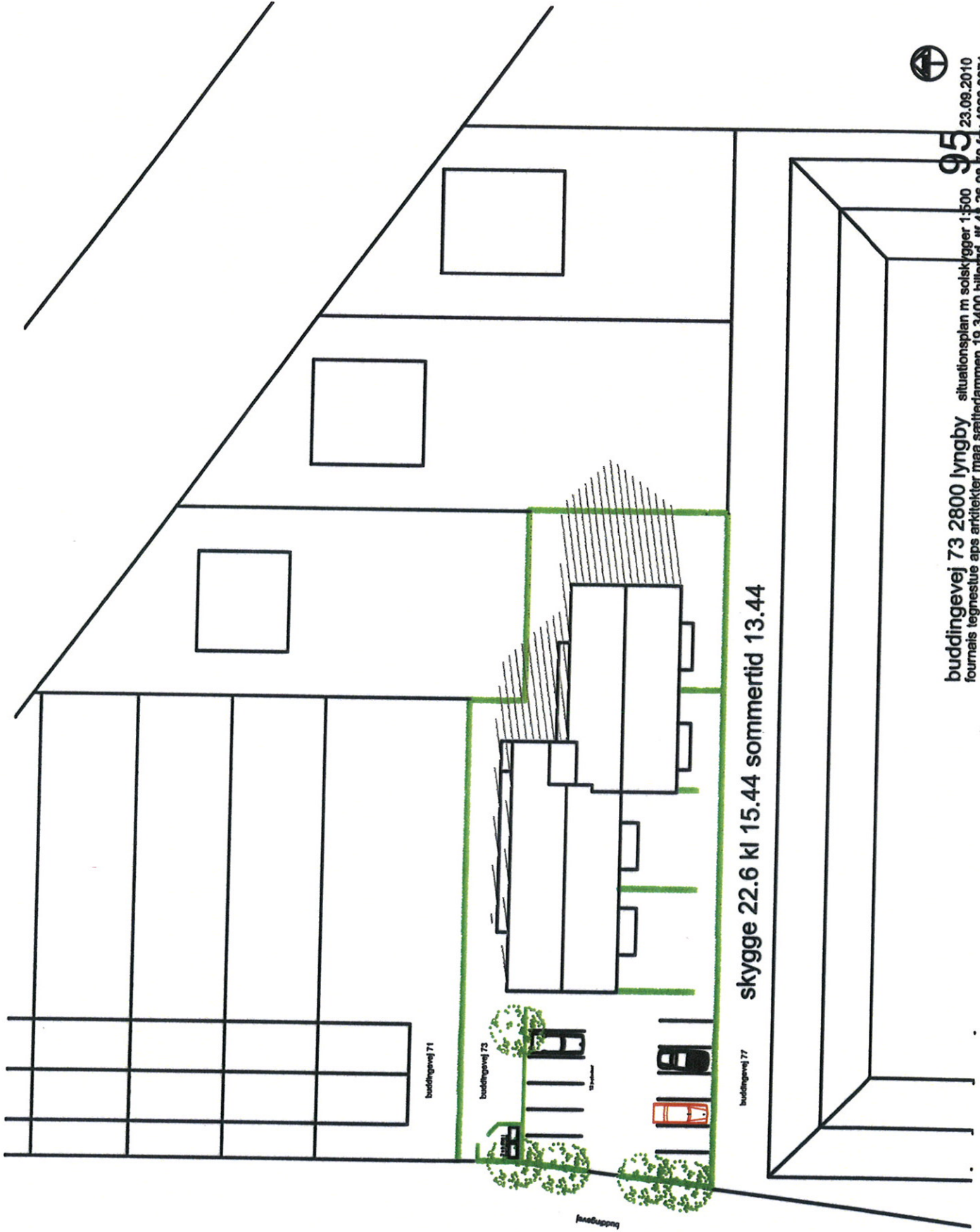
skygge 22.04 og 22.8 kl 15.44 sommertid 13.44

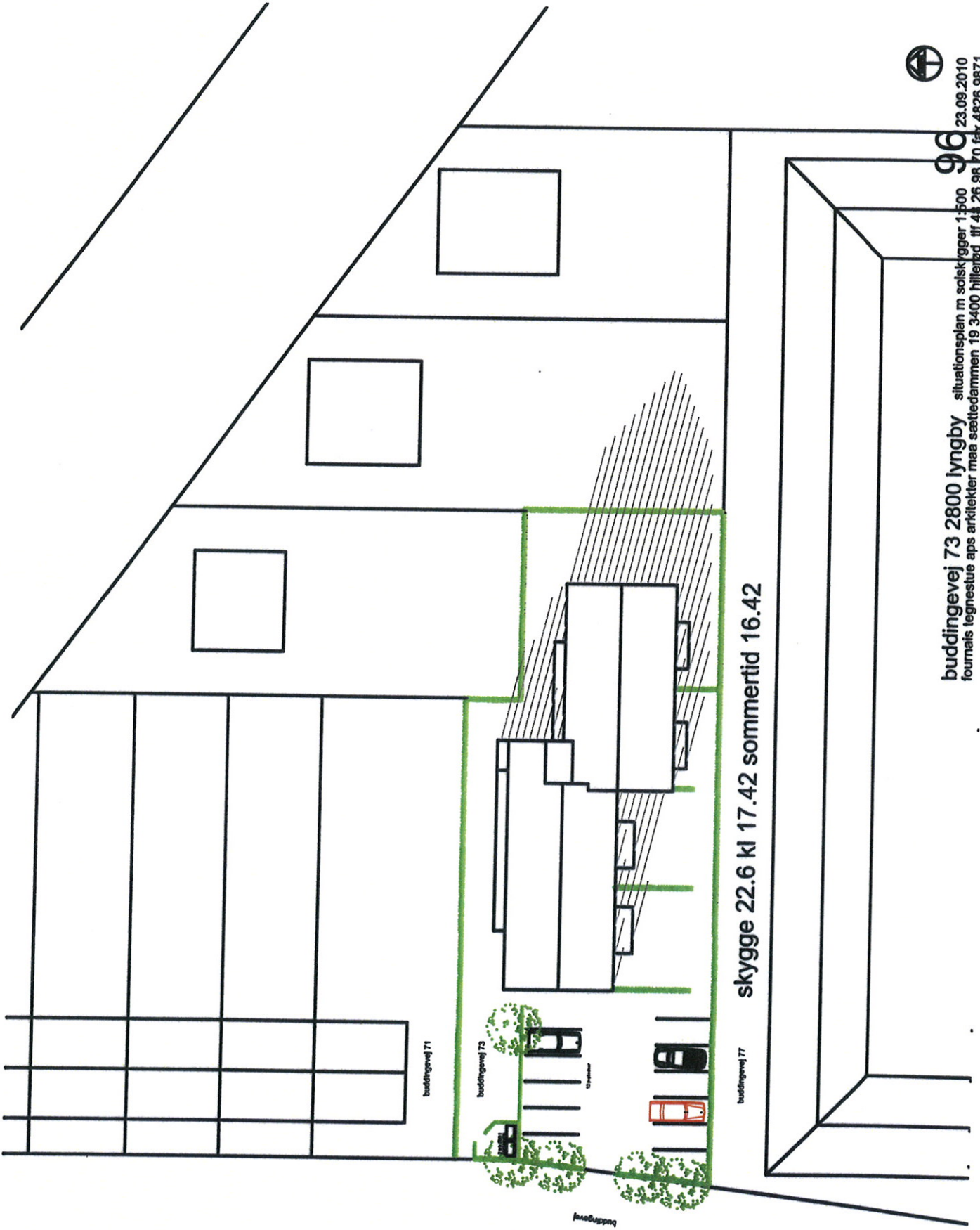


buddingevej 73 2800 lyngby situationsplan m solskygger 1:500
 formals tegnestue aps arkitekter maa seatedammen 19 3400 hillerød tlf 48 26 98 70 fax 4826 9871

94







Teknisk Forvaltning
Plan & Byg
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Indsigelse vedr. byggeriet Buddingevej 73

Samlet beboer indsigelse, for beboere i området og naboer til byggeriet på Buddingevej 73. Vi er som samlet gruppe af boligejere i området enige om medsendte indsigelser, bilag 1 gruppens egne kritik punkter samt bilag 2 advokat vurdering indhentet på vegne af beboergruppen. Alle ejere har verificeret Deres indsigelse dog undtaget boligejerne af Buddingevej 69A idet det de nye ejere endnu ikke er indflyttet. Det vides endnu ikke om de er blevet gjort bekendt med byggeplanerne.

Med venlig hilsen

På vegne af Beboergruppen


Tina Bech Alsinger

LTK18 OCT'10 9:55TF

Vedr. principansøgning for Buddingevej 73

For det første undrer vi os over den meget korte indsigelsesfrist på ca. 17 dage. Ud fra hvad vi selv kan finde på ltk.dk, er der normalt en offentlig høringsproces med en svarfrist på 8 uger.

Den korte indsigelses frist giver os ringe mulighed for at skaffe professionel rådgivning og udtalelse i sagen.

Ydermere kan det undre, at det kun er direkte naboer med grunde til skel, der har modtaget principansøgningen og derved kan gøre indsigelse. Vi mener, at alle påvirkede naboer burde høres, altså også Buddingevej 69 A-C og 71 A-B og Nybrovej 139. Og der burde samtidig have været en offentlig annoncering i Det grønne Område.

Vi mener, at en bebyggelses procent på 60% er meget voldsom for en ejendom, der hovedsagelig grænser op til parcelhusmatrikler med en maksimal bebyggelsesprocent på 25%. Dette skal også ses i lyset af, at der normalt kun bruges en bebyggelsesprocent på 40% ved sådanne bebyggelser (tæt-lav). Ydermere er der en igangværende diskussion i kommunalbestyrelsen m.m, om at sætte bebyggelsesprocenten ned generelt for at gøre områderne mere attraktive.

Vi mener, at denne bebyggelse vil ændre karakteren væsentligt for området og den vil ikke være i tråd med kommuneplanramme 2.1.80, hvor ønsket er

”For tæt-lav og etageboliger gælder:

I områder med tæt-lav bebyggelse og/eller etageboliger skal bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres.”

Vi er også bekymrede for forureningsgraden af matriklen. Vi er vidende om, at der for mindre end 10 år siden, er sivet 6.000l fyringsolie ned i grunden. Så vidt vi er orienterede, foretager Cowi stadigvæk prøver på matriklen. Og vi har været vidne til at de sidste brugere af faciliteter på ejendommen, har brugt den offentlige kloak og matriklen, til dumpning af diverse kemikalier.

De tegninger, der er lagt til grund for principansøgning, finder vi yderst kritisable. Der mangler mål og målfasthed, samt de mål der er, er svært læselige.

Vi finder at en sådan bebyggelse vil påvirke værdien af vores ejendom i et salgsøjemed. Og vi har ikke købt vores ejendom i forventning om, at der skulle være en etageejendom stødende op til grunden. Derfor forventer vi kompensation, hvis bebyggelsen opføres.

Vi kunne ønske os, at der blev bebygget med en bebyggelse i kategorien tæt-lav, altså med en bebyggelsesprocent på 40% og etagehøjde på 1,5, svarende til de 3 grænsende ejendomme.

Michael Nørgaard
Buddingevej 71 C
2800 Kgs. Lyngby

Sendt pr. mail:

12. oktober 2010
125-6 JPF/JPM

Kære Michael

Kommunens sag nr. 20100930049 - Principansøgning vedrørende opførelse af 8 beboelseslejligheder beliggende Buddingevej 73, 2800 Kgs. Lyngby

Du har bedt mig om at undersøge, hvorvidt ovennævnte påtænkte byggeri er overensstemmende med gældende ret og forskrifter. Din forespørgsel er foranlediget af Lyngby-Taarbæk Kommunes iagttagelse af reglerne om partshøring.

Jeg har modtaget kopi af brev fra Lyngby-Taarbæk Kommune af 28. september 2010 samt ansøgning om godkendelse af byggeri dateret 12. august 2010 vedlagt diverse bygningstegninger. Det forudsættes i det følgende, at bygningstegningerne er målfaste, og at målestoksforhold er angivet korrekt.

Et byggeri som det påtænkte må udføres i overensstemmelsen med gældende lokal- og kommuneplaner samt Byggeloven og Bygningsreglementet (BR10) som er udstedt med hjemmel i Byggeloven.

For ejendommen er vedtaget kommuneplanramme nr. 2.1.80 Nybrovej. Kommuneplanrammen indeholder ikke konkrete bestemmelser der regulerer udformningen af etagebyggeri, bortset fra bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent samt etagehøjde (antal etager). Udformningen af byggeriet reguleres derfor af Byggelovens og Bygningsreglementets regler.

Et af de overordnede hensyn bag BR10s bebyggelsesregulerende bestemmelser er at sikre, at en bebyggelse ikke har en uhensigtsmæssig indvirkning på omgivelserne. Bebyggelsens samlede omfang må fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel omkringliggende bebyggelse. Ved vurderingen af bebyggelsens indvirkning på omgivelserne skal kommunalbestyrelsen blandt andet inddrage følgende forhold: Om bebyggelsens samlede omfang svarer til det sædvanlige i kvarteret og om bebyggelsen giver mulighed for tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse.

Det er således et af BR10s formål at sikre, at byggeri ikke opføres til gene for nabobebyggelse.

Mere specifikt fremgår det af BR10 2.3 stk. 2 nr. 2 at det ved opførelse af nyt byggeri skal sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrund.

Ud fra de modtagne bygningstegninger fremgår det, at afstanden mellem den påtænkte bygning, nr. 73 A-B og skel alene er 2,80 m, målt som afstanden fra skel til nærmeste bygningsdel på det påtænkte byggeri i form af altangang (der henvises til bygningsreglementets bilag 1, B 1.1.5).

Afstanden mellem skel og nærmeste bygningsdel vil efter min opfattelse være endnu mindre, hvis bygningsreglementets regler skal iagttages. Det fremgår således af BR10, 3.2.1. stk. 2, at der udenfor enhver yderdør skal være et plant areal på minimum 1,5 x 1,5 m. Skal det påtænkte byggeri opfylde dette krav, må altangangen som konsekvens heraf forøges med 30 cm i bredden. Afstanden til skel vil herefter alene udgøre 2,5 m. Det bemærkes i den henseende, at den anførte højdegrænse på bygningstegning nr. 2 af 8. august 2010. Ikke er retvisende, hvis afstanden til skel reduceres til 2,5 m.

Af BR10 fremgår det, at højden på planlagt bebyggelse blandt andet må fastlægges under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstanden til anden bebyggelse på tilstødende grunde. Dette med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener.

Ud fra bygningstegningerne vil færdsel til og fra overetagen af bygningen angivet som nummer 73 A-B foregå i en højde af 2,6 m over terræn. Personer som befinder sig på altangangen vil, i oprejst position, have udsyn ud over den tilstødende ejendom fra en højde af over 4 m – og dette blot i en afstand af 2,5 m fra skel. Hertil kommer, at terrænet på de tilstødende ejendomme beliggende umiddelbart op ad det påtænkte byggeri, Buddingevej 71 A-C, skråner nedad, hvorfor højdeforskellen og dermed muligheden for indblik fra det påtænkte byggeri reelt bliver endnu større end 4 m.

Da altangangen er eneste adgangsvej til de påtænkte lejligheder på bebyggelsens øvre plan, må der forventes en anseelig færdsel hen ad altangangen. Da afskærmning mellem grundene alene består af lavere mur/hegn yder afskærmningen intet værn mod indbliksgener.

Det er på baggrund af ovennævnte gennemgang min opfattelse, at tilladelse til at udføre det påtænkte byggeri i overensstemmelse med de fremlagte bygningstegninger vil medføre væsentlige indbliksgener for beboerne af ejendommene Buddingevej 71 A-C. Det er min opfattelse at byggeriet vil medføre så store indbliksgener, at herlighedsværdien af de tilstødende ejendomme bliver forringet, hvis byggeriet tillades i sin planlagte udformning.

Afslutningsvis bemærkes, at grunden beliggende Buddingevej 73 ifølge er kortlagt som forurenet på vidensniveau 2. Det er udtryk for, at der er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Det medfører, at opførelse af bygninger til beboelse på grunden kræver forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen jf. Jordforureningslovens § 8 stk. 2.

Inden tilladelse meddeles, må Kommunalbestyrelsen vurdere konsekvenserne af jordforureningen og eventuelt pålægge et kommende byggeri særlige betingelser for at meddele tilladelse.

Du er naturligvis velkommen til at kontakte mig for en nærmere drøftelse af sagen, herunder sagens eventuelle videre forløb.

Med venlig hilsen

Jeppe Pauli Mønsted
Advokat

Vedr. principansøgning for Buddingevej 73

For det første undrer vi os over den meget korte indsigelsesfrist på ca. 17 dage. Ud fra hvad vi selv kan finde på ltk.dk, er der normalt en offentlig høringsproces med en svarfrist på 8 uger.

Den korte indsigelsesfrist giver os ringe mulighed for at skaffe professionel rådgivning og udtalelse i sagen.

Ydermere kan det undre, at det kun er direkte naboer med grunde til skel, der har modtaget principansøgningen og derved kan gøre indsigelse. Vi mener, at alle påvirkede naboer burde høres, altså også Buddingevej 69 A-C og 71 A-B og Nybrovej 139. Og der burde samtidig have været en offentlig annoncering i Det grønne Område.

Vi mener, at en bebyggelsesprocent på 60% er meget voldsom for en ejendom, der hovedsagelig grænser op til parcelhusmatrikler med en maksimal bebyggelsesprocent på 25%. Dette skal også ses i lyset af, at der normalt kun bruges en bebyggelsesprocent på 40% ved sådanne bebyggelser (tæt-lav). Ydermere er der en igangværende diskussion i kommunalbestyrelsen m.m., om at sætte bebyggelsesprocenten ned generelt for at gøre områderne mere attraktive.

Vi mener, at denne bebyggelse vil ændre karakteren væsentligt for området og den vil ikke være i tråd med kommuneplanramme 2.1.80, hvor ønsket er

“For tæt-lav og etageboliger gælder:

I områder med tæt-lav bebyggelse og/eller etageboliger skal bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres.”

Vi er også bekymrede for forureningsgraden af matriklen. Vi er vidende om, at der for mindre end 10 år siden, er sivet 6.000l fyringsolie ned i grunden. Så vidt vi er orienterede, foretager Cowi stadigvæk prøver på matriklen. Og vi har været vidne til at de sidste brugere af faciliteter på ejendommen, har brugt den offentlige kloak og matriklen, til dumpning af diverse kemikalier.

De tegninger, der er lagt til grund for principansøgning, finder vi yderst kritisable. Der mangler mål og målfasthed, samt de mål er er, er svært læselige.

Vi finder at en sådan bebyggelse vil påvirke værdien af vores ejendom i et salgøjemed. Og vi har ikke købt vores ejendom i forventning om, at der skulle være en etageejendom stødende op til grunden. Derfor forventer vi kompensation, hvis bebyggelsen opføres. Vi forventer derfor, at kommunen vil sende en uvildig taksator, til at belyse vores tab.

Vi indsiger konkret mod de to gavlvinduer, der vender mod øst. De vil give et frit, ugeneret udsyn til vores have. Dette gælder også svalegang og altaner i en mindre grad. Samtidig gør vi indsigelse mod de støjgener en svalegang vil have.

Der vil ske en væsentlig brugsforringelse af min ejendom og have pga de skygger bebyggelsen skaber. Store dele af min have vil henligge i skygge om eftermiddagen. Dette er det tidsrum, vi og vores børn har mulighed for at opholde os i haven i hverdagen. Det vil derfor skabe en meget mindre attraktiv have at

opholde sig i og derved forringe vores opholdsmuligheder. Dette er umuligt at prissætte og hører under begrebet livskvalitet og herlighedsværdi.

Vi kunne ønske os, at der blev bebygget med en bebyggelse i kategorien tæt-lav, altså med en bebyggelsesprocent på 40% og etagehøjde på 1,5, svarende til de 3 grænsende ejendomme mod nord og øst.

14. oktober 2010
Dato

Andrea Sass-Nielsen
Underskrift

Nybrovej 141
Adresse

Vedr. principansøgning for Buddingevej 73

For det første undrer vi os over den meget korte indsigelsesfrist på ca. 17 dage. Ud fra hvad vi selv kan finde på ltk.dk, er der normalt en offentlig høringsproces med en svarfrist på 8 uger.

Den korte indsigelsesfrist giver os ringe mulighed for at skaffe professionel rådgivning og udtalelse i sagen.

Ydermere kan det undre, at det kun er direkte naboer med grunde til skel, der har modtaget principansøgningen og derved kan gøre indsigelse. Vi mener, at alle påvirkede naboer burde høres, altså også Buddingevej 69 A-C og 71 A-B og Nybrovej 139. Og der burde samtidig have været en offentlig annoncering i Det grønne Område.

Vi mener, at en bebyggelsesprocent på 60% er meget voldsom for en ejendom, der hovedsagelig grænser op til parcelhusmatrikler med en maksimal bebyggelsesprocent på 25%. Dette skal også ses i lyset af, at der normalt kun bruges en bebyggelsesprocent på 40% ved sådanne bebyggelser (tæt-lav). Ydermere er der en igangværende diskussion i kommunalbestyrelsen m.m., om at sætte bebyggelsesprocenten ned generelt for at gøre områderne mere attraktive.

Vi mener, at denne bebyggelse vil ændre karakteren væsentligt for området og den vil ikke være i tråd med kommuneplanramme 2.1.80, hvor ønsket er

“For tæt-lav og etageboliger gælder:

I områder med tæt-lav bebyggelse og/eller etageboliger skal bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres.”

Vi er også bekymrede for forureningsgraden af matriklen. Vi er vidende om, at der for mindre end 10 år siden, er sivet 6.000l fyringsolie ned i grunden. Så vidt vi er orienterede, foretager Cowi stadigvæk prøver på matriklen. Og vi har været vidne til at de sidste brugere af faciliteter på ejendommen, har brugt den offentlige kloak og matriklen, til dumpning af diverse kemikalier.

De tegninger, der er lagt til grund for principansøgning, finder vi yderst kritisable. Der mangler mål og målfasthed, samt de mål er er, er svært læselige.

Vi finder at en sådan bebyggelse vil påvirke værdien af vores ejendom i et salgøjemed. Og vi har ikke købt vores ejendom i forventning om, at der skulle være en etageejendom stødende op til grunden. Derfor forventer vi kompensation, hvis bebyggelsen opføres. Vi forventer derfor, at kommunen vil sende en uvildig taksator, til at belyse vores tab.

Vi indsiger konkret mod de to gavlvinduer, der vender mod øst. De vil give et frit, ugeneret udsyn til vores have. Dette gælder også svalegang og altaner i en mindre grad. Samtidig gør vi indsigelse mod de støjgener en svalegang vil have.

Der vil ske en væsentlig brugsforringelse af min ejendom og have pga de skygger bebyggelsen skaber. Store dele af min have vil henligge i skygge om eftermiddagen. Dette er det tidsrum, vi og vores børn har mulighed for at opholde os i haven i hverdagen. Det vil derfor skabe en meget mindre attraktiv have at

opholde sig i og derved forringe vores opholdsmuligheder. Dette er umuligt at prissætte og hører under begrebet livskvalitet og herlighedsværdi.

Vi kunne ønske os, at der blev bebygget med en bebyggelse i kategorien tæt-lav, altså med en bebyggelsesprocent på 40% og etagehøjde på 1,5, svarende til de 3 grænsende ejendomme mod nord og øst.

14. oktober 2010
Dato

Lars Sass-Nielsen
Underskrift

Nybrovej 141
Adresse

Map of Buddingevej 73, 2800 Lyngby Tårnbæk, Denmark - Bing Maps - Mozilla Firefox

Filer Rediger Vis Historik Bogmærker Funktioner Hjælp

http://www.bing.com/maps/#3ne9LnJ12GRpbmddmVqKaczJTJkz14MDAImMmZGsiN2Vzc3QuMCUSzXBnlJEmYmI9NzAuMDQ2NjA5MDkyMzMyNyUSZTUzLjM3MTE0MDQ4JTdlMzMuMzQ4MzAwOTk1OTQ5MSU3ZS250yC

Mest besøgte

http://intra.ltk.dk/frontpage/ (Unavngivet) Lyngby-Taarbæk Kommune - WebGIS ... Ejendomsoplysninger Map of Buddingevej 73, 2800 Ly...

Internet Billeder Nyheder Mere | MSN Hotmail Log på Danmark Indstillinger

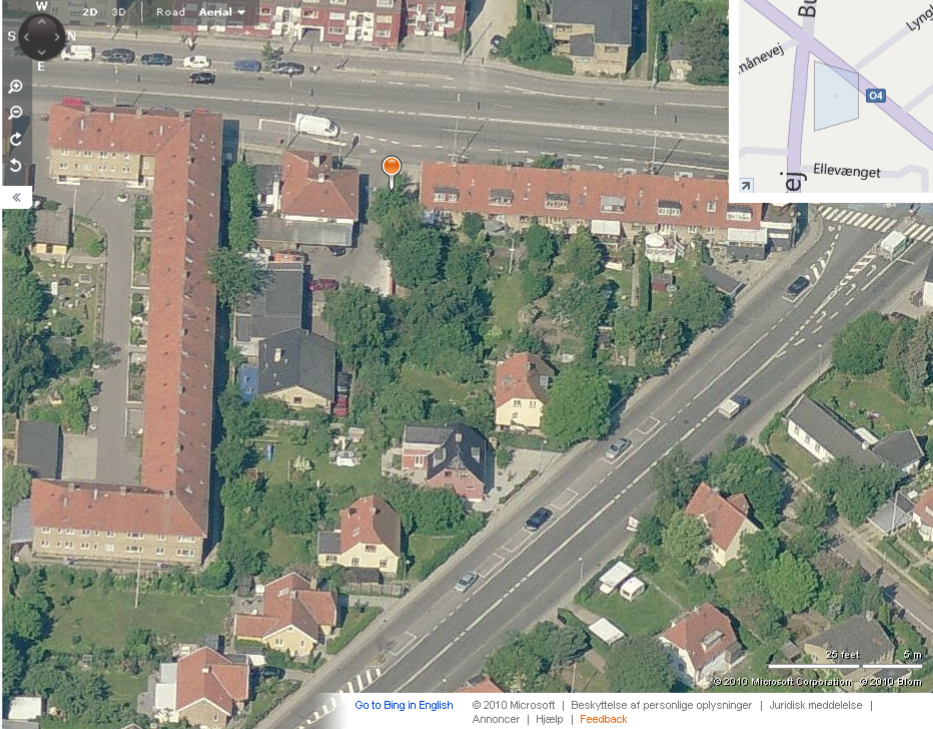
bing Maps

buddingevej 73, 2800, dk

Internet Kort

Buddingevej 73, 2800 Lyngby Tårnbæk, Denmark

Directions · Save · Send
Not what you wanted?
Explore user content



25 feet 5 m

© 2010 Microsoft Corporation © 2010 Blom

Go to Bing in English © 2010 Microsoft | Beskyttelse af personlige oplysninger | Juridisk meddelelse | Annoncer | Hjælp | Feedback

WELCOME

start

Map of Buddingevej 7... plan-byg - Læst postl... Dokumenter

10:18

Map of Buddingevej 73, 2800 Lyngby Tårnbæk, Denmark - Bing Maps - Mozilla Firefox

Internet Bilder Nyheder Mere | MSN Hotmail


bing Maps

buddingevej 73, 2800, dk

Internet Kort

Buddingevej 73, 2800 Lyngby Tårnbæk, Denmark

Directions · Save · Send
Not what you wanted?
Explore user content



© 2010 Microsoft Corporation © 2010 Blom

Go to Bing in English | © 2010 Microsoft | Beskyttelse af personlige oplysninger | Juridisk meddelelse | Annoncer | Hjælp | Feedback

Overfører data fra dev.virtualearth.net...

start

Map of Buddingevej ... plan-byg - Læst post... Dokumenter Dokument 1 - Micros... 10:20



Lyngby-Taarbæk
Kommune

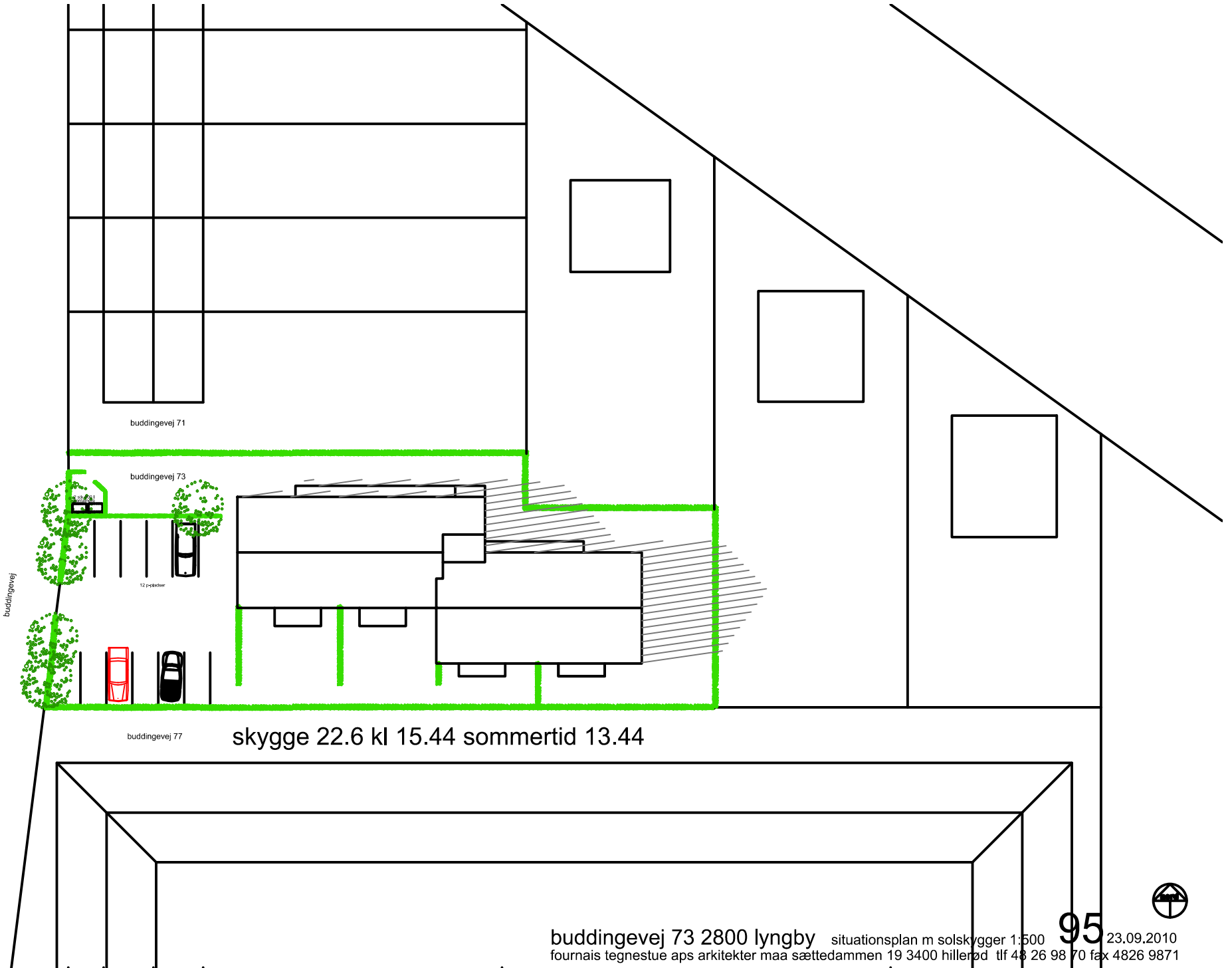
Målforhold 1:500
Dato 22/10-2010

Signaturforklaring
■ Naturfølsomme områder

20m

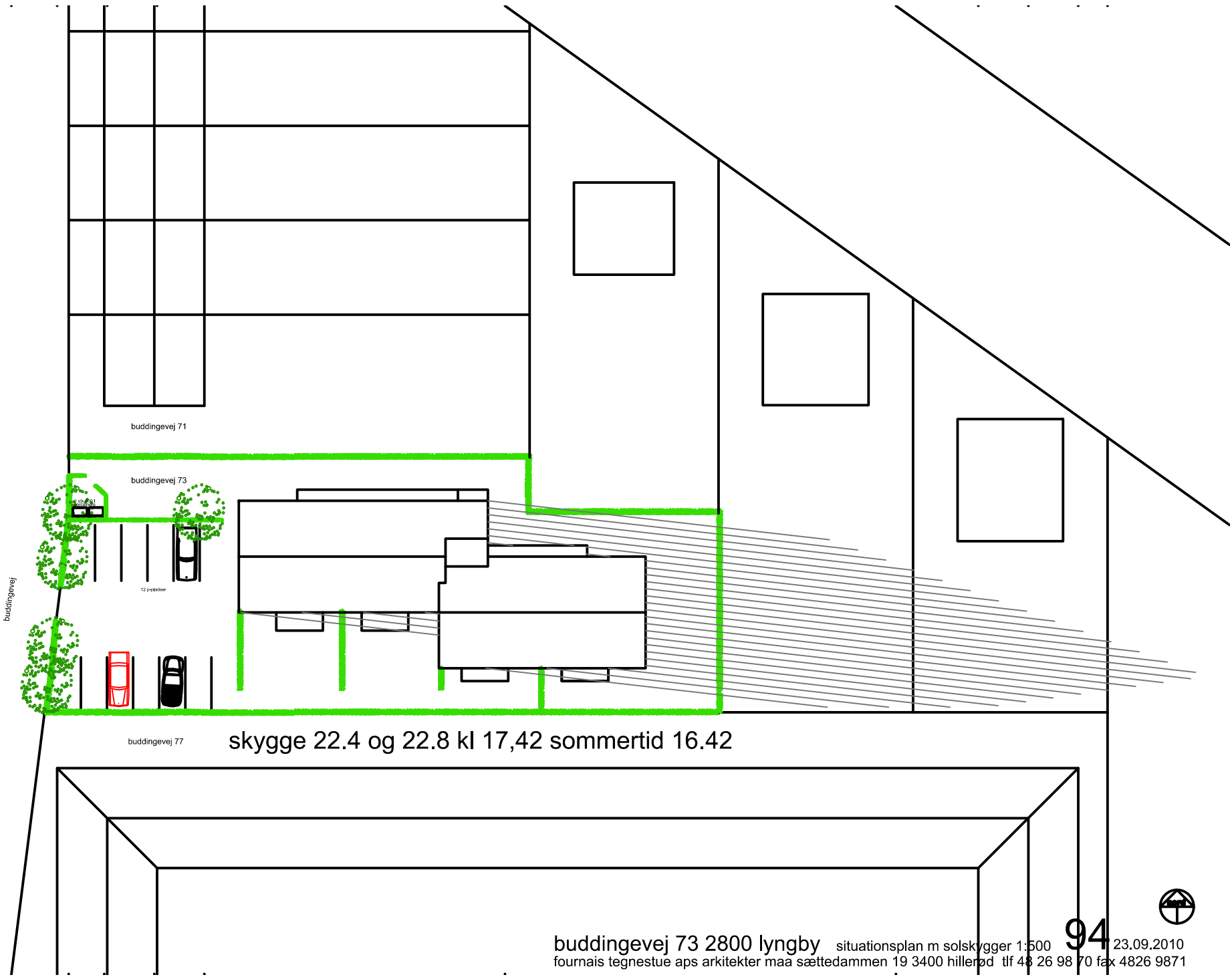


pdf er sjældent i mål - brug denne målestok



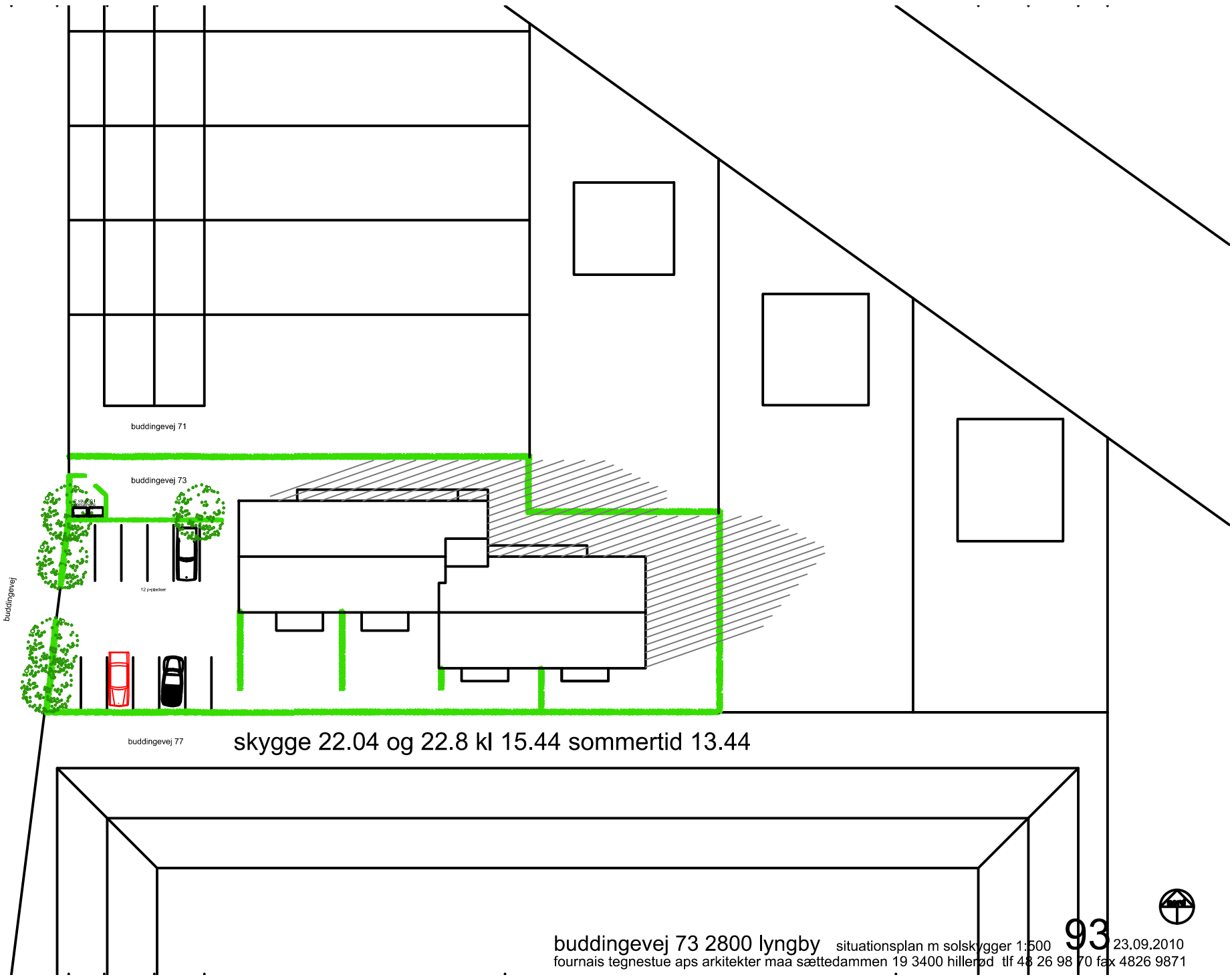


pdf er sjældent i mål - brug denne målestok



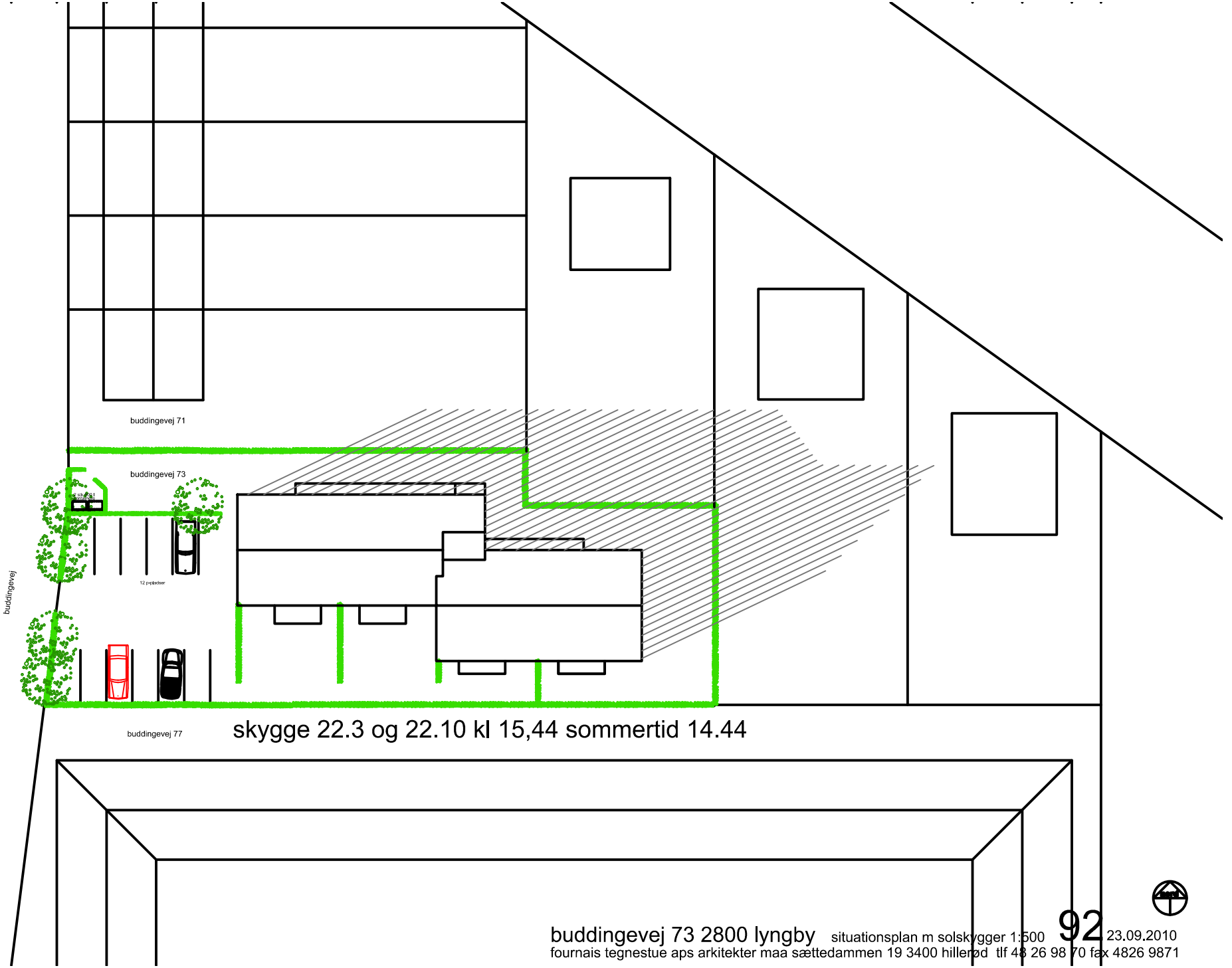


pdf er sjældent i mail - brug denne målestok



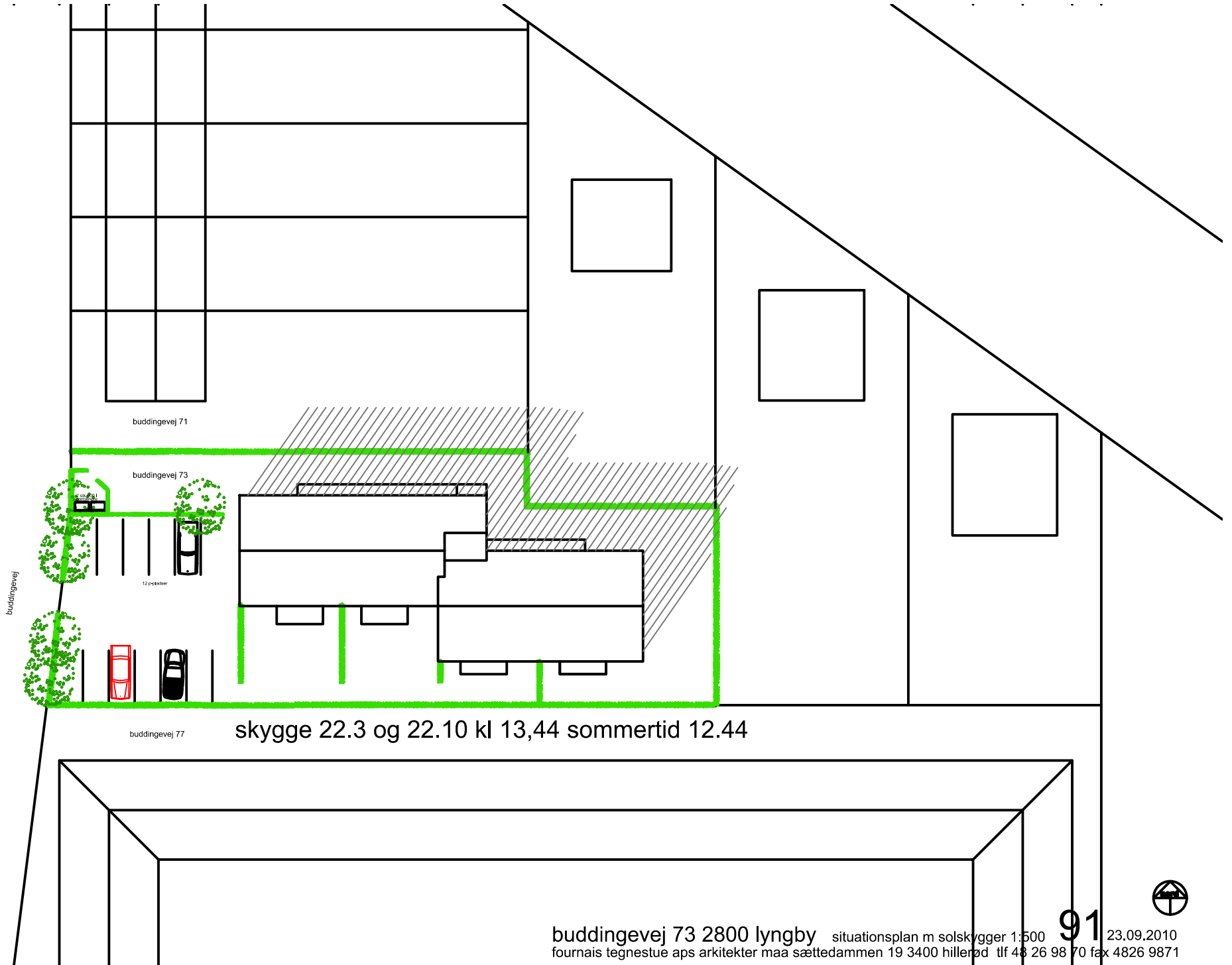


pdf er sjældent i mail - brug denne målestok



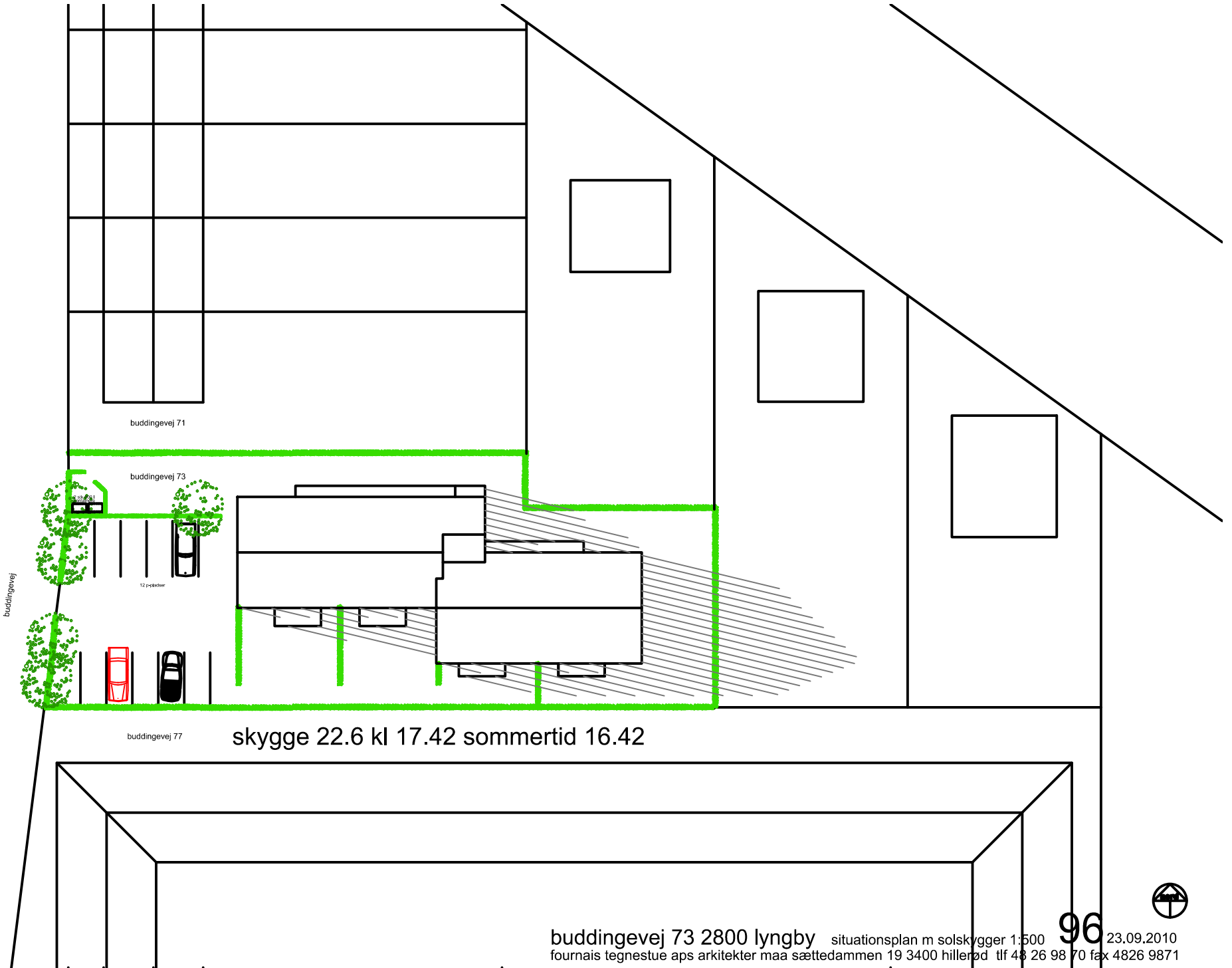


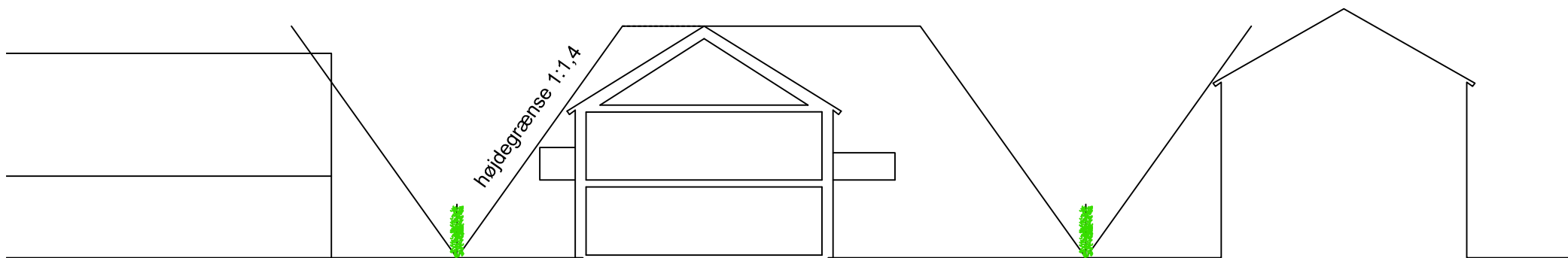
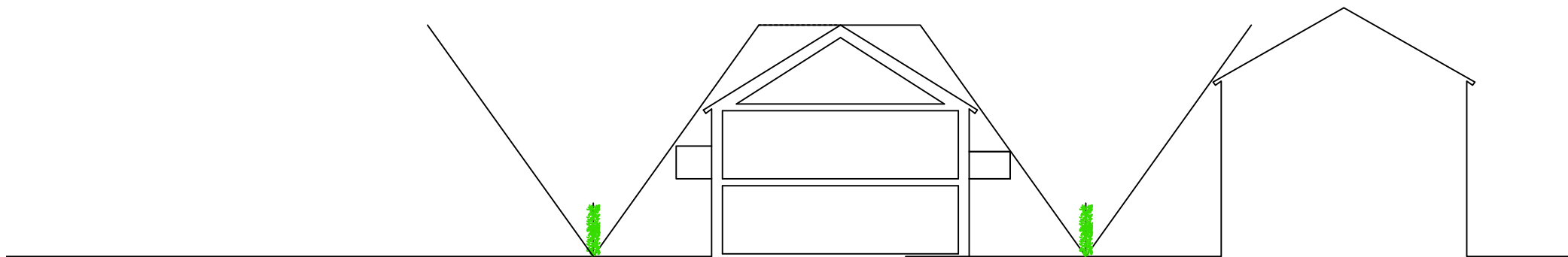
pdf er sjældent i mål - brug denne målestok



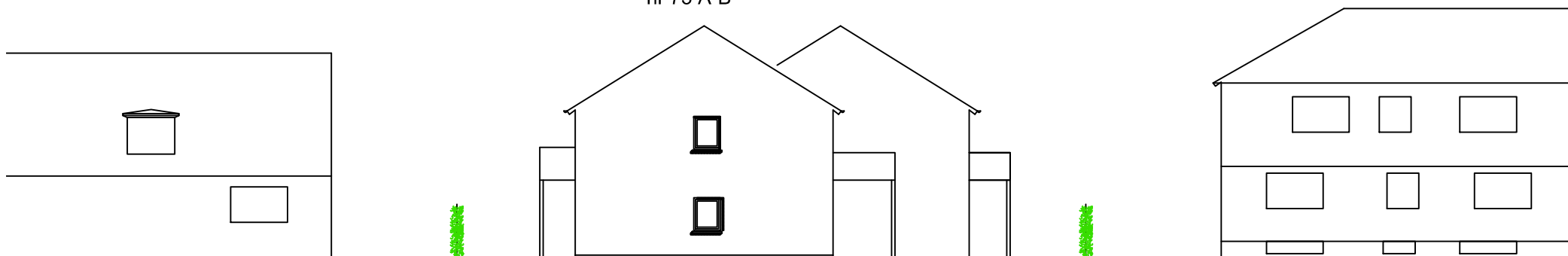


pdf er sjældent i mail - brug denne målestok





nr 73 A-B



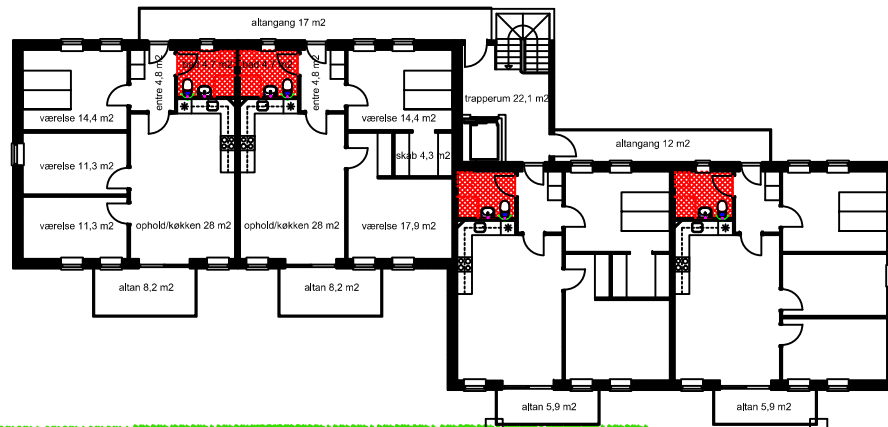
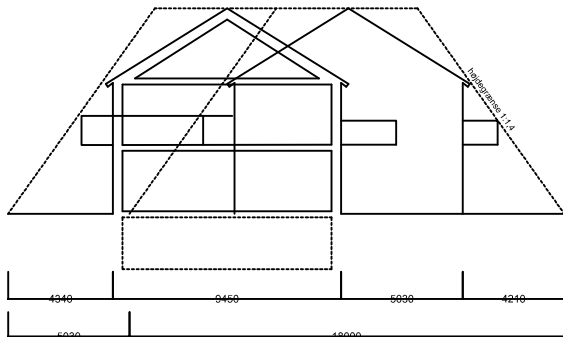
nr 71

nr 73 A
gavl mod buddingevej

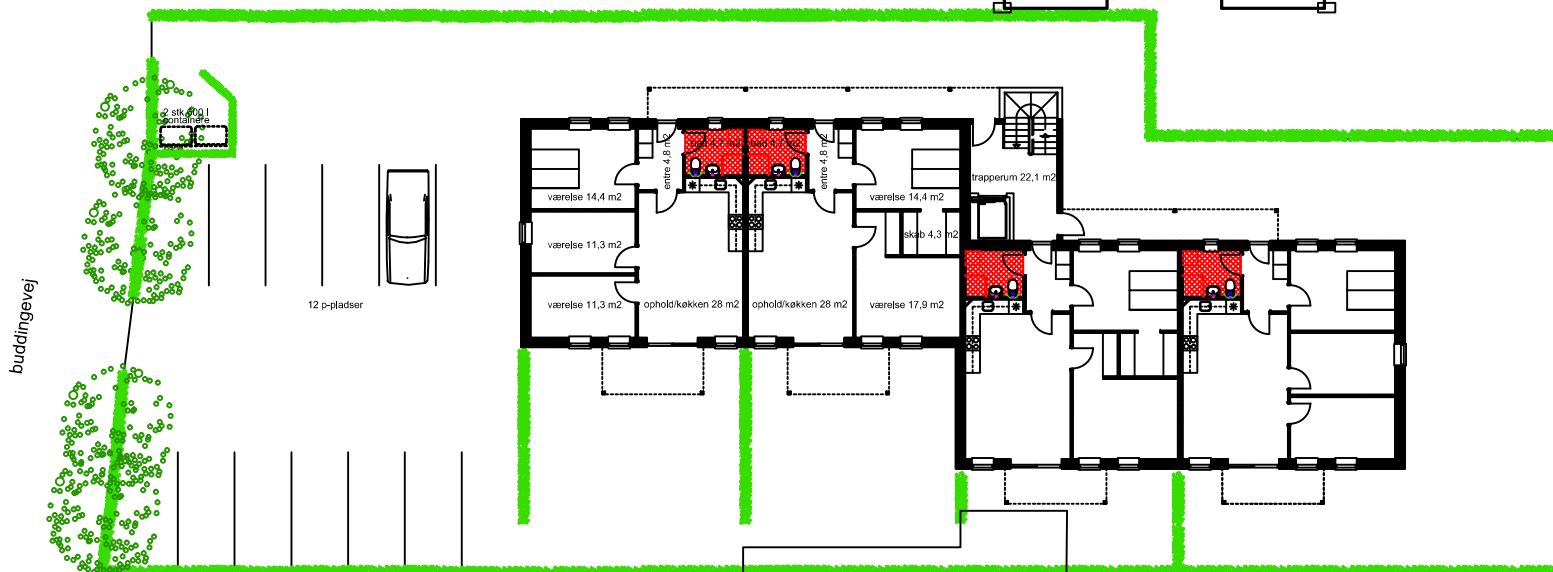
nr 73 C

nr 75



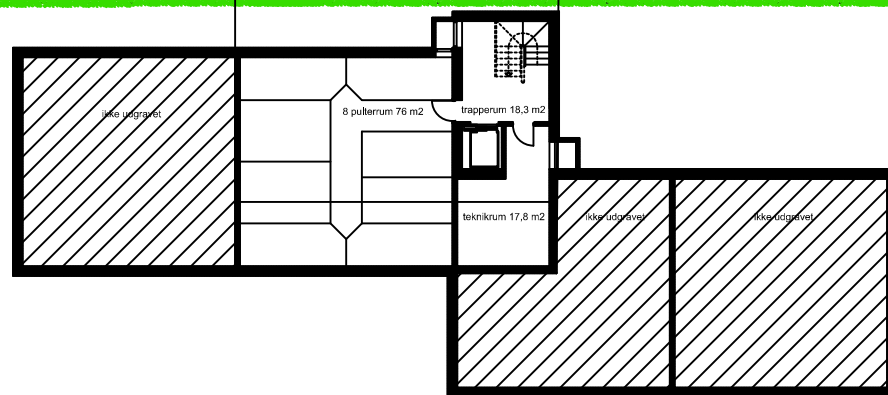


1. salsplan



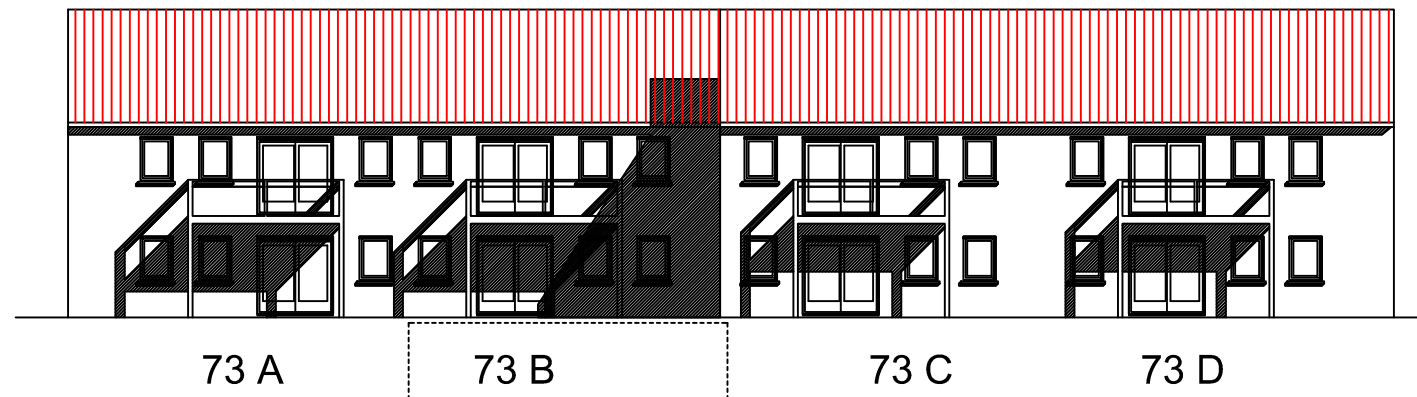
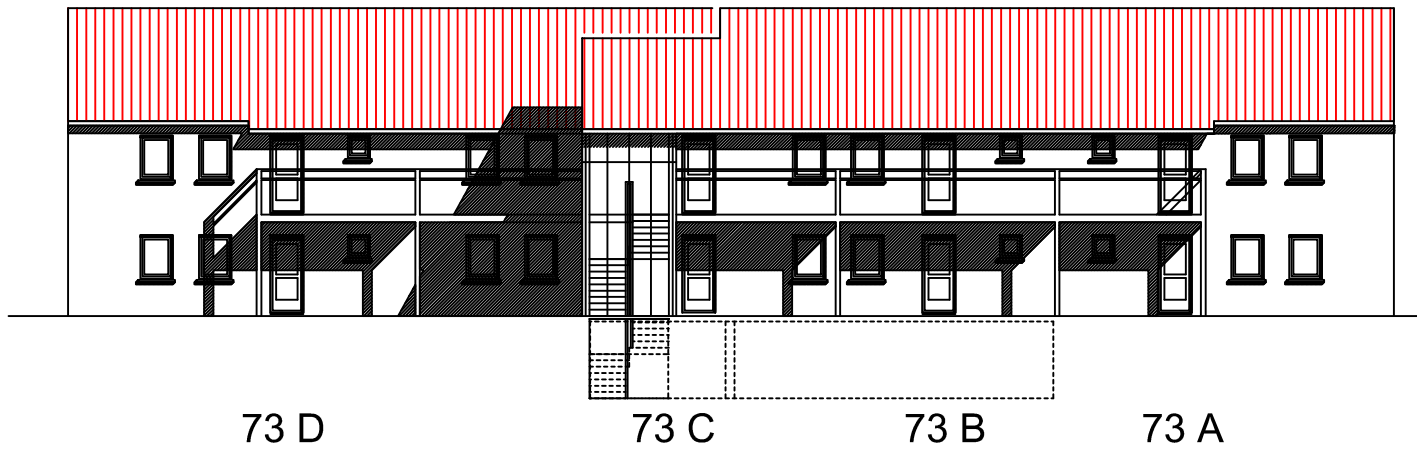
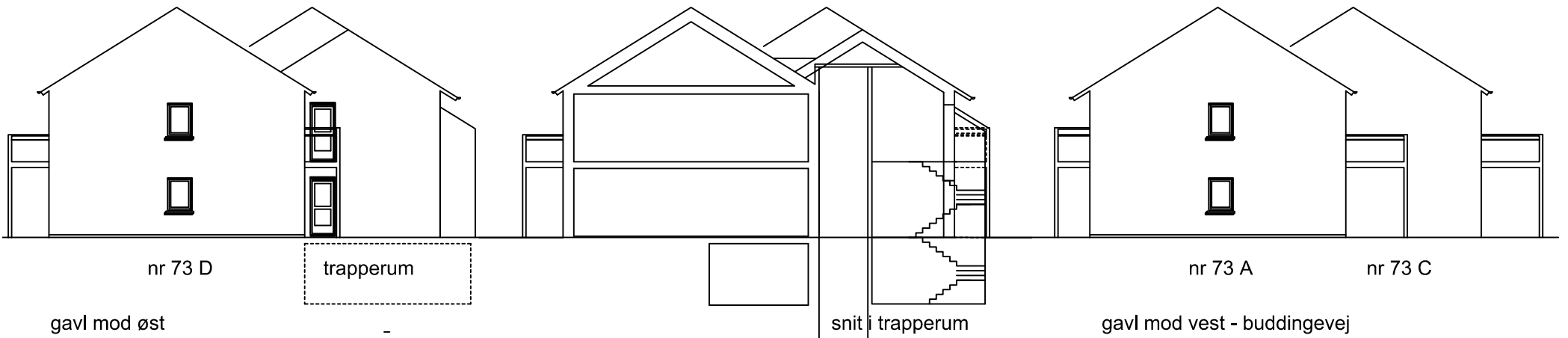
stueplan

grundareal	1.280 m ²
8 boliger a 86,5 m ² i alt	692 m ²
trappe/elevatorforrum//allangang	76 m ²
etageareal i alt	768 m ²
udnyttelse	60 %
8 pulterum m trappe og gang	131 m ²



kælderplan





pdf er sjældent i mål - brug denne målestok



buddingevej 73 2800 lyngby

planer og snit A4 1:200

08.08.2010

03

fournais tegnestue aps arkitekter maa sættedammen 19 3400 hillerød tlf 48 26 98 70 fax 4826 9871





Lyngby Tårnbæk kommune
Teknisk forvaltning
Lyngby rådhus, 2800 Lyngby

teknisk@ltk.dk

Vedr: Buddingevej 73 2800 Lyngby
Matr nr: 20 ge Kgs. Lyngby
Emne: principforespørgsel, 8 nye lejligheder
Ejer: I/S af 1.10.1997 v/Peter Basse
Arkitekt: fournais tegnestue aps v/ peter fournais

Nyt For ejeren af ovennævnte ejendom skal vi forespørge, om en bebyggelse som vist på vedlagte tegninger kan forventes godkendt.
Husene tænkes opført med facader af gule mursten og tage af røde teglsten.
Parkeringsplads, sti og private terrasser er grå betonfliser.
Fælles friareal er græs med enkelte træer
Højdegrænseplaner vist på principsnittet

Arealer	Grundareal	1280 m2
	8 lejligheder a 86,5 m2 i alt	692 m2
	Trappe, elevator og altangange	76 m2
	Etageareal	768 m2
	Bebyggelsesprocent	60,0 %
	Kælder i alt	131 m2
	Parkering	12 biler

Nedrivning Nedrivningstilladelse af 14.07.2010 sagsnr 20100730093.

Venlig hilsen

peter fournais

Fuldmagter er afleveret

Bilag:	tegn nr 01 situationsplan planer og snit	1:300	08.08.2010
	tegn nr 02 principsnit	1:200	08.08.2010
	tegn nr 03 facader, gavle og snit	1:200	09.07.2010

Kopi/mail: Peter Basse og Per Høpfner

ph@hopfner.dk