

# LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



## Byplanudvalget

### Protokol

Onsdag den 8. februar 2012 kl. 08:15  
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:  
Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V).

Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke under punkt 4.

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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Sag nr:</b>		<b>Side:</b>
01	<b>Nyt plangrundlag for Sundhedshus på Buddingevej 50</b>	3
02	<b>Forhøring for arealer til offentlige formål og boligformål ved Trongårdsvej</b>	6
03	<b>Fortunens Ponyudlejning</b>	8
04	<b>Bredevej 120 - Oplagsplads til forsyning</b>	11
05	<b>Tilbygning til eksist. bastionsanlæg omkring Eremitageslottet - tilbygningen kræver landzonetilladelse</b>	15
06	<b>Dispensation fra lokalplan 215 § 6.1 til opførelse af carport i vejskel - Bakkevej 17B</b>	18
07	<b>Etablering af niveaufri adgang</b>	21
08	<b>Toftegærdet 18 - Sammenlægning af boliger, udstykningsmulighed</b>	24
09	<b>Orientering til udvalget den 08-02-2012</b>	27
10	<b>Opsamling på visionsdrøftelser i Byplanudvalget</b>	29

1.

## **Nyt plangrundlag for Sundhedshus på Buddingevej 50**

### **Sagsfremstilling:**

#### *Baggrund:*

Den 26. september 2011 besluttede kommunalbestyrelsen at udbyde ejendommen Buddingevej 50 (Lyngby Statsskole) til salg til sundhedsfaglige formål og med en række klausuler som dels giver kommunen og lokale sundhedsaktører mulighed for at leje sig ind. De endelige aktiviteter vil skulle fastlægges politisk i forbindelse med behandling af udbudsmaterialet. Efter indledende dialoger med markedsaktører fremkom der ønske om at supplere nuværende bebyggelse med en ny bygning, i det dette vil kunne gøre projektet interessant for de større aktører. Ny større bebyggelse vil være lokalplanpligtigt i henhold til Lov om Planlægning. Salget af ejendommen forventes betinget af vedtaget lokalplan og kommuneplantillæg.

Til ejendommen hører en stor hovedbygning på 1.965 m<sup>2</sup> (skole), en sidebygning på 900 m<sup>2</sup> (gymnastiksal) og en mindre bygning på 135 m<sup>2</sup> (pedelbolig). Grunden er på ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Ejendommen grænser op til et parcelhus på Buddingevej 54, et lægehus på Buddingevej 54 samt 6 parcelhuse på Snerlevej. Jf. fremsendte oversigtskort. Lyngby Statsskole har stået tom i de sidste 2 - 3 år.

#### *Nuværende planforhold:*

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 2.2.30 Engelsborg skolen / VUC Øresund, og er udlagt til offentlige formål med en bebyggelsesprocent for området på max. 45.

Bebyggelse må højst opføres i 3 etager. Inden for området må der etableres offentlig service defineret som kommunal og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre.

Der er ingen lokalplan for ejendommen, men den ligger umiddelbart ved siden af den nyligt vedtagne Lokalplan 230 til offentlige formål på Chr. X's Allé og Engelsborgvej. Parcelhuset på Buddingevej 52 er indeholdt i samme kommuneplanramme, mens lægehuset på Buddingevej 54 er omfattet af kommuneplanramme 2.2.64 til åben - lavt boligområde.

#### *Trafikale forhold:*

Teknisk Forvaltning har fået udarbejdet et trafiknotat dateret 11-01.2012 med bilag af 09.01.2012 (ligger på sagen) for at belyse de trafikale konsekvenser ved en realisering af ny bebyggelse og anvendelse til sundhedsrelaterede formål. Notatet konkluderer, at der bør være én ind- og udkørsel til både Buddingevej 50 og det nuværende Botilbud på Chr. X's Allé. Ind- og udkørslen bør ligge omtrent ved den

nuværende på Chr. X's Allé, men bør forbedres med en venstresvingsbane for at undgå opstuvning mod krydset Chr. X's Allé / Buddingevej. I notatet er der beskrevet 3 forskellige løsningsmodeller, hvoraf Teknisk Forvaltning anbefaler alternativ 1, som indebærer fjernelse af de to sideheller nærmest den nye indkørsel. Som erstatning for sidehellerens træer, foreslås det, at der plantes 4 - 5 nye træer langs fortovet så det grønne udtryk bevares bedst muligt.

Der vil skulle etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal (normen for kontor og serviceerhverv). Parkeringspladserne forventes anlagt i eksisterende gårdrum, langs indkørselsvejen til området og eventuelt under den nye bygning. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse vil det endelige antal parkeringspladser og deres beliggenhed blive præciseret, dog vil det ligge i omegnen af ca. 60 pladser.

#### *Ny planlægning:*

På baggrund af ovenstående forhold foreslås det, at der iværksættes et lokalplanarbejde med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanens område foreslås omhandlende Buddingevej 50 (Lyngby Statsskole), 52 og 54 samt den del af Lokalplan 230, som foreslås benyttet til ind- og udkørsel til Buddingevej 50.

Lokalplanens formål foreslås fastsat til offentligt formål såsom lægepraksis, genoptræning, fysioterapi og relaterede funktioner. En præcisering af formålet vil ske i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Lokalplanens foreslås at give mulighed for at erstatte pedelboligen med en ca. 1.000 m<sup>2</sup> stor bygning i 3 etager, hvoraf den ene etage er til parkering.

Lokalplanen foreslås ledsaget af et kommuneplantillæg, der dels hæver bebyggelsesprocenten fra 45 - 70, dels inddrager Buddingevej 54 til offentligt formål.

Det forventes, at miljøscreeningen vil konkludere, at der skal laves en miljøvurdering med fokus på især de trafikale forhold.

#### *Bevaringsforhold:*

Ejendommens 3 bygninger er alle opført 1923 og er tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen og har oprindeligt fungeret som Lyngby Statsskole. Anlægget er symmetrisk anlagt med en stærk akse både i hovedhusets facade samt i gårdanlægget og dets beplantning ud mod Buddingevej / Chr. X's Allé. Jf. fotos på sagen. Det aksiale udtryk bør bevares. Hovedhuset fremstår meget statslig i klassicistisk stil og et markant indgangsparti. Huset er i 2 etager med et markant, højt tag. Facaderne er udført i røde mursten med lodrette hvidpudsede markeringer. Taget er valmet og belagt med røde tagsten. Bevaringsværdien er 3.

Gymnastiksalen er i 2 etager, dog lidt lavere højde, og udført i samme materialer og udtryk men mere enkelt. Et nyere glasparti mod gården skæmmer bygningens oprindelige arkitektur. Bevaringsværdien er 3. Pedelboligen er i én etage og er udført med samme materialer og udtryk som de øvrige bygninger, dog væsentlig mere beskeden. Bevaringsværdien er 3. Det er en forudsætning for at kunne opføre



ny bebyggelse, at pedelboligen nedrives.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget ved lokalplanlægning og Økonomiudvalget ved kommuneplantillæg.

### **Indstilling:**

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. der udarbejdes en lokalplan med mulighed for offentligt formål såsom lægepraksis, genoptræning, fysioterapi og relaterede funktioner. Lokalplanen foreslås at indeholde mulighed for opførelse af ny bebyggelse i op til 3 etager og med et etageareal på ca. 1.000 m<sup>2</sup>,
2. lokalplanen foreslås udarbejdet af konsulent,
3. der udarbejdes et kommuneplantillæg med mulighed for en bebyggelsesprocent på 70, hvor ejendommen Buddingevej 54 også inddrages.

### **Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Godkendt punkterne 1 og 2.

Anbefalet punkt 3.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.

2.

## **Forhøring for arealer til offentlige formål og boligformål ved Trongårdsvej**

### **Sagsfremstilling**

#### *Baggrund*

Kommunalbestyrelsen godkendte den 31. januar 2011, at der etableres et nyt plejecenter med ca. 45 plejeboliger med tilhørende servicearealer på det frikøbte areal ved Trongårdsskolen. Flere af arealerne ved Trongårdsvej ligger uplanlagt hen og trænger til nye rammer, hvorfor det foreslås at lave en helhedsplan for området. Helhedsplanen foreslås at omfatte en del af de frikøbte arealer samt rammerne 6.2.30 for Trongårdsskolen, 6.2.90 for Lyngby Uddannelsescenter og 6.2.92 for Vandtårnet. Helhedsplanen skal indeholde en redegørelse for områdets trafikale afvikling og håndtering af støj fra motorvejen. Helhedsplanen vil udover plejecenter og aktivitetscenter kunne rumme flere arealer til offentlige formål og boligformål.

#### *Proces*

Der foreslås en forhøringsperiode på 2 uger, og der arbejdes pt. på en annoncetekst. Efter forhøring udarbejdes en helhedsplan for arealerne, som foreslås præsenteret til et borgermøde. Under og efter processen med helhedsplanen udarbejdes forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Økonomiudvalget og Byplanudvalget drøfter sagen og bemyndiger forvaltningen til at afholde forhøring vedr. kommuneplanens rammer, og at forvaltningen bemyndiges til at igangsætte arbejde med henblik på lokalplan.

**Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Anbefalet, idet forhøringsperioden skal være 4 uger.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.

3.

## **Fortunens Ponyudlejning**

### **Sagsfremstilling**

På baggrund af Byplanudvalgets møde den 15. juni 2011 og Teknik- og Miljøudvalgets møde den 14. juni 2011 er der fremsendt to alternative forslag, materialet er vedlagt til udvalgets medlemmer:

- Skitseforslag 1 hvor rejsestalden nedrives.
- Skitseforslag 2 hvor rejsestalden bevares. Denne kræver dog at rejsestalden ombygges både i bygningens indretning og facade.

### *Forvaltningens vurdering*

#### *Lov om bygningsfredning og -bevaring*

Mht. rejsestalden har den ønskede nedrivning været offentliggjort. Her er der indkommet en række indsigelser. Indsigelserne er vedlagt til udvalgets medlemmer. Ejer har kommenteret på indsigelserne, se vedlagte bilag.

Desuden er Kulturstyrelsen vendt tilbage med at de ikke finder, at der er fredningsværdier i rejsestalden.

I SAVE undersøgelsen har rejsestalden fået en arkitektonisk værdi på 5 og en arkitektonisk vurdering, hvor flg. nævnes: "Rødpudset, noget tilbygget - kulturhistorisk værdi på 5 – med en kulturhistorisk vurdering hvor flg. nævnes: Beliggende ved Hotel Fortunen - miljømæssig værdi på 4 med en miljømæssig vurdering hvor flg. nævnes: I kanten af dyrehaven – originalitetsværdi på 6 - tilstandsværdi på 5 hvor flg. nævnes: Trænger til puds og maling på træværk. Ved den bevaringsmæssige vurdering af bygningen som en 4'er er flg. nævnt: Pga. alder og miljø.

Rejsestalden blev opført i 1897 og er med sin tilstedeværelse en påmindelse om bygningens funktion som vognport for det tidligere Hotel Fortunen, som brændte i 1937, hvorefter det nuværende Hotel Fortunen blev opført i 1937.

Rejsestalden er mod sydøst tilbygget langs hele facaden med tilbygninger.

Bygningen er trods sine gavle, der fremtræder forholdsvis originale, præget af tilbygningerne, der væsentligt svækker bygningens originalitet.

Bortset fra gavlene fremtræder bygningen som en forholdsvis ordinær staldbygning fra sidst i 1800-tallet uden større arkitektoniske kvaliteter, hvor originaliteten er svækket væsentligt.

Samtidig findes der i Kommunen den nylig renoverede rejsestald i Frederiksdal, der står som et væsentligt stærkere eksempel på historien om rejsestaldene.

Ved en bevaring af rejsestalden som en del af skitseforslag 2 vil rejsestalden, for at kunne varetage den ønskede funktion som hvileplads for heste og være i overensstemmelse med hesteloven, skulle have ændret facade.

Forvaltningen finder ikke, at en evt. nedrivning af rejsestalden vil have indflydelse på oplevelsen af det særlige miljø omkring udlejningen af heste og rideskole ved indgangen til Dyrehaven. Miljøet vil fortsat eksistere uanset om det sker ved virkeliggørelse af skitseforslag 1 eller skitseforslag 2.

Forvaltningen har således ingen indvendinger imod en evt. nedrivning af rejsestalden.

#### *Lov om planlægning*

Ifølge skitseforslagene ligger de nye bygninger 2,5 m fra naboskel, og højderne af de nye bygninger er formindsket i forhold til det der blev forelagt til møderne i juni 2011. Ud fra skitseprojektet ses det umiddelbart at den højeste af de nye bygninger er ca. 5 m. Til sammenligning skal det nævnes, at ifølge ansøgningsmaterialet er rejsestalden omkring 8 m højt.

Begge skitseforslag ses umiddelbart at overholde kommuneplanens rammer.

#### *Natura 2000*

Noget af ejendommen er beliggende i Natura 2000-område, Habitat område nr. 251 Jærgersborg Dyrehave. Ifølge BR 10 kap. 1.10 stk. 4 skal kommunen vurdere, om et projekt vil påvirke et habitatområde negativt. Det er forvaltningens vurdering, at ingen af de to skitseprojekter vil påvirke Natura 2000-området væsentligt, fordi der ikke ryddes beplantning herunder især store/høje træer, hvor Stellas Mosskorpion, som er udpegningsarten for Habitatområdet, kunne forekomme.

#### *Husdyrloven*

De to alternative forslag kræver, ligesom det første projekt, dispensation fra husdyrloven. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at skitseprojekt 1 vil give færre støv-, støj og lugtgener hos nærmest nabo.

#### *Ansøgning om vejlukninger*

I forbindelse med byggeprojektet er der ansøgt om lukning af Ermelundsvej og Ved Fortunen, som vist på situationsplan Trafik og parkeringsforhold vedlagt som bilag.

Ansøgeren foreslår at:

1. Ved Fortunen lukkes ved markering A for al uvedkommende biltrafik. En låge skal tillade hestevogne og arbejdskørsel til arealet.
2. Ermelundsvej lukkes ved markering B for al uvedkommende biltrafik. En låge skal tillade hestevogne og arbejdskørsel til arealet.

Ansøgeren begrundet vejlukningerne med, at det er et ønske fra beboerne i området.

Både Ermelundsvej og Ved Fortunen har status som offentlige veje, som kommunen administrerer efter vejlovens § 10.

Teknisk Forvaltning kan ikke anbefale en lukning af de nævnte veje af færdselsmæssige hensyn, herunder omvejskørsel, det u hensigtsmæssige i bakkende

kørsel med lastbiler og renovation, samt problemer med udførelse af vintertjenesten, mht. manglende vendemuligheder. Ifølge færdselslovens § 92 stk. 2 kræves der bl.a. politiets samtykke inden en offentlig vej må lukkes.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling. Ansøger skal afholde samtlige udgifter i forbindelse med evt. lukninger.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget for det planmæssige samt for nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Teknik- og Miljøudvalget for skovbyggelinjen, husdyrloven, og lukning af veje.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at:

1. Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget bemyndiger forvaltningen til at arbejde videre mod en tilladelse for enten skitseforslag 1 eller skitseforslag 2, og
2. Teknik- og Miljøudvalget beslutter at afslå ansøgning om vejlukningerne på det foreliggende grundlag, idet vejenes nuværende funktion fastholdes.

### **Teknik- og Miljøudvalget den 7. februar 2012:**

Ad. 1. Forså vidt angår Teknisk- og Miljøudvalgets område, bemyndiges forvaltningen til at arbejde videre mod en tilladelse for skitseforslag 1, idet det forudsættes, at byggeriet tager hensyn til de naturfølsomme omgivelser.

Ad. 2. Godkendt.

### **Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Ad. 1. For så vidt angår Byplanudvalgets område, bemyndiges forvaltningen til at arbejde videre mod en tilladelse for skitseforslag 2.

Venstre foretrækker skitseforslag 1, idet forslag 2 alligevel medfører en gennemgribende ombygning i forhold til lov om hestehold.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.

4.

## **Bredevej 120 - Oplagsplads til forsyning**

### **Sagsfremstilling**

#### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i byzone i kommuneplanens rammeområde nr. 8.5.55. Området er udlagt til rekreativt område herunder andre formål, tekniske anlæg og fritidsformål. Teknisk anlæg er i rammen defineret som kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg, miljøanlæg, vandværk, rensningsanlæg, regnvandsbassin, materielplads, transformer, telefoncentral, kraftvarmeanlæg, gastyksregulator og lignende.

Den rekreative anvendelse skal foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området. Placering og udformning af nye bygninger (max 1 etage) skal ske under hensyntagen til eksisterende værdier i området; det være sig kulturhistoriske, bygningsarkitektoniske eller landskabelige værdier. Der skal fastlægges retningslinier, der bevarer og sikrer karakteristiske beplantnings- og landskabstræk samt bebyggelsestræk af betydning herfor.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

En del af ejendommen er beliggende indenfor fredningen af Mølleådalene fra Lyngby Sø til Øresund (Mølleåfredningen).

En del af ejendommen (matrikel 2ad) er kortlagt på vidensniveau 2 efter Lov om Jordforurening.

#### *Ejendommen*

Ejendommen Bredevej 120A (matrikel 2ad, 2 ac og 2nd Lundtofte By, Lundtofte) opfattes og anvendes fysisk som en del af det tidligere renseanlæg Ålebækken (Bredevej 120, matrikel 2ø Lundtofte By, Lundtofte), men der er tale om 2 selvstændige ejendomme, som ikke er samnoterede. Ejendommene har samme ejer "Mølleåværket A/S". En del af ejendommen Bredevej 120A anvendes af De Danske Spejder (Geels Gruppe) - spejderhuset Bredevej 120C er beliggende på ejendommen.

#### *Ansøgning*

Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S (LTF) søger om tilladelse til at opføre en karteringsplads på Bredevej 120A, fordi en aftale med kommunens vejvæsen om at anvende kommunens karteringsplads på Firskovvej 44 ophører i august 2012. Ansøgning inkl. 5 bilag er vedlagt.

Karteringspladsen skal anvendes til oplagring, omlastning af ikke-farligt affald med en kapacitet under 30 ton pr. dag. Desuden ønskes mulighed for at oplagre asfaltbrokker, beton og fliser samt en container til gammelt jern. Ligeledes ønskes der oplagret rene indkøbte råstoffer så som stabilt grus, vasket grus og muldjord.

Karteringsplads placeres med ca. 93 meter til Åbrinken som er nærmeste beboelse og pladsen har en størrelse på ca. 30\*40 m dvs. ca. 1200 m<sup>2</sup>. Hver bås i karteringsanlægget afgrænses af en betonmur på ca. 3 meters højde. I den ene ende af karteringspladsen etableres 2 stk. lysmaster.

LTF vurderer, at der ikke er behov for egentlig terrænregulering. Dog er det nødvendigt at bortgrave en mængde jord således, at der kan etableres et areal med fast bund, der kan klare en belastning på 50 ton. Dette gælder ligeledes indkørselsvejen fra Bredevej og op til karteringspladsen. Selve karteringspladsen forsynes med membran, asfalteres og vejbrønde til afløb af overfladevand.

LTF skønner, at kørsel til og fra karteringspladsen i gennemsnit vil være 6 gange i døgnet alle ugens dage. LTF forventer ikke, at der bliver brug for fast arbejdsmateriel på pladsen, idet kraner på bilerne kan anvendes til at bugsere materialerne. Der skal ikke være fast mandskab på pladsen.

#### *Forvaltningens vurdering*

Bygningsmyndigheden vurderer, at den ansøgte karteringsplads med et areal på ca. 1200 m<sup>2</sup> omkranset og opdelt af ca. 140 m betonmure med en højde på ca. 3 m er omfattet af Byggelovens § 2, stk. 2 og derfor som følge af bestemmelserne i kapitel 1.1, stk. 2 i Bygningsreglement 2010 kræver byggetilladelse.

Forvaltningen vurderer, at etablering af den ansøgte karteringsplads ikke vil være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området. De pågældende rammebestemmelser er ikke blevet konkret vurderet siden Ålebækken på Bredevej 120 var et fungerende renseanlæg. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at da rammebestemmelserne for det pågældende område blev udformet, var der ingen, som havde forestillet sig, at renseanlægget blev lukket samt at der skulle kunne etableres en karteringsplads i området.

I Mølleåfredningen bestemmes, at der ikke må foretages tilstandsændringer herunder opføres yderligere bebyggelse. Den ansøgte karteringsplads betragtes som en bygningsmæssig konstruktion (byggeri). Fredningstilsynsmyndigheden vurderer derfor, at den ansøgte karteringsplads kræver dispensation fra Mølleåfredningen. Endvidere betragtes det som en tilstandsændring, at 1200 m<sup>2</sup> jord-/grusareal ændres til en asfaltbelægning, som derfor også kræver dispensation fra fredningen. Dispensation fra fredninger kan kun meddeles af fredningsnævnet.

Fredningstilsynsmyndigheden vurderer, at karteringspladsen er placeret



landskabeligt hensigtsmæssigt på ejendommen, idet karteringspladsen er placeret et sted på ejendommen, hvor den fra starten vil være skærmet i forhold til Ålebækkens omgivelser af eksisterende krat, selvsåede (få) træer samt nåletræsbeplantning. Derudover vurderes, at det vil være en landskabelig fordel, at pladsen er omkranset af en mur frem for, at de forskellige oplagsbunker ligger synligt på terræn.

Fredningstilsynsmyndigheden kan anbefale Fredningsnævnet, at dispensation fra Mølleåfredningen gives på vilkår af, at den omkransende 3 m høje betonmur på ydersiden gives en mørk jordfarve, så den bliver mindst mulig synlig samt, at der ikke gives dispensation til opstilling af de ansøgte 2 stk. lysmaster. Fredningstilsynsmyndigheden vil anbefale, at der i stedet etableres en lavere lyssætning, som målrettes mod kun, at oplyse karteringspladsen indvendig og som kun er tændt, når der er aktiviteter på karteringspladsen.

Forvaltningen vurderer, at etableringen af karteringspladsen vil kræve §8-tilladelse efter Lov om Jordforurening samt eventuelt miljøgodkendelse og tilslutningstilladelse til kloak. Det vurderes umiddelbart, at disse tilladelser/godkendelser vil kunne opnås på visse vilkår.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget for det planmæssige med hensyn til den ansøgte anvendelse i forhold til kommuneplanens rammer. Teknik- og Miljøudvalget med hensyn til fredningstilsynets udtalelse til Fredningsnævnet i forhold til det ansøgte.

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at:

- Byplanudvalget diskuterer den ansøgte anvendelse i forhold til kommuneplanens rammer for området og enten planmæssigt godkender det ansøgte eller nedlægger § 12, stk. 3 forbud efter planloven
- Teknisk Udvalg tager stilling til om dispensation fra Mølleåfredningen til den ansøgte karteringsplads skal anbefales af fredningstilsynsmyndigheden eller ikke.

#### **Teknik- og Miljøudvalget den 7. februar 2012:**

Udvalget kan ikke godkende det ansøgte.

#### **Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Udvalget kan ikke anbefale placeringen, og der meddeles forbud, bl.a. pga. nærheden til boligerne og Mølleåfredningen.

Henrik Brade Johansen (B) deltog ikke under punktet.

Åbent punkt Byplanudvalget den 08-02-2012, s.14

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.

5.

**Tilbygning til eksist. bastionsanlæg omkring Eremitageslottet - tilbygningen kræver landzonetilladelse**

**Sagsfremstilling**

Der søges om tilladelse til at tilbygge det eksisterende bastionsanlæg omkring Eremitageslottet, så bastionsanlægget fuldendes. I dag mangler det på slottets østside og delvist på syd- og nordsiden.

*Plangrundlag mm.*

Ejendommen ligger i landzone.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 8.7.40 (Dyrehaven).

Området er udlagt til rekreativt område.

Ejendommen er ikke omfattet af Byplanvedtægt/Lokalplan.

Området hvor bygningen er beliggende, er omfattet af skovbyggelinje iht.

Naturbeskyttelsesloven.

*Bevaring*

Eremitageslottet er fredet.

Kulturarvsstyrelsen har ved brev af 6. oktober 2011 givet tilladelse til tilbygningen af bastionsanlægget på betingelse af at der fremsendes detailprojekt for ny bastion, for drøftelser og styrelsens stillingtagen forinden arbejdet igangsættes samt at der udarbejdes et mere detaljeret projektmateriale vedr. belægningsarbejderne på bastionen for videre drøftelse og styrelsens stillingtagen inden arbejdet igangsættes.

*Forvaltningens vurdering*

Det ansøgte i forhold til Planlovens § 34 -38 – landzonebestemmelserne.

Det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at tilbygningen til bastionsanlægget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og ikke strider imod landzonebestemmelserne i Planloven.

Det nuværende bastionsanlæg blev påbegyndt af arkitekt Ferdinand Mehldahl i 1880'erne. Tilbygningen fuldender bastionsanlægget, så anlægget fremtræder som en helhed. En helhed, der ikke er identisk, men beslægtet med det bastionsanlæg, som blev anlagt ved slottets tilblivelse i 1735-36 med Lauritz de Thurah som arkitekt. Det fuldendte bastionsanlæg vil understrege slottets solitære beliggenhed i Dyrehavens parceforcejagtsystem. Samtidig vil tilbygningen til bastionen bevirke, at slottets placering på det højeste punkt i terrænet også vil blive understreget set fra øst. Herved vil bastionens funktion kunne opleves fra alle sider – som ansøger beskriver i ansøgningsmaterialet: ”Bastionen giver tyngde, men løfter samtidig slottet op og understreger dermed den elegante beliggenhed”.

Ejendommen, hvor Eremitageslottet er beliggende er ejet af Naturstyrelsen (tidligere Skov- og Naturstyrelsen).

Slottet er ejet af Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme (tidligere Slots- og Ejendomsstyrelsen). Både Naturstyrelsen og Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme har givet fuldmagt til ansøger.

Ansøgningen er ikke sendt i høring hos naboer, da det er vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, jf. Planlovens § 35, stk. 5. Slottet er placeret centralt i Dyrehaven og der er ingen umiddelbare naboer.

En evt. landzonetilladelse vil dog blive annonceret iht. Planlovens § 35, stk. 8 .  
En evt. tilladelsen kan først udnyttes 4 uger (klagefrist) efter annoncering, og hvis der ikke er kommet indsigelser/klager - rettidig klage har opsættende virkning - tilladelsen kan først udnyttes, når der er truffet afgørelse i en evt. klagesag.

Det ansøgte kræver tillige dispensation fra skovbyggelinien (naturbeskyttelseslovens § 17).

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår Naturbeskyttelseslovens § 17 - skovbyggelinje.

Byplanudvalget for så vidt angår Planloven, herunder landzonebestemmelserne § 34 – 38.

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning til det eksisterende bastionsanlæg.

#### **Teknik- og Miljøudvalget den 7. februar 2012:**

Godkendt.

#### **Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Godkendt.

Åbent punkt Byplanudvalget den 08-02-2012, s.17

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.

6.

## **Dispensation fra lokalplan 215 § 6.1 til opførelse af carport i vejskel - Bakkevej 17B**

### **Sagsfremstilling**

Der søges dispensation fra lokalplan 215 § 6.1 til opførelse af en carport på 34 m<sup>2</sup> i vejskel.

Af § 6.1 fremgår det, at der er udlagt byggelinjer på 5 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs området's veje. Arealer mellem byggelinjen og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse. Det fremgår endvidere af lokalplanens §1, at det er lokalplanens formål at fastsætte en byggelinje på 5 m fra vejskel.

Forvaltningen har tidligere meddelt administrativ afslag i forhold til bygningsreglementets helhedsvurdering (idet byggeriet ikke opfyldte alle bestemmelser for byggeri i skelzonen) og i forhold til lokalplan 215 § 6.1 til opførelse af en 28 m<sup>2</sup> carport og i forlængelse heraf et 10 m<sup>2</sup> stort udhus i murværk og med glastag. Rådgiver oplyser, at eksisterende carport vil blive nedrevet. Idet der er tale om mindre overskridelser i forhold til BR10 og lokalplanens byggelinje vurderer forvaltningen, at carporten kan reduceres således, at den både BR10 og lokalplanen overholdes. Ved samme lejlighed gøres ejers rådgiver gjort opmærksom på, at det ansøgte byggeri er placeret i kloakservitutareal jf. tinglyst deklARATION af den 8.7.1983 og 18.10.1983 og at således skulle søges tilladelse hos Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S til denne placering.

Forvaltningen modtager efterfølgende orientering fra Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S fra møde med ejerne hvoraf det fremgår, at Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S ikke har afvist en carport i det areal hvor den er ansøgt opført. Carporten må dog udformes i en anderledes og lettere konstruktion således, at byggeriet ikke belaster de underliggende forsyningsledninger.

Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S meddeler ejerne flg. efter mødet:

- En placering af en carport langs husets østvæg som ansøgt opfylder ikke vores betingelser af 16.6.2011 med hensyn til afstand mellem fundamenter og hovedkloakledninger. Den eksisterende lette carport opfylder i princippet heller ikke vores betingelser. Med en placering langs østskellet kan vores betingelser, som drøftet på mødet, opfyldes ved at udføre carporten "udkraget" kun med søjler i siden ind mod huset.
- På den baggrund opfordres I til at revidere Jeres ansøgning og fremsende den til Plan & Byg, f.eks. med en anden placering af carporten.

Ejerne henvender sig herefter til forvaltningen og beder forvaltningen bekræfte på forhånd, inden de kontakter en rådgiver til udarbejdelse af tegninger, at forvaltningen vil dispensere fra lokalplanens byggelinje jf. lokalplan 215, § 6.1. Forvaltningen oplyser, at behandling af en dispensationsansøgning beror altid på et konkret projekt og det vurderes umiddelbart at der skal være tungtvejende årsager til meddelelse af dispensation fra lokalplanen 215 § 6.1. Ligeledes bør det indgå i ansøgningen hvorfor at carporten ikke kan placeres ved det andet naboskel således byggelinjen kan overholdes. Der henvises til at ligeledes til at Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S ikke har afvist en placering af carporten ved østskellet.

Ejer fremsender herefter to forslag til placering af carport begge placeret i vejskel. Det forudsættes, at det er forslag II der ønskes opført, som er placeret på grænsen af servitutarealet, idet der ikke er vedlagt en godkendelse af forslag I fra Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S.

Ejer angiver som begrundelse for en placering af carport i vejskel og dispensation fra § 6.1 i det placering af carporten i realiteten ikke hensigtsmæssigt kan placeres andet sted på grunden. En placering på husets vestside, er ikke mulig, idet de både har spisestue med dør ud til terrasse og et stort stuevindue ud mod vestsiden.

Det er forvaltningen vurdering, at der er tre muligheder for placering af en carport på ejendommen dels ved ejendommens østside som tidligere ansøgt som en udkraget let konstruktion som foreslået af Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S dels ved ejendommens vestside hvor carporten udføres evt. i en let transparent konstruktion hvor bilerne parkeres i forlængelse af hinanden og dels kan carport placeres bagtil på ejendommen udenfor servitutarealet hvis den tunge murede konstruktion fortsat ønskes.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles afslag til opførelse af en 34 m<sup>2</sup> stor carport i vejskel, idet der efter forvaltningens vurdering er mulighed for en anden placering af carporten, hvor byggelinjen overholdes.

#### **Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Godkendt.

Åbent punkt Byplanudvalget den 08-02-2012, s.20

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.



7.

## **Etablering af niveaufri adgang**

### **Sagsfremstilling**

Ved brev af 28. november 2011 har Tegnestuen Møllestræde A/S på vegne af Nordea Bank A/S ansøgt om etablering af en ny udvendig rampe med trapper ved bankens hovedindgang på Lyngby Hovedgade 66 B. Ansøgningen og situationsplaner er vedlagt sagen. Den udvendige rampe er placeret parallelt med bygningens facade, og er beliggende i vejareal. Der ansøges om dispensation for hældningen for rampe 2 - se vedlagte situationsplan, fordi den ikke overholder de krav, der er til stigningerne for handicapramper.

Nordea er beliggende på det nordvestlige hjørne af krydset Lyngby Hovedgade / Klampenborgvej. Der er i dag flere trin op fra gadeniveau til det egentlige banklokale. Ejendommen er vurderet som bevaringsværdig i kategori 3.

### *Tidligere sagsbehandling*

Byplanudvalget har den 10.11.2009 besluttet:

"Udvalget ser gerne, at niveauspringet udjævnes inden for bygningens eget areal, da udvalget ikke kan medvirke til, at bevaringsværdige bygninger skæmmes af ramper."

### *Teknisk Forvaltnings vurdering*

Ved forespørgsel har Forvaltningen tidligere vurderet, at fortovsarealet på lokaliteten, ikke er bredt nok til etablering af en udvendig rampe. Ved en nylig renovering af ejendommens facader med der af følgende opsat stillads har det imidlertid vist sig, at en vis indskrænkning af fortovsarealet tilsyneladende ikke har medført væsentlige gener for fodgængerne. Forvaltningen gør dog opmærksom på, at antallet af fodgængere kan være større i forårs/sommer sæsonen.

I forbindelse med det ansøgte projekt vil fortovsbredden ved hovedindgangen til banken blive reduceret fra ca. 4,3 m til ca. 2,4 m ved anlæg af rampe/trapper. Dette vurderes sammen med den ansøgte placering af trapperne som fremspring på rampen at kunne være til gene for fodgængerne. Med mange fodgængere kan en fortovs bredde på ca. 2,4 m være til gene for fodgængerne i situationer, hvor forskellige trafikanttyper mødes. Derudover skønnes trappefremspringene at udgøre en faldrisiko samt give problemer med udførelse af renholdelse og vinter tjenesten.

Teknisk Forvaltning kan af færdselsmæssige hensyn ikke anbefale, at den ansøgte rampe godkendes.

Det er derimod Forvaltningens vurdering, at en rektangulær udformet rampe med en maksimal bredde på 1,5 m beliggende parallelt med bygningens facade og uden trappefremspring vil kunne etableres det pågældende sted uden at der opstår væsentlige gener for fodgængere mv.

Hvis rampen skal anlægges, skal ansøgeren afholde alle omkostninger ved etablering, vedligeholdelse, og fjernelse af rampen, såfremt arealet skal disponeres til anden anvendelse eller rampen ikke fortsat skal benyttes.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling. Hvis rampen etableres, så skal der tegnes forsikring for evt. faldulykker. Endvidere vil udgifter til drift og vedligeholdelse stige.

### **Beslutningskompetence**

Teknik- og Miljøudvalget angående særlig råden over vejareal § 102, stk. 1 i lov om offentlige vej, og Byplanudvalget angående dispensation fra Bygningsreglementets bestemmelser BR 10, afsnit 3.2.2., stk. 2 om maksimal hældning af ramper samt bygningens bevaringsværdi.

### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår:

- at Byplanudvalget bemyndiger Forvaltningen til at godkende et modificeret projekt med mindre bredde og en udformning beliggende parallelt med bygningens facade samt at dispensere fra BR 10's bestemmelser om maksimal rampehældning.
- at Teknik- og Miljøudvalget meddeler afslag på det konkrete projekt, men bemyndiger Forvaltningen til at godkende et modificeret projekt med mindre bredde og en udformning beliggende parallelt med bygningens facade.

### **Teknik- og Miljøudvalget den 7. februar 2012:**

Ad. 2. Godkendt for så vidt angår Teknik- og Miljøudvalgets område.

Udvalget ønsker, at sagen sendes til orientering i Handicaprådet.

### **Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Godkendt for så vidt angår Byplanudvalgets område.

Åbent punkt Byplanudvalget den 08-02-2012, s.23

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.

8.

## **Toftegærdet 18 - Sammenlægning af boliger, udstykningsmulighed**

### **Sagsfremstilling**

Sagen genoptages fra udvalgets møde den 18. januar:

### **Byplanudvalget den 18. januar 2012:**

Udsat.

#### *Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.3.82 (Bondebyen). Området er udlagt til blandet byområde. der fastsættes bl.a. at områdets særlige bygnings- og beplantningskarakter skal bevares.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 199 for Bondebyen i Kongens Lyngby, delområde A, lokalplanens bevaringsområde.

Bygningen er i FBB-databasen registreret med en bevaringsværdi på 3, og er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt.

#### *Ejendommen*

Ejendommen er oprindeligt (1925) bebygget som et dobbelthus med etageboliger, 2 opgange med stue- og 1. sals- lejligheder, alle oprindeligt opført med eget køkken og fælles toilet i tilknytning til trappeopgangen. Stuelejlighederne har et areal på 51 m<sup>2</sup>, mens 1. sals lejlighedernes areal er 36 m<sup>2</sup>. Samlet boligareal - 174 m<sup>2</sup>.

Ny ejer har i marts 2011 søgt og opnået tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st.tv. og 1.tv.

I FBB er ejendommen beskrevet som nyklassicistisk inspireret. Smukt dobbelthus med symmetrisk facade.

#### *Ansøgning*

Der søges om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st.th. og 1.th.

#### *Sagsbehandling*

Teknisk Forvaltning har meddelt afslag på ansøgningen. Ansøger har ønsket, at sagen genbehandles. Ansøger har tilbudt at tinglyse bevarende deklaration med kommunen som påtaleberettiget.

#### *Forvaltningens vurdering*

Det ansøgte skal vurderes iht. flere lovgivninger.

#### *Boligreguleringsloven*

Der kan ikke afslås anmodning om sammenlægning af boliger, såfremt der ikke i

forbindelse med ansøgningen er sket opsigelse af lejer, og såfremt boligen efter sammenlægning ikke overstiger 130 m<sup>2</sup>.

#### *Byggeloven*

Iht. byggelovens § 10A skal der ved opførelse eller indretning af fritliggende eller sammenbyggede enfamiliehuse på en ejendom sikres mulighed for udstykning i selvstændige ejendomme. Hvis der meddeles tilladelse til sammenlægning af lejlighederne st.th. og 1.th. vil der således ske indretning af 2 sammenbyggede enfamiliehuse, og der vil skabes retskrav om senere udstykning iht. byggelovens § 10A.

#### *Planloven*

Lokalplan 199 fastsætter bl.a.:

- § 1.1, Lokalplanens formål er bl.a., at bevare delområde As unikke bygningskarakter
- § 4.2 fastsætter bl.a., Udstykninger må generelt ikke finde sted. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis den oprindelige ejendoms helhedspræg ikke ændres mht. ydre hegning, adgangsforhold og bygningernes samlede udtryk.
- Desuden udpeges bygningen som bevaringsværdig.

Samlet finder forvaltningen, at det ansøgte bør afslås.

Byggelovens § 10A fastsætter et retskrav på udstykning, såfremt der sker sammenlægning således, at ejendommen er at betragte som et dobbelthus med 2 lejligheder. Udstykning vil kræve dispensation fra Lokalplan 199 § 4.2, og en sådan dispensation vil muliggøre salg til 2 ejere, hvilket efter forvaltningens vurdering, gør ændringer af facader, hegning mv. mere sandsynlige. F.eks. vil sandsynligheden for usymmetrisk tagreovering stige hvis ejendommen har mere end 1 ejer, og dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om bevaring. Dette på trods af ansøgers tilbud om tinglysning af bevarende deklARATION.

Såfremt udvalget finder, at lejlighederne kan sammenlægges, vil forvaltningen foreslå, at det sker på betingelse af, at ejer tinglyser deklARATION der sikrer mod udstykning og som ligeledes sikrer bevaring, herunder ved reparation og vedligeholdelse, hvorved lokalplanens bevaringsbestemmelser forsøges sikret. Der bør i så fald ske høring i lokalområdet før afgørelse.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

#### **Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles afslag på anmodning om

sammenlægning med henvisning til risikoen for en forringelse af bygningens bevaringsværdi ved muligheden for udstykning/flere ejere, og således med henvisning til Lokalplan 199 § 4.2.

**Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Godkendt, at der gives afslag til sammenlægning.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.

9.

## **Orientering til udvalget den 08-02-2012**

### **9.1 Skolebakken 105 og 107**

Udvalget har før været orienteret, jf. Byplanudvalgets møde den 15. juni 2011.

Kommunen modtog en klage fra ejeren af Skolebakken 107 over naboens (Skolebakken 105) terrasse. Skolebakken 105 klagede herefter over en terrasse på Skolebakken 107. Denne viste sig senere at være en trappe med en repos på knap 4 m<sup>2</sup> (dvs. hævet opholdsareal).

På ejendommene er tinglyst en deklaration den 7. marts 1951, der blandt andet foreskriver ”at ejendommene herefter ikke vil blive yderligere bebygget, at facaderne hverken vil blive ændret ved ombygning eller farveforandring ...”. For at sikre et rimeligt ensartet præg i dobbelthusbebyggelsen blev det besluttet på et Byplanudvalgs møde den 19. februar 2003, at hævede opholdsarealer kan godkendes i stueplan, såfremt den direkte nabo er indforstået. Desuden skal terrasserne/opholdsarealerne husvis udføres ensartet.

Efter diverse partshøringer, herunder en udtalelse fra grundejerforeningen meddelte kommunen i breve af 6. oktober 2008 til ejerne af Skolebakken 105 og 107, at både trappen og den hævede terrasse skulle nedrives. Afgørelserne blev truffet med hjemmel i bygningsreglementerne BR-S 98 og BR08 samt Byplanudvalgets beslutning af 19. februar 2003. Åbent punkt Byplanudvalget den 15. juni 2010, s.17.

Kommunens afgørelse blev herefter indklaget til Statsforvaltningen, som stadfæstede kommunens afgørelser. Kommunen meddelte herefter ejerne af Skolebakken 105 og 107, at trappen og den hævede terrasse skal nedrives. Skolebakken 105 og 107 har derefter, via deres advokat, stævnet kommunen samt statsforvaltningen, idet de ønsker at beholde henholdsvis terrasse og trappe.

Kommunen indgik forlig med Skolebakken 105 og 107 således at de kunne beholde det allerede udførte arbejde. Retten i Lyngby besluttede den 02. november 2011 at tilkende Lyngby-Taarbæk kommune 12.500 kr. i omkostninger fra sagsøgerne tilsammen.

Skolebakken 105 og 107 kærede afgørelsen om omkostningerne.

Østre Landsret besluttede den 19. december 2011 at stadfæste Byrettens afgørelse, dog med den ændring, at ingen af forligspartnerne (Skolebakken 105 og 107 og

Lyngby-Taarbæk Kommune) skal betale sagsomkostninger for de andre parter.

Sagen er nu afsluttet.

**Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Taget til efterretning.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.



10.

## **Opsamling på visionsdrøftelser i Byplanudvalget**

### **Sagsfremstilling**

I april 2010 blev der i de stående udvalg på seminarbasis foretaget en drøftelse af visioner m.v. inden for de enkelte sektorområder henhørende under udvalgene. Fra politisk side er der fremkommet ønske om at "genbesøge" drøftelser fra dengang, hvorfor der for så vidt angår drøftelserne i Byplanudvalget, Teknik- og miljøudvalget, Socialudvalget, Børne- og ungdomsudvalget samt Kultur- og fritidsudvalget er fremfundet materiale fra dengang og vedlagt respektive udvalgssag.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at sagen drøftes.

### **Byplanudvalget den 8. februar 2012:**

Udsat.

Liss Kramer Mikkelsen (A) og Paul Knudsen (V) var fraværende.







## HVAD SKAL DER SKE I OMRÅDET VED TRONGÅRDSVEJ?

Indkaldelse af idéer og forslag

Herved gennemføres en forudgående høring med henblik på, at Lyngby-Taarbæk Kommune efter høringen udarbejder forslag til en helhedsplan for området ved Trongårdsvej samt efterfølgende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Baggrunden for helhedsplanen er Kommunalbestyrelsens beslutning om at etablere et nyt plejecenter med ca. 45 plejeboliger med tilhørende servicearealer på den sydlige del af området.

Området for den kommende helhedsplan har en størrelse på ca. 27 ha. Området rummer Trongårdsskolen, Erhvervsakademiet K Nord, boldbaner, det bevaringsværdige vandtårn med beplantning omkring, markarealer med støjvolde langs Helsingør-motorvejen, en motorvejsafkørsel samt flere mindre bygninger, der i dag indeholder fritidsklub for børn og unge. Trongårdsskolen, Erhvervsakademiet, boldbanerne og vandtårnet skal forblive på arealerne og indgår som forudsætninger i helhedsplanen.

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at igangsætte en proces for disponering af området, som i Kommuneplan 2009 hovedsageligt er udlagt til udisponeret byzone. For Trongårdsskolen og Erhvervsakademiet er rammebestemmelserne offentligt formål. Vandtårnsgrunden er udlagt til erhverv. Kommunalbestyrelsen ønsker, at der på den sydlige del af området bl.a. skal etableres plejecenter, ældreboliger og aktivitetscenter.

Helhedsplanen gennemføres som et parallelopdrag i en åben proces, hvor interessenter og borgere vil blive involveret i den kreative udviklingsproces. Deltagerne i et åbent parallelopdrag er de tværfaglige professionelle teams, et fagligt panel, en følgegruppe bestående af relevante interessenter samt kommunens egen projektgruppe. Parallelopdraget vil foregå i foråret 2012, og resultatet foreligger i juni 2012 med efterfølgende offentliggørelse. Der vil i sommeren 2012 blive afholdt et borgermøde, hvor det vil være muligt at drøfte forslagene til helhedsplanen.

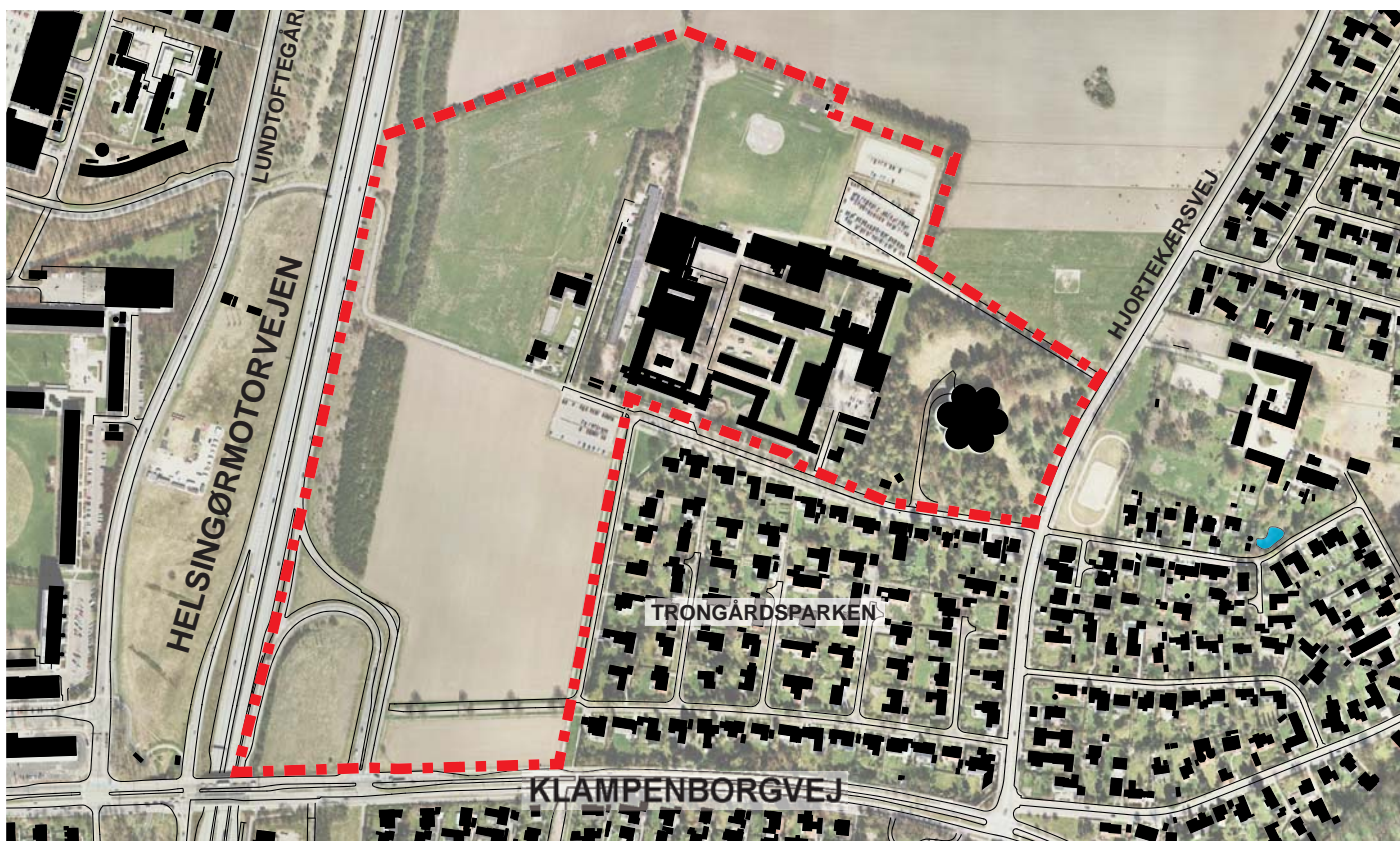
Høringen sker i henhold til Planlovens §23c om ændringer af kommuneplanen.

Høring  
Høring finder sted i perioden 5. marts til 19. marts 2012. Forslag og idéer skal være fremsendt til Plan & Byg senest den 19. marts 2012.

Skriv eller mail til:

[plan-byg@ltk.dk](mailto:plan-byg@ltk.dk)

Plan & Byg  
Lyngby Rådhus  
Lyngby Torv 1  
2800 Kgs. Lyngby



**Fortunens Ponyudlejning**  
Sagsnummer: 20110530116  
Oprettet: 12-05-2011  
Dokumentejer: Maiken Nielsen

Dagsorden

**Generel**

Emne: Fortunens Ponyudlejning  
Dokumenttype: Beslutning fra Dagsordensystem  
Dato: 15-06-2011  
Organisation: Dyrehaven 1  
Navn:  
ID-Nummer: 152116

Journalnøgle(r): 02.34.02 - P19  
Byggetilladelse,  
Godkendelser/juridisk  
bindende tilladelser

Besked:

**Udvalg: BY Byplanudvalget**

**Mødetitel:** Byplanudvalgets møde **Dato:** 15-06-2011 **Tid:** 08:15 11:00 **Punktets nummer:** 7

**Status :** ● Åbent punkt ○ Lukket Punkt

**Beslutningsstatus:** Færdigbehandlet **Dagsordenredaktør:** Maja Arp/Teknisk/LTK

**Resume:**

**Sagsfremstilling:**

**Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget bemyndiger forvaltningen til at arbejde videre mod en tilladelse.

**Sagsfremstilling**

*Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 8.7.44 Fortunen. Området er udlagt til rekreativt område, hvor der kun må opføres bygninger som er nødvendigt for områdets anvendelse. Bygningerne må max. være en etage.

Ejendommen er ikke omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan.

### *Området*

Ejendommen ligger op af Dyrehaven, tæt på Hotel Fortunen. Desuden er parcelhus området tæt på.

### *Ejendommen*

Ejendommen huser Fortunens Ponycenter. Bygningen er en vognport fra det tidligere Hotel Fortunen som nu er bortforpagtet til hesteudlejning, ponytræk og turridning. I de senere år har der også været tilknyttet en rideklub og rideskole.

Ejendommen ligger i byzone, da grænsen for landzone går i vejskel mellem Hotel Fortunen og Ermelundsvej. Fortun Porthuset ligger også i landzone, men er ikke berørt af ansøgningen.

Desuden er ejendommen omfattet af fredskov og en skovbyggelinje (Naturbeskyttelsesloven § 17).

Bygningen (vognporten) er registreret med bevaringskategori 4, men ifølge ansøger er den meget forfalden og forfaldet accelererer. Murværket er ødelagt af mange års påvirkning af urin fra hestene og taget er også i meget ringe stand. Derudover har tidligere forpagtere opført en del skure.

### *Ansøgning*

I 2008 blev den nye lov om hestehold vedtaget. Denne stiller krav til om boksstørrelser, lysindfald, loftshøjder, ventilation, foldarealer mm.. Det lever, ifølge ansøger, den nuværende bygning ikke op til. Det betyder, at da der er tale om eksisterende hestehold, at i henholdsvis 2016 og 2020 skal kravene i loven være overholdt.

Ejer af ejendommen, har derfor været i dialog med den nuværende forpagter om, hvad der kan gøres for at stedet lever op til hestelovens krav. Udgangspunktet er, at der skal være 30-40 heste/ponyer for at danne grundlag for en bæredygtig forretning. Ifølge ansøger, er den bedste, og samtidig billigste løsning på at holde så mange heste på arealet, at etablere en såkaldt løsdriftsstald, hvor hestene går sammen og frit kan bevæge sig rundt på et større areal.

Ansøger har derfor fremsendt et skitseprojekt, hvor der ønskes kommunens stillingtagen til såvel de bygningsmæssige som de miljømæssige sider af projektet. Projektet ønskes gennemført i etaper i løbet af af de kommende 5 til 10 år. Skitseprojektet indeholder følgende elementer og i nedenstående rækkefølge:

1. Anlæg af ny p-plads overfor Ponycenteret. P-pladsen bliver en udvidelse af den eksisterende p-plads. P-pladsen skal erstattes af de p-pladser, som inddrages til løsdriftsområde og staldanlæg til ponycenteret.
2. Flytning af mødding. Den nuværende placering af møddingen ligger kun få meter fra naboksel. Møddingen flyttes over på den anden side af vejen på den nye p-plads. Møddingen indrettes som nedgravet betonkasse med låg i form af aflåste jernlåger.

3. Indretning af løsdriftsområde for hestene ved inddragelse af p-pladsen ved siden af ponycenteret på nordsiden af Ved Fortunen. Første del af indretningen af løsdriftsområdet indebærer indhegning af området med raftehegn, anlæg af hensigtsmæssig afløb for overfladevand og befæstning. Der indrettes desuden halvtag til læ for hestene samt automatisk fodringsanlæg. Der indrettes midlertidige bokse i den gamle hestestald til heste, som af forskellige grunde ikke kan være i løsdriftsanlægget.
4. Opførelse af mindre bygning/halvtag til publikum/gæster, som venter på turridning eller træktur.
5. Opførelse af ladebygning til lager af grovfoder samt maskiner og redskaber.
6. Opførelse af stald med 6 bokse, som skal afløse de midlertidige bokse i den gamle hestestald. Bygningen opføres i forlængelse af ladebygningen.
7. Nedrivning af den nuværende staldbygning, som er registeret med bevaringsværdi 4.
8. Opførelse af bygning, som skal rumme saddele, kontor, personalefaciliteter samt lokaler til rideklubben. Denne bygning er sidste etape af den bygning som omtales i punkt 5 og 6 og den forudsætter at den nuværende bygning er fjernet.

Tegninger, vedlagt til udvalgets medlemmer, viser situationen når hele projekt er gennemført. Generelt placeres bygningerne til hestefoldet langs vejen (Ved Fortunen) så lang væk fra naboer som muligt. Halvtag til foderanlæg placeres midt i løsdriftsområdet og halvtag til publikum/gæster placeres ind mod Fortunens Porthus, som også ejes af ansøger.

#### *Forvaltningens vurdering*

##### Skovloven

Da området er beliggende i fredsskov er det forvaltningens vurdering, at det kræver tilladelse efter Skovloven. Kommunen er ikke myndighed på Skovloven, hvorfor det er ansøger selv som skal indhente tilladelse herfor.

##### Naturbeskyttelsesloven

Det ansøgte kræver desuden dispensation for Naturbeskyttelsesloven § 17. I loven står der at skovejer skal høres inden en evt. dispensation meddeles. I dette tilfælde er det skovejer selv som er ansøger, hvorfor det er vurderet at dette kan undlades. Men en evt. dispensation skal offentliggøres og afgørelsen skal sendes til en række nationale og lokale instanser og foreninger. Der er klagefrist på 4 uger og en evt. klage har opsættende virkning, jf. Naturbeskyttelsesloven § 87.

##### Lov om bygningsfredning og -bevaring

Den nuværende staldbygning er registeret med bevaringsværdi 4. I den forbindelse skal der gennemføres en offentliggørelse af nedrivningen i Det Grønne Område, gives orientering til Bygningskulturforeningen iht. Lov om Bygningsfredning og Bevaring samt til Museet på Kroppedal, iht. til Museumsloven.

Iht. Lov om bygningsfredning, § 18 stk. 4 skal der senest 2 uger efter indsigelsesfristen (høringsperiode) meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

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

#### Lov om planlægning

Ud fra facadetegningen ses, at den ønskede maksimale facadehøjde bliver ca. 8 m. Den mindste bliver omkring 6 m. Det ses af plantegningen, at administrationen bliver i 2 etager. Men også den del hvor der ønskes maskiner/grej og Big Baller vil syne i to etager, da højden her vil blive 8 m, ligesom ved administrations delen. Dette er i strid med kommuneplanens ramme, da etagehøjden max. må være 1. Såfremt man ønsker at give afslag på etageantallet kan Planlovens § 12 stk. 3 benyttes, da man inden for byzoner kan modsætte sig opførelse af bebyggelse, når bebyggelsen er i strid med bestemmelser i kommunenplanen.

#### Husdyrloven

##### *Lokalisering*

Ombygningen af Fortunens Ponycenter kræver dispensation fra §6 i husdyrloven, da Fortunen ligger i byzone og i en afstand af mindre end 50 meter til nabobeboelse. Kommunen har mulighed for at dispensere til rideskoler og hestepensioner.

##### *Afstandskrav*

Derudover må der ifølge husdyrloven, §8 ikke etableres stalde og lign. samt gødningsopbevaringsanlæg inden for følgende afstande:

- 1) 25 m til ikke-almene vandforsyningsanlæg.
- 2) 50 m til almene vandforsyningsanlæg.
- 3) 15 m til vandløb (herunder dræn) og søer, jf. dog stk. 2.
- 4) 15 m til offentlig vej og privat fællesvej.
- 5) 25 m til levnedsmiddelvirksomhed.
- 6) 15 m til beboelse på samme ejendom.
- 7) 30 m til naboskel.

Kommunen har mulighed for at dispensere fra ovennævnte afstandskrav.

Ombygningen af Fortunen Ridecenter kræver dispensation fra blandt andet punkt 4, og 7.

Løsdriftsanlægget vil blandt andet bestå af et læhalvtag på ca. 220m<sup>2</sup> og en løsdriftsfold på ca. 500m<sup>2</sup>, hvor en foderautomat placeres. Der ansøges om 30-40 heste og ponyer i løsdriftsanlægget. Under halvtaget etableres et støbt underlag med dybstrøelse, mens der på løsdriftsfolden etableres et underlag af grus/sand.

Løsdriftsanlægget vil støde direkte op til naboskel. Desuden ligger nærmest nabobeboelse 2,5 meter fra skel.

Med et antal på 30 til 40 heste på et areal på 500-700 m<sup>2</sup> kan det ikke udelukkes, at

der i periode kan være lugt-, støv- og støjgener for de nærmeste naboer. I en eventuel dispensation vil der fastsættes vilkår, der blandt andet reducere disse gener.

Den nuværende mødding ligger i dag få meter fra naboskel og giver anledning til lugtklager fra nabo. I forbindelse med ombygningen ønskes den nuværende mødding nedlagt og et nyt opbevaringsanlæg etableret på den anden side af vejen længere væk fra naboer.

Såfremt hesteholdet har en vis størrelse (større end 15DE), som afhænger af hestens størrelse kræver ombygningen desuden en §10 tilladelse efter husdyrloven.

En eventuel dispensation skal i naboerhøring.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget for det planmæssige samt for nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Teknik- og Miljøudvalget for skovbyggelinjen og husdyrloven.

#### **Teknik- og Miljøudvalget den 14. juni 2011:**

Udvalget ønsker fortsat hesteaktiviteter på stedet opretholdt, men imødeser alternative projektforslag før endelig stillingtagen.

#### **Byplanudvalget den 15. juni 2011:**

Udvalget ønsker fortsat hesteaktiviteter på stedet opretholdt, men imødeser alternative projektforslag, herunder evt. forslag hvor eksempelvis bygninger bevares/restaureres, før endelig stillingtagen.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.



**Fortunens Ponyudlejning. Ændring af bygninger, parkeringsforhold samt mødding**

Sagsnummer: 20110530116

Oprettet: 06-06-2011

Dokumentejer: Maja Arp

**Dagsorden**

**Generel**

Emne: Fortunens Ponyudlejning.  
Ændring af bygninger,  
parkeringsforhold samt mødding

Dokumenttype: Beslutning fra Dagsordensystem

Dato: 15-06-2011

Organisation: Dyrehaven 1

Navn:

ID-Nummer: 152116

Journalnøgle(r):

02.34.02 - P19  
Byggetilladelse,  
Godkendelser/juridisk  
bindende tilladelser

Besked:

**Udvalg:** TMU Teknik- og Miljøudvalget

**Mødetitel:** Teknik- og Miljøudvalgets møde **Dato:** 14-06-2011 **Tid:** 15:30 18:30 **Punktets nummer:** 12 **Status :** ● Åbent punkt ○ Lukket Punkt

**Beslutningsstatus:** Færdigbehandlet **Dagsordenredaktør:** Conny Præstkjær  
Christophersen/Teknisk/LTK

**Resume:**

**Sagsfremstilling:**

**Indstilling**

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget bemyndiger forvaltningen til at arbejde videre mod en tilladelse.

**Sagsfremstilling**

*Plangrundlag*

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 8.7.44 Fortunen. Området er udlagt til rekreativt område, hvor der kun må opføres bygninger som er nødvendigt for områdets anvendelse. Bygningerne må max. være en etage.

Ejendommen er ikke omfattet af en byplanvedtægt eller lokalplan.

#### *Området*

Ejendommen ligger op af Dyrehaven, tæt på Hotel Fortunen. Desuden er parcelhus området tæt på.

#### *Ejendommen*

Ejendommen huser Fortunens Ponycenter. Bygningen er en vognport fra det tidligere Hotel Fortunen som nu er bortforpagtet til hesteudlejning, ponytræk og turridning. I de senere år har der også været tilknyttet en rideklub og rideskole.

Ejendommen ligger i byzone, da grænsen for landzone går i vejskel mellem Hotel Fortunen og Ermelundsvej. Fortun Porthuset ligger også i landzone, men er ikke berørt af ansøgningen.

Desuden er ejendommen omfattet af fredskov og en skovbyggelinje (Naturbeskyttelsesloven § 17).

Bygningen (vognporten) er registreret med bevaringskategori 4, men ifølge ansøger er den meget forfalden og forfaldet accelererer. Murværket er ødelagt af mange års påvirkning af urin fra hestene og taget er også i meget ringe stand. Derudover har tidligere forpagtere opført en del skure.

#### *Ansøgning*

I 2008 blev den nye lov om hestehold vedtaget. Denne stiller krav til om boksstørrelser, lysindfald, loftshøjder, ventilation, foldarealer mm.. Det lever, ifølge ansøger, den nuværende bygning ikke op til. Det betyder, at da der er tale om eksisterende hestehold, at i henholdsvis 2016 og 2020 skal kravene i loven være overholdt.

Ejer af ejendommen, har derfor været i dialog med den nuværende forpagter om, hvad der kan gøres for at stedet lever op til hestelovens krav. Udgangspunktet er, at der skal være 30-40 heste/ponyer for at danne grundlag for en bæredygtig forretning. Ifølge ansøger, er den bedste, og samtidig billigste løsning på at holde så mange heste på arealet, at etablere en såkaldt løsdriftsstald, hvor hestene går sammen og frit kan bevæge sig rundt på et større areal.

Ansøger har derfor fremsendt et skitseprojekt, hvor der ønskes kommunens stillingtagen til såvel de bygningsmæssige som de miljømæssige sider af projektet. Projektet ønskes gennemført i etaper i løbet af af de kommende 5 til 10 år. Skitseprojektet indeholder følgende elementer og i nedenstående rækkefølge:

1. Anlæg af ny p-plads overfor Ponycenteret. P-pladsen bliver en udvidelse af den eksisterende p-plads. P-pladsen skal erstattes af p-pladser, som inddrages til løsdriftsområde og staldanlæg til ponycenteret.
2. Flytning af mødding. Den nuværende placering af møddingen ligger kun få

meter fra naboksel. Møddingen flyttes over på den anden side af vejen på den nye p-plads. Møddingen indrettes som nedgravet betonkasse med låg i form af aflåste jernlåger.

3. Indretning af løsdriftsområde for hestene ved inddragelse af p-pladsen ved siden af ponycenteret på nordsiden af Ved Fortunen. Første del af indretningen af løsdriftsområdet indebærer indhegning af området med raftehegn, anlæg af hensigtsmæssig afløb for overfladevand og befæstning . Der indrettes desuden halvtag til læ for hestene samt automatisk fodringsanlæg. Der indrettes midlertidige bokse i den gamle hestestald til heste, som af forskellige grunde ikke kan være i løsdriftsanlægget.
4. Opførelse af mindre bygning/halvtag til publikum/gæster, som venter på turridning eller træktur.
5. Opførelse af ladebygning til lager af grovfoder samt maskiner og redskaber.
6. Opførelse af stald med 6 bokse, som skal afløse de midlertidige bokse i den gamle hestestald. Bygningen opføres i forlængelse af ladebygningen.
7. Nedrivning af den nuværende staldbygning, som er registeret med bevaringsværdi 4.
8. Opførelse af bygning, som skal rumme saddele, kontor, personalefaciliteter samt lokaler til rideklubben. Denne bygning er sidste etape af den bygning som omtales i punkt 5 og 6 og den forudsætter at den nuværende bygning er fjernet.

Tegninger, vedlagt til udvalgets medlemmer, viser situationen når hele projekt er gennemført. Generelt placeres bygningerne til hestefoldet langs vejen (Ved Fortunen) så lang væk fra naboer som muligt. Halvtag til foderanlæg placeres midt i løsdriftsområdet og halvtag til publikum/gæster placeres ind mod Fortunens Porthus, som også ejes af ansøger.

#### *Forvaltningens vurdering*

##### Skovloven

Da området er beliggende i fredsskov er det forvaltningens vurdering, at det kræver tilladelse efter Skovloven. Kommunen er ikke myndighed på Skovloven, hvorfor det er ansøger selv som skal indhente tilladelse herfor.

##### Naturbeskyttelsesloven

Det ansøgte kræver desuden dispensation for Naturbeskyttelsesloven § 17. I loven står der at skovejer skal høres inden en evt. dispensation meddeles. I dette tilfælde er det skovejer selv som er ansøger, hvorfor det er vurderet at dette kan undlades. Men en evt. dispensation skal offentliggøres og afgørelsen skal sendes til en række nationale og lokale instanser og foreninger. Der er klagefrist på 4 uger og en evt. klage har opsættende virkning, jf. Naturbeskyttelsesloven § 87.

##### Lov om bygningsfredning og -bevaring

Den nuværende staldbygning er registeret med bevaringsværdi 4. I den forbindelse skal der gennemføres en offentliggørelse af nedrivningen i Det Grønne Område, gives orientering til Bygningskulturforeningen iht. Lov om Bygningsfredning og Bevaring samt til Museet på Kroppedal, iht. til Museumsloven.

Iht. Lov om bygningsfredning, § 18 stk. 4 skal der senest 2 uger efter indsigelsesfristen (høringsperiode) meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

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

#### Lov om planlægning

Ud fra facadetegningen ses, at den ønskede maksimale facadehøjde bliver ca. 8 m. Den mindste bliver omkring 6 m. Det ses af plantegningen, at administrationen bliver i 2 etager. Men også den del hvor der ønskes maskiner/grej og Big Baller vil syne i to etager, da højden her vil blive 8 m, ligesom ved administrations delen. Dette er i strid med kommuneplanens ramme, da etagehøjden max. må være 1. Såfremt man ønsker at give afslag på etageantallet kan Planlovens § 12 stk. 3 benyttes, da man inden for byzoner kan modsætte sig opførelse af bebyggelse, når bebyggelsen er i strid med bestemmelser i kommunenplanen.

#### Husdyrloven

##### *Lokalisering*

Ombygningen af Fortunens Ponycenter kræver dispensation fra §6 i husdyrloven, da Fortunen ligger i byzone og i en afstand af mindre end 50 meter til nabobeboelse. Kommunen har mulighed for at dispensere til rideskoler og hestepensioner.

##### *Afstandskrav*

Derudover må der ifølge husdyrloven, §8 ikke etableres stalde og lign. samt gødningsopbevaringsanlæg inden for følgende afstande:

- 1) 25 m til ikke-almene vandforsyningsanlæg.
- 2) 50 m til almene vandforsyningsanlæg.
- 3) 15 m til vandløb (herunder dræn) og søer, jf. dog stk. 2.
- 4) 15 m til offentlig vej og privat fællesvej.
- 5) 25 m til levnedsmiddelvirksomhed.
- 6) 15 m til beboelse på samme ejendom.
- 7) 30 m til naboskel.

Kommunen har mulighed for at dispensere fra ovennævnte afstandskrav.

Ombygningen af Fortunen Ridecenter kræver dispensation fra blandt andet punkt 4, og 7.

Løsdriftsanlægget vil blandt andet bestå af et læhalvtag på ca. 220m<sup>2</sup> og en løsdriftsfold på ca. 500m<sup>2</sup>, hvor en foderautomat placeres. Der ansøges om 30-40 heste og ponyer i løsdriftsanlægget. Under halvtaget etableres et støbt underlag med dybstrøelse, mens der på løsdriftsfolden etableres et underlag af grus/sand.

Løsdriftsanlægget vil støde direkte op til naboskel. Desuden ligger nærmest

nabobeboelse 2,5 meter fra skel.

Med et antal på 30 til 40 heste på et areal på 500-700 m<sup>2</sup> kan det ikke udelukkes, at der i periode kan være lugt-, støv- og støjgener for de nærmeste naboer. I en eventuel dispensation vil der fastsættes vilkår, der blandt andet reducere disse gener.

Den nuværende mødding ligger i dag få meter fra naboskel og giver anledning til lugtklager fra nabo. I forbindelse med ombygningen ønskes den nuværende mødding nedlagt og et nyt opbevaringsanlæg etableret på den anden side af vejen længere væk fra naboer.

Såfremt hesteholdet har en vis størrelse (større end 15DE), som afhænger af hestenes størrelse kræver ombygningen desuden en §10 tilladelse efter husdyrloven.

En eventuel dispensation skal i nabohøring.

#### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

#### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget for det planmæssige samt for nedrivning af den bevaringsværdige bygning.

Teknik- og Miljøudvalget for skovbyggelinjen og husdyrloven.

#### **Teknik- og Miljøudvalget den 14. juni 2011:**

Udvalget ønsker fortsat hesteaktiviteter på stedet opretholdt, men imødeser alternative projektforslag før endelig stillingtagen.





Forslag til ændrede trafik og parkeringsforhold







Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan & Byg  
Rådhuset  
2800 Kongens Lyngby

Hovedstaden  
J.nr. NST-5233-00189  
Ref. jkc  
Den 8. december 2011

### **Ansøgning om principgodkendelse af nyt skitseforslag til Fortunens Ponycenter, Ved Fortunen 33, 2800 Kgs. Lyngby**

Naturstyrelsen er i brev af 27.7.2011 blevet bedt om at indsende alternative løsningsforslag til ”Skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter” samt give en udtalelse iht. Forvaltningslovens § 19, idet en række borgere har indsendt bemærkninger i forbindelse med det første forslag.

Naturstyrelsen holdt d. 15.11.2011 et informationsmøde, hvor vi præsenterede to alternative forslag for de borgere og foreninger, som havde henvendt sig i sagen. Naboer og foreningers bemærkninger og kommentarer fra mødet er søgt indarbejdet i det fremsendte materiale. Derudover er samarbejdet med forpagter Christian Usinger fra Fortunens Ponycenter intensiveret, så det er sikret at forslagene opfylder et ponycenters behov.

#### **Midlertidige løsninger**

Det skal oplyses at Naturstyrelsen 4.11.2011 har ansøgt kommunen om en midlertidig containerløsning til brug for mødding for at imødekomme krav om at mindske lugtgener for nabo mod nord. ”Dispensation til gødningsopbevaring” er nu i høring.

Samtidig er udbygning af en fold på vestlig side af ”Rejsestalden” (nuværende P-plads) iværksat, hvilket umiddelbart giver hestene bedre plads og dermed et større hestevelfærd. (se vedlagte foto af Eksisterende forhold).

#### **To skitseforslag**

Naturstyrelsen fremsender to nye skitseforslag som erstatter ”Skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter” af 12. maj 2011.

Det første indebærer en nedrivning af ”Rejsestalden”, og det andet indebærer en ombygning. Det skal bemærkes at Kulturarvsstyrelsen intet har at bemærke til en nedrivning af bygningen.

Der er vedlagt følgende tegninger: Situationsplan 1:500, Plan 1:200 og Facader 1:200 af begge forslag. Tegningerne er målfaste ved print i A3.

## **Skitseforslag 1 nybygning**

Skitseforslaget indebærer at "Rejsestalden" rives ned. Bygningen skal erstattes af et ponycenter, som er tidssvarende og velfungerende. Det skal sikre en god hestevelfærd, give en god oplevelse for både faste ryttere, gæster og ansatte på stedet, og det skal være præsentabelt i det særlige kulturmiljø som området omkring Fortunporten udgør.

Det nye byggeri vil være lavt og åbne sig mod vejen med en grøn facade. Det vil med sin bygningskrop danne en skærm mod nabo mod nord, hvilket vil mindske gener ved støv og lugt. Naturstyrelsen forestiller sig bygningerne udført i sortmalet træ. Bygninger mod naboerne er placeret 2,5 m fra skel. De har ensidigt fald med en højde på 3 m ind mod naboen. Administrationsbygningen i midten har saddeltag med 5 m til kip. Alle tage er belagt med tagsten.

Forslaget imødekommer hermed borgernes ønsker om et byggeri, der ikke er for højt, ikke lukker sig mod vejen og ikke lukker hestene inde. Samtidig imødekommes nærmeste nabos behov for begrænsninger af gener ved hesteholdet. Anlægget imødekommer samtidig ønsket om at bevare møddingspladsen på samme side som staldanlæg for at minimere risici for de medhjælpende børn og unge. Derudover imødekommer anlægget med sin nye beplantning ønsket om at hegning mod vejskel fremstår levende.

Forslaget indeholder følgende elementer:

1. Hvileplads til hestene. Bygningen er et let byggeri, som er lukket til tre sider med en loftshøjde på 3- 3,5 m, lavest mod nabo. Fjerde side af bygningen er åben og tillader dyrene at gå frit ud og ind. Gulvet har et støbt underlag, som er dækket af dybstrøelse, som sikrer hestene et tørt leje. Hvilepladsens areal er 260 m<sup>2</sup>, hvilket er god plads til 35 heste.
2. Indretning af løsdriftsområde for hestene ved inddragelse af p-pladsen vest for "Rejsestalden". Folden indrettes med raftehegn, anlæg af hensigtsmæssigt afløb for overfladevand og en befæstning, som sikrer at hestene ikke træder underlaget op, når det er vådt. Arealet udgør 630 m<sup>2</sup>.  
Der indrettes foderautomat, som indebærer at hestene kan spise når de vil.  
Der anlægges en møddingsplads, som er en støbt konstruktion, der graves ned i terrænet. Møddingen tildækkes med fast overdækning. Møddingspladsen kræver dispensation fra husdyrlovens § 8, idet den ligger 3 m fra vej og 23 m fra nærmeste nabo. Placeringen begrundes i at det er sikkerhedsmæssigt mest forsvarligt at have møddingen placeret på samme side som stalde og løsdriftsområde. Således undgås færdsel og ophold på vejen, når der nødvendigvis dagligt skal fejes efter transport af hestemøg.



3. Opførelse af hestestald med 10 bokse, som bruges til heste, der skal isoleres. Boksene opføres, så de opfylder kravene til boksstørrelse, lysindtag, loftshøjde og ventilation.
4. Opførelse af klubbygning til brug for klubbens medlemmer og ridelejre i ferierne. Bygningen indrettes med sovesal, toilet/bad, køkken, opholdsstue og rum til sadelgrej.
5. Opførelse af læskur, som tjener til venteplads for opstaldede heste og ventende gæster forud for turridning/træktur.
6. Opførelse af administrationsbygning med faciliteter for personalet og modtagelsesrum med toiletter til gæster.
7. Opførelse af ladebygning til maskiner, grej, big baller mv. Bygningens tag har ensidigt fald mod vest med en højde mod skel på 3 m. Bygningen er 5 m høj ind mod folden, hvilket tillader god plads til at stable big baller i højden.

Naturstyrelsen mener med ovennævnte forslag at opfylde de væsentligste krav og ønsker til et moderne ponycenter, som borgere, brugere og naboer vil blive glade for.

Naturstyrelsen mener dermed også at en nedrivning af ”Rejsestalden” er nødvendig for at udnytte den eksisterende plads optimalt til formålet.

### **Skitseforslag 2 ombygning**

Skitseforslaget indebærer at ”Rejsestalden” bevares, hvis kommunen mod Naturstyrelsens indstilling vælger at stille krav om at bevare bygningen.

De nye krav til indretning af hestestald kan imidlertid ikke imødekommes i den nuværende bygning. Da der er brug for det areal som bygningen udgør, for at få plads til alle ponycenterets funktioner på grunden, må den ombygges. Ombygningen indebærer ændringer i både bygningens indretning og facade.

Det øvrige nye byggeri er som i ovennævnte Skitseforslag 1 lavt og placeret mod naboer som en skærm mod lugt og støv. Rejsestaldens placering på grunden umuliggør dog, at der kan lukkes helt mod nabo i nord.

Forslaget imødekommer foreningernes ønsker om bevare en gammel og væsentlig bygning med høj fortælleverdi i kulturmiljøet omkring Hotel Fortun.

Forslaget indeholder følgende elementer:

1. Rejsestalden bevares som skal. Det vil sige at boksene i den eksisterende stald fjernes, og rummet nu indrettes som hvileplads for 2/3 af hestene. Den resterende plads oprettes i nye bygninger.

Det skal bemærkes at bygningens facade ikke kan bevares intakt ved en ombygning, da bygningens nye funktion som hvileplads for hestene kræver 4 udgange i bygningens vestlige side.

Der indrettes i øvrigt personalerum med toilet og modtagelse i Rejsestaldens stueetage, og 1.sal renoveres med plads til administration og ekstra sovesal til brug for ridelejr.

2. Indretning af løsdriftsområde. (Se beskrivelse ovenfor). Dog med et minimeret areal på 540 m<sup>2</sup>.
3. Opførelse af hestestald med 10 bokse. (Se beskrivelse ovenfor)
4. Opførelse af klubbygning. (Se beskrivelse ovenfor)
5. Opførelse af læskur. (Se beskrivelse ovenfor)
6. Opførelse af ladebygning. (Se beskrivelse ovenfor)

### **Naturstyrelsens anbefalinger**

Det er Naturstyrelsens klare overbevisning at ”Skitseforslag 1 nybygning” vil give det bedste ponycenter på placeringen.

Funktionalitet, hestevelfærd og komfort for brugerne vinder ved et nybyggeri frem for en ombygning af det eksisterende hus.

Det nuværende kulturmiljø mener vi primært kan begrundes i aktiviteten omkring hestene og ikke i ”Rejsestalden” som bygning. Da bygningens vestlige facade samtidig nødvendigvis ændrer udseende ved en ombygning, mener Naturstyrelsen ikke at en bevarelse af Rejsestalden med de omkostninger både finansielt og funktionelt det har, kan anbefales. Den bygningsbevaringsmæssige værdi bliver for lav.

### **Trafik og parkeringsforhold omkring Fortunporten**

I ”Ansøgning om godkendelse af skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter” fra maj 2011 var yderligere et punkt vedrørende anlæg af ny p-plads. Efter drøftelse med forsyningen i Lyngby-Taarbæk kommune er det vores indtryk, at man ikke længere har behov for et opsamlingsbassin. Da opsamlingsbassinet var en forudsætning for anlæg af ny p-plads er dette udtaget af ansøgningen.

Der vedlægges dog, efter flere opfordringer fra borgerne i lokalområdet, en skitse til ændrede trafikforhold omkring Fortunens Ponycenter. (se vedlagte foto af Trafik og parkeringsforhold)

Forslaget indebærer:

1. en lukning af Ved Fortunen ved markering A for al uvedkommende biltrafik. En låge skal tillade hestevogne og arbejdskørsel til arealet.
2. en lukning af Ermelundsvej ved markering B for al uvedkommende biltrafik. En låge skal tillade hestevogne og arbejdskørsel til arealet.
3. Udvidelse af eksisterende p-plads ved markering C nord for Ermelundsvej og D syd for Ermelundsvej.

Naturstyrelsen er positivt indstillet overfor at undersøge mulighederne for at foretage udvidelse af p-plads C og D.

Med venlig hilsen

Jan Kidholm Christensen og Ida Marianne Grundahl





Nabo mod nord

Nuværende P-plads

Nuværende mødding

Rejsestalden

Skovløberbolig

Fortun Hotel

15i

14ap

16p

16q

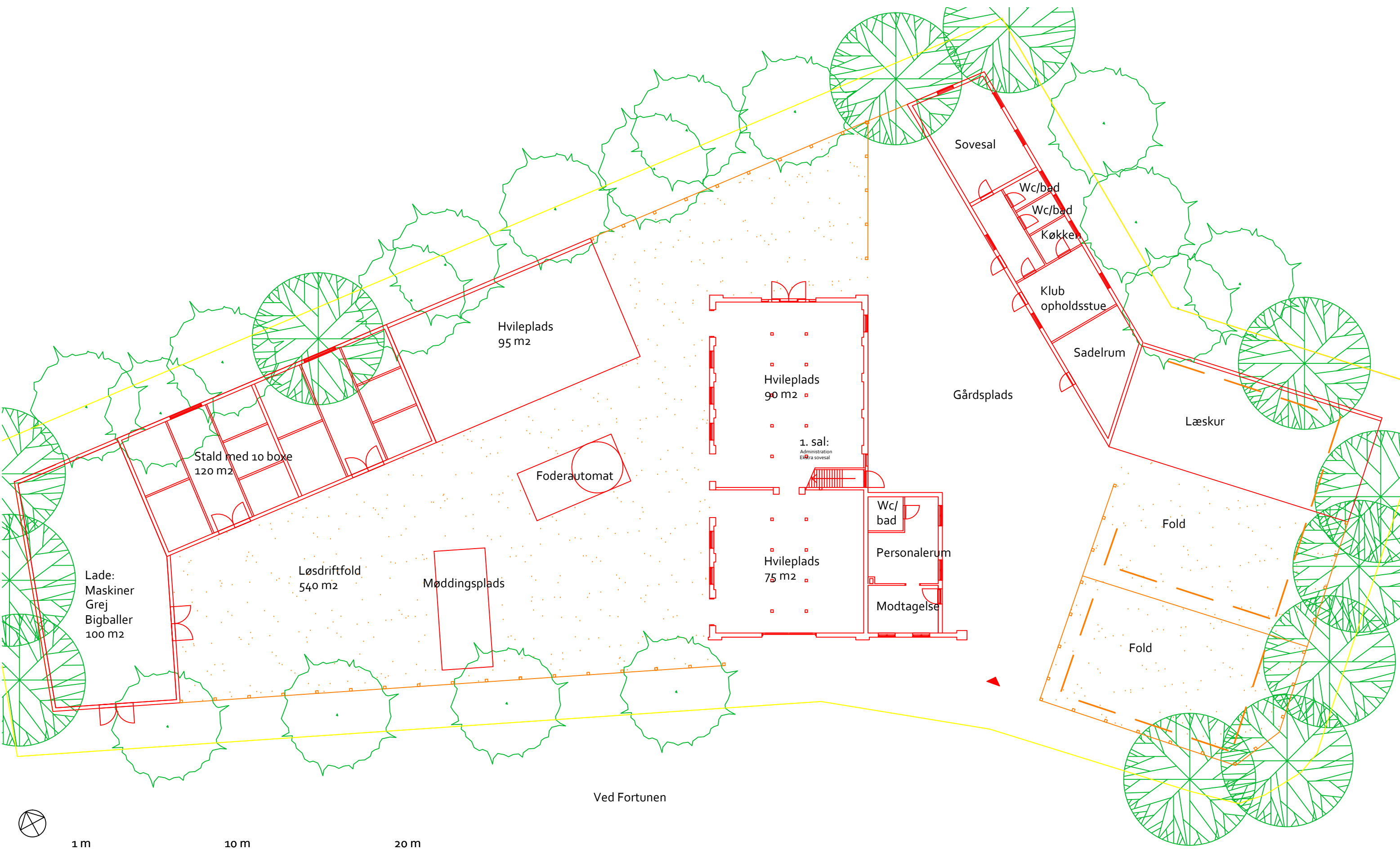
795c

7000au

Eksisterende forhold for år 2010



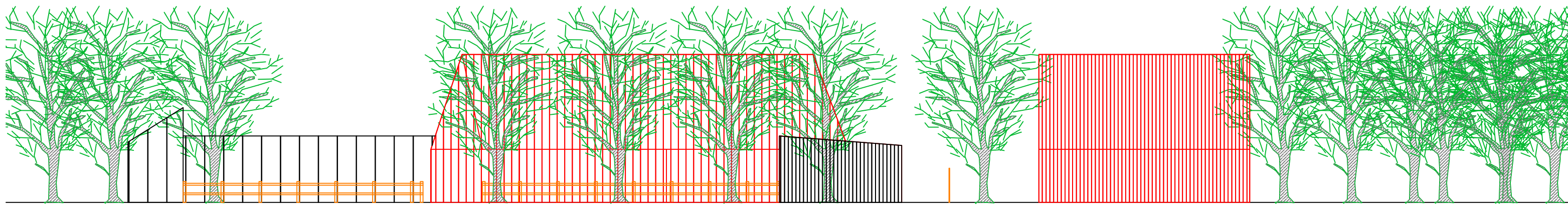




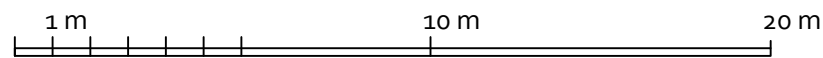
# Fortunens Ponycenter

## Skitseforslag 2 ombygning

Tegningsnr. L 1.1  
 Plan 1:200  
 Dato: 29.11.2011 Rev. dato:  
 IMG Naturstyrelsen



Ermelundsvej

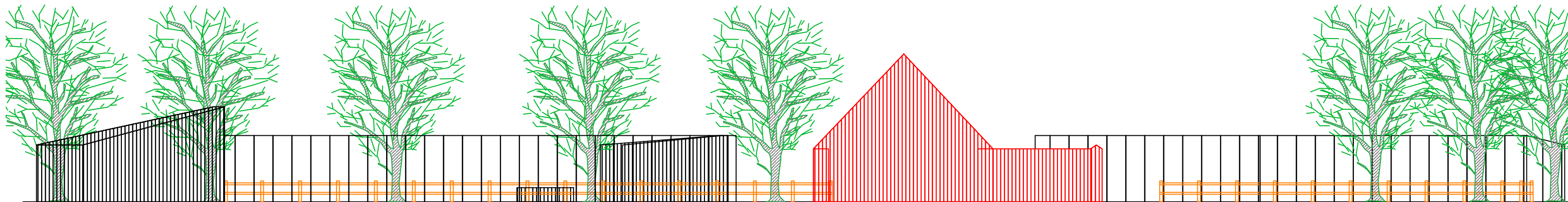


"Rejsestalden"

Læskur

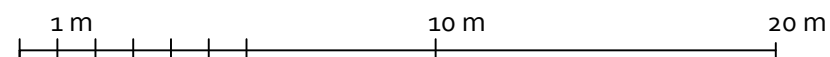
Hegn mod nabo

Skovløberbolig



Lade

Ved Fortunen



Møddingsplads

Foderautomat

"Rejsestalden"

# Fortunens Ponycenter

## Skitseforslag 2 ombygning

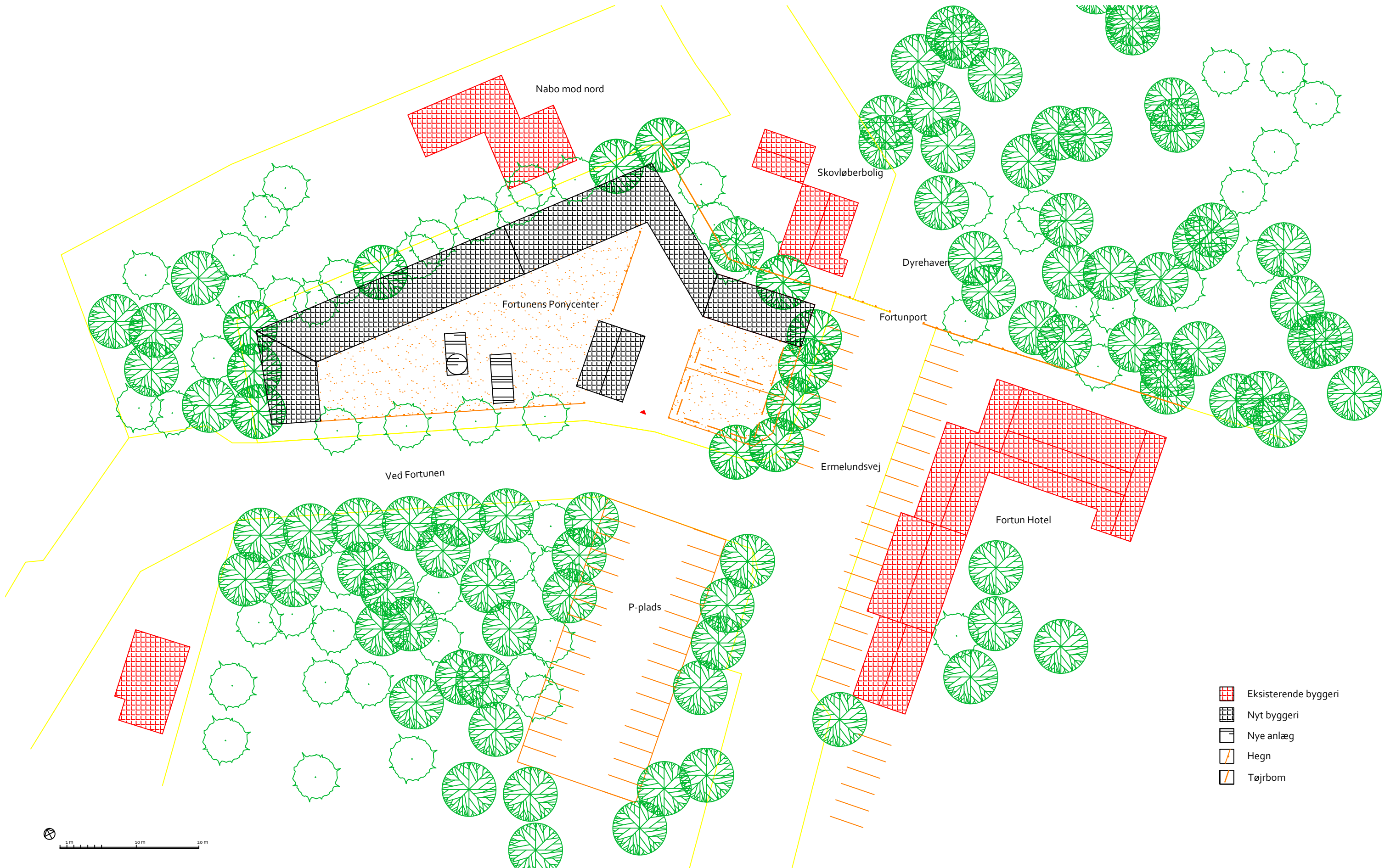
Tegningsnr. L 2.1

Facader 1:200

Dato: 29.11.2011 Rev. dato:

IMG Naturstyrelsen

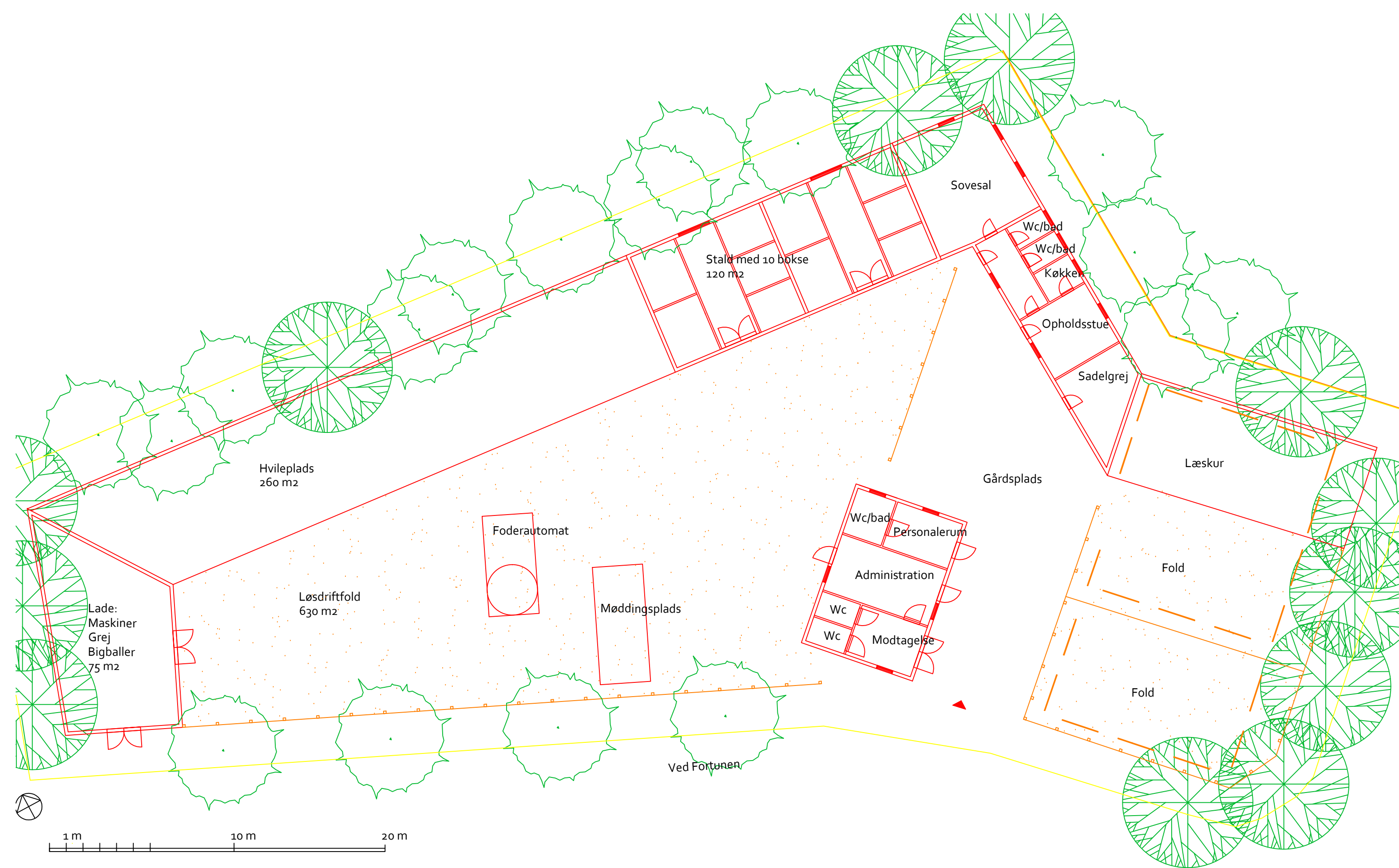




# Fortunens Ponycenter

## Skitseforslag 1 nybygning

Tegningsnr. L o.1  
 Situationsplan 1:500  
 Dato: 29.11.2011 Rev. dato:  
 IMG Naturstyrelsen

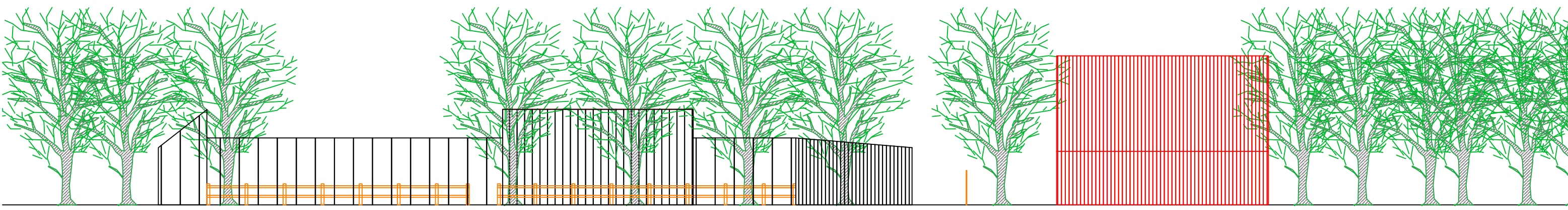


# Fortunens Ponycenter

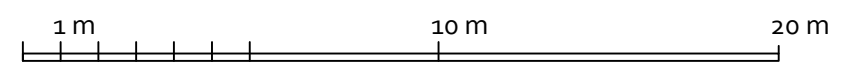
## Skitseforslag 1 nybygning

Tegningsnr. L 1.1  
 Plan 1:200  
 Dato: 29.11.2011 Rev. dato:  
 IMG Naturstyrelsen





Ermelundsvej

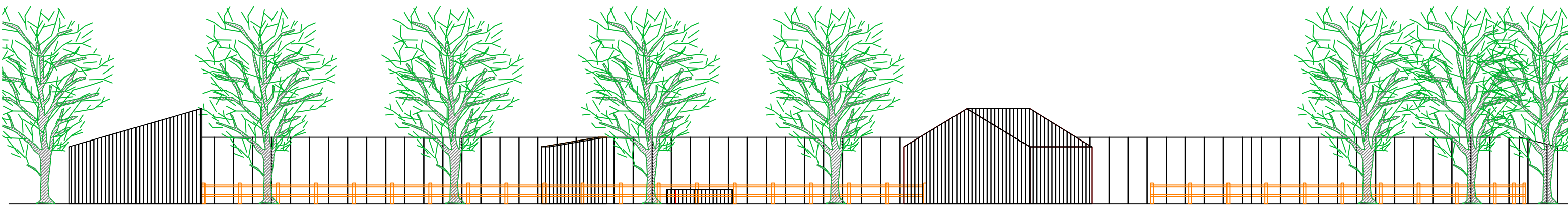


Administration

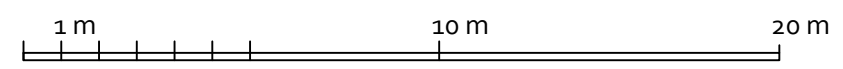
Læskur

Hegn mod nabo

Skovløberbolig



Ved Fortunen



Lade

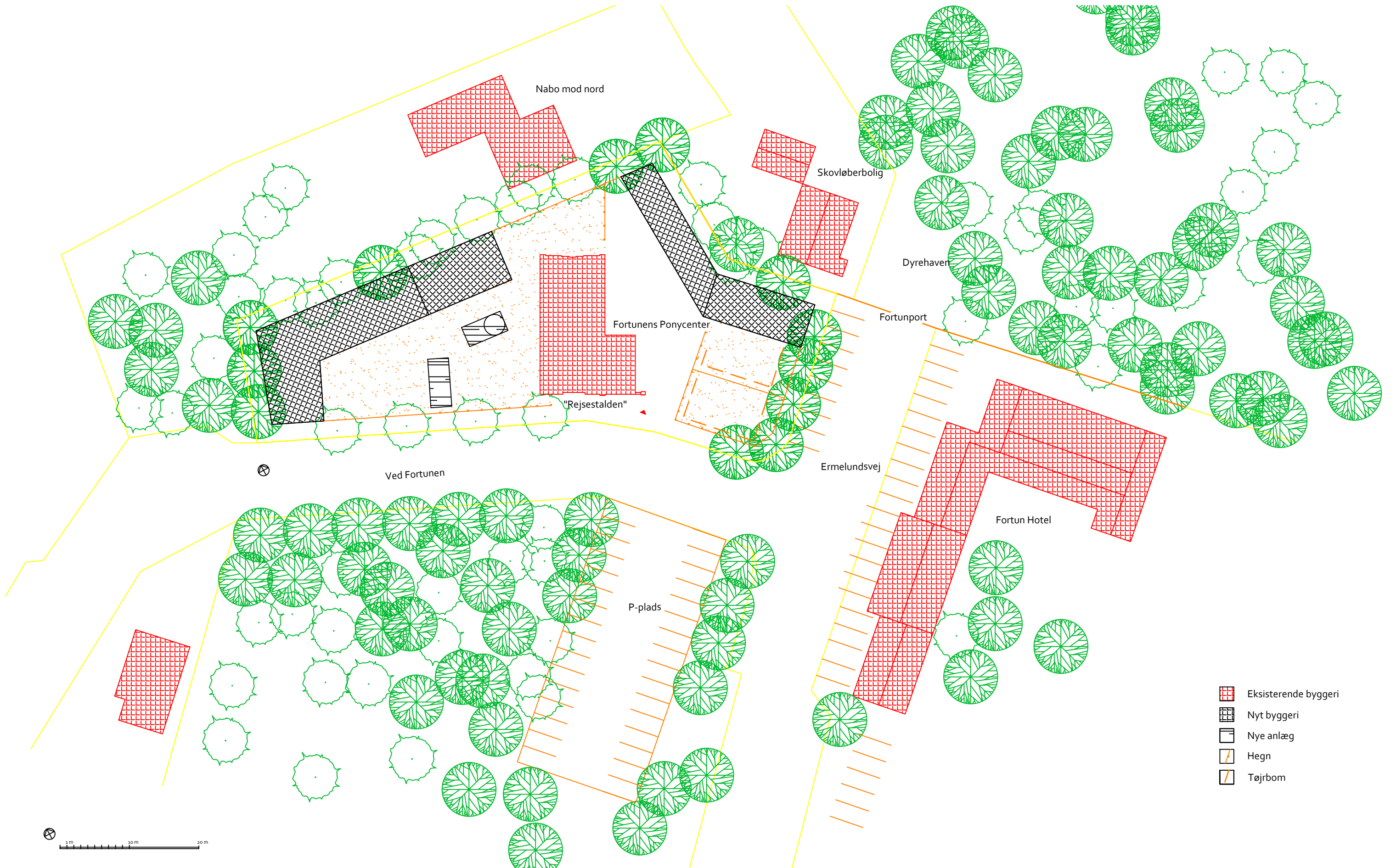
Foderautomat

Møddingsplads

Administration

Fortunens Ponycenter  
 Skitseforslag 1 nybygning

Tegningsnr. L2.1  
 Facader 1:200  
 Dato: 29.11.2011 Rev. dato:  
 IMG Naturstyrelsen



-  Eksisterende byggeri
-  Nyt byggeri
-  Nye anlæg
-  Hegn
-  Tøjrbom

# Fortunens Ponycenter

## Skitseforslag 2 ombygning

Tegningsnr. L 0.1  
 Situationsplan 1:500  
 Dato: 29.11.2011 Rev. dato:  
 IMG Naturstyrelsen



-4577034 - Microsoft Word


Filer Rediger Vis Indsæt Formater Funktioner Tabel Vindue Hjælp MenuSystem Agobe PDF Agrobat-kommentarer

Skriv et spørgsmål

Times New Roman 12

148%

Signatur... TMT Brevflet... TMT Datakilde



The image shows an aerial photograph of a residential area. A green boundary is drawn around a specific area, likely indicating a plot of land or a specific site. The area includes several houses, a road, and a large green space. The photograph is displayed within a Microsoft Word document window.

Side 2 Sek 1 2/2 Pos 4,4 cm Li 4 Kol 2 INDS KOR LIDV OVR

start > Naturs udtaelse... Forside - Windows ... ~4577034 - Micros... Dokument 1 - Micr... 15:03

**SV: Fortunens Ponycenter - Naturstyrelsens bemærkninger**

Sagsnummer: 20110430116

Oprettet: 15-06-2011

Dokumentejer: Louise Buhelt

## Modtaget

**Modtaget**Emne: SV: Fortunens Ponycenter -  
Naturstyrelsens  
bemærkninger

Oprettet: 15-06-2011

Dokumentdato: 15-06-2011

Fysisk placering:

**Afsender**

E-post: "Andersen, Ejgil E" &lt;EEA@nst.dk&gt;

## Journalnøgle(r):

01.02.03 - P21

Kommuneplanlægning, Regler  
og principielle afgørelser

01.02.05 - P21

Lokalplanlægning, Regler og  
principielle afgørelser

02.00.00 - P21

Bygningsregulering i  
almindelighed, Regler og  
principielle afgørelser

## Besked:

**Tekst:**

Fra: "Andersen, Ejgil E" &lt;EEA@nst.dk&gt;

Dato: 15-06-2011 09:36:42

Til: &lt;lbu@ltk.dk&gt;, &lt;sip@ltk.dk&gt;

Emne: SV: Fortunens Ponycenter

Kære Louise og Sidsel

Der er flere elementer som går igen i stort set alle indsigelserne:

- at det er vigtigt at bevare hesteaktiviteterne.
- at det er ok at inddrage p-pladsen til løsdrift for hestene
- at man skal kunne se ind til hestene fra Ved fortunen.
- at flytningen af møddingen over på den anden side af vejen kan give problem hvis der tabes klatter på vejen.
- at man ønsker at rejsestalden skal bevares.
- at man ikke ønsker en udvidelse af p-pladsen i skoven overfor ponycenteret.
- at den skitserede nye bygning er både for lang og for høj.

Jeg har umiddelbart to bemærkninger til ovenstående:

- At løsdriftsarealet ikke er en fold men skal gøre det ud for hestenes stald, hvor de kan få ro og hvile på samme måde som hvis de lå i en boks i en stald. Det er derfor væsentligt at arealet er rimeligt afskærmet af hensyn til hestenes velfærd. Der skal derfor som minimum være et



plankeværk mellem løsdriften og Ved Fortunen. Det vil dog fortsat være muligt at se og opleve hestene på det område ud mod Fortunhotellet, hvor der også i fremtiden vil foregå opsadling og udlevering af heste og ponyer. Den lille ridebane er ikke tænkt som en undervisningsridebane, men et område hvor turhestene kan opmarcheres efterhånden som rytterne kommer i sadlen inden turen. I dag foregår det midt mellem det øvrige publikum og ofte helt ud på vejen.

- At transport af gødning foregår med en såkaldt "Stalkat" - en lille knækstyret gravemaskine - som er påmonteret en kasse som hestepærerne læsset om i. Muligheden for at der tabes klatter fra denne kasse ved transport over vejen er ikke særlig stor og der skal i forvejen ofte fejles, da hestene skal over vejen når de skal til og fra fold.

Det er væsentligt at vi hurtigt får løst to af problemerne:

- etablering af et løsdriftsområde til hestene ved at inddrage p-pladsen
- flytning af møddingen væk fra villakvarteret

Begge disse forhold kan godt løses hurtigt hvis der er politisk vilje til det - uden at man foregriber hvad der skal ske med den gamle rejsesald.

Løsdriftsarealet kan etableres ved at opføre de skitserede halvtage samt et plankeværk i 1,8 m højde rundt om resten af den nuværende p-plads.

Der skal desuden etableres det lille hus til foderautomaten, som også er vist på skitseforslaget, samt et underlag på hele løsdriftsområdet, som hindrer oprædning og sikre hensigtsmæssige afløbsforhold.

Møddingen kan flyttes hen ved siden af rejsesalden og placeres helt ud mod Ved Fortunen. Denne placering har tidligere været diskuteret med kommunen. Det giver ikke helt den foreskrevne afstand til naboer, så det vil kræve en dispensation, men det vil være en klar forbedring i forhold til den nuværende placering. Hvis møddingen etableres i form af en stålcontainer med overdækning vil placeringen let kunne ændres på et senere tidspunkt.

Disse to tiltag vil give en væsentlig forbedring af hestevelfærden og miljøforholdene omkring ponycenteret samt give mulighed for at de mange små skure og tilbygninger omkring rejsesalden kan fjernes uden at det går ud over stedets aktiviteter.

Herefter udestår der at der inden 2020 skal kunne indrettes et mindre antal lovlige bokse til de heste som af forskellige grunde ikke kan være i løsdriften.

Der skal desuden findes en løsning på opbevaring af foder og maskiner m.v., samt faciliteter til personale, klub og publikum.

Denne del kræver så vidt jeg kan se af indsigelserne et forløb med inddragelse af alle interessenter for at finde den mest optimale løsning, men hvis løsdriften og møddingen er ordnet kan vi godt leve med at dette naturligvis må tage noget tid.

Endelig er der spørgsmålet om hvor mange p-pladser der skal være i området, men på de store publikumsdage vil der under alle omstændigheder altid mangle p-pladser.

Det bør undersøges om opsamlingsbassinet evt kan placeres under den eksisterende p-plads overfor hotellet.

Med venlig hilsen

Ejgil E. Andersen  
forstfuldmægtig

Naturstyrelsen, Hovedstaden  
Dyrehaven 6, 2930 Klampenborg.

Tlf. 72543150 / 23730228  
[eea@nst.dk](mailto:eea@nst.dk)

---

**Fra:** Ibu@ltk.dk [mailto:Ibu@ltk.dk]  
**Sendt:** 14. juni 2011 14:37  
**Til:** Andersen, Ejgil E  
**Emne:** Fortunens Ponycenter

Hej Ejgil

Kommunen har modtaget yderligere bemærkninger, se vedhæftede filer.

Hvis Naturstyrelsen har nogle bemærkninger, må vi bede jer om at fremsende dem så hurtigt som muligt.

Venlig hilsen

**Louise Buhelt**

---

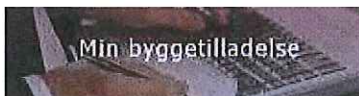
Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan & Byg  
Rådhuset  
2800 Kongens Lyngby



Telefon:	45 97 30 00	(Rådhuset)
Telefon:	45 97 35 32	(Direkte)
E-post:	Ibu@ltk.dk	

---

**NYHED:**



Sagsreference: 20110430116



**SV: HASTER - Fortunens Ponycenter - Indsigelse, evt. umiddelbare kommentarer? - ansøgers kommentarer til bygningskulturforeningens**  
Sagsnummer: 20110430116  
Oprettet: 14-06-2011  
Dokumentejer: Louise Buhelt

Modtaget

**Modtaget**

Emne: SV: HASTER - Fortunens Ponycenter - Indsigelse, evt. umiddelbare kommentarer? - ansøgers kommentarer til bygningskulturforeningens

Oprettet: 14-06-2011

Dokumentdato: 14-06-2011

Fysisk placering:

**Afsender**

E-post: "Andersen, Ejgil E" <EEA@nst.dk>

Journalnøgle(r): 01.02.03 - P21  
Kommuneplanlægning, Regler og principielle afgørelser  
01.02.05 - P21  
Lokalplanlægning, Regler og principielle afgørelser  
02.00.00 - P21  
Bygningsregulering i almindelighed, Regler og principielle afgørelser  
Besked: elin Krarup  
Andersen/Teknisk/LTK

**Tekst:**

Fra: "Andersen, Ejgil E" <EEA@nst.dk>

Dato: 14-06-2011 09:23:34

Til: <sip@ltk.dk>

Kopier til: <lbu@ltk.dk>, <Plan-byg@ltk.dk>

Emne: SV: HASTER - Fortunens Ponycenter - Indsigelse, evt. umiddelbare kommentarer?

Kære Sidsel

Hermed nogle hurtige umiddelbare bemærkninger til indsigelsen.

Med venlig hilsen

Ejgil E. Andersen  
forstfuldmægtig

Naturstyrelsen, Hovedstaden  
Dyrehaven 6, 2930 Klampenborg.  
Tlf. 72543150 / 23730228

[eea@nst.dk](mailto:eea@nst.dk)

---

**Fra:** sip@ltk.dk [mailto:sip@ltk.dk]  
**Sendt:** 14. juni 2011 07:23  
**Til:** Andersen, Ejgil E  
**Cc:** lbu@ltk.dk  
**Emne:** HASTER - Fortunens Ponycenter - Indsigelse, evt. umiddelbare kommentarer?

Til Naturstyrelsen  
v/ Ejgil Andersen

Kommunen har modtaget vedlagte indsigelser mod projektet. Såfremt Naturstyrelsen har umiddelbare kommentarer, vil jeg bede dig sende en mail herom inden kl. 14 i dag. kommentarer bedes sendt til plan-byg@ltk.dk, lbu@ltk.dk og sip@ltk.dk

Venlig hilsen

**Sidsel Poulsen**  
Bygningsinspektør

---

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan & Byg  
Rådhuset  
2800 Kongens Lyngby



Telefon:	45 97 30 00	(Rådhuset)
Telefon:	45 97 35 30	(Direkte)
E-post:	sip@ltk.dk	

---

**NYHED:**



Sagsreference: 20110430116



- bemærkninger til indsigelse mod nedrivning af rejsestalden.doc





Miljøministeriet  
Naturstyrelsen

Hovedstaden

J.nr.

Ref. EEA

Den 14. juni 2011

Lyngby-Taarbæk Kommune

### **Bemærkninger til indsigelse mod nedrivning af rejsesalden ved Fortunen.**

Naturstyrelsen Hovedstaden har d.d. modtaget kopi af indsigelsen fra Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk.

Med hensyn til rejsesalden så er det korrekt, at bygningen mangler vedligehold, og Naturstyrelsen Hovedstaden har undersøgt hvad det ville kræve at bringe bygningen i en stand så den fortsat kan bruges til hestehold efter reglerne i lov om hestehold, som træder i kraft i 2016 og 2020.

Problemet er dels, at det er meget store dele af bygningen som står til udskiftning, herunder hele taget og facaderne samt gulve i hele bygningen, dels at hesteloven stiller krav om at der bl.a. skal være naturligt lysindfald gennem vinduer svarende til 7 % af gulvarealet. Det betyder, at hvis der fortsat skal være heste i bygningen, så skal de nuværende små staldvinduer skiftes til væsentligt større vinduer med stålgitre, som vil ændre bygningens udtryk betydeligt. Der vil således ikke være meget tilbage af den oprindelige bygning.

Samtlige tekniske installationer i bygningen står også til udskiftning, og hvis bygningen i stedet skal ændre anvendes til klubfaciliteter for børn og unge stiller bygningsreglementet også store krav til indretning, herunder isolering, opvarmning, brandsikring, ventilation, handicapadgang m.m. Samlet vil dette også betyde en meget stor ombygning/nyindretning af bygningen, som vil være langt fra den gamle rejsesald.

Alternativet vil være at lade bygningen stå som en tom kulisser, men det vil stadig kræve meget store istandsættelser hvis bygningen skal bevares.

I alle tre tilfælde vurderes det at der vil være så store udgifter forbundet med projektet at alternativet reelt vil være at nedlægge ponycenteret.

At det nye byggeri synes relativt omfattende skyldes, at dette også skal løse en del af de store problemer, som der i dag er med opbevaring af foder, maskiner, rideskolerekvisitter m.v. som i dag er med til at skabe et meget

rodet indtryk af stedet. Den nye facade vil fremstå i sortmalet træ og give et væsentligt mere roligt indtryk.

Med hensyn til P-pladsen er det hensigten at bevare en smal stribe bevoksning ud mod vejen, så man fortsat bevarer skovpræget når man kommer kørende af Ved Fortunen. Den nye p-plads skal samtidig gøre det muligt at flytte møddingen væk fra villabebyggelsen og give mulighed for etablering af et nyt opsamlingsbassin til spildevand.

Med venlig hilsen

Ejgil E. Andersen  
forstfuldmægtig

# Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan & Byg  
2800 Kgs. Lyngby

25. juli 2011.

## Bemærkninger vedr. anmeldt nedrivning af Rejsestalden Ved Fortunen 33.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i DGO den 23. juni bekendtgjort, at den har modtaget en anmeldt nedrivning af Rejsestalden på Ved Fortunen 33.

Bygningskultur Foreningen finder, at Rejsestalden ved Fortunen med Fortunens Ponycenter tilfører kulturmiljøet omkring Fortunen betydelige kvaliteter, og at det vil medføre helt uacceptable forringelser af kulturmiljøet, hvis Rejsestalden nedrives.

Der har ligget en rejsestald ved Fortunen siden 1700-tallet, men den nuværende Rejsestald blev opført i 1897. De nuværende bygninger på Hotel Fortunen blev opført i 1937 efter en ildebrand, og samtidig blev skovløberhuset inden for porten til venstre opført på en del af den grund, der blev frigjort ved branden. Rejsestalden er således den ældste bygning i kulturmiljøet omkring Hotel Fortunen. Rejsestalden har bevaringsværdi 4 på grund af dens alder og dens miljømæssige værdi.

Bygningskultur Foreningen finder ikke, at bygningen fremstår meget forfalden, men det er tydeligt, at den ikke er blevet vedligeholdt af Naturstyrelsen i en årrække. Foreningen finder ikke, at manglende vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger kan begrunde en nedrivningstilladelse.

Murværkets påvirkning af urin gennem mange år har også tidligere været anført som begrundelse for ønske om nedrivning af andre rejsestalde bl.a. Rejsestalden i Frederiksdal, men det har ikke forhindret bevaring af rejsestalde, og der er heldigvis en stadig større forståelse for betydningen af at bevare dem som en del af vores kulturarv.

Hvis Rejsestalden havde været med i lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave ville den have ligget højt på foreningens liste over bygninger med bevaringsværdi 4, der skulle have bevaringsværdi 3 på grund af dens alder, dens historiske tilknytning til Hotel Fortunen samt dens væsentlige betydning for kulturmiljøet på stedet i dag.

Bygningskultur Foreningen finder på den baggrund, at kommunalbestyrelsen om nødvendigt skal nedlægge et § 14 forbud for at sikre, at rejsestalden bliver bevaret.

Med venlig hilsen



Anne Mette Kolringen (formand)  
Christiansrovej 2, st., 2930 Klampenborg  
Tlf: 6111 8438  
E-mail: [bygningkultur.ltk@gmail.com](mailto:bygningkultur.ltk@gmail.com)

14. juni 2011

Lyngby-Taarbæk kommune  
Byplanudvalget  
Lyngby Rådhus  
Lyngby Torv  
2800 Kgs. Lyngby

### **Indsigelse vedrørende Skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter**

Grundejerforeningen for "Fortunen" og nærmeste Omegn er af vores medlemmer blevet gjort opmærksom på, at der på mødet den 15. juni 2011 under pkt. 7 behandles et skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter.

Grundejerforeningen ser meget gerne, at Fortunens Ponycenter (FP) kan udvikles og bringes i en stand, der tilgodeser de behov, som et nutidigt hestehold kræver. FP er et vigtigt element i det unikke nærmiljø, som FP indgår i ved Fortunporten. For grundejerforeningen er det vigtigt, at dette miljø bevares. Grundejerforeningen kan derfor støtte, at den eksisterende parkeringsplads vest for FP igen inddrages til hestehold. Grundejerforeningen ser gerne, der sker en nyetablering af de parkeringspladser, der nedlægges, men Grundejerforeningen vil gerne henstille til, at placeringen af den nye parkeringsplads genovervejes, idet den med fordel kan placeres ned ad Ermelundsvej, gerne tilbagetrukket fra vejen, i tilknytning til en af de eksisterende parkeringspladser.

Grundejerforeningen kan ikke støtte det foreslåede skitseprojekt. Grundejerforeningen finder, at en fremtidig løsning bør tilgodeses følgende:

- FP bør fremtræde som et åbent og indbydende sted, hvor det er muligt at se hestene
- FP's hovedbygning fra 1897 bør – hvis muligt - bevares og renoveres, således at den indgår i harmoni med de omkringliggende bygninger
- Øvrige bygninger bør placeres, således at de synes mindst muligt fra vejen og giver en grøn og åben facade, i lighed med de principper, der er gældende for Lokalplan 219, som omfatter resten af "Ved Fortune"
- Øvrige bygninger bør respektere de rammer, der ligger for området i Kommuneplanen (Plannummer 8.7.44), hvilket vil sige, at de ikke må være højere end 1 etage.

Vi mener ikke, at det foreslåede skitseprojekt opfylder ikke disse principper, idet FP med skitseprojektet, udover at nedrive en efter vores opfattelse bevaringsværdig bygning, vil få en meget markant facade, der er 50 m lang og op til 8 meter høj. Denne facade vil ødelægge det unikke miljø, der i dag er ved Fortunporten og være i strid med de principper, der er gældende for resten af lokalområdet. Således fremgår det eksempelvis af Lokalplan 219:

*"Lokalplanens formål er også at sikre områdets grønne karakter, hvilket betyder, at hegning mod vejskel skal være levende. Mod nabo skal hegning 5 m fra vejskel og ind på grunden ligeledes være levende. Der fastsættes desuden vejbyggelinjer, som sikrer det åbne og grønne præg i området.*

*Sluttelig er det lokalplanens formål at sikre den visuelle oplevelse af natur fra de omgivende naturområder. Dette gøres ved at reducere bebyggelsens etageantal fra 2 til én med udnyttelig tagetage samt ved at indføre en 5 m byggefri zone mod nord- og sydskel for matrikler mod Jægersborg Dyrehave."*



Grundejerforeningen for  
"Fortunen"  
og nærmeste Omegn  
(Grundlagt 1921)

Som det fremgår, ville skitseprojektet, såfremt FP var blevet omfattet af lokalplanen sammen med alle andre matrikler på samme vej, ikke kunne gennemføres uden en række dispensationer. Herudover strider skitseprojektet mod Kommuneplanen (Plannummer 8.7.44).

Grundejerforeningen har endvidere set på placeringen af møddingen. Grundejerforeningen kan forstå, at ved nyanlæg skal en mødding gerne placeres 30 meter fra nærmeste nabo, hvilket er vanskeligt uden at lægge den på modsatte side af vejen. Grundejerforeningen er dog bekymret for denne placering, idet der vil være spild når der muges ud og mødding skal køres over vejen. Dette kræver hyppig fejning af kørebanen, hvilket er til gene for trafikken og kan udgøre en sikkerhedsmæssig risiko, specielt hvis der er tale om yngre piger, der hjælper med at feje. Grundejerforeningen skal derfor henstille til, at placeringen af mødding revurderes. I denne forbindelse bør det overvejes, om Ved Fortunen kan spærres. En sådan spærring kunne eksempelvis ske ved at opstille en Rød Port, svarende til indgangen til Dyrehaven. Dette ville tillade, at heste, hestevogne og cykler kunne passere uhindret, men stoppe gennemkørende trafik fra Klampenborgvej via Ermelundsvej og Dyrehavegårdsvej til Hjortekærvej. Dette ville også fjerne trafik fra cykelvejen, der går ned ad Trongårdsvej, og benyttes som skolevej.

Afslutningsvis skal Grundejerforeningen bemærke, at Grundejerforeningen gerne ønsker at indgå i en positiv dialog omkring en udvikling af FP. Grundejerforeningen kan acceptere de grundlæggende forudsætninger bag skitseprojektet, dvs. forudsætningen omkring et hestehold på 30-40 heste med hovedparten i løsdrift. Grundejerforeningen vil også kunne acceptere mindre afvigelser fra etagehøjden samt dispensationer i forhold til skel, såfremt projektet bibeholder en grøn og åben facade mod Ved Fortunen og giver et indblik til hesteholdet. Grundejerforeningen håber, at det er muligt at finde en løsning, hvor den eksisterende hovedbygning bevares, og hvor halvtag i stedet placeres inde på grunden, evt. med front mod Ved Fortunen. Herved undgås den massive facade.

Med venlig hilsen

Kristian Koktvedgaard  
Grundejerforeningen Fortunen og Nærmeste Omegn

Lyngby, den 24. juli 2011

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan & Byg  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

### **Vedr. Skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter**

Som naboer til Fortunens Ponycenter vil vi gerne bidrage med nedenstående betragtninger til skitseprojektet for udvikling af Fortunens Ponycenter. Der henvises til:

- Ansøgning om godkendelse af skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter (Naturstyrelsen, 12. maj 2011)
- Bekendtgørelse om anmeldt nedrivning af bygning på Ved Fortunen 33 (Bekendtgørelse fra kommunen i Det grønne område, 23. juni 2011)

Fortunens Ponycenter er et blandt flere centrale elementer i området omkring Fortunen, som altid har præget området virke, og glædet os gennem mange år.

Med baggrund heri anmoder vi om at blive aktiv høringspart i ovennævnte projekt.

I relation til projektet henviser vi til følgende breve fremsendt til By & Plan fra:

- Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk (10. juni 2011)
- Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomiteen i Lyngby-Taarbæk Kommune (14. juni 2011)
- Grundejerforeningen for "Fortunen" og nærmeste Omegn (14. juni 2011)

Vi er fuldt ud enige i Bygningskultur Foreningens, Danmarks Naturfredningsforenings og grundejerforeningens betragtninger, og finder specielt nedrivningen af Rejsestalden samt opførelse af ny bebyggelse ud mod Ved Fortunen som en stor forringelse af kulturmiljøet i området.

Vi kan derfor ikke acceptere nuværende skitseprojekt, men støtter meget gerne op omkring udvikling og lovliggørelse af Fortunens Ponycenteret.

Vi opfordrer derfor til, at vi inddrages aktiv i en konstruktiv dialog med Fortunens Ponycenteret og Naturstyrelsen i udarbejdelse af et revideret skitseprojekt.

Ifm. en revurdering af det samlede skitseprojekt bør der desuden foretages vurdering af nye placeringsmuligheder for møddingen – for derved at undgå den u hensigtsmæssige placering, som er illustreret i skitseprojektet og som vil give unødvendig transport af hestemøg fra staldene til møddingen.

Med udgangspunkt heri har vi på nuværende tidspunkt følgende umiddelbare forslag til projektet:

- At der i forbindelse med projektet laves trafikregulerende/-begrænsende foranstaltninger omkring Fortunens Ponycenter og Hotel Fortunen ved evt. opsætning af ekstra porte ved:
  - den vestlige indgang til skovbrynet (Ved Fortunen, ud for stendiget) samt ved
  - den sydlige indgang ved hotellet (Ermelundsvej, hvor cykelstierne starter/slutter)
- At såfremt der skal findes erstatning for de parkeringsmuligheder, der ønskes nedlagt ifm. skitseprojektet (og evt. foran Hotel Fortunen), er det muligt at udvide de eksisterende parkeringspladser med tilsvarende parkeringsmuligheder – uden at skulle foretage uhensigtsmæssig skovning, og dermed forringelse af kulturmiljøet i området.
- At indkørsel til den eksisterende parkeringsplads syd for Fortunens Ponycenteret forbedres/flyttes til Ermelundsvej ud fra nuværende tilkørsel til parkeringsplads.

Hermed sikre optimale udviklingsmuligheder for både Fortunens Ponycenter og Hotel Fortunen, samt stop for unødvendig gennemgående trafik gennem hele området.

Som nævnt støtter vi meget gerne op omkring udvikling og lovliggørelse af Fortunens Ponycenteret.

Vi ser derfor frem til at modtage en positiv tilbagemelding på nærværende brev fra Fortunens Ponycenteret og Naturstyrelsen., således at der i fællesskab hurtigst muligt kan blive udarbejdet et revideret skitseprojekt, som både sikre en lovliggørelse Fortunens Ponycenteret og udvikler miljøet/mulighederne på og omkring Fortunens Ponycenteret.

På naboernes vegne

Birte Bang  
Ved Fortunen 29

Mogens Jørgensen  
Ved Fortunen 22

Helge Tøttrup  
Ved Fortunen 20



## **LOKALKOMITEEN I Lyngby-Taarbæk Kommune**

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

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



---

Dato: 21. juli 2011

Lyngby-Taarbæk Kommune

Plan & Byg

2800 Kgs. Lyngby

E-mail: [plan-byg@ltk.dk](mailto:plan-byg@ltk.dk)

### **Bemærkninger til anmeldelse om nedrivning af Rejsestalden ved Fortunen på ejendommen Ved Fortunen 33, 2800 Kgs. Lyngby, der blev annonceret i DGO den 23. juni.**

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite har følgende bemærkninger til anmeldelsen om nedrivning af Rejsestalden ved Fortunen:

Den nuværende rejsestald ved Fortunen blev opført i 1897, men der har ligget en rejsestald ved Fortunen siden 1700-tallet.

Da der blev offentlig adgang til Dyrehaven i 1756, og da Kirsten Piils Kilde blev målet for kilderejserne efter midten af 1700-tallet, blev Fortunen et knudepunkt. I 1762 fik skovfoged Jens Lund krobevilling til Fortunen, og gæstgiveriet blev hurtigt langt mere indbringende end skovfogedgerningen. De ridende, der kom langvejs fra og drog på eventyr ved Kirsten Piils kilde, fik opstaldet deres heste på Fortunen.

I 1876 brændte kroen, og der blev opført en ny bygning helt uden for porten, men stadig på nordsiden. Da dette traktørsted nedbrændte i 1937 blev de nuværende bygninger på Hotel Fortunen opført, men syd for Fortunoport. Rejsestalden var den eneste bygning, der blev bevaret efter branden, og den overgik til udlejningsstald til ridning i Dyrehaven. Der blev desuden for skovdistriktet bygget et skovløberhus inden for porten til venstre på en del af den grund, der blev frigjort ved branden.

Rejsestalden er således den ældste bygning i kulturmiljøet omkring Hotel Fortunen, og den har bevaringsværdi 4 i SAVE-registreringen på grund af dens alder og dens miljømæssige værdi.

Det er tydeligt, at Rejsestalden ikke er blevet vedligeholdt af Naturstyrelsen i en årrække, men manglende vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger kan ikke begrunde en nedrivningstilladelse.

Det er Danmarks Naturfredningsforenings opfattelse, at Rejsestalden ved Fortunen er en meget vigtig del af kulturmiljøet ved Fortunen med en stor fortællerværdi, og at den også ville være blevet udpeget som bevaringsværdig, hvis den havde været med i den netop vedtagne lokalplan 219 for Hjørtækær langs Jægersborg Dyrehave.

Det er også foreningens opfattelse, at området ved Fortunen bør udpeges som et kulturmiljø, når fokusstrategien for kulturarv skal vedtages, da Fortunen har haft en særdeles stor betydning som adgang og traktørsted for såvel Dyrehavens som Dyrehavsbakkens gæster.

På den baggrund anmoder foreningen kommunalbestyrelsen om at nedlægge et § 14 forbud, hvis det bliver nødvendigt for at sikre, at Rejsestalden bliver bevaret både på grund af dens alder, dens historiske tilknytning til Hotel Fortunen og dens betydning for kulturmiljøet på stedet.

Med venlig hilsen

Hans Nielsen



25 JULI 2011

15. juli 2011.

Til Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget,  
Lyngby-Taarbæk Kommune.

Det er med dyb smil at jeg  
erfarer, at man har planer om at  
overtage det helt enskårede miljø,  
der udgøres af Hotel Fortunen, Skov-  
løberhuset og Fortunens Ponyudlejning.

Mange mennesker og turister  
kommer her ned på, fordi det er,  
som det er, og glæder sig over  
miljøet. Skatbygningens røde  
farve og bygningsstil passer her-  
monisk til Hotel Fortunen.

Derudover er bygningen iflg. kommun-  
neplanen udpeget som bevarings-  
værdi.

Et stort moderne ridecenter vil  
holde smadse stedet og bestemt  
mindre dets tilknytning. Et  
sådant passer bedre, hvor der er  
mere plads.

Det må kunne lade sig gøre  
at restaurere og udbedre de for-  
hånder værende bygningsfaciliteter,  
særligt med behørig hensynsfuld

til hestevelfærden.

Mit forslag er, at man inddrager p-pladsen nord for staldbygningen til ponyudlejningen, og derved bevæbter ridebanen i skoven mellem Fortunen og Klampenborgvej.

Det gælder om ikke at slå det store op, end stedet kan bære.

Det er helt sikkert, at det på længere sigt vil vise sig at være rentabelt at tage hensyn til miljøet.

Med venlig hilsen

Vibeke Langhoff Koch

canal mag. & ped.

Dyrerhavegårdsvej 44  
2800 Kgs. Lyngby.



Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan og Byg  
Rådhuset  
28000 Kgs. Lyngby  
Att. Louise Buhelt

12 JULI 2011

27. juni 2011

**Vedr. Sags nr. 2011 0430116 - Ved Fortunen 33.**

Lyngby-Taarbæk Kommune har ved en bekendtgørelse i "Det Grønne Område" anmodet om eventuelle bemærkninger vedr. en anmeldelse om nedrivning af en staldbygning på ejendommen Ved Fortunen 33.

I den anledning skal jeg meddele, at jeg ikke finder, at kommunen bør meddele tilladelse til nedrivning af den nævnte staldbygning.

På mig virker det stødende, at en bygning, der af kommunen er udpeget som bevaringsværdig, nedrives med kommunens tilladelse. En sådan fremgangsmåde vil svække kommunens afgørelser i bygningsfrednings- og bevaringssager.

Man kan altså ikke handle ud fra kommunens bestemmelser om bevaringsværdi.

Hertil kommer, at det er vanskeligt at tage stilling til, om en bygning skal nedrives, uden at være bekendt med, hvad grunden efter nedrivningen skal anvendes til, f.eks. en ny staldbygning, parkeringspladser el. lign.

Jeg finder i øvrigt anledning til at gøre opmærksom på, at man skal være varsom med at gribe ind i et velfungerende miljø, som er opstået ved Fortun-porten ind til Dyrehaven, Hotel Fortun og den lille plads mellem den nuværende staldbygning og Restaurant Fortunen.

Venlig hilsen



Per Brogaard Larsen  
Dyrehavegårdsvej 42  
2800 Kgs. Lyngby

Mobil: +45 4019 0054  
mail@brogaard-co.dk



**Fra Per Brogaard Larsen - Indsigelse**  
Sagsnummer: 20110430116  
Oprettet: 27-06-2011  
Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget

**Modtaget**

Emne: Fra Per Brogaard Larsen -  
Indsigelse

Oprettet: 27-06-2011

Dokumentdato: 27-06-2011

Fysisk placering:

**Afsender**

E-post: mail@brogaard-co.dk

Journalnøgle(r):

01.02.03 - P21  
Kommuneplanlægning, Regler  
og principielle afgørelser

01.02.05 - P21  
Lokalplanlægning, Regler og  
principielle afgørelser

02.00.00 - P21  
Bygningsregulering i  
almindelighed, Regler og  
principielle afgørelser

Besked:

Louise Buhelt/Teknisk/LTK

**Tekst:**

Fra: mail@brogaard-co.dk  
Dato: 27-06-2011 13:55:51  
Til: plan-byg@ltk.dk  
Kopier til: mail@brogaard-co.dk  
Emne: Att. Louise Buhelt

---

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan og Byg  
Att. Louise Buhelt

Vedr. Sags nr. 2011 0430116 - Ved Fortunen 33.

Lynby-Taarbæk Kommune har ved en bekendtgørelse i "Det Grønne Område" anmodet om eventuelle bemærkninger vedr. en anmeldelse om nedrivning af en staldbygning på ejendommen Ved Fortunen 33.

I den anledning skal jeg meddele, at jeg ikke finder, at kommunen bør meddele tilladelse til nedrivning af den nævnte staldbygning.

På mig virker det stødende, at en bygning, der af kommunen er udpeget som bevaringsværdig, nedrives med kommunens tilladelse. En sådan fremgangsmåde vil

svække kommunens afgørelser i bygningsfrednings- og bevaringssager.

Man kan altså ikke handle ud fra kommunens bestemmelser om bevaringsværdi.

Hertil kommer, at det er vanskeligt at tage stilling til, om en bygning skal nedrives, uden at være bekendt med, hvad grunden efter nedrivningen skal anvendes til, f.eks. en ny staldbygning, parkeringspladser el. lign.

Jeg finder i øvrigt anledning til at gøre opmærksom på, at man skal være varsom med at gribe ind i et velfungerende miljø, som er opstået ved Fortun-porten ind til Dyrehaven, Hotel Fortun og den lille plads mellem den nuværende staldbygning og Restaurant Fortunen.

Venlig hilsen

Per Brogaard Larsen  
Dyrehavegårdsvej 42  
2800 Kgs. Lyngby

Mobil: +45 4019 0054  
mail@brogaard-co.dk

20. januar 2010

Lyngby-Taarbæk kommune  
Byplanudvalget  
Lyngby Rådhus  
Lyngby Torv  
2800 Kgs. Lyngby

### **Indsigelse vedrørende Skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter**

Grundejerforeningen for "Fortunen" og nærmeste Omegn er af vores medlemmer blevet gjort opmærksom på, at der på mødet den 15. juni 2011 under pkt. 7 behandles et skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter.

Grundejerforeningen ser meget gerne, at Fortunens Ponycenter (FP) kan udvikles og bringes i en stand, der tilgodeser de behov, som et nutidigt hestehold kræver. FP er et vigtigt element i det unikke nærmiljø, som FP indgår i ved Fortunporten. For grundejerforeningen er det vigtigt, at dette miljø bevares. Grundejerforeningen kan derfor støtte, at den eksisterende parkeringsplads vest for FP igen inddrages til hestehold. Grundejerforeningen ser gerne, der sker en nyetablering af de parkeringspladser, der nedlægges, men Grundejerforeningen vil gerne henstille til, at placeringen af den nye parkeringsplads genovervejes, idet den med fordel kan placeres ned ad Ermelundsvej, gerne tilbagetrukket fra vejen, i tilknytning til en af de eksisterende parkeringspladser.

Grundejerforeningen kan ikke støtte det foreslåede skitseprojekt. Grundejerforeningen finder, at en fremtidig løsning bør tilgodeses følgende:

- FP bør fremtræde som et åbent og indbydende sted, hvor det er muligt at se hestene
- FP's hovedbygning fra 1897 bør – hvis muligt - bevares og renoveres, således at den indgår i harmoni med de omkringliggende bygninger
- Øvrige bygninger bør placeres, således at de synes mindst muligt fra vejen og giver en grøn og åben facade, i lighed med de principper, der er gældende for Lokalplan 219, som omfatter resten af "Ved Fortune"
- Øvrige bygninger bør respektere de rammer, der ligger for området i Kommuneplanen (Plannummer 8.7.44), hvilket vil sige, at de ikke må være højere end 1 etage.

Vi mener ikke, at det foreslåede skitseprojekt opfylder ikke disse principper, idet FP med skitseprojektet, udover at nedrive en efter vores opfattelse bevaringsværdig bygning, vil få en meget markant facade, der er 50 m lang og op til 8 meter høj. Denne facade vil ødelægge det unikke miljø, der i dag er ved Fortunporten og være i strid med de principper, der er gældende for resten af lokalområdet. Således fremgår det eksempelvis af Lokalplan 219:

*"Lokalplanens formål er også at sikre områdets grønne karakter, hvilket betyder, at hegning mod vejskel skal være levende. Mod nabo skal hegning 5 m fra vejskel og ind på grunden ligeledes være levende. Der fastsættes desuden vejbyggelinjer, som sikrer det åbne og grønne præg i området.*

*Sluttelig er det lokalplanens formål at sikre den visuelle oplevelse af natur fra de omgivende naturområder. Dette gøres ved at reducere bebyggelsens etageantal fra 2 til én med udnyttelig tagetage samt ved at indføre en 5 m byggefri zone mod nord- og sydskel for matrikler mod Jægersborg Dyrehave."*

Grundejerforeningen for  
"Fortunen"  
og nærmeste Omegn  
(Grundlagt 1921)

Som det fremgår, ville skitseprojektet, såfremt FP var blevet omfattet af lokalplanen sammen med alle andre matrikler på samme vej, ikke kunne gennemføres uden en række dispensationer. Herudover strider skitseprojektet mod Kommuneplanen (Plannummer 8.7.44).

Grundejerforeningen har endvidere set på placeringen af møddingen. Grundejerforeningen kan forstå, at ved nyanlæg skal en mødding gerne placeres 30 meter fra nærmeste nabo, hvilket er vanskeligt uden at lægge den på modsatte side af vejen. Grundejerforeningen er dog bekymret for denne placering, idet der vil være spild når der muges ud og mødding skal køres over vejen. Dette kræver hyppig fejning af kørebanen, hvilket er til gene for trafikken og kan udgøre en sikkerhedsmæssig risiko, specielt hvis der er tale om yngre piger, der hjælper med at feje. Grundejerforeningen skal derfor henstille til, at placeringen af mødding revurderes. I denne forbindelse bør det overvejes, om Ved Fortunen kan spærres. En sådan spærring kunne eksempelvis ske ved at opstille en Rød Port, svarende til indgangen til Dyrehaven. Dette ville tillade, at heste, hestevogne og cykler kunne passere uhindret, men stoppe gennemkørende trafik fra Klampenborgvej via Ermelundsvej og Dyrehavegårdsvej til Hjortekærsvej. Dette ville også fjerne trafik fra cykelvejen, der går ned ad Trongårdsvej, og benyttes som skolevej.

Afslutningsvis skal Grundejerforeningen bemærke, at Grundejerforeningen gerne ønsker at indgå i en positiv dialog omkring en udvikling af FP. Grundejerforeningen kan acceptere de grundlæggende forudsætninger bag skitseprojektet, dvs. forudsætningen omkring et hestehold på 30-40 heste med hovedparten i løsdrift. Grundejerforeningen vil også kunne acceptere mindre afvigelser fra etagehøjden samt dispensationer i forhold til skel, såfremt projektet bibeholder en grøn og åben facade mod Ved Fortunen og giver et indblik til hesteholdet. Grundejerforeningen håber, at det er muligt at finde en løsning, hvor den eksisterende hovedbygning bevares, og hvor halvtag i stedet placeres inde på grunden, evt. med front mod Ved Fortunen. Herved undgås den massive facade.

Med venlig hilsen

Kristian Koktvedgaard  
Grundejerforeningen Fortunen og Nærmeste Omegn

Til Lyngby-Taarbæk kommune, Byplanudvalget

13. juni 2011

Vedr. Skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter

Som mangeårig beboer nær Fortunen tillader jeg mig at fremsende nogle personlige betragtninger vedrørende Fortunens Ponycenters betydning for kvarteret og de mange mennesker, der opsøger det eller færdes omkring det.

Det sker med udgangspunkt i det skitseprojekt til udvikling af ponycentret, som Naturstyrelsen har sendt til Byplanudvalget, der har det på dagsordenen for sit møde den 15. juni 2011.

Bygningerne ved Fortunlågen, dvs. Hotel Fortunen, Skovløberhuset og Fortunens Ponycenter danner i dag en harmonisk helhed takket være byggestilen og de røde farver. Mens hotellet og skovløberhuset virker velholdte, fremstår ponycentret med et tydeligt nedslidt hovedhus og nogle utilpassede skure. Til gengæld giver ponycentrets aktiviteter et uvurderligt liv til området. Og netop hestene, deres passere og ryttere samt tilskuere m.fl. giver stedet en helt usædvanlig atmosfære.

Ponycentret – eller Fortunens Ponyudlejning som det tidligere hed – er da også et yndet udflugtsmål, som er kendt langt uden for kommunens grænser. Talrige mindre børn har med forældre eller bedsteforældre nydt synet af de mange ponyer på gårdspladsen og måske fået deres første tur på hesteryg på en pony ind i Dyrehaven. Talrige større børn (specielt piger) har i årtier deltaget flittigt i arbejdet med at strigle, opsadle, udleje og vaske hestene samt i det daglige staldarbejde med fodring, udmugning osv.

Dette liv og syn er værd at bevare og om muligt styrke. Derfor bør det sikres, at man fortsat kan se hestene og følge aktiviteterne fra både Ved Fortunen og Ermelundsvej.

Samtidig er det klart, at Fortunens Ponycenter skal bringes i en sådan stand, at det lever op til tidens krav for hestehold, arbejdsmiljø mm. Men det forekommer helt uacceptabelt, hvis der langs med Ved Fortunen opføres en over 50 m lang og op til 8 meter høj bygning (svarende til næsten tre etager i en boligejendom, hvor etagehøjden er ca. 3 m). En sådan bygning vil fuldstændig hindre indkik til hestene i den bagvedliggende løsdriftfold. Den vil desuden virke som et totalt fremmedelement i bygningsmiljøet og de grønne omgivelser.

Arkitektonisk og miljømæssigt passer den eksisterende staldbygning til omgivelserne (som det også anføres i Save-registreringen). Den har desuden en særlig kulturhistorisk værdi som den ældste af stedets tre bygninger, idet den blev opført i 1897 som rejsestald til det daværende Hotel Fortunen, som brændte og blev genopført i 1937, da også skovløberhuset blev bygget. Traditionen med hesteudlejning, turridding og ponytræk går helt tilbage til 1937, så flere generationer har stedets atmosfære på nethinden.

Mine forslag er



- 1) at den gamle staldbygning renoveres og indrettes til heste (i løsdritt eller bokse) samt til sadelrum, administration og rideklub (sidstnævnte f.eks. på første sal). Bygningen kan om nødvendigt suppleres med enkelte nye, veltilpassede småbygninger til f.eks. toiletter, læ for ventende kunder, redskaber osv.
- 2) at p-pladsen nordvest for staldbygningen nedlægges og gives tilbage til ponycentret (arealet var tidligere hestefold). Som foreslået i Naturstyrelsens skitseprojekt kan pladsen indrettes til løsdriftfold med halvtag og foderautomat. Men det må ske på en sådan måde, at der bliver fuldt indblik fra hele vejstrækningen udenfor, altså ved at placere halvtag mm mod naboskel i nord. Desuden vil det være hensigtsmæssigt, hvis der her også kan anlægges en ny mødding, så gødning mm ikke som i skitseforslaget skal køres over på den modsatte side af vejen, hvilket uvægerligt vil føre til spild og stille krav om hyppig fejning/rengøring af kørebanen
- 3) at arealet på hjørnet af Ved Fortunen og Ermelundsvej (ind mod skovløberhuset) fortsat udnyttes til fold, tøjrbumme og areal for besøgende. Også her bør eventuelt nødvendige småbygninger placeres tættest muligt på naboskel, så det frie indkik fra vejene bevares.

Med disse forslag bliver der ikke plads til den lille ridebane, som indgår i Naturstyrelsens skitseprojekt. Men den må efter min mening også kunne undværes, da Fortunens Ponycenter allerede har en ridebane i skoven mellem Hotel Fortunen og Klampenborgvej. Ponycentret vil altså fortsat kunne tilbyde rideundervisning. Hvis nogen ønsker bedre faciliteter til deres rideundervisning, må de søge til andre rideskoler med større ridebaner og ridehus.

Ponycentret henvender sig således til et helt andet publikum end andre rideskoler, og det er det eneste sted, hvor både børn og voksne kan komme direkte ind og leje en større eller mindre pony og få en ridetur i Dyrehaven uden at skulle være medlem af en klub eller have egen hest. Det giver en helt særlig mulighed for – hele året rundt - at opleve en storslået natur på hesteryg ganske tæt på København.

Skulle det vise sig, at ponycentret kommer til at mangle eller ønske flere folde og/eller ridebaner, kunne kommunen overveje at lægge op til et samarbejde mellem Fortunens Ponycenter og Dyrehavegårds forpagter, når forpagtningsaftalen skal genforhandles i 2012. Herved kunne der skabes et stort sammenhængende ride- og hestemiljø helt fra markerne på Hjortekærsvej gennem Dyrehavegård og foldene øst herfor til ponycentret og videre ind i Dyrehaven - og der kunne formentlig opnås en bedre udnyttelse af både markerne og rideanlæggene på Dyrehavegård og af de pt. ikke særlig benyttede folde øst for gården (dem mellem stenhuset og Dyrehavegårdsvej).

Et sådant hestemiljø ville være til glæde for både ryttere og alle andre, der holder af at se på heste i fri natur. Samtidig ville det udnytte de særlige kvaliteter og muligheder, som området besidder takket være nærheden til Dyrehaven. Endelig ville løsningen understøtte kommunens image som en grøn kommune.

Ud fra disse synspunkter vil jeg opfordre Byplanudvalget til ikke at give Teknisk Forvaltning tilladelse til at arbejde videre mod en tilladelse til Naturstyrelsens projekt.

Med venlig hilsen

*Christelle Harding*

# Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Byplanudvalget  
Lyngby-Taarbæk Kommune  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

10. juni 2011.

## **Vedr.: Skitseprojekt for nedrivning af Rejsestalden ved Fortunen og opførelse af ny bebyggelse. (Sag nr. 7 på Byplanudvalgets møde den 15. juni).**

Bygningskultur Foreningen har bemærket, at Byplanudvalget på sit møde på onsdag skal tage stilling til, om det skal bemyndige forvaltningen til at arbejde videre med det skitseprojekt, som Naturstyrelsen har fremsendt for udvikling af Fortunens Ponycenter.

Bygningskultur Foreningen finder, at Fortunens Ponycenter tilfører kulturmiljøet omkring Fortunen betydelige kvaliteter, men at det fremsendte projekt vil medføre helt uacceptable forringelser af kulturmiljøet ved nedrivning af rejsestalden, opførelse af en voldsom ny bebyggelse og etablering af en parkeringsplads i Ermelunden på den modsatte side af Ved Fortunen.

### **Nedrivning af Rejsestalden**

Der har ligget en rejsestald ved Fortunen siden 1700-tallet, men den nuværende Rejsestald blev opført i 1897. De nuværende bygninger på Hotel Fortunen blev opført i 1937 efter en ildebrand, og samtidig blev skovløberhuset inden for porten til venstre opført på en del af den grund, der blev frigjort ved branden. Rejsestalden er således den ældste bygning i kulturmiljøet omkring Hotel Fortunen. Rejsestalden har bevaringsværdi 4 på grund af dens alder og dens miljømæssige værdi.

Bygningskultur Foreningen finder ikke, at bygningen fremstår meget forfalden, men det er tydeligt, at den ikke er blevet vedligeholdt af Naturstyrelsen i en årrække. Foreningen finder ikke, at manglende vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger kan begrunde en nedrivningstilladelse. Murværkets påvirkning af urin gennem mange år har også tidligere været anført som begrundelse for ønske om nedrivning af andre rejsestalde bl.a. Rejsestalden i Frederiksdal, men det har ikke forhindret bevaring af rejsestalde, og der er heldigvis en stadig større forståelse for betydningen af at bevare dem som en del af vores kulturarv.

Bygningskultur Foreningen finder, at Rejsestalden ved Fortunen udgør en meget væsentlig del af kulturmiljøet ved Fortunen, og at kommunalbestyrelsen om nødvendigt skal nedlægge et § 14 forbud for at sikre, at den bliver bevaret.

### **Opførelse af ny bebyggelse**

Skitseprojektet indebærer, at der skal opføres en 75 meter lang randbebyggelse i 1-2 etager, og hvoraf de 48 meter er placeret i vejskel ud mod Ved Fortunen. Dette vil medføre en meget voldsom forringelse af både kulturmiljøet og det grønne miljø ved Fortunen, idet den øvrige bebyggelse i området hverken er placeret i vejskel eller har så lange facadelængder.

Bygningskultur Foreningen finder, at kulturmiljøet ved Fortunen i stedet bør forbedres, og at dette kan ske ved renovering af Rejsestalden, ved nedlæggelse af den eksisterende parkeringsplads nord for Ved Fortunen, så folden til hestene kan udvides mod vest, og ved at etablere halvtag ind mod Dyrehavegårdsvej 2, således at grunden fortsat fremstår åben ud mod Ved Fortunen, og så hestene fortsat er synlige fra Ved Fortunen.



Endvidere bør møddingen flyttes væk fra villakvarteret, og de skure, som tidligere forpagtere har opført, bør nedrives og kun erstattes af nye skure i det omfang, de er absolut nødvendige for driften og ikke kan placeres andre steder.

### **Etablering af ny parkeringsplads i højskoven over for Rejsestalden**

Skitseprojektet indebærer, at der etableres en parkeringsplads i højskoven ved Fortunen som erstatning for de nedlagte parkeringspladser på den anden side af vejen, således at også skovpræget ved Fortunen forringes kraftigt.

Bygningskultur Foreningen finder ikke, at der bør tillades anlagt nye parkeringspladser i Ermelunden over for Rejsestalden, da det både vil forringe kulturmiljøet og det grønne miljø ved Fortunen. De nedlagte parkeringspladser anvendes i dag hovedsagelig i weekenderne, hvor der i forvejen er kantstensparkerings syd for Hotel Fortunen og på Klampenborgvej. Behovet for parkering i weekenderne kan i stedet opfyldes ved at anvende mulighederne for kantstensparkerings syd for Hotel Fortunen og på Klampenborgvej og/eller ved en mindre udvidelse af parkeringspladsen sydøst for Hotel Fortunen, hvor de ikke vil påvirke det værdifulde kulturmiljø omkring Rejsestalden, Fortunport og Hotel Fortunen.

### **Foreningens opfordring**

Bygningskultur Foreningen opfordrer på den baggrund kraftigt Byplanudvalget til ikke at bemyndige forvaltningen til at arbejde videre med det skitseprojekt, som Naturstyrelsen har fremsendt for udvikling af Fortunens Ponycenter, men til i stedet at beslutte at optage forhandlinger med Naturstyrelsen om en løsning, der kan føre til bevarelse af Rejsestalden uden nedlæggelse af et § 14 forbud.

Foreningen opfordrer endvidere Byplanudvalget om at tage initiativ til et offentligt møde, hvor alle med interesse for de store kulturhistoriske og landskabelige værdier ved Fortunen kan fremlægge og drøfte alternative projekter for udvikling af såvel Fortunens Ponycenter som områdets kulturmiljø og landskabelige værdier.

Med venlig hilsen



Anne Mette Kolringen (formand)  
Christiansrovej 2, st., 2930 Klampenborg  
Tlf: 6111 8438  
E-mail: [bygningskultur.ltk@gmail.com](mailto:bygningskultur.ltk@gmail.com)





Lyngby-Taarbæk  
Kommune

Luftfoto som viser eksisterende  
forhold

Målförhold 1:500

Dato 25/5-2011

Signaturforklaring

20 m





Lyngby-Taarbæk Kommune

Hovedstaden

J.nr.

Ref. eea

Den 12. maj 2011

## Ansøgning om godkendelse af skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter

Vedlagt fremsendes et skitseprojekt, som er udarbejdet i samarbejde mellem forpagter af Fortunens Ponycenter Christian Usinger, Fortunens Rideklub samt Naturstyrelsen, Hovedstaden. Forslaget skal ses som en principskitse, som fastlægger de enkelte funktioner og deres indbyrdes placering. Projektet ønskes gennemført som et grønt partnerskab i etaper i løbet af de kommende 5 – 10 år, og der vil blive fremsendt særskilt byggeansøgning for hver del, i takt med at der skaffes finansiering og udarbejdes en detaljeret projektering. De enkelte dele af projektet bør dog ses i en sammenhæng og projektet fremlægges derfor først for kommunen som et samlet skitseprojekt til principgodkendelse. De første dele af projektet ønskes gennemført allerede i år for at forbedre hestevelfærden og miljøforholdene omkring ponycenteret, samt anlæggelse af nyt opsamlingsbassin til kommunens spildevand.

Der ønskes en principiel stillingtagen til såvel de bygningsmæssige som de miljømæssige sider af projektet.

Skitseprojektet indeholder følgende elementer og er tænkt gennemført i nævnte rækkefølge:

1. Anlæg af ny p-plads overfor Ponycenteret. P-pladsen bliver en udvikelse af den eksisterende p-plads på hjørnet af Ermelundsvej og Ved Fortunen. Under p-pladsen anlægges Lyngby-Taarbæk Forsyning et opsamlingsbassin til regn- og spildevand. P-pladsen skal erstatte de p-pladser, som inddrages til løsdriftsområde og staldanlæg for ponycenteret. Anlægget af p-pladsen og opsamlingsbassinet kræver tilladelse efter Skovloven, som forudsættes givet af Naturstyrelsen.
2. Flytning af mødding. Den nuværende placering af møddingen ligger kun få meter fra naboskel og det giver en del gener for naboerne i form af støj, lugt og fluer. Møddingen flyttes over på den anden side af vejen på den ny p-plads i forlængelse af det nedgravede opsamlingsbassin. Møddingen indrettes som nedgravet betonkasse med låg i form af aflåste jernlåger.
3. Indretning af løsdriftsområde for hestene ved inddragelse af p-pladsen ved siden af ponycenteret på nordsiden af Ved Fortunen. Indretning af løsdriftsområdet vil forbedre hestevelfærden for ponycenterets 35 heste og ponyer og sikre, at ponycenteret kan leve op til kravene i lov om hestehold fra 2008. P-området har tidligere været foldareal til ponycenteret. Første del af indretningen af løsdriftsområdet indebærer indhegning af området med raftehegn, anlæg af



hensigtsmæssigt afløb for overfladevand og en befæstning som sikre at hestene ikke træder underlaget op når det er vådt. Der indrettes desuden halvtag til læ for hestene samt automatisk fodringsanlæg, som vil give mere ro på folden, når der ikke er faste fodringstider. Der indrettes midlertidige bokse i den gamle hestestald til heste, som af forskellige grunde ikke kan være i løsdriftsanlægget (sygdom, mobning m.v.)

4. Opførelse af mindre bygning/halvtag til publikum/gæster, som venter på turridning eller træktur.
5. Opførelse af ladebygning til lager af grovfoder samt maskiner og redskaber. Ladebygningen bliver 1. del af en samlet bygning som forventes opført i 3 etaper.
6. Opførelse af stald med 6 bokse som skal afløse de midlertidige bokse i den gamle hestestald. Bygningen opføres i forlængelse af ladebygningen.
7. Nedrivning af den nuværende staldbygning. Stalden er registreret i kommuneatlas som bevaringsværdig i kategori 4. Bygningen har imidlertid været stald i over 100 år og murværket er ødelagt af mange års påvirkning af urin fra dyrene. Tagkonstruktionen er i meget ringe stand og beklædningen er færdig til udskiftning. Hvis bygningen skal indrettes så den overholder de nye krav i hesteloven skal vinduesareal gøres væsentligt større. Samlet vil en renovering af bygningen reelt betyde en næsten total udskiftning af udvendige vægge og tag og indretningen vil fortsat ikke opfylde de krav der må stilles til en bygning hvor der skal være aktiviteter for mange børn, unge og heste samt personale.
8. Opførelse af bygning, som skal rumme saddele, kontor, personalefaciliteter samt lokaler til rideklubben. Denne bygning er sidste etape af den bygning som omtales i punkt 5 og 6 og den forudsætter at den nuværende bygning er fjernet først.

Den etapevise gennemførelse af projektet vil dels sikre at området hurtigt lever op til krav om hestevelfærd og miljø, som allerede efter gennemførelse af punkt 3 vil være opfyldt. De efterfølgende punkter vil forbedre arbejdsmiljøet på stedet, gøre det mere præsentabelt og ikke mindst forbedre forholdene for rideklubben og stedets gæster. Endelig vil den etapevise gennemførelse gøre, at projektet bliver økonomisk muligt.

De vedlagte tegninger viser situationen når hele projektet er gennemført. Generelt placeres bygningerne til hesteholdet langs vejen (Ved Fortunen) så langt som muligt fra naboer. Halvtag til foderanlæg placeres midt i løsdriftsområdet og halvtag til publikum/gæster placeres ind mod Fortunens Porthus, som også ejes af staten.

Der vedlægges desuden notat med baggrundsoplysninger.

Med venlig hilsen

Ejgil E. Andersen  
Forstfuldmægtig



## Baggrundsnotat til skitseprojekt for udvikling af Fortunens Ponycenter

Fortunens Ponycenter, Ved Fortunen 33, ligger ved Fortunporten til Dyrehaven overfor Hotel Fortunen. Bygningen er ejet af staten og administreres af Naturstyrelsen, Hovedstaden. Bygningen er en vognport fra det tidligere Hotel Fortunen, og det har siden det gamle hotel brændte i 1937 været bortforpagtet til hesteudlejning, ponytræk og turridning. I de senere år har der også været tilknyttet en rideklub og en rideskole. Stedet er et meget populært udflugtsmål og især i sommerhalvåret er der rigtig mange forældre med små børn som lejer en trækpony og går en tur i Dyrehaven. For større børn og voksne er det en mulighed for turridning på hold og det er en mulighed for at opleve Dyrehaven fra hesteryg for mange mennesker, som ikke selv har mulighed for at holde hest. I vinterhalvåret og i sommerferien er rideskolen og ridelejre meget populære fritidsaktiviteter for især piger i lokalområdet. Der er således ingen tvivl om, at der er en stor lokal interesse for at bevare et hestehold på stedet samtidig med at stedet er en populær turistattraktion.

Da der er tale om et eksisterende hestehold giver lovgivningen mulighed for at dispensere for en række forhold omkring miljø og hestevelfærd, men en del af disse dispensationer er tidsbegrænsede. Loven om Hestehold blev vedtaget i 2008 og den stiller krav om boksstørrelser, lysindfald, loftshøjde, ventilation, foldarealer m.v., som den nuværende bygning ikke kan leve op til. Loven er imidlertid indrettet sådan, at en del af disse bestemmelser først skal være overholdt for eksisterende hestehold i henholdsvis 2016 og 2020. Tilsvarende er den nuværende mødding anlagt på et tidspunkt hvor placeringen og indretningen var lovlig, medens gældende love stiller krav om bl.a. afstand på 30 m til naboer ved anlæg af en ny mødding.

Bygningen er registreret af kommunen som bevaringsværdig i kategori 4. Den er imidlertid meget forfalden og forfaldet accelererer. Murværket er ødelagt af mange års påvirkning af urin fra hestene og taget er også i meget ringe stand. Hesteloven stiller krav om at der skal være naturligt lysindfald gennem vinduer på et areal svarende til 7 % af gulvarealet i stalden. For at leve op til dette skal der ske en meget væsentlig forøgelse af både antallet og størrelsen af vinduer. Hvis hestene skal stå i bokse med de arealer som kræves fra 2020 kan der højst være 15-20 heste i bygningerne. Hertil kommer at tidligere forpagtere har opført en del skure m.v. som skal nedrives. Møddingen ligger uhensigtsmæssigt tæt på naboen og indretningen af bygningen er på mange måder uhensigtsmæssig i forhold til de krav man må stille til et sted med mange heste og hvor der færdes mange børn og unge, ligesom forholdene for personalet er mangelfulde.

Naturstyrelsen, Hovedstaden har gennem noget tid haft dialog med forpagteren om hvad der kan gøres for at stedet kan leve op til hestelovens krav. Udgangspunktet er, at der skal være 30-40 heste/ponyer for at danne grundlag for en bæredygtig forretning hvor der både kan være trækponyer, turridning for turister og rideskoleaktiviteter. Den bedste – og samtidig billigste – løsning på at holde så mange heste på arealet er at etablere en såkaldt løsdriftsstald, hvor hestene går sammen og frit kan bevæge sig rundt på et større areal. Dette kræver imidlertid at p-pladsen, som er etableret på et tidligere foldareal ved siden af stalden inddrages. Da Fortunporten er en af de travleste porte til Dyrehaven bør der etableres en ny p-plads i området så antallet af p-pladser ikke reduceres.

Lyngby Tårnbæk Forsyning har i april 2011 rettet henvendelse til Naturstyrelsen, Hovedstaden med ønske om mulighed for at placere et opsamlingsbassin til regn- og spildevand i området.

Der er således flere grunde til at der skal ske væsentlige ændringer i områdets anvendelse og bygningernes indretning hvis der fortsat skal være et hestehold på stedet, og tidshorizonten for at gennemføre en væsentlig del af disse er efterhånden kort. I det følgende gennemgås, hvordan det foreslåede skitseprojekt kan sikre at lov om hestehold, miljølovgivning m.v. overholdes.

#### Lov om hestehold:

Ved gruppeopstaldning af heste skal der være et tørt leje på ca. 6 m<sup>2</sup> pr hest hvis hesten er ca. 1,4 m i højde over skulderen. Dermed kræves et overdækket tørt areal med strøelse på ca. 210 m<sup>2</sup> for 35 heste. I skitseprojektet er regnet med et overdækket areal på 220 m<sup>2</sup> samt 6 bokse på ca. 12 m<sup>2</sup> hver.

Øvrige krav til boksindretning er loftshøjde, rumindhold, ventilation og naturligt lysindfald. Hvileområdet etableres som et læskur med en åben side. Med en mindste lofthøjde på 2,8 m i hvileområdet vil alle disse forhold være opfyldt.

Foldkravet i hesteloven opfyldes dels gennem at folden på Ermelundssletten på ca. 8 ha indgår i forpagtningen samt ved at der er adgang til to jordfolde/ridebaner mellem Fortunhotellet og Klampenborgvej.

Krav om motion eller fri udfoldelse minimum 2 timer 5 dage om ugen opfyldes generelt ved at hestene deltager både i turrindning, ponytræk og rideskoleaktiviteter.

#### Miljølovgivning:

Ved at flytte møddingen over vejen og placere den i tilknytning til det nye p-areal i forbindelse med spildevandsbassinet kan afstandskravet til naboer overholdes.

I hestenes hvileområde vil der være et støbt underlag samt dyb strøelse, som opsuger urin fra hestene.

På aktivitetsområdet i løsdriften etableres et underlag af grus dækket med polyetylenriste, som hindrer optrædning, som herefter dækkes med sand. Der etableres et hæld på arealet således at overfladevand og eventuelt vand fra et drikkestrug som løber over kan ledes til kloak eller faskine.

#### Skovloven:

Det kræver tilladelse efter skovloven at anlægge p-plads og opsamlingsbassin i fredskoven overfor ponycenteret. Der er tidligere givet skovlovstilladelse til en udvidelse af den eksisterende p-plads som en forlængelse langs Ermelundsvej. Ved at flytte udvidelsen så den i stedet bliver langs med Ved Fortunen kan der skabes bedre forhold for ud- og indkørsel, da der ofte parkerer mange biler langs med Ermelundsvej.

En p-plads kan accepteres som et nødvendigt anlæg i forbindelse med bynære skove og ved anlæg af p-pladsen vil der blive taget hensyn til nogle gamle egetræer, som vil blive bevaret på arealet.

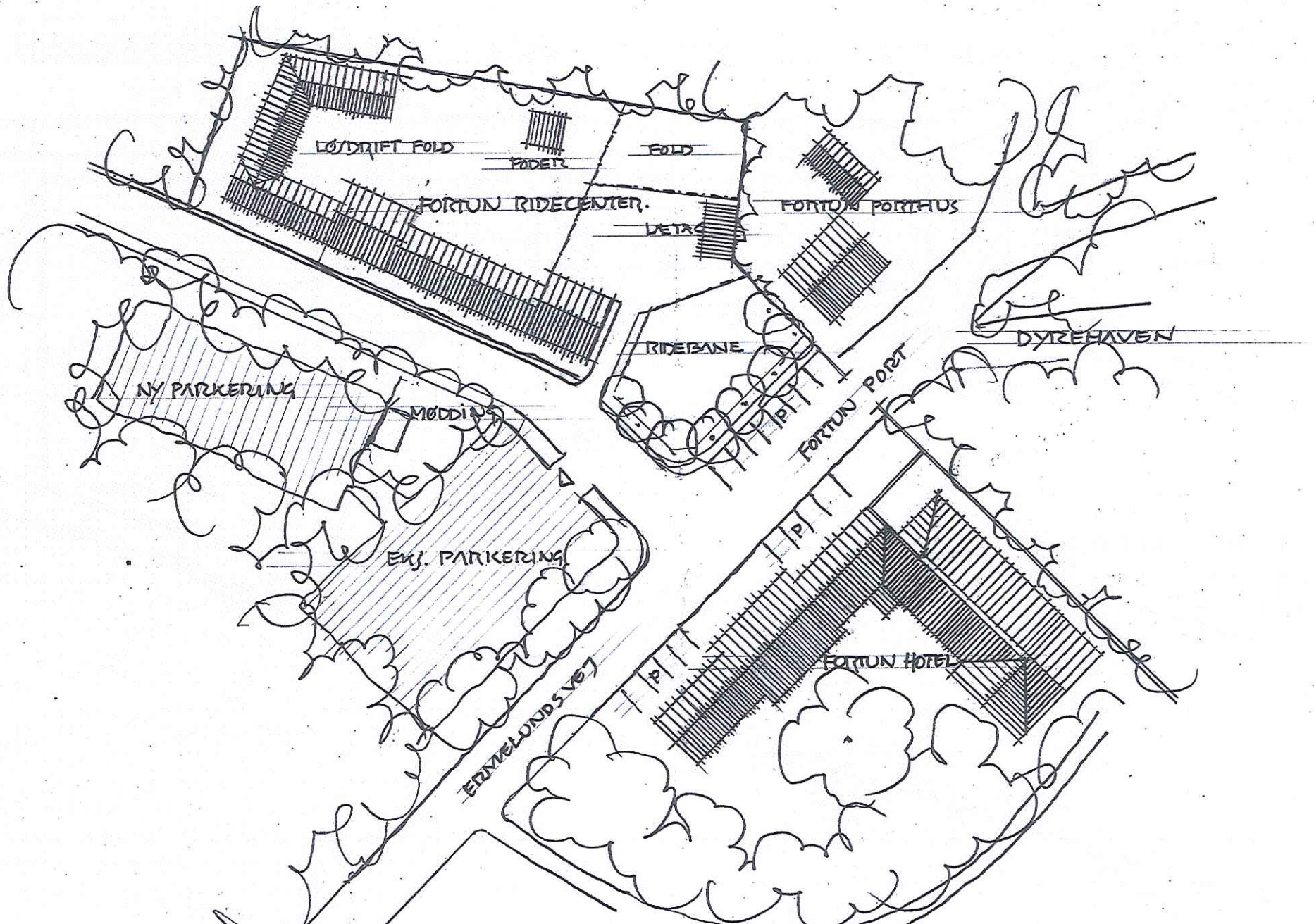
Der opretholdes et bevokset bælte på 10 m ind mod naboejendommen for at beskytte det jord og stendige som ligger i skellet.

Da opsamlingsbassinet er samfundsmæssigt nødvendigt og vanskeligt kan placeres i området uden at berøre fredskovspligtige arealer er en placering under p-pladsen den mest hensigtsmæssige løsning. Det forventes således at Naturstyrelsen vil være indstillet på at give den nødvendige tilladelse efter skovloven.

#### Naturbeskyttelsesloven:

Hele området er omfattet af skovbyggelinje. Anlægget af p-pladsen vil imidlertid rykke skovbrynet på større afstand af bygningerne end det er i dag. Bygningerne vil blive opført med facade i træ og tænkes udformet med lavest mulig og varierende taghøjde for at give så lille visuelt indtryk som muligt.





FORTUN ØMRÅDET

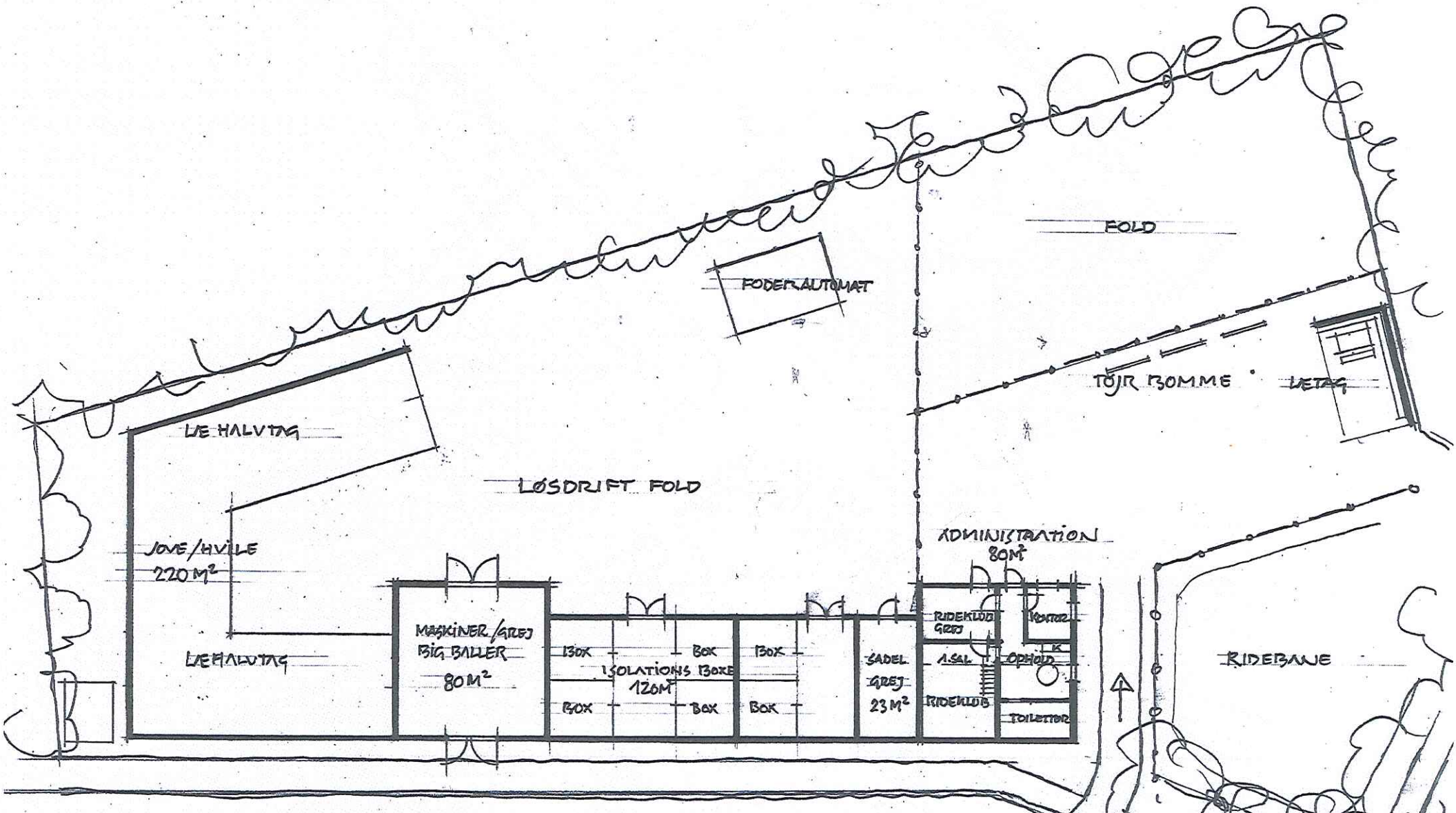
OVERSICHTSPLAN

1:500

MAJ 2011

Bø Fischer  
arkitekt maa





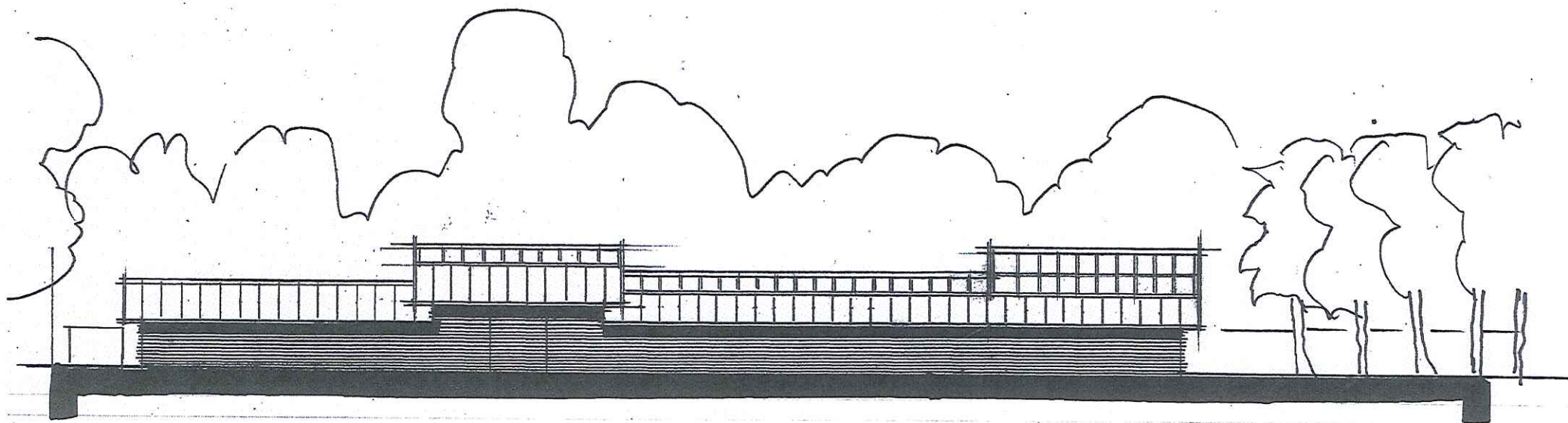
FORTUN RIDECENTER

PLAN 1: 200

Maj 2011

Bo Fischer  
arkitekt maa





FORTUN RIDECENTER

FACADE 1:200

MAJ 2011

Bo Fischer  
arkitekt ma







Miljø og Vej  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby

Dato: 06-01-2012  
Ref.: jfp  
Sagsnr.: S2011-3288  
Dok.nr.: D2011-21751

### Vedr. Ansøgning om permanent karteringsplads på det gamle Renseanlæg Ålebækken

Lyngby-Taarbæk Forsyning søger hermed om tilladelse til at opføre en karteringsplads på det gamle Renseanlæg Ålebækken på Bredevej 120 i Virum.

Vi har hidtil haft en aftale med Vejvæsenet om at anvende deres karteringsplads på Firskovvej 44. Denne aftale ophører dog i august 2012.

På bilag 1 ses en skitse af det areal, vi ønsker at anvende til karteringsplads med angivelse af afstand til nabo og matrikelnumre. Pladsen har en størrelse på ca. 30\*40 meter eller ca. 1200 m<sup>2</sup>. På bilag 2 ses et luftfoto af området visende den eksisterende vegetation og bilag 3 viser en skitse af vores forslag til arealinddelingen.

Vi forestiller os, at hver bås afgrænses af en betonmur på ca. 3 meters højde.

Den eksisterende beplantning i området, består hovedsagelig af krat og få selvsåede træer.

Det vurderes, at der ikke er behov for egentlig terrænregulering. Dog er det nødvendigt at bortgrave en mængde jord således, at der kan etableres et areal med fast bund, der kan klare en belastning på 50 ton. Dette gælder ligeledes indkørselsvejen fra Bredevej og op til karteringspladsen. Pladsen forsynes med membran, asfalteres og forsynes med vejbrønde til afløb af overfladevand. Det foreslås, at afstømmende vand ledes til spildevandskloakken. På bilag 4 ses en plan over spildevandsledninger på ejendommen.

Karteringspladsen skal anvendes til oplagring, omlastning af **ikke-farligt affald** med en kapacitet **under** 30 ton/dg. Der er tale om ikke-farligt affald, idet det der ønskes oplagret er byjord der pr. definition er lettere forurenset. Desuden ønskes mulighed for at oplagre asfaltbrokker, beton og fliser samt en container til gammelt jern. Ligeledes ønskes der oplagret rene indkøbte råstoffer der tiltænkes benyttet i konkrete projekter så som stabilt grus, vasket grus og muldjord.

Det skønnes, at kørsel til og fra pladsen vil være i gennemsnit 6 gange i døgnet alle ugens dage.

Det forventes ikke, at der bliver brug for fast arbejdsmateriel på pladsen, idet kraner på bilerne kan anvendes til at bugsere materialerne. Der skal ikke være fast mandskab på pladsen.

**Lyngby-Taarbæk  
Forsyning A/S**

Hjortekærbacken 12  
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. +4572283360  
Direkte +4541779733

Forsyning@lft.dk  
www.lft.dk

I bilag 5 ses en fuldmagt til Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S fra ejeren Mølleåværket A/S om at ansøge om tilladelse til anlæggelse af karteringsplads på matriklen.

Venlig hilsen

**Joan Friis-Pieper**

Civilingeniør



## Fuldmagt

### Til rette vedkommende

Ejer af ejendommen Bredevej 120, 2800 Kgs. Lyngby, matrikel 2<sup>ad</sup> og 2<sup>o</sup> Lundtofte By, Lundtofte giver hermed tilladelse og fuldmagt til Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S vedrørende følgende forhold:

Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S kan på Mølleåværket A/S vegne ansøge relevante myndigheder om tilladelse til anlæggelse af karteringsplads på matrikel 2<sup>ad</sup> og 2<sup>o</sup> for byjord, stabilgrus, vasket grus mm.

Venlig hilsen

Dato: 2/1-2012



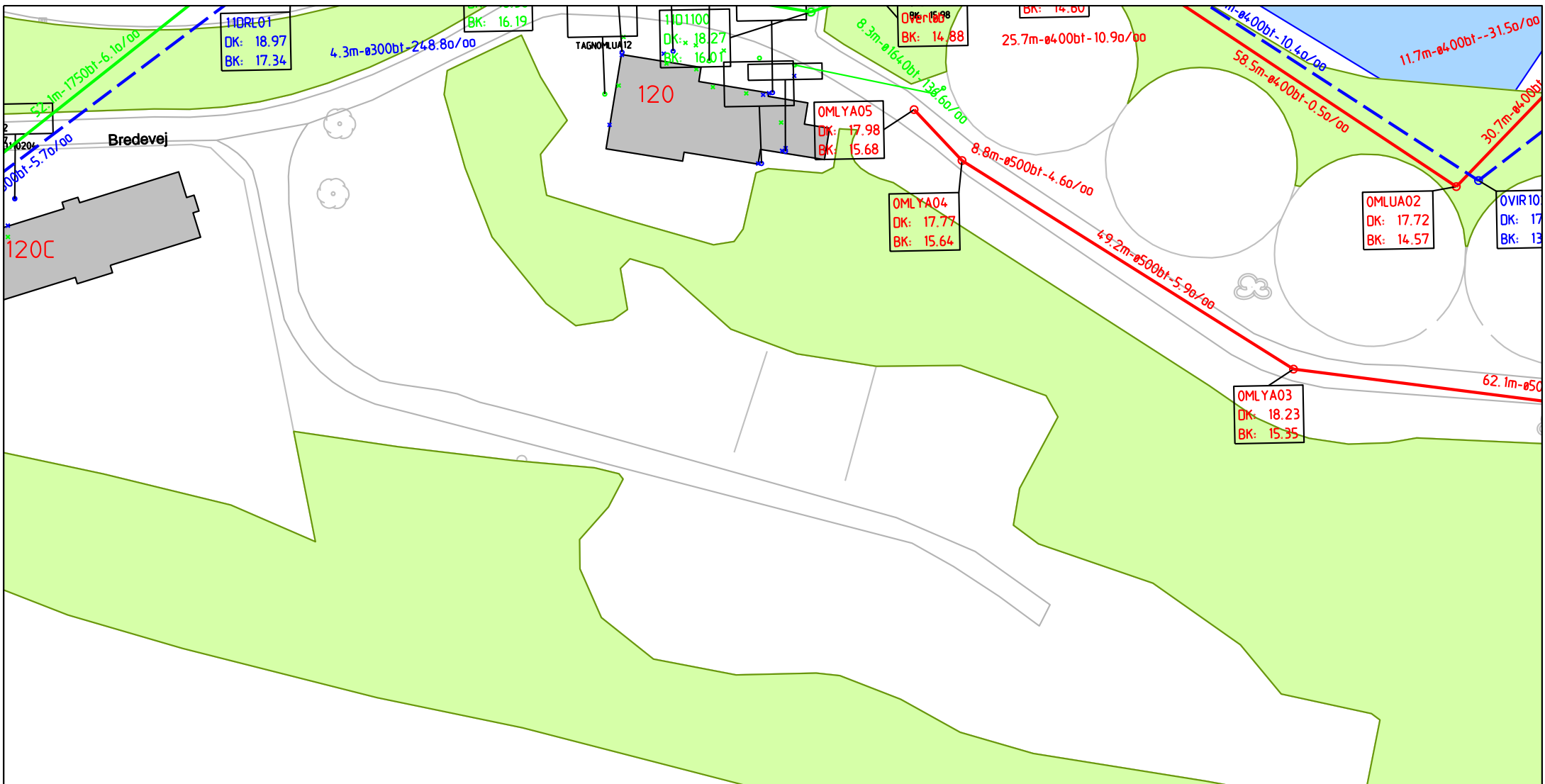
---

Per Planthin



---

Søren P. Rasmussen



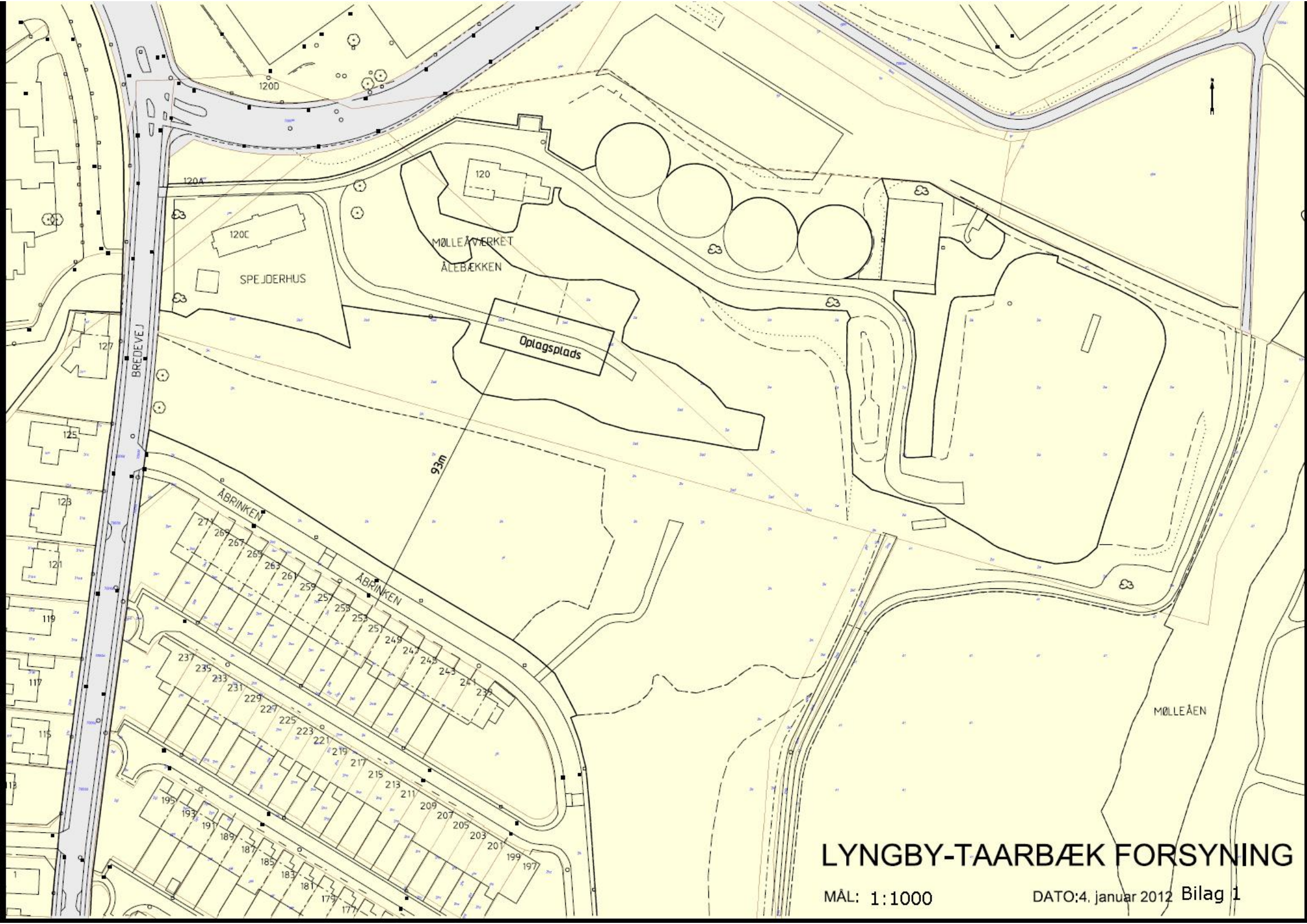
LYNGBY-TAARBÆK  
**FORSYNING A/S**

Dato:  
 05/01/2012

Målforhold:  
 1:673

paper format: A4

Emne: Bilag 4



1200

1204

120C

SPEJDERHUS

120

MØLLEVÆRKET  
ÅLEBÆKKEN

Oplagsplads

BREDEVEJ

93m

ÅBRINKEN

ÅBRINKEN

MØLLEÅEN

**LYNGBY-TAARBÆK FORSYNING**

MÅL: 1:1000

DATO: 4. januar 2012 Bilag 1



Kort og data er vejledende og kan ikke bruges som dokumentation.

120

## Lyngby-Taarbæk Kommune

Lufffoto

Målforshold 1:407

Dato 5/1-2012

Signaturforklaring

■ Bygning

Bilag 2

10 m



Lysmast

Div. vejmaterialer						Byjord Spildevand
--------------------	--	--	--	--	--	----------------------

Vej

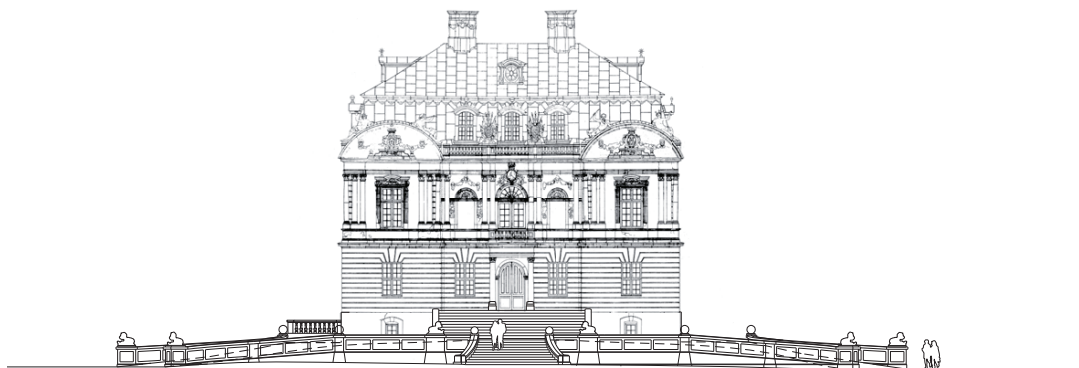
Container til jern	Beton og fliser	Asfalt	Muldjord	Vasket grus	Stabilt grus	Byjord Vand
-----------------------	-----------------	--------	----------	-------------	--------------	----------------

Lysmast

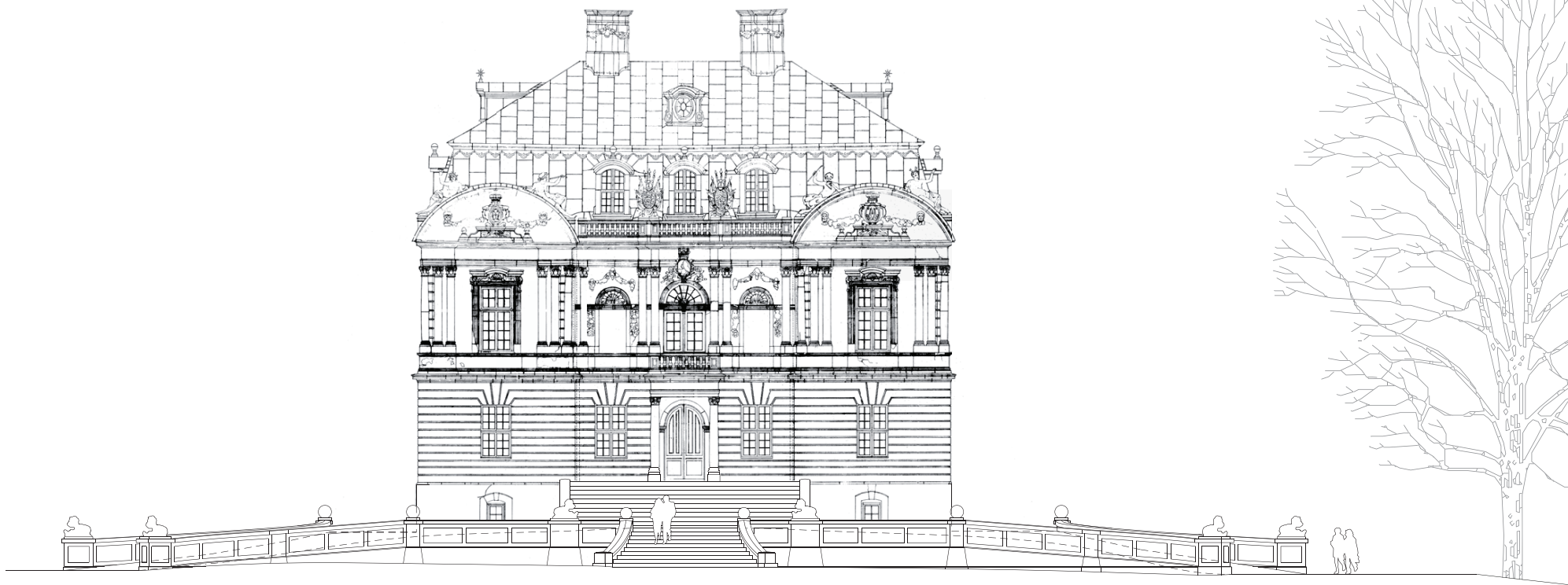
## ETABLERING AF NYT BASTIONSANLÆG



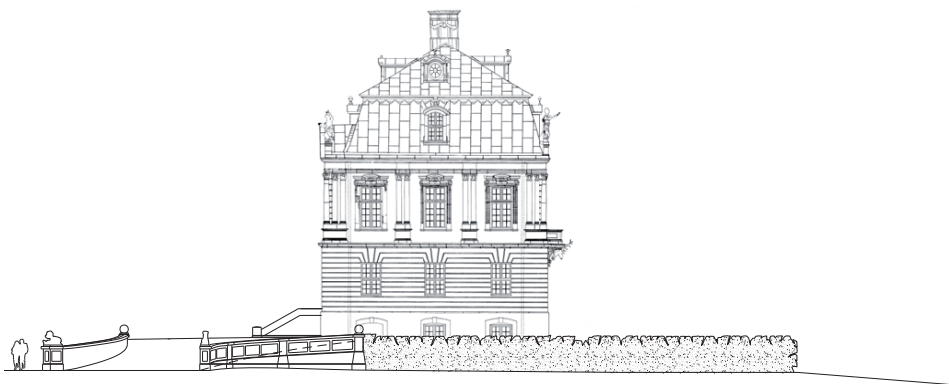
**Eremitageslottet set fra øst**  
Øverst - Eksisterende forhold  
Nederst - Forslag til etablering af ny bastion



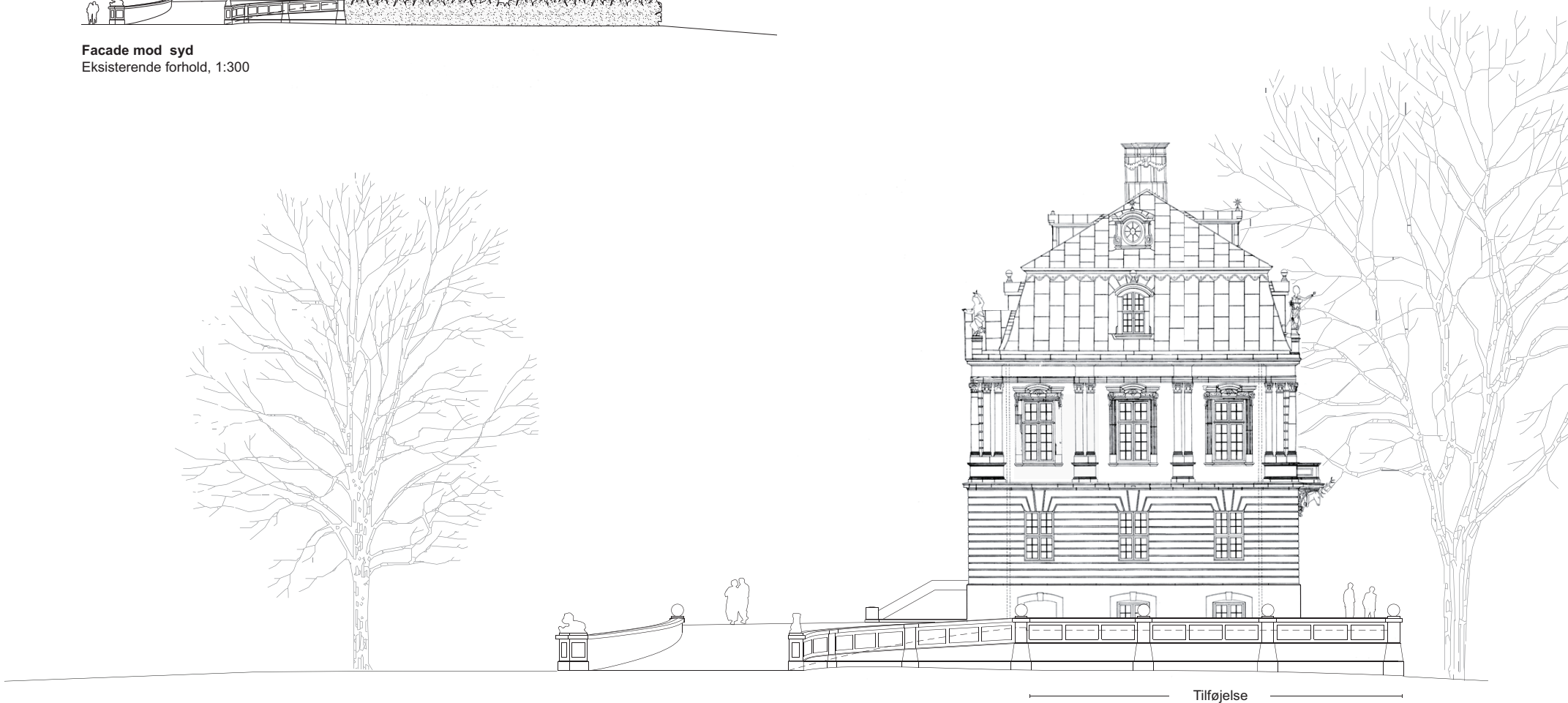
**Facade mod vest**  
Eksisterende forhold, 1:300



**Facade mod vest**  
Forslag til etablering af ny bastion, 1:150

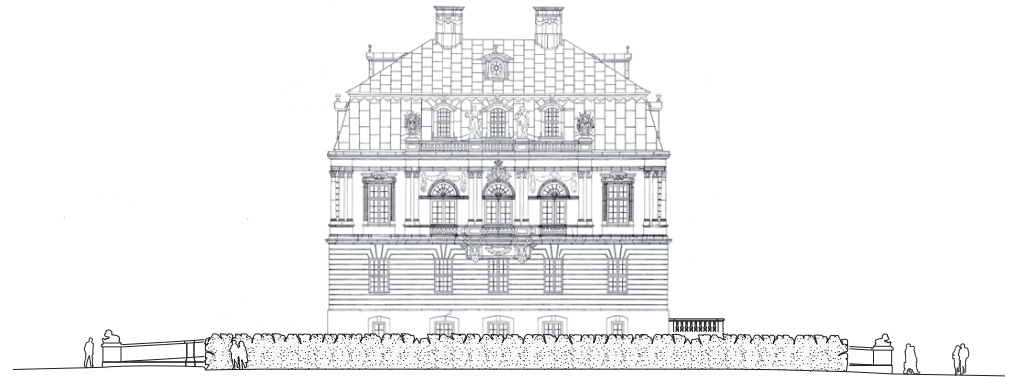


Facade mod syd  
Eksisterende forhold, 1:300

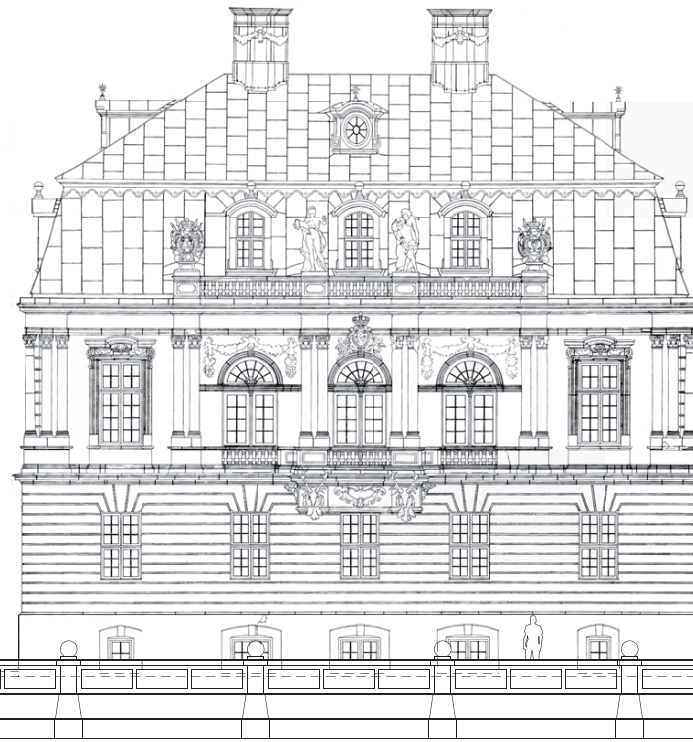


Facade mod syd  
Forslag til etablering af ny bastion, 1:150





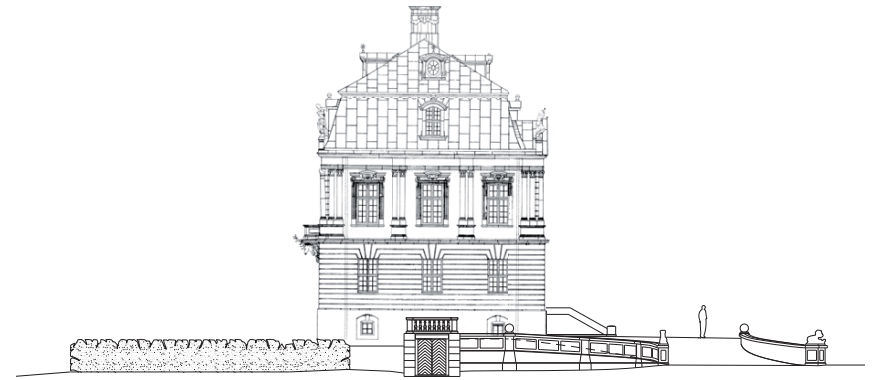
**Facade mod øst**  
Eksisterende forhold, 1:300



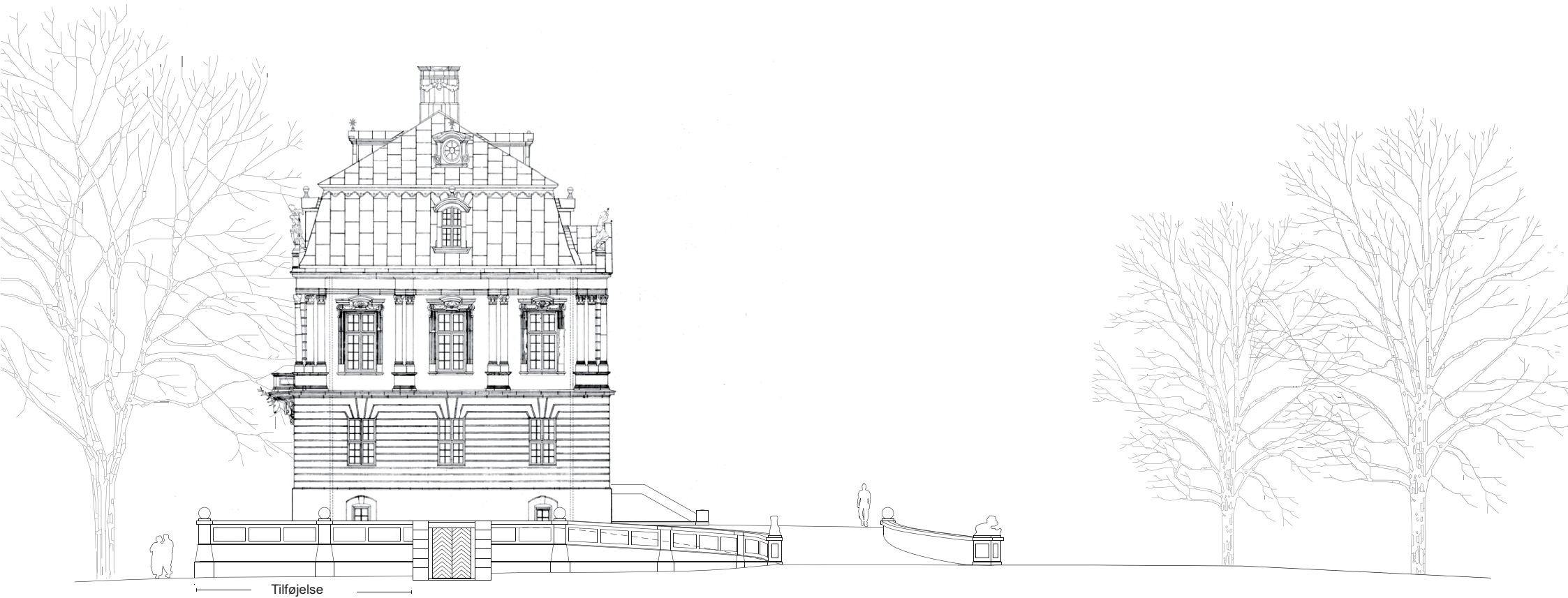
Tilføjelse



**Facade mod øst**  
Forslag til etablering af ny bastion, 1:150



**Facade mod nord**  
Eksisterende forhold, 1:300



**Facade mod nord**  
Forslag til etablering af ny bastion, 1:150



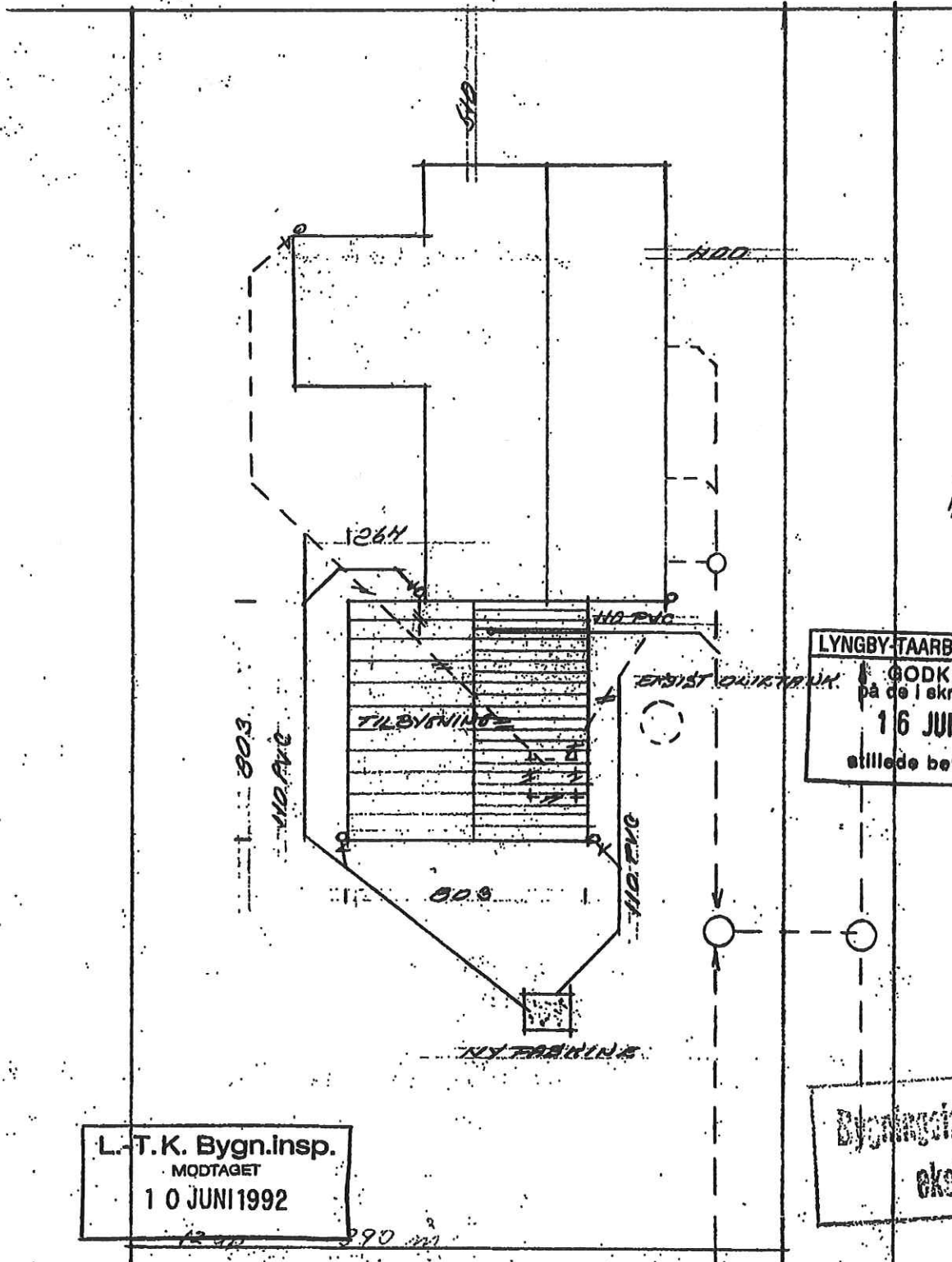
**Eremitageslottet set fra syd-øst**  
Forslag til etablering af ny bastion i Meldahls formsprog



**Eremitageslottet set fra nord-vest**  
Forslag til etablering af ny bastion i Meldahls formsprog




*BORNEVEJ 10.04 N. BR.*



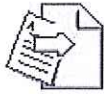
LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE  
GODKENDT  
på de i skrivelse af:  
**16 JUNI 1992**  
stillede betingelser.

L. T. K. Bygn. Insp.  
MODTAGET  
**10 JUNI 1992**

Byrådsinspektør L. I.  
eksemplar

 <p><b>Helveta Huse</b> 4100 Nertumagle</p>	teg. nr.	mål	emne
	100	1:200	BYGNINGSPLAN
	dato	TILBYGNING PÅ NORTENDE 10 BR. VED BØRSTENVEJ 10	
	rettet	BORNEVEJ 10 BR. VED BØRSTENVEJ 10	
sign.	bygherre FHM BØRSTENVEJ 10 BR. VED BØRSTENVEJ 10		





**Re: Sv: Re: Bakkevej 17B, dispensation fra lokalplan 215, § 6.1 til opførelse af carport i vejskel**

Sagsnummer: 20120130103

Oprettet: 25-01-2012

Dokumentejer: Pia Albæk

Modtaget

**E-post**

Emne: Re: Sv: Re: Bakkevej 17B, dispensation fra lokalplan 215, § 6.1 til opførelse af carport i vejskel

Oprettet: 25-01-2012

Dokumentdato: 24-01-2012

Fysisk placering: GoPro

**Afsender**

E-post: Birgitte Kartman <bkar@post11.tele.dk>

Journalnøgle(r): 01.02.05 - P21  
Lokalplanlægning, Regler og principielle afgørelser  
02.00.00 - P21 Byggeri i almindelighed, Regler og principielle afgørelser

Besked:

**Tekst:**

Fra: Birgitte Kartman <bkar@post11.tele.dk>

Dato: 24-01-2012 21:13:24

Til: pal@ltk.dk

cc: birgitte.kartman@tryg.dk

Emne: Re: Sv: Re: Bakkevej 17B, dispensation fra lokalplan 215, § 6.1 til opførelse af carport i vejskel

Vi fremsender hermed vores bedste bud på tegning af carport.

Vi forestiller os en åben carport - dvs at den alene består af pudse murstensstolper samt gennemsigtigt tag. Afskærmningen på 110 cm kan være i træ eller pudset mursten - hel eller halv. Det er vores hensigt, at carporten skal fremstå som åben og luftig. En hældning på taget på ca 10 grader.

Såfremt vi modtager jeres accept på placeringen, vil vi sætte arkitekt på for at sikre en helhed med vores hus og omgivelserne



carport.doc

Med venlig hilsen

Bo og Birgitte Kartman

Den 17/01/2012 kl. 13.56 skrev [pal@ltk.dk](mailto:pal@ltk.dk):

Der er alene skitseret en længde/bredde samt en placering af carporten hvorfor skal fremsendes supplerende materiale.

Tegningsmateriale for carportens udformning samt en beskrivelse af dens materialer behøver ikke nødvendigvis at være udført af arkitekt.

Venlig hilsen

**Pia Albæk**

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan & Byg  
Rådhuset  
2800 Kongens Lyngby

<Postbilag.gif  
>

Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)  
Telefon: 45 97 35 94 (Direkte)

E-post: [pal@ltk.dk](mailto:pal@ltk.dk)

**NYHED:**

<Postbilag.jpeg>

Sagsreference: 20110430065

**Fra:** Birgitte Kartman <[birgitte.kartman@tryg.dk](mailto:birgitte.kartman@tryg.dk)>

**Dato:** 13-01-2012 16:12:39

**Til:** [pal@ltk.dk](mailto:pal@ltk.dk)

**cc:** kartman <[bkar@post11.tele.dk](mailto:bkar@post11.tele.dk)>

**Emne:** Re: Bakkevej 17B, dispensation fra lokalplan 215, § 6.1 til opførelse af carport i vejskel

I skrivelsen fra Borgmesteren angives følgende:

*Forvaltningen har ikke mulighed på forhånd at meddele dispensation uden at forholde sig til et konkret projekt.*

*For god ordens skyld kan jeg anbefale, hvis I fortsat ønsker en dispensation, at ansøgningen i første omgang foregår på et skitse-mæssigt niveau med målangivelser samt begrundelser for, hvorfor I mener kommunen bør meddele en dispensation.*

Vi er jo ikke fagmænd udi dette område, men "skitse-mæssigt niveau" synes for os, at være det vi har fremsendt.

Såfremt vi på nuværende tidspunkt skal opfylde jeres supplerende ønsker, har vi behov for arkitektbistand, med udgift til følge.

Vi sætter naturligvis en arkitekt på sagen, når vi er videre i processen.

Venlig hilsen

**Birgitte Kartman**

Koncerndirektør

**Tryg** | Sekretariat, X30 | Klausdalsbrovej 601 | 2750 Ballerup

Telefon: 25 44 14 57 | Mobil: 25 44 14 57 | Fax: 44 20 67 00

E-mail: [birgitte.kartman@tryg.dk](mailto:birgitte.kartman@tryg.dk) | Besøg os på [www.tryg.dk](http://www.tryg.dk)

Tryg Forsikring A/S | CVR nr. 24260666 | 2750 Ballerup

Denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Såfremt du ikke er rette modtager, bedes du venligst informere afsenderen herom samt slette e-mailen.

From: [pal@ltk.dk](mailto:pal@ltk.dk)  
To: [birgitte.kartman@tryg.dk](mailto:birgitte.kartman@tryg.dk)  
Date: 12-01-2012 18:00  
Subject: Bakkevej 17B, dispensation fra lokalplan 215, § 6.1 til opførelse af carport i vejskel

I forbindelse med behandling af ovenstående sag på Byplanudvalgets møde den 8.2.2012 bedes der fremsendt flg. supplerende materiale:

1. Målfaste tegninger af tegninger af carporten herunder plan, snit og opstalt med indskrevne mål.
2. Materialebeskrivelse.

Der tages forbehold for yderligere krav om supplerende materiale.

Venlig hilsen

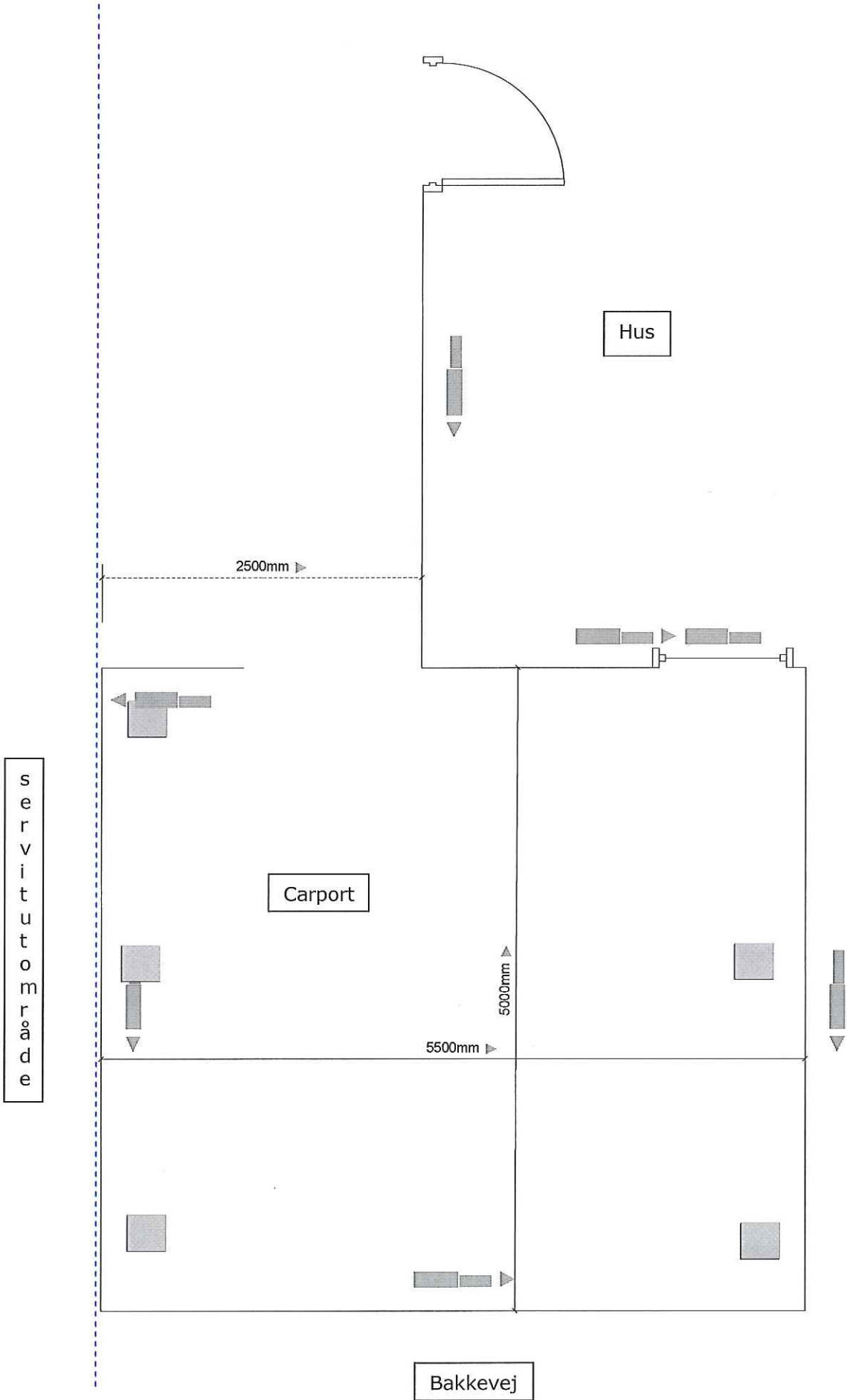
**Pia Albæk**

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Plan & Byg  
Rådhuset  
2800 Kongens Lyngby

Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)  
Telefon: 45 97 35 94 (Direkte)

E-post:

Principtegning af carport på adressen Bakkevej 17b







**Fra Birgitte Kartman - To foreslag til placering af carport**

Sagsnummer: 20120130103

Oprettet: 11-01-2012

Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

**Modtaget**

**Modtaget**

Emne: Fra Birgitte Kartman - To  
foreslag til placering af carport

Oprettet: 11-01-2012

Dokumentdato: 10-01-2012

Fysisk placering:

Journalnøgle(r): 01.02.05 - P21  
Lokalplanlægning, Regler og  
principielle afgørelser  
02.00.00 - P21 Byggeri i  
almindelighed, Regler og  
principielle afgørelser  
Besked: pia albæk/Teknisk/LTK

**Afsender**

E-post: Conny Præstkjær  
Christophersen/Teknisk/LTK

**Tekst:**

Fra: Conny Præstkjær Christophersen/Teknisk/LTK

Dato: 10-01-2012 08:33:43

Til: birgitte.kartman@tryg.dk, plan-byg@LTK

Emne: Vs: Re: Svar fra borgmesteren angående dårlig kundeoplevelse

Kære Birgitte Kartman

Jeg bekræfter, at Teknisk Forvaltning har modtaget jeres henvendelse med ønske om dispensation.

Jeg tillader mig at videresende jeres dispensationsansøgning til vores Plan & Byg afdeling, som er myndighed på området - de modtager også denne e-mail.

Det vil derfor fremover være Plan & Byg, som I har korrespondance med vedrørende jeres sag - de kan kontaktes på 45 97 35 01 og plan-byg@ltk.dk.

Venlig hilsen

**Conny Præstkjær**

**Christophersen**

Kommunikationsmedarbej  
der og sekretær

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Sekretariat & Udvikling



Lyngby Rådhus  
2800 Kongens Lyngby

Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)  
Telefon, dir.: 45 97 35 11 (Direkte)  
www.ltk.dk

----- Videresendt af Conny Præstkjær Christophersen/Teknisk/LTK den 10-01-2012 08:24 -----

Fra: Birgitte Kartman <birgitte.kartman@tryg.dk>  
Til: cch@ltk.dk  
Cc: kartman <bkar@post11.tele.dk>  
Dato: 09-01-2012 15:39  
Emne: Re: Svar fra borgmesteren angående dårlig kundeoplevelse

Tak for svaret fra borgmesteren af 23 dec 2011.

Vedlagt følger 2 stk tegninger, hvor vi har indtegnet ønske om placering af carport. Som det fremgår af tidligere korrespondance i sagen og tegningerne, opfylder placeringen ikke lokalplanens regler om afstand til vejmidte.

Vi skal således anmode om dispensation fra denne regel, i det placering af carporten i realiteten ikke hensigtsmæssigt kan placeres andet sted på grunden.

En placering på huset vestside, er ikke muligt, idet vi har både har spisestue med dør ud til terrasse + stort stuevindue ud mod vestsiden.

Ved placeringen af carport i version I har vi angivet en afstand til trykledningen med 1 meter. I version II har vi placeret carporten udenfor servitutarealet.

Vi håber naturligvis på at en af de foreslåede forslag til placering kan godkendes, så vi kan sætte vores arkitekt på at fintege denne.

På forhånd tak

Venlig hilsen

**Birgitte Kartman**

Koncerndirektør

**Tryg** | Sekretariater, X30 | Klausdalsbrovej 601 | 2750 Ballerup  
Telefon: 25 44 14 57 | Mobil: 25 44 14 57 | Fax: 44 20 67 00

E-mail: [birgitte.kartman@tryg.dk](mailto:birgitte.kartman@tryg.dk) | Besøg os på [www.tryg.dk](http://www.tryg.dk)

Tryg Forsikring A/S | CVR nr. 24260666 | 2750 Ballerup

Denne e-mail kan indeholde fortrolig information. Såfremt du ikke er rette modtager, bedes du venligst informere afsenderen herom samt slette e-mailen.

From: cch@ltk.dk  
To: birgitte.kartman@tryg.dk  
Date: 23-12-2011 14:48  
Subject: Svar fra borgmesteren angående dårlig kundeoplevelse

Kære Birgitte Kartman

Vedhæftede finder du et svarbrev fra borgmester Søren P. Rasmussen.

I øvrigt vil jeg ønske jer en glædelig jul samt godt nytår.

Venlig hilsen

**Conny Præstkjær Christophersen**

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Teknisk Forvaltning  
Sekretariat & Udvikling  
Rådhuset  
2800 Kongens Lyngby



Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)  
Telefon: 45 97 35 11 (Direkte)

E-post: cch@ltk.dk



Borgmestersvar - Bakkevej 17.doc



Carport version 1.pdf



Carport version 2.pdf

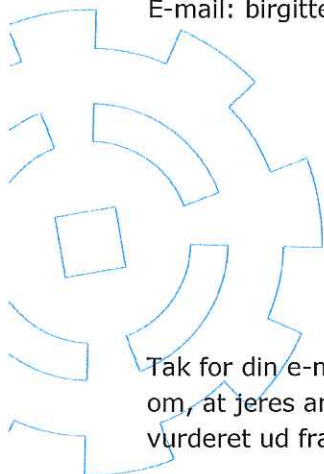
Birgitte Kartman  
Bakkevej 17B

Dato: 23. december 2011

Ref.: PAL

J.-nr.: 20111130085

E-mail: birgitte.kartman@tryg.dk



Tak for din e-mail, som jeg modtog den 7. november 2011, hvor du anmoder om, at jeres ansøgning om opførelse af en carport på jeres ejendom bliver vurderet ud fra en helhedsbetragtning.

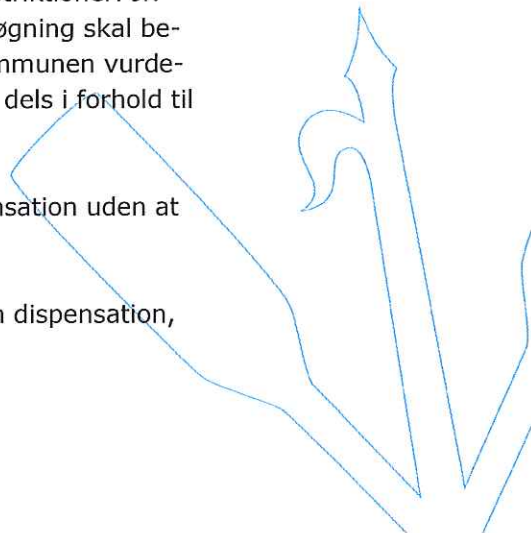
Jeg har drøftet sagen med Teknisk Forvaltning, som oplyser, at afslaget til opførelse af jeres carport blev meddelt i forhold til bygningsreglementets helhedsvurdering (idet byggeriet ikke opfyldte alle bestemmelser for byggeri i skelzonen) og i forhold til lokalplan 215. Det blev ved samme lejlighed meddelt jeres rådgiver, som en servicemeddelelse, at den påtænkte carport er placeret i et kloakservitutareal jf. to tinglyste deklamationer, hvorfor der skal opnås tilladelse hos Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S.

Jeg har fuld forståelse med, at I er ærgerlige over, at der blev meddelt afslag på jeres ansøgning, men kan forstå, at Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S ikke har afvist en carport i det areal hvor den er ansøgt opført. Carporten må dog udformes i en anderledes og lettere konstruktion således, at byggeriet ikke belaster de underliggende forsyningsledninger. Umiddelbart vurderer forvaltningen, at carporten i samme forbindelse kan reduceres således, at den både overholder bygningsreglementet og lokalplanen.

Lokalplan 215 for Furesø kvarteret i Virum er gældende for jeres ejendom og ved en lokalplans vedtagelse slås der, så at sige, en streg i sandet (i dette tilfælde ved vedtagelsen den 3. maj 2011) og efterhånden vil området fremstå mere og mere som en helhed afhængig af lokalplanens restriktioner. Jf. planloven kan en lokalplan fraviges, men en dispensationsansøgning skal begrundes før kommunen kan behandle sagen. Herefter skal kommunen vurdere sagen, dels i forhold til lokalplanens overordnede formål og dels i forhold til ejendommens specifikke forhold.

Forvaltningen har ikke mulighed på forhånd at meddele dispensation uden at forholde sig til et konkret projekt.

For god ordens skyld kan jeg anbefale, hvis I fortsat ønsker en dispensation,

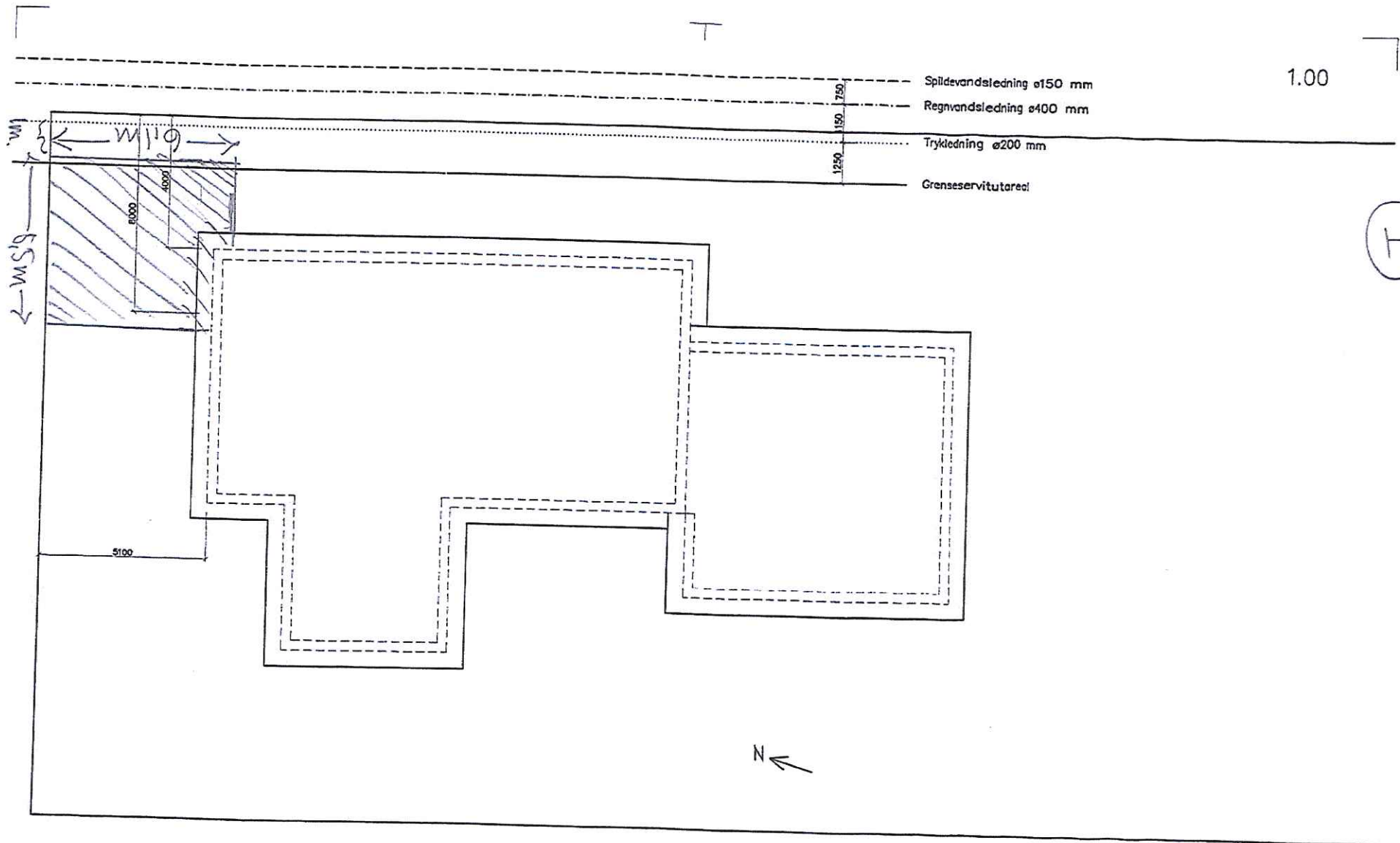




at ansøgningen i første omgang foregår på et skitse-mæssigt niveau med målangivelser samt begrundelser for, hvorfor I mener kommunen bør meddele en dispensation.


Med venlig hilsen

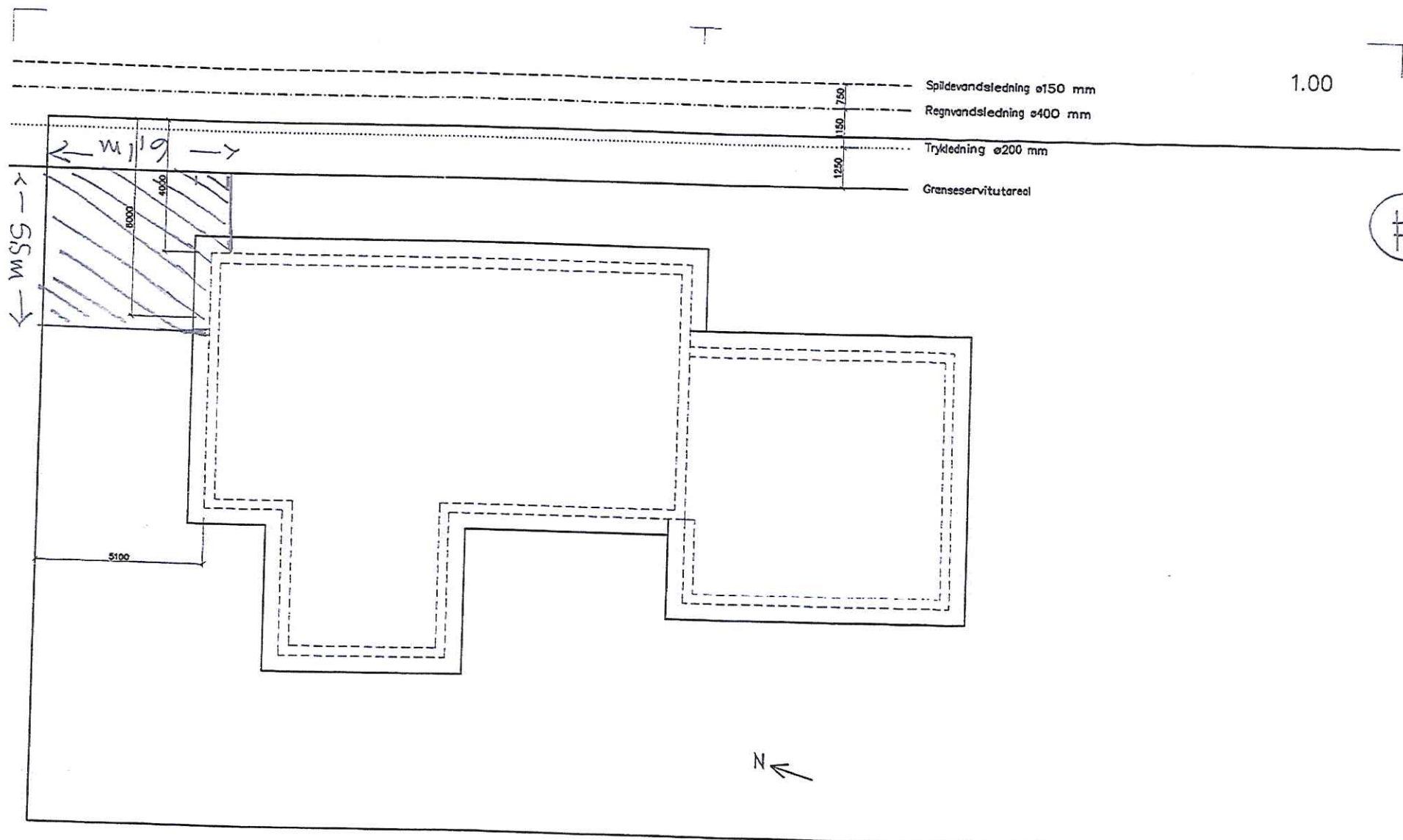
**Søren P. Rasmussen**




(H)

Note:  
 Alle mål er i mm  
 Grundareal=890 m<sup>2</sup>  
 Samlet etageareal=136 m<sup>2</sup>

Sag: Anlægsprojekt Bakkevej 17B 2830 Virum Matr. 12va		Bygherre: Birgitte Kartman Bo Kartman		 ARK-ING BYG <small>ARKITECT • INGENIØR • ENTREPRENØR</small>
		Emne: Situationsplan		
Sagsnr.: 68	Tegn.nr.: 1.00	Mål: IM	Dato: 04.01.2012	



Note:  
 Alle mål er i mm  
 Grundareal=890 m<sup>2</sup>  
 Samlet etageareal=136 m<sup>2</sup>

Sag: Anlægsprojekt Bakkevej 17B 2830 Virum Matr. 12va		Bygherre: Birgitte Kartman Bo Kartman Emne: Situationsplan		 ARK-ING BYG
Sagsnr.: 68	Tegn.nr.: 1.00	Mål: IM	Date: 04.01.2012	

29 NOV. 2011

Teknisk Forvaltning  
Sekretariat og udvikling,  
Lyngby Rådhus  
2800 Kgs. Lyngby



Tegnestuen  
Møllestræde A/S  
Arkitekter m.a.a.

Torvet 7  
3400 Hillerød

Tlf.: +45 48 25 44 66

Fax: +45 48 24 12 66

E-mail: t-m@t-m.dk

Web: www.t-m.dk

CVR-nr.: 79 20 98 13

Konto: 2230-0062233419

Sagsnummer: 2328

Dato: 28. nov. 2011

Vedr: Matr. Nr. : 3 BF Kgs. Lyngby, Kgs. Lyngby

Fortovsareal foran Torvet 2 og Lyngby Hovedgade 66 B, 2800 Kgs. Lyngby.  
Ny Rampe og trappe ved hovedindgang til Nordea Bank

Der søges på vegne af ejer Nordea Bank A/S om byggetilladelse til ny rampe og trappe på fortovs areal foran Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B. Alt i henhold til nærværende materiale samt i henhold til Bygningsreglement af 2010 med tillæg. Der har været kontakt til Sarah Rose MacPhee i Lyngby Taarbæk Kommune.

#### Rampe/trappe:

Rampe 1. har en hældning på 1:20.

Der søges om dispensation for hældningen på rampen 2. (3.2.2. stk. 2) Den følger ikke de anvisninger med minimum 1:20 hældning. Hvis dette skulle opfyldes ville rampen nå hen i døråbningen. Rampen 2. stiger med ca. 9 cm pr. meter (1:11 hældning)

#### Projekt:

Der er vedlagt tegninger 3.01, 3.02, 3.03 og 3.04 28.11.2011 af trappe/rampe med gelænder.

Trappe og rampe vil følge de anvisninger der er givet af Planstyrelsen se bilag.

Trappe- og rampekroppen vil være tildannede stentrin i granit som ligner eksisterende granitfliser i fortovsbelægningen. Der vil blive genbrugt nogle af de eksisterende granit fliser langs husmuren i stedet for de chaussesten der er i dag. Smedejernsgelænder vil følge bygnings stil og laves på traditionel vis med overfladebehandling med grafit-oliemaling. Gelænderet fastgøres til granitten ved faststøbning. Udformningen af gelænder er der taget udgangspunkt i et gelænder i Helsingør (se bilag).

Det er vort håb, at nærværende materiale kan danne grundlag for behandling af sagen samt udstedelse af byggetilladelse. Såfremt der er brug for yderligere oplysninger eller materiale står tegnestuen naturligvis til rådighed for dette.

Venlig hilsen

Lars Tomas Byskov

Tegnestuen Møllestræde A/S

Bilag: Fuldmagt fra ejer.

Tegning 3.01,3.02, 3.03, 3.04 28.11.2011

Kopi af Planstyrelsen, reparation og omsætning af stentrapper

Billede af eksisterende fortov foran Nordea Lyngby Hovedgade 66 B.

Reference billede på rampe Helsingør Apotek

cc. : Nordea Lyngby



# Nordea Ejendomme

## FULDMAGT

Undertegnede der er ejer/administrator af ejendommen:

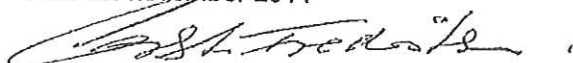
Matr. nr.: 3 BF Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby  
Beliggende: Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B, 2800 Kgs. Lyngby.

Giver hermed

Nordea A/S  
Branch Management, Premises Denmark

fuldmagt til at ansøge bygningsmyndighederne om tilladelse til etablering af en  
handicaprampe ved indgang til Nordea Banks filial.

Nordea Ejendomsinvestering A/S  
Den 18. november 2011



Carsten Frederiksen  
Projektleder  
Direkte tlf. 4333 8064  
Mobil tlf. 2222 8207  
[carsten.frederiksen@nordeaejendomme.dk](mailto:carsten.frederiksen@nordeaejendomme.dk)

Nordea Ejendomme  
Ejby Industrivej 38  
Postboks 1468  
DK-2600 Glostrup

Telefon 4333 8000  
Telefax 4333 8070  
[www.nordeaejendomme.dk](http://www.nordeaejendomme.dk)

# TEGNINGSLISTE

Ny rampe og trappe, Nordea Lyngby  
 Myndighedsprojekt

Sag 2328  
 Dato 28.11.2011

Tegn. nr.	Emne	Mål	Dato	Revision									
				A	B	C	D	E	F	G	H		
3.01	Eksisterende forhold Plan af fortovsareal foran indgang til Nordea			A	B	C	D	E	F	G	H		
3.02	Eksisterende forhold Opstalt af eksisterende bygning			A	B	C	D	E	F	G	H		
3.03	Fremtidige forhold Plan af fortovsareal foran indgang til Nordea med trappe og rampe			A	B	C	D	E	F	G	H		
3.04	Fremtidige forhold Opstalt af eksisterende Bygning med rampe og			A	B	C	D	E	F	G	H		



Plan i mål 1:50

Areal mellem vej og fortov:

Pullert - Cykelstativer - Træer - Belysning - Affaldsbeholder - Telefonboks - Skilte - P-uråal

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

### Nordea Bank Danmark A/S

Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B

2800 Kgs. Lyngby

Saganr.: 2328

Filnavn: U:\...2228\_3.01-04.dwg

Tegn.: LTB

Godk.: ARC

### Eksisterende forhold

Plan af fortovsareal foran indgang til Nordea

Myndighedsprojekt

Tegn. nr.:

Mål: 1:50

3.01

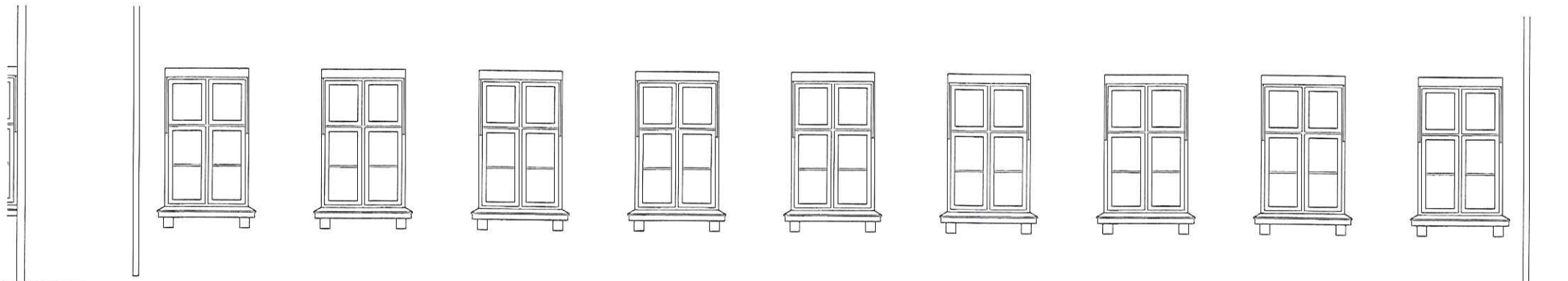
Dato: 28.11.2011

● Totalrådgiver/ Arkitekt  
Tegnestuen Møllestræde A/S  
Arkitekter M.A.A.

Torvet 7  
3400 Hillerød  
www.t-m.dk

Tlf: 48 25 44 88  
Fax: 48 24 12 88  
Mail: t-m@t-m.dk

**TEGNESTUEN**  
møllestræde

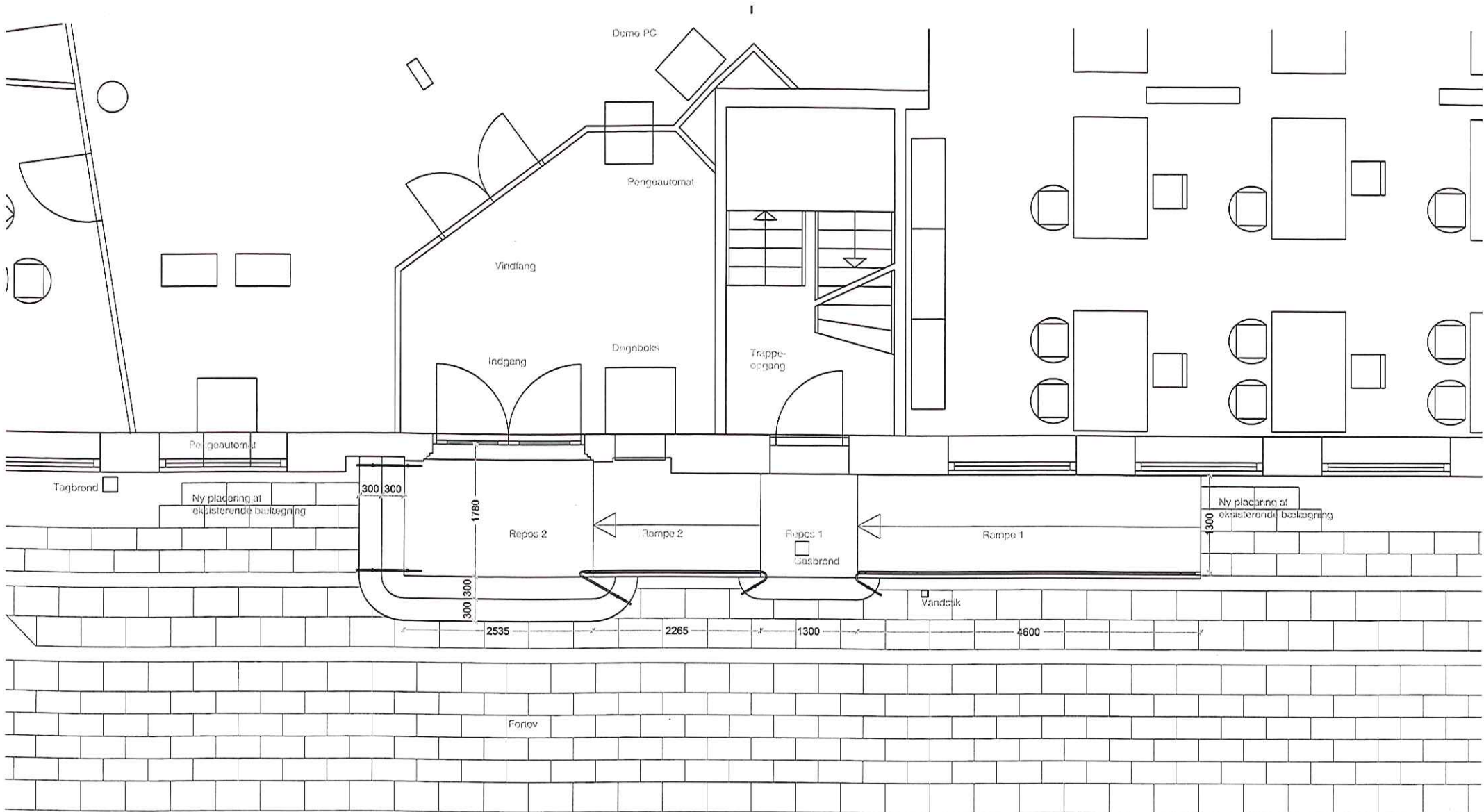


Opstalt i mål 1:50

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

<b>Nordea Bank Danmark A/S</b> Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B 2800 Kgs. Lyngby		<b>Eksisterende forhold</b> Opstalt af eksisterende bygning	
Sagsnr.: 2328 Filnavn: U:\...2228_3.01-04.dwg	Tegn.: LTB Godk.: ARC	Myndighedsprojekt Tegn. nr.: <b>3.02</b> Mål: 1:50	Dato: 28.11.2011
Totalrådgiver/ Arkitekt Tegnestuen Møllestræde A/S Arkitekter M.A.A.	Torvet 7 3400 Hillerød www.t-m.dk	Tlf.: 48 25 44 66 Fax: 48 24 12 06 Mail: t-m@t-m.dk	<b>TEGNESTUEN</b> møllestræde





Plan i mål 1:50

Areal mellem vej og fartov:  
 Pullert - Cykelstativer - Troner - Belysning - Affaldsbeholder - Toiletboks - Skille - P-areal

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

## Nordea Bank Danmark A/S

Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B

2800 Kgs. Lyngby

Sagsnr.: 2328

Filnavn: UA...2228\_3.01-04.dwg

Tegn.: LTB

Godk.: ARC

## Fremtidige forhold

Plan af fortovsareal foran indgang  
 til Nordea med trappe og rampe

Myndighedsprojekt

Tegn. nr.:

3.03

Mål: 1:50

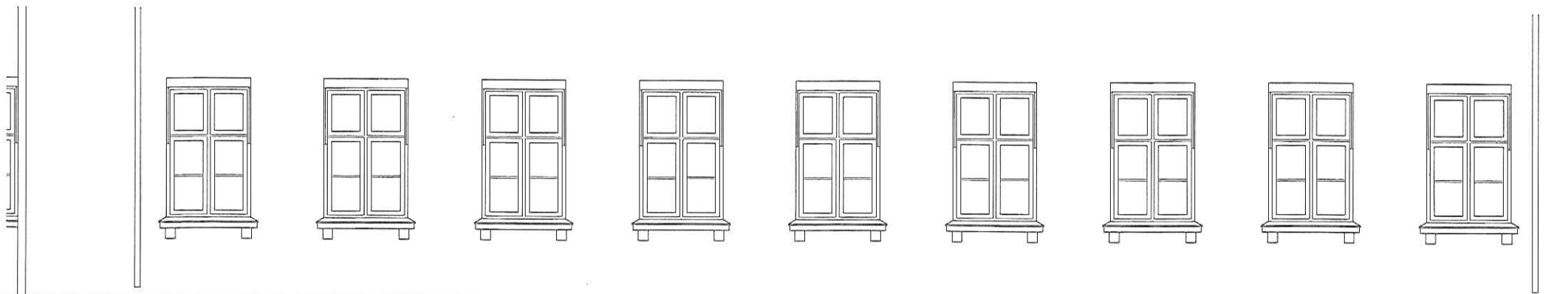
Date: 28.11.2011

● Totalrådgiver/ Arkitekt  
 Tegnestuen Møllestræde A/S  
 Arkitekter M.A.A.

Torvet 7  
 3400 Hillerød  
 www.t-m.dk

Tlf.: 48 25 44 66  
 Fax: 48 24 12 66  
 Mail: t-m@t-m.dk

**TEGNESTUEN**  
 møllestræde



Opstalt i mål 1:50

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

### Nordea Bank Danmark A/S

Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B  
2800 Kgs. Lyngby

Søgnr.: 2328  
Filnavn: U:\...2228\_3.01-04.dwg

Tegn. nr.: LTB  
Godk.: ARC

### Fremtidige forhold

Opstalt af eksisterende bygning med  
rampe og trappe  
Myndighedsprojekt

Tegn. nr.: 3.04  
Mål: 1:50 Dato: 28.11.2011

● Totalrådgiver/ Arkitekt  
Tegnestuen Møllestræde A/S  
Arkitekter M.A.A.

Torvet 7  
3400 Hillerød  
www.t-m.dk

Tlf.: 48 25 44 66  
Fax: 48 24 12 00  
Mail: t-m@t-m.dk

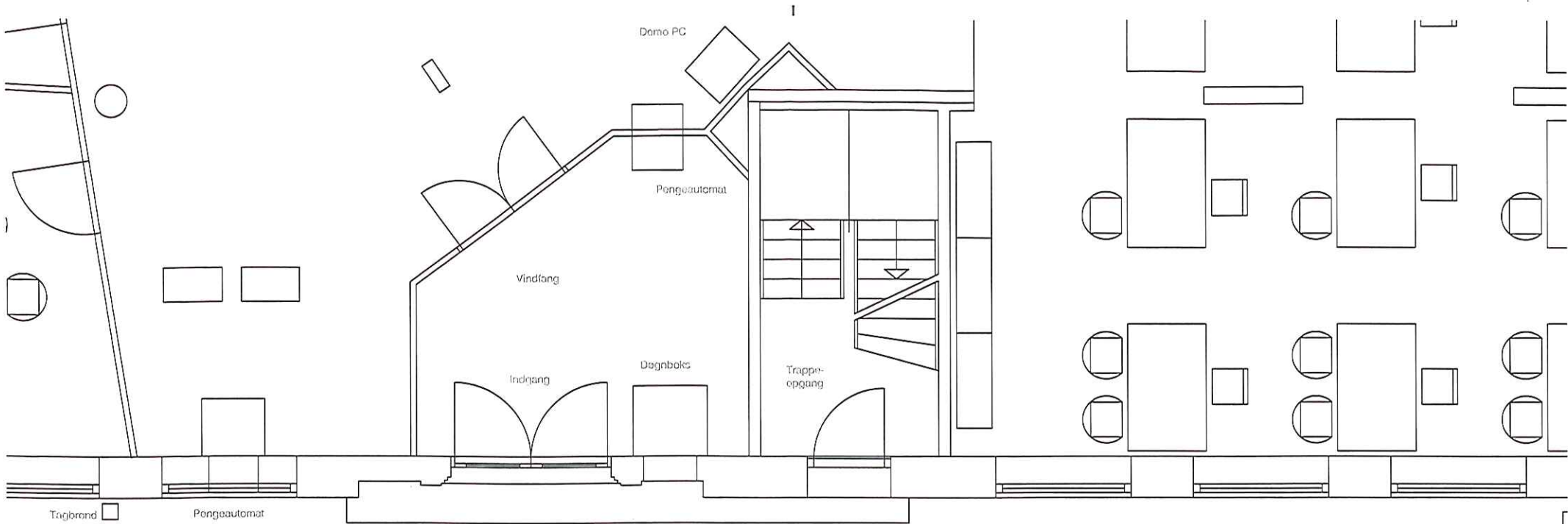
**TEGNESTUEN**  
møllestræde

# TEGNINGSLISTE

Ny rampe og trappe, Nordea Lyngby  
 Myndighedsprojekt

Sag 2328  
 Dato 28.11.2011

Tegn. nr.	Emne	Mål	Dato	Revision									
				A	B	C	D	E	F	G	H		
3.01	Eksisterende forhold Plan af fortovsareal foran indgang til Nordea			A	B	C	D	E	F	G	H		
3.02	Eksisterende forhold Opstalt af eksisterende bygning			A	B	C	D	E	F	G	H		
3.03	Fremtidige forhold Plan af fortovsareal foran indgang til Nordea med trappe og rampe			A	B	C	D	E	F	G	H		
3.04	Fremtidige forhold Opstalt af eksisterende Bygning med rampe og			A	B	C	D	E	F	G	H		



Plan i mål 1:50

Areal mellem vej og lortov:

Pullert - Cykelstativer - Træer - Belysning - Affaldbeholder - Telefonboks - Skilte - P-areal

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

## Nordea Bank Danmark A/S

Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B

2800 Kgs. Lyngby

Sagenr.: 2328

Filnavn: UA...2228\_3.01-04.dwg

Tegn.: LTB

Godk.: ARC

## Eksisterende forhold

Plan af fortovsareal foran indgang  
til Nordea

Myndighedsprojekt

Tegn. nr.:

Mål: 1:50

3.01

Dato: 28.11.2011

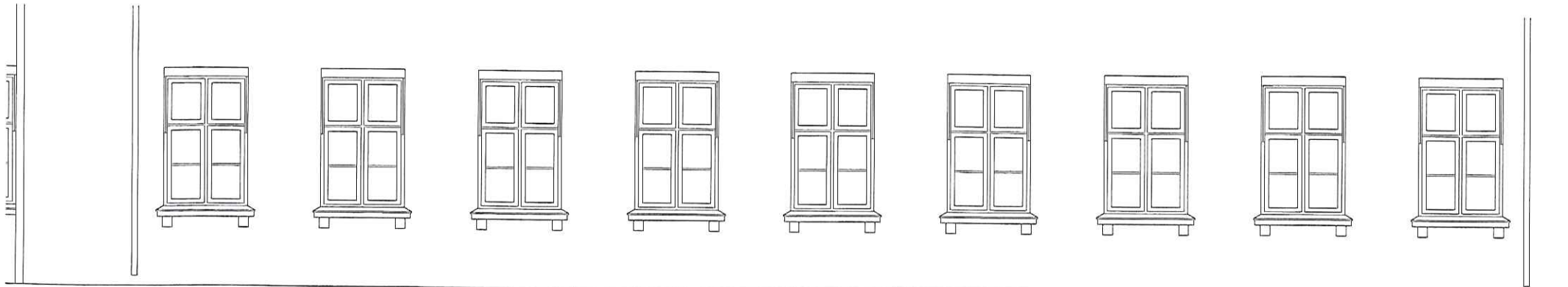
● Totalrådgiver/ Arkitekt  
Tegnestuen Møllestræde A/S  
Arkitekter M.A.A.

Torvet 7  
3400 Hillerød  
www.t-m.dk

Tlf: 48 25 44 88  
Fax: 48 24 12 88  
Mail: t-m@t-m.dk

**TEGNESTUEN**  
møllestræde





Opstalt i mål 1:50

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

## Nordea Bank Danmark A/S

Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B

2800 Kgs. Lyngby

Søgnr.: 2328

Filnavn: U:\...2228\_3.01-04.dwg

Tegn.: LTB

Godk.: ARC

## Eksisterende forhold

Opstalt af eksisterende bygning

Myndighedsprojekt

Tegn. nr.:

3.02

Mål: 1:50

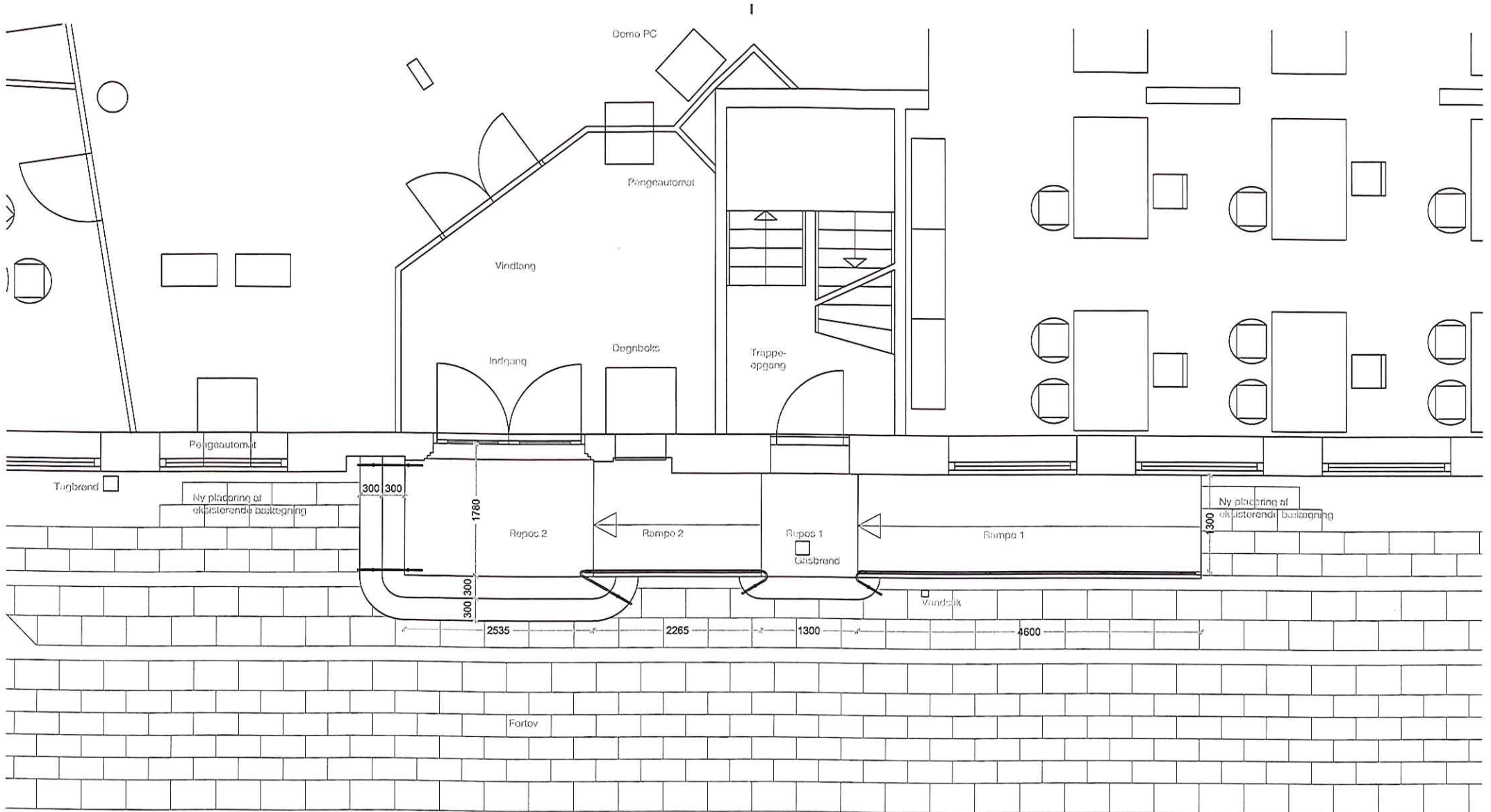
Dato: 28.11.2011

● Totalrådgiver/ Arkitekt  
Tegnestuen Møllestræde A/S  
Arkitekter M.A.A.

Torvet 7  
3400 Hillerød  
www.t-m.dk

Tlf.: +45 25 44 66  
Fax: +45 24 12 66  
Mail: t-m@t-m.dk

**TEGNESTUEN**  
møllestræde



Plan i mål 1:50

Årsted mellem vej og fortov:  
 Pullart - Cykelstøjner - Træer - Belysning - Affaldsbeholder - Telefonboks - Skilte - P-areal

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

### Nordea Bank Danmark A/S

Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B

2800 Kgs. Lyngby

Sagsnr.: 2328

Filnavn: U:\...2228\_3.01-04.dwg

Tegn.: LTB

Godk.: ARC

### Fremtidige forhold

Plan af fortovsareal foran indgang  
 til Nordea med trappe og rampe

Myndighedsprojekt

Tegn. nr.:

3.03

Mål: 1:50

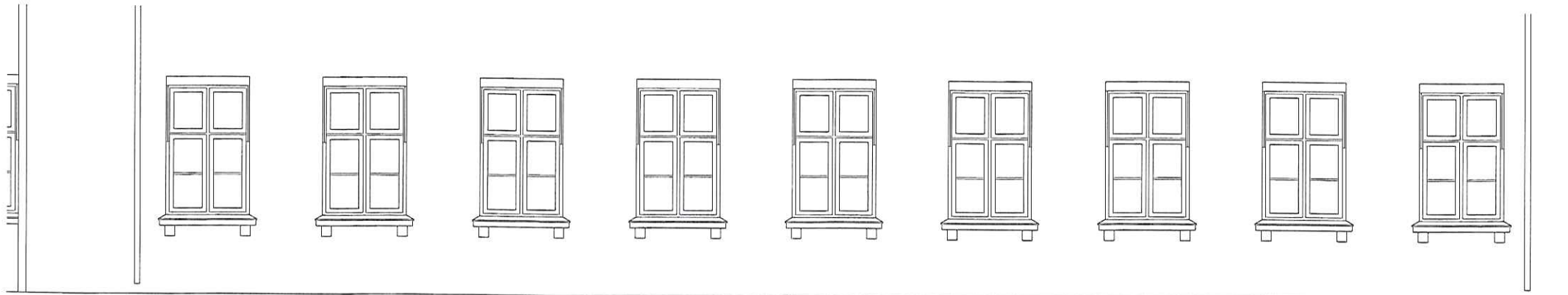
Dato: 28.11.2011

● Totalrådgiver/ Arkitekt  
 Tegnestuen Møllestræde A/S  
 Arkitekter M.A.A.

Torvet 7  
 3400 Hillerød  
 www.t-m.dk

Tlf.: 48 25 44 66  
 Fax: 48 24 12 66  
 Mail: t-m@t-m.dk

**TEGNESTUEN**  
 møllestræde



Opstalt i mål 1:50

Alle mål, koter og arealangivelser er relative og skal derfor opfattes som vejledende samt kontrolleres på stedet

### Nordea Bank Danmark A/S

Lyngby Torv 2 og Lyngby Hovedgade 66 B

2800 Kgs. Lyngby

Sagsnr.: 2328

Filnavn: U:\...2228\_3.01-04.dwg

Tegn.: LTB

Godk.: ARC

### Fremtidige forhold

Opstalt af eksisterende bygning med rampe og trappe

Myndighedsprojekt

Tegn. nr.:

Mål: 1:50

3.04

Dato: 28.11.2011

● Totalrådgiver/ Arkitekt  
Tegnestuen Møllestræde A/S  
Arkitekter M.A.A.

Torvet 7  
3400 Hillerød  
www.t-m.dk

Tlf.: 48 25 44 00  
Fax: 48 24 12 00  
Mail: t-m@t-m.dk

**TEGNESTUEN**  
møllestræde



## Reparation og omsætning af stentrapper

Med ønsket om at gulvet i en bygning ligger hævet over det omgivende terræn opstår behovet for en udvendig trappeforbindelse, som kan variere fra den ganske enkle dørsten til egentlige trappeforløb på bygninger, hvor gulvplanen er hævet over en kælder.

På grund af den udsatte beliggenhed er disse trapper næsten altid udført af robuste, frostsikre – og slidstærke – materialer, ofte i form af natursten og/eller hårdtbrændte tegl.

Først i nyere tid har man anvendt støbte konstruktioner – med eller uden belegning. Også støbejernstrapper udført helt og holdent i støbegods eller med trin af træ – som regel eg eller andet hårdt træ – kendes, men de er relativt sjældne.

### Trappetyper

Den traditionelle, udvendige trappe er udført af natursten, langt overvejende af granit. Ved enkle trapper med få stigninger kan hele trappekroppen bestå af tildannede stentrin på et simpelt fundament. Eventuelt er de blot rejst direkte på terrænet.

Ved trapper i større højde bliver der brug for murede vanger (sider). En højere trappe kan være udformet på den måde, at siderne også bliver en del af trappen (trinene er ført med rundt langs siderne af trappekroppen). Ved trapper op til bygninger med høj kælder bliver niveauforskellen så stor,

at trappen naturligt udformes med et eller flere løb og en repos foran indgangsdøren.

Herved opstår muligheden for at kombinere adgangen op til gulvniveauet og ned i kælderen i én trappekrop. Det er en løsning, der meget ofte er taget i anvendelse, og hvor de mange variationsmuligheder er udnyttet i rigt mål.

Kun ganske lave trapper er udført uden afskærmning. En trappe med bare få stigninger bliver forsynet med gelænder, som oftest udført i smedet jern og afhængigt af husets karakter isøvrigt – med udnyttelse af de dekorative muligheder, der ligger i udformningen af smedejern.

Murede sidevanger, ført op som sideværn forekommer også, men kun i relativt få tilfælde – og næsten altid med en lidt massiv og tung virkning i forhold til den spinkle smedejernsløsning. Trappeformen indgår som et velovervejet arkitektonisk element i samspil med resten af bygningen. Der er ofte tale om en meget bevidst materialeholdning med vægt på det harmoniske samspil med både huset og belegningen på det omkringliggende terræn. Som det gælder for en bevaringsværdig bygnings øvrige elementer – for eksempel skorstenspiber, tagbeklædning, gesims eller udvendige snedkerarbejder – har den rigtige udformning og det rette materialevalg ved reparation/omsætning af udvendige trapper stor betydning for bygningsens identitet.



Stentrappe med alvorlige sætningsproblemer. Trappen er hovedsageligt opført ved anvendelse af gamle granitkvadere. Foto: Erik Einar Holm

### Materialer

Granit er nok det mest almindelige materiale til de traditionelle, udvendige trapper. Det er et frostsikkert og meget slidstærkt materiale og derfor velegnet til denne anvendelse. Men også andre stenarter forekommer, f.eks. sandsten og – i sjældne tilfælde – kalksandsten (ølandssten). Ølandsstenen skal dog være af særdeles velsorteret kvalitet for at kunne anvendes udendørs i det danske klima. Og man må stort set fraråde stenen til denne brug.

Rene tegltrapper forekommer yderst sjældent. De "murede" trapper er som regel altid udført som beklædning eller belegning på en underliggende, stabil konstruktion.



Detalje af håndmedet gelænder (1800-tallet). Foto: Erik Einar Holm



Helt enkel trappetype med ganske få stigninger. Opbygget alene af granittrin og uden gelænder. Foto: Erik Einar Holm



En lidt højere trappe udformet uden gelænder og sådan at siderne er en del af trappen. Foto: Erik Einar Holm



Symmetrisk repostrappe med to løb og kældernedgang anbragt i midten samt fint smedejernsgelænder. Et smukt samspil mellem bygning, trappe og gårdspladsens belegning. Foto: Erik Einar Holm

På nyere huse har beton selvfølgelig også fundet anvendelse til udvendige trapper – som regel støbt på stedet. Disse er bedst, når de fremtræder i den rene beton, eventuelt med et slidlag – frem for med en belegning med tynde klinker, skifer eller lignende.

Større trapper har som regel et egentligt fundament, men det er ikke altid tilfældet. De kan være hule – d.v.s. muret op omkring en løs indmad af sand eller andet fyld – eller massivt opbyggede omkring en muret kerne.

Repos-trapper – eventuelt kombineret med en kældernedgang – ses ofte opmurede med vanger af tegl, mens repos og trin enten spænder frit – d.v.s. de er ikke understøttet i midten – eller er båret af en underliggende hvælvet- eller bukonstruktion.

### Skader – Årsager

Skader på udvendige trapper skyldes typisk funderingsforholdene – og med

den udsatte beliggenhed – påvirkning fra vej og vind. Især indtrængende vand med efterfølgende frostskafer giver problemer.

Hvor fundamentet under trappen i sig selv er utilstrækkeligt, vil de typiske skader være, at trinene indbyrdes sætter sig eller skrider ud.

Forskelle i funderingen af trappe og bygning vil medføre revnedannelse, der hvor trappe og hus er sammenbygget.

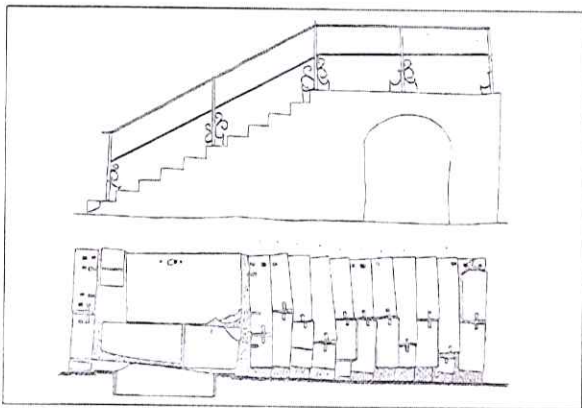
Selvom funderingsforholdene er i orden, kan der trænge vand ned i trappekroppen gennem fugerne imellem de enkelte trin eller repos-sten. Dette er især tilfældet, hvis trappen er slidt, og der har dannet sig hulheder, hvor vand kan blive stående.

Et særligt problem kan være rødder fra større træer. Ofte er indgangen til for eksempel et stuehus flankeret af træer, som vokser sig store, og hvis rødder

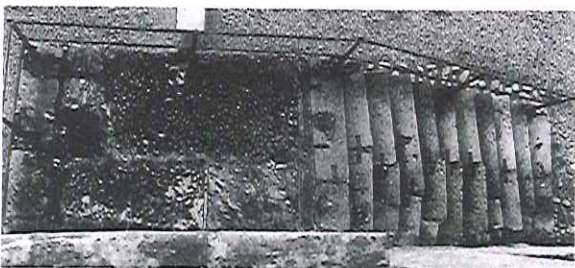


Detalje af granittrin og smedejernsgelænder (1700-tallet). Foto: Erik Einar Holm





Eksempel på opmåling som forberedelse til omsætning af en stentrappe.



Fotografisk registrering af ovenstående trappe. Foto: Erik Einar Holm

med vældige kræfter kan deformere en stentrappe fuldstændigt. Her kan løsningen blive, at træerne må fældes, hvis trappen skal bevares. Trappegelændere af smedjern angribes af tæring, der hvor de er gjort fast – ved overgangen mellem sten/jern eller mur/jern, og samlinger imellem gelænderets enkelte dele er også udsat for rustangreb.

Fastgørelsen af gelænderet ned i stenen er traditionelt udført ved faststøbning i bly. Bly er tæt og tillader små bevægelser. Det kan endvidere optage et vist rustpres og mindsker risikoen for, at stenen sprænges.

Saltning af trappen for at optø is og sne bør undgås. Saltopløsningen medfører tæring af jernet. Den kan trænge ned i trappetroppen med efterfølgende saltudslag (udblomstring), der kan gøre det meget vanskeligt at få mørtel eller kalk til at binde på de murede partier af trappen.

#### Reparation – omsætning

Med den udsatte beliggenhed og de hårde påvirkninger er det af største betydning for trappens levetid, at den løbende vedligeholdes.

Når små revne- og frostskafer ikke udbedes i tide, accelererer de med en

selvfølgelig effekt. En større reparation eller en egentlig omsætning eller fornyelse vil relativt hurtigt blive nødvendig.

Når man har årsagen til de almindeligste skader i mente, er det ikke altid tilstrækkeligt blot at nedtage og genoprette trappeelementerne uændret. Det kan være nødvendigt at forbedre konstruktionen f.eks. ved at udføre et bedre fundament eller bearbejde detaljerne, så den bedst mulige afledning af vandet opnås.

Forud for nedtagningen registreres trappen i form af en opmåling og eventuelt nogle fotografier. Enkle trapper kan blot registreres i en løs skitse. Ved mere komplicerede trapper kan det være nødvendigt, at opmålingen omfatter plan, snit og opstalter samt detaljer. De enkelte trin og øvrige elementer nummereres, og tallene indføres på opmålings tegningerne, så den enkelte sten er let at identificere og placere rigtigt igen.

Eventuelt smedjernsgelænder løs-gøres, inden trappen skilles ad.

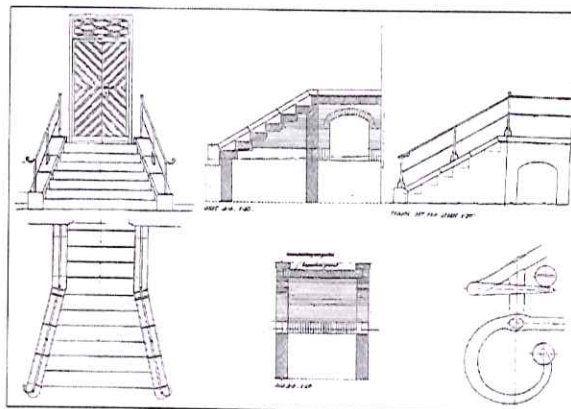
Ved omsætning af gamle trapper bør man i videst mulig udstrækning gøre brug af de gamle sten. Med deres patina og slid er de en væsentlig del af trappens karakter.

Hvor en nyhugning er nødvendig, skal man være omhyggelig med behugningsgraden, så der opnås et pænt sammenfald med det gamle stenmateriale. En anden og bedre mulighed er at finde frem til sten, der tidligere har været brugt andre steder, og hvor en simpel afkorting måske vil være det eneste, der skal til for at gøre den egnet til genbrug.

Efterhånden har flere kommuner lagre af genbrugsnatursten beregnet til restaureringsarbejder. Til de fredede bygninger har Planstyrelsen genbrugs-lagre med bl.a. brugte sten.

Når trinene er nedtaget, renses de for mørtel og lægges til side.

I tilfælde hvor trappefundamentet er utilstrækkeligt og har været medvirkende årsag til skaderne, må dette nedbrydes. Der støbes fundament til bæredygtig bund og i frostfri dybde.



Eksempel på projekttægnning i forbindelse med omsætning af stentrappe. Plan snit og opstalter samt udsnit af gelænderdetalje.

Til opmuring af eventuelle murværksvanger anvendes fuldbrændte eller klinkbrændte teglsten, d.v.s. hårde sten. Der opmures i en relativt stærk bastarmørtel – ikke svagere end KC 50/50/750 – afhængigt af forholdene på stedet f.eks. frost- og fugtforhold, risiko for påvirkninger fra vejsaltning m.v. Der henvises til Informationsbladet om mørtel.

Hvis en muret underdel i en trappe tidligere har været massivt udført, bør det overvejes, om der er mulighed for at vælge en ny, hul konstruktion, så murværket i fremtiden kan udluftes og fugtophobning undgås. Man skal ligeledes sørge for at hindre fugtopsugning nedefra.

Det kan være en god foranstaltning at behandle oversiden af den murede krop med asfaltering eller lignende inden trinene oplægges. Det vil standse vand, som måtte sive ned mellem de enkelte sten.

Sten, trin og eventuel repos henlægges og fuges i en stærk bastarmørtel, for eksempel KC 20/80/550. – Også her må valget af mørteltype træffes på grundlag af de stedlige forhold.

Så vidt muligt gives stenene et svagt fald bort fra bygningen for at lede van-

det væk fra trappen og dermed forebygge skader fra nedsvivende vand. Stenmateriale er i sig selv tæt – fugerne er det svage punkt i denne sammenhæng.

Sammenbygningen mellem trappe og bygning kan som nævnt være et svagt led, hvad angår risikoen for revnedannelse og indtrængende fugt. Her bør stenene – hvis det er muligt – føres et stykke ind bag facadeplanet for at sikre den bedste tætning.

Under alle omstændigheder skal tilfugningen mellem trappe og bygning udføres med den største omhu.

**Smedjernsgelændere** skal afrensnes for gammel overfladebehandling og rust.

Den gamle overfladebehandling og rust skal fjernes, for at skadernes omfang kan klarlægges, og for at den afsluttende overfladebehandling kan udføres på ren bund.

En god og holdbar behandling af smedjernsgelændere består i 3 gange grundning med blymønje (med mindst 24 timers interval). Til sidst stryges med grafit-oliemaling.

Efter nødvendig reparation og supplement foretages genopstillingen af gelænderet på traditionel måde ved faststøbning i bly.

#### Løbende vedligeholdelse

Efter omsætning af en trappe med de eventuelle forbedringer, der kan være gennemført, må man stadig være indstillet på omhyggelig vedligeholdelse og løbende småreparationer for at forlænge trappens levetid.

Man skal være særlig opmærksom på fugningerne, på overgangen mellem trappe og facadeplan og på et eventuelt jerngelænders overfladebehandling.

For fredede bygninger skal der søges om tilladelse hos Planstyrelsen til alle arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse.

Byggetilladelse efter bygge-loven og godkendelse i forhold til bevaringsbestemmelser indhentes hos kommunen.

#### Konsulenter

Tekstoptag: Arkitekt m.a.a. Erik Einar Holm

Tegninger: Arkitekt m.a.a. Erik Einar Holm

Redaktion: Planstyrelsen ved bygningskonstruktør Jørn Andreasen, fm. cand.jur. Inge Lise Enevoldsen og arkitekt m.a.a. Lau Lauridsen.

Lay-out: Peter Bysted design A/S.

#### Oplysninger

Miljøministeriet, Planstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
Telefon 39 27 11 00

Nordisk Center for bevarelse af Håndværk  
Rådsvad 40  
2800 Lyngby  
Telefon 42 80 79 08

#### Distribution og abonnement

Byggecentrums Boghandel  
Vester Voldgade 94  
1552 København V

UDK: 69.026.221; 691.2: 693.1  
ISBN 87-503-7756-6

#### Udgiver

Miljøministeriet, Planstyrelsen.











## Udbudsvilkår

### for salg af ejendommen Toftegærdet 18, 2800 Kgs. Lyngby

Ejendommen Toftegærdet 18, 2800 Kgs. Lyngby (matr.nr. 8 q Kgs. Lyngby by, Lyngby), der har en attraktiv beliggenhed i Bondebyen, udbydes offentligt til salg.

Ejendommen annonceres til salg i Det grønne Område og Berlingske Tidende samt på Lyngby-Taarbæk Kommunes hjemmeside ([www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)).

Ejendommen er opført i 1925. Den indeholder 4 beboelseslejligheder fordelt på to i stueplan på hver 51 m<sup>2</sup> og to på 1. sal på hver 36 m<sup>2</sup>. Det samlede boligareal iflg. BBR udgør 174 m<sup>2</sup>. Hertil kommer et kælderareal på 39 m<sup>2</sup>.

To lejemål er ledige, og den årlige lejeindtægt kan udgøre ca. 110.000 kr.

Ejendommens grundareal er på 640 m<sup>2</sup>.

En kommende ejer vil kunne søge om sammenlægning af henholdsvis de to stuelejligheder og de to 1. sals lejligheder (vandret lejlighedsskel), således at ejendommen efterfølgende bliver registeret som et 2-familiehus. Endvidere vil Byplanudvalget kunne søges om sammenlægning af alle 4 lejligheder, således at ejendommen registres som et 1-familiehus. Der kræves en dispensation, da ejendommens samlede areal overstiger 130 m<sup>2</sup>.

Det bemærkes, at en eventuel sammenlægning først kan ske, når lejemålene er ledige.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 199 for Bondebyen i Kongens Lyngby.

Med hensyn til øvrige servitutter på ejendommen henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejendommen har en bevaringsværdi på 3 i kommuneatlasset. Der vil i forbindelse med salget blive tinglyst deklARATION om, at bygningen skal bevares.

Ifølge den almindelige vurdering pr. 1. oktober 2009 udgør ejendomsværdien 4.100.000 kr., heraf grundværdi 2.088.000 kr.

Der henvises til tilstandsrapport og rapport om e-mærkning, som er udfærdiget i april 2008.

Ejendommen sælges, som den er og forefindes, og uden ansvar for Lyngby-Taarbæk Kommune, herunder med hensyn til forurening, idet bemærkes, at det ikke kan udelukkes, at der på ejendommen på grund af dennes beliggenhed findes diffus forurening, for eksempel fra trafikforurening.

Ejendommen er i dag forsikret i CODAN. Forsikringen kan ikke overtages af køber, da der er tale om storkundeaftale med en kommune.

Datoen for ejendommens overtagelse er skæringsdag for købers overtagelse af de omkostninger, der påhviler ejendommen. Overtagelsesdatoen fastsættes efter nærmere aftale. Kommunen ønsker, at køber overtager ejendommen snarest muligt. Købesummen skal betales kontant.

Senest 2 uger efter kommunens accept af købstilbud skal tilbudsgiveren til sikkerhed for betaling af købesummen stille en af kommunen godkendt bankgaranti (svarende til tilbudssummen) eller anden tilsvarende garanti. Det skal af garantien fremgå, at købesummen på overtagelsesdagen vil blive overført til kommunens konto i Danske Bank A/S (reg. 1471 konto 902 1000), idet kommunen indestår for, at endeligt skøde kan tinglyses uden præjudicerende retsanmærkninger.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse, der berigtiges kontant.

Alle omkostninger ved salget, herunder udarbejdelse af skøde og tinglysning, afholdes af køber. Der medvirker ikke ejendomsmægler.

Kommunen kan forlange, at skødet udarbejdes af advokat.

Købstilbud skal afgives på særlig **tilbudsblanket** og sendes til Lyngby-Taarbæk Kommunalbestyrelse på adressen: **Lyngby-Taarbæk Kommune, Juridisk Kontor, Rådhuset, 2800 Kgs. Lyngby.**

De modtagne tilbud forventes forelagt kommunalbestyrelsen mandag den 30. august 2010. Tilbud skal derfor være kommunen i hænde **senest mandag den 16. august 2010.**

Ejendommen kan besigtiges efter aftale med fuldmægtig Jacob Lundgaard, telefon 45 97 31 61 eller e-mail [jac@ltk.dk](mailto:jac@ltk.dk).

Kommunen forbeholder sig dels valgfrihed mellem de indkomne tilbud, herunder ret til at forkaste samtlige tilbud, dels ret til at antage tilbud indkommet efter ovennævnte dato.

I øvrigt gælder vilkårene i Indenrigsministeriets bekendtgørelse nr. 472 af 20. juni 1991 om offentligt udbud ved salg af kommunens faste ejendomme.

*Spørgsmål til udbudsmaterialet kan rettes til fuldmægtig Jacob Lundgaard, telefon 45 97 31 61 eller e-mail [jac@ltk.dk](mailto:jac@ltk.dk)*





Byplanudvalget den 08-02-2012  
Bilag 9.1

Advokat  
Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll  
Langelinie Allé 35  
2100 København Ø

Den 19. december 2011  
Init KWI

20 DEC. 2011

Vedrørende j.nr. 2. afd. B-3692-11 (Deres j.nr. ):

- 1) Peter Packness  
(advokat Tage Siboni)
  - 2) Kirsten Thygesen  
(advokat Thomas Hjorth)
- mod
- 1) Statsforvaltningen Hovedstaden  
(Kammeradvokaten v/advokat Stig Grønbæk Jensen)
  - 2) Lyngby-Taarbæk Kommune  
(advokat Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll)

Vedlagt fremsendes retsbogsudskrift af d.d.

Med venlig hilsen

Katharina With

specialist

**UDSKRIFT**  
**AF**  
**ØSTRE LANDSRETS RETSBOG**

---

Den 19. december 2011 satte Østre Landsret retten i retsbygningen, Bredgade 59, København.

Som dommere fungerede landsdommerne Hedegaard Madsen, Norman Cleaver og Anette Voigt Arnsted (kst.), førstnævnte som rettens formand.

Som protokolfører fungerede specialist Katharina With.

Der foretoges

2. afd. kære nr. B-3692-11:

1) Peter Packness

(advokat Tage Siboni)

2) Kirsten Thygesen

(advokat Thomas Hjorth)

mod

1) Statsforvaltningen Hovedstaden

(Kammeradvokaten v/advokat Stig Grønbæk Jensen)

2) Lyngby-Taarbæk Kommune

(advokat Anne Sophie K. Vilsbøll)

Ingen var mødt eller indkaldt.

Der fremlagdes kæreskrift af 15. november 2011, hvorved Peter Packness og Kirsten Thygesen har kæret Lyngby Rets afgørelse af 2. november 2011 (BS 150-115/2010) om sagsomkostninger, dommerens fremsendelsesbrev af 18. november 2011, udskrift af retsbogen indeholdende den kærede afgørelse og byretssagens akter.

Der fremlagdes endvidere kæresvarskrifter af 28. november 2011 fra henholdsvis Statsforvaltningen Hovedstaden og Lyngby-Taarbæk kommune.

Dommeren har ved sagens fremsendelse henholdt sig til den truffe afgørelse.

De modtagne bilag var til stede.

Efter votering afsagdes sålydende

#### k e n d e l s e :

Forliget mellem de kærende og Lyngby-Taarbæk Kommune indebærer navnlig, at kommunen efter at have modtaget en ny fælles ansøgning fra de kærende har godkendt trappen og terrassen, som uden kommunens godkendelse er blevet opført på de kærendes ejendomme.

Under disse omstændigheder findes ingen af de parter, som er omfattet af forliget, at skulle betale sagsomkostninger til de andre.

Statsforvaltningen Hovedstaden er ikke part i forliget og har efter det oplyste heller ikke deltaget i forhandlingerne herom. De kærende, som har kæret sagen over for statsforvaltningen, må således anses for de tabende parter i forhold til statsforvaltningen, og landsretten tiltræder på den baggrund, at statsforvaltningen er tillagt sagsomkostninger som sket.

#### T h i b e s t e m m e s :

Byrettens afgørelse stadfæstes med den ændring, at ingen af parterne i forliget mellem Peter Packness og Kirsten Thygesen og Lyngby-Taarbæk Kommune skal betale sagsomkostninger til de andre parter.

I kæremålsomkostninger skal Peter Packness og Kirsten Thygesen inden 14 dage in solidum betale 1.500 kr. til Statsforvaltningen Hovedstaden.

Retten hævet.

(Sign.)

-----  
Udskriftens rigtighed bekræftes. Østre Landsret, den 1. 9 DEC. 2011

  
Katharina With  
kontorfuldmægtig





### Udskrift af retsbogen

Den 2. november 2011 kl. 14:48 blev retten sat i Tingstedet af dommer Jette Christiansen.

Der blev foretaget i offentligt retsmøde  
sag nr. BS 150-115/2010:

Kirsten Thygesen  
Skolebakken 105  
2830 Virum  
og  
Peter Packness  
Skolebakken 107  
2830 Virum  
mod  
Statsforvaltningen Hovedstaden  
Borups Allé 177 blok D-E  
2400 København NV  
og  
Lyngby-Taarbæk Kommune  
Lyngby Rådhus  
Lyngby Torv  
2800 Kgs. Lyngby

Ingen indkaldt eller mødt.

Der fremlagdes:

- advokat Thomas Hjorths brev af 20. september 2011
- advokat Anne Sophie Vilsbølls brev af 21. september 2011
- advokat Sibonis brev af 22. september 2011
- advokat Thomas Hjorths brev af 26. september 2011
- Statsforvaltningen Hovedstadens omkostningsindlæg af 26. september 2011
- advokat Anne Sophie Vilsbølls brev af 29. september 2011

Sagen mellem sagsøgerne og Lyngby-Taarbæk Kommune blev forligt således:

"Forlig

Mellem  
Lyngby-Taarbæk Kommune  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

og  
Peter Packness  
Skolebakken 107  
2830 Virum  
og  
Kirsten Thygesen  
Skolebakken 105  
2830 Virum

(tilsammen parterne)

Denne forligsaftale mellem parterne vedrører retssagen om den fysiske lovliggørelse af henholdsvis trappen på ejendommen Skolebakken 107 og terrasse på ejendommen Skolebakken 105.

Som led i forliget har Lyngby-Taarbæk Kommune modtaget en ny fælles ansøgning fra Peter Packness og Kirsten Thygesen om godkendelse af trappen og terrassen.

Lyngby-Taarbæk Kommune har herefter meddelt godkendelse af henholdsvis trappe og terrasse.

Peter Packness og Kirsten Thygesen er opmærksomme på deklaration af 7. marts 1951 og kommunens politik om at tilstræbe en gradvis større ensartethed i det pågældende byggeri med dobbelthuse. Det må forventes, at kommunen i forbindelse med fremtidige byggeansøgninger vedrørende henholdsvis trappe og terrasse vil stille krav om ensartethed for de to ejendomme.

Peter Packness erklærer for sit vedkommende, at han ved en eventuel senere etablering af en terrasse til ejendommen Skolebakken 107, vil være opmærksom på, at den skal være ensartet med terrassen til nr. 105, og at han i øvrigt på forhånd vil søge kommunens godkendelse af et sådant projekt.

Peter Packness er villig til at underskrive en deklaration herom til tinglysning på ejendommen med virkning for ham selv og fremtidige erhververe af ejendommen og med kommunen som påtaleberettiget, hvis kommunen ønsker at tinglyse en sådan deklaration.

Som led i forliget hæves sagen af sagsøgerne, og det overlades til retten at tage stilling til sagens omkostninger med sædvanlig kæreadgang.

..."

I forhold til Statsforvaltningen Hovedstaden

Sagsøgerne har hævet sagen mod Statsforvaltningen Hovedstaden.

Sagens omkostninger

Efter sagens karakter, omfang og udfald bestemte retten, at sagsøgerne in solidum inden 14 dage skal betale 12.500 kr. i sagsomkostninger til Lyngby-Taarbæk Kommune. Der er på den ene side lagt vægt på, at sagsøgerne uden fornøden tilladelse fra kommunen opførte henholdsvis trappe/terrasse på sagsøgernes ejendomme og på den anden side, at sagen har fundet en forligsmæssig afslutning med en ordlyd, som fremgår ovenfor.


Efter sagens karakter, omfang og udfald bestemte retten, at sagsøgerne in solidum inden 14 dage skal betale 10.000 kr. i sagsomkostninger til Statsforvaltningen Hovedstaden, der tillige dækker Statsforvaltningens udgift til udarbejdelse af materialesamling.

Sagen sluttet.

Retten hævet.

Jette Christiansen  
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.  
Retten i Lyngby, den 2. november 2011.



Jette Christiansen, dommer



## SWOT-analysen

*Genbrug – udsagn/uddrag fra Kommunalbestyrelsens introseminar januar 2010*

- **Styrker**

Grøn beliggenhed – infrastruktur - handelsliv – universitetsby/uddannelsesby – grønne områder – idrætsliv – kreative borgere – mange arbejdspladser

- **Svagheder**

Trafik – boliger/transport – udnytte potentiale – mgl. politisk enighed – fuldt udbygget kommune – har været for nemt – mgl. koordinering - mgl. forbrugerkontakt





# SWOT-analysen

*Genbrug – udsagn/uddrag fra Kommunalbestyrelsens introseminar januar 2010*

- **Muligheder**

Samarbejder på tværs af kommunerne – genfortælling af LTK – branding – udnytte de kreative borgere – samarbejde med vidensinstitutionerne – vidensby – skabe sammenhæng

- **Trusler**

Lovindgreb med økonomiske konsekvenser – krisen fortsætter – borgernes protester – manglende nytænkning – hovedstaden – manglende prioritering



# Styringsdimensioner

Genbrug – Udsagn/uddrag fra Kommunalbestyrelsens introseminar januar 2010

- **Styringsdimension 1**

**Grad af stramhed i styringen af de udførende enheder,  
(antal og karakter af mål og styringspunkter)**

Detaljeret mål-----/  
og rammestyring  
af udførende enheder

^

Overordnet mål  
og rammestyring  
af udførende enheder

- **Styringsdimension 2**

**Delegation fra politisk til administrativt niveau  
("maskestørrelsen")**

Omfattende-----/  
Delegation ^  
(Overordnede mål)

Begrænset  
delegation  
(deltaljerede mål)



# Styringsdimensioner

Genbrug – Udsagn/uddrag fra Kommunalbestyrelsens introseminar januar 2010

- **Styringsdimension 3**

**Politisk fokus på driftsmål contra udviklingsmål/  
strategiske mål**

Politisk fokus-----/  
På driftsmål

^-----Fokus på  
udviklings-/  
strategiske mål

- **Styringsdimension 4**

**Delegation fra Kommunalbestyrelsen til fagudvalg**

Omfattende-----/  
delegation           ^

-----Begrænset  
delegation



# Styringsdimensioner

*Genbrug – Udsagn/uddrag fra Kommunalbestyrelsens introseminar januar 2010*

- ***Styringsdimension 5***  
***Administrativ decentralisering (til institutions-lederne)***

Stærk  
decentralisering

^

Stærk  
centralisering





## Overordnet vision 2010-2014

*Genbrug – Udsagn/uddrag fra Kommunalbestyrelsens introseminar januar 2010*

- En lærende kommune, der vil bevare og udvikle
- Politisk mod
- Høj kvalitet
- Agere på baggrund af viden
- Kommunikation
- Trafiksanering i Kgs. Lyngby Centrum – kanalisering – fredeliggørelse – unge
- Klimaneutral
- Idrætsby
- Grøn By på Dyrehavegård
- Lokal kulturprofil
- Vidensby – DTU ind i helheden
- Varmeplan med eksperimenter
- Ny Lyngbymodel for samarbejde med handel og erhverv. NFN.....
- Øget samarbejde med DTU



# Byggesager og lokalplaner

Større udviklings, anlægs og driftsopgaver i 2010-2013

## UDVIKLING:

- Sagsbehandlingstiden fra ca. 24 uger til 4-6 uger\*
- Delegationsplan
- Digital byggesagsbehandling – udviklingsprojekt, (TVKM 6)
- Fortsat udvikling og implementering af ESDH-systemet, herunder præsentation
- Efteruddannelsesprogram inden for skimmelsvampeangreb i boliger
- Digital lokalplan
- System til registrering/ revision af bygningers bevaringsværdi
- Lokalplanboblere: Brandskolen/Skovtofte/Pritzel/Sorgenfri Torv/Lyngby Statsskole
- Lokalplanprojekt: Erstatning af uaktuelle lokalplaner og byplanvedtægter
- BB% i naturfølsomme områder m.v.



# Byggesager og lokalplaner

Større udviklings, anlægs og driftsopgaver i 2010-2013

## **UDVIKLING:**

- Ny Helhedsplan for DTU
- Borgerservice på Lyngby Rådhus
- Prisbelønning af ejendomme
- Firskovvej – udvikling af området og herunder evt. vejgennemføring

## • **ANLÆG:**

- Færdiggørelse af WEBGIS-projektet
- Fortsat indscanning af byggesagsarkivet



# Byggesager og lokalplaner

Større udviklings, anlægs og driftsopgaver i 2010-2013

## DRIFT:

- Sammenlægning og drift af tidligere Byggesagsafdeling og del af Byplanafdeling
- Forvaltning af forventet nyt delegationsprincip\*





# Myndighed

(Stikord til visionsdrøftelsen)

- Fastholde delegationen
  - Udbygge den digitale platform, (byggesagsbehandling/ lokalplaner)
  - Borgernes selvbetjening udbygges
  - Reaktiv eller proaktiv myndighedsudøvelse
- 
- Kulturarv – driver eller hæmsko
  - Arkitekturpolitik – ekko eller nyskabelse
  - 1½ plan contra 2 plan i boligområder
  - Naturfølsomme områder
  - Bebyggelsesprocenter – lokkemad, hvis Energiklasse 1
  - Klimaudfordringen - arkitektur



# Myndighed

(Stikord til visionsdrøftelsen)

- Takstpolitik
- Projektlokalplaner – kan fremmes via bygherreydelse
- Områdelokalplaner – TF
  
- Prisbelønning af bygninger 2012 – grundlag/sigtelinjer
  
- Hvad skal Byplanudvalgets indsats på lokalplan- og byggesagsområdet være kendetegnet ved i perioden?
- Hvilket omdømme ønsker udvalget at stå med efter perioden?