

# LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



## Byplanudvalget

### Protokol

Tirsdag den 25. oktober 2011 kl. 15:30  
afholdt Byplanudvalget ekstraordinært møde i kommunalbestyrelsens spisestue.

Medlemmerne var til stede

Endvidere deltog:

Teknisk direktør Bjarne Holm Markussen,  
sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft og souschef,  
arkitekt Jørgen Olsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Sag nr:</b>		<b>Side:</b>
01	<b>Lokalplan 229 for boligbebyggelse på Skovtofte, Hummeltoftevej 139-145</b>	3

1.

## **Lokalplan 229 for boligbebyggelse på Skovtofte, Hummeltoftevej 139-145**

Sagen forelægges på ny.

Lokalplanforslag 229 for Skovtofte med tilhørende rammeændring 10/2009 for Skovtofte har været i offentlig høring fra den 9. juni til den 19. august 2011. Den 25. juni 2009 har der været afholdt orienterende møde for naboerne om forslaget den 16. juni 2011. Referat af mødet er lagt på sagen. I høringsperioden er indkommet 26 indsigelser og bemærkninger til forslaget, heraf vedrører ca. halvdelen også kommuneplansspørgsmål. Indsigelser og bemærkninger er nærmere gennemgået i Teknisk Forvaltnings notat af 29. august 2011. Notatet er lagt på sagen.

Sag om rammeændring 10/2009 for Skovtofte og sag om reduktion af naturbeskyttelseslinjer behandles parallelt i henholdsvis Økonomiudvalget og Teknik og Miljøudvalget.

Indsigelserne omfatter følgende hovedspørgsmål:

1. Områdets anvendelse – forskellige forslag til en anden anvendelse
2. Bebyggelsesprocent - ønsker om en lavere bebyggelsesprocent
3. Etageantal - ønsker om at der kun bygges i 1½ - 2 etager, og kun i 1 etage mod naboskel
4. Træer - ønsker om bevaring af birketræerne mod Hummeltoftevej
5. Børneinstitution – forslag om en ændret placering
6. Trafikale forhold – om øget trafik- og støjbelastning på Hummeltoftevej

### *1. Områdets anvendelse – forskellige forslag til en anden anvendelse*

Ad 1. En ændring af områdets anvendelse fra offentlige formål til boligformål fastsættes i kommuneplanlægningen. Forslagene til en ændret anvendelse af ejendommen forelægges derfor i forbindelse med sag om rammeændring 10/2009 for Skovtofte.

I november 2010 afholdt kommunalbestyrelsen forhøring i henhold til Planlovens § 23 c om en ændret anvendelse af Skovtofte til boligformål. I marts 2011 godkendte Byplanudvalget et projektforslag for en ny boligbebyggelse på Skovtofte og i marts 2011 godkendte økonomiudvalget, at der blev udarbejdet et kommuneplantillæg, der gav mulighed for en anvendelse af området til boligformål.

### *2. Bebyggelsesprocent - ønsker om en lavere bebyggelsesprocent*

Ad 2. Et områdes maksimale bebyggelsesprocent fastsættes i

kommuneplanlægningen.

Forslagene til reduktion af bebyggelsesprocenten forelægges, derfor i forbindelse med sag om rammeændring 10/2009 for Skovtofte.

Kommuneplanen, fastlægger en umiddelbar byggeret med hensyn til bebyggelses etageantal og bebyggelsesprocent. Kommunalbestyrelsen besluttede i august 2009, som en konsekvens af ændringerne i Bygningsreglement 2008 generelt at sættes bebyggelsesprocenterne op i Kommuneplan 2009, idet der generelt ingen planlægningsmæssig begrundelse er for at fastsætte en byggeret mindre end bygge Lovgivningen tillader.

Kommunalbestyrelsen har på baggrund af de indkomne indsigelser i forbindelse med forhøringen om ændring af kommuneplanen, og på baggrund af et konkret projekt til bebyggelse af ejendommen i forbindelse hermed, besluttet at reducere bebyggelsesprocenten til 22 under ét på ejendommen af hensyn til områdets bebyggelses- og landskabskarakter.

Flere indsigelser omhandler desuden et ønske om, at områderne, der er omfattet af naturbeskyttelseslinjer ikke medtages i bebyggelsesprocenten. Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslinjer, mens Lyngby Åmose er fredet. Grundlag for beregning af bebyggelsesprocent på en ejendom er fastsat i bygningsreglementet. Bygge Lovgivningens regler om beregning af grundens størrelse, bebyggelsesprocent og bebyggelses højde, kan ikke fraviges ved en lokalplan.

I forbindelse med behandling af de indkomne indsigelser til lokalplanen, har forvaltningen vurderet, at der ikke er fremkommet forslag, der ud fra en planlægningsmæssig begrundelse, taler for at sænke bebyggelsesprocenten yderligere.

### *3. Etageantal - ønsker om at der kun bygges i 1½ - 2 etager, og kun i 1 etage mod naboskel*

Ad 3. En ændring af et områdes maksimale etageantal (her i forbindelse med en ændret anvendelse af ejendommen) fastsættes i kommuneplanlægningen Forslagene til en generel reduktion af etageantallet til 1½ - 2 etager forelægges derfor i forbindelse med sag om rammeændring 10/2009 for Skovtofte.

Kommunalbestyrelsen har på baggrund af de indkomne indsigelser i forbindelse med forhøringen fastsat, at bebyggelsen ikke må overstige 3 etager, dog kun 2 etager mod Hummeltoftevej og 1 etage mod de tilgrænsende boligområder på Skovtoftebakken og Biskop Monrads Vej inden for en afstand på 10 m til naboskel. Ændringerne er fastsat af hensyn til områdets bebyggelses- og landskabskarakter og til nabobebyggelserne, der består af villaer i 1 - 1½ etage med en tilladt maksimal højde på 8,5 m. Samtidig er den maksimale højde af rækkehuse i 3 etager fastsat til 10,5 m.

Naboer på henholdsvis Biskop Monrads Vej og Skovtoftebakken foreslår, at nybyggeri mod naboskel ikke overstiger 1 etage. Ved en fejl er det sydvestlige

byggefelt (nord for Pella), vist på bilag 3, i 3 etager, mens det på de øvrige bilag er vist i 1 etage. Det foreslås, at bilag 3 ændres, så etageantallet i byggefeltet ændres til 1 etage svarende til de øvrige bilag, hvor denne bebyggelse er i én etage. For at imødekomme naboer på Skovtoftebakken foreslås bilag 3 ændret så det sydøstligste byggefelt reduceres svarende til at ét rækkehus i 3 etager beliggende mod Skovtoftebakken fjernes. Forvaltningen har haft møde med bygherren om indsigelserne, og bygherren har udarbejdet 3 ændringsforslag for at imødekomme indsigelserne om det sydøstligste byggefelt samt udarbejdet et skyggediagram. Forslagene samt skyggediagram er lagt på sagen.

#### *4. Træer - ønsker om bevaring af birketræerne mod Hummeltoftevej*

Ad 4. I rapport af 8. april 2011 fra landskabsarkitekt vurderes tilstanden af størstedelen af træerne på Skovtofte. Jf. rapporten er der rådangreb i størstedelen af birketræerne på grund af forkert beskæring. På den baggrund har forvaltningen vurderet, at det er hensigtsmæssigt at foretage nyplantning af træerækken mod Hummeltoftevej samtidig med opførelse af nybyggeri. Samtidig har forvaltningen vurderet, at de eksisterende avnbøg, har en sådan kvalitet og tilstand, at de er udpeget som bevaringsværdige.

#### *5. Børneinstitution – forslag om en ændret placering*

Ad 5. Indsigerene mener, at placeringen af børneinstitutionen vil være generende for naboerne på Biskob Monrads Vej på grund af trafikken på adgangsvejen beliggende langs Biskob Monrads Vej. Forvaltningen vurderer ikke at trafikken vil være af et sådant omfang at det vil betyde væsentlige gener for naboerne.

#### *6. Trafikale forhold – om øget trafik- og støjbelastning på Hummeltoftevej*

Flere indsiger mener at udbygningen på Skovtofte som helhed vil medføre en stigende trafik i området. Indsigerne foreslår, at Hummeltoftevej fra Skovbrynet til Frederiksdalsvej gøres til en vejstrækning med en hastighedsbegrænsning på 40 km/t, da man mener, at Hummeltoftevej allerede i dag er en vej en stadig tiltagende trafik, og fordi den eksisterende trafikregulering af vejen synes allerede at være utilstrækkelig.

Årsdøgns trafikken på Hummeltoftevej er mellem 2700 (vestenden) og 5000 (østenden).

Den forventede tilvækst i trafikmængden på grund af den nye boligbebyggelse vurderes at være så lille i forhold til den eksisterende trafikmængde, at det ikke medfører nogen mærkbar trafikal eller støjmæssig ændring.

Hummeltoftevej er en primær trafikvej jf. Lyngby-Taarbæk Kommunes ”Fokusstrategi for Trafik” 2008. De primære trafikveje defineres som trafikveje, der skal afvikle trafikken mellem de enkelte kvarterer i kommunen. Den tilladte hastighed på primærveje er i byområderne 50 km/t.

Flere indsiger ønsker etablering af en port ved overgangen mellem den facadeløse strækning på Hummeltoftevej (vest) og boligområdet (ved Virum Stationsvej) i det

der køres for hurtigt på strækningen. 2 indsigere oplyser, at de i 2007 klagede over trafikken på den vestlige del af Hummeltoftevej, hvilket foranledigede en behandling af sagen på Teknisk Udvalgs møde den 5. februar 2008. Projekt med etablering af en port ved overgangen mellem den facadeløse strækning på Hummeltoftevej (vest) og boligområdet (ved Virum Stationsvej) blev godkendt i forbindelse med vedtagelse af Årsplan for anlægsarbejder i år 2008 for Teknisk Forvaltnings Park- og Vejafdeling den 4. marts 2008 med en anslået en pris på 300.000 kr. Af økonomiske årsager er projektet ikke realiseret.

Spørgsmålet om hvorvidt port ved overgangen mellem den facadeløse strækning på Hummeltoftevej (vest) og boligområdet (ved Virum Stationsvej) skal fremmes, foreslås oversendt til behandling i Teknik- og miljøudvalget.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, idet der forudsættes at bygherren afholder udgifterne til de i planen forudsatte ændringer af de trafikale forhold (omlægning af det eksisterende helleanlæg ud for Kongestien og nedlæggelse af 2 eksisterende overkørsler)

### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. etageantallet i det sydvestlige byggefelt (nord for Pella) fastsættes til 1 etage. Bilag 3 ændres i overensstemmelse hermed.
2. ét rækkehus i 3 etager beliggende mod Skovtoftebakken fjernes, og byggefeltet reduceres tilsvarende. Bilag 3 ændres og lokalplanen konsekvensrettes i overensstemmelse hermed.

For så vidt angår forslagene om etablering af port ved overgangen mellem den facadeløse strækning på Hummeltoftevej (vest) og boligområdet (ved Virum Stationsvej) foreslås spørgsmålet oversendt til Teknik- og Miljøudvalget.

### **Byplanudvalget den 14. september 2011:**

Punkterne 1-2: Godkendt, idet udvalget ønsker, at den syd-østligste række mod skovtoften reduceres fra 3 etager til 2 etager.

(C) stemte imod, idet de fortsat mener, at der maksimalt skal bygges i 2 etager, som angivet i den nuværende lokalplan for området.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

**Kommunalbestyrelsen den 26. september 2011:**

Tilbagesendt til Byplanudvalget, idet kommunalbestyrelsen er indstillet på at imødekomme den, siden udvalgsbehandlingen, fremkomne henvendelse fra en borger i området om selv at ville finansiere en såkaldt "mock up" mod Biskop Monrads Vej.

**Byplanudvalget den 12. oktober 2011:**

Udvalget besigtigede "mock up" opstillet på grunden inden udvalgsrådet.

Udsat med henblik på afholdelse af et ekstraordinært Byplanudvalgsmøde før kommunalbestyrelsens møde i oktober.

**Byplanudvalget den 25. oktober 2011:**

Det blev besluttet, at

1. den nordvestligste husrække huse mod Biskops Monrads Vej reduceres fra 3 til 2 etager, og det første hus i 2. husrække længst mod Biskop Monrads Vej fjernes.
2. den sydøstligste husrække reduceres fra 3 til 2 etager, og det første hus nærmest Skovtoftebakken fjernes. Jævnfør i øvrigt kortbilag 6, revideret 24. oktober 2011.

Udvalget noterede sig, at bebyggelsesprocenten herefter er 21.



Byplanudvalget den 25-10-2011  
Bilag 1.1

INSTITUTION FOR BØRN OG UNGE - 1 PLAN  
FÆLLES SKUR - 1 PLAN

EBENEZER - BOLIG - 3 PLAN  
EBENEZER\_RÆKKEHUSE - BOLIG - 2 PLAN  
PELLA & ZOAR - BOLIG - 2 PLAN

BOLIGTYPE A - 1 PLAN  
BOLIGTYPE B - 2 PLAN  
BOLIGTYPE C - 3 PLAN

PLAN & BYG

TEKNISK FORVALTNING

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

DATE: 24.10.2011

ILLUSTRATIONSPLAN

MÅL 1:1250



LOKALPLAN

229

BILAG 6