

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Onsdag den 18. januar 2012 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Anne Körner (V)

Endvidere deltog:
Sekretariatschef Regin Atterdag Nordentoft, byplanchef
og bygningsinspektør Sidsel Poulsen og byplanarkitekt
og souschef Jørgen Olsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| Sag nr: | | Side: |
|----------------|--|--------------|
| 01 | Sundhedsstrategi | 3 |
| 02 | Firskovvej 32 m.fl. - Anvendelse til kontorformål | 7 |
| 03 | Caroline Amalie Vej 67C - Opdeling i 2 lejligheder - To-familehus | 10 |
| 04 | Toftegærdet 18 - Sammenlægning af boliger, udstykningsmulighed | 13 |
| 05 | Hvidegårdsparken 15 - Byggeri i 2 etager | 16 |
| 06 | Johan Jepsens Vej 5 - Dispensation fra lokalplan 215 § 8.2 | 20 |
| 07 | Gustav Adolphs Vej 15 - Oprydning på grunden | 25 |
| 08 | Strandvejen 787 - Nedrivning | 29 |
| 09 | Ombygning af Ørholmvej 12 | 31 |

1.

Sundhedsstrategi

Sagsfremstilling

I oktober 2011 blev sundhedsstrategiens fire fokusområder for 2012-2013 politisk godkendt i fagudvalgene.

Fokusområderne afspejler kommunens vigtigste aktuelle sundhedsudfordringer på baggrund af bl.a. regionens sundhedsprofil af Lyngby- Taarbæk Kommune fra 2010.

Fokusområder:

1. Reduceret tilgængelighed til usund kost blandt børn i skolealderen
2. Øget fysisk aktivitet i børn og unges hverdag
3. Forebyggelse af brug af rusmidler samt af tidlig debut blandt børn og unge
4. Koordineret og systemiseret samarbejde om sundhedsfremmende potentialer

Børn/unge, ældre og udsatte borgere er sundhedsstrategiens primære målgrupper. I udvalgenes tidligere drøftelser er der blevet lagt særlig vægt på forældrenes rolle og ansvar samt socialt udsatte i alle aldre. På denne baggrund samt arbejdsgruppernes faglige oplæg er børn og unge den fremtrædende målgruppe for sundhedsstrategiens fokusområder for 2012-2013.

Sundhedsindsatser målrettet ældre borgere er indeholdt i det politisk godkendte projektgrundlag for kommunens nye Ældrestrategi, der er under udarbejdelse, mens voksne udsatte borgeres sundhed er en integreret del af de Boligsociale handleplaner 2011-2014. Udsatte børn er omfavnet af sundhedsstrategiens fokusområder for 2012-2013.

På udvalgsmøderne i oktober 2011 blev det besluttet at formulere målsætninger og bud på konkrete indsatser, som kan indfri målsætningerne, til fremlæggelse på udvalgsmøderne i januar 2012.

Der er inden for 1.-3. fokusområde formuleret i alt fire målsætninger, som direkte vedører de udførende indsatsområder KOST, BEVÆGELSE og RUSMIDLER. Det 4. fokusområde er administrationens oplæg til nogle fundamentalskabende aktiviteter, som skal understøtte strategiens udmøntning.

Det var et kriterium for formulering af målsætninger, at de skulle være målbare og kunne indfries ved hjælp af eksisterende dokumentationsværktøjer. Nedenstående fire målsætninger lever op til disse to kriterier:

Målsætninger:

1. Reduceret tilgængelighed til usund kost blandt børn i skolealderen
2. Øge børn og unges muligheder for bevægelse
3. Hæve alderen for alkoholdebut
4. Reducere andelen af daglige rygere i 9. klasse

Med udgangspunkt i målsætningerne har arbejdsgrupperne genereret idéer til indsatser, som kan bidrage til at indfri målsætningerne. Det skal understreges, at målsætningerne er ambitiøse i forhold til volumen af de foreslåede indsatser. Derfor skal samarbejde og dialog med decentrale institutioner og frivillige aktører om lokale parallelle initiativer understøtte indfrielsen af målsætningerne.

På udvalgmøderne i januar præsenteres 4 målsætninger og 23 bud på konkrete indsatser i et idékatalog. Det indstilles, at fagudvalgene godkender 9 af de 23. De 9 anbefalede indsatser fremgår nedenfor og er markeret med understreg i bilagsmaterialet:

Anbefalinger til konkrete indsatser

1. Reducere andelen af overvægtige børn i skolealderen: Indsats 1 og 2
2. Øget fysisk aktivitet i børn og unges hverdag: Indsats 8, 9 og 10
3. Forebyggelse af brug af rusmidler samt af tidlig debut blandt børn og unge: Indsats 13, 14, 15 og 16.

De ni indsatser er:

- Arbejdsgruppen anbefaler, at slik og sodavand i automater fjernes på skoler, biblioteker, idrætsanlæg mv. og erstattes af andre muligheder i forhold til indhold i automater og at tilgængeligheden til koldt drikkevand øges.
- Arbejdsgruppen anbefaler at føre en offensiv kostpolitik, hvor usunde fødevarer løbende fjernes fra idrætsanlæggenes cafeterier og kantiner.
- Arbejdsgruppen anbefaler, at udvikle mulighederne for at integrere bevægelse i undervisningen ved at synliggøre "best practise" mellem skolerne.
- Arbejdsgruppen anbefaler, at alle skoler og SFO'er understøtter, at børnene har mulighed for fysisk leg i frikvarterer og pauser.
- Arbejdsgruppen anbefaler, at muligheden for at udbygge mulighederne for aktiv transport i skole- og fritidsområder undersøges nærmere.
- Arbejdsgruppen anbefaler, at der udarbejdes en fælles overordnet kommunal rusmiddelpolitik, som fastsætter kommunens holdninger til børn og unges brug af rusmidler
- Arbejdsgruppen anbefaler, at der afholdes debatmøde med fokus på alkoholdebut og normer og holdninger til rusmidler for forældre på 6. eller 7. klassetrin.
- Arbejdsgruppen anbefaler, at vejledende læseplaner om kriminalitets- og misbrugsforebyggende emner integreres i undervisningen på 6./7./8. eller 9. klassetrin.
- Arbejdsgruppen anbefaler, at etableres rygestopkurser målrettet unge under

18 år.

De ni indsatser anbefales på baggrund af styregruppens ønske om, at indsatserne for det første skal kunne iværksættes inden for forvaltningernes eksisterende budgetter. For det andet er der lagt vægt på indsatser, som styringsmæssigt er håndterbare. For det tredje har styregruppen lagt vægt på at iværksætte få konkrete indsatser, som kan understøttes af de administrative og faglige ressourcer, som er til rådighed.

Målsætninger og idékatalog med konkrete bud på indsatser er udsendt til udvalgets medlemmer.

Det videre arbejde

1. Styregruppen for sundhedsstrategien vil på baggrund af de politiske drøftelser i januar 2012 præsentere en samlet handleplan, samt plan for implementering af de konkrete indsatser på udvalgsmøderne i marts 2012, herunder mere præcist indarbejde økonomiske konsekvenser af de udpegede indsatser
2. Som led i kommunens generelle ønske om at inddrage frivillige ressourcer, hvor det giver mening, skal frivillige aktører inviteres til at tage del i sundhedsstrategiens udmøntning i foråret 2012
3. Styregruppen vurderer, at fastholdelse og forankring af den nye tværgående organisation på sundhedsområdet forudsætter redigering og formulering af nye fokusområder fra 2014 og frem

Økonomiske konsekvenser

Der er på nuværende tidspunkt ikke afsat økonomiske midler til at igangsætte de konkrete indsatser.

Afhængigt af udfaldet af de politiske drøftelser og udvalgenes prioritering af eventuelt færre eller flere indsatser end de anbefalede 9 vil styregruppen udarbejde et oplæg om de økonomiske konsekvenser af de udpegede indsatser. I den forbindelse vil der blive lagt vægt på den estimerede effekt af indsatserne i forhold til estimeret ressourceforbrug. I denne forbindelse er det nødvendigt at vurdere mulighederne for at omprioritere de eksisterende indsatser og ressourcer i relation til forebyggelse og sundhedsfremme på udvalgenes områder. Herudover vil behovet for ekstern finansiering blive vurderet.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. udvalget godkender sundhedsstrategiens målsætninger og de 9 anbefalede indsatser, og
2. udvalget giver styregruppen mandat til at omprioritere ressourcer knyttet til

sundhedsindsatser inden for de forskellige udvalgsområder.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Ad. 1. Godkendt.

(V) stillede forslag om, at følgende tilføjes:

- Bullit 3, at der ses på ”get moving” kampagnen.
- Bullit 3, at der arbejdes for minimum en ½ times motion i skoledagen
- Bullit 4, at børnene skal udenfor i frikvarterene og pauserne
- Bullit 5, at cykling til skole skal fremmes, med bla. fokus på cykelbus, cykel kampagnerne m.v. Emnet vil i løbet af året blive taget op i forbindelse med skolevejs redegørelse.
- Bullit 6 og 7, at der ikke accepteres alkohol i kommunal sammenhæng
- Bullit 9, erstattes af indsats 18 - ”ung til ung dialog”.
- At der arbejdes med indsats 17 - ”værktøjer som dialogspil afprøves og evalueres i forhold til udvikling af handlekompetence og holdningsbearbejdning vedr. alkohol og rygning”.

1 stemte for, (V)

5 stemte imod (A, R, C, F), idet alle forslag og faldende bemærkninger fra partierne, indgår i det videre arbejde.

Forslaget bortfalder.

Ad. 2. Godkendt, for så vidt angår Byplanudvalgets område.

2.

Firskovvej 32 m.fl. - Anvendelse til kontorformål

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.5.91 (Firskovvej). Området er udlagt til erhverv (industri/håndværk samt detailhandelslignende virksomhed som byggemarked, bilværksted med salg o.lign.). Området er udlagt som "Øvrigt stationsnært område" jf. Fingerplan 2007. Der må kun indrettes lokaler til f.eks. administration, hvis dette formål har sekundær karakter, ligeledes fastsættes krav vedr. p-pladser.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 52 for erhvervsområdet ved Firskovvej. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål som mindre industri, håndværk og lager- og servicepræget virksomhed. Endvidere engros- og detailhandel med sammenhæng med førnævnte anvendelser, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området. Det fastsættes bl.a., at der kun må indrettes kontorarealer til den enkelte virksomheds administration. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 70.

Ejendommen

FDM er i dag placeret på Firskovvej 22 samt Firskovvej 32-34, de 2 ejendomme ligger opad hinanden. Komplekset rummer funktioner som f.eks. bilsyn, trykkeri, butik, rejsebureau mm.

Firskovvej 22 er registreret med et areal på 2.895 m² og erhvervsareal på 2.187 m². Firskovvej 32-34 er registreret med et areal på 4.797 m² og erhvervsareal på 3.579 m².

Der er ikke registreret bevaringsværdi for bygningerne på ejendommen.

Ansøgning

Der søges om principiel stillingtagen til at opføre tilbygning på 2.231 m² primært til kontorareal med tilknytning til FDM, men ikke specifikt med tilknytning til de funktioner der i øvrigt er placeret på Firskovvej. Samlet bebyggelsesprocent er beregnet til 100. Som begrundelse for at samle flere FDM-funktioner på Firskovvej angives den stationsnære beliggenhed samtidig med god adgang til overordnede trafik korridorer.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer eller Lokalplan 52 for så vidt angår anvendelse. Der skal således tages principiel stilling til, om det ansøgte ønskes fremmet ud fra kommunens overordnede ønsker for fremtidig udnyttelse af Firskovvej, eller om det ansøgte evt. ønskes fremmet på

grund af virksomhedens eksisterende tilknytning til området.
Det ansøgte er ej heller i overensstemmelse med detailbestemmelserne i lokalplanen, f.eks. vedr. bebyggelsesprocent.

I forbindelse med høring af Fingerplan 2012 har Lyngby-Taarbæk Kommune fremsat ønske om, at der udløses stationsnærhed ved de fremtidige letbane stationer samt bl.a. Nørgaardsvej st. på Nærumbanen. Det er således overordnet i overensstemmelse med kommunens ønske, at der arbejdes med spørgsmålet om placering af mere intensive udnyttelser i området omkring Firskovvej. Fingerplan 2012 ventes vedtaget ultimo 2012.

I arbejdet med udkast til Kommuneplanstrategi arbejdes der i forvaltningen med muligheden for at levendegøre Firskovvej området ved tilførsel af større detailhandelsenheder, kreative virksomheder, fritidsformål, boliger, taghaver o.lign. Udkastet er endnu ikke behandlet af kommunalbestyrelsen.

Det ansøgte vurderes at kunne støtte op om tanken om mere intensiv udnyttelse af de fremtidige stationsnære arealer, og således kunne give Letbanen og Nærumbanen øget kundegrundlag. Til gengæld vil udvidelsen ikke umiddelbart tilføre yderligere liv/attraktioner til området. I det der er tale om en virksomhed der allerede i dag er et væsentligt indslag i byen, foreslår forvaltningen imidlertid, at der arbejdes videre med projektet med henblik på en godkendelse. I det videre arbejde vil der bl.a. ske høring i nærområdet iht. planlovens regler. Herudover vil forvaltningen drøfte med ansøger, om de tanker der pt. ligger i udkast til kommuneplanstrategi evt. kunne fremmes i det nye byggeri. Måske kunne virksomheden indføre events i området, måske kunne kantinen/tagterrassen dobbeltudnyttes til café/restaurant/selskabslokale, måske kunne den nye bygningsfacade indrettes som klatrevæg, måske kunne der indrettes paintball/minigolf/tennisbane/golftræning i en taghave eller noget helt andet.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at det meddeles, at kommunen ikke principielt er imod den foreslåede ændring, men egentlig tilladelse afhænger af respons på høring i lokalområdet samt af hvorvidt projektet kan bringes til at tilføre noget nyt til området, jf. de tanker der ligger i forvaltningens udkast til kommuneplanstrategi.

Åbent punkt Byplanudvalget den 18-01-2012, s.9

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Udsat.

Caroline Amalie Vej 67C - Opdeling i 2 lejligheder - To-familehus

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen ligger i Kommuneplanens rammeområde 1.3.80 (Fuglevadsvej, nord). Området er udlagt til boligområde, åben-lav. For området gælder bl.a., at der kun må indrettes én bolig på ejendomme med en grundareal mindre end 1.400 m². Ejendommen er ikke omfattet af by- eller lokalplan. Ejendommen ligger indenfor Mølleåfredningen, der er tillige fredskov.

Ejendommen og beliggenhed

Ejendommen Caroline Amalie Vej 67C udgør en del af en oprindeligt samlet ejendom.

Den oprindelige ejendom er bebygget med et 3-fløjet længehus, pt. opdelt i 3 lejligheder. Ejendommene Caroline Amalie Vej 67A-B (2 lejligheder) og Caroline Amalie Vej 67C (1 lejlighed).

Den oprindelige ejendom blev opdelt i 2 matrikler i 1999.

Caroline Amalie Vej 67A-B har et matrikelareal på 1.344 m² og et samlet boligareal på 285 m².

Caroline Amalie Vej 67C har et matrikelareal på 1.065 m² og et boligareal på 197 m².

Ejendommen har en bevaringsværdi på 4 og ejendommen er opført henholdsvis 1928/1943.

Ansøgning

Der søges om opdeling af lejligheden Caroline Amalie Vej 67 C til 2 lejligheder. Der er alene tale om ændret indretning indenfor eksisterende bygningsvolumen.

Høring

Det ansøgte har været i høring hos grundejerforening og naboer.

Grundejerforeningen har meddelt principiel accept af opdelingen. Naboerne har ikke taget stilling til accept/ikke accept, men rejser forskellige spørgsmål som ønskes besvaret. Spørgsmålene går på følgende: Sikres opdelingen brandmæssigt, påvirkes naboernes ejendomsværdi i negativ retning og sker adkomst via naboers matrikel.

Forvaltningens vurdering

En evt. opdeling skal i givet fald ske med helt/delvist vandret lejlighedsskel, for at forhindre et senere krav om udstykning, jf. Byggelovens § 10. Idet udstykning normalt medfører etablering af hegn mv. og således "fylder mere".

Tilkørselsvejen til de 2 nye lejligheder skal etableres helt på nr. 67Cs egen ejendom. Brandsikring mellem lejlighederne vil indgå i den almindelige byggesagsbehandling.

Planmæssigt finder forvaltningen, at der er elementer der taler såvel for som imod tilladelse til opdeling.

Ejendommens historie og særlige bygningsvolumen, og det forhold, at den ansøgte opdeling ikke i sig selv medfører synlige ændringer på bygningen, taler for, at der i forhold til de planmæssige hensyn, kan meddeles tilladelse til at opdele lejligheden på Caroline Amalie Vej 67C i 2 lejligheder.

Hvorvidt naboernes ejendomsværdi påvirkes i negativ retning, kan forvaltningen ikke udtale sig om. Det er imidlertid klart, at udnyttelsen af ejendommen, ved etablering af en ekstra lejlighed, vokser. F.eks. vil antallet af beboere, biler mv. sandsynligvis stige. Dette er en gene som kommuneplanens rammebestemmelser om minimum 1.400 m² ved indretning af mere end 1 bolig er møntet på at undgå. I dette tilfælde mangler ejendommen mere end 335 m² for at opfylde kravet, og der er således tale om en stor afvigelse. Disse gener taler således imod tilladelse til opdeling.

Lejlighedens størrelse, 197 m², kan tale for en tilladelse til opdeling i 2 lejligheder. Boligstørrelserne på Caroline Amalie Vej varierer dog meget, mange boliger ligger i størrelsen mellem 80 m² og 140 m², men der ligger også en del boliger med en størrelse over 150 m², ligesom der også findes boligstørrelser over 200 m².

Samlet finder forvaltningen ikke at kunne anbefale en tilladelse til opdeling, i det lejlighedsstørrelsen ikke entydigt taler herfor, i det der må forventes en vis gene for naboerne ved den mere intensive udnyttelse af ejendommen, og i det der er tale om en væsentlig afvigelse vedr. mindstegrundstørrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der varsles forbud imod opdeling af Caroline Amalie Vej 67C i 2 lejligheder, jf. kommuneplanens rammebestemmelser, om minimum 1.400 m² pr. bolig, og planlovens § 12 stk. 3.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Udvalget godkendte opdelingen til 2-families hus, pga. ejendommens særlige historik og særlige bygningsform.

4.

Toftegærdet 18 - Sammenlægning af boliger, udstykningsmulighed

Sagsfremstilling

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 m², mens 1. sals lejlighedernes areal er 36 m². Samlet boligareal - 174 m².

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 m².

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, adgangsforskel 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 tagrenovering 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 18. januar 2012:

Udsat.

5.

Hvidegårdsparken 15 - Byggeri i 2 etager

Sagsfremstilling

Ejer af Hvidegårdsparken 15 har ansøgt om tilbygning af en ekstra etage på eksisterende 1 plans villa, således at villaen bliver i 2 fulde plan.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 6.2.64, Hvidegårdsparken, der bl.a. udlægger området til bolig, åben-lav, med max bebyggelsesprocent på 30 og max. 1½ etage.

Der er ikke by- eller lokalplan.

På ejendommen er lyst 3 servitutter.

Servitut nr. 1009 lyst 25-04-1961 fastsætter bl.a., at bebyggelsen maksimalt må opføres i 2 beboelseslag foruden kælder og skal placeres min. 3,0 m fra naboskel og min. 9,5 m fra vejgrænsen mod Klampenborgvej. For den pågældende parcel er endvidere fastsat at bygningen skal orienteres med længderetningen nord-syd og opføres så tæt ved østligt skel som servitutterne og bygningsreglementet tillader det. Ved vinkelhuse skal den længste fløj orienteres med længderetningen nord-syd. Endvidere er tinglyst servitut om færdselsret og servitut om adgangsbegrænsning.

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 4.

Området

Ejendommen er beliggende i Hvidegårdsparken. Husene i Hvidegårdsparken er opført omtrent samtidigt i 1960'erne med i alt ca. 85 huse, overvejende i 1 plan, heraf ca. 7 stk. 1½ plans huse opført 1961-64, 1 ejendom fremstår delvist i 2 plan, nr. 99 fra 1960, og et enkelt 2 plans hus nr. 107, fra 1963, begge sidstnævnte beliggende ud til markarealer. Den ansøgte ejendom er en koteletgrund, med nordskel mod Klampenborgvej.

Ejendommen

Det matrikulære areal er ifølge BBR 1050 m², nuværende enfamiliehus 117 m², og 1 småbygning på 12 m². Nuværende bebyggelsesprocent bliver jf. tallene i BBR 11,15. Det skal ved en evt. videre sagsbehandling undersøges hvorvidt der på ejendommen findes yderligere småbygninger der bidrager til bebyggelsesprocenten. Ud fra en foreløbig vurdering ud fra luftfoto kan der være tale om et eksisterende samlet mængde småbyggeri på ca. 58 m².

Ansøgning

Der er ansøgt om opførelse af en tilbygning, ny etage, der ønskes udført som en fuld etage med fladt tag. Det ansøgte fremtidige samlede beboelsesareal er oplyst til 250 m² på 1150 m² grund (der i BBR er angivet til 1050 m²). Heraf udgør eksisterende stueetage 117 m². Nyopførelsen er beregnet til herefter at andrage 133 m² i 1. sals højde. En del af det ansøgte krager ud over den underliggende stueetage dels mod syd som en overdækning og dels mod øst, hvor den ny facade krager ud over den underliggende oprindelige facade. Den eksisterende villa er opført med en skelafstand mod østlig skel på 4 m. Den ny østlige facade vil således få mindre skelafstand (ej målsat). Øvrige skelafstande er ikke oplyst. Den maksimale højde indenfor det skrå højdegrænseplan udgør i afstand af 4 m fra skel 5,6 m. Idet det ansøgte samlede højde er angivet til 6 m, vurderes det skrå højdegrænseplan at ville blive overskredet. De modtagne tegninger er dog ikke målsat. Med den ansøgte ny etage bliver huset til et vinkelhus med den længste længe beliggende i øst-vestlig retning. Med det ansøgte vil bebyggelsesprocenten blive ca. 23,8 og såfremt det evt. yderligere småbyggeri skal tælles med bliver bebyggelsesprocenten ca. 26. Facaderne er angivet i træbeklædning i eg, kemisk behandlet for et lyst udtryk.

Forinden der kan ske en eventuel egentlig byggesagsbehandling vil der skulle fremsendes et fyldestgørende projekt, herunder målsatte tegninger mv., til behandling.

Ansøger har begrundet at byggeriet med sit flade tag vil passe arkitektonisk i kvarteret og materialemæssigt passe til naturen, at huset vil have støjdæmpende effekt til stor fordel for naboer, samt at tilbygningen bliver beliggende i ejendommens nordlige ende. Ansøger angiver, at der med vinduessætningen i den ny etage er taget højde for indbliksgener mod naboer, særligt ved at ny vinkel er let drejet indefter, således at vinduer i ny sydfacade vil være rettet mod resterende del af huset, mod øst vil være vinduer til børneværelser og bad og mod vest vil der være indblik til vestlig nabos indkørsel men ikke til have og terrasse. Mod nord, Klampenborgvej, er der ingen vinduer.

Høring

Det ansøgte har været udsendt i partshøring, til omboende og til grundejerforeningen. Høringen udsendtes grundet afvigelsen fra kommuneplanens rammer og grundet overskridelse af bygningsreglementets bestemmelser om byggerettens højdebestemmelser, hvorefter det ansøgte skal helhedsvurderes, jf. BR10 kap. 2.1.1.

Der er modtaget indsigelser fra østlig nabo, nr. 19 og fra foranliggende nabo nr. 9, samt fra Hvidegårdsparkens grundejerforening.

I indsigelse fra nr. 19 anføres, at det ansøgte efter østlig nabos vurdering vil fremstå som en stor kasse, der vil falde udenfor områdets karakteristika (lav bebyggelse), samt at det ansøgte vil reducere lysindfaldet, og særligt vestsolen, til nr. 19s beboelse og terrasse, og give indtryk af en baggård. Ejer af nr. 19 mener at

byggeriet er større end de oplyste 250 m², med henvisning til at byggeriet alene med overbygningen af den nuværende bebyggelse vil andrage 234 m² og at vinkelbygningen (vel) ikke kun er 16 m², herudover er anført at ejendommen er 1050 m² og ikke 1150 som anført i ansøgningen. Nr. 19 mener at få væsentlig gene af indblik i soveværelse og opholdsstue. Nr. 19 betvivler at det ansøgte vil afhjælpe støjgener fra Klampenborgvej hos nr. 19.

I indsigelse fra nr. 9 er anført at det ansøgte vil skæmme arkitektonisk, at bygningens højde vil give gener for omboende, både vedr. lysindfald og indblik. Nabo i nr. 9 mener ikke at det ansøgte byggeri vil have støjdæmpende effekt.

Hvidegårdsparkens Grundejerforening støtter ikke at der bygges i 2 plan. Det er i foreningens indsigelse anført, at kvarterets eneste 2 plans hus oprindeligt er opført på baggrund af en række dispensationer, som grundejerforeningen ikke forventer ville kunne opnås i dag, og at grundejerforeningen ikke ønsker ejendomme, der bryder med det mønster der er med lave huse i grønne omgivelser. I indsigelsen er henvist til at nærliggende lokalplan 219 fastsætter 1½ plan og at Trongårdsparkens og Hvidegårdsparkens deklARATIONER fastsætter 1½ plan.

Indsigelserne har været udsendt til ejers kommentering. Der er ikke modtaget nogen besvarelse fra ejer.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen bemærker, at det er i områdedeclarationen for Hvidegårdsparken er fastsat, at der kan opføres max. 2 beboelseslag foruden kælder. Det er forvaltningens vurdering, at bestemmelsen ikke begrænser bebyggelsesmuligheden til 1½ plan, som anført i grundejerforeningens indsigelse, men at deklARATIONEN giver mulighed for bebyggelse i 2 fulde plan.

Det er forvaltningens vurdering, at området er karakteristisk ved sin lave bebyggelse, og forvaltningen foreslår derfor, at kommuneplanens rammer ændres, således at byggeri maks. må være i 1 etage.

For at sikre dette, bør der endvidere udarbejdes lokalplan, hvorfor det foreslås, at en sådan lokalplan prioriteres ved næste gennemgang af lokalplaner der står overfor udarbejdelse. Såfremt der i mellemtiden fremkommer ansøgninger om bebyggelse i 1½ plan foreslår forvaltningen endvidere, at forvaltningen bemyndiges til at nedlægge evt. nødvendige §14 forbud.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Byplanudvalget og evt. Økonomiudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. der meddeles afslag til det ansøgte byggeri i 2 etager med henvisning til uoverensstemmelse med kommuneplanens rammer, og med hjemmel i BR10 pga. overskridelse af det skrå højdegrænseplan,
2. sagen oversendes til Økonomiudvalget med anbefaling af, at kommuneplanrammen ændres til maks. 1 plan,
3. udarbejdelse af lokalplan for området prioriteres ved næste gennemgang af lokalplaner der står overfor udarbejdelse, og
4. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge evt. nødvendige §14 forbud i perioden op til vedtagelse af forslag til lokalplan.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Punkterne 1, 3 og 4, Godkendt.

Punkt 2, Anbefalet.

6.

Johan Jepsens Vej 5 - Dispensation fra lokalplan 215 § 8.2

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om opførelse af et enfamiliehus krævede kommunen dokumentation for, at lokalplan 215 § 8.2 hvoraf det fremgår, at der ikke må anvendes reflekterende tagmateriale var overholdt. Af facadetegninger fremgik det, at der skulle pålægges Mandura vingefalstagsten, sort ædelengoberet. Rådgiver oplyste herefter, at bygherre nu havde valgt en anden tagsten en sortengoberet Nortegl fra Monier, som ikke var reflekterende (glanstal på <5).

Kommunen meddelte den 27.5.2011 byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus til helårsbeboelse med et etageareal på 174 m² og 62 m² overdækning hvor der specifikt blev gjort opmærksom på, at der ikke må anvendes reflekterende tagmateriale jf. lokalplanen § 8.2.

Efterfølgende henvender bygherre sig til kommunen med oplysning om, at byggefirmaet ved en fejl har pålagt de forkerte (oprindeligt valgte) tagsten. Byggefirmaet søger herefter lovliggørelse af de pålagte sorte ædelengoberede tagsten. Rådgiver fremsender i den forbindelse et prøvningsresultat fra Teknologisk Institut hvoraf det fremgår, at denne ædelengoberede tegltagsten har et glanstal på 22. Prøvningsresultet omfatter dog ikke en vurdering af hvorvidt tagstenen er reflekterende.

Kommunen foretager herefter høring til grundejerforening og berørte naboer med henvisning til, at den pålagte tagsten med et glanstal på 22 kræver en dispensation fra lokalplanen § 8.2.

Grundejerforeningen meddeler, at den ønskede dispensation ikke bør gives. Grundejerforeningen oplyser bl.a. at den har besigtiget byggeriet og finder, at den valgte tagsten har en glans, der gør den reflekterende. Ligeledes angiver grundejerforeningen at byggefirmaet har så mange byggesager i kvarteret, at ukendskab til den eksisterende lokalplan umuligt kan påberåbes. Rådgiver er bedt om at kommentere grundejerforeningens udtalelse som vil, ligesom evt. udtalelser fra naboer, blive lagt på sagen .

Til orientering er en ædelengobering en engobe, der tilsættes glasmel – altså glas knust til meget små enheder. Dette glasmel brændes sammen med stenen og giver overfladen en vis glansgrad. Glansen afhænger af fabrikatet og kan variere meget. Der er ikke en entydig måde at definere hvornår en tagsten er blank eller reflekterende.

Naturklagenævnet har i forbindelse med afgørelse i 2006 vedr. fortolkning af begrebet blanke og reflekterende tagmaterialer angivet, at da glaserede tegl ved lyspåvirkning tilbagekaster store dele af det lys, de udsættes for, må de betragtes som blankt og reflekterende materiale.

I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse nr. 373 vedr. påbud om standsning af oplægning af ædelengoberede keramiktagsten blev der indhentet udtalelse fra Teknologisk Institut, Århus som i flg. uddrag beskriver de forskellige kriterier der indgår i bedømmelserne af teglstens refleksion:

Teknologisk Institut, Århus, afdelingen for Tegl og Murværk har (telefonisk) til sekretariatet oplyst, at både engoberede og glaserede tegl fremstilles ved, at der i forbindelse med brændingen påføres en glasur eller lerslik, hvorved teglets overflade skifter karakter. Vurderingen af om det er en glasering eller engobering er afhængig af brændingen, lagets karakter og tykkelse. En engobering er i princippet en meget tynd glasur. Der er ikke en entydig og skarp definition på de to begreber og overgangen er glidende. I princippet kan både glaserede og engoberede tegl være matte eller blanke. Handelsbetegnelsen for glaserede og engoberede tegl er flydende.

Sekretariatet har efter aftale med klager og kommunen rekvireret tre tegltyper af mærket Nibra. En engoberet, en ædelengoberet og en glaseret tegl. Sekretariatet har endvidere anmodet Teknologisk Institut i Århus om, at vurdere om de ædelengoberede tegl er reflekterende. Af rapporten fra Teknologisk Institut, Århus fremgår, at der ikke inden for produktområdet tegl eksisterer en anerkendt glansskala/måleangivelse, der beskriver tegls blankhed og/eller deres reflekterende virkning.

Der findes andre standarder inden for andre produktområder, der kan anvendes til vurdering af tegls blankhed/reflekterende virkning.

Ved vurdering af de ædelengoberede tegls reflekterende virkning har instituttet foretaget en undersøgelse af 7 forskellige tegl (inkl. de tre typer tegl fra producenten af de i sagen omhandlede ædelengoberede tegl) med det formål at finde ud af, hvor meget lys der bliver tilbagekastet fra de enkelte tegl. Undersøgelsesmetoden er en metode der anvendes rutinemæssigt til bestemmelse af materialers reflektans, dvs. den mængde lys der tilbagekastes fra materialet. Af undersøgelsen fremgår, at mængden af tilbagekastet lys stort set er ens uanset om teglene er glaserede, ædelengoberede, engoberede eller ubehandlede. Den glaserede tegl og den ædelengoberede tegl har samme reflektans medens den engoberede tegl har en højere reflektans. For så vidt angår den glaserede tegls lavere reflektans skyldes det givetvis, at den jævne glasoverflade reflekterer lys i en bestemt retning og det forhold, at der er tale om sort materiale. Ulempen ved at måle refleksion på denne måde, er at resultatet er middel-værdien fra hele tagstenen og ikke størrelsen af refleksionen på den lille spejlende del. Ved en refleksion fra glas på 7% vil mennesker til eksempel føle sig blændet ved direkte

sollys. Glas og tegl kan dog ikke sammenlignes fuldstændigt, da glas er en plan flade. Når det regner vil vandspændingen på de engoberede og glaserede tegl medføre, at lyset reflekteres som en blank flade (dvs. en større refleksion). På den ædelengoberede tegl samles vandet i mindre felter, hvilket medfører, at der ikke dannes en blank flade som reflekterer lyset i samme omfang som på den glaserede tegl.

Til brug for vurderingen af hvorledes lyset reflekteres i teglene er der foretaget en mikroskopiundersøgelse og tæthedsundersøgelse. Undersøgelserne viser, at overfladebehandlingerne på de tre tegltyper kan karakteriseres således:

”Glaseret (prøve 1): Traditionel glasur med relativt glat overflade der kan reflektere i en bestemt retning. I overfladen er der kun få krystaller som kan sprede det reflekterede lys.

Ædelengoberet (prøve 2): En tynd glasur. På grund af den lille lagtykkelse er overfladen kraftigere påvirket af glasurens luftindhold, derfor bliver den mere bølget i overfladen, og det giver en mere spredt refleksion. Ydermere viser mikroskopiundersøgelserne et ret højt krystalindhold i overfladen. Det kan både skyldes glasursammensætningen, men også diffusion fra skærven. Krystallerne giver givetvis større refleksion, men ikke i nogen bestemt retning.

Engoberet (prøve 3): Overfladen er som på de to andre tagsten tæt, og falder derfor ikke ind under den traditionelle betegnelse engobe. Udtrykket sinterengobe er nok mere dækkende. Overfladen er ikke blank og der er ikke så mange reflekterende krystaller.”

Udover mængden af og hvorledes lyset tilbagekastes fra teglene har Teknologisk Institut Århus vurderet, at følgende faktiske forhold kan være relevante:

”Farve. Principielt er sort karakteristisk ved ikke at sende lys tilbage på nogen bølgelængde. Derfor opleves en solstråle reflekteret direkte fra glasuroverfladen måske som relativt kraftig på den sorte baggrund.

Udformning. På de modtagne tagsten er der stort set ikke plane flader. Dvs. at lysstråler kun inden for små områder vil blive reflekteret direkte og uændrede. På andre områder vil lyset blive mere spredt, f.eks. fra vingen.

Lysforhold. Solstrålingens indfaldsvinkel er afgørende for retningen af refleksionen. Solstrålingen peger altid nedad og når den rammer taghældningen vil refleksionen oftest ske opad.

Tagkonstruktion/taghældning: Sortglaseret tagtegl er traditionelt anvendt i f.eks. 1700-tals byggerier (eksempelvis Bernstorff Slot, eller byggerier fra omkring 1. verdenskrig). I begge tilfælde er der normalt ret stor taghældning. Nu om dage ses også anvendelse på almindelige parcelhuse med lav taghældning. I visse tilfælde anvendes glaserede tagsten der dækker en del af de lodrette gavlflader.”

På baggrund af de foretagne undersøgelser har Teknologisk Institut, Århus konkluderet, at baggrunden for at refleksionen i teglene opleves forskellig ikke er mængden af lys, der reflekteres, men derimod lysets brydning i de forskellige tegltyper. Dvs. med hvilken vinkel lyset bliver kastet tilbage, herunder om lyset spredes i alle retninger eller om lyset samles. Ved nogle tegltyper medfører lysets brydning i teglet, at lyset tilbagekastes på en sådan måde, at det opleves som en

egentlig "spejleffekt", der medfører en refleksion som er generende for omgivelserne, en ikke diffus blænding som blandt andet kendetegner de tegl, der i dagligdags sprogbrug betegnes som glaserede tegl. Edelengoberede tegl tilbagekaster samme mængde lys som glaserede tegl, men fra flere krystaller og overfladens struktur medfører, at det er en mere diffus tilbagekastning end det er tilfældet ved de glaserede tegl.

Kommunen vurderer umiddelbart ud fra tilgængelige undersøgelser, at tagsten med et glanstal på 10 eller under virker matte og refleksionen sandsynligvis her er lille.

Glanstal er et udtryk for mathed/blankhed og beskrives ofte:

Helmat: 0-5

Mat: 5-10

Halvmat: 5-30

Halvblank 30-60

Blank: 60-90

Højglans: 90 -

Da dette er den første sag vedrørende dispensation fra § 8.2 indenfor lokalplanområdet vil det være hensigtsmæssigt af hensyn til lighedsprincippet, at Byplanudvalget opstiller generelle retningslinjer for hvornår tagmaterialer normalt anses for reflekterende idet det ikke bør overlades til en individuel vurdering i hvert enkelt tilfælde. Alternativt må der i hvert enkelt tilfælde fremsendes vurdering fra Teknologisk Institut hvorvidt den ansøgte tagsten er reflekterende ud fra de specifikke forhold som farve, udformning, lysforhold og tagkonstruktion/taghældning.

Ligeledes bør der tages stilling til retningslinjer for opsætning af solceller - hvorvidt solcelleanlæg er omfattet af disse bestemmelser og således skal udføres refleksfrie eller om der er tale om et teknisk anlæg og derved ikke betragtes som et tagmateriale.

Økonomiske konsekvenser

Ingen da det er en myndighedsopgave.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget med henvisning til planlovens § 19 og 20 vedr. dispensation fra lokalplan.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Byplanudvalget drøfter sagen med henblik på generelle retningslinjer for hvornår tagsten normalt anses for reflekterende og ligeledes hvorvidt solcelleanlæg omfattes af bestemmelsen § 8.2 eller anses som et teknisk anlæg og derved ikke er omfattet af bestemmelsen.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Der meddeles afslag til dispensation, og generelle retningslinjer diskuteres på et senere tidspunkt.

7.

Gustav Adolfs Vej 15 - Oprydning på grunden

Sagsfremstilling

Lene Kaspersen har ved mail af 3. december 2011 bedt om at der fremlægges sag der redegør for hvad kommunen kan gøre for at få orden på ejendommen Gustav Adolfs Vej 15.

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 6.2.62 (ved Fortunen). Området er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, max 1½ etage med en bebyggelsesprocent på max 30.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 219, delområde 1.

Ejendommen

Ejendommen har et matrikulært areal på 1.070 m² og er bebygget med et enfamiliehus (under nedrivning) og en garage.

Tidligere sagsbehandling, byggesagerne 73366, 73731 og 20111130055:

Den 01.08.2008 er der fremsendt projektforslag til nyt enfamiliehus til principiel behandling og godkendelse.

Den 10.10.2008 blev projektforslaget behandlet på Byplanudvalget - her besluttede udvalget bl.a. at kommunen er parat til at godkende nedrivning af bygningen, såfremt der ikke ved høring kommer væsentlige argumenter for bevaring - at Kommunen er parat til at tillade bebyggelsesprocent op til 30, under forudsætning af at de bebyggelsesregulerende regler i øvrigt overholdes, men at kommunen er parat til at nedlægge forbud mod bebyggelse i 2 etager iht. planlovens & 14.

Den 16. og 17.12.2008 har Byplanudvalget igen behandlet ansøgning om nedrivning af eksisterende bolig og opførelse af ny bolig i 2 etager med tilhørende garage. Udvalget besluttede bl.a. at kommunen er parat til at godkende nedrivning af bygningen og, at kommunen er parat til at tillade bebyggelsesprocent op til 30, under forudsætning af at de bebyggelsesregulerende regler i øvrigt overholdes, men at kommunen er parat til at nedlægge forbud mod bebyggelse i 2 etager iht. planlovens & 14.

Den 06.01.2009 er der sendt svar til ansøger.

Den 06.01.2009 er der givet nedrivningstilladelse til at nedrive det eksisterende enfamiliehus

Den 16.02.2009 er der fra ansøger sendt tegninger på projekt

Den 16.03.2009 er der fra ansøger modtaget rev. beliggenhedsplan.

Den 09.07.2009 har byggesagsafdelingen anmodet ansøger om revideret projekt og supplerende oplysninger. Byggesagsafdelingen har bl.a. bedt ansøger om et

revideret projekt, der er i overensstemmelse med svar af 06.01.2009 - et revideret projekt, der bl.a. ikke er i 2 etager.

Den 14.09.2009 er der foretaget syn af ejendommen.

Notatet fra synet lyder som flg.: *" Det er ved syn konstateret, at taget på det eksisterende hus er nedtaget, så huset står med ydermurene tilbage. Huset er konstateret aflåst. På baggrund af ovenstående er det i samråd med bygningsinspektør Sidsel Poulsen vurderet, at huset ikke udgør en fare, der gør det nødvendigt at kræve afspærring i henhold til Byggelovens § 18, stk. 1. På ejendommen findes en eksisterende garage, hvor der på taget er oplagret diverse bygningsmaterialer. Oplaget forhøjer garagen. Det vurderes, at garagen herved bliver højere end 2,5 m. indenfor en afstand af 2,5 m. fra skel, hvorved garagen ikke overholder bestemmelserne om byggeret i Bygningsreglement 2008."*

Den 23.11.2009 er ejer af ejendommen blevet bedt om at fjerne oplaget på taget af garagen, så bygningsreglementets bestemmelser om at garagen ikke er højere ned 2,5 m. indenfor en afstand af 2,5 m. fra skel er overholdt.

Den 23.12.2009 har ejer af ejendommen oplyst, at han flytter materialerne ned fra taget.

Den 23.06.2011 har Plan & Byg med baggrund i syn af den 22.06.2011 sendt varslings påbud om at fjerne oplaget fra garagens tag med frist til 23.08.2011.

Den 15.07.2011 har Plan & Byg sendt påbud om at fjerne oplaget fra garagens tag, så bygningsreglementets bestemmelser om at garagen ikke er højere ned 2,5 m. indenfor en afstand af 2,5 m. fra skel er overholdt.

Den 20.08.2011 har ejer af ejendommen oplyst at han har flyttet rundt på oplaget på garagetaget, så dette opfylder bygningsreglementets krav.

Den 09.09.2011 er det ved syn konstateret, at der er flyttet rundt på oplaget og at bestemmelserne i Bygningsreglement 2010 er overholdt.

Den 13.12.2011 er der på baggrund af tlf. oplysning fra nabo om sammenstyrtet mur foretaget syn af ejendommen.

Notatet fra synet lyder som flg.: *" Det er ved syn konstateret, at en stor del af sydvæggen af det delvist nedrevne enfamiliehus er styrtet sammen og giver direkte adgang til "huset". "Huset" står uden tag, hvilket har medført, at etagedækket mellem kælder og stueetage fremtræder med brædder, der umiddelbart synes rådne og hvor flere er ødelagt/knækket, så der er fare for at falde igennem til kælderen. Der er tillige fare for sammenstyrtning af flere af ydervæggene, der fremtræder med store revnedannelser og er opfugtede af regn. Da ejendommen ikke er under opsyn eller aflåst lægger dette op til, at uvedkommende har uhindret adgang.*

På baggrund af ovenstående er det i samråd med bygningsinspektør Sidsel Poulsen besluttet, at der til ejer sendes et påbud om straks at afskærme ejendommen, jf. Byggelovens § 18, stk. 1."

Den 13.12.2011 har Plan & Byg med baggrund i syn af den 13.12.2011 sendt et påbud til ejer om straks at afskærme ejendommen, jf. Byggelovens § 18, stk. 1.

Den 22.12.2011 er det ved syn konstateret, at der nu er opsat byggepladshegn på ejendommen. Plan & byg har vurderet, at hegnet imødekommer påbuddet af 13.12.2011 om at afspærre ejendommen og forhindre adgangen til bygningen. Der mangler dog det påbudte skilt. Det er aftalt med ejer i telefonsamtale den

22.12.2011, at han i løbet af et par dage opsætter skilt på hegnet som påbudt.

Kan kommunen påbyde oprydning eller lignende på ejendommen?

Ejendommen henligger med en vildtvoksende have, en garage på hvis tag der oplagres diverse byggematerialer og et delvist nedrevet enfamiliehus.

Miljøbeskyttelsesloven

Miljøbeskyttelsesloven finder normalt ikke anvendelse på boliger. Dog kan der gribes ind overfor rotter. Forvaltningen er ikke vidende om, at der er registreret rotter på ejendommen, og forvaltningen finder derfor ikke, at der kan gribes ind iht.

Planloven

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 219, delområde 1. Lokalplanen fastsætter bl.a., at ejendommen kun må anvendes til boligformål, og at de ubebyggede arealer kun må benyttes til gårdsplads, udeopholdsarealer, have samt parkering. Endvidere fastsættes, at arealet ikke må benyttes som oplagsplads og at de ubebyggede arealer ved befæstning, beplantning og lignende skal gives et ordentligt udseende.

Iht. Planlovens § 63 påhviler det ejeren af en ejendom at berigtige ulovlige forhold. I dette tilfælde er det imidlertid forvaltningens vurdering, og at der ikke er tale om et sådant oplag eller lignende, der kan medføre påbud iht. planlovens bestemmelser.

Byggeloven

Iht. Byggelovens § 14 skal en ejendom holdes i forsvarlig stand, således at de ikke frembyder fare for beboere/andre eller på anden måde er behæftet med væsentlige mangler. Desuden skal ejendommen holdes i sømmelig stand under hensyn til beliggenhed.

Iht. Byggelovens § 18 kan kommunen pålægge en ejer at rømme/afspærre en ejendom/bygning, hvis der som følge af mangler opstår fare for ejendommens beboere/andre. Endvidere kan kommunen, iht. § 18A, påbyde ejeren at træffe foranstaltning mod at ejendommens ikke tages i brug af uvedkommende, såfremt ejendommen er umiddelbar fare herfor. Hvis ejeren ikke efterkommer påbud iht. §§ 18 og 18A, kan kommunen udføre afspærring/rømning/foranstaltning på ejerens bekostning.

Med baggrund i forvaltningens syn den 13.12.2011 vurderer forvaltningen, at ejendommen i den nuværende tilstand udgør en fare for personer, der opholder sig i eller ved bygningen. Forvaltningen har derfor iht. § 18, stk. 1 udstedt påbud til ejer om straks at afspærre ejendommen og forhindre adgangen til bygningen.

Forvaltningen har undersøgt hvad Håndbog for Bygningsmyndigheder siger om § 14 og sømmelig stand.

Boligministeriet har i 1978 udtalt, at ukrudtsbekæmpelse må anses at ligge udenfor de formål der kan varetages gennem byggeloven.

Vestre Landsret har i 1997 tilpligtet en ejer at efterkomme kommunens påbud om at fliser, træ og andre byggematerialer der evt. kan anvendes i forbindelse med ejendommens almindelige vedligeholdelse, sorteres og opmagasineres på sømmelig vis, og at gamle radiatorer, blandemaskiner, cykler, olietønder, campingvogn og

andet skrot/byggematerialer fjernes.

De 2 ovennævnte sager ligger i hver sin ende af spørgsmålet om hvad "sømmelig" betyder. Efter forvaltningens vurdering, vil der ikke kunne meddeles påbud i dette tilfælde i forhold til § 14's bestemmelse om sømmelig tilstand, i det ejendommen fremtræder med en vildtvoksende have uden større oplag/oplag der ligger udover hvad der ofte kan findes i villaområder.

Samlet finder forvaltningen ikke mulighed for at gribe ind med påbud overfor ejendommens ejer på nuværende tidspunkt. Såfremt naboer føler sig generet af ejendommens stand, er det således en sag naboerne må føre ved domstolen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. sagen diskuteres,
2. forvaltningen syner ejendommen fra vej, 1 gang om året, eller hvis naboer eller andre gør opmærksom på ændrede forhold, for at holde øje med ejendommens tilstand, men
3. der ikke på nuværende tidspunkt sker påbud udover påbuddet iht. Byggeloven.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Udsat. Sagen genoptages i marts 2012.

8.

Strandvejen 787 - Nedrivning

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 8.7.51 (Springforbi).

Området er udlagt til rekreativt grønt område.

Ejendommen ligger i byzone og er omfattet af Lokalplan 129 for

Springforbiområdet i De grønne hovedtræk.

Der er registreret fredskov og strandbeskyttelse på en del af ejendommen, administration heraf ligger hos staten.

Bygningen er i FBB-databasen registreret med en bevaringsværdi på 3.

Området/Bygningen

Bygningen - Villa Nøddebo - ligger nordøst for Eremitageslottet, sydvest for Stokkerup mellem jernbanen og Strandvejen.

Bygningen er beskrevet som en pudset klassicistisk villa i 2½ etage, bygningsareal 530 m².

Ansøgning

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygningen. Hittidig lejer har opsagt lejemålet og er fraflyttet bygningen pga.

konstatering af skimmelsvamp. Efter nedrivning vil arealet blive tilsået og indgå i det omliggende parkareal.

Sagsbehandling

I forbindelse med sagsbehandlingen af nedrivningen, er der gennemført en offentliggørelse af nedrivningen i Det Grønne Område, givet orientering til

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune samt

Kulturarvsstyrelsen, iht. Lov om bygningsfredning og bevaring og til museet på Kroppedal, iht. Museumsloven.

Efter indsigelsesfristen skal det meddeles ansøger/ejer, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter Planlovens § 14.

Eventuelle indsigelser vil blive forelagt udvalgets medlemmer.

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

Forvaltningens vurdering

Nedrivning af bygningen er i overensstemmelse med Springforbiplanen 1995 og således med Kommuneplan 2009. Nedrivningen er desuden i overensstemmelse med Lokalplan 129.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at der meddeles tilladelse til nedrivning, og at der således ikke nedlægges forbud iht. planlovens §14.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Godkendt.

9.

Ombygning af Ørholmvej 12

Sagsfremstilling

Den 20.01. 2011 har ejer af ejendommen på Ørholmvej 12 søgt om forhåndsgodkendelse til at bygge sit hus om fra 1,5 etage til 2 etager og ændre husets karakter så det fremstår som et "funkis" hus.

Planmæssige forhold

Ejendommen er omfattet af byplanvedtægt nr. 1 for Ørholm Kvarteret og lokalplanramme 5.2.60 for Nymølle Boligområde.

Byplanvedtægt nr. 1 fastsætter at der kan opføres maks. 2 beboelige etager mens kommuneplanrammen fastsætter:

Antal etager: 1,5. Efter en analyse i lokalplanlægningen eller i en konkret sagsbehandling kan der tillades op til 2 etager, hvis lokale terrænmæssige eller historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det. Endvidere skal der ske en vurdering af mulige ulemper i form af indbliksgener.

Ejendommen er omfattet af skovbyggelinje, jf. Naturbeskyttelseslovens §17, men huset overskrider ikke denne byggelinje.

Eksisterende forhold

Huset er i bevaringskategorikategori 5 og det er opført i 1953. Huset fremstår med 1,5 etage med udnyttet tagetage og en bygningshøjde på 7,5 m.

Ejendommens matrikulære areal udgør 1083 m² og grunden er bebygget med et bruttoareal på 120 m² og en bebyggelsesprocent på 11 %.

Huset ligger 21,9 m fra Ørholmvej. Afstand til naboskel fra huset er henholdsvis 3,95 m mod adressen Ørholmvej 10 og 3,95 m mod det grønne areal mod nord-vest. Bagenden af ejendommen grænser op til Runde bakke og her er afstand til skel 31,9 m.

Ansøgte forhold

Der ansøges om at ombygge huset til 206 m², hvorved man får en bebyggelsesprocent på 19 %. Det fremtidige hus vil i gavlen være 9 m langt. og i front mod Ørholmvej være 13 m langt. Den ansøgte ombygning vil give huset en bygningshøjde på 6 m. Det nuværende skitseprojekt overholder ikke det skrå højdegrænseplan med 0,5 m. mod naboen på adressen Ørholmvej 10 og 0,75 m. mod det grønne areal mod nord-vest.

Sagsforløb

05.10.2011 Ansøger er i telefonisk kontakt med kommunen og på baggrund af

denne kontakt udarbejdes et skitseprojekt.

Ansøger indsender et skitseprojekt for at få en forhåndsgodkendelse.

Ansøger modtager et afslag på sin forhåndsgodkendelse af byggeprojektet med den begrundelse at kommunenplanen kun tillader 1,5 etage.

Efter et opfølgende møde med Teknisk Forvaltning besluttet det, at ansøger skal gå i dialog med sin nabo og derefter søge igen.

Der ansøges om forhåndsgodkendelse til at ombygge ejendommen på Ørholmvej 12 til 2 etager istedet for 1,5.

Grundet uoverensstemmelser mellem byplanvedtægten og kommuneplanrammens bestemmelser bliver sagen sendt i høring hos naboerne. Der er ikke nogen grundejerforening. Høringen omhandler alene etageantallet. Der kommer 2 indsigelser.

Ansøger svarer på indsigelserne og indsender ekstra materiale.

Høring

Indsigelse nr 1: Ørholmvej 10 ønsker at begrænse omfanget af vinduer mod deres ejendom. De vil foretrække at der slet ikke er vinduer i facaden mod deres ejendom.

Indsigelse nr. 2: Ørholmvej 7 fremfører at et funkishus ikke passer ind i kvarteret.

Ansøger svarer på indsigelser:

Indsigelse nr. 1: Ansøger fremfører at vinduesarealet mod ejendommen på adressen Ørholmvej 10 er relativt lille, og at han er villig til at lyse en deklaration som skal forhindre at der i fremtiden kommer flere vinduer mod pågældende ejendom. se evt. facadetegning "facade S-Ø" hvoraf man kan se at der er en dør uden vinduer i stuen og en vindue på 1 sal der måler 0,65 m i bredden og 1 m i højden.

Indsigelse nr. 2: Ansøger dokumenterer med billeder fra området som er omfattet af byplanvedtægt nr. 1, at der er bygget i mange forskellige stilarter og 6 tilfælde hvor huse er opført i 2 etager.

Heraf kan nævnes Nymøllevej 37 hvor der i 2010 er givet tilladelse til 2 etager og Nymøllevej 39 hvor der i 2006 er givet tilladelse til 2 etager.

Forvaltningens vurdering

Vedr Høring:

Teknisk forvaltning vurderer at indblik generne mod ejendommen Ørholmvej 10 er begrænsede idet der kun er tale om et enkelt vindue som måler 0,65 m x 1 m og afstand til skel er 3,95 m.

Spørgsmålet omkring byggestil bliver ikke reguleret i byplanvedtægten og det vil kræve en lokalplan hvis man i fremtiden vil regulere områdets byggestil.

Vedr. planmæssige forhold:

Det er konstateret at der i området er bygget i 2 etager flere steder inden for byplanvedtægt nr. 1. Området er kuperet og er karakteriseret ved mange forskellige stilarter og byggeskik. 1 og 1,5 etage er det almindelige. Hvis der gives tilladelse til at opføre 2 etager kan det skabe præcedens. I dette tilfælde vurderes det, at det

ansøgte ikke i væsentlig grad er til gene for muligheden for at kunne se Runde bakke fra Ørholmvej, ligesom der ikke ses at blive væsentlige indbliksgener, særligt pga. ejers forslag om at tinglyse et forbud mod yderligere vinduer mod Ørholmvej 10. Det der taler for en tilladelse er, at nærområdet omkring Runde bakke er kuperet og rent arkitektonisk kan tåle 2 etager. Der er desuden bygget flere huse i 2 etager i nærområdet, og på adressen Nymøllevej 37 har planudvalget således i 2010 givet tilladelse til 2 etager. Det der taler imod er at kommuneplanen, som hovedregel, kun giver tilladelse til 1,5 etage, og at en godkendelse af 2 etager kan skabe præcedens i de kuperede dele af området der er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget diskuterer og beslutter, at

1. 2 etager, jf. byplanvedtægten, fastholdes, eller
2. ny lokalplanlægning for området påbegyndes med henblik på at udarbejde lokalplan der fastsætter max. etageantal til 1½, og
3. forvaltningen, såfremt det vedtages at påbegynde lokalplanlægning for området, bemyndiges til at nedlægge evt. nødvendige § 14 forbud i den mellemliggende periode, Desuden
4. det ansøgte godkendes, inkl. overskridelse af det skrå højdegrænseplan, i det naboen i nr. 10 sikres ved at tinglyse deklaration om, at der ikke kan etableres yderligere vinduer mod nr. 10, eller
5. det ansøgte afslås med hjemmel i BR10, det skrå højdegrænseplan.

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Afslag, jf. punkt 5.

(V) stemte imod, idet byplanvedtægtens bestemmelser om to etager ønskes fastholdt.

NOTAT
om

Oplæg til målsætninger og konkrete indsatser for sundhedsstrategien

Nedenfor præsenteres Sundhedsstrategiens fokusområder og forvaltningens bud på målsætninger og konkrete indsatser. Opfølgning på målsætningerne finder sted i primo 2014.

Styregruppen anbefaler 9 indsatser af de i alt 23 beskrevne indsatser, som skal bidrage til indfrielse af målsætningerne. De 9 anbefalede indsatser er fremhævet med understreget skrift.

Målsætningerne for er ambitiøse. Det er styregruppens vurdering, at det udover at igangsætte de anbefalede 9 indsatser er nødvendigt at understøtte samarbejde og dialog decentrale institutioner og frivillige aktører om lokale parallelle initiativer for at sikre indfrielse af målsætningerne.

FOKUSOMRÅDE 1: **Reduceret tilgængelighed til usund kost blandt børn i skolealderen**

1. Målsætning:

Lyngby-Taarbæk Kommune vil reducere andelen af overvægtige børn i skolealderen

- Mindre end 5 pct. af eleverne i 1. klasse er overvægtige eller svært overvægtige¹
- Mindre end 10 pct. af eleverne i 9. klasse er overvægtige eller svært overvægtige²

1: I skoleåret 2009/2010 var 8 pct. af eleverne i 1. klasse er overvægtige eller svært overvægtige (Kilde: Kommunallægens Sundhedsprofil data)
2: I skoleåret 2009/2010 var 12 pct. (n=61) af eleverne i 9. klasse er overvægtige eller svært overvægtige (Kilde: Udskolingsundersøgelsen, 9. klasser, 2009/2010, total antal i undersøgelsen = 507 elever)

Udfasning af slik- og sodavandsautomater på kommunale arealer

Det er en kendsgerning, at der er sammenhæng mellem tilgængelighed og indtag af mad og drikkevarer. Dvs. tilgængeligheden af usunde fødevarer medfører øget indtag heraf, hvorfor tilgængelighed af slik, sodavand mv. skal reduceres mest muligt på kommunens arealer.

- 1. Arbejdsgruppen anbefaler, at slik og sodavand i automater fjernes på skoler, biblioteker, idrætsanlæg mv. og erstattes af andre muligheder i forhold til indhold i automater og at tilgængeligheden til koldt drikkevand øges.***

Skønnet ressourcetræk: Indsatsen er forholdsvis billig og kræver udelukkende, at automaternes indhold udskiftes med sundere alternativer.

Tidshorizont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Udbud af sunde madvarer på kommunale institutioner

Gladsaxe kommune har som den første kommune i landet indført ”det sunde koncept” på alle kommunens fem idrætsanlæg. Konceptet betyder, at alt hvad der sælges i kommunens cafeer på idrætsanlæggene lever op til Gladsaxe Kommunes krav om mindre fedt, salt og sukker. ”Det sunde koncept” er skrevet ind i forpagtningsaftaler, og der har været politiske opbakning til at opsige aftaler med forpagtere, som ikke lever op til konceptet.

Konceptet gør det lettere for borgerne at træffe det sunde valg, når de færdes i kommunes cafeterier og bidrager til at brande kommunens sunde profil.

- 2. Arbejdsgruppen anbefaler at føre en offensiv kostpolitik, hvor usunde fødevarer løbende fjernes fra idrætsanlæggenes cafeterier og kantiner.*

Skønnet ressourcetræk: Indsatsens økonomiske konsekvenser vil afhænge af, hvilken konkret kostpolitik samt oplæg til forpagtningsaftale, som vedtages. En offensiv kostpolitik i kommunens cafeteriaer og kantiner i idrætsanlæg kan have betydning for indgåelse af forpagtningsaftaler.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2012.

Sundhedsambassadører/Sundhedsråd i daginstitutioner og folkeskoler

I mål- og indholdsbeskrivelse for SFO fremgår, at alle skoler skal udarbejde pædagogiske Mål- og indholdsbeskrivelser, der bl.a. vedrører indhold i arbejdet med krop, bevægelse, sundhed og velbefindende. Sundhed er således allerede et fokusområde i regi af skole og SFO i kommunen.

Nogle institutioner og skoler i har derudover sundhedsambassadører eller sundhedsråd. Arbejdsgruppen peger på, at disse ordninger kan udnyttes strategisk til eksempelvis erfaringsudveksling. Sundhedsråd og -ambassadører skal løbende opdateres i forhold til kommunens sundhedstilbud på både børne- og voksenområdet, så de kan informere børn og forældre om kommunens tilbud.

- 3. Arbejdsgrupperne anbefaler, at alle institutioner og skoler skal have en sundhedsambassadør eller et sundhedsråd.*

Skønnet ressourcetræk: Det vurderes, at nogle medarbejdere i forbindelse med udnævnelse til sundhedsråd eller sundhedsambassadør skal bruge timer på øget mødeaktivitet. Det forventes dog, at indsatsen kan udmøntes inden for de eksisterende rammer.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Sund mad i skolekøkkenerne

I flere kommuner har man erfaring med, at de elever, som har undervisning i skolekøkkenet, bidrager til at lave mad til skolens øvrige elever med gode resultater. Arbejdsgruppernes peger på, at det lave budget for undervisningen i skolekøkkenet pr. barn udfordrer mulighederne for at introducere børnene til sunde retter, da de sunde råvarer oftest ikke er de billigste.

- 4. Arbejdsgruppen anbefaler, at pilotteste hvordan hjemkundskabsundervisningen kan udnyttes til at fremstille sund mad til salg til resten af skolens elever.*

Skønnet ressourcetræk: Indsatsen kræver muligvis en tilpasning af skolekøkkenernes indretning og nødvendiggør retænkning af hjemkundskabsundervisningen. På denne baggrund understreger arbejdsgruppen, at indsatsen formodes at være ressourcetung. Det kunne overvejes, at pilotteste konceptet på en enkelt skole.

Tidshorizont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2012.

Sommerferieaktiviteter

Lyngby-Taarbæk Kommune arrangerer hvert år sommerferieaktiviteter for børn. Sommerferieaktiviteterne er oplagte arenaer i forhold til at fokusere på betydningen af sund mad og bevægelse. Forslaget retter sig således mod at udnytte sommerferieaktiviteter til at øge mindre ressourcestærke børnenes handlekompetence og viden om sund mad og bevægelse.

I forbindelse hermed understreges det, at udsatte børn og unges sundhed er en integreret del af kommunens Boligsociale handleplaner 2011-2014.

Arbejdsgruppen peger på herudover på, at sundhedsplejersker og lærere skal have mulighed for at henvise til kurser, evt. give fripas til et sommerkursus, som sætter fokus på eksempelvis betydningen af sund mad og bevægelse.

- 5. Arbejdsgruppen anbefaler, at et eller flere af kommunens sommerkurser for børn sætter fokus på kost og bevægelse.*

Skønnet ressourcetræk: Arbejdsgruppen vurderer, at indsatsen formentligt kan udmøntes inden for rammerne af eksisterende sommerkurser. Indsatsen kan medføre et eventuelt behov for efteruddannelse af lærere og pædagoger.

Tidshorizont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2013.

Mad- og måltidspolitik i skoler og klubber

Arbejdsgruppen peger på, at et samarbejde mellem hjemkundskab i skoleregi og madlavning i regi af SFO'er og klubber styrkes i forhold til skolernes eksisterende mad- og måltidspolitik fra 2009. Mad- og måltidspolitikken er gældende for både undervisnings- og fritidsdel og omfatter således både skole og SFO. Udbredelse af politikken til klubområdet kunne være et relevant indsatsområde, således der skabes større sammenhæng mellem signaler vedr. kost, som børnene møder i deres hverdag.

- 6. Arbejdsgruppen anbefaler, at der gennemføres en opfølgning på kommunens mad- og måltidspolitik fra 2009 samt at denne udmøntes på klubområdet også.*

Skønnet ressourcetræk: Indsatsen medfører, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, hvis formål er at gennemføre en opfølgning af mad- og måltidspolitikken samt tilpasning i forhold til klubområdet. Arbejdsgruppen vurderer, at dette kan iværksættes inden for de eksisterende rammer.

Tidshorizont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2012.

Madlavningskurser

På baggrund af projekter i andre kommuner, peger arbejdsgruppen på, at samarbejde med forældrene om børn og unges overvægt er afgørende i forhold til at opnå og fastholde vægttab. Der er således behov for at styrke integrationen af hele familien i kostomlægning via fx familieorienterede madlavningskurser, temadage om sund mad og bevægelse mv.

7. Arbejdsgruppen anbefaler, at der igangsættes familieorienterede madlavningskurser.

Skønnet ressourcetræk: Udgifter forbundet med indsatsen vil være afhængig af antal deltager på et kursus, samt kursets længde. Udgifterne vil primært knytte sig til koordination og planlægning, løn til underviser samt indkøb af mad. Arbejdsgruppen skønner, at et forløb for ca. 10 familier over 12 uger kan gennemføres for ca. 10.000 kr.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

FOKUSOMRÅDE 2: Øget fysisk aktivitet i børn og unges hverdag

2. målsætning: ***Lyngby-Taarbæk Kommune vil øge børn og unges muligheder for bevægelse.¹***

1: Børn og unges daglige bevægelse griber ind i forskellige arenaer: skole, fritidsliv og hjemmeliv. Der findes derfor ikke et dokumentationsværktøj, som giver et dækkende og validt billede af børn og unges bevægelsesvaner. Der sættes derfor fokus på rammerne for bevægelse frem for direkte målinger. Konkrete succeskriterier for indsatser vil blive formuleret, når indsatserne er udpeget.

Integration af bevægelse i undervisningen i folkeskolen

Skoleårene er væsentlige i forhold til etablering af børn og unges livsstil. Den nyeste forskning viser en tydelig sammenhæng mellem fysisk aktivitet og læring uanset alder. Dette hænger sammen med, at fysisk aktivitet forbedrer kognition og udvikling af mentale og sociale processer. Fysisk aktivitet integreret i undervisningen har vist sig at fremme læring.¹ Ligeledes vil en lille øgning i daglig bevægelse reducere risikoen for livsstilssygdomme væsentligt hos de mindst aktive.

Det er afgørende at integrere sundhed i skolen, som middel til indfrielse af andre mål, samt som et mål i sig selv fordi læring, sundhed og sociale kompetencer er hinandens forudsætninger. Det er i dag meget varierende, hvordan skolerne arbejder med integration af bevægelse i undervisning.

Arbejdsgruppen peger på, at forsøg med løbetræning tre gange om ugen som start på dagen, giver bedre koncentration i timerne. En skole i kommunen har allerede gode erfaringer hermed.

8. *Arbejdsgruppen anbefaler, at udvikle mulighederne for at integrere bevægelse i undervisningen ved at synliggøre "best practise" mellem skolerne.*

Skønnet ressourcetræk: Arbejdsgruppen vurderer, at indsatsen kan gennemføres inden for de eksisterende rammer, eksempelvis via erfa-møder mellem skoleledere og idrætslærere på tværs af skoler ca. 2 gange årligt. Arbejdsgruppen peger på, at medarbejdere i forvaltningen evt. kan indgå som facilitator i samarbejdet om fokus på fysisk aktivitet på tværs af skolerne så erfaringsopsamling og vidensdeling understøttes bedst muligt.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Fysisk leg i skole og fritid

Det er en udfordring, at børn leger færre fysiske lege end tidligere. Arbejdsgruppen peger derfor på, at der skal støttes op om fysisk leg i forskellige sammenhænge i børns hverdag, fx. via legepatruljer i frikvartererne og mulighed for idræt som del af undervisningen (jf. ovenstående forslag).

Arbejdsgruppen gør opmærksom på, at halkapacitet ofte er den begrænsende faktor i forhold til at igangsætte nye idrætsprojekter/være aktiv med børn og unge, fx i som samarbejde mellem SFO'er og klubber og idrætsforeninger. Udbud af faciliteter i forhold til efterspørgslen og besparelser på vedligeholdelse af faciliteter griber begrænsende ind og bør ifølge arbejdsgruppen vurderes nøje i forhold til kommunens ønske om at styrke og understøtte det frivillige foreningsliv.

9. *Arbejdsgruppen anbefaler, at alle skoler og SFO'er understøtter, at børnene har mulighed for fysisk leg i frikvarter og pauser.*

¹ Kulturministeriets Udvalg for Idrætsforskning (2011): Fysisk aktivitet og Læring – en konsensuskonference

Skønnet ressourcetræk: Udgifter forbundet med implementering af indsatsen vil afhænge af hvilke strukturelle ændringer af eksempelvis legeplads og skolegård, som det besluttes at iværksætte.

Indsatsen kan holdes forholdsvis udgiftsneutral ved at tilpasse rammer for, hvor børnene opholder sig i frikvarterer samt indlægge øget brug af uderummet i undervisningen.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Sikker cykeltransport til skole:

Arbejdsgruppen understreger vigtigheden af, at byrummet indrettes således, at aktiv selvtransport er det foretrukne og lette valg af transport i lokalområdet. Kommunen kan bidrage til at forhindre, at øget bevægelse udelukkende er et aktivt og dyrt tilvalg for den enkelte borger.

Sunde rammer, som appellerer til øget selvtransport, skal understøttes ved at forbedre mulighederne for gang- og cykeltransport, samt begrænse mulighederne for passiv transport, til og fra skole og fritidsinteresser. Arbejdsgruppen peger på indførelse af kollektive trafikaftaler og etablering af gå- og cykel-”bus”-ordninger², som indsats, der involverer både børn, forældre og medarbejdere i at understøtte den aktive transport.

10. Arbejdsgruppen anbefaler, at muligheden for at udbygge mulighederne for aktiv transport i skole- og fritidsområder undersøges nærmere.

Skønnet ressourcetræk: Arbejdsgruppen anbefaler, at projektet med gå- og cykelbusordninger pilottestes på én skole. Indsatsen vil kræve en øget koordination og samarbejde evt. med forældre men kræver ikke nødvendigvis tilførsel af nye ressourcer. Omlægning af cykelstier og vejnet omkring skoler og institutioner vil være en mere ressourcetung indsats.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2012.

DGI-certificering af institutioner og SFO'er

Samtlige institutioner i Holbæk kommune er som de første i Danmark blevet DGI-certificeret. Aftalen mellem Holbæk Kommune og DGI betyder, at medarbejderne skal deltage i DGIs kurser, hvor de blandt andet får inspiration til nye lege og aktiviteter for børnene. Erfaringerne fra en daginstitution i Holbæk, som er blevet DGI-certificeret på eget initiativ, viser, at børn, der ikke syntes, det var sjovt at bevæge sig, har fået en anden glæde ved bevægelse.

11. Arbejdsgruppen anbefaler, at der udarbejdes et pilotprojekt, som kan teste mulighederne at øge institutioner og skolars fokus på bevægelse eksempelvis via DGI-certificering.

Skønnet ressourcetræk: Det anbefales at nedsætte en arbejdsgruppe, hvis formål er at indhente erfaringer fra andre kommuner samt gå i dialog med DGI om mulighederne for certificering af én testinstitution. Dette formodes at kunne etableres inden for de eksisterende rammer.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2012.

Flere idrætstimer i folkeskolen

² Cykel-”bus”-ordningen eksisterer i bl.a. Furesø Kommune og indebærer at forældre eller ældre elever samler de yngre elever op på aftalte ”holdepladser” og følger dem i skole i samlet flok.

I Svendborg kommune har 0.-6. klasse på syv af kommunens folkeskoler 6 lektioners idræt om ugen som del af verdens største idrætsskoleprojekt. Projektet har til formål at undersøge effekten af de flere idrætstimer på livsstilssygdomme, rygproblemer og idrætsskader hos børn. Foreløbige resultater fra projektet viser, at de flere idrætstimer har medført øget selvværd, bedre kammeratskab og trivsel samt forbedret indlæringsevne hos børnene.

12. Arbejdsgruppen anbefaler, at antallet af idrætstimer hæves i folkeskolen.

Skønnet ressourcetræk: Én ekstra lektion hver uge koster ca. 20.000 kr. pr. klasse pr. år. En model hvor tre klasser på en testskole modtager to ekstra idrætslektioner hver uge vil medføre en ekstra-udgift på 120.000 kr. årligt. Med udgangspunkt i de foreløbige resultater fra Svendborg projektet er en indsats med seks idrætstimer pr. uge pr. klasse forholdsvis ressourcetung.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2013.

FOKUSOMRÅDE 3:

Forebyggelse af brug af rusmidler samt tidlig rusmiddeldebut blandt børn og unge

Der er en tæt sammenhæng mellem målsætning 3 og 4, som begge vedrører rusmidler³, da der er flere fællesnævnerne i forebyggelse af brug alkohol og tobak over for børn og unge:

1. Forebyggende indsatser skal gå på tværs af de miljøer, som børn og unge færdes i.
2. Der er sammenfald mellem brug af alkohol, tobak og andre stoffer hos børn og unge.
3. De bedste "forebyggere" er de voksne, som har daglig kontakt med børn og unge og skal derfor være deres rolle bevidst.

Nedenstående anbefalinger skal læses i lyset af Sundhedsstyrelsens anbefalinger:

- Børn og unge under 16 år skal ikke drikke alkohol.
- Unge under 18 år skal drikke mindst muligt og stoppe før 5 genstande ved én lejlighed.

3. målsætning:

Lyngby-Taarbæk Kommune vil hæve alderen for alkoholdebut

- Mindre end 8 pct. af eleverne i 9. klasse ryger dagligt eller mindst én gang om ugen.¹

1: I skoleåret 2009/2010 røg 11 pct. (n=57) af eleverne i 9. klasserne dagligt eller mindst én gang om ugen. (Kilde: Udskolingsundersøgelsen, 9. klasser, 2009/2010, total antal i undersøgelsen = 521 elever)

4. målsætning:

Lyngby-Taarbæk Kommune vil reducere andelen af daglige rygere i 9. klasse

- Mere end 30 pct. af eleverne i 9. klasse har aldrig nogensinde været fulde.¹

1: I skoleåret 2009/2010 havde 24 pct. (n=124) af eleverne i 9. klasserne aldrig nogensinde været fulde. (Kilde: Udskolingsundersøgelsen, 9. klasser, 2009/2010, total antal i undersøgelsen = 518 elever)

Nedenfor præsenteres forvaltningens bud på konkrete indsatser med henblik på at indfri ovenstående målsætninger. De anbefalede indsatser er markeret med understreget skrift.

Fælles rusmiddelpolitik

Der findes ikke en overordnet fælles rusmiddelpolitik (alkohol, tobak og andre stoffer) for børn og unge på kommunens skoler, klubber og uddannelsesinstitutioner⁴. De fleste skoler, klubber og institutioner har egne politikker/retningslinjer.

Med udgangspunkt i erfaringer fra andre kommuner, mener arbejdsgruppen, at en fælles rusmiddelpolitik, som beskriver kommunens generelle holdninger, er et godt udgangspunkt for udarbejdelse af lokale strategier for det forebyggende arbejde samt for involveringen af forældre.

³ I Sundhedsstrategien for Lyngby-Taarbæk Kommune defineres rusmidler som alkohol, tobak og andre vanedannende stoffer

⁴ Der findes en rygepolitik i kommunen, som vedrører alle ansatte. Der må ikke ryges indendørs på de kommunale arbejdspladser. På børneinstitutioner, skoler og lignende gælder forbuddet både for børn og unge, lærere, pædagoger, forældre m.fl. Ligeledes findes der en overordnet alkoholpolitik i kommunens personalepolitik. Denne vedrører dog alene kommunens ansatte.

13. Arbejdsgruppen anbefaler, at der udarbejdes en fælles overordnet kommunal rusmiddelpolitik, som fastsætter kommunens holdninger til børn og unges brug af rusmidler

Skønnet ressourcetræk: Udarbejdelse af en overordnet rusmiddel/alkoholpolitik blev påbegyndt på baggrund af et opdrag fra Kultur- og Fritidsudvalget. Det formodes at indsatsen kan udmøntes inden for de eksisterende rammer i hhv. Børne- og Fritidsforvaltningen og Social- og Sundhedsforvaltningen.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2012.

Inddragelse af forældre

Arbejdsgruppen fremhæver forældrene, som de vigtigste aktører i forhold til at hæve alderen for alkoholdebut og reducere antallet af unge rygere. Forældrene skal inddrages tidligt inden risikofærdene finder sted hos de unge, så forældrene fremstår enige mht. rammer og regler. Dette kan imødekommes ved at etablere forældrenetværk eller udnytte eksisterende netværk (kontaktbestyrelser) eller ved at afholde obligatorisk rusmiddelseminar for alle forældre på 6. eller 7. klassetrin.

14. Arbejdsgruppen anbefaler, at der afholdes debatmøde med fokus på alkoholdebut og normer og holdninger til rusmidler for forældre på 6. eller 7. klassetrin.

Skønnet ressourcetræk: Det skønnes, at der er begrænsede udgifter forbundet med afholdelse af debatmøde med forældre med fokus på rusmidler.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Vejledende SSP-læseplaner

Der er i kommunen ingen krav til antal årlige timer til forebyggelse af rusmidler over for børn og unge, samt krav om at skoler og klubber skal have en rusmiddel- og/eller alkoholpolitik. Praksis på skolerne er derfor forskellig men påbegyndes generelt på 7. klassetrin.

I SSP regi er der igangsat et projekt om vejledende læseplaner vedr. undervisning i de vigtigste kriminalitets- og misbrugsforebyggende emner. Projektet indgår i SSP-handlingsplanen, der blev politisk godkendt i august 2010 med forventet implementering i 2012-2013.

Andre kommuner har gode erfaringer med læseplaner og idékataloger for forebyggelse og kriminalpræventiv undervisning i folkeskolen, samt angivelse af ressourcepersoner, som lærere kan kontakte for hjælp til materialer, undervisning eller involvering af forældre etc.

15. Arbejdsgruppen anbefaler, at vejledende læseplaner om kriminalitets- og misbrugsforebyggende emner integreres i undervisningen på 6./7./8. eller 9. klassetrin.

Skønnet ressourcetræk: Udarbejdelsen af de vejledende SSP-læseplaner er påbegyndt, og det formodes således på denne baggrund, at indsatsen kan udmøntes inden for de eksisterende rammer.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Rygestoptilbud til unge under 18 år

Bekæmpelse af rygning blandt unge er et indsatsområde i regeringsgrundlaget fra 2011. Unge under 18 år, som ønsker hjælp til rygestop tabes på nuværende tidspunkt mellem Sundhedstjenesten målrettet børn under 18 år og Sundhedscentrets tilbud om gratis rygestop til voksne over 18 år. Arbejdsgruppen peger på et akut behov for etablering af rygestopkurser målrettet unge mennesker og foreslår, at de unge selv skal kunne henvende sig til sundhedsplejersken/skolelægen med ønsket om hjælp til rygestop.

Det kan undersøges, hvorvidt rygestopkurser målrettet unge mennesker kan udbydes i samarbejde med ungdomsskolen, ungdomsuddannelser mv.

16. Arbejdsgruppen anbefaler, at etableres rygestopkurser målrettet unge under 18 år.

Skønnet ressourcetræk: Det estimeres, at gennemførelse af ét rygestopkursus for ca. 12 unge over seks uger inkl. opfølgning kan gennemføres for ca. 10.000 kr. Prisen vil dog afhænge af, hvorvidt der er behov for at købe ydelsen eksternt eller om den kan varetages af Sundhedscentrets nuværende rygestopinstruktør.

Tidshorizont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Dialogspil med Sundhedstjenesten

Der er evidens for brug af dialog og interaktion i det forebyggende arbejde. Arbejdsgruppen peger på handlekompetence, normalitetsopfattelse og sociale overdrivelser, som tre essentielle elementer i rusmiddelforebyggelse, som skal integreres i bearbejdelse af sociale normer og holdninger.

Sundhedstjenesten vil som noget nyt afprøve et koncept, hvor de på 8. klassetrin gennemfører et dialogspil om de unges holdninger, grænser, normer samt personlige og sociale kompetencer. Spillets formål er at ruste børn og unge til at tage aktivt stilling til rusmidlerne, når de introduceres for dem i deres miljø, samt klæde dem på til at forstå, hvordan brug af rusmidler er påvirket af sociale roller, gruppedynamik mv.

17. Arbejdsgruppen anbefaler, at værktøjer som dialogspil afprøves og evalueres i forhold til udvikling af handlekompetence og holdningsbearbejdelse vedr. alkohol og rygning.

Skønnet ressourcetræk: Udmøntning af det nye koncept er allerede igangsat. Udgifterne i forbindelse hermed formodes at kunne holdes inden for de eksisterende rammer.

Tidshorizont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 1. halvår af 2012.

Ung til Ung dialog

Ung-til-ung/Ung-til-ung er en dialogbaseret form for undervisning, hvor unge går i dialog med andre unge om forskellige emner. Hensigten er, at dialogen skal præges af ligeværdighed, åbenhed, erfaringsudveksling uden løftede pegefingre. Evalueringer af konceptet peger på, at denne form for undervisning om rusmidler vækker mere troværdighed hos de unge.

18. Arbejdsgruppen anbefaler, at ung-til-ung metoden afprøves og evalueres i forhold til udvikling af handlekompetence og holdningsbearbejdelse vedr. alkohol og rygning.

Skønnet ressourcetræk: En abonnementsaftale hos fx Ung Dialog, som omfatter mulighed for årlige besøg i 6.-10. kl. omhandlende rusmidler, festkultur og sikker sex samt mulighed for kurser til professionelle til reduceret pris. En årlig pris abonnement for 25 spor beløber sig på ca. 50.000 kr.

Tidshorisont: Indsatsen kan implementeres inden udgangen af 2. halvår af 2012.

Rollemodeller/ambassadørkorps på Ungdomsuddannelser

Ungdomsuddannelserne har kontakt til netop den aldersgruppe, hvor forbrug af alkohol og andre rusmidler toppe. Arbejdsgruppen understreger, at man som på ungdomsuddannelserne bør skabe mulighed for at rejse problematikker eksempelvis vedr. alkohol samt kunne henvise de unge til nøglepersoner, som kan tage hånd om problematikken i dialog med forældre. Rusmiddelforebyggelse på ungdomsuddannelserne skal tilrettelægges efter, at uddannelsesinstitutioner er forskellige.

19. Arbejdsgruppen anbefaler, at kommunen går i dialog med ungdomsuddannelserne vedr. alkoholforebyggelse og evt. udarbejdelse af alkohol/rusmiddelpolitik.

Skønnet ressourcetræk: Det skønnes, at indsatsen kan implementeres inden for de eksisterende rammer.

Oplæg til rusmiddelpolitik i foreninger

Børn og unge opbygger også netværk og sociale relationer i fritids- og foreningslivet. Klubber, ungdomsskoler og foreninger er derfor vigtige medspillere i forhold til at indfri målsætningen.

I nogle kommuner har idrætsforeninger implementeret en rusmiddelpolitik. DGI har udarbejdet materiale i forhold til tilgangen til alkohol i idrætsforeninger. Områdemøder mellem skoler, klubber, idrætsforeninger, boligforeninger kan være oplagte fora til drøftelser af eventuelle fælles initiativer i alkoholforebyggelsen.

20. Arbejdsgruppen anbefaler, at kommunen går i dialog med idrætsforeninger og øvrige børne- og ungdomsforeninger vedr. alkoholforebyggelse og evt. udarbejdelse af alkohol/rusmiddelpolitik.

Skønnet ressourcetræk: Det formodes at en fælles rusmiddelpolitik, som det jf. indsats 13 anbefales at uarbejde kan inspirere til formulering af rusmiddelpolitikker i samarbejde med foreningerne. Der skønnes derfor kun at være begrænsede udgifter forbundet med indsatsen.

Festkultur og alkoholindtagelse

Unge festmiljø er sammensat af diskoteker, halfester, lukkede private fester og festkulturen på ungdomsuddannelser. Unge fester på tværs af klasser og skoler, og det er derfor vigtigt, at der også tages aktivt stilling til alkoholkultur i miljøer uden for skolen i dialog med forældrene. I nogle kommuner har man oprettet bevillingsforeninger bestående af restauratører, politi og forældre, som indgår i et formaliseret samarbejde, hvilket bidrager til kvalificeret dialog mellem aktørerne i de unges festmiljø.

Livsstilsundersøgelsen blandt elever fra 7.-9. klasse på nogle af kommunens skoler viser en sammenhæng mellem deltagelse i fest og indtagelse af alkohol. På baggrund heraf kunne der være mulighed for at intensivere alkoholforebyggelsen på de steder, hvor de unge går til fest, dvs. på kommunens klubber, herunder CLUB10, som er det kommunale festtilbud til unge.

21. Arbejdsgruppen anbefaler, at den forebyggende indsats vedr. alkohol styrkes i de miljøer, hvor unge fester i dialog med forældrene.

Skønnet ressourcetræk: Udgifterne vil afhænge af indsatsens konkrete omfang.

Øget synlighed af kommunale alkohol- og misbrugstilbud

Kommunen har i kraft af udarbejdelse af interne kvalitetsstandarder for alkohol- og stofbehandling styrket samarbejdet og koordinationen mellem Børne- og Fritidsforvaltningen og Social- og Sundhedsforvaltningen. Ydermere er der i forbindelse med oprettelse af eget tilbud et styrket fokus på børn og unge i misbrugsfamilier ved indskrivning af forældre i behandling. Fokus på familieperspektivet og den helhedsorienterede sagsbehandling er således styrket.

Arbejdsgruppen peger på, der er behov for at styrke udbredelsen og kendskabet til kommunens tilbud vedr. alkohol- og misbrugsbehandling internt på tværs af forvaltninger og afdelinger, samt i forhold til eksterne samarbejdspartnere. Det skal være nemt og overskueligt for borgeren, at finde ud af, hvor det er muligt at få hjælp. Herudover anbefales det, at samle de eksisterende tilbud, således fælles formidling og annoncering kan udnyttes bedre.

22. Arbejdsgruppen anbefaler, at den forebyggende indsats vedr. alkohol styrkes i de miljøer, hvor unge fester.

Skønnet ressourcetræk: Det skønnes, at indsatsen kan implementeres inden for de eksisterende rammer, idet aktiviteten primært omhandler øget koordination og vidensdeling mellem medarbejdere på tværs af afdelinger og forvaltninger.

Åben anonym rådgivning

I nogle kommuner har man oprettet åbne anonyme rådgivningslinier, hvor forældre og unge kan henvende sig med gratis med spørgsmål om forskellige emner, herunder misbrug i familien mv. Erfaringerne peger på, at en åben anonym rådgivning letter indgangen til kommunen og virker som en ventil for mange unge, som går alene med spørgsmål og bekymringer.

Arbejdsgruppen peger, at mulighederne for åben anonym borgerrådgivning kan afklares i forbindelse med etablering af kommunens eget misbrugstilbud.

23. Arbejdsgruppen anbefaler, at man undersøger mulighederne for at etablere åben anonym rådgivning nærmere.

Skønnet ressourcetræk: Indsatsen forudsætter bemanning af en rådgivningslinie eventuelt uden for kommunens ordinære åbningstid. Den åbne anonyme rådgivning skal varetages af faguddannet personale, som kender til kommunens forskellige tilbud.

FOKUSOMRÅDE 4:

Koordineret og systematiseret samarbejde om sundhedsfremmende potentialer

Styregruppen lægger op til, at der sættes fokus på en række fundamentalskabende aktiviteter i forbindelse med sundhedsstrategiens udmøntning. Hensigten er at understøtte strategiens udmøntning via styrket synliggørelse af kommunale indsatser, som fremmer og integrerer sundhedshensyn.

Intern synlighed – styrket koordinering og internt tværgående samarbejde

Projekter, som integrerer sundhed og går på tværs af afdelinger og forvaltninger, skal være mere synlige internt i organisationen. Sundhedsstyrelsens nyeste anbefalinger lyder, at sundhedshensyn skal integreres i den øvrige drift, således at sundhed ikke alene bliver et mål i sig selv, men også et middel til at løse opgaver på andre driftsområder.

De lægges således op til, at ledere og medarbejdere på tværs af forvaltninger inviterer sundhedspersonale med i opstarten af nye projekter, hvor det er relevant at integrere sundhedshensynet, samt at sundhedspersonale er opsøgende i forhold til at opdyrke nye samarbejdsfelter.

Ekstern synlighed - strategisk anvendelse af presseomtale

I forhold til at synliggøre kommunens øgede fokus på sundhed og forebyggelse er det nødvendigt med styrket koordination af, ”hvornår hvad kommunikeres ud til hvem”. Forvaltningernes kommunikationsmedarbejdere/pressemedarbejdere kan med fordel inddrages i højere grad i forhold til at synliggøre kommunens arbejde og indsatser for øget sundhed.

Dokumentation af indsatser

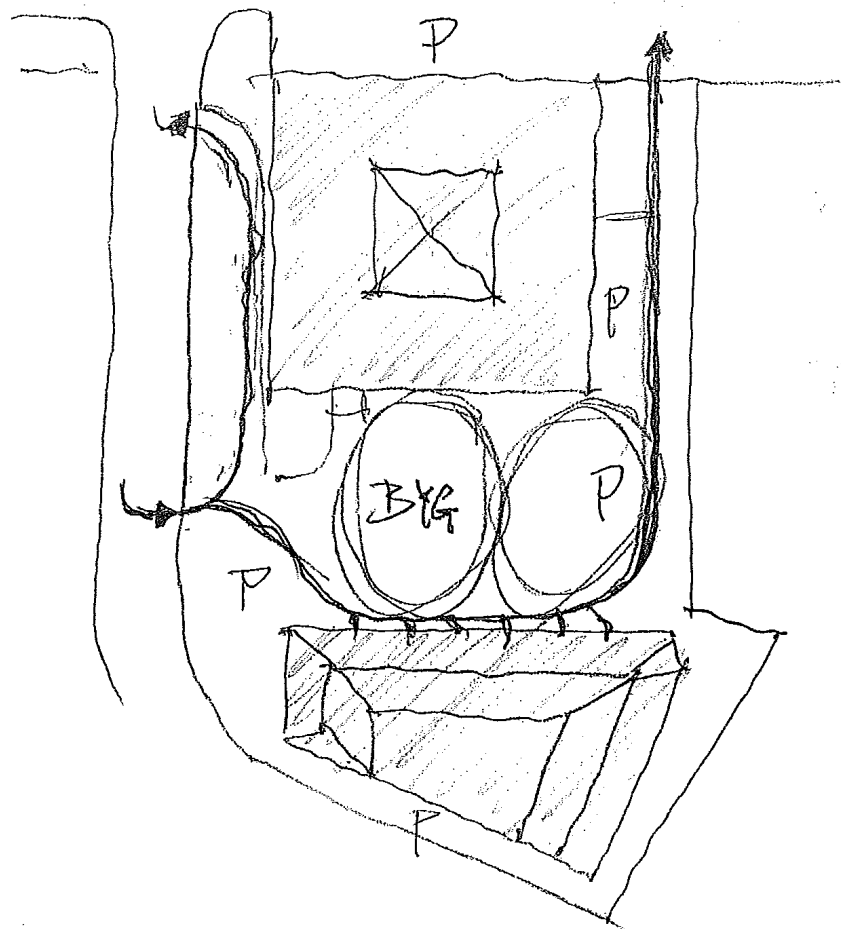
Det er nødvendigt, at dokumentation og registrering af de konkrete indsatser prioriteres i forbindelse med sundhedsstrategiens udmøntning. Systematisk dokumentation er en forudsætning for brugbar evaluering af sundhedsindsatser, som ligger til grund for fremtidig allokeringen af ressourcer.

Ditte Marie Bruun

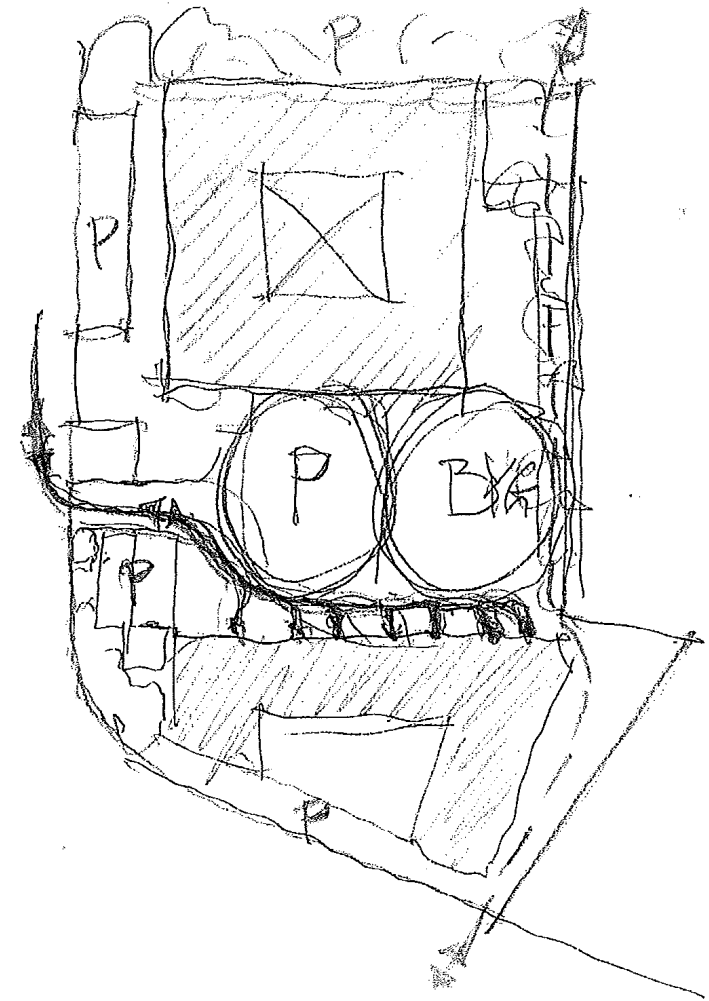
FDM
Skitsemappe
29.9.2011

Indhold

| | |
|-------------------|-------------------------------------|
| Tegn. nr.: FDM1-1 | Matrikulære og eksisterende forhold |
| Tegn. nr.: FDM1-2 | Trafik og disponering |
| Tegn. nr.: FDM1-3 | Situationsplan forslag A |
| Tegn. nr.: FDM1-4 | Situationsplan forslag B |
| Tegn. nr.: FDM1-5 | Situationsplan forslag C |
| Tegn. nr.: FDM1-6 | Facader øst + vest, forslag B |



EVT CYKLIST?

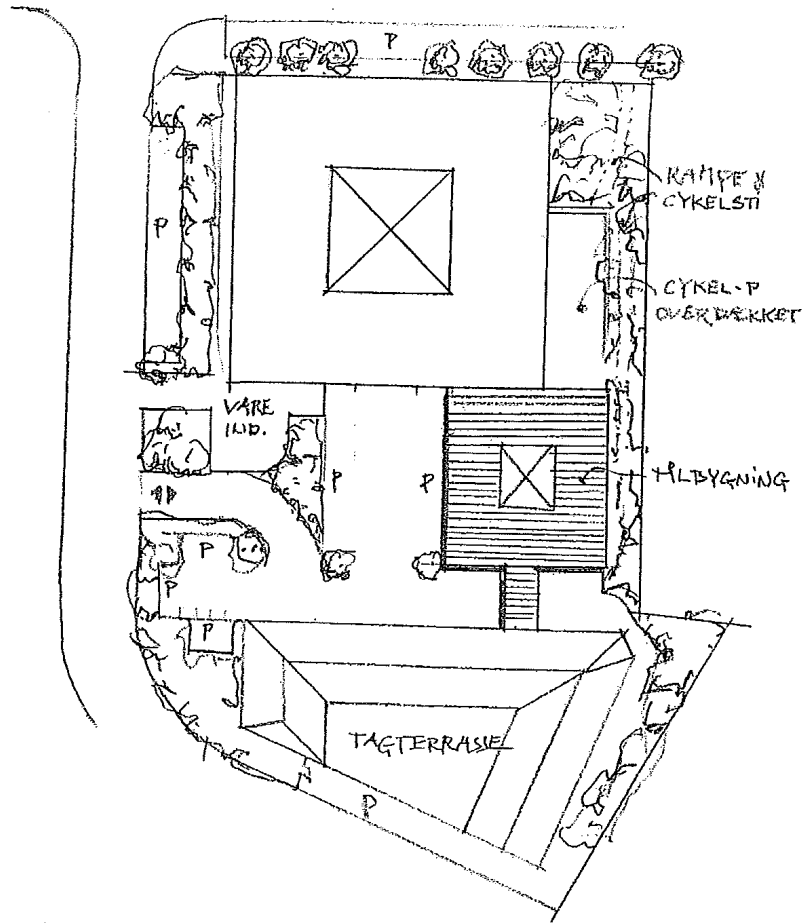


Firskovvej 32-34 og 22
Trafik og disponering
Tegn. nr.: FDM1-2

29.9.2011

RENDBOE
Arkitekt m.a.a.

Skovslet 31, 2880 Bagsvaerd, jrendboe@mail, 4444 4467, 2993 9593



Firskovvej 32-34 og 22

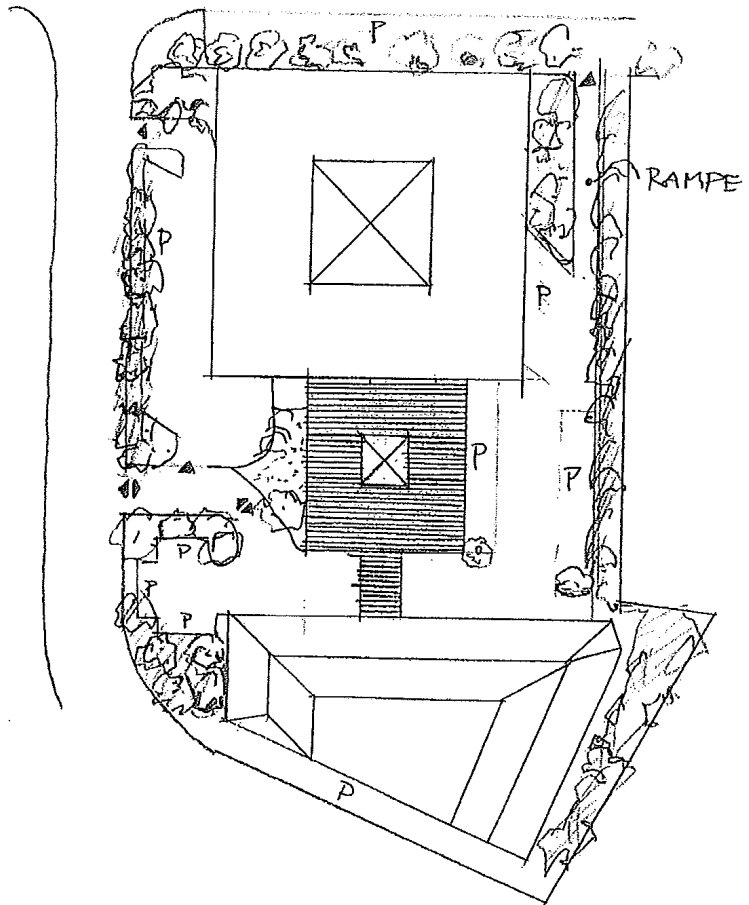
Situationsplan forslag A

Tegn. nr.: FDM1-3

29.9.2011

RENDBOE
Arkitekt m.a.a

Skovsøvej 31 2880 Bånsved 4444 4467 2995 9599 rendboe@mail



Firskovvej 32-34 og 22
Situationsplan forslag B

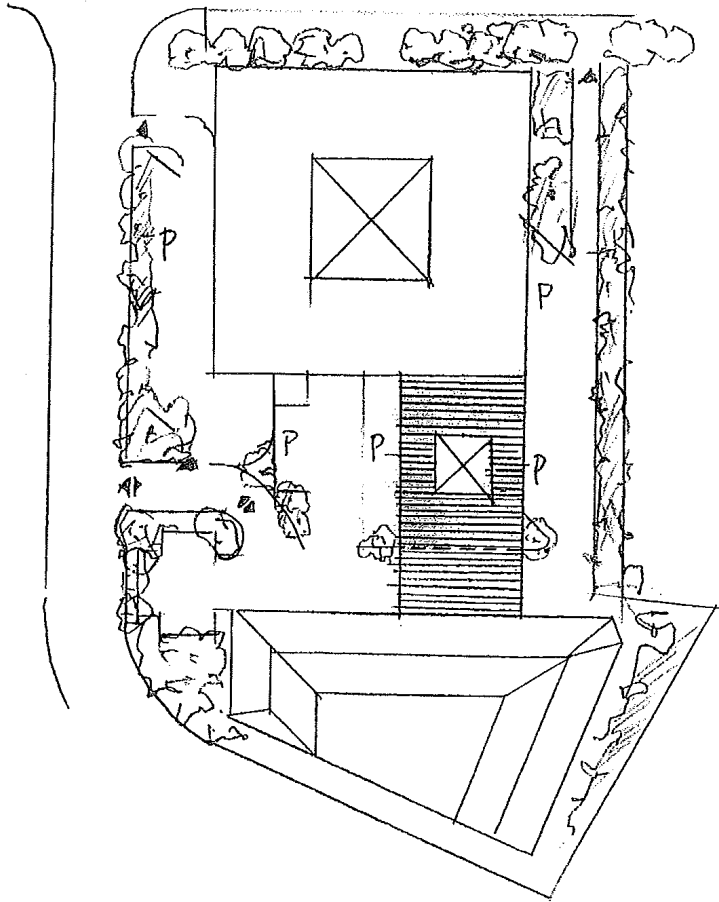
Tegn. nr.: FDM1-4

29.9.2011

RENDBOE

Arkitekt m.a.a.

Skovsbovej 31 2860 Bagsvaerd | rendboe@mail | 4444 4467 | 2993 9593



Firskovvej 32-34 og 22

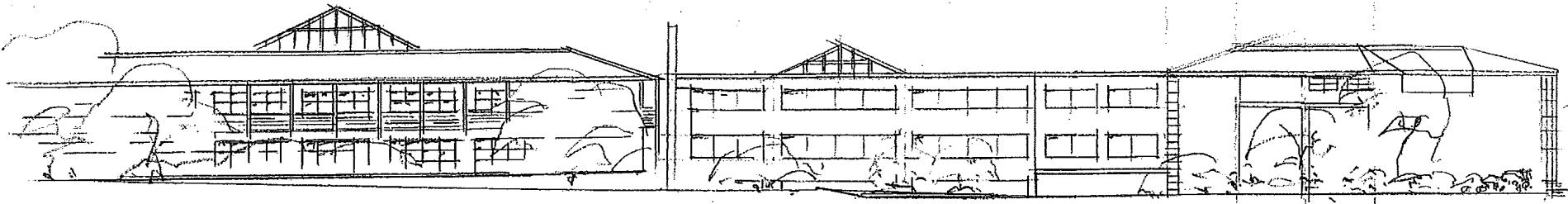
Situationsplan forslag C

Tegn. nr.: FDM1-5

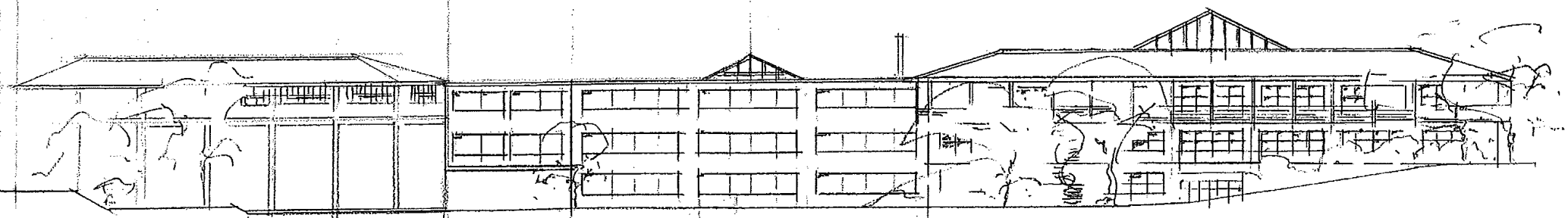
29.9.2011

RENDBOE
Arkitekt m.a.a.

Skovsøen 31, 2880 Bagsvaerd, Denmark, rendboe@mail.dk, 4444 4467, 2993 9593



VESTFACADE (SET FRA VEJEN)



ØSTFACADE / LÆNGDESNIIT

Firskovvej 32-34 og 22
Facader øst + vest, forslag B
Tegn. nr.: FDM1-6

29.9.2011

RENDBOE
Arkitekt m.a.a.

Skovsøen 31 2880 Bagsværd | rendboe@mail | 4444 4467 2993 9593

04 OKT. 2011

RENDBOE
arkitekt m.a.a

Byplanudvalget den 18-01-2012
Bilag 2.2

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

29.9.2011

**Ansøgning om principielt tilladelse til tilbygning
Matr. Nr. 5sh m.fl., Kongens Lyngby by, Firskovvej 32-34 og
Matr. Nr. 5ue m.fl., Kongens Lyngby by, Firskovvej 22**

I forbindelse med overvejelser om centralisering af visse funktioner, har FDM kigget på muligheden for at flytte personale til Firskovvej. Imidlertid er de eksisterende fysiske rammer ikke helt tilstrækkelige til at rumme disse medarbejdere.

FDM har noteret, sig at kommunen har arbejdet for en udvikling af Firskov-området. Hvorvidt denne udvikling indebærer en fortætning og en ændring af anvendelsesbestemmelserne for området, har afgørende betydning for FDMs fremtid i området. På mange måder anser vi kvarteret for ideelt til vores brug, bl.a. idet det ligger temmelig stationsnært samt tæt på transportkorridorer.

Uden at kende yderligere til kommunens planer, har vi arbejdet med nogle løsningsmodeller for tilbygning, som det fremgår af vedlagte skitsemappe. Der er tale om løse skitser, der primært har til formål at afdække struktur samt rumlige og størrelsesmæssige muligheder. Der er altså på ingen måde overvejelser om den endelige udformning eller materialevalg, ligesom de forskellige løsninger kan kombineres forholdsvis frit. Før skitserne bearbejdes yderligere ønskes der en principiel stillingtagen, fra kommunen, til om en tilbygning af den nævnte størrelse og anvendelse kan forvente at opnå tilladelse.

Generel beskrivelse

Der er tænkt på at placere en bygning mellem nr. 22 og 32-34 som det fremgår af skitsemappen. Som udgangspunkt placeres tilbygningen 9-10 m fra nr. 22 og forbindes med en gangbro til øverste etage. Herved friholdes porte for fremtidig tilkørsel. Der kan dog tænkes andre løsninger såfremt det viser sig at nogle af portene kan undværes.

Anvendelse

Området er omfattet af lokalplan nr. 52 der udlægger området til mindre håndværks- og serviceprægede virksomheder - herunder offentlige servicefunktioner - samt detailhandelslignende virksomheder som byggemarked, automobilværksteder med salg og lignende.

I dag lever FDM op til disse bestemmelser, og det er ikke planen at flytte de funktioner der i dag er på stedet. Den tænkte tilbygning ønskes dog primært anvendt til administrative medarbejdere der i enten ringe eller ingen grad er direkte knyttet til FDMs værkstedsfunktion trykkeri mv. Der ønskes en tilkendegivelse af om en sådan anvendelse kan finde sted, og i den tænkte udstrækning eller om der skal indrettes administrative arbejdspladser med større tilknytning til værksteds- og produktionsenheder.

Rendboe arkitekt m.a.a.
Skovsøen 31
2880 Bagsværd
CVR 32 39 14 43

Tlf.: 29 93 95 93
e-mail: j.rendboe@mail.dk
www.rendboe-ark.dk

Bygherrerådgivning
Design og projektering
Projekt- og byggestyring
Plan- og byggekonsulent

Bebyggelse - størrelse og procent

Bygningen agtes placeret mindst 5 m fra nabo. Bygningen er tænkt opført i 3 etager, svarende til en højde mellem 10 og 12 m. De foreløbigt skitserede løsninger ligger mellem ca. 1500 og 2100 m².

Der hersker lidt usikkerhed omkring det eksisterende bruttoetageareal, og der har derfor for nylig været holdt møder med en af kommunens byggesagsbehandlere. De opgjorte tal tager udgangspunkt i dette møde og tilgængelige BBR-oplysninger, idet der naturligvis skal ske en reel afklaring af tallenes nøjagtighed hvis der viser sig mulighed for udvidelse.

| | | | |
|-----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Eksisterende arealer | Firskovvej 32-34 | Firskovvej 22 | Samlet |
| Grundareal | 4797 m ² | 2895 m ² | 7692 m ² |
| Etageareal | 3274 m ² | 2187 m ² | 5461 m ² |
| Bebyggelsesprocent | | | 71 |
| <hr/> | | | |
| Tilbygning | | | 2231 m ² |
| Nyt etageareal | | | 7692 m ² |
| Ny bebyggelsesprocent | | | 100 |

Uagtet de aktuelle forslag i mappen ønskes der stillingtagen til en tilbygning med det nævnte etageareal og bebyggelsesprocent. Ganske vist vil dette generere nødvendigheden af flere p-pladser, men dette kan så løses ved p-kælder eller eventuelt med helt eller delvis underetage til p-areal (og dermed samtidig mindre p-plads krav).

Matrikulære forhold

Som det fremgår er der i dag to hovedmatrikler - med undermatrikler, bl.a. et ledningsareal. Det er endnu ikke afklaret, hvilke ønsker der er til fremtidig matrikulering. Man kunne forestille sig 1 - 3 modeller for matrikulering.

1. En stor samlet matrikel (hovedmatrikel med ledningsareal)
2. Tre matrikler, der evt. kan handles selvstændigt, evt. samregnede såfremt bebyggelsesprocenten bliver for stor for nogle af ejendommene.
3. Sokkelgrunde med fællesareal

Der ønskes om muligt en tilkendegivelse af om der vil blive stillet krav om matrikulær sammenlægning til en stor hovedmatrikel, eller om de to andre modeller er mulige.

Parkering og overkørsler

Med et samlet areal efter tilbygning på 2231 m² vil der være genereret et p-plads krav på omkring i alt 156 pladser regnet ud fra administrative arealer. Der forventes at kunne anlægge omkring 100 p-pladser på terræn på egen grund.

Ved inddragelse af arealet vest for hovedbygning, kan der hentes en del p-pladser. Udnyttelsen kan enten ske ved parkering vinkelret på kørebanen over én lang overkørsel, eller ved at udføre 45 grader parkering med ensrettet færdsel på ejendommen, hvilket kræver ekstra overkørsel. Endvidere er der øst for hovedbygningen overvejet en rampeløsning med endnu en overkørsel. Der ønskes tilkendegivelse af om der i den fremtidige løsning kan arbejdes med de foreslåede parkeringsmuligheder, om p-plads kravet skal opfyldes 100% på egen grund, og om der kan forventes tilladelse til yderligere overkørsler til ejendommene som beskrevet.

Opholdsarealer

Der er en stor eksisterende tagterrasse på nr. 22. Der forventes ikke etableret yderligere.

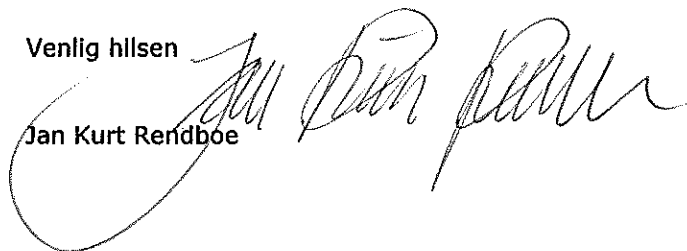
Det er os magtpåliggende at sige, at vi selvfølgelig meget gerne ser en positiv stillingtagen til byggetankerne, og at vi derfor gerne stiller op til dialog med kommunen, hvis det på nogen måde skønnes betimeligt. Både med deltagelse af rådgivere, men også med FMDs ledelse, hvis det kan fremme processen, belyse tankerne bagved projektet, eller måske medvirke til at finde alternative løsninger.

Skulle der være spørgsmål til materialet eller andre forhold, er I velkommen til at rette henvendelse til undertegnede.

Der vedlægges fuldmagt fra ejer og skitsemappe af 29.9.2011.

Venlig hilsen

Jan Kurt Rendboe

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jan Kurt Rendboe', written over the printed name.

Lyngby- Tårnbæk Kommune
Teknisk Forvaltning
Sekretariat & Udvikling
Lyngby Rådhus
2800 Kgs. Lyngby

Fuldmagt

Denne fuldmagt vedrører ejendommene matr.nr. 5 sh m.fl. Kgs. Lyngby By, beliggende Firskovvej 32-34 og 5 ue m.fl. Kgs. Lyngby By, beliggende Firskovvej 22.

Undertegnede der er tegningsberettiget for den tinglyste ejer af ejendommen, bemyndiger i henhold til Bygningsreglement 2010, kap. 1.3 stk. 3, arkitekt Jan Kurt Rendboe til, på vores vegne, at forestå det nødvendige arbejde ved ansøgning og myndighedsbehandling vedrørende principiel stillingtagen til byggeri ejendommen.

22-09-2011

Dato

Thomas Myller Thomsen

Navn



Underskrift



SKITSEMAPPE

Bilag til ansøgning om principiel tilladelse til

TILBYGNING FIRSKOVVEJ

29.9.2011

Til Byplanudvalget, Lyngby Taarbæk Kommune

Lyngby@ltk.dk

27. Juni, 2011

Vedr. Opdeling af ejendommen Caroline Amalie Vej 67 C i to ejerlejligheder

I forbindelse med Teknisk Forvaltnings ønske om at forelægge vores dispensationsansøgning for Byplan Udvalget, modtager vi med glæde tilbuddet om at knytte nogle bemærkninger til vores ansøgning.

Da både Grundejerforeningen og vores naboer har godkendt vores forslag til opdeling af ejendommen i ejerlejligheder og da Kommunens Tekniske Forvaltning overfor os har stillet sig positivt gennem den noget lange sagsbehandling, forestiller vi os at Forvaltningen med forelæggelsen for Byplanudvalget ønsker at sikre politisk opbakning bag vores ansøgning om dispensation, hvilket vi kun kan hilse velkomment.

Vi aner også bag den ret lange sagsbehandling konturen af en intern diskussion i Teknisk Forvaltning, da der ikke er fremsat indvendinger fra forvaltningens side overfor os - udover ønsket om at vi konkret redegør for de nødvendige parkeringsforhold, som naturligt må knytte sig til en opdeling af en villa i to ejerlejligheder.

Da vores arkitekt og vores landinspektør har fremlagt en sådan løsning og da der også foreligger accept af denne fra både Grundejerforeningen og vores naboer, håber vi at fremlæggelsen for Byplan Udvalget også kan ses som et udtryk for Forvaltningens ønske om at bringe sagsbehandlingen frem til endelig afslutning.

Vi ønsker – med dette in mente - at kunne give Byplan Udvalget en præcis og detaljeret redegørelse for den historiske baggrund for vores ansøgning, som først og fremmest skal ses i forhold til tidsperspektivet.

Vores familie købte i 1995 ejendommen Caroline Amalie Vej 67 sammen med en ven, der var enlig far med et barn. Vores familie havde på dette tidspunkt 3 børn og da ejendommen er stor og rummelig og i forvejen var indrettet med 3 lejligheder, syntes det fornuftigt at invitere endnu en familie ind i boligkonstruktionen.

Ejendommen egnede sig fortrinligt til denne boligform, da de forrige ejere havde opdelt hele ejendommen i 3 lejligheder, hver med eget køkken og badeværelse, som de havde delt mellem bror og brorens ægtefælle, søster og søsterens ægtefælle, samt den fælles mor - som familien havde bygget yderligere en længe til.

Ejendommen var således allerede opdelt i 3 komplette lejligheder, men var – pga. de særlige familieforhold hos denne ejer - ikke opdelt hverken juridisk eller formelt fysisk. Lejlighederne var forbundne med døre etc.

Samtidig syntes det indlysende, at ejendommen vanskeligt kunne bruges af en enkelt familie med et antal børn. Dels på grund af den lidt særprægede længeform, som ejendommen er konstrueret i, dels på grund af dens opdeling i selvstændige enheder, med stuer og køkkener adskilt af et antal mindre værelser, således at en normal anvendelse af en familie ville kræve en fuldstændig ombygning af alle indre rum og faciliteter.

Dette forhold bekræftedes af at ejendommen havde ligget til salg i mere end 2 år, da vi overtog den fra de tidligere ejere.

Tanken med købet af netop denne ejendom var derfor helt fra købstidspunktet at udnytte dens egnethed til flere familier og i øvrigt forstærke denne anvendelse ved at konsolidere inddelingen formelt, fysisk og

juridisk. Vi fandt relativt hurtigt en tredje familie, der var interesseret i denne boligform og de usædvanligt smukke rammer omkring huset - med skoven som nabo og husets smukke, arkitektoniske udtryk.

Vi 3 familier gik herefter i gang med at opfylde adskillelses- og brandkrav, at opdele ejendommen formelt, fysisk og juridisk ved hjælp af landinspektører, håndværkere og jurister, og i øvrigt søge tilladelse til denne formalisering af den oprindelige opdeling også gennem grundejerforeningen, Lyngby Taarbæk Kommune etc. Denne proces viste sig at være langt mere bekostelig og mere langvarig end forventet. Vi kunne således underskrive de endelige skøder og deklarationer ca. 5 år efter påbegyndelsen af dette arbejde.

Ejendommen forelå nu som 2 matrikler, da det ikke er tilladt at være 3 ejere i forbindelse med kreditlån til en matrikel, og da vores familie ønskede yderligere at opdele vores matrikel, når børnene til sin tid flyttede hjemmefra. Vi sikrede os altså allerede på dette tidspunkt, at det ville være muligt at opdele vores matrikel i to ejerlejligheder, ligesom det var tilfældet med den første matrikel, som siden da har været opdelt.

Ejendommen var på dette tidspunkt (omkring år 2000) således juridisk og fysisk opdelt i 3 lejligheder, men manglede en del vedligeholdelse og renovering for at leve fuldt op til de fysiske og æstetiske standarder for en ordentlig bolig. Da vi havde brugt betragtelige midler og tid på den første del af processen besluttede vi 3 familier at vente nogle år med at igangsætte den næste del af processen.

Omkring 2005 begyndte vi at planlægge den gennemgribende renovering og istandsættelse, som lå foran os: Taget - der var fra den oprindelige opførelse i 1925. Facaden – der i 60'erne var blevet bemalet med plastik maling, der ødelagde og skæmmede puds og murværk. Isoleringen – der mange steder var fra den oprindelige opførelse. Varmesystemet – der var skabt over flere omgange, og endelig den ændring af loft- og tagkonstruktion i vores del af ejendommen, som ville være nødvendig for udvidelse til værelser til alle vores børn (der var nu 5 børn i vores familie).

Forberedelsen og gennemførelsen af denne omfattende og gennemgribende renovering, varede indtil 2007 og kostede mere end det dobbelte af det beregnede beløb – ikke mindst fordi byggeperioden lå midt i den overophedning, som det danske ejendomsmarked oplevede i denne periode. Vi måtte naturligvis låne os til denne store ekstra omkostning, men mente at dette ekstra lån igen kunne finde sin balance ved den senere opdeling af vores del af ejendommen i 2 ejerlejligheder, som vi nu havde planlagt, tegnet og projekteret.

Der var – på dette tidspunkt - hverken juridiske eller andre formelle grunde til, at vi ikke skulle kunne dele denne del af ejendom op, hvilket vi havde undersøgt meget nøje, dengang vi delte den første matrikel op i de 2 første ejerlejligheder og nu igen, da vi igangsatte istandsættelsen. Vi mente derfor at kunne gennemføre den omfattende og bekostelige renovering, med det langsigtede mål at dele også denne matrikel op i to ejerlejligheder – når vores mange børn begyndte at flytte hjemmefra.

Da vi – i 2010 – begyndte at ville forberede denne næste opdeling af ejendommen – med de relevante nye fysiske delinger, indretning af køkken og badeværelse, gik det op for os at kommunen i mellemtiden havde ændret de krav, der stilles til opdeling af ejendomme i ejerlejligheder.

Vi henvendte os derfor straks til vores landinspektør, for - sammen med ham - at henvende os til Teknisk Forvaltning, Lyngby Taarbæk Kommune, vedr. muligheden for at opnå dispensation fra de nye krav – dels på den baggrund, at ejendommen egner sig på en både hensigtsmæssig og smuk måde til beboelse af flere

familier og især på den baggrund, at vi havde arbejdet på denne opdeling siden 1995 planlægningsmæssigt og siden 2005 med omfattende nybyggeri og detaljeret rekonstruktion af tag og bærende konstruktioner.

Lederen af Teknisk Forvaltning modtog os i en meget konstruktiv ånd og vi gennemdrøftede de muligheder og spørgsmål, som kunne rejse sig i forbindelse med denne opdeling i ejerlejligheder - bl.a. parkerings- og tilkørselsforhold for de nye beboere, som ejendommen skulle huse. Herudover naturligvis gennemførelse af de høringer af grundejerforening og naboer, som ville være en forudsætning for at kommunen kunne gå ind på tanken om dispensation. Herudover fandt lederen af Teknisk Forvaltning ikke anledning til at gøre indsigelse mod opdelingen.

Siden har vi modtaget skriftlig godkendelse af vores opdelingsplaner og de nye parkeringsforhold, som må høre til denne, fra Grundejerforeningen og vores naboer. Vi har haft en arkitekt til at gennemtegne planer for disse forhold, ligesom vores landinspektør har gennemgået alle forhold, der knytter sig til opdelingen og vi har undersøgt alle forhold vedrørende rørføring til køkken og bad.

Selvom behandlingstiden – ikke mindst pga. min kones sygdom midt i processen – har trukket sig ud over det sædvanlige, har vi kun mødt velvilje og interesse fra kommunens side. Man kunne måske mene at 2 høringsrunder og den lidt langtrukne ventetid kunne være løst anderledes, men den konstruktive og helt åbne atmosfære i Teknisk Forvaltning har givet os tillid til at den grundige behandling ville give de bedste vilkår for den dispensation, som er så vigtig for os og som jo egentlig skyldes en ændring af et forhold, som vi ikke kunne kende, da vi i sin tid påbegyndte den omfattende renovering og rekonstruktion af vores hus.

Vi håber derfor, at sagens overførelse til Byplan Udvalget er udtryk for kommunens fortsatte ønske om at gøre alting så grundigt og lødigt som muligt, da vi – den meget lange behandlingstid og de mange udgifter til arkitekt, jurist og landinspektør taget i betragtning – formodentlig ville have modtaget afslag for lang tid siden fra Teknisk afdeling, hvis der var tale om helt grundlæggende problemstillinger ved opdelingen.

Vi håber på denne baggrund, at Byplan Udvalget vil se med forståelse på de helt særlige forudsætninger for vores ansøgning om dispensation fra de nye krav til opdeling i ejerlejligheder - der er indført efter at vores store ombygning er gennemført – set i lyset af den lille forskel mellem vores ejendoms grundstørrelse og de nye krav til grundens størrelse, dels set i lyset af det forhold, at ejendommen ikke udsættes for ydre fysiske ændringer - udover de krav til parkering, som Teknisk Forvaltning har udpeget som nødvendige. Alle øvrige ændringer af ejendommen vil være interne og helt uden gene for naboer og grundejerforeningens beboere.

Vi står naturligvis til rådighed med alle oplysninger, som Byplan Udvalget måtte ønske – gerne ved et evt. møde. Venligst kontakt Arne Bro via koordinator Julie Tarding, Filmskolens TV-Afdeling, tlf: +45 32 68 65 65 / abr@filmskolen.dk eller Lotte Mik-Meyer, Mik-Meyer Film, tlf.: +45 29 28 13 17 / mikmeyer@gmail.com

Med Venlig Hilsen

Arne Bro og Lotte Mik-Meyer

Caroline Amalie Vej 67 C
2800 Kongens Lyngby



Fra Landinspektørerne Skelstedet I/S - Redegørelse for ønsket udstykning

Sagsnummer: 20111230029

Oprettet: 14-09-2011

Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget

Modtaget

Emne: Fra Landinspektørerne
Skelstedet I/S - Redegørelse
for ønsket udstykning

Oprettet: 14-09-2011

Dokumentdato: 13-09-2011

Fysisk placering:

Afsender

E-post: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Journalnøgle(r):

01.04.00 - G01
Udstykningsforhold og andre
matrikulære forhold i
almindelighed, Konkrete
afgørelser på baggrund af
regler/præcedens og
generelle henvendelser
01.02.05 - G01
Lokalplanlægning, Konkrete
afgørelser på baggrund af
regler/præcedens og
generelle henvendelser
03.01.02 - G01
Sammenlægning af boliger,
Konkrete afgørelser på
baggrund af regler/præcedens
og generelle henvendelser

Besked:

sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Tekst:

Fra: Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK

Dato: 13-09-2011 18:53:42

Til: plan-byg@LTK

Emne: Fw: Toftegærdet 18. ID 137001

----- Videresendt af Sidsel Poulsen/Teknisk/LTK den 13-09-2011 18:55 -----

Fra: Sven Kofoed Møller <skm@skelstedet.dk>
Til: <sip@ltk.dk>
Cc: "Thomas Nordahl" <tn@thomasnordahl.dk>
Dato: 09-09-2011 10:35
Emne: Toftegærdet 18. ID 137001

Kære Sidsel Poulsen.

Idet jeg henviser til min ansøgning af 23.maj 2011 og dit svar af samme dato, skal jeg takke

dig for vort møde den 29.juni 2011, hvor du gav tilsagn om at se på sagen endnu en gang.

På mødet gennemgik vi sagen og omstændighederne omkring min klients situation.

Af redegørelsen i lokalplanen fremgår det, at " udstykninger generelt ikke må finde sted" , men at "kommunalbestyrelsen kan tillade udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis den oprindelige ejendoms helhedspræg ikke ændres med hensyn til ydre hegning, adgangsforhold og bygningens samlede udtryk".

Disse bestemmelser gentages i lokalplanens bestemmelser i § 4.2 og understøttes af bestemmelserne i § 5.1.3 og 5.3.2.

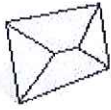
Som redegjort for i ansøgningen og på vort møde, vil udstykningen ikke medføre behov for ændringer i de beskrevne forhold, ligesom den ikke vil medføre ønsker herom. Min klient fremsatte på mødet tilbud om at sikre mod fremtidige ændringer af de fysiske forhold ved at tinglyse deklaration med kommunen som påtaleberettiget.

Det findes herved godtgjort, at forholdene omkring den ansøgte udstykning opfylder de i lokalplanen beskrevne forudsætninger for at kommunalbestyrelsen kan give tilladelse. Det er vor opfattelse, at bestemmelsen vil være meningsløs, hvis den ikke kan føre til en tilladelse i den foreliggende sag.

Omstændighederne har ikke givet mig mulighed for at vende tilbage før nu og vi er naturligvis meget interesserede i at høre din vurdering af en mulig fremdrift for sagen.

Med venlig hilsen
Sv. Kofoed Møller
Direkte telefon: 4516 4360

LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S
Grundlagt 1845
Skelstedet 2 B · 2950 Vedbæk
Tlf. 4566 1411 · Fax. 4566 1409 · E-mail: post@skelstedet.dk

**Sv: Ansøgning om principiel tilladelse til udstykning**

Sagsnummer: 20111230029

Sendt: 23-05-2011 21:28:21

Afsendt af: Sidsel Poulsen

Svar sendt til: plan-byg@ltk.dk

Dokumentejer: Sidsel Poulsen

E-post

GenerelTil: "Anna Margrethe Andersen"
<ama@skelstedet.dk>

cc:

bcc:

Emne: Sv: Ansøgning om principiel
tilladelse til udstykning

Journalnøgle(r):

01.04.00 - G01

Udstykningsforhold og andre
matrikulære forhold i
almindelighed, Konkrete
afgørelser på baggrund af
regler/præcedens og generelle
henvendelser

01.02.05 - G01

Lokalplanlægning, Konkrete
afgørelser på baggrund af
regler/præcedens og generelle
henvendelser

03.01.02 - G01

Sammenlægning af boliger,
Konkrete afgørelser på
baggrund af regler/præcedens
og generelle henvendelser

Tekst:

Lyngby-Taarbæk Kommune
Teknisk Forvaltning

23-05-2011

ID: 137001

CN: Toftegærdet 18

Vedr.: Udstykning

Jeg har gennemgået anmodning om principiel tilladelse til udstykning.

Anmodningen kan ikke imødekommes, i det Lokalplan 199 § 4.2 fastsætter, at udstykninger generelt ikke må finde sted.

Der er tale om en samlet beboelsesejendom med 3 lejligheder, med et forholdsvis lille friareal, den samlede ejendom har et matrikulært areal på 640 m². Der ses således ikke grundlag for at dispensere fra Lokalplan 199 § 4.2.

Evt. spørgsmål kan rettes til plan-byg@ltk.dk

Venlig hilsen

Sidsel Poulsen
Bygningsinspektør

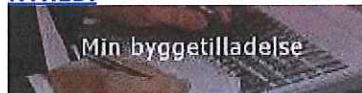
Lyngby-Taarbæk
Kommune
Plan & Byg
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby



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

E-post: sip@ltk.dk

NYHED:



Sagsreference: 20110530200

Klagevejledning:

Planlov:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV (nmkn@nmkn.dk), jf. § 58 i lov om planlægning.

Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af Deres klage, at De betaler et gebyr. Privatpersoner skal betale et gebyr på 500,- kr. Hvis klage indgives af andre, herunder virksomheder, organisationer eller offentlige myndigheder er gebyret på 3000,- kr. Nærmere oplysninger herom kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk, hvor der også findes en klageformular. Denne er placeret under vejledninger/ til borgere.

Hvis De vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

**Ansøgning om principiel tilladelse til udstykning**

Sagsnummer: 20111230029

Oprettet: 23-05-2011

Dokumentejer: Sidsel Poulsen

Modtaget**Modtaget**

Emne: Ansøgning om principiel tilladelse til udstykning

Oprettet: 23-05-2011

Dokumentdato: 23-05-2011

Fysisk placering:

AfsenderE-post: "Anna Margrethe Andersen"
<ama@skelstedet.dk>

Journalnøgle(r):

01.04.00 - G01

Udstykningsforhold og andre matrikulære forhold i almindelighed, Konkrete afgørelser på baggrund af regler/præcedens og generelle henvendelser

01.02.05 - G01

Lokalplanlægning, Konkrete afgørelser på baggrund af regler/præcedens og generelle henvendelser

03.01.02 - G01

Sammenlægning af boliger, Konkrete afgørelser på baggrund af regler/præcedens og generelle henvendelser

Besked:

Tekst:

Fra: "Anna Margrethe Andersen" <ama@skelstedet.dk>

Dato: 23-05-2011 15:41:51

Til: <plan-byg@ltk.dk>

Kopier til: <th@thomasnordahl.dk>

Emne: V11084 - Toftegærdet 18

Hermed vedhæftes vor skrivelse af dags dato til Lyngby-Taarbæk Kommune med tilhørende bilag.

Med venlig hilsen

f. Sv. Kofoed Møller

Anna Margrethe Andersen

dir. 45164371

LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S

Grundlagt 1845

Skelstedet 2 B · 2950 Vedbæk

Tlf. 4566 1411 · Fax. 4566 1409 · E-mail: post@skelstedet.dk



- Skrivelse af 23 maj 2011.pdf

LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S

Grundlagt 1845

ved landinspektørerne: SØREN CHRISTIANSEN, SV. KOFOED MØLLER, FLEMMING PADE og H.P. FAUSTRUP

Lyngby-Taarbæk Kommune
Rådhuset
2800 Lyngby

Plan-Byg@ltk.dk

cc. tn@thomasnordahl.dk

skm/ama
g:\pdoc\vedbæk\2011\v11084 toftægærdet\wp\ltk 01.docx

Vedbæk, den 23. maj 2011

Vedr. matr. nr. 8q Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, Toftegærdet 18

Ved skrivelse af 31.03.2011 har Kommunen godkendt lejlighedssammenlægning og ombygning af ejendommen.

Ejendommen er beliggende i område A i Lokalplan 199. Bygningen er registeret som bevaringsværdig.

Ifølge lokalplanens § 4.2 kan udstykning normalt ikke finde sted, men der åbnes dog mulighed for udstykning af selvstændige beboelsesejendomme, hvis ejendommen ikke ændres i forbindelse med udstykningen.

På ejerens vegne skal jeg anmode om Deres Principielle udstykningstilladelse.

Der vil ikke ske bygningsforandringer udover det i førnævnte skrivelse tilladte.

Ejendommens ydre, herunder hegn og beplantning ændres ikke, der etableres ikke ny vejadgang eller parkering.

Arealmæssigt deles huset i to symmetriske halvdele på hver 87 m² jvf. BBR. Bebyggelsesprocenten vil blive henholdsvis ca. 28 og 27, hvilket er mindre end de i lokalplanens § 6.3.2 anførte 35 %.

Forinden endeligt udstykningsandragende udarbejdes til Deres godkendelse, imødeser jeg Deres principielle stillingtagen til nærværende.

Der vedlægges udstykningsforslag og foto af ejendommen.

Måtte jeg høre.

Med venlig hilsen

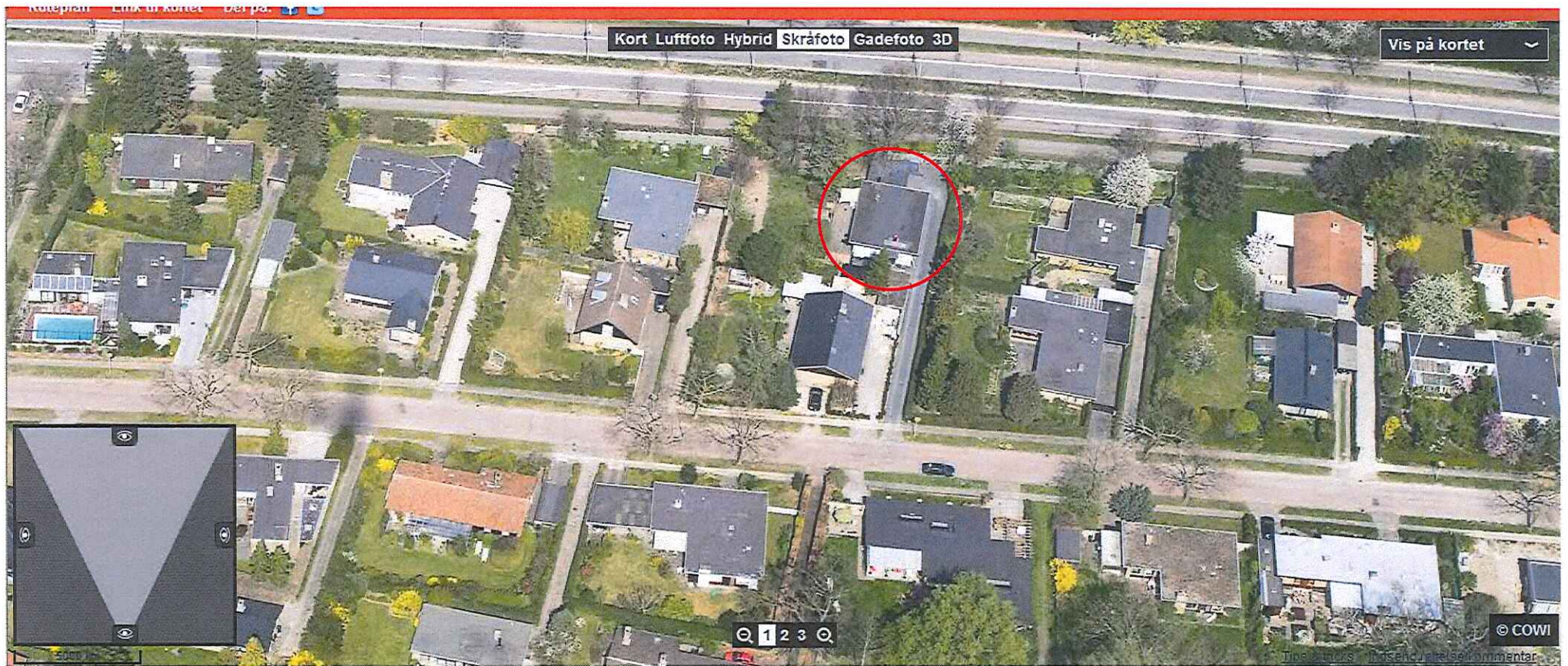
Sv. Kofoed Møller
landinspektør



| | | | |
|-----|------|------|--|
| | | | |
| | | | |
| UDG | DATO | INT. | |

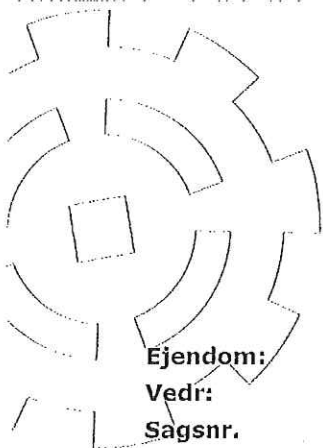
| | | | |
|--|---------------|----------------|--------------|
| LANDINSPEKTØRERNE SKELSTEDET I/S Grundlagt 1845 Skelstedet 2 B - 2950 Vedbæk Tlf. 4566 1411 - e-mail: post@skelstedet.dk | Landinspektør | J.nr: | V11084 |
| | | Målforsold | ca. 1:200 |
| Udstykningsforslag Matr.nr. 8q Kgs. Lyngby BY, Kgs. Lyngby Toftægærdet 18 - Lyngby-Taarbæk Kommune | | Tegn. nr. | 9400 |
| | | Int. | SKM/ama |
| | | Tegn. dato | 17. maj 2011 |
| | | ~\dwg\9400.dwg | |







07 SEP. 2011



Ejendom: Hvidegårdsparken 15
Vedr: Ombygning
Sagsnr. 20110630061

Deres eventuelle bemærkninger i forbindelse med det ansøgte:

Se uddragt brev af 5/9-11

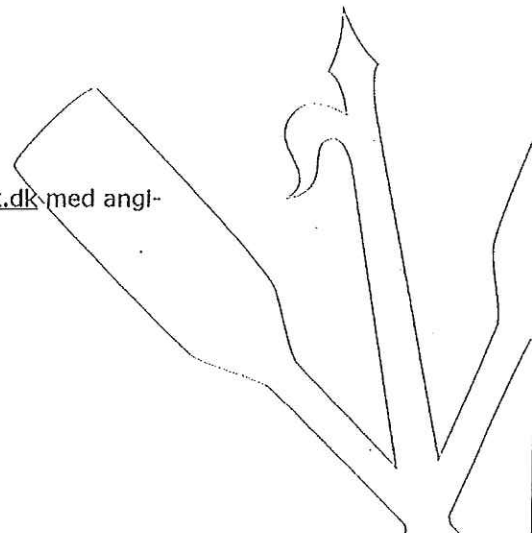
5/9-11
.....
(Dato)

[Signature]
.....
(Underskrift)

Hvidegårdsparken 19, Lyngby
.....
(Adresse)

Denne svartalon bedes sendt til: Lyngby-Taarbæk Kommune
Plan & Byg
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Alternativt kan svartalon sendes i form af mail til plan-byg@ltk.dk med angivelse af "Høring, sagsnr. 20110630061 og adressen Hvidegårdsparken 15.



Palle Lenzing

Juridisk konsulent – cand.jur.

Hvidegårdsparken 19

2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 93 30 16

E-mail: palle@hvidegaardsparken.dk

Lyngby-Taarbæk Kommune

Plan & Byg

Rådhuset

Lyngby Torv 17

2800 Kgs. Lyngby

Kgs. Lyngby, den 5. september 2011.

Vedr. Høring, sagsnummer 20110630061, Hvidegårdsparken 15.

I skrivelse af 31-08-2011 har kommunen bedt om en udtalelse i anledning af, at min nabo i Hvidegårdsparken 15 har ansøgt kommunen om tilladelse til ombygning af det nuværende et-plans-hus til et to-plans- enfamiliehus.

I denne anledning kan jeg udtale, at jeg er 100% modstander af projektet således, som det foreligger oplyst i det fra kommunen tilsendte materiale.

Jeg har boet i området i snart 20 år. Jeg købte huset i tillid til, at det ligger i et grønt område med lav bebyggelse. Det vil det foreslåede projekt gøre en ende på for mit vedkommende.

Efter min bedømmelse taler hverken terrænmæssige, historiske eller karakteristiske bygnings-og arkitekturtræk for den påtænkte bebyggelse, der som en stor firkantet ”kasse” vil falde udenfor den samlede bebyggelses karakteristika.

En forøgelse af hushøjden på 3 – 4 m vil bevirke, at lysindfaldet til mit hus, som hovedsagelig er vestvendt, vil blive væsentligt forringet. Det vil gå ud over min have, men ikke mindst vil det bevirke, at lyset i min eneste opholdsstue, der er vestvendt, vil blive forringet. Jeg vil store dele af året stort set ikke få sollys i stuen. Det vil ligeledes forringe min udsigt mod vest – i stedet for træer og grønt vil der komme en ”kasse”, en træmur, der med tiden vil blive mørkere. En bebyggelse som den ansøgte vil derfor i væsentlig grad forringe værdien af min bolig.

Jeg gør opmærksom på, at kun et hus i Hvidegårdsparken er i to-plan – Hvidegårdsparken 107, og at dette dels er placeret på en meget større grund (1410 m²), dels at dette hus overvejende er syd- vendt ud mod de fredede markarealer. En række huse er 1½ plans huse (nr. 3, nr. 9, nr.29, nr. 34, nr. 70, nr. 87, nr. 99 og nr. 101) og at ingen af disse – så vidt jeg ved – ligger med en fuld højde meget tæt ved naboskel og i tilgift, så der lukkes for vestsol til nabohus og have. De fleste af disse huse (vist bortset fra nr. 9) har desuden haft det nuværende udseende siden de blev opført i 1960'erne.

Det foreslåede byggeri vil medføre en meget hård udnyttelse af grunden. Jeg henleder i denne forbindelse opmærksomheden på, at grunden på Hvidegårdsparken nr. 15 ikke er 1150 m² som anført i det fremsendte materiale, men kun 1050 m², jfr. Matrikelkort og BBR-oplysninger. Jeg kan i øvrigt ikke helt forstå, at den samlede bebyggelse efter ombygningen kun skulle forventes at blive på 250 m² i alt. Så vidt jeg kan se, ønskes der bygget oven på det eksisterende hus på 117 m² – dvs. 234 m², hvortil kommer en sidebygning, der vel ikke er på kun 16 m².


Argumentet om, at den ønskede bebyggelse vil formindske støjgenerne fra Klampenborgvej, er næppe gældende for min ejendom – idet jeg allerede – for egen regning – har etableret støjhegn mod Klampenborgvej. Jeg kan i øvrigt heller ikke se, hvordan projektet skulle afhjælpe mine støjgener.

Jeg kan vanskeligt bedømme den foreslåede arkitektoniske udførelse af det foreslåede projekt, men ud fra de tilsendte fotos ser det ud til, at der vil kunne komme til at ligge en ”stor firkantet klump” umiddelbart på den anden side af vores hæk – det vil næppe være kønt at se på, og min vestvendte terrasse vil komme til at ligge i noget, der vil minde om en baggård. En væsentlig gene ved det påtænkte projekt er, at de østvendte vinduer vil give direkte indblik i såvel min opholdsstue som i mit soveværelse. At der er tale om børneværelser er formentlig gældende nu, men børn bliver jo større – og flytter jo fra reden på et eller andet tidspunkt, ligesom huset jo kan blive solgt. – Man har desuden også hørt om voksne, der så ud af vinduerne i børneværelser.

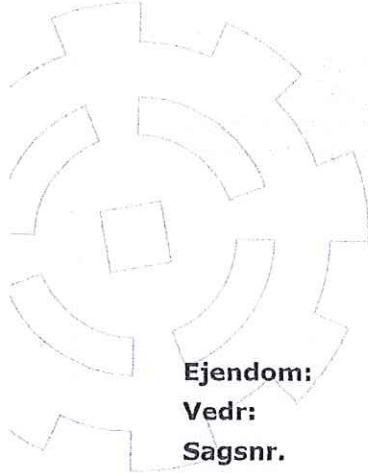
Jeg håber, at kommunen vil tage hensyn til mine indvendinger og dermed beskytte borgere, der har boet på stedet mange år før de nye ejere af nr. 15 er kommet hertil. Kommunen er selvfølgelig velkommen til at besigtige forholdene på stedet.

Jeg har sendt Hvidegårdsparkens Grundejerforening en kopi af dette brev.

Med venlig hilsen



Palle Lenzing



Ejendom: Hvidegårdsparken 15
Vedr: Ombygning
Sagsnr. 20110630061

Deres eventuelle bemærkninger i forbindelse med det ansøgte:

Hvidegårdsparkens Grundejerforening har behandlet forslaget på sit bestyrelsesmøde den 20 ds. og støtter ikke at der bygges i to planer i området.

Vi mener at området er præget af huse i et plan, evt. med indrettet tagetage (1½ plan) med ganske få undtagelser. Hvidegårdsparken 107 er eneste undtagelse hér, og hvor man i byggesagen for opførelsen i 1962 kan se at huset er omfattet af en stribe dispensationer, som nok ikke ville blive givet i dag. Lokalplan 219, som er nærmeste store lokalplan, tilsiger da også at der i vores nærhed kun må bygges op til 1½ etage, ganske som vores egen og Trøngårdsparkens deklamationer kræver det.

Det er Grundejerforeningens holdning at vi ikke ønsker ejendomme som bryder det mønster vi har, med lave huse i grønne omgivelser.

22. september 2011

(Dato)

(Underskrift)

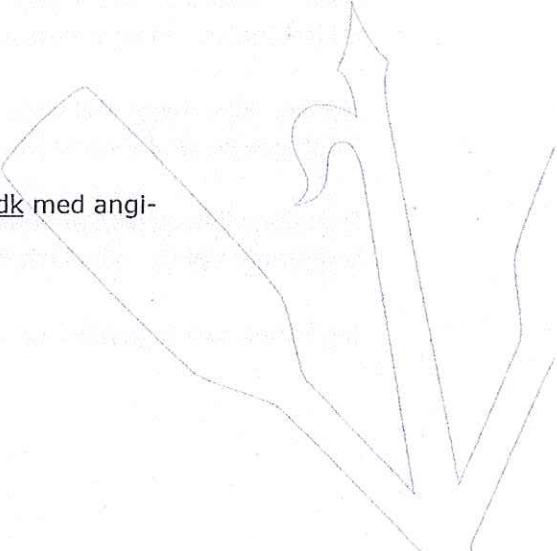
Hvidegårdsparkens Grundejerforening

.....Hvidegårdsparken 57.....

2800 Kgs. Lyngby (Adresse)

Denne svartalon bedes sendt til: Lyngby-Taarbæk Kommune
Plan & Byg
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Alternativt kan svartalon sendes i form af mail til plan-byg@ltk.dk med angivelse af "Høring, sagsnr. 20110630061 og adressen Hvidegårdsparken 15.





Vedr. Ombygning af Hvidegårdsparken 15 - sagsnr.: 20110630061
Sagsnummer: 20110630061
Oprettet: 29-09-2011
Dokumentejer: Anne H Uttenthal

Modtaget

E-post

Emne: Vedr. Ombygning af
Hvidegårdsparken 15 -
sagsnr.: 20110630061

Journalnøgle(r):

02.34.02 - P19
Byggetilladelse,
Godkendelser/juridisk
bindende tilladelser

Oprettet: 29-09-2011

Besked:

Dokumentdato: 29-09-2011

Fysisk placering:

Afsender

E-post: <tina.bach@nordea.com>

Tekst:

Fra: <tina.bach@nordea.com>

Dato: 29-09-2011 13:55:25

Til: <ahu@ltk.dk>

Emne: Vedr. Ombygning af Hvidegårdsparken 15 - sagsnr.: 20110630061

Jeg er som beboer i Hvidegårdsparken fået mulighed for at blive hørt i ovenstående sag og har i den forbindelse følgende bemærkninger (jeg håber, der er ok pr. mail) :

Der forefindes kun et enkelt to etagers hus i Hvidegårdsparken (beliggende på en væsentlig større grund og mere tilbagetrukket mod fredede arealer). Opførelsen vil derfor både arkitektonisk og terrænmæssigt skæmme området.

Jeg tror ikke, byggeriet vil formindske støjgener fra Klampenborgvejen, da dette kan foretages via etablering af støjhegn, som flere beboere har gjort.

Desuden vil byggeriet umiddelbart blive til gene for de omkringliggende beboere pga byggeriets højde – såvel hvad lysindfald som indblik i "privatlivets fred".

Jeg håber, I vil tage mine bemærkninger i betragtning.

På forhånd tak.

Tina Bach Guldberg

Hvidegårdsparken 9

2800 Lyngby

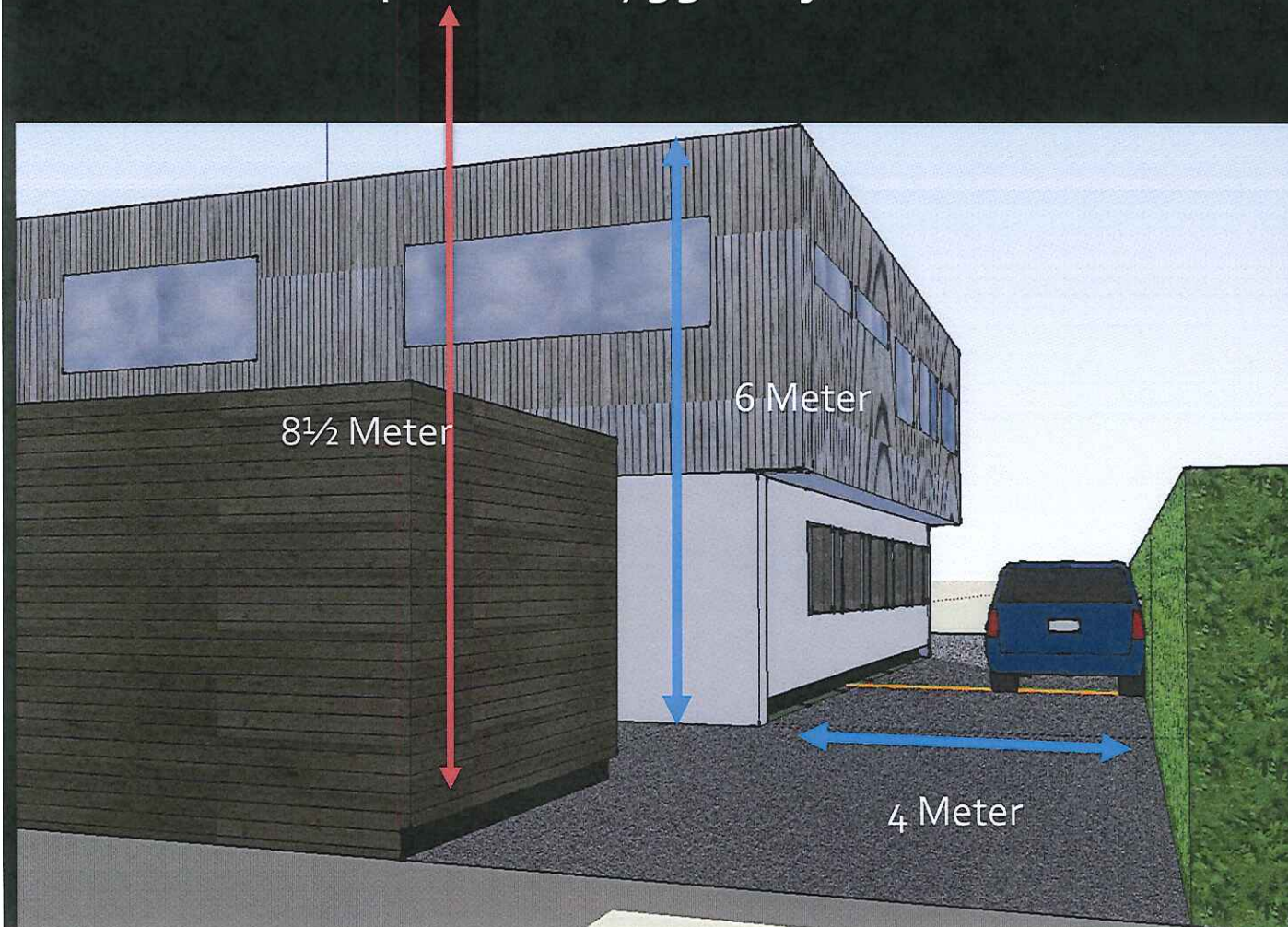
Tlf.: 22658497

Forventet hus i 3D tegning



Højde

- Lokalplanen tillader en byggehøjde på $8\frac{1}{2}$ meter i $1\frac{1}{2}$ plan
- Med 2 plan kan bygge højden holdes til kun ca. 6 meter.



FURESØKVARTERETS GRUNDEJERFORENING

Virum d. 14.12.2011

Lyngby-Taarbæk Kommune
Plan & Byg
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

15 DEC. 2011

Høring, sagsnr. 20110430128, Tagmateriale, Johan Jepsens Vej 5

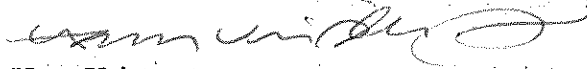
Furesøkvarterets Grundejerforening er i brev af 5.12.2011 blevet anmodet om eventuelle bemærkninger i forbindelse med en ansøgning om dispensation fra lokalplanen 215's § 8.2 i forbindelse med de tagsten, der er lagt på byggeriet på Johan Jepsens Vej 5.

Grundejerforeningen har besigtiget byggeriet og finder, at den valgte tagsten har en glans, der gør den reflekterende, hvilket også Teknologisk Instituts prøvningsrapport viser.

Da grundejerforeningen ud fra et helhedssyn i høj grad støtter lokalplanens ønske om at undgå brugen af reflekterende tagmaterialer i området er det foreningens holdning, at den ønskede dispensation fra lokalplanen **ikke** bør gives. Grundejerforeningens holdning skærpes af, at det er firmaet Lind & Risør, der står for byggeriet og ansøgningen om dispensation, idet nævnte firma har så mange byggesager i kvarteret i gang, at ukendskab til den eksisterende lokalplan umuligt kan påberåbes.

Ved besigtigelsen stødte grundejerforeningen på et yderligere forhold ved byggeriet, hvis lovlighed kommunen bedes undersøge nærmere. Det drejer sig om afstanden mellem den karnap, der er tilføjet på huset nordvendte facade, og naboskel. Tilsyneladende er der kun 1,6 til 1,7 meter mellem karnappen og skellet.

Med venlig hilsen


Hans Kristensen
Formand
Furesøkvarterets Grundejerforening



Notat om syn den 22.12.2011

Sagsnummer: 20111230027

Oprettet: 22-12-2011

Dokumentejer: Ole Birknow

Andet

| | | | |
|---------------|-----------------------------|------------------|---|
| Notat | | Journalnøgle(r): | 02.01.00 - K00 Grundes udnyttelse til bebyggelse i almindelighed, Kontrol og klager i almindelighed |
| Emne: | Notat om syn den 22.12.2011 | | |
| Dato: | 22-12-2011 | | |
| Organisation: | Gustav Adolfs Vej 15 | Besked: | |
| Navn: | | | |
| ID-nummer: | 058063 | | |

Vedr. Gustav Adolfs Vej 15 - syn af ejendommen d. 22.12.2011

Deltagere i syn:

Annette Trebbien, byggesagsbehandler, Ltk.

Ole Birknow, byggesagsbehandler, Ltk.

Det er ved synet konstateret, at der nu er opsat byggepladshegn på ejendommen. Plan & byg har vurderet, at hegnet imødekommer påbuddet af 13.12.2011 om at afspærre ejendommen og forhindre adgangen til bygningen. Der mangler dog det påbudte skilt. Det er aftalt med Michael Plahter i telefonsamtale d.d. at han i løbet af et par dage opsætter skilt på hegnet som påbudt.



Gustav Adolfs Vej 15 - syn 22122011 003.jpg



Gustav Adolfs Vej 15 - syn 22122011 001.jpg



Gustav Adolfs Vej 15 - syn 22122011 002.jpg

Ole, Plan & Byg



PROJEKTEJENDOM SÆLGES



Faks. 1. Et plan Parvej 350 m² + 100 m² have
eller lejemål til installation af
Næsten 100 m² af
Tlf. 2096 3400
www.1234567890.dk



Al til- og frakørsel til byggepladsen forbudt

PROJEKTNUMMER 816161

















Til Lene Kaspersen: Vedr. Gustav Adolphs Vej 15 - Klage over oplag på ejendommen.

Sagsnummer: 20111230027

Sendt: 03-11-2011 18:47:39

Afsendt af: Ole Birknow

Dokumentejer: Ole Birknow

E-post

| | | | |
|----------------|---|------------------|---|
| Generel | | Journalnøgle(r): | 02.01.00 - K00 Grundes udnyttelse til bebyggelse i almindelighed, Kontrol og klager i almindelighed |
| Til: | Lene Kaspersen/Økonomisk/LTK@LTK | | |
| cc: | Bjarne Holm Markussen/Teknisk/LTK@LTK, Sidsel | | |
| bcc: | | | |
| Emne: | Til Lene Kaspersen: Vedr. Gustav Adolphs Vej 15 - Klage over oplag på ejendommen. | | |

Tekst:

Hej Lene

Vedr. Gustav Adolphs Vej 15 - Vedr. oplag på ejendommen.

Kort information om hvad der er sket med ejendommen - sagsnr. 73366 og sagsnr.: 73731

Den 01.08.2008 er der fremsendt projektforslag til nyt enfamiliehus til principiel behandling og godkendelse.

Den 10.10.2008 blev projektforslaget behandlet på BY - her besluttede udvalget bl.a. at kommunen er parat til at godkende nedrivning af bygningen, såfremt der ikke ved høring kommer væsentlige argumenter for bevaring - at Kommunen er parat til at tillade beb. procent op til 30, under forudsætning af at de bebyggelsesregulerende regler i øvrigt overholdes, men at kommunen er parat til at nedlægge forbud mod bebyggelse i 2 etager iht. planlovens & 14.

Den 16. og 17.12.2008 har By igen behandlet ansøgning om nedrivning af eksist. bolig og opførelse af ny bolig i 2 etager med tilhørende garage. BY besluttede bl.a. at kommunen er parat til at godkende nedrivning af bygningen - at Kommunen er parat til at tillade beb. procent op til 30, under forudsætning af at de bebyggelsesregulerende regler i øvrigt overholdes, men at kommunen er parat til at nedlægge forbud mod bebyggelse i 2 etager iht. planlovens & 14.

Den 06.01.2009 er der sendt bysvar til ansøger.

den 06.01.2009 er der givet nedrivningstilladelse til at nedrive det eksist. enfamiliehus

Den 16.02.2009 er der fra ansøger sendt tegninger på projekt

Den 16.03.2009 er der fra ansøger modtaget rev. belysningsplan.

Den 09.07.2009 har byggesagsafd. anmodet ansøger om rev. projekt og supplerende oplysninger.

Byggesagsafd. har bl.a. bedt ansøger om et rev. projekt, der er i overensstemmelse med Bysvaret af 06.01.2009 - et rev. projekt, der bl.a. ikke er i 2 etager.

Den 14.09.2009 er der foretaget syn af ejendommen.

Notatet fra synet lyder som flg.: "Det er ved syn konstateret, at taget på det eksisterende hus er nedtaget, så huset står med ydermurene tilbage. Huset er konstateret aflåst. På baggrund af ovenstående er det i samråd med bygningsinspektør Sidsel Poulsen vurderet, at huset ikke udgør en fare, der gør det nødvendigt at kræve afspærring i henhold til Byggelovens § 18, stk. 1. På ejendommen findes en eksisterende garage, hvor der på taget er oplagret diverse bygningsmaterialer. Oplaget forhøjer garagen. Det vurderes, at garagen herved bliver højere end 2,5 m. indenfor en afstand af 2,5 m. fra skel, hvorved garagen ikke overholder bestemmelserne om byggeret i Bygningsreglement 2008."

Den 23.11.2009 er ejer af ejendommen blevet bedt om at fjerne oplaget på taget af garagen, så bygningsreglementets bestemmelser om at garagen ikke er højere end 2,5 m. indenfor en afstand af 2,5 m. fra skel er overholdt.

Den 23.12.2009 har ejer af ejendommen oplyst, at han flytter materialerne ned fra taget.

Den 23.06.2011 har Plan & Byg med baggrund i syn af den 22.06.2011 sendt varslings påbud om at fjerne oplaget fra garagens tag med frist til 23.08.2011.

Den 15.07.2011 har Plan & Byg sendt påbud om at fjerne oplaget fra garagens tag, så bygningsreglementets bestemmelser om at garagen ikke er højere end 2,5 m. indenfor en afstand af 2,5 m. fra skel er overholdt.

Den 20.08.2011 har ejer af ejendommen oplyst at han har flyttet rundt på oplaget på garagetaget, så dette opfylder bygningsreglementets krav.

Den 09.09.2011 er det ved syn konstateret, at der er flyttet rundt på oplaget.

Jeg håber ovenstående er nok til at belyse sagen.

Sidsel og jeg har vurderet, at der ikke er hjemmel til at gøre yderligere vedr. forholdene om oplag på ejendommen.

Til din orientering har jeg vedhæftet nogle af vores billeder af ejendommen taget før og efter flytningen af oplaget på garagen.



Gustav Adolphsvej 15 - fotos d 15072011 002.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - foto 14102009 001.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - foto 14102009 002.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - foto 14102009 003.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - fotos ved syn d 22062011 001.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - fotos ved syn d 22062011 002.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - fotos d 15032011 001.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - fotos d 15032011 004.jpg



Gustav Adolphs Vej 15 - fotos d 15032011 006.jpg



Gustav Adolphsvej 15 - fotos d 09092011 006.jpg



Gustav Adolphsvej 15 - fotos d 09092011 007.jpg



Gustav Adolphsvej 15 - fotos d 09092011 008.jpg



Gustav Adolphsvej 15 - fotos d 09092011 009.jpg



Gustav Adolphsvej 15 - fotos d 15072011 001.jpg

Venlig hilsen

Ole Birknow

NYHED:



15/07/2011 09:26



14/10/2009



14/10/2009









15/03/2011 11:10



15/03/2011 11:11



15/03/2011 11:14





09/09/2011 10:00







15/07/2011 09:26



Miljøministeriet
Naturstyrelsen

Lyngby-Taarbæk Kommune
Att Byplan
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs Lyngby

Hovedstaden
J.nr. NST-5224-00020
Ref. jkc
Den 1. december 2011

Anmeldelse af nedrivning

Naturstyrelsen skal hermed anmelde nedrivning af ejendommen Villa Nødebo på Strandvejen 787, 2930 Klampenborg. Ejendommen har ét lejemål, er beliggende på matrikel nr. 3b, Taarbæk By, Taarbæk og er omfattet af lokalplan 129 for Springforbiområdet, hvor ejendommen er udpeget til nedrivning. (Lokalplanens formål stk.7.2)

Lejer har opsagt lejemålet pr. 31.12.2012, men er allerede fraflyttet ejendommen 1.11.2011, da der er konstateret svamp i bygningen. Nedrivningen ønskes påbegyndt i 2012.

Efter nedrivning vil arealet indgå i Springforbiparken som offentligt rekreativt område. Arealet tilsås med græs og drives herefter sammen med resten af parkområdet.

Med venlig hilsen

Jan Kidholm

Plan & Byg

Rådhuset

2800 Kongens Lyngby

Ørholm, 18-06-2011

Ansøgning vedr. byggeri på Ørholmvej 12, 2800 Lyngby

Der ansøges hermed om tilladelse til energirenovering og ombygning af bolig på Ørholmvej 12, 2800 Lyngby. Byggeriet ansøges ombygget i henhold til vedlagte skitse materiale jf. bilag 1.

Baggrund

5. Oktober 2010 initieres der telefonisk dialog med BYG-TEK hvor der adspørges om muligheden for ombygning fra nuværende 1,5 plan til 2 plan på Ørholmvej 12. I denne dialog henvises der til byplansvedtægt 1, p 6: *"Hver Villa maa højst have to beboelige Etager"*. Ud fra denne anvisning udarbejdes skitser for projektet.

20. Januar 2011 ansøges der om en forhåndsgodkendelse for projektet på baggrund af vedhæftet skitse materiale.

14. Februar modtages et foreløbigt afslag på forhåndsgodkendelsen med følgende argumentation; *"Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 1 og kommuneplanrammen 5.2.60 jf. kommuneplanrammen må den enkelte ejendom max have 1,5 etage. Områdets anvendelse er fritliggende bygninger, der må kun opføres ét hus på hver ejendom og der må kun indrettes én bolig i huse på ejendomme mindre end 1400 m2. Jf. kommuneplanens bestemmelser vil det formodentlig ikke være muligt at opføre eller ombygge eksisterende ejendomme til 2-etagers huse. Vi vil derfor foreslå, at I omarbejder skitserne således at de er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer"*. Foreløbigt afslag vedlagt som bilag 2.

2. Marts gennemføres opfølgende møde med BYG-TEK. Da projektet udarbejdes indenfor eksisterende grundareal på nuværende bolig samt total højden på huset efterfølgende bliver lavere end nuværende blev konklusionen at initiere dialog med berørte nabo og herefter ansøge igen. Derfor denne ansøgning.

Projektet

1. Boligen Ørholmvej 12 ombygges og energirenoveres. I den forbindelse ændres tagkonstruktion således at boligen herefter fremstår i 2 plan som en moderne funkis frem for 1,5 plan dd.
2. Husets BBR ændres fra nuværende 120 m2 til 206 m2. Matriklens areal udgør 1083 m2 og bebyggelsesprocenten forventes således at blive ca. 19. Projektet gennemføres primært via ændret tagkonstruktion og ombygningen gennemføres således indenfor eksisterende grundareal af nuværende bolig.

3. Renoveringen gennemføres således at nuværende boligs arkitektoniske udtryk ændres til moderne funkis med tydelige referencer til traditionelle funkis byggeri jf. visuel reference anvendt som inspiration for projektet (Bilag 3). Projektet etableres således med større vinduespartier mod grønne arealer om mindre mod vej i stil med klassisk moderne byggetradition.
4. Nuværende bolig måler ca. 7,5 meter over terræn ved tagryg. Ombygget bolig måler 6,2-7,0 m over terræn. Det ombyggede projekt forventes således at påvirke lysindfald positivt hos eneste berørte nabo. Dette betyder også at eneste berørte nabo har givet et positivt tilsagn om projektets gennemførelse. Ved projektets gennemførelse er der tilbudt etablering af servitut vedr. omfanget af vinduesarealer.
5. Der gennemføres en gennemgribende energirenovering af boligen.
 - a. Der etableres en udvendig isolering af hele boligen som efterfølgende oppuds ses og hvidmales.
 - b. Der etableres ny tagkonstruktion med 400 mm isolering
 - c. Projektet etableres med lav-energi vinduer
 - d. Der gennemføres en fornyelse af matriklens primære energikilde som del af projektet.
6. Tagkonstruktionen etableres som en forsænket konstruktion hvilket ikke præcist fremgår af skitse materialet. Taget etableres med hældning ift. bygningsreglement og lægges med tagpap.
7. Tagterasse etableres mod grønne arealer og der vil således ikke være naboindkig fra terasse jf. kort over nuværende ejendom samt placering af terasse (Bilag 4)

Opsummerende ønskes der således tilladelse til at gennemføre en smukkere og mere energivenlig bolig indenfor eksisterende grundareal med inspiration fra historiske referencer som endvidere medvirker til forbedrede lysindfaldsforhold for eneste berørte nabo. Projektet gennemføres i henhold til gældende byplansvedtægt 1 for Ørholmkvarteret (jf. Bilag 5).

Jeg imødeser en positiv tilbagemelding.

Med venlig hilsen

Kent Holm

Ørholmvej 12

2800 Lyngby

T: 45937373

M: 26848882

@: kent.holm@VELUX.com

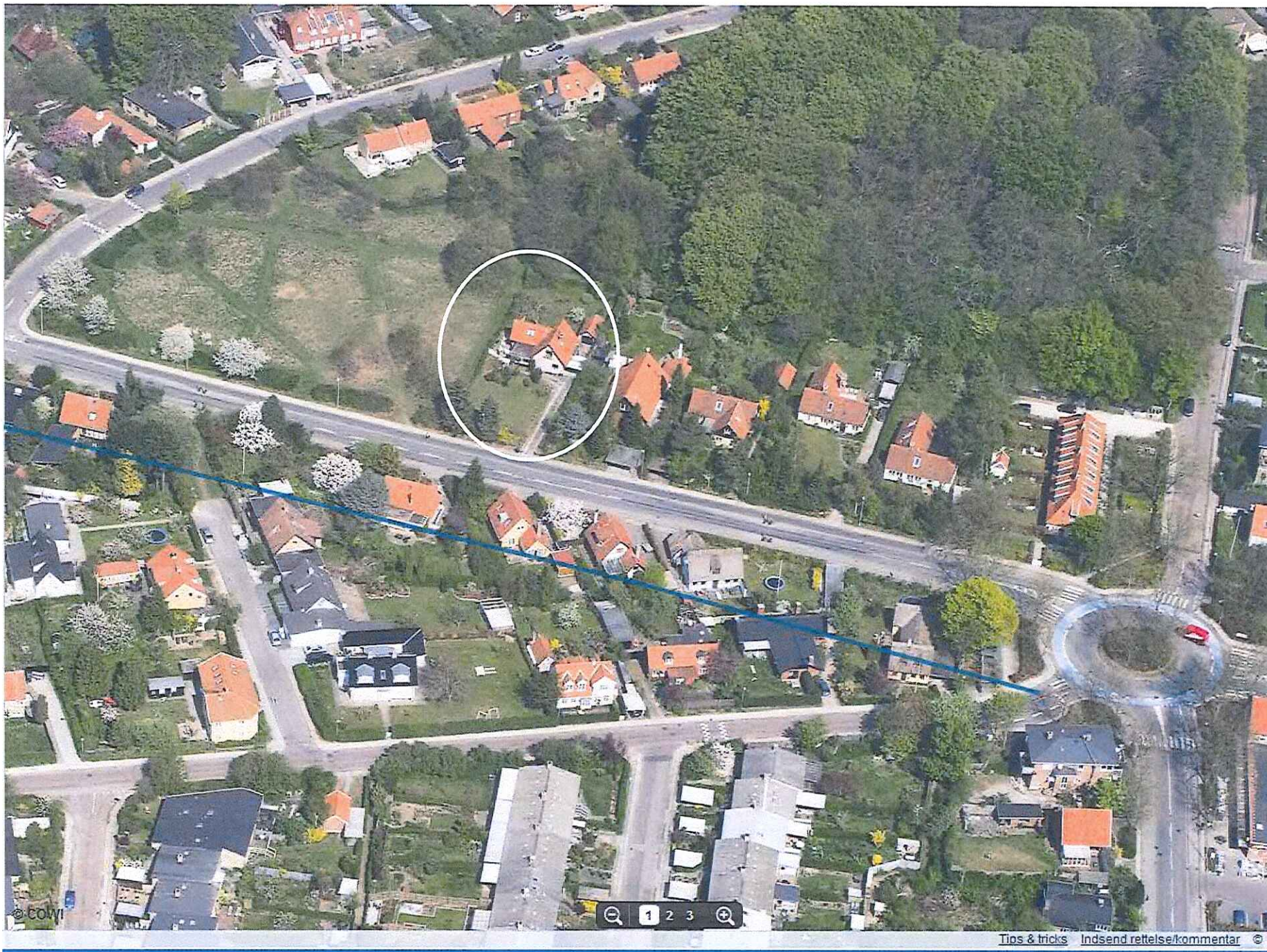
Bilag 1: Skitse på ombygning Ørholmvej 12

Bilag 2: Foreløbigt Afslag

Bilag 3: Visuel reference: funkis byggeri af Arne Jacobsen

Bilag 4: Placering af tagterasse mod grønne arealer

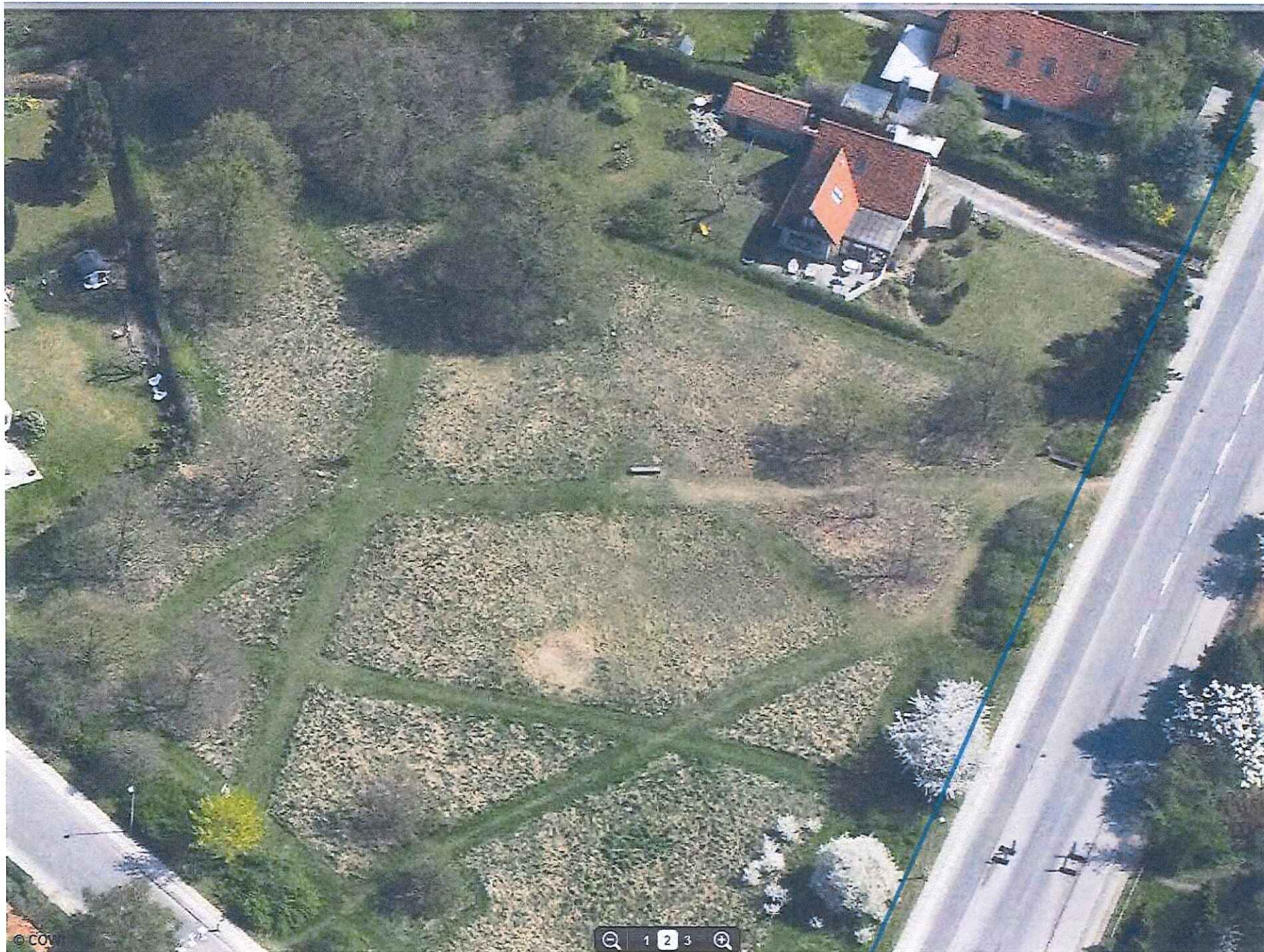
Bilag 5: Byplansvedtægt 1 (Ørholmkvarteret)



© Cowi

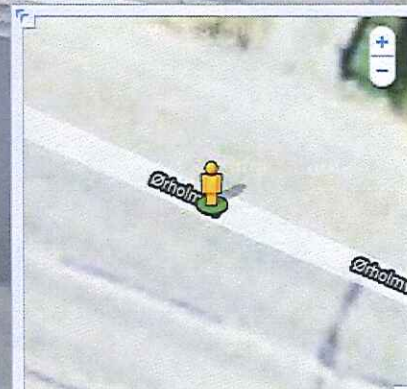
1 2 3

Tips & tricks Indsend rettelse/kommentar





8 Ørholmvej, Kongens Lyngby, Hovedstaden, Danmark
Adressen er omtrentlig



12 Nymøllevej, Kongens Lyngby, Hovedstaden, Danmark
Adressen er omtrentlig



Nymøllevej

Nymøllevej



Plan & Byg

Rådhuset

2800 Kongens Lyngby

Ørholm, 28-11-2011

Ansøgning vedr. byggeri på Ørholmvej 12, 2800 Lyngby/sagsnr. 20110130183

I forlængelse af nabohøring vedr. ombygning af ovennævnte ejendom kommenteres hermed indsigelser som ønsket i LTK skrivelse af 09082011

Der er i nabohøringen fremkommet to indsigelser

- 1) Ørholmvej 10; omfang af vinduesarealer
- 2) Ørholmvej 7; byggestil passer ikke i lokalmiljø

Ad 1) Omfang af vinduesarealer

Der er i den oprindelige ansøgning foreslået at der etableres en servitut til begrænsning af vinduesareal mod nabo. Dette fremføres i indsigelsen som løsningsforslag fra nabo på Ørholmvej 10.

Da etablering af servitut således er en acceptabel løsning for både nabo og undertegnede foreslås denne etableret således at vinduesarealet mod Ørholmvej 10 fastholdes i det begrænsede omfang som anvist på indsendte skitser.

Ad 2) Byggestil passer ikke i lokalmiljø

Lokalplan for Ørholmkvarteret er etableret 22. Januar 1941.

Perioden 1930-1960 kaldes for 'Funktionalismen' eller 'Funkis' (jf. center for bygningsbevaring, Rådved 40, 2800).

Tidsmæssigt er kvarteret således etableret i samme tidsperiode som Funktionalismen. Der synes således ikke at være valid argumentation for reovering af Ørholmvej 12 i funkis stil vil bryde med de arkitektoniske traditioner der har været fremherskende ved etablering af lokalområdet.

Denne byggestil har således også materialiseret sig i lokalområdet jf. publikationen; 'Modernismens huse i Lyngby-Taarbæk Kommune'. Heri er beskrevet hvordan; "Flere rækkehusbebyggelser i Lyngby-Taarbæk Kommune står i gæld til en modernistisk arkitektur, hvor arkitekterne lagde vægt på at arkitekturen skulle være hensigtsmæssig, økonomisk og funktionel - de findes blandt andet på Geelsvænget i Virum, Nøddevænget i Ulrikkenborg **samt i Ørholm**" (publikationen findes på LTK.dk)

Der er endvidere i ansøgning angivet hvordan ombygning gennemføres med tydeligere referencer til klassisk funkisbyggeri med visuel reference til Arne Jacobsens privatbolig.

Endvidere bemærkes det at det arkitektoniske udtryk i lokalområdet i dag er præget af væsentlig diversitet. I bilag er beskrevet en række visuelle referencer fra nærområdet som illustration på denne diversitet.

Konkluderende vil ombygningen af Ørholmvej 12 stilmæssigt passe til den tidstypiske funktionalisme som prægede periode for lokalområdets tilblivelse og som også er til stede i området. Herudover er konkluderet det at området ikke præges af en tydelig defineret stilart men derimod en væsentlig diversitet – både hvad angår facader, stilart og tagkonstruktioner.

I mail af 25082011 ønsker LTK udover ovenstående også information om følgende;

dels skal vi have dokumentation for bestemmelserne i Bygningsreglement BR 10 kap. 2.7. Vi skal derfor have oplyst hvad fremtidig bebyggelsesprocent bliver. Etageantal og højdeforhold, Situationsplan med angivelse af afstand til skel og facadetegninger med angivelse af højde og hvor skrå højdegrænseplan er dokumenteret/indtegnet.

Disse informationer fremsendes i separat dokument.

Jeg imødeser en positiv tilbagemelding.

Med venlig hilsen

Kent Holm

Ørholmvej 12

2800 Lyngby

Bilag: Bygningsreferencer fra Ørholmkvarteret



Ørholmvej 19



Billede fra Ørholmvej
(indkørsel fra Islandsvej)



Billede fra Ørholmvej
(indkørsel fra Egegårdsvej)



Kulsviervej 110



Egegårdsvej 12



Trydesvej 1



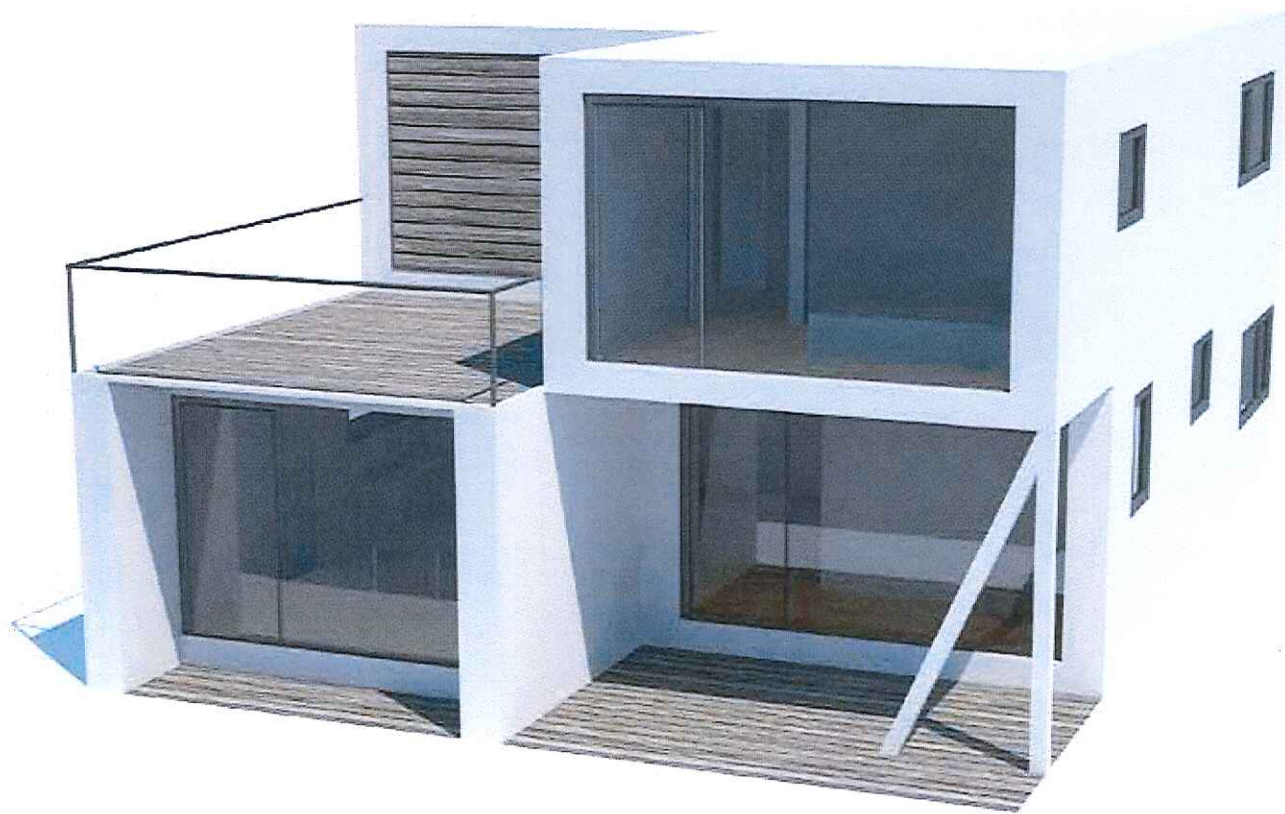
Nymøllevej 24



Nymøllevej 37



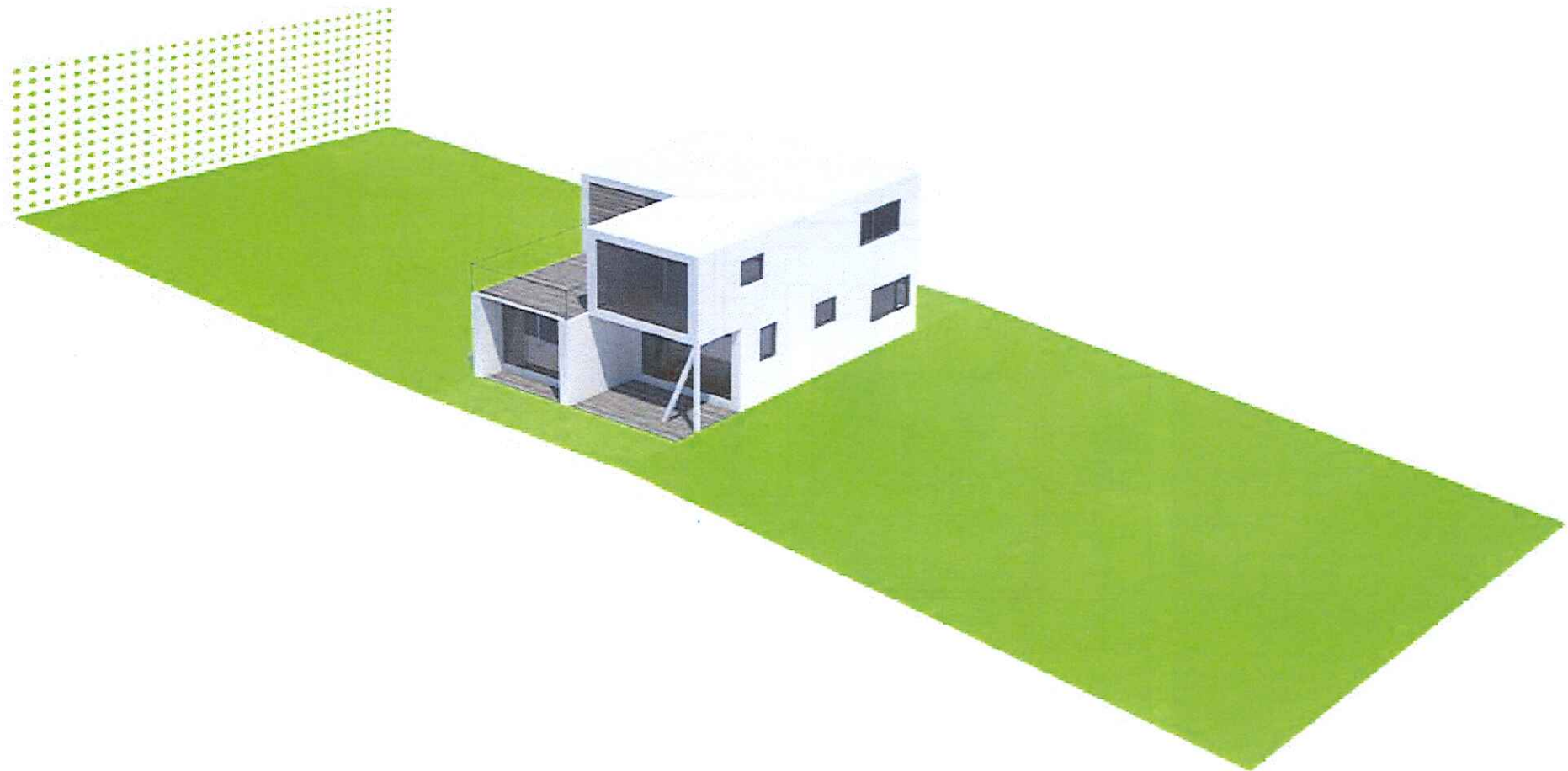
Nymøllevej 39



VILLA HOLM - 2010.11.19

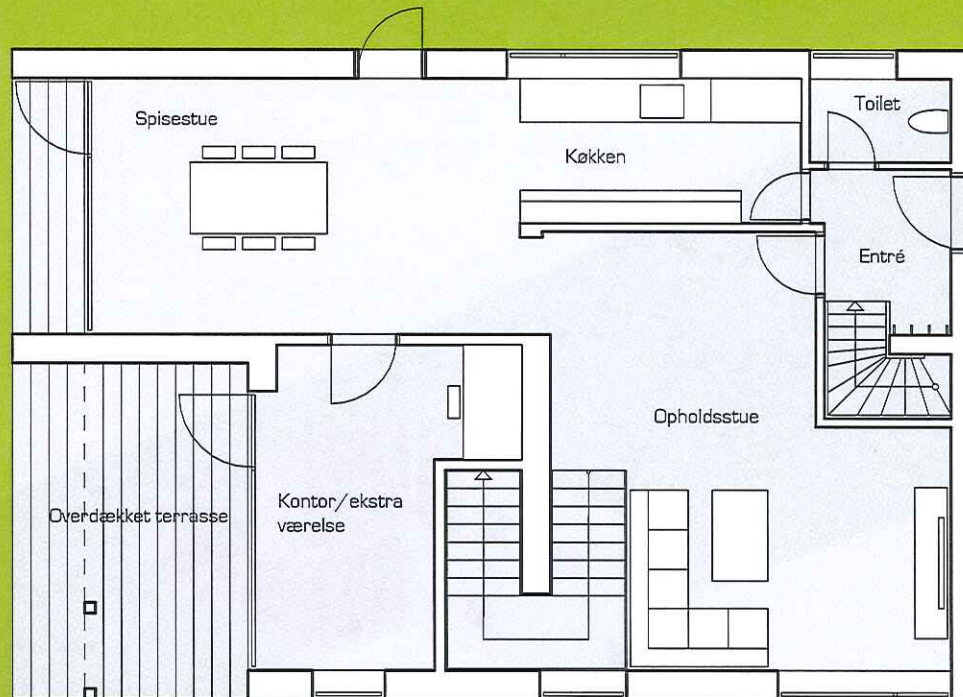
CEBRA a/s, arkitekter MAA - Vesterbro Torv 1-3 - 8000 Århus C - Tlf.: 8730 3439 - Fax: 8730 3429 - Email: cebra@cebra.info - WEB: www.cebra.info

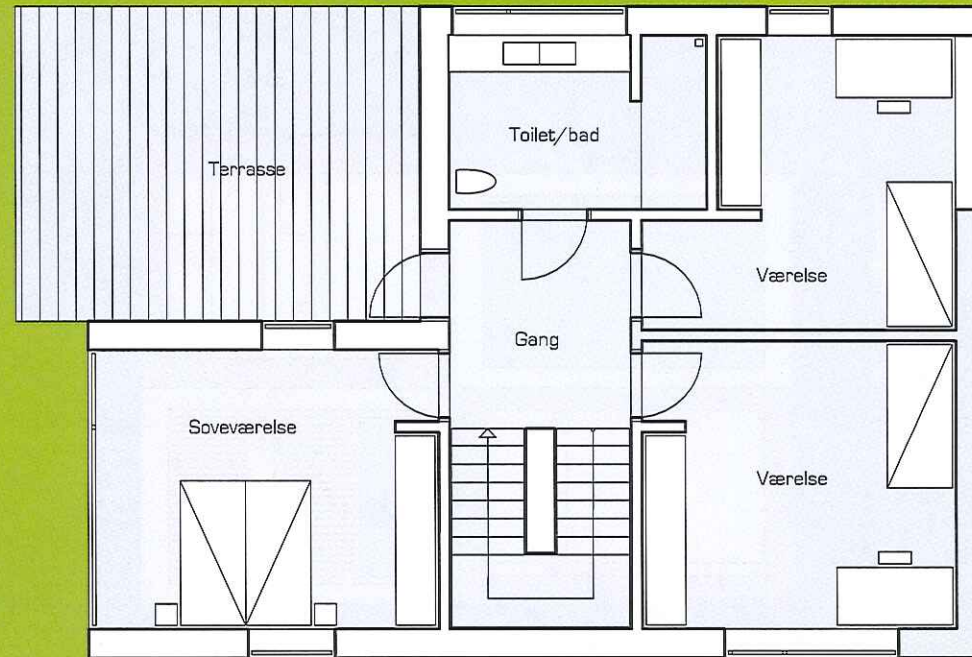




VILLA HOLM, STICKS - Axo

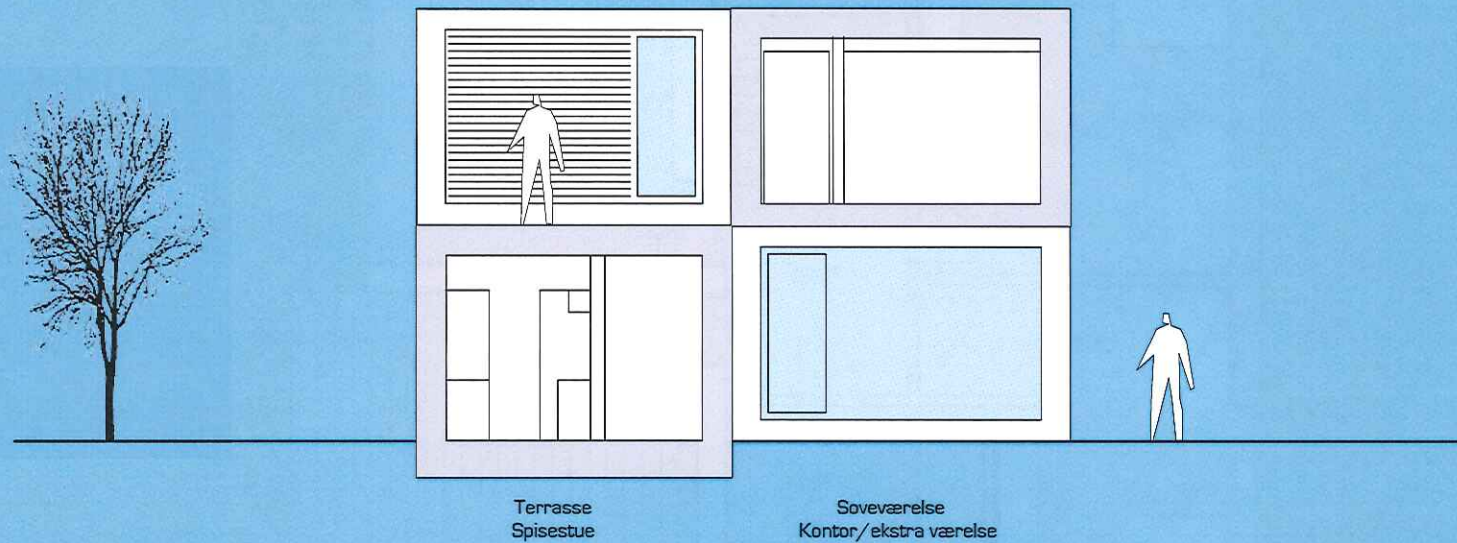
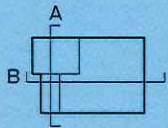
CEBRA a/s, arkitekter MAA - Vesterbro Torv 1-3 - 8000 Århus C - Tlf.: 8730 3439 - Fax: 8730 3429 - Email: cebra@cebra.info - WEB: www.cebra.info

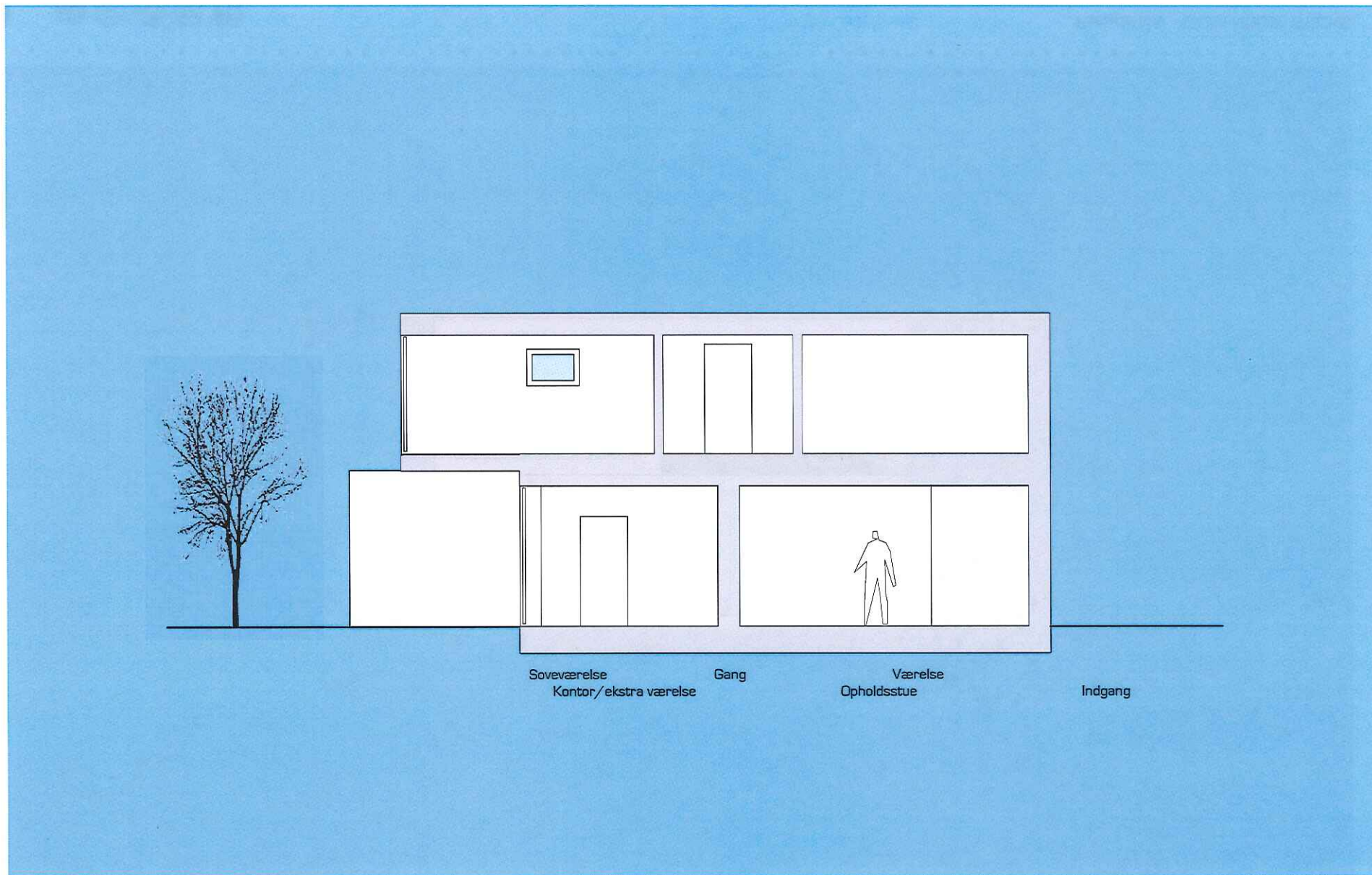




VILLA HOLM, STICKS - 1. sal 1:100

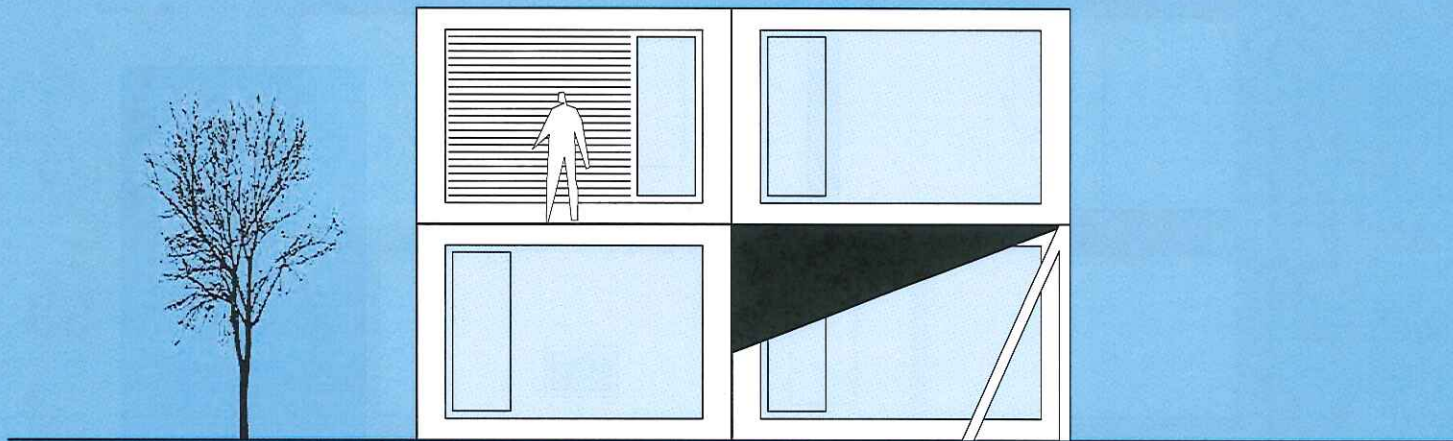
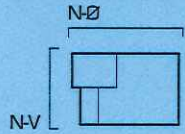
CEBRA a/s, arkitekter MAA - Vesterbro Torv 1-3 - 8000 Århus C - Tlf.: 8730 3439 - Fax: 8730 3429 - Email: cebra@cebra.info - WEB: www.cebra.info

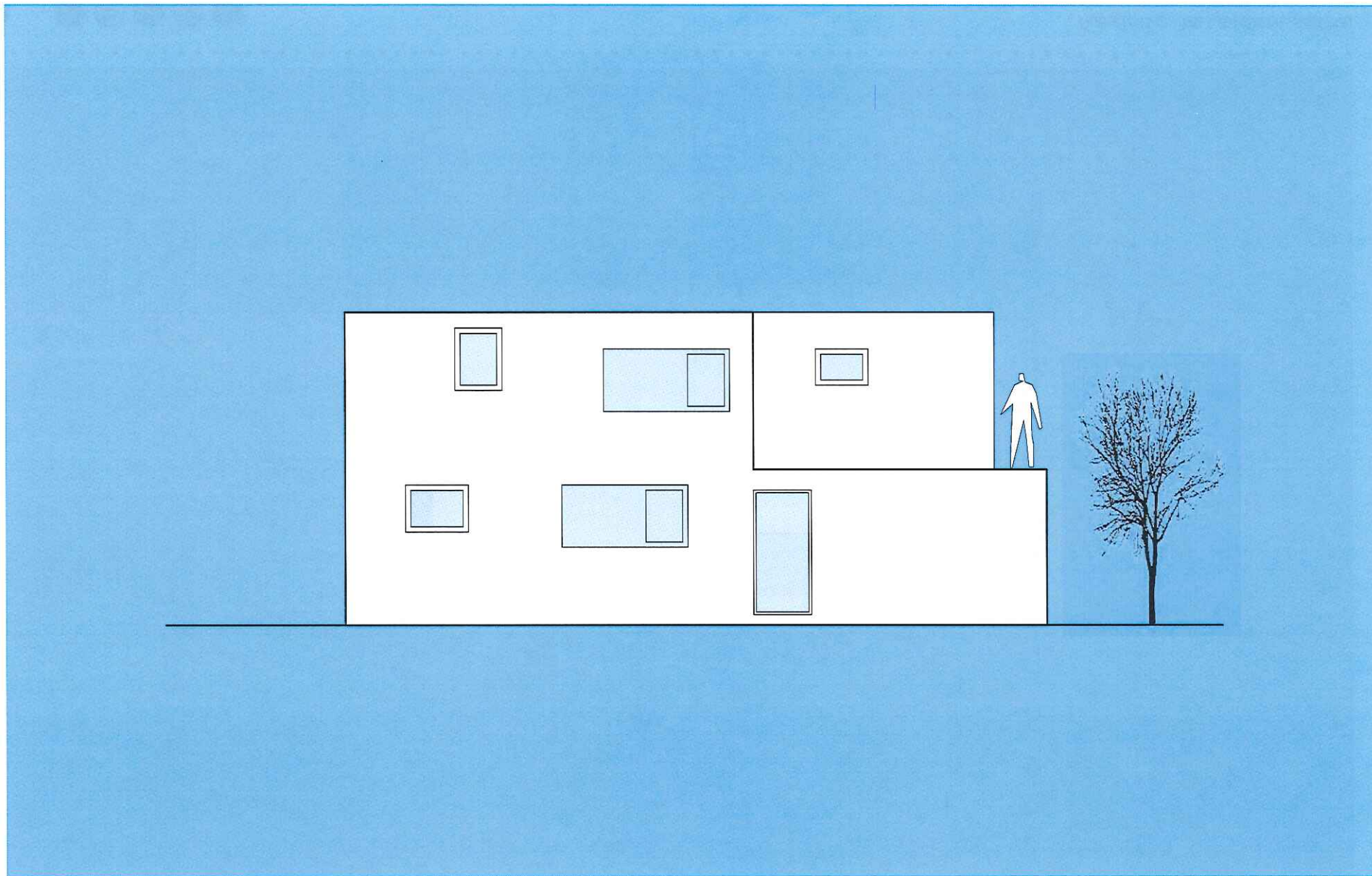




VILLA HOLM, STICKS - Snit B

CEBRA a/s, arkitekter MAA - Vesterbro Torv 1-3 - 8000 Århus C - Tlf.: 8730 3439 - Fax: 8730 3429 - Email: cebra@cebra.info - WEB: www.cebra.info

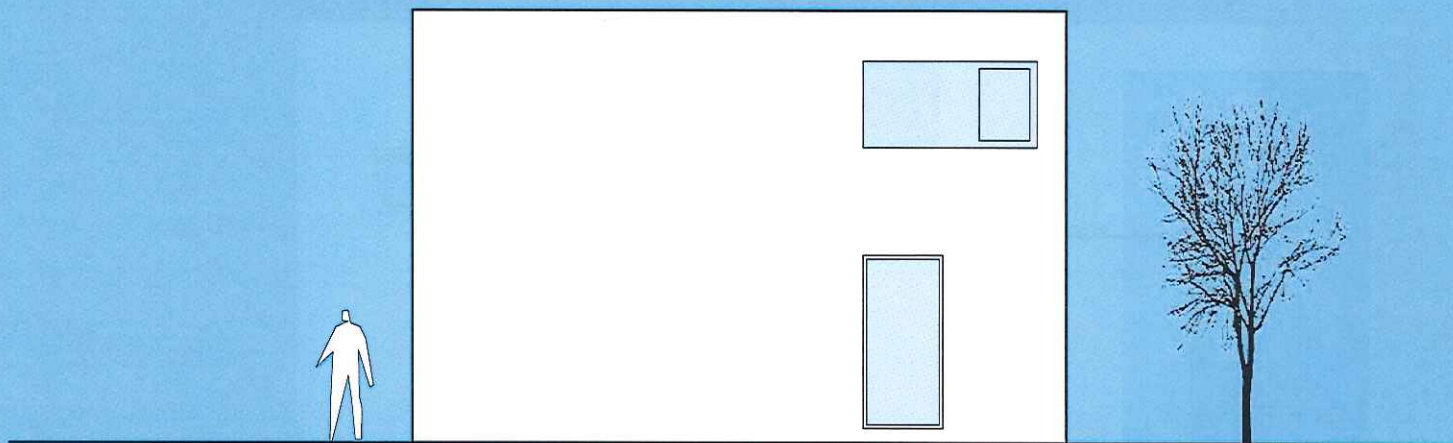
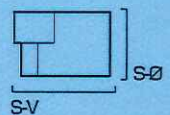


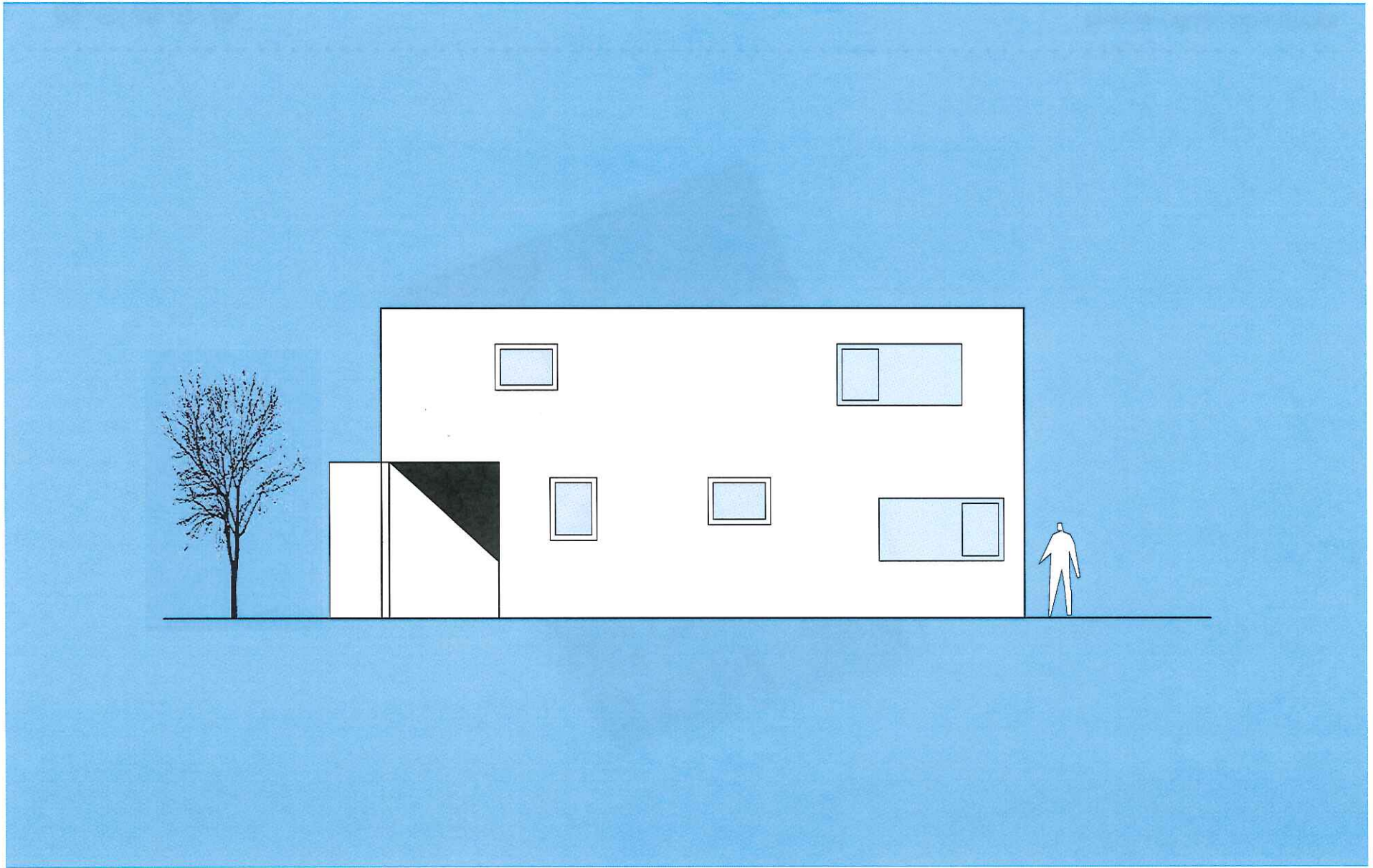


VILLA HOLM, STICKS - Facade N-Ø

CEBRA a/s, arkitekter MAA - Vesterbro Torv 1-3 - 8000 Århus C - Tlf.: 8730 3439 - Fax: 8730 3429 - Email: cebra@cebra.info - WEB: www.cebra.info

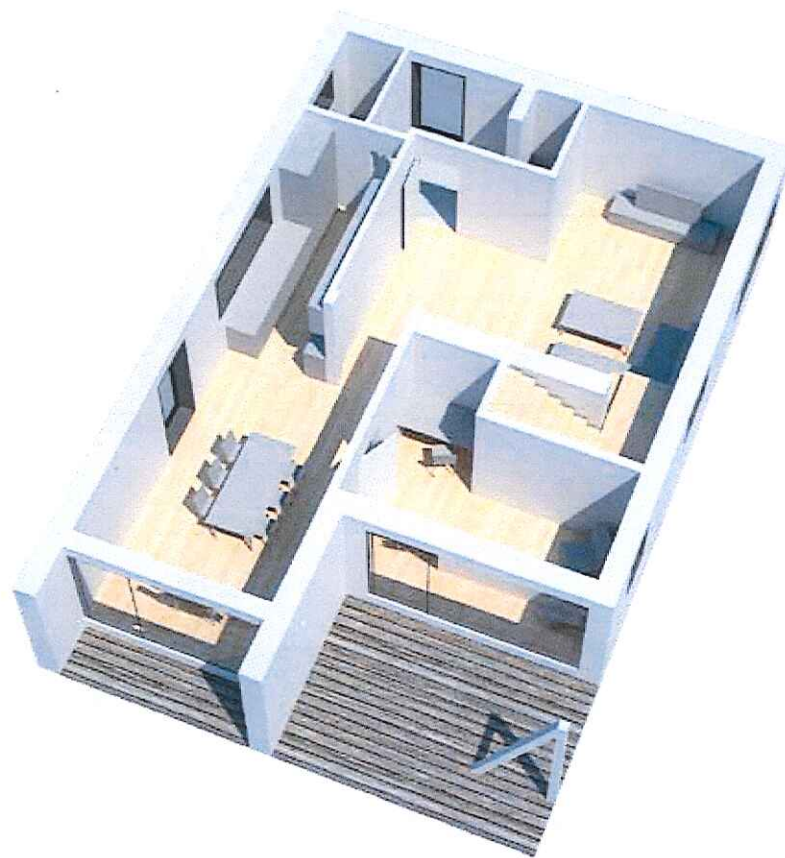


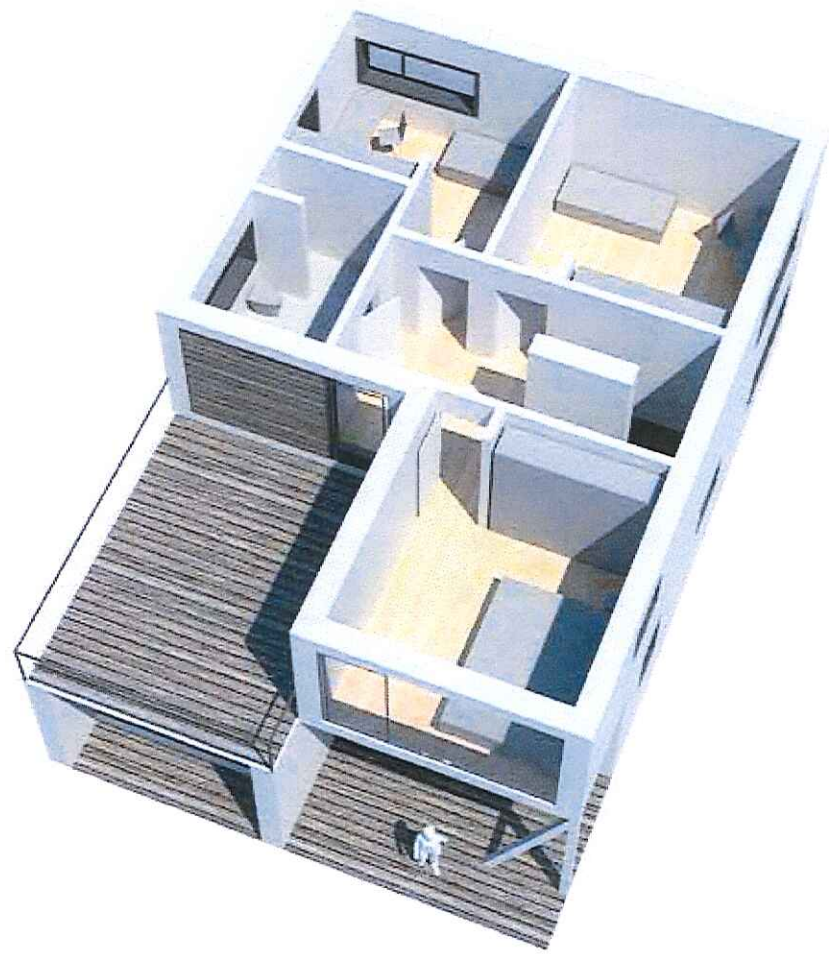




VILLA HOLM, STICKS - Facade S-V

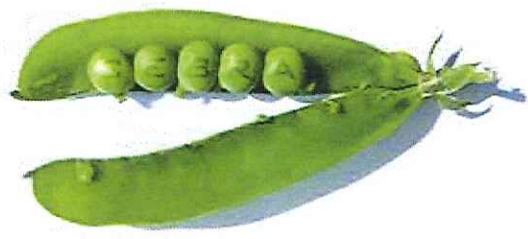
CEBRA a/s, arkitekter MAA - Vesterbro Torv 1-3 - 8000 Århus C - Tlf.: 8730 3439 - Fax: 8730 3429 - Email: cebra@cebra.info - WEB: www.cebra.info





VILLA HOLM, STICKS - 1. sal

CEBRA a/s, arkitekter MAA - Vesterbro Torv 1-3 - 8000 Århus C - Tlf.: 8730 3439 - Fax: 8730 3429 - Email: cebra@cebra.info - WEB: www.cebra.info





Lyngby-Taarbæk
Kommune

Målforhold 1:644
Dato 19/12-2011

Signaturforklaring

20 m

© Kort- og Matrikelstyrelsen, © Lyngby-Taarbæk Kommune



Lyngby-Taarbæk
Kommune

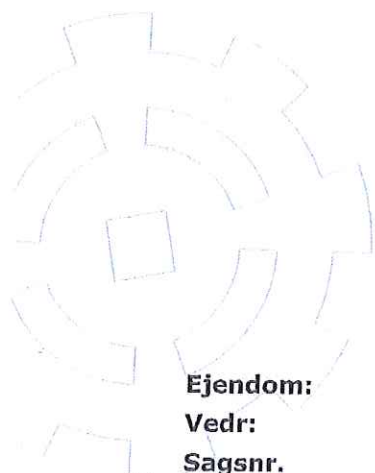
Målförhold 1:322
Dato 19/12-2011

Signaturforklaring



08 AUG. 2011

Side 2/2



Ejendom: Ørholmvej 12
Vedr: Ombygning
Sagsnr. 20110130183

Deres eventuelle bemærkninger i forbindelse med det ansøgte:

*Det moderne funkis hus vil ikke
passe ind i det eksisterende lokal miljø*


1/8-2011
.....
(Dato)

Ulla Nielsen
.....
(Underskrift)

Ørholmvej 7, 2800 Lyngby
.....
(Adresse)

Denne svartalon bedes sendt til: Lyngby-Taarbæk Kommune
Plan & Byg
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Alternativt kan svartalon sendes i form af mail til plan-byg@ltk.dk med angivelse af "Høring, sagsnr. 20110130183 og adressen Ørholmvej 12.



**Fra Marie og Michael Birck - Hørringssvar**

Sagsnummer: 20111230107

Oprettet: 05-08-2011

Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget**Modtaget**Emne: Fra Marie og Michael Birck -
Hørringssvar

Oprettet: 05-08-2011

Dokumentdato: 04-08-2011

Fysisk placering:

Journalnøgle(r):

02.34.02 - P19

Byggetilladelse, Godkendelser

Besked:

anne h Uttenthal/Teknisk/LTK

Afsender

E-post: Michael Birck <mbirck@mail.dk>

Tekst:

Fra: Michael Birck <mbirck@mail.dk>

Dato: 04-08-2011 22:45:31

Til: plan-byg@ltk.dk

Kopier til: ahu@ltk.dk

Emne: Høring, sagsnr. 20110130183, Ørholmvej 12

Høring, sagsnr. 20110130183, Ørholmvej 12

Hermed vores bemærkninger ifm. vores nabos ansøgning om ombygning af et 1½ etages enfamiliehus til et 2 etages enfamiliehus.

Vores nabo præsenterede os for deres planer for ombygning en eftermiddag i maj måned. Herunder så vi nogle af de tegninger fra skitseprojektet, der er vedlagt ansøgningen.

Vores primære interesse er at bevare vores nuværende ugenerte stue, terrasse og have. Herfra har vi i dag frit udsyn til naboens tag, men da der ikke er nogen vinduer i tagfladen, er der ikke udsyn fra naboens hus til os.

Vi var derfor mest opmærksomme på placeringen og størrelsen af de kommende vinduer på 1. salen, primært i facaden mod os ("Facade S-Ø", p.10 i skitseprojektet), men også i facaden mod baghaven ("Facade N-Ø", p.9 i skitseprojektet).

Vi ville foretrække, at der slet ikke var vinduer i facaden mod os, men på baggrund af det enlige vindues placering og størrelse, gav vi en positiv tilbagemelding . I ansøgningens pkt. 4 fremgår det, at vores positive tilsagn skulle været givet på baggrund af et forventet bedre lysindfald, hvilket ikke er korrekt. Vi tror ikke nødvendigvis, at ombygningen med den lodrette facade samlet set vil påvirke lysindfaldet positivt.

Såfremt ansøgningen imødekommes, ser vi gerne, at der som tilbudt indføres en servitut, der begrænser vinduers omfang og placering i facaden mod os.

Med venlig hilsen

Marie & Michael Birck
Ørholmvej 10
2800 Kgs. Lyngby
mbirck@mail.dk
tlf. 4587 4214