

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Onsdag den 21. august 2013 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i Udvalgsværelse 1/Rådhus.

Medlemmerne var til stede, undtagen:

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende ved behandling af sag 2 - 10 samt 14

Paul Knudsen var fraværende ved behandling af sag 3 - 10 samt 14.

Endvidere deltog:

Direktør Bjarne Markussen

Centerchef Sidsel Poulsen

Specialkonsulent Jørgen Olsen

Arkitekt Eva Ørum

Byggesagsbehandler Anja Munch Harbo deltog under behandling af sag 13

Bygningschef Bent Ellegaard

Udvalgskoordinator Karen Elisabeth Dam

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Behandling af indsigelser - forhøring for ejendommene Kongevejen 205-209	4
	.	
02	Lokalplan 247 Lyngby Idrætsby - byggerier til offentlig service, boliger og kontor	5
	.	
03	Lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63 - Forhøring	8
	.	
04	Lokalplan 248 - Dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7	11
	.	
05	Lokalplan Udstillingsbygning til biler - Virumgårdsvej 4-8, 8A	13
	.	
06	Frem 16 - Om- og tilbygning	14
	.	
07	Nedlæggelse af lejlighed - Toftegærdet 18	17
	.	
08	Sorgenfrivej 18 - Ændring af kommuneplan for området	19
	.	
09	Dyrehavegårdsvej 2 - Udstykning	22
	.	
10	Bygningspræmiering 2013	23
	.	
11	Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen - Spørgsmål om stalde på DTU	24
	.	
12	Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen: Anden beliggenhed på Skovtofte for Mariehønen	25
	.	

13	Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen om status for gravetilladelsen på Kanalvej	26
	.	
14	Meddelelser til Byplanudvalget den 21-08-2013	27
	.	
15	Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen om veterinærforskning på DTU	28
	.	

Behandling af indsigelser - forhøring for ejendommene Kongevejen 205-209

.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede d. 18. april 2013 at sende informationsmateriale om etablering af en ny bebyggelse på Kongevejen 205-209 i forhøring. Denne er gennemført i perioden 25. april - 23. maj 2013. Der er indkommet 7 henvendelser, disse er gennemgået i notat af 10. juli 2013 (bilag). Endvidere har ansøger sendt supplerende materiale som besvarelse af henvendelserne.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg, idet projektet ændres på følgende punkter:

1. Påfyldningspladsen for tankvogne rykkes længere mod nord.
2. Tankoverdækningens underside udføres med støjdæmpende materiale.
3. Renovationspladsen i det nordvestlige hjørne anvendes ikke til dagrenovation.
4. Øvrige punkter vurderes i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, jf. forvaltningens notat af 10. juli 2013.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Pkt. 1-4 anbefales.

Lokalplan 247 Lyngby Idrætsby - byggerier til offentlig service, boliger og kontor

Forslag til Lokalplan 247 Lyngby Idrætsby - offentlig service, boliger og kontor har været i offentlig høring i 8 uger, fra 6. maj til 1. juli 2013 (bilag).

Der blev afholdt borgermøde den 14. maj 2013 for både lokalplanforslag 245 og 247.

I forbindelse med høringsfasen til lokalplanforslag 247 er der indkommet bemærkninger og indsigelser fra 12 parter, herunder Naturstyrelsen. Der er udarbejdet notat: "Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 247", som er vedlagt sagen (bilag).

Som i forbindelse med lokalplan 245 og kommuneplantillæg 16/2009 gør Naturstyrelsen opmærksom på, at lokalplanområdet er beliggende i Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) samt Nitratfølsomme Indvindingsområder (NFI). Dette bevirker, at der skal redegøres og evt. indarbejdes særlige hensyn til drikkevandet. Disse særlige hensyn er beskrevet nærmere i indsigelsesnotatet. Desuden havde Naturstyrelsen bemærkninger til planlægningen for kontorerhverv.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at:

Der tilføjes til § 3.5 at "Der kan max. etableres 1.500 m² kontor pr. ejendom inden for lokalplanområdet."

Der indføres en ny bestemmelse i § 9:

"§ 9.3 Nye parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning."

Den eksisterende § 8.2 slettes:

"§ 8.2. Alle parkeringsarealer skal etableres med semipermeabel belægning som f.eks. græsarmering."

Der foreslås indført en ny bestemmelse i § 13:

"§ 13.2 Regnvandsbassin skal udføres med en tæt membran."

På baggrund af henvendelse fra Museet foreslås det, at afsnittet om museumslovgivning (lokalplanens s. 16) ændres til den af museet foreslåede:

Nuværende ordlyd:

"Museumslovgivning

FORTIDSMINDER: Forud for igangsættelse af jordarbejder skal det lokale kulturhistoriske

museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden."

Ændres til:

"Museumslovgivning

FORTIDSMINDER: Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Angående indsigelse nr. 40 jf. indsigelsesnotatet, om placering af ungdomsskolen, herunder om skaterbane i Badeparken, kan det oplyses at forvaltningen ikke har oplysninger om aktuelle planer om placering af skaterbane i Badeparken."

Angående indsigelse nr. 13 jf. indsigelsesnotatet, har Grundejerforeningen for Hyldehavevej ønsket at få forelagt et skyggediagram. På den baggrund er der udarbejdet en skyggeanalyse (bilag).

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 247 vedtages endeligt med de beskrevne ændringer.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Anbefales.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63 - Forhøring

Sagsfremstilling

Der fremlægges forslag til forhøringsmateriale i henhold til Planlovens § 23C med henblik på at indkalde idéer og forslag til områdets anvendelse for ejendommen Lyngby Hovedgade 63.

Den fremtidige udvikling af området er beskrevet i "GRØNT LYS" som et sted, hvor der kan ske en byfortætning. Området er stationsnært. I kommuneplanens rammeområde 1.1.6 er området udlagt til regionalt center med butikker og andre centerlignende funktioner. Anvendelsen er fastsat til detailhandel, anden publikumsorienteret service, boliger, kontor, liberalt erhverv samt offentlige formål. Bebyggelse må opføres i op til 3,5 etager i max. 16 meters højde. Bebyggelsesprocenten må max. være 110 for området under ét. I rammen oplyses det desuden, at den eksisterende bebyggelse kan erstattes af en højere og mere fremtrædende bebyggelse, som kan være en publikumsmagnet til den ende af Lyngby Hovedgade.

Byplanudvalget besluttede den 6. februar 2013 at arbejde med en planlægning, hvor områdets benyttes til blandet detailhandel, boligformål og liberalt erhverv/serviceerhverv.

Det blev yderligere besluttet, at bebyggelsesprocenten kunne fastsættes til 260, og at bebyggelsens højde punktvis kunne opføres op til 35 m.

Det fremsendte høringsmateriale indeholder de ovennævnte muligheder, men opfordrer også til andre forslag til områdets planlægning.

Der er i forbindelse med områdets planlægning foretaget en VVM-screening af nyt byggeri i området ud fra de ovennævnte anvendelser og omfang, og det er konkluderet, at der ikke er grundlag for en VVM-redegørelse.

Det foreslås, at forhøringsmaterialet annonceres umiddelbart efter kommunalbestyrelsens møde den 30. maj 2013 (herunder også via kommunens hjemmeside), og at høringen fastsættes til 4 uger.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forhøringsmateriale udsendes i offentlig høring.

Økonomiudvalget den 23. maj 2013

C foreslog, at bebyggelsesprocenten før materiale sendes i høring reduceres til 180.

For forslaget stemte 2 (C)

Imod stemte 3 (V og O).

2 (F) undlod at stemme.

A foreslog, at bebyggelsesprocenten reduceres til 200 før materiale sendes i høring.

For forslaget stemte 3 (A og C)

Imod stemte 3 (V og O)

2 (F) undlod at stemme.

Sagen herefter besluttet oversendt til kommunalbestyrelsen.

Kommunalbestyrelsen den 30. maj 2013

Tilbagesendt til Økonomiudvalget.

Økonomiudvalget den 20. juni 2013

Sagen genbehandles den 25. juni 2013 på baggrund af supplerende oplysninger fra forvaltningen.

Økonomiudvalget den 25. juni 2013

Forvaltningens forslag anbefales med 4 stemmer. Imod stemte 3 (A og C) med den begrundelse, at der ønskes en lavere bebyggelsesprocent.

Kommunalbestyrelsen den 27. juni 2013

Tilbagesendt til Byplanudvalget.

Forvaltningen har modtaget mail af 3. juli 2013 fra KPC. Denne samt forvaltningens foreløbige tilbagemelding til KPC er vedlagt sagen.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Udvalget konstaterer, at der ikke længere foreligger en ansøgning.

Bilag uddelt på mødet.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Lokalplan 248 - Dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7

Sagsfremstilling

Der fremlægges forslag til lokalplan 248 for etablering af en dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 (bilag). Sagen fremlægges parallelt med det tilhørende kommuneplantillæg 21/2009, hvis godkendelse er en forudsætning for gennemførelse af lokalplanen.

Lokalplanforslaget er en videreførelse af den tidligere afholdte forhøring. Lokalplanen muliggør, at der kan opføres en dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7. I forbindelse med den videre bearbejdning af planen har LIDL A/S tilkendegivet, at man er indstillet på at genplante 2 træer som erstatning for 2 træer, der fjernes som følge af projektet. Endvidere er man indstillet på at tinglyse en deklaration om tidspunktet for varelevering til butikken (kl. 7 - 22). For en detaljeret gennemgang henvises til lokalplanforslagets side 4.

Miljøscreening

Gennemførelsen af planen vurderes ikke at medføre væsentlige påvirkninger af miljøet, hvorfor det foreslås ikke at udarbejde en miljøvurdering. Miljøscreeningen er vedlagt (bilag).

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår:

1. Lokalplanforslag 248 godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger fra 23. september til 18. november 2013.
2. Der afholdes orienterende møde for ejere, lejere og brugere i nærområdet.
3. Der udarbejdes ikke miljøvurdering.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Anbefalet.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Lokalplan Udstillingsbygning til biler - Virumgårdsvej 4-8, 8A

.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune er 30. maj 2013 blevet underkendt af Natur- og Miljøklagenævnet i en sag, hvor kommunen ønskede at dispensere fra formål og anvendelsesbestemmelser i Lokalplan 86. Det drejer sig om udvidelse af en eksisterende virksomhed i form af nybyggeri til særligt pladskrævende varegrupper (biludstilling) på Virumgårdsvej 4-8 og 8A. Det foreslås, at der udarbejdes en ny lokalplan for erhvervsområdet omkring Virumgårdsvej. Bilaget "lp område" viser den foreløbige afgrænsning af området.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes undersøgelser/analyser til at udarbejde en ny lokalplan for området omkring Virumgårdsvej.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Godkendt.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Frem 16 - Om- og tilbygning

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget ansøgning om til- og ombygning af den ene halvdel af et eksisterende dobbelthus beliggende på Frem 16 (Bilag). Der søges om fravigelse af kommuneplanens rammer, der angiver en maks. bebyggelsesprocent på 40.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 1.2.63 for Frem.

Rammen er udlagt til Tæt-lav: samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbeboelse med en maks. bebyggelsesprocent på 40.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Det ansøgte vil tillige kræve en helhedsvurdering i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet på grund af kvistens omfang, at en mindre del af kvisten og en murflange overskrider det skrå højdegrænseplan samt at trappen til tagterrassen er placeret i skel. Herved overholder det ansøgte ikke byggeretten i bygningsreglementet og skal derfor helhedsvurderes.

Ejendommen er et halvt dobbelthus, som i følge BBR har et etageareal på 201 m² og en bebyggelsesprocent på 42. Huset er i 1½ plan mod vej og med en eksisterende tilbygning mod haven.

Huset er registreret med bevaringsværdi 6.

Ansøgningen er en revideret ansøgning af en tidligere ansøgning til en større tilbygning (der ville øge bebyggelsesprocenten med 3,8 til 46,3) og en stor tagterrasse på ca. 30 m² - forvaltningen meddelte den 26. september 2012 afslag til dette.

Huset er i dag udformet med en eksisterende lang kvist mod haven. I byggesagsarkivet foreligger der tilladelse til en mindre kvist end den nuværende. Kvisten i sin nuværende udformning er i følge ansøger opført for ca. 15 – 20 år siden. Huset er med sin nuværende kvist 4 m² større end registreret i BBR, hvilket giver en bebyggelsesprocent på 43,3. Ansøger ønsker at erstatte den nuværende kvist, som er i dårlig stand og med minimal isolering, med en ny pudset kvist, der overholder nugældende bygningsreglement. For at mindske indkig mod nabo i Frem 18 er der udført for kvisten ind mod naboen i nr. 18 en murflange i en højde på 2,8 m. og en bredde på 1,425 m. samt en åben ramme der formmæssigt samler kvisten og murflangen. Den nye kvist er knap 1,9 m² større end den nuværende.

Samlet vil bebyggelsesprocenten på ejendommen øges med 0,4 til 43,7. med den ansøgte kvist i forhold til de nuværende forhold. I forhold til det oprindeligt tilladte vil bebyggelsesprocenten øges med 1,7 til 43,7.

Ombygningen og tilbygningen af huset indbefatter tillige en istandsættelse af det oprindelige hus og den eksisterende tilbygning samt etablering af udvendig trappe til en tagterrasse på ca. 11 m² på den eksisterende tilbygning.

Ansøgningen har været sendt i nabohearing samt høring i grundejerforeningen. Der er indkommet bemærkninger fra 4 naboer og fra grundejerforeningen, heraf 3 indsigelser fra naboerne mod det ansøgte. Bemærkningerne fra naboer og grundejerforening er vedlagt (bilag). Indsigelserne har været sendt i partshøring hos ansøger. Ansøgers bemærkninger, herunder diverse bilag med bl.a. sigtelinjer og arealforhold er vedlagt (bilag).

Den ansøgte kvist og tagterrassen er i overensstemmelse med det maksimale etageantal i kommuneplanens rammer. Derimod er det ansøgte ikke i overensstemmelse med den maksimale bebyggelsesprocent idet det ansøgte overskrider denne med 3,7 %.

Forvaltningen har ved gennemgang af BBR undersøgt bebyggelsesprocenten for dobbelthusene i området. Bebyggelsesprocenten for disse ligger mellem ca. 20 – 64 %, med størsteparten mellem 20 – 30 %. Det er alene det ansøgte dobbelthus og Frem 1, der overstiger 40 %.

Bebyggelsen Frem er i dag karakteriseret ved mange forskellige ombygninger og tilbygninger til dobbelthusene, hvorved bebyggelsens helhedspræg og oprindelighed i høj grad er svækket.

Den nye tilbygning forøger den eksisterende kvist med 1,9 m² og må betegnes som en yderst beskedne tilbygning, der ikke ændrer væsentligt ved husets nuværende omfang og forholdet til de omkringliggende ejendomme, ligesom udseendet af det oprindelige hus mod vej ikke ændres.

For så vidt angår tagterrassen er den i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for etageantal.

Forvaltningen har ved den tidligere ansøgning foretaget en undersøgelse af tagterrasser i området, som viser, at der i området er 5 tagterrasser på mellem 8 – 11 m². Undersøgelsen er lagt på sagen (bilag). Tagterrasser er således ikke et ukendt fænomen i Frem.

Trappen til tagterrassen, som er placeret i skel til Frem 15, har ikke givet anledning til indsigelser fra Frem 15.

Med baggrund i tilbygningens yderst beskedne størrelse, vurderes det ansøgte ikke at have væsentlig indflydelse på forholdene for naboejendommene og ikke ændre væsentligt på de forhold, der har været på ejendommen de sidste 15 - 20 år.

Forvaltningen finder således, at den lille forøgelse af bebyggelsesprocenten kan tillades og den afvigelse, det giver i forhold til Kommuneplanens rammer kan accepteres. Med hensyn til en vurdering af det ansøgte i forhold til de bebyggelsesregulerende forhold i bygningsreglementet, finder forvaltningen ikke, at forholdene for de berørte naboer ændrer sig væsentligt.

For så vidt angår tagterrassen er denne indenfor kommuneplanens rammer og overholder byggeretten i bygningsreglementet, da den er placeret mere end 2,5 m fra naboskel og i omfang ikke er væsentlig forskellig fra andre tagterrasser i området. Trappen op til tagterrassen vurderes ikke at give væsentlig forøgede gener for naboerne.

Samlet vurderer forvaltningen, at det ansøgte projekt med sin tilbygning, ombygning og istandsættelse af den oprindelige tilbygning vil styrke og forenkle husets udseende og bevare husets facade mod vej samtidig med det ikke væsentligt ændrer forholdene for de omkringliggende grunde og bebyggelsen som helhed.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ansøgningen imødekommes.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Godkendt.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Nedlæggelse af lejlighed - Toftegærdet 18

Sagsfremstilling

Ejendommen Toftegærdet 18, består af et grundareal på 640 m², som er bebygget med et flerfamiliehus i 1½ plan, der indeholder 3 lejligheder på henholdsvis 87, 51 og 36 m².

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 1.3.82 som er udlagt til blandet byområde. Ejendommen er desuden omfattet af Lokalplan 199 for Bondebyen i Kgs. Lyngby.

Ejer har søgt tilladelse til at nedlægge lejligheden 1. sal til højre på 36 m² og overføre arealet til ejendommens to øvrige lejligheder (bilag). I ansøgningen er den fremtidige opdeling mellem de to lejligheder både med vandret og lodret lejlighedsskel. De to lejligheder vil få et areal på henholdsvis 71 og 103 m². Argumentationen for den ønskede ændring er, at opnå 2 tidssvarende boliger. Den oplyste lejestatus er, at stuen til venstre er ubeboet, lejer af 1. sal til højre flytter frivilligt og at 1. sal til venstre er udlejet.

I forbindelse med en tidligere ansøgning, har Byplanudvalget på sit møde den 8. februar 2012 besluttet at give afslag til sammenlægning af lejligheder (bilag). Afslaget blev givet med henvisning til, at den ansøgte opdeling ville give mulighed for en fremtidig udstykning af ejendommen, hvilket ville muliggøre at ejendommen ville få 2 ejere, og dermed meget sandsynligt miste sit ensartede ydre. En sådan ændring ville være i strid med den gældende Lokalplan. Muligheden for udstykning ville opstå, idet den ansøgte opdeling udelukkende medførte lodret lejlighedsskel. På baggrund af indsigelser fra ansøgers landinspektør, blev ansøgningen genbehandlet på Byplanudvalgsmødet den 10. oktober 2012 (bilag).

I den nuværende ansøgning er der tale om både vandret og lodret lejlighedsskel, hvorfor en fremtidig udstykning ikke kan ske på baggrund af den gældende Byggeslov.

Ifølge Boligreguleringsloven kan der ikke afslås tilladelse til sammenlægning af boliger, såfremt der ikke i forbindelse med ansøgningen er sket opsigelse af lejer, og såfremt boligen efter sammenlægning ikke overstiger 130 m².

Økonomiske konsekvenser

Ingen da opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at der gives tilladelse til det ansøgte.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Godkendt.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Sorgenfrivej 18 - Ændring af kommuneplan for området

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Sorgenfrivej 18 har ansøgt om principiel tilladelse til ombygning af ejendommen til boliger. Ejendommen anvendes i dag til erhverv (kontor). Ansøgningen er baseret på en ansøgning fra 2005-2007, hvor projektet dog i første omgang blev opgivet af ejer.

Ejendommen indeholder i dag 713 m² erhvervsareal, og er beliggende på en 2008 m² grund. Ejendommen ønskes ombygget til 7 lejligheder i størrelsen fra 75 - 136 m². Boligarealet bliver på 833 m², idet en eksisterende uudnyttet tagetage ønskes indrettet til beboelse. Der sker ikke udvidelse af de ydre rammer, men der sker ændringer af facader og tag.

Bygningen på ejendommen er fra 1907 og er registreret med bevaringsværdi 7 . Bygningen er tidligere benyttet til bl.a. missionshus/ kirke.

Der er i materialet indsendt redegørelse for, at der på egen grund kan etableres 2 parkeringspladser pr. bolig. Se bilag, lagt på sagen. Der er ikke indarbejdet altaner i projektet.

Området

Området anvendes primært til erhverv. Dog har mange af ejendommene i området 1 eller 2 boliger. Der findes i kommuneplanområdet en enkelt etageejendom på 4 etager med mere end 2 boliger. Denne er dog beliggende i den modsatte ende af Sorgenfrivej. De øvrige boliger, som primært er i ældre byggeri, har en størrelse på ca. 150 m² i gennemsnit.

Lovgrundlag

Ejendommen er beliggende kommuneplanområde 1.1.17, der angiver, at området kan anvendes til kontor, offentlige formål, institutioner og foreninger.

Bebyggelsesprocenten er sat til maksimalt 45. Ejendommen er delvist underlagt skovbyggelinje. Selve bygningen ligger dog udenfor skovbyggelinjen.

Ejendommen er desuden omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte skiller sig ud fra området, der i øjeblikket er udlagt til erhverv.

Der er dog enkelte boliger på nogle af ejendommene. En ændring af ejendommen til etageboliger vil ændre områdets karakter og vil kunne give eksisterende erhverv i området begrænsede muligheder for at fortsætte eller udvide på grund af miljømæssige krav. Til boliger stilles krav om sikring mod støj såvel inde som ude. Området er påvirket af støj fra omfartsvejen. Området er beliggende i Kgs. Lyngby, som vil være et af de områder, der vil indgå i bearbejdningen af Byvision 2030. I forbindelse med dette arbejde vil en ændring af dette rammeområdes anvendelse kunne indgå. Der lægges i Byvision 2030 op til, at der skal etableres flere boliger i Kgs. Lyngby.

Det kan overvejes, om der på nuværende tidspunkt skal indledes dialog med ejeren af den konkrete ejendom. Projektet indeholder mange boliger, og de fleste i en størrelse under det, der i øjeblikket er sædvanligt for området. Samtidig ønskes en nu uudnyttet tagetage inddraget til beboelse, hvilket medfører en udvidelse af etagearealet. Denne udvidelse medfører en bebyggelsesprocent på ca. 42. Samtidig er ejendommen omfattet af beskyttelseslinjer. Det vil derfor være en forudsætning, at der arbejdes videre med det indsendte forslag, således at det kan tilpasses i forhold til beskyttelseslinjer, krav om opbevaringsarealer, opholdsarealer, lydforhold mm.

Det er Forvaltningens vurdering, at såfremt der skal arbejdes videre med et projekt på ejendommen, bør der arbejdes videre med et projekt, hvor der etableres færre og eventuelt større boliger på ejendommen. Ligeledes er det forvaltningens vurdering, at der skal indledes en dialog om det visuelle udtryk på ejendommen, herunder kviste/ovenlysvinduer, så de eksisterende tagflader ikke brydes i væsentligt omfang.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Sagen drøftes med henblik på, om forvaltningen skal arbejde videre med eventuel ændring af områdets status i forbindelse med bearbejdning af Byvision 2030, og således foreløbigt afslå det ansøgte, eller
2. om forvaltningen skal indlede dialog omkring realiseringen af det aktuelle projekt.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Godkendt, idét udvalget ønsker at forvaltningen indleder dialog omkring realiseringen af det aktuelle projekt.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Dyrehavegårdsvej 2 - Udstykning

.

Sagsfremstilling

Der søges om tilladelse til udstykning og bebyggelse af den udstykkede ejendom Dyrehavegårdsvej 2, ansøgning vedlagt sagen (bilag).

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 219 samt tinglyst deklARATION, som er vedlagt sagen (bilag). Det ansøgte er ikke i overensstemmelse med plangrundlaget.

Det ansøgte er sendt i høring i nærområdet. Eventuelle indsigelser vil blive vedlagt sagen og gennemgået på udvalgets møde.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses indenfor rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det ansøgte diskuteres under hensyntagen til evt. fremkomne indsigelser, og at

1. Det ansøgte principgodkendes, herunder afvigelse fra plangrundlaget, eller
2. Det ansøgte afslås under henvisning til plangrundlaget.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Udsat således at indsigelser og tegning indgår i sagens behandling.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Bygningspræmiering 2013

.

Sagsfremstilling

Bygningskulturforeningen har tidligere orienteret kommunen om, at man havde et forslag til proces vedr. bygningspræmiering. Foreningen har i august 2013 fremsendt forslag til proces (bilag).

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til proces for bygningspræmiering drøftes.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Drøftet, idét udvalget ønsker sagen behandles på udvalget, når forvaltningen har afholdt møde med Bygningskulturforeningen.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen - Spørgsmål om stalde på DTU

.

Kommunalbestyrelsesmedlem Lene Kaspersen (C) har i e-mail af 3. april 2013 anmodet om optagelse af sag på dagsordenen vedrørende stalde på DTU:

"Er det korrekt, som en borger mere end antydede ved kommunalbestyrelsens mødes start den 2. april, at der er stalde på DTU?"

Er der stalde eller staldelignende telte eller andre bygninger beregnet til dyr på DTU.

Ønsker en redegørelse for status på den af DTU ønskede flytning af forskning i smitsomme veterinær sygdomme fra Lindholm til DTU."

Byplanudvalget den 15. maj 2013

Udsat, idet udvalget får en orientering om DTUs fremtidige planer på næste ordinære møde.

Henrik Brade Johansen (B) og Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Drøftet, idet udvalget blandt andet på baggrund af en nyelig eksplosionsulykke ønsker at få en redegørelse til mødet i september for konsekvenser ved den fremtidige virusforskning på DTU og herunder hvilke sygdomme der forskes i, hvilke fare for ulykker og om DTU i tilfælde af ulykker har beredskab til at undgå smittespredning.

Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen: Anden beliggenhed på Skovtofte for Mariehønen

Kommunalbestyrelsesmedlem Paul Knudsen har i email af 5. juli 2013 anmodet om at få sag på dagsorden med følgende ordlyd:

"Venstre ønsker at finde en løsning på placeringen af skovbørnehaven Mariehønen, så institutionen kan fortsætte inden for lokalplanen af Skovtoften. "

Kommunalbestyrelsesmedlem Lene Kaspersen har i email af 28. juli 2013 anmodet om at få samme sag på dagsorden med følgende ordlyd:

"Jeg vil bede om at få sagen på her i august, så vi kan se, om der ikke skulle være en løsning."

Mail af 28. juli 2013 fra Skovbørnehaven Mariehønen er vedlagt (bilag).

Byplanudvalget den 21. august 2013

Drøftet, idét forvaltningen arbejder videre med at finde en løsning til fremtidig placering af skovbørnehaven i samarbejde med parterne.

Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen om status for gravetilladelsen på Kanalvej

.

Simon Pihl Sørensen (A) har i email af 13. august 2013 anmodet om optagelse af sag på dagsordenen med følgende ordlyd:

"På vegne af næstformand Morten Normann Jørgensen og undertegnede ønskes følgende sag optaget på Byplanudvalgets dagsorden:

På baggrund af borgermødet den 12. august ønskes en status på gravetilladelsen på Kanalvej, herunder en status på tilsynet med, at tilladelsen overholdes."

Byplanudvalget den 21. august 2013

Drøftet, idet udvalget indskærper, at regler for arbejdstid i projektet overholdes, at regler for støjniveau overholdes samt at trafikplaner og tvangsruter overholdes.

Udvalget ønsker at tilladelse til eventuel udvidet arbejdstid godkendes i udvalget.

Udvalget ønsker at kommunikation til borgerne om projektet intensiveres.

Udvalget ønsker at åbne Kanalvej for cyklister, såfremt dette kan lade sig gøre.

Udvalget foreslår at der etableres langtidsparkeringspladser for borgere som arbejder i Lyngby i byggeperioden.

(C) stemmer imod under henvisning til beslutning om at der ikke skal gives gravetilladelse.

Bilag uddelt på mødet.

Meddelelser til Byplanudvalget den 21-08-2013

.

1. Information om hvordan p-fonden fungerer

Byplanudvalget besluttede den 16. januar 2013 i forbindelse med drøftelse af sagen "Nørgaardsvej 32- Dispensation vedrørende parkering", at der skulle udarbejdes et notat om parkeringsfondens muligheder. Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet "Notat om parkeringsfond i Lyngby-Taarbæk Kommune" (bilag).

2. Status for fitnesscenter Peter Lundsvej 3

Forvaltningen giver en orientering på mødet vedrørende sagen.

Byplanudvalget den 21. august 2013

Taget til efterretning.

Liss Kramer Mikkelsen var fraværende.

Paul Knudsen var fraværende.

Anmodning om optagelse af sag på dagsordenen om veterinærforskning på DTU

Lene Kaspersen (C) har i e-mail af 1. august 2013 anmodet om at få en sag på dagsordenen i Byplanudvalget og med følgende tekst:

"På tidligere møde i byplan og teknik fik vi at vide på teknisk udvalgmøde, at der ikke var noget med veterinærforskningen på DTU - på Byplanudvalget fik vi at vide, at der var kommet et brev, og man afventede.

Nu vil jeg gerne have en redegørelse for, hvad der foregår på DTU. Vi har lige set en eksplosionsulykker, det kan jo ske alle steder, og hvis DTU bygger Veterinærvirusforskningslaboratorier med stalde til forsøgsdyr, bør vi og borgerne orienteres.

Det er meget smitsomme vira, og vi har et tæt befolket område- vi har mange hovbærende dyr og mang kløv bærende dyr.

Der ønskes en redegørelse for, hvilke sygdomme man ønsker at forske i, hvilke fare der er for ulykker, om DTU i tilfælde af udslip eller ulykke har beredskab til at imødegå smittespredning."

Byplanudvalget den 21. august 2013

Drøftet, idét udvalget blandt andet på baggrund af en nyelig eksplosionsulykke ønsker at få en redegørelse til mødet i september for konsekvenser ved den fremtidige virusforskning på DTU og herunder hvilke sygdomme der forskes i, hvilke fare for ulykker og om DTU i tilfælde af ulykker har beredskab til at undgå smittespredning.

Indsigelser og bemærkninger til forhøring af Ny bebyggelse på Kongevejen 205-209

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
1. Grundejerforeningen Skovledet, Arne Jouttijärvi, Skovledet 30 heimdal@archaeometry.dk	1.1	Ikke umiddelbare problemer med byggeriets størrelse	-	-
	1.2	Der vises ikke skygger i vinterhalvåret	I materialet er vist skyggediagrammer for 21. marts (svarer også til 21. september) og 21. juni. Efter sædvanlig praksis vises der ikke skyggediagrammer for vinterhalvåret (21. december), hvor solen står meget lavt på himlen. Selv et hus på 1 - 1½ etage kan skygge på naboejendommen	Medfører ingen ændringer
	1.3	Der skal ikke udføres brystning på den midterste blok, når den kan gøres lavere	Der er 2 grunde til at udføre brystning på den mellemste bygning. Dels skjules de nødvendige installationer på tagfladen, dels giver det en harmonisk rytme i byggeriet. Brystningen medfører ikke nævneværdige skygger på naboejendommen	Medfører ingen ændringer
	1.4	Affaldsskuret i det nordvestlige hjørne er uacceptabelt	I det oprindelige forslag benyttes affaldsskuret til opsamling af alt affald fra kontorhuset. MT Højgård har efterfølgende har en samtale med naboerne på Skovledet, hvor det er aftalt, at skuret ikke vil blive benyttet til dagrenovation. Denne vil blive placeret i bygningen.	Affaldsskuret i det nordvestlige hjørne vil ikke blive benyttet til dagrenovation
	1.5	Nedkørslen til p-kælder skaber trafik bag bygningen. Bør placeres mod Kongevejen	Det er rigtigt, at der bag den nye bygning er placeret en intern vejforbindelse, herunder til p-kælderrampen. Hvis dette placeres mod Kongevejen, er det nødvendigt at rykke bygningen mod vest, hvilket vil medføre unødige skyggegener for naboerne	Tages ikke til følge

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	1.6	Forlæng højresvingsbanen på Kongevejen hen forbi Skovledet. Det vil gøre højresving ind på Skovledet mere sikkert	Forslaget vurderes, når der udarbejdes lokalplan	Forslaget vurderes, når der udarbejdes lokalplan
2. Ejerforeningen Ved Skovgærdet v/ Ole Lund-Thomsen jgu@legalink.dk	2.1	Ser frem til en forhåbentlig forskønnelse af et i dag meget trist hjørne	-	-
	2.2	Højden af ny bebyggelse. Bebyggelsen er for høj. Det foreslås at tage én etage af byggeriet	Skyggediagrammerne viser, at der i sommerhalvåret ikke er væsentlige gener som følge af skygger fra byggeriet	Tages ikke til følge

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	2.3	<p>Larm/støjgener</p> <p>Primær adgang til det nye byggeri er lagt langs blok 8</p> <p>Affaldscontainere, puslepladser for biler og cykler samt brændstoftanke er flyttet mod blokkene</p> <p>Byggeriet bør beklædes med støjdæmpende materialer</p> <p>Foreslår at den interne vej ved den nye bebyggelse lægges mod Kongevejen</p>	<p>Det er rigtigt, at der bag den nye bygning er placeret en intern vejforbindelse, herunder til p-kælderrampen. Hvis dette placeres mod Kongevejen, er det nødvendigt at rykke bygningen mod vest, hvilket vil medføre unødige skyggegener for naboerne.</p> <p>Det kan oplyses, at puslepladser for biler fremover er integreret i bygning, hvor støvsuger og vaskemaskine kun kan benyttes med lukket port.</p> <p>Aflæsning af brændstof giver ingen støjgener. Lastbiler skal have slukket motor og aflæsningen af brændstof sker ved gravitation, frit afløb. I øvrigt er system også så godt som lugtfrit, da brændstoffet og dampe håndteres i et lukket system.</p> <p>Selve tankanlægget er udført med et nyt pumpesystem, der er placeret på selve tanken under terræn. I dag er pumpen placeret i standen.</p> <p>For at minimere eventuel støj fra samtaler, lukning af bildøre mv. er det aftalt, at tankoverdækningens underside udføres med støjdæmpende materiale</p>	<p>Tankoverdækningens underside udføres med støjdæmpende materiale</p>
	2.4	<p>Tagterrasse</p> <p>Frygter larm i hele sommerhalvåret. Kan udleje til medarbejderfester og diverse aftenarrangementer forbydes?</p>	<p>Tagterrassen er placeret ved bygningens kantine og er tænkt benyttet i forbindelse med denne. Det vil også være naturligt at benytte disse faciliteter i forbindelse med firmafester, hvorimod udleje til andre typer fester bør undgås</p>	<p>Forslaget vurderes, når der udarbejdes lokalplan</p>
	2.5	<p>Trafikproblem</p> <p>Har man tænkt sig at sløjfe ejerforeningen ind/udkørsel til Frederiksdalsvej?</p> <p>Allerede i dag store udfordringer med udkørsel fra ejendommen i myldretiden.</p>	<p>En kommende lokalplan tænkes ikke at omfatte ejerforeningens ejendom og kan derfor ikke sætter regler for denne ejendom</p>	<p>Ejerforeningens ind/udkørsel til Frederiksdalsvej sløjfes ikke</p>

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	2.6	Vil parkeringspladserne på benzintanken være tidsbegrænsede eller må det forventes at pladserne vil blive benyttet af taxier ved chaufførskift? I givet fald bedes det påbudt, at bilernes motorer slukkes og ikke går i tomgang	Forholdene er ikke vurderet på nuværende tidspunkt, men vil indgå i den videre bearbejdning	Vurderes når der udarbejdes lokalplan
	2.7	Op/nedkørsel til p-kælder Frygter at ungdommen vil indtage rampenlægget og benytte det som skaterbane og til hyggelig øldrikning	En kommende ejer/lejer må påse, at en sådan aktivitet ikke finder sted, hvis den medfører gener for naboerne	Medfører ingen ændringer
	2.8	Reklamer Det nye hus bør ikke overplastres med reklamer og unødigt lys. Henstiller at der benyttes LED-lys, der begrænser spredning	Forholdene vil blive reguleret i en kommende lokalplan	Vurderes når der udarbejdes lokalplan
	2.9	Skader i forbindelse med byggeriet Vil der blive tegnet en forsikring mod påførte byggeskader og skal man selv fotodokumentere sin ejendom	MT Højgaard vil tage kontakt til de naboer, hvis skel grænser op til projektejendommen med henblik på at aftale en fotodokumentation mv.	Medfører ingen ændringer
3. Peter og Pia Hemmingsen Kongevejen 211 Yoshi9_7@hotmail.com	3.1	Vil gerne undgå en højresvingsbane foran deres hus. Bringer trafikken tættere på deres ejendom og mindsker trafik-sikkerheden.	Meningen med den påtænkte højresvingsbane er netop at øge trafiksikkerheden, når biler skal krydse cykelstien. Er det ikke tilfældet, udføres højresvingsbanen ikke.	Vurderes når der udarbejdes lokalplan
	3.2	Gør også indsigelse mod affaldscontaineren mod deres ejendom	I det oprindelige forslag benyttes affaldsskuret til opsamling af alt affald fra kontorhuset. MT Højgård har efterfølgende har en samtale med naboerne på Skovledet, hvor det er aftalt, at skuret ikke vil blive benyttet til dagrenovation. Denne vil blive placeret i bygningen.	Affaldsskuret i det nordvestlige hjørne vil ikke blive benyttet til dagrenovation

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	3.3	Gør indsigelse mod tagterrassen. forudser støj i forbindelse med firmafester og udlån af lokalerne til privatfester	Tagterrassen er placeret ved bygningens kantine og er tænkt benyttet i forbindelse med denne. Det vil også være naturligt at benytte disse faciliteter i forbindelse med firmafester, hvorimod udleje til andre typer fester bør undgås	Forslaget vurderes, når der udarbejdes lokalplan
	3.4	Ønsker at der etableres et støjværn mod deres ejendom	MT Højgaard er indstillet på at gå i dialog med naboerne med henblik på at etablere en passende afskærmning mod nabo-ejendommene	Forslaget vurderes, når der udarbejdes lokalplan
	3.5	Ønsker tidsbegrænset parkering foran deres ejendom. I dag generet af holdende taxier og chaufførernes privatbiler	Parkeringspladserne på Kongevejen fjernes, hvis der etableres højresvingsbane	Medfører ingen ændringer
4. Regitze Tang Frederiksdalsvej 8H regitzet@hotmail.com	4.1	Et projekt som det foreliggende er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan	Kommuneplanen ændres netop med gennemførelsen af denne høring og efterfølgende kommuneplantillæg	Planprocessen er i overensstemmelse med lovgivningen
	4.2	Ejerforeningens medlemmer skal holdes skadesløse, hvis nybyggeriet giver skader på ejerforeningens bygninger	MT Højgaard vil tage kontakt til de naboer, hvis skel grænser op til projektejendommen med henblik på at aftale en fotodokumentation mv.	Medfører ingen ændringer
	4.3	Kan påfyldningsstedet for tankvogne flyttes længere væk fra boligerne	MT Højgaard foreslår, at påfyldningsstedet flyttes længere mod nord. Derved øges afstanden til boligerne	Påfyldningsstedet flyttes længere mod nord
	4.4	Udkørslen fra ejerforeningen til Frederiksdalsvej er allerede nu vanskelig om morgenen. Bliver vel næppe bedre med projektet	Det er rigtigt at trafikken øges, hvis projektet gennemføres, men det vurderes ikke at give problemer. Eventuelle foranstaltninger på vejarealet vurderes senere	Vurderes når der udarbejdes lokalplan

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	4.5	Støjniveauet med 2-3 vaskehaller og ventilationsanlæg på tagene vil medføre mere støj. Ønsker støjanalyse gennemført	Det kan oplyses, at puslepladser for biler fremover er integreret i bygning, hvor støvsuger og vaskemaskine kun kan benyttes med lukket port. Moderne ventilationsanlæg er mindre støjende end ældre anlæg og skal overholde miljølovgivningens krav	Medfører ingen ændringer i planen. Behovet for en støjanalyse vurderes i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan
5. Vibeke Specht Frederiksdalsvej 8E Marianne Conrad Frederiksdalsvej 10 F conradmarianne@gmail.com	5.1	Samme punkter som 2, se dette	Se pkt. 2	Se pkt. 2
6. Mads Strenov Kongevejen 213 ms@strenov.dk	6.1	Der er allerede nu for få parkeringspladser til ejendommene ved Kongevejen. Hvis højresvingsbane anlægges og de nuværende parkeringspladser nedlægges, forværres parkeringssituationen. Hvis pladserne på projektejendommen reserveres til ejendommens brugere, vil det medføre kaos.	Det er grundejernens egen forpligtelse at sørge for tilstrækkelige pladser på egen ejendom. Parkeringen på projektejendommen er udelukkende dimensioneret efter brugerne af denne ejendom	Medfører ingen ændringer
	6.2	Vil gerne diskutere hvordan projektet kan gøres acceptabelt, for eksempel ved at stille gratis parkeringspladser til rådighed for beboerne	Man kan ikke med lokalplaninstrumentet stille parkeringspladser til rådighed for andre	Medfører ingen ændringer
	6.3	Til- og frakørslen vil blive kaotisk. Det foreslås at reducere projektet	Det er rigtigt at trafikken øges, hvis projektet gennemføres, men det vurderes ikke at give problemer. Eventuelle foranstaltninger på vejarealet vurderes senere	Forslaget om at reducere projektet tages ikke til følge. Eventuelle foranstaltninger på vejarealet vurderes når der udarbejdes lokalplan

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
7. Kahrinn Stens Danielsen Frederiksdalsvej 12C Karin.r@youmail.dk	7.1	Nybyggeriet bør udføres, så tanken med butik og kundeparkering orienteres mod Kongevejen. De øvre etager ud mod Kongevejen vil kunne benyttes til kontorer. Væk fra Kongevejen mod sydvest kunne der placeres ungdomsboliger med altan. En fælles parkeringskælder kunne placeres mellem ejerforeningen og nybyggeriet og skabe et grønt, attraktivt rum for beboerne og kvarteret generelt	De stillede forslag omfatter ikke alene projektejendommen, men også ejerforeningen. Det vurderes ikke, at der er plads nok på ejendommen til at gennemføre forslaget. Desuden vurderes det, at forslaget vil øge skyggegenerne på nabo-ejendommen	Forslaget tages ikke til følge

247

Lyngby Idrætsby - offentlig service, boliger og kontor

FORSLAG



Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

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

Hvordan er fremgangsmåden?

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

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger/ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget. Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se lokalplanens bestemmelser herom.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som typisk er udtrykt i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud.

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

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest mandag d. 1. juli 2013.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

miljoplan@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	7
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	12
Statslig planlægning	12
Kommuneplan	12
Andre planer	14
Servitutter	14
Museumslovgivning	16
Beskyttet natur	16
Jordforurening	16
Miljøvurdering	16
LOKALPLAN 247	17
§ 1. Lokalplanens formål	17
§ 2. Område og zonestatus	17
§ 3. Områdets anvendelse	17
§ 4. Vej- og adgangsforhold	18
§ 5. Bebyggelsens placering og omfang	18
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 7. Bevaringsværdig bebyggelse	19
§ 8. Ubebyggede arealer og hegning	20
§ 9. Parkering	20
§ 10. Cykelparkering	21
§ 11. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse	21
§ 12. Tekniske anlæg	21
§ 13. Regnvand	21
§ 14. Terrænregulering	22
§ 15. Energiramme	22
§ 16. Aflysning af lokalplan	22
§ 17. Lokalplanens retsvirkninger	22
§ 18. Vedtagelsespåtegning	23
Bilag 1: Områdets afgrænsning, delområder og bevaringsværdig bebyggelse	
Bilag 2: Områdets anvendelse, byggefelter og adgangsforhold	
Bilag 3: Cykelparkering og eksempler på bebyggelse	

REDEGØRELSE

FORMÅL	<p>Baggrund</p> <p>At sikre de fremtidige udviklingsmuligheder for en del af Lyngby Idrætsby. Samt at sikre at Idrætsbyen bliver et levende og attraktivt sted for alle.</p>
BAGGRUND	<p>Lyngby-Taarbæk Kommune arbejder med at udvikle området omkring Lyngby Stadion til Lyngby Idrætsby. Visionen for området er, at Lyngby Idrætsby bliver et sammenhængende og attraktivt idrætsområde, der er præget af aktivitet i så mange af døgnets timer som muligt, for mange forskellige grupper af organiserede og selvorganiserede brugere.</p> <p>Idrætsbyen skal rumme både faciliteter til breddeidrætten og et tidssvarende opvisningsstadion til fodbold, ligesom en ny idrætsdaginstitution og Lyngby-Taarbæk Ungdomsskole og 10. klassecenter tænkes placeret i Idrætsbyen. Endelig skal Idrætsbyen rumme muligheder for kontorerhverv og boliger.</p> <p>Lyngby-Taarbæk Kommune har i 2012 inddraget interessenter omkring Lyngby Idrætsby i arbejdet med at udfolde visionen. Idrætsforeninger, grundejerforeninger, uddannelsesinstitutioner og andre interessenter har deltaget i stormøder og individuelle møder og har bidraget med mange input undervejs.</p> <p>Efterfølgende har der været gennemført en forhøring, og på baggrund af de hermed indkomne ideer og forslag er der udarbejdet en helhedsplan for området (Helhedsplan for Lyngby Idrætsby). Det er med udgangspunkt i denne helhedsplan, at nærværende lokalplan er udarbejdet.</p>
PLANER FOR OMRÅDET	<p>Helhedsplanens, og dermed Lyngby Idrætsbys område, omfatter hele det nuværende stadionområde med boldbanerne i nord og det bebyggede idrætsområde mod syd samt Badeparken. De kommunalt ejede boliger Lundtoftevej 51 og 55-59 er også omfattet. De private boliger Hyldehavevej 2 - 10 er imidlertid ikke inkluderet i Helhedsplanen og som sådan heller ikke Lyngby Idrætsby.</p> <p>I december 2012 godkendte kommunalbestyrelsen Lokalplan 243 for en ny vesttribune på Lyngby Stadion. I marts vedtog kommunalbestyrelsen at sende forslag til Lokalplan 245 i høring. Lokalplan 245 omfatter idrætsfaciliteterne, øst for opvisningsstadion, med svømmehal, tennis- og squashhal og de udendørs tennisbaner. Nærværende lokalplan omfatter de resterende dele af Idrætsbyens sydlige del - den bebyggede del - og er dermed den sidste i rækken i lokalplanlægningen af Lyngby Idrætsby. Lokalplanen skal give mulighed for at placere boliger, kontorerhverv og institutioner på området, samt at færdiggøre byggerier i tilknytning til opvisningsstadion. Endvidere skal området klimasikres i den forstand, at Badeparken kan fungere som opsamlingsbassin for regnvand, sådan at regnvand - også ved</p>

store regnskyl - så vidt muligt bliver holdt "på egen grund" - altså inde på de ejendomme, der er omfattet af Idrætsbyen. Boldbanerne i området nordlige del er der indtil videre ikke planer om at udarbejde lokalplaner for.

PERSPEKTIVER

I hele planlægningsprocessen er der fokuseret på udviklingen af rum, som fremmer fællesskab og interaktion mellem forskellige grupper, samt styrker nye aktivitetsformer og driftsformer. Visionen er, at skabe en sammenhængende "idrætsby", hvor mange forskellige grupper mødes omkring både styrede aktiviteter og "fri leg".

Med placeringen af idrætsdaginstitution og Lyngby-Taarbæk Ungdomsskole/10. klassecenter i Idrætsbyen skabes et miljø, hvor der er liv i dagtimerne, og en gruppe brugere, der kan bruge Idrætsbyens faciliteter i dagtimerne. Arealerne til boliger og kontorerhverv tilfører både området en økonomisk base samt funktioner, der bidrager til byens liv. Idrætsbyen bliver på den måde et område, hvor mange forskellige kulturer mødes, og hvor der er aktivitet i flere af døgnets timer, jævnt over hele året.

Eksisterende forhold

LYNGBY STADION I DAG

Udendørs består Lyngby Stadion af et opvisningsstadion til fodbold, som indtil den planlagte ombygning af opvisningsstadion, som pågår i 2013, har været omkranset af en atletikbane med seks løbebaner. Ud over opvisningsbanen indeholder den udendørs del af stadion otte 11-mands fodboldbaner og/eller fem 7-mandsbaner samt to mini-baner, én 11-mands grusbane, en korthåret kunststofbane til hockey og fodbold samt en langhåret 11-mands fodboldbane. På anlægget findes derudover fire petanquebaner og "Badeparken" med udendørs bueskydning samt krocket, hammerkast og diskos.

Atletikfaciliteterne, som fjernes i forbindelse med arbejdet med opvisningsstadion, genetableres i Lyngby Idrætsby.

Størstedelen af Lyngby Stadions idrætsbyggerier er samlet inden for det område, der udgøres af lokalplan 245. Her ses Lyngby Tennis- og Squashcenter, hvor der ud over en hal med indendørsbaner til begge sportsgrene, findes 12 udendørs tennisbaner samt Centercourt med 550 siddepladser til tilskuere.

De øvrige byggerier består af en opvisningshal - Lyngbyhallen - med i alt 1500 tilskuerpladser, en svømmehal med 50-meter-bassin, udspringsbassin og et mindre babybassin. På den anden side af svømmehallen er opført en træningshal med to tennisbaner og/eller to badmintonbaner.

I dagtimerne bruges både de indendørs og udendørs faciliteter af kommunens skoler og uddannelsescentre samt andre børne- og voksengrupper, mens foreningerne er hovedbrugere i eftermiddags- og aften timerne.

LOKALPLANOMRÅDET

Lokalplanområdet omfatter den nordlige, sydlige og østlige del af opvisningsstadion, Badeparken, parkeringsarealer og interne fordelingsveje samt de fire kommunalt ejede dobbelthuse langs Lundtoftevej.



Lokalplanområdet angivet med rød afgrænsning

BEBYGGELSE

Lokalplanens indhold

Lokalplanen disponerer området gennem delområder og byggefelter jf. hhv. Bilag 1 og 2.

Den ny bebyggelse vil koncentrere sig to steder inden for lokalplanens område: Dels som en udbygning rundt om opvisningsstadion, dels ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej.

Opvisningsstadion udbygges, således at byggerier til idræt, institutioner, boliger og kontorerhverv fremstår som en integreret helhed rundt om stadion.

- Idræt: Der opføres en ny østtribune samt ståtribuner i nord og syd af stadion.
- Institutioner: I den sydlige ende af stadion-bebyggelsen skal der indrettes institutioner: Lyngby-Taarbæk Ungdomsskole og 10. klassecenter samt idrætsdaginstitution med plads til 100 børn i alderen 0-6 år.
- Boliger og kontorerhverv: Der vil kunne integreres boliger og kontorerhverv i byggeriet omkring opvisningsstadion samt ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej. Der kan opføres max 2 x 1.500 etagemeter kontorerhverv inden for nærværende lokalplan. Ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej kan der opføres 2000 etagemeter bolig (tæt-lav eller etageboliger) eller kontorerhverv. Det vil med andre ord sige, at hvis der ønskes anlagt kontorerhverv i bebyggelsen ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej kan der max. etableres 1500 etagemeter kontorerhverv - og evt. 500 etagemeter bolig.

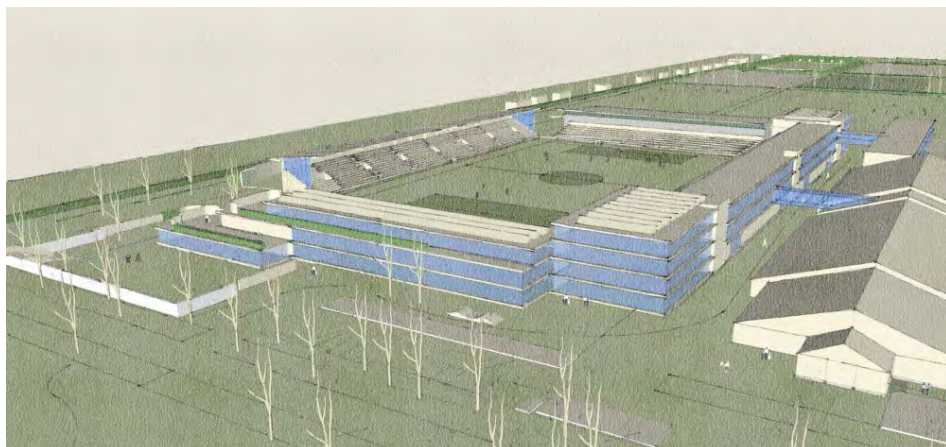


Illustration af hvordan volumen af byggeriet omkring opvisningsstadion vil kunne tage sig ud. Facader mv. følger lokalplanen, men kan i sin endelige udformning få et andet udtryk.



Bolig eller kontorerhverv v. krydset Lundtoftevej - Sorgenfrigårdsvej

MULIGE FACADEUDTRYK



LUNDTOFTEVEJ 51, 55, 57 og 59

De kommunalt ejede boliger v. Lundtoftevej er i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, FBB, p.t. udpeget med en SAVE-værdi på 4 og 5, og bliver således ikke i Lyngby-Taarbæk Kommune automatisk regnet som bevaringsværdige (der kun gælder bygninger med SAVE-værdi på 1-3). I forbindelse med lokalplanen er det imidlertid vurderet, at husene er bevaringsværdige på grund af bebyggelsens ensartede karakter og kulturhistoriske værdi. Bebyggelsen blev opført som arbejder- og funktionærboliger for ca. 100 år siden af Dansk Gardin & Textil Fabrik ved Lundtoftevej. Der er derfor i lokalplanen optaget bestemmelser i § 7 om bevaring af denne bebyggelse.

UBEBYGGEDE AREALER

De ubebyggede arealer består af Badeparken, arealer der skal udlægges til parkering, samt de interne fordelingsveje, som binder området sammen.

BADEPARKEN

Badeparken fungerer i dag dels som almindelig bypark henvendt til alle, dels som bueskytternes træningsbane. Der er uden for denne lokalplan sat initiativer i gang med at flytte bueskytternes aktivitet op i den nordlige ende af Idrætsbyen ved boldbanerne, ud til Gyrithe Lemches Vej. Den kommende børneinstitution ved opvisningsstadion vil derfor få mulighed for at anvende en del af Badeparken som udeareal. Der vil også blive givet mulighed for at anlægge nye parkeringspladser i den nordlige ende af Badeparken. Det vil derfor være nødvendigt at fælde en del af træerne i et ca. 17 meter bredt bånd i den nordlige del af Badeparken. Det på Bilag 1 viste delområde 3, som fremover definerer Badeparken, er derfor hvad der i dag opfattes som Badeparken fratrukket dette ca. 17 meter brede bånd. Dog vil der jf. § 8.1 blive indført bestemmelse om, at Badeparken skal fremstå grøn, med græs og træer.

REGNVANDBASSIN I BADEPARKEN

Formålet med etablering af et regnvandsbassin i Badeparken er at sikre en bæredygtig håndtering af regnvand fra stadionområdet.

Ved at holde vandet fra de befæstede arealer tilbage i et bassin og lede det forsinket til kloakken, sikres kapaciteten i det eksisterende kloaksystem. Regnvandsbassinet i Badeparken vil dels være med til at mindske risikoen for oversvømmelser fra fælleskloakken i området omkring og vest for stadion. Derudover vil regnvandsbassinet være med til at forbedre vandkvaliteten og de hydrauliske forhold i Mølleåen. Bassinet udformes på et areal i parkens sydvestlige hjørne under hensyntagen til parkens eksisterende brug. Bassinet vil være græsklædt og vil fortsat kunne bruges til boldspil og leg størstedelen af tiden. Der ændres ikke på terrænet i parken ud over på arealet, hvor bassinet placeres.

Bassin-anlægget består af en grøft langs parkens vestlige kant, en lavning i græsfladen i det sydvestlige hjørne samt en vold langs parkens vestlige og sydlige kant.



Regnvandsbassin i Badeparken

Grøften er ca. 0,5 meter dyb og ca. 1,5 meter bred. Den indpasses i hele parkens længde, svarende til en udstrækning på ca. 105 meter. Regnvand fra stadionområdet føres i en ledning til grøften, med indløb længst mod nord. I grøften magasineres regnvandet og afledes forsinket til kloakken. Der vil desuden ske naturlig nedsivning fra anlægget. Ved mindre regnskyl vil der udelukkende stå vand i grøften, og resten af parkarealet vil være tilgængeligt.

Når der falder mere regn end der kan være i grøften, vil det overskydende vand blive ledt videre til lavningen i parkens sydvestlige hjørne. Lavningen er lavet som en lille forsænkning i terrænet. På det dybeste sted er lavningen ca. 0,5 meter lavere end det eksisterende terræn. Overfladen er græsklædt og vil, når der ikke står vand på arealet, have samme udseende som det resterende areal i parken.

Grøft og lavning vil tilsammen, når de er fyldt op, være ca. 2 døgn om at tømme helt af, når den naturlige nedsivning ikke medregnes.

Langs den sydlige og vestlige kant af parken laves en vold. Da terrænet skrånede svagt mod sydvest, giver volden mulighed for, under kraftig regn, at lade vandet oversvømme en større del af parken. Volden er, hvor den er højest, ca. 1 meter højere end det eksisterende terræn på parksiden. Den eksisterende randbeplantning rundt om parken bevares, og volden passes ind i forhold til den.

Voldene giver mulighed for at op mod halvdelen af parken kan oversvømmes. Dette vil kun forekomme sjældent. I disse tilfælde vil der efter regnen er stoppet stå vand på overfladen i maksimalt 6 døgn. I denne periode vil arealet ikke være tilgængeligt. Oversvømmelse af halvdelen af parken er anslået til at forekomme én gang hvert femte år, men det kan være både oftere og sjældnere afhængig af intensiteten og hyppigheden af fremtidens skybrud.

Regnvandsbassinet skal etableres som betingelse for ibrugtagningen af den nye bebyggelse omkring opvisningsstadion (jf. lokalplanen § 11.1).

PARKERING

Der skal anlægges fælles parkeringspladser som vist på Bilag 2. Parkeringspladserne skal være anlagt, når byggeriet tages i brug. Der er tale om to adskilte parkeringsanlæg, som knytter sig til hver sit byggeri: Det ene er knyttet til byggeriet omkring opvisningsstadion, indeholdende funktioner med idrætsformål, institutioner, boliger og kontorerhverv (delområde 1 og 4 jf. Bilag 1). Det andet er forbeholdt byggeriet til boliger eller kontorerhverv ved krydset mellem Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej (delområde 2 jf. Bilag 1). Desuden skal der reserveres arealer til cykelparkering (jf. Bilag 3).

Mængden af p-pladser i forbindelse med bebyggelsen i delområde 1 og 4 er fundet ved beregninger foretaget ud fra et princip om, at samme p-plads kan understøtte flere forskellige anvendelser i området, set over hele døgnet. P-pladserne i delområde 2 er bestemt ved de

almindelige p-normer, idet området ikke har samme mulighed for fleksibel udnyttelse af p-pladserne.

"BEVÆGELSESBÅND"

Et led i at sammenbinde de mange funktioner i Idrætsbyen er etableringen af et "bevægelsesbånd", der sammenbinder området fra syd til nord. Når man ankommer til Idrætsbyen fra syd, ankommer man til Badeparken. Herfra går der et "bevægelsesbånd" forbi institutionerne, videre i passagen mellem opvisningsstadion og idrætshaller op mod den nordlige del af Idrætsbyen, hvor de nye atletikfaciliteter, træningsbaner til fodbold og bueskydningsanlæg tænkes placeret. Bevægelsesbåndet er tænkt som en sti, der både sammenbinder området og kan bruges til forskellige aktiviteter, i form af mindre legemiljøer der kan bruges af alle aldersgrupper.



"Bevægelsesbåndet", der sammenbinder området fra syd til nord

KORTBILAG

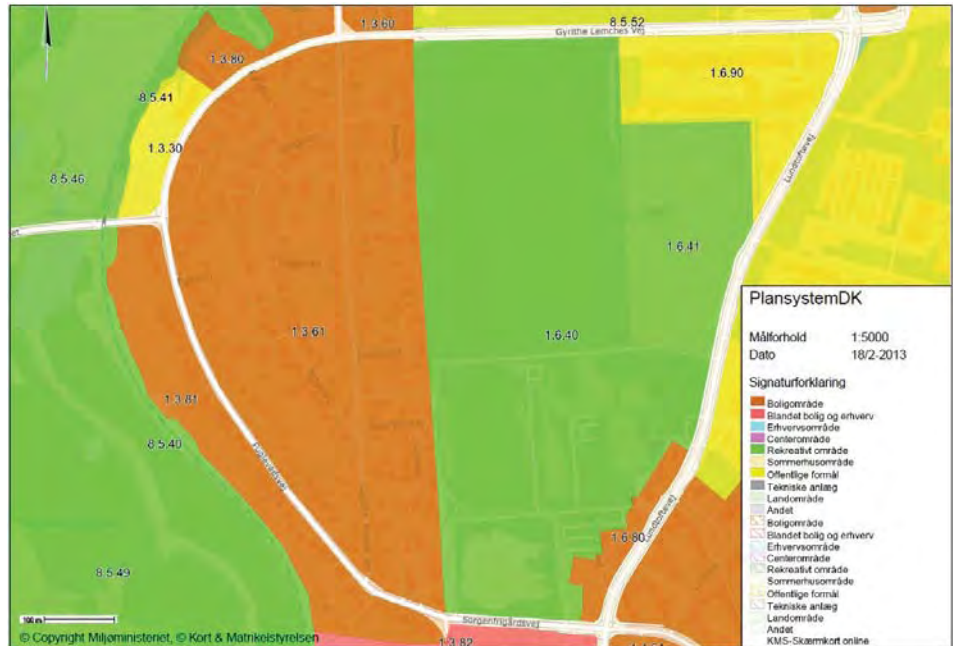
Bilag 1: Områdets afgrænsning: viser lokalplanområdets afgrænsning, delområder, bevaringsværdig bebyggelse, samt de eksisterende matrikulære forhold.

Bilag 2: Områdets anvendelse: viser byggefeltet, parkering og disponering af ubebyggede arealer samt vejadgang.

Bilag 3: Cykelparkering og eksempler på bebyggelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

FINGERPLAN	<p>Statslig planlægning</p> <p>Fingerplanen er en statslig plan som regulerer hovedstadsområdets udbygning af "persontrafikskabende byfunktioner" hvilket bl.a. indbefatter erhvervsbyggerier, boligbyggerier mv. Et særligt princip i Fingerplanen er, at disse byfunktioner bør ligge "stationsnært", altså i nærheden af en S-togs-station. De stationsnære områder er således særligt udpegede områder beliggende op til 1.200 m fra en S-togsstation. Idrætsbyen ligger imidlertid længere væk end 1.200 m fra en udpeget station, og derfor uden for disse stationsnære områder. I den gældende Fingerplan (2007) § 11 stk. 2 er der formuleret en undtagelsesbestemmelse til stationsnær lokalisering:</p> <p>"Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan dog placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Endvidere kan tæt boligbyggeri placeres i byområdet uden for de stationsnære områder."</p> <p>I nærværende lokalplan gøres det derfor muligt at opføre 2 adskilte enheder a 1.500 etagemeter kontorerhverv. De tilladte boligbyggerier skal ligeledes enten være som tæt-lav eller etageboliger, og er således "tæt boligbyggeri" i Fingerplanens forstand.</p>
KOMMUNEPLANRAMME	<p>Kommuneplan</p> <p>Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen. Området er omfattet af følgende kommuneplanrammer:</p> <p>1.6.40 Lyngby Stadion 1.6.80 Hyldehavevej</p>

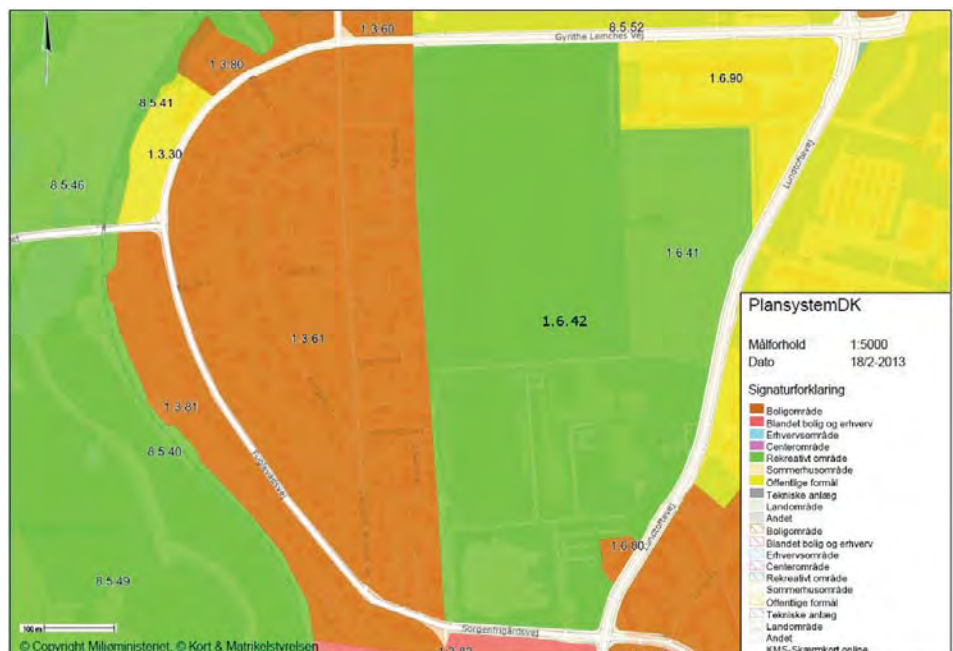


Eksisterende kommuneplanrammer jf. PlansystemDK

TILLÆG TIL PLANEN

Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.

Forslaget til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2009 kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk under "Annonceringer - høringer og afgørelser".



Nye kommuneplanrammer 1.6.42 og 1.6.80

Den eksisterende ramme 1.6.40 bliver afløst og erstattet af ramme 1.6.42. Den nordlige del af denne nye ramme (boldbanerne) forbeholdes idrætsanlæg som f.eks. boldbaner og atletikbaner. I den sydlige del af det nye rammeområde 1.6.42 (det bebyggede område,

syd for boldbanerne) er der ud over idrætsanlæg også mulighed for offentlig service (så som institutioner og undervisning), boliger og kontor. Afgrænsningen af den eksisterende ramme 1.6.80 for Hyldehaverne reduceres, så dele heraf kommer ind i den nye 1.6.42 ramme. Der foretages ingen ændringer i de bestemmelser, som ligger i den reducerede ramme for 1.6.80.

Området i ramme 1.6.42 udlægges til offentlig service, fritidsformål, tæt-lav boliger, etageboliger og kontor. Den maksimale bebyggelsesprocent er 20. Den maksimale bygningshøjde er 12,5 m.

Rammerne kan ses i deres helhed på www.kommuneplan.ltk.dk

LOKALPLAN 243

Afgrænsningen af nærværende lokalplan 247 er delvist overlappende med den gældende lokalplan 243 for Vesttribunen på Lyngby Stadion. De dele af den gældende lokalplan 243 der overlapper med nærværende lokalplan, aflyses i forbindelse med nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Andre planer

BEREDSKABSPLAN

Virkeliggørelsen af nærværende lokalplan skal ske under iagttagelse af den til en hver tid gældende Beredskabsplan for Lyngby Idrætsby. Desuden skal det sikres, at de sikkerheds- og beredskabsmæssige forhold sker i henhold til nationale og internationale regler og retningslinjer på området.

SPILDEVANDSPLAN

Den til en hver tid gældende spildevandsplan skal overholdes.

Afvandingen på området skal indrettes med separatsystem. Tag- og overfladevand skal afledes via det private regnvandssystem på ejendommen. For området gælder, at afvandingsretten er bestemt ved, at afløbskoefficienterne på 0,1 og 0,2 ikke må overskrides. Vand fra overskydende arealer skal enten føres til faskiner på privat grund eller afledes via privat regnvandsbassin efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Se endvidere om etablering af regnvandsbassin i redegørelsen s. 9 og i lokalplanens bestemmelse §§ 11.1 og 13.1.

VARMEPLAN

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Se i øvrigt nedenfor under tinglyste servitutter angående tilslutningspligt.

AFFALDSPLAN

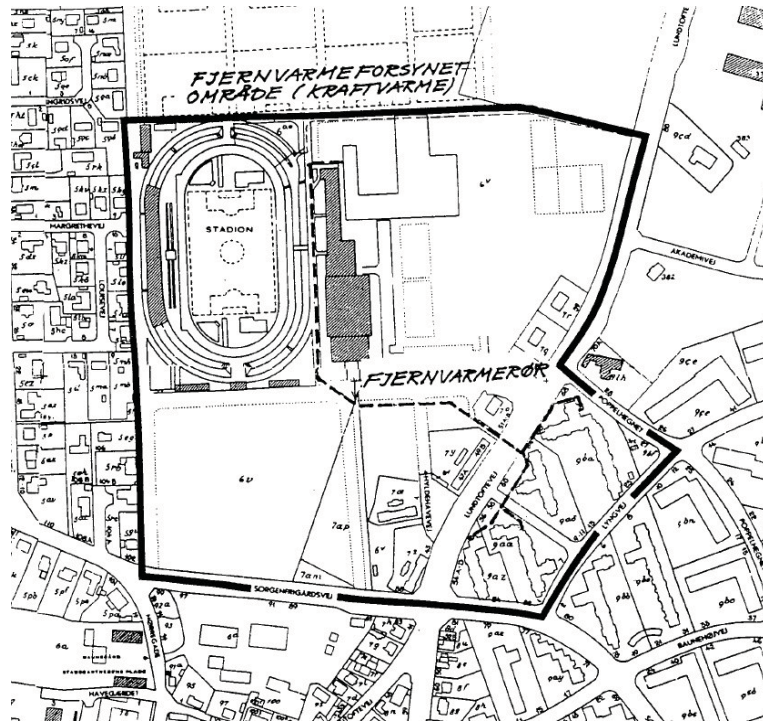
Regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald for Lyngby-Taarbæk Kommune skal være opfyldt.

Servitutter

TILSLUTNINGSPLIGT

Jf. servitut tinglyst på ejendommen d. 21.04.1994 matr. 6v, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby: Ejendommene er pålagt tilslutningspligt for ny bebyggelse til fjernvarmeforsyning fra kraftvarmeanlægget på Lyngby Stadion.

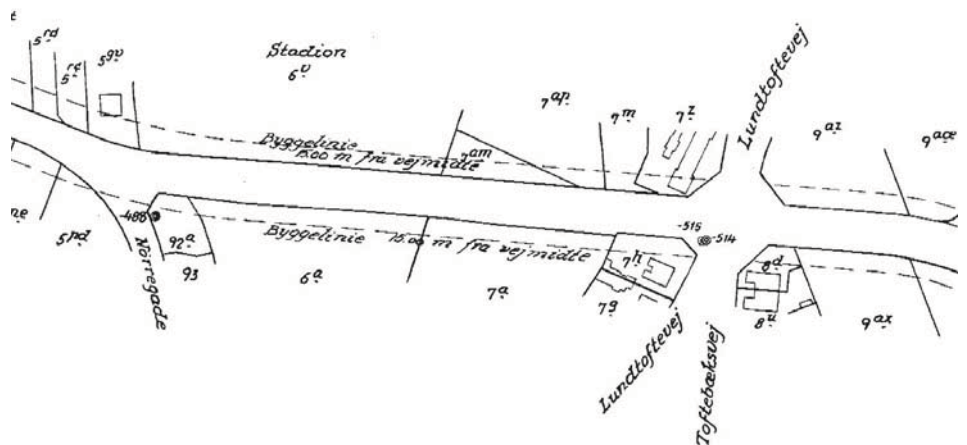
Servitut tinglyst på ejendommen d. 29.05.1996 matr. 6v, 6ao, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, fungerer som rettelse til ovenstående servitut og berigtiger beliggenheden af fjernvarmerør.



Beliggenheden af fjernvarmerør jf. servitut af d. 29.05.1996

VEJBYGGELINJE

Servitut tinglyst på ejendommen d. 30. juni 1959 matr. 7am, 7ap, 7z, 6 as, 6v alle Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby: Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i mindre afstand fra vejens midtlinje end 15 m. Skitse fra tinglysningsdokumentet viser byggelinjen i forhold til Sorgenfrigårdsvej. Servitutten opretholdes.



Der må ikke opføres bygninger eller udføres andre faste anlæg af nogen art i mindre afstand fra vejens midtlinje end 15 m.

FORTIDSMINDER	<p>Museumslovgivning</p> <p>Forud for igangsættelse af jordarbejder skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.</p>
BILAG IV-ARTER	<p>Beskyttet natur</p> <p>Der er p.t. ikke viden om, at de særlige dyre- og plantearter, som er omfattet af international beskyttelse jf. Habitatdirektivets bilag IV, findes i lokalplanområdet.</p> <p>Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsaktiviteter konstateres, at bilag IV-arter kan blive påvirket, skal aktiviteterne stoppes og Naturstyrelsen underrettes.</p> <p>Træerne i Badeparken kan være levested for flagermus, som er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV, og det kan jf. lokalplanen, være nødvendigt at fjerne nogle af disse træer i Badeparkens nordlige ende.</p>
JORDFORURENING	<p>Jordforurening</p> <p>Jf. Jordforureningsloven skal det sikres, at den øverste ½ meter jord påtænkt bolig, børneinstitution eller offentlig legeplads ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning. Opdages der jordforurening i forbindelse med bygge- eller jordarbejde, skal arbejdet under alle omstændigheder standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i Jordforureningsloven.</p> <p>Miljøvurdering</p> <p>Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.</p> <p>Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det kommunalbestyrelsens vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen, idet planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet.</p>

LOKALPLAN 247

For Lyngby Idrætsby - offentlig service, boliger og kontor

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At udlægge området til offentlig service, fritidsformål, tæt-lav boliger, etageboliger og kontor.
- 1.2. At give mulighed for en klimarigtig behandling af regnvand i området.

§ 2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 1 og omfatter matrikelnumrene:

6ao, 6as, 6at

7ap, 7am, 7o, 7p, 7q, 7r, 7z, 7æ

7000bh

del af 6v

del af 7000h

alle Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby

2.2. Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.

2.3. Lokalplanområdet opdeles i delområder som vist på Bilag 1.

2.4. Ved opførelse af ny bebyggelse inden for delområde 2 er det en forudsætning, at alle matrikler i delområdet sammenlægges til én ejendom.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Delområde 1 og 5 udlægges til offentlig service, fritidsformål, tæt-lav boliger, etageboliger og kontor samt parkering.

3.1.1. Offentlig service; kommunal og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre.

- 3.1.2. Fritidsformål; idrætsanlæg, parker, legepladser og andre fritidsformål.
- 3.1.3. Tæt-lav boliger; samlet bebyggelse i maksimalt to etager bestående af sammenbyggede parcel- og/eller etageboliger til helårsbeboelse.
- 3.1.4. Etageboliger; bebyggelse i to eller flere etager indeholdende tre eller flere boliger til helårsbeboelse.
- 3.1.5. Kontor; administration og liberale erhverv samt fremstillingsvirksomhed og engroshandel, der udelukkende betjener sig af kontorlokaler.
- 3.2. Delområde 2 må kun anvendes til tæt-lav boliger, etageboliger og kontor samt parkering.
- 3.3. Delområde 3 må kun anvendes til offentlig park til blandede formål, herunder idrætsformål og særligt de idræts- og fritidsaktiviteter der ikke er organiseret i en formel organisation. Regnvandsbassin.
- 3.4. Delområde 4 må kun anvendes til fritidsformål, særligt idrætsanlæg, samt anvendelser, der understøtter sådanne funktioner så som café og administration.
- 3.5. I delområde 1, 2 og 5 må der tilsammen etableres max. 3.000 etagemeter kontor i adskilte enheder på max. 1.500 etagemeter.

- § 4. Vej- og adgangsforhold
- 4.1. Adgang til lokalplanområdet sker via Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej. Delområde 2 har adgang via Lundtoftevej, og skal have sin egen parkering, som ikke har forbindelse til den øvrige Idrætsby. Se Bilag 2.

- § 5. Bebyggelsens placering og omfang
- 5.1. Al ny bebyggelse skal placeres inden for de byggefelter, som er vist på Bilag 2.
- 5.2. Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m i forhold til naturligt terræn, dog må byggeri i delområde 1 nærmere end 45 meter til naboskel mod vest, ikke overstige 7 m i forhold til naturligt terræn, jf. Bilag 2.
- 5.3. Den sydlige grænse for byggefeltet i delområde 2 er beliggende i en afstand af 7,5 m fra vejskel, jf. Bilag 2. Den del af den østlige grænse for byggefeltet i delområde 2, der vender mod Lundtoftevej, er beliggende i en afstand af 6 m fra vejskel, jf. Bilag 2.
- 5.4. I delområde 2 må der etableres max. 2.000 etagemeter.

- § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 6.1. For delområde 1 og 4 gælder:

- 6.1.1. Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt formsprog, med åbne stueetager af glas. Bebyggelse skal udføres i lyse farver med transparente og translucente glaspartier. Materialer som beton, glas og metal skal dominere facaderne. Metal må ikke være reflekterende. Alle bebyggelsens facader, som vender mod vejarealer, skal forsynes med vinduer.
- 6.1.2. Såfremt bebyggelsen opføres i forskellige etaper eller af forskellige bygherrer, skal det sikres, at bebyggelsen til alle tider fremstår harmonisk, og med samme arkitektoniske greb.
- 6.1.3. Tage skal syne flade og kan evt. udføres som "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende.
- 6.1.4. Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader, når dette kan ske så det ikke medfører alvorlige blændingsgener for naboer.
- 6.2. For delområde 2 gælder:
 - 6.2.1. Ny bebyggelse skal fremstå i et nutidigt formsprog og med høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse skal udføres i lyse farver med transparente og translucente glaspartier. Materialer som beton, glas og metal skal dominere facaderne. Metal må ikke være reflekterende.
 - 6.2.2. Tage skal syne flade og kan evt. udføres som "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende.
 - 6.2.3. Der må indbygges solfangere, solceller og lignende energibesparende elementer i såvel tagflader som facader, når dette kan ske så det ikke medfører alvorlige blændingsgener for naboer.
- § 7. Bevaringsværdig bebyggelse
 - 7.1. De i delområde 5 på Bilag 1 angivne bygninger udpeges som bevaringsværdig bebyggelse.
 - 7.2. Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
 - 7.3. Der må ikke etableres tilbygninger.
 - 7.4. Skorstene skal bevares.
 - 7.5. Taget skal fremstå belagt med tagsten i røde tegl som eksisterende, dog skal taget på verandaen fremstå belagt med tagpap som eksisterende.
 - 7.6. Frontkvist mod vej skal fremstå som eksisterende med sort bræddebeklædning i 1 på 2 på kvistens gavl og med flunker i bindingsværk med murstensfelter.

- 7.7. Flunkerne på de øvrige kviste skal fremstå i zink.
- 7.8. Der må ikke etableres yderligere kviste og overlysvinduer.
- 7.9. Facader skal fremstå i blank mur i røde teglsten som eksisterende, dog skal verandaen fremstå med bræddebeklædte facader.
- 7.10. Dør- og murhuller må ikke ændres.
- 7.11. Vinduernes og dørenes proportioner og opsprosnings må ikke ændres.

§ 8. Ubebyggede arealer og hegning

- 8.1. Badeparken (delområde 3 jf. Bilag 1) skal fremstå grøn, med græs og træer. Træerne mod Sorgenfrigårdsvej skal bevares som visuel afskærmning og må kun fældes med kommunalbestyrelsens tilladelse.
- 8.2. Alle parkeringsarealer skal etableres med semipermeabel belægning som f.eks. græsarmering.
- 8.3. Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Det levende hegn kan suppleres med et trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.
- 8.4. Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som lavtsiddende pullertbelysning eller som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på 4,3 m.

§ 9. Parkering

- 9.1. Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 1 skal der inden for det på Bilag 2 viste felt til parkering markeret med "1" være etableret 60 p-pladser.
- 9.2. Som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde 2 skal der inden for det på Bilag 2 viste felt til parkering markeret med "2" være etableret p-pladser svarende til en p-norm for:
 - 9.2.1. Tæt lav boliger: 2 p-pladser pr. bolig.
 - 9.2.2. Etageboliger: 1,5 p-pladser pr. bolig, dog 1 p-plads pr. 1 og 2-rumsbolig.
 - 9.2.3. Kontor: 1 p-plads pr. 50 etagemeter.
 - 9.2.4. Ungdoms-/kollegieboliger: 1 p-plads pr. 3 boliger.

§ 10. Cykelparkering

- 10.1. Der skal reserveres areal til cykelparkering i nærheden af alle større indgange som vist i princip på Bilag 3.
- 10.2. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 2 skal der inden for delområdet være etableret cykel-p-pladser svarende til en p-norm for:
 - 10.2.1. Etageboliger: 2,5 cykel-p-plads pr. bolig.
 - 10.2.2. Ungdoms-/kollegieboliger: 1 cykel-p-plads pr. bolig.
 - 10.2.3. Kontor: 1 cykel-p-plads pr. 40 etagemeter.

§ 11. Betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 1 skal der etableres regnvandsbassin i delområde 3 (Badeparken) som beskrevet i § 13.1.
- 11.2. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 1 skal der etableres p-pladser som beskrevet i § 9.1.
- 11.3. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse i delområde 2 skal der etableres p-pladser og cykel-p-pladser som beskrevet i §§ 9.2 og 10.2.
- 11.4. Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse til daginstitution i delområde 1 skal der som afslutning af daginstitutionens udeareal/legeplads i delområde 1 etableres en 2 meter høj lydtæt støjskærm mod naboejendommene mod vest.
- 11.5. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

§ 12. Tekniske anlæg

- 12.1. Ledninger skal fremføres som jordkabler.

§ 13. Regnvand

- 13.1. Afvandingen skal indrettes med separatsystem, og områdets afvandringsret er bestemt ved, at afløbskoefficienterne $\varphi = 0,1$ og $0,2$ ikke må overskrides. Regnvand skal udledes via nyt regnvandsbassin i delområde 3 (Badeparken). Bassinet skal dimensioneres med maksimalt 1 overbelastning hvert 5. år. Afløbet fra bassinet skal dimensioneres efter nærmere retningslinjer fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

§ 14. Terrænregulering

- 14.1. Terrænet må ikke ændres ud over mindre ændringer på +/- 0,30 m. Dog må der til etablering af regnvandsbassin (med grøft, lavning og vold) i delområde 3 (Badeparken) udføres den nødvendig terrænregulering, herunder etablering af en jordvold med en højde på max. 1 meter i forhold til naturligt terræn.

§ 15. Energiramme

- 15.1. Al bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse iht. til gældende bygningsreglement.

§ 16. Aflysning af lokalplan

- 16.1. Lokalplan 243 for Vesttribunen på Lyngby Stadion, vedtaget af kommunalbestyrelsen den 20. december 2012 ophæves inden for det i § 2.1 nævnte område.

§ 17. Lokalplanens retsvirkninger

17.1. Den endeligt vedtagne lokalplan:

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

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

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

- 17.1.4. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

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

17.2. Lokalplanforslaget:

- 17.2.1. Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

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

17.2.3. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives. Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

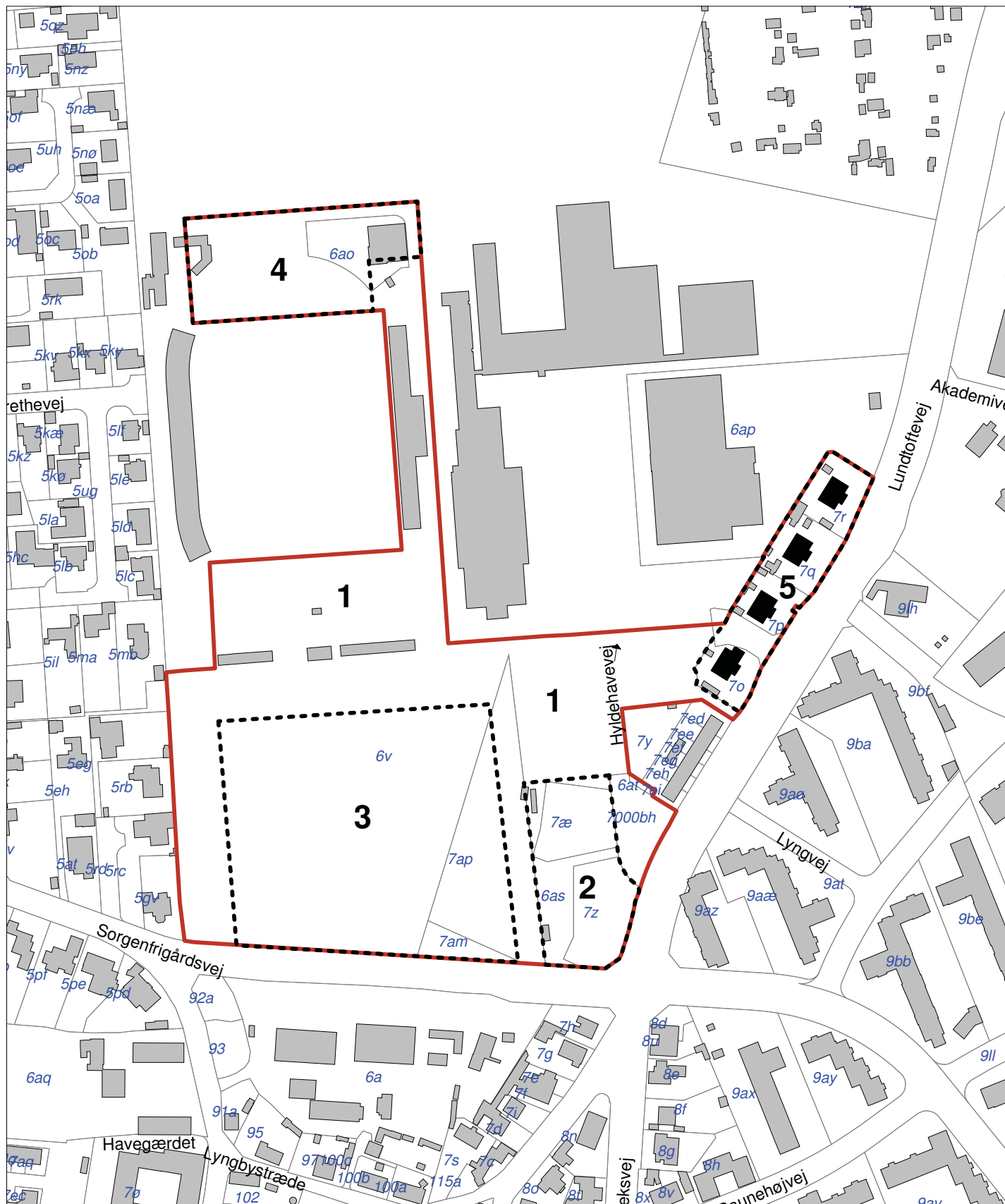
§ 18. Vedtagelsespåtegning

18.1. Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 25. april 2013.

Søren P. Rasmussen

/

Sidsel Poulsen



Bilag 1

Områdets afgrænsning og delområder

 Delområder

 Lokalplanafgrænsning

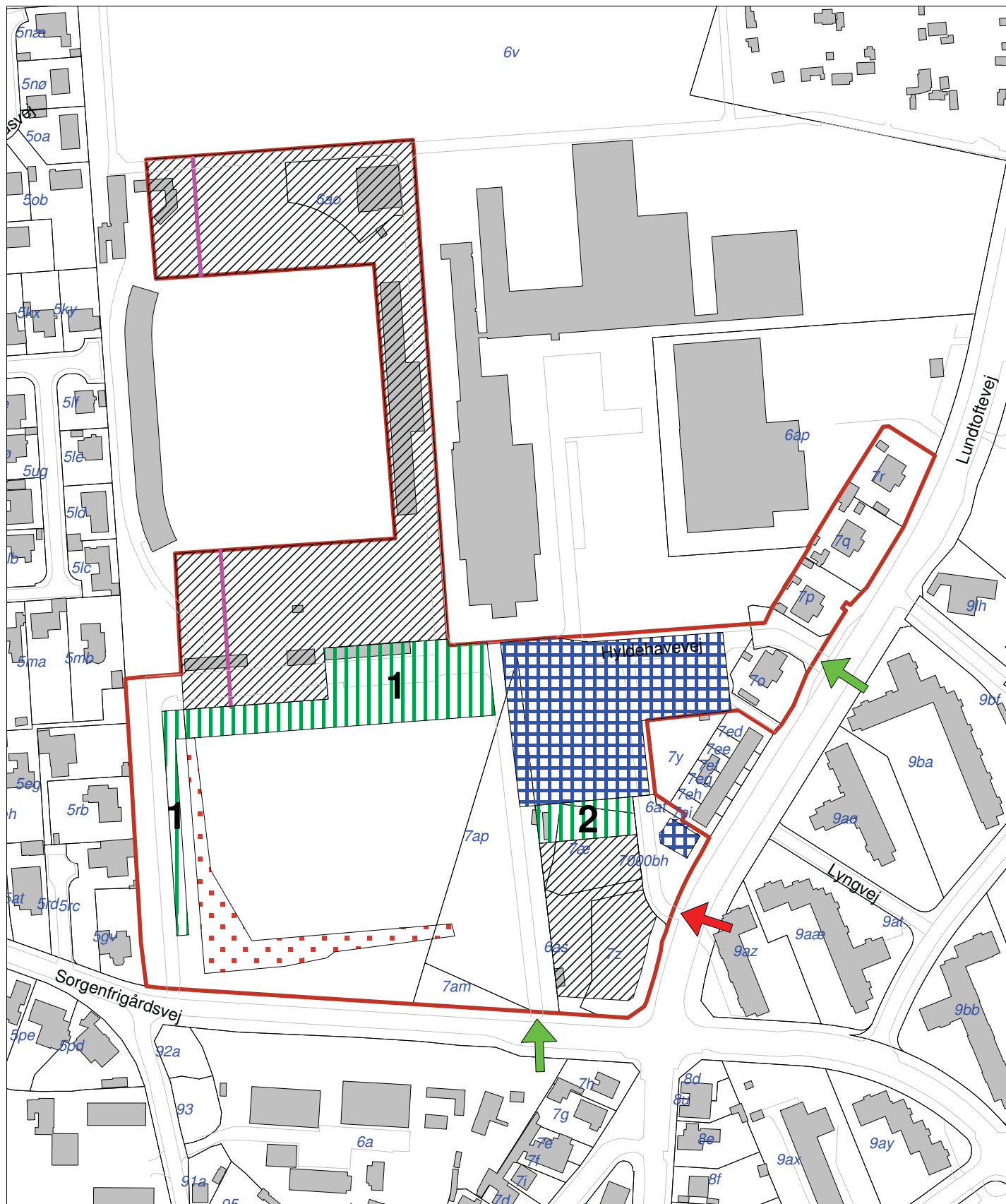
 Matrikler

 Bevaringsværdig bygning

0 20 40 60 80 100



Meter





0 20 40 60 80 100

Meter


Bilag 2

Områdets anvendelse, byggefelter og adgangsforhold


 Byggefelter


 Ny parkering og fordelingsveje

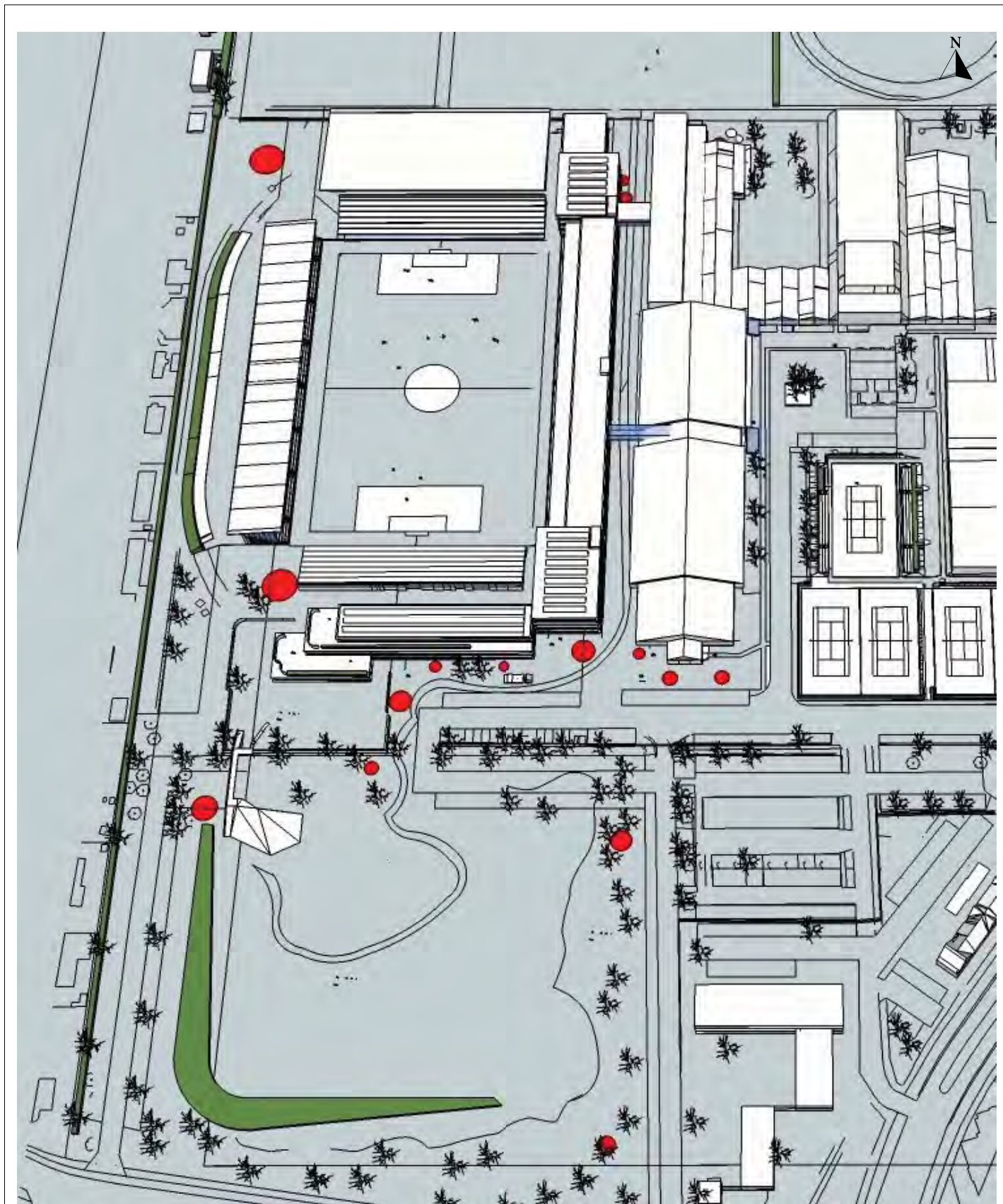
 Eksisterende parkering og fordelingsveje

 Byggeri vest herfor: max. 7 m

 Regnvandsbassin, omtrentlig placering

 Vejadgang til området

 Vejadgang til delområde 2



Bilag 3

Cykelparkering og
eksempler på bebyggelse



Cykelparkering

LOKALPLAN

247

FORSLAG

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 247 for Lyngby Idrætsby - offentlig service, boliger og kontor

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
1.	Lyngby-Taarbæk Forsyning	<p>Lyngby-Taarbæk Forsyning har følgende bemærkninger til det fremsendte udkast til lokalplan 247 Lyngby Idrætsby:</p> <p>Det fremgår af lokalplanforslaget, at en del af træerne i et 17 meter bredt bånd i den nordlige del af Badeparken skal fældes, så der kan etableres parkering. Vi går ud fra, at der så bliver mulighed for, at forsyningen kan etablere en hovedkloak, der kan føre vandet fra den eksisterende hovedkloak hen til den nye grøft.</p> <p>Det fremgår endvidere af 7.1 at træerne mod Sorgenfrigårdsvej skal bevares. Vi går ud fra, at det ikke vil være til hinder for, at etablere et udløb fra grøften til kloakledningen i Sorgenfrigårdsvej.</p> <p>Ingen bemærkninger for så vidt angår vandforsyningsforholdene.</p>	<p>Lokalplanen er - for så vidt, at træerne i den nordlige ende af Badeparken IKKE udpeges som bevaringsværdige - ikke til hinder for at disse kan fældes. I redegørelsen nævnes det - med tanke på etablering af nye p-pladser - at "Det vil derfor være nødvendigt at fælde en del af træerne i et ca. 17 meter bredt bånd i den nordlige del af Badeparken".</p> <p>I § 8.1, som indsiger må sigte til i sin henvisning, står der bl.a.: "Træerne mod Sorgenfrigårdsvej skal bevares som visuel afskærmning og må kun fældes med kommunalbestyrelsens tilladelse." Det er med andre ord den visuelle afskærmning der er styrende for i hvor høj grad det kan tillades at fælde disse træer. Træer som ikke kan ses fra Sorgenfrigårdsvej vil således ikke være omfattet af bevaringen. Bevaringsværdige træer/beplantning vil i særlige tilfælde kunne fældes/fjernes med kommunalbestyrelsens tilladelse. Det fremgår ikke af indsigelsen hvilke træer der specifikt kunne være et problem for Forsyningen.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.</p>

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
2.	Naturstyrelsen malil@nst.dk	<p>I henhold til planlovens § 29, stk. 1, skal miljøministeren fremsætte indsigelse mod planforslag, der ikke er i overensstemmelse med de statslige interesser. Beføjelsen er henlagt til Naturstyrelsen, jf. § 17, stk. 1, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1411 af 8. december 2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Naturstyrelsen. Planforslag kan først vedtages endeligt, når der er opnået enighed om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk. 1.</p> <p>Idet Naturstyrelsen vurderer, at der er i planforslagene ikke i tilstrækkelig grad er redegjort for de statslige interesser i forhold til stationsnærhedsprincippet (Fingerplan 2007) og grundvandsbeskyttelse fremsættes hermed indsigelse mod Lyngby-Taarbæk Kommunes forslag til kommuneplantillæg nr. 16/2009 og forslag til lokalplan nr. 245: Lyngby Idrætsby-byggerier til idræt og boliger.</p> <p>Stationsnærhedsprincippet Af Fingerplan 2007 fremgår det, at kontorerhverv, som er større end 1.500 etagemeter skal placeres inden for de stationsnære områder (1.200 meter fra stationen), jf. § 11, stk. 1, pkt. 2 og § 11, stk. 2, 3 og 4 i Fingerplan 2007. I planforslagene gives der mulighed for at etablere kontorerhverv (max 2 x 1.500 m²). Det fremgår ikke af planforslagene, om der er tale om to adskilte kontorbyggerier på forskellige matrikler, eller om der med planforslagene gives mulighed for et samlet kontorbyggeri på 3.000 etagemeter. Det er derfor uklart, om planforslagene overholder stationsnærhedsprincippet.</p>	<p>Naturstyrelsen har fremsendt sin indsigelse til kommuneplantillæg 16/2009 som blev vedtaget i kommunalbestyrelsen d. 27. juni 2013. De ændringer der måtte foretages i kommuneplantillægget som betingelse for at Naturstyrelsen trak sin indsigelse tilbage, bevirker at disse må implementeres i Lokalplan 247.</p>	<p>Stationsnærhedsprincippet Der tilføjes til § 3.5 at "Der kan max. etableres 1.500 m² kontor pr. ejendom inden for lokalplanområdet."</p> <p>Nuværende ordlyd: § 3.5 I delområde 1, 2 og 5 må der tilsammen etableres max. 3.000 etagemeter kontor i adskilte enheder på max. 1.500 etagemeter.</p> <p>Foreslået ordlyd (<i>ny tekst i kursiv</i>): § 3.5 I delområde 1, 2 og 5 må der tilsammen etableres max. 3.000 etagemeter kontor i adskilte enheder på max. 1.500 etagemeter. <i>Der kan max. etableres 1.500 m² kontor pr. ejendom inden for lokalplanområdet.</i></p>

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
3.	Naturstyrelsen malil@nst.dk	<p>Grundvandsbeskyttelse Planområdet ligger inden for Område med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), og dele af planområdet ligger inden for Nitratfølsomt indvindingsopland (NFI). I Naturstyrelsens notat "Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande" fremgår det bl.a., at OSD og NFI så vidt muligt skal friholdes for ændret arealanvendelse - med mindre kommunen vurderer og redegør for, at den ændrede arealanvendelse ikke er mere grundvandstruende end den eksisterende arealanvendelse.</p> <p>I planforslagene er der ikke redegjort for grundvandsinteresserne - herunder hvorvidt den ændrede arealanvendelse er mere grundvandstruende eller ej.</p>	Naturstyrelsen har fremsendt sin indsigelse til kommuneplantillæg 16/2009 som blev vedtaget i kommunalbestyrelsen d. 27. juni 2013. De ændringer der måtte foretages i kommuneplantillægget som betingelse for at Naturstyrelsen trak sin indsigelse tilbage, bevirker at disse må implementeres i Lokalplan 247.	<p>Grundvandsbeskyttelse Tilføjelsen i Kommuneplantillæg 16/2009 lyder:</p> <p>Det skal i lokalplanlægningen sikres at nye parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.</p> <p>Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.</p> <p>Der foreslås derfor indført en ny bestemmelse i § 9 (<i>ny tekst i kursiv</i>):</p> <p><i>§ 9.3 Nye parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.</i></p> <p>Den eksisterende § 8.2 slettes (slettet tekst med overstreg):</p> <p>8.2. Alle parkeringsarealer skal etableres med semipermeabel belægning som f.eks. græsarmering.</p> <p>Der foreslås indført en ny bestemmelse i § 13 (<i>ny tekst i kursiv</i>):</p> <p><i>§ 13.2 Regnvandsbassin skal udføres med en tæt membran.</i></p>

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
4.	Kroppedal Museum	<p>Museet foreslår at formuleringen i lokalplanens redegørelse om museumslovgivning ændres til følgende:</p> <p>"Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006)."</p>	<p>Forslaget tages til efterretning og indarbejdes i lokalplanen (og gøres samtidig til standardformulering i fremtidige lokalplaner)</p>	<p>s. 16. i afsnittet om lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning ændres den nuværende formulering om dette:</p> <p>Nuværende ordlyd (slettet tekst med overstreg, tilføjet tekst med <i>kursiv</i>):</p> <p>Museumslovgivning FORTIDSMINDER: Førud for igangsættelse af jordarbejder skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.</p> <p>Ændres til:</p> <p>Museumslovgivning FORTIDSMINDER: <i>Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).</i></p>
5.	Fællesrepræsentationen for Idrætsforeninger i Lyngby-Taarbæk (F.I.L.) v/ Henning Dahlfelt	<p>F.I.L. finder for så vidt angår forslagene om at placere boliger, kontor erhverv og andet erhverv på området, at det bør tilstræbes, at boliger og erhverv bliver idrætsrelateret i så vidt omfang som muligt. Det kunne f.eks. være hensigtsmæssigt at placere et idrætsskolegym på området.</p>	<p>Planloven levner i nogen grad mulighed for at fastlægge anvendelsen af boliger til uspecificerede brugergrupper som f.eks. ungdomsboliger eller ældreboliger. I praksis har det dog vist sig vanskeligt at håndhæve, selv på dette overordnede niveau. Planloven levner imidlertid ikke hjemmel til at skelne mellem brugergrupper som ikke i miljømæssig forstand vil påvirke sine omgivelser forskelligt. Lige såvel som det ikke er muligt at skelne mellem forskellige typer liberale erhverv som f.eks. en arkitektstue og et advokatkontor.</p> <p>Det er derfor ikke muligt gennem planloven, og dermed lokalplanlægning, at sortere den ene unge / studerende fra frem for en anden. På samme vis med kontor erhverv.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
6.	Fællesrepræsentationen for Idrætsforeninger i Lyngby-Taarbæk (F.I.L.) v/ Henning Dahlfelt	F.I.L. finder ligeledes, at der evt. i delområde 4 (nordtribune-området) med fordel kunne placeres en eller flere lethaller, da halkapaciteten i den gamle Lyngby-hal og i den nye multihal næppe slår til til fremtiden, da både idrætsbørneinstitutionen og Ungdomsskolen også bliver brugere af halområderne.	Dette harmonerer fint med hvad der er muligt i det fremlagte forslag til lokalplan, hvor anvendelsen i delområde 4 fastlægges til fritidsformål, særligt idrætsanlæg, samt anvendelser, der understøtter sådanne funktioner så som café og administration.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
7.	Fællesrepræsentationen for Idrætsforeninger i Lyngby-Taarbæk (F.I.L.) v/ Henning Dahlfelt	F.I.L. skal også pege på muligheden for at opfylde et gammelt ønske om evt. at placere en bowlinghal i et af byggefeltene. Bowling-sporten, der både rummer sportslige og erhvervmæssige elementer har gennem mange år forsøgt at finde ståsted i kommunen, uden at det er lykkedes.	Bowling vil efter al sandsynlighed godt kunne betragtes som fritidsformål / idrætsanlæg samt anvendelser, der understøtter sådanne funktioner så som café og administration.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
8.	Fællesrepræsentationen for Idrætsforeninger i Lyngby-Taarbæk (F.I.L.) v/ Henning Dahlfelt	F.I.L. finder derimod ikke, at delområde 2 bør udlægges til boligområde. Arealet er en del af "de grønne områder", som bør være forbeholdt idræt og fritidsaktiviteter. Arealet danner en naturlig forlængelse af "Badeparken", og anvendelsen bør samtænkes med planerne for Badeparken, som især skal tjene til fritids- og idrætsområde for den selvorganiserede idræt og for den almindelige borger.	Delområde 2 er i dag delvist omfattet af kommuneplanramme 1.6.80 som udlægger området til blandet boligformål. Den største ændring i forhold til den hidtidige planlægning er derfor, at der med den nye lokalplan også gives mulighed for kontorhverv, som, i sin påvirkning af omgivelserne, er den erhvervstype som ligner boligformål mest.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
9.	Grundejerforeningen for Hyldehavevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12	Ang. Hyldehavevej kontra bebyggelsen i delområde 2: Beboerne er altså ganske uforstående overfor man vælger og vrager mellem bevaringsværdige bygninger mhb på at opføre nye kontor/etage bygninger, der slet ikke harmonerer med de eksisterende og voldsomt vil influere på området grønne og harmoniske udtryk.	Et moderne byggeri som kan matche byggeriet omkring opvisningsstadion vil give en god forbindelse internt i området. Ud mod Lundtoftevej er bebyggelserne adskilt af 3 store træer og en indkørsel. Bebyggelserne ligger således ikke "skulder ved skulder" ud mod Lundtoftevej.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
10.	Grundejerforeningen for Hyldehavevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12	Kommunen bedes forklare hvordan lokalplanens etagebyggeri stemmer overens med plan nummer 1.6.80	Her sigter indsigelse til kommuneplanrammen 1.6.80. Kommuneplanrammen giver ikke grundlag for lokalplanpligtigt byggeri. I forbindelse med vedtagelsen af kommuneplantillæg 16/2009 blev kommuneplanramme 1.6.80 reduceret til kun at gælde for ejendommene Hyldehavevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12. Den nye kommuneplanramme 1.6.42, som gælder for hele Idrætsbyen og dermed også lokalplan 247, sigter netop mod opførelsen af byggerierne i Idrætsbyen, herunder byggerier til boligformål (tæt-lav samt etageboliger). De nærmere bestemmelser om byggeriets udformning fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
11.	Grundejerforeningen for Hyldehavevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12	[Byggeriet vil] i den grad vil skabe indbliksgener ift områdets nuværende grønne og harmoniske karakter. Oplægget har absolut ingen harmoni med områdets nuværende karakter.	Det er korrekt, at der fra de øverste etager i byggeriet i delområde 2 vil være indblik til ejendommene på Hyldehavevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
12.	Grundejerforeningen for Hyldehavevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12	På side 8 i forslaget er [byggeriet] forsøgt illustreret. Grundejerne må opponere over denne optegning og særligt dens proportioner. Ved fysisk fremmøde vil man åbenlyst kunne konstatere at området vil komme til at fremstå langt mere kompakt og en stribe træer og forskønnelse vil forsvinde såfremt byggeriet gennemføres som forslået.	På s. 8 er der bragt en illustration af hvordan byggeriet <i>kan</i> tage sig ud. Der er her illustreret et byggeri på 8½ meters højde. Lokalplanen giver mulighed for 12½ meters højde. Dog er der kun mulighed for 2000 etagemeter i det aktuelle delområde (delområde 2). Byggeriet på illustrationen s. 8 vil være ca. 2662 etagemeter - altså langt mere end lokalplanen faktisk giver mulighed for. Man kan derfor ikke sige at byggeriet vil kunne komme til at fremstå mere massivt end hvad der er illustreret på s. 8.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
13.	Grundejerforeningen for Hyldehavevej 2, 4, 6, 8, 10 og 12	Grundejerne ønsker at få forelagt et skyggediagram.	Et skyggeanalyse med skyggediagram er udarbejdet og vedlagt sagen som bilag. Det er forvaltningens vurdering at byggeriet i delområde 2 ikke afkaster væsentlige skygger på bebyggelsen Hyldehavevej.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
14.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	Sorgenfrigaards Grundejerforening leverer en generel kritik af det opdeltede forløb i forbindelse med planlægningen af Lyngby Idrætsby (Lokalplanerne 243, 245 og 247)	Indsigelsen retter sig ikke specifikt til denne lokalplans konkrete indhold. Der henvises til indsigelsen bilagt sagen.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.
15.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	Skal der placeres en idrætsdaginstitution og skal LTU tvangforflyttes til Lyngby Idrætsby for at sikre økonomi til opvisningsbanens færdiggørelse?	Ejerforhold mv. reguleres ikke via lokalplanlægning.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
16.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	Indsigelse til redegørelsen: Baggrund: Visionen for området...attraktivt idrætsområde, der er præget af aktivitet i så mange af døg- nets timer som muligt, for mange.... Sætnin- gen [foreslås] suppleret med: "Udendørs aktiviteter må dog kunne finde sted mellem kl. 07:00 og 22:00 af hensyn til nabo- bebyggelse vedrørende gener fra lysanlæg og de udøvenes støj (råb og aktiviteterne lyd fra f.eks skateboards)."	Tidsrum for aktiviteter mv. er ikke noget der kan sættes bestemmelser om i lokalplan.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
17.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	Planer for området: Vi stiller spørgsmål til Badeparkens egnethed til at nedsive overfladevand og regnvand fra bygninger og belægninger, idet iagttagelser af det påtænkte område meget ofte fremstår vådt og fugtigt. Desuden vil et opsamlings- bassin ødelægge anvendeligheden af særde- les store dele af Badeparken og i områder ville det påtænkte føre til ødelæggelse af græsvegetationen.	Regnvandsanlægget i Badeparken skal ikke fungere via nedsivning gennem jordlagene, men skal afvandes via drænledning til kloak. Det skal altså fungere som et forsinkelsesbas- sin på samme vis som et badekar med afløb. I lokalplanens redegørelsesafsnit om dette ses det at dette "badekar" kun fylder en mindre del af Badeparken, og hvor der ca. hvert 5. år vil kunne forekomme en oversvømmelse, således at ca. halvdelen af Badeparken vil stå under vand. Dette vand vil være max. 6 dage om at blive tømt. Når oversvømmelsen af græsset således kun forventes at forekomme en gang hvert 5. år, forventes det ikke at påvirke græs- vegetationen generelt.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
18.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	Der er i lokalplanforslaget ikke taget stilling til eventuelt behov for opmagasinering og mindre opholdsskure i de nordlige dele af stadionområdet. Foreningerne, som skal bruge anlæggene, kender og har oplyst om deres behov, så hvorfor er dette ikke taget med i dette lokalplanforslag?	<p>Den nordlige del af stadionområdet, altså boldbanerne, er reguleret via. kommuneplantillæg 16/2009 som gælder hele Idrætsbyen. Her ses det om anvendelsen på dette areal:</p> <p>Al bebyggelse skal holde sig syd for boldbanerne, dvs. ca. 450 m syd for Gyrithe Lemches Vej. Undtaget herfor er skure og tekniske anlæg, herunder lysmaster, boldnet mv., nødvendige for idræt- og atletikbanernes daglige drift og funktion, samt publikumfaciliteter som ikke overstiger 3 meter over naturligt terræn.</p> <p>Det er skønnet, at mindre skure mv. som beskrevet i kommuneplantillægget, ikke er lokalplanpligtige, og det har derfor ikke været nødvendigt at lokalplanlægge særligt herfor. Det er med andre ord tilladt at opføre skure mv. i de nordlige dele af stadionområdet, altså på boldbanerne.</p>	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
19.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	Sorgenfrigaards Grundejerforening har gennem hele processen om Lyngby Stadion og Lyngby Idrætsby fastholdt at arealet skulle anvendes til rene idrætsformål. Derfor skal boliger være specificeret som ungdomsboliger eller kollegieboliger med relation til idrætsudøvelse. Kommunale institutioner kan være den planlagte idrætsdaginstitution.	<p>Planloven levner i nogen grad mulighed for at fastlægge anvendelsen af boliger til uspecificerede brugergrupper som f.eks. ungdomsboliger eller ældreboliger. I praksis har det dog vist sig vanskeligt at håndhæve, selv på dette overordnede niveau. Planloven levner imidlertid ikke hjemmel til at skelne mellem brugergrupper som ikke i miljømæssig forstand vil påvirke sine omgivelser forskelligt. Lige såvel som det ikke er muligt at skelne mellem forskellige typer liberale erhverv som f.eks. en arkitektstue og et advokatkontor.</p> <p>Det er derfor ikke muligt gennem planloven, og dermed lokalplanlægning, at sortere den ene unge / studerende fra frem for en anden f.eks. ud fra kriterier om studieretning.</p>	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
20.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	<p>Ved gennemgang af lokalforslaget ses der ikke at være pladsforhold til stede, til at anbefale en genhusning af LTU på arealet nord for Badeparken i rundingen til opvisningsarealet, begrundet i at Badeparken i tilfælde af en forflytning af LTU vil blive inddraget til skolens udendørsfaciliteter og resten bliver inddraget til opsamlingsbassin.</p> <p>Vi henviser til en forbliven ved Lyngby Nord eller evt. en placering i selve Lyngby Idrætsby i forlængelse af multihallen og ud til Gaden, og med udendørs anlæg ud mod svømmehallen.</p>	<p>Forslag til konkret anvendelse af ejendommen. Der er i lokalplan 245 skabt mulighed for anlæggelse af institutioner inden for områdets nordvestlige hjørne, jf. kortbilag 2 i lokalplan 245.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>
21.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	<p>Den generelle mulighed for udbygning rundt om opvisningsbanen skal begrænses til og præciseres til at Vesttribunen ikke yderligere kan bebygges og at hjørnerne mod sydvest og nordvest ikke kan anvendes til boliger og opholdsterrasser.</p>	<p>Der er i lokalplanen fastsat bestemmelse om at højden for byggeri i hjørnerne af bebyggelsen rundt om opvisningsbanen, sydvest og nordvest ikke må overstige 7 meter, jf. kortbilag 2 i lokalplan 247.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>
22.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	<p>På borgermødet blev det oplyst at regnvandet skal nedsives. Hvordan kan det så være med til at sikre vandkvaliteten og hydrauliske forhold i Mølleåen?</p> <p>Der skal ligeledes etableres kloakriste og render på tværs af veje for at sikre afvanding af overfladevand fra befæste arealer veje og p-pladser til nye opsamlingsbassiner, idet det hidtil har vist sig, at der sker en overordentlig stor vandstrømning ned på Sorgenfrigårdsvej og videre ned på Fuglevadsvej, fordi kloakerne ikke kan tage de store vandmængder. Opsamling af overfladevand må forventes oppumpet fra den lille lokalvej mod vest til opsamlingsbassinet.</p>	<p>På borgermødet blev det netop understreget at regnvandet i bassinet IKKE skal nedsive, men føres via ledning til kloak. Men hverken dette eller øvrige tekniske forhold er noget der reguleres i lokalplanen. Regnvandsbassinet skal udføres efter principper som kan godkendes af kommunen såvel som Naturstyrelsen.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>
23.	Sorgenfrigaards Grundejerforening	<p>"Bevægelsesbåndet":</p> <p>Bevægelsesbåndet er en sympatisk idé, men skal være uden cykel –og knallertkørsel. På planerne for Vesttribunen ses at der etableres porte og derfor ikke vil være passage. Altså 2 lokalplaner der modarbejder hinanden eller ikke er koordineret.</p>	<p>Det er op til grundejer at regulere (og håndhæve) færdsel inden for området, herunder om der må være cykel- og knallertkørsel på bevægelsesbåndet. Det fremgår ikke helt klart hvad det er for porte der henvises til i planen for Vesttribunen (lokalplan 243)</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
24.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 1. stk. 1.1. Bolitypen specificeres som anført ovenfor: "ungdoms- og/eller kollegieboliger med relati- on til idrætsudøvelse".	Kan ikke reguleres i lokalplan, jf. svar ovenfor.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
25.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 3. stk. 3.5. Hvorfor en delområde 5 nævnt her? Dette passer ikke sammen med §7.	Der kan godt indrettes kontorervherv i en beva- ringsværdig bebyggelse.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
26.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 4. stk. 4.1. Der må ikke etableres egentlig sti eller vejfor- bindelse nord for Badebarken til den vestlige lokalvej. Dette for at give bløde trafikanters færdsel bedre forhold og vaner ved henholds- vis til- og hjemkørsel fra Stadionområdet ved at de henvises til at benytte indkørseler ved Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej ved trafik- krydset, hvor oversigtforhold er bedre og sik- ret med signalanlæg. Lokalvejen mod vest skal alene benyttes som nævnt i lokalplan 243 i forbindelse med leve- rancer til Vesttribunen og indkørsel for busser med udeklubfans.	Der er i lokalplanen lagt op til at der langs den vestlige lokalvej kan anlægges p-pladser. Lo- kalvejen mod vest anvendes allerede i dag til parkering, som blot ikke er opstribet ind mod Badeparken. Ved at anvende pladsen her, mindskes arealbehovet, og dermed "indgrebet" i Badeparken til p-behov.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
27.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 5. stk. 5.2. Vi foreslår at supplere afsnittet med en ud- lægning af en egentlig byggelinje svarende til afstandene til naboparceller på 25 m som det er bestemt i lokalplan 243.	Unødvendigt da byggeriets placering er regule- ret ved byggefelter.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
28.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 6. stk. 6.1.1. Materialekrav om beton bør erstattes eller i det mindste suppleres med "puds". Stilles der krav til materialevalg? Kan der anvendes træ- beklædninger på facader? Afsnittet tilføjes: Der må ikke udføres glasfa- cader mod vest på øvre etager.	§ 6. stk. 6.1.1.: Materialer som beton, glas og metal skal dominere facaderne. Der er med denne bestemmelse ønsket at bry- de med den stil som de øvrige byggerier i sta- tionområdet er opført med. Dette for at give mulighed for at opføre et byggeri med et mere moderne udtryk. Det modsatte ses i lokalplan 245, hvor udtrykket netop sigtes på at lægge sig op af det eksisterende byggeri. Bestemmelsen hindrer ikke at der punktvis an- vendes andre materialer, som f.eks. træ. Angående indblik (ønsket om forbud mod glas- facader) imødegås dette for så vidt at der ikke må bygges højere end 7 meter for byggeri nærmere end 25 meter til naboer mod vest jf. Kortbilag 2 i lokalplan 247.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
29.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 6. stk. 6.1.3. Afsnittet suppleres med: Tage må ikke indret- tes til opholdsterrasser eller legepladser.	Angående indblik imødegås dette for så vidt at der ikke må bygges højere end 7 meter for byggeri nærmere end 45 meter til naboer mod vest jf. § 5.2 og Bilag 2 i lokalplan 247.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
30.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 6. stk. 6.2.1. Hvorfor skal der ikke tages hensyn til sam- menhængen til de bevarede bygninger i Hyl- dehaverne, som der blev fremhævet i konkur- rencer om Hyldehavearealet?	Et moderne byggeri som kan matche byggeriet omkring opvisningsstadion vil give en god for- bindelse internt i området.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
31.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 9. stk. 9.1. Der må ikke etableres gennemkørsel fra p- arealet i nordsiden af Badeparken til lokalve- jen mod vest. Parkering langs den vestlige lokalvej skal alene være midlertidig i forbin- delse med brug af opvisningsbanen ved hjemmekampe eller lignende idrætsstævner hvor særlige forhold gør sig gældende. Eg- netheden i forbindelse med boliger og erhverv placeret i forbindelse med stadion er stærkt begrænset grundet i afstand på op til mere end 300 m til de fjerneste byggefelter.	Der er i lokalplanen lagt op til at der langs den vestlige lokalvej kan anlægges p-pladser. Lo- kalvejen mod vest anvendes allerede i dag til parkering, som blot ikke er opstribet ind mod Badeparken. Ved at anvende pladsen her, mindskes arealbehovet, og dermed "indgrebet" i Badeparken til p-behov.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.
32.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	§ 11. stk. 11.4. Støjskærm langs vestside af legearealer skal være højere end 2 m. og være tilsluttet byg- ninger mod nord og ført rundt om hjørnet langs sydside mod øst. legeplads må heller ikke etableres nærmere naboparceller end 25 m, som nævnt i § 5 stk. 5.2. Der skal etableres lydæssig afskærmning i form af tætte porte som erstatning for den nedtagne vold mellem Vesttribunen og mulig ny bebyggelse syd for opvisningsbanen.	Det er vurderet at en 2 meter høj støjmur vil give en god dæmpning af de støjgener der måt- te komme fra institutionsformål. Dette også med tanke på det skrånende terræn, hvor ejendom- mene vest for Idrætsbyen ligger 1 - 1½ m lave- re.	Indsigelsen giver ikke anledning til æn- dringer af planforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
33.	Sorgenfrigaards Grundejerfor- ening	<p>§ 14. stk. 14.1. Vi har i et ovenstående afsnit udtrykt bekymring om badeparkens egnethed til nedsivning. Vi foreslår derfor at der tænkes en anden løsning på opsamlingsbassinet enten i form af nedgravede rør, nedgravet bygværk eller som forsænket areal i badeparken uden supplerende vold mod vest, hvis undersøgelser viser at jordtyperne er egnede til nedsivning. Definitionen på naturligt terræn synes for planlæggerne at være ensbetydende med de aktuelle forhold. Dette billede passer ikke på virkeligheden, hvor der i forhold til Sorgenfrigårdsvej og den vestlige lokal-vej ses meget store mellem 1,5 – 2 m tidligere udførte terrænreguleringer. Derfor må en terrænregulering være en nedgravning fremfor en forhøjelse.</p>	<p>På borgermødet blev det netop understreget at regnvandet i bassinet IKKE skal nedsive, men føres via ledning til kloak. Men hverken dette eller øvrige tekniske forhold er noget der reguleres i lokalplanen. Regnvandsbassinet skal udføres efter principper som kan godkendes af kommunen såvel som Naturstyrelsen.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>
34.	Lyngby-Taarbæk Ungdoms- skole/ 10.klassecenter	<p>[Det har] hele tiden været vigtigt for LTU – på de unges vegne – at der i forbindelse med LTUs placering i Idrætsbyen med front mod badeparken, etableres et sammenhængende og synligt område med et ungdomskulturelt udtryk, og at der bliver plads til studiemiljø, ungdomsmiljø og de selvorganiserede unge – såvel inde som udenfor.</p>	<p>Lokalplan 247 giver mulighed for den nævnte placering ud til Badeparken.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>
35.	Lyngby-Taarbæk Ungdoms- skole/ 10.klassecenter	<p>Som et eksempel kan nævnes medflytningen af det allerede etablerede skatermiljø på LTU, som i samarbejde med LOA og deres fokus på ungdomskulturen, kunne udvides med etablering af anlæg til parkour, streetbasket, streetfodbold mm. i Badeparken.</p>	<p>Lokalplan 247 § 8.1: Badeparken (delområde 3 jf. Bilag 1) skal fremstå grøn, med græs og træer. Ligeledes skal Badeparken kunne fungere som regnvandsbassin jf. lokalplanens § 13.1</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>
36.	Dunja Geran Lyngvej 28 9 th.	<p>En Idrætsby med døgnåbning - et omfangsrigt byggeri af erhverv, boliger, ungdomsskole og daginstitution, vil give ikke kun en trafikal belastning af kørsel til og på Sorgenfrigårdsvej, Toftebæksvej, Lundtoftevej og Fuglevadsvej, men det vil også ændre vores dagligdag betydeligt, til et mareridt med støjgener etc.</p> <p>Find en plet op af DTU ud mod motorvejen - således at det grønne område i Fortunbyen ikke ødelægges yderligere.</p>	<p>I forbindelse med udarbejdelsen af Helhedsplanen for Idrætsbyen blev et eksternt konsulentfirma (VIA-trafik) bedt om at komme med estimater for trafikstigningen på bl.a. Sorgenfrigårdsvej og Lundtoftevej frem til 2018. Her var vurderingen at der som følge af udviklingen af Idrætsbyen vil komme en stigning i trafikken på disse veje på 1,5% om året.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.</p>

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
37.	Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk v/ Bente Kjøller, Formand	Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk har tidligere over for kommunen bl.a. tilkendegivet, at foreningen mener, at de fire funktionærboliger på Lundtoftevej 51, 55, 57 og 59 alle bør rubriceres som bevaringsværdige i den kommende lokalplan. Bygningskultur Foreningen konstaterer med tilfredshed, at de fire funktionærboliger udpeges som bevaringsværdig bebyggelse i forslaget til lokalplanen.	Bestemmelsen om bevaringsværdighed ses i lokalplanens § 7.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
38.	Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk v/ Hans Nielsen	Danmarks Naturfredningsforening gør indsigelse imod, at en del af Badeparken inddrages til parkering, og at der opføres kontorbyggeri i Lyngby Idrætsby, fordi det er vigtigt at bevare områdets grønne karakter og at skabe mulighed for senere udvidelser til idrætsformål i idrætsbyen, uden at det medfører væsentlige forringelser af områdets grønne karakter. Danmarks Naturfredningsforening finder på den baggrund ikke, at der bør gives mulighed for at opføre 2 x 1.500 etagemeter kontorbyggeri i Lyngby Idrætsby.	Lokalplan 247 § 8.1: Badeparken (delområde 3 jf. Bilag 1) skal fremstå grøn, med græs og træer. At de nordligste 17 meter af Badeparken inddrages til p-pladser, hindrer ikke at Badeparken i øvrigt fremstår grøn, med græs og træer.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
39.	Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk v/ Hans Nielsen	Såfremt forslaget om etablering af kontorbyggeri i Lyngby Idrætsby fastholdes, bør der stilles krav om, at tagene skal udføres som "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende for at give bebyggelsen en grønnere karakter.	Der er jf. lokalplanen § 6.1.3 mulighed for at disse udføres som "grønne tage" med græstørv, sedum eller lignende. Da tage efter lokalplanens § 6.1.3 skal "syne flade" vil et evt. grønt tag ikke tilføje bebyggelsen en synligt yderligere grøn karakter.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
40.	Henrik Hegel Sorgenfrigårdsvej 104A 2800 Kgs. Lyngby	<p>Placering af ungdomsskolen. Jeg finder det yderst problematisk at anlægge en ungdomsskole på det sted, der er anvist i planen, da det ikke kan undgå at blive en kilde til støj for alle omkringboende. Det er ikke ungdomsskolen som sådan, der er problemet, men de udendørs aktiviteter der følger med. Især planerne om at installere skaterbane(r) på det anviste sted er et problem for os der bor omkring stadion. Skaterbaner genererer støjforurening både fra lyden af hjul mod selve trækonstruktionen og fra dem, der opholder sig på området. Det er helt uundgåeligt, og er også i senere år en indsigt, der er kommet til udtryk i andres kommuners planer - fx i Københavns Kommunes skaterbane i Idrætsparken, der er placeret ud til en befærdet vej på en måde, så de omkringboende på ingen måde kan generes af støj.</p> <p>Der er en mulig løsning på problemet på vores stadion, der vil lette sameksistensen: Ved at bytte om på anvendelsen af den kontorbygning, der skal bygges i forlængelse af den kommende multihal og den kommende ungdomsskole, vil det være muligt at undgå gener for de omkringboende OG samtidig at skabe større sammenhæng og synergi for brugerne af skaterbanen.</p>	<p>I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 245 blev det besluttet, at et delområde (i forlængelse af multihallen) forbeholdt boliger, desuden også skulle have mulighed for en anvendelse til offentlig service, herunder institutioner og skoler som f.eks. en ungdomsskole.</p> <p>Støj fra menneskelig aktivitet (leg mv.) fra en ungdomsskole har kommunale myndigheder ikke hjemmel i lovgivning til at kræve dæmpet eller afhjulpet via stillede krav og påbud. Det er derfor navnlig gennem planlægningen af den fysiske placering af sådanne aktiviteter, at ekstern støj mod naboer mv. kan imødegås.</p> <p>I lokalplan 245 er der god mulighed for indretning af f.eks. skaterbane i de grønne "gårdrum" med udsigt mod boldbanerne.</p> <p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget, for så vidt, at de foreslåede løsninger allerede er mulige via lokalplan 245 og forslag til lokalplan 247. Lokalplanforslag 247 kan dog ikke hindre institutioner/skoler at etablere sig ved Badeparken. Dette vil kunne hindres ved en ændring af forslag til lokalplan 247.</p>	<p>Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget, for så vidt at de foreslåede løsninger er mulige via lokalplan 245 og forslag til lokalplan 247.</p>

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
41.	Henrik Hegel Sorgenfrigårdsvej 104A 2800 Kgs. Lyngby	<p>Fordele ved at bytte om på anvendelsen af bygningerne er: Ungdomsskolens placering ved det nye bevægelsesbånd vil gøre området mere levende og til et tryktere sted at færdes for brugerne. Samtidig vil denne placering gøre det muligt med tiden at anlægge indtil flere skaterbaner samt andre slags baner på et areal, der er omkranset af ungdomsskolen, svømmehallen og cafeteriaet. Placeringen vil bevirke at støjproblemet er indkapslet, så der ikke er gener for naboerne, og de unge vil samtidig have området for sig selv, og vil uden at genere nogen kunne spille musik og hygge sig, og der vil ved den tætte sammenkobling til cafeteriaet opstå et "fritidsklubmiljø", der vil være sjovt for de unge at færdes i.</p> <p>En placering af erhvervsbygningen i forbindelse med parkeringspladserne vil ligeledes være mere hensigtsmæssig, ikke mindst fordi der ofte har været luftede idéer om at etablere idrætssklinikker af forskellig art i forbindelse med bygningen. Med denne placering vil idrætssklinikernes brugere have lettere ved at bevæge sig direkte til og fra parkeringspladserne.</p> <p>Så alt i alt en win-win situation for alle parter: Ungdommen bliver tilgodeset med mulighed for at få alle de faciliteter, de ønsker sig, samt mulighed for at bruge faciliteterne til hyggesteder uden at skulle tage hensyn til områdets beboere, og uden at politiet og kommunen konstant skal behandle klager over for sen eller for larmende brug af faciliteterne. Samtidig vil cafeteriaet få et større kundegrundlag, vi omkringboende vil få en fantastisk nabo der ikke støjer unødigt, og personer med behov for idrætssklinik får ikke langt at gå, når de skal til behandling.</p>	Se ovenstående kommentar.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget, for så vidt at de foreslåede løsninger er mulige via lokalplan 245 og forslag til lokalplan 247.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
42.	Henrik Hegel Sorgenfrigårdsvej 104A 2800 Kgs. Lyngby	Regnvandsbassin. Problemstillingen med regnvandsbassinet er naturligvis om det kan gøres sikkert nok. Som husejere med direkte udvig til vandreservoiret ønsker vi dette reservoir og de dertil byggede jordvolde udelukkende brugt til dette formål, og ikke som tidligere nævnt også brugt som cykelbane e.l. Vi ønsker jordvoldene beplantet med buske e.l. så de ikke udsættes for unødigt slid og nedbrud. Det skal i samme moment gøres opmærksom på, at kommunen ved en sådan konstruktion naturligvis kan gøres erstatningsansvarlig for evt. uheld, overflydning af ekstremregn, fejlberegning af tilbageløb m.v., der skyldes konstruktionen af bassinet.	Det påhviler ejeren af regnvandsbassinet til enhver tid at sikre sig, at den fysiske konstruktion af det tilhørende dige overholder de nødvendige dimensioner og vedligeholdelsesgrad, sådan at konstruktionen er holdbar, uanset vandmængder osv. Såfremt en beplantning med buske ol. skønnes at være den bedste løsning til sikring af dette, hindrer lokalplanen ikke dette.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
43.	Henrik Hegel Sorgenfrigårdsvej 104A 2800 Kgs. Lyngby	Busser med udebaneholdenes fans. Det vil være meget ønskværdigt, hvis der blev taget nogle forholdsregler, således at udebaneholdenes tilhængere, der ankommer i busser og fra stationen gennem Bondebyen, ikke omdanner grundstykkerne ud mod Badeparken til et stort toilet. Vi der har grunde op til Badeparken kan gang på gang konstatere, at de tilhængere der kommer med bus, har drukket øl på turen, og det betyder, at de på rad og række lader vandet ind i vores haver, og smider flasker og øldåser ind på vores grunde og tage. Løsningen kunne være at sætte tilhængere af tætte på stadion, og dermed på toiletterne.	Disse forhold reguleres ikke gennem lokalplan, men f.eks. gennem aftale mellem kommunen og ejeren af arrangementet.	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.
44.	Henrik Hegel Sorgenfrigårdsvej 104A 2800 Kgs. Lyngby	Trafik / parkering Jeg er tilfreds med den planlagte måde at håndtere trafikken til og fra den kommende børnehaven. Ved at benytte indkørslen ved Lundtoftevej som til- og frakørselsvej, vil det reducere mulighederne for at køre stærkt og dermed forøge sikkerheden for områdets øvrige brugere, herunder ikke mindst de meget unge cyklister, der færdes til og fra svømmehallen fra hele kommunen og ikke mindst fra kvarterer omkring og bag Bondebyen, fra Caroline Amalie Vej, Fuglevadsvej og Brede.		Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.

Nr.	Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
45.	Victor Andersen, Sorgenfrigårdsvej 107	<p>A) Vil I venligst sørge for, at det skrives ind i lokalplan og kontrakter, at opvisningsstadion kun vil blive brugt til sportsformål,</p> <p>B) og at udmundingen ved den let antændelige Bondeby kun bliver for busser?</p>	<p>Ad A): Det vil være vanskeligt at håndhæve et forbud mod afholdelse af musikarrangementer, da idrætsanlæg normalt regnes for fritidsformål - hvilket det også benævnes som i både nær-værende lokalplan og kommuneplan. Et musikarrangement vil normalt blive regnet som et fritidsformål.</p> <p>Ad B): Lokalplaner kan ikke regulere trafikarter. Jf. kortbilag 2 i lokalplanen anvises den omtalte "udmunding" ikke som vejadgang til lokalplanområdet.</p>	Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslaget.

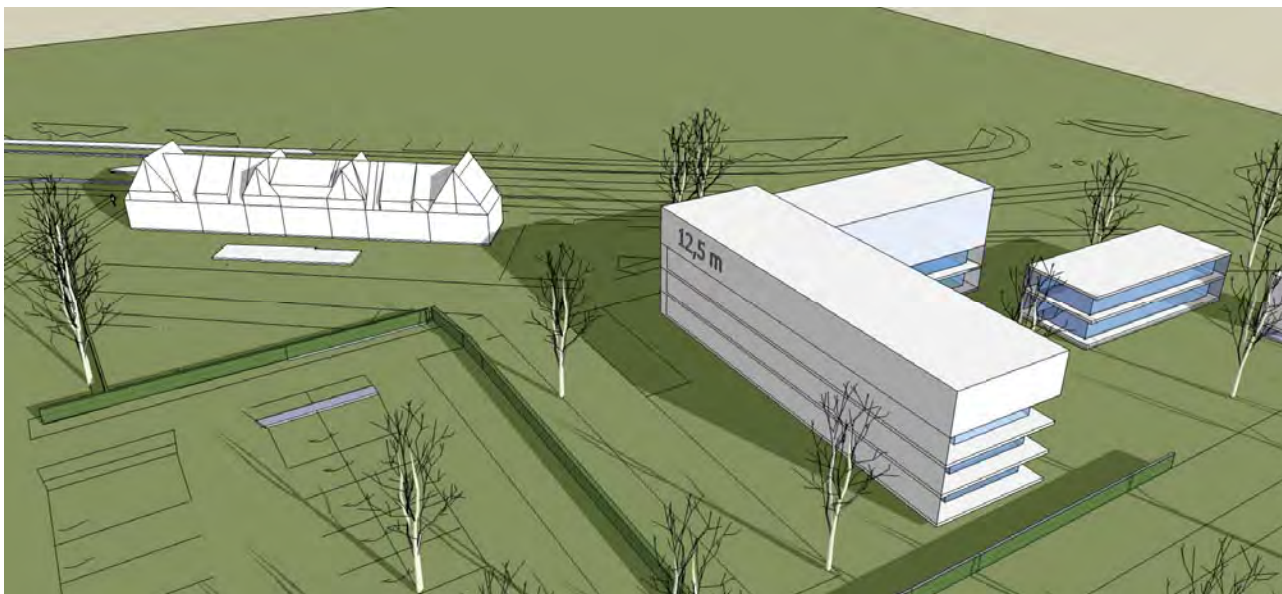
Skyggeanalyse for bebyggelse i delområde 2 i LP247 i relation til Hyldehaverne.

Hvis bebyggelse i delområde 2 er 12,5 m høj:
mellem 9. april og 1. september = ingen skygger på noget tidspunkt af døgnet på Hyldehaverne.

Hvis bebyggelse i delområde 2 er 10,5 m høj:
mellem 1. april og 9. september = ingen skygger på noget tidspunkt af døgnet på Hyldehaverne.

Hvis bebyggelse i delområde 2 er 12,5 m høj:
15. februar kl. 15 vil skyggen ramme den nærmeste bygning i bebyggelsen Hyldehaverne.
Kl. 16.20 vil alle stueetagerne ligge i skygge.
10. oktober kl. 15 vil skyggen ramme den nærmeste bygning i bebyggelsen Hyldehaverne.
Først efter d. 22. oktober vil skyggen nå den fjerneste bolig kl. 16.10

Hvis bebyggelse i delområde 2 er 10,5 m høj:
15. februar kl. 15.15 vil skyggen ramme den nærmeste bygning i bebyggelsen Hyldehaverne.
Kl. 16.35 vil alle stueetagerne ligge i skygge.
10. oktober kl. 15.15 vil skyggen ramme den nærmeste bygning i bebyggelsen Hyldehaverne.
Først efter d. 25. oktober vil skyggen nå den fjerneste bolig kl. 16.10.



9. april kl. 16.20. Bebyggelse i delområde 2 er sat til 12,5 m høj. Eksempel på hvornår på året skyggerne ikke længere når bebyggelsen Hyldehaverne.

Hovedbygning 12,0 m x 42,0 m
Fløjbygning 10,4 m x 22,0 m



HVAD SKAL DER SKE PÅ ANDERSEN & MARTINI GRUNDEN?

Indkaldelse af idéer og forslag

Hermed gennemføres en forudgående høring i henhold til Planlovens § 23c med henblik på, at gennemføre en ny planlægning for området omkring ejendommen Lyngby Hovedgade 63 - også kaldet Andersen & Martini grunden.

Der har i flere år været arbejdet med en omdannelse af ejendommen, og i den nyligt offentliggjorte planstrategi GRØNT LYS for den kommende kommuneplanlægning for Lyngby-Taarbæk Kommune, er området nævnt som et stationsnært område, hvor der kan ske en fortætning af bymiljøet.

Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet, at der skal igangsættes en planlægning, der kan medvirke til en gennemførelse af denne vision. En fortætning af området indebærer en ændring af den gældende kommuneplan-

ramme med hensyn til bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde.

Kommunalbestyrelsen opfordrer derfor borgerne til at komme med idéer og forslag til planlægningen for området.

Idéer og forslag skal fremsendes til kommunalbestyrelsen senest den xx. Xxxxx 2013.

Skriv eller mail til:

Kommunalbestyrelsen
Lyngby Rådhus
2800 Kgs. Lyngby
miljoplan@ltk.dk

Eventuelle spørgsmål kan stilles til Center for Miljø og Plan, miljoplan@ltk.dk eller tlf. 45 97 36 11.

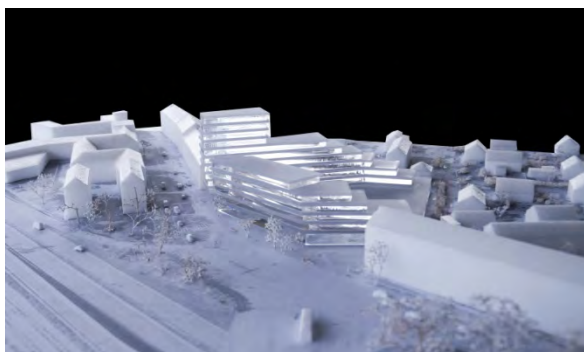


Områdets beliggenhed.

PROJEKTET

Ud fra visionen om byfortætning arbejdes der med et konkret projekt for området, med en samlet bebyggelse på op til ca. 14.900 m² med mulighed for bl.a. butikker i stueetagen og boliger på de øvrige etager, samt mulighed for liberale erhverv og serviceerhverv på 1. sal. De anvendelser der er fastlagt i den gældende kommuneplanramme ønskes fastholdt og videreført i den kommende planlægning.

Bebyggelsen foreslås etableret med en base i 1 etage, hvori der kan indrettes eksempelvis butikker, serviceerhverv o.l. Oven på basen etableres en karréstruktur, der trapper op og ender i en tårnbebyggelse på op til 11 etager på hjørnet af Lyngby Hovedgade og Gyldendalsvej.



Modelbillede af indsendt projekt til bebyggelse.

STATIONSNÆRHED

Projektområdet ligger i den sydøstlige del af Kgs. Lyngby og tæt på Lyngby Station. Stationsnærheden betyder, at en kommende højere og tættere bebyggelse er i tråd med den overordnede planlægning for de stationsnære områder. Denne planlægning fastsætter, at der inden for de stationsnære kerneområder i kommuner i hovedstadsområdet, kan ske en bymæssig udvikling med en høj bebyggelsestæthed.

TRAFIK

Etableringen af højere og tættere bebyggelse vil medføre en forøgelse af trafikken, og ingeniørfirmaet Rambøll A/S har derfor udarbejdet en analyse af trafikken ved en fremtidig bebyggelse.

Af analysen fremgår det, at der ved en kommende planlægning skal etableres nogle trafikale tiltag på bl.a. Lyngby Hovedgade, for at sikre en god trafikafvikling til og fra området. Ud fra de indledende analyser forventes det, at den primære vejadgang skal ske fra Frem, mens der fortsat vil være en sekundær vejadgang fra Gyldendalsvej.

Al parkering planlægges etableret i en parkeringskælder under bebyggelsen, ligesom arealer til varelevering, håndtering af affald o.l. planlægges overdækket af bl.a. støjhensyn.

MILJØVURDERING

Den planlagte ændring muliggør en udvikling, der vil påvirke området omkring på flere forskellige måder. I henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, vil der blive udarbejdet en miljøvurdering, der har til formål at belyse planernes påvirkning af miljøet.

Miljøvurdering forventes at ville beskrive hvorledes planerne vil påvirke de trafikale forhold, herunder også støj, samt hvorledes det kan forventes at planernes realisering vil påvirke bymiljøet.

ÆNDRINGER AF KOMMUNEPLANEN

I den gældende kommuneplanramme for området er der mulighed for en bebyggelse i på til 3,5 etager og maksimalt 16 meters højde og en maksimal bebyggelsesprocent på 110 for området under ét

De planlagte ændringer omfatter:

- Bebyggelsesprocenten for området fastsættes til 260 for området under ét.
- Bygningshøjden fastsættes til maksimalt kote 65 (DVR90).
- Etageantallet fastsættes til maksimalt 11.

Rammeområdets anvendelse fastholdes, mens bestemmelserne om bebyggelsesprocent og højde ønskes med den kommende planlægning ændret som angivet ovenfor, således at den planlagte bebyggelse muliggøres.



Modelbillede af indsendt projekt til bebyggelse.

Lyngby Hovedgade 63 - Projekt til ændret anvendelse

Sagsfremstilling

Der har i 2012 været fremlagt forskellige forslag til ny bebyggelse på Lyngby Hovedgade 63, med henblik på at igangsætte kommuneplantillæg og lokalplanlægning for ejendommen.

Der er som bilag til udvalgets møde i februar 2013 udsendt brev om de seneste 2 alternativer, altså ansøgers nuværende konkrete ansøgning, mens de øvrige forslag tidligere er udsendt til udvalget.

Aktuel ansøgning

Ansøger ønsker en principiel godkendelse af, at der kan etableres boliger på ejendommen. Der ønskes desuden en principiel stillingtagen til projektets volumen og form, idet facadeudtryk, trafikale løsninger mv. vil skulle bearbejdes med kommunen.

Fælles for begge aktuelle alternativer er, at de indeholder følgende

- o En base bestående af en dagligvarebutik og yderligere butiksareal, i alt ca. 4.000 – 4.500 m².
- o Ca. 10.000 m² boliger ekskl. altaner m.v. Der vil kunne laves et varieret boligudbud bestående af 2, 3 og 4 værelses boliger. Det samlede antal boligheder forventes at udgøre 100 – 120 stk.
- o Parkeringskælder til opfyldelse af projektets parkerings behov.

Alternativerne er derudover beskrevet således

Alternativ 1

Der foreslås en bebyggelse udformet som en cirkel ovenpå en base med dagligvarebutik og butiksareal. Herover etableres 4 boligetager og en 5. etage som penthouse. Bebyggelsens samlede højde er ca. 23 m. Det oplyses, at ansøger kan reducere bygningens diameter fra 60 m til 56 m ved at etablere endnu en boligeetage.

Alternativ 2

Der foreslås en bebyggelse udformet som en "afrundet" trekant ligeledes placeret oven på en dagligvarebutik af samme størrelse som i alternativ 1. Over butiksarealerne foreslås etableret etager med boliger, hvor der gradvist optrappes til 10 etager mod hjørnet Lyngby Hovedgade / Gyldendalsvej. Denne bebyggelse er ca. 35 m høj på det højeste sted. Ansøger oplyser, at projektets udformning vil være mere nænsom mod Frem, samtidig med at der kan etableres gode udearealer for boligerne i den nye

bebyggelse.

Aktuelle og tidligere forslag

Alle forslag om bebyggelse indeholder parkeringskælder, detailhandel i stueetagen, ca. 4.000 - 4.500 m², og herover et antal etager med et etageareal på min. ca. 10.000 m². Samlet etageareal excl. kælder således min. omkring 14.000 - 15.000 m². Dette betyder, at den foreslåede bebyggelsesprocent ligger på min. ca. 260. Dette er tilfældet for de 2 aktuelle alternativer. Det arkitektoniske anslag, antallet af etager, bygningshøjde mv. har varieret i de fremlagte forslag. Anvendelsen af etagerne over stueplan har varieret mellem kontor og boliger.

Nuværende kommuneplan

Ejendommen er omfattet af Kommuneplanramme 1.1.16 Andersen & Martini med en bebyggelsesprocent på max. 110, et max. etageantal på 3,5 og en bygningshøjde på max. 16 m. Ejendommen er en del af det regionale center og skal anvendes til detailhandel, anden publikumsorienteret service, boliger, kontor, liberalt erhverv samt offentlige formål. Dagligvarebutikker må ikke være større end 3.500 m² og udvalgsvarerbutikker må ikke være større end 2.000 m². Ny bebyggelse skal opføres med 2,5 - 3,5 etager og skal sikres en arkitektonisk sammenhæng med bybilledet mod Lyngby Hovedgade og Jægersborgvej. Ny bebyggelse skal markere strøggadens udstrækning og ankomsten til byen. Materialevalg og farvesætning skal tilpasses området. Det er ønsket, at ny bebyggelse er en publikumsmagnet, der kan give mere liv i denne del af hovedgaden. Området er stationsnært.

Trafikale forhold

I foretaget trafikanalyse vurderes det, at en ny bebyggelse til detailhandel og boliger vil medføre en trafikvækst på ca. 2.900 bilture/døgn og ca. 320/ i en eftermiddagsspidsstid. Ved planlægning af tilkørsels- og adgangsforhold til en ny bebyggelse på ejendommen, vil der derfor blandt andet skulle arbejdes med ændring af kryds med mere på Lyngby Hovedgade, ligesom ændringer af forholdene på Gyldendalsvej og Frem skal indgå i analyse og løsning.

Forvaltningen vil foreslå, at følgende temaer diskuteres og gerne fastlægges, således at forvaltningen i samarbejde med ansøger kan udarbejde forslag til kommuneplanændring henholdsvis lokalplan.

Anvendelse

- a. Kan der etableres detailhandel i stueetagen i den ansøgte størrelse, i det dette vil give mulighed for at skabe en detailhandelsmæssig publikumsmagnet
- b. Skal anvendelsen af etagerne over stueetagen fastsættes til boligformål, i det dette giver mulighed for at sikre flere beboere i det centrale Kgs. Lyngby med deraf følgende mere liv i byen, eller

- c. Kan 1. sal, evt. øvrige etager, også anvendes til andre center- og/eller stationsrelaterede formål, som f.eks. kontor, liberalt erhverv, anden publikumsorienteret service, idet disse anvendelser er mindre følsomme overfor støj.

Omfang

Kan bebyggelsesprocenten fastsættes til eksempelvis 260. Denne bebyggelsesprocent er højere end de nærmest beliggende langs Lyngby Hovedgade. Naboejendommene, Lyngby Hovedgade 59 og Jægersborgvej 1, har bebyggelsesprocenter på henholdsvis 94 og 157, mens ejendommen på modsatte side af Lyngby Hovedgade, Lyngby Hovedgade 86A, har en bebyggelsesprocent på 191.

Højde

Kan den maksimale højde fastsættes til eksempelvis 10 etager/35 m. Dette er væsentligt højere end de øvrige ejendomme i området, men en punktvist forhøjelse ud mod Lyngby Hovedgade vil samtidig betyde et slankere profil med deraf anderledes skyggekastning, ligesom dette i højere grad vil kunne fungere som markering af ankomst til byen.

Arkitektur

- a. Kan alternativ 1 eller 2 i den aktuelle ansøgning benyttes som arkitektonisk anslag, eller
- b. Er der elementer fra de tidligere ansøgte projektforslag eller andet, som skal indgå i det arkitektoniske anslag.

Økonomiske konsekvenser

Planlægningen løses indenfor de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen forslår, at udvalget diskuterer ovennævnte punkter, og beslutter grundlag for ansøgers og forvaltningens videre arbejde med henblik på udarbejdelse af forslag til henholdsvis kommuneplanændring og lokalplan.

Byplanudvalget den 6. februar 2013

Godkendt, at der kan etableres detailhandel i stueetagen, at etagerne udnyttes til

boligformål og at 1. salen endvidere kan benyttes til liberalt erhverv/serviceerhverv, at bebyggelsesprocenten kan fastsættes til 260, at højden kan fastsættes punktvist til 35 meter, og at alternativ 2 benyttes som arkitektonisk anslag for det videre planlægningsarbejde.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Behandlet på Kommunalbestyrelsens møde den 27. juni 2013.

Visualiseringer af muligt nyt byggeri på Lyngby Hovedgade 63 (Andersen og Martini) samt skyggediagrammer.

Visualiseringerne tager udgangspunkt i en bebyggelse med en bebyggelsesprocent på max. 260 og et etageantal på max. 11.



Visualisering af byggeriet set fra Lyngby Hovedgade.



Visualisering af planområdet med en mulig bebyggelse set fra oven med Lyngby Omfartsvej, Lyngby Hovedgade og Jægersborgvej i forgrunden og boligbebyggelsen ved Frem og Gyldendalsvej i baggrunden.



Visualisering af området og en mulig ny bebyggelse set fra Jægersborgvej mod Lyngby Hovedgade.



Visualisering af en mulig ny bebyggelse set fra Lyngby Hovedgade mod Jægersborgvej.

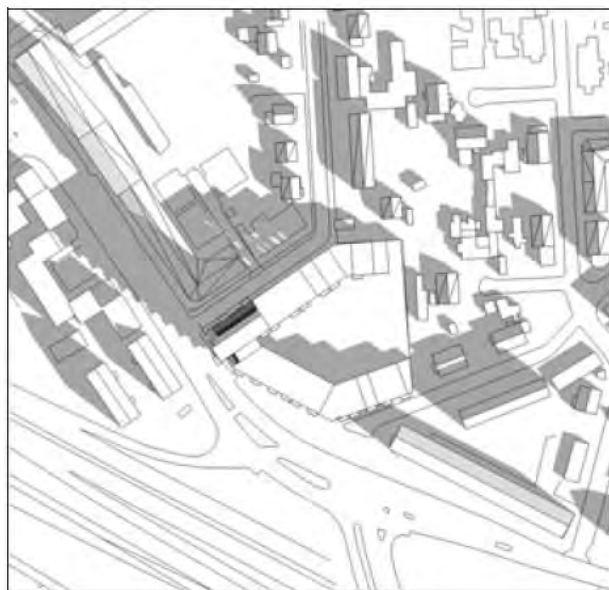


Visualisering af området og en mulig ny bebyggelse set fra Gyldendalsvej og sydpå mod planområdet.



Visualisering af området og en mulig ny bebyggelse set fra Frem og sydpå mod planområdet.

Skyggepåvirkninger 21. marts 2013.



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 15.00

Skyggepåvirkninger 21. juni 2013.



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

Skyggepåvirkninger 21. september 2013.



21. september kl. 9.00



21. september kl. 12.00



21. september kl. 15.00



21. december kl. 12.00

**Lyngby Hovedgade 63 - bebyggelsesprocent , forhøring m.v.**

Sagsnummer: 20130310039

Oprettet: 03-07-2013

Dokumentejer: Eva-Louisa Wenzel

Modtaget

E-post	Journalnøgle(r):	01.02.05 - P16 Lokalplanlægning, Kommunale planer, planforslag og virksomhedsplaner omfattende dele af kommunen
Emne: Lyngby Hovedgade 63 - bebyggelsesprocent, forhøring m.v.	Besked:	
Oprettet: 03-07-2013		
Dokumentdato: 03-07-2013		
Fysisk placering: GoPro		
Afsender		
E-post: Jesper Jørgensen <jej@KPC.dk>		

Tekst:

Fra: Jesper Jørgensen <jej@KPC.dk>
Dato: 03-07-2013 08:36:02
Til: "ta@ltk.dk" <ta@ltk.dk>, "sip@ltk.dk" <sip@ltk.dk>
cc: "elw@ltk.dk" <elw@ltk.dk>, Peter Christophersen <pch@KPC.dk>, "Jan Bo Rollmann Madsen" <jbr@KPC.dk>
Emne: Lyngby Hovedgade 63 - bebyggelsesprocent, forhøring m.v.

Hej Tim og Sidsel,

KPC har med interesse fulgt den politiske behandling af sagen om forhøring vedrørende projektet på Lyngby Hovedgade 63 (Andersen & Martini-grunden) i løbet af den seneste måned. Vi kan konstatere, at sagen er sendt tilbage til byplanudvalget med henblik på en generel diskussion omkring bebyggelsesprocent og med henblik på, at der skal produceres yderligere materiale (skyggediagrammer, visualiseringer m.v.) vedrørende alternative udformninger af projektet.

På den baggrund vil vi bede om, at behandlingen af sagen foreløbigt sættes i bero og ikke behandles på det kommende byplanudvalgsmøde. Dels har vi p.t. ikke mulighed for at nå at producere det efterspurgte materiale på grund af

sommerferien. Dels har vi brug for at få afklaret vores mandat med ejendommens ejer, Andersen & Martini. KPC's arbejde med ejendommen og med en ny lokalplan er baseret på en aftale med og et mandat fra Andersen & Martini. Mandatet er givet på baggrund af en beslutning i Andersen og Martinis bestyrelse, som har besluttet at ville sælge og fraflytte ejendommen under nogle givne forudsætninger.

Mandatet fra og aftalen med Andersen & Martini er således baseret på en forudsætning om en bebyggelsesprocent, der er højere end de henholdsvis 180 og 200 %, som drøftes politisk, og som ønskes visualiseret. Inden vi kan arbejde videre med så markante ændringer i projektet, er det derfor nødvendigt, at vores mandat afklares og eventuelt ændres. Det kræver en ny drøftelse og beslutning i Andersen og Martinis bestyrelse. Andersen og Martini er en børsnoteret virksomhed, som er underlagt en række strikse spilleregler i den forbindelse.

Vi vil gerne mødes med forvaltningen efter sommerferien for at drøfte sagen og det videre forløb.

Venlig hilsen

Jesper Jørgensen Mobil +45 22 72
Afdelingsdirektør - : 76 45
udvikling E-ma jej@kpc.d
il: k

KPC

Borupvang 2D, 1. sal
DK-2750 Ballerup
Telefo +45 70 12 35
n: 30
Fax: +45 70 12 35
11

Denne e-mail er fra KPC. E-mail og/eller vedhæftede dokumenter kan indeholde fortrolige oplysninger og vedrører alene den/de angivne e-mailadresser. Hvis du har modtaget e-mailen ved en fejl, bedes du returnere den til KPC uden på nogen måde at kopiere, videresende eller beholde e-mail og/eller vedhæftede dokumenter.



SV: Vedr.: Lyngby Hovedgade 63 - bebyggelsesprocent , forhøring m.v.
Sagsnummer: 20130310039
Oprettet: 03-07-2013
Dokumentejer: Eva-Louisa Wenzel

Modtaget

E-post Emne: SV: Vedr.: Lyngby Hovedgade 63 - bebyggelsesprocent, forhøring m.v. Oprettet: 03-07-2013 Dokumentdato: 03-07-2013 Fysisk placering: GoPro Afsender E-post: Jesper Jørgensen <jej@KPC.dk>	Journalnøgle(r): 01.02.05 - P16 Lokalplanlægning, Kommunale planer, planforslag og virksomhedsplaner omfattende dele af kommunen Besked:
---	--

Tekst:

Fra: Jesper Jørgensen <jej@KPC.dk>
Dato: 03-07-2013 10:24:19
Til: Eva-Louisa Wenzel <elw@ltk.dk>
cc: Jan Bo Rollmann Madsen <jbr@KPC.dk>
Emne: SV: Vedr.: Lyngby Hovedgade 63 - bebyggelsesprocent, forhøring m.v.

Hej Ewa,

Vi vil gerne have et møde. Vi tager fat i jer omkring mødetidspunkter efter sommerferien.

Venlig hilsen

Jesper Jørgensen Mobi +45 22
Afdelingsdirektør - l: 72 76 45
udvikling E-m jej@kpc.
 ail: dk

Fra: Eva-Louisa Wenzel [mailto:elw@ltk.dk]

Sendt: 3. juli 2013 09:42

Til: Jesper Jørgensen

Emne: Vedr.: Lyngby Hovedgade 63 - bebyggelsesprocent, forhøring m.v.

Hej Jesper.

Tak for mailen. Vi holder en lang, velfortjent sommerferie og så tager vi tråden op, hvis I finder det nødvendigt. Jeg regner derfor med, at I henvender jer hvis I ønsker et møde.

Venlig hilsen

Eva-Louisa Wenzel

Arkitekt

Center for Miljø og Plan
Team Planlægning
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 4597 3611

Omstilling: 4597 3000

Mobil:

E-mail: elw@ltk.dk

Internet: www.ltk.dk

SAG 2
Udvalgt på
mødet.

Spørgsmål til A&M grunden "Høj arkitektonisk kvalitet"

Ang. Byggeprocenten på området:

Når man ser på området som det er, så er det et præget af lavt byggeri med nogle enkelte etagerbygninger ud til Lyngby Hovedgade, hvor byggeprocent er 94 til 191 et enkelt sted. Den ene bygning, der har den højeste byggeprocent, er den der vil have den mindste gene fra et højt byggeri på A&M grunden. Det er Jægergården. De højeste bygninger er holdt på 4 til 5 etager. De giver et godt støjværn for trafikken på omfartsvejen.

Det nye byggeri på træl原因grunden er afpasset området både hvad angår højde og med en byggeprocent på 140. Det virker uforståeligt, at man i Frem-område, hvor der er lavt byggeri tæt på og tæt på genboerne overfor vælger, at overplante grunden totalt med så stor en byggeprocent, i stedet for at at værne om området, som man har gjort på træl原因grunden.

I forbindelse med KPC's planer for byggeri, kan vi se i referat fra Center for Miljø og Plan af 12/9-2012, at KPC havde opsat nogle krav til de 3 arkitektfirmaer, som blev inviteret til at komme med forslag. Et af kravene er bla: "der skal tages hensyn til bebyggelsen Frem, så den ikke generes af skygger, belysning og indblik". På KPC's egen hjemmeside under nyheder den 30 juli 2013 kan man se, at de selv regner med en byggeprocent på mellem 270 og 360% på grunden

Den gældende lokalplan for området er der planlagt en byggeprocent på max 110, 3½ etage højde og max 16 m højt.

- **Med hvilken begrundelse besluttede Byplansudvalget at indstille til ændring i byggeprocenter for netop A&M grunden?**
- **Skal "FREM" læses som gaderne "FREM" eller er det området incl Gyldendalsvej? Hvad med Hovedgaden? Hvad menes der med Frem og hvorfor nævnes ikke andre veje i området?**
- Den 4/2/2013 kommer der en mail fra KPC, der skal bruges på mødet i Byplansudvalgsmøde 6/2/2013. Her fremkommer Jesper Jørgensen/KPC med 2 nye alternativer – med udgangspunkt i de 3 først fremkomne forslag – her er såvel butik, bolig, altaner/terrasser og kontorer med. Begge alternativer lever dog ikke op til kravet fra BR08 og KPC's eget fra starten af, om fokus på lysgener og indkig til naboerne. På mødet den 6/2/2013 godkendes det, at der laves bolig/erhverv og bebyggelse SAMT en byggeprocent på 260 og det punktvis kan komme op i 35 m punktvis. Her er cirkelbyggeriet ude af spillet. Med reference til BR08, er skygge og lysgener slet ikke i spil under denne beslutning, sådan som jeg læser referatet.

Hvordan har kommunalbestyrelsen og byplansudvalget uden kendskab til hele området kunnet godkende en så høj byggeprocent?

VVM undersøgelse for området:

Der står i Økonomiudvalgs referat af 24. maj 2013, at den VVM screening, der er lavet, konkluderer, at der ikke er grundlag for en VVM REDEGØRELSE.

Der står ikke noget om, hvad man vil gøre i stedet for.

Når man læser på hvornår, der skal laves en VVM afklaring, så står der blandt andet, at det skal ske ved byggeri af "et indkøbssted med regional betydning". En del steder i materialerne for området, står der at området er af "regional betydning", da nogle af planerne går ud på at der skal være indkøbsmulighed, vil det jo betyde, at der skal laves en VVM afklaring for området

Da der er en del ældre bygninger i området, faktisk nogle af de ældste eksisterende, der er tilbage i centrum af Lyngby, har vi ledt efter information om, hvad man vil gøre for, at sikre disse bygninger. Og for dens sags skyld, hvordan man vil dokumentere tilstanden af disse bygninger, især da man kan forvente en del rystelser/jordpåvirkninger når et byggeri går i gang på grunden. Oven i det, så er hele området jo gammel mosebund, så det er uforudsigeligt hvad der vil ske hvis man begynder at banke spuns ned.

- Jeg kan ikke finde information om VVM screeningen og ej heller hvad der ligger til grund for afgørelsen om, at udelukke en VVM redegørelse.
Hvilken begrundelse er der for at udelukke en VVM redegørelse?
- **For at sikre en uvildighed i projektet, har man så overvejet at sætte et uafhængigt ingeniørfirma til at dokumentere ejendommene før et eventuelt byggeri opstartes, så det er nemmere at se hvilke skader der er opstået under byggeriet?**
- **Har man undersøgt om kloakkerne i området kan følge med til den ekstra belastning et så stort byggeri vil have i fremtiden? Og har man nogen ide om det vil gøre kloakkerne værre efter byggeriet. På nuværende tidspunkt har vi jo store problemer under de store regnvejr.**
- **I forbindelse med et eventuelt byggeri, hvordan vil man sikre sig, at de meget gamle ejendomme der er i området ikke lider skade?**
- **Da det er et gammelt værksted og en tidligere tankstation der har været på grunden i længere tid, så må man forvente en vis form for forurening. Har man styr på den og er det ikke noget af det som en VVM redegørelse skal afklare?**
- **Hvad med kompensation ved bygningsskader grundet i byggeriet?**
- **Og i mange tilfælde ser man, at der er kæmpe projektører opsat på byggepladserne der aldrig slukkes. Hvad med dem?**
- **Vil der under et eventuelt byggeri blive sat tidsgrænser og støjgrænser, mens byggeriet står på? Og hvorledes vil man sikre sig mod støvgener fra nedrivningen af de gamle bygninger?**

- **Vil vi have en kontaktperson under byggeriet, så vi altid kan få fat i ansvarlige hvis der er problemer med støj, støv, grundvand og andre skader på bygninger og området.**
- I forbindelse med, at der skal graves til parkering under jorden, skal grundvand jo fjernes **Hvordan vil man sikre, at hele området ikke tager skade af grundvand fra byggeriet - lukket løsning”, altså en løsning hvor man pakker hele fundament ind så grundvandet kan stå i normal højde efter byggeriet?**

Efter byggeriet:

- I forbindelse med de eventuelle butikker/centre, der EVT skal være i byggeriet, vil der så være tidsbegrænsninger for levering af varer, så områdets lave bebyggelse ikke drukner i støj fra tidlig morgen/nat til sent på dagen?
- **Hvordan vil man sikre, at de nuværende beboere i området Frem, fortsat kan være sikker på parkeringspladser i deres område?**

Trafikken i området:

Kan se i trafikanalysen for ejendommen fra Rambøll april 12 udarbejdet for KPC, at de forventer godt 3000 ture mere i døgnet til og fra ejendommen. I spidstimen om eftermiddagen siger analysen, at man forventer 320 ture mere i timen end der er nu = 5,3 ture i minuttet – DET er rigtig mange biler såvel pr døgn som i spidstimen.

- Da vi allerede i dag oplever, at den trafik, der er i dag ikke kan rummes i området. **Hvordan vil kommunen sikre, at de omkring liggende boliger og veje kan klare denne øgede trafik specielt i spidstimerne?**
- Nogle af vejene er i dag privat-fællesvej, hvor det i dag er beboerne på vejene der betaler for skade udbedring af vejen. **Hvordan vil kommunen kompensere for de skader den øgede trafik vil frembringe – det kan jo ikke være den enkelte vejs borgere, der skal betale for de skader?**
- I dag er hele området primært præget af kørsel af borgerne i området og det resulterer blandt andet i, at børn kan lege på fortove og lave hinkosten på vejene. **Hvordan vil man sikre, at den øgede trafik i det hele taget kan ske på en forsvarlig måde i området – for såvel gæster til og fra samt borgerne bosiddende i området?**
- I samme trafikanalyse kan jeg se, at man har valgt at reducere parkeringsantallet med 30 % i forhold til hvad man normalt beregner til dagligvarebutikker. **Hvordan kan kommunen acceptere det lavere antal parkeringspladser i byggeriet, når byen allerede i dag har svært ved at ”huse” biler nok i området?**

Hvorfor ikke kræve parkering i 3 eller flere plan under jorden? .

Andet

1. Kan i brev fra KPC fra den 24/9 2012 fra afdelingsdirektør Jesper Jørgensen læse, at "de truer" med, at får de ikke deres forslag godkendt vil de miste en lejer og derfor ikke kunne støtte kommunens lokalplan for ejendommen.
Hvorledes stiller kommunen sig til denne form for trusler?
2. Da der er beboere i området der forsøger at sælge deres huse, men har ikke mulighed for det så længe der er så meget uafklaret omkring projektet.
**Hvor længe må et område som Frem og Gyldendalsvej egentlig have en trussel om et så massivt byggeri hængende over sig?
Hvor længe er det juridisk acceptabelt?**

I ICP vurderingen fra 12 april 2012, er der et punkt om hvilke butikker det vil få omkostningskonsekvenser af med byggeri af 4000m² butikker i området. Der skrives, at det vil have omkostningskonsekvenser for nuværende detailbutikker i såvel Lyngby, Gentofte og Gladsaxe. Der må jo være et begrænset marked i Lyngby
**Er der i vurderingen også taget højde for den Lidl 600 m fra området, der er godkendt på Christians X i Lyngby? Hvis NEJ, hvad er de reelle konsekvenser for områderne?
Hvem støtter ideen om butiksød på Centrum af Lyngby? (Der må jo være et begrænset marked i Lyngby).**
3. Hvordan har byplansudvalget, senere økonomiudvalget uden umiddelbar tøven acceptere den fortegnelse, som KMC lavede i forhold til de 10 etagers projekt, hvor det tydeligt ses at projektets 6-7 etage i højden svarer til det eksisterende byggeri?
4. Hvordan kan vi som borger og politiker sikre, at de personer der sidder i de forskellige udvalg har kompetencer til, at varetage opgaverne ud fra borgernes bedste?
5. Kan i referat af 16/1/2013 fra Byplansudvalgsmøde se, at KPC trækker sit projekt tilbage – hvad er det for projekt?
6. Hvor mange løsninger og over hvor lang tid kan man acceptere, at KPC bliver ved med at komme med projekter og ændringer til projekterne?
7. Hvor mange gange og over hvor lang tid kan man fra LTK's side, udskyde beslutningen om byggeriet?
8. I KPC's projekt fra 3/9 2012 er der fra PLH-arkitekterne lavet et projekt med terrasser ind mod gaderne Frem og Gyldendalsvej. Denne tildens til at lave terrasser med indkig er gennemgående i mange projekter.

Hvorledes kan kommunalbestyrelsen fortsætte med projektet med terrasser/"indkig", når der ikke må være "indkig" til omkring liggende bebyggelse jvf: BR 08 kapitel:

2.3.1 Generelle kriterier stk 3)?

BR08 kap 2.3.1 stk 3 "Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde."

LOKALPLAN

248

Dagligvarebutik på
Christian X's Allé 3-7

FORSLAG

Udkast 28.6.2013



Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

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

Hvordan er fremgangsmåden?

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

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger/ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget. Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se lokalplanens bestemmelser herom.

Dispensationer

Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som typisk er udtrykt i formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud.

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

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest **tirsdag d. 30. oktober 2012**.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

miljoplan@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	6
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	9
Statslig planlægning	9
Kommuneplan	9
Strategi for detailhandel i Lyngby-Taarbæk Kommune	9
Lokalplan	9
Andre planer	9
Servitutter	10
Museumslovgivning	10
Miljøvurdering	11
LOKALPLAN 248	12
§ 1. Lokalplanens formål	12
§ 2. Område og zonestatus	12
§ 3. Områdets anvendelse	12
§ 4. Udstykning	12
§ 5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold	12
§ 6. Bebyggelsens placering og omfang	13
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 8. Bevaringsværdige træer/beplantning	13
§ 9. Ubebyggede arealer, hegning og skiltning	14
§ 10. Tekniske anlæg	14
§ 11. Regnvand	15
§ 12. Terrænregulering	15
§ 13. Energiramme	15
§ 14. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan	15
§ 15. Forudsætninger for ibrugtagning	15
§ 16. Lokalplanens retsvirkninger	15
§ 17. Vedtagelsespåtegning	16
Bilag 1: Områdets afgrænsning	17
Bilag 2: Områdets anvendelse og adgangsforhold	18
Bilag 3: Illustrationsplan	19

REDEGØRELSE

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er ønsket om at opføre en ny dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7.

Området omkring Christian X's Allé er i dag underforsynet med dagligvarebutikker. Der er 750 m til nærmeste supermarked og 1.1 km til nærmeste lavprissupermarked. Derfor ønskes udarbejdet en lokalplan, der kan muliggøre opførelse af en dagligvarebutik, som vil forbedre forbrugernes indkøbsforhold i nærområdet. Opførelse af en ny dagligvarebutik skal være med til at fastholde Lyngby-Taarbæk Kommune som et attraktivt indkøbssted.

Lokalplanen skal sikre, at den nye bebyggelses karakter, materialevalg og farver passer ind i området, at der tilvejebringes det fornødne antal parkeringspladser, og at arealet kommer til at fremstå med et grønt udtryk, hvilket er i modsætning til eksisterende forhold, hvor grunden er domineret af store asfaltarealer og garageanlæg.

FORMÅL

Kommunalbestyrelsen ønsker med lokalplanen at give mulighed for at opføre en ny dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7.

BAGGRUND

Baggrunden er en bygherres ønske om at etablere en dagligvarebutik.

PERSPEKTIVER

Projektet i lokalplanen skal være med til at sikre nærområdet bedre adgang til dagligvareforsyning indenfor kort afstand.

OMRÅDET

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter området Christian X's Allé 3, 5 og 7.

Mod øst afgrænses området af Christian X's Allé 1, som rummer en bilforhandler, mod syd af Mariebjerg Kirkegård og mod vest af en mindre erhvervsejendom, etageboliger og garager. Afgrænsningen mod nord er Christian X's Allé. Nord herfor ligger der etageboliger.



Naboejendommen Christian X's Allé 1

Området langs Christian X's Allé er overvejende etageboliger og mindre erhvervsbebyggelser. Området er kendetegnet ved store boligblokke i røde tegl og mindre erhvervsbygninger i lyse farver.



Ejendommen Christian X's Allé 3-7

Lokalplanområdet anvendes til værksteder, busgarager og administration samt bolig. På ejendommen ligger to rødstensvillaer fra 1930'erne og en række store garagebygninger. Udearealerne er asfalterede, og der er trådhegn omkring ejendommen. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering, at al bebyggelse på ejendommen nedrives.

Christian X's Allé har langs dele af vejen en allé beplantning, der består af trægrupper på to træer plantet med mellemrum på begge sider af vejen. Imellem trægrupperne er der parkeringspladser. Der er både fortove og cykelsti på begge sider af vejen.



På Christian X's Allé er der plantet allé træer

Lokalplanen omfatter matr. nr. 31bp (1122 m²), 31 bh (1064 m²) og 31 bi (1296 m²), Kgs. Lyngby By, Christians. Grundarealet udgør i alt 3.482 m².

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2009 udlagt til erhvervsområde. Det har byzonestatus, og det er et "øvrigt stationsnært" område.



Lokalplanens område anvendes i dag til busgarager

BEBYGGELSE

Lokalplanens indhold

Projektets hovedidé er at etablere en dagligvarebutik på 1.000 m² + personalefaciliteter.

Den nye bebyggelse udformes i to skiver. Den ene skive, der markerer indgangspartiet, flugter med Christian X's Allé og med de øvrige bebyggelser langs vejen. Den anden skive, der er selve butiks- og lagerområdet, flugter med naboskellet.

Byggeriet refererer i materialer og farver til områdets bebyggelser – røde mursten og lysegrå flader.

TRAFIKFORHOLD

Ejendommen ligger ud til Christian X's Allé. Der er en overkørsel, og denne opretholdes men flyttes lidt mod øst.

Det anslås, at en dagligvarebutik på dette sted vil forøge hverdagsdøgntrafikken med ca. 760 biler på Christian X's Allé. Den gennemførte trafikanalyse, udarbejdet af Rambøll viser, at den øgede trafikbelastning og de foreslåede indkørselsforhold ikke vil give anledning til hverken kapacitetsproblemer eller tilbagestuvning i krydset Christian X's Allé / Lyngby Hovedgade.



Illustrationsplan af butik, varegård og parkeringsareal

Varelevering sker syd for butikken i en varegård. Varegården, som er ca. 115 m², kan overdækkes hvis støjen herved kan reduceres, og hvis den er uopvarmet og kan overholde brandkravene.

Der er udarbejdet kørekurver, der viser, at der bør opsættes parkeringsrestriktioner på 2 pladser, for de perioder hvor der sker varelevering. Derudover viser kørekurverne, at der skal fældes en trægruppe (2 træer) på Christian X's Allé, hvis varevogne ved udkørsel fra p-plads samtidig benytter det modsatrettede kørespor. Det vurderes acceptabelt, at der ikke kan ske udkørsel/indkørsel samtidig med at en sættevogn svinger ind eller ud fra pladsen. Dette er en hændelse, der forventes at ville forekomme ca. 2 gange dagligt.

Der etableres 67 p-pladser, heraf 2 handicap-pladser.

UBEBYGGEDE AREALER

Der etableres beplantning på arealer mellem p-pladserne, som vist på kortbilag 3.

Parkeringspladserne mod Christian X's Allé indrammes af en lav hækbeplantning som vil skærme for bilernes lygter og som vil skabe en grøn afgrænsning mod Christian X's Allé.

Til afskærmning mod støj fra varegården og rampen ned til varegården etableres en støjskærm i 1,8 m højde mod syd og vest i udstrækning som vist på planbilag 2.



Sydøst for garagerne etableres støjskærm

KORTBILAG

Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning, samt de eksisterende matrikulære forhold.

Kortbilag 2 (områdets anvendelse) viser bebyggelsesplan med byggefelt, parkering og disponering af ubebyggede arealer samt vejadgang.

Kortbilag 3 er en illustrationsplan.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

DETAILHANDEL	<p>Statslig planlægning</p> <p>Landsplandirektiv "Om beliggenheden af bymidter, bydelscentre og aflastningsområder mv. til detailhandel i Hovedstadsområdet" fra 2008, fastlægger de overordnede rammer for kommunernes planlægning for detailhandel.</p> <p>I planloven fremgår at der udenfor bymidter og bydelscentre kan etableres lokalcentre. I et lokalcenter må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 3.000 m².</p>
KOMMUNEPLANRAMME	<p>Kommuneplan</p> <p>Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen. Området er omfattet af følgende kommuneplanramme: 2.1.92 Christian X's Allé, Ulrikkenborg bydel.</p> <p>Området er udlagt til erhvervsområde, og den maksimale bebyggelsesprocent er 45. Det maksimale etageantal er 2.</p> <p>Rammerne kan ses i deres helhed på www.kommuneplan.ltk.dk</p>
TILLÆG TIL PLANEN	<p>Lokalplanens gennemførelse kræver, at der vedtages et tillæg til kommuneplanen.</p> <p>Forslaget til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2009 kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk under "Annonceringer - høringer og afgørelser".</p>
DETAILHANDEL	<p>Strategi for detailhandel i Lyngby-Taarbæk Kommune</p> <p>Der er udsendt et forslag til "Strategi for detailhandel i Lyngby-Taarbæk Kommune" til offentlig debat. I denne strategi fremgår, at Ejendommen Christian X's Allé 1-7 foreslås udlagt til lokalcenter, der som minimum skal indeholde én dagligvarebutik. I et lokalcenter foreslås, at det bliver muligt at etablere op til 2.000 m² detailhandel. Hver butik må max udgøre 1.000 m².</p> <p>Lokalplan</p> <p>Der findes ingen lokalplan for området.</p>
VARMEPLAN	<p>Andre planer</p> <p>Varmeforsyningsplanen for Lyngby-Taarbæk Kommune har fået titlen "Strategisk energiplan 2013". Navneforandringen skyldes, at planen ikke udelukkende handler om perspektivet for fjernvarme,</p>

men om forskellige CO2-venlige energiforsyningskilder, heriblandt fjernvarme. Strategisk energiplan 2013 omfatter hele kommunen.

AFFALDSPLAN

Affald skal behandles iht. Regulativ for erhvervsaffald, som blev godkendt af Kommunalbestyrelsen den 19. december 2011 og trådte i kraft den 1. januar 2012.

KLIMAPLAN

Lyngby-Taarbæks Klimastrategi er bygget op omkring en vision, en række målsætninger og udpegning af mere konkrete indsatsområder, som efterfølgende vil blive konkretiseret og prioriteret i relevante sektorplaner, som spildevandsplan, [klimatilpasningsplan](#) og varmforsyningsplan samt i en klimahandlingsplan, der forventes vedtaget 2013.

TRAFIKPLAN

I "Fokus-strategi for Trafik" fra 2008 fremgår, at Christian X's Allé er en sekundær trafikvej, hvor hastigheden er 40-50 km/t.

Der er cykelstier i begge sider af vejen. Det er kommunalbestyrelsens mål, at stinettet bør være så attraktivt, at flere vælger cyklen.

Der er endvidere udarbejdet en "Trafiksikkerhedsplan 2012 – 2015 for Lyngby-Taarbæk Kommune". I planen fremgår bl.a. en række investeringer i at forbedre trafiksikkerheden i kommunen. Lokalplanens område er ikke berørt af konkrete trafiksikkerhedsprojekter.

Servitutter

På Christian X's Allé nr. 5 er der den 23.3.1932 tinglyst en servitut, der forbyder, at der kan indrettes virksomhed, som kan genere naboerne, der må kun opføres bygninger, som har villapræg, og bygninger skal holdes min. 4 m fra skel.

På Christian X's Allé nr. 7 er der den 15.3.1935 tinglyst en servitut, der forbyder, at der kan drives virksomhed, der kan virke generende for naboerne.

De er 11 ejendomme, der er påtaleberettigede til disse servitutter. Servitutterne aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Servitut/udbygningsaftale

I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse tinglyses en ny servitut som sikrer, at der etableres to nye træer på Christian X's Allé til erstatning for de to, som fældes for at muliggøre den nye indkørsel. I servituten vil det ligeledes blive sikret, at varer leveres efter kl. 7.00.

FORTIDSMINDER

Museumslovgivning

Forud for igangsættelse af jordarbejder, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

Miljøvurdering

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det kommunalbestyrelsens vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget, idet planerne ikke vurderes at danne grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet jf. § 3, stk. 1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

LOKALPLAN 248

For dagligvarebutik på Christian X's Allé

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24/09/2009 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.:

- § 1. Lokalplanens formål
 - 1.1. At udlægge området til butiksformål, del af lokalcenter.
 - 1.2. At nedrive eksisterende bebyggelse.
 - 1.3. At fastlægge ind- og udkørsler, bebyggelsens placering og udformning samt krav til udearealernes udformning.

- § 2. Område og zonestatus
 - 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matrikelnumrene:

31bp, 31bh og 31bi Kgs. Lyngby By, Christians, (Ulrikkenborg bydel)
 - 2.2. Det samlede lokalplanområde er beliggende i byzone.

- § 3. Områdets anvendelse
 - 3.1. Området er en del af lokalcenteret på Christian X's Allé 1-7.
 - 3.2. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til butiksformål.

- § 4. Udstykning
 - 4.1. Inden for lokalplanområdet kan der ikke ske udstykning, der efter kommunalbestyrelsens skøn er uforenelig med lokalplanens formål.

- § 5. Vej-, adgangs- og parkeringsforhold
 - 5.1. Adgang til lokalplanområdet kan ske fra Christian X's Allé, som vist på Kortbilag 2.
 - 5.2. Der skal etableres parkeringspladser svarende til minimum 1 p-plads pr. 35 m² etageareal.

- 5.3. Der skal etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 30 m² etageareal.
- 5.4. Parkering af køretøjer på mere end 3.500 kg (egenvægt) samt henstilling af campingvogne og både er ikke tilladt inden for området. Dette gælder dog ikke for af- og pålæsning.
- § 6. Bebyggelsens placering og omfang
- 6.1. Ny bebyggelse skal placeres inden for det byggefelt, som er vist på Kortbilag 2.
- 6.2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.
- 6.3. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage.
- 6.4. Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.
- § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden
- 7.1. Tagene skal udformes som flade tage (5°) og beklædes med tagpap.
- 7.2. Til udvendige facader og gavle skal anvendes blødstrøgne røde tegl, der fremstår som blank mur. Til mindre dele af facader og gavle kan der endvidere anvendes en lys grå aluminiumsbeklædning. Langs hele facaden mod Christian X's Allé skal facaden gives et åbent udtryk i form af glaspartier.
- 7.3. Glaspartier må ikke lukkes af med plastic eller reklamer.
- 7.4. Døre, sternplader og porte samt mindre bygningsdele skal fremstå i lys grå aluminiumsplader eller i lys grå malet aluminium. Vinduesrammer skal fremstå i grå aluminium eller malet grå aluminium.
- 7.5. Der må opsættes solfangere og solceller, hvis de integreres i bygningsens arkitektur.
- 7.6. Ventilationsafkast skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlige veje og stier. Ventilationsmotorer mv. må ikke placeres på bygningernes tage eller facader. Ventilationsanlæg, køleanlæg og køleaggregat skal etableres i varegården og støjafskærmes.
- § 8. Bevaringsværdige træer/beplantning
- 8.1. Der etableres en lav hækbeplantning mod Christian X's Alle, som kan skærme naboer mod lys fra bilernes lygter.
- 8.2. Der etableres et grønt areal midt på p-arealet, som vist på kortbilag 2. Der etableres endvidere beplantning i hjørnerne mod s/ø og n/ø. Der udarbejdes en beplantningsplan, som skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommune forinden ibrugtagning.

- § 9. Ubebyggede arealer, hegning og skiltning
- 9.1. Belysning af parkeringsarealer, veje, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere, med en lyspunkthøjde på max. 4 m og som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på max. 1,2 m. Der må etableres afskærmede belysningsarmaturer på syd facaden ved varegården.
- 9.2. Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden skal overholdes.
- 9.3. Udendørs oplagring må kun finde sted indenfor det som varegård mærkede areal på Kortbilag 2. Varegården skal hegnes og skærmes for indblik. Varegården kan overdækkes svarende til et areal på ca. 115 m², såfremt det vil kunne reducere støjen fra varelevering, ventilations- og køleanlæg mv. og såfremt den er uopvarmet og kan overholde brandkravene.
- 9.4. Der skal etableres hegn i øst-, syd- og vest skel. Hegn skal etableres som levende hegn, trådhegn eller mur og i max 1,8 m højde. I skel mod vest, syd for garagerne, og mod syd, ved varegård og rampe til varegården, udformes hegnet som en støjskærm, som skal have en højde på 1,8 m. I skel mod nord skal etableres en lav hæk på 0,5 m højde.
- 9.5. Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for erhverv hjemmehørende på ejendommen.
- 9.6. Ved indgangen må der være ét skilt med en størrelse på 2,5 x 2,5 m. Derudover må der som vist på planbilag 2 opsættes en pylon i skel mod vej på 6,5 m højde og med et skilt på 2,5 x 2,5 m.
- 9.7. Der kan opsættes et fritstående vitrineskab, som er oplyst. Vitrineskabet opsættes ved kundevogne. Vitrineskabet er h 1,25 x b 1,55 og opsættes på ophæng med en samlet højde på h 2,25.
- § 10. Tekniske anlæg
- 10.1. Ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 10.2. Der kan opføres transformere, pumper, måler eller trykreguleringsstationer til området forsyning, hvis det bebyggede areal maksimalt er 10 m² og bygningshøjden maksimalt er 2,5 m.
- 10.3. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

§ 11. Regnvand

- 11.1. Regnvand fra veje, tage og befæstede arealer skal håndteres på egen grund. Der etableres olieudskiller ved p-arealer, og regnvand ledes til de grønne arealer for nedsivning, og der kan etableres et mindre forsinkelsesbassin i tilknytning til rampeanlægget ved varegården.

§ 12. Terrænregulering

- 12.1. Terrænet må højst reguleres med 0,5 meter inden for den enkelte grund.
- 12.2. Terrænregulering på den enkelte grund må ikke foretages nærmere end 1 meter fra skel.

§ 13. Energiramme

- 13.1. Al bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse iht. til gældende bygningsreglement.

§ 14. Ophævelse af servitut / hidtil gældende lokalplan

- 14.1 Følgende servitutter ophæves:
- 14.2 Servitut nr. 12596 for ejendommen Christian X's Allé nr. 5, tinglyst den 23.3.1932.
- 14.3 Servitut nr. 19930 for ejendommen Christian X's Allé nr. 7, tinglyst den 15.3.1935.

§ 15. Forudsætninger for ibrugtagning

- 15.1. Beplantningsplan, jf. pkt. 8.2 skal godkendes af Lyngby-Taarbæk Kommune forinden ibrugtagning af bebyggelsen.
- 15.2. Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet, jf. pkt. 10.3.

§ 16. Lokalplanens retsvirkninger

- 16.1. Den endeligt vedtagne lokalplan:
 - 16.1.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af denne lokalplan kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 16.1.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 16.1.3. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 16.1.4. Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18 om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.
- 16.1.5. Ovennævnte retsvirkninger er først gældende efter offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsen endeligt vedtagne lokalplan.
- 16.2. Lokalplanforslaget:
 - 16.2.1. Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, [hvilket er xx.xx.xx.](#)
 - 16.2.2. Ejendomme, der er omfattet af dette lokalplanforslag, må ikke udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, f.eks. ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.
 - 16.2.3. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives. Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

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

§ 17. Vedtagelsespåtegning

- 17.1. Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. xx. måned 2013.

Søren P. Rasmussen

/

Sidsel Poulsen

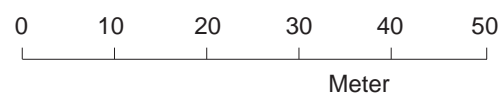


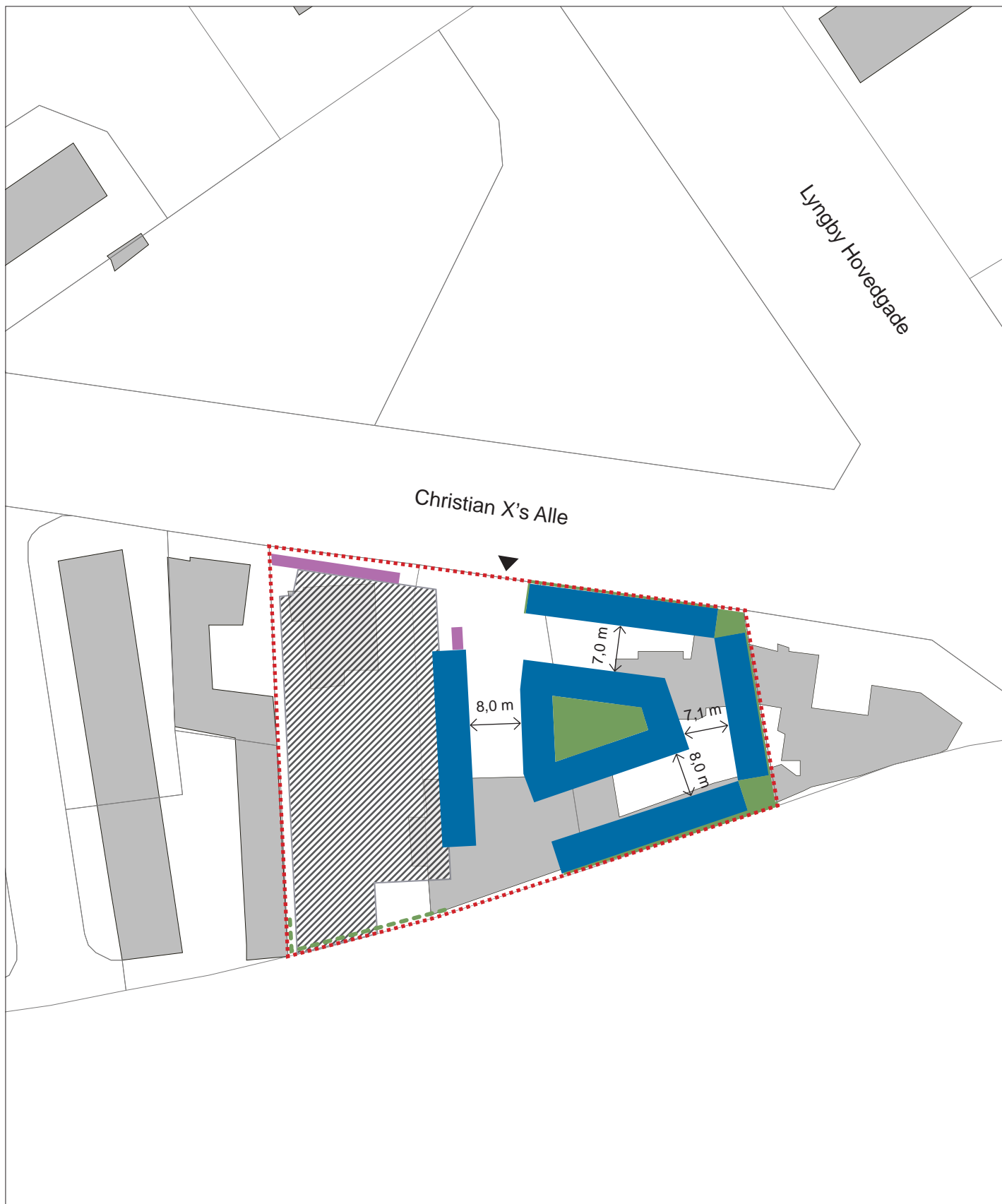
Bilag 1

Områdets afgrænsning

 Lokalplanafgrænsning

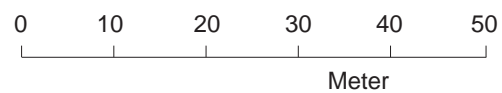
 Matrikler

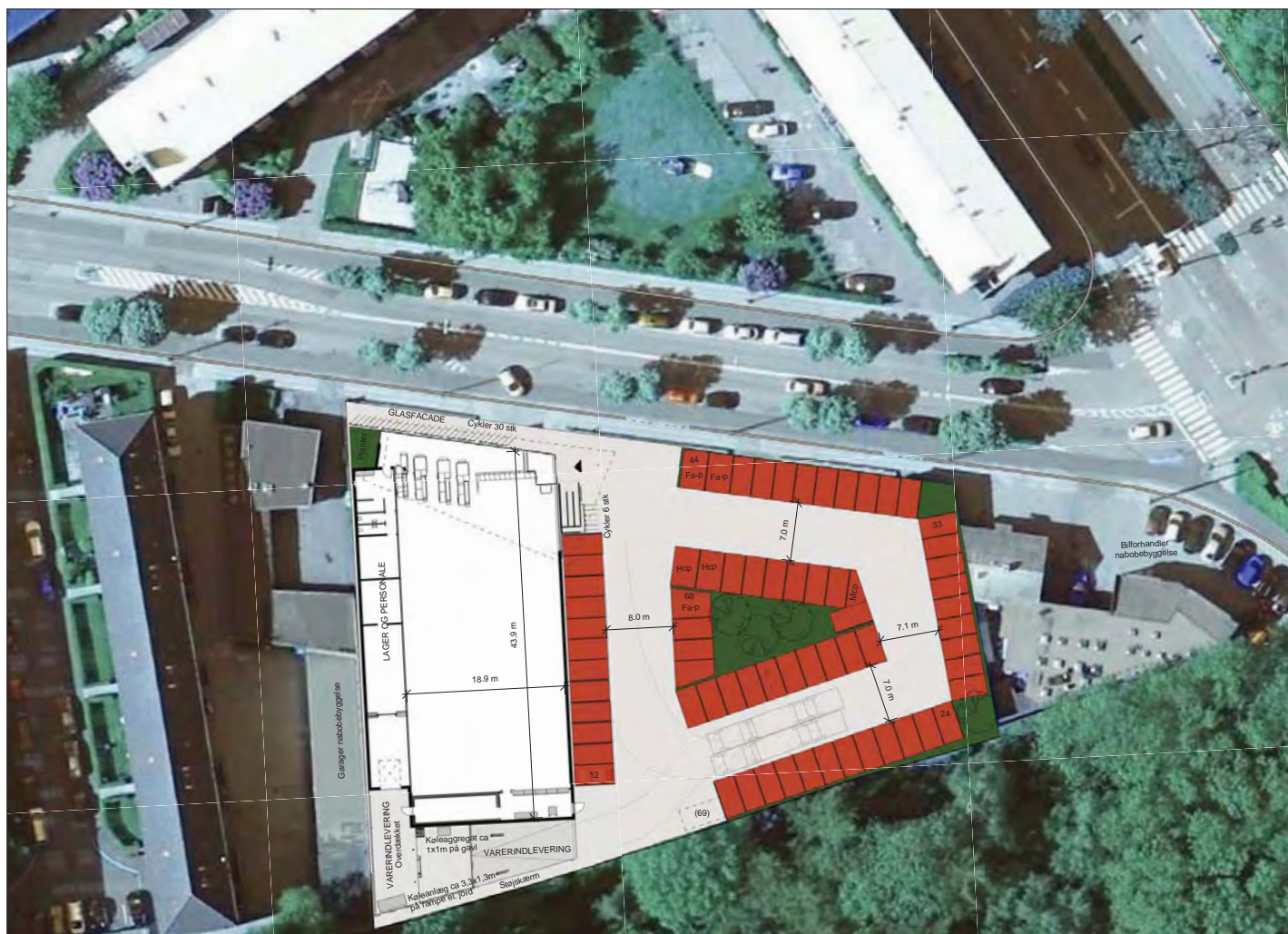




Bilag 2

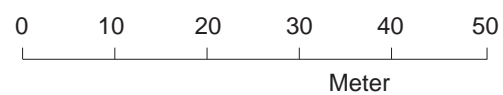
Områdets anvendelse og adgangforhold





Bilag 3

Illustrationsplan



LOKALPLAN

248

FORSLAG

SCREENING

Sag : Lokalplan dagligvare-butik Christian X's Allé 3-7	Bemærkninger
Dato : 25.6.2013	
Sagsbeh. :	
Fagtilsyn :	
Kontrol :	

Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ? Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	Forvaltningens bemærkninger	Note
Befolkning						
• Sundhed og velfærd	x					1
• Svage grupper		+			Projektet medfører kortere afstand til dagligvareindkøb (Der er udarbejdet detailhandelsanalyse af ICP) I denne fremgår, at en butik på Christian den X' Allé, på grund af afstanden til de nærmeste supermarkeder og discountbutikker, vil forbedre den lokale dagligvareforsyning i nærområdet.	2
• Tilgængelighed		+			Se pkt. 2	3
• Sikkerhed og tryghed	x					4
Natur						
• Biologisk mangfoldighed	x					5
• Fauna	x					6
• Flora	x					7
• Indhold af biotoper	x					8
• Fredning og beskyttelse	x					9
Forurening						
• Støj			-	x	Trafikstøj forventes at blive mindre end i dag hvor området anvendes til busgarager. Der kører i dag ca. 10-15 busser pr. dag. Ved etablering af Lidl ventes ca. 2 lastbiler pr. dag til vareforsyning samt personbiler. Støj fra varegård ved varelevering skal håndteres, således at gener herved minimeres. Der etableres en støjskærm sydøst for garageanlægget ved nabo mod vest og syd til afskærmning af støjen fra varegården. Lokalplanen muliggør, at varegården kan overdækkes som støjforanstaltning. Der forventes desuden udarbejdet en frivillig aftale mellem bygherre og Lyngby-Taarbæk Kommune, der bestemmer, at varer ikke må leveres før kl. 7. Pap- og flaskeanlæg etableres inde i bygningen på lageret og vil således ikke give støjgener. Køleaggregat, køleanlæg og ventilationsanlæg etableres i varegården, afskærmet for støj.	10
• Lys / skygge		x			Lys fra parkerede biler, varegård og p-plads skærmes ved hæk mod Christian X's Allé og ved brug af parklamper med afskærmede armaturer.	11

<p>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</p> <p>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</p>	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	Forvaltningens bemærkninger	Note
<ul style="list-style-type: none"> Luft 		x			Luftforurening fra trafik forventes ikke øget ift. områdets nuværende brug til busgarager	12
<ul style="list-style-type: none"> Jordbund 		+			Der er udarbejdet forureningsanalyse som anfører at 80-90 % af jorden er klasse 0-jord (ren jord) og at 10-20 % er forurenede overjord/fyldjord (klasse 4). I 2 jordprøver er der konstateret indhold af kulbrinter og/eller tjærestoffer, der overstiger MSTs jordkvalitetskriterier. I forbindelse med byggeriet vil yderligere jordbundsundersøgelser blive foretaget og evt. forurenede jord vil blive indkapslet eller bortkørt efter aftale med myndighederne.	13
<ul style="list-style-type: none"> Grundvand 	x					14
<ul style="list-style-type: none"> Overfladevand 		+			Der skal sikres lokal afledning af overfladevand fra tage og p-plads	15
<ul style="list-style-type: none"> Spildevand 	x					16
Ressourcer						
<ul style="list-style-type: none"> Energiforbrug 	x					17
<ul style="list-style-type: none"> Vandforbrug 	x					18
<ul style="list-style-type: none"> Forbrug, andre ressourcer 	x					19
<ul style="list-style-type: none"> Affald, genanvendeligt 		x			Virksomheden har sorteringsanlæg til affald som håndteres iht. kommunens affaldsregulativ	20
<ul style="list-style-type: none"> Affald, ikke genanvendeligt 		x			Se pkt. 20	21
Trafik						
<ul style="list-style-type: none"> Sikkerhed / tryghed 		x			P-arealer indrettes med god overskuelighed og der er niveaufri adgang til butikken	22
<ul style="list-style-type: none"> Trafikmønstre 			x		<p>Trafikafvikling ift. personbiler og varebiler er undersøgt af Rambøll.</p> <p>I denne fremgår, at de foreslåede indkørselsforhold i spidstimen ikke vil give anledning til tilbagestuvning til signalanlægget ved krydset Christian X's Allé / Lyngby Hovedgade. Det antages nemlig, at der ikke længere er trængselsproblemer i krydset i spidstimerne efter, at Vintapperrampen er åbnet. Det vurderes, at den øgede trafikale belastning ikke vil føre til nye kapacitetsproblemer i krydset Christian X's Allé/ Lyngby Hovedgade.</p> <p>Rambøll har endvidere vurderet forholdene for varelevering til ejendommen. Der er udarbejdet kørekurver, der viser, at der bør opsættes parkeringsrestriktioner på 2 pladser, for de perioder hvor der sker varelevering. Derudover viser kørekurverne, at der skal fældes en trægruppe (2 træer) på Christian X's Allé, hvis varevogne ved udkørsel fra p-plads samtidig benytter det modsatrettede kørespor. Det vurderes acceptabelt, at der ikke kan ske udkørsel/indkørsel samtidig med at en sættevogn</p>	23

<p><i>Hvor og i hvilken grad må planen / projektet antages at kunne få indvirkning på miljøet ?</i></p> <p><i>Angiv positiv, negativ eller neutral betydning + / - / x</i></p>	Ingen betydning	Mindre betydning	Væsentlig betydning	Bør undersøges	Forvaltningens bemærkninger	Note
					svinger ind eller ud fra pladsen. Dette er en hændelse, der forventes at ville forekomme ca. 2 gange dagligt.	
<ul style="list-style-type: none"> Trafikstøj og vibrationer 			-		Se pkt. 10	24
By & Landskab						
<ul style="list-style-type: none"> Grønne områder 	x					25
<ul style="list-style-type: none"> Landskab 	x					26
<ul style="list-style-type: none"> Arkitektur 	x					27
<ul style="list-style-type: none"> Kulturhistoriske værdier 	x					28
Interesser						
<ul style="list-style-type: none"> Borgere 			+x		Positiv påvirkning ift. detailhandel, trafik og støj håndteres i planen	29
<ul style="list-style-type: none"> Erhverv 		-			Mindre påvirkning på detailhandelen i markedsområdet. Det er dog ICP's vurdering, at konsekvenserne er relativt begrænsede og, at de ikke vil betyde, at der er butikker, der bliver lukningstruede.	30
<ul style="list-style-type: none"> Myndigheder 		-			Mindre påvirkning på detailhandelen i Gentofte og Gladsaxe Kommune fordi forbrugere fra den nordvestlige del af Gentofte kommune samt i et vist omfang forbrugere fra Bagsværd og Stengård i Gladsaxe Kommune vil foretage indkøb i Lidl. Ingen bemærkninger fra nabokommunerne til forhøring.	31
<ul style="list-style-type: none"> Foreninger 	x					32
<p>Konklusion: På baggrund af ovennævnte beskrivelse vurderes det ikke, at planen vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø i området.</p>						
	Nej	Ja	Dato			
Miljøvurdering ?	x		25.6.2013			

Formål

Screeningen (tjeklisten) bruges til at afgøre om en plan eller et program skal miljøvurderes jf. Lov om Miljøvurdering (Lov nr. 316 af 05.06.2004).

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

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

Afgørelsen af, om der skal foretages miljøvurdering eller ej, foretages altid ud fra en konkret vurdering og kan eksempelvis ikke alene baseres på antallet og placeringen af afkrydsninger.

Afgørelsen kvalificeres af en udfyldt tjekliste samt evt. uddybende undersøgelser, vedlagt som bilag eller beskrevet med præcise henvisninger.

I forbindelse med miljøvurdering kan nedenstående skema benyttes til at danne overblik over hvilke andre instanser som kan/skal inddrages – instanser som kan bidrage til selve miljøvurderingen ELLER skal kontaktes ved offentliggørelsen.

Proces (organisation m.m.)

(figur med pile)

+ beskrivelse af rækkefølge + hvem gør hvad (faglige input + kontrol)

Skema for myndigheder der skal høres

Vejledning

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

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

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

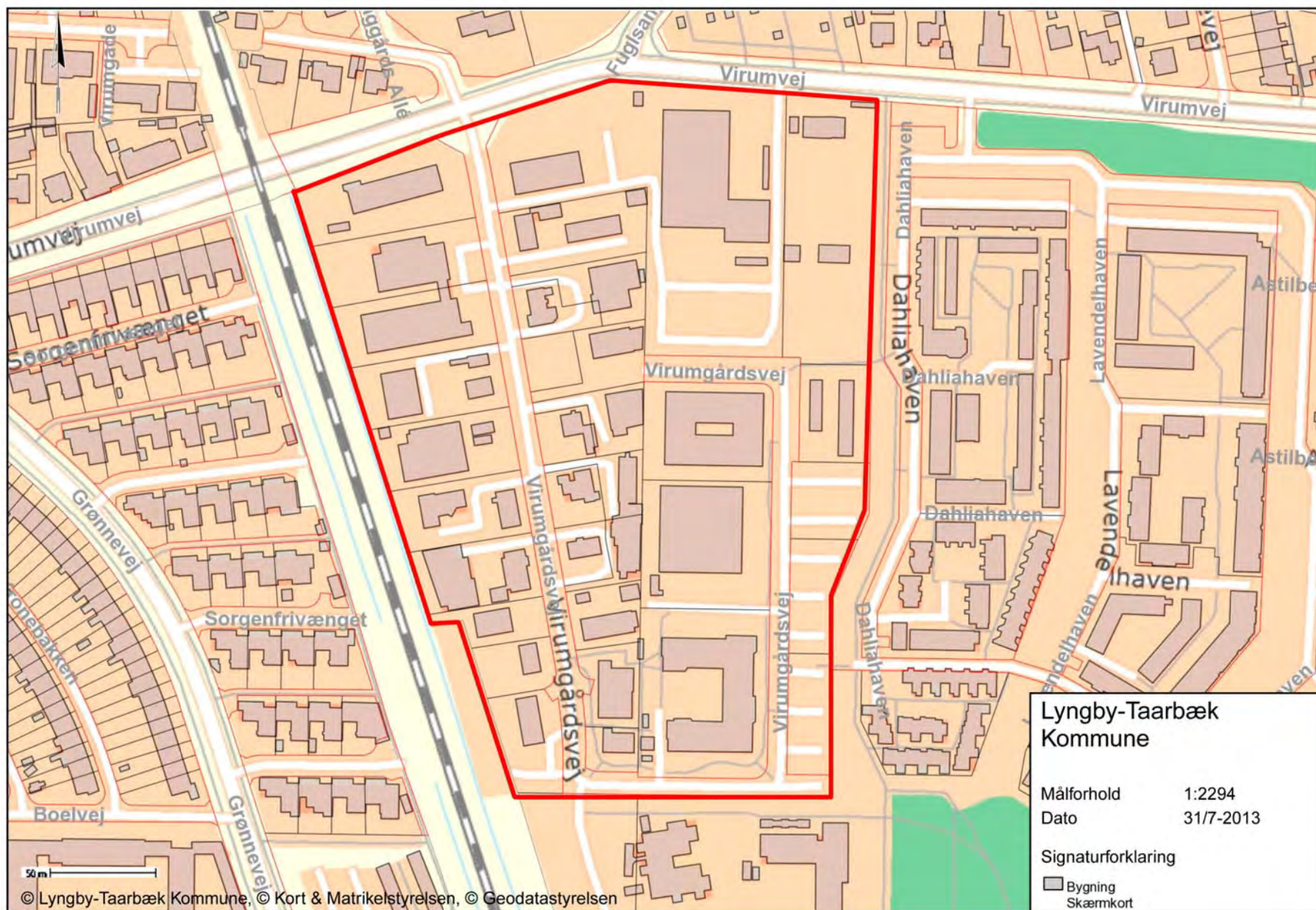
I tjeklisten er angivet vejledende bemærkninger som kan hjælpe en til at udføre de bedste vurderinger af indvirkningerne på miljøet.

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

Er området et regionalt friluftsområde, et skovrejsningsområde / eks. eller planlagt skov, er skovrejsning uønsket?,

- ²⁶ Påvirkes det billede, som kendetegner landskabet ?
Landskabeligt interesseområde, eksisterende sommerhus- / kolonihaveområde, inden for kystnærhedszonen, værdifuldt landbrugsareal, landbrugsareal af sekundær betydning, town-scape, bybilledet, arkitektur, fritliggende bebyggelser
- ²⁷ Påvirkes opfattelsen af stedets arkitektur i form af bygningsarkitekturen eller bybilledet
- ²⁸ Påvirkes miljøet omkring f.eks. kirker, fredede- og bevaringsværdige bygninger, ældre bygninger, kulturhistoriske interesseområder, værdifulde kulturmiljøer, historiske vejstrækninger, fortidsminder og gærder.
- ²⁹ Påvirkes borgerne generelt eller grupper heraf direkte ? Er der gener forbundet med planen / programmet ? Påvirkes borgerne dagligdag igennem længere tid ? Skal borgerne høres i sagen ?
- ³⁰ Påvirkes forholdene for erhvervslivet ? Skal erhvervslivet høres i sagen ?
- ³¹ Påvirkes andre myndigheder af planen / programmet og skal de høres i sagen ?
- ³² Påvirkes interesseforeninger af planen / programmet og skal de høres i sagen ?

Foreløbig afgrænsning af området til Lokalplan for Virumgårdsvejsområdet



MLRP

Lyngby-Taarbæk Kommune
Teknisk Service
Plan & Byg
Lyngby Rådhus
2800 Kgs. Lyngby
Att: Ole Birknow

Dato : 04.01.2013
Sagsnr.: 1201_FR
Dokument ID : FLG-A-01-001
Reference : RWP
Side 1 af 2

REVIDERET ANDRAGENDE

VEDR. Ejendommen Matr.nr. 2bø, Ejerlav: Kgs. Lyngby By,
: Kgs. Lyngby.
Frem 16, 2800 Kgs. Lyngby
Ansøgning om byggetilladelse.

På vegne af ejendommens ejere:
Nukaka & Nikolaj Coster-Waldau

Fra hvem fuldmagt vedlægges, søges hermed om byggetilladelse til ombygning af eksisterende villa på ovennævnte matrikel (iht. vedl. bilag 3), samt dispensation for den i Kommuneplan 2009, plannr. 1.2.63, vedtagne bebyggelses% på 40. Omfang iht. vedlagte tegninger og beskrivelse.

Vedlagte bilag:

Bilag 1 - Revideret Fuldmagt til MLRP ApS fra ejendommens ejere / Dato: 18.04.2012

Bilag 2 - Revideret Tegningsliste MLRP ApS / 1016_BH-A-tegn-01 / Dato: 22.11.2012

Bilag 3 - Tegningsmappen med eksist. Forhold. MLRP ApS / Dato: 22.11.2012

1.0 Arealopgørelse

Redegørelse for nye arealer og fremtidig bebyggelsesprocent:

Eks. forhold (iht BBR) baseret på den oprindelige mindre kvist:
Henvises til tegn. Nr. 1201_FR-t-a-01-x-2-305.

Matrikelstr:	473	m2
Bebygget areal:	159	m2
Udnyttet areal af tagetage	42	m2
Kælder	12	m2
Samlet boligareal:	201	m2
Nuværende bebyggelsesprocent:	42,5	%

Eksisterende forhold med den lange kvist som er ikke registreret I BBRén:
Kvisten blev udført af tidligere ejer og der skønnes at kvisten blev udført for ca. 15-20 år siden.

Matrikelstr:	473	m2
Bebygget areal:	159	m2
Udnyttet areal af tagetage	46	m2
Kælder	12	m2
Samlet boligareal:	205	m2
Nuværende bebyggelsesprocent:	43,3	%

Fremtidige forhold med ny isoleret kvist:

Matrikelstr:	473	m2
Bebygget areal:	159	m2
Udnyttet areal af tagetage	48	m2
Kælder	12	m2
Samlet boligareal:	207	m2
Fremtidig bebyggelsesprocent:	43,7	%

2.0 Dispensationsansøgning og projektbeskrivelse.

Boligen på Frem 16 fremstår i dag som en lidt rodet sammenbygning af det oprindelige hovedhus (halvdelen af dobbelt hus), der udgør facaden mod vejen, samt den tilbygning på husets bagside mod nord, der blev tilføjet i midten af 1970'erne. Begge dele fremstår i dag i tvivlsom stand.

Det er ønsket at istandsætte det oprindelige hovedhus med respekt for bygningens (-og områdets) arkitektoniske udtryk, og den bagvedliggende tilbygning i en kontemporær stil, der opdaterer det modernistiske udtryk fra 70'erne til en mere minimalistisk stil.

Med dette greb ønsker vi både at få det oprindelige hovedhus til at fremstå klarere i sit udtryk, og samtidig at forenkle sammenstødet mellem de forskellige arkitektoniske byggeperioder.

Det er i vores øjne derfor også hensigtsmæssigt, for ikke at sige nødvendigt, at inkorporere den uoriginale og lidt klodsede, kvistudbygning på hovedhuset mod haven i dette samlede greb.

Kun på denne måde får man endeligt ryddet op i husets mange udtryk, og skabt en bedre arkitektonisk sammenhæng mellem stueetagen og 1. sal.

Den eksisterende lange kvist ved 1 sal blev bygget af den tidligere ejer for mange år siden og blev aldrig ansøgt om eller registreret I BBR beregningen. Som beskrevet under § 1.0 Arealberegninger er huset ved 1 sal ca. 4 m2 større end der er registreret. Derfor er bebyggelsesprocent faktisk 43,3 m2 i stedet for de registreret 42,5 m2. Vi ansøger om at erstatte den eksisterende kvist, som er I dårlig stand og med minimal isolering, med en ny pudsede kvist som overholder gældende bygningsreglementet. Grundet isoleringstykkelser vokser kvisten lidt I størrelsen med 1,9 m2. Vi ansøger derfor for dispensation for at bebyggelsesprocent vil stige fra de aktuelle 43,3 til 43,7.

Der ansøges ydeligere om at placere en ny udvendig trappe langs den eksisterende mur som er lagt i skel mellem dobbelthus grunderne.

Vi står naturligvis til rådighed for evt. uddybende spørgsmål vedr. husets arkitektur og karakter.

3.0 Redegørelse for afledning af tagvand.

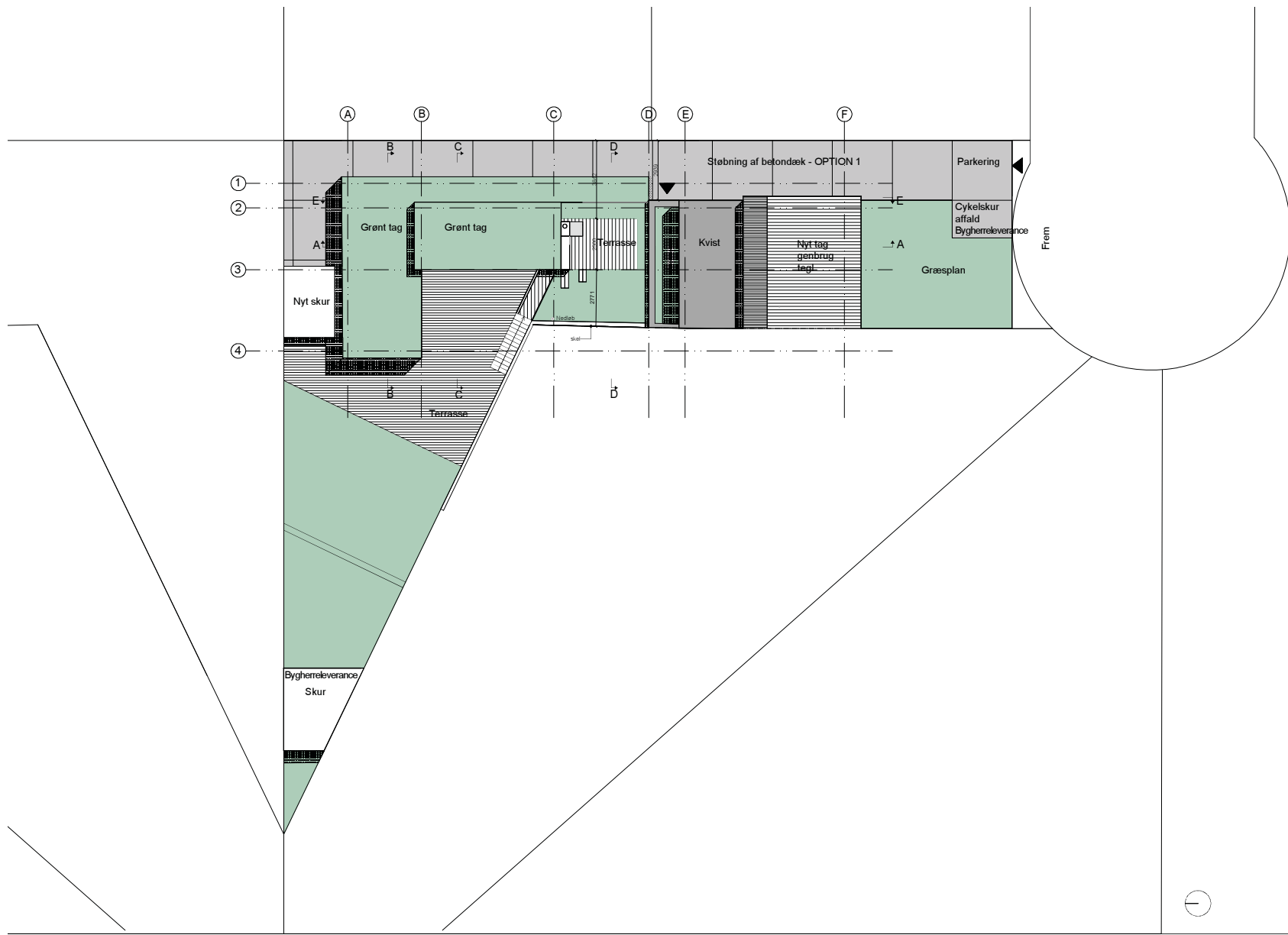
Tagvand føres til faskine fra eksisterende tagrender og nedløb

4.0 Konstruktioner.

Henvises til vedlagte ingeniørprojekt.

Med venlig hilsen

Robert Warren Paulsen
Partner / Arkitekt



1201_FR

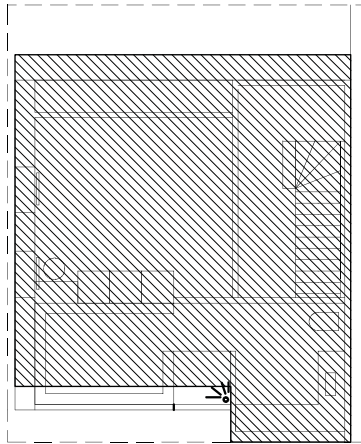
TEGN. NR. 1201_FR-t-a-99-x-1-902

EMNE:	Situationsplan	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:200	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 32 57 82 50

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Revision af terrassen - 1.sal	DATO:	07.12.2012.
----------	------	---	-------	-------------

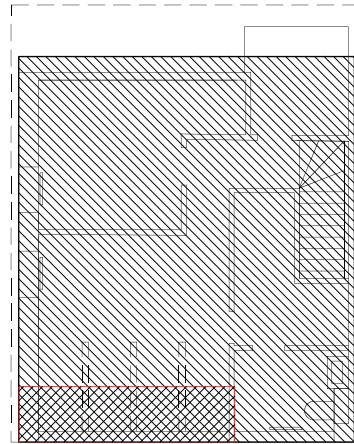
Gammel situation



41.35 m²

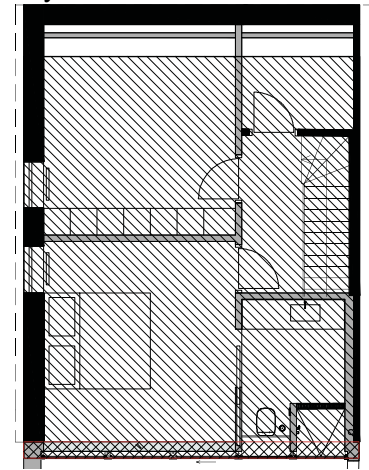


Eksisterende situation

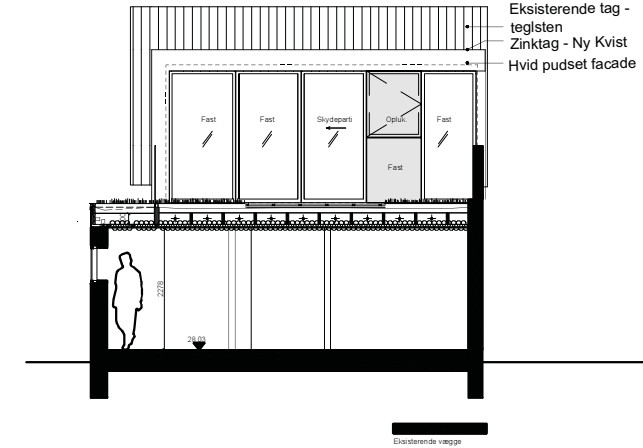
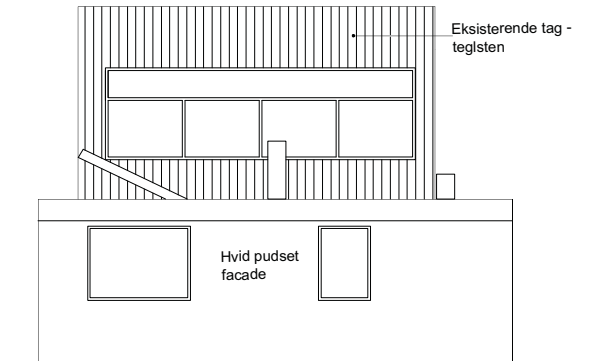
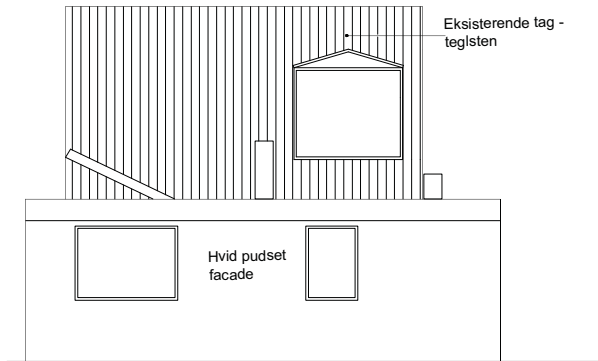


$$+ 4.18 \text{ m}^2 = 45.53 \text{ m}^2$$

Ny situation



$$+ 1.91 \text{ m}^2 = 47.44 \text{ m}^2$$



1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-2-305

EMNE: Kvist -eksist/ny - beregning area
 MÅL: 1:100
 DATO: 26.11.2012.
 SAGSNR.: 1201_FR
 BYGGESAG: Ombygning af villa på Frem 16

KONSTR./TEGN: AB
 KONTROL: RWP
 GODK.: MHL
 MATR. NR.: 2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre: Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby
 ● Arkitekt: MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.
 ○ Entreprenør: -
 ○ Konstr, el og VVS: Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K

-

tlf 2971 4515

-

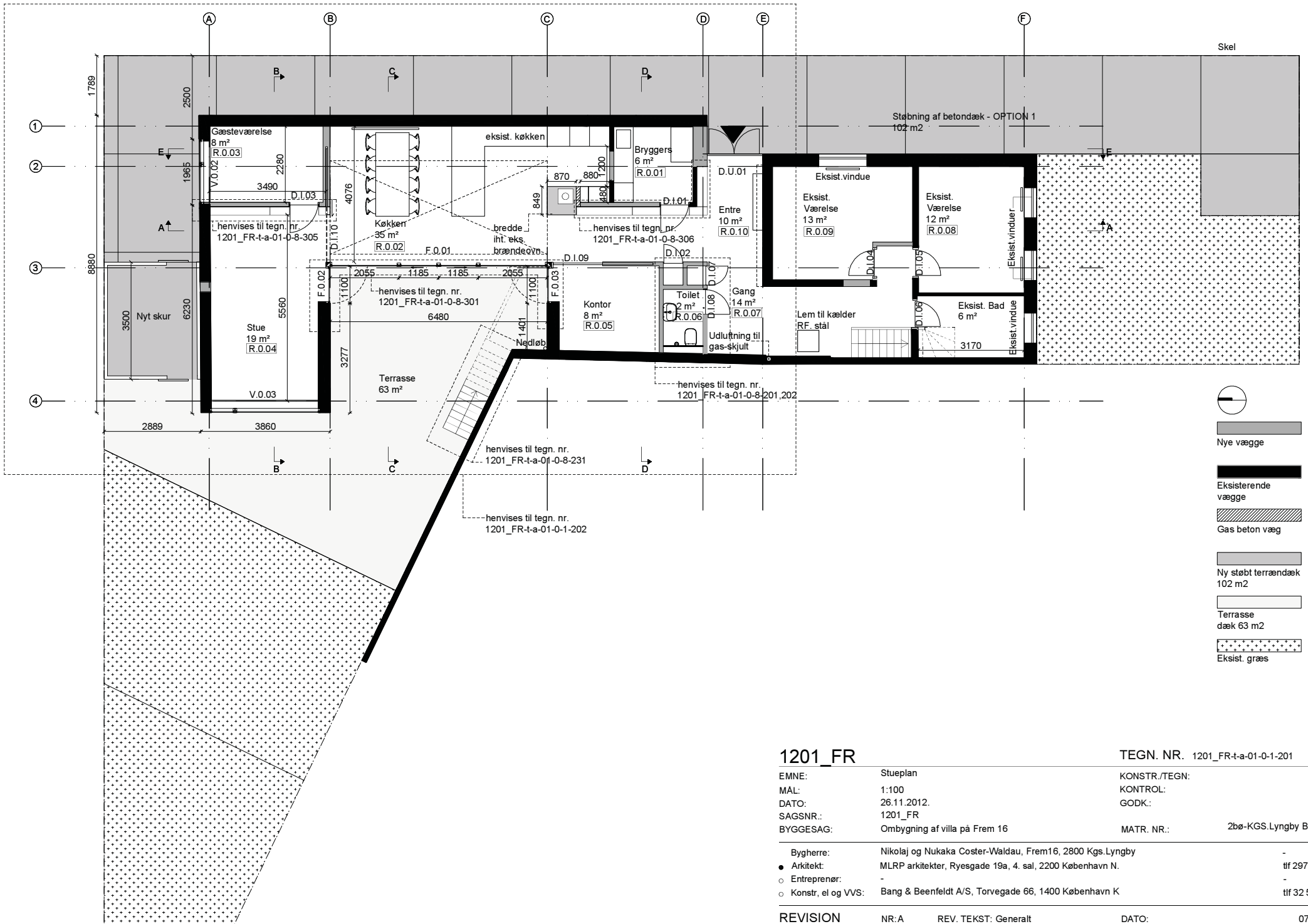
tlf 3257 8250

REVISION

NR: A REV. TEKST: Generalt

DATO:

07.12.2012.



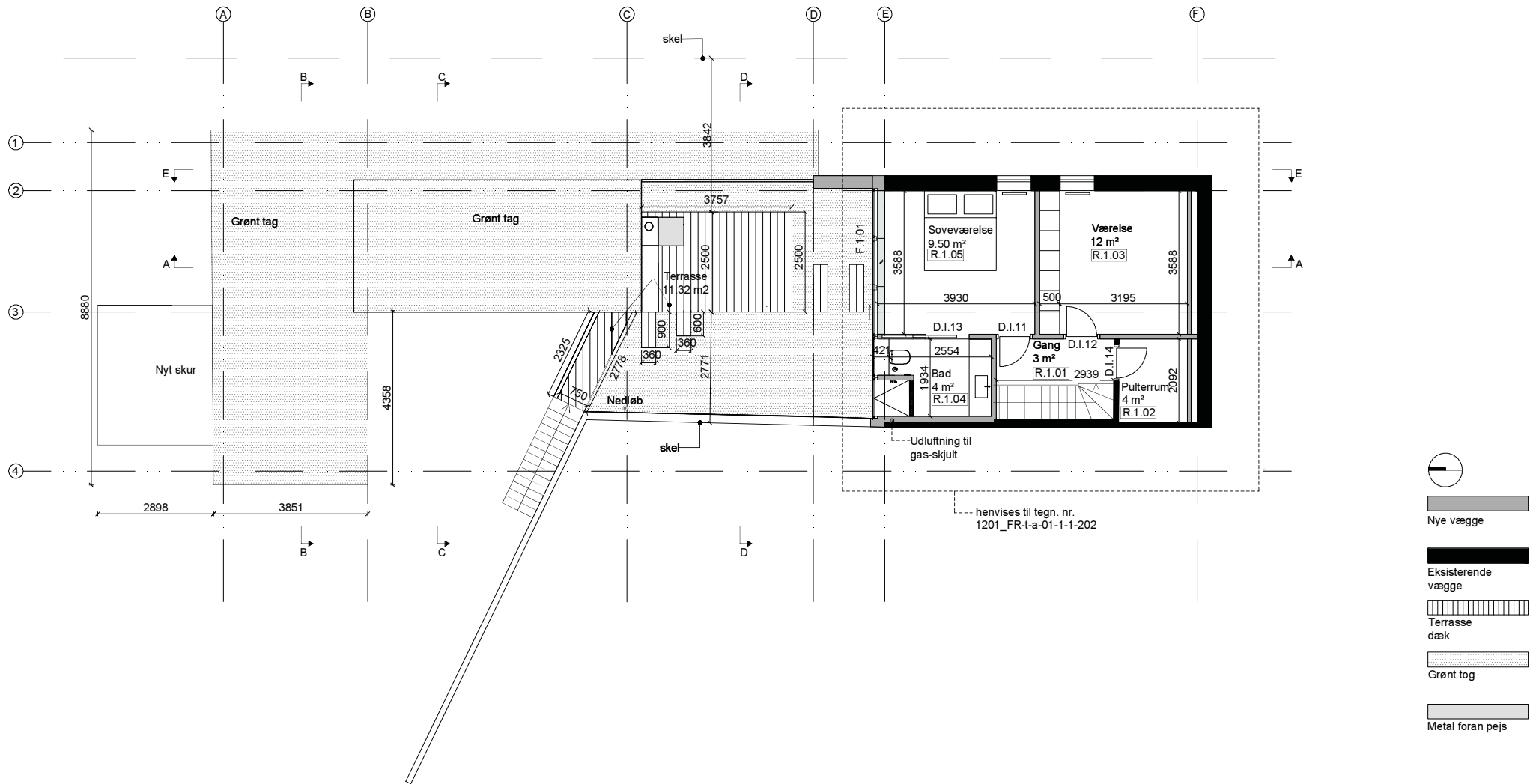
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-0-1-201

EMNE:	Stueplan	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr. el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 32 57 82 50

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------



1201_FR

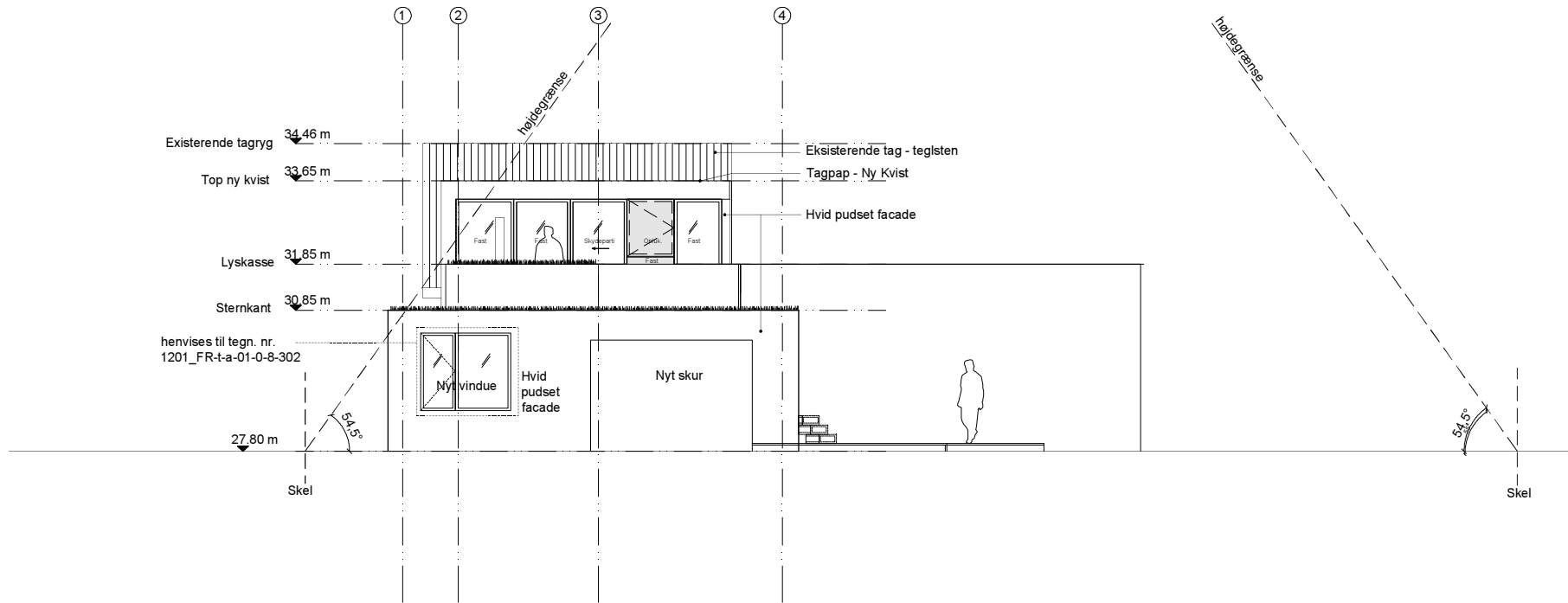
TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-1-1-201

EMNE:	1. sal	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr. el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 32 57 82 50

REVISION

NR:A REV. TEKST: Revision af terrassen 1.sal DATO: 07.12.2012.



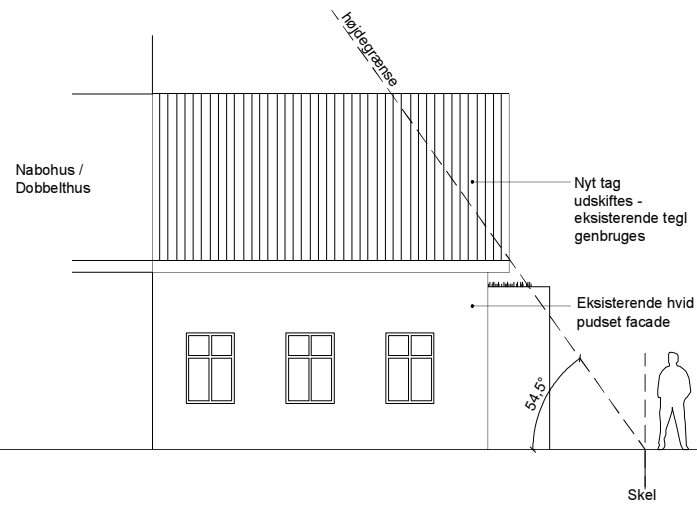
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-2-301

EMNE:	Opstalt Nord	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Rymsgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr. el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------

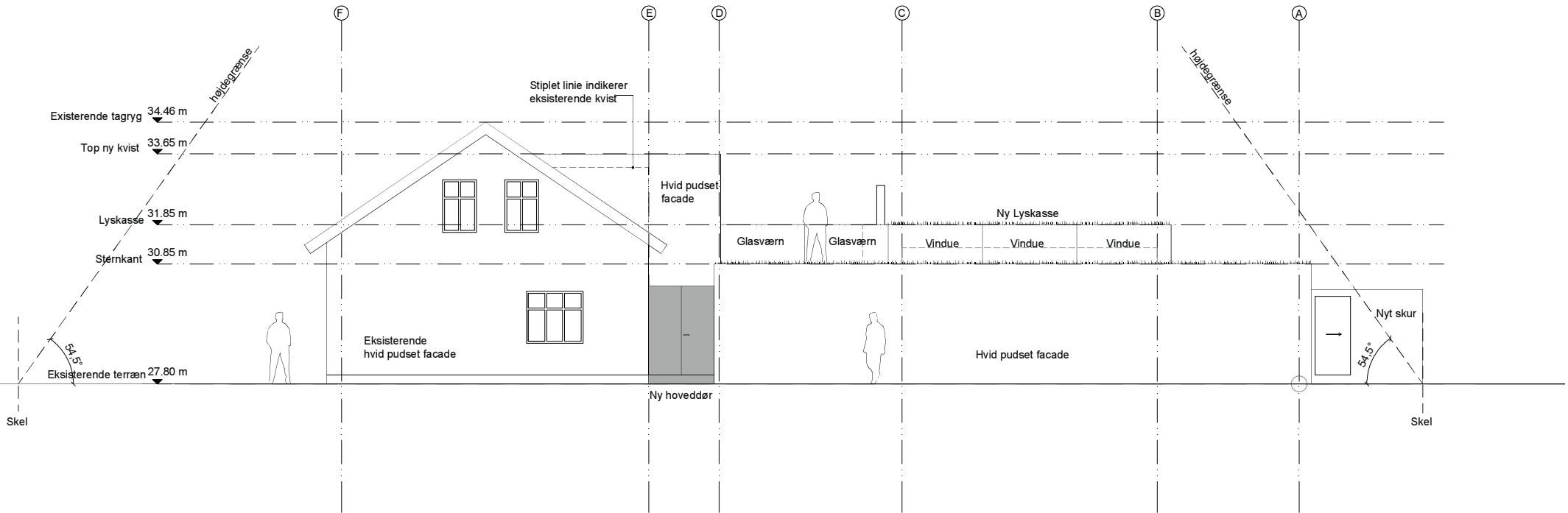


1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-2-302

EMNE:	OPstalt Syd	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryegade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250



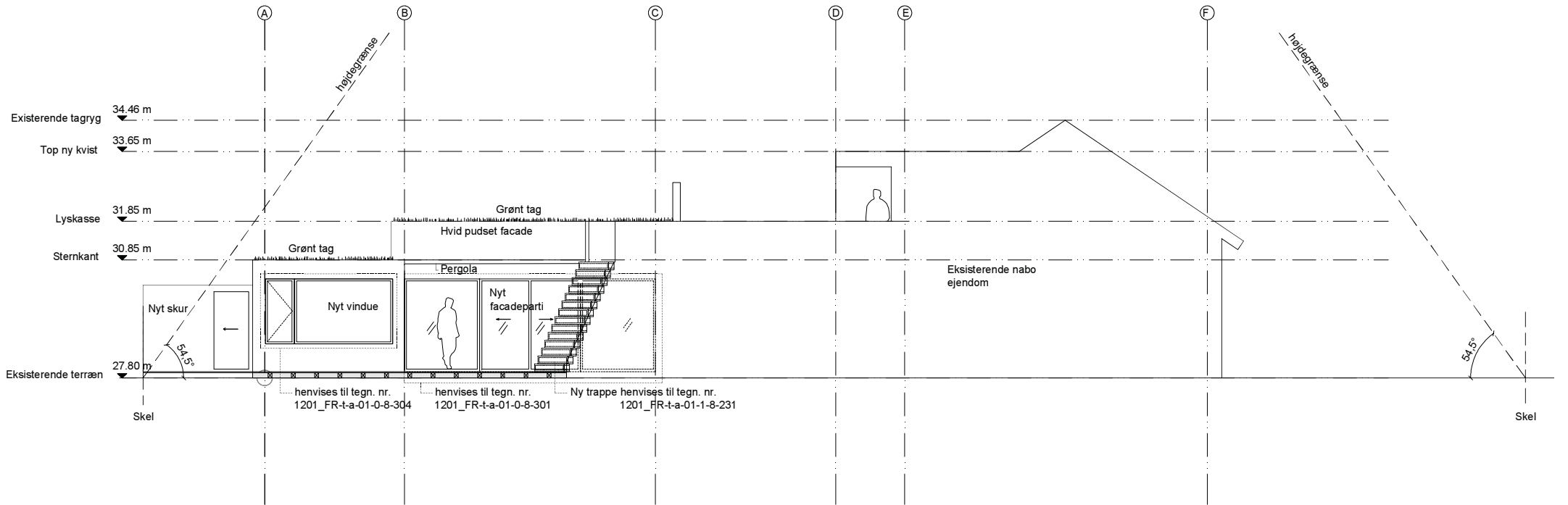
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-2-303

EMNE:	Opstalt Øst	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR: A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	-------	----------------------	-------	-------------



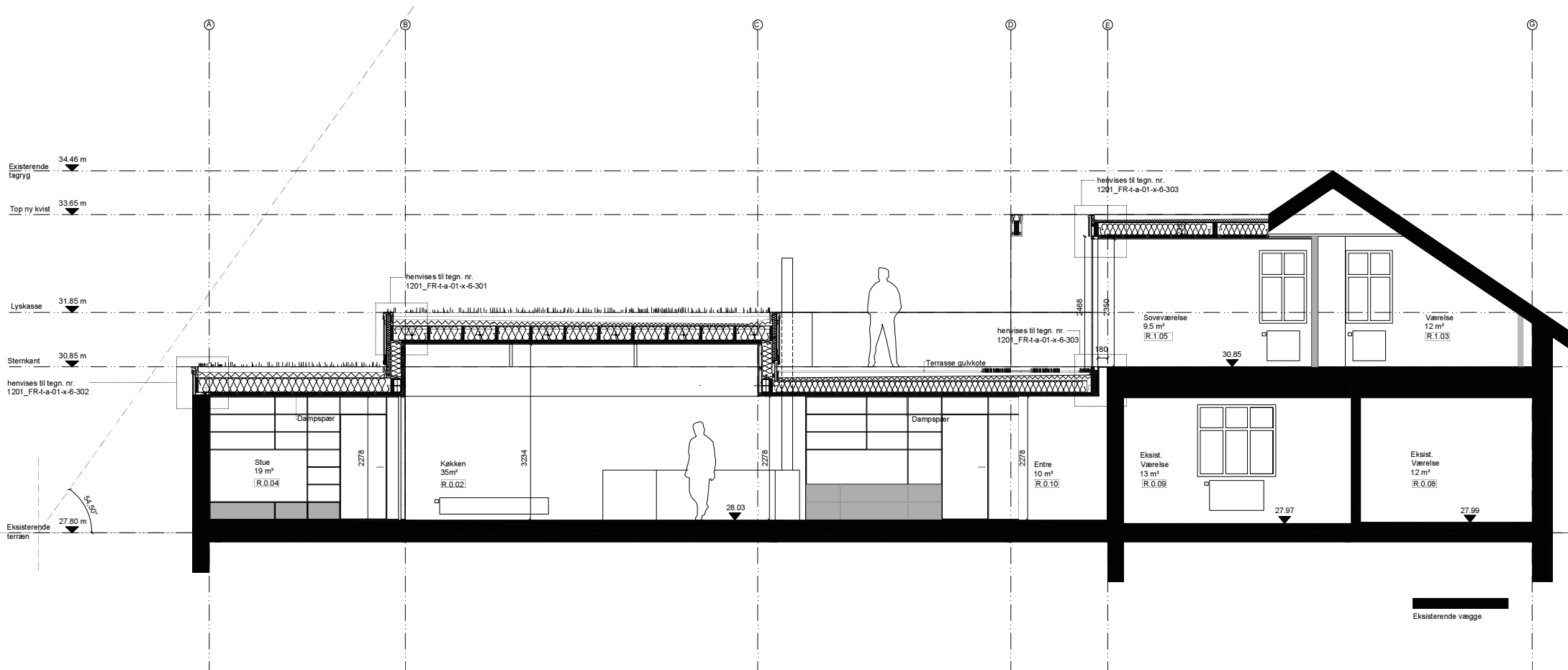
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-2-304

EMNE:	Opstalt Vest	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR	MATR. NR.:	2bø-KGS-Lyngby By, Lyngby
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16		

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Walldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Rymsgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------



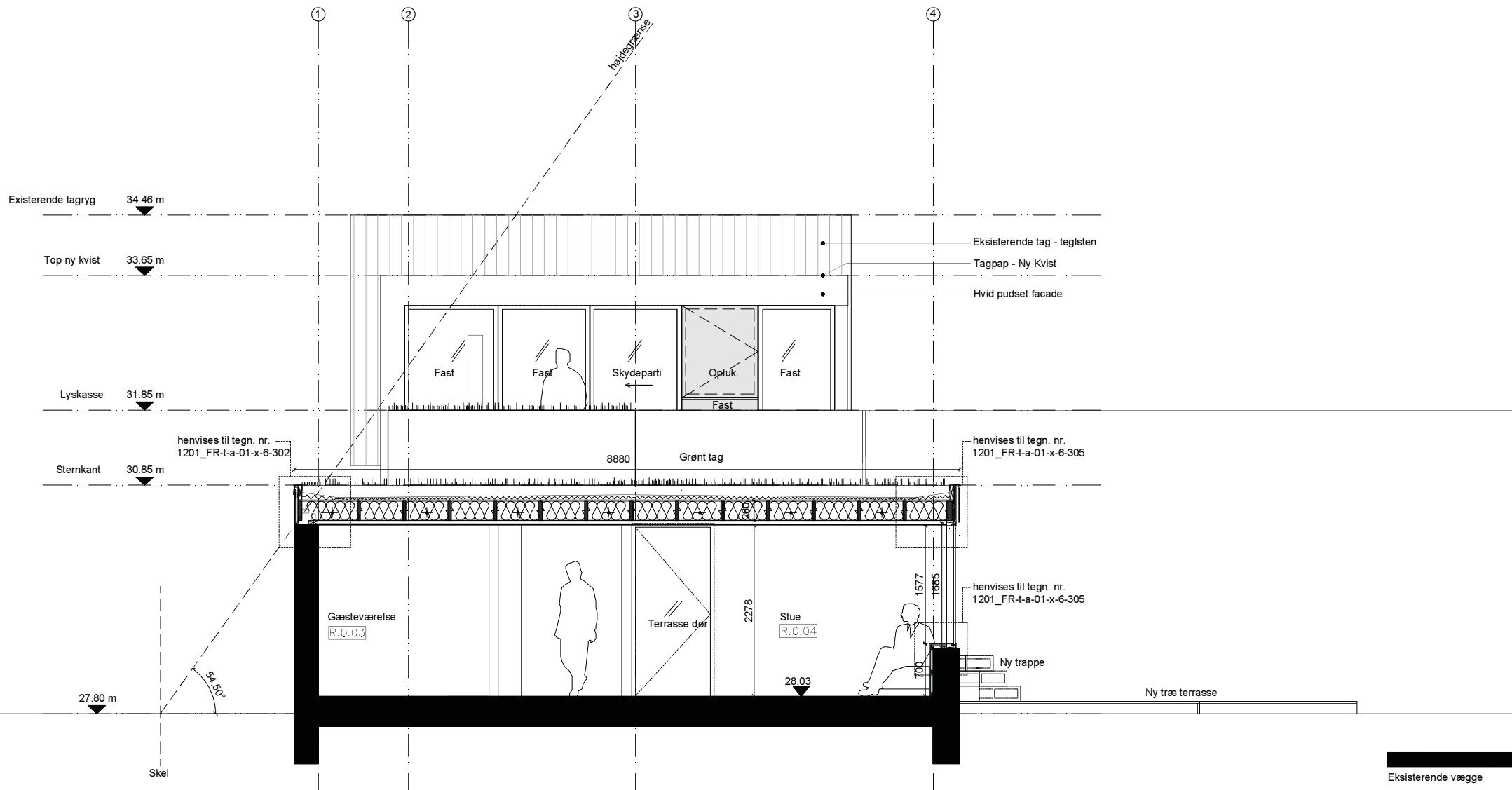
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-3-401

EMNE:	Længesnit A-A	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:50	KONTROL:	RWP
DATO:	28.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2ba-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
Arktekt:	MLRP arkitekter, Rysgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tf 2971 4515
Entrepreneur:	-	-
Konstr. el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tf 3257 8250

REVISION	NR: A	REV. TEKST: Revision af terrassen -1.sal	DATO:	07.12.2012.
----------	-------	--	-------	-------------



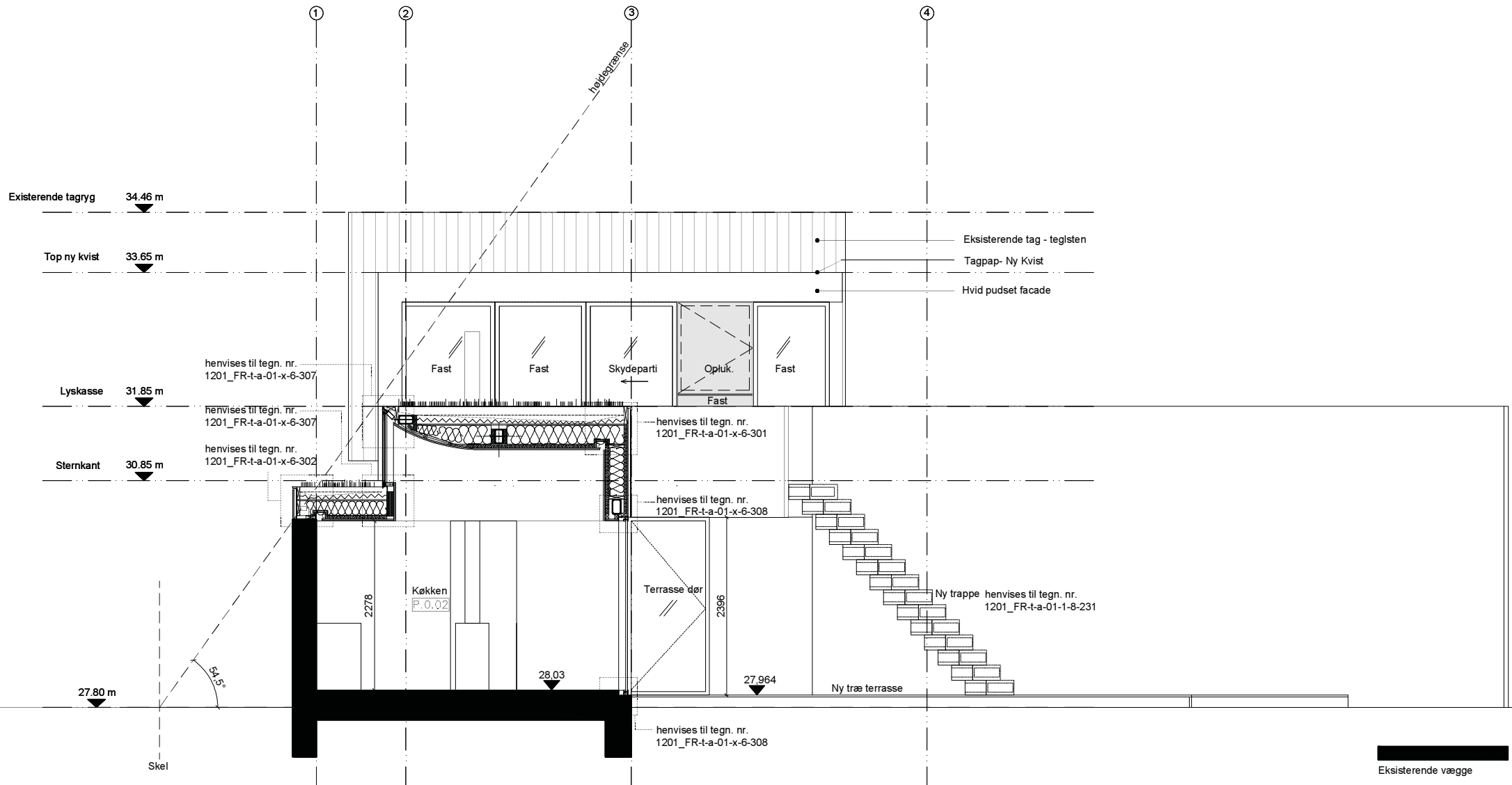
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-3-402

EMNE:	Tværsnit B-B	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:50	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------



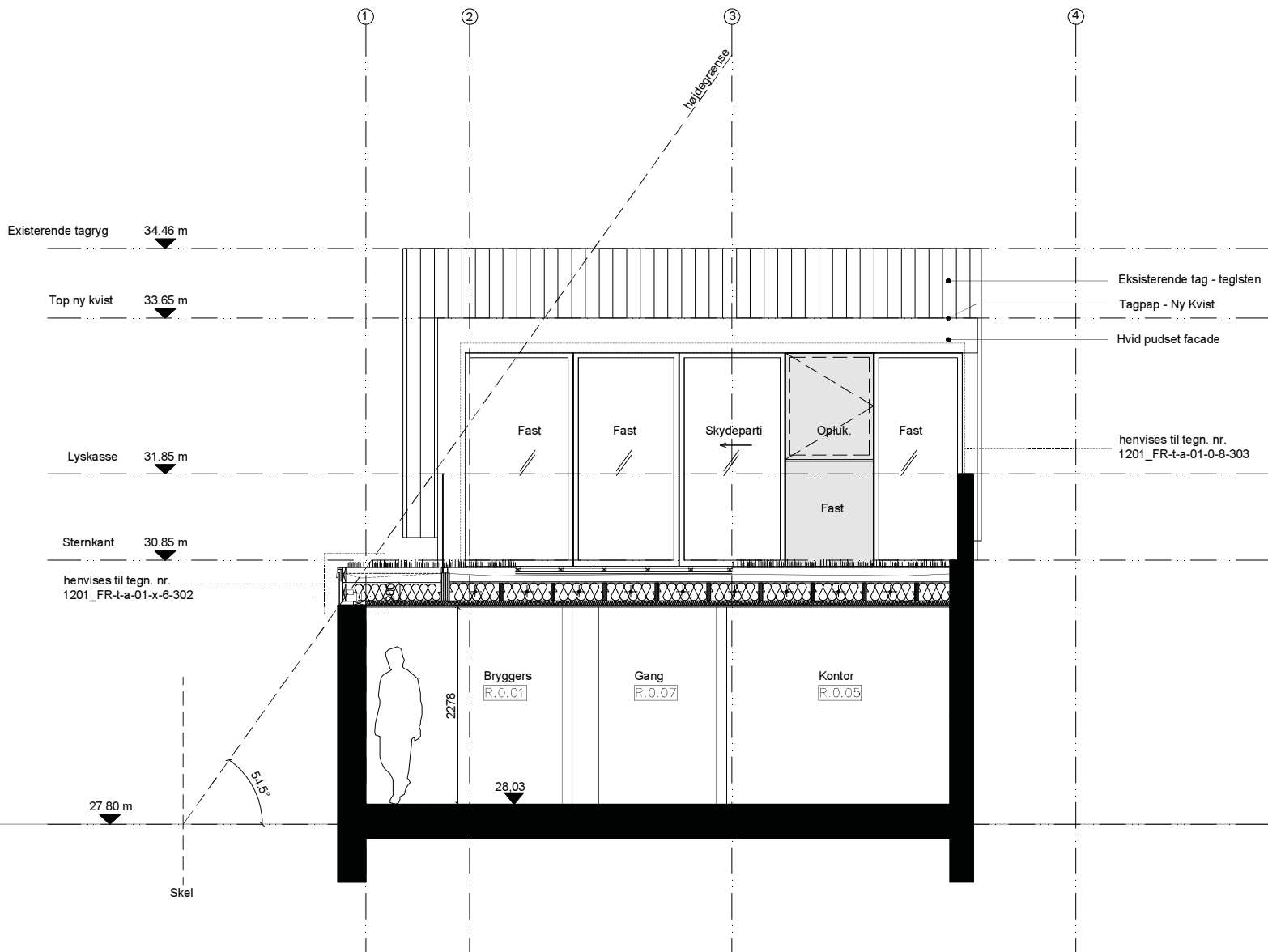
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-3-403

EMNE:	Tværsnit C-C	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:50	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Revision af terrassen -1.sal	DATO:	07.12.2012.
----------	------	--	-------	-------------



Eksisterende tag - teglsten
 Tagpap - Ny Kvist
 Hvid pudset facade

henvises til tegn. nr.
 1201_FR-t-a-01-0-8-303

henvises til tegn. nr.
 1201_FR-t-a-01-x-6-302

Eksisterende vægge

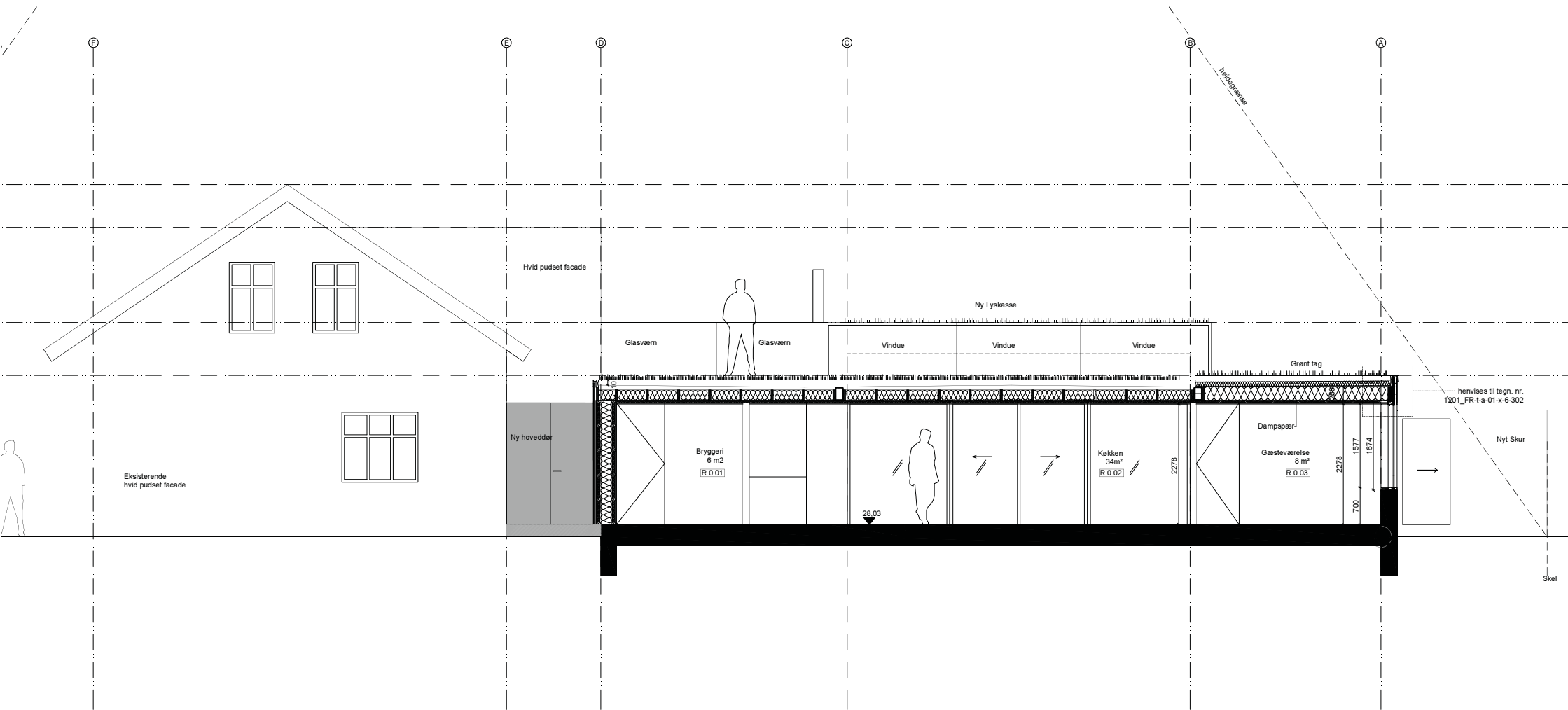
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-3-404

EMNE:	Tværsnit D-D	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:50	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Revision af terrassen - 1.sal	DATO:	07.12.2012.
----------	------	---	-------	-------------



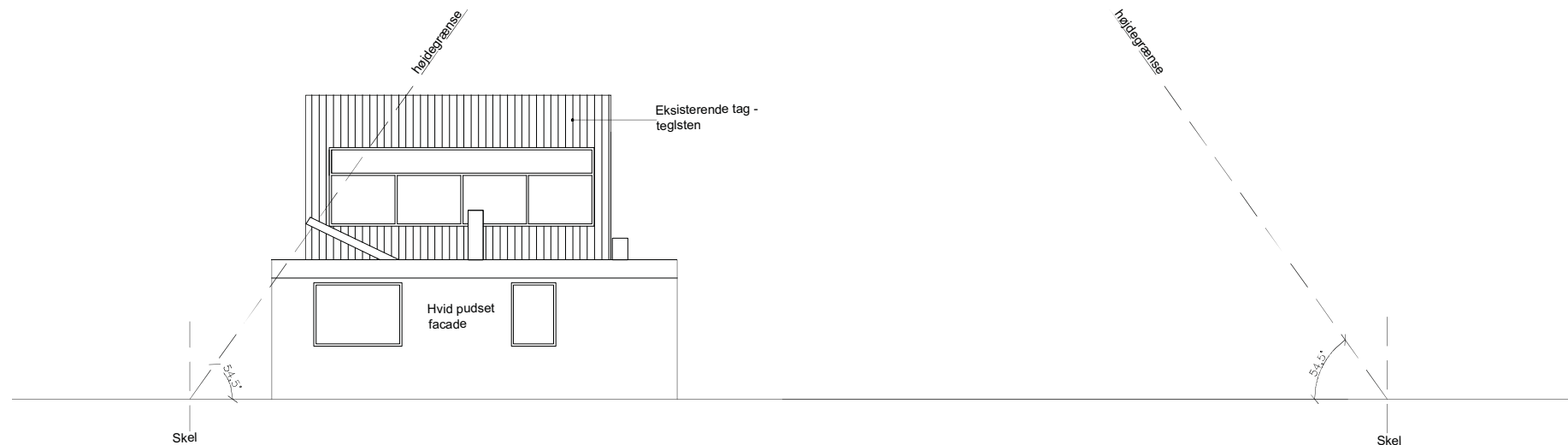
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-3-405

EMNE:	Længdesnit E-E	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:50	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem 16, 2800 Kgs.Lyngby	-
Arktekt:	MLRP arkitekter, Rymsgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
Entreprenør:	-	-
Konstr, el og VVS:	Bang & Beinfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------



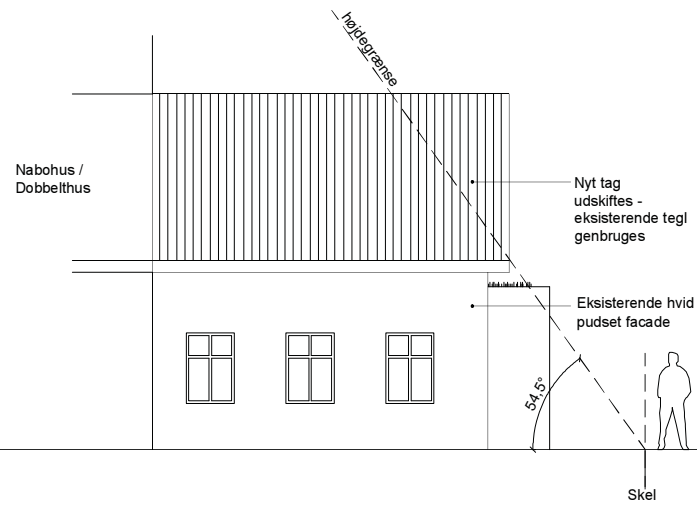
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-e-x-2-301

EMNE:	Eksisterende facade mod Nord	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16		

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryegade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------



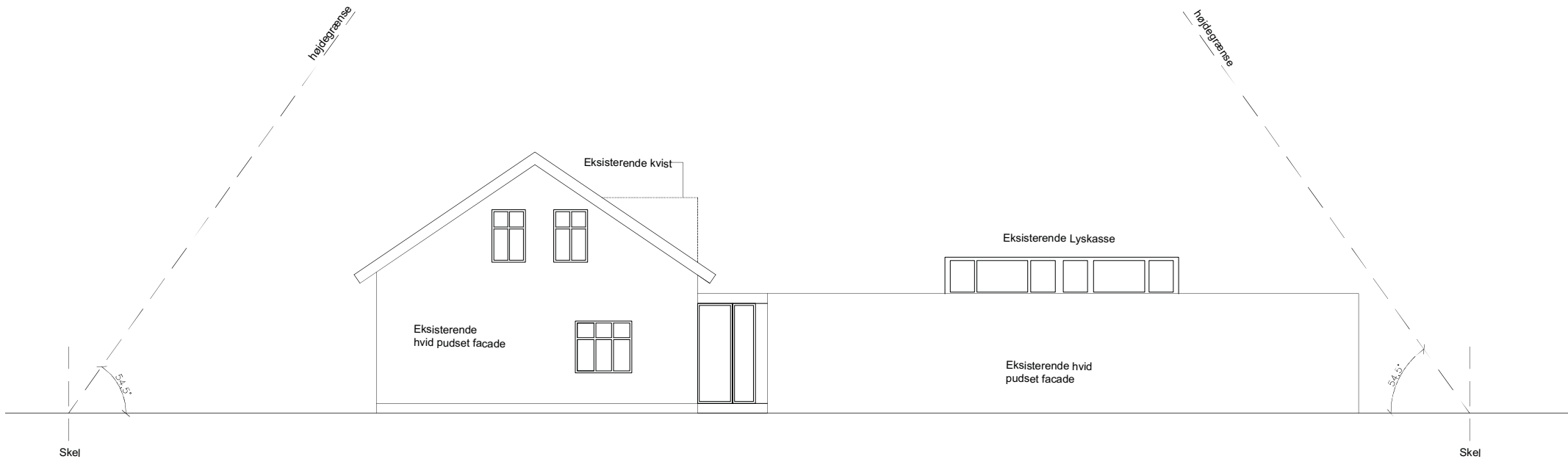
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-2-302

EMNE:	OPstalt Syd	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryegade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------



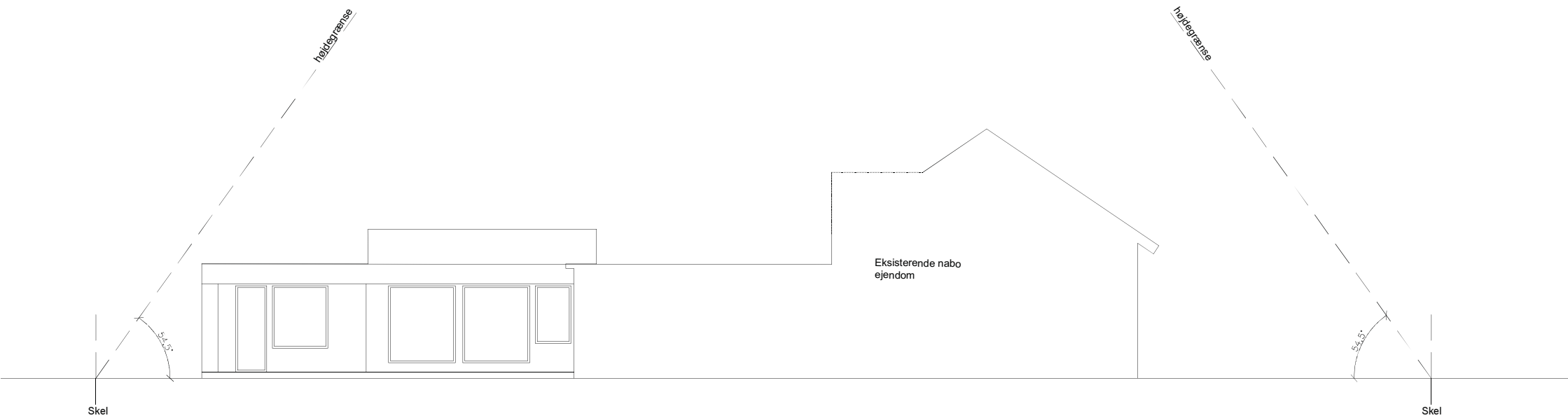
1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-e-x-2-303

EMNE:	Eksisterende facade mod Øst	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250

REVISION	NR:A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	------	----------------------	-------	-------------

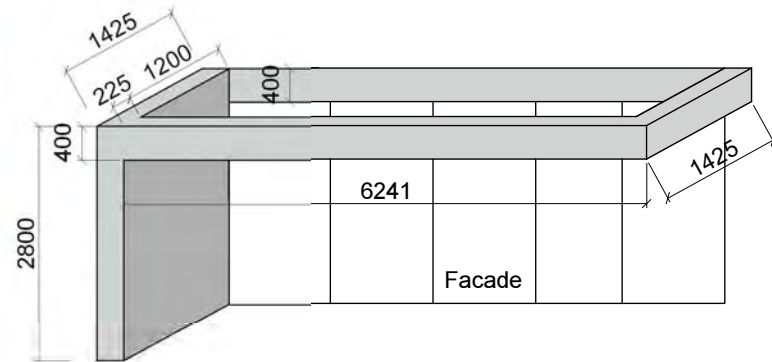
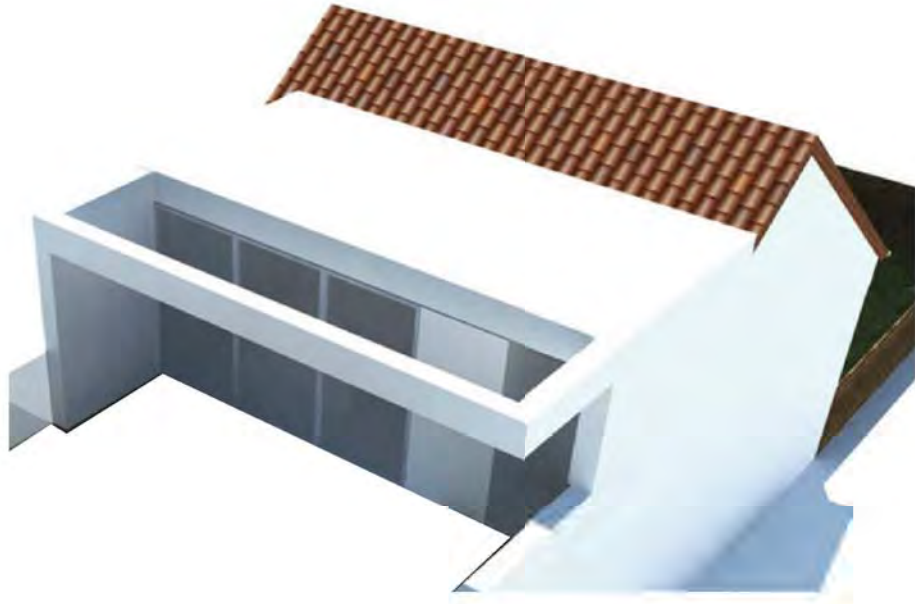


1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-e-x-2-304

EMNE:	Eksisterende facade mod Vest	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby
Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby		-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.		tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-		-
○ Konstr. el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K		tlf 3257 8250

REVISION	NR: A	REV. TEKST: Generalt	DATO:	07.12.2012.
----------	-------	----------------------	-------	-------------



1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-8-309

EMNE:	Overdækning	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	22.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
• Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryegade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr. el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250



Fra Jesper Grand og Annette Holm - Høringssvar

Sagsnummer: 20130130174

Oprettet: 04-03-2013

Dokumentejer: Sofie Kofoed Hansen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	02.34.02 - P19 Byggetilladelse, Godkendelser/juridisk bindende tilladelser	
Emne:	Fra Jesper Grand og Annette Holm - Høringssvar	Besked:	ole birknow/Teknisk/LTK
Oprettet:	04-03-2013		
Dokumentdato:	02-03-2013		
Fysisk placering:			
Afsender			
E-post:	grandenator@gmail.com		

Tekst:

Fra: grandenator@gmail.com

Dato: 02-03-2013 15:11:54

Til: "byggesag@ltk.dk" <byggesag@ltk.dk>

Kopier til: Nukåka Coster-Waldau <nukaka.costerwaldau@facebook.com>

Emne: Høring,sagsnr.20130130174, frem16

Vdr. Frem 16, høring 20130130174

Som nærmeste naboer kan vi kun anbefale ændringerne omkring frem 16, vi synes det lyder meget spændende og fremstår flot, vi kan kun anbefale ændringerne. Bedste hilsner Jesper Grand og Annette Holm, frem 15

Sendt fra min iPad

Ejendom: Frem 16
Vedr: Høring i forbindelse med revideret ansøgning om tilladelse til
 tilbygning af 1. sal og udvendig trappe til tagterrasse mv.
Sagsnr. 20130130174

Deres eventuelle bemærkninger i forbindelse med det ansøgte:

På vegne af Grundejerforeningen Frem, vil
 jeg som formand fremkomme med ~~fl.~~ bemærkning.
 Grundejerforeningen har ingen bemærkninger
 til byggesagen Frem nr. 16, eventuelle indsigelser
 eller bemærkninger bør håndteres af naboerne
 ifm den almindelige nabohøring/erklæring.

10/03 2013
 (Dato)

Kell Scheltz Jørgensen
 (Underskrift)

Frem 5, 2800 Kgs. Lyngby
 (Adresse)

Denne svartalon bedes sendt til: Lyngby-Taarbæk Kommune
 Center for Miljø og Plan
 Rådhuset
 Lyngby Torv 17
 2800 Kgs. Lyngby

Alternativt kan svartalon sendes i form af mail til byggesag@ltk.dk med angivelse af "Høring, sagsnr. 20130130174 og adressen Frem 16.



Fra Lene og Jens Holm - Høringssvar
Sagsnummer: 20130130174
Oprettet: 18-03-2013
Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	02.34.02 - P19 Byggetilladelse, Godkendelser/juridisk bindende tilladelser
Emne: Fra Lene og Jens Holm - Høringssvar	Besked:	ole birknow/Teknisk/LTK
Oprettet: 18-03-2013		
Dokumentdato: 17-03-2013		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: "Holm & Holm" <holmogholm@mail.dk>		

Tekst:

Fra: "Holm & Holm" <holmogholm@mail.dk>
Dato: 17-03-2013 12:42:22
Til: <byggesag@ltk.dk>
Emne: Høring sagnr. 20130130174 Frem 16

Høring i forbindelse med revideret ansøgning om tilladelse til tilbygning af 1. Sal og udvendig trappe til tagterrasse mv.

Sagnr. 20130130174.

Lyngby-Taarbæk Kommune
Center for Miljø og Plan
Rådhuset

Vi mener at en forøgelse af boligarealet ud over Bebyggelsesprocenten på 40 er meget for et område som Frem.

Samtidig er vi fortsat bekymrede for etablering af en tagterrasse tæt på vores skel .

Med venlig hilsen

Lene & Jens Holm
Frem 18
2800 Kgs. Lyngby

Lyngby-Taarbæk Kommune
Plan & Byg
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kongens Lyngby

Kongens Lyngby, den 19. marts 2013

Vedr.: Høring, Sagsnr. 20130130174, og adressen Frem 16.

Jeg har nu gennemlæst de modtagne dokumenter og jeg er, beklageligvis, imod en sådan ombygning/tilbygning af ekstra 11 m² tagterresse med nybygning af trappe. Jeg er dog ikke imod, en eventuelt istandsættelse af kvisten, sålænge der ikke etableres en trappe eller en tagterresse, eller den underlige udbygning, som man kan se på tegning 902.

Min begrundelse er følgende:

Jeg vil dog undlade min forhistorie og springe direkte til de punkter, som jeg ser væsentlige.

Med udgangspunkt i arkitektens tegninger, såsom;

- Afstanden fra tilbygningen på Frem 16 indtil vores fælles skel er på 1,96 meter.
- Jeg kan stadigvæk ikke finde ud af, hvad skal der ske med den eksisterende, iøvrigt MEGET lave skorsten, der er i tilbygningen? Den er placeret 1 meter over taget, som meget ofte giver lugtgener.
- Og det grønne tag er blevet forklaret i en runddelte følgeskrivelse direkte fra ansøger til mig. Opfattelsen er her, at det skal være græs, men at det ikke skal benyttes.
- Det bebyggede areal, oplyst på 201m² og overskrider, i forvejen, grænsen på 40%. Hvad enten man regner på den ene eller anden måde.
- På de eksisterende tegninger har man undladt at tegne det eksisterende "build-up"-tag.

Mine ankepunkter er følgende:

- Der vil være væsentlige indbliksgener fra taget og trappen, hvis der bygges en trappe fra haven og en tagterresse.
- Støjgenerne vil være betydelige. Og nu vil man så etablere en tagterresse, hvor bunden af terressen er i 3 meters højde. Så al tale vil foregå i ca. 4,5 meters højde. Uhindret, vel at mærke.
I forvejen er området relativt stille, men det vil helt ophøre, hvis der er samtale på den nye tagterresse, fordi lyden vandrer. Måske vil familien Coster-Waldau være meget private og kun benytte tagterressen stille og lavmælt, men hvis ejendommen bliver solgt, så kan der ikke garanteres, at næste ejer er lige så hensynsfuld.
- Den nye terresse og tilbygningen af en hvidpudset facade med overdækning, der tigger efter en markise, der så forlænger terressen og den tidsmæssige brug af terressen. Der

kan så her eftermonteres ruder uden tilladelse. Overdækningen overskrider højdegrænsen. Selv den nye højdegrænse med 2,5 meter/3,5 meter.

- Det samme med pergulaen i haveplan, hvor der også kan forventes mere støj.
- Min ejendom vil gå fra at have en rimeligt ugeneret og privat have til at have en fuld overbegloet beliggenhed, hvis man vil. MEN ALT KAN SES. Og dette vil have en konsekvens for min ejendoms værdi. Hvilken herlighed, eller det vil sige mangel på samme.
- Det grønne tag er jo en meget miljørigtig beslutning, men hvilken løsning benyttes der ved græssslåning og hvilke tiltag i 3 meters højde er der gjort for at sikre, at frø ikke flyver over skel. Der er KUN 1,96 m mod vores fælles skel og sølle 1,79 m mod det skel, der deles med Frem 18.
- Jeg antager, at der benyttes skrappe brandkrav til konstruktionen af skuret mod vores fælles skel, uagtet at jeg ikke kunne finde det i de tilsendte dokumenter.
- Selvom det ikke småbygninger, så er længden af ejendommen i en afstand af 2,5 meter skel næsten 20 meter og med 1 vindue. I planen er der desuden projekteret udskiftning af det vindue mod mit skel. Vinduet kan så ikke blive større end det eksisterende. For så er igen ovre i væsentlige indbliksgener.
- Hvis min nabo får lov til at udbygge én i forvejen alt for stor ejendom, i forhold til nuværende regler, med endnu mere areal og yderligere anlægge en tagterrasse, med hørbar forhøjelse af støjniveauet, så er der desværre et tab af herlighedsværdi og lavere ejendomsværdi.
- Dette værditab finder jeg urimeligt, som udmøntet i en lavere ejendomsværdi og jeg forbeholder mig, desværre, ret til at anlægge søgsmål, med henblik på erstatning, hvis der skulle gives tilladelse i denne sag. Og det skal ikke opfattes som en trussel, det skal opfattes som et løfte. Jeg har på ingen måde, hverken vilje eller lyst til at dække værditabet på min ejendom, der sikkert bliver mellem 200.000 – 500.000 kr., fordi en nabo gerne vil udbygge sin ejendom og lave en tagterrasse.
- Selvom det er argumenteret i rundskrivelsen af ansøger, at ejendommene omkring en ejendom, der har fået en arkitekttegnet tilbygning, stiger i værdi. Så tror jeg desværre ikke på det. Jeg ville overveje, at skifte mening, hvis 3 uafhængige ejendomsmæglere bekræfter en eventuel stigning skriftligt.
- Til sidst finder jeg, at man vil overskride højdegrænsen med den nye kvist og med dele af bygningen i helhed. Selvom denne har ændret målforhold.

Jeg er i hvert fald meget stærkt imod, at Lyngby-Taarbæk Kommune giver denne tilladelse.

Og uden, at det kan bruges som argument, så ville jeg meget seriøst overveje at flytte, hvis der bliver givet en tilladelse.

Med venlig hilsen
Nikolaj Venstrup
Frem 21
2800 Kongens Lyngby



Fra Nikolaj Venstrup - Høringssvar 2/2
Sagsnummer: 20130130174
Oprettet: 20-03-2013
Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	02.34.02 - P19 Byggetilladelse, Godkendelser/juridisk bindende tilladelser
Emne: Fra Nikolaj Venstrup - Høringssvar 2/2	Besked:	ole birknow/Teknisk/LTK
Oprettet: 20-03-2013		
Dokumentdato: 20-03-2013		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: "Nikolaj Venstrup" <nikolaj@venstrup.dk>		

Tekst:

Fra: "Nikolaj Venstrup" <nikolaj@venstrup.dk>
Dato: 20-03-2013 00:49:40
Til: byggesag@ltk.dk
Emne: Høring, Sagsnr. 20130130174, og adressen Frem 16 - Flere modargumenter.

Hej

Jeg glemte, at medsendte den omtalte skrivelse.

De skriver, at Tagterressen er blevet mindre. Så den passer i størrelsen med andre i området.

Men taget kan stadigvæk bruges. Udover den planlagte terrasse. Så BRUGS-arealet bliver meget større end de påståede 15 M2.

Og fra mine vinduer kan jeg fysisk se 3 og høre en 4.

I de næsten 10 år, jeg har boet i Frem, har jeg kun set en person ÉN gang og et tørrestativ ÉN gang på alle 3 terrasser. Sammenlagt.

Det er jo ikke tilfældet med den planlagte terrasse på Frem 16.

Så igen, jeg er imod at give tilladelsen.

Håndrunddelt skrivelse fra Frem 16.

Mvh

Nikolaj Venstrup
Frem 21
2800 Kongens Lyngby
M.: 2255 1221

----- Forwarded message -----

From: "Nikolaj Venstrup" <NIVE@taster-wine.com>
To: "nikolaj@venstrup.dk" <nikolaj@venstrup.dk>
Subject: Håndrunddelt skrivelse fra Frem 16.
Date: 20/03/2013 00:42

Venlig hilsen / Best regards
Nikolaj Venstrup
IT-Chef

Taster Wine A/S | Ringager 6 | DK- 2605 Brøndby | Direkte: 43226534 | Mobil:
22551221

This message is for the designated recipient only and may also be privileged or otherwise protected by work product immunity or other legal rules. If you have received it by mistake, please let us know immediately and delete the message; you may not copy this message or disclose its contents to anyone.

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

Fra: PR171 [mailto:pr171@taster-wine.com]
Sendt: 1. marts 2013 08:00
Til: Nikolaj Venstrup
Emne: Scannet PDF dokument

Dette dokument er sendt digitalt fra Taster Wine A/S.



Document.pdf

Ejendom: Frem 16
Vedr: Høring i forbindelse med revideret ansøgning om tilladelse til
tilbygning af 1. sal og udvendig trappe til tagterrasse mv.
Sagsnr. 20130130174

Deres eventuelle bemærkninger i forbindelse med det ansøgte:

MIN HOLDNING TIL DET REVIDEREDE FORSLAG ER
UÆNDRET - OG AT NEJ.
BYGGEPROCENTEN STADIG ER STOR OG TILBYG-
NING OG TAGTERRASSE KOMMER FORTÆT PÅ
NABORNE - OG FORSLAGET PÅSER I ØVRIGT
IKKE IND I BEBYGGELSEN, SOM JO ER
GAMLE HUSE.

10/3-13
(Dato)

Lerna B. Røstholte
(Underskrift)

Frem 12. Lyngby
(Adresse)

Denne svartalon bedes sendt til: Lyngby-Taarbæk Kommune
Center for Miljø og Plan
Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Alternativt kan svartalon sendes i form af mail til byggesag@ltk.dk med angivelse af "Høring, sagsnr. 20130130174 og adressen Frem 16.



Lyngby-Taarbæk Kommune
Teknisk Service
Plan og Byg
Lyngby Rådhus
2800 Lyngby

Dato : 18.04.2013
Sagsnr.: 1201_FR
Dokument ID : FLG-A-01-003
Reference : RWP
Kommunens
Sagsnr: 20130130174

Side 1 af 2

NABO HØRING

VEDR. Ejendommen matr. nr. 2bø, Kgs Lyngby By, Lyngby
: Frem 16, 2800 Lyngby
Svar på indsigelser 2.

På vegne af ejendommens ejere:
Nikolaj & Nukaka Coster-Waldau.

Vedlagte bilag:

- Bilag 1 - Tagterrasser
- Bilag 2 - Indkigsgener, fotos i stående position
- Bilag 3 - Sigtelinjer
- Bilag 4 - 1201_FR-t-a-01-x-2-305
- Bilag 5 - 1201_FR-t-a-01-x-8-309
- Bilag 6 - 1201_FR-t-a-01-t-1-204

Vedr. Indsigelse fra naboer Holm, Venstrup og Lutscke**Bygningens ydergeometri:**

Et gennemgående tema i indsigelserne omhandler afstanden til skel og bebyggelsesprocent. Det skal hermed fastslås at der i nærværende projektforslag, ikke ændres på bygningens størrelse og dermed afstand til skel. Ydergeometrien ændres altså ikke på huset på Frem 16 og afstand til skel vil være intakt.

Der bygges ej heller til i nærværende projektforslag, men foretages udelukkende opgradering af væsentlige bygningsdele, samt ændringer af æstetisk karakter. Det vigtigste her at fremhæve, er kvisten på første sal, som tilsyneladende i sin tid er opført, uden byggetilladelse, og derfor overskrider bebyggelsesprocenten. Den trænger nu til istandsættelse og skal

derfor efterisoleres, for at opgradere bygningens kvalitet og vil derfor komme til at forøge bebyggelsesprocenten med yderligere 0,5 %.

Etablering af tagterrasse:

- Grundet de mindst 12 eksisterende tagterrasser i nærområdet er der skabt præcedens for at tagterrasser, af denne størrelse og udformning, kan være en del af områdets karakter og funktion. Tagterrassen er nu yderligt reduceret for at imødekomme bekymringerne fra naboerne, til nu 11 m². Se bilag 1. Det grønne tag er et mos-sedums vækstlag der ikke kan tåle at betrædes, og heller ikke vedligeholdes med græsslåmaskine. Det er en 'måtte' rulle-mos, man udlægger, der er ingen frø, der skal såes og plejes. Det grønne tag har stor betydning for lokalområdets biodiversitet og opsamling af regnvand, for at undgå oversvømmelser i området. For at imødekomme angsten for indkigsgener, etableres endvidere en afskærmning af terrassen mod nr 17/18, se bilag 5.

Lydgener:

Det vurderes ikke at lydgenerne vil forværres i forhold til i dag, hvor almindeligt udeophold, leg i haven og ophold på taget, vil give de samme lyde som i det fremtidige scenarie. Lyde fra naboer må medtages, når man bor i et tætbebygget villakvarter.

Skorsten:

- Skorstenen bliver, som tidligere nævnt, udskiftet med en ny opmuret skorsten, pudset hvid ligesom resten af huset. Skorstenen forhøjes og vil overholde alle gældende krav.

Afslutningsvis vil vi igen gerne pointere:

- Der er en tradition i Frem området, for at hovedhusene mod vejen bevarer deres oprindelige stil og at tilbygninger mod haverne varierer i størrelse og karakter. Det ansøgte projekt fortsætter i dette spor og husets karakter mod vejen forbliver uændret.
- Den eksisterende tilbygning er ikke af høj kvalitet, bygningsmæssigt eller stilmæssigt. Det ansøgte projekt kommer til at løfte kvaliteten betragteligt og ændre huset til et mere enkelt og underspillet udtryk. De tunge eksisterende, træbeklædte overhæng og lyskasse bliver erstattet med hvide pudsede facader, der går bedre i spænd med den oprindelige byggestil.
- Efter renovering vil huset fremstå enkelt og underspillet og med en arkitektonisk kvalitet der er væsentligt højere end diverse tilbygninger der findes i området.
- Vores tegnestue modtog i Marts 2012 en af verdens mest prestigefulde arkitekturpriser, the Red Dot Design Award, for den vellykkede transformation af Spejlhuset, i Fælledparken, som vi afsluttede i Nov 2011. Nænsomme transformationer og renoveringer er en af tegnestuens absolutte forcer og projektforslaget for Frem 16 er et gennemtegnet og smukt detaljeret projekt, der vil tilføre området, en hidtil uset arkitektonisk kvalitet.

Med venlig hilsen

.....
MLRP

.....
:COMPANY NAME

Robert Warren Paulsen
Partner / Cand. Arch.

..... MLRP ApS / Architecture, Research & Development
.....
..... www.mlrp.dk
..... info@mlrp.dk
.....
..... Rymsgade 19 A, 4.sal
..... 2200 Kbh. N / Denmark

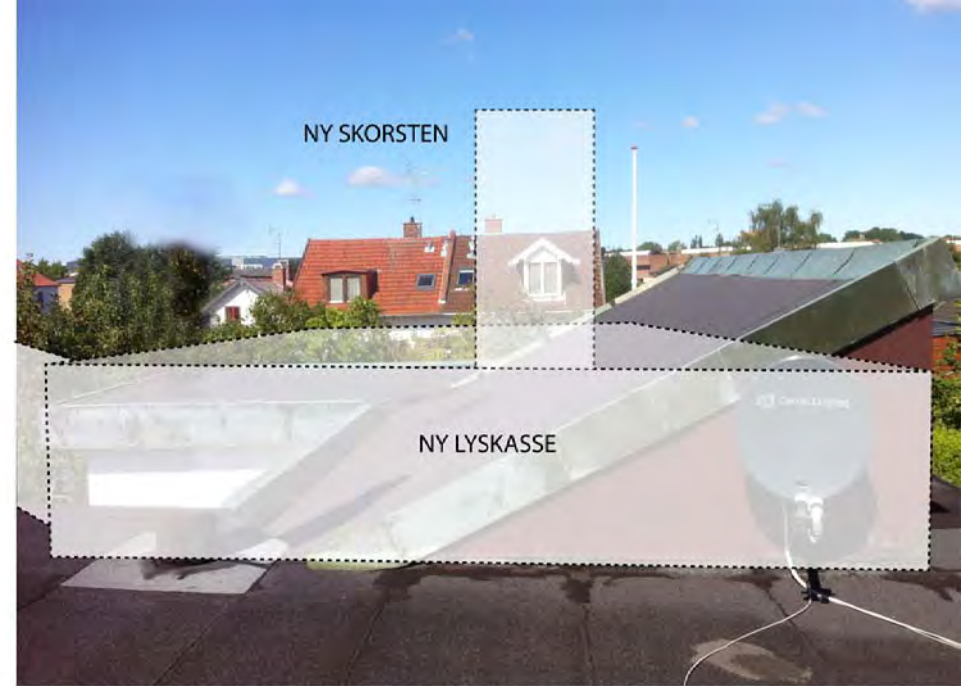
.....
..... :ID
.....
..... :WEB + E-MAIL
.....
..... :ADDRESS



FREM 16



EKSIST. FORHOLD -
Udsigt mod FREM 21/22



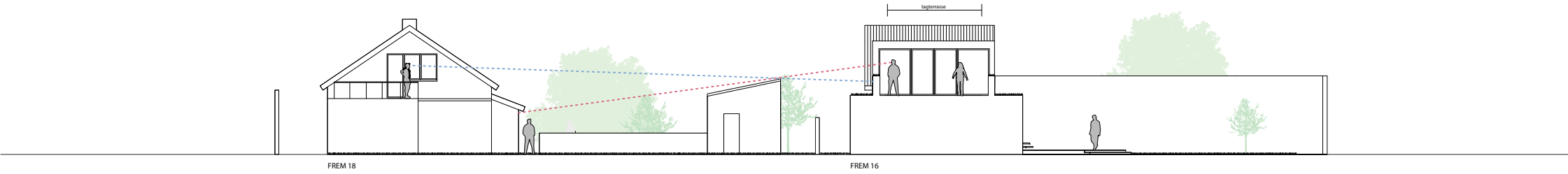
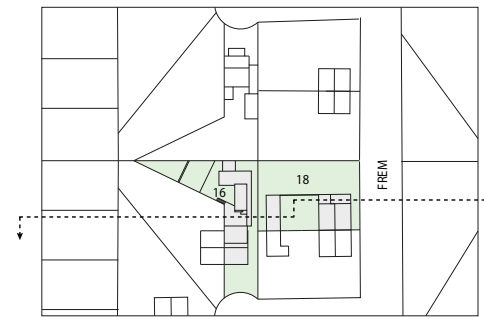
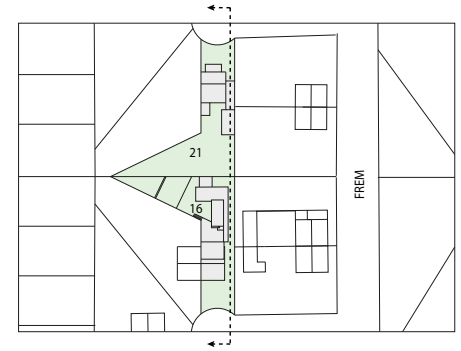
FREMTIDIGE FORHOLD

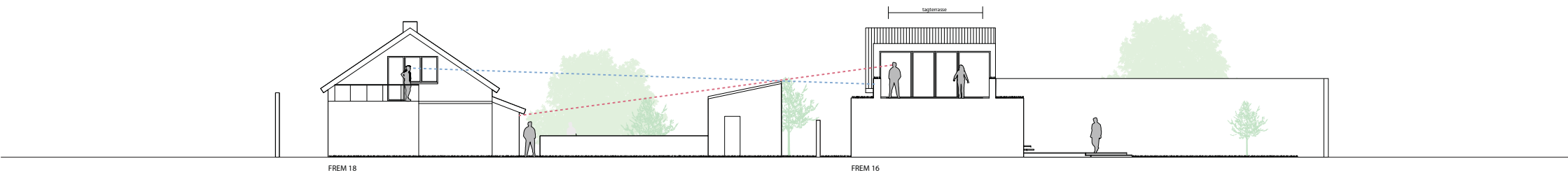
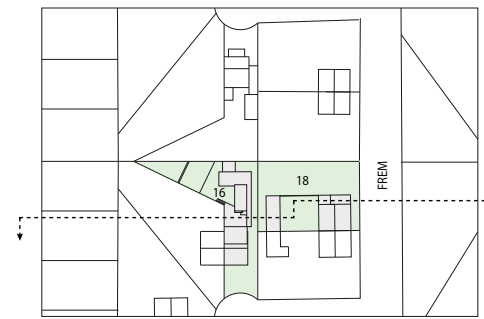
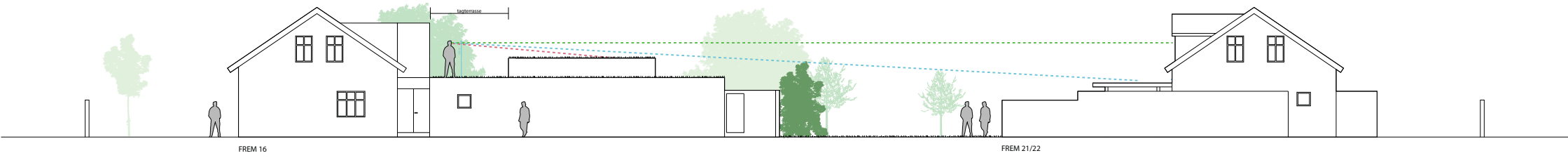
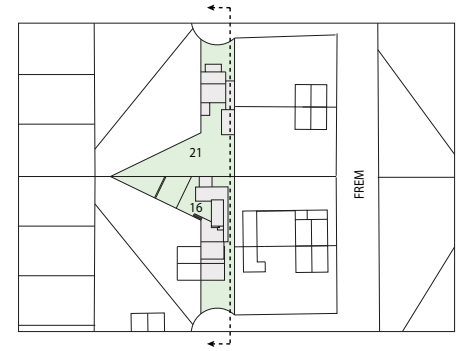


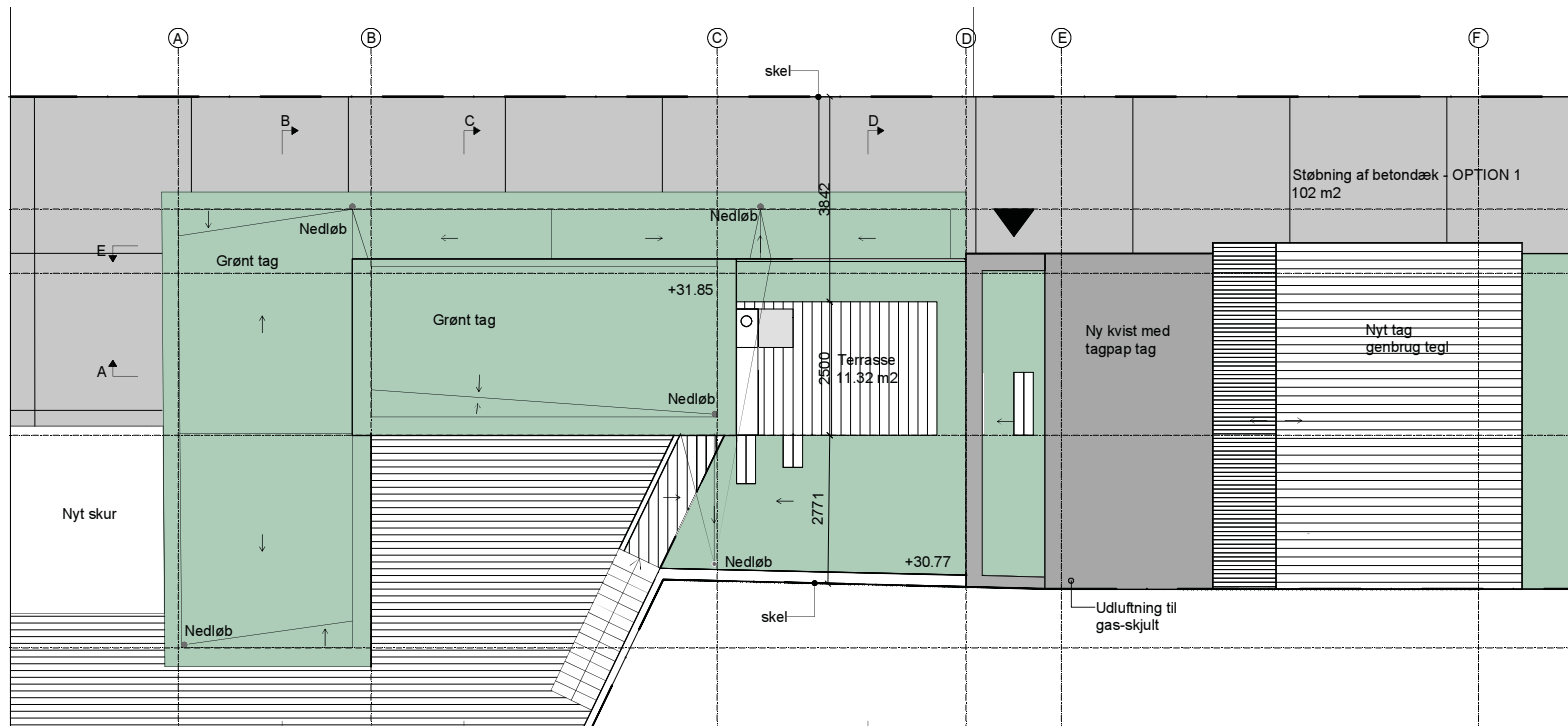
EKSIST. FORHOLD -
Udsigt mod FREM 18



FREMTIDIGE FORHOLD





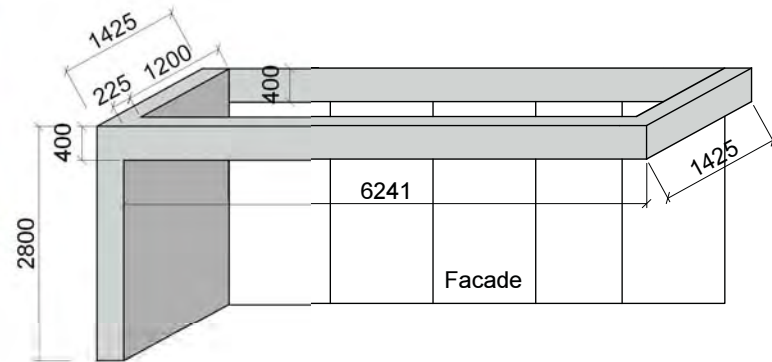
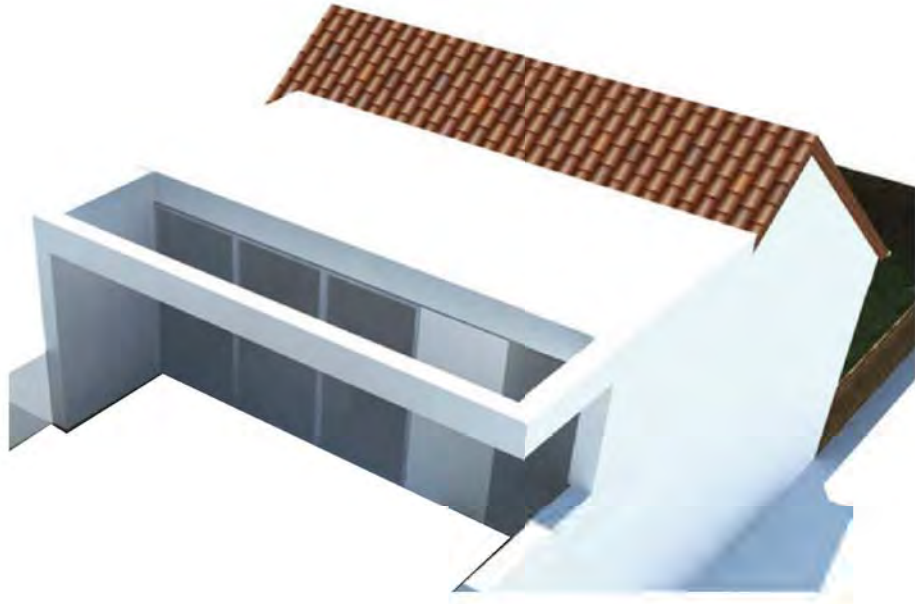


1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-t-1-204

EMNE:	Tag plan	KONSTR./TEGN:	AB
MAL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	26.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
● Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr, el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250



1201_FR

TEGN. NR. 1201_FR-t-a-01-x-8-309

EMNE:	Overdækning	KONSTR./TEGN:	AB
MÅL:	1:100	KONTROL:	RWP
DATO:	22.11.2012.	GODK.:	MHL
SAGSNR.:	1201_FR		
BYGGESAG:	Ombygning af villa på Frem 16	MATR. NR.:	2bø-KGS.Lyngby By, Lyngby

Bygherre:	Nikolaj og Nukaka Coster-Waldau, Frem16, 2800 Kgs.Lyngby	-
• Arkitekt:	MLRP arkitekter, Ryesgade 19a, 4. sal, 2200 København N.	tlf 2971 4515
○ Entreprenør:	-	-
○ Konstr. el og VVS:	Bang & Beenfeldt A/S, Torvegade 66, 1400 København K	tlf 3257 8250



Notat om tagterrasser i
 Sagsnummer: 20130530175
 Oprettet: 25-09-2012
 Dokumentejer: Ole Birknow

Andet

Notat		Journalnøgle(r):	02.02.00 - P21 Bebyggelsens højde- og afstandsforhold i almindelighed, Regler og principielle afgørelser
Emne:	Notat om tagterrasser i	Besked:	
Dato:	25-09-2012		
Organisation:	Frem 16		
Navn:			
ID-nummer:	044356		

Bemærkninger til de tagterrasser, der er indtegnet på ansøgers luftfoto i mail af 31.08.2012.

Frem 18

Tagterrassen på flad tilbygning på 11 m². Tiilladelse til tilbygning foreligger. Tilbygningen på tegningerne vist uden tagterrasse.

Frem 40

Er ikke en tagterrasse, men en gård mellem 2 tilbygninger.

Gyldendalsvej 20

Det markerede på ansøgers luftfoto er tegltaget på en tilbygning - ikke en tagterrasse. I øvrigt udenfor rammeområdet.

Frem 23

Altan på ca. 8 m² ovenpå tilbygning. Der foreligger tilladelse. Størrelse og udformning som traditionel karnap m. altan.

Frem 27

Altan på ca. 8 m² ovenpå tilbygning. Der foreligger tilladelse d. 16.11.1959. Størrelse og udformning som traditionel karnap m. altan.

Frem 28

Tilladelse til tagterrasse 10.11.2004 på ca. 10 m² ovenpå del af tilbygning.

Frem 29

Altan på ca. 9 m² ovenpå veranda. Tilladelse d. 16.08.1958.

Frem 34 A

Er ikke et dobbeltus. Tilbygning med fladt tag uden tagterrasse.

Frem 35 B

Er ikke et af dobbelthusene. Tilladelse af 16.07.2009 til tilbygning med altan/tagterrasse på ca. 11m² tilbygning udformet som veranda/indgangsparti, Traditionel udformning.

Konklusion:

Der er kun 5 Tagterrasser/altaner på dobbelthusene i Frem. Størrelserne ligger mellem 8 - 11 m², heraf er der 2 over 10 m² henholdsvis 10 og 11 m².

Ole, Center for Miljø og Plan.

Frem tilbygning. Der foreligger tilladelse. Størrelse og udformning som traditionel karnap m. altan. Tagterrassen er etableret ovenpå en karnap i gavlen af enfamiliehuset. Med sin beskedne størrelse og med sin placering ovenpå en karnap ændrer tagterrassen/altanen ikke på husets etageantal - svarer til terrasse på karnap, som der er tradition for i det traditionelle byggeri. Tagterrassen/altanen er placeret mere end 5 m. fra vejskel og ca. 7 m. fra naboskel.



BY/AUG Fra Robert Poulsen MLRP ApS: Supplerende oplysningen om ramme udfør kvist

Sagsnummer: 20130530175

Oprettet: 05-07-2013

Dokumentejer: Ole Birknow

Modtaget

Modtaget

Emne: BY/AUG Fra Robert Poulsen
MLRP ApS: Supplerende
oplysningen om ramme udfør
kvist

Oprettet: 05-07-2013

Dokumentdato: 05-07-2013

Fysisk placering:

Afsender

E-post: "MLRP / Robert W. Paulsen"
<robert@mlrp.dk>

Journalnøgle(r):

02.02.00 - P21 Bebyggelsens
højde- og afstandsforhold i
almindelighed, Regler og
principielle afgørelser

Besked:

Tekst:

Fra: "MLRP / Robert W. Paulsen" <robert@mlrp.dk>

Dato: 05-07-2013 10:46:54

Til: Ole Birknow <obi@ltk.dk>

Emne: Frem 16

Kære Ole Birknow

Som præcisering af udformningen af kvisten ved 1 sal:

Der er ikke tale om en overdækning, men en åben ramme som samler, formmæssigt, kvisten og den afskærmende udvendig væg mod nord.

Med venlig hilsen

ROBERT WARREN PAULSEN
founding partner / architect

MLRP aps
architecture research development
ryesgade 19A, 4 sal

2200 kbh n
+45 2971 4515
www.mlrp.dk

Lyngby Taarbæk Kommune

Teknik og Miljø
Lyngby Torv 17
2800 Lyngby

Sandbjerg Gruppen ApS
Moseranden 5
Sandbjerg
2970 Hørsholm
Tlf. 40 42 82 14
tn@thomasnordahl.dk

Sandbjerg den 02.04.2013

Principiel ansøgning om nedlæggelse af lejlighed**Nedlæggelse af lejligheder, fordeling af arealet til de 2 naboledjemål****Ejendommen Toffegærdet 18, 2800 Kgs. Lyngby****Matr. nr. 8 Q**

Anmelder:

Sandbjerg Gruppen

Moseranden
2970 Hørsholm

01. Ansøgning

Anmoder hermed om principiel tilladelse til at nedlægge lejlighederne Toffegærdet 18, 1. th. på 36 kvm., fordeling med 16 kvm. (et værelse) til lejlighed Toffegærdet 18, (A) stuen TV. og 20 kvm. til Toffegærdet 18 (B) TH. den overliggende lejlighed Toffegærdet 18 1. tv. på 36 kvm. se vedlagte plantegning 1:100

Eksisterende forhold:

Toffegærdet 18 ST TV	Boligareal 87 kvm.	Antal værelser 4	WC-2/BAD-1	Køk. ja
Toffegærdet 18 ST TH	Boligareal 51 kvm.	Antal værelser 2	A*	Køk. Ja
Toffegærdet 18 1. TH	Boligareal 36 kvm.	Antal værelser 2	WC/BAD	Køk. Ja

Fremtidige forhold:

Toffegærdet 18 ST TV	Boligareal 103 kvm.	Antal værelser 5	WC-2/BAD-1	Køk. ja
Toffegærdet 18 ST TH	Boligareal 71 kvm.	Antal værelser 4	WC-2/BAD-1	Køk. Ja

Argumentation:

Den bevaringsværdige ejendom står i dag meget autentisk. Det oprindelige facade udtryk er symmetrisk opbygget som dobbelthus med 2 hoveddør. Sammenlægningen kræver ingen ydre indgreb og kun begrænset ændring af indvendige indretning. Dog nedlægges et køkken på 1. sal hvor der indrettes værelse.

Ved opdeling af arealet fra den ikke tidssvarende lille lejlighed på 36. kvm. kan arealet lægges inde under Toffegærdet 18 tv. og opnå en lejlighed med 2 børneværelser og et soveværelse. Lejligheden TH få en tidssvarende indretning med separat køkken og eget bad samt selvstændig indgang. Resultatet er 2 gode boliger hver med de i dag selvfølge faciliteter.

Den nuværende lejestatus er: Tofftegærde 18 st. tv er ledig og Tofftegærde 18 1. tv. er udlejet. Lejer af Tofftegærde 18 1. th. flytter ud af ejendommen Tofftegærde 18 1. th. . Lejer indgå og underskriver frivillig flytning.

02. Forudsætning

Væggen som nedtages på første sal mellem Tofftegærde 18, TV er ikke bærende.

Væggen mellem de 2 lejemål brand- og lydsikres.

Øvrige lovmæssig bygnings krav overholdes.

03. Tidligere ansøgning

Der har tidligere været indsendt ansøgning om sammenlægning af de 2 lejligheder TH og givet afslag. Der er ikke tale om ansøgning om udstykning med udelukkende om nedlægning af en lille lejlighed på 36 kvm. hvor arealet fordeles på de to eksisterende lejligheder og dermed opnår nogle mere tidssvarende boliger.

Der er tale om vandret lejlighedsskel.

Med venlig hilsen

Thomas Nordahl

Sand Bjerg Gruppen ApS

Moseranden 5

2970 Hørsholm

Bilag:

Plantegning, eksisterende- og fremtidigeforhold

BBR

Tidligere ansøgning

Toftægærdet 18 - Sammenlægning af boliger , udstykningsmulighed

Sagsnummer: 20111230029

Oprettet: 26-01-2012

Dokumentejer: Sidsel Poulsen

Dagsorden

Generel		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
Emne	Toftægærdet 18 - Sammenlægning af boliger, udstykningsmulighed		
Dokumenttype:	Beslutning fra Dagsordensystem		
Dato:	08-02-2012		
Organisation:	Toftægærdet 18		
Navn:			
ID-Nummer:	137001		
		Besked:	

Udvalg: BY Byplanudvalget

Mødetitel: Byplanudvalgets møde **Dato:** 08-02-2012 **Tid:** 08:15 11:00 **Punktets nummer:** 8 **Status**
: ● Åbent punkt ○ Lukket Punkt

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

Resume:

.

Sagsfremstilling:**Sagsfremstilling**

Sagen genoptages fra udvalgets møde den 18. januar:

Byplanudvalget den 18. januar 2012:

Udsat.

Plangrundlag

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

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

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

Ejendommen

Ejendommen er oprindeligt (1925) bebygget som et dobbelthus med etageboliger, 2 opgange med stue- og 1. sals- lejligheder, alle oprindeligt opført med eget køkken og fælles toilet i tilknytning til trappeopgangen. Stuelejlighederne har et areal på 51 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, adgangsforhold og bygningernes samlede udtryk.
- Desuden udpeges bygningen som bevaringsværdig.

Samlet finder forvaltningen, at det ansøgte bør afslås.

Byggelovens § 10A fastsætter et retskrav på udstykning, såfremt der sker sammenlægning således, at ejendommen er at betragte som et dobbelthus med 2 lejligheder. Udstykning vil kræve dispensation fra Lokalplan 199 § 4.2, og en sådan dispensation vil muliggøre salg til 2 ejere, hvilket efter forvaltningens vurdering, gør ændringer af facader, hegning mv. mere sandsynlige. F.eks. vil sandsynligheden for usymmetrisk 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 8. februar 2012:

Godkendt, at der gives afslag til sammenlægning.

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

Toftegærdet 18 - Udstykning

Sagsnummer: 20120930074

Oprettet: 06-09-2012

Dokumentejer: Tanja Bach

Dagsorden

Generel		Journalnøgle(r):	01.04.00 - P19
Emne	Toftegærdet 18 - Udstykning		Udstykningsforhold og andre matrikulære forhold i almindelighed, Godkendelser
Dokumenttype:	Beslutning fra Dagsordensystem		
Dato:	10-10-2012	Besked:	
Organisation:	Toftegærdet 18		
Navn:			
ID-Nummer:	137001		

Udvalg: BY Byplanudvalget**Mødetitel:** Byplanudvalget **Dato:** 10-10-2012 **Tid:** 08:15 10:15 **Punktets nummer:** 8 **Status :**

● Åbent punkt ○ Lukket Punkt

Beslutningsstatus: Færdigbehandlet **Dagsordenredaktør:** Helle Karup/SOCIAL/LTK**Resume:**

.

Sagsfremstilling:**Sagsfremstilling**

Der er modtaget ansøgning om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne st.th. og 1.th på adressen Toftegærdet 18.

Sagen har været behandlet på Byplanudvalgets møde den 8. februar 2012, hvor det blev besluttet at meddele afslag på ansøgningen. Udskrift af afslag samt protokollat af mødet den 8. februar er vedlagt sagen.

Siden udvalgets beslutning den 8. februar 2012 har forvaltningen fra landinspektør modtaget oplysning om, at landinspektør ikke er enig i forvaltningens fortolkning af byggelovens § 10A.

Landinspektør mener, at dobbelthuse, rækkehuse opført i 1960 og 1970'erne heller

Landinspektør mener, at dobbelthuse, rækkehuse opført i 1960 og 1970'erne heller ikke umiddelbart kan udstykkes, og at disse først er underlagt byggelovens § 10A, såfremt de er opført efter indførelsen af § 10A.

Ejendommen

Ejendommen er oprindeligt (1925) bebygget med 2 opgange med stue- og 1. salslejligheder, alle oprindeligt opført med eget køkken og fælles toilet i tilknytning til trappeopgangen. Stuelejlighederne har et areal på 51 m², mens 1. salslejlighedernes 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.

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.

Det ansøgte skal vurderes iht. flere lovgivninger og regelsæt:

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, adgangsforhold og bygningernes samlede udtryk.
- Desuden udpeges bygningen som bevaringsværdig.

Byggelovens § 10A fastsætter et retskrav på udstykning, såfremt der sker sammenlægning således, at ejendommen er at betragte som et dobbelthus. Udstykning vil kræve dispensation fra lokalplan 199 § 4.2, og 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. Forvaltningen vurderer således, at det ansøgte bør afslås med samme begrundelse som tidligere.

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

Opgaven er myndighedsbehandling, og løses inden for de afsatte rammer.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at tidligere meddelt afslag fastholdes.

Byplanudvalget den 10. oktober 2012:

Godkendt.



Sorgenfrivej 18, 2800 Kgs. Lyngby
Matr. nr. 37 bb Kgs. Lyngby, Kgs. Lyngby

DOMUS arkitekter a/s Gl. Lundtoftevej 1E, 2800 Kgs.

Sorgenfrivej 18**Beskrivelse:**

Indretningen af det gamle menighedshus på Sorgenfrivej til ejerboliger er en oplagt opgave. Huset er rumligt og robust med en mangfoldighed af muligheder for at skabe moderne og tidssvarende rammer om 7 familieboliger.

Huset er i 3 etager beliggende i naturskønne omgivelser, med Mølleåen som nabo og Lyngby Centrum i nærheden, på en 2008m² stor grund.

Huset består af et "hovedhus" som har fungeret som kirkerum og en mindre vinge som menighedshus.

Huset er opført i gule mursten med mørkt tegltag. Facaderne afspejler husets oprindelige brug som kirkerum og menighedshus med store og små afrundede vinduer.

Ved indretning til boliger vil vi i størst mulig omfang bevare det oprindelige udtryk suppleret med kviste til dagslys i de øverste boliger og enkelte nye vindues- og døråbninger.

Boligerne

Huset er i dag indrettet til liberalt erhverv med nedhængte lofter og linoleumsgulve som skjuler de originale rum både hvad angår volumen og overflader.

Ved at fjerne disse opnår man en optimal rumhøjde og rumlighed i boligerne. Især de øverste boliger vil kunne udnytte det flotte kirkeloft med synlige trækonstruktioner og loft til kip. Der indrettes boliger på hver etage i et plan og en bolig i to plan med intern trappe.

Den eksisterende trappe anvendes som hovedtrappe til boligerne på 1. og 2.sal i hovedhuset og der etableres en ny trappe i vingehuset. Adgangen til hovedhusets boliger i stuen foregår fra havesiden.

Udenomsarealer

Der etableres i alt 2 parkeringspladser pr. bolig som placeres mod Sorgenfrivej og på havesiden. Samtlige lejligheder har adgang til den skønne have og derudover etableres terrasser foran boligerne i stueetagen mod Mølleåen.

Øvrige forhold

Huset ligger i anden række til omfartsvejen. På baggrund af lydmålinger er huset blevet disponeret således at mindst en facade i hver lejlighed ikke overstiger et støjniveau på 55dB hvilket svarer til Miljøstyrelsens krav. Dvs at samtlige lejligheder har facade mod havesiden hvor støjniveauet er lavest.

For at overholde et maksimalt indendørsstøjniveau på 33dB vil der blive anvendt vinduer og døre med en passende lydisolationsværdi og derudover bør den overordnede lydskærm mod omfartsvejen undersøges for utætheder.

Arealer

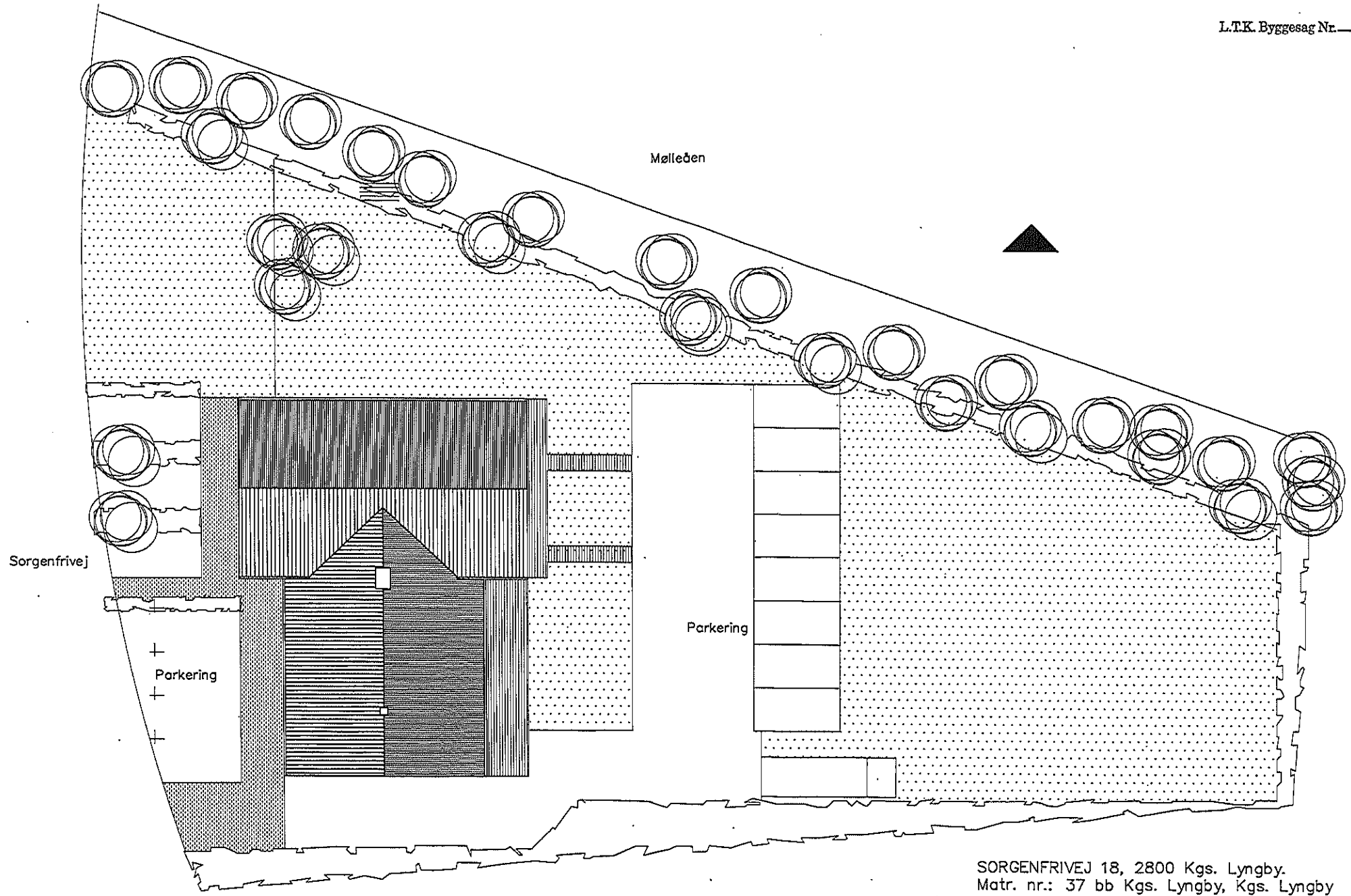
Grund areal: 2008m²

Bebygget areal: 307m²

Bruttoetageareal: 833m²

Bebyggelses procent: 41,5

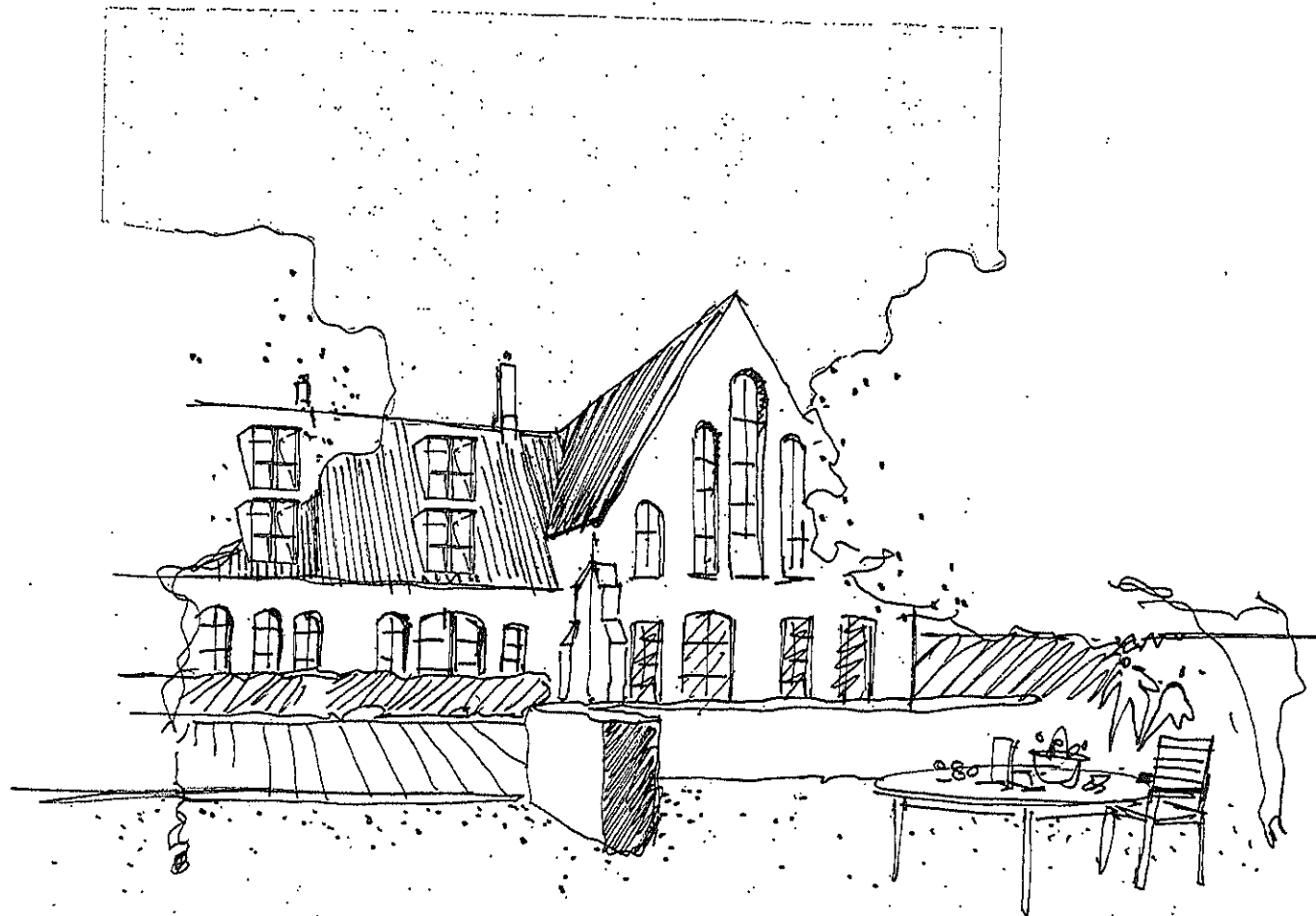
Lej. 1: 117m², Lej.2: 127m², Lej.3: 75m², Lej.4: 136m², Lej.5: 114m², Lej.6: 156m²,
Lej.7: 108m²



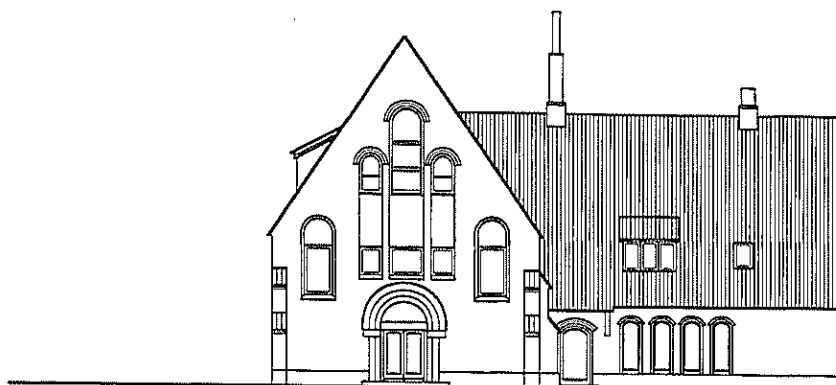
SORGENFRIVEJ 18, 2800 Kgs. Lyngby.
Matr. nr.: 37 bb Kgs. Lyngby, Kgs. Lyngby

SITUATIONSPLAN 1:200
19.02.2007

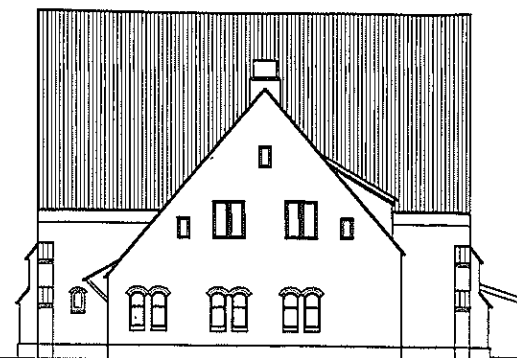
DOMUS arkitekter a/s Gl. Lundtoftevej 1E 2800 Kgs. Lyngby



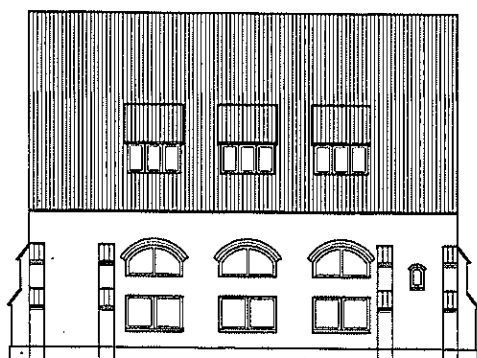
Set fra Haven



FACADE MOD VEST



FACADE MOD SYD



FACADE MOD' NORD



FACADE MOD ØST

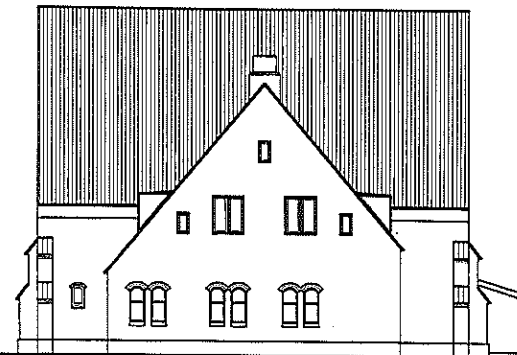
SORGENFRIVEJ 18, 2800 Kgs. Lyngby.
Matr. nr.: 37 bb Kgs. Lyngby, Kgs. Lyngby

EKSISTERENDE FORHOLD
FACADER 1:200
19.02.2007

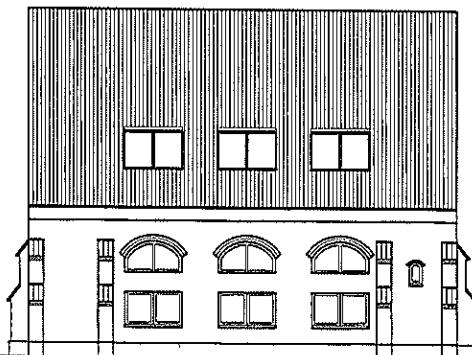
DOMUS arkitekter a/s Gl. Lundtoftevej 1E 2800 Kgs. Lyngby



FACADE MOD VEST



FACADE MOD SYD



FACADE MOD NORD



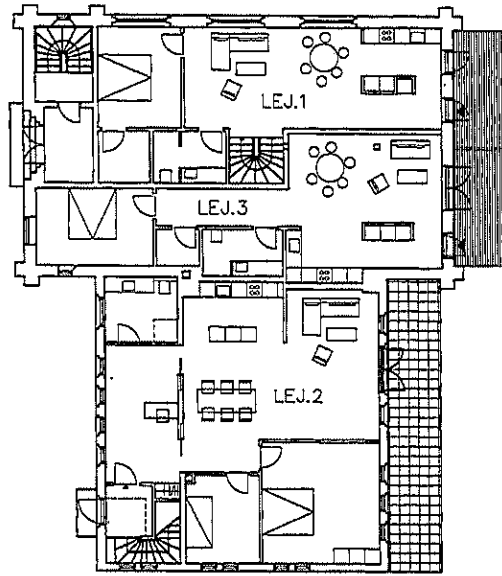
FACADE MOD ØST

SORGENFRIVEJ 18, 2800 Kgs. Lyngby.
Matr. nr.: 37 bb Kgs. Lyngby, Kgs. Lyngby

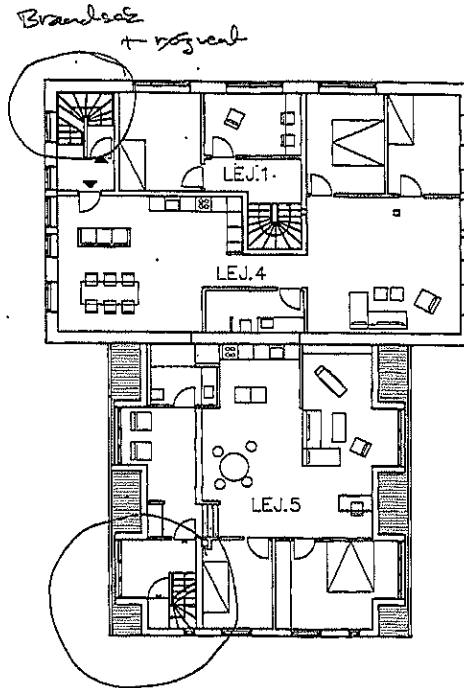
FREMTIDIGE FORHOLD
FACADER 1:200
19.02.2007

DOMUS arkitekter a/s Gl. Lundtoftevej 1E 2800 Kgs. Lyngby

- LEJ.1=117m²
- LEJ.2=127m²
- LEJ.3=75m²
- LEJ.4=136m²
- LEJ.5=114m²
- LEJ.6=156m²
- LEJ.7=108m²

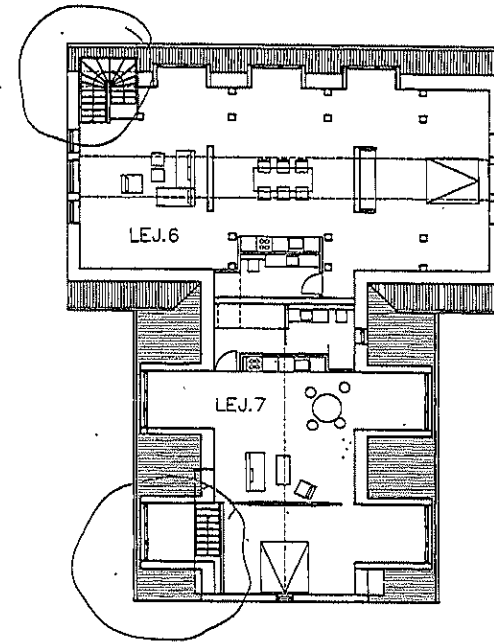


STUEPLAN



Brandsele
+ 2 øg vent

1.SAL



TAGETAGE

SORGENFRIVEJ 18, 2800 Kgs. Lyngby.
Matr. nr.: 37 bb Kgs. Lyngby, Kgs. Lyngby

FREMTIDIGE FORHOLD
stue, 1sal, tagetage 1:200
19.02.2007

DONUS arkitekt a/s Gl. Lundtoftevej 1E 2800 Kgs. Lyngby

**Ansøgning - Udstykning Dyrehavegårdsvej 2**

Sagsnummer: 20130630194

Oprettet: 09-07-2013

Dokumentejer: Sofie Kofoed Hansen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	01.04.00 - P19 Udstykningsforhold og andre matrikulære forhold i almindelighed, Godkendelser
Emne: Ansøgning - Udstykning Dyrehavegårdsvej 2	Besked:	sidsel Poulsen/Teknisk/LTK
Oprettet: 09-07-2013		
Dokumentdato: 08-07-2013		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Jens Christian Dreyer <jens.christian.dreyer@magnussonlaw.com>		

Tekst:

Fra: Jens Christian Dreyer <jens.christian.dreyer@magnussonlaw.com>
Dato: 08-07-2013 16:41:54
Til: "miljoplan@ltk.dk" <miljoplan@ltk.dk>, Sidsel Poulsen <sip@ltk.dk>
Kopier til: Jonas Milan <Jonas@handymanden.com>, Jens Christian Dreyer <jens.christian.dreyer@magnussonlaw.com>
Emne: Ansøgning - Udstykning Dyrehavegårdsvej 2, 2800 Kgs. Lyngby

Kære Sidsel Poulsen,

Som advokat for Jonas Milan Asbjerg skal jeg venligst anmode om, at der sker udstykning af Dyrehavegårdsvej 2, 2800 Kgs. Lyngby. Udstykningen ønsket foretaget således, at det eksisterende hus bevares, og at der udstykkes en ny selvstændig matrikel til bebyggelse med et hus i 1/1½ etage med en fælles adgangsvej og fælles parkeringsareal til min 4 biler.

Jeg vedhæfter oversigtstegning m.v. fra landinspektøren/arkitekt, hvoraf det fremgår hvorledes de 2 matrikler fremover skal ligge, og hvor fællesarealet inkl. p-pladser til 4 biler, skal ligge. Fællesarealet vil blive reguleret via en ejerforening, der skal sørge for at vedligeholdelse etc. af fællesarealerne.

Best regards/Med venlig hilsen

Jens Christian Dreyer
Partner / Advokat (LL.M)

MAGNUSSON ADVOKATFIRMA

Frederiksgade 7, 3.

1265 København K

Tlf. 82 51 51 20

Mobil 20 49 44 88

Fax 82 51 51 01

E-mail <mailto:jens.christian.dreyer@magnussonlaw.com>

www.magnussonlaw.com

Advokatanpartsselskab, CVR-nr. 28 10 87 88

BERLIN | COPENHAGEN | GOTHENBURG | HELSINKI | KAUNAS | MALMÖ |
MINSK | MOSCOW | OSLO | RIGA | STOCKHOLM | TALLINN | VILNIUS |
WARSAW

EUROPEAN LAW FIRM OF THE YEAR, THE BRITISH LEGAL AWARDS 2012
LAW FIRM OF THE YEAR SWEDEN, ARETS ADVOKATBYRA 2012
LAW FIRM OF THE YEAR: THE NORDICS, THE LAWYER EUROPEAN AWARDS
2011

[Subscribe to HR: Corporate, HR:DK and HR:INT Newsletters](#)

Privileged/confidential information may be contained in this message. If you are not the addressee indicated in this message (or responsible for delivery of the message to such person), you may not copy or deliver this message to anyone. In such case, you should destroy this message and kindly notify the sender by a reply email. Thank you.



----- Tegningssæt 02.07.2013.pdf

Dokument 3 - Microsoft Word

16-33

Matr. nr., ejerlav, sogn: matr.nr. 16 c af Lyngby
(i Københavns kvarter) by og sogn,
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i ting-
bogen, art. nr., ejerlav,
sogn.

Købers
Kreditors } bopæl: Dyrshavegaardsvvej

Gade og hus nr.: Dyrshavegaardsvvej;
(hvor sådant findes)

Anmelderens navn og bopæl (kontor):
Landsretssagfører Henning Sally,
Rømersgade 3 - K.

Stempel: kr. - øre.

D E K L A R A T I O N

Undertegnede landsretssagfører Henning Sally som ejer af ejendommen matr.nr. 16 c af Lyngby by og sogn, Dyrshavegaardsvvej 2 - 8, erklærer hermed forklædt for mig og andre efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller udstykket fra denne og i anledning af, at overfredningsmødet under 8. november 1954 har godkendt et af landsinspektør Tull-dan, fig. - Lyngby, i oktober d. a., udfærdiget udstykkingsforlæg for ejendommen og herefter denne opdelt i 5 ejendomme henholdsvis: Den nævnte ejendom som parcel I og udstykkingsgrundene som parcellerne II, III, IV og V, følgende:

- 1) grundene herefter ikke yderligere udstykkes.
- 2) parcel V ikke yderligere bebygges.
- 3) der på hver af de øvrige parceller kun opføres et beboelseshus med højst 2 lejligheder samt de for beboelse nødvendige udhuse.
- 4) der ikke på parcellerne opføres bygninger af nogen art, herunder skure, huse, værelse eller andre indretninger, som omfatter tag eller lignende, nærmere skilket til Jægersborg Bydelens art 2 a.
- 5) ejerne ikke uden statsadvokatens tilladelse foretager opbygning eller delning af Dyrshavens skovhøjs, og
- 6) fredningsrådet af areal o, a5 ha ved udstykningen i sin helhed kommer til at have 4/1 parcel 4.

For at være rettet efter foranstående deklaration er Lyngby-Taarbek kommunalbestyrelse - og forsaavidt angaar reglerne om bebyggelsen tillige enhver ejer af parceller udstykket fra matr.nr. 16 c.

Deklarationen begæres kinglyst som servitutstiftende på matr.nr. 16 c af Lyngby by og sogn, og deklarationen kan ikke aflyses uden tilladelse af Lyngby-Taarbek kommunalbestyrelse og ejere af parceller udstykket fra matr.nr. 16 c.

København, den 29. december 1954.
sign. Henning Sally.

Dokument 4 - Microsoft Word

16-33

(i Købennavn kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i ting-
bogen, art. nr., ejerlav,
sogn.

Købers
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.: Dyrshavegaardsvvej
(hvor sådant findes)

Anmelderens navn og bopæl (kontor):
Landsretssagfører Henning Sally,
Rømersgade 3 - K.

Stempel: kr. øre.

På deklaration vedrørende ejendommen matr.nr. 16 c af Lyngby by og sogn, Dyrshavegaardsvvej 2 - 8, lyst 13. januar 1955, er ført følgende

P A A T E G N I N G .

Paataleret i henhold til foranstående deklaration af 29/12 1954 tilkommer tillige fredningsnævnet for Københavns amtsraads-kreds og Jægersborg skovdistrikt.

København, den 1. maj 1955
sign. Anne Sofie Wiboe Hansen

Forslag til strategi vedr. præmiering af bygninger i Lyngby-Taarbæk.

Præmiering vil gælde nyopførte bygninger af alle kategorier samt større ombygninger og tilbygninger samt renovering af eksisterende bygninger.

Præmiering kan finde sted hvert andet år, såfremt der findes bygninger af præmieringsværdig kaliber. Kriteriet for præmiering af et bygningsværk vil være dets arkitektoniske, funktionelle og byggetekniske kvalitet og ikke mindst dets evne til at berige omgivelser og nærmiljø.

Bygningskulturforeningen nedsætter et lille udvalg med 3-4 medlemmer, heraf mindst én arkitekt og en person, valgt af kommunen. Vedkommende bør have kendskab til det arkitektoniske område. Udvalget fremlægger valg af bygning for bestyrelsen.

Præmiering er i form af et diplom, der overrækkes af bestyrelsen ved en lille ceremoni.

Forslag til relevante bygninger varetages af den samlede bestyrelse således, at de enkelte medlemmer i løbet af to-års perioden afsøger deres eget område af kommunen. Øvrige nødvendige oplysninger om bygningen (arkitekt, bygherre, planer o.a.) varetages af udvalget.



Vs: Vedr.: Anden beliggenhed på Skovtofte for Mariehønen

Karen Elisabeth Dam til: Karen Elisabeth Dam

29-07-2013 11:11

Venlig hilsen

Karen Elisabeth Dam

Udvalgskoordinator

www.ltk.dk altid åben

-----"Bestyrelsen i Mariehønen" <kontakt@mariehoenenprivat.dk> skrev: -----

Til: pkn@ltk.dk, sps@ltk.dk, csli@ltk.dk, anko@ltk.dk, lkm@ltk.dk, ceko@ltk.dk, lek@ltk.dk, dda@ltk.dk, shan@ltk.dk, mnjo@ltk.dk, hrj@ltk.dk

Fra: "Bestyrelsen i Mariehønen" <kontakt@mariehoenenprivat.dk>

Dato: 28-07-2013 16:43

Emne: Anden beliggenhed på Skovtofte for Mariehønen

Kære Byplansudvalg og teknik- og miljøudvalg,

Vi sendte før sommerferien en bøn om hjælp fra Skovbørnehaven Mariehønen, hvor vi blev glade for de positive tilbagemeldinger.

Som det ser ud nu, har vi 10½ måned tilbage og håber derfor, at I på førstkommende møde vil vende vores muligheder for en anden placering på Skovtofte.

Vi har hen over sommerferien vendt andre muligheder med Danmarks

Naturfredningsforening, herunder genopførelse af kuskeboligen, opstilling af pavilloner samt beliggenhed på Frederiksdal gods' s jord. Alle muligheder sætter Danmarks

Naturfredningsforening sig imod og vil klage, hvis vi går videre hermed.

Vi syntes det er en yderst grov behandling fra DN. Der findes i kommunen en række andre dispensationssager, som DN ikke har påklaget. Hvad er det, der gør, at Skovbørnehaven er så speciel at alt vil blive påklaget? Er vi deres triumf på Skovtofte sagen?

Under alle omstændigheder er det ikke rimeligt, at det skal være så svært at videreføre en så velfungerende skovbørnehave i området. Men I kan redde os.

Helt konkret lever lokalplanen ikke op til de oprindelige forudsætninger, da den nu ikke giver mulighed for lovligt at etablere en børneinstitution. Derfor bør lokalplanen ændres.

For at redde Mariehønen, vil det kræve en ændring af 2 delområder i lokalplanen for Skovtofte. Og vel og mærke de 2 delområder, hvor det endnu ikke er afgjort hvem ejeren er, og der derfor heller ikke er påbegyndt byggeri eller renovering.

Der er planlagt en parkeringsplads mellem bygningerne Zoar og Pella i delområde 3. Denne parkeringsplads kunne flyttes - ikke til delområde 4, som tidligere foreslået, da DN også vil klage herover - men måske til langs med vejen der fører ned til ZOAR. Børnehaven kunne så i stedet bygges, hvor parkeringspladsen er planlagt. Se mere på www.skovtofte.dk

Vi venter spændte på en tilbagemelding fra udvalgsrådet.

Med venlig hilsen

Henriette

Bestyrelsesformand

Privat Skovbørnehaven Mariehønen

On 25/06/2013 16:43 "Bestyrelsen i Mariehønen" <kontakt@mariehoenenprivat.dk> wrote:

Kære Byplansudvalg og Teknik og Miljøudvalg,

Så tabte Skovbørnehaven Mariehønen desværre sagen i Natur - og miljøklagenævnet og vi skal nu i gang med en plan B for at sikre børnehavens overlevelse .

Der er forskellige muligheder oppe at vende , som vi forfølger. Den mest optimale er dog stadig på Skovtofte området, hvor vi har hørt hjemme i 15 år.

Vi har en investor til opførelse af bygningen , men mangler stedet. Da lokalplanen kun tillader at bygge institution i det delområde vi nu er blevet forbudt at bygge i , vil det kræve en ændring af et andet delområde i lokalplanen .

Jeg afholdte infomøde for forældrene i sidste uge , og flere af dem mente, at det var kommunens pligt at ændre lokalplanen nu de oprindelige forudsætninger for at vedtage en ny lokalplan ikke er blevet opfyldt. Det blev på forhøringsmødet for Skovtofte planen blandt andet lovet, at der ville komme en institution på området og i efterfølgende udsendt notat skrevet : " På baggrund af de indkomne bemærkninger og skitseforslaget peger forvaltningen på et kommuneplantillæg , hvor anvendelsen fastlægges til boligformål med mulighed for at etablere en ny børneinstitution".

Da der er peget på en ulovlig mulighed bør der nu i stedet peges på en lovlig . Kikker man på planen for hele Skovtofte, kan vi med kommunens hjælp få en anden placering – som er lovlig. Der er nemlig planlagt en parkeringsplads mellem bygningerne Zoar og Pella i delområde 3. Denne parkeringsplads kunne flyttes til delområde 4, hvor den nedbrændte kusebolig ligger, og hvor der ikke må opføres nye bygninger. Børnehaven kunne så i stedet bygges, hvor parkeringspladsen er planlagt.

Se mere på www.skovtofte.dk

Det vil være en stor hjælp, hvis I vil undersøge, hvilke muligheder der er herfor?

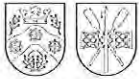
Tusind tak

Med venlig hilsen

Henriette

Bestyrelsesformand

Privat Skovbørnehaven Mariehønen



Dato: 20-08-2013

Ref: AMHA

J.nr.:

Notat opfølgning på borgermøde

Borgermødet om lokalplanforslag 235 om Kanalvej efterlod en række spørgsmål omkring information og tidsrækkefølge på de indledende arbejder der foregår i området.

Forberedelserne har affødt at Lyngby-Taarbæk Kommune har udstedt en række tilladelser i området. I dette notat er opgaverne samlet i de 2 store klumper som de indledende arbejder er inddelt i. En udførlig liste over udstedte tilladelser kan ses i bilag 1.

Beskrivelse	Dato for tilladelse	Dato for information af naboer	Dato for opstart af arbejdet
Grave- spunsetilladelse	26.6.2013	4.7.2013	8.7.2013
Ledningsomlægning i området omkring Kanalvejsgrunden	24.7.2013	26.7.2013 og 30.7.2013	1.8.2013
Udvidede arbejdstider	29.7.2013	30.7.2013	29.7.2013

I ovenstående ses hvornår bygherre har udsendt information til de nærmeste naboer. Ud over denne direkte information kan en udførlig liste over naboinformation i form af husstandsomdelt materiale, hjemmeside information og informationsmøde ses i bilag 1.

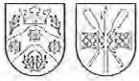
Et arbejde som det der pågår på Kanalvejsgrunden vil ikke kunne undgå at afstedkomme gener. Derfor har både administrationen og bygherre modtaget en række spørgsmål og klager over det igangværende arbejde. I bilag 1 har bygherre udarbejdet en liste over henvendelser og besvarelser.

På byplanudvalgets møde vil der blive fremlagt kopi af alle henvendelser og al informationsmateriale der er udarbejdet, samt en kopi af alle tilladelser vil kunne ses.

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00
E-post: amha@ltk.dk
miljoplan@ltk.dk
www.ltk.dk

**Center for
Miljø og Plan**



Dato: 20-08-2013

Ref: AMHA

J.nr.:

Notat vedr. tilsyn på Kanalvej:

Center for Miljø og Plan har fra gravetilladelsen på Kanalvej blev udstedt løbende ført tilsyn i området.

I opstartsfasen var fokus meget på de trafikale forhold, og hvorledes henvisninger og skiltning fungerede. Ligeledes at afspærring og byggeplads tog hensyn til de bevarelsesværdige træer i området.

I den efterfølgende fase har der været udført tilsyn i forhold til de aktuelle aktiviteter i området. Der har været udført tilsyn for vurdering af støj fra byggepladsen, tilsyn med stioplæggningerne, og generelle tilsyn i området.

En kort beskrivelse af tilsynsfremkvens og formål er oplyst nedenfor:

- 9.7.13: Tilsyn AMHA i området omkring Kanalvej. Primært skiltning og trafik
- 10.7.13: Tilsyn AMHA i området omkring Kanalvej. Primært skiltning og trafik
- Desuden diverse generelle tilsyn i området omkring Kanalvej AMHA 3-4 tilsyn pr. uge i perioden.
- 12.8.13: Tilsyn AMHA. Primært oplægning af Ermelundsstien.
- 29.7.13: LIRO tilsyn og vurdering af støj fra byggearbejdet.
- Tilsyn vedr. trafik/vej mm. løbende 4-5 gange ugentligt i hele periode (STJ m.fl.)

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00
E-post: amha@ltk.dk
miljoplan@ltk.dk
www.ltk.dk

**Center for
Miljø og Plan**

Dokumentation i forbindelse med udstedelse af diverse tilladelser

		Ansøgning	Tilladelse	Opstart
Maj	Jordhåndteringsplan	30.05.2013	13.06.2013	01.08.2013

Juni	Ansøgning om gravetilladelse	07.06.2013	26.06.2013	08.07.2013
	Ansøgning om etablering af boringer, bortledning og infiltration, samt udledning i forbindelse med etablering af byggeri på Kanalvej	19.06.2013	28.06.2013	Ikke endnu
	Ansøgning om gennempresning af Ø1400 og Ø500 i banedæmning	28.06.2013	12.07.2013	01.08.2013

Juli	Etablering af ankre under offentlig vej	01.07.2013	10.07.2013	Ikke endnu
	Etablering af ankre under Fæstningskanal	01.07.2013	06.08.2013	Ikke endnu
	Ansøgning om etablering af slidevæg tæt ved Nærumbanen	08.07.2013	12.07.2013	15.07.2013
	Ansøgning om gravetilladelse i Kanalvej - ledningsomlægning	09.07.2013	24.07.2013	01.08.2013
	Trafikplan i forbindelse med byggegrubearbejder	09.07.2013	11.07.2013	19.08.2013
	Midlertidig skiltning i forbindelse med opstart på byggepladsen	09.07.2013	10.07.2013	12.07.2013
	Etablering af afvandingsledning gennem fredet område ved Ermelunden til Stades Krog	10.07.2013	Ikke modtaget	Ikke endnu
	Trafikplan i forbindelse med lukning af Kanalvej	18.07.2013	24.07.2013	01.08.2013
	Ansøgning om etablering af spuns i offentlig vej langs Kanalvej	18.07.2013	19.07.2013	24.07.2013
	Ansøgning om udvidelse af arbejdstid i fb. med ledningsomlægning i Kanalvej og slidsearbejder	16.07.2013	29.07.2013	29.07.2013

August	Ansøgning om midlertidig lukning af Ermelundsstien	01.08.2013	02.08.2013	05.08.2013
	Ansøgning om ændring af Ermelundens stiføring ved Klampenborgvej	05.08.2013	06.08.2013	09.08.2013

Dokumentation i forbindelse med hjemmesiden www.kanalvej.dk

Dato	Information på hjemmesiden
11.06.2013	Informationsmøde med repræsentanter fra Lyngvang med deltagelse af Danica, HLA og COWI
03.07.2013	Hjemmesiden offentliggøres - går i luften
04.07.2013	Første brev til naboerne fra Danica om, at der er byggestart fra mandag d. 8. juli
04.07.2013	Orientering af det Grønne Område om opstart af aktiviteter på Kanalvej
04.07.2013	Nyhed på hjemmesiden om, at p-pladsen lukkes for offentligheden fra mandag d. 8. juli 2013
08.07.2013	Nyhed på hjemmesiden om erstatningsparkering på BRF Kredits p-plads på Nørgaardsvej
08.07.2013	Orientering af det Grønne område vedr. Loppemarked og gratis parkering under Lyngby Storcenter om søndagen
08.07.2013	Nyhed på hjemmesiden vedr. gratis parkering under Lyngby Storcenter om søndagen
09.07.2013	Opdatering af hjemmesiden vedr. leveringstidspunkt for p-henvisningssystem, udarbejdelse af detaljeret kort over, hvor man får adgang til p-pladser, og hvor mange pladser der er de respektive steder
10.07.2013	Nyhed på hjemmesiden vedr. lukning af fortovej og færdsel på stien på det grønne område mellem Kanalvej og Lyngby Storcenter
25.07.2013	Nyhed på hjemmesiden om midlertidig lukning af Kanalvej inkl. infokort for cyklister og fodgængere samt kort vedr. information om omkørselsforhold for både cyklister og bilister
25.07.2013	Nyhed på hjemmesiden om tilladelse til udvidet arbejdstid på gravearbejder på Kanalvej
25.07.2013	Nyhed på hjemmesiden om gratis parkering under Lyngby Storcenter om søndagen
26.07.2013	Omdelt naboorientering om aktiviteter på Kanalvej
29.07.2013	Opdatering af allerede eksisterende nyhed på hjemmesiden om tidspunkt for borgermøde på kommunen
30.07.2013	opdatering af hjemmesidens menupunkt "Støj og Trafik" med information om udvidet arbejdstid
30.07.2013	Omdelt naboorientering om udvidet arbejdstid
06.08.2013	Annonce i Det Grønne Område om udvidet arbejdstid
13.08.2013	Nyhed på hjemmesiden om, at der er afholdt borgermøde og et link til referat følger
13.08.2013	Opdatering af nyhed om midlertidig vejspærring med information om, at støjende arbejder er færdige 14 før forventet
13.08.2013	Omdelt naboorientering med varsel om støj 15.08.2013 fra kl. 04.30. Årsagen er, at æverfodskran skal transporteres ud af pladsen før spærretid for lang og tung transport
13.08.2013	Omdelt naboorientering med varsel om støj 15.08.2013 jf. ovenstående naboorientering

Fane nr.	Modtagelsesdato	Svardato	Afsender	Modtager	Svarperson
1	28-06-2013	26-07-2013	Søren Christensen - Lyngvang 20	BJSR - Danica	BJSR
2	11-07-2013	25-07-2013	Lise-Lotte Krull Jacobsen	KLW	KLW
3	12-07-2013	26-07-2013	Carl Sønnichsen - Lyngvang 18	BJSR - Danica	BJSR
4	15-07-2013	16-07-2013	Niels Wellendorf - DK Cyklistforbund	RGJE	RGJE
5	17-07-2013	17-07-2013	Tine Müller - Scandic	KLW	KLW
6	17-07-2013	17-07-2013	Niels Wellendorf - DK Cyklistforbund	RGJE	RGJE
7	20-07-2013	22-07-2013	Tine Müller - Scandic	KLW	KLW
8	21-07-2013	25-07-2013	Johan Buchhorn	KLW	KLW
9	21-07-2013	26-07-2013	Carl Sønnichsen - Lyngvang 18	BJSR - Danica/KLW	BJSR
10	23-07-2013	23-07-2013	Niels Wellendorf - DK Cyklistforbund	RGJE	RGJE
11	24-07-2013	24-07-2013	Niels Wellendorf - DK Cyklistforbund	Miljøplan @ LTK/RGJE	LTK ??????
12	24-07-2013	25-07-2013	Tine Müller - Scandic	KLW	KLW
	24-07-2013	25-07-2013	Tine Müller - Scandic	KLW	KLW
13	25-07-2013	25-07-2013	Jan Lynge - Havretoften 1	KLW	KLW
14	26-07-2013	26-07-2013	Søren Christensen - Lyngvang 20	BJSR	BJSR
15	26-07-2013	29-07-2013	Lise-Lotte Krull Jacobsen	KLW	KLW
16	27-07-2013	29-07-2013	Tine Müller - Scandic	KLW	KLW
17	29-07-2013	07-08-2013	Thomas Christensen	KLW	KLW
18	29-07-2013	29-07-2013	Søren Christensen - Lyngvang 20	LTK (Bent på pladsen)	Züblin
19	30-07-2013		Søren Christensen - Lyngvang 20	Lis Rode - LTK	?
20	30-07-2013	30-07-2013	John Aage - Bækkevang 53	KLW	KLW
21	30-07-2013	31-07-2013	Michael Wederking - Toftebæksvej 15E	KLW	KLW
22	31-07-2013	02-08-2013	Edith Torp - Lyngvang 16	Lis Rode - LTK	CHKJ
23	02-08-2013	02-08-2013	Jørgen Nielsen - Nørgaardsvej 29B	MHJN	MHJN
24	02-08-2013	02-08-2013	Søren Christensen - Lyngvang 20	Microsoft	Microsoft
25	04-08-2013	06-08-2013	Edith Torp - Lyngvang 16	Lis Rode - LTK	CHKJ
26	06-08-2013	06-08-2013	Lizette Sohrbeck - Lyngby Storcenter 66, 3. -304	Lis Rode - LTK	CHKJ
27	06-08-2013	06-08-2013	Søren Christensen - Lyngvang 20	Anders Olesen - LTK	CHKJ
28	06-08-2013	06-08-2013	Carl Sønnichsen - Lyngvang 18	Lis Rode - LTK	CHKJ
29	06-08-2013	07-08-2013	Lizette Sohrbeck - Lyngby Storcenter 66, 3. -304	CHKJ	CHKJ
30	06-08-2013	06-08-2013	John Aage Petersen - Bækkevang 53	ANFE	ANFE
31	06-08-2013	07-08-2013	Søren Christensen - Lyngvang 20	CHKJ	CHKJ
32	07-08-2013	07-08-2013	Carl Sønnichsen - Lyngvang 18	CHKJ	CHKJ
33	07-08-2013		Niels Wellendorf - DK Cyklistforbund	LTK	
34	08-08-2013		Niels Wellendorf - DK Cyklistforbund	LTK	

NOTAT OM PARKERINGSFOND I LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE

Krav til parkering

Det er enten med hjemmel i en lokalplan eller Bygningsreglementet, at kommunen stiller krav om, at der skal etableres parkeringspladser i forbindelse med byggeri. I Kommuneplanen (senest fra 2009) er angivet en p-norm, hvor der stilles krav om udlæg af et antal parkeringspladser på den enkelte ejendom.

Hverken bygningsreglementet eller cirkulære om kommunale parkeringsfonde indeholder bestemmelser om hvor mange parkeringspladser, der skal etableres på egen grund.

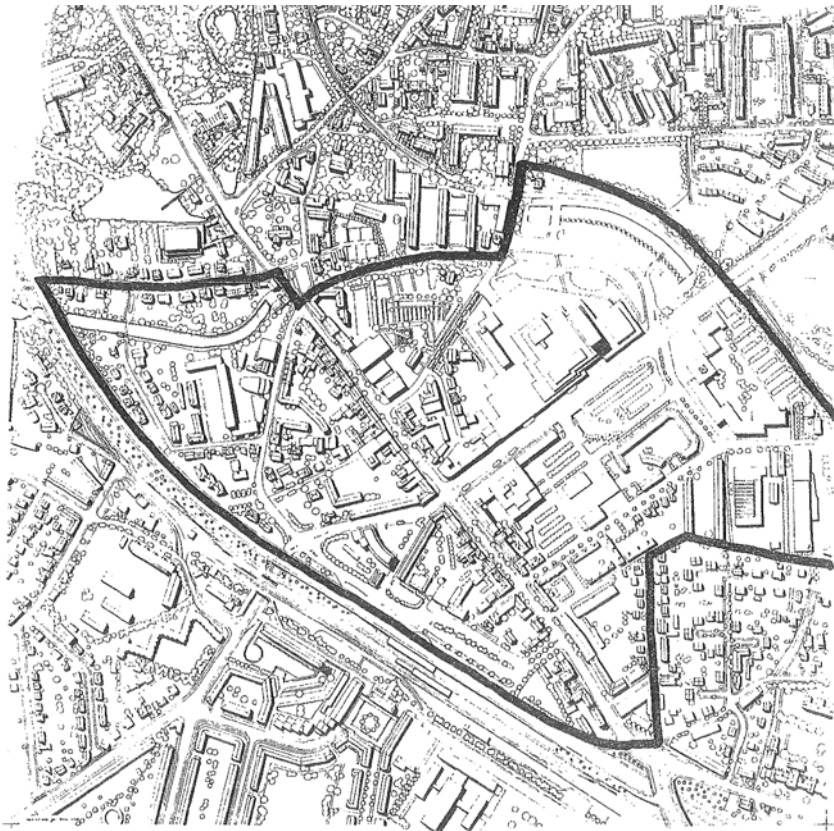
Anvendelse og formål

Hvis ejeren af en ejendom ved ombygning, nybygning, tilbygning eller ændret anvendelse ikke kan etablere det nødvendige antal parkeringspladser efter gældende retningslinjer, kan bygningsejeren i forbindelse med byggesagsbehandlingen søge kommunen om at fravige fra kravet. Cirkulære om kommunale parkeringsfonde¹ omhandler kommunalbestyrelsens mulighed for at fravige (dispensere for) bestemmelserne om tilvejebringelse af parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der foretages en indbetaling til den kommunale parkeringsfond.

Lyngby-Taarbæk Kommune kan (ikke skal) efter ansøgning fra bygningsejer tillade, at antallet af parkeringspladser nedsættes, eventuelt undlades, mod at ejeren bidrager til kommunens parkeringsfond.

Parkeringsfondens område

Parkeringsfondens gyldighedsområde svarer til Lyngby Bymidte og er vist nedenfor.



¹ Klima-, Energi- og Bygningsministeriets cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994

Bidragets størrelse og betaling

Størrelsen af bidraget til parkeringsfonden er fastsat i forhold til ejendommens grundværdi pr. m² i området med tillæg af anlægsudgifter inkl. moms for et nyt parkeringsanlæg, svarende til det antal parkeringspladser, som der dispenseres for at anlægge på egen grund.

Udgiften til en parkeringsplads på terræn udgør 43.750,- kr. inkl. moms. beregnet ved Danmarks Statistiks Indeks for Anlæg af veje for 2012, 3. kvartal.

Hertil kommer 25m² x ejendommens grundværdi pr. parkeringsplads.

Der gives ikke byggetilladelse før, der er indbetalt bidrag til parkeringsfonden eller stillet bankgaranti. Bankgarantien udbetales til Lyngby-Taarbæk Kommune, når der gives ibrugtagningstilladelse til byggeriet, dog senest 3 år efter, at garantien er stillet.

Hvis den anlagte parkeringsplads bliver almindelig tilgængelig for offentlig benyttelse betales kun halvt bidrag.

Såfremt der indbetales fuldt bidrag, er parkeringspladsen normalt forbeholdt bidragyderen ved f.eks. reservation til bestemte biler eller reservation til en bestemt butik eller en ejendoms beboere.

Parkeringspladser anlagt for fondens midler ejes som hovedregel af kommunen.

Problematik

Hvis parkeringspladsen ikke er anlagt senest 5 år efter, at indbetaling er foretaget til parkeringsfonden tilbagebetales beløbet til bidragyderen.

Parkeringspladserne skal anlægges med en hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragydende ejendom. Det betyder i praksis, at parkeringsfonden kun kan anvendes i Lyngby Bymidte.

Det har været og vil fremover stadig være meget vanskeligt at udpege arealer i Lyngby Bymidte til etablering af parkeringspladser for parkeringsfondsmidler.

Kommunen har ikke mulighed for med de midler, der indbetales, at spare op i en længere periode til anlæg af parkeringshuse eller større parkeringsanlæg med den 5-årige tilbagebetalingsperiode.

Seneste anvendelse af p-fond

PFA har ikke kunnet etablere det nødvendige antal parkeringspladser efter gældende retningslinjer på egen grund i forbindelse med færdiggørelse af byggeri på Nørgaardsvej nr. 32.

Kommunen har i den forbindelse tilladt, at antallet af parkeringspladser på egen grund nedsættes mod, at PFA bidrager til parkeringsfonden i forbindelse med at undlade at etablere 33 parkeringspladser.

Dato: 14. august 2013
Skrevet af : evp

Fitness på Peter Lundsvej 3

Byplanudvalget besluttede 10.10.2012 efter ekstra høring at fastholde forvaltningens tilladelse til at anvende Peter Lundsvej 3 til fitness. Protokol vedlægges.

Kort oversigt over sagsbehandling efter udvalgets afgørelse:

22.10.2012 Brev til ansøger og parter i sagen om Byplanudvalgets beslutning

08.11.2012 Datea fremsender brandtekniske redegørelse.

09.11.2012 Forvaltningen efterspørger materiale om ventilation

21.11.2012 Forvaltningen uddyber krav til materiale om ventilation

06.12.2012 Mail fra part i sagen om udfaldet i sagen

06.12.2012 Aktindsigt givet til part i sagen.

11.12.2012 Forvaltning henviser til klageadgang som svar på mail af 6.12.

16.05.2013 Datea sender ansøgning om opsætning af hegn. Tilkendegiver, at såvel beboere som fitnesscentret er indforstået med forslaget.

23.05.2013 Forvaltningen kvitterer for modtagelsen og beder samtidigt om ejerfuldmagt til ansøgningen.

Der afventes således pt. yderligere materiale om ventilation samt ejerfuldmagt til opsætning af hegn, inden de to sager behandles. Forvaltningen vil rykke ansøger for materialet.

Dispensation til anvendelse - Peter Lunds Vej 3

Sagsnummer: 20120430141

Oprettet: 14-09-2012

Dokumentejer: Louise Buhelt

Dagsorden

Generel		Journalnøgle(r):	03.01.04 - P19 Ændret benyttelse af boliger, Godkendelser
Emne	Dispensation til anvendelse - Peter Lunds Vej 3	Besked:	
Dokumenttype:	Beslutning fra Dagsordensystem		
Dato:	10-10-2012		
Organisation:	Gammel Lundtoftevej 24		
Navn:			
ID-Nummer:	072325		

Udvalg: BY Byplanudvalget

Mødetitel: Byplanudvalget **Dato:** 10-10-2012 **Tid:** 08:15 10:15 **Punktets nummer:** 9 **Status :**

Åbent punkt Lukket Punkt

Beslutningsstatus: Færdigbehandlet **Dagsordenredaktør:** Helle Karup/SOCIAL/LTK

Resume:

.

Sagsfremstilling:

Sagsfremstilling

Dispensationsansøgning vedr. anvendelsesændring blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 9. maj 2012. Udvalget besluttede at give tilladelse til den søgte anvendelse, jf. den sagen vedlagte protokoludskrift og kopi af tilladelse.

Det viste sig senere, at høringen ikke var tilstrækkelig, hvorfor der blev foretaget en supplerende høring.

I forbindelse med den supplerende høring er der indkommet en række bemærkninger, jf. den sagen vedlagte bilag. Nogle bemærkninger er gengangere fra forrige høring, mens andre er nye. De nye bemærkninger vedrører: udvidet åbningstid, byggelev § 7, ventilation og liberalt erhverv.

De modtagne bemærkninger mv. vedrører bl.a. følgende:

Udvidet åbningstid

Ansøger har tidligere oplyst, at centeret benyttes 4 timer på hverdage og 2 timer i weekenden. På centerets hjemmeside kan det ses at åbningstiden er væsentligt mere end opgivet, jf. det sagen vedlagte bilag.

§ 7 i byggeloven

I byggeloven står bl.a. at bygningsreglementet kan fastsættes regler om størrelse, anlæg og indretning af ejendommens ubebyggede areal til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer for børn og voksne, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for redningsberedskabet og parkering.

Endvidere fremgår, at ubebyggede arealer, der er udlagt og godkendt i henhold til førnævnte regler, ikke må benyttes i strid med det formål, hvortil de er udlagt. Når der ved en bebyggelse, der er opført inden lovens ikrafttræden, findes frie arealer, der er egnede til at opfylde de i stk. 1 angivne formål, kan kommunalbestyrelsen modsætte sig, at de bebygges eller benyttes på en måde, der vil komme i strid med disse formål.

Endeligt fremgår, at bygningsreglementbestemmelser ikke finder anvendelse i tilfælde, hvor der om det pågældende forhold er fastsat bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt

Det betyder, at der ikke med byggelovens § 7 kan forhindres adgang via have, hvis denne er udlagt til fællesareal (som det er i det konkrete tilfælde).

Ventilation - åbne vinduer

Ændret anvendelse fra tegnestue til træningscenter kræver byggetilladelse iht. til byggeloven (§ 16). Her vil der normalt blive stillet krav om ventilation iht. bygningsreglementets kap. 6.3 og 8.3 da der normalt i træningscentre skal være mekanisk ventilation (da vinduer ellers vil blive åbnet). I nugældende lokalplan 199 er bygningen udpeget som bevaringsværdig, og ydre ændringer må kun ske i overensstemmelse med områdets karakter og vedligeholdelsesvejledningen. Mekaniske ventilationsanlæg har ofte et udsugningsanlæg på taget (hvilket umiddelbart strider mod lokalplanen) eller kan føres ud i facaden (i ventilationsnormen fremgår det at dette ikke må medføre gener). Kommunen har pt. ikke modtaget selve byggeandragendet og ved på nuværende tidspunkt derfor ikke, hvad ansøger påtænker.

Liberalt erhverv/anvendelse

I den gældende kommuneplan er fitnesscentre ikke særskilt nævnt som et eksempel på en anvendelse. Derfor beror det på en konkret vurdering, hvilken kategori, fitnesscentre falder ind under.

Kommuneplanen definerer anden publikumsorienteret service som håndværkspræget detailhandel(vaskeri, frisør og lign.), anden detailhandelslignende

funktion (apotek, bank og lign.), hotel, restaurant og forlystelser.

Kommuneplanen definerer liberalt erhverv som klinik (læge, tandlæge og lign.), kontor (advokat, revisorer, ejendomsmægler og lign.) og tegnestue (rådgivende ingeniør, arkitekt og reklamebureau og lign.).

Kommuneplanen definerer kontor som administration og liberale erhverv samt fremstillingsvirksomhed og engroshandel, der udelukkende betjener sig af kontorlokaler.

Forvaltningen vurderer, at et fitnesscenter af den etablerede størrelse er at sammenligne med klinik under liberalt erhverv, idet der kommer besøgende hele dagen, og idet det er en privat virksomhed.

Byggetilladelse

Anvendelsesændringen kræver byggetilladelse iht. byggeloven. Der er ikke meddelt byggetilladelse og der kan ikke gives byggetilladelse på det foreliggende grundlag, da der ikke fremsendt et egentligt byggeandragende.

Anvendelse af udeareal

Ejendommen er beliggende på matrikel 3A Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby. Udover Peter Lunds Vej 3 består matriklen også af Gammel Lundtoftevej 24 og 26, Peter Lunds Vej 1, 3, 5, 5A, 5B, 7, 9, 11 og 13, samt Høstvej 1A, 1B og 3, jf. det sagen vedlagte kort..

Af de tidligere byggesager kan det ses, at ubebyggede arealer er fællesarealer, jf. ligeledes førgældende lokalplan (nr. 88). Kommunen kan ikke se af de gamle byggesager, at der er ansøgt om opdeling af fællesarealer. Luftfotos over ejendommen er vedlagt sagen.

Adgang over gårdmiljø

Da gården er fællesareal, har kommunen ingen hjemmel til at kræve, at besøgende til træningscenteret benytter den anden adgang (det hele ligger på samme matrikel). Det er alene et spørgsmål, som ejendommens brugere/beboere kan tage op med ejer/administrator.

Årsagen til benyttelse af døren fra gårdsiden i modsat døren fra vej

Da Forvaltningen ikke har modtaget materiale til at kunne lave en byggetilladelse, kan det ikke ses hvorfor indgangsdøren fra vejen ikke benyttes. Kommunen kræver ikke, at en specifik dør bruges til indgangsdør, når indgangen går over et fællesareal på egen matrikel.

Adgang til bad

Adgangen til bad i en anden bygning beliggende på sammen matrikel kan byggeloven ikke forhindre, såfremt adgangsvejen dertil går gennem fællesareal herunder fælles flugtvejsareal. Umiddelbart kan man komme ned i p-kælderen via

en udendørs spiraltrappe i hjørnet mod Gammel Lundtoftevej (altså hen over græsplænen) og nedkørselsrampen. Der er en nedgang langs kontorerhvervsbygningen på Peter Lund Vej.

Sammenfattende anbefaler Forvaltningen, at den meddelte dispensation fastholdes, idet spørgsmål om byggetilladelse undersøges særskilt.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at anvendelsesændringen opretholdes.

Byplanudvalget den 10. oktober 2012:

Godkendt.