



Byplanudvalget

Protokol

12-03-2014 kl. 08:00

Udvalgsværelse 1

Medlemmer

Henrik Brade Johansen
Morten Normann Jørgensen
Simon Pihl Sørensen
Jan Kaspersen
Jens Timmermann
Birgitte Hannibal
Karsten Lomholt

var fraværende
var fraværende

deltog
deltog
deltog
deltog
deltog

Endvidere deltog:

Centerchef Sidsel Poulsen
Afdelingschef Søren Suhr-Virranniemi
Specialkonsulent Jørgen Olsen
Udvalgssekretær Karen Elisabeth Dam

På mødet var foretræde vedrørende Peter Lundsvej 3 med deltagelse af klagere samt repræsentanter for ejer.

Indholdsfortegnelse

1. [Lokalplan 248 - Dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 -endelig vedtagelse](#)
2. [Kommuneplantillæg 21/2009 for Christian X's Allé - endelig vedtagelse](#)
3. [Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse](#)
4. [Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri stationscenter](#)
5. [Lyngby Hovedgade 57D - Etablering af ejendomsmæglervirksomhed](#)
6. [Dronningens Vænge 11 - Tagaltaner](#)
7. [Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret](#)
8. [Indkaldelse af idéer og forslag \(forhøring\) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen](#)
9. [Meddelelser til Byplanudvalgets medlemmer - Marts 2014](#)

1. Lokalplan 248 - Dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 -endelig vedtagelse

Sagsfremstilling

Lokalplan 248 for dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 fremlægges til endelig vedtagelse. Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 3. oktober til den 28. november 2013, og i løbet af høringsperioden er der indkommet 7 indsigelser samt en bemærkning fra DONG angående placering af el-forsyningskabler i området.

Flere indsigelser omhandlede støj fra dagligvarebutikken, kundevogne og varelevering. Forvaltningen bemærker at der i lokalplanen indskrives bestemmelser om at etablere støjhegn, samt at varegården kan overdækkes såfremt dette bliver nødvendigt i forhold til støj, desuden skal udsugning, ventilation samt renovation placeres i varegården. I forhold til støj fra kundevogne foreslås det indskrevet i bestemmelserne, at belægningen skal udføres som plan belægning. Med hensyn til vareleveringen kan der ikke i en lokalplan indskrives bestemmelser omkring hvornår der må leveres varer, men bygherre har foreslået, at der lyses en servitut på ejendommen som begrænser varelevering til 7-20 i stedet for som før foreslået 7-22.

Andre indsigelser udtrykte bekymring omkring den øgede trafik og parkeringsbehov som en dagligvarebutik vil medføre. Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet et trafiknotat fra Rambøll som viser at den øgede trafik mængde vil kunne håndteres uden at ændre på de eksisterende veje og kryds. Forvaltningen mener ikke, at dagligvarebutikken vil bidrage til at skabe parkeringsproblemer i området, da der i projektet etableres flere parkeringspladser end parkeringsnormen kræver, endvidere oplyser bygherre at der ikke er planer om at indfører tidsbegrænsning på parkeringspladserne uden for butikkens åbningstid, hvorved parkeringspladserne kan indgå som et supplement til parkeringen i området.

Nogle indsigere mener at de tilladte skilte er for store. Forvaltningen foreslår, at imødekomme deres indsigelser og fastlægge at skilte ved indgangen og på pylon mod vejen må være højst 1,5 x 1,5 m frem for 2,5 x 2,5 m.

Se desuden "indsigelser og bemærkninger til lokalplan 248 af 13.02.2014" for at se resume af alle indsigelser samt forvaltningens bemærkninger (bilag).

Der er desuden kommet en indsigelse fra Naturstyrelsen som i henhold til §29, stk. 1 gør, at planforslaget ikke kan vedtages endeligt, før der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk 1, og Naturstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen. Naturstyrelsens indsigelse er begrundet i følgende forhold:

Næsten hele Lyngby-Taarbæk Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket også gælder for det område som planen omfatter. Der er i planforslaget ikke redegjort for drikkevandsinteresserne. Forvaltningen erkender at der ikke i kommuneplantillægget er redegjort for drikkevandsinteresserne i området. Der tilføjes i kommuneplantillæggets redegørelse, at den eksisterende anvendelse af området, Busvirksomhed, er på Naturstyrelsens opmærksomhedsliste i forhold til OSD, den fremtidige anvendelse er Service, her dagligvarebutik, som vurderes at ligge inden for Naturstyrelsens tilladelsesliste. Det vurderes derfor at den ændrede anvendelse af området vil være mindre

grundvandstruende end den eksisterende anvendelse.

Naturstyrelsen gør indsigelse imod at der placeres et nyt lokalcenter i en afstand af ca 130 m fra Kgs. Lyngby bymidte. Naturstyrelsen mener ikke, at et lokalcenter så tæt på bymidten betjener et selvstændigt opland. Det foreslås, at tre rammeområder med kontorerhverv syd for banen tages ud af bymidten, jf. selvstændig sag herom Byplanudvalget 19.02.2014 pkt. 5 (se kort bilag 1).

Forvaltningen foreslår at lokalplan 248 og kommuneplantillæg 21/2009 endelig vedtages med de ændringer der er beskrevet i Indsigelser og bemærkninger til lokalplan 248 af 13.02.2014 og under forudsætning af, at Naturstyrelsen frafalder deres indsigelse. At der på ejendommen lyses en servitut der begrænser tidsrummet for levering af varer til kl. 7-20 samt stiller krav om genplantning af 2 træer på Chr. Xs Allé. Der foretages desuden mindre redaktionelle ændringer.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at:

1. Lokalplan 248 vedtages med de ændringer, der er beskrevet i notatet Indsigelser og bemærkninger til lokalplan 248 af 13.02.2014, under forudsætning af at Naturstyrelsen frafalder deres indsigelse.
2. Der på ejendommen lyses en servitut der begrænser tidsrummet for levering af varer til kl. 7-20 samt stiller krav om genplantning af 2 træer på Chr. Xs Allé.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Ad 1 og 2. anbefales.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag.pdf

2. Kommuneplantillæg 21/2009 for Christian X's Allé - endelig vedtagelse

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 21/2009 for Christian X's Allé fremlægges til endelige vedtagelse. Sagen fremlægges parallelt med det tilhørende forslag til Lokalplan 248 for dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 og er en forudsætning for gennemførelsen af lokalplanen.

Forslaget til Kommuneplantillæg 21/2009 har været fremlagt i offentlig høring indtil den 28. november 2013, og der er i høringsperioden indkommet en indsigelse til kommuneplantillægget.

Naturstyrelsen har gjort indsigelse, hvilket i henhold til §29, stk. 1, gør at planforslaget ikke kan vedtages endeligt, før der er opnået enighed mellem parterne om de nødvendige ændringer, jf. planlovens § 28, stk 1, og Naturstyrelsen skriftligt har frafaldet indsigelsen. Naturstyrelsens indsigelse er begrundet i følgende forhold:

Drikkevandsinteresser: Næsten hele Lyngby-Taarbæk Kommune er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), hvilket også gælder for det område som planerne omfatter. Der er i planforslagene ikke redegjort for drikkevandsinteresserne. Forvaltningen medgiver at der ikke i kommuneplantillægget er redegjort for drikkevandsinteresserne i området. Det foreslås derfor, at der tilføjes i kommuneplantillæggets redegørelse, at den eksisterende anvendelse af området, Busvirksomhed, er på Naturstyrelsens opmærksomhedsliste i forhold til OSD, den fremtidige anvendelse er Service, her dagligvarebutik, som vurderes at ligge inden for Naturstyrelsens tilladelsesliste vedr. OSD. Det vurderes derfor at den ændrede anvendelse af området vil være mindre grundvandstruende end den eksisterende anvendelse.

Detailhandel: Naturstyrelsen gør indsigelse imod at der placeres et nyt lokalcenter i en afstand af ca 130 m fra Bymidteafgrænsning vedr. Kgs. Lyngby bymidte. Naturstyrelsen mener ikke, at der kan argumenteres for at et lokalcenter så tæt på Bymidteafgrænsningen betjener et selvstændigt opland. Gennem drøftelser med Naturstyrelsen, er forvaltningen kommet frem til, at hvis der ændres på bymidteafgrænsningen vedr. Kgs. Lyngby bymidte, således at de tre kommuneplanrammeområder med kontorerhverv syd for banen tages ud af bymidten, så er det muligt at udlægge området Christian X's Allé 1-7 som lokalcenter (se kort bilag 1). For at Naturstyrelsen kan frafalde deres indsigelse skal de modtage en skriftlig tilkendegivelse fra Lyngby-Taarbæk Kommune med en beslutning fra kommunalbestyrelsen om, at der snarest udarbejdes et kommuneplantillæg som ændrer på bymidte afgrænsningen for Kgs. Lyngby bymidte således at de tre rammer 2.1.94, 2.1.90 og 2.1.91 tages ud af bymidten. Dette vil betyde, at der ikke kan etableres detailhandel i disse områder, hvilket således ikke ændrer på hidtidig anvendelse. Der er forelagt selvstændig sag herom ved kommunalbestyrelsens møde i februar 2014.

Forvaltningen foreslår at Kommuneplantillæg 21/2009 endelig vedtages med de ændringer som er beskrevet i Indsigelser og bemærkninger til lokalplan 248 af 14.11.2013, under forudsætning af at Naturstyrelsen frafalder deres indsigelse.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence
Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at Kommuneplantillæg 21/2009 endelig vedtages, under forudsætning af at Naturstyrelsen frafalder deres indsigelse.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Anbefales.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. KPL 21.2009 - 2.1.02 Christian X's Allé.pdf

3. Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en anmeldelse af 19. februar 2014 fra BM Arkitekter om etablering af VVM – pligtige anlæg i Sorgenfri stationscenter (bilag). Anmeldelsen vedrører den samlede udbygning i centret, bortset fra nybyggeri på pendler-parkeringspladsen. Anmeldelsen er fremsendt på vegne af Freja Ejendomme, for ejendommen Hummeltoftevej 14, den tidligere rets- og politigrund, samt på vegne af K/S Sorgenfri Torv for ejendommene Sorgenfri Torv 1- 53 og 2-28. Anlægsprojekterne omfatter et samlet etageareal på ca. 46.000 m², heraf ca. 12.000 m² til butiksformål, heriblandt en mindre udvidelse af Irma, etablering af et nyt varehus og en ny discountbutik. Anlægsprojektet er omfattet af bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet, VVM, (Nr. 1654 af 27. december 2013), i det detailhandelscentre er opført på bekendtgørelsens bilag 1, pkt. 36. I henhold til bekendtgørelsen er anlæg opført på bilag 1 VVM-pligtige. For så vidt angår detailhandelscentre er disse VVM-pligtige, når de på grund af størrelse har regional betydning.

Forvaltningen vurderer, at de anmeldte anlægsprojekter er VVM-pligtige på baggrund af oplysningerne om oplandets størrelse, idet en fuld udbygning af centret vurderes at påvirke Holte Midtpunkt i mindre grad og Kgs. Lyngby i større grad jf. detailhandelsundersøgelse for Virum og Sorgenfri fra maj 2013 (bilag). Med hensyn til fortolkningen af begrebet "regional betydning" er der lagt vægt på VVM-bekendtgørelsens vejledning, hvor det er anført, at også butikker, hvis kundegrundlag forventes at holde sig inden for kommunegrænsen, kan have regional betydning, såfremt deres betydning rækker væsentligt udover det lokalområde, hvor de tænkes placeret.

VVM-processen har to offentlighedsfaser. En forhøring, hvor borgere og andre interessenter har mulighed for at komme med idéer og forslag til redegørelsens indhold, af minimum 2 ugers varighed. Herefter fastlægges VVM-redegørelsens indhold (scoping). Forslag til VVM-redegørelsens indhold, herunder høringssvar forelægges for fagudvalget. Herefter udarbejdes VVM-redegørelsen. Næste offentlighedsfase omfatter en offentliggørelse af VVM-redegørelsen i minimum 8 uger. Offentliggørelsen planlægges, at ville ske parallelt med offentliggørelse af lokalplaner og kommuneplantillæg for Sorgenfri stationscenter

Forslag til høringsfolder er vedlagt (Bilag). Der redegøres kort for anlægsprojektets baggrund og beskrivelse af projektet. Indholdet i VVM-redegørelsen skal behandle de forhold der er fastsat i VVM-bekendtgørelsens bilag 4 om anlægsprojekternes påvirkning af miljøet. I henhold til Lov om miljøvurdering af planer er det besluttet at forslag til ændring af kommuneplanens rammer skal ledsages af en miljørapport, der redegør for de trafikale forhold, herunder støjforhold, lys- og skyggeforhold, samt påvirkning af bymiljøet, herunder påvirkning af landskabet og de kulturhistoriske værdier. Disse 4 forhold indgår også som en del af VVM-redegørelsen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at VVM-proceduren igangsættes med:

1. Afgørelse om VVM-pligt meddeles til anmelderen
2. Der indkaldes idéer og forslag til VVM-redegørelsens indhold
3. Indkaldelsen annonceres på kommunens hjemmeside med en høringsperiode på 3 uger
4. Forslag til høringsfolder godkendes.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Anbefales.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. VVM-anmeldelse 19.02.2014.pdf
2. Forhøring VVM og detailhandelsareal.pdf

4. Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri stationscenter

Sagsfremstilling

I forlængelse af byplanudvalgets behandling af grundlag for udbygning af Sorgenfri stationscenter på mødet den 19. februar 2013 har de 2 bygherre for Sorgenfri Torv og Hummeltoftevej 14 (den tidligere rets- og politigrund) fremsendt en mere detaljeret opgørelse af detailhandelsarealer i projektet (bilag), og en ansøgningen om at forøge detailhandelsarealet til 12.000 m² i Sorgenfri stationscenter (Bilag).

Bygherrenes opgørelse af detailhandelsarealet i planen viser, at det samlede areal udgør 12.000 m², heraf udgør arealerne til dagligvarebutikker størstedelen, i alt ca. 7.100 m². I den foreliggende plan er muligheden for etablering af op til 800 m² detailhandelsareal på pendler p-pladsen medtaget. I Planloven fastsættes, hvordan bruttoetagearealer for detailhandel skal opgøres. Det betyder bl.a., at også salgsarealet på Q8 skal medregnes i det samlede detailhandelsareal.

Hovedideen i grundlaget for at styrke dagligvareforsyningen i Sorgenfri stationscenter er, at detailhandelen koncentrerer om en diagonalakse, hvor dagligvarebutikkerne placeres dels på Sorgenfri torv, sydtorvet og dels på den tidligere rets- og politigrund med nyetablering af et varehus og en discountbutik. For at understøtte centerstrukturen vurderer forvaltningen, at det er vigtig at supplere med udvalgsvarerbutikker, café, restaurant og andre publikumsrelaterede funktioner mod Hummeltoftevej, især omkring de nye pladسدannelser. Forvaltningen vurderer, at det maksimale detailhandelsareal i bymidten bør hæves til 12.000 m² bruttoetageareal, så hovedidéen i planen fastholdes. Efter planloven er det kommunalbestyrelsen, der fastsætter det maksimale detailhandelsareal i bymidter.

Støttepunkter med udvalgsvarerbutikker omfatter ca. 850 m² på nordtorvet, og ca. 750 m² nye udvalgsvarerbutikker i gadeplan oven på den nye Irma, samt de eksisterende butiksarealer mod Hummeltoftevej (oven over Netto). Desuden er der 750 m² butiksareal til udvalgsvarer og café på den tidligere rets- og politigrund.

Det foreslås på den baggrund, at det kommende kommuneplantillæg for Sorgenfri stationscenter også kommer til at omfatte detailhandelsarealer, således at det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri stationscenter øges til 12.000 m².

I henhold til Planlovens § 23c vurderes det, at der forud for ændringer af retningslinjer for detailhandel skal indkaldes idéer og forslag til ændring af kommuneplanen. Det foreslås, at forhøringen samordnes med forhøringen for indkaldelse af ideer og forslag til VVM-redegørelsens indhold, og at høringsperioden fastsættes til 3 uger.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår

1. Der indkaldes idéer og forslag til ændring af kommuneplanens retningslinier for detailhandel
2. Forhøringen samordnes med indkaldelse af ideer og forslag til VVM-redegørelsens indhold,
3. Indkaldelsen annonceres på kommunens hjemmeside med en høringsperiode på 3 uger
4. Forslag til høringsfolder godkendes
5. Det kommende forslag til kommuneplantillæg for Sorgenfri stationscenter, også skal indeholde en forøgelse af det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri bymidte til 12.000 m².

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Anbefales.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Ansøgning samlet.pdf
2. 2014.02.18_Arealer parkering og bebyggelsesprocent.pdf

5. Lyngby Hovedgade 57D - Etablering af ejendomsmæglervirksomhed

Sagsfremstilling

Der er søgt om etablering af ejendomsmæglervirksomhed på adressen Lyngby Hovedgade 57D - stuen, hvor der hidtil har ligget forretningen Stof2000. Denne forretning flytter ifølge ansøger til andet lejemål, det hidtidige apotek på Lyngby Hovedgade 57B.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 28 for en strækning af Lyngby Hovedgade. I lokalplanen fastlægges blandt andet:

- § 3.1 - I området forbeholdes den del af bebyggelsens stueetage, som har lokaler mod Lyngby Hovedgade og Likørstræde, til detailhandel eller detailhandelslignende virksomheder samt restauranter o.l.
- § 3.2 - I området må der således ikke etableres klinikker og kontorvirksomhed herunder pengeinstitutter, forsikringselskaber, ejendomsmæglere o.l. i den del af bebyggelsens stueetage, som har lokaler mod Lyngby Hovedgade og Likørstræde.

Det ansøgte kræver således dispensation fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Dispensationer kan normalt kun meddeles, såfremt dispensation ikke strider mod en lokalplans principper, normalt formål og anvendelsesbestemmelser. lokalplanens formål er beskrevet således:

Det følger af planlovens § 19 at Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog § 40. (*Forv: § 40 handler om beboelse i sommerhusområder*)

Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Stk. 3. En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt i overensstemmelse med regler eller beslutning efter § 3 (*Forv: § 3 omhandler statslige interesser i planlægningen*) eller en aftale med en nationalparkfond eller en statslig, regional eller kommunal myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.

Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. § 21 a.

I dette tilfælde vil det således ikke kunne afvises, at en dispensation vil være i modstrid med planlovens § 19 der fastlægger kommunens dispensationskompetence. Samtidig kan det dog ikke afvises, at kommunen kan dispensere fra bestemmelsen ud fra en konkret vurdering af, at der er tale om et mindre lejemål, beliggende i udkanten af lokalplanens område, hvorfor en dispensation ikke ses at have afgørende betydning for en realisering af lokalplanens formål.

I forlængelse af ansøgningen er der udsendt høring hos nabobutikker og handelsforeningen, evt. kommentarer vil blive forelagt ved udvalgets møde.

Forvaltningen finder, at der er følgende muligheder i forhold til ansøgningen: At give afslag i det det ansøgte ligger udenfor kommunens dispensationskompetence, eller at give afslag på dispensation med hevisning til, at det ikke er hensigtsmæssigt at placere

ejendomsmæglerforretning i et handelsstrøgs stueetage. Eller at imødekomme ansøgningen ud fra en konkret vurdering af lejemålet størrelse samt placering i udkanten af lokalplanens område.

- | §1.1 - Det er lokalplanens formål, at detailhandelen i Lyngby Hovedgade skal have bedst mulige betingelser for - sammen med den øvrige del af Lyngby bymidte - at kunne fungere som kommunens hovedcenter og regionalcenter for Københavns nordegn.
- | §1.2 - Det er derfor hensigten at forhindre yderligere etableringer af funktioner, som ikke er detailhandel eller detailhandelslignende, i bebyggelsens stueetage mod Lyngby Hovedgade og Likørstræde.

Forvaltningen peger på, at udvalget beslutter at give afslag på dispensation idét udvalget ikke finder det hensigtsmæssigt at placere ejendomsmæglerforretning i et handelsstrøgs stueetage.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget giver afslag på dispensation, i det udvalget ikke finder det hensigtsmæssigt at placere ejendomsmæglerforretning i et handelsstrøgs stueetage.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Godkendt.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Lyngby Hovedgade 57d.pdf

6. Dronningens Vænge 11 - Tagaltaner

Sagsfremstilling

Fornyset behandling af ansøgning om etablering af altaner i tagetagen i tagkonstruktionen på hovedbygning på ejendommen, idet Natur- og miljøklagenævnet (NMKN) den 24. januar 2014 har ophævet kommunens afslag til det ansøgte.

Ansøgningen omhandler den oprindelige hovedbygning på ejendommen. Bygningen er i 2,5 etage med høj kælder. Bygningen er opført i 1922 og istandsat i forbindelse med indregning til boligformål. Bygningen er registeret med en bevaringsværdi 3 i Kulturstyrelsens register over fredede og bevaringsværdige bygninger.

Ejendommen ligger i kommuneplanens enkeltområde 3.3.91 for Dronningens Vænge og er omfattet af lokalplan 155 der bl.a. i § 7.2 fastsætter at den eksisterende hovedbygning skal istandsættes i fornødent omfang og med respekt for den oprindelige arkitektur og det oprindelige materialevalg.

Tidligere sager forelagt Byplanudvalget vedr. etablering af altaner i tagetagen samt altaner i stueetagen og på 1. sal på hovedbygningen:

16. december 2008 - Byplanudvalget tog ikke stilling til det ansøgte, da det foreliggende ansøgningsgrundlag ikke vurderes tilstrækkeligt.

19. maj 2009 - Fornyset behandling - Byplanudvalget var positivt indstillet med hensyn til etablering af altaner i tagetagen på hovedbygningen, såfremt et detaljeret projekt kunne vise tilfredsstillende helhed i projektet og passende tekniske løsninger.

12. juni 2013 - Byplanudvalget meddelte afslag til det reviderede projekt vedr. altaner i tagetagen med hjemmel i § 7.2 i lokalplan 155 og tilladelse til etablering af altaner i stueetage og på 1. sal på hovedbygningen.

Det påpeges i NMKNs afgørelse, at: "Lokalplanen indeholder ikke klare og præcise bestemmelser om istandsættelse af hovedbygningen, herunder ingen bestemmelser om muligheden for ændringer af bygningen. Etablering af altaner i den eksisterende hovedbygning, herunder etablering af altaner i tagetagen er således ikke reguleret i lokalplanen. Etablering af altaner, herunder altaner i tagetagen, er derfor umiddelbart tilladt, jf. planlovens § 18, og en dispensation hertil er således ikke påkrævet".

Planlovens § 18 fastsætter, at når der er foretaget offentlig bekendtgørelse af en lokalplan efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 19 eller 40.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte projekt, hvor der etableres 2 stk. indbyggede altaner i tagkonstruktionen mellem bygningens eksisterende kviste fra flunk til flunk, vil forringe bygningens arkitektoniske helhed, da en sådan konstruktion, visuelt sammenbygger de eksisterende kviste og de ansøgte altaner i tagetagen til en samlet

konstruktion. Imidlertid finder forvaltningen ikke, at forringelsen er af en sådan karakter, at der bør udarbejdes en ny lokalplan for at forhindre det ansøgte.

Økonomiske konsekvenser:

Opgaven løses inden for de allerede afsatte rammer.

Beslutningskompetence:

Byplanudvalget.

Indstilling:

Forvaltningen foreslår, at de ansøgte altaner i tagetagen princip godkendes.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Godkendt.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Afgørelse.pdf
2. Ansøgning med bilag.pdf
3. Ansøgning af 12.02.13.pdf
4. Gammel udvalgssag.pdf
5. Tagaltan.pdf

7. Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret

Sagsfremstilling

Forvaltningen har i samarbejde med Bygningskultur Foreningen gennemgået alle de bevaringsværdige bygninger i kategori 3 og 4, som er beliggende i et område nord for Ring 4, syd-vest for S-banen og syd for Lyngby Sø. Området kaldes i daglig tale Digterkvarteret og rummer en del større villaer fra starten af 1900-tallet samt institutionsområdet ved Engelsborg Skole.

Gennemgangen udspringer af samarbejdsaftale af 7. september 2010, som har til formål at vurdere om bevaringsværdierne skal fastholdes, eller om der er bygninger, som skal ned- eller opgraderes ud fra en arkitektonisk og kulturhistorisk synsvinkel. Bygninger, som tildeles en bevaringsværdi på 3, vil herefter blive udpeget som bevaringsværdige i de fremtidige lokalplaner. Dette indebærer, at der for disse bygninger gælder et nedrivningsforbud, at der skal søges om alle ydre ændringer, og at bygningerne ikke er omfattet af de almindelige energibestemmelser i bygningsreglementet.

Forvaltningen har på baggrund af møder og besigtigelser udarbejdet fremsendte skema af 5. februar 2014, som gennemgår alle bygningerne. I skemaet kan læses både forvaltningens og Bygningskultur Foreningens indstilling til udpegning.

Der er blevet vurderet ca. 120 bygninger, hvoraf de 23 er med bevaringsværdi 3. Forvaltningen foreslår, at én bygning med bevaringsværdi 3 nedjusteres til værdi 4, og at 26 bygninger opjusteres til værdi 3. Begrundelserne herfor fremgår i fremsendte skema.

Bygningskultur Foreningen finder at også Nybrovej 221 bør udpeges som bevaringsværdigt. Huset er et murermesterhus fra 1922, som er hvidpudset om med et fint indgangspart samt tandet taggesims. Der er tilføjet veranda mod have. Bygningskultur Foreningen mener, at huset er vigtigt for oplevelsen af vejens særlige karakter, idet huset ligger meget synligt på strækningen og desuden er et fint murermesterhus.

Forvaltningen finder ikke at huset bør udpeges, da det arkitektonisk ikke er stærkt nok. Efter vedtagelsen af bevaringsværdierne vil disse blive rettet i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, og bevaringsværdierne vil sammen med bemærkningerne i skemaerne blive benyttet som grundlag for den fremtidige lokalplanlægning. Udpegningen vil blive sendt i offentlig høring i forbindelse med lokalplanhøring efter Planlovens bestemmelser.

De nye bevaringsværdier vil desuden blive benyttet i den daglige byggesagsbehandling.

Økonomiske konsekvenser

Der gøres opmærksom på, at bygninger, som udpeges som bevaringsværdige kan kræves overtaget af kommunen, hvis den nægter nedrivning. Dette gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud. Denne revurdering af bevaringsværdier betyder en væsentligt reduktion i antallet af bevaringsværdige bygninger i forhold til kommunens tidligere bevaringspolitik, hvor alle bygninger

med bevaringsværdi 1 - 4 per automatik var bevaringsværdige.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at skema af 5. februar 2014 anvendes som grundlag for en ændring af bevaringsværdierne og fremtidig lokalplanlægning, herunder også at Nybrovej 221 *ikke* udpeges som bevaringsværdig.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Godkendt.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. BILAG 1_ Skema over bevaringsværdige bygni.pdf
2. Foto.pdf

8. Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 5. september 2013 (bilag) at igangsætte undersøgelser for en eventuel fremtidig arealudvikling af Dyrehavegårds jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen med henblik på at vise områdets udviklingsmuligheder.

Forvaltningen har på baggrund af beslutning den 5. september 2013 bedt tre arkitektfirmaer om at give hvert deres bud på områdets mulige udvikling (bilag). Udgangspunktet for opgaven er, at området skal ses som et hele, hvor de eksisterende kvaliteter kan forenes med og styrkes gennem nye udviklingstræk. I opdraget til de tre firmaer er der derfor lagt vægt på, at områdets grønne og rekreative karakter bevares samtidig med, at der skabes plads til byudvikling i form af både boliger og erhverv. Alle tre firmaer har i deres bud lagt vægt på at forstærke de landskabelige kvaliteter bl.a. baseret på den eksisterende udnyttelse til landbrug og hestehold suppleret med et mere varieret landskab, beplantning og vådområder/søer, som i øvrigt skaber mulighed for at aflede regnvand fra de nærliggende områder, jf. forslag til Klimatilpasningsplan.

Planerne indeholder ca. 250.000 m² til boligformål og ca. 500.000 m² til erhvervsformål, og der er arbejdet med varierende grader af funktionsblanding og -adskillelse. Det er vurderet, at en boligudbygning i den nævnte størrelsesorden vil skabe behov for en daginstitution i området, hvorfor planerne ligeledes indeholder en sådan. Der er lagt stor vægt på sammenhæng og forbindelser til de omkringliggende områder på begge sider af motorvejen.

Arkitektfirmaernes forslag giver forskellige bud på de trafikmæssige adgangsforhold, veje, stier og parkering. Disse skal undersøges og beskrives nærmere i en evt. videre bearbejdning.

Såfremt det besluttes at igangsætte en planproces for området vil et forløb kunne se således ud:

- | Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) i forhold til ændring af kommuneplanens rammer, hvor der er tid og mulighed for dialog, idéudvikling mv. Det vurderes, at dette vil kræve en periode på min. 1-1½ måned.
- | Ændring af kommuneplanens rammer og udarbejdelse af lokalplan for hele/dele af området, herunder udarbejdelse af miljøvurdering, samt høring af 8 ugers varighed og efterfølgende politisk behandling af indsigelser og vedtagelse heraf.
Hvis der til planprocessen lægges tid til udarbejdelse af oplæg, sager mv. vurderes det, at ændring af kommuneplanen kan vedtages omkring årsskiftet 2014/2015.

Økonomiske konsekvenser

Såfremt det besluttes at byudvikle området, er der behov for at afsætte midler i budgettet til nærmere undersøgelser, blandt andet vedrørende trafik, projektering, byggemodning, salg mv.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det besluttes:

1. om der skal igangsættes forhøring vedr. ændring af kommuneplanen og
2. om et eller flere af de udarbejdede forslag i givet fald skal danne grundlag for ovennævnte forhøring, eller
3. om der skal udarbejdes alternativt oplæg til forhøring.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Oversendes til behandling i Kommunalbestyrelsen.

Birgitte Hannibal var fraværende.

Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Protokol fra KMB 05092013.pdf
2. 20140131_DHJ_Præsentation POLYFORM.pdf
3. 2 DHJ Schønherr.pdf
4. 3 DHJ SLA.pdf
5. 3 DHJ SLA appendix.pdf

9. Meddelelser til Byplanudvalgets medlemmer - Marts 2014

Sagsfremstilling

1. Forslag til publikation fra Bygningskulturforeningen

Bygningskultur Foreningen har fremsendt et forslag til ny publikation om kommunens særskilte bydele, deres kulturhistoriske værdier og bydelenes bevaringsværdige bygninger. Bygningskultur Foreningen har tidligere udgivet publikationerne "Bygningskultur i Lyngby-Taarbæk" og "Industrikultur i Lyngby-Taarbæk", som der snart ikke er flere eksemplarer af. Publikationerne kan ses på Bygningskultur Foreningens hjemmeside: www.bygningskultur-ltk.dk.

Der fremsendes forslag til den nye publikations indhold, opbygning og distribution. Publikationen vil blive udarbejdet af Bygningskultur Foreningen, som også vil søge fondsmidler samt sørge for distribueringen. Lyngby-Taarbæk Kommune vil kunne bidrage med kendt viden om emnerne, men vil derudover ikke skulle afsætte yderligere ressourcer til projektet.

2. Klager til Natur- og Miljøklagenævnet

Forvaltningen har modtaget to klager til Natur- og Miljøklagenævnet i forbindelse med vedtagelsen og offentliggørelsen af Lokalplan 233 for Taarbæk.

I brev af 2. februar 2014 fremsættes klage over udpegning af bevaringsværdige træer på Taarbæk Strandvej 65. Klager anfører, at udpegningen er udtryk for forskelsbehandling i forhold til naboejendommen Taarbæk Strandvej 69, hvor de eksisterende platantræer ikke er udpeget. Miljø og Plan gør opmærksom på, at Taarbæk Strandvej 69 er omfattet af Lokalplan 226, der giver mulighed for opførelse af et konkret byggeprojekt. Træerne indgår ikke i lokalplanens område.

Klage af 7. februar 2014 drejer sig om Lokalplan 233's mulighed for at Taarbæk Kro kan erstattes af byggeri i op til 7 m. Der klages desuden over, at lokalplanen er mangelfuld i forhold til Planlovens krav om at vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold i kystnærhedszonen. Klager gør desuden opmærksom på, at forvaltningen fejlagtigt i indsigelsesnotat har beskrevet, at ny bebyggelse på Taarbæk Kro skal opføres med sadeltag, og at facader skal være pudsede. Miljø og Plan vurderer, at den øgede bygningshøjde kan indpasses i det eksisterende, omgivende miljø og, at der i lokalplanens "Forhold til anden planlægning" er redegjort for den øgede højde i forhold til kystnærhedszonen. Det er korrekt, at det fejlagtigt er oplyst at ny bebyggelse på den aktuelle ejendom skal være med sadeltag og med pudsede facader, dette gælder alene for boligbebyggelse i samme delområde. Der er ikke fastsat bestemmelser omkring ejendommens ydre fremtræden, da dens brede anvendelse og særlige placering bør kunne rumme et byggeri der skiller sig ud fra delområdet boligbebyggelse. Der vil blive taget stilling til lokalplanpligt, i fald der indsendes et projekt til ny bebyggelse, som ikke overholder lokalplanens intentioner.

Begge klager er fremsendt til udvalget. Miljø og Plan har udarbejdet bemærkninger til klagerne og fremsender disse til Natur- og Miljøklagenævnet sammen med de relevante dokumenter. Bemærkningerne fremsendes desuden til klagerne med en frist for af afgive bemærkninger til Natur- og Miljøklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

3. Klage vedrørende lang sagsbehandlingstid

Forvaltningen har modtaget en klage fra Grundejerforeningen Egegaardens Haveby den 10.

november 2013 (bilag).

Grundejerforeningen klager over behandlingstiden på en henvendelse de kom med i foråret 2013 vedrørende to ejendomme inden for deres områder som havde udskiftet deres vinduer til nogle grundejerforeningen mente var i uoverensstemmelse med lokalplan 101, som er gældende i området. Sagen blev oprette som lovliggørelsessager.

Forvaltningen vurderer lovliggørelsessagers i forhold til vigtighed når de kommer ind og så løses de, når der er ressourcer til det.

Byplanudvalget den 12. marts 2014

Parterne vedrørende Peter Lundsvej 3 havde foretræde, hvor synspunkter blev fremlagt og sagen drøftet. På baggrund heraf besluttedes, at sagen optages på dagsordenen til kommende møde i udvalget.

Taget til efterretning.

Birgitte Hannibal var fraværende.
Karsten Lomholt var fraværende.

Bilagsfortegnelse

1. Klage fra Grundejerforening.pdf

Indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslag 248 samt kommuneplantillæg 21/2009

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
Gitte Nielsen Chr. X's Allé 10 2800 Kgs. Lyngby gnhs@mail.dk	1.1	Påpeger at der i dag er rigtig meget støj i området og at en dagligvarebutik på grunden vil skabe yderligere trafik og tumult i krydset.	Forvaltningen er opmærksom på problemet med støj fra motorvejene i området, der er udarbejdet en støjhandlingsplan som beskriver støjproblemerne samt fastlægger en handlingsplan for støj i kommunen. Forvaltningen mener ikke at en dagligvarebutik vil bidrage til væsentligt at øge støjen i området. Ejendommen har hidtil været benyttet til bustrafik med en kørsel med 10-15 busser i døgnet, til dagligvarebutikken forventes der ca. 2 lastbiler i døgnet. En dagligvarebutik vil skabe en forøgelse på ca. 760 køretøjer pr. hverdagsdøgn i området. Ifølge en rapport fra Rambøll vil den øgede trafik kunne håndteres uden af lave yderligere trafikforanstaltninger og uden af skabe tilbagestuvning i krydset Christian X's Allé/Lyngby Hovedgade.	Medfører ingen ændringer.
	1.2	Mener grunden kan bruges til parkering i stedet.	Kommunen finder ikke grundlag for at etablere yderligere kommunal parkering i området.	Medfører ingen ændringer.
	1.3	Synes støjen skal overvejes inden der gives ok til en dagligvarebutik.	Der er i lokalplanen indskrevet bestemmelser, som skal sikre at støj fra varelevering afskærmes mest muligt, således at dagligvarebutikken ikke væsentligt bidrager til at øge støjniveauet i området.	Medfører ingen ændringer.
Kent Straagaard Lyngby hovedgade 112, 3. 2800 Kgs. Lyngby kstraa@hotmail.com	2.1	Storartet idé at etablerer en dagligvarebutik på adressen.	-	Medfører ingen ændringer.
	2.2	Mener at støjen fra varelevering skal begrænses til 7-20	Der kan ikke direkte i en lokalplan indskrives restriktioner i forhold til tidsbegrænsning af varelevering. I forbindelse med lokalplanens vedtagelse lyses der efter aftale med ejerne på ejendommen en servitut som begrænser vareleveringen til mellem kl. 07 og kl. 20. Dette vurderes at være en væsentlig indrømmelse fra ejerens side for at sikre at støjgener minimeres. Herudover fastsætter miljølovgivningen regler for støjgrænser ved varelevering, herunder skærpede regler for levering uden for tidsrummet 7-18 på hverdage og 7-14 på lørdage.	Medfører ingen ændringer i lokalplanen.

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	2.3	Foreslår at man ved at begrænse antallet af parkeringspladser, kan minimerer den øgede trafik mængde.	Forvaltningen vurderer ikke at trafikmængden til dagligvarebutikken væsentligt vil formindskes ved at nedsætte mængden af parkeringspladser, dette vil snarere forventes at skabe parkerings problemer i området.	Medfører ingen ændringer.
Bodil Hyldgaard Chr. X's Allé 12, 2.th 2800 Kgs. Lyngby bodil.hyldgaard@youmail.dk	3.1	Påpeger at der som følge af de store erhvervsbyggerier er kommet en stigning i trafikken på Chr. X's Allé, som øger støj- og luftforureningen i området og giver problemer i forhold til parkering. Indsiger mener at en dagligvarebutik på grunden vil forøge trafikmængden og dermed også støj- og luftforureningen. Og påpeger desuden at den dagligvarebutik endvidere vil forøge parkeringsproblemerne.	Se punkt 1.1 I Kommuneplanen fastlægges parkeringsnormen for dagligvarebutikker til 1 p-plads pr. 35 m ² etageareal. Ifølge den norm skal der som minimum etableres 32 p-pladser for en dagligvarebutik af den pågældende størrelse. I projektet lægges der op til at der etableres 67 p-pladser, hvilket er væsentligt mere end Kommunens parkeringsnorm foreskriver, det vurderes derfor at der etableres nok p-pladser til at dagligvarebutikkens parkering ikke vil påvirke den eksisterende parkeringssituation i negativ retning. Bygherre oplyser at de ikke har planer om at indfører tidsbegrænsninger på parkeringsarealer på ejendommen, hvorfor disse forventes at kunne være med til at afhjælpe de eksisterende parkeringsproblemer.	Medfører ingen ændringer
	3.2	Foreslår at der i stedet etableres ungdoms- og seniorboliger på den omtalte grund.	Kommunen har ikke planer om at etablere ungdoms- eller seniorboliger på ejendommen.	Medfører ingen ændringer.
Vibeke Wimmer Chr. X's Allé 8, 2.th. 2800 Kgs. Lyngby v.w@live.dk	4.1	Mener at en dagligvarebutik vil medføre alt for mange dårlige aspekter, så som lugtgener, parkeringsproblemer samt støjgener fra varelevering og indkøbsvogne mv.	Se punkt 1.1 og 3.1 Der vil i forbindelse med en dagligvarebutik være noget støj fra kundevogne, det er dog ikke undersøgt nærmere om dette vil kunne høres i de omkring liggende boliger, imidlertid gør vejens bredde, at de nærmeste boliger ligger mere end 15 m fra p-areal og indgang til butik. Bygherre har dog indvilliget i at fastsætte bestemmelser om at der skal være plan belægning, på parkeringsarealer hvor der skal køre kundevogne.	Der indskrives i lokalplanen under de ubebyggede arealer i § 9.2 indskrives at: <i>"Ubebyggede arealer, herunder også parkeringsarealer, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlige udseende, ligesom en passende orden skal overholdes. Belægning skal udføres som plan belægning, såsom asfalt."</i>
	4.2	Mener ikke der er behov for en dagligvarebutik i området, da der ikke er langt til andre dagligvarebutikker og at folk handler deres dagligvare på nettet.	I forbindelse med projektet er der udarbejdet en detailhandelsanalyse som beskriver de konsekvenser etableringen af en dagligvarebutik på grunden vil have. Analysen viser at der er plads til en dagligvarebutik i området. Der er ikke i dag dagligvarebutikker indenfor de nærmeste 500 m. Forvaltningen mener derfor at der er belæg for at placere en dagligvare butik i områ-	Medfører ingen ændringer.

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
			det.	
	4.3	Mener i stedet at grunden benyttes til ældreboliger/beskyttede boliger/handicap venlige boliger.	Kommunen har ikke planer om at ældre-, beskyttede- eller handicap venlige boliger på ejendommen.	Medfører ingen ændringer.
Mette Eddelien Lyngby Hovedgade 110, 3. tv 2800 Kgs. Lyngby ME.E@danicapension.dk	5.1	Mener at den øgede trafik i området som følge af forslaget er for voldsom, og at det vil skade det fredelige miljø der i dag eksisterer i bebyggelsen.	Se punkt 1.1	Medfører ingen ændringer
	5.2	Mener at støj fra indkøbsvogne skal tages med i overvejelser om en dagligvare butik i området. Og at det ligeledes skal tages med at ejendommen Lyngby port er udformet så den fange og forstærker støj i området.	Se punkt 4.1	Se punkt 4.1
	5.3	Mener at de skilte der tillades i lokalplanen er for store og foreslår at man nedsætter størrelsen til 1,5 x 1,5 m i stedet for 2,5 x 2,5 m. Foreslår desuden at skiltet på pylon mod vej flyttes så tæt på skel mod Christian X's Allé 1 som muligt. Mener desuden at skilte skal slukkes når butikken lukker, eks. kl 21.15.	Forvaltningen foreslår at imødekomme indsigelsen i forhold til størrelsen på skiltene. Der indskrives desuden at belysning på området skal godkendes af kommunalbestemmelserne.	Indsigelsen imødekommes i forhold til størrelsen af skilte. § 9,6 opdeles i to paragraffer. § 7.7: <i>"Ved indgangen må der være ét skilt med en størrelse på højst 1,5 x 1,5 m"</i> § 8.4: <i>"Der må, som vist på planbilag 2 opsættes én pylon i skel mod vej med en højde på højst 6,5 m og med et skilt på maksimalt 1,5 x 1,5 m."</i>
Annette Grif, og Mogens Devantier Chr. X's Allé 16, 4. tv 2800 Kgs. Lyngby devantier.m@gmail.com	6.1	Er bekymret for den øgede trafik mængde der vil komme som følge at en dagligvarebutik i området. Mener at det vil gøre Christian X's Allé til en mindre sikker skolevej. Er også bekymret for om adgangsvejen til ejendommen Lyngby Port, vil blive brugt som vendeplads for parkeringssøgende. Vejen bliver brugt som legeareal af børn i ejendommen.	Se punkt 1.1 Forvaltningen er opmærksom på at Christian X's Allé er en skolevej og vil holde øje med udviklingen i trafikken. Da der er særskilt cykelsti og vej vil det især være varelevering som vurderes, at være til gene for skoletrafikken. I forhold til miljøvurderingen af lokalplanen er der dokumenteret, at der i dag kører 10-15 busser om dagen, hvor der med en dagligvarebutik forventes ca. to lastbiler pr dag. Forvaltningen vurderer derfor, at der vil være færre tunge køretøjer med den fremtidige anvendelse end den nuværende.	Medfører ingen ændringer.
	6.2	Mener at parkeringsarealer bør dækkes med støjdæmpende asfalt, og ikke CF-sten, således at støj fra kundevogne minimeres. Foreslår desuden at varelevering begrænset til at forgå mellem kl 8-18.	Se punkt 2.2 og 4.1	Se punkt 2.2 og 4.1

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	6.3	<p>Forslår at skiltes størrelse begrænses til at være 1,5 x 1,5 m og kun må placeres ud fra selve bygningen. Det foreslås desuden at lyset i skiltene slukkes senest kl 22.15. Påpeger desuden at der mellem Lyngby Port og Lyngby Turistfart indgået en aftal om hvilket lys der skal være på grunden, så lysgener begrænses mest muligt, ønsker at denne aftale forbliver gældende.</p>	<p>Se punkt 5.3 I forhold til den omtalte aftale kender den tidligere ejer ikke noget til en aftale mellem Lyngby Port og Lyngby Turistfart om belysning eller andet.</p>	<p>Se punkt 5.3</p>
	6.4	<p>Ønsker at Bygherre, såfremt adgangsvejen ved Lyngby Port bliver brugt som gennemkørselsvej, bliver pålagt at hjælpe med opsætning af farthindringer.</p>	<p>Der kan ikke i en lokalplan indskrives bestemmelser der regulerer trafikken på arealer udenfor lokalplan området medmindre det er en forudsætning for lokalplanens realisering og indskrives i en udbygningsaftale, og det er ikke tilfældet her. I henhold til Rambølls trafikrapport vurderer forvaltningen ikke at Lyngby Port vil blive benyttet til gennemkørsel.</p>	<p>Medfører ingen ændringer.</p>
<p>Naturstyrelsen Haraldsgade 53 2100 København Ø</p>	7.1	<p>Naturstyrelsen gør indsigelse mod at lokalplan og kommuneplantillæg kan vedtages før der er opnået enighed ang. Udpegning af Christian X's allé 3-7 som lokalcenter samt at der er redegjort i kommuneplantillægget angående drikkevandsinteresserne i området. Detailhandel: Naturstyrelsen gør indsigelse mod at Kommunen udlægger et nyt lokalcenter mindre end 500 m fra den eksisterende bymidte i Kgs. Lyngby, samt at der i kommuneplantillægget ikke er gjort rede for lokalcenteret betjener et selvstændigt opland.</p>	<p>Forvaltningen er gennem forhandlinger med Naturstyrelsen kommet frem til at afgrænsningen af Kgs. Lyngby bymidte flyttes således at tre kommuneplanrammer syd for s-togsbanen som er udlagt til kontorhverv udtages af bymidten Kgs. Lyngby, dette sker ved udarbejdelse af et kommuneplantillæg der ændrer bymidte afgrænsningen for Kgs. Lyngby. Derudover skal indsættes afsnit i redegørelsen vedr. lokalt opland til en dagligvarebutik i området.</p>	<p>Der indskrives efter aftale med Naturstyrelsen af XXXX i redegørelsen til kommuneplantillægget at: "Der forventes jf. ICP's analyse af projektet en stigning i befolkningstallet i Ulrikkenborg bydel på ca. 9% over de næste år fra 2011-2018 dette vil skabe en øget efterspørgsel efter dagligvarebutikker i området. I dag er der i Ulrikkenborg bydel en dagligvarebutik på Engelsborgvej. Fra Christian X's Allé 3-7 er der i dag ca. 900 m til den nærmeste dagligvarebutik. En dagligvarebutik i området vil derfor servicere oplandet i Ulrikkenborg og til dels i den vestlige del af Gentofte kommune. En ny dagligvarebutik på ejendommen vurderes ikke at udsætte konkurrenterne for lukningsfare." Endvidere skal der jf. aftalen med Naturstyrelsen snarest udarbejdes et kommuneplantillæg som ændrer på bymidte afgrænsningen i Kgs. Lyngby.</p>

Henvendelse fra:	Nr.	Resumé:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag:
	7.2	Drikkevand: Naturstyrelsen gør indsigelse mod at kommunen ikke i kommuneplantillægget har gjort rede for OSD og NFI forholdene inden for lokalplanområdets afgrænsning	Forvaltningen indskrives i kommuneplantillæg 4/2013 – 21/2009's redegørelse hvilke konsekvenser planernes vedtagelse vil have for drikkevandsinteresserne i området. Ud fra den opdeling der er på bilag 1 og 2 til afsnittet om drikkevandsinteresser i området vil en ændring fra busvirksomhed til detailhandelsområde med supermarked være en forbedring af forholdene for drikkevandet.	Der indskrives efter aftale med Naturstyrelsen af XXXX i redegørelsen til kommuneplantillægget at: "Den eksisterende anvendelse af området, Busvirksomhed, er på Naturstyrelsens opmærksomhedsliste i forhold til OSD, den fremtidige anvendelse af Service, her dagligvarebutik, som vurderes at ligge inden for Naturstyrelsens tilladelsesliste. Det vurderes derfor at den ændrede anvendelse af området vil være mindre grundvands-truende end den eksisterende anvendelse."
DONG Energy Att. Torben Nissen Teknikerbyen 25 2830 Virum tonis@dongenergy.dk	8.1	Dong Energy oplyser at der indenfor lokalplanområdets nordlige område er placeret elforsyningskabler ejet af DONG Energy.	-	Medfører ingen ændringer

Kommuneplantillæg 21/2009 for Christian X's Allé

Status

Forslag

Plannavn

Kommuneplantillæg 21/2009 for Christian X's Allé

Dato for forslagets vedtagelse i kommunalbestyrelsen

xx. xxx 2013

Høringen starter

23. september 2013

Høringen slutter

18. november 2013

Baggrund

Økonomiudvalget godkendte den 12. marts 2013 at udsende et forhøringsmateriale for en dagligvarebutik på Christian X's Allé 3-7 i offentlig debat.

Der er endvidere udarbejdet et forslag til "Strategi for detailhandelen i Lyngby-Taarbæk Kommune", hvoraf det fremgår, at Christian X's Allé 1-7 udlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere max. 2000 m² detailhandel og butikker på max. 1.000 m². Der skal minimum være 1 dagligvarebutik i et lokalcenter.

Den gældende kommuneplanramme er 2.1.92 Christian X's Allé. Det foreslås, at rammeområdets anvendelsesbestemmelser ændres, således at området udlægges til butikksformål, lokalcenter.

Indhold

Den eksisterende ramme, 2.1.92 Christian X's Allé, aflyses og erstattes af ramme 2.1.02 Christian X's Allé. Den geografiske afgrænsning af rammen fastholdes.

Tillægget fastlægger anvendelse til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker på højst 1.000 m². Områdets samlede bruttoareal til butikksformål må ikke overstige 3.000 m².

Om kommuneplantillæg

Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses [her](#).

Kommuneplantillægget

[link](#)

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[2.1.92 Christian X's Allé](#)

Nye ramme områder bliver udlagt i tillægget:

[2.1.02 Christian X's Allé](#)

2.1.02 Christian X's Allé



Plannummer	2.1.02
Plannavn	Christian X's Allé
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifikt	Mindre butiksområder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Ulrikkeborg bydel
Max. Antal etager	1 etage
Anvendelse	Lokalcenter: Et området med én eller flere butikker og andre centerlignende funktioner. Anvendes til handel med dagligvarer.
Områdets anvendelse	Områdets anvendelse fastlægges til handel med dagligvarer. Bruttoetagearealet i

området må ikke overstige 3.000 m².
Butiksstørrelsen må ikke overstige 1.000 m².

Trafik

Ved nybygning, tilbygning eller ændret
anvendelse stilles krav om følgende udlæg af
parkeringspladser:

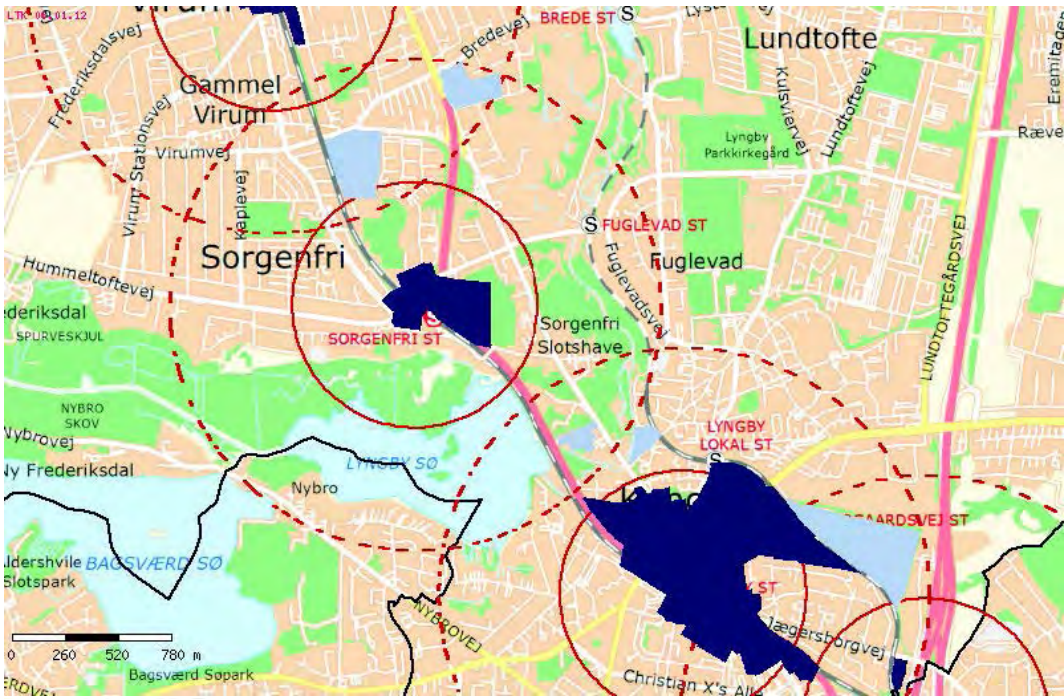
Bilparkering
Dagligvarebutik: 1 p-plads/35 m².

Cykelparkering
Dagligvarebutik: 1 cykel-p-plads/30 m².

Basisoplysninger	Tekst
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	<p>Projekt for udvikling af Sorgenfri Torv / Sorgenfri Stationsområde.</p> <p>Projektet har til formål at skabe et bydelscenter af høj kvalitet omkring alle 4 hjørner af Sorgenfri Station. Der etableres en bymidte med boliger og indkøbs- og servicecenter med torvedannelser på begge sider af broen over S-banen. Området bindes sammen af en "diagonalløsning", hvor Hummeltoftevej fra motorvejsafkørslen til Grønnevej omlægges til en attraktiv, grøn og fodgængervenlig bygade, og hvor broen udvides i bredden for at etablere opholdsarealer og cykelparkering.</p> <p>På Nordtorvet nedrives den eksisterende bebyggelse på 2.969 m², og der opføres en ny bebyggelse i 2-8 etager med ca. 10.775 m² etageareal, heraf 850 m² detailhandel og ca. 9.925 m² bolig, samt parkeringskælder med ca. 162 p-pladser. Der disponeres med 5-8 etager mod banen, 4-5 etager mod Hummeltoftevej og 2-2½ etager mod Grønnevej. På Sydtorvet ombygges den eksisterende butikbygning, og der opføres en ny butikbygning i 2 etager mod banen, og parkeringspladsen opretholdes med 130 p-pladser. På Sydtorvet bliver butiksarealet ca. 4.900 m².</p> <p>Det samlede butiksareal på Nordtorvet og Sydtorvet øges til 5.750 m² (excl. personalefaciliteter).</p> <p>Den eksisterende politi- og retsbygning på 7.273 m² nedrives, og der opføres en ny bebyggelse – Polititorvet – i 3-8 etager med ca. 20.050 m² etageareal, heraf ca. 5.250 m² detailhandel i stueetagen (inkl. 200 m² varegård og excl. personalefaciliteter) og ca. 14.800 m² boliger på de øvrige etager. Mod nord opføres en rækkehusbebyggelse i 3 etager, mod syd og øst etageboliger og mod vest en blanding af etageboliger og rækkehuse. I underetagen etableres ca. 275 p-pladser. Tagfladen indrettes til udeophold.</p> <p>Kommunens parkeringsareal ved Hummeltoftevej, Q8-tankstationen og Danica's kontorejendom indgår i den samlede plan. Der er ikke planer om ændret anvendelse af tanken eller kontorejendommen eller adgangsforholdene her til. På parkeringsarealet overvejes på sigt opført en kontorbygning på i alt ca. 3.700 m² med udadvendte servicefunktioner og detailhandel på max. 1.000 m² i stueetagen og med ca. 75 pendlerparkeringspladser i konstruktion.</p> <p>Hummeltoftevej ombygges til "shared space", og broen over banen udvides i bredden. Adgangsforholdene til stationen forbedres. De eksisterende stiforbindelser opretholdes og omlægges i mindre omfang.</p> <p>Projektet indebærer, at det samlede butiksareal i området bliver på ca. 12.000 m² (excl. personalefaciliteter).</p> <p>Jf. Kommuneplan 2013 er det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri bymidte 9.000 m².</p> <p>Se vedlagte arealskema, bilag C, dateret 18.2.2014.</p>
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	<p>Freja Ejendomme A/S v. MT Højgaard A/S, Knud Højgaards Vej 9, 2860 Søborg. Tlf. 70 12 24 00. E-mail clvg@nth.dk K/S Sorgenfri Torv v. PE Finansrådgivning A/S, Højledet 18, 2840 Holte. Tlf. 45 50 50 31. E-mail pe@pefinans.dk og Kornbo Erhverv Aps, Naverland 2, 16. etage, 2600 Glostrup. Tlf. 40 90 10 90. E-mail henning@kornbo.dk</p>
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	<p>BM Arkitekter Aps, Borgmester Jensens Allé 22, 1. th., 2100 København Ø. Tlf. 24 49 08 18. E-mail bm@bm-arkitekter.dk</p>
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav	<p>Sorgenfri Torv 1-29, matr. nr. 21m og 21 bx Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Sorgenfri Torv 2-28, matr. nr. 21l, 21r og 21bv Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 53, matr. nr. 133b Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 14, matr. nr. 9mg Virum By, Sorgenfri. Ejer: Statens Ejendomssalg Freja A/S Hummeltoftevej 45, matr. nr. 9mc Virum By, Sorgenfri. Ejer: Q8 Danmark A/S</p>

Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Bilag 1 - Side 2 af 13

	<p>Hummeltoftevej 49, matr. nr. 9me og 9nv Virum By, Sorgenfri. Ejer: Danica Ejendomsselskab Aps Hummeltoftevej vejareal, matr. nr. 7000 ay Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune I.H.Mundts Vej vejareal, matr. nr. 7000ak Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Sti/vejareal, del af matr. nr. 136 Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Sti, del af matr. nr. 7000ah, 7000u, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Vejareal, del af matr. nr. 7000av, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Vejareal, del af matr. nr. 7000g, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133a. Ejer: Banedanmark Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133c. Ejer: DSB Ejendomsudvikling A/S</p>
<p>Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)</p>	<p>Lyngby-Taarbæk Kommune Rudersdal Kommune Gladsaxe Kommune</p>
<p>Oversigtskort i målestok 1:50.000</p>	 <p>Oversigtskort fra baggrundsnotat af 6.1.2012 fra Lyngby-Taarbæk Kommune (ikke målfast)</p>

Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Bilag 1 - Side 3 af 13

Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækningsanlæg)



Oversigtskort fra baggrundsnotat af 6.1.2012 fra Lyngby-Taarbæk Kommune (ikke målfast)
Vedlagte situationsplan, mål 1:2.500, bilag A og udsnit af Hummeltoftevej, ændret udformning, mål 1:1.500, bilag B.

Forholdet til VVM reglerne	Ja	Nej	
Er projektet opført på bilag 1 til denne bekendtgørelse	X		Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1: Pkt. 36 Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning.
Er projektet opført på bilag 2 til denne bekendtgørelse	X		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: Ja jf. pkt. 11a Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Da projektet optræder på bilag 1 sker anmeldelsen i henhold hertil.

Projektets karakteristika	Tekst
<p>1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav</p>	<p>Sorgenfri Torv 1-29, matr. nr. 21m og 21 bx Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Sorgenfri Torv 2-28, matr. nr. 21l, 21r og 21bv Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 53, matr. nr. 133b Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 14, matr. nr. 9mg Virum By, Sorgenfri. Ejer: Statens Ejendomssalg Freja A/S Hummeltoftevej 45, matr. nr. 9mc Virum By, Sorgenfri. Ejer: Q8 Danmark A/S Hummeltoftevej 49, matr. nr. 9me og 9nv Virum By, Sorgenfri. Ejer: Danica Ejendomsselskab Aps Hummeltoftevej vejareal, matr. nr. 7000 ay Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune I.H.Mundts Vej vejareal, matr. nr. 7000ak Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Sti/vejareal, del af matr. nr. 136 Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Sti, del af matr. nr. 7000ah, 7000u, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune Vejareal, del af matr. nr. 7000av, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune Vejareal, del af matr. nr. 7000g, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133a. Ejer: Banedanmark Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133c. Ejer: DSB Ejendomsudvikling A/S</p>
<p>2. Arealanvendelse efter projektets realisering</p> <p style="padding-left: 40px;">Det fremtidige samlede bebyggede areal i m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Det fremtidige samlede befæstede areal i m²</p>	<p>Området vil fortsat blive anvendt til centerformål med detailhandel, offentlig og privat service samt boliger.</p> <p>Ca. 46.300 m² bruttoetageareal, heraf er der ca. 20.200 m² bebygget areal. Se bilag C</p> <p>Hele området er stort set befæstet i dag og vil også være det fremover.</p>
<p>3. Projektets areal og volumenmæssige udformning</p> <p>Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets bebyggede areal i m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets nye befæstede areal i m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets samlede bygningsmasse i m³</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets maksimale bygningshøjde i m</p>	<p>Nej, der vil maksimalt være behov for lokal midlertidig grundvandssænkning.</p> <p>Det samlede projektområde udgør ca. 4 ha.</p> <p>Jf. pkt. 2</p> <p>Jf. pkt. 2</p> <p>-</p> <p>Bebyggelsen får på de højeste dele en bygningshøjde på op til 31,7 m over nuværende terræn.</p>
<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden</p> <p style="padding-left: 40px;">Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:</p> <p style="padding-left: 40px;">Vand- mængde i anlægsperioden</p>	<p>Almindelige byggematerialer.</p> <p>Ikke relevant.</p>

Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Bilag 1 - Side 5 af 13

Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Byggematerialer fra eksisterende bebyggelse vil blive nedbrudt og håndteret i overensstemmelse med regler herom.
Spildevand – mængde og type i anlægsperioden	Ikke relevant.
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Regnvand forventes afleveret til den offentlige regnvandsledning.
Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Anlægsperioden på Politortorvet forventes at blive marts 2015 til november 2016. På Sydtorvet i 2-4 kvartal 2015. På nordtorvet i 2016 -17 og på pendlerparkeringen er der ikke aktuelle plane, hvorfor en tidshorisont ikke angives.

Projektets karakteristika	Tekst
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen:	
Råstoffer – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Vand – mængde i driftsfasen	Ikke relevant
6. Affaldstype og mængder, som følge af projektet i driftsfasen:	
Farligt affald:	Intet.
Andet affald:	Almindeligt affald fra detailhandel, bolig og kontor. Omfang kendes endnu ikke.
Spildevand til renseanlæg:	Almindeligt spildevand fra detailhandel, bolig og kontor. Omfang kendes endnu ikke.
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:	Intet
Håndtering af regnvand:	Jf. kommunens bestemmelser skal regnvand håndteres på egen grund. Den nuværende afløbskoefficient, hvor det meste af arealet er befæstet, vil blive overholdt. Yderligere regnvand fra den nye bebyggelse vil blive håndteret på egen grund.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning		X	
8. Er anlægget eller dele af anlægget omfattet af standardvilkår http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Industri/Godkendelse		X	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til punkt 10

Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Bilag 1 - Side 6 af 13

+af+listevirksomheder/Branchebilag/			
9. Vil anlægget kunne overholde alle de angivne standardvilkår	X		Hvis "nej" angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er anlægget eller dele af anlægget omfattet af BREF-dokumenter - http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Industri/BAT-+bedst+tilgaengelige+teknik/		X	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til pkt. 12.
11. Vil anlægget kunne overholde de angivne BREF-dokumenter			Hvis "nej" angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er anlægget eller dele af anlægget omfattet af BAT-konklusioner - http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Industri/BAT-+bedst+tilgaengelige+teknik/		X	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til punkt 14.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
13. Vil anlægget kunne overholde de angivne BAT-konklusioner	X		Hvis "nej" angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj. http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Stoej/regler_vejledninger/Oversigt_vejledninger/vejledningeroganvisninger.htm	X		Hvis "ja" angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser.. Vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner, 1997 og tillæg 2007. Vejledning om støj fra veje, 2007. Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer, 1997. Hvis "nej" gå til pkt. 17.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer – jf. ovenfor		X	Hvis "nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Det antages at grænseværdierne vil kunne overholdes, men der vil blive udarbejdet støjundersøgelser i forbindelse med VVM og beskrevet afværgeforanstaltninger, således at projektet kan overholde de vejledende støjkrav.
16. Vil det samlede anlæg, når projektet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer – jf. ovenfor		X	Hvis "nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Det antages at grænseværdierne vil kunne overholdes, men der vil blive udarbejdet støjundersøgelser i forbindelse med VVM og beskrevet afværgeforanstaltninger, således at projektet kan overholde de vejledende støjkrav.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening. http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Luft/Luftforurening_fra_virksomheder/luft_fra_virksomheder/vejledninger_og_bekendtgørelser/Vejledninger_og_bekendtgørelser.htm		X	Hvis "ja" angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis "nej" gå til pkt. 20.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening – jf. ovenfor			Hvis "Nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.

Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Bilag 1 Side 7 af 13

19. Vil det samlede anlæg kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening – jf. ovenfor			Hvis "Nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.
20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener	X		Hvis "ja" angives omfang og forventet udbredelse.
- I anlægsperioden			Der kan blive tale om støvgener i anlægsfasen. Det vil blive undersøgt i forbindelse med VVM.
- I driftsfasen			Der vil ikke blive tale om støvgener i driftsfasen.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener		X	Hvis "ja" angives omfang og forventet udbredelse.
- I anlægsperioden			
- I driftsfasen			
22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne.	X		Hvis "ja" angives og begrundes omfanget.
- I anlægsperioden			I anlægsfasen vil der i nødvendigt omfang blive anvendt arbejdsbelysning i normal arbejdstid.
- I driftsfasen			I driftsfasen vil der blive etableret almindelig bymæssig belysning af gader, stier og pladser.
23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen – jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 1666 af 14. december 2006 https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=13011		X	

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
24. Forudsætter projektet dispensation fra eller ændring af den gældende lokalplan http://kort.plansystem.dk/searchlist.html	X		Hvis "ja", angiv hvilke: Lokalplan 21 for et område til offentlige formål på Virumgårds jorder afløses delvist af ny lokalplan (område til rets- og politibygning). Lokalplan 93 for et område ved Sorgenfri Station afløses delvist af ny lokalplan (underområde A). Lokalplan 102 for den sydlige del af bydelscentret i Sorgenfri bydel afløses af ny lokalplan.
25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer – jf.	X		Hvis "ja" angiv hvilke: Projektet er beliggende inden for kirkebyggelinien omkring Sorgenfri Kirke og forudsætter

Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Bilag 1 Side 8 af 13

http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			dispensation herfra. Projektet berører den yderste del af beskyttelseslinien omkring fortidsminde (gravhøj) ved Sorgenfri Kirke, hvor der ikke forventes væsentlige ændringer af eksisterende forhold.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer		X	
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder: jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen: jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
29. Forudsætter projektet rydning af skov: (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha og mere end 20 m bredt.)		X	
30. Vil projektet være i strid eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag: http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3: jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			Projektet er beliggende ca. 20 m fra § 3-sø ved Virumgård, ca. 400 m fra Lyngby Sø og ca. 150 m fra § 3-mose Lyngby Åmose.
32. Rummer § 3 området beskyttede arter og i givet fald hvilke: http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	§ 3-områderne vil ikke blive berørt af projektet.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område – jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			Projektet er beliggende ca. 150 m fra fredningsgrænsen for fredningen af Bagsværd Sø og Lyngby Sø med omgivelser.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste Habitatområde (Natura 2000 områder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder) – jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			Projektet er beliggende inden for opland af sårbart Natura 2000-område og ca. 2 km fra EF-fuglebeskyttelsesområde F109 Furesø med Vaserne og Farum Sø og EF-habitatområde H123 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, samt ca. 3 km fra EF-habitatområde H191 Nedre Mølleådal og EF-habitatområde H251 Jægersborg Dyrehave.
35. Vil det samlede anlæg som følge af projektet kunne overholde	X		Projektet vil ikke medføre nogen påvirkning i forhold hertil

kvalitetskravene for vandområder og krav til udledning af forurenende stoffer til vandløb, søer eller havet, jf. bekendtgørelse nr. 1022 af 25. august 2010 https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132956 og bekendtgørelse nr. 1339 af 21. december 2011 https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=139396 samt kvalitetsmålsætningen i vandplanen http://www.naturstyrelsen.dk/Vandet/Vandplaner/Offentlig_hoering/			
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser - jf. http://arealinformatio.miljoportal.dk/distribution/	X		I lokalplanerne skal der redegøres for forholdet til OSD-områder og for trinmodellen, såfremt det vurderes, at den kommende arealanvendelse er mere grundvandstruende end den eksisterende.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening – jf. http://arealinformatio.miljoportal.dk/distribution/		X	Projektet er beliggende i et område med krav om analyser for jordforurening. Matr. nr. 136 er V2-kortlagt areal. Derudover er der ikke arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 inden for projektområdet.

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
38. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)	X		Parkeringsarealet syd for Hummeltoftevej planlægges på sigt planlagt anvendt til centerformål i form af kontorerhverv, offentlig og privat service og i mindre grad detailhandel. Denne fremtidige anvendelse vil indgå i den trafikale påvirkning i området.
39. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande		X	
40. En beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge eller begrænse væsentlige skadelige virkninger for miljøet.			Der vil blive udarbejdet en VVM-redegørelse bl.a. omfattende : <ul style="list-style-type: none"> - Detailhandel og dens lokale og evt. regionale påvirkning. - Trafikale forhold, herunder støjforhold (trafikmønstre, vejstøj, samt refleksion af støj fra vej og jernbane i forbindelse med nybyggeriet) - Lys- og skyggeforhold - Påvirkning af bymiljøet, herunder påvirkning af landskabet - Påvirkning af de kulturhistoriske værdier. Afværgeforanstaltninger vil blive indarbejdet i projektet i overensstemmelse hemed.

Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

Dato: 19.2.2014

Bygherre/anmelder: Berith Mavromatis
 BERITH MAVROMATIS

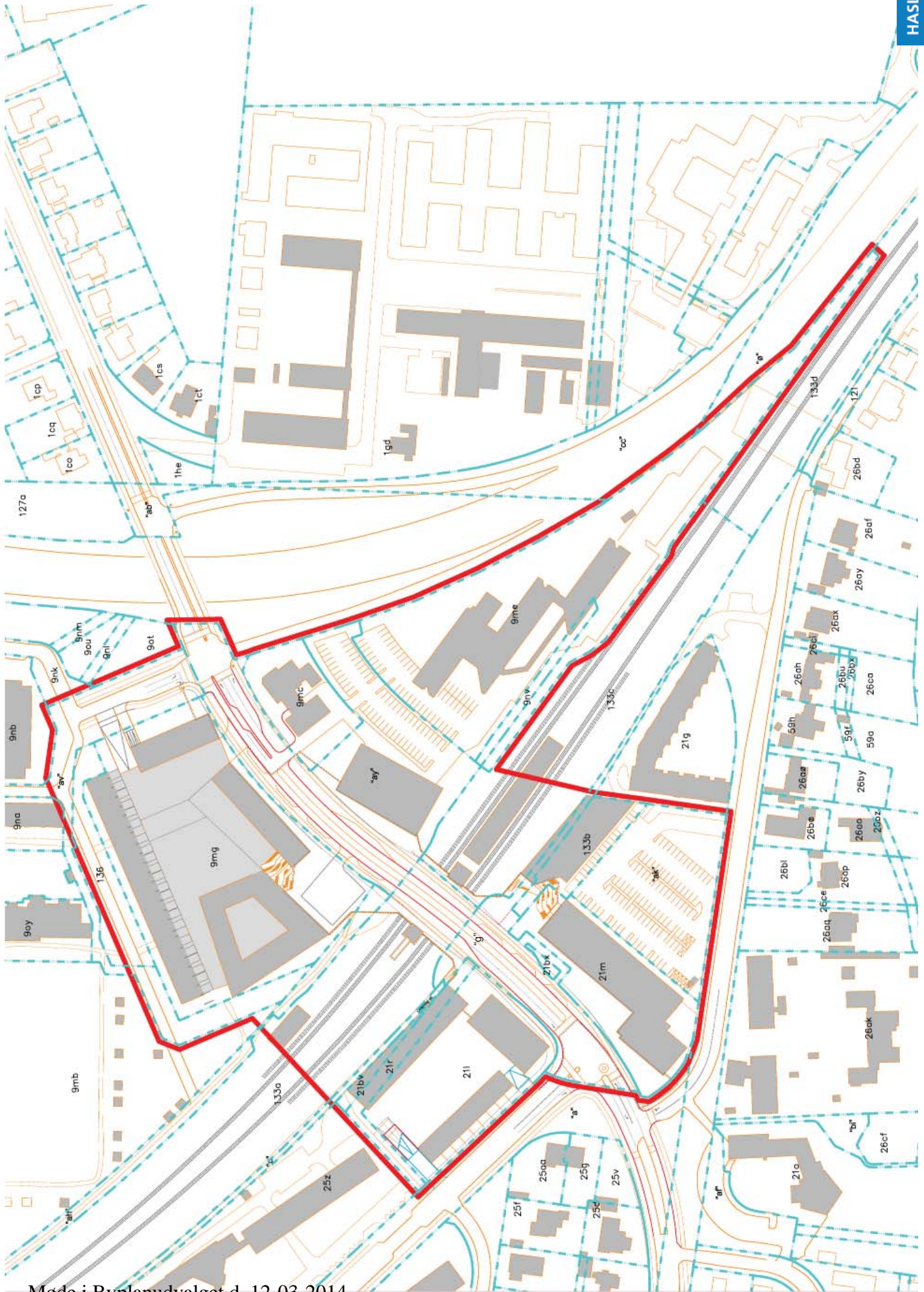
Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

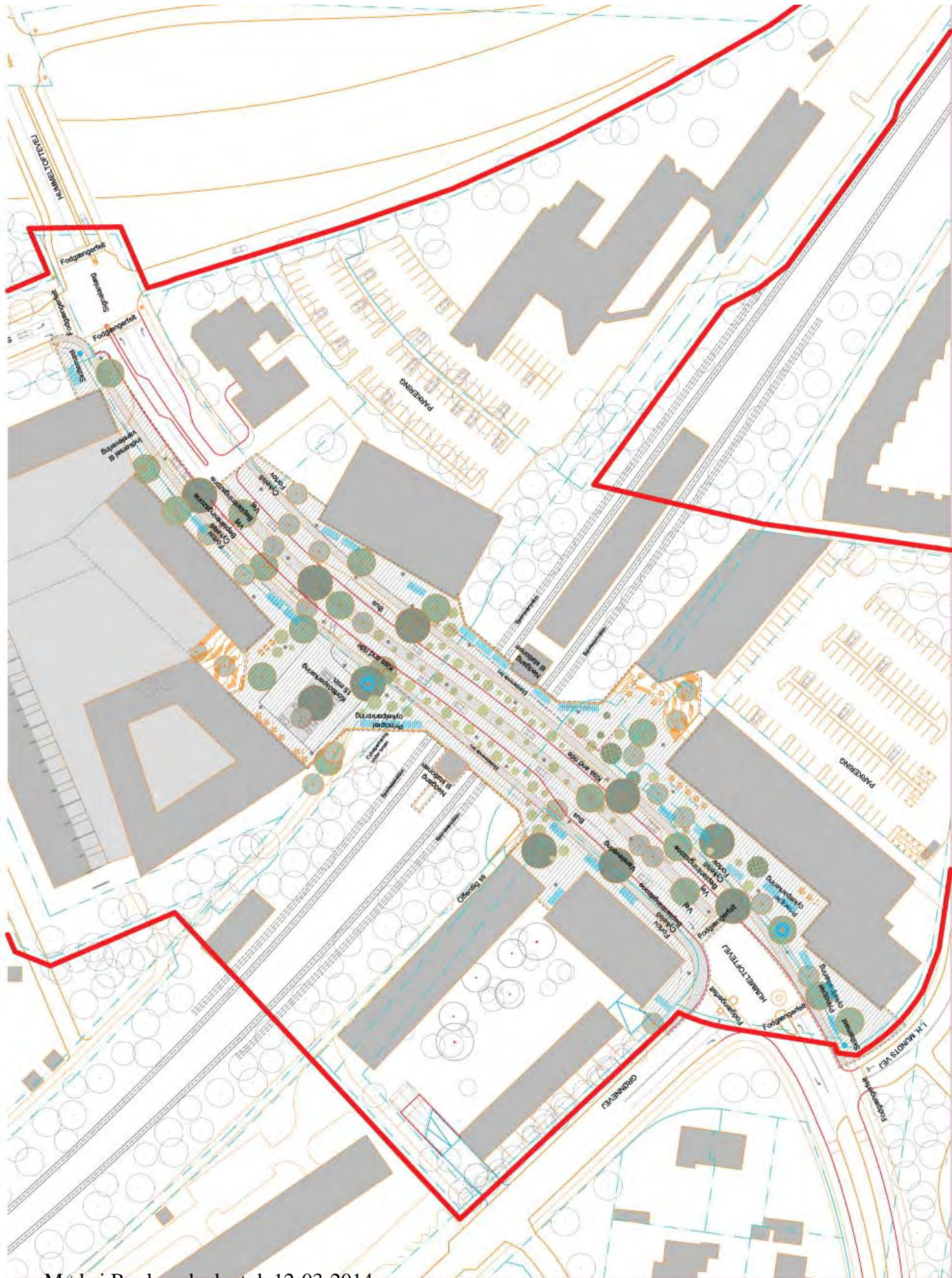
Bilag 1 - Side -10 af 13

Vejledning

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til via skemaet link. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger, men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier, og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på de angivne offentlige hjemmesider.

Farverne "rød/gul/grøn" angiver., hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. "Rød" angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og "grøn" en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.





Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

Arealer, bilparkering og bebyggelsesprocent

	Område	Matr. Nr	Grundareal	Bebygget areal	Etageareal	Max. etager	Max. bygninghøjde	B%	P-udlæg	P-norm	P-behov jf norm
Sorgenfri Torv, Sydtorvet	A		8.151	2.675	4.900	2	8	60%	130		140
Etageboliger		21m, 21bx			0					1,5 pr. bolig	
Kontor		133b			0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel		"ak"			4.900					1 pr. 35 m2	140
Sorgenfri Torv, Nordtorvet	B		4.992	5.175	10.775	8	30	216%	162		124
Etageboliger		21l			9.925					1,5 pr. bolig	99
Kontor		21r			0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel		21bv			850					1 pr. 35 m2	24
Politorvet	C		12.178	9.355	20.050	8	38	165%	275		372
Etageboliger					14.800					1,5 pr. bolig	222
Kontor					0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel					5.250					1 pr. 35 m2	150
Parkeringsarealet	D		22.800	2.991	10.521	5	18	46%	145		213
Kontor, nyt byggeri		"ay"	9.434		2700					1 pr. 50 m2	54
Detailhandel, nyt byggeri					1000					1 pr. 35 m2	29
Kontor, Danica		9me,9nv	11.395		6.485+48					1 pr. 50 m2	131
Q-8		9mc	1.971		288(+276)						
I alt			48.121	20.196	46.246				712		849

Noter:

Område A og C kan der fratrækkes 200 m2 personalefaciliteter fra detailhandel

Område C her inkl varegård

Generelt er arealer enten oplyst af ejer eller via OIS

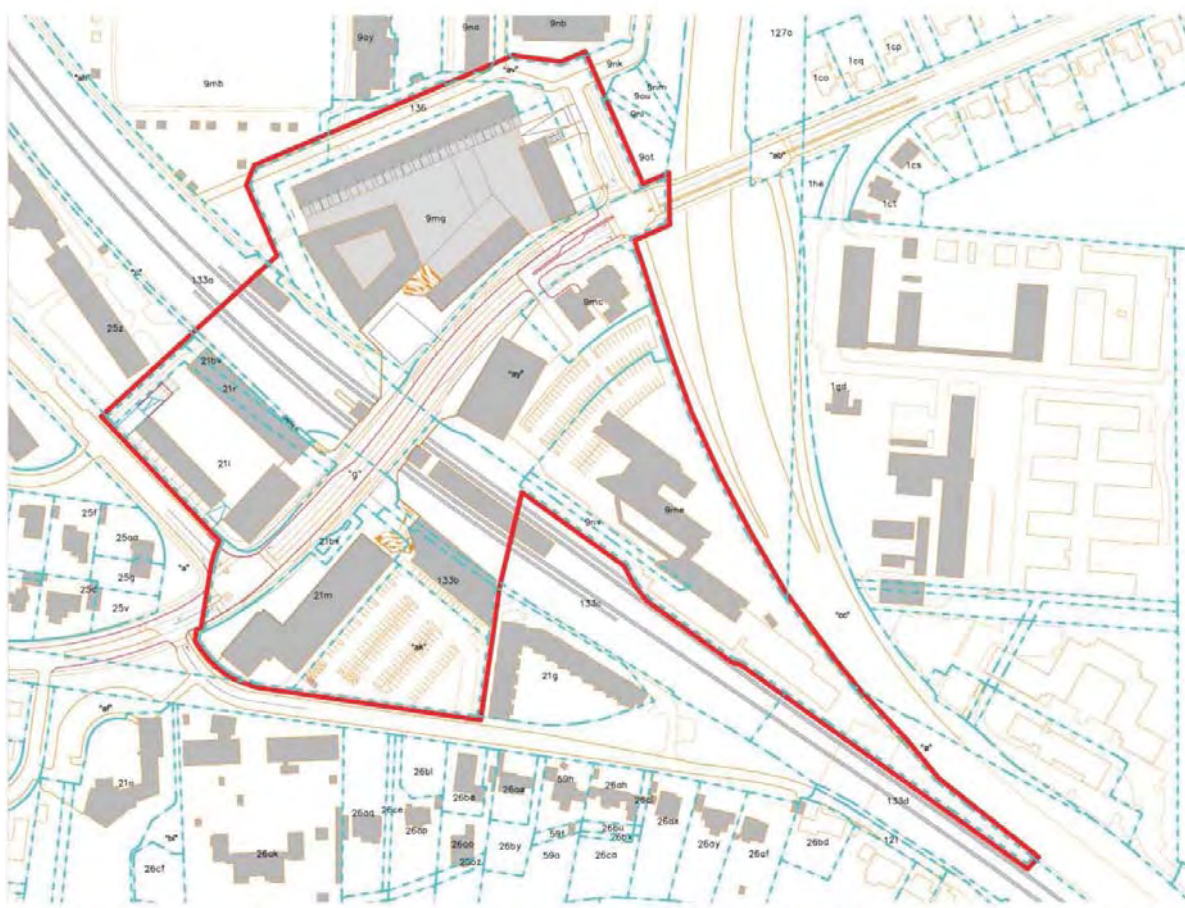
Område for VVM indeholder derudover matr nr 133a, 133c, "av" , 136, "u", "ah", "g" og station

En bolig er gennemsnitligt sat til 100 m2

P-behov er ikke korrigeret for stationsnærhed og reguleret for 1-2 vær boliger med 1 p-plads pr bolig



Sorgenfri stationscenter Hummeltoftevej



Indkaldelse af ideer og forslag
til ændring af kommuneplanens retningslinjer for
detailhandel i Sorgenfri stationscenter

Indkaldelse af ideer og forslag
til indholdet af VVM-redegørelse
for udbygning i Sorgenfri stationscenter

Høringsperiode 7.4.2014 – 27.4.2014

I 2013 blev der gennemført en forhøring om den fremtidige udvikling i Sorgenfri stationscenter med indkaldelse af ideer og forslag i henhold til Planlovens § 23c. Høringsperioden var fra den 1. til den 31. august 2013. Siden da er der arbejdet videre med planerne om udvikling af Sorgenfri stationscenter, herunder udformningen af den nye bebyggelse og af Hummeltoftevej.

Det reviderede forslag og de indkomne indsigelser og forslag blev forelagt på byplanudvalgets møde den 19. februar 2014, hvor udvalget besluttede at afholde en borgerhøring. Den supplerende høring forventes afholdt i slutningen af marts 2014. Det blev samtidig besluttet at igangsætte forarbejdet med en VVM-redegørelse.

På den baggrund har de 3 bygherrer for Sorgenfri Torv og Hummeltoftevej 14 (den tidligere rets- og politigrund) fremsendt en anmeldelse om etablering af VVM – pligtige anlæg i Sorgenfri stationscenter og en mere detaljeret opgørelse af detailhandelsarealerne i projektet. Opgørelsen viser, at det samlede detailhandelsareal i planen udgør ca. 12.000 m². Efter planlovens bestemmelser skal borgerne have lejlighed til at komme med ideer, forslag og kommentarer til en forøgelse af detailhandelsarealet og indholdet af en VVM-redegørelse. For at kunne samordne VVM-processen, kommuneplan- og lokalplanprocessen igangsættes forhøringen allerede nu.

Såfremt borgerhøringen i marts skulle betyde yderligere ændring af planerne for Sorgenfri stationscenter vil udarbejdelse af den efterfølgende VVM-redegørelse og forslag til kommuneplantillæg blive justeret i overensstemmelse hermed.

Giv din mening til kende:

Send ideer og forslag, kommentarer til Kommunalbestyrelsen om udvidelsen af det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri stationscenter, samt ideer og forslag til hvad en VVM-redegørelse skal indeholde **senest den 27. april 2014.**

e-mail: vvm-sorgenfri@ltk.dk

eller

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

Sorgenfri stationsområde er et af de vigtige dagligvarecentre i kommunen, og kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde og styrke centret.

Området omkring Sorgenfri Station er i dag uden større sammenhæng på tværs af Hummeltoftevej og på tværs af S-banen. Butikkerne er placeret vest for S-banen, nord og syd for Hummeltoftevej, bundet sammen af en tunnel og en fodgængerovergang. Øst for S-stationen og nord for Hummeltoftevej ligger den tidligere politi- og retsbygning, som i dag står tom, og syd herfor ligger pendlerparkeringspladsen, en kontorejendom samt en tankstation.

Hovedideen i grundlaget for at styrke dagligvareforsyningen i Sorgenfri stationscenter er, at detailhandelen koncentrereres om en diagonalakse, hvor dagligvarebutikkerne placeres dels på Sorgenfri torv, sydtorvet og dels på den tidligere rets- og politigrund med nyetablering af et varehus og en discountbutik. For at understøtte centerstrukturen er det vigtigt at supplere med udvalgsvarerbutikker, café, restaurant og andre publikumsrelaterede funktioner mod Hummeltoftevej, især omkring de nye pladسدannelser.



Orthofoto af området omkring Sorgenfri stationscenter med indtegnet områdeafgrænsning

Hvad er en VVM-redegørelse?

En VVM-redegørelse indeholder resultatet af en Vurdering af et anlægsprojekts Virkninger på Miljøet, en såkaldt VVM-undersøgelse. VVM-undersøgelsen skal belyse, beskrive og vurdere de miljømæssige konsekvenser forbundet med projektet, med det formål, at projektet tilpasses omgivelserne bedst muligt og påvirker miljøet mindst muligt.

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en anmeldelse om etablering af VVM – pligtige anlæg i Sorgenfri stationscenter (Se projekt s. 6-7). Anmeldelsen vedrører den samlede udbygning i centret, bortset fra nybyggeri på pendler-parkeringspladsen. Udbygningen i området omfatter et samlet etageareal på ca. 47.000 m², heraf ca. 12.000 m² til butiksformål, heriblandt en mindre udvidelse af Irma, etablering af et nyt varehus og en ny discountbutik.

Anlægsprojekterne er omfattet af bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet, VVM, (Nr. 1654 af 27. december 2013), i det detailhandelscentre er opført på bekendtgørelsens bilag 1, pkt. 36. I henhold til bekendtgørelsen er anlæg opført på bilag 1 VVM-pligtige. For så vidt angår detailhandelscentre er disse VVM-pligtige, når de på grund af størrelse har regional betydning.

Kommunalbestyrelse har vurderet, at de anmeldte anlægsprojekter er VVM-pligtige på baggrund af oplysningerne om oplandets størrelse, idet en fuld udbygning af centret vurderes at påvirke Holte Midtpunkt i mindre grad og Kgs. Lyngby i større grad jf. detailhandelsundersøgelse for Virum og Sorgenfri fra maj 2013 (ICP). Med hensyn til fortolkningen af begrebet ”regional betydning” er der lagt vægt på VVM-bekendtgørelsens vejledningen, hvor det er anført, at også butikker, hvis kundegrundlag forventes at holde sig inden for kommunegrænsen, kan have regional betydning, såfremt deres betydning rækker væsentligt udover det lokalområde, hvor de tænkes placeret.

En VVM-redegørelse skal beskrive et anlægsprojekts påvirkning på miljøet inden for følgende områder:

- Mennesker, fauna og flora
- Jordbund, vand, luft, klima og landskab
- Materielle goder og kulturarv
- Samspillet mellem disse faktorer

De væsentligste miljøkonsekvenser ved udvidelse/ ombygning af Sorgenfri stationscenter forventes at vedrøre detailhandel, trafik og trafikstøj, lys- og skyggeforhold, påvirkning af bymiljø og landskab samt påvirkning af de kulturhistoriske værdier. Disse forhold vil blive behandlet i VVM-redegørelsen .

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at de kommende planer (Lokalplanforslag og forslag til ændring af kommuneplanens rammer) har et sådant omfang, at det vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning på området. Der er gennemført en scoping af de foreliggende forslag, og vurderes, at der skal udarbejdes en miljørapport for så vidt angår følgende 4 forhold:

- trafikale forhold, herunder støjforhold (trafikmønstre, vejstøj, samt refleksion af støj fra vej og jernbane i forbindelse med nybyggeriet)
- lys- og skyggeforhold,
- påvirkning af bymiljøet, herunder påvirkning af landskabet
- påvirkning af de kulturhistoriske værdier.

Miljøvurderingen vil indgå som en del af VVM-redegørelsen.

Detailhandel

De anmeldte projekter indeholder et detailhandelsareal på 12.000 m², heraf udgør arealerne til dagligvarebutikker størstedelen, i alt ca. 7.100 m². I kommuneplan 2013 er det maksimale detailhandelsareal for Sorgenfri fastlagt til 9.000 m².

Efter planloven er det kommunalbestyrelsen, der fastsætter det maksimale detailhandelsareal i bymidter, men det kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Denne høring er indkaldt i henhold til Planlovens § 23c, da det vurderes, at der forud for ændringer af retningslinjer for detailhandel skal indkaldes idéer og forslag til ændring af kommuneplanen.

Hovedideen i grundlaget for at styrke dagligvareforsyningen i Sorgenfri stationscenter er, at detailhandelen koncentrerer sig om en diagonalakse, hvor dagligvarebutikkerne placeres dels på Sorgenfri torv, sydtorvet og dels på den tidligere rets- og politigrund med nyetablering af et varehus og en discountbutik.

For at understøtte centerstrukturen er det vigtigt at supplere med udvalgsvarerbutikker, café, restaurant og andre publikumsrelaterede funktioner mod Hummeltoftevej, især omkring de nye pladسدannelser. Kommunalbestyrelsen er indstillet på, at det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri bør hæves til 12.000 m² bruttoetageareal, så hovedidéen i planen fastholdes. Efter planloven er det kommunalbestyrelsen, der fastsætter det maksimale detailhandelsareal i bymidter.

Detailhandelsundersøgelse

Detailhandelsundersøgelsen fra ICP i 2010 for Sorgenfri Torv viste, at der i Sorgenfri var et underskud på handelsbalancen. Kun ¾ af forbruget på 200 mio. kr. blev omsat i handelsområdet.

Detailhandelsundersøgelsen fra 2010 blev i maj 2013 er fulgt op af en ny detailhandelsundersøgelse, der omfatter de drøftede udvidelser i Virum og i Sorgenfri. Undersøgelsen viser at omsætningen vil falde, hvis der ikke gøres noget.

Undersøgelsens hovedforslag omfatter et nyt supermarked og en ny discountbutik i Virum og en udvidelse af Netto og Irma plus et nyt varehus og en ny discountbutik i Sorgenfri. Forslaget vil medføre stærkt forbedrede indkøbsforhold for borgerne i Virum og Sorgenfri.

Forslaget vil kun have mindre konsekvenser for handlen i nabokommunerne, mest for Holte Midtpunkt.

De største omfordelinger sker internt i kommunen. Kgs. Lyngby får en omsætningsnedgang på ca. 150 mio. kr, men har dog fortsat en omsætningsfremgang i 2020 på ca. 100 mio. kr. i forhold til omsætningen i 2012. Omsætningen på Brede Torv vil falde med 15 mio. kr. fra 2012 til 2020.

En udvidelse med de nye butikker vil medføre, at enkelte butikker i Virum kan blive lukningstruede. Dagligvareomsætningen i Virum, Sorgenfri og Brede bydele i øvrigt kan forventes at falde. Forbrugere i Virum forventes i mindre grad at ville foretage deres dagligvareindkøb i Holte Midtpunkt.

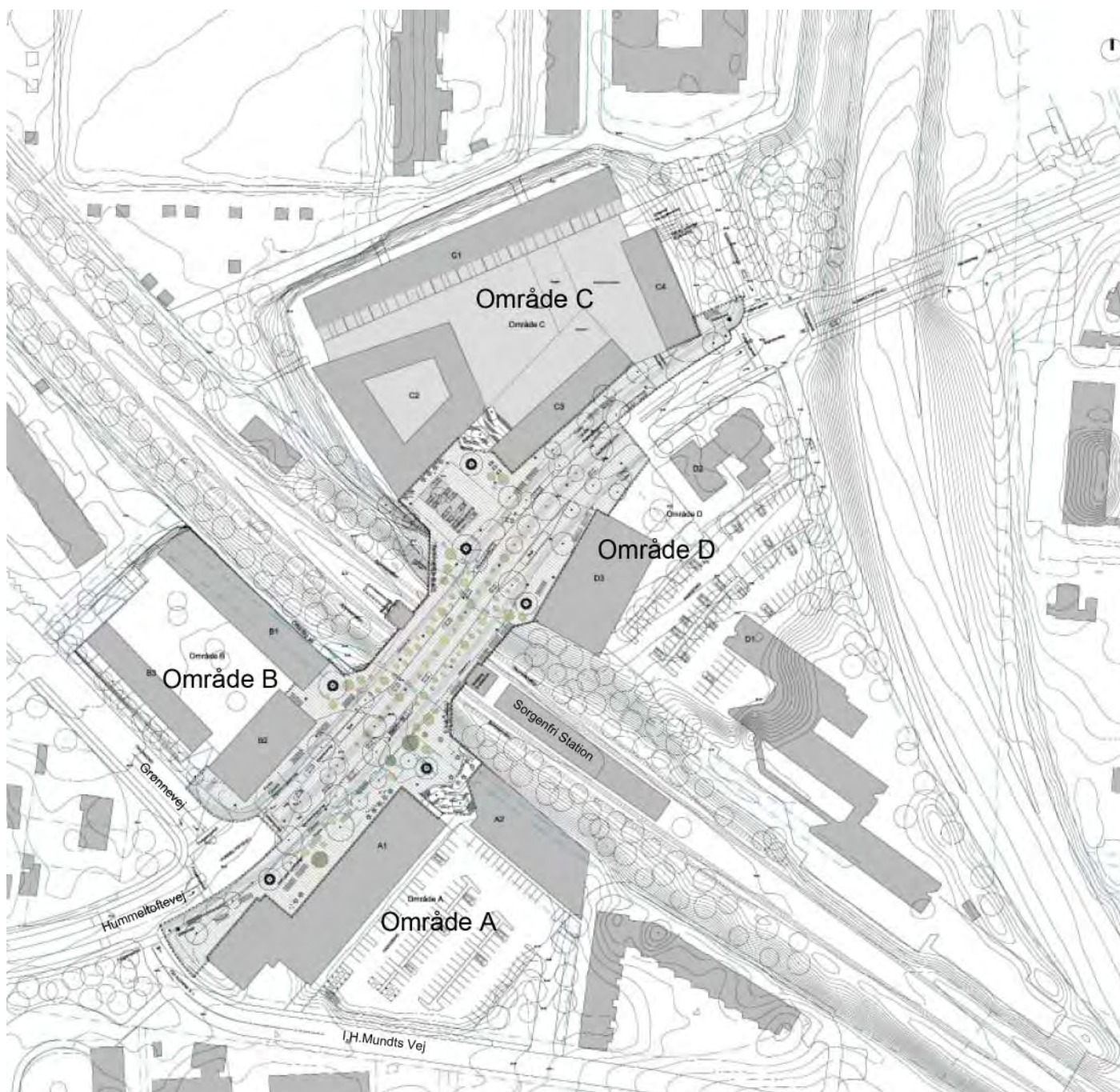
Kilder: ICP, Detailhandelsundersøgelse for Sorgenfri Torv fra 2010 og Virum Sorgenfri - Konsekvensanalyse ved udvidelse af Sorgenfri bymidte og Virum bymidte, maj 2013.

Projekt for udvikling af Sorgenfri Stationscenter

Projektet har til formål at skabe et center af høj kvalitet omkring alle 4 hjørner af Sorgenfri S-station. Der etableres et indkøbs- og servicecenter med torvedannelser på begge sider af broen over S-banen. Området bindes sammen af en "diagonalløsning", hvor Hummeltoftevej fra motorvejsafkørslen til Grønnevej omlægges til en attraktiv, grøn og fodgængervenlig bygade, og hvor broen udvides i bredden for at etablere opholdsarealer og cykelparkering.

På Sorgenfri Sydtorv, område A, ombygges den eksisterende butiksbygning, og der opføres en ny butiksbygning i 2 etager ud mod banen, og parkeringspladsen opretholdes med 130 p-pladser. På Sydtorvet bliver butiksarealet ca. 4.900 m². Heraf har de ca. 2.400 m² butikker indgang fra Hummeltoftevej, mens de to dagligvarebutikker har indgang fra parkeringspladsen.

På Sorgenfri Nordtorv, område B, nedrives den eksisterende bebyggelse, og der opføres en ny bebyggelse i 2-8 etager med ca. 10.800 m² etageareal, heraf 850 m² detailhandel og ca. 9.950 m² bolig, samt parkeringskælder med ca. 162 p-pladser. Der disponeres med 5-8 etager mod banen, 4-5 etager mod Hummeltoftevej og 2-2½ etager mod Grønnevej. Tagfladen over parkeringskælderen indrettes til udeophold.



Situationsplan af de fremtidige forhold i området ved Sorgenfri Stationscenter.

Punkt nr. 3 - Sorgenfri stationscenter - VVM-redegørelse

Det samlede butiksareal på Nordtorvet og Sydtorvet bliver på ca. 5.750 m² (ekskl. personalefaciliteter), en reduktion fra de nuværende ca. 6.400 m² butiksareal.

Den eksisterende tidligere politi- og retsbygning, område C, på 7.273 m² nedrives, og der opføres en ny bebyggelse i 3-8 etager med ca. 20.800 m² etageareal, heraf ca. 5.250 m² detailhandel og 750 m² liberalt erhverv i stueetagen og ca. 14.800 m² boliger på de øvrige etager.

Mod nord opføres en rækkehusbebyggelse i 3 etager, mod syd og øst etageboliger og mod vest en blanding af etageboliger og rækkehuse. I underetagen etableres ca. 275 p-pladser, og der etableres ca. 20 p-pladser på terræn foran centret. Tagfladen over butikkerne indrettes til udeophold.

Kommunens pendler-parkeringsareal ved Hummeltoftevej, Q8-tankstationen og Danica's kontorejendom, område D, indgår i den samlede plan. Der er ikke planer om ændret anvendelse af tanken eller kontorejendommen. På parkeringsarealet overvejes på sigt opført en ny bebyggelse, der skal anvendes til kontorer og serviceerhverv, dog skal stueetagen mod Hummeltoftevej anvendes til butikker på max. 1000 m² eller til en anden publikumsorienteret funktion. Muligheden for at etablere ca. 75 pendlerparkeringspladser skal vurderes og muligheden for at inddrage tankstationen i en samlet bebyggelse skal undersøges.

Hummeltoftevej ombygges til "shared space", og broen over S-banen udvides i bredden. Adgangsforholdene til stationen forbedres. De eksisterende stiforbindelser på begge sider af S-banen opretholdes og omlægges i nødvendigt, mindre omfang. Der etableres cykelparkeringspladser omkring nedgangen til S-togsstationen, samt i den øvrige del af bebyggelsen, herunder langs banen ved siden af og under broen.

Den samlede bebyggelse i området bliver på ca. 47.000 m² etageareal, fordelt med ca. 12.000 m² til detailhandel, ca. 10.300 m² til kontor og andet erhverv samt ca. 24.700 m² til etageboliger og rækkehuse.



Forslag til omformning af Hummeltoftevej efter "shared space" princippet.



Politortorvet
Visualisering

Gældende planer

Området er beliggende i byzone og inden for det stationsnære kerneområde omkring Sorgenfri S-station. I henhold til Fingerplanen er det målet at koncentrere bebyggelse inden for de stationsnære arealer for at motivere til øget brug af cykler og kollektiv trafik, og mindske individuel bilkørsel.

I Kommuneplan 2013 er området omkring stationen opdelt i fire områder:

- 3.1.01 – Sorgenfri Torv (Centerområde med en bebyggelsesprocent på 70 og maks. 2 etager),
- 3.1.32 – Parkering (Tekniske anlæg med en bebyggelsesprocent på 10 og maks. 1 etage),
- 3.1.90 – Hummeltoftevej (Erhvervsområde med en bebyggelsesprocent på 60 og maks. 4 etager),
- 3.4.91 – Lyngby Politi (Område til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 60 og maks. 4 etager).

I kommuneplan 2013 er det samlede detailhandelsareal fastlagt til 9.000 m².

Projektet indeholder ønsker om at øge bygningshøjde og det samlede etageareal inden for området samt at øge detailhandelsarealet med ca. 3.000 m². Dette vil kræve udarbejdelse af et kommuneplantillæg.

Desuden er dele af området omfattet af 3 lokalplaner:

- Lokalplan 21 for et område til offentlige formål – plejehjem, dagcenter, kollektive boliger samt rets- og politi-bygning – på Virumgårds jorder
- Lokalplan 93 for et område ved Sorgenfri Station
- Lokalplan 102 for den sydlige del af bydelscentret i Sorgenfri bydel

For at muliggøre realisering af projekterne i Sorgenfri stationscenter skal der udarbejdes et samlet kommuneplantillæg samt lokalplaner.

Offentlig debat

Høringen sker i henhold til § 4 i Bekendtgørelse nr. 1654 af 27.12.2013 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

Høringen omfatter også indkaldelse af ideer og forslag i henhold til Planlovens § 23c, til forslag om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri stationscenter til 12.000 m².

Dette debatoplæg, er starten på udarbejdelse af en VVM-redegørelse og ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Når kommunalbestyrelsen har behandlet de indkomne idéer, forslag og kommentarer, vil kommunalbestyrelsen fastlægge VVM-redegørelsens indhold samt indholdet af forslag til ændring af detailhandelsarealerne i Sorgenfri stationscenter.

Herefter vil der være en ny offentlighedsfase af minimum 8 ugers varighed.

Offentliggørelse af VVM-redegørelsen og forslag til ændring af detailhandelsarealerne planlægges, at ville ske samtidig med offentliggørelse af lokalplanforslag og forslag til ændring af kommuneplanens rammer for Sorgenfri stationscenter.

Offentlighedsperioden forventes at finde sted i efteråret 2014.



Sorgenfri stationscenter - modelfoto af området



Sorgenfri Stationscenter - ansøgning om øget detailhandelsareal

Sagsnummer: 20140110485

Oprettet: 20-02-2014

Dokumentejer: Helle Jørgensen

Modtaget

E-post	Journalnøgle(r):	01.02.15-P16 Tillæg til kommuneplanen, Kommunale planer, planforslag og virksomhedsplaner omfattende dele af kommunen
Emne: Sorgenfri Stationscenter - ansøgning om øget detailhandelsareal	Besked:	
Oprettet: 20-02-2014		
Dokumentdato: 20-02-2014		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Berith Mavromatis <bm@bm-arkitekter.dk>		

Tekst:

Fra: Berith Mavromatis <bm@bm-arkitekter.dk>

Dato: 20-02-2014 12:19:17

Til: Helle Jørgensen <HJO@ltk.dk>, Jørgen Olsen (olj@ltk.dk) <olj@ltk.dk>

Kopier til: "Peder Engelbrecht (pe@pefinans.dk)" <pe@pefinans.dk>, Carsten Lygum <clyg@mth.dk>, "Henning Kornbo (henning@kornbo.dk)" <henning@kornbo.dk>, Charlotte Buhl <cb@hogk.dk>, Ingolf Jensen <ij@hogk.dk>, Bjarne Dahl <bd@hogk.dk>

Emne: Sorgenfri Torv VVM-anmeldelse

Til Lyngby-Taarbæk Kommune

Hermed fremsendes på vegne af grundejerne omkring Sorgenfri Stationscenter, Hummeltoftevej VVM-anmeldelse med tilhørende bilag A, B og C. Såfremt yderligere tegningsmateriale ønskes, fremsendes det, som aftalt, gerne. I forhøringsfolderen, som fremsendes den 25.2.2014, vil der indgå illustrationer af projektet, herunder illustrationer der viser placeringen af butikkerne i projektet.

Som det fremgår af VVM-anmeldelsen, indeholder projektet 12.000 m² detailhandel. I Kommuneplanen er der en ramme på 9.000 m². For at muliggøre projektet, anmodes Lyngby Taarbæk Kommune om at øge detailhandelsrammen.

Siden helhedsplanen er projektet blevet bearbejdet både for så vidt angår de enkelte byggefelter på Polititorvet og på Nord- og Sydtorvet og i et vist omfang også på Pendlerspladsen. Derudover er det udlagte shared space kaldet "Diagonalen", som forbinder området fra motorvejstilkørslen og hen til Grønnevej omkring Hummeltoftevej bearbejdet, som et attraktivt byrum. Hastigheden på Hummeltoftevej sænkes betragteligt, så gående let kan krydse vejen. "Diagonalen" skaber en klar rygrad i området, hvortil nuværende og fremtidige funktioner kan knyttes og skabe et samlet hele.

Et vigtigt fundament for at kunne understøtte et byliv i området er, at der omkring gadeforløbet etableres udadvendte funktioner i byggeriets stueetager på alle fire "hjørner" og, at der etableres attraktive opholdsmuligheder i tilknytning hertil. I den bearbejdning af projektet, der har fundet sted siden den offentlige debat i august, har bygherre vurderet, at det bliver nødvendigt med 12.000 m² detailhandel. Der er et ønske om at have 2 store dagligvareforretninger på hver side af banen samt at videreføre/etablere specialforretninger og servicetilbud som frisører og cafeer på begge sider af stationen.

Med venlig hilsen
Berith Mavromatis

Direktør, Arkitekt MAA

BM Arkitekter ApS
Borgmester Jensens Allé 22, 1. th
DK-2100 København Ø

Mobil: +45 24 49 08 18
Email: bm@bm-arkitekter.dk
www.BM-Arkitekter.dk



2014.02.20 VVM-anmeldelse.pdf



2014.02.18_Arealer parkering og bebyggelsesprocent.pdf



20140217 bilag A og bilag B.pdf

Basisoplysninger	Tekst
Projektbeskrivelse (kan vedlægges)	<p>Projekt for udvikling af Sorgenfri Stationscenter.</p> <p>Projektet har til formål at skabe et bydelscenter af høj kvalitet omkring alle 4 hjørner af Sorgenfri Station. Der etableres en bymidte med boliger og indkøbs- og servicecenter med torvedannelser på begge sider af broen over S-banen. Området bindes sammen af en "diagonalløsning", hvor Hummeltoftevej fra motorvejsafkørslen til Grønnevej omlægges til en attraktiv, grøn og fodgængervenlig bygade, og hvor broen udvides i bredden for at etablere opholdsarealer og cykelparkering.</p> <p>På Nordtorvet nedrives den eksisterende bebyggelse på 2.969 m², og der opføres en ny bebyggelse i 2-8 etager med ca. 10.775 m² etageareal, heraf 850 m² detailhandel og ca. 9.925 m² bolig, samt parkeringskælder med ca. 162 p-pladser. Der disponeres med 5-8 etager mod banen, 4-5 etager mod Hummeltoftevej og 2-2½ etager mod Grønnevej. På Sydtorvet ombygges den eksisterende butiksbygning, og der opføres en ny butiksbygning i 2 etager mod banen, og parkeringspladsen opretholdes med 130 p-pladser. På Sydtorvet bliver butiksarealet ca. 4.900 m².</p> <p>Det samlede butiksareal på Nordtorvet og Sydtorvet øges til 5.750 m² (excl. personalefaciliteter).</p> <p>Den eksisterende politi- og retsbygning på 7.273 m² nedrives, og der opføres en ny bebyggelse – Polititorvet – i 3-8 etager med ca. 20.050 m² etageareal, heraf ca. 5.250 m² detailhandel i stueetagen (inkl. 200 m² varegård og excl. personalefaciliteter) og ca. 14.800 m² boliger på de øvrige etager. Mod nord opføres en rækkehusbebyggelse i 3 etager, mod syd og øst etageboliger og mod vest en blanding af etageboliger og rækkehuse. I underetagen etableres ca. 275 p-pladser. Tagfladen indrettes til udeophold.</p> <p>Kommunens parkeringsareal ved Hummeltoftevej, Q8-tankstationen og Danica's kontorejendom indgår i den samlede plan. Der er ikke planer om ændret anvendelse af tanken eller kontorejendommen eller adgangsforholdene her til. På parkeringsarealet overvejes på sigt opført en kontorbygning på i alt ca. 3.700 m² med udadvendte servicefunktioner og detailhandel på max. 1.000 m² i stueetagen og med ca. 75 pendlerparkeringspladser i konstruktion.</p> <p>Hummeltoftevej ombygges til "shared space", og broen over banen udvides i bredden. Adgangsforholdene til stationen forbedres. De eksisterende stiforbindelser opretholdes og omlægges i mindre omfang.</p> <p>Projektet indebærer, at det samlede butiksareal i området bliver på ca. 12.000 m² (excl. personalefaciliteter).</p> <p>Jf. Kommuneplan 2013 er det maksimale detailhandelsareal i Sorgenfri bymidte 9.000 m².</p> <p>Se vedlagte arealskema, bilag C, dateret 18.2.2014.</p>
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på bygherre	Freja Ejendomme A/S v. MT Højgaard A/S, Knud Højgaards Vej 9, 2860 Søborg. Tlf. 70 12 24 00. E-mail clvg@nth.dk K/S Sorgenfri Torv v. PE Finansrådgivning A/S, Højledet 18, 2840 Holte. Tlf. 45 50 50 31. E-mail pe@pefinans.dk og Kornbo Erhverv Aps, Naverland 2, 16. etage, 2600 Glostrup. Tlf. 40 90 10 90. E-mail henning@kornbo.dk
Navn, adresse, telefonnr. og e-mail på kontaktperson	BM Arkitekter Aps, Borgmester Jensens Allé 22, 1. th., 2100 København Ø. Tlf. 24 49 08 18. E-mail bm@bm-arkitekter.dk
Projektets adresse, matr. nr. og ejerlav	Sorgenfri Torv 1-29, matr. nr. 21m og 21 bx Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Sorgenfri Torv 2-28, matr. nr. 21l, 21r og 21bv Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 53, matr. nr. 133b Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 14, matr. nr. 9mg Virum By, Sorgenfri. Ejer: Statens Ejendomssalg Freja A/S Hummeltoftevej 45, matr. nr. 9mc Virum By, Sorgenfri. Ejer: Q8 Danmark A/S

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

stationcenter

Bilag 1 - Side -4 af 15

Hummeltoftevej 49, matr. nr. 9me og 9nv Virum By, Sorgenfri. Ejer: Danica Ejendomsselskab Aps
 Hummeltoftevej vejareal, matr. nr. 7000 ay Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune
 I.H.Mundts Vej vejareal, matr. nr. 7000ak Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune
 Sti/vejareal, del af matr. nr. 136 Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune
 Sti, del af matr. nr. 7000ah, 7000u, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune
 Vejareal, del af matr. nr. 7000av, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune
 Vejareal, del af matr. nr. 7000g, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune
 Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133a. Ejer: Banedanmark
 Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133c. Ejer: DSB Ejendomsudvikling A/S

Projektet berører følgende kommune eller kommuner (omfatter såvel den eller de kommuner, som projektet er placeret i, som den eller de kommuner, hvis miljø kan tænkes påvirket af projektet)

Lyngby-Taarbæk Kommune
 Rudersdal Kommune
 Gladsaxe Kommune

Oversigtskort i målestok 1:50.000

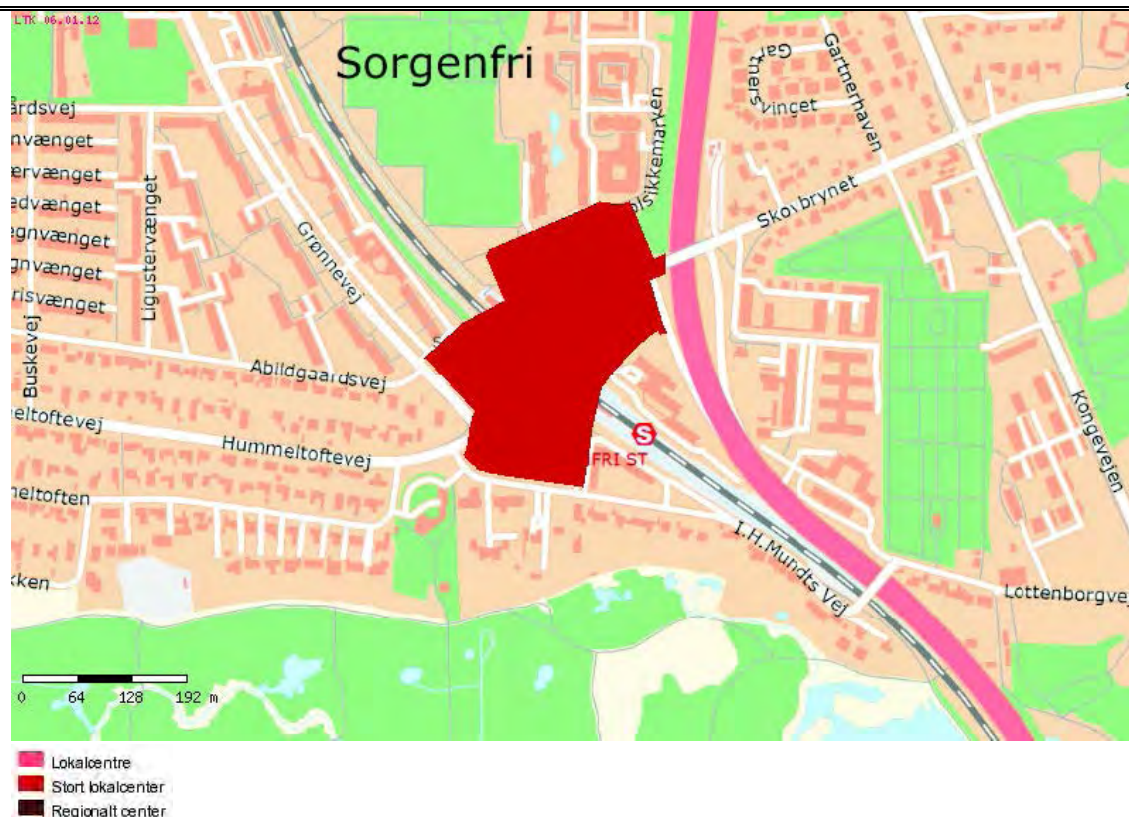


Oversigtskort fra baggrundsnotat af 6.1.2012 fra Lyngby-Taarbæk Kommune (ikke målfast)

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

Stationsecenter

Kortbilag i målestok 1:10.000 eller 1:5.000 med indtegning af anlægget og projektet (vedlægges dog ikke for strækingsanlæg)



Oversigtskort fra baggrundsnotat af 6.1.2012 fra Lyngby-Taarbæk Kommune (ikke målfast)
 Vedlagte situationsplan, mål 1:2.500, bilag A og udsnit af Hummeltoftevej, ændret udformning, mål 1:1.500, bilag B.

Forholdet til VVM reglerne	Ja	Nej	
Er projektet opført på bilag 1 til denne bekendtgørelse	X		Hvis ja, er der obligatorisk VVM-pligtigt. Angiv punktet på bilag 1: Pkt. 36 Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning.
Er projektet opført på bilag 2 til denne bekendtgørelse	X		Hvis ja, angiv punktet på bilag 2: Ja jf. pkt. 11a Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser. Da projektet optræder på bilag 1 sker anmeldelsen i henhold hertil.

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

stationscenter

Bilag 1 side 3 af 5

Projektets karakteristika	Tekst
<p>1. Hvis bygherren ikke er ejer af de arealer, som projektet omfatter angives navn og adresse på de eller den pågældende ejer, matr. nr. og ejerlav</p>	<p>Sorgenfri Torv 1-29, matr. nr. 21m og 21 bx Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Sorgenfri Torv 2-28, matr. nr. 21l, 21r og 21bv Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 53, matr. nr. 133b Virum By, Sorgenfri. Ejer: K/S Sorgenfri Torv Hummeltoftevej 14, matr. nr. 9mg Virum By, Sorgenfri. Ejer: Statens Ejendomssalg Freja A/S Hummeltoftevej 45, matr. nr. 9mc Virum By, Sorgenfri. Ejer: Q8 Danmark A/S Hummeltoftevej 49, matr. nr. 9me og 9nv Virum By, Sorgenfri. Ejer: Danica Ejendomsselskab Aps Hummeltoftevej vejareal, matr. nr. 7000 ay Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune I.H.Mundts Vej vejareal, matr. nr. 7000ak Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Sti/vejareal, del af matr. nr. 136 Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby-Taarbæk Kommune Sti, del af matr. nr. 7000ah, 7000u, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune Vejareal, del af matr. nr. 7000av, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune Vejareal, del af matr. nr. 7000g, Virum By, Sorgenfri. Ejer: Lyngby Taarbæk Kommune Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133a. Ejer: Banedanmark Hummeltoftevej 51, Virum By, Sorgenfri, del af matr. nr. 133c. Ejer: DSB Ejendomsudvikling A/S</p>
<p>2. Arealanvendelse efter projektets realisering</p> <p style="padding-left: 40px;">Det fremtidige samlede bebyggede areal i m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Det fremtidige samlede befæstede areal i m²</p>	<p>Området vil fortsat blive anvendt til centerformål med detailhandel, offentlig og privat service samt boliger.</p> <p>Ca. 46.300 m² bruttoetageareal, heraf er der ca. 20.200 m² bebygget areal. Se bilag C</p> <p>Hele området er stort set befæstet i dag og vil også være det fremover.</p>
<p>3. Projektets areal og volumenmæssige udformning</p> <p>Er der behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet og i givet fald hvor meget i m</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets samlede grundareal angivet i ha eller m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets bebyggede areal i m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets nye befæstede areal i m²</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets samlede bygningsmasse i m³</p> <p style="padding-left: 40px;">Projektets maksimale bygningshøjde i m</p>	<p>Nej, der vil maksimalt være behov for lokal midlertidig grundvandssænkning.</p> <p>Det samlede projektområde udgør ca. 4 ha.</p> <p>Jf. pkt. 2</p> <p>Jf. pkt. 2</p> <p>-</p> <p>Bebyggelsen får på de højeste dele en bygningshøjde på op til 31,7 m over nuværende terræn.</p>
<p>4. Projektets behov for råstoffer i anlægsperioden</p> <p style="padding-left: 40px;">Råstofforbrug i anlægsperioden på type og mængde:</p> <p style="padding-left: 40px;">Vand- mængde i anlægsperioden</p>	<p>Almindelige byggematerialer.</p> <p>Ikke relevant.</p>

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

stationsecenter

Bilag 1 - Side -7 af 15

Affaldstype og mængder i anlægsperioden	Byggematerialer fra eksisterende bebyggelse vil blive nedbrudt og håndteret i overensstemmelse med regler herom.
Spildevand – mængde og type i anlægsperioden	Ikke relevant.
Håndtering af regnvand i anlægsperioden	Regnvand forventes afleveret til den offentlige regnvandsledning.
Anlægsperioden angivet som mm/åå – mm/åå	Anlægsperioden på Politortorvet forventes at blive marts 2015 til november 2016. På Sydtorvet i 2-4 kvartal 2015. På nordtorvet i 2016 -17 og på pendlerparkeringen er der ikke aktuelle plane, hvorfor en tidshorisont ikke angives.

Projektets karakteristika	Tekst
5. Projektets kapacitet for så vidt angår flow ind og ud samt angivelse af placering og opbevaring på kortbilag af råstoffet/produktet i driftsfasen:	
Råstoffer – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Mellemprodukter – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Færdigvarer – type og mængde i driftsfasen	Ikke relevant
Vand – mængde i driftsfasen	Ikke relevant
6. Affaldstype og mængder, som følge af projektet i driftsfasen:	
Farligt affald:	Intet.
Andet affald:	Almindeligt affald fra detailhandel, bolig og kontor. Omfang kendes endnu ikke.
Spildevand til renseanlæg:	Almindeligt spildevand fra detailhandel, bolig og kontor. Omfang kendes endnu ikke.
Spildevand med direkte udledning til vandløb, sø, hav:	Intet
Håndtering af regnvand:	Jf. kommunens bestemmelser skal regnvand håndteres på egen grund. Den nuværende afløbskoefficient, hvor det meste af arealet er befæstet, vil blive overholdt. Yderligere regnvand fra den nye bebyggelse vil blive håndteret på egen grund.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
7. Forudsætter projektet etablering af selvstændig vandforsyning		X	
8. Er anlægget eller dele af anlægget omfattet af standardvilkår http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Industri/Godkendelse		X	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til punkt 10

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

Stationcenter

+af+listeVirksomheder/Branchebilag/
Bilag 1 - Side -8 af 15

9. Vil anlægget kunne overholde alle de angivne standardvilkår	X		Hvis "nej" angives og begrundes hvilke vilkår, der ikke vil kunne overholdes.
10. Er anlægget eller dele af anlægget omfattet af BREF-dokumenter - http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Industri/BAT-+bedst+tilgaengelige+teknik/		X	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til pkt. 12.
11. Vil anlægget kunne overholde de angivne BREF-dokumenter			Hvis "nej" angives og begrundes hvilke BREF-dokumenter, der ikke vil kunne overholdes.
12. Er anlægget eller dele af anlægget omfattet af BAT-konklusioner - http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Industri/BAT-+bedst+tilgaengelige+teknik/		X	Hvis "ja" angiv hvilke. Hvis "nej" gå til punkt 14.

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
13. Vil anlægget kunne overholde de angivne BAT-konklusioner	X		Hvis "nej" angives og begrundes hvilke BAT-konklusioner, der ikke vil kunne overholdes.
14. Er projektet omfattet af en eller flere af Miljøstyrelsens vejledninger eller bekendtgørelser om støj. http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Stoej/regler_vejledninger/Oversigt_vejledninger/vejledningeroganvisninger.htm	X		Hvis "ja" angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger eller bekendtgørelser.. Vejledning om støj og vibrationer fra jernbaner, 1997 og tillæg 2007. Vejledning om støj fra veje, 2007. Lavfrekvent støj, infralyd og vibrationer, 1997. Hvis "nej" gå til pkt. 17.
15. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer – jf. ovenfor		X	Hvis "nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Det antages at grænseværdierne vil kunne overholdes, men der vil blive udarbejdet støjundersøgelser i forbindelse med VVM og beskrevet afværgeforanstaltninger, således at projektet kan overholde de vejledende støjkrav.
16. Vil det samlede anlæg, når projektet er udført, kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj og vibrationer – jf. ovenfor		X	Hvis "nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen Det antages at grænseværdierne vil kunne overholdes, men der vil blive udarbejdet støjundersøgelser i forbindelse med VVM og beskrevet afværgeforanstaltninger, således at projektet kan overholde de vejledende støjkrav.
17. Er projektet omfattet Miljøstyrelsens vejledninger, regler og bekendtgørelser om luftforurening. http://www.mst.dk/Virksomhed_og_myndighed/Luft/Luftforurening_fra_virksomheder/luft_fra_virksomheder/vejledninger_og_bekendtgørelser/Vejledninger_og_bekendtgørelser.htm		X	Hvis "ja" angives navn og nr. på den eller de pågældende vejledninger, regler eller bekendtgørelser. Hvis "nej" gå til pkt. 20.
18. Vil anlægsarbejdet kunne overholde de vejledende grænseværdier for luftforurening – jf. ovenfor			Hvis "Nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

stationsecenter

Bilag 1 - Side 9 af 15

<p>20. Vil projektet give anledning til støvgener eller øgede støvgener</p> <ul style="list-style-type: none"> - I anlægsperioden - I driftsfasen 	X		<p>Hvis "Nej" angives overskridelsens omfang og begrundelse for overskridelsen.</p> <p>Hvis "ja" angives omfang og forventet udbredelse.</p> <p>Der kan blive tale om støvgener i anlægsfasen. Det vil blive undersøgt i forbindelse med VVM.</p> <p>Der vil ikke blive tale om støvgener i driftsfasen.</p>
---	---	--	--

Projektets karakteristika	Ja	Nej	Tekst
<p>21. Vil projektet give anledning til lugtgener eller øgede lugtgener</p> <ul style="list-style-type: none"> - I anlægsperioden - I driftsfasen 		X	<p>Hvis "ja" angives omfang og forventet udbredelse.</p>
<p>22. Vil anlægget som følge af projektet have behov for belysning som i aften og nattimer vil kunne oplyse naboarealer og omgivelserne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - I anlægsperioden - I driftsfasen 	X		<p>Hvis "ja" angives og begrundes omfanget.</p> <p>I anlægsfasen vil der i nødvendigt omfang blive anvendt arbejdsbelysning i normal arbejdstid.</p> <p>I driftsfasen vil der blive etableret almindelig bymæssig belysning af gader, stier og pladser.</p>
<p>23. Er anlægget omfattet af risikobekendtgørelsen – jf. bekendtgørelse om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer nr. 1666 af 14. december 2006 https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=13011</p>		X	

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
<p>24. Forudsætter projektet dispensation fra eller ændring af den gældende lokalplan http://kort.plansystem.dk/searchlist.html</p>	X		<p>Hvis "ja", angiv hvilke: Lokalplan 21 for et område til offentlige formål på Virumgårds jorder afløses delvist af ny lokalplan (område til rets- og politibygning). Lokalplan 93 for et område ved Sorgenfri Station afløses delvist af ny lokalplan (underområde A). Lokalplan 102 for den sydlige del af bydelscentret i Sorgenfri bydel afløses af ny lokalplan.</p>
<p>25. Forudsætter projektet dispensation fra gældende bygge- og beskyttelseslinjer – jf.</p>	X		<p>Hvis "ja" angiv hvilke: Projektet er beliggende inden for kirkebyggelinien omkring Sorgenfri Kirke og forudsætter</p>

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

Stationcenter

Bilag 1 - Side -10 af 15

http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			dispensation herfra. Projektet berører den yderste del af beskyttelseslinien omkring fortidsminde (gravhøj) ved Sorgenfri Kirke, hvor der ikke forventes væsentlige ændringer af eksisterende forhold.
26. Indebærer projektet behov for at begrænse anvendelsen af naboarealer		X	
27. Vil projektet kunne udgøre en hindring for anvendelsen af udlagte råstofområder: jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	
28. Er projektet tænkt placeret indenfor kystnærhedszonen: jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
29. Forudsætter projektet rydning af skov: (skov er et bevokset areal med træer, som danner eller indenfor et rimeligt tidsrum ville danne sluttet skov af højstammede træer, og arealet er større end ½ ha og mere end 20 m bredt.)		X	
30. Vil projektet være i strid med eller til hinder for realiseringen af en rejst fredningssag: http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	
31. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste beskyttede naturtype i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3: jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			Projektet er beliggende ca. 20 m fra § 3-sø ved Virumgård, ca. 400 m fra Lyngby Sø og ca. 150 m fra § 3-mose Lyngby Åmose.
32. Rummer § 3 området beskyttede arter og i givet fald hvilke: http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	§ 3-områderne vil ikke blive berørt af projektet.
33. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste fredede område – jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			Projektet er beliggende ca. 150 m fra fredningsgrænsen for fredningen af Bagsværd Sø og Lyngby Sø med omgivelser.
34. Afstanden fra projektet i luftlinje til nærmeste Habitatområde (Natura 2000 områder, fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder) – jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/			Projektet er beliggende inden for opland af sårbart Natura 2000-område og ca. 2 km fra EF-fuglebeskyttelsesområde F109 Furesø med Vaserne og Farum Sø og EF-habitatområde H123 Øvre Mølleådal, Furesø og Frederiksdal Skov, samt ca. 3 km fra EF-habitatområde H191 Nedre Mølleådal og EF-habitatområde H251 Jægersborg Dyrehave.
35. Vil det samlede anlæg som følge af projektet kunne overholde	X		Projektet vil ikke medføre nogen påvirkning i forhold hertil

kvalitetskravene for vandområder og krav til udledning af forurenende stoffer til vandløb, søer eller havet, jf. bekendtgørelse nr. 1022 af 25. august 2010 https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=132956 og bekendtgørelse nr. 1339 af 21. december 2011 https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=139396 samt kvalitetsmålsætningen i vandplanen http://www.naturstyrelsen.dk/Vandet/Vandplaner/Offentlig_hoering/			
36. Er projektet placeret i et område med særlige drikkevandinteresser - jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/	X		I lokalplanerne skal der redegøres for forholdet til OSD-områder og for trinmodellen, såfremt det vurderes, at den kommende arealanvendelse er mere grundvandsruende end den eksisterende.
37. Er projektet placeret i et område med registreret jordforurening – jf. http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/		X	Projektet er beliggende i et område med krav om analyser for jordforurening. Matr. nr. 136 er V2-kortlagt areal. Derudover er der ikke arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 inden for projektområdet.

Projektets placering	Ja	Nej	Tekst
38. Er der andre lignende anlæg eller aktiviteter i området, der sammen med det ansøgte må forventes at kunne medføre en øget samlet påvirkning af miljøet (Kumulative forhold)	X		Parkeringsarealet syd for Hummeltoftevej planlægges på sigt planlagt anvendt til centerformål i form af kontorerhverv, offentlig og privat service og i mindre grad detailhandel. Denne fremtidige anvendelse vil indgå i den trafikale påvirkning i området.
39. Vil den forventede miljøpåvirkning kunne berøre nabolande		X	
40. En beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger med henblik på at undgå, forebygge eller begrænse væsentlige skadelige virkninger for miljøet.			Der vil blive udarbejdet en VVM-redegørelse bl.a. omfattende : <ul style="list-style-type: none"> - Detailhandel og dens lokale og evt. regionale påvirkning. - Trafikale forhold, herunder støjforhold (trafikmønstre, vejstøj, samt refleksion af støj fra vej og jernbane i forbindelse med nybyggeriet) - Lys- og skyggeforhold - Påvirkning af bymiljøet, herunder påvirkning af landskabet - Påvirkning af de kulturhistoriske værdier. Afværgeforanstaltninger vil blive indarbejdet i projektet i overensstemmelse hemed.

41. Undertegnede erklærer herved på tro og love rigtigheden af ovenstående oplysninger.

19.2.2014

Bygherre/anmelder:

Berith Mavromatis
BERITH MAVROMATIS

Punkt nr. 4 - Forhøring om ændring af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel i Sorgenfri

stationscenter

Vejledning
Bilag 1 - Side 12 af 15

Skemaet udfyldes af bygherren eller dennes rådgiver baseret på bygherrens viden om eget projekt sammenholdt med de oplysninger og vejledninger, der henvises til via skemaet link. Det forudsættes således, at bygherren eller dennes rådgiver er fortrolig med den miljølovgivning som projektet omfattes af. Bygherren skal ikke gennem præcise beregninger angive projektets forventede påvirkninger, men alene tage stilling til overholdelsen af vejledende grænseværdier, og angivne miljøforhold baseret på de oplysninger, der kan hentes på de angivne offentlige hjemmesider.

Farverne "rød/gul/grøn" angiver., hvorvidt det pågældende tema kan antages at kunne medføre, at projektet vurderes at kunne påvirke miljøet væsentligt og dermed være VVM-pligtigt. "Rød" angiver en stor sandsynlighed for VVM-pligt og "grøn" en minimal sandsynlighed for VVM-pligt. Hvis feltet er sort, kan spørgsmålet ikke besvares med ja eller nej. VVM-pligten afgøres dog af VVM-myndigheden. I de fleste tilfælde vil kommunen være VVM-myndighed.

	Område	Matr. Nr	Grundareal	Bebygget areal	Etageareal	Max. etager	Max. bygninghøjde	B%	P-udlæg	P-norm	P-behov jf norm
Sorgenfri Torv, Sydtorvet	A		8.151	2.675	4.900	2	8	60%	130		140
Etageboliger		21m, 21bx			0					1,5 pr. bolig	
Kontor		133b			0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel		"ak"			4.900					1 pr. 35 m2	140
Sorgenfri Torv, Nordtorvet	B		4.992	5.175	10.775	8	30	216%	162		124
Etageboliger		21l			9.925					1,5 pr. bolig	99
Kontor		21r			0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel		21bv			850					1 pr. 35 m2	24
Politorvet	C	9 mg	12.178	9.355	20.050	8	38	165%	275		372
Etageboliger					14.800					1,5 pr. bolig	222
Kontor					0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel					5.250					1 pr. 35 m2	150
Parkeringsarealet	D		22.800	2.991	10.521	5	18	46%	145		213
Kontor, nyt byggeri		"ay"	9.434		2700					1 pr. 50 m2	54
Detailhandel, nyt byggeri					1000					1 pr. 35 m2	29
Kontor, Danica		9me,9nv	11.395		6.485+48					1 pr. 50 m2	131
Q-8		9mc	1.971		288(+276)						
I alt			48.121	20.196	46.246				712		849

Noter:

Område A og C kan der fratrækkes 200 m2 personalefaciliteter fra detailhandel

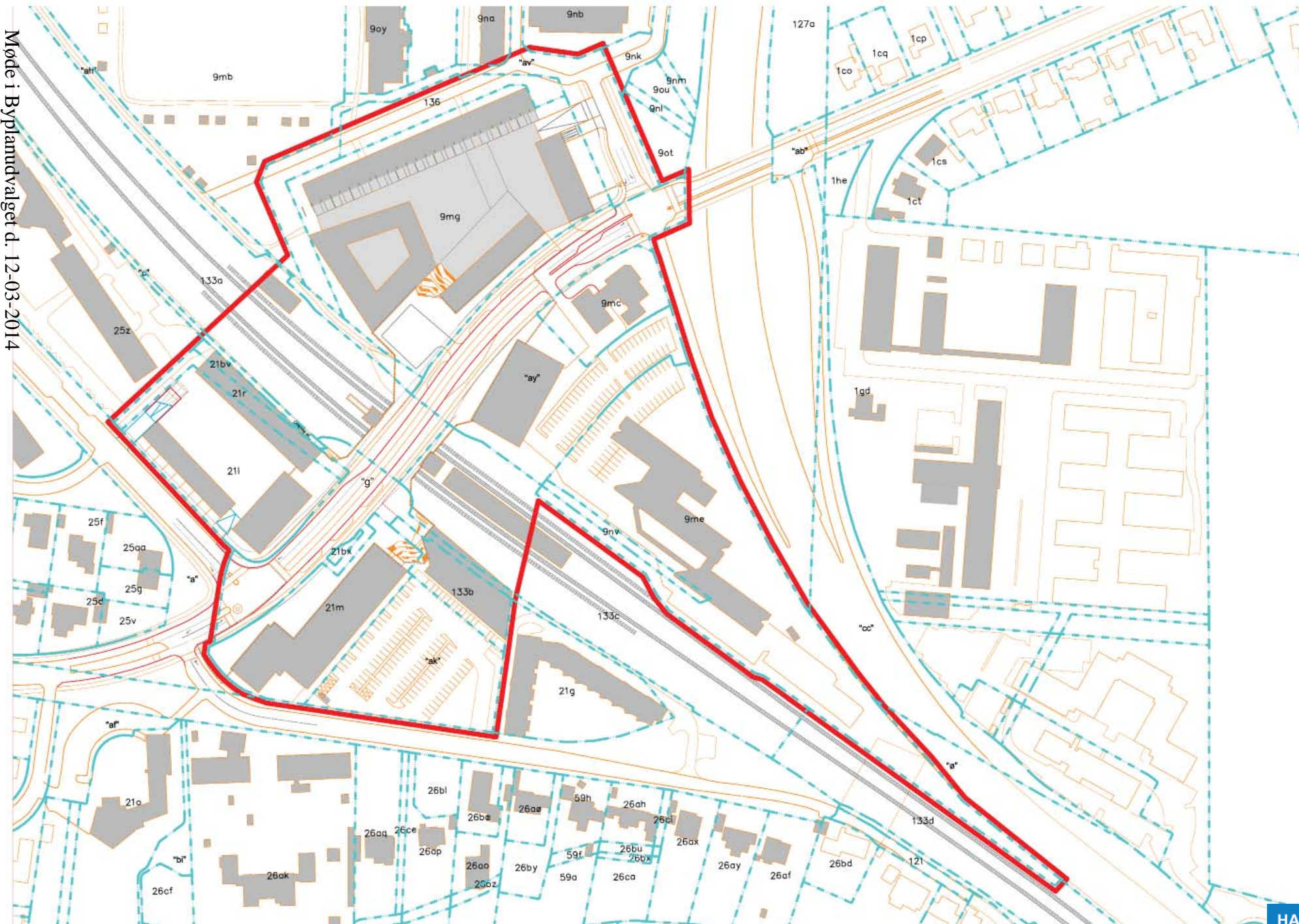
Område C her inkl varegård

Generelt er arealer enten oplyst af ejer eller via OIS

Område for VVM indeholder derudover matr nr 133a, 133c, "av", 136, "u", "ah", "g" og station

En bolig er gennemsnitligt sat til 100 m2

P-behov er ikke korrigeret for stationsnærhed og reguleret for 1-2 vær boliger med 1 p-plads pr bolig



Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014



Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

	Område	Matr. Nr	Grundareal	Bebygget areal	Etageareal	Max. etager	Max. bygninghøjde	B%	P-udlæg	P-norm	P-behov jf norm
Sorgenfri Torv, Sydtorvet	A		8.151	2.675	4.900	2	8	60%	130		140
Etageboliger		21m, 21bx			0					1,5 pr. bolig	
Kontor		133b			0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel		"ak"			4.900					1 pr. 35 m2	140
Sorgenfri Torv, Nordtorvet	B		4.992	5.175	10.775	8	30	216%	162		124
Etageboliger		21l			9.925					1,5 pr. bolig	99
Kontor		21r			0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel		21bv			850					1 pr. 35 m2	24
Politorvet	C	9 mg	12.178	9.355	20.050	8	38	165%	275		372
Etageboliger					14.800					1,5 pr. bolig	222
Kontor					0					1 pr. 50 m2	
Detailhandel					5.250					1 pr. 35 m2	150
Parkeringsarealet	D		22.800	2.991	10.521	5	18	46%	145		213
Kontor, nyt byggeri		"ay"	9.434		2700					1 pr. 50 m2	54
Detailhandel, nyt byggeri					1000					1 pr. 35 m2	29
Kontor, Danica		9me,9nv	11.395		6.485+48					1 pr. 50 m2	131
Q-8		9mc	1.971		288(+276)						
I alt			48.121	20.196	46.246				712		849

Noter:

Område A og C kan der fratrækkes 200 m2 personalefaciliteter fra detailhandel

Område C her inkl varegård

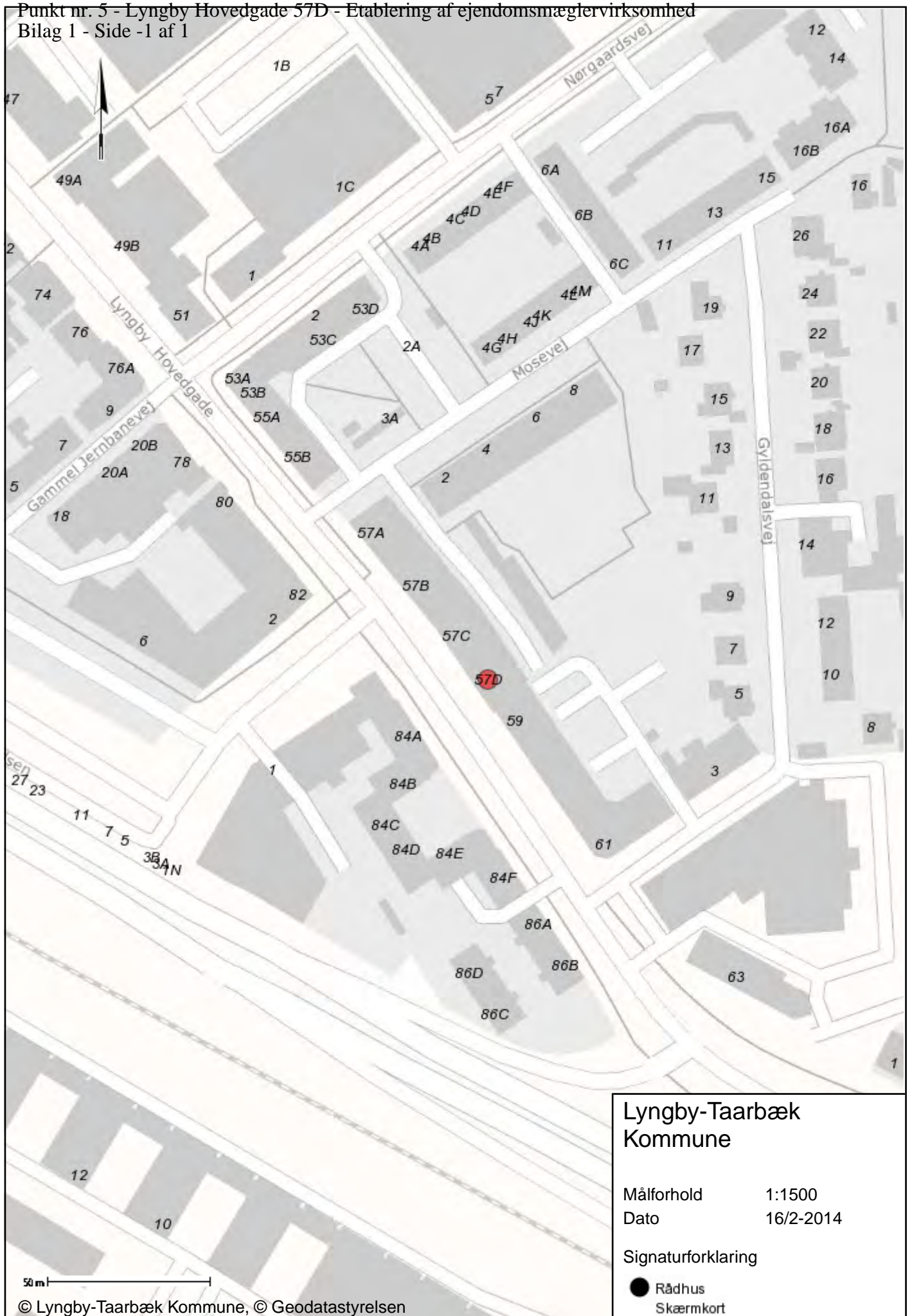
Generelt er arealer enten oplyst af ejer eller via OIS

Område for VVM indeholder derudover matr nr 133a, 133c, "av", 136, "u", "ah", "g" og station

En bolig er gennemsnitligt sat til 100 m2

P-behov er ikke korrigeret for stationsnærhed og reguleret for 1-2 vær boliger med 1 p-plads pr bolig

Punkt nr. 5 - Lyngby Hovedgade 57D - Etablering af ejendomsmæglervirksomhed
Bilag 1 - Side -1 af 1





NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

24. januar 2014 • J.nr.: NMK-33-02033 • Ref.: HO-NMKN

AFGØRELSE

i sag om Lyngby-Taarbæk Kommunes afslag på dispensation til etablering af altaner i tagetagen

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4¹.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 12. juni 2013 om afslag på dispensation til etablering af altaner i tagetagen på ejendommen Dronningens Vænge 11, 2800 Lyngby.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet². Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 om planlægning

² Lovbekendtgørelse nr. 736 af 14. juni 2013 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Ved brev af 5. juli 2013 har en arkitektvirksomhed på vegne af ejeren af EF Caroline Amalie, Dronningens Vænge 11, 2800 Lyngby klaget over Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 12. juni 2013 om afslag på dispensation til etablering af tagaltaner på ejendommen under henvisning til § 7 i Lokalplan nr. 155.

Sagens oplysninger

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 155 for et område ved Lottenborgvej 2, Dronningens Vænge i Sorgenfri bydel.

Det fremgår af lokalplanens § 1, at det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af en boligbygelse med 2, 3 og 4 rums lejligheder, og at bevare et åbent grønt areal mod Kongevejen og Lottenborgvej, så de landskabelige kvaliteter omkring Sorgenfri Slot og Norske Skov bevares.

Det fremgår af lokalplanens § 6.2.1, at den eksisterende hovedbygning bevares.

Det fremgår af lokalplanens § 7.2, at den eksisterende hovedbygning skal istandsættes i fornødent omfang og med respekt for den oprindelige arkitektur og det oprindelige materialevalg.

Sagsforløb

Ved brev af 28. november 2012 har klager søgt om forhåndsgodkendelse til altanprojekt på ejendommen Dronningens Vænge 11, herunder at der i tagetagen indbygges stålaltaner i tagkonstruktionen.

Ved mail af 8. februar 2013 har kommunen oplyst til klager, at det må forventes, at der vil blive meddelt afslag på indbyggede tagaltaner under henvisning til lokalplanens § 7.2, da kommunen skønner, at altaner i taget, selvom de er indeliggende, ikke kan opføres med respekt for husets oprindelige arkitektur.

Ved breve af 12. februar 2013 og 17. maj 2013 har klager rettet henvendelse til kommunen om godkendelse af tagaltaner, og det fremgår, at kommunen telefonisk har oplyst klager, at ansøgningen vil blive forelagt byplanudvalget.

Det fremgår af Lyngby-Taarbæk Kommunes protokol af 12. juni 2013, at byplanudvalget har godkendt forvaltningens indstilling om, at der meddeles afslag til etablering af tagaltaner på ejendommen Dronningens Vænge 11. Afslaget meddeles med hjemmel i § 7 i lokalplanen. I sagsfremstillingen til brug for mødet fremgår det, at forvaltningen har vurderet, at bruddet i tagfladen, der skabes ved etablering af tagaltanerne, vil forringe bygningens arkitektoniske helhed og forringe bygningens originalitet væsentligt.

Den 10. september 2013 har kommunen på baggrund af klagen bl.a. udtalt, at bygningen er opført i 1922 og er registreret i Lyngby-Taarbæk Kommuneatlas fra 2000 med en høj bevaringsværdi 3. Ejendommen fremstår i 2½ etage med høj kælder. Ejendommen har i sin tid været hjemsted for Statens Planteavlsvorsøg og har tidligere været køkkenhave og frugthave for Sorgenfri Slot. Ejen-

dommen blev indrettet til boligformål ved en istandsættelse omkring år 2000. Afslaget er meddelt på baggrund af kommunens vurdering, at bruddene i tagfladen, som vil blive skabt ved etablering af de ansøgte tagaltaner, vil forringe bygningens arkitektoniske helhed og forringe bygningens originalitet væsentligt. Etablering af de ansøgte altaner i taget kan ikke ske med respekt for lokalplanen.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om det ligger inden for kommunens kompetence at afslå at meddele dispensation til det ansøgte eller om forholdet er umiddelbart tilladt.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelsen.

En bestemmelse i en lokalplan må derfor – for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse – være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej.

Det fremgår af lokalplanens § 6.2.1, at den eksisterende hovedbygning bevares, og § 7.2 foreskriver, at den eksisterende hovedbygning skal istandsættes i fornødent omfang og med respekt for den oprindelige arkitektur og det oprindelige materialevalg.

Lokalplanen indeholder ikke klare og præcise bestemmelser om istandsættelse af hovedbygningen, herunder ingen bestemmelser om muligheden for ændringer af bygningen. Etablering af altaner i den eksisterende hovedbygning, herunder etablering af altaner i tagetagen er således ikke reguleret i lokalplanen. Etablering af altaner, herunder altaner i tagetagen, er derfor umiddelbart tilladt, jf. planlovens § 18, og en dispensation hertil er således ikke påkrævet.

Natur- og Miljøklagenævnet ophæver Lyngby-Taarbæk Kommunes afgørelse af 12. juni 2013 om afslag på dispensation til etablering af altaner i tagetagen på ejendommen Dronningens Vænge 11, 2800 Lyngby.

Der er ikke med denne afgørelse taget stilling til, om det ansøgte måtte være i strid med anden lovgivning, herunder bestemmelser i byggelovgivningen.

Nina Herskind
Kst. ankechef

Henriette Oldager
Fuldmægtig

/

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

Lyngby-Taarbæk Kommune, j.nr.: 20130930133, thop@ltk.dk, miljoplan@ltk.dk

Henrik Veng Christensen, j.nr.: 839.01, mail@vengchristensen.dk

Lyngby Tårnbæk kommune
Teknisk Forvaltning
Rådhuset
2800 Lyngby

28. november 2012
Sagsnr. 839.01

Vedrørende: Matr.nr. 1 gx, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby.
Dronningens Vænge 11, 2800 Kgs. Lyngby.

Hermed ansøger jeg for ejeren af ovennævnte ejendom om forhåndsgodkendelse for medfølgende altanprojekt.

I følge vedhæftede brev af 27. maj 2009 har der tidligere været givet delvis tilladelse til projektet.

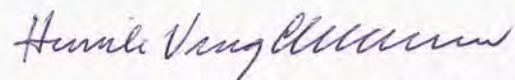
Der ønskes opsat stålaltaner på facaden mod vest og i tagetagen indbygges de i tagkonstruktionen for at bibeholde gesimsen.

Da der på grund af de små kviste i tagetagen ikke er meget lys i stuerne, ønsker ejerne at væggen mellem stuerne og altanerne udføres af glas.

I det håb at projektet kan forhåndsgodkendes, vil der efterfølgende blive udarbejdet det nødvendige materiale.

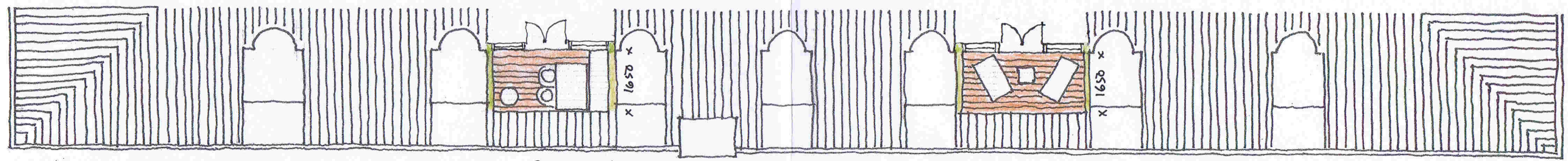
Ønskes der yderligere oplysninger venter jeg at høre nærmere.

Med venlig hilsen

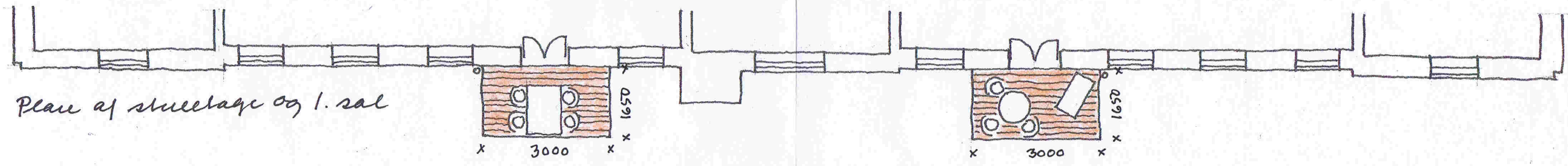


Henrik Veng Christensen, arkitekt maa

Vedhæftede filer: Ansøgning
Fuldmagt fra ejerforeningen
Planer og facade
Billeder og tværsnit
Brev af 27.05.09



Plan af tagflage



Plan af stueflage og 1. sal

Skitse

Projektadresse: Dronningens Venge 11, 2800 Kgs. Lyngby, nye altaner
 Bygherre: EF Caroline Annelie v/ Richard Ledborg Hansen

Dato: 28.11.2012
 Mål: 1:100

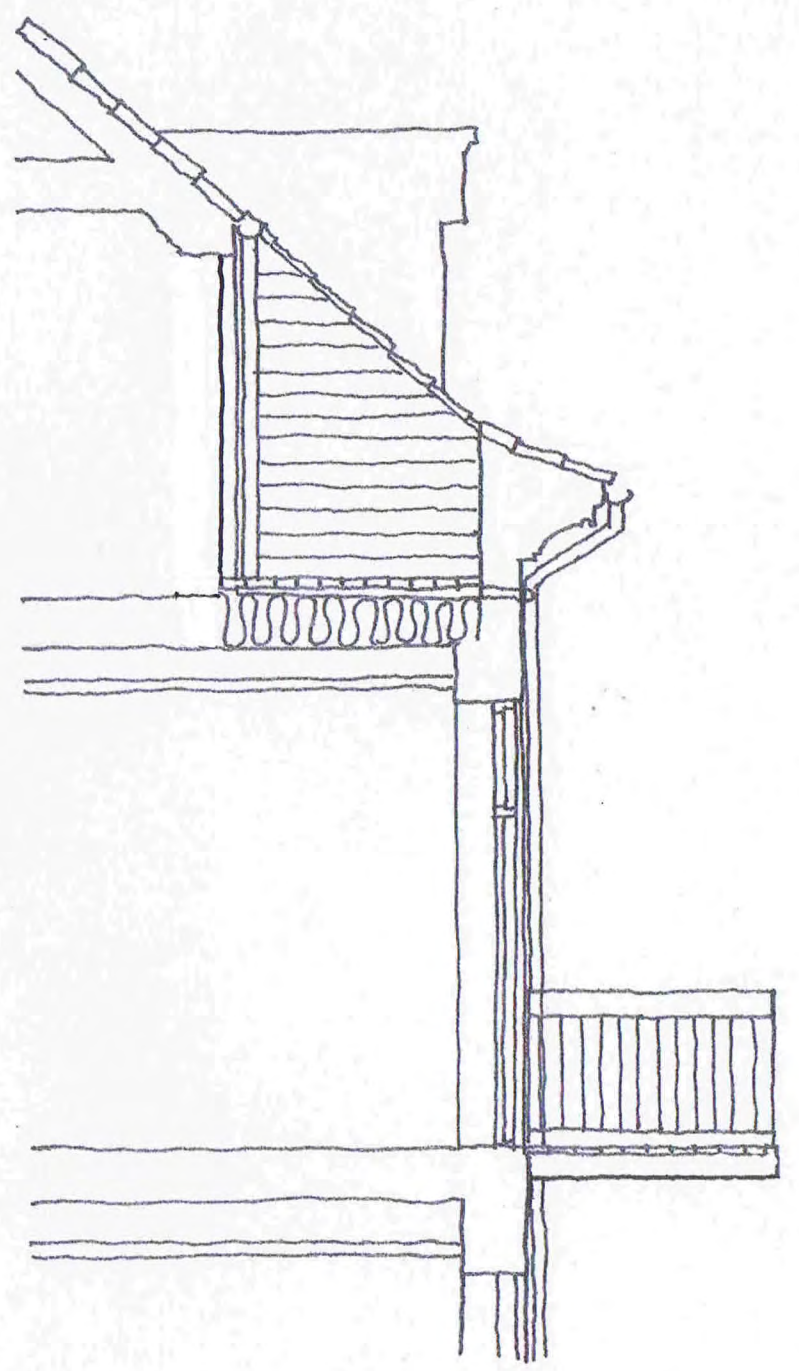
VENG CHRISTENSEN Arkitektvirksomhed
 Jægersborg Allé 203, 2. tv. DK-2820 Gentofte +45 21751087
 mail@vengchristensen.dk www.vengchristensen.dk



Facade mod vest



Billede af stålaltaner



Transect i taglag og 1. sal

Skitse

Projektadresse: Dronningens Venge 11, 2800 Kgs. Lyngby
Bygherre: EF Caroline Annelie, v/ Richard Ledborg Hansen

Dato: 28.11.2012
Mål: 1:50

VENG CHRISTENSEN Arkitektvirksomhed
Jægersborg Allé 203, 2. tv. DK-2820 Gentofte +45 21751087
mail@vengchristensen.dk www.vengchristensen.dk

Dato: 27 MAJ 2009

Ref.: SIP

J.-nr.: 2009040603

Inge Scheuer
Dronningens Vænge 11 st.tv.
2800 Kgs. Lyngby

73.640

⑤

Dronningens Vænge 11 - Opsætning af altaner

Byplanudvalget har på sit møde den 19. maj 2009 behandlet Deres principielle ansøgning om opsætning af altaner på den vestlige facade.

De har søgt om 2 alternativer:

- A. Etablering af altaner med udstrækning over 2 vinduer.
- B. Etablering af altaner med udstrækning over 1 vindue, og centreret omkring dette vindue.

Udvalget besluttede følgende:

1. Alternativ A afslås med hjemmel i Lokalplan 155 § 7.2. Lokalplanen kan f.eks. ses på www.ltk.dk.
2. Alternativ B principgodkendes, for så vidt angår stue og 1. sal. Udvalget ser endvidere positivt på etablering af altaner i tagetagen, hvorfor forvaltningen bemyndiges til at godkende tilsvarende altaner i tagetagen, såfremt et detaljeret projekt viser en tilfredsstillende helhed i projektet, herunder passende tekniske løsninger.

Udvalget har ved behandling af sagen skønnet, at alternativ A uhensigtsmæssigt bryder facadens takt, idet der ikke ses at være harmoni i etablering af altaner over 2 vinduer, hvoraf 1 vindue ændres til dør. Alternativ B, med en centreret af altaner og etablering af døre i samme fag som kviste, findes derimod at være i overensstemmelse med facadens takt.

Såfremt projektet kan gives en fornøden tilfredsstillende helhed, og der kan findes passende tekniske løsninger på indgrebet i tagkonstruktionen, er udvalget som nævnt også indstillet på etablering af altaner i tagetagen.

Byplanudvalget

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00
Fax 45 97 30 01

sip@ltk.dk
www.ltk.dk



Til egentlig byggesagsbehandling skal som minimum fremsendes:
Ansøgning, underskrevet af ejendommens administrator samt ejerne af de enkelte lejligheder i Dronningens Vænge 11, situationsplan, der bl.a. viser afstand til skel, detaljerede facadetegninger, detaljerede konstruktionstegninger og statisk redegørelse med beregninger. Alle tegninger skal være målsat og i mål og tydeligt vise de ændringer, der foretages.

Hvis De har spørgsmål til sagen, er De velkommen til at kontakte bygningsinspektør Sidsel Poulsen på e-mail sip@ltk.dk eller tlf. 45 97 35 30.

Venlig hilsen

Lene Kaspersen
Formand for Byplanudvalget

Bjarne Holm Markussen
Teknisk direktør

Klagevejledning:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, jf. § 58 i lov om planlægning. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udsætt. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortoilet forkert, eller at kompetence- eller procedureregler ikke er overholdt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De betaler et gebyr på 500,- kr. Nærmere oplysninger herom kan findes i Vejledning om gebyrordningen på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

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

Lyngby Tårbæk kommune
Teknisk Forvaltning
Rådhuset
2800 Lyngby

12. februar 2013
Sagsnr. 839.01

Vedrørende: Matr.nr. 1 gx, Kgs Lyngby By, Kgs. Lyngby,
Dronningens Vænge 11, 2800 Kgs. Lyngby.

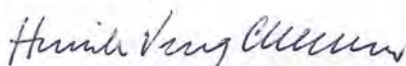
I fortsættelse af tidligere korrespondance takker for forhåndsgodkendelse af stålaltaner på facade mod vest i stueetagen og 1. sal. Jeg er klar over, at der vil blive stillet nærmere krav til altanerne, som jeg vil modtage i en byggetilladelse.

Da jeg derimod ikke har fået godkendt altaner i tagetagen, forhåndsansøger jeg endnu en gang til forelæggelse for byplanudvalget / kommunalbestyrelsen med følgende begrundelse:

- Jeg er klar over, at ejendommen er klassificeret som bevaringsværdig, men den blev omkring år 2000 ændret fra kontorer til boliger, og det stiller andre krav til benyttelsen.
- Her finder jeg det rimeligt, at alle beboere får samme mulighed for et udeareal i forbindelse deres bolig.
- I mit forslag har jeg bibeholdt gesimsbåndet og indbygget altanerne i tagkonstruktionen af æstetiske årsager, idet jeg ikke finder det rigtigt, at dette gennembrydes.
- På nuværende tidspunkt er der meget lidt lys i opholdsstuerne, da der kun er en kvist mod vest. I forslaget er der regnet med, at væggen mellem opholdsstuerne og altanerne udføres af glas, for at der kan komme mere lys ind, hvilket beboerne ønsker sig rigtig meget.
- Til orientering ligger der en kirkegård mod vest, hvilket giver en flot udsigt for beboerne.

Jeg håber hermed på en positiv behandling og venter at høre nærmere, hvis der er spørgsmål.

Med venlig hilsen


Henrik Veng Christensen

Kopi til: EF Caroline Amalie, v/ Michael Parvang

Dato: 27 MAJ 2009
Ref.: SIP
J.-nr.: 2009040603

Inge Scheuer
Dronningens Vænge 11 st.tv.
2800 Kgs. Lyngby

73.640

⑦

Dronningens Vænge 11 - Opsætning af altaner

Byplanudvalget har på sit møde den 19. maj 2009 behandlet Deres principielle ansøgning om opsætning af altaner på den vestlige facade.

De har søgt om 2 alternativer:

- A. Etablering af altaner med udstrækning over 2 vinduer.
- B. Etablering af altaner med udstrækning over 1 vindue, og centreret omkring dette vindue.

Udvalget besluttede følgende:

1. Alternativ A afslås med hjemmel i Lokalplan 155 § 7.2. Lokalplanen kan f.eks. ses på www.ltk.dk.
2. Alternativ B principgodkendes, for så vidt angår stue og 1. sal. Udvalget ser endvidere positivt på etablering af altaner i tagetagen, hvorfor forvaltningen bemyndiges til at godkende tilsvarende altaner i tagetagen, såfremt et detaljeret projekt viser en tilfredsstillende helhed i projektet, herunder passende tekniske løsninger.

Udvalget har ved behandling af sagen skønnet, at alternativ A u hensigtsmæssigt bryder facadens takt, idet der ikke ses at være harmoni i etablering af altaner over 2 vinduer, hvoraf 1 vindue ændres til dør. Alternativ B, med en centrering af altaner og etablering af døre i samme fag som kviste, findes derimod at være i overensstemmelse med facadens takt.

Såfremt projektet kan gives en fornøden tilfredsstillende helhed, og der kan findes passende tekniske løsninger på indgrebet i tagkonstruktionen, er udvalget som nævnt også indstillet på etablering af altaner i tagetagen.

Byplanudvalget

Rådhuset
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Tlf. 45 97 30 00
Fax 45 97 30 01

sip@ltk.dk
www.ltk.dk



Til egentlig byggesagsbehandling skal som minimum fremsendes:
Ansøgning, underskrevet af ejendommens administrator samt ejerne af de enkelte lejligheder i Dronningens Vænge 11, situationsplan, der bl.a. viser afstand til skel, detaljerede facadetegninger, detaljerede konstruktionstegninger og statisk redegørelse med beregninger. Alle tegninger skal være målsat og i mål og tydeligt vise de ændringer, der foretages.

Hvis De har spørgsmål til sagen, er De velkommen til at kontakte bygningsinspektør Sidsel Poulsen på e-mail sip@ltk.dk eller tlf. 45 97 35 30.

Venlig hilsen

Lene Kaspersen
Formand for Byplanudvalget

Bjarne Holm Markussen
Teknisk direktør

Klagevejledning:

Afgørelsen kan, for så vidt angår retlige spørgsmål, inden 4 uger fra modtagelsen påklages til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV, jf. § 58 i lov om planlægning. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis De mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetance- eller procedureregler ikke er overholdt.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af Deres klage, at De betaler et gebyr på 500,- kr. Nærmere oplysninger herom kan findes i Vejledning om gebyrordningen på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

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

11.

Dronningens Vænge 11 - Opsætning af altaner på den vestlige facade

Der søges om tilladelse til at sætte altaner op på den vestlige facade. Bygningen er bevaringsregistreret med værdi 3.

Fornyset behandling (Byplanudvalgets møde den 16.12.2008 sag nr. 18)

Planforhold

Ejendommen ligger i kommuneplanens enkeltområde 3.3.91 (Dronningens Vænge). Ejendommen er omfattet af Lokalplan 155, der bl.a. fastsætter, at den eksisterende hovedbygning skal istandsættes i fornødent omfang og med respekt for den oprindelige arkitektur og det oprindelige materialevalg.

Ejendommen

Ansøgningen omhandler den oprindelige hovedbygning. Bygningen er i 2½ etage med høj kælder. Bygningen er opført i 1922 og istandsat i forbindelse med indretningen til boligformål ved årtusindeskiftet.

Ansøgning

Der ønskes etableret altaner til de enkelte boliger mod vest. Ansøgningsmateriale vedlægges til udvalgets medlemmer.

Forvaltningens vurdering

De ansøgte altaner i tagetagen findes ikke at harmonere med husets arkitektur pga. det resulterende brud i tagfladen. Samtidig findes de øvrige altaner at være for voldsomme, længden der strækker sig over 2 vinduer, ligesom placeringen af de sydlige altaner forekommer uhensigtsmæssig i forhold til skorsten og fremhævet facadeparti.

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. det ansøgte afslås, i det de ansøgte altaner i tagetagen ikke skønnes at kunne etableres i respekt for Lokalplan 155, § 7.2 pga. brud i tagfladen. Samtidig skønnes det, at de ansøgte placeringer og udstrækninger (over 2 vinduer) af altaner på de øvrige etager, særligt de sydlige altaner, ligeledes vil være i modstrid med Lokalplan 155, § 7.2, idet disse forekommer uhensigtsmæssigt placeret i forhold til skorsten og fremhævet facadeparti, og
2. det meddeles, at udvalget ikke kan afvise, at der kan ske etablering af altaner til nogle af lejlighederne, men at skitseprojekt der muliggør vurdering af arkitekturen i så fald må fremsendes til behandling. Der er ikke herved taget stilling til, at udvalget vil kunne godkende altaner.

Byplanudvalget den 16. og 17.12.2008:

Udvalget kan ikke tage stilling til sagen på det foreliggende ansøgningsgrundlag.

Sagen forelægges påny

Der er efterfølgende fremsendt supplerende materiale til belysning af sagen. Der søges om 2 alternativer:

- A. Etablering af altaner med udstrækning over 2 vinduer.
- B. Etablering af altaner med udstrækning over 1 vindue, og centreret omkring dette vindue.

Forvaltningens vurdering

De ansøgte altaner i tagetagen findes ikke at harmonere med husets arkitektur pga. det resulterende brud i tagfladen, dette gælder for såvel alternativ A som B. For de øvrige etager finder forvaltningen, at Alternativ A uhensigtsmæssigt bryder facadens takt, i det der ikke ses at være harmoni i etablering af altaner over 2 vinduer, hvoraf 1 vindue ændres til dør. Alternativ B, med en centreret af altaner og etablering af døre i samme fag som tagviste, findes derimod at være i overensstemmelse med facadens takt, og disse kan således anbefales.

Teknisk Forvaltning foreslår, at

- 1. alternativ A afslås med hjemmel i Lokalplan 155 § 7.2,
- 2. alternativ B godkendes, for så vidt angår stue og 1. sal, og
- 3. alternativ B afslås for så vidt angår tagetagen med hjemmel i Lokalplan 155 § 7.2

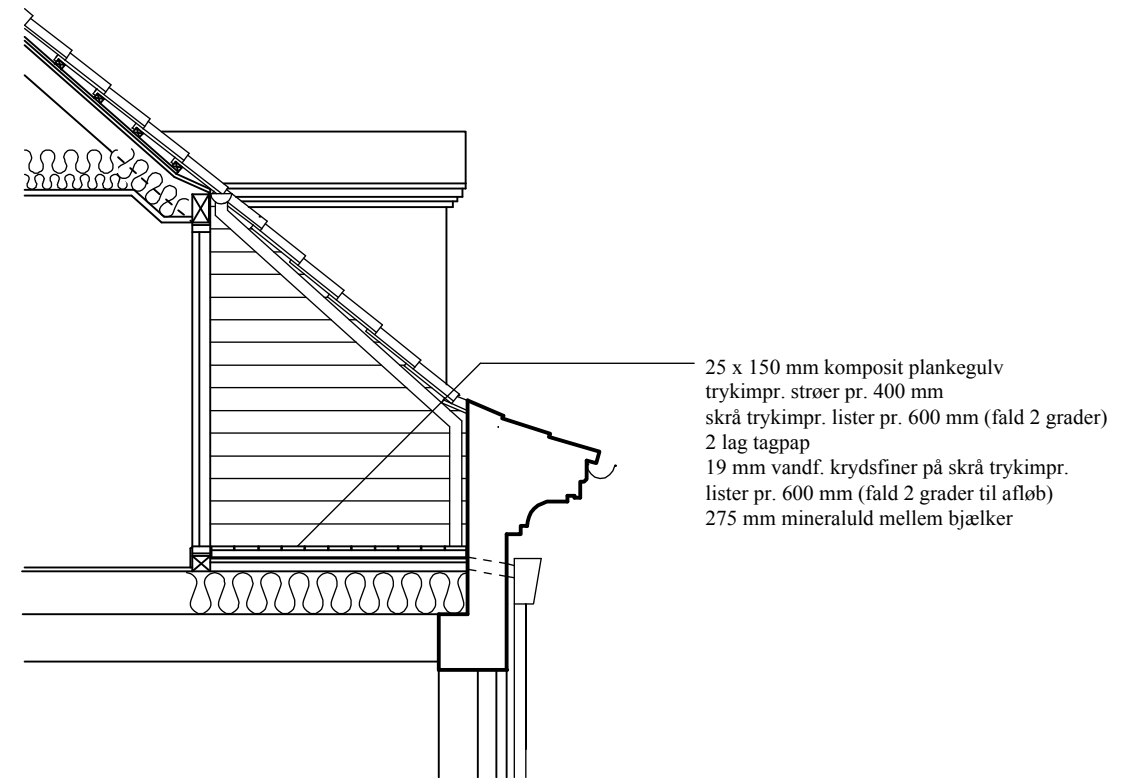
Byplanudvalget den 19.05.2009:

Godkendt at følge forvaltningen vedrørende punkt 1 og 2. Udvalget ser positivt på etablering af altaner i tagetagen, hvorfor forvaltningen bemyndiges til at godkende tilsvarende altaner i tagetagen som under punkt 2, såfremt et detaljeret projekt viser en tilfredsstillende helhed i projektet, herunder passende tekniske løsninger.

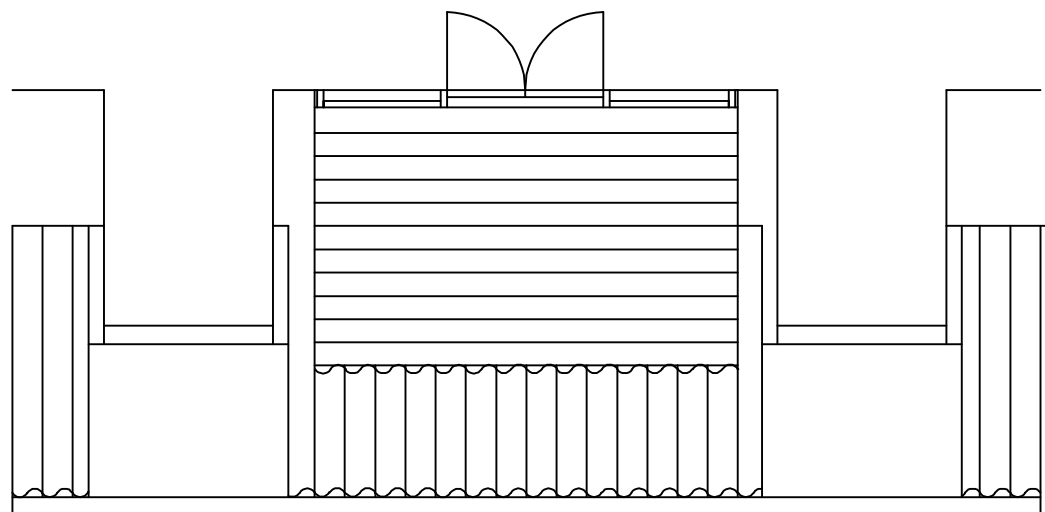
Olav Lilleør (V) var fraværende.



Del af facade med tagaltan



Tværsnit



Plan af tagaltan

SAGSNAVN: Matr.nr. 1 gx, Kgs. Lyngby By, Dronningens Vænge 11, 2800 Lyngby SAGSNR. 839.01

EMNE: Tagaltan

MÅL: 1:50 DATO 06.02.2014 UDARB. HVC SIGN. HVC TEGN. H-32

VENG CHRISTENSEN Arkitektvirksomhed Jægersborg Allé 203, 2.tv. DK-2820 Gentofte +45 21751087 mail@vengchristensen.dk



BY marts 2013/BILAG 1: Skema over bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret

Sagsnummer: 20140210050

Oprettet: 05-10-2011

Dokumentejer: Eva-Louisa Wenzel

Andet

Notat		Journalnøgle(r):	01.10.00-P21
Emne:	BY marts 2013/BILAG 1: Skema over bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret		Bygningsfredning og bygningsbevaring i almindelighed, Regler og principielle afgørelser
Dato:	05-02-2014	Besked:	Ole Birknow/Teknisk/LTK Jørgen Olsen/Teknisk/LTK
Organisation:	Lokalplaner		
Navn:			
ID-nummer:			

På baggrund af møder med Bygningskultur Foreningen og besigtigelse er herunder Miljø og Plans forslag til udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret.

BYGNINGER MED VÆRDI 3 og 2 I FBB, SOM VURDERES, OM DE SKAL BEHOLDE BEVARINGSVÆRDIEN:

ADRESSE	OPFØRELSESÅR	BEMÆRKNINGER	UDPEGES?
Bagsværdvej 96C	1956	Tegnet af Holger Tangaa Hansen som én af tre ens huse vinkelret på Bagsværdvej. Øvrige huse er forandret. Lavt gulstenshus med asymmetrisk facade. Bevaringsværdien forringet i forhold til den miljømæssige værdi, hvor tilhørsforholdet til de øvrige huse er forsvundet.	Nej. Nedjusteres til bevaringsværdi 4.
Engelsborgvej, bygning 1	1915	Engelsborg Skole. Gymnastiksal. Tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen. Gulpudset 1½ etages bygning med stort rødt tegltag og loggia mod gården. Symmetrisk,	ja.

Punkt nr. 7 - Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret
 Bilag 1 - Side -2 af 12

		nyklassicistisk facade. Indeholder en stærk kulturhistorisk værdi for området.	
Engelsborgvej 66, bygning 2	1910	Engelsborg Skole. Tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen. Gulpudset 1½ etages bygning med stort rødt tegltag og markant gavlkvist mod skolegården. Symmetrisk, nyklassicistisk facade. Indeholder en stærk kulturhistorisk værdi for området.	Ja.
Engelsborgvej 66, bygning 3	1915	Engelsborg Skole. Tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen. Gulpudset 1½ etages bygning med højt tag belagt med røde tegl. Mansard. Halvcirkulært indgangsparti i gavlen. Nyklassicistisk stil. Indeholder en stærk kulturhistorisk værdi for området.	Ja.
Chr. X.'s Allé 117, bygning 4	1908	Engelsborg Skole. Tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen. Gulpudset 1½ etages bygning med højt tag belagt med røde tegl. 2 spidse gavlkviste med fine, hvide indramninger og halvcirkulære vinduer over dørene. Nyklassicistisk stil. Indeholder en stærk kulturhistorisk værdi for området.	Ja.
Gl. Bagsværdvej 42, bygning 8	1908	Engelsborg Skole, Inspektørbolig. Tegnet af arkitekt Magdahl Nielsen. Gulpudset 1½ etages bygning med højt tag belagt med røde tegl. Gavlkvist mod gården. Nyklassicistisk stil. Stærk kulturhistorisk værdi for området.	Ja.
Buddingevej 6	1946	Billums Skole. Tegnet af Aage Jepsen og Svend	Ja.

Punkt nr. 7 - Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret
 Bilag 1 - Side -3 af 12

		<p>Fournais. Oprindeligt opført som tekstilfabrik. Nu privatskole. Røde teglstensfacader og hvidrammede vinduer. Funktionel tradition. Er registreret med bevaringsværdi 2.</p>	
Agnetevej 5 - 29	1948	<p>Etageboligbyggeri i 3½ etager tegnet af Eske Kristensen. Lyse pudsede facader og rødt tegtag samt asymmetriske gavle. Renoveret 2013 med respekt for oprindelige arkitektur. Bygningerne ligger placeret flot i parklignende omgivelser.</p>	Ja.
Chr. Winthersvej 27	1933	<p>Flot sortmalet bjælkehus i to etager. Græs/tørv på taget og hvid- og blåmalede vinduesrammer. Tidligere sommerhus. Del af områdets historie og vidner om områdets variation.</p>	Ja.
Chr. Winthersvej 33	1939	<p>Flot murstenvilla med spil i teglene. Cottageinspireret med markant skorsten mod vej og tilbagetrukket indgangsparti. Mondæn ejendom i kvarteret.</p>	Ja.
Chr. Winthersvej 47	1920	<p>Arkitekt Ulstrup Hansen. Meget stor rødpudset villa med gavl mod vejen. Enkel og harmonisk udtryk. markeret, hvid taggesims og hvide vinduesrammer.</p>	Ja.
Chr. Winthersvej 21B	1952	<p>Meget enkel bygning i gule sten og rødt tegtag. Dansk funktionalisme med romantisk islæt i de blåmalede vinduesrammer. En "moderne" men fin villa i området.</p>	Ja.
Chr. Winthersvej 24B	1942	<p>Damernes Roklub. Ganske fint og meget</p>	Ja.

Punkt nr. 7 - Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret
 Bilag 1 - Side -4 af 12

		funktionelt anlæg opført som sortmalede træbarakker. Del af kulturmiljøet og en væsentlig del af historien om Lyngby Sø.	
Gl. Bagsværdvej 45	1962	Modernistisk hus i gule sten og fladt tag. Fint eksempel med sine lange vinduesbånd og murskiver.	Ja.
Nybrovej 232	1970	Huset er præmieret af LTK i 1972. Huset er tegnet af arkitekterne Ib og Jørgen Rasmussen. Meget flot bygning bestående af hovedhus, gårdhave og afsluttende mindre bygning. Japansk inspireret med stort tagudhæng og feltopdeling i facaden med plader og synlig konstruktion. Udnytter terrænet optimalt og slutter sig om sig selv ved hjælp af havemure.	Ja.
Sophus Schandorphsvej 18	1912	Hvidpudset villa med symmetrisk facade mod vej. Rundet gavlkvist med ornamentik over indgangsdøren. Sortglaseret tegl på taget. Ganske stor tilbygning på bagsiden som dog ikke er synlig fra vej.	Ja.
Viggo Stuckenbergsvej 7	1932	Ganske flot sortmalet sommerhus i træ. 2 etager. velholdt og original. Bygningen vidner om områdets historie som sommerhusanvendelse.	Ja.
Viggo Stuckenbergsvej 25	1970	Arkitekt Knud Abels eget hus. Meget stor rødstensvilla i én etage og med fladt tag. Kompositorisk meget smuk og velovervejet. Tydeligt skivemotiv. Ligger lidt skjult fra vej.	Ja.

**BYGNINGER MED BEVARINGSVÆRDI 4 I FBB OG SOM VURDERES OM DE SKAL
 OPJUSTERES TIL 3'ERE.**

ADRESSE	OPFØRELSESÅR	BEMÆRKNINGER	UDPEGES?
Chr. Winthers Vej 12 B	1938	Et charmerende rødstenshus med flotte detaljer i facaden mod vejen. Cottage-inspireret. Indbydende indgangsparti med fin taskekvist over indgangen. Blyindfattede ruder. Romantiseret bygning, som ikke virker helt ærlig i sit arkitektoniske udtryk, men som ikke desto mindre bidrager positivt til vejens karakter og helhedsoplevelse.	Ja.
Chr. Winthers Vej 17	1905	Jugendinspireret villa. Gulpudset og med rundede vinduespartier. og spidsbuget gals ved indgangsparti. Meget synlig og opsigtsvækkende i kvarteret, En af de ældste villaer på vejen.	Ja.
Chr. Winthers Vej 22	1926	Høj, gulpudset villa med gavlkvist og balustre på balkon. Derudover ganske enkel og uden detaljer. Tilføjet ny, lav tilbygning, som underordner sig den oprindelige bygning. Huset ligger flot placeret som indgang til stien mod søen og er med dens placering vigtig for området.	Ja, pga. dens placering som indgang til stien mod søen.
Chr. Winthers Vej 26 B	1905	Et ganske lille gulpudset hus med fine relieffer, vinduer og markant taggesims. Har tilhørt Kgl. Stukkatør Schrøder, der har forsynet en række af områdets villaer med stukarbejder. Aldersmæssigt en af de første villaer i kvarteret. Fremstår som en lille,	Ja, pga. husets historie og udtryk mod vej.

		men opsigtsvækkende perle mod vejen. Mod baghaven er der desværre tilbygget en større knast, som ikke harmonerer med huset, men som ikke har negativ indflydelse på oplevelsen af huset fra vej.	
Chr. Winthers Vej 32 B	1913	Lys pudset villa med veranda mod vej og indgangsparti med buet indgang og relief. Facadeudtrykket originalt. En fin villa, som står som oprindeligt i modsætning til flere af villaerne i området, der blevet ændret gennem tiden.	Ja.
Chr. Winthers Vej 36 B	1914	Tegnet af arkitekt Martin Nyrop. Meget flot langstrakt villa med gavl mod vej. Stueetage i røde tegl, 1. sal hvidpudset og træbeklædt gavl. Virkelig flot indgangsparti i facaden. En markant og speciel bygning, der i sit formsprog adskiller sig fra områdets øvrige villaer.	Ja.
Chr. Winthers Vej 38 B	1922	Stor, hvidpudset villa med sort bindingsværk i gavlkvist, nationalromantiske træk. Enkelt og rent udtryk uden mange detaljer i facaden. Huset er flot, men rummer udover gavlkvisten ikke særlige arkitekturtræk, der gør at huset bør opgraderes til bevaringsværdi 3.	Nej
Chr. X's Allé 172 A	1909	Oprindeligt hjem for spædbørn. Gulpudset nyklassicistisk bygning opført i vinkel. Hvide hjørnekvadre og markeret indgangsparti. Høj sortmalet/tjæret sokkel. Del af Engelsborg områdets institutionsbyggeri/historie. Tilføjet mindre	Ja. Kun hovedhuset fra 1909.

		tilbygninger på hver gavl, som ikke klæder hovedhuset.	
Gl. Bagsværdvej 14 E	1920	Tegnet af arkitekt Ulstrup Hansen. Et særpræget og meget markant guldhus med stor, svungen gavl mod vejen og stort relief/barokinspireret udsmykning over indgangsdøren i gavlen. Fremstår meget markant og speciel i området.	Ja.
Gl. Bagsværdvej 39	1775	Den gamle Engelsborg gård, hvorfra området er udstykket. Trods ændringer gennem tiden (herunder større tagkviste) vurderes bygningen bevaringsværdig pga. dens historie, dens placering i kulturmiljøet og det overordnede arkitektoniske udtryk, der som helhed er bevaret.	Ja.
Gl. Bagsværdvej 49	1920	En virkelig flot og stor rødstensvilla med stort teglstensgavl og velproportioneret gavl. Fine, originale vinduer. Bygningen kan bære tilbygning væk fra vej uden bevaringsværdien reduceres.	Ja.
Gl. Bagsværdvej 50	1931	Bedre byggeskik villa med røde teglsten og veranda i gavl. Fremstår original og som et godt eksempel på bedre byggeskik, som ikke ses særligt mange steder i kommunen. OBS: Gl. foto i LTK's FBB-arkiv er det forkerte hus.	Ja.
Nybrovej 212	1906	Fin rødstensvilla med nationalromantiske træk i stik og indgangsparti samt sternkant. Karnap med lille balkon på taget. Større ét-etages tilbygning i røde tegl tilføjet mod syd. Vurderes dog ikke at trække	Ja.

Punkt nr. 7 - Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret
 Bilag 1 - Side -8 af 12

		helhedsindtrykket væsentligt ned. Del af en række fine villaer langs Nybrovej.	
Nybrovej 214	1934	Harmonisk, større villa med facade mod vej. Markeret taggesims og fine, små taskekviste. Veranda mod nord. Huset fremstår ikke så synligt mod Nybrovej og er ikke et fremtrædende hus i området.	Nej.
Nybrovej 221	1922	Hvidpudset villa med gavl mod Nybrovej. Fint, markeret indgangsparti og tandet taggesims. Veranda mod have tilføjet. Huset er arkitektonisk ikke stærkt nok til at blive opgraderet til bevaringsværdi 3.	Nej. Bygningskultur Foreningen finder, at huset er vigtigt for oplevelsen af vejens særlige karakter, idet huset ligger meget synligt på strækningen og også er et fint murermesterhus.
Odinsvej - generelt		Om vejen og områdets historie: Etagehusene på Odinsvej indgår i en helhed i dette område nærmest jernbanen og det sukkerraffinaderi, som lå dér. I 1905 er beboerne på Odinsvej primært fabriksarbejdere fra andre steder end Lyngby. Odinsvej 5 er bygget af tømrer F.C. Jacobsen, som selv boede i huset og som lejede de øvrige huse ud.	
Odinsvej 3	1904	Bygningen er i dag kun registreret med bevaringsværdi 5. Bygningen indgår i en helhed med Odinsvej 4, 7 og 9 og bidrager væsentligt til vejens karakter. 2 etages ejendom med rundede vinduespartier og centralt placeret indgangsparti. Markant taggesims. Huset pudset lyst gult.	Ja.
Odinsvej 4	1905	Bygningen indgår i en	Ja.

		<p>helhed med Odinsvej 3, 7 og 9 og bidrager væsentligt til vejens karakter.</p> <p>3 etages ejendom med tilbagetrukket, centralt placeret indgangsparti og gennemgående frise mellem stue (høj kælder?) og 1. sal. Ellers helt enkel facade uden udsmykninger. Huset pudset gult.</p>	
Odinsvej 5	1903	<p>Bygningen er i dag kun registreret med bevaringsværdi 5. Huset er bygget af samme tømrer (F.C. Jacobsen som selv boede i huset) som opførte nr. 7 og 9. Huset er opført i røde sten og med dekorative hvide elementer omkring vinduer, hjørner og indgangsparti. Der er kviste med træudskæringer mod vej. Huset fremstår velholdt. Bygningen er et højt 1½ etages hus, og afviger derfor både i størrelse og udtryk fra de store guldpuddede villaer i 2 etager på Odinsvej. Dens placering mod vej er dog typisk for vejens øvrige bebyggelse og er med til at skabe en helt særlig karakter i området.</p>	<p>3, Pga. dens sammenhæng med de øvrige bygninger på vejen.</p>
Odinsvej 7	1904	<p>Bygningen indgår i en helhed med Odinsvej 3, 4 og 9 og bidrager væsentligt til vejens karakter. Markeret indgangsparti med gavltrekant. Bred taggesims og hjørnekvadre. Huset er i 2 etager med høj kælder. Pudset lyst gult.</p>	<p>Ja.</p>
Odinsvej 8A	1926	<p>Længehus med lang facade mod vej. Indgang i gavlen er markeret med lyse kvadre, Gennemgående lys taggesims, som også skærer gavlen over. Fine,</p>	<p>Ja.</p>

Punkt nr. 7 - Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret
 Bilag 1 - Side -10 af 12

		lette og taktfast vinduer mod vej. Flot spil i det lyse murværk. nyere kviste.	
Odinsvej 9	1905	Bygningen indgår i en helhed med Odinsvej 3, 4 og 7 og bidrager væsentligt til vejens karakter. Markeret indgangsparti centralt placeret og flere friser i facaden. Afskallet puds.	Ja.
Rønne Allé 1	1902	Historicistisk stil. Meget flot hjørneejendom opført i røde tegl og med smukke, hvide indramninger af døre og vinduer samt dekorative elementer ved etagedækkene. Flot markeret hjørne med tårnmotiv.	Ja.
Rønne Allé 7 og 9	1920	Længehus med 2 lejligheder. Gulpudset med lang facade mod vej og havemur. Stort rødt tegltag og 3 kviste. Fremstår enkelt men originalt og bidrager til vejens samlede karakter, som er lidt mere ydmygt og stilblandet end de øvrige veje. Nr. 9 trænger til renovering. Port ved nr. 7 bør udskiftes til en mindre i øjenfaldende.	Ja.
Sophus Schandorphs Vej 17	1913	Ganske flot villa med højt mansardtag og svungen gavlkvist mod vej. Rundet veranda med fin terrasse ovenpå. Hvidpudset og velholdt. Markerer sig flot og højt i kvarteret.	Ja.
Thorsvej 13A	1926	Gulpudset længehus med hvidpudsede hjørnemarkeringer og bred taggesims. Indgang i gavl. Et enkelt men harmonisk hus, der markerer sig flot på vejen.	Ja.
Viggo Stuckenbergvej 10	1905	Meget flot villa i italiensk stil. Loggia i stue og	Ja.

Punkt nr. 7 - Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret
 Bilag 1 - Side -11 af 12

		elegant tagudhæng med kassetter. Meget flot indgangsparti i gavl. Hvidpudset og originalt.	
Viggo Stuckenbergvej 15	1906	Huset er registreret med bevaringsværdi 5 i FBB. Som udgangspunkt sker der kun en genregistrering af bevaringsværdige bygninger med værdi 4.	Nej.
Viggo Stuckenbergvej 19B	1932	Meget stor villa i palæstil med sortglaserede tegl og hvidpudsede facader. Meget høj facade. Høje vinduer med små sprosser.	Ja.
Viggo Stuckenbergvej 21B	1918	Fin guldpuddet villa i bedre byggeskik stil. Lidt "Skagens-agtig" med en flot placering mod Lyngby Sø. Veranda mod søen. Tilføjes en lidt dominerende hævet terrasse. Romantisk og velproportioneret hus der præsenterer sig smukt fra søsiden også.	Ja.
Viggo Stuckenbergvej 26	1912	Meget stor og speciel rødstensvilla med sammensatte volumener og finurligheder. Bygningen fremstår ikke så harmonisk og er rent arkitektonisk ikke vellykket, men bygningen bidrager positivt med sin helt særlige arkitektur og fremtræden til vejens helhedspræg.	Ja.
Viggo Stuckenbergvej 27	1918	Bygningen er registreret med bevaringsværdi 5 i FBB. Som udgangspunkt sker der kun en genregistrering af bevaringsværdige bygninger med værdi 4.	Nej.
Viggo Stuckenbergvej 33	1918	Hvidpudset, større villa for enden af vejen mod Lyngby Sø. Velholdt og med et fint tårnmotiv i gavlen samt indbydende indgangsparti og havegang.	Ja.

Punkt nr. 7 - Udpegning af bevaringsværdige bygninger i Digterkvarteret
Bilag 1 - Side -12 af 12

Viggo Stuckenbergsvej 28	1918	Bygningen er registreret med bevaringsværdi 5 i FBB. Som udgangspunkt sker der kun en genregistrering af bevaringsværdige bygninger med værdi 4.	Nej
Vinkelvej 11	1920	Gl. ledvogterhus mod banen. Rest af flere bygninger, som nu er væk. Lille hus med fine detaljer og forholdsvis velholdt. Huset er ikke mere en del af et samlet miljø med stationsbygninger og har i sig selv ikke en væsentlig bevaringsværdi udover 4.	Nej.



Lokalisering af virksomhed

.

Sagsfremstilling

Kommunen har fået en henvendelse fra en internationalt virkende virksomhed vedr. lokalisering på en del af Dyrehavegårds jorder.

Forvaltningen har i forlængelse heraf overvejet mulighederne på den pågældende lokalitet.

I et afgørende videre arbejde vil bl.a. følgende skulle nærmere afdækkes:

- organisatoriske modeller for en arealudvikling
- afklaring af deklARATIONERNES byrdefordeling i forhold til Københavns Kommune
- planforudsætninger samt infrastruktur
- udbudsform m.v.
- sociøkonomiske effekter.

En foreløbig tidsplan for et forløb vil kunne være:

- Iværksættelse af proces - varighed 3 måneder
- Salg af areal - varighed 9 måneder
- Fysisk planlægning - varighed 12 måneder
- Byggetilladelse - varighed 5 måneder.

Det indgår herved at Fingerplan 2013 forventes vedtaget ultimo 2013, ligesom Kommuneplan 2013 forventes godkendt ved årsskiftet 2013/2017.

Dele af ovenstående aktiviteter forventes at kunne gennemføres simultant i et vist omfang, således at en samlet proces forventes at være størrelsesordenen ca. 24 måneder fra politisk beslutning om igangsætning.

Økonomiske konsekvenser

Til ekstern bistand i forbindelse med bl.a. indledende afdækning af modeller og forhandling med Københavns Kommune vil der være behov for en bevilling på 0,5 mio. kr.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen igangsætter undersøgelser mv. vedr. planforudsætninger, infrastruktur og socioøkonomiske effekter,
2. forvaltningen vender tilbage vedr. forslag om model for en arealudvikling,
3. forvaltningen iværksætter forhandling med Københavns Kommune og,
4. der bevilges 0,5 mio. kr. til indledende ekstern bistand.

Økonomiudvalget den 4. september 2013

Med 5 stemmer anbefalet, at forvaltningen vender tilbage med en masterplan for disponeringen af Dyrehavegaard-arealerne i overensstemmelse med "Grønt Lys" skitseret i to væsensforskellige modeller, som vil danne fundament for efterfølgende borgerhøring m.v. Opgaven løses inden for rammerne af de afsatte erhvervsmidler.

Imod stemte 3 (A og C).

A stemmer imod under henvisning til, at A ønsker en udvikling, som er i overensstemmelse med "Grønt Lys" – d.v.s. en udvikling af området, der respekterer, at erhvervsvirksomheder skal placeres tættest på DTU, og idet A gerne havde set en sag om en procesplan for områdets udvikling uafhængig af henvendelse om lokalisering fra enkeltvirksomheder.

2 (C) stemmer imod, idet C ønsker at bevare Hjortekær som grønt område.

Kommunalbestyrelsen den 5. september 2013

Økonomiudvalgets indstilling godkendt med 14 stemmer.

Imod stemte 7 (A og C).

C stemmer imod, idet C ønsker at bevare Hjortekær som grønt område, og at beslutningen langt overskrider rammerne i "Grønt Lys".

A stemmer imod under henvisning til, at A ønsker en udvikling, som er i overensstemmelse med "Grønt Lys" – d.v.s. en udvikling af området, der respekterer, at erhvervsvirksomheder skal placeres tættest på DTU, og idet A gerne havde set en sag om en procesplan for områdets udvikling uafhængig af henvendelse om lokalisering fra enkeltvirksomheder.



ET VIDENSLANDSKAB

Dyrehavegårds Jorde

KONTEKST



EN NY VIDENS- OG INNOVATIONSPARK I ØRESUNDSREGIONEN



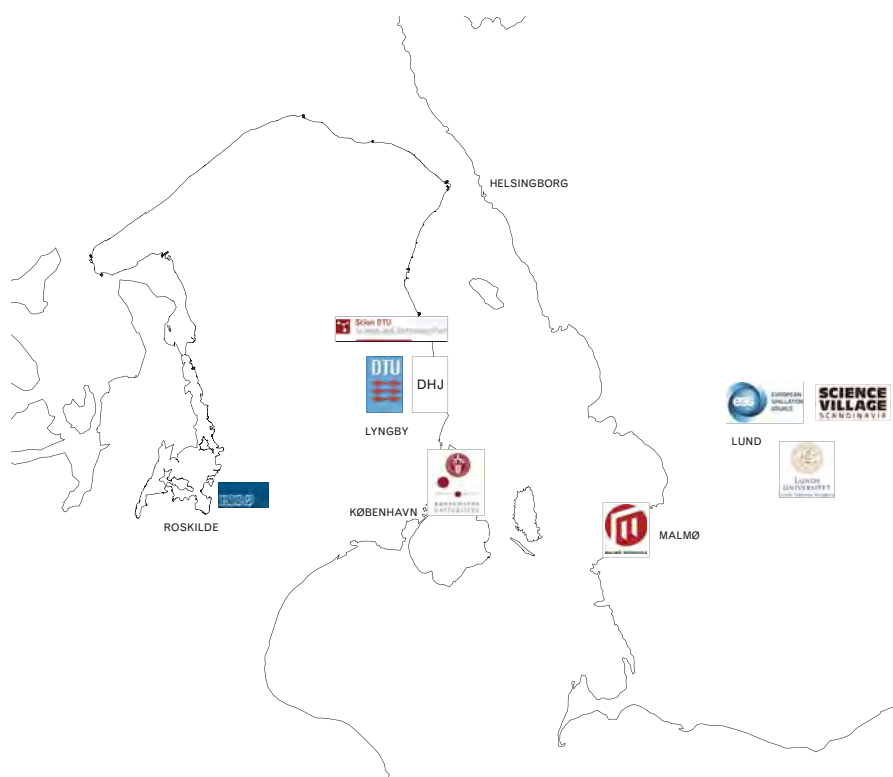
Bebyggelse



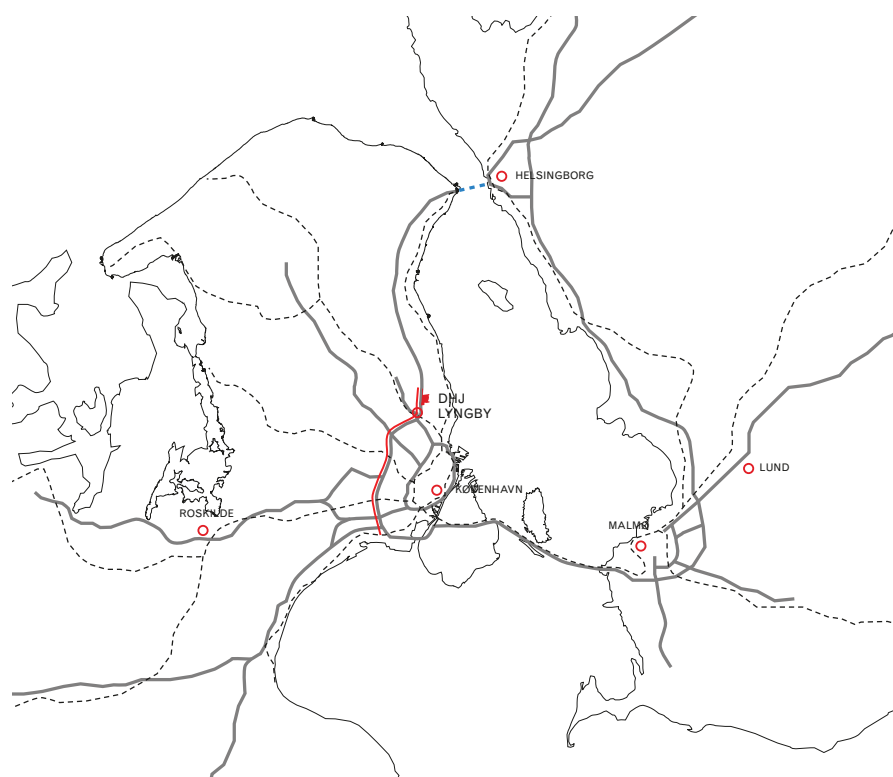
Grønt



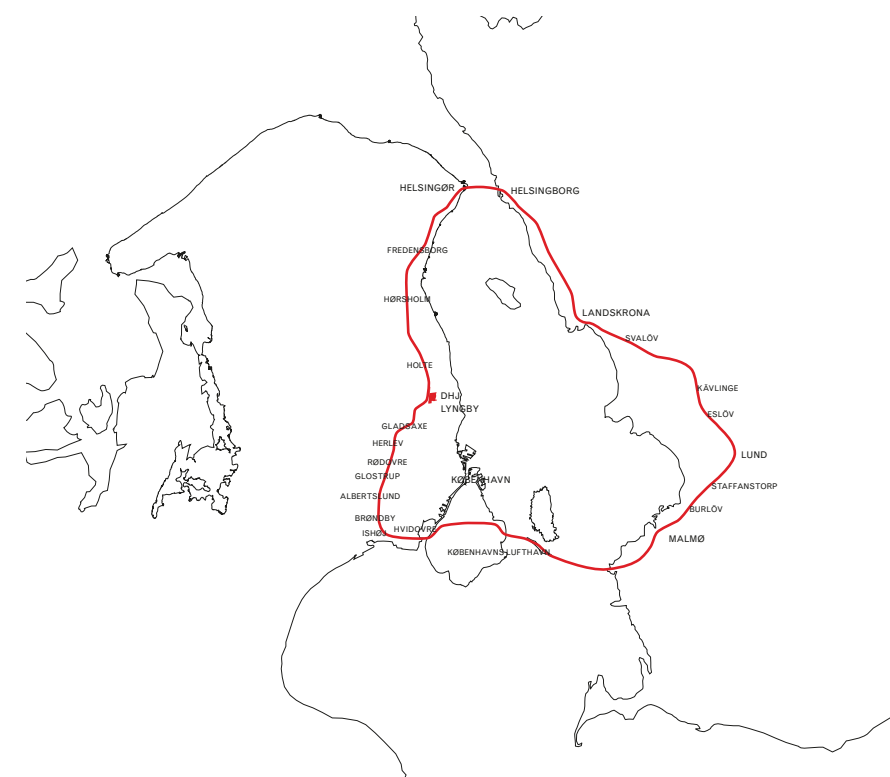
Udviklingsområder



Videnregion



Infrastruktur



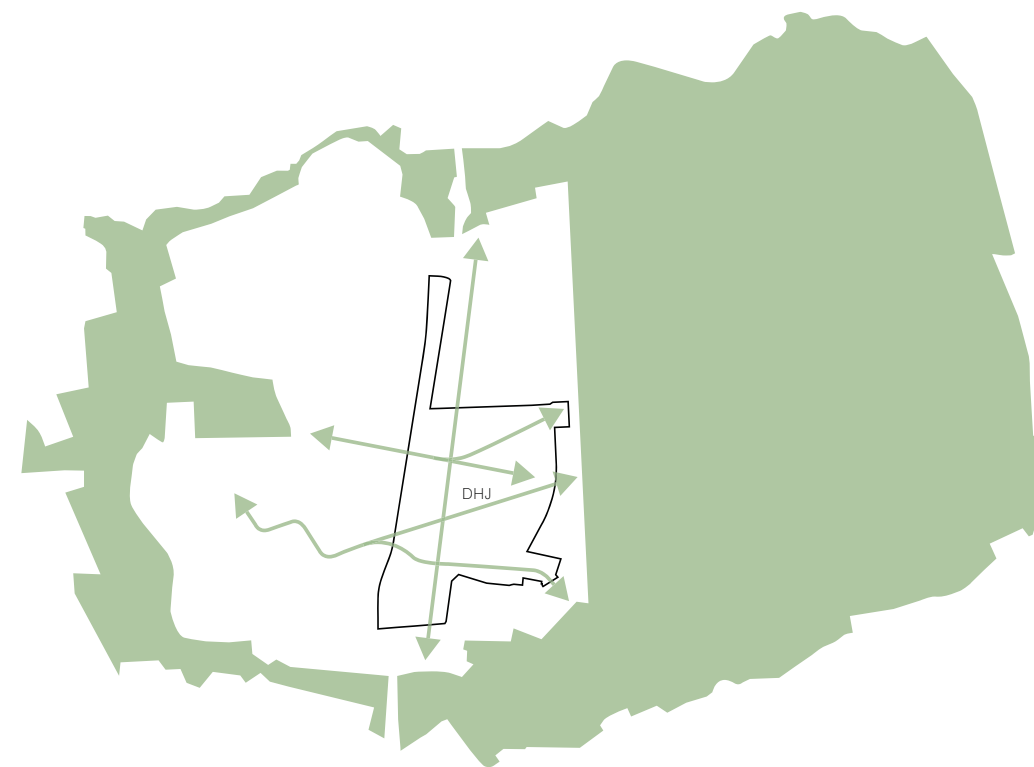
Loop City

POLYFORM

KONTEKST

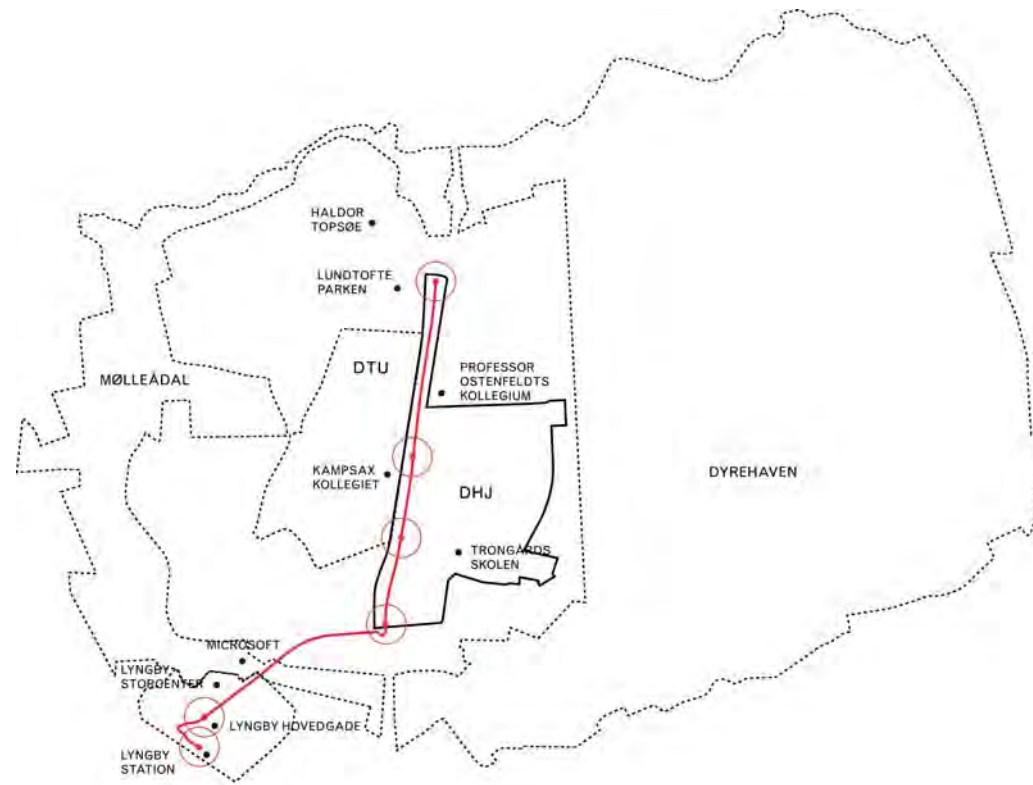


Grønt loop

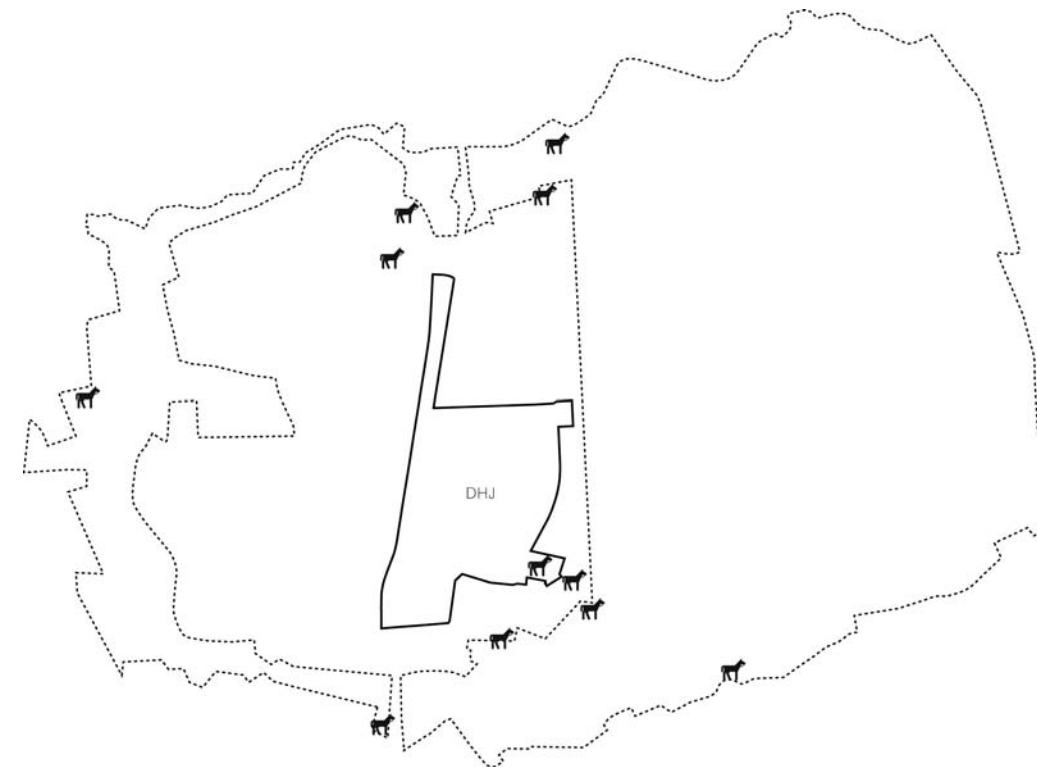


Forbindelser på tværs

KONTEKST

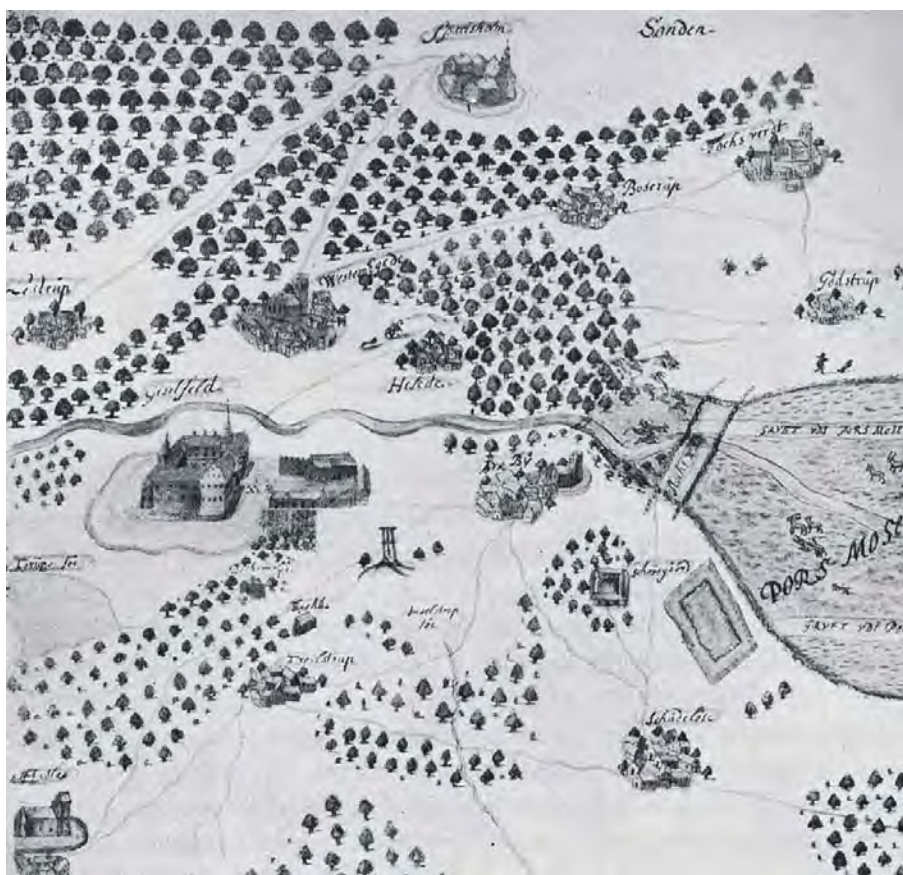


Fremtidig letbane

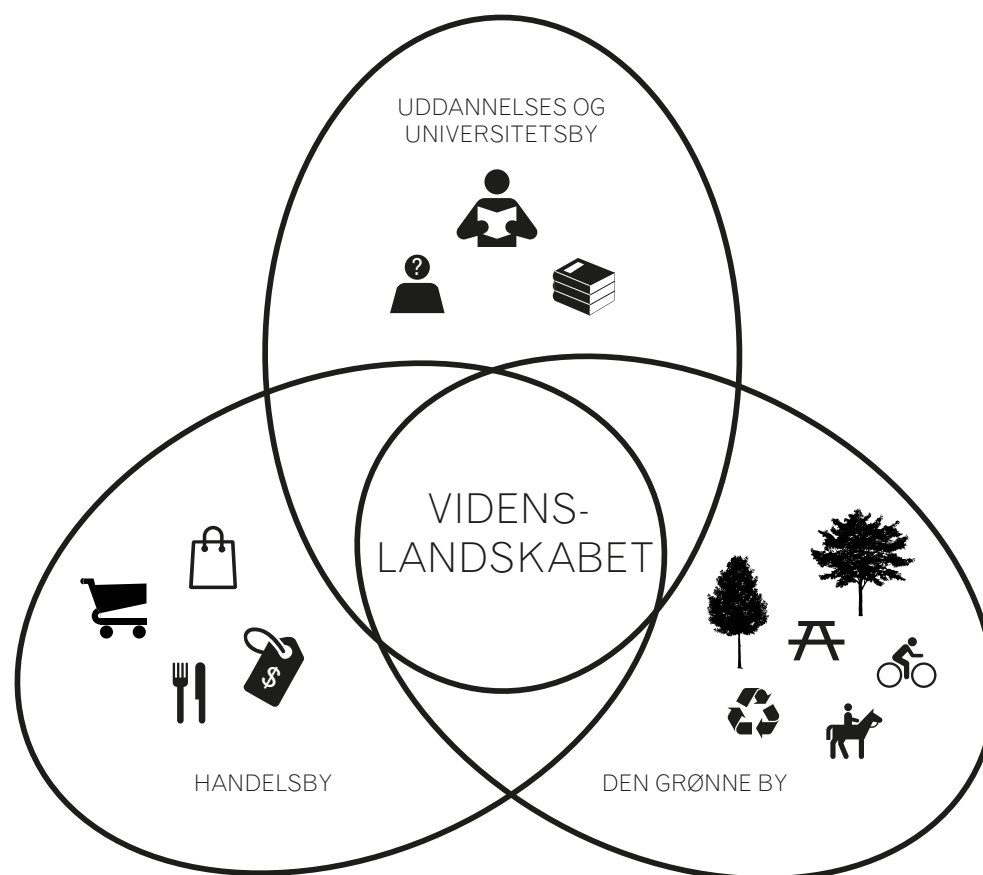


Hestefold

VISION - Et videnslandskab



At bo og lære af landskabet

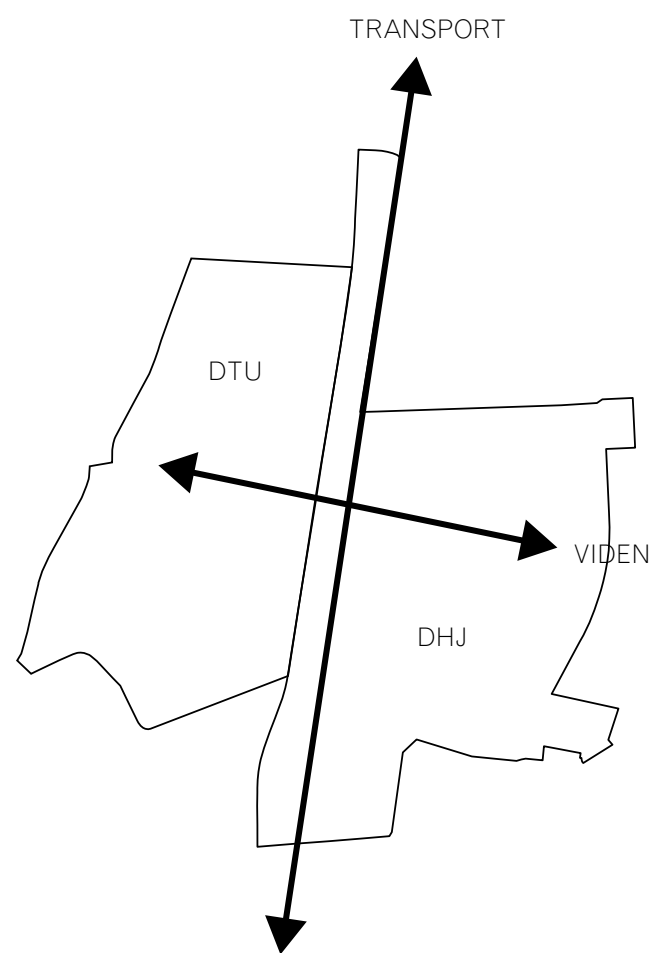


Lyngby-Taarbæks vision skaber et videnslandskab

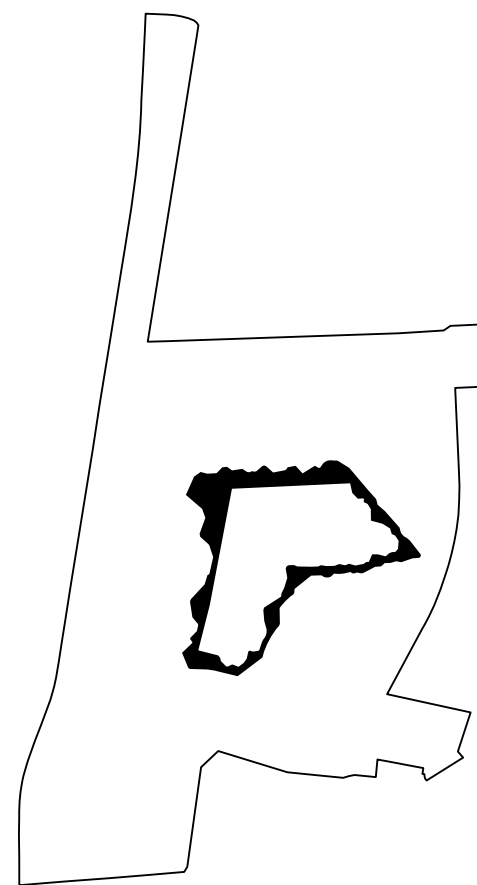


Situationsplan

KONCEPT

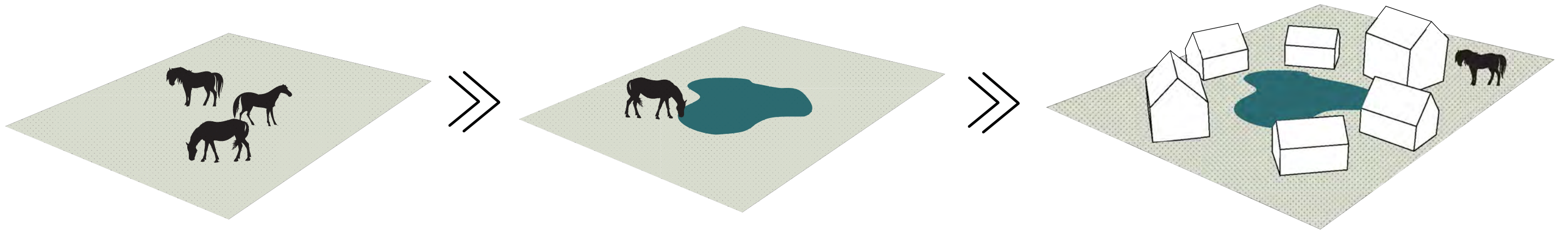


Den grønne vidensby



Hestefolden - som rekreativt hjerte i planen

KONCEPT



Herlighedsværdi først

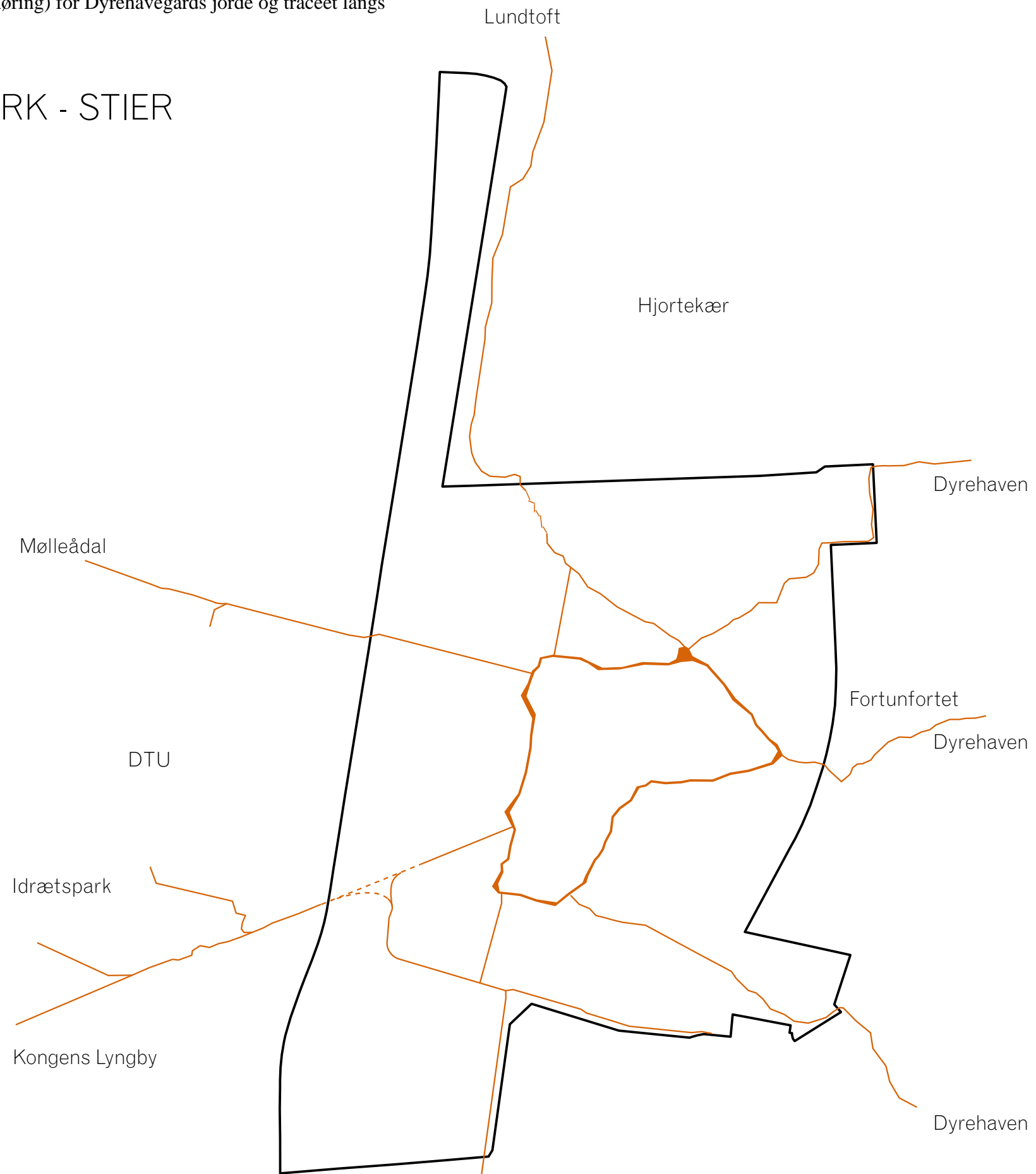
LANDSKABSMODNING



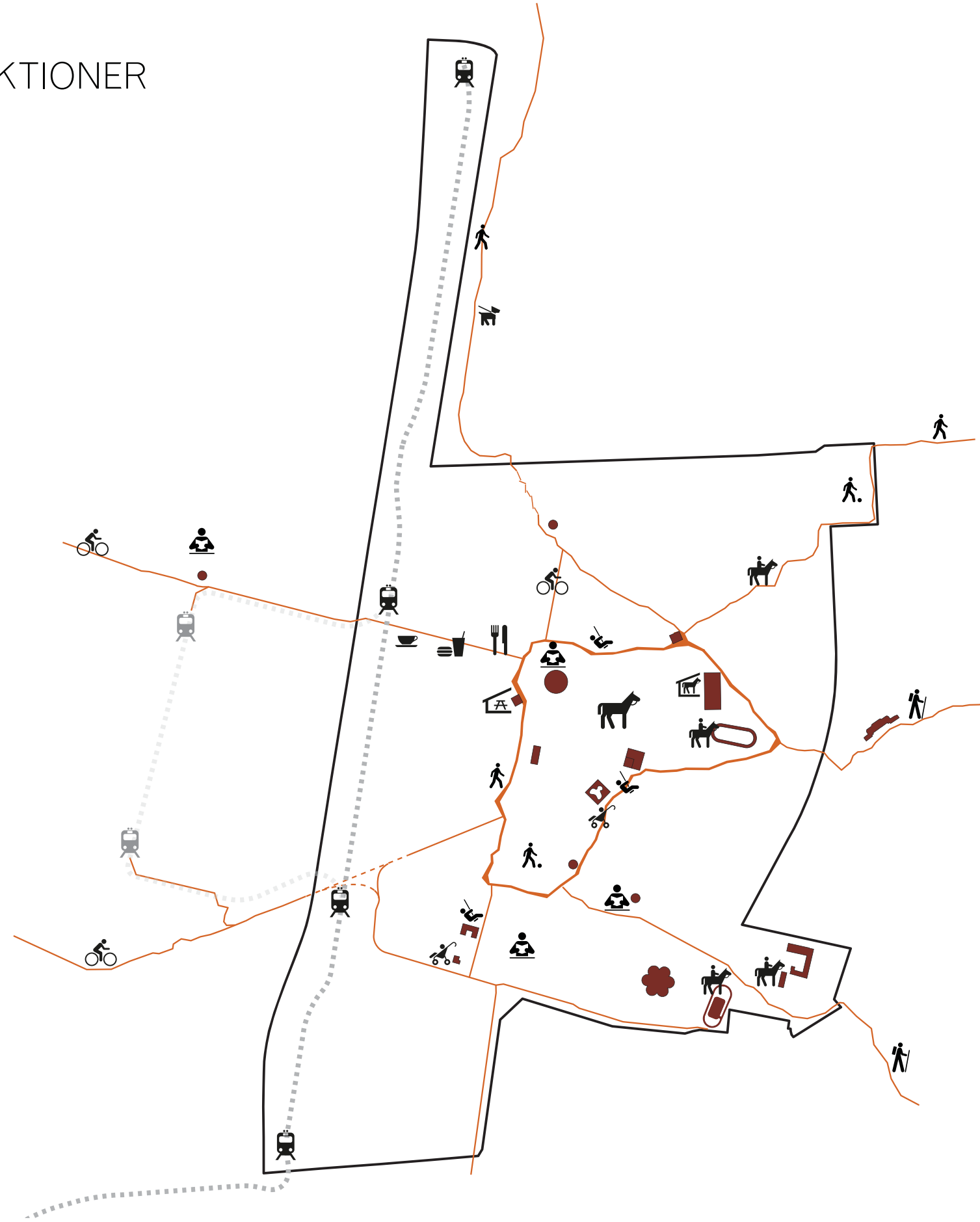
LANDSKABSPLAN



REKREATIVT NETVÆRK - STIER



AKTIVITETER OG FUNKTIONER



GRØNT



HØJENE



VAND



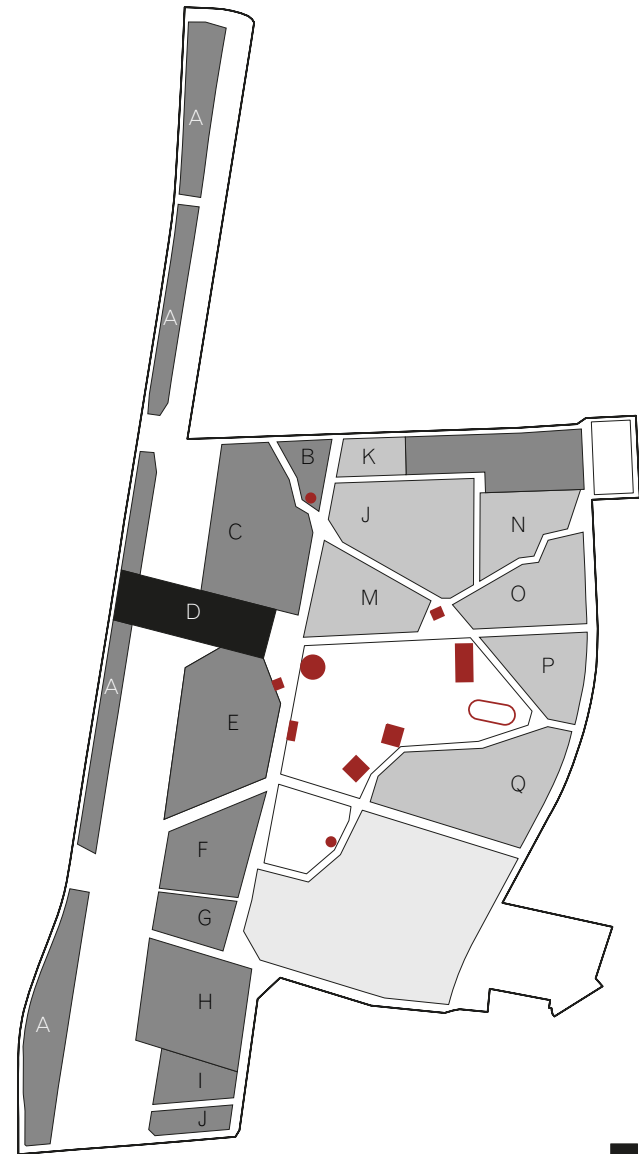
VIDENS- OG INNOVATIONSPARKEN



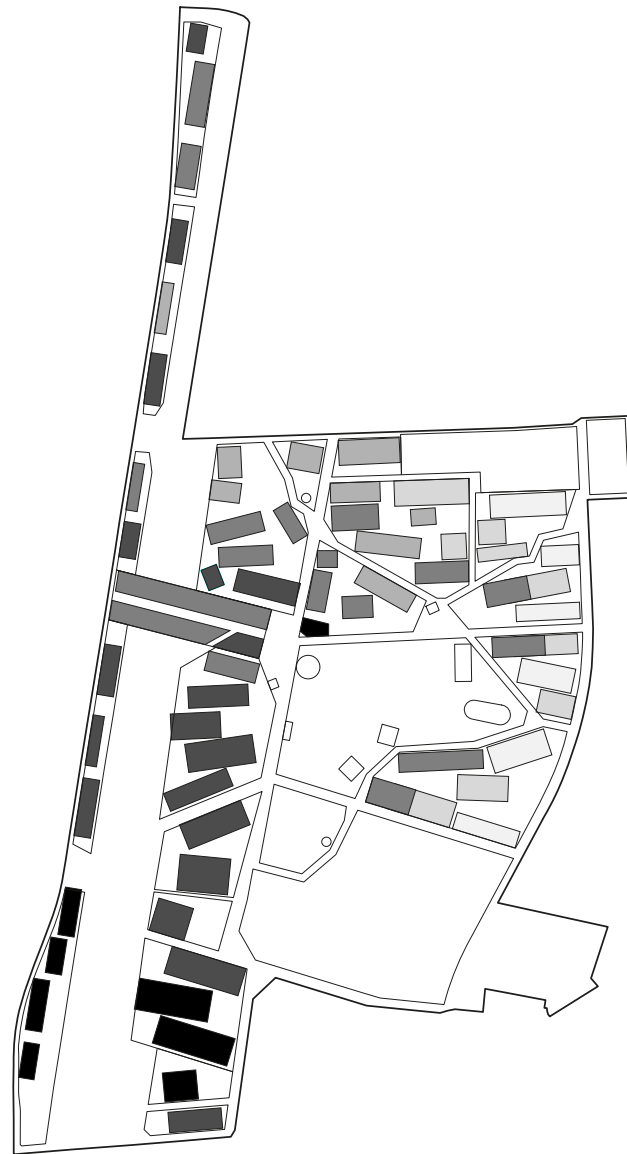
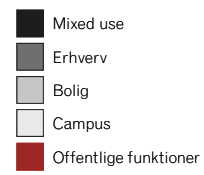
BOSÆTNING I LANDSKABET



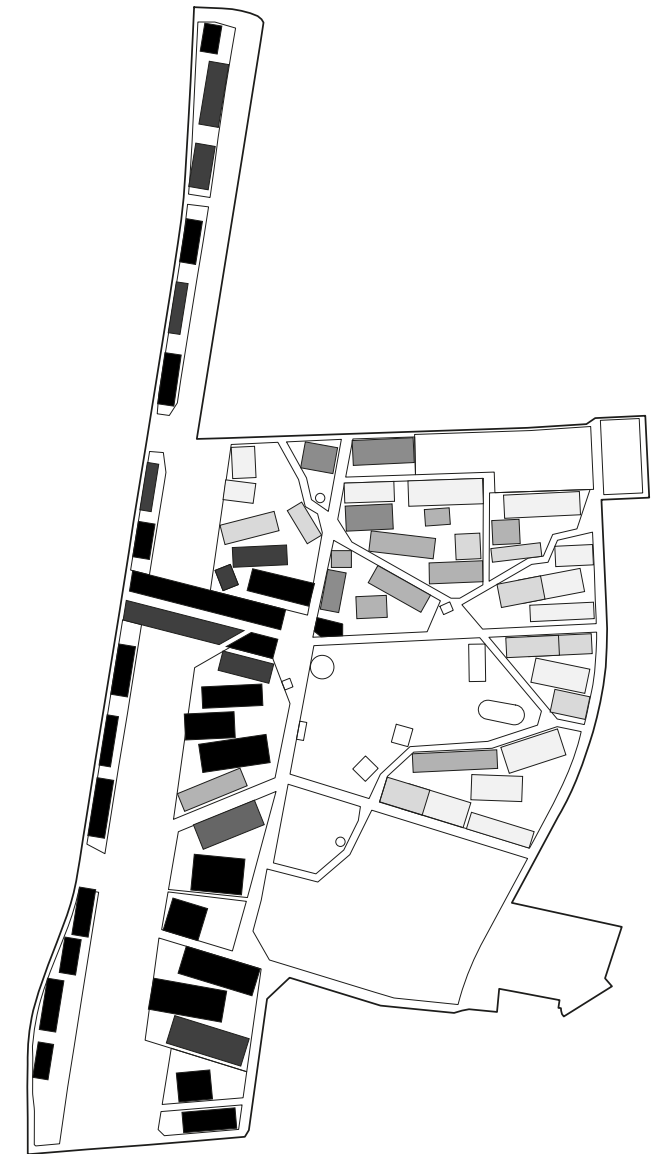
BOSÆTNING I LANDSKABET



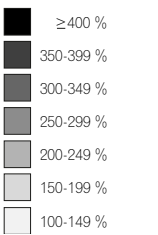
Funktionsfordeling



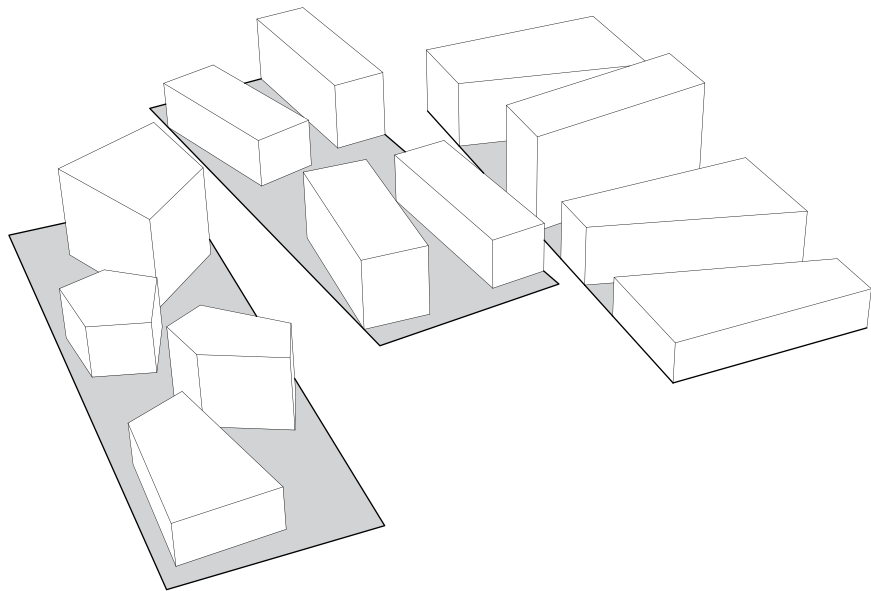
Maximale gennemsnitlige bygningshøjder



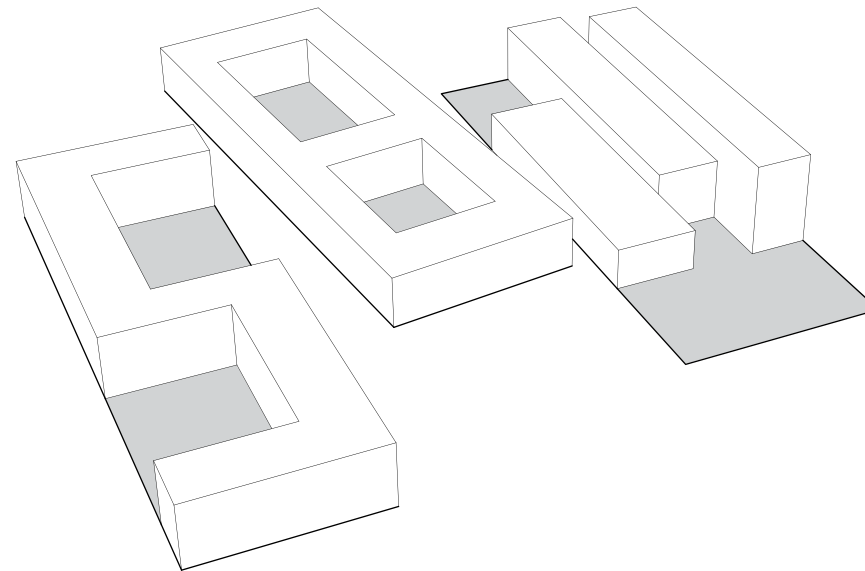
Bebyggelsesprocenter pr. storparcel



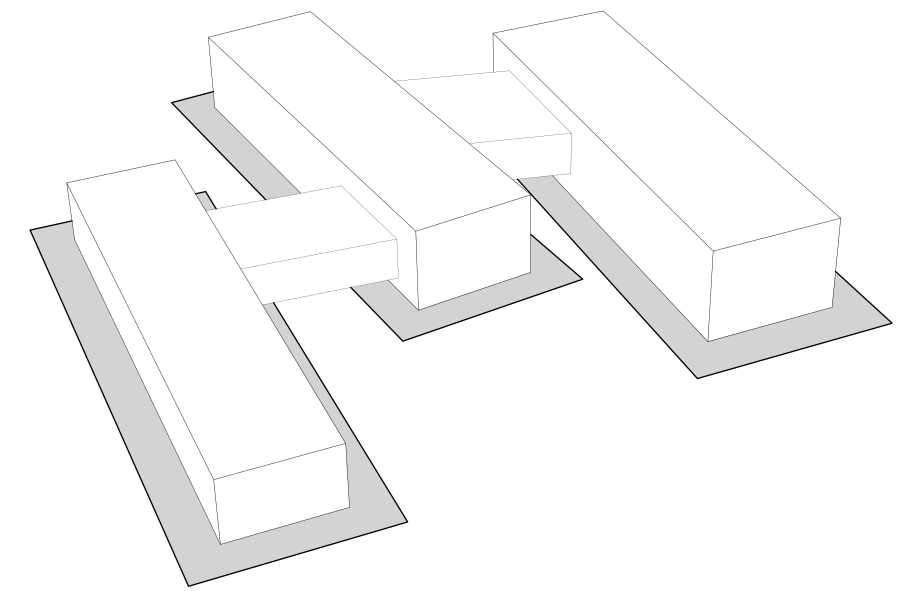
FLEKSIBILITET



Opdelte storparceller



Individuelle storparceller

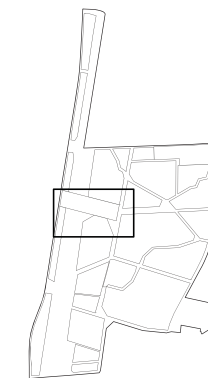


Sammensatte storparceller

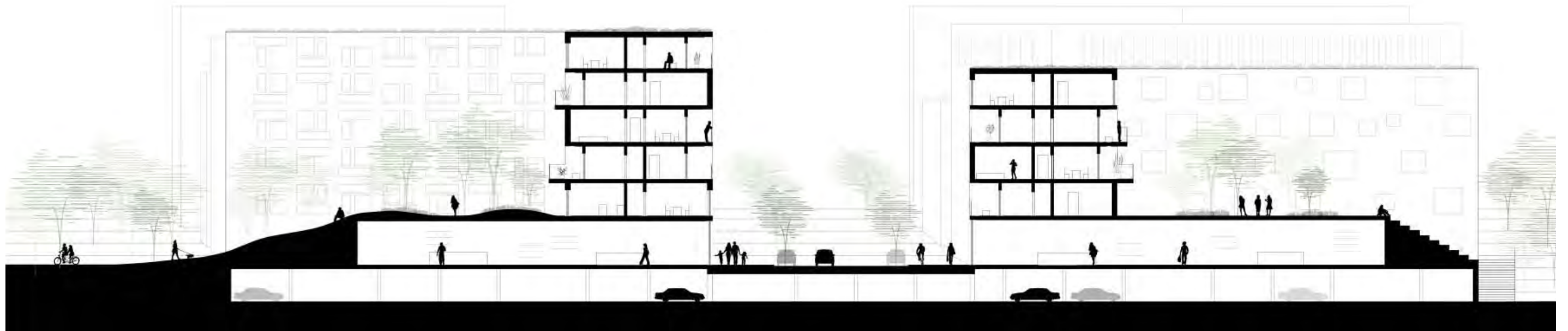
VIDENSAKSEN



VIDENSAKSEN



VIDENSAKSEN



POLYFORM



BOLIGER OG FÆLLED



POLYFORM

BOLIGER OG FÆLLED



BOLIGER OG FÆLLED



POLYFORM

BOLIGER OG FÆLLED



POLYFORM

ETAPEUDVIKLING



Etape 0



Etape 1



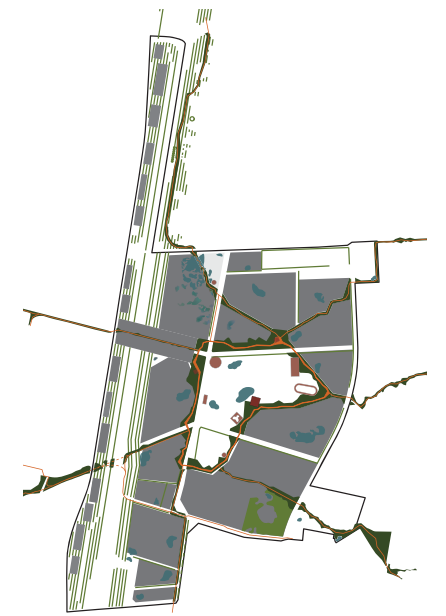
Etape 2



Etape 3

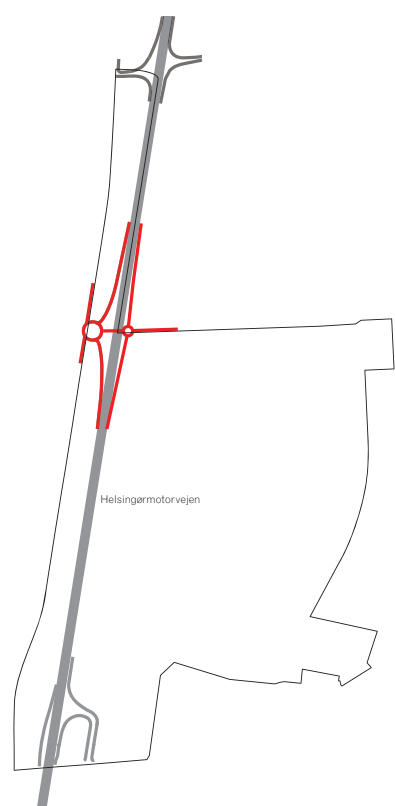


Etape 4

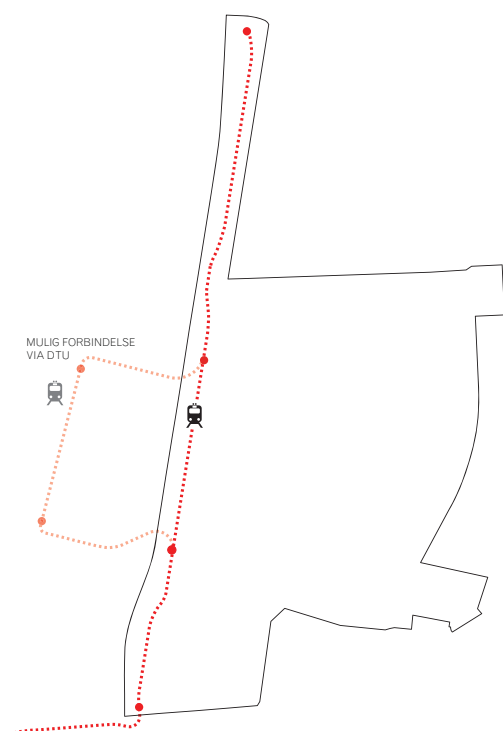


Etape 5

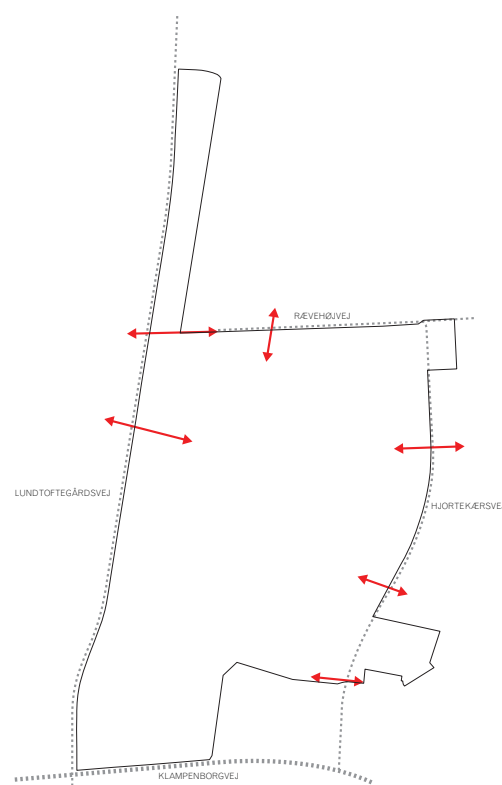
INFRASTRUKTUR



Ny motorvejsafkørsel



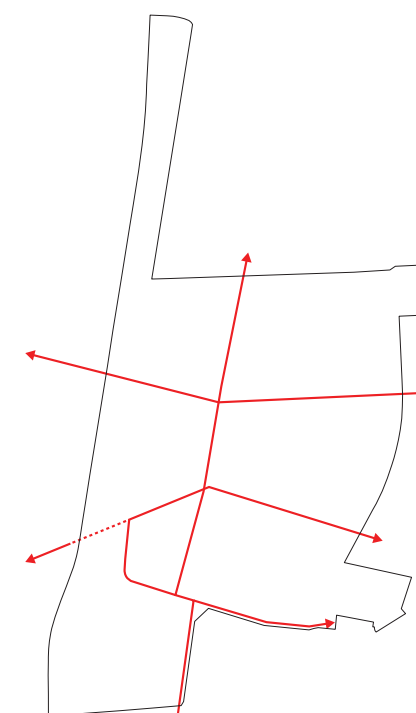
Letbane



Ankomst til dyrehavegårds jorde



Princip for infrastruktur på dyrehavegårds jorde

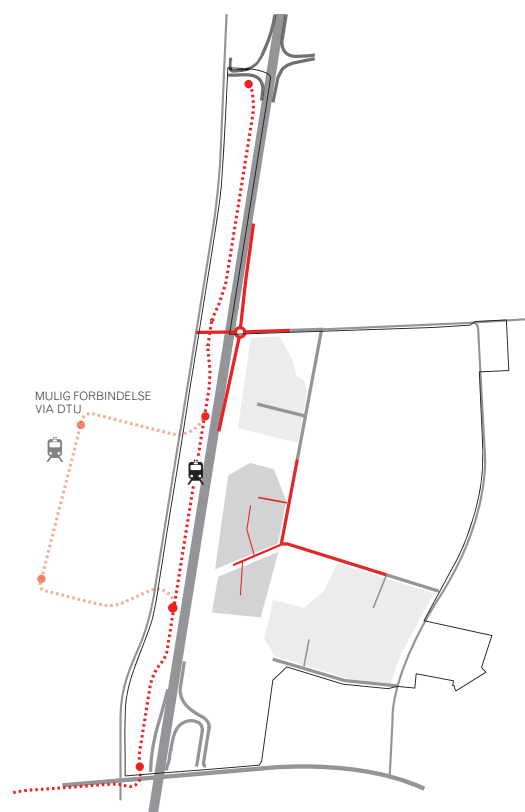


Cykelstinet / bløde trafikanter

INFRASTRUKTUR ETAPER



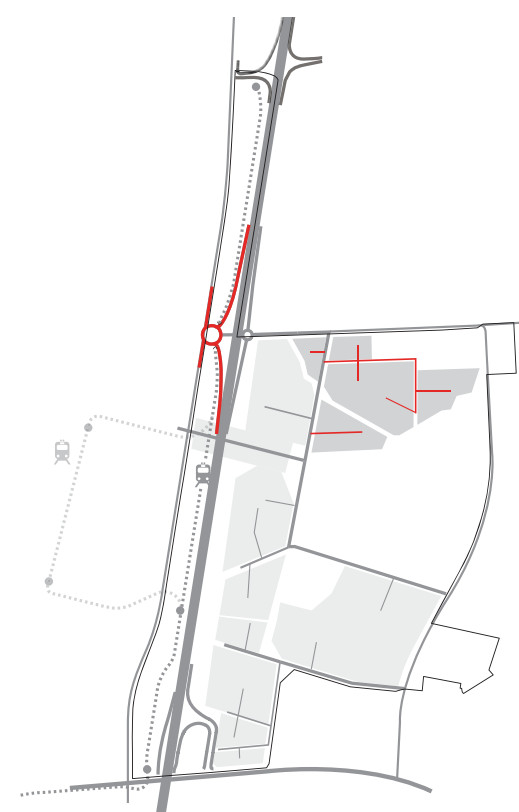
Etape 1



Etape 2



Etape 3



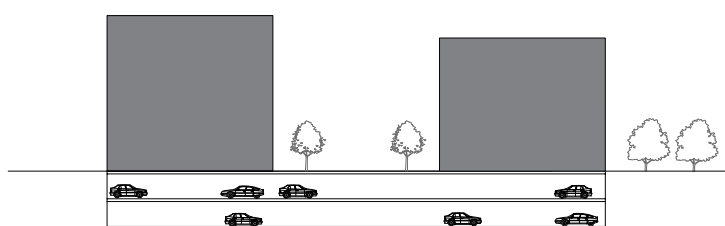
Etape 4



Etape 5

PARKERINGSPRINCIPPER

Bygade - blandede funktioner

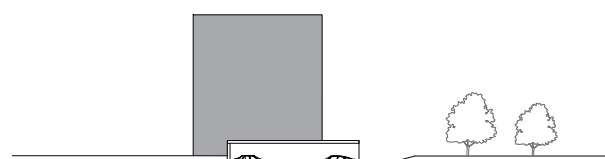


Parkering under terræn

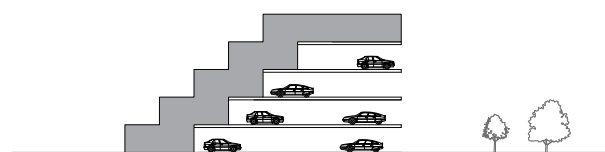
Boligområde



Rækkehuse med indbygget garage

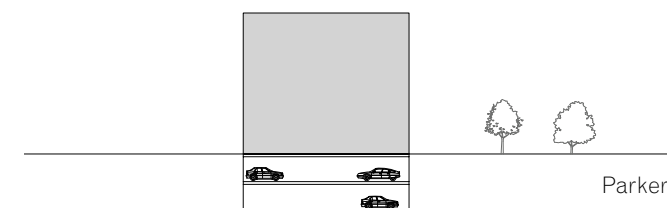


Etageboliger med fælles garage

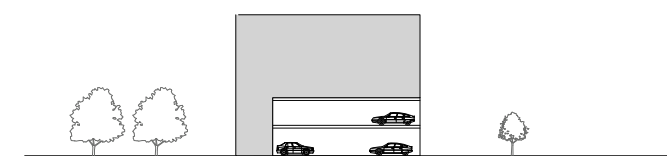


Parkeringshus med boliger

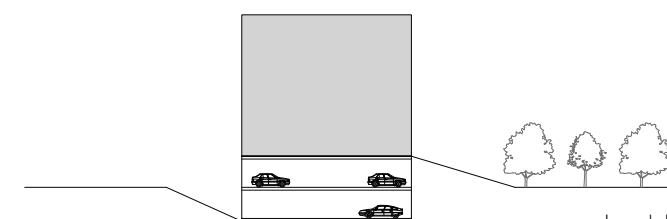
Erhvervsområde



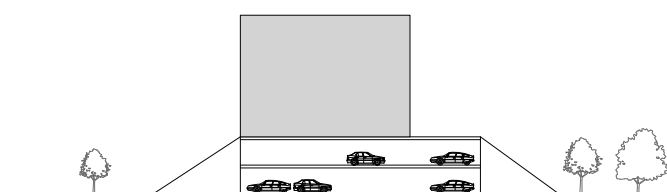
Parkering under terræn



Parkering i konstruktion



Landskabelig bearbejdning
Parkering under terræn.



Landskabelig bearbejdning



H E S T E D A L E N E

ET NYT BYOMRÅDE PÅ DYREHAVEGÅRDS JORDER OG LANGS LUNDTOTFEGÅRDSVEJ



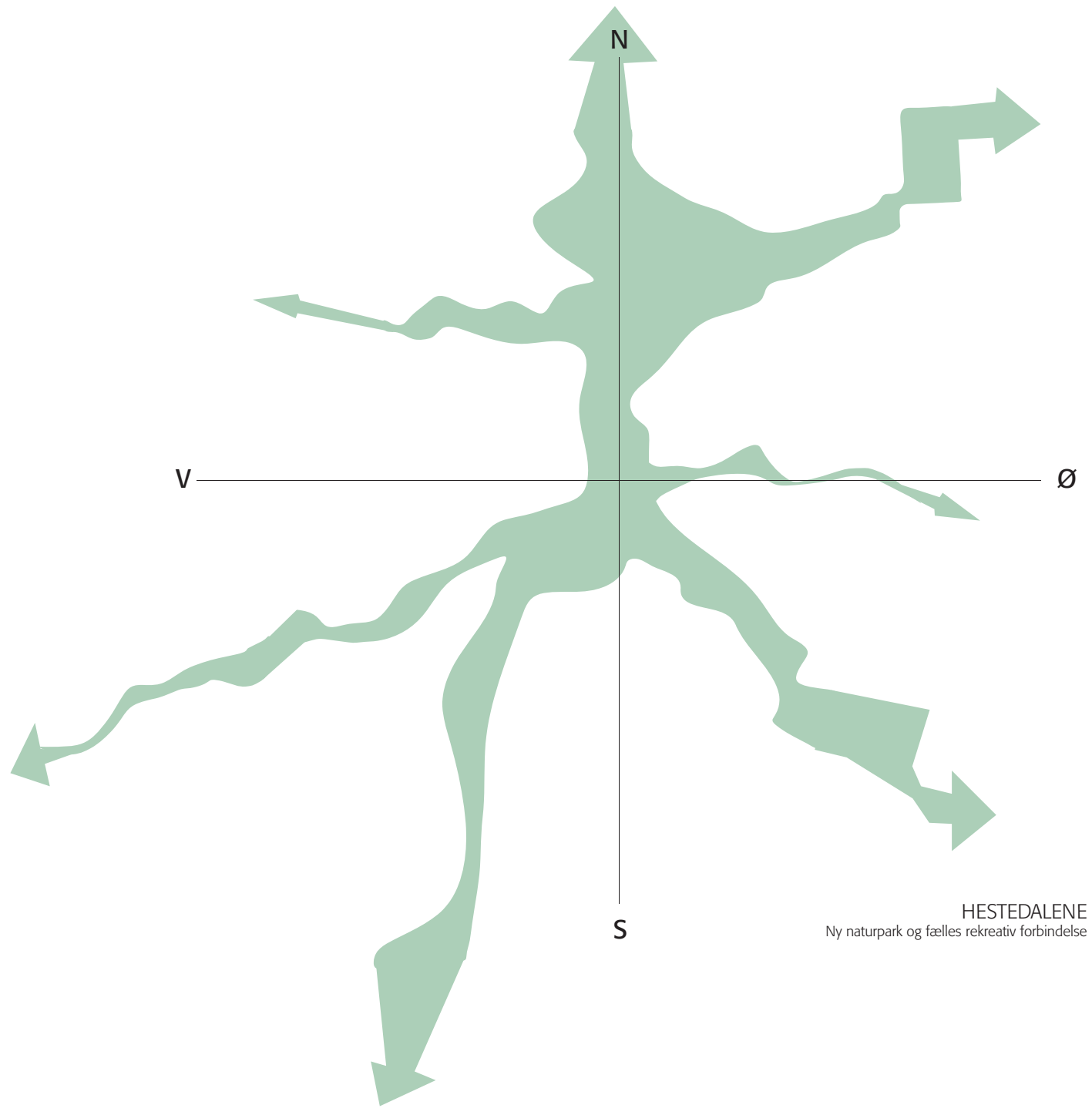
af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs



LOOP.
architects

viatrafik

bbn consult



INDHOLD

KONCEPT

5 værdier
Helhedsplan

LANDSKABET ER STEDETS IDENTITET

Det grønne
Det blå
Heste

KVARTERER MED SÆRLIG VÆRDI

Bykvarterer identitet

OPLEVELSE I ØJENHØJDE

Bebyggelser funktion og højder

LET TILGÆNGELIG OG INKLUDERENDE

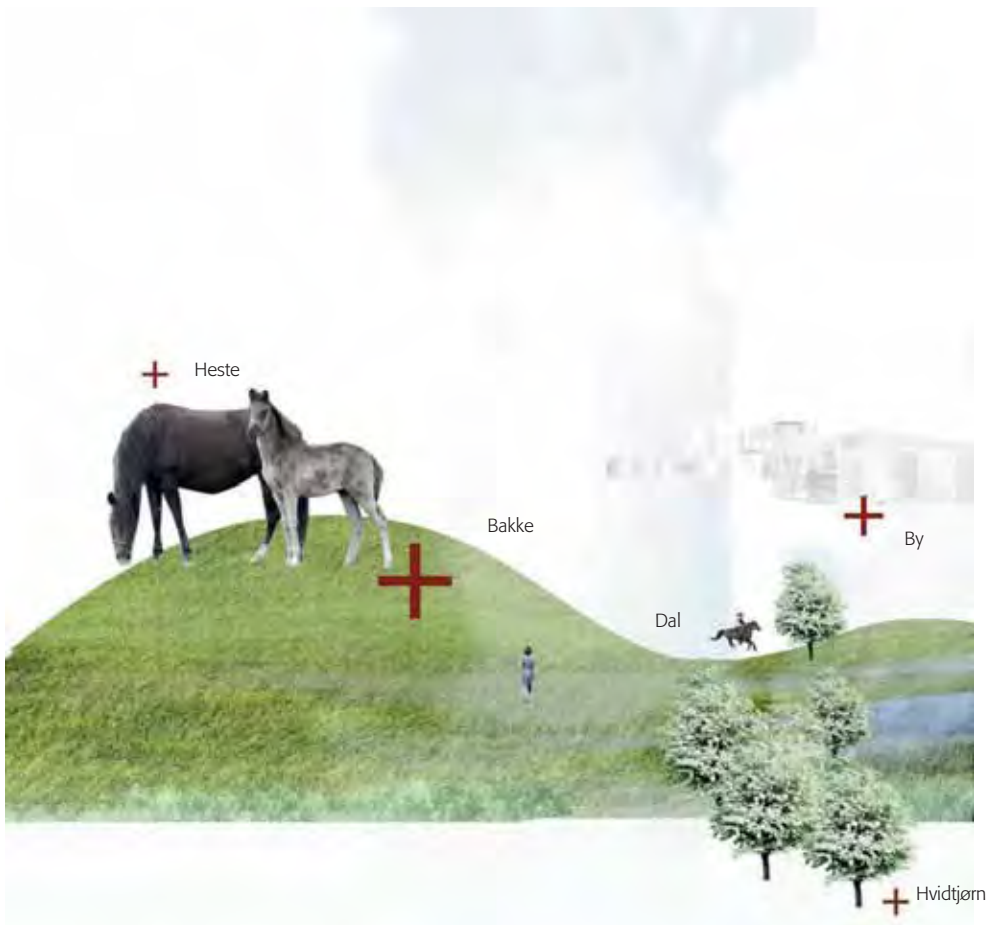
Infrastruktur samlet
Letbane
Sti
Vejnet
Parkering

FLEKSIBEL OG BÆREDYGTIG UDVIKLING

Etapeplan med år
Investering
Arealanvendelsesskema og diagram

DELOMRÅDER

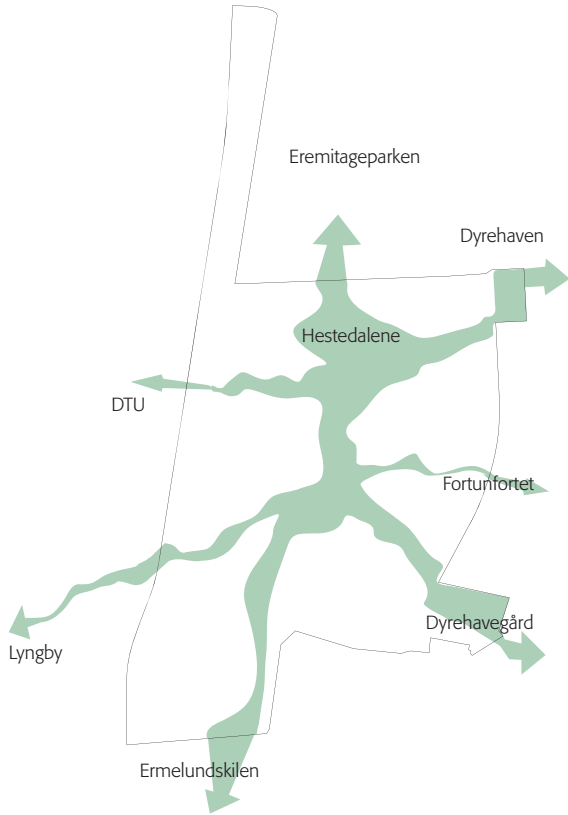
Planudsnit, tværsnit og visualiseringer



KONCEPT 5 VÆRDIER FOR OMRÅDET

LANDSKABET ER STEDETS IDENTITET

Hestedalene er en naturpark med rekreativt landbrug. Kombinerer heste, afgrøder, bevægelse og sport med en moderne by. Binder større omgivelser og nye kvarterer visuelt og fysisk sammen. Danner strukturen som fremtidig bebyggelse og trafik følger. Skaber oplevelse og orientering med nye bakker, beplantning og afvandings-system. Integrer de eksisterende værdier: Dyrehavegård, markhegn, fredskov. Fælles friarealer fremfor private haver giver bedre udnyttelse af det grønne.



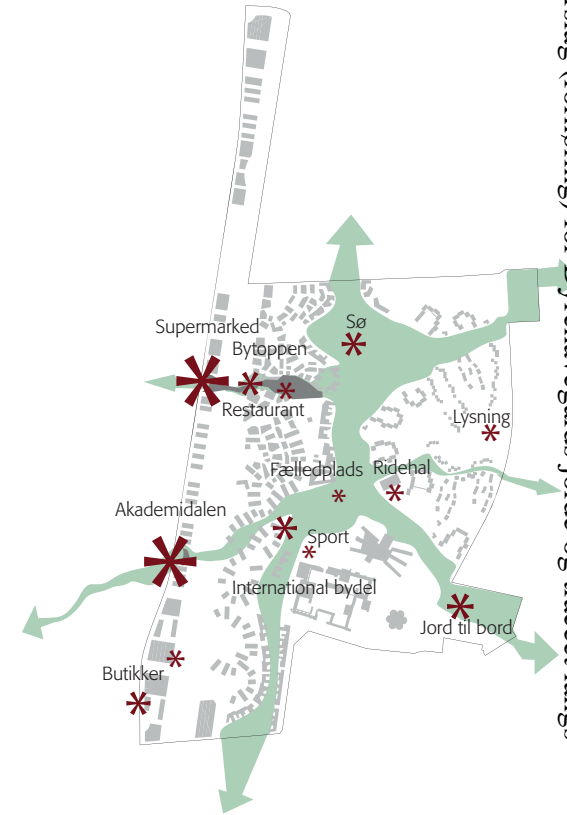
KVARTERER MED SÆRLIG VÆRDI

Udbygger de eksisterende kvaliteter i at bo, lære, arbejde og rekreere sig. Udnytter klyngeeffekten og skaber specialiserede miljøer med høj attraktion. Både lokalt og internationalt miljø og mødesteder. Boulevardbåndet med letbanen er et tæt bebygget og urbant erhvervsområde. Langehøjenes parkbebyggelse med erhverv er omgivet af rækkehuse og hestefolde. Bakkebyens åbne karrestruktur blander alle byens funktioner. Plantageklyngerne blander boliger med skov og dyrkningsarealer.



OPLEVELSE I ØJENHØJDE

Den tætte bys principper for mødet mellem beboere, brugere og besøgende. Arkitektonisk variation og kvalitet i byrum skaleret til mennesker i øjenhøjde. Gør det trygt, sundt og stimulerende at bevæge sig igennem og opholde sig i området. Mangfoldighed med plads til alle aldersgrupper. Anvender forskellige bygningstypologier alt efter konteksten og landskabet. 6 etager kendetegner den tætte by med stok, blok og åben karrebebyggelse. 2-4 etagers boliger omkring hestedalende med rækkehuse, kædehuse, enklæder og storgårde. Mellemrum med et godt mikroklima med læ, sol og uden støjpåvirkning.



= KONCEPT

FLEKSIBEL OG BÆREDYGTIG UDVIKLING

Planen er ambitiøs på bæredygtighed: smart trafik, lokal energiproduktion, sundhed, LAR.

Miljøtiltag og investeringsinteresser øger samtidig områdets værdi.

Fleksibilitet i planen så den kan tilpasses fremtidens skiftende behov.

Hver etape rummer spredning af funktioner og danner afsluttede kvarterer.

Udnytter letbane og eksisterende infrastruktur i første etape.

Større investering i infrastruktur sker, når de skal bruges i senere etaper.

Jordbalance indenfor den enkelte etape og anlægsprojekt.

Landskabet som landmark

LET TILGÆNGLIG OG INKLUDERENDE

Menneskelig skala i de omgivende veje med aktive facader, fortove og cykelstier.

Boulevardprofil med synlig letbane integrerer DTU i området.

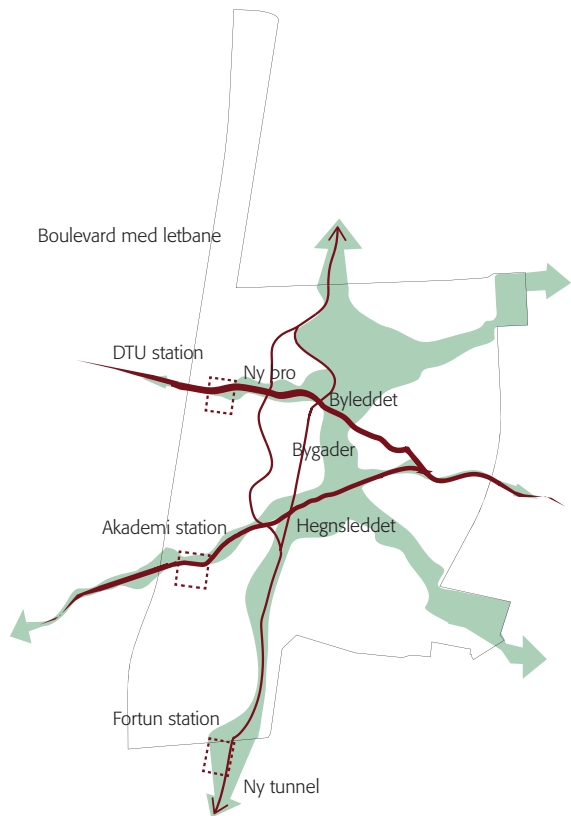
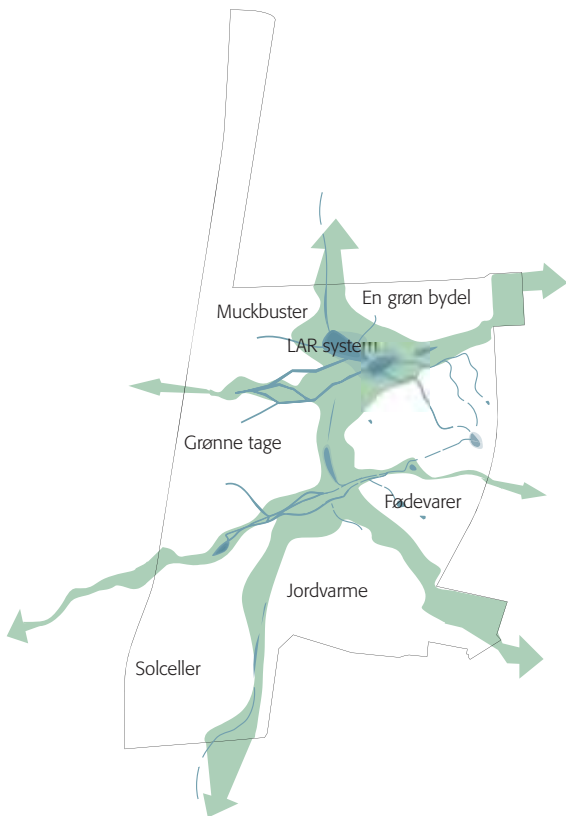
Letbanens stoppesteder og hovedstier samler bydelens pladser og genererer byliv.

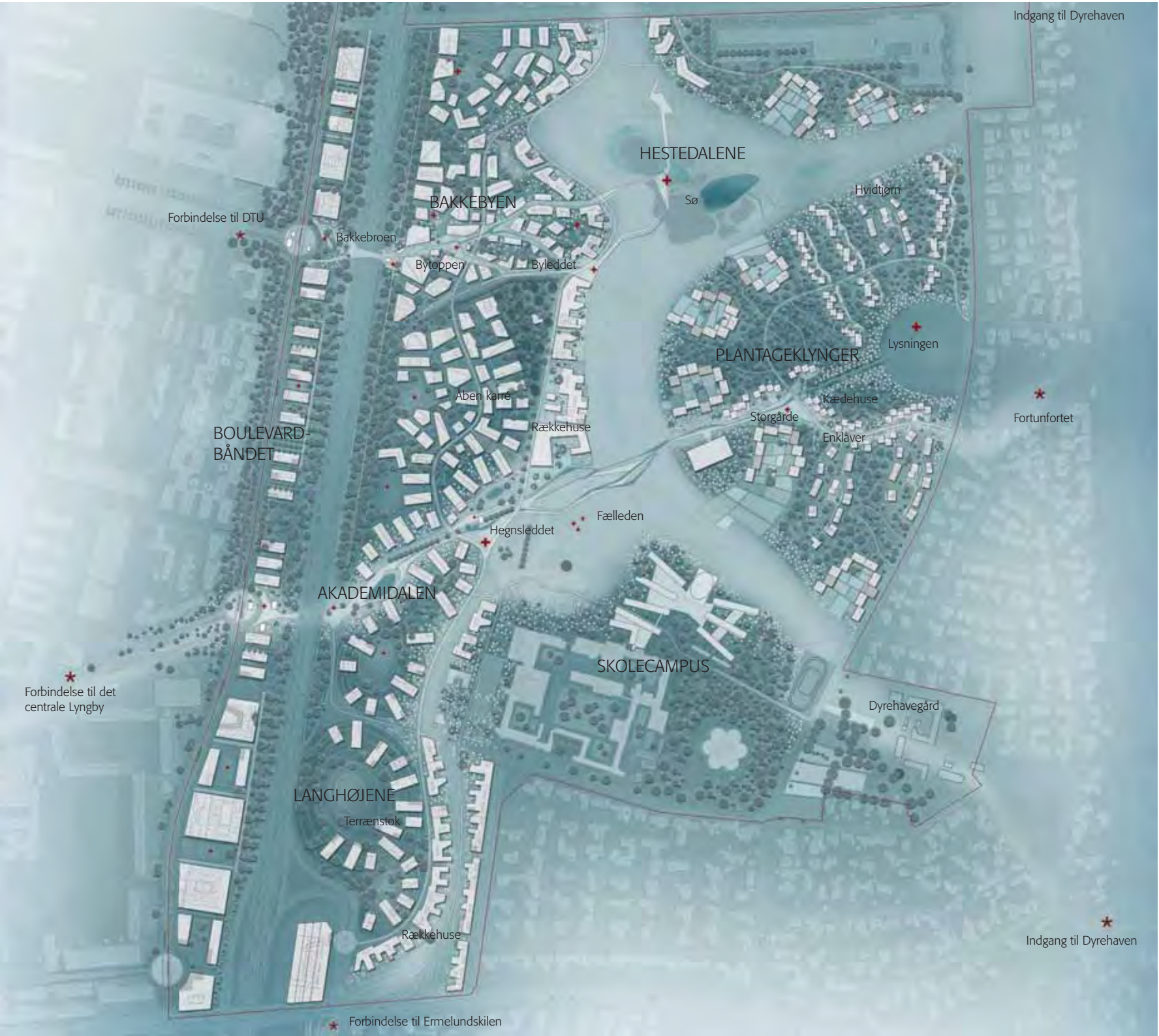
Nedbrydelse af barrierevirkning – ny bro over motorvejen, ny tunnel under Klampenborgvej.

Cykelsupersti / ridesti ført trafiksepareret gennem området.

Tæt by på de bløde trafikanters præmisser med begrænset sivetrafik og korttids-parkering.

Decentral placering af parkeringsanlæg reducerer kørsel i området til et minimum.







LANDSKABET ER STEDETS IDENTITET

LANDSKABET SOM LANDMARK

Landskabet er det, som tegner forslaget's identitet. Oplevet fra Lundtoftegårdsvej er det de større markante bebyggelser og domiciler, som bliver placeret langs vejen, der bliver det mest visuelt markante indtryk af området set fra denne side. Men stedets landmark bliver hestedalene, bakkerne og den grønne struktur, som holder sammen på de forskellige kvarterer. Fra alle de omgivende veje vil det fælles landskab markere sig som bakker, dale, marker og grønninger, som er de åbninger, der leder liv og mennesker ind i området.

Landskabet er bærende for bydelens struktur, bebyggelsen vil følge landskabets form og vil kunne udvikles fleksibelt efter fremtidens funktionelle behov. Vi tænker området som én stor parkby, med stisystem, veje, aktiviteter, bygninger osv. fuldt integreret i landskabet. Vi udlægger et stort centralt aktivt landskabsbælte med plads til bevægelse, til det vilde, til dyrkning af afgrøder, et sted i forandring. Hestene er allerede i dag stedets store friluftssattraktion og de får en helt central position i den kommende bydel. I dag opleves Dyrehavegårds jorder som et ret fladt landskab og en meget bar mark. Vi vil gerne arbejde med en dramatisering af landskabet, der både vil skabe landskabelige og rumlige oplevelser og udsigter, samt skabe variation, tætte oplevelser og nærhed mellem naturen og bebyggelsen. Vi kalder det nye landskab for Hestedalene.

VISUELLE FORBINDELSER

Vi vil gerne styrke stedets mest interessante visuelle forbindelser. Det er lange diagonale kig ind over Dyrehavegårds jorder – dels nogle kig fra de omgivende offentlige veje der signalerer åbenhed og giver orientering, dels nogle kig udadtil mod Dyrehavens skovbryn og indgangene til Dyrehaven ved Vesthussti og bag Dyrehavegård. Dyrehavegård ligger på det højeste punkt og herfra er der inde fra gårdspladsen lange diagonal kig i 3 retninger. Dyrehavegård bør være mere synlig fra Hjortekærvej og stedet kan få en mere markant rolle som lokalt mødested.

NYE STIFORBINDELSER

Landskabsstrukturen skal også fremhæve nye forbindelseslinjer, som vil binde området bedre sammen med omgivelserne. Den gamle hegnslinje fra stjerneudskiftningen bruger vi som ledetråd for en tværgående stiakse gennem hele området. Mod øst forbinder den til en ny stiadgang ind til Dyrehaven via Fortunfortet. Mod vest udvider vi stiforbindelsen til det centrale Lyngby under motorvejen som en bred dal, vi kalder Akademi dalen. Vi laver også en ny forbindelse over motorvejen til DTU lige ud for Anker Engelunds Vej som en landskabelig bakkebro. Mod syd laver vi en ny dal med tunnelforbindelse under Klampenborgvej til Ermelundskilen, som kan bruges til både cykelsupersti og ridesti.

MERE TERRÆN

Det nye landskabsgreb tager udgangspunkt i nuværende terræn og skaber nogle større kontraster, men også mere variation i en mindre skala. Der er forskellige strategier i de forskellige kvarterer, som omgiver den centrale hestedal. Vi bevarer det oprindelige terræn i den østlige halvdel af området, som også rummer de største forskelle. Den naturlige lavning i nord og højdepunktet ud for Fortunfortet er friholdt, mens ny beplantning og bebyggelse indrammer og fremhæver disse steder. Øst for motorvejen ud for DTU er der i dag en meget lang, stejl og utilgængelig støjvold. Her placerer vi en bakkeby som gradvist udligner højdeforskellen mellem støjvoldens top og Hestedalenes kant. Bakkebyen får en naturlig orientering

og udsigt mod hestedalen og det giver mulighed for at placere parkeringskældre inde i de kunstige bakkelandskab. Kældrene skal derfor ikke skal sænkes ned i det nuværende terræn og bakkerne kan sikre jordbalance i de enkelte byggeprojekter. Syd for bakkebyen bliver terrænformationerne mindre og de bliver udformet som selvstændige langhøje. Den nuværende støjvold bliver omformet og gennembrudt så den bliver udformet i slægtskab med langhøjene og så landskabet mellem motorvejen og Trøngårdsparken hænger sammen som et hele uden forside og bagside i forhold til motorvejen. Området her ved motorvejsfrakørslen skal virke indbydende og aflæseligt set fra alle perspektiver. Ligesom i bakkebyen er også langhøjene udformet og dimensioneret efter det rationelle princip om parkeringskældre og lokal jordbalance.

DET BLÅ

Naturlige strømningsveje leder det meste af Dyrehavegårds overfladevand mod nord til den åbne lavtliggende del af Hestedalene og udlægger et stort engområde til lokal afledning af regnvand, som også dimensioneres til at kunne modtage regnvand fra de omgivende naboerområder. Midt i engområdet placerer vi en mindre sø, som vi i modsætning til andre LAR anlæg kan sikre permanent vand. Søen kan blive en stor lokal rekreativ attraktion med stier og træbroer, som leder helt hen til søens vandspejl og dyreliv. Det omgivende skrånende terræn afvander gradvist mod Hestedalene gennem synlige rekreative vandrender, regnbede og forsinkelsesbassiner som alle integreres med relation til de friarealer og bebyggelser de passerer undervejs. Det strømrende vand vil blive et både poetisk og pædagogisk element som synliggør og værdisætter terrænets retning, vandets strømning, og vejrets skiften.

PROGRAMMER FOR HESTEDALENE

Det store fælles friareal skal bruges til rekreation, heste og ridning, mødesteder, sport og hobbylandbrug. Hestedalen rummer mange folde, marker og enge i mindre skala og med forskellig brug og med skiftende placering. De mest naturliggende friarealer vil være LAR og vådområderne i nord mens mere kultiverede parkområder og grønne mellemrum med et højere plejeniveau vil være at finde i syd og vest. Ridning og heste er en vigtig del af stedets identitet, både for folk som selv rider men også for andre. De eksisterende rideruter omkring området bliver koblet sammen med vores område. Nye ridebaner og en ridehal er et af de første tiltag som kan placeres på området.

KANTEN OG PLANTAGERNE

Blandet ind i boligklyngerne vil der være små skovpartier, plantager og dyrkningsarealer til grøntsager og frugt. Kanten mellem den store åbne Hestedal og de omgivende byområder er dannet af en varieret overgang med en blanding af lav bebyggelse, små haver, hegn, plantager og mindre skovpartier. Force Technology anlægget i kanten af området danner en afvisende, opskaleret kant ind mod området som vi opløder med en ny, varieret, bebygget og grønt front, så den svarer til resten af kanterne mod Hestedalene. Som en gennemgående markering af kanten mellem Hestedalen og de omgivende kvarterer bruger vi et uformelt hegn af blomstrende hvidtjørn, som danner en lavt bånd af trækrøner, som ikke skjuler de bagvedliggende bebyggelser og

beplantninger men tegner en tydelig overgang mellem det tætte og åbne. Hestene og kvartererne og det store åbne fælles græstæppe i Hestedalene. Plantagemes arealer bliver landskabsmodnet med en udplantning af unge træer i de tidlige etaper af områdets udbygning inden de bliver udbygget. Herved danner arealerne tidligt et volumen, som markerer Hestedalen og træerne kan nå at vokse til så der er større træer omkring de nye bebyggelser allerede når de tages i brug.

KANTEN OG PLANTAGERNE

Blandet ind i boligklyngerne vil der være små skovpartier, plantager og dyrkningsarealer til grøntsager og frugt. Kanten mellem den store åbne Hestedal og de omgivende byområder er dannet af en varieret overgang med en blanding af lav bebyggelse, små haver, hegn, plantager og mindre skovpartier. Force Technology anlægget i kanten af området danner en afvisende, opskaleret kant ind mod området som vi opløder med en ny, varieret, bebygget og grønt front, så den svarer til resten af kanterne mod Hestedalene. Som en gennemgående markering af kanten mellem Hestedalen og de omgivende kvarterer bruger vi et uformelt hegn af blomstrende hvidtjørn, som danner en lavt bånd af trækrøner, som ikke skjuler de bagvedliggende bebyggelser og beplantninger men tegner en tydelig overgang mellem det tætte og varierede i kvartererne og det store åbne fælles græstæppe i Hestedalene.

Plantagemes arealer bliver landskabsmodnet med en udplantning af unge træer i de tidlige etaper af områdets udbygning inden de bliver udbygget. Herved danner arealerne tidligt et volumen, som markerer Hestedalen og træerne kan nå at vokse til så der er større træer omkring de nye bebyggelser allerede når de tages i brug.

MØDET MELLE M NATUREN OG "VIDENSBYEN"

Det er en sjælden kvalitet at "Vidensbyen" med DTU og de mange vidensbaserede virksomheder i området ligger så tæt på den landlige natur. Vi ønsker, at de to også smelter sammen ved hjælp af mødesteder, vidensdeling og synlighed. Hestefolde ligger mellem forskningslaboratorierne, der er en transparens i bygningernes store etager og der er let adgang til at holde en pause i et af bydelens grønne arealer.

Mødet mellem byen og det rekreative landbrug

Området har et særlig potentiale for at mødes omkring madkulturen for at dyrke frugt og grøntsager, opdrætte dyr, og lave sund mad. Dyrehavegård arbejder allerede med konceptet fra Årstiderne "Fra haver til maver", hvor skolebørn i praksis lærer om landbrug og fødevarer, dyrker grøntsager og laver mad. Arealerne mellem Hjortekærvej og gården bliver omlagt til køkkenhaver, hvor naboer og nysgerrige kan følge med i arbejdet. Dyrehavegårdgård og dens omgivelser kan få en mere offentligt henvendt rolle som et åbent kulturelt og aktivt mødested med dyr, afgrøder, julemarked osv.

FREDNINGER OG FORTIDSMINDER

De mange fredninger indgår som mindre elementer i den samlede landskabsstruktur. De er med til at fremhæve og styrke stedets historiske identitet. Vi integrerer gravhøje, stenvolde og stjerneudskiftningslinjen, så de er synlige i de fælles friarealer som del af stedets identitet og et klart element at orientere sig efter. Vi tilstræber også, at de får en ny betydning og at de indgår i samspil med de nye pladser, veje, aktiviteter.





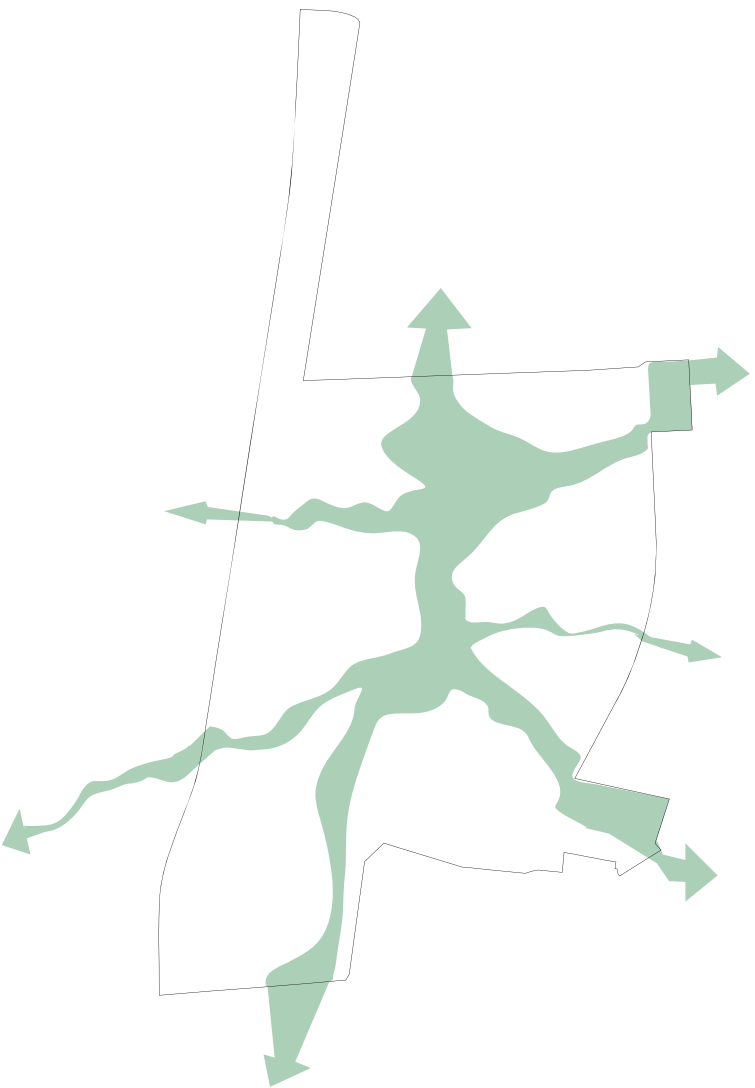
BEVÆGELSER OG STIFORLØB

De to hovedstier, samt mindre stiforløb gennem området



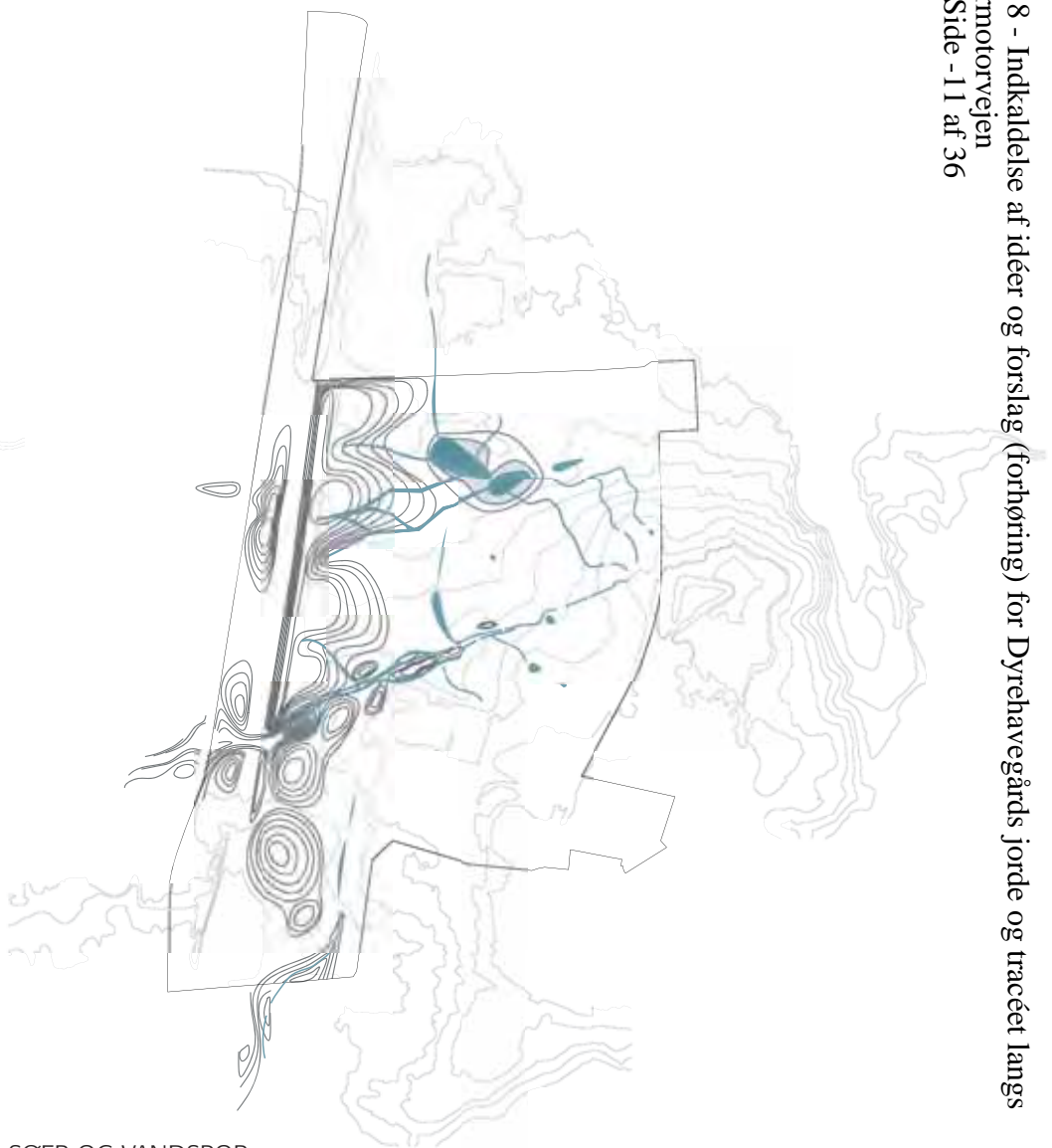
KANTEN

Hvidtjørn tegner Hestedalenes kanter op, og skaber identitet

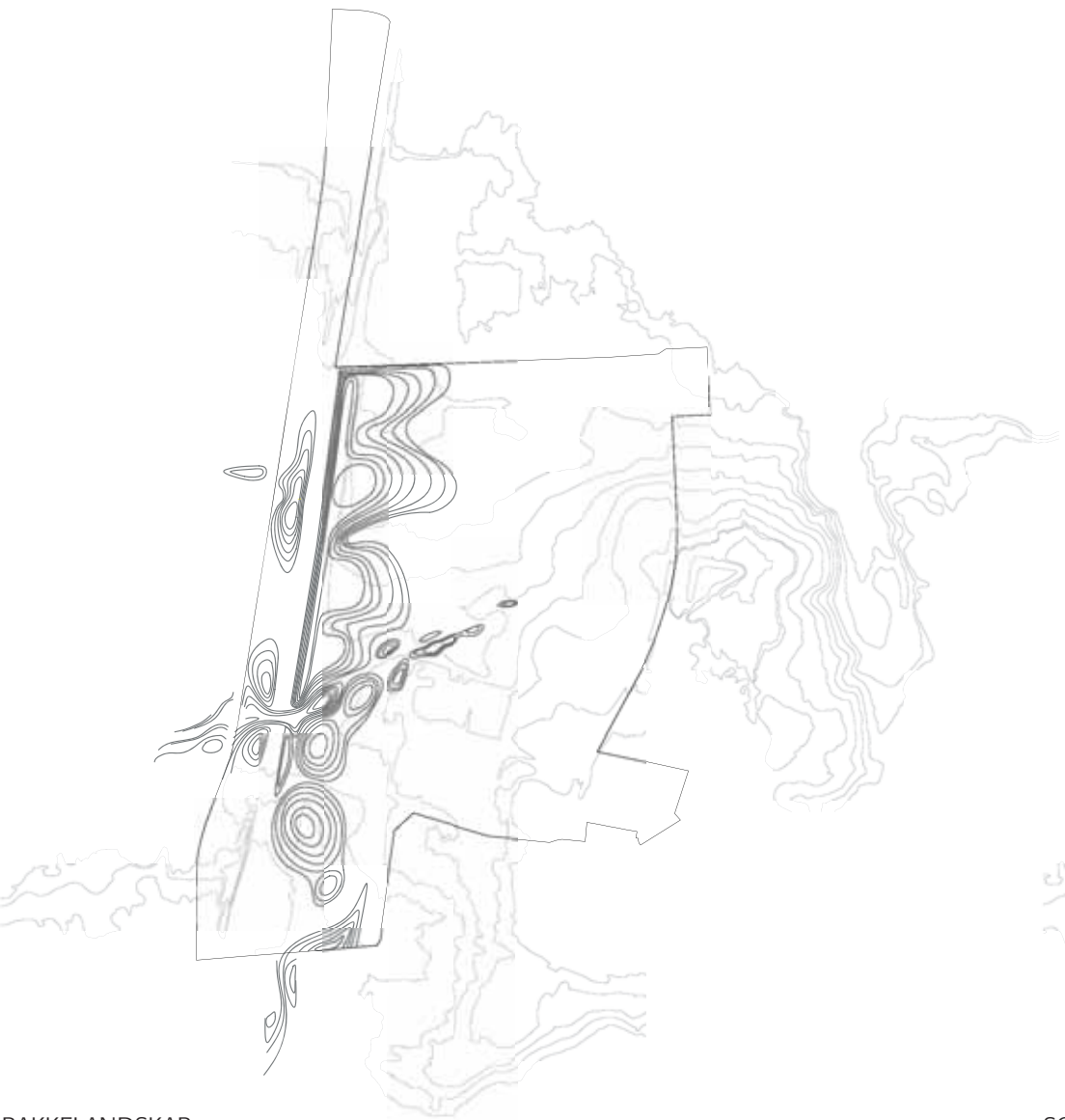


HESTEDALENE

En naturpark , et rekreativt fællesrum



SØER OG VANDSPOR
LAR system afvander til lavning



BAKKELANDSKAB
Bakker kobler sig på eksisterende støjvold

KVARTERER MED SÆRLIG VÆRDI

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

LYNGBY-TAARBÆKS ATTRAKTION

Området lever højt på en meget attraktiv beliggenhed og det er derfor nærliggende at bygge videre på de allerede eksisterende kvaliteter i at bo, lære, arbejde og rekreere sig og supplere dem med nye muligheder og kvaliteter. De store omgivende villaområder kan i dette område suppleres af en bred vifte af forskelligartede boligtyper. Den planlagte skolecampus vil tiltrække mange nye unge med behov for sport og hurtig mad. Den store koncentration af teknologibaseret læring og erhverv kan give behov for inkubatormiljøer og beslægtede videnstunge og kreative fag. Nærheden til rekreative tilbud er også et betydningsfuldt krav i en moderne oplevelsesøkonomi.

SPECIALISEREDE KLYNGER

Vi udnytter klyngeeffekten og skaber specialiserede miljøer med høj attraktion som udbygger de eksisterende værdier, der omgiver området. Specialiserede funktioner finder fællesskaber i identitetsskabende klynger, men samtidig skal de indgå i åbne kvarterer som kan blande bydelens funktioner og det sociale liv

FÆLLESSKABER OG MØDESTEDER

Vi skaber forskellige mødesteder med diversitet, hvor de sociale tiltag og tilbud, skal opleves som gevinst og gestus for brugere og beboere. Vi anerkender det moderne menneskes behov for komfort i en travl hverdag, men skaber en ny bydel, hvor afsættet er fællesskaber omkring f.eks.: energiproduktion, fødevarerproduktion, fælles udeophold i stedet for lukkede private haver, muligheder for fælles bemandede vaskerier (sociale aktiverings projekter), og fælles dyrkningsprojekter og spisesteder, der understøtter hele bydelens fra jord-til-bord / have-til-mave koncept.

INTERNATIONALT MILJØ

Centralt i området samler vi en række faciliteter for et internationalt miljø for studerende, forskere og deres familier. Udenlandske studerende og forskere, som måske kun er her i landet i kort tid, kan have glæde at bo blandt ligesindede og skabe relationer til andre i en international klynge, som kan suppleres med en international skole.

KVARTERERNES TYPOLOGIER

Vest for motorvejen vil der overvejende være erhvervsbyggeri suppleret med kollegier og forskerboliger orienteret mod DTU samt noget serviceerhverv og detailhandel centreret omkring letbanestationerne. Øst for Hestedalene er der kun boligklynger friarealer og rekreation. I den centrale del af området øst for motorvejen er der en større grad af blanding mellem erhverv, bolig, uddannelse og mødesteder. Det er vigtigt, at der sker en sammenfletning mellem erhvervsområde og boligområde. Det kan blive en poetisk sammensmeltning af bolig, natur, erhverv, rekreation, uddannelse og aktivitet, og det gælder om at udnytte de potentialer der er i disse møder.

BOULEVARDBÅNDET

Letbanen foreslår vi placeret midt i Lundtoftegårdsvejs profil så denne vej går fra at være en facadeløs fordelingsvej til at blive en aktiv boulevard med tæt urban bebyggelse. Det efterlader det bredest mulige byggefelt, som bliver overvejende erhverv med forskning og kollegier. Bebyggelsen bliver store domicilblokke og stokbebyggelser med varierede aftrapninger. Bygningerne er placeret så tæt på vejen som

muligt med åbne facader og indgange, offentligt henvendte funktioner i stuetagen og smalle fortove. Små pladser og passager giver gode synlige forbindelser ind i området og en oplevelse af variation, mens letbanens stoppesteder på rundkørsler i gaderummet opdeler det meget lange gaderum. Den højeste bebyggelse på op til 10 etager placeres nær letbanens stationer for at markere dem som knudepunkter. Som en pause i det lange byggefelt kan området ved den eksisterende crossbane nord for Rævehøjvej bevares som aktiv park for støjende leg i mange former.

LANGHØJENE

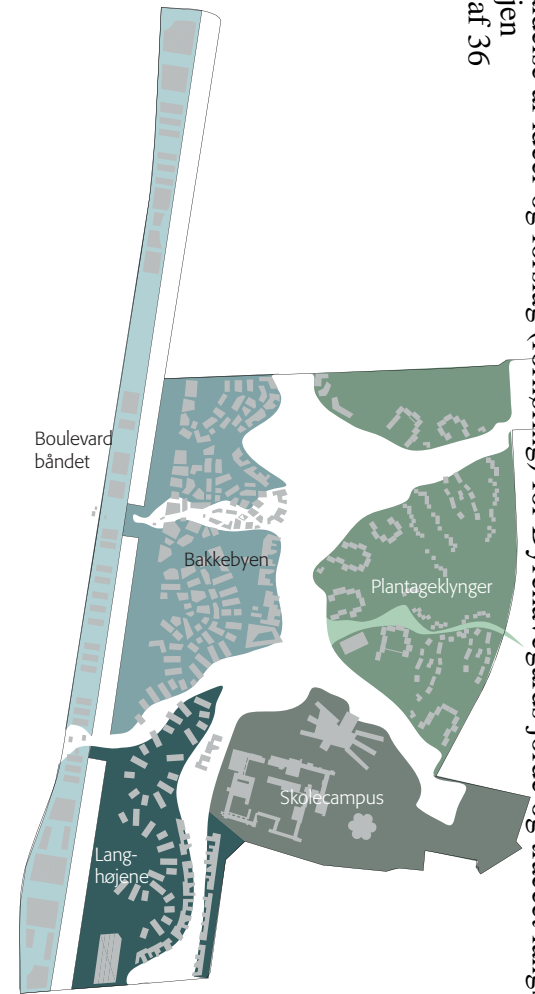
En parkbebyggelse inspireret af Aarhus Universitet danner indgangen til området fra syd men også fra Akademidalen i vest. Stokkene ligger vinkelret på langhøjenes skråninger og åbner dermed op for adgang til hestefolde i det åbne friareal mellem bygningerne. Gavlene strækker sig ned til de stier og gadeforløb, som flyder gennem bakkerne. Bygaden, som leder op til Fælledpladsen lige midt i området og som er en shared space sivegade, er kvarterets eneste vej. Parkbebyggelsen danner en åben og indbydende overgang til motorvejens tilslutningsanlæg 16, men er påvirket af vejstøj og rummer derfor overvejende erhverv. I overgangen mellem langhøjene og Trongårdsparken ligger rækkehuse i ca. 2 etager omkring Trongårdsdalen, som danner en mellemskala mellem parkstokkene og villakvarteret

BAKKEBYEN

Midt i området ligger bakkebyens åbne, grønne karrestruktur, som samler og blander alle bydelens mange funktioner og tilbud sammen. Her har de bløde trafikanter første prioritet og kørende ærindetraffic må sive langsom ind i området. Vi ønsker at lave varierede, smalle gadeprofiler som shared space. Veje er eventuelt enkeltrettede for at vejbanen er så smal en andel af gaderummet som muligt. Den nye bydel Vauban ved Freiburg er en reference, hvor dette fungerer godt, og skaber et roligt bymiljø. Kvarteret vil rumme en stor variation af bebyggelsestypologier, grønne lommer og parker og pladser. Både niveauskift i terræn og skift i facadelinjer vil give korte perspektiver, overblik og læ, som alt sammen tilgodeser fodgængerens oplevelse. Bebyggelse er overvejende i 4 til 6 etager, men kan være aftrappet og inkludere tagterrasser, på både smalle og dybe bygningskroppe. Langs Hestedalene genfinder vi rækkehustypen fra Trongårdsdalen i ca. 2 etager

PLANTAGEKLYNGERNE

Boligområderne øst for Hestedalene som blander forskellige boligtyper med plantager og dyrkningsarealer er inspireret af Dyrehavegårds skala og typologi. Her er mindre bebyggelser i 2 til 3 etager omkring gårdspladser og stier, omgivet af haver og lunde. Modsat de omgivende boligområder er der her tale om områder med stor grad af synlige og tilgængelige semiprivate friarealer, som man kan bevæge sig igennem, og hvor man kan aflæse landskabet gennem bebyggelsen og beplantningen. Her bor man virkelig midt i det grønne. Bebyggelserne rummer forskellige ejerformer og boligstørrelse, dvs. at her er plads til almenyttigt boligbyggeri, lejeboliger, andelsforeninger og ejerboliger. Vi tilbyder dermed et alternativ til villakvartererne i nabobebyggelse, og på den måde sikrer vi mangfoldighed.



BYKVARTERER

Nye forskellige bykvarterer opstår omkring Hestedalene



Storgården, på kanten mellem Plantageklyngerne og Hestedalene

OPLEVELSE I ØJENHØJDE

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

EN BYDEL FOR MENNESKER

Et vigtigt udgangspunkt for den nye bydel er menneskelige oplevelser og velvære. Der skal være gode opholdsrum, dvs. en mindre skala, et godt mikroklima, minimal støj, blandede funktioner og koncentrationer af liv. Der skal være god synlighed i det nære, men ikke lange aksiale kig som eksempelvis Lundtoftøgårdsvej. I dag er de omgivende veje tænkt fra- og for biler men vi ønsker at give cykler og gående de bedste muligheder for at anvende dem som adgangsveje hvor det er trygt og behageligt at være.

NÆRHED

En bydel i "øjnehøjde" er rig på oplevelser, både landskabelige, rumlige og rekreative/aktive oplevelser) synlighed og tryghed, let at orientere sig, samle livet i mindre grønne rum og gaderum med visuel kontrol fra omgivende bebyggelser. Vi understreger den "tætte bys principper" for at fremme møder mellem beboere, daglige brugere som medarbejdere i området og naboer fra omkringliggende bebyggelser, der går, løber eller cykler gennem den nye bydel. Mangfoldigheden er essentiel i den nye bydel – her er plads til alle: både de lokale og de internationale, børnene, de studerende, medarbejdere og forskere i internationale virksomheder, og de familier der bosætter sig i den nye vidensby, der hylder naturen og den bæredygtige hverdag.

SYNLIGHED OG TRYGHED

Alle erhvervsbebyggelser skal orientere offentligt henvendte stueetager mod stier og gaderum. Her placeres de funktioner og servicetilbud, der både bruges i dagtimerne (kantiner, mødecentre, kiosker, tandlæger, take-away madsteder) og om aftenen (fitnesscentre, aftenskoler cafeer og net-cafeer), alt sammen for at maksimere byliv i husene omkring de vigtigste forbindelsesrum og mødesteder. Butikker og serviceerhverv er især samlet i klynger mellem letbanestationer og de to centrale pladser Bytoppen og Fælledpladsen.

FRIAREALER

Vi foreslår, at der som gennemgående princip etableres altaner, terrasser og udeophold oppe på etagerne i erhvervsbygningerne langs Lundtoftøgårdsvej – orienteret mod vest, så medarbejdere og gæster får glæde af eftermiddagssolen og udsigten ind over DTU og Lyngby og væk fra støjen fra motorvejen. Disse tilbagetrækninger og fremspring giver liv og karakter til gaderummet langs Lundtoftøgårdsvej, og bidrager med biodiversitet og grønne facader og beplantning oppe i bygningerne mod vest.

i den tættere by arbejder vi både med fælles friarealer i højden i taghaver og med fælles grøninger, terrasser og pladser på terrænet. Ellers er der det store åbne fælles græshav og plantager. Vi arbejder ingen steder i bydelens områder med lukkede private haver, men minimerer dette til private terrasser, dyrkningsfelter og altaner. Vi vil hyldede de fælles blå og grønne områder.

BEBYGGELSESSTRUKTUR

Vi bygger med den største tæthed på de stationsnære arealer langs letbane og motorvej, men uden at det bliver så tæt, at det er en barriere. Bebyggelsesprocenten på stedet er høj, men det skal samtidig være et meget grønt område - også i bebyggelsen med grønne tage (som nævnt i Klimatilpasningsplanen), grønne terrasser og eventuelt lodrette haver.

Vi vil gerne tænke lidt anderledes i forhold til bebyggelseskoncept, så det ikke bliver de stramme blokke og kuber, men mere stiler mod en sammensmeltning af det bebyggede og langskabet. Funktioner kan blandes i de enkelte bygninger, f.eks. kultur blandet med videnskab, der blandes med bolig osv. Typologierne er i denne plan angivet på et meget overordnet plan. Med bare lidt blanding af funktioner og typologier i de forskellige kvarterer, kan vi sikre en variation.

Vi mener, den nye moderne by har behov for at blande boliger med arbejdspladser og uddannelsessteder, da vores hverdage med arbejde og fritid glider mere og mere sammen. Samtidig skaber vi et liv og en puls det meste af døgnet i området, der komplementerer de unge generationer og deres livsmønstre.

BEBYGGELSE

Landskabet er grundstenen for disponering og placering af bebyggelse. Bebyggelsestypologi og anvendelse er fleksibel og kan tilpasses og varieres i større eller mindre grad efter behov. Vores viste eksempler er et oplæg til hvordan tætheder, højder og sammenhænge vil være i bydelen, hvor der er mulighed for forskellige bo-former/ejerformer/ grader af privathed og komfort.

SKALA OG HØJDER

Generelt anvender vi maksimalt 6 etager for erhverv for at sikre en menneskelig skala. Variationen i bygningshøjderne gives af det bakkede landskab, hvor bygningskroppene vil tilpasse sig koterne i landskabet. Vi forholder os præcist til de højdekoter, der er beskrevet i programmet og har sikret, at man fra et øjepunkt på 152 cm over Eremitageslottets øverste trappetrin ikke kan se bebyggelse henover skovbrynet. Vi foreslår enkelte strategiske steder at markere knudepunkter ved at bygge i højden, indenfor de højdegrænser, der er krævet. Vi markerer f.eks "porten" til både Lyngby og det nye erhvervsområde langs Lundtoftøgårdsvej med et 10 etagers domicil, da området allerede i dag er repræsenteret af høje boligbebyggelser.

LUNDTOFTEGÅRDSVEJ

Langs Lundtoftøgårdsvej og ud mod motorvejen er bygningerne placeret skulder ved skulder og er meget arealeffektive. Vi varierer bygningshøjderne, men ikke meget. Omkring Kampsax kollegiet foreslår vi en lavere bebyggelse i 5 etager, der taler sammen med DTU på modsatte side af Lundtoftøgårdsvej. Mellem knudepunkterne ved over- og undergange under motorvejen, etableres en rytme af slanke ensartede bygningskroppe, der enkelte steder varierer i højde, men som skaber en

homogenitet i kraft af både slankhed og rytme.

BAKKEBROEN

Vi foreslår at markere den vigtige nye broforbindelse mellem Anker Engelundsvej og bakkebyen på Dyrhavgårds jorder med høje bygninger. Ud mod motorvejen og omkring lebanestation markeres med særlige bygningsmæssige volumener, funktioner og højder, der er med til at danne byrum med forskellige funktioner og mennesker. Bygningerne fremstår med samme taghøjder men i bakkebyen er selve bygningerne kun 6 etager, da landskabet "løfter" bygningerne en etage op så de taler sammen med de 7 etager mod DTU.

LANGHØJENE OG AKADEMIDALEN

Omkring Akademidalen og langhøjene i den sydlige del af området foreslår vi en enkel og markant parkbebyggelse, som består af mindre erhvervsbygninger. Bygningernes præcise gavlmotiv, der lægger sig i landskabet på tværs af terrænet, henleder tankerne til Aarhus universitet, hvor den enkle arkitektur understreger og markerer et stærkt landskabstræk med bakkerne. Højderne på bygningerne er 5 etager, men da landskabet bugter sig – fra bakketop til dal, varierer bygningsfunktionerne og højderne markant.

BAKKEBYEN

I den centrale bakkeby arbejder bygninger og landskab sammen i en højdemæssig nedtrapning mod Hestedalene. I denne nye tætte bydel foreslår vi bygningshøjder der varierer fra 6-4 etager, ovenpå det nyetablerede bakkelandskab. Den endelige højdemæssige variation kan varieres, da mange faktorer gør sig gældende her (bygget areal, funktioner, etagehøjder og p-arealer under landskab) Vi mener ikke, at området kan bære en yderligere forøgelse i højden, da vi foreslår byden som en grøn parkby, som nok er tæt men som også rummer boliger som kræver et godt dagslys.

RÆKKEHUSE

På kanten bakkebyen og omkring Trongårdsdalen foreslås boliger i rækkehuse, der definerer kanten og dermed overgangen til det åbne dalstrøg – det store fælles grønne hav. Denne typologi tænkes som terrassehuse med en mere urban indgangsside vendt mod gaden og en fliget struktur og gårdhaver ud til Hestedalene. Rækkehusene er generelt i 2 etager, men spænder nogle gange op til 4 etager og ned til 1 etage for at følge de omkringliggende bebyggelser og landskabets nedtrapning og møde med Hestedalene.

KÆDEHUSE

Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (for høring) for Dyrhavgårds jorde og Strandegangs Helsingørmotorvejen Bilag 3 - Side -14 af 36

Indkaldelse af idéer og forslag (for høring) for Dyrhavgårds jorde og Strandegangs Helsingørmotorvejen Bilag 3 - Side -14 af 36

lesfunktioner i nogle af de nederste arealer med direkte udgang til gårdrummet. Boligerne her tænkes som ejer og leje boliger til både familier, seniorer og par for at skabe mangfoldighed i bebyggelsen. Storgårdene ligger på kanten til Hestedalene og har en formidabel udsigt til hestefoldene, engområdet og dyrkningsarealerne – og ikke mindst til den nye bydel på bakkerne mod vest.

TRAFIKSTØJ

Dette forslag begrænser omfanget af ny trafik inde i udviklingsområderne og det reducerer behovet for at gennemføre tiltag til at begrænse trafikstøj inden for området. Trafikstøj i området kommer i dag primært fra motorvejen. Vi begrænser trafikstøjens udbredelse fra motorvejen med en kombination af terræn, bebyggelse og placering af ikke følsomme funktioner som erhvervsbebyggelser nær motorvejen. I boulevardbåndet, hvor der er friarealer til ophold mellem erhvervsbyggerierne, er støjskærme integreret i bebyggelse med et system af glasstøjskærme mod motorvej, evt med grafisk kunstnerisk udsmykninger. Disse vil være som lommer af ophold og vil ses som "udposninger" når man bevæger sig langs Lundtoftegårdsvej – og de bryder rytmen i erhvervsfacaderne langs vejen.

DAGSLYS

Den forholdsvis høje tæthed mellem erhvervsbyggerier i boulevardbåndet sikrer mod gener fra sollys fra syd. Generelt bør der arbejdes med optimerede dagslysf forhold i alle bygninger, men modsat boliger, hvor vi gerne til en vis grænse vil gøre brug af den passive solvarme, vil vi gerne sikre at alle kontorarealer får dagslys, men ikke direkte sol. I den tætte bakkeby kunne fordelingen optimalt være at der er boliger i de øverste etager og erhverv i de nederste, hvor funktionerne blandes, så boligerne som træerne mod solen stræber efter lys og luft, og kontorerne undgår den direkte sol.

Der er i boligkvartererne sikret gennemlyste boliger – både som etagebyggeri, tæt-lav og den mere åbne struktur. Dette bør være et gennemgående princip – altid gennemlyste boliger, med udsigter. Der etableres lysninger omkring boligerne så vi sikrer de rette dagslysmængder, så vi understøtter komfort og det gode indeklima.

MIKROKLIMA, SOL OG VIND

Bebyggelsen er udviklet med en forholdsvis lav og varieret bebyggelse som sikrer et optimalt mikroklima med sollys i opholdsarealerne i bebyggelsen og uden gener fra vind. Der er ingen lange lige mellemrum som danner vindtunneller men aftrappet bebyggelse uden store højdeforskelle som modvirker turbulens. Boulevardbåndet kan dog i nogen grad være udsat for turbulens - især på østsiden af bebyggelsen. Her er der dog placeret parkering og ikke ophold og udbredt træplantning her vil afdæmpe vinden.

Kædehusene er tænkt som 2 etagers bygningskroppe, der rummer én eller to familieboliger. De er et alternativ til det fritliggende parcelhus, hvor det private friareal er en afgrænset terrasse på terræn eller en tagterrasse og haver er anlagt som fælles grønne arealer. Det er villaer, der ligger i en fin rytme, som perler på en snor, og tilpasser sig landskabet omkring sig. Arkitekturen er lys, enkel og nordisk i sit udtryk. Fællesskabet opstår i denne bebyggelse i de fælles haver eller ved tilfældige møder i naturen omkring husene, men her er som i parcelhuset plads til det mere private tilbagetrukne liv i egen villa. Samhørigheden opstår i de sammenbygninger, der er i kædehusene. Hvor der ikke er taghaver eller tagterrasser, er der grønne tage på bebyggelsen. Fælles parkering sker samlet under træer umiddelbart ved siden af husene

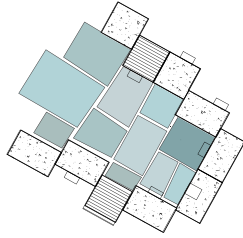
ENKLAVER

Enklaverne slutter sig omkring sig selv og skaber et fællesskab omkring et indre uderum. Bebyggelsen varierer fra 2- 3 etager, med boliger i et og to planer og fremstår som en ensartet homogen bebyggelse feks. opført omkring et fælleshus, fælles jordlodder og vandkanaler. Enklaverne appellerer til enten alment boligbyggeri eller andelsbyggeri. Udover det sociale fællesskab tænkes energimæssige fællesskaber ind, fælleshuse med gæsteboliger, vaskerier, værksteder og væksthuse. Her er plads til mangfoldigheden for den moderne, travle familie der ser gevinsten i at indgå i delebilsordninger eller el-bil i bookningssystem. Der er indbygget goder, hvor fællesskab er et tilbud og ikke pålagt. Der er mulighed for fælles energiproduktion på tagene i form af solvarme og solceller, som er med til at styrke den bæredygtige tankegang i en tæt-lav bebyggelse der peger ind i fremtiden. Her kan være et bemandet vaskeri, som er en service hvor man får vasket sit tøj – en gevinst i den travle hverdag der er forsynet med vedvarende energi produceret i enklaven. Bebyggelsens arkitektur er opført i bæredygtige materialer med lavt CO2 forbrug ved fremstilling eller c2c certificerede materialer.

STORGÅRDE

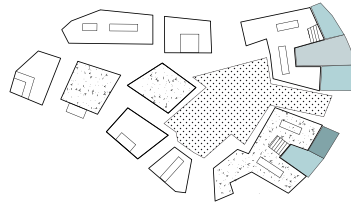
Denne typologi markerer sig som en u-formet bebyggelse med flade tage der varierer i etagehøjder mellem 4,3,2 og 1 etage yderst mod Hestedalene. Tagene er begrønnede eller anvendt som taghaver og tagterrasser for de enkelte boliger. Arkitekturen er enkel, med bokse der stables og dermed danner højdespring og forskudte facader. Materialer kan være tegl, der skaber et genkendeligt billede af gård-motivet, i det indre gårdmiljø udlægges dyrkningshaver, til fælles brug og som en stærk social driver. Dette er det moderne bud på mødet mellem terrassehuset og karreen, der åbner sig ud mod det store fælles landskab. Private udearealer er enten på tage eller som altaner der hænger på facaderne ind mod store fælles gårdrum. Boligerne foreslås som både etplansboliger, toplans og treplans rækkehuse med tagterrasser. Indgange ligger på "ydresiden" af storgården. Fælles parkering er placeret under træer i umiddelbart nærhed til storgårdene. Der kan etableres fæl-

BOLIG TYPER

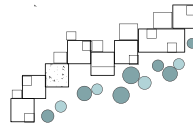


Storgårde

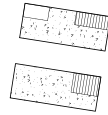
ERHVERV OG BLANDEDE FUNKTIONER



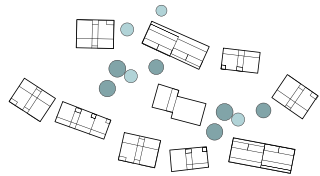
Åben karré



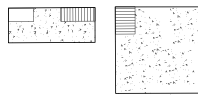
Kædehuse



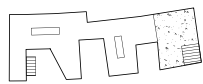
Terrænstokke



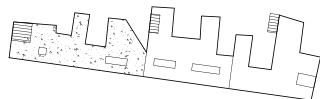
Enklaver



Stok og blok



Rækkehuse



REFERENCER



Storgårde



Kædehuse



Enklaver



Rækkehuse



Åben karré



Terrænstokke



Stok og blok

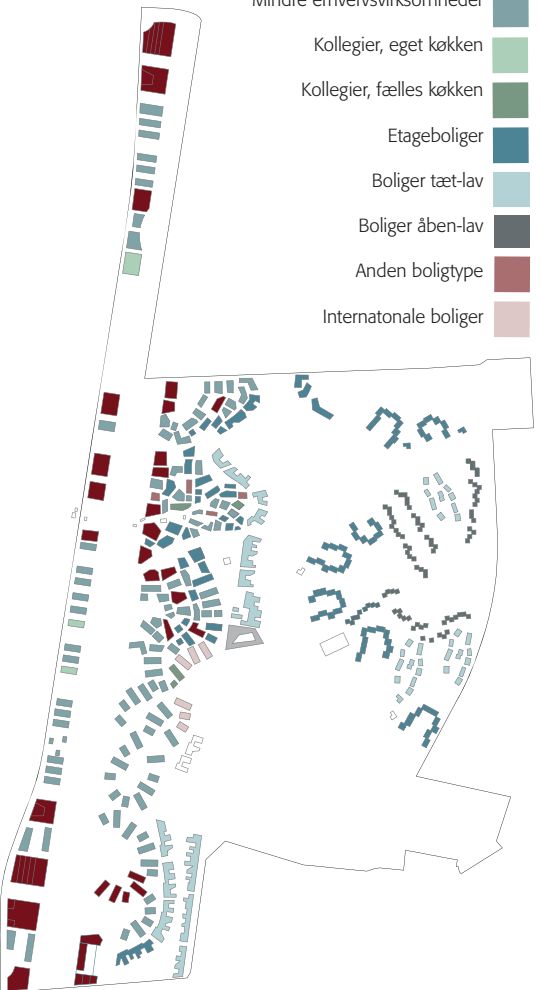
Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (Fornøring) for Dyrehavegårds forde og tracéet langs Helsingørnforvejen Bilag 3 - Side - 16 af 36

- 2 etager
- 2-3 etager
- 2-4 etager
- 4 etager
- 4-6 etager
- 5-6 etager
- 7-10 etager



ETAGEHØJDER

- Erhvervsdomiciler
- Mindre erhvervsvirksomheder
- Kollegier, eget køkken
- Kollegier, fælles køkken
- Etageboliger
- Boliger tæt-lav
- Boliger åben-lav
- Anden boligtype
- Internationale boliger



FUNKTIONSFORDELING

LET TILGÆNGELIG OG INKLUDERENDE

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

TRAFIKHIERARKI

De eksisterende omgivende veje og den kommende letbane er stærkt strukturerende for hvor mennesker bevæger sig ind i området, og hvordan bebyggelsen er orienteret. Trafikken understreger bebyggelsens struktur og følger landskabets elementer. Forslaget er baseret på et trafiksystem som prioriterer kollektiv transport og bløde trafikanter i et hierarki med Letbanen øverst, herefter nye stier og nederst vejforbindelser til nye bebyggelser. Gennemkørende trafik vil kunne finde sted men vil være minimal.

TÆT PÅ LETBANEN

Vi foreslår, at letbanen placeres midt i Lundtoftegårdsvejs profil så tracéet er mest synligt, tæt på DTU, og så tilgængeligt som muligt fra begge sider. I de kryds, der ikke er signalreguleret, vil det sandsynligvis ikke være muligt at opretholde muligheden for venstresving (krydsning af letbaneprofilen), jf. planer for letbane på Frederikssundsvej i København.

Der bygges tættest omkring letbanestop for at udnytte tilgængeligheden. Letbanestoppene som placeres i rundkørsler bliver en slags centre i området. Af de 4 stoppesteder, vil de 3 ligge umiddelbart ved en overgang over motorvejen – bakkebroen er en nybygget forbindelse.

FORBINDELSE PÅ TVÆRS AF MOTORVEJEN

Selvom motorvejen umiddelbart er en barriere, vil vi gerne skabe optimale forbindelse på tværs af denne, da det er vigtigt at koble DTU, virksomheder og det centrale Lyngby til det nye område. Letbanestationerne placeres ved forbindelserne så denne rute bliver den foretrukne forbindelse begge sider.

Stiforbindelser i forbindelse med letbanestationerne vil sikre adgang til alle ny erhvervsområder inden for en gangafstand af 5-600 m, svarende til ca. 10 minutters gang. Med en afstand på maksimalt 600 m er erhvervsområderne beliggende inden for det stationsnære område, der erfaringsmæssigt har en lavere andel af bilture i forhold til områder beliggende i større afstand fra en station.

Gangafstand på 10 minutter kan reduceres ved at tilbyde rejsende med letbanen en pendlercykel / bycykel til rejsen videre fra letbanestationen. Der er mange forskellige muligheder – én under udvikling er Danmarkscyklen, der skal afløse Københavns og Frederiksbergs "gamle" bycykel.

STISYSTEM

I vores ambition om en bydel for mennesker, er det vigtigt, at tilgængeligheden for de bløde trafikanter vægtes højest. Det skal "bedst kunne betale sig" at bevæge sig rundt i området og fra letbanestationerne til fods eller på cykel, fremfor i bil. Det er derfor vigtigt med et rigtig godt stinet. Stinettet er ryggraden i udviklingsområderne og sikrer en kobling til letbanen. Via stinettet kommer udviklingsområderne til at fungere som kundegrundlag for letbanen.

Vi tænker stisystemer på flere niveauer: hovedstierne, hvor man hurtigt kommer fra A til B (f.eks. fra letbanestop til arbejdsplads), og mindre lokale stier, der handler om rekreation, landskabelige og rumlige oplevelser. Stisystemet skal være udgangspunktet, for det videre arbejde med bevægelse og trafik i området. Det er et overordnet princip at fastholde cykelstier langs de omgivende trafikerede veje og at sivegaderne inden for området er shared space med prioritet for cyklerne. Derudover udlægger vi en trafiksepareret rute som forbinder Akademidalen med Fælledpladsen og det store skolecampus og videre gennem Trøngårdsdalen til Ermelundskilen. Denne nye sti er både en sikker skolevej for de mindre børn og en overordnet cykelsupersti rute.

RIDERUTER

Der findes allerede rideruter rundt i den omkringliggende natur, og vi har prioriteret ruterne igennem vores område. Hestedalene er rideruternes rum. Hestene skal krydse Hjortekærvej i niveau ud for Dyrehavegård og ved Vesthusstien. Ved Akademidalen og Trøngårdsdalen er der tunneller som hestene trygt kan bruge.

BILTRAFIK

Vi vil udnytte det eksisterende vejnet og begrænse yderlige biltrafik på Hjortekærvej, og dermed fredeligholde de omkringliggende boligområder. Vi vil undgå gennemkørende trafik, men tillader ærinde trafik (standsning, vareindlevering, arbejdsrelaterede ærinder, og privatbilisme i begrænset omfang.)

Vi forestiller os shared space gader som primært er udformet for de gående og cyklister, og hvor kørende trafik kommer i anden række.

Lundtoftegårdsvej bliver den primære adgangsvej til området vest for motorvejen. Der kan være behov for at eksisterende og/eller nye kryds skal signalreguleres. Tilslutningsanlæg 15 og 16 kan benyttes af trafik til og fra motorvejen.

Området øst for motorvejen betjenes primært via tilslutningsanlæg 16 samt Klampenborgvej og Rævehøjvej.

PARKERING

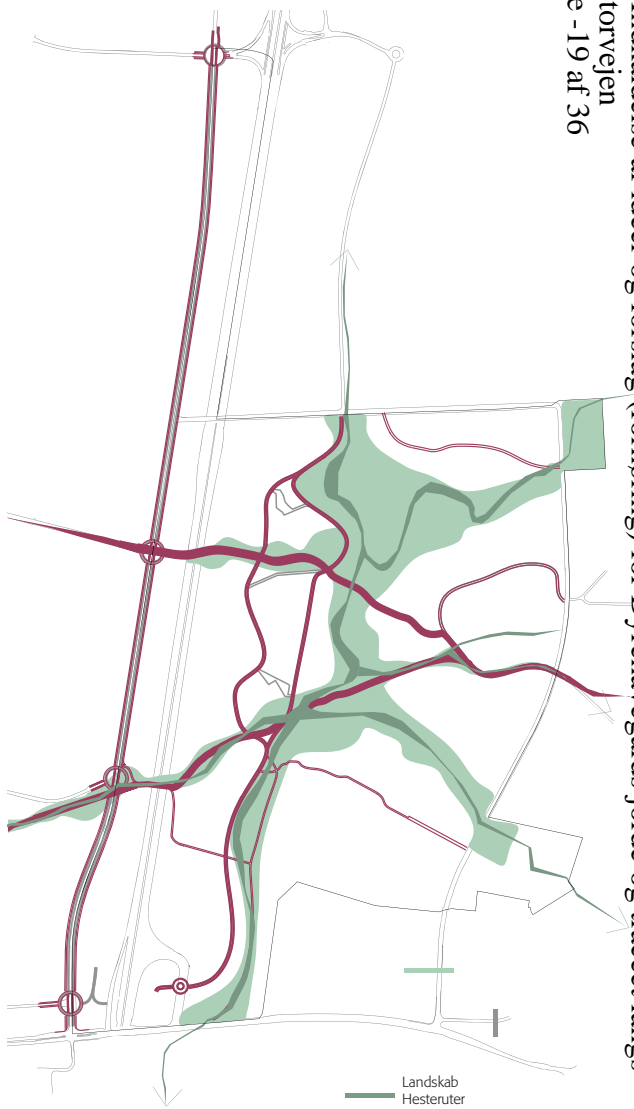
Parkeringsprincippet har til formål at minimere yderligere trafik i området. Vi har en "minimal" parkeringsnorm der bestemmer et maksimum for antal parkeringspladser til erhverv for at tilskynde til at anvende letbanen. Parkeringspladser er multianvendelige og skal deles gennem døgnet af både erhvervs-, pendler- og boligparkering. Princippet om dobbeltudnyttelse benyttes derved til at begrænse anlægget af parkeringspladser yderligere. Parkering placeres hovedsagelig i konstruktion helt tæt på afkørsler fra motorvejen, og det vil være en præmis, at der ikke er parkering helt tæt forbundet til alle boliger.

Begrænsning af parkeringspladser er erfaringsmæssigt et af de tiltag, der har størst effekt for at begrænse tilvæksten af biltrafik. For alligevel at sikre et attraktivt udviklingsområde, er det helt afgørende, at stiforbindelser til og fra letbanen er velfungerende og tilbyder et højt serviceniveau. Stiforbindelser til det centrale Lyngby er også vigtige og kan eventuelt kombineres med Lyngby-Taarbæk Kommunes planer om en stiforbindelse mellem DTU og det centrale Lyngby.

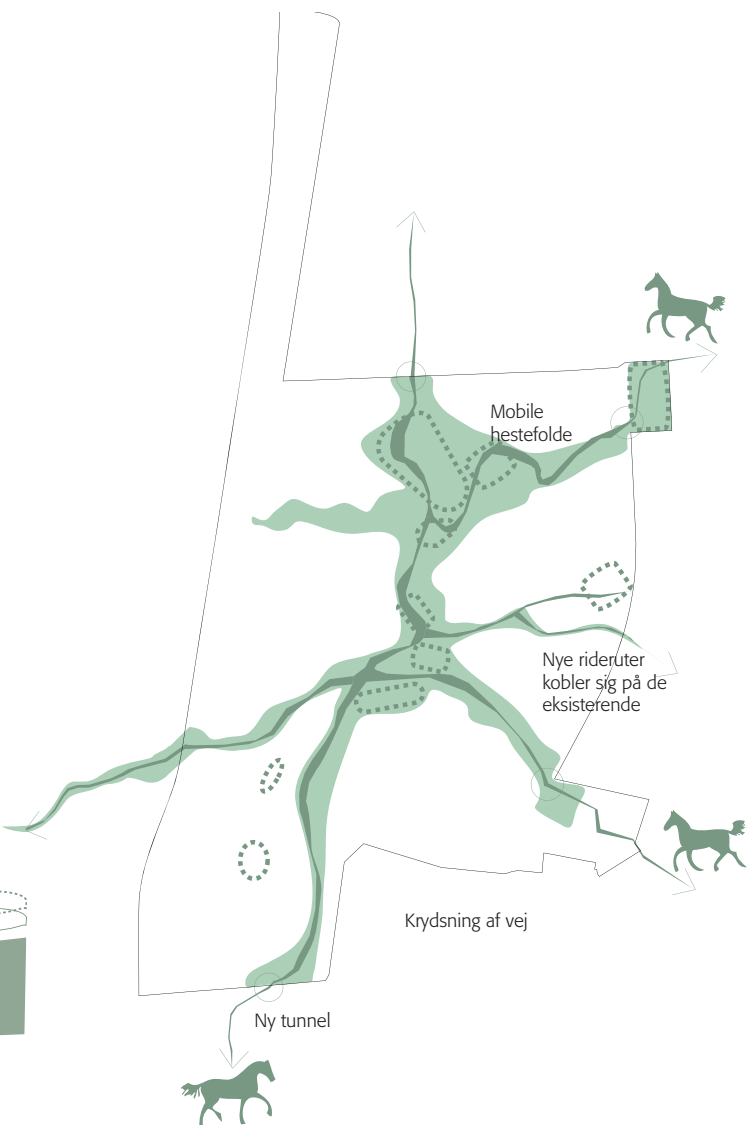
Vi vil begrænse parkering på terræn. Der er placeret parkeringshuse ved de to motorvejsafkørsler som derved hurtigst muligt optager bilstøtten til området om morgenen. Mellem Boulevardbåndet og motorvejen er der placeret overfladeparkering for erhvervsbebyggelserne, heraf ca. 50 korttidspladser, i dette areal som ikke kan bebygges. Vi foreslår en parkeringsdækning vest for motorvejen på 1 plads per 100m² erhverv, da dette område er særligt stationsnært. Kollegierne kan dobbeltanvende disse pladser uden for arbejdstiden.

I det tætte byområde øst for motorvejen er parkeringen placeret i parkeringskældre under de kunstigt anlagte bakker og med kun ca. 50 korttidspladser placeret på terræn spredt inde i bebyggelsen. Pladserne dobbeltanvendes mellem erhverv og boliger hvor det dog er erhvervet som har det største behov, og der derfor potentielt er rigelig parkering til boligerne. Her foreslår vi en parkeringsdækning på 1 plads per 50m² erhverv.

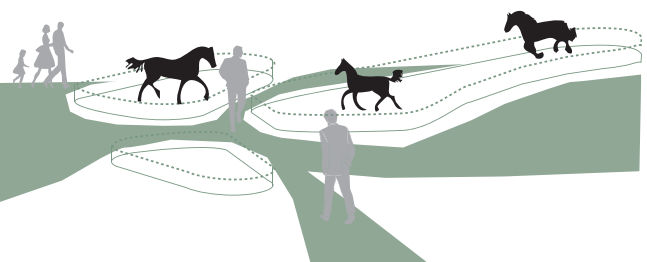
Ved boligenklaverne i øst er parkering placeret som samlet fælles "skovparkering" under træer. Her har vi udlagt 1 plads per bolig på 120m² på terræn men boligerne kan i tillæg også bruge erhvervsområdernes parkering uden for arbejdstid.



STINET
Bevægelse gennem området



HESTERUTER
Rideforløbet svinger sig frit gennem landskabsrummet



HESTEFOLDE
Mobile hestefolde som kan flyttes, og man bevæger sig imellem



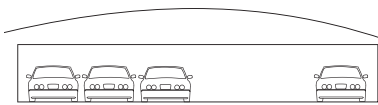
LETBANE I VEJPROFILET

Letbanesporer placeres i som midterprofil på Lundtoftegårdsvej



LETBANE

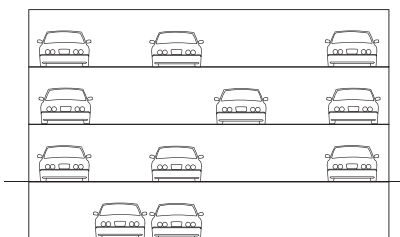
Letbanestop og afstande



Parkering i bakker

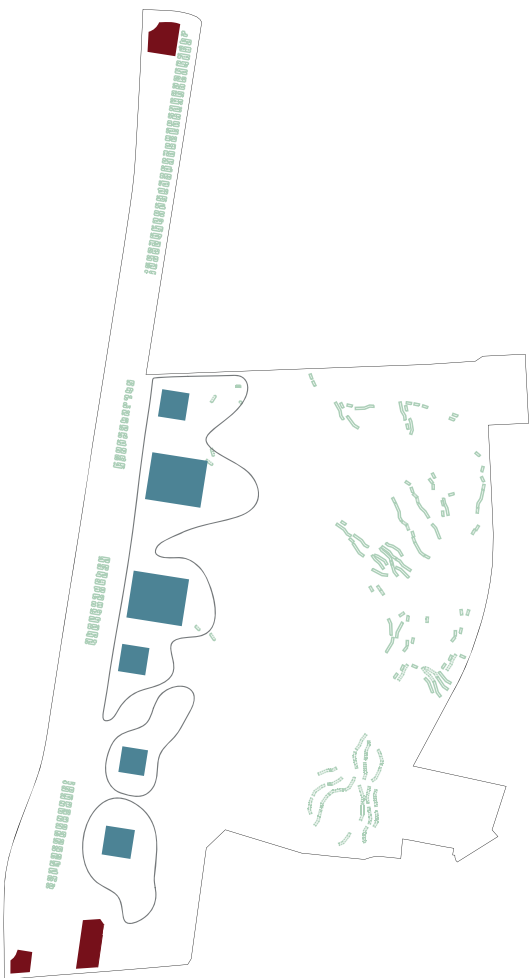


Parkering under træer



Parkeringshus

PARKERINGSPRINCIPPER



PARKERING

Decentral fælles parkering: p-hus, p-kælder og under træer



VEJE

Sivegader gennem området

FLEKSIBEL OG BÆREDYGTIG UDVIKLING

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

VÆRDIORIENTERET BÆREDYGTIGT

Planen er ambitiøs på bæredygtighed, i klimatilpasning, trafik, energi, sundhed, planteafgrøder og LAR. Samtidig er den rationel og realistisk som bygbar og økonomisk rentabel. Der er stor fleksibilitet i planen, så den kan tilpasses fremtidens skiftende behov, og det gør projektet langtidsholdbart. Vi indarbejder så vidt muligt jordbalance indenfor det enkelte anlægsprojekt.

Ved at gøre landskabet til det bærende element i det nye byområde, hylder vi tanken omkring det at planlægge bæredygtigt. Vi sikrer at bevare så mange fælles udearealer og landskabsrum som muligt, ved at tænke bygningerne og byen med en vis form for kompakt og densitet, og dermed så få fodaftryk som muligt i terrænet. Dette bidrager til en planlægning, der tager hensyn til CO₂ belastning, både på planlægningsniveau og ved opførelse af nye byggerier i området. Vi vil bestræbe os på at skabe et samfund, der balancerer hensynet til ressource- og energiforbrug – med velstandstigning.

Vi ved at byerne indtager en afgørende rolle for økonomierne – både i Danmark og globalt. Vækst og produktivitet er højest i de fortættede byområder. Den korte fysiske afstand i byområderne mellem erhvervsliv, myndigheder, medarbejdere og uddannelsesinstitutioner udgør en dynamik, der skaber nytænkning og innovation. Og innovationsøkonomi er relevant for os i fremtiden. Så i stedet for at bygge monofunktionelle forskerparker uden for byen, rykker vi i projektet innovationsmiljøerne ind i den nye bydel i et tæt samspil med kultur-, fritids- og uddannelsesinstitutioner, og sikrer at skabe bymæssige sammenhænge, der kalder på mennesker, der vil bosætte sig hér også. Den bæredygtige bydel drives af vedvarende energi, trækker naturen ind i bygningerne, og rummer livskvalitet og udvikling – en værdiorienteret bydel

LAR STRATEGI

Dyrehavegårds overfladevand afvandes mod nord til den åbne lavtliggende del af Hestedalene hvor et stort engområde anvendes til lokal afledning af regnvand. Anlægget kan udbygges og dimensioneres til at kunne modtage regnvand fra de omgivende naboområder. Det kan anlægges i en tidlig udviklingsfase alt efter behovet i naboområderne. Det må senere vurderes, hvor vidt det er rentabelt også at aflede regnvand fra området vest for motorvejen til Dyrehavegårds jorder.

Vi foreslår desuden generelt at anvende grønne tage på bygningerne i bydelen. Disse styrker biodiversiteten og både forsinker regnvandet og reducerer mængden som bliver afledt.

ENERGI

Jordvarmeanlæg kan placeres i Hestedalene på områder, hvor der ikke må plantes træer. De kan dobbeltanvendes som hestefolde og til dyrkningsarealer, samtidig med at de kan forsyne bydelen med varme, hvis der ikke tilsluttes fjernvarme til bydelen. Energiproduktion på el bliver en naturlig del af de fremtidige byområder, og udviklingen på solcelle området / solfangere går heldigvis i retningen af at kunne integreres i arkitekturen mere elegant og have dobbeltfunktioner. Tyndfilm på glas, der samtidig har solafskærmende effekt vil være en optimal løsning på to udfordringer – solafskærmning og energiproduktion. I den fremtidige bydel vil smart grid/smart house løsninger, der med tiden kommunikerer direkte med el-nettet og sikrer en intelligent styret bolig eller kontor med et minimalt energiforbrug.

En alternativ innovativ løsning på vores energiproduktions hedder en Biodigester eller Muckbuster. Kort beskrevet er det et lille biogas anlæg, som producerer varme, el og genbrugt vand. Muckbusteren fodres med organisk affald og spildevand samt haveaffald eller lignende fra grunden. Den producerede el og det genbrugte vand vil kunne blive brugt til f.eks. vask af tøj, mens varme vil tilgå f.eks. opvarmningen af bygningerne. Systemet tager hånd om både spildevands- og affaldsproblematikker og producerer energi.

Anlægget indeholdes i aflagte containere og kan med fordel placeres i kældre, hvor der er gode tilkørselsforhold. Mindre anlæg kan placeres decentralt i de enkelte byggeprojekter. Ved en samlet anvendelse i hele området kan alt spildevand afledes på grunden og kloakering er derfor ikke nødvendig med besparelse i anlæg og afledningsafgift til følge.

ATTRAKTIV BELIGGENHED

Kongens Lyngby er af de mest fortrukne beliggenheder, når store institutionelle investorer fra ind- og udland skal investere i fast ejendom. Det skyldes primært områdets dynamik og naturværdier sammenholdt med en rationel infrastruktur, detailhandel og ikke mindst gunstige erhvervs-, viden- og forskningsmiljøer. Det

tiltrækker nye virksomheder og skaber grobund for synergieffekter, som tiltaler potentielle brugere/lejere og boligsøgende og følgelig også ses af de kv. lejere for, som bl.a. (erhvervs-)lejere vil betale for at være placeret i området. Resultatet er, at investorer prissætter ejendomme (bolig/servicevirksomheder) relativt højt og er villige til at betale for, hvad prime beliggenhed og kvalitet koster. Lyngby er blandt de mest attraktive investeringsmål i Danmark, når afkast og udv. risici tages i betragtning!

BYDELENS KVALITET OG EJENDOMSVÆRDI

Områdets renommé og meget attraktive beliggenhed i Lyngby-Taarbæk Kommune og med de omgivende attraktioner øger i sig selv områdets markedsmæssige værdi. Ser man imidlertid mere entydigt på de fysiske forhold ved områdets placering, så viser internationale studier af faktorer, der påvirker markedsværdien af alle typer ejendomme, måske ikke overraskende, at de fysiske omgivelser bestemmer for mod 90% af ejendomsværdien. Hvad der er mere interessant er, at det er ganske særlige kvaliteter ved ejendommens omgivelser, som er udslagsgivende mens andre faktorer ikke spiller ind. Tilgængelighed i bil, nærhed til vilde naturområder og til indkøbsmuligheder for dagligvarer er overraskende nok ikke særligt udslagsgivende.

I forhold til funktionsfordeling prioriteres urban tæthed med blandede funktioner, byparker, restauranter og liv i gaden. Indenfor fremkommelighed er det nærhed til højklasket kollektivt trafik og adgang til et tæt netværk af direkte ruter for cykler og gående. Oplevelsesmæssigt prioriterer man en kvarterdannelse med klar identitet og med tryghed og synlighed, og ikke mindst et fravær af barrierer - altså oplevelsesmæssigt, at det er let at komme fra det ene til det andet.

Samlet set kan disse studier hjælpe os til at forstå, hvad det er for bykvaliteter og faciliteter som mennesker værdsætter og er villige til at betale mere for og som vi i dette projekt har prioriteret højest.

FLEKSIBEL ETAPEPLAN

Etapeplan for udviklingen af området er fleksibel og betyder, at større eller mindre enheder kan udvikles over kortere eller lang tid. Letbane og den eksisterende in-

HESTEDALENES INVESTERINGSTÆKKE

INVESTORERS 8 PRIORITETER:

1. BELIGGENHED - Kan ikke ændres af projektet
2. BYRUM/NATUR
3. INFRASTRUKTUR
4. KLYNGEEFFEKTER
5. ARKITEKTUR
6. FLEKSIBILITET
7. ENERGIFORBRUG
8. OPLEVEELSESEFFEKTER

PROJEKTETS 5 VÆRDIER:

LANDSKABET ER STEDETS IDENTITET

Naturparken som et oplevelsesrigt fælles friareal binder kvarterer sammen

En tæt by kombineret med heste, afgrøder, bevægelse og sport

KVARTERER MED SÆRLIG VÆRDI

Specialiserede miljøer med høj attraktion at bo, lære, arbejde og rekreere sig i

OPLEVEELSE I ØJENHØJDE

Den tætte bys principper for mødet mellem beboere, brugere og besøgende

Variation i bebyggelser tilpasset landskabet og skaleret til mennesker

LET TILGÆNGELIG OG INKLUDERENDE

Nedbrydelse af barrierevirkning og prioritering af letbane og bløde trafikanter

Lokal energiproduktion, bæredygtig trafik, optimalt dagslys og mikroklima

FLEKSIBEL OG BÆREDYGTIG UDVIKLING

Tilpasningsdygtig plan i forhold til funktioner og tid og rationel investering i infrastruktur

frastruktur bliver udnyttet i første etape. Større investering i infrastruktur anlægges først når de er nødvendige og skal bruges. Etaperne kan danne afsluttede områder som hænger sammen med den eksisterende by og som ikke i fremtiden belastes af byggepladser.

Hver etape omfatter forskellige funktioner og kan fungere enkeltvis. På den måde vil der være erhvervsliv, beboelse og begyndende byliv allerede fra starten af anlægsfasen. Det skaber værdi og grobund for resten af projektet.

Vi starter med nogle af de mest eftertragtede arealer for at få en succes fra start. Plantageklyngernes arealer bliver landskabsmodnet med en udplantning af unge træer i den første etape af områdets udbygning så landskabets struktur allerede tidligt tager form. Delområderne skal færdiggøres, så de ikke fremtræder som byggepladser i årevis, samtidig bør der tages højde for, at der kan ske en kontinuerlig byggeproces, der ikke volder (større) gener for eksisterende virksomheder, borgere, studerende og naboer

INVESTERINGSMÆSSIGE BETRAGNINGER

Vi er på vej ind i vidensamfundet, hvor velstand er baseret på talentet hos individet; evnen til nytænkning og kreativitet, som den ultimative økonomiske ressource. Det er ikke materielle produktionsfaktorer men den menneskelige kapital, der er nøglen til velstand. Kreative medarbejders valg af bopæl er ikke kun dikteret af økonomiske incitamenter, men af muligheden for at kunne udfolde sig blandt ligesindede i spændende omgivelser, hvor der er fysisk og psykisk plads til innovativ adfærd. Et inspirerende bymiljø og landskabsrum, der er karakteriseret af autenticitet og mangfoldighed, kan virke som en magnet overfor kreative mennesketyper med "krøllede hjemmer", som ofte foretrækker bohemeagtige miljøer, hvor konventioner, intolerance og traditioner ikke blokerer for nytænkning - en form for kunstnerisk præget by-campus.

Ved at afløse konformitet i arkitekturen med diversificering og rum for sanselighed skabes der et mere inspirerende bymiljø til gavn for stedets interessenter - brugere, ejere og det omgivende samfund - kulturelt, socialt og økonomisk. Det medfører "investeringstække" og øger interessen fra bl.a. store pensionsfonde for at investere i såvel mursten som virksomheder. Dette kan tilvejebringe det nødvendige økonomiske grundlag for realisering af en ny bydel på Dyrehavegårds Jorder.

UDGANGSSITUATIONEN

I naboområderne er der allerede udviklet en stærk videnintensiv og teknologibaseret erhvervsstruktur, idet mange betydende uddannelsesinstitutioner, multinationale virksomheder m.fl. har etableret sig i området, der i udgangssituationen må karakteriseres som et velfungerende samfund i socioøkonomisk henseende.

Konkurrencen om at tiltrække førende internationale videntunge virksomheder og forskningsinstitutioner og dermed dygtige medarbejdere og forskere er stor ikke blot på nationalt, men også globalt plan. Derfor er det essentielt for at bevare momentum, at der foretages fornødne tilpasninger/udbygninger af de faciliteter, der kan tilbydes eksisterende som nye borgere og virksomheder.

En succesfuld udvikling af området vil i høj grad bero på, om disse forhold understøttes og forstærkes, således at den nye bydel kan udvikle sin egen identitet og distancere sig fra konkurrerende lokaliteter, og området fortsat være blandt de førende forsknings- og videncentre på en - også i økonomisk henseende - bæredygtig måde.

For at undgå en for ensidig erhvervsstruktur kunne det være et aktiv at etablere en platform i området for deciderede kreative fag, som vil kunne afføde synergi effekter i dialog med øvrige erhverv og videncentre i området.

Der skal også kunne tilbydes faciliteter og fysiske rammer til SMV (mindre virksomheder), "kuvøser" til kreative "garage opfindere", som i sparring/coaching med stedets højt kvalificerede kompetencepersoner kan produktudvikle idéer, men også rum til at de kan vokse sig større og alligevel forblive på stedet. Indretning af byrum til mere eller mindre improviserede møder vil kunne danne attraktive rammer herfor - og måske kan sådanne byrum suppleres med etablering af diverse serviceerhverv.

REALISERING

Vi anbefaler en ekstensiv udbygning, både af hensyn til de landskabelige værdier, men også for at reservere arealer til virksomheder der ekspanderer, så de ikke af pladsmæssige årsager behøver at fraflytte. Flexibilitet er et nøgleord! Området har en volumen, der gør at det kan bære sin egen identitet. Den nye bydel må blive et fyrtårn eller landmark i sig selv.

Dyrehavegårds Jorder er favoriseret af at rumme store rekreative værdier i umiddelbar nærhed. Dyrehaven har i århundreder været et af Danmarks mest yndede udflugtsmål og en grøn oase for lokale som turister. Et forhold, der også har stor økonomisk værdi.

Nye attraktive boliger vil kunne tilbydes, men forskellighed i bolig tilbud vil også være et (økonomisk) aktiv. En spredning på boligtyper, på priskategorier og på boligformer (leje/eje; temporære/permanente) vil være rationelt; ikke mindst uddoms- og kollegieboliger, som kan huse studerende, der med tiden måske fristes til at blive boende i området.

MARKEDSFØRING

De aktuelle økonomiske konjunkturforskeligheder gør, at en etapemæssig udvikling af arealet over en længere årrække vil være relevant, men det må ikke betyde, at området i årevis tid kommer til at bære præg af at være en byggeplads, hvor allerede etablerede brugere og naboer løbende plages af byggegener. Etaperne vil udgøre selvstændige enheder, som færdiggøres i takt med, at brugere/lejere/ejere finder sig. Byggefelterne kan markedsføres med en passende tidsmæssig spredning, således at markedet kan nå at absorbere udbuddet bl.a. af hensyn til grundpriser. Det er essentielt, at udbuddet løbende tilpasses udviklingen på ejendomsmarkedet, og der ikke udbydes større arealer, end situationen tilsiger. Områdets volumen og dynamik gør, at en markedsføring bør have et globalt sigte f.eks. præsentation på internationale ejendomsmesser og kan igangsættes, når den politiske beslutning om projektet er vedtaget.

For at tiltrække privatkapital er det af stor betydning, at specielt de første etaper kommercielt bliver en succes, således at der kan tiltrækkes nye investorer til kommende udbud. Det kan være relevant at prioritere de bedste beliggenheder højest, således at de i det omfang det byggeteknik/logistikmæssigt er muligt, udvikles først. Der vil således kunne ske en værdiskabelse, der kan have en afsmittende positiv effekt på tilstødende arealer. Strategien vil fremme sandsynligheden for at få positive medspillere i udviklingsfasen.

ETAPE 2: LETBANE + 10 ÅR

113.260 etagemeter erhverv
60.365 etagemeter boliger
Erhvervsbebyggelse og rekreation på langhøjene
Udvidet tunnel under motorvej og Akademidalen
Ny tunnel under Klampenborgvej og Trongårdsda
Rækkehuse i overgang til Trongårdsparken
International miljø med skole og boliger
Børneinstitution
LAR system i Akademidalen



ETAPE 1: LETBANE ÅR 0

235.560 etagemeter erhverv
37.975 etagemeter boliger
Erhvervsbebyggelse i Boulevardbåndet prioriterer le
Butikker og pladser ved stoppesteder
Boliger i plantageklynger og skolecampus omgiver I
Hegnslødet som landskabelige stiftorbindelser
Landskabsmodning og træplantning inden udbygning
LAR system for naboområder
Ridehus og hestefolde



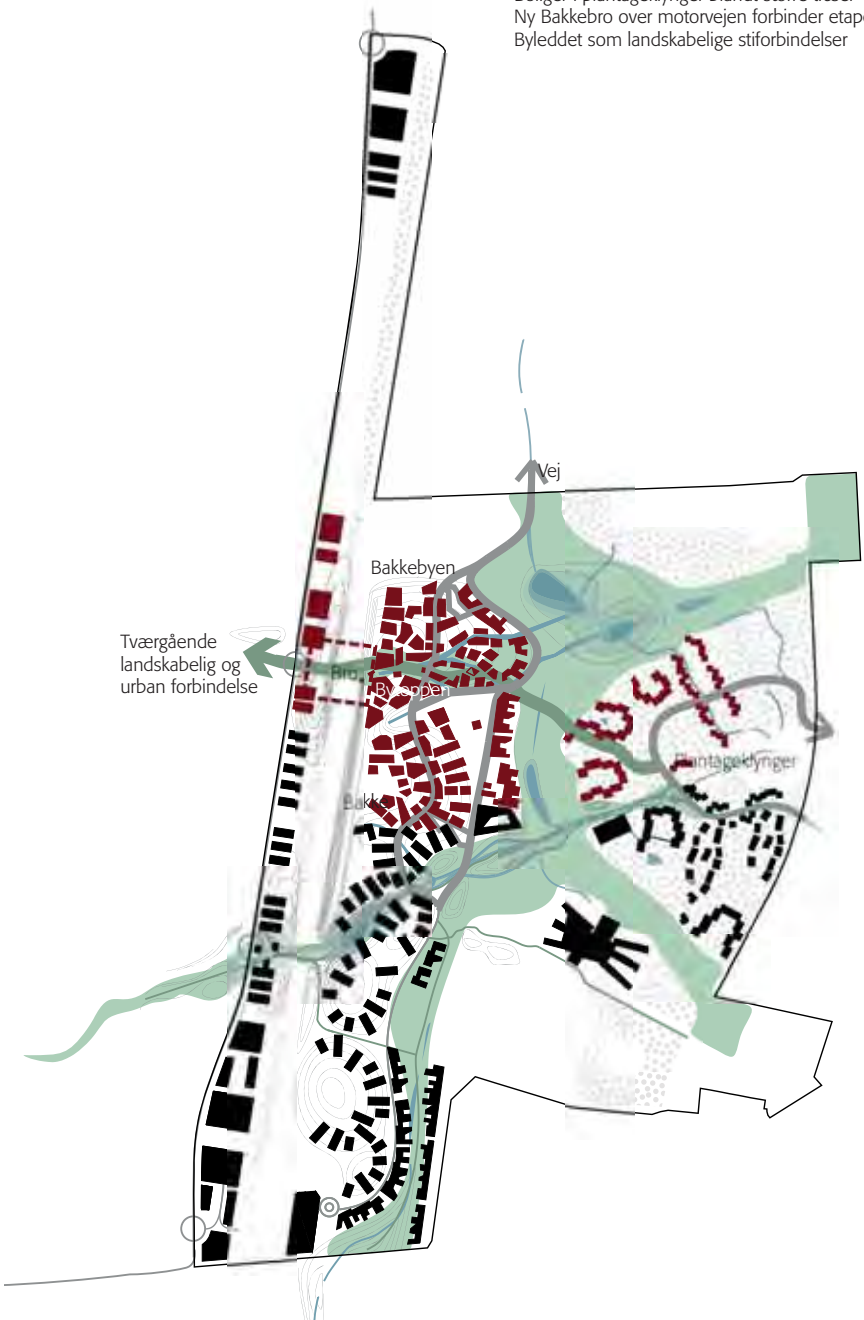
ETAPE 4: LETBANE + 30 ÅR

64.165 etagemeter erhverv
48.215 etagemeter boliger
Sidste erhvervsbebyggelse og crosspark i Boulevardbåndet
Bakkeby med blandede byfunktioner afsluttes mod Hattumgårds
Boliger i plantageklynger omgiver resten af Hattumgårds



ETAPE 3: LETBANE + 20 ÅR

96.445 etagemeter erhverv
104.960 etagemeter boliger
Erhvervsbebyggelse i Boulevardbåndet ved DTU
Bakkeby med blandede byfunktioner i åben k
Boliger i plantageklynger blandt større træer
Ny Bakkebro over motorvejen forbinder etape
Byledet som landskabelige stiftorbindelser



AREALANVENDELSE FOR HOVEDFORSLAG

509.430 etagemeter erhverv

251.515 etagemeter boliger

11.900 etagemeter andre funktioner

Bilag B - Skema til udfyldelse af arealanvendelse for Dyrehavegårds Jorder

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til erhverv (m2)
Erhvervsdomiciler	248.750	120.820
Mindre erhvervsvirksomheder	260.680	188.400

	Antal	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til boligerne (m2)
Kollegieboliger med eget køkken og afløb	520	21.320	8.870
Kollegieboliger med fælles køkken og afløb	170	7.440	5.050
Anden boligtype < 50 m2 - Forskerbolig	118	12.065	5.937
Boliger 50-100 m2, etageboliger	633	31.663	27.360
Boliger 50-100 m2, tæt-lav	426	31.935	28.450
Boliger 50-100 m2, åben-lav	106	5.400	3.500
Boliger > 100 m2, etageboliger	746	84.677	56.920
Boliger > 100 m2, tæt-lav	278	31.895	28.450
Boliger > 100 m2, åben-lav	125	12.800	8.300
Anden boligtype > 100 m2, Internationale boliger	107	12.320	10.300

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal (m2)
Daginstitution	1.200	4.000
International skole	3.200	3.000
Detailhandel	5.000	0 (underetage i erhverv)
Service og restauranter	2.500	0 (underetage i erhverv)

	Samlet grundareal
Fælles rekreative arealer	559.678
Arealer til hestehold	100.000
Infrastruktur, nyanlæg (alle veje)	39.204
Areal, der overgår fra infrastruktur til anden anvendelse	8.479

	Beskrivelse
Større infrastrukturændringer: Fx ændringer i motorvejsafkørsler, nye broer, tunneller, vejomlægninger / vejudvidelser	<p>Lundtoftegårdsvejs profil udvides da letbanen placeres i midten og der anlægges 4 nye rundkørsler og 10 nye overkørsler til parkeringsarealerne langs motorvejen</p> <p>På Rævehøjvej anlægges 1 ny overkørsel.</p> <p>På Hjortekærvej anlægges 2 nye overkørsler</p> <p>Motorvejens tilslutningsanlæg 16 ved Klampenborgvej modificeres, med direkte tilkørsel til parkeringshuse på begge sider af motorvejen</p> <p>Ved motorvejens tilslutningsanlæg 15 i nord udvides de</p>

	<p>to kryds mellem Lundtoftegårdsvej, Lundtoftevej og Vejporten</p> <p>Der anlægges 1 ny bakkebro over motorvejen og den eksisterende tunnel under motorvejen ved Akademidalen suppleres med en ny bredere tunnel</p> <p>Der anlægges 1 ny tunnel under Klampenborgvej ved Trongårdsdalen.</p> <p>I krydset Klampenborgvej / Hjortekærvej lukkes Ved Fortunen ud mod Hjortekærvej og rabatten mellem cykelsti og højresvingsbanen på Klampenborgvej fjernes.</p>
--	--

	Antal
P-pladser på terræn	2.060
P-pladser i kælder	3.350
P-pladser i P-hus	2.500

AREALANVENDELSE FOR ALTERNATIV FORSLAG UDEN ERHVERVSDOMICILER

445.330 etagemeter erhverv

251.515 etagemeter boliger

11.900 etagemeter andre funktioner

Bilag B - Skema til udfyldelse af arealanvendelse for Dyrehavegårds Jorde

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til erhverv (m2)
Erhvervsdomiciler	0	0
Mindre erhvervsvirksomheder	445.330	309.220

	Antal	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til boligene (m2)
Kollegieboliger med eget køkken og afløb	520	21.320	8.870
Kollegieboliger med fælles køkken og afløb	170	7.440	5.050
Anden boligtype < 50 m2 - Forskerbolig	118	12.065	5.937
Boliger 50-100 m2, etageboliger	633	31.663	27.360
Boliger 50-100 m2, tæt-lav	426	31.935	28.450
Boliger 50-100 m2, åben-lav	106	5.400	3.500
Boliger > 100 m2, etageboliger	746	84.677	56.920
Boliger > 100 m2, tæt-lav	278	31.895	28.450
Boliger > 100 m2, åben-lav	125	12.800	8.300
Anden boligtype > 100 m2, Internationale boliger	107	12.320	10.300

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal (m2)
Daginstitution	1.200	4.000
International skole	3.200	3.000
Detailhandel	5.000	0 (underetage i erhverv)
Service og restauranter	2.500	0 (underetage i erhverv)

	Samlet grundareal
Fælles rekreative arealer	559.678
Arealer til hestehold	100.000
Infrastruktur, nyanlæg (alle veje)	39.204
Areal, der overgår fra infrastruktur til anden anvendelse	8.479

	Beskrivelse
Større infrastrukturændringer: Fx ændringer i motorvejsafkørsler, nye broer, tunneller, vejomlægninger / vejviddelser	Lundtoftegårdsvejs profil udvides da letbanen placeres i midten og der anlægges 4 nye rundkørsler og 10 nye overkørsler til parkeringsarealerne langs motorvejen På Rævehøjvej anlægges 1 ny overkørsel. På Hjortekærvej anlægges 2 nye overkørsler Motorvejens tilslutningsanlæg 16 ved Klampenborgvej modificeres, med direkte tilkørsel til parkeringshuse på begge sider af motorvejen Ved motorvejens tilslutningsanlæg 15 i nord udvides de

to kryds mellem Lundtoftegårdsvej, Lundtoftevej og Vejporten
Der anlægges 1 ny bakkebro over motorvejen over den eksisterende tunnel under motorvejen ved Akademidalen suppleres med en ny bredere tunnel
Der anlægges 1 ny tunnel under Klampenborgvej ved Trongårdsdalen.
I krydset Klampenborgvej / Hjortekærvej lukkes Ved Fortunen ud mod Hjortekærvej og rabatten mellem cykelsti og højresvingsbanen på Klampenborgvej fjernes.

	Antal
P-pladser på terræn	2.060
P-pladser i kælder	3.350
P-pladser i P-hus	1.860



I dette alternative forslag er der udelukkende at placeret bygningsskulpturer som er velegnede til små enheder for små og mellemstore erhvervsvirksomheder. Diagrammet angiver hvor bebyggelsen er ændret i bebyggelsen i forhold til hovedforslaget hvor der på disse steder er placeret større og mindre domiciler. Det samlede antal etagemeter erhverv er 64.100 etagemeter lavere end i hovedforslaget. Der vil kunne anlægges 640 færre parkeringspladser. Der kan opnås en besparelse ved at fjerne disse pladser fra de planlagte p-huse og dette vil kun have mindre effekt på infrastrukturen.

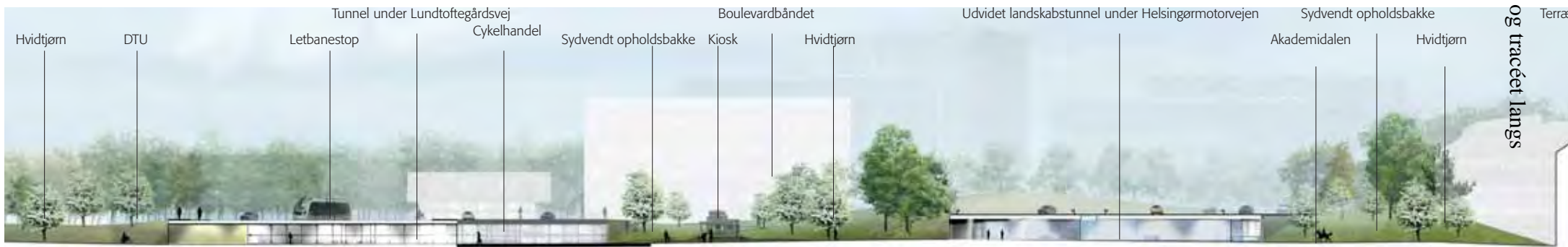
Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og træet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 3 - Side - 27 af 36

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårdsvej og tracéet langs Helsingørmotorvejen
 Bilag 3 - Side -28 af 36

1:200

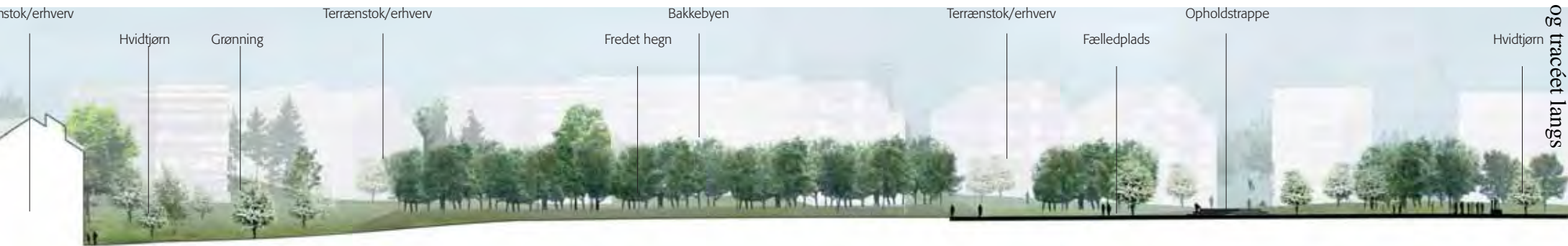


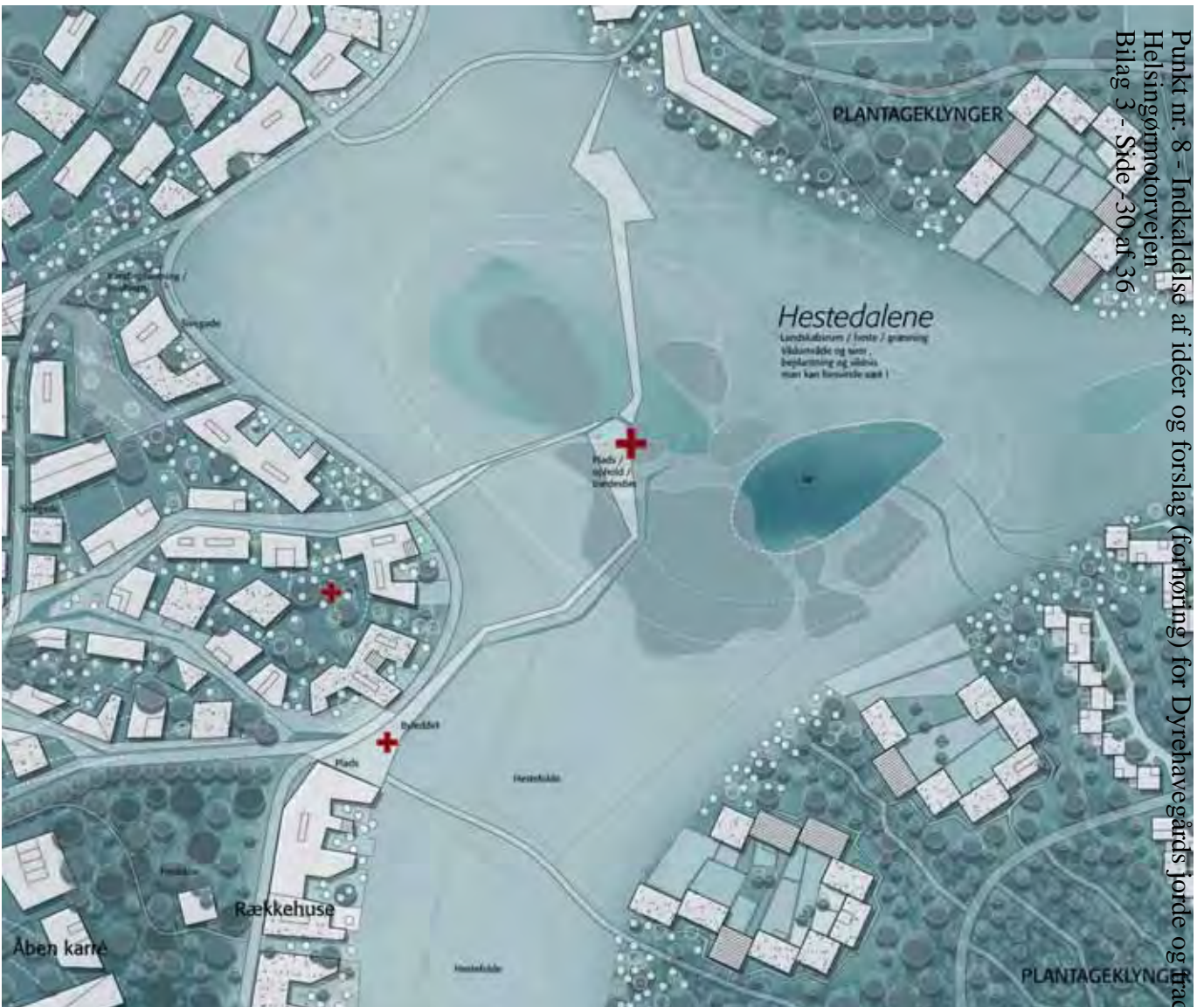
DALSNIIT 1:500

1:200
 Møde og tracéet langs



Akademidalen, kig mod Langhøjene og bakkelandet







Hestedalene, sti og ophold ved vandet

HESTEDALENE

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds forde og tracé langs Helsingørmotorvejen
 Bilag 3 - Side -32 af 36

1:2000

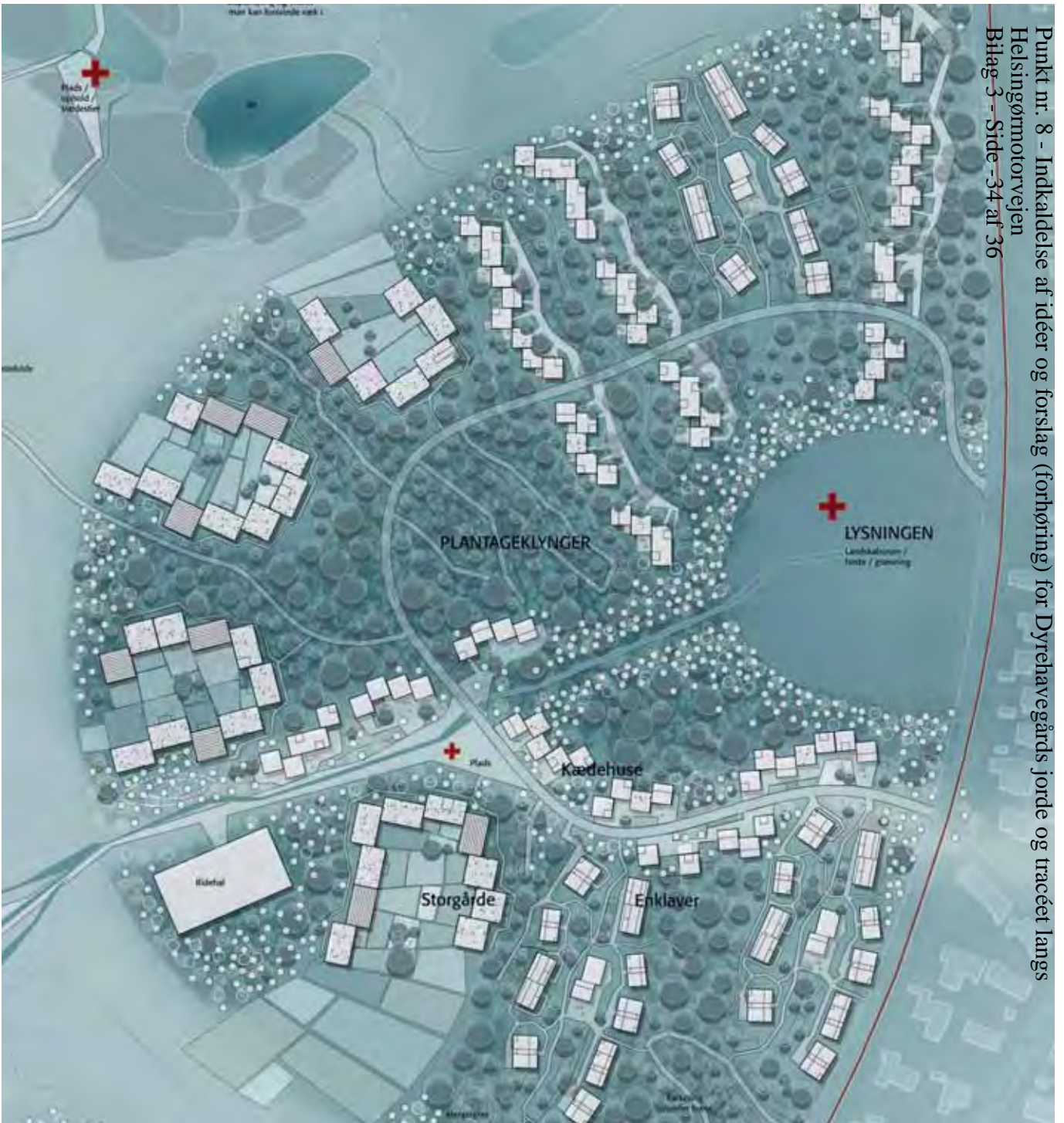


forde og tracé langs



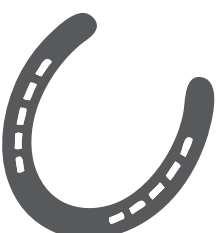
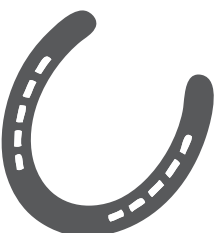
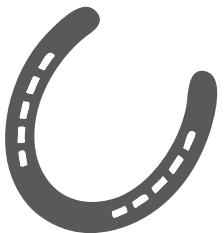
Fra bytøppens tætte bystruktur med kig mod bakkebroen og Dyrehavegårds jorde og tracéet langs







Storgårde, på kanten mellem Plantageklyngerne og Hestedal



VED ENGE

HELHEDSPÅR

Punkt nr. 8 – Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 4 - Side - 1 af 24

STRATEGI FOR BÆREDYGTIG BYUDVIKLING AF DYREHAVEGÅRDS JORDE OG TRACÉET LANGS

STRATEGI FOR BÆREDYGTIG BYUDVIKLING AF DYREHAVEGÅRDS
JORDER OG TRACÉET LANGS HELSINGØRMOTORVEJEN

FEBRUAR 2014

INDHOLD

INDLEDNING

MED LANDSKABET SOM FUNDAMENT

1.0 LANDSKABSPLAN - ENGEN

- 1.1 LANDSKABSSTRATEGI
- 1.2 HOVEDGREB
- 1.3 LÆRE AF FORTIDEN FOR AT SIKRE MOD FREMTIDEN
- 1.4 LANDSKABSPLANEN
- 1.5 TILGÆNGELIGGØRELSE AF LANDSKABET
- 1.6 HESTENE I BYPARKEN
- 1.7 AKTIVITETER OG TILHØRSFORHOLD FOR ALLE
- 1.8 VISUALISERINGER
 - 1.81 SCENARIO I: HEJREPAVILLONEN
 - 1.82 SCENARIO II: HESTENE I VINTERLANDET
 - 1.83 SCENARIO III: STJERNESTEDET

2.0 HELHEDSPAN - VED ENGEN

- 2.1 MØDET MELLEM ARKITEKTUREN OG LANDSKABET
- 2.2 HELHEDSPANEN
- 2.3 LETBANEN OG TRACÉET
- 2.4 VED ENGENS ERHVERVSOMRÅDE
 - 2.41 UDSNIT 1:500
 - 2.42 PRINCIPSNIT 1:500
- 2.5 AT BO PÅ ENGEN
 - 2.51 UDSNIT 1:500
 - 2.52 PRINCIPSNIT 1:500

3.0 STRATEGI FOR UDVIKLING AF HELHEDSPANEN

- 3.1 RÆKKEFØLGEPLAN



Syd for Mølleåen og nord Ermelunden - midt imellem Dyrehaven og DTU - åbner Dyrehavegårds Jorde sig.
Et landskab kørt stribet af landbrugsmaskiner -et fristed og et minde om dét, som gennem tusinder af år var Danmarks bærende erhverv.

SLA

Njalsgade 17B
Pakhus 2, 3.sal
DK 2300 København S

landskab@sla.dk
+45 3391 1316
www.sla.dk

SLA
Urbanity | Strategy | Landscape

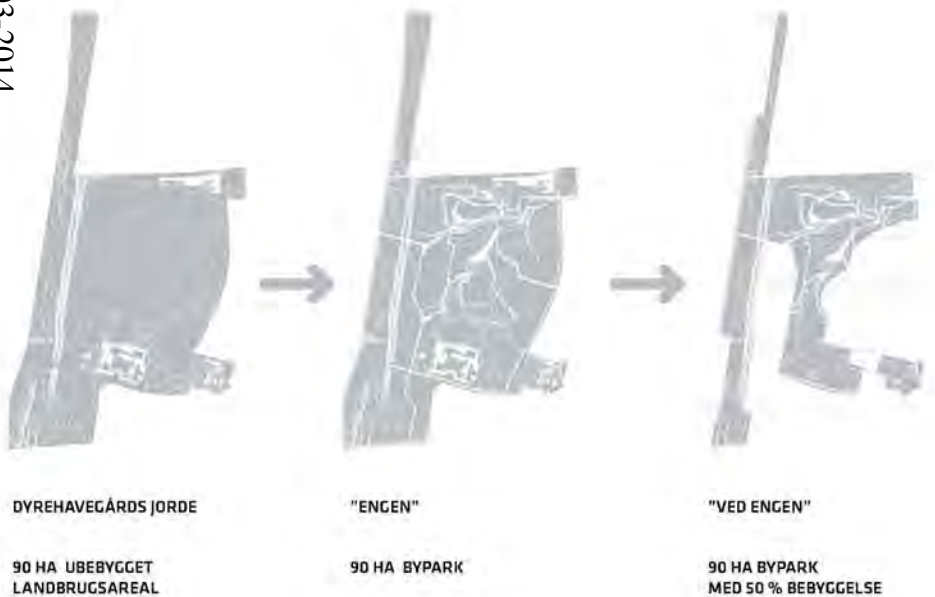
INDLEDNING

Dyrehavegårds Jorde er et af de eneste tilbageværende aktive landbrugsarealer i Lyngby-Taarbæk. Arealmæssigt er det kommunens største åbne landskab, og med sin beliggenhed tæt på uddannelse, infrastruktur, vidensbaserede virksomheder, DTU og UNESCO-nomineret natur, er det et område med unikke vækstpotentialer.

Intentionen med denne projektbesvarelse er, at værdiføre og tilgængeliggøre Dyrehavegårds Jorde med henblik på at skabe et robust grundlag for en gradvis byudvikling over flere år. Med afsæt i det nordsjællandske morænelandskab er visionen at skabe et attraktivt bylandskab - ENGEN - som bygger videre på områdets eksisterende værdier forstærker stedets iboende potentialer som performativt, bynært landskab.

Projektet "VED ENGEN" handler om at skabe en helhedsplan, hvor arkitekturen og landskabet tilsammen danner optimale rammer om den vækst, som Lyngby-Taarbæk Kommune oplever nu og i de kommende år. Visionen er at en fremtidig bebyggelse skal forstærke stedet rekreative kvalitet og skabe merværdi - økonomisk, socialt, sundheds- og miljømæssigt.

Velkommen Ved Engen.



HOVEDGREB

Fra landbrugsareal til bypark
I en stadig mere fortættet hovedstadsregion er åbne vidder den største kvalitet

MED LANDSKABET SOM FUNDAMENT

Inspireret af den nordsjællandske tradition for bosættelse i det kurvede morænelandskab, tager projektet afsæt i landskabet for en bæredygtig byudviklingsproces.

Lyngby-Taarbæk Kommune kendtegnes ved sit frodige morænelandskab, hvor bakketoppe, lavninger, søer, vandløb, skov og skove gennem flere tusinde år har dannet rammen om bosættelse, erhverv og bybygning.

Byer og landskaber er menneskers levested. Det er her vores identitet skabes og det er i vores omgivelser vi spejler os. Udviklingen af Dyrehavegårds Jorde bør i høj grad anses som en proces, hvor de landskabelige potentialer skaber en merværdi i det at bo, leve og arbejde på Dyrehavegårds Jorde.

Projektet opdèles i tre planer - *Landskabsplanen*, *Helhedsplanen* og *Udviklingsplanen* - som hver især kan anvendes som styringsredskab gennem den lange proces over mange årtier - det tager at byudvikle bæredygtigt, kvalitetsbevidst og ambitiøst.

1: "ENGEN"

En **landskabsplan**, der bygger videre på stedets eksisterende værdier og historier og forstærker stedets iboende potentialer som performativt, bynært landskab.

2: "VED ENGEN"

En **helhedsplan**, hvor mødet mellem bygning og landskab giver en økonomisk, social og miljømæssig merværdi.

3: STRATEGI FOR UDVIKLING AF HELHEDSPANEN

En **udviklingsplan**, som viser det dynamiske forhold mellem landskab og bebyggelse, og som danner rammen om dialogen mellem stedet, brugerne, interessenterne og Lyngby-Taarbæk Kommune.

BOSÆTTELSE I DET NORDSJÆLLANDSKE LANDSKAB

Bakketoppe og lavninger i morænelandskabet som grundlag for bosættelse



BYUDVIKLING PÅ DYREHAVEGÅRDS JORDE

Morænelandskabets topografi som grundlag for byudvikling af Dyrehavegårds Jorden



LANDSKABSPLANEN



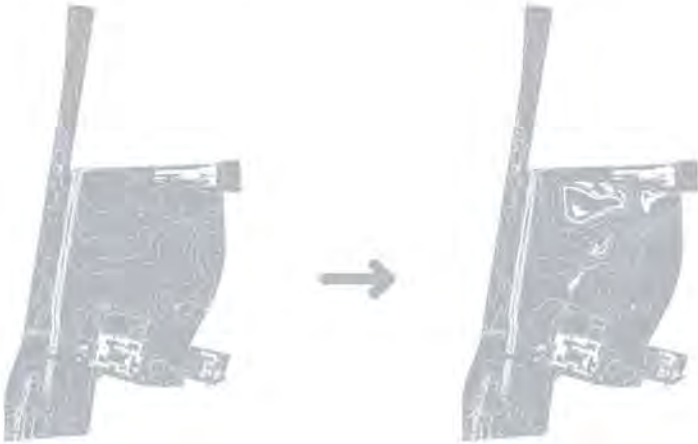
Formålet med landskabsplanen er at skabe og tilgængeliggøre et nyt rekreativt område: **BYPARKEN ENGEN**. Læsningen af de landskabelige potentialer danner grundlag for udviklingen af et offentligt tilgængeligt landskab, til glæde for både nuværende borgere og fremtidige brugere.



1.2 HOVEDGREB

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

Byparken "Engen" baseres på Dyrehavegårds Jorders eksisterende landskabelige kvaliteter og historier.

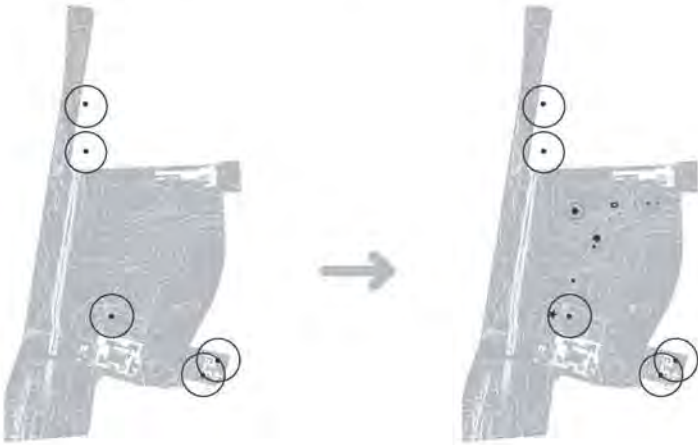


TOPOGRAFIEN

Det eksisterende terræn på Dyrehavegårds Jorder er svagt bølgende med et lavtliggende nordligt område og en højere liggende del mod Klampenborgvej. Et meget karakteristisk morænelandskab.

Før at forstærke dette topografiske træk yderligere, graves der jord af mod

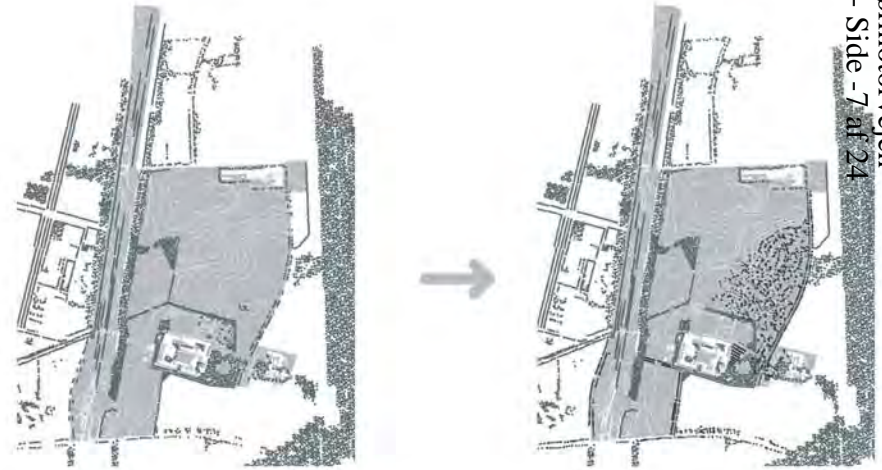
nord, som deponeres i henholdsvis den sydlige del af udbygningsområdet og på støjvoldene mod motorvejen. Dette greb skaber en højere naturværdi med et lavere liggende nordligt område, som omdannes til et vådområde.



GRAVHØJENE

Gravhøjene i og omkring udbygningsområdet er en væsentlig del af stedets kulturværdi, og bør fremhæves som en del af stedets karakter. Gravhøjene frittholdes for fremtidig bebyggelse. Ligesom gravhøje gennem historien har været samlingspunkter i det danske landskab, er gravhøjene på Dyrehavegårds jorder mødesteder.

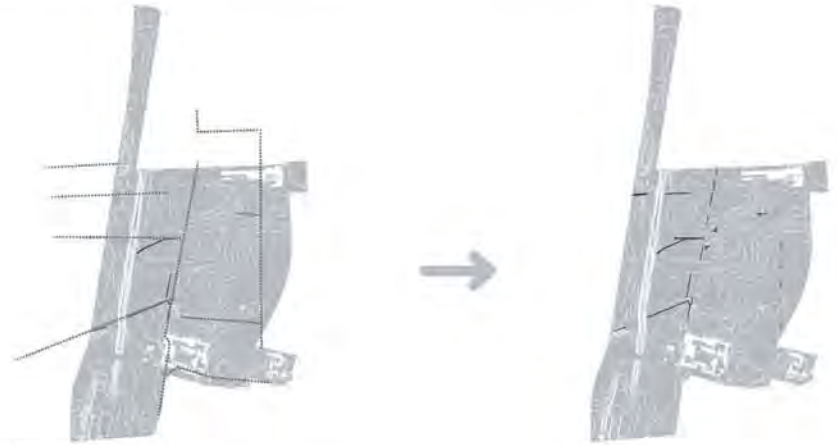
Før at højne områdets brugsværdi videreføres idéen om sådanne punktvisse sociale mødesteder, der med hver deres funktion kan samle forskellige brugere, f.eks. under overdækkede pavilloner.



BEPLANTNING

Beplantningen på Dyrehavegårds Jorder er karakteriseret ved mindre skovvolumener, læhegn og alléer, som alle forstærkes i det fremtidige landskab. Platanalléerne suppleres med flere træer, så de står endnu stærkere frem i byrummene. Skovbryns karakter bevares og er rammen om landskabsparken.

Træer og buske, som skønnes bevaringsværdige, bevares og suppleres stedvist med andre træarter, for at opnå en højere biodiversitet og tiltrække flere dyr og insekter. I den østlige del af området plantes små grupper af træer, som giver dette område karakter af græsningskov.



MARKSKEL OG STENDIGER

Udbygningsområdet rummer flere stendiger og historiske markskel, som har formet området gennem flere hundrede år. Alle stendiger bevares og synliggøres som en del af stedets historie og kulturværdi. Historiske markskel markeres ligeledes i området ved hjælp af nye

stendiger og beplantninger, for netop at genfortælle stedets historie. De nye stendiger har en anden brugsværdi: de kan anvendes som træningsfaciliteter eller legeredskaber for børn og voksne. Nogle kan også fungere som springelementer for heste og hunde.

Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 4 - Side -7 af 24

VED EGEN ANSVAR

1.3 LÆRE AF FORTIDEN FOR AT SIKRE MOD FREMTIDEN

Mødet med at arbejde med topografien formes et landskab, der kan tilpasse sig fremtidige udfordringer.

Dyrehavegårds Jorde er et resultat af tusinder af års naturlige processer. Men også den nyere historie har sat sit tydelige spor.

Slutningen af 1800-tallet formede Københavns befæstelse en stor ring om byen for at hindre fjendens fremmarch.

Med hjælp af et enormt jordarbejde af volde, diger og sluser, kunne man skabe en kæmpemæssig voldgrav, hele vejen fra Øresund til Øresund.

Idag har området omkring Hjørtekær alvorlige problemer med at håndtere de stigende regnvandsmængder.

Udviklingen af Dyrehavegårds Jorder vil have samme udfordringer.

Derfor etableres et regnvandslandskab i Engens nordlige,

vestliggende ende, som al regnvand fra udbygningsområdet løber ned til. Topografien forstærkes ved at lægge til og trække fra

- ved at grave ud på det laveste og lægge til på det højeste

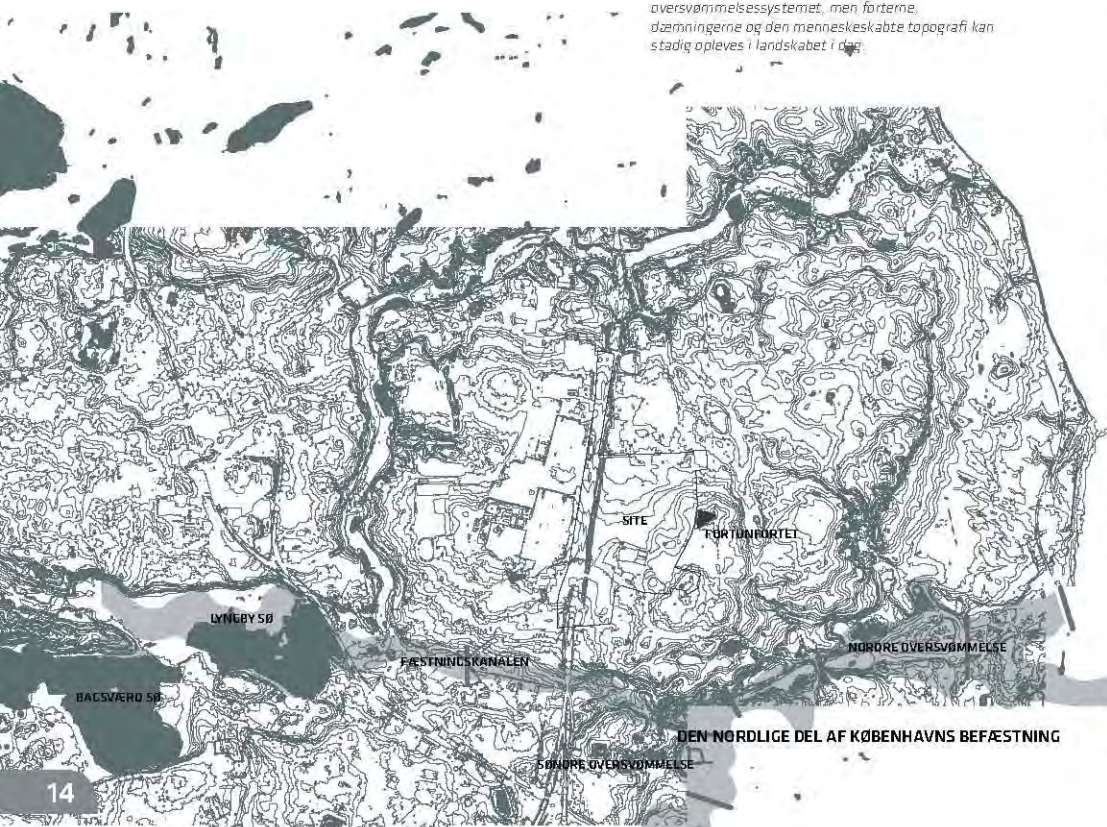
- i et nyt landskab, inspireret af både istidens tunneldale og befæstningshistorien.



Hvis fjenden nærmede sig, kunne Ermelunden oversvømmes og blive til Fæstningskanalen.



Det blev aldrig aktuelt at etablere oversvømmelsessystemet, men forterne, dæmningerne og den menneskeskabte topografi kan stadig opleves i landskabet i dag.



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af ideer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds Jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
 Bilag 4 - Side -8 af 24

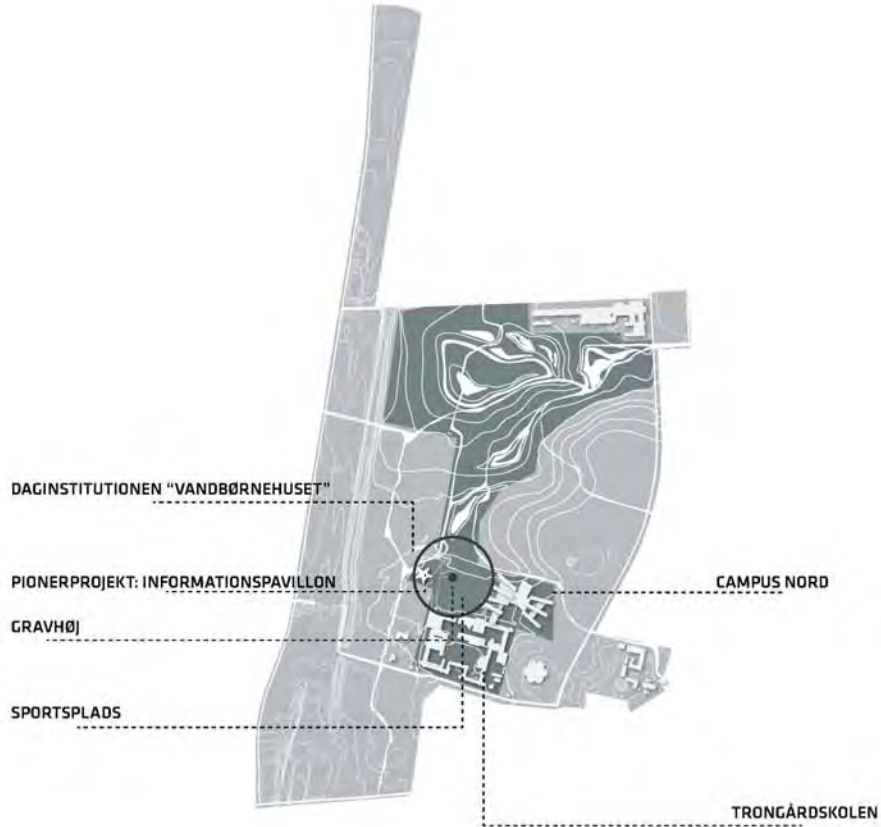
KLIMATILPASNING

Ved at forstærke Engens topografi skabes et klimatilpasningsdygtigt regnvandslandskab

1.4 LANDSKABSPLANEN: ENGEN

Landskaber er foranderlige og evige processer, som afhænger af tid, sæson og vejrforhold. Planen til højre er et muligt billede af det nye landskab i 2018.

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014



STJERNESTEDET

Trongårdsskolen og det fremtidige Campus Nord fremhæves som omdrejningspunkter i landskabsplanen, da elever og ansatte er vigtige brugere af det nye landskab. Området ved sportspladsen og gravhøjen vest for Trongårdsskolen kaldes Stjernestedet. For at fremhæve gravhøjen som udsigtspunkt over engen i nord, ryddes læhegnet foran sportspladsen delvist. En informationspavillon - et pionerprojekt, som fortæller om udviklingen

af området - placeres vest for gravhøjen. Her kan interesserede følge med udviklingen 'on location'. Desuden kan der i pavillonen også afholdes borger- og brugermøder. I supplering til disse programmer foreslås en daginstitution nordvest for Informationspavillonen, "Vandbørnehuset" bruger engen og vådområderne som aktivt lege- og læringsområde. Foruden en permanent bygning har de også en et overdækket uderum ved ét af vådområderne.



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 4 - Side -9 af 24

1.5 TILGÆNGELIGGØRELSE AF LANDSKABET

Med over den flotte udsigt som Dyrehavegårds Jorde er i dag, bliver Engen et tilgængeligt, aktiverende landskab.

Udviklingen fra landbrugslandskab til bypark handler om at gøre landskabet tilgængeligt og sikre, at området kan rumme et nyt "sted" med god adgang og sikre forbindelser til de omkringliggende destinationer og kvaliteter.

Engen tilgængeliggøres af et forbindende stisystem, som sikrer god og sikker adgang til de omkringliggende destinationer og det nemt og sikkert at være bilfrit i området.

En ny gangbro bygges over motorvejen, og sammen med de allerede eksisterende over- og undergange bindes tracéet og gen sammen.

Model 1
Byplanudvalget d. 12-03-2014



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørsmotorvejen
 Bilag 4 - Side -10 af 24
 DYREHAVEN

AVEDENDE 7/2014 PA 100 FOR RÅDGIVNING OG SUNDHEDSVEJLEDNING I BYPLANLÆGNING AF DYREHAVEN I KØBENHAVN

1.6 HESTENE I BYPARKEN

Møde i Byparkens Dyrehavegårds heste skal fortsat boltre sig på Engen året rundt.

De græssende heste er et karakteristisk træk ved Dyrehavegårds Jorde i dag. Men på Engen bliver hestene en endnu mere synlig del af landskabet. Over de 10 ha hestefolde, som udlægges i landskabsplanen, kommer der nemlig en lang række nye faciliteter til træning, pleje og opvisning, som øjner oplevelsesværdien for både rytter, hest og forbipasserende.

På Dyrehavegård opføres en ny ridebane og ridehal samt vaskepladser, hvor brugsvand fra tagene kan bruges til at skylle Dyrehavens mudder af hestens ben.

Foldene tættest på Dyrehavegård er vinterfolde, mens foldene længere væk er sommerfolde. Indhegningerne er fleksible, så det er muligt at flytte hestene med mellemrum. På den måde ændrer landskabet på sig, når der flyttes på hegn og porte, og hestenes græsning bliver en del af Engenes ryt og pleje.

Hestene kan soppe i kanten af vådområderne og pavillonerne giver læ til ryttere, heste og foder. Den eksisterende beplantning forstærkes bl.a. af trædæbler, som rytteren kan belønne sin hest med, og nye stengærder bliver skulpturelle, naturlige springelementer i landskabet.

Alt dette bindes sammen af en netværk af hestestier med blødt underlag, der udover at forbinde de nye faciliteter, også strækker sig ud i Emelunden og Dyrehaven. Desuden udgør stierne indenfor området en god afskridningsrute uden kontakt til de trafikerede bilveje.



Hestesopning



Vinterfolde



Høpavillon



Naturlige springelementer



Hestevask



Hestestier



Rotunde til longering



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracé langs Helsingørmotorvejen
 Bilag 4 - Side 11 af 24

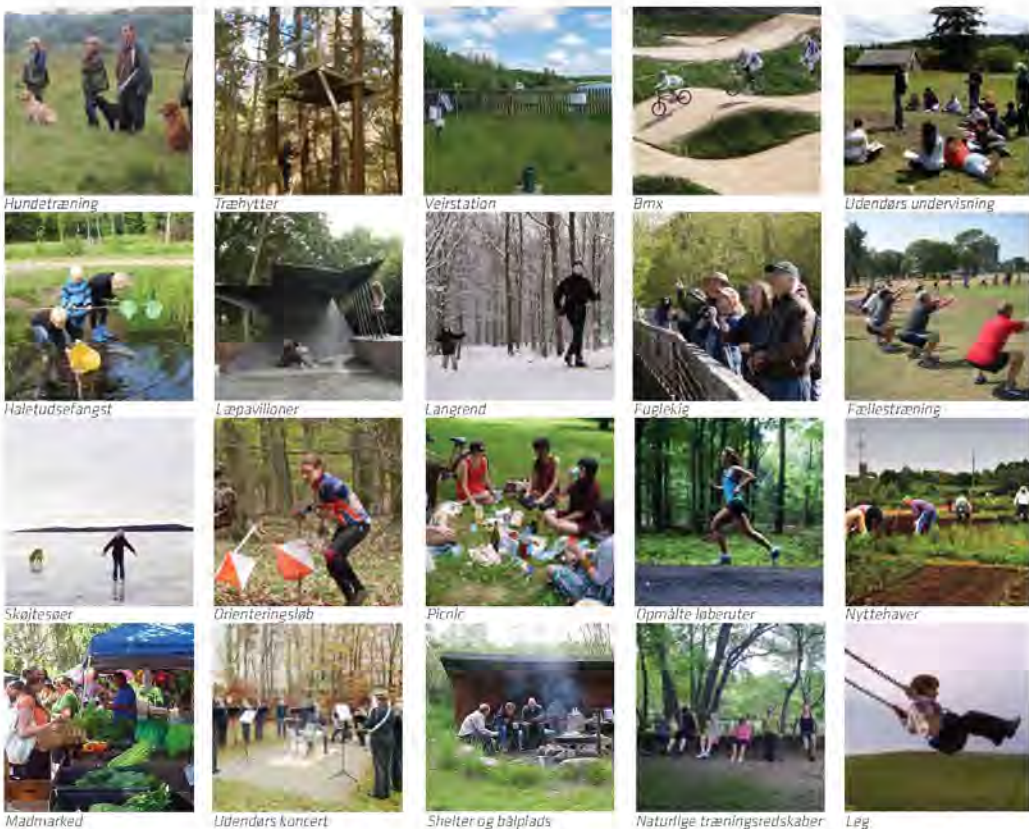
1.7 AKTIVITETER OG TILHØRSFORHOLD FOR ALLE

Når man bruger et sted, gør man det til sit eget. Aktiviteter og programmer udvikles sammen med brugere, beboere og borgere. Hvad vil du lave i den nye bypark Engen?

Municipalplanen handler i høj grad om at skabe kvalitative rammer for et aktivt udeliv og en højere livskvalitet for nuværende og fremtidige borgere, beboere og brugere. Municipalplanens fire elementer, topografien, gravhøjene, anlættningen og stendigerne danner en grundlæggende landskabsarkitektonisk kvalitet på udbygningsområdet. Mere kvalitative brugsværdier kan yderligere højnes ved en løbende inddragelse af nuværende og fremtidige borgere, så der skabes rum i byen for alle.

Brugsgrupper som kan inddrages kan for eksempel være:

- Eksisterende borgere
- Nye beboere
- Skoler og Institutioner
- Foreninger
- Klubber
- Interessenter
- Internationale brugere



Hundetræning

Træhytter

Veiristation

Bmx

Udendørs undervisning

Haletudsefangst

Løpvæjler

Langrenn

Flydskive

Fællestræning

Skøjtesaer

Orienteringsløb

Picnic

Gammelt løberuter

Nyttetaver

Madmarked

Udendørs koncert

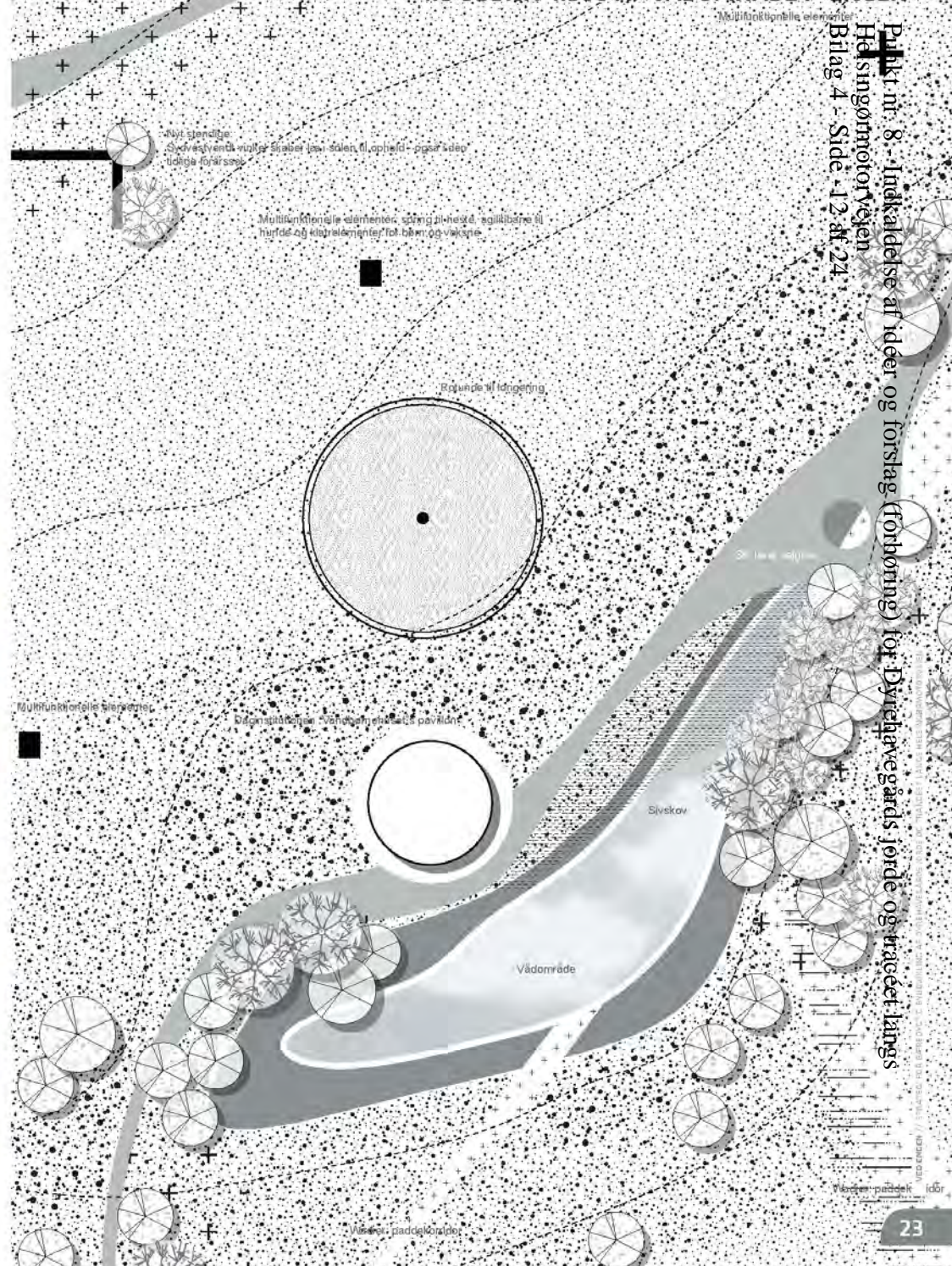
Shelter og bålplads

Naturlige træningsredskaber

Løb

1.8 UDSNIT 1:500 AF VÅDOMRÅDE I "ENGEN"

Multifunktionelle elementer



Pluk nr. 8 - Indkaldelse af ideer og forslag (Forbörning) for Dyvelhavsgårdens jorde og træcet langs Hetsingmotorvejen
Bilag 4 - Side - 12 af 24

1.81 HEJREPAVILLONEN

Møde 1 Byplanudvalget d. 12-03-2014

Langårsskolens biologitime er rykket udendørs på en efterårs morgen i september. De mødes i Hejrepavillonen hvor læreren fortæller om vådområdet og de nye biotoper, som er skabt.

Det har regnet så vandet står højt.

De drenge fanger insekter på vandoverfladen med net. Motorvejens larm er gemt væk bag støjvold og skærm, så de kan høre trækfuglernes vingesus højt over hovederne.

På stien cykler et ældre par forbi og kigger nysgerrigt på børnene ved Hejrepavillonen.



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 4 Side -13 af 24

STRATEGI OG PLANLÆGGING AF UDBYGNINGSOMRÅDET I DYREHAVEGÅRDEN

VEB ERGEN

1.82 HESTENE I VINTERLANDET

Møde i Bymrådsvalget d. 12-03-2014

Reen ligger tungt på engen og luften er tyk af skyer.
Dytteren tager et sidste spring, skridter af og vender hjem til
stalden på Dyrehavegård.
Laggrunden lyser sømnes is og en langrendsløber følger
sporene mod Dyrehaven.
Engen kan se hestens ånde i frosten.
Næt bliver tidligt mørkt.
En hare søger ly i det tætte løvhæg.



Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 4 - Side -14 af 24

1.83 STJERNESTEDET

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

Et er frokosttid ved Stjernestedet. Tringårdsskolens elever i midtbagstriben og de unge fra Campus Nord har slået sig ned på græsset.

Parfar fortæller sin barndom om gravhøjen, og om dengang, når lå et meget lille og hjørnet.

Man nye erhvervsbygger ved at tage form bet poppelkædet. Stjernepavillonen kan man følge med i hvordan udvikling. Formidlet foreløber. På den interaktive opslagstavle kan medarbejdere læse på lokale lejende og finde andre nye stude. Hvisomheder et dele kontovarer med. Elever fra DTU kan finde aktionopslag. Elvædet holde møder og lokale foreninger holde møder.

En gruppe interesserede investorer skal holde møde i Stjernepavillonen om et par timer.



Punkt nr. 8 Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéer langs Helsingørsmotorvejen
Bilag 4, Side 15 af 24

VEJLENDEN



HELHEDSPLAN

Helhedsplanen er styringsredskab for et kvalitativt møde mellem landskab og arkitekturen, som giver en økonomisk, socialt og miljømæssig merværdi. En ambitiøs tilgang til *fortætning* af den nye bydel VED ENGEN, skaber en attraktiv ramme for en stigende vækst over mange år.

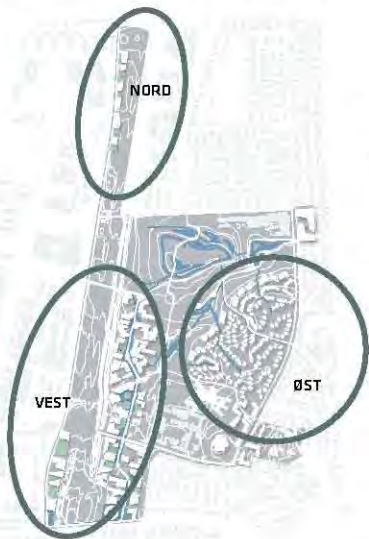


2.2 HELHEDSPAN

Landskaber og byer er foranderlige og evige processer, som afhænger af mange forskellige parametre. Planen til højre er et muligt billede af den nye bydel Ved Engen i 2030.

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

GRØNDET MELLEMLAND MELLEM ARKITEKTUR OG LANDSKAB

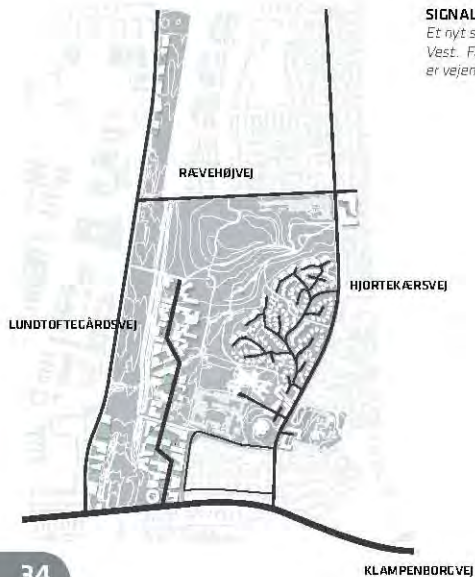


OMRÅDE NORD: Et regnvandsopsamlingsområde i den lavtliggende nordlige ende giver herlighedsværdi til virksomhederne.

OMRÅDE ØST: En porøs bebyggelsesstruktur, hvor engen siver ind i mellem boligene, og hvor der er udsigt ud over vådområderne.

OMRÅDE VEST: Bebyggelsen samler sig om et blåtgrønt strøg, som leder regnvandet ud i vådområderne. Opsamlingen af regnvand bliver et vigtigt karaktertræk i byrummet og bebyggelsen er - sammen med jordvolden - med til at nedsætte støfforureningen fra motorvejen.

INFRASTRUKTUR



SIGNALREGULERET VEJKRYDS VED KLAMPENBORGVEJ: Et nyt signalreguleret vejkryds på Klampenborgvej leder biltrafikken ind på område Vest. For at bevare Engens åbenhed og undgå gennemkørsel og unødigt cirkulation, er vejene ikke forbundne til boligvejene i område øst og Rævehøjvej i nord.



3.2 HELHEDSPAN (NEDSKALERET)

Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 4 - Side -18 af 24

2.42 PRINCIPSNIT - VED ENGENS ERHVERVSOMRÅDE

Engens erhvervsområde blander arkitektur med landskab og arbejde med rekreation i et grønt, sundt og udadvendt arbejdsmiljø.

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014



Letbane på tracéet



Gang- og cykelbro over motorvejen forbinder DTU med Engen.

Kontorbebyggelsen vender ryggen til motorvejen og dæmper bilstøjen, både i byrummene og i det omkringliggende boligområde. Yderst er bygningerne højest, og lukker sig om frodige, blågrønne byrum. Mindre kontorer deler faciliteter såsom kantine, møderum og laboratorier. Bygningerne er energieffektive, har et godt indeklima og opholdsrum, som lægger op til sociale interaktioner og aktive pauser.



Fælles kantine og mødefaciliteter



Fælles vinterhave



Lydabsorberende overflader

Stille, grønne uderum med vandopsamling og lydabsorberende overflader i mellem bygningerne.

Regnvandet bliver en synlig del af det urbane landskab. Når det regner meget, ledes vandet til vådområderne i områdets lavestliggende, nordlige del.

Året rundt er der mulighed for overdækket, udendørs ophold og grønne pauser i en fælles vinterhave.



Grøn stiforbindelse på støvold



Aktive pauser



Grønt arbejdsmiljø - inde og ude



Grønt udendørs opholdsrum



Lokal regnvandsopsamling



Vind- og støjbeskyttede taghaver



Parkeringskældre

Løbeklubber, vinterbadning ved Bellevue eller mountainbike i Dyrehaven. Fysisk aktivitet i det omkringliggende område sker som en naturlig forlængelse af en stillesiddende arbejdsdag.



Eksisterende tunnel under motorvej forbinder til letbanen

PRINCIPSNIT 1:500

STRATEGI FOR UDVIKLING AF HELHEDSPLANEN

En succesfuld udvikling af den nye bydel på Dyrehavegårds jorde og tracéet tager afsæt i et dynamisk forhold mellem landskab og bebyggelse. Synlighed og dialog i byudviklingen mellem nuværende og fremtidige brugere, LIT Kommune og de involverede rådgivere skaber en kvalitativ indtagelse af ENGEN.

INDKALDELSE AF IDÉER OG FORSLAG (FORHØRING) FOR DYREHAVEGÅRDS JORDE OG TRACÉET LANGS HESLINGØRMOTORVEJEN

3.1 RÆKKEFØLGEPLAN

Møde i Byplanudvalget d. 12-03-2014

Udviklingen af Dyrehavegårds Jorde vil løbe over flere år, hvor mange forskellige interessenter og brugere er involverede. Rækkefølgeplan kvalificeres bedst, når Lyngby-Taarbæk Kommune i samarbejde med interessenter og rådgivere har besluttet hvilke typer investeringer og rollefordelinger, som skal indetegne udviklingen af den nye bydel.

Rækkefølgeplanens hensigt er, at forberede området til udbygning og byggermodningen er således en vigtig del i udviklingen.

Med at begynde udviklingen af området med en værdiforøgelse og tilgængeliggørelse af landskabet skabes de bedst mulige rammer for at bæredygtig byudvikling.



- 1 PIONERPROJEKT:**
- Informationspavillon og sti fra Klampenborgvej
 - Etablering af Stjernepladsen
 - Rydning i hegn for synliggørelse og forbindelse



- 2 TERRÆNARBEJDE OG JORDDEPONERING:**
- Forstærkning af støjvold langs motorvejen
 - Etablering af midlertidige hesteløkke i landskabet
 - Oplørelse af Campus Nord påbegyndes



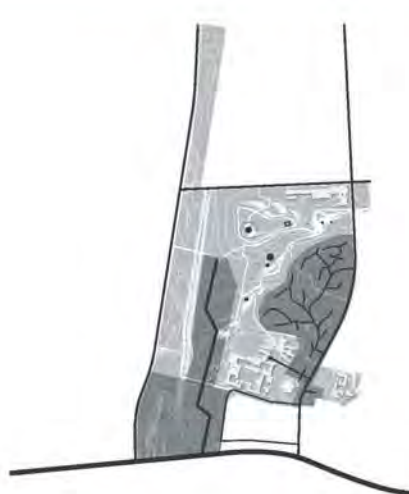
- 3 NATURPROJEKT:**
- Områddannelse af landbrugsarealer til naturområder
 - Biotoper
 - I område øst plantes stedvist træer
 - Pleje og supplering af eksisterende beplantning
 - Nye alléer etableres for at styrke rumlighederne i byen



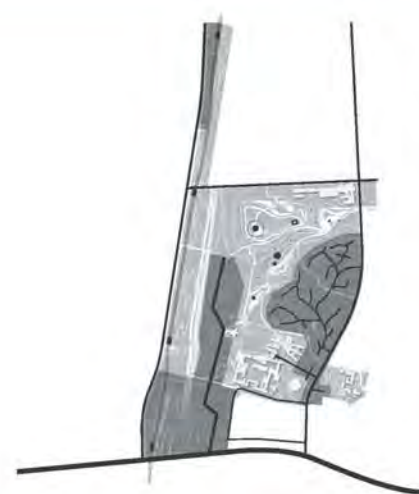
- 4 TILGÆNGLIGGØRELSE:**
- Etablering af hovedstier og ridestier
 - Forbindelse til DTU - etablering af gangbro
 - Elementer i landskabet på baggrund af et brugerinddragselsforløb



- 5 INFRASTRUKTUR:**
- Etablering af byggepladsveje muliggør fleksibel udbygning af område Vest og Øst



- 6 FLEKSIBLE UDBYGNINGSMULIGHEDER:**
- Område Vest og Øst kan udvikles uafhængigt af hinanden. Det afhænger af investorer, interessenter mv.
 - I takt med at området bebygges etableres asfalterede veje
 - Faciliteter til håndtering af regnvand etableres løbende gennem udviklingen.



- 7 UDBYGNING AF OMRÅDE NORD:**
- Udbygning af Område Nord påbegyndes som sidste etape i udviklingen af området, når letbanen forventes at blive realiseret.

Punkt nr. 8 - Indkaldelse af idéer og forslag (forhøring) for Dyrehavegårds jorde og tracéet langs Helsingørmotorvejen
Bilag 4 - Side -24 af 24

VED ENGEN

HELHEDSPLAN 1.0



APPENDIX

STRATEGI FOR BÆREDYGTIG BYUDVIKLING AF DYREHAVEGÅRDS
JORDER OG TRACÉET LANGS HELSINGØRMOTORVEJEN

FEBRUAR 2014



*Syd for Mølleåen og nord Ermelunden, midt mellem Dyrehaven og DTU, åbner Dyrehavegårds Jorde sig.
Et landskab kørt stribet af landbrugsmaskiner – et fristed og et minde om dét, som gennem tusinde af år var Danmarks bærende erhverv.*

SLA
Njalsgade 17B
Pakhus 2, 3.sal
DK 2300 København S

landskab@sla.dk
+45 3391 1316
www.sla.dk

SLA
Urbanity | Strategy | Landscape

INDHOLD

- 1.0 PROGRAMMERING OG BESKRIVELSE AF BEBYGGELSE**
- 1.0 HELHEDSPPLAN 1.0: PROGRAMMERING AF BEBYGGELSE
- 1.1 ERHVERV
- 1.2 BOLIGER
- 1.3 ØVRIGE BYGNINGSPROGRAMMER

- 2.0 BILAG B**
- 2.1 BILAG B VERSION 1
- 2.2 BILAG B VERSION 2

- 3.0 LETBANENS LINJEFØRING**
- 3.1 BASIS-LØSNING
- 3.2 DTU-LØSNING

Overordnet organisering af bebyggelsesprogrammer på Dyrehavegårds jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen.

ERHVERV

A Store virksomheder og domicilbyggeri

B Erhvervs- og innovationspark

C Mellemstore virksomheder og spin-offs

D Mellemstore - store virksomheder

BOLIG

E Etageboliger 50-100 m² (Forskerboliger og International House)

F Kollegieboliger med eget køkken og afløb

G Etageboliger 50-100 m² (Billige boliger)

H Kollegieboliger med eget køkken og afløb

I Etageboliger > 100 m²

J Kollegieboliger med fælles køkken og afløb

K Etageboliger 50-100 m²

L Etageboliger > 100 m²

M Tæt-lav > 100 m²

N Åben - lav > 100 m²

O Etageboliger < 50 m² (Ældreboliger)

ØVRIGE

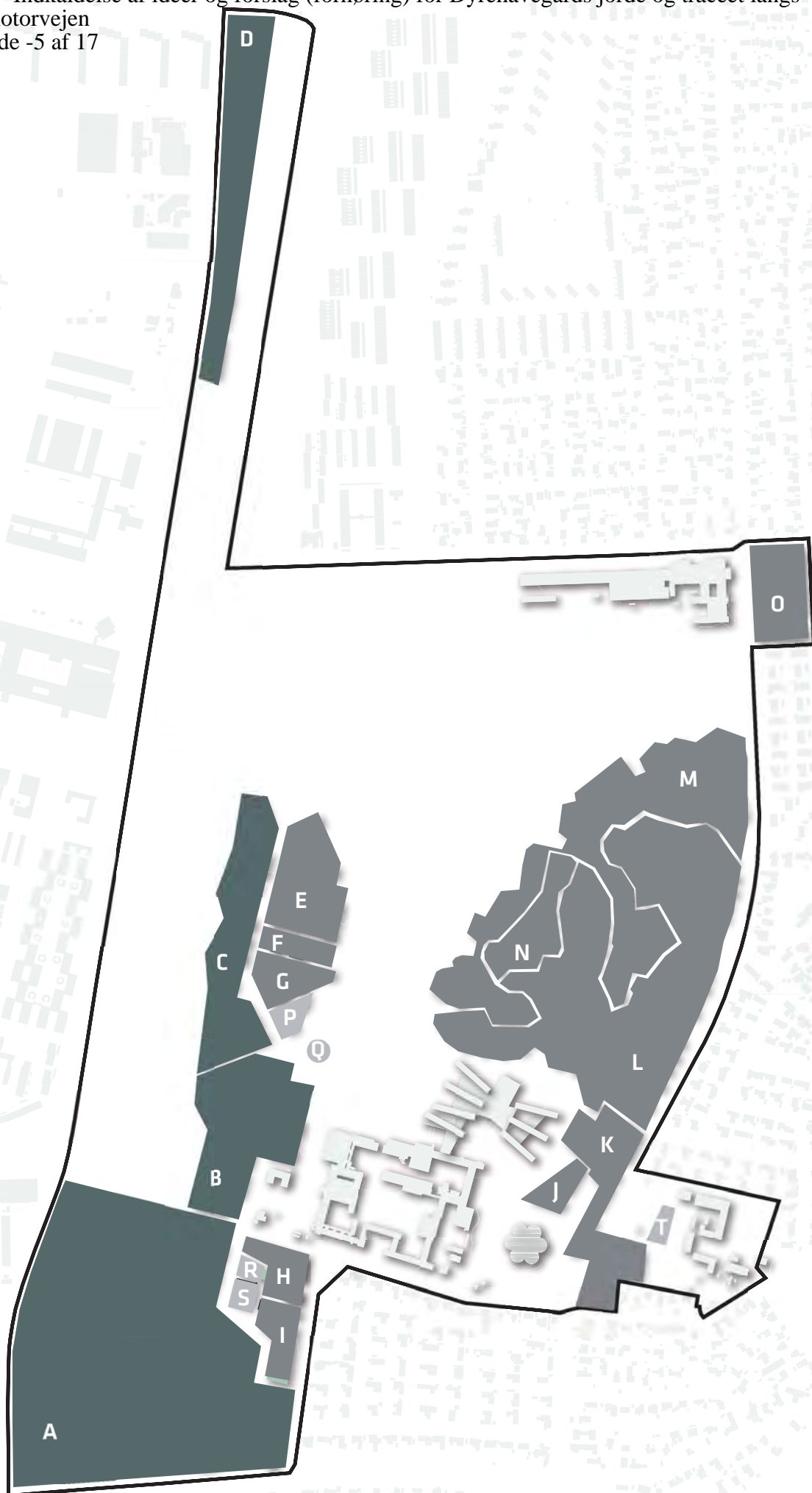
P Daginstitutionen "Vandbørnehuset"

Q Pionerprojekt: Informationspavillon

R Lokalcenter: Sundhedsfaciliteter

S Dagligvarebutik

T Ridehal



Oversigt over erhvervsbyggeri: Placering og kvalitetsskabende parametre med henblik på vækst og arbejdsglæde.

A STORE VIRKSOMHEDER OG DOMICILBYGGERI

- Domicilbygninger. 4-12 etager. Høj arkitektonisk diversitet.
- Høj tæthed ved mulig fremtidig letbanestation og Helsingørmotorvejen sikrer let tilgængelighed til virksomhederne for besøgende, kunder og ansatte.
- Placering i udbygningsområdets sydligste del mod Klampenborgvej sikrer en god forbindelse til Lyngby bymidte. Derudover er placeringen mod Klampenborgvej sammen med det nye Microsoftdomicil med til at styrke Klampenborgvej som infrastrukturel vækståre.
- Mulighed for fælles laboratorier.
- Uderum udformes særligt som grønne atrier, hvor den omkringliggende arkitektur vil dæmpe lyden fra motorvejen.
- Virksomhedernes placering mod både Helsingørmotorvejen, den mulige fremtidige letbane, samt Klampenborgvej synliggør virksomhederne - 'billboard-effekt'.
- Parkering for ansatte og besøgende under terræn - dog mulighed for kiss'n'ride, handicapboldepladser og taxaholdepladser på terræn.
- Cykelparkering både på terræn og i kælder

B ERHVERVS- OG INNOVATIONSPARK

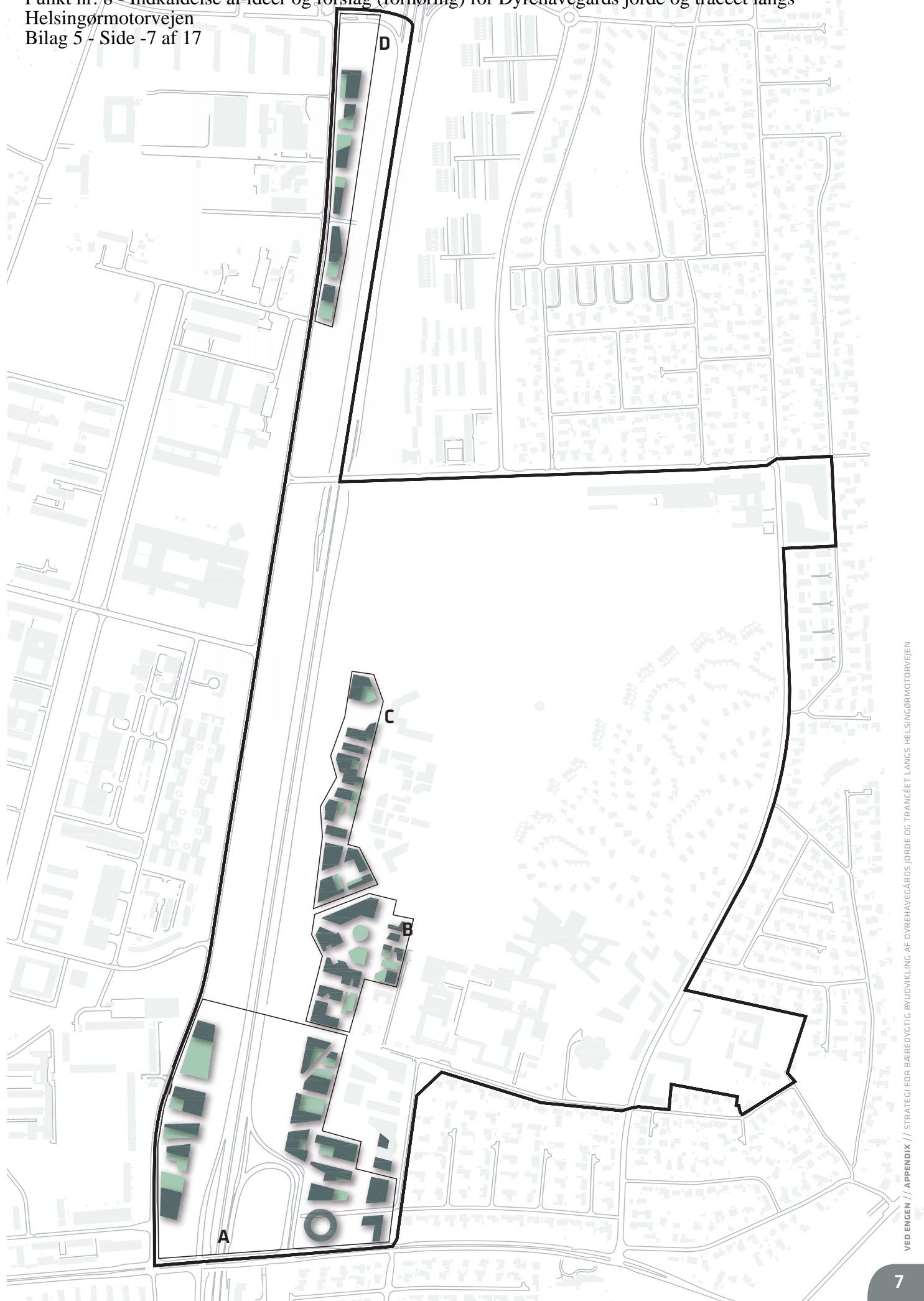
- Erhvervslokaler til leje mellem 100-1000 m²
- 4-7 etager.
- Høj tilgængelighed til virksomhederne med offentligt transport med placering ved tunnellen under Helsingørmotorvejen og mulig kommende letbanestation ved Akademivej.
- Fællesfaciliteter gør det økonomisk lettere for mindre virksomheder at etableres og vokse.
- Fællesfaciliteter som auditorier, møderum og showroom gør det lettere for virksomhederne at eksponere og markedsføre deres arbejde. Derudover fordrer fællesfaciliteterne vidensdeling og synergi mellem forskellige faggrupper.
- Fælles spiserum, idrætsfaciliteter osv øger arbejdsglæden.
- Placering mod Stjernestedet og Engen fordrer idræt og motion i løbet af arbejdsdagen.
- Mulighed for fælles laboratorier.
- Placering tæt ved Campus Nord skaber synergi mellem virksomheder og uddannelsesinstitutioner.
- Parkering for ansatte og besøgende under terræn - dog mulighed for kiss'n'ride, handicapboldepladser og taxaholdepladser på terræn.
- Cykelparkering både på terræn og i kælder

C MELLEMSTORE VIRKSOMHEDER OG DTU-RELATERET BYGGERI

- Placering tættest på den kommende gangbro fra DTU's hovedbygning over motorvejen til udbygningsområdet.
- 4-7 etager.
- Placering mod engen skaber herlighedsværdi i løbet af arbejdsdagen - motion og idræt skaber arbejdsglæde.
- Mulighed for fælles laboratorier eller værksteder.
- Placering ved boligbyggeri giver en lokal stemning, som relaterer sig til DTU's byggeri på den modsatte side af motorvejen.
- Parkering for ansatte og besøgende under terræn - dog mulighed for kiss'n'ride, handicapboldepladser og taxaholdepladser på terræn.
- Cykelparkering både på terræn og i kælder

D MELLEMSTORE - STORE VIRKSOMHEDER

- Den nordligste del af tracéet langs Helsingørmotorvejen udlægges til mellemstore og store virksomheder, hvor den muligt kommende letbanestation vil give virksomhederne høj tilgængelighed for både besøgende og ansatte.
- 5-9 etager
- Uderum udformes særligt som grønne atrier, hvor den omkringliggende arkitektur vil dæmpe lyden fra motorvejen.
- Parkering for ansatte og besøgende under terræn - dog mulighed for kiss'n'ride, handicapboldepladser og taxaholdepladser på terræn.
- Cykelparkering både på terræn og i kælder
- Virksomhedernes placering både mod Helsingørmotorvejen og den mulige fremtidige letbane giver virksomhederne en særlig høj grad af synlighed - 'billboard-effekt'.



Høj diversitet i udbud af boligtyper skaber en fleksibel og fremtidssikret bydel, som er attraktiv for mange forskellige typer af beboere på tværs civilstatus, alder, økonomisk situation, ønsker og behov.

E ETAGEBOLIGER MELLEM 50-100 M² FORSKERBOLIGER OG INTERNATIONEL HOUSE

- 3-5 etager
- Placering ved gangbro over Helsingørmotorvejen til DTUs Hovedbygning giver høj tilgængelighed til boligerne for ansatte og forskere.
- Placering ved stier og forbindelse til mulig kommende letbanestationer for brugere uden privat bil.
- Stor herlighedsværdi ved placering mod skov og Engen.
- Fællesfaciliteter som idrætslokaler, festlokaler og spiserum mv fordrer møde mellem forskellige fagligheder og nationaliteter.
- Parkering under terræn, dog handicapparkering på terræn.
- 1,5 bil pr bolig.

F KOLLEGIEBOLIGER MED EGET KØKKEN OG AFLØB

- 3-5 etager.
- Høj tilgængelighed til boligerne for bløde trafikanter og brugere, som anvender offentlig transport.
- Placering ved gangbro over Helsingørmotorvejen giver let forbindelse mellem uddannelsesinstitutionen og boligerne.
- Stor herlighedsværdi med placering mod Engen - fordrer motion og idræt i fritiden.
- Cykelparkering integreres i arkitekturen.

G BOLIGER MELLEM 50-100 M² BILLIGE BOLIGER

- 3-5 etager
- Høj tilgængelighed til boligerne for bløde trafikanter og brugere, som anvender offentlig transport.
- Placering mod Engen og poppelhegnet giver udsigt og naturglæde.
- Motionsmuligheder med placering mod Engen.
- Nærhed til daginstitution
- Parkering under terræn - dog handicapparkering på terræn.
1,5 bil pr bolig

H KOLLEGIEBOLIGER MED EGET KØKKEN OG AFLØB

- 3-5 etager
- Placering ved stiforbindelsen mellem Trongårdsvej og tunnelen under Helsingørmotorvejen til den mulig kommende letbanestation ved Akademivej, giver høj tilgængelighed for brugere uden privat bil.
- Let tilgængelighed til naturområder fordrer motion og trivsel i hverdagen.
- Placering ved lokal plads med dagligvarebutik.
- Placering tæt ved DTU og Campus Nord gør det nemt for beboerne at færdes til og fra uddannelsesinstitutionerne og boligerne.
- Fællesfaciliteter som motionsrum, vaskerum og festsal skaber møde mellem forskellige beboere.
- Cykelparkering integreres i arkitekturen.

I ETAGEBOLIGER > 100 M²

- 3-5 etager.
- Placering ved Klampenborgvej og den muligt kommende letbanestation ved Lundtoftegårdsvej giver høj tilgængelighed til boligerne.
- Parkering under terræn - 2 biler pr bolig.
- De store erhvervsbygninger vest for boligerne skærmer for lyden fra motorvejen.

J KOLLEGIEBOLIGER MED FÆLLES KØKKEN OG AFLØB

- Placering tæt ved Campus Nord
- Placering tæt ved Dyrehavegård og Dyrehaven fordrer motion og trivsel i hverdagen.
- Let tilgængelighed for bløde trafikanter.

K ETAGEBOLIGER 50-100 M²

- 3-4 etager
- Stor herlighedsværdi med placering mellem udbygningsområdet og Dyrehaven.
- Høj grad af tilgængelighed for bløde trafikanter
- Porøs bebyggelsestruktur skaber semioffentlige uderum for beboere.
- 1,5 bil pr bolig

L ETAGEBOLIGER > 100 M²

- 3 etager - en bolig på hver etage
- En porøs bebyggelsestruktur hvor landskabet og boliger flyder sammen - man bor i landskabet.
- Store altaner med udsigt over landskabet.
- Semioffentlige uderum med fællesfaciliteter som grillpladser, frugtlunder, skraldeøer, legepladser mv.
- 2 biler pr. bolig.
- Høj tilgængelighed til landskabet fordrer motion, trivsel og naturglæde i hverdagen.

M TÆT-LAV > 100 M²

- Rækkehus med udsigt ud over engen og vådområderne.
- Sammenbyggede gårdhavehuse, hvor det private uderum er integreret i boligerne.
- Porøs bebyggelsestruktur skaber flydende overgang mellem boliger og landskab - man bor i landskabet.
- 2 biler pr bolig.
- Høj tilgængelig til landskabet fordrer motion, trivsel og naturglæde i hverdagen.

N ÅBEN-LAV > 100 M²

- Porøs bebyggelsestruktur med flydende overgang mellem landskab og boliger - man bor i landskabet.
- Solitære enfamiliehuse.
- Gårdhavehuse, hvor det private uderum er integreret i boligen.
- 2 biler pr bolig.

O ETAGEBOLIGER 50-100 M² ÆLDREBOLIGER

- 3-4 etager
- Handicapvenlige boliger med høj tilgængelighed.
- Elevator
- Let tilgængelighed til Dyrehaven og engen fordrer naturglæde og motion i hverdagen.
- Parkering under terræn - dog parkering for besøgende på terræn.
- Cykelparkering integreres i arkitekturen.



Strategisk placering af supplerende programmer højner kvaliteten af den nye bydel for forskellige brugere.

P DAGINSTITUTIONEN “VANDBØRNEHUSET”

- En daginstitution med fokus på naturglæde og leg og læring med vand.
- Placering ved vådområde ved det eksisterende poppelhegn.
- Let tilgængelighed til vådområderne og engen
- Overdækket uderum ved et af vådområderne i den nordlige del af udbygningsområdet tilknyttes daginstitutionen.
- Placering ved Stjernestedet og sportspladsen giver nærhed til områdets øvrige institutioner.

Q PIONERPROJEKT: INFORMATIONSPAVILLON

- Startskuddet på byudviklingen bliver et pionerprojekt af høj arkitektonisk kvalitet der fungerer som udstilling- og informationspavillon omkring udviklingen af området.
- Her kan afholdes bruger- og borgermøder, bygherremøder, kommunale møder osv.
- Bygningen er fleksibel i sin brug og vil også kunne fungere som eventrum.
- Placering med udsigt ud over engen og vådområderne i nord.

R LOKALCENTER: SUNDHEDSFACILITETER

- Placering centralt i udbygningsområdet mellem erhvervsbyggeri, boliger, institutioner og uddannelsesinstitutioner kan lokalcenteret rumme sundhedsfaciliteter som lægeklinikker, tandlægepraksisser, fysio/ergoterapeuter mv.
- Høj tilgængelig for bløde trafikanter og for brugere som ankommer med offentlig transport.
- Ligeledes høj tilgængelig for brugere med privat bil. Enkelte parkeringspladser på terræn.

S DAGLIGVAREBUTIK

- Placering centralt i udbygningsområdet mellem erhvervsbyggeri, boliger, institutioner og uddannelsesinstitutioner giver høj tilgængelighed for alle brugere i bydelen.
- Parkeringspladser på terræn.
- Cykelparkering på terræn.

T RIDEHAL

- Placering ved galopbane og Dyrehavegård.
- Ridestier leder fra ridehallen mod engen, foldene og vådområderne i den nordlige del af udbygningsområdet. Og ligeledes mod Ermelunden og Dyrehaven i syd og sydøst gennem Fortunparken.



2.1 BILAG B VERSION 1 - SKEMA TIL UDFYLDELSE AF AREALANVENDELSE FOR DYREHAVEGÅRDS JORDER OG TRACÉET LANGS HELSINGØRMOTORVEJEN

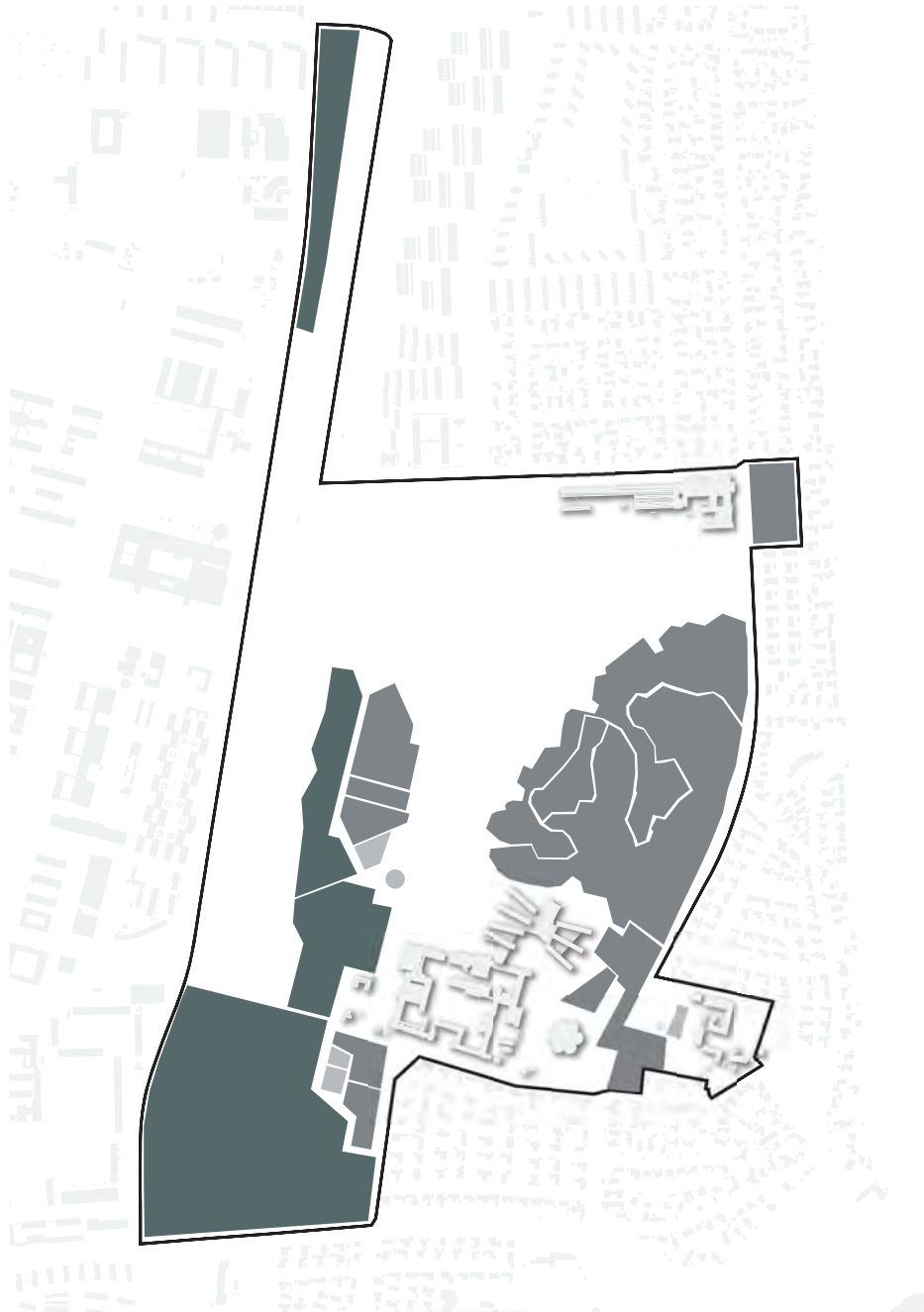
Bæredygtig byudvikling af Dyrehavegårds Jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen fodfæstes i et robust helhedsgreb, som er fleksibelt og modtageligt overfor skiftende interesser, ønsker, behov og markedsændringer.

Udviklingen af Dyrehavegårds jorder og tracéet langs Helsingørmotorvejen vil løbe over flere årtier, hvor ændringer i marked og konjunktur vil have stor indflydelse på interessen i og behovet for at byudvikle udbygningsområdet.

Helhedsplan 1.0 er vores bud på et optimalt forhold mellem store internationale virksomheder, domicilbyggeri, mindre og mellemstore virksomheder i kollektive

videns- og innovationsmiljøer, hvor synergien opstår i diversiteten og mødet mellem forskellige fagligheder, vidensmiljøer og resourcetanke.

Helhedsplan 1.0 version 2 anviser en mere porøs bebyggelsesstruktur med mindre og mellemstore virksomheder, som vil optage et større areal af udbygningsområdet.



HELHEDSPAN 1.0
VERSION 1

Bilag B - Skema til udfyldelse af arealanvendelse for Dyrehavegårds Jorder

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til erhverv (m2)
Erhvervsdomiciler	300.000	78.000
Mindre erhvervsvirksomheder	206.000	50.000
I ALT	506.000	128.000

	Antal	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til boligerne (m2)
Kollegieboliger med eget køkken og afløb	Ca. 300 stk	18.600 m2	11.000 m2
Kollegieboliger med fælles køkken og afløb	Ca. 200 stk	9000 m2	3600 m2
Anden boligtype < 50 m2			
Boliger 50-100 m2, etageboliger	Ca. 1000 stk	82.700 m2	49.000 m2
Boliger 50-100 m2, tæt-lav			
Boliger 50-100 m2, åben-lav			
Boliger > 100 m2, etageboliger	Ca. 450 stk	106.000 m2	105.500 m2
Boliger > 100 m2, tæt-lav	Ca. 120 stk	28.500 m2	53.000 m2
Boliger > 100 m2, åben-lav	Ca. 20 stk	6000 m2	8200 m2
I ALT		250.800 m2	230.300 m2

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal (m2)
Daginstitution	2200 m2	5500 m2
Ridehal	1500 m2	2400 m2
Idrætsbyggeri	3000 m2	5000 m2
Pionerprojekter	400 m2	1800 m2
Dagligvarebutik	1200 m2	2300 m2
Sundhedshus	1000 m2	1600 m2
I ALT	13.800 m2	18.600 m2

	Samlet grundareal
Fælles rekreative arealer	330.000 m2
Arealer til hestehold	165.000 m2

Infrastruktur, nyanlæg (alle veje)	29.000 m2
Areal, der overgår fra infrastruktur til anden anvendelse	n/a

	Beskrivelse
Større infrastrukturændringer: Fx ændringer i motorvejsafkørsler, nye broer, tunneller, vejomlægninger / vejudvidelser	1: Der etableres en gang- og cykelbro fra Anker Egelunds Vej ved DTUs Hovedbygning over Helsingørmotorvejen til område C+E (se helhedsplan) i udbygningsområdet. 2: Der etableres et signalreguleret vejkryds, hvor område A (se helhedsplan) grænser op til Klampenborgvej.

	Antal
P-pladser på terræn	Ca 1300 stk
P-pladser i kælder	Ca 10.000 stk
P-pladser i P-hus	n/a

2.2 BILAG B - VERSION 2 - SKEMA TIL UDFYLDELSE AF AREALANVENDELSE FOR DYREHAVEGÅRDS JORDER

- En mere porøs bebyggelsesstruktur af mindre- og mellemstore virksomheder skaber et større footprint på Dyrehavegårds jorder.
- Flere byggerier skaber flere befæstede flader og dermed større behov for lokal håndtering af regnvand.
- Et større footprint af bygninger kræver mere infrastruktur og mere forsyning.
- En erhvervsbebyggelse med større footprint reducerer omfanget af landskabsparken og vil have indflydelse på kvaliteten af udsigten fra Hjortekærvej. Dog bevares en stor del af landskabsparken fortsat.



HELHEDSPAN 1.0
VERSION 2

Bilag B – VERSION 2 - Skema til udfyldelse af arealanvendelse for Dyrehavegårds Jorder

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til erhverv (m2)
Erhvervsdomiciler		
Mindre erhvervsvirksomheder	506.000 m2	220.000 m2
I ALT	506.000 m2	220.000 m2

	Antal	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal til boligerne (m2)
Kollegieboliger med eget køkken og afløb	Ca. 300 stk	18.600 m2	11.000 m2
Kollegieboliger med fælles køkken og afløb	Ca. 200 stk	9000 m2	3600 m2
Anden boligtype < 50 m2			
Boliger 50-100 m2, etageboliger	Ca. 1000 stk	82.700 m2	49.000 m2
Boliger 50-100 m2, tæt-lav			
Boliger 50-100 m2, åben-lav			
Boliger > 100 m2, etageboliger	Ca. 450 stk	106.000 m2	105.500 m2
Boliger > 100 m2, tæt-lav	Ca. 120 stk	28.500 m2	53.000 m2
Boliger > 100 m2, åben-lav	Ca. 20 stk	6000 m2	8200 m2
I ALT		250.800 m2	230.300 m2

	Etagemeter byggeri	Samlet grundareal inkl. udeareal (m2)
Daginstitution	2200 m2	5500 m2
Ridehal	1500 m2	2400 m2
Idrætsbyggeri	3000 m2	5000 m2
Pionerprojekter	400 m2	1800 m2
Dagligvarebutik	1200 m2	2300 m2
Sundhedshus	1000 m2	1600 m2
I ALT	13.800 m2	18.600 m2

	Samlet grundareal
Fælles rekreative arealer	248.100 m2
Arealer til hestehold	165.000 m2

Infrastruktur, nyanlæg (alle veje)	37.500 m2
Areal, der overgår fra infrastruktur til anden anvendelse	n/a

	Beskrivelse
Større infrastrukturændringer: Fx ændringer i motorvejsafkørsler, nye broer, tunneller, vejomlægninger / vejudvidelser	1: Der etableres en gang- og cykelbro fra Anker Egelunds Vej ved DTUs Hovedbygning over Helsingørmotorvejen til område C+E (se helhedsplan) i udbygningsområdet. 2: Der etableres et signalreguleret vejkryds, hvor område A (se helhedsplan) grænser op til Klampenborgvej. 3: Der etableres et signalreguleret vejkryds på Rævehøjvej ved Eremitageparken 4: Det må forventes, at der også vil være behov for trafikregulering på Lundtoftegårdsvej, som følge af ny erhvervsbebyggelse på tracéet langs Helsingørmotorvejen.

	Antal
P-pladser på terræn	Ca 1300 stk
P-pladser i kælder	Ca 10.000 stk
P-pladser i P-hus	n/a

Skal letbanen køre igennem DTU eller holde sig på tracéet?

Letbanens linjeføring er endnu ikke afgjort, men dette projekt arbejder med den såkaldte "Basisløsning", altså den løsning, hvor stationerne placeres langs Helsingørmotorvej.
Alternativet "DTU-løsningen" bevæger sig ind på DTU's campusområde, hvor den stopper to steder.

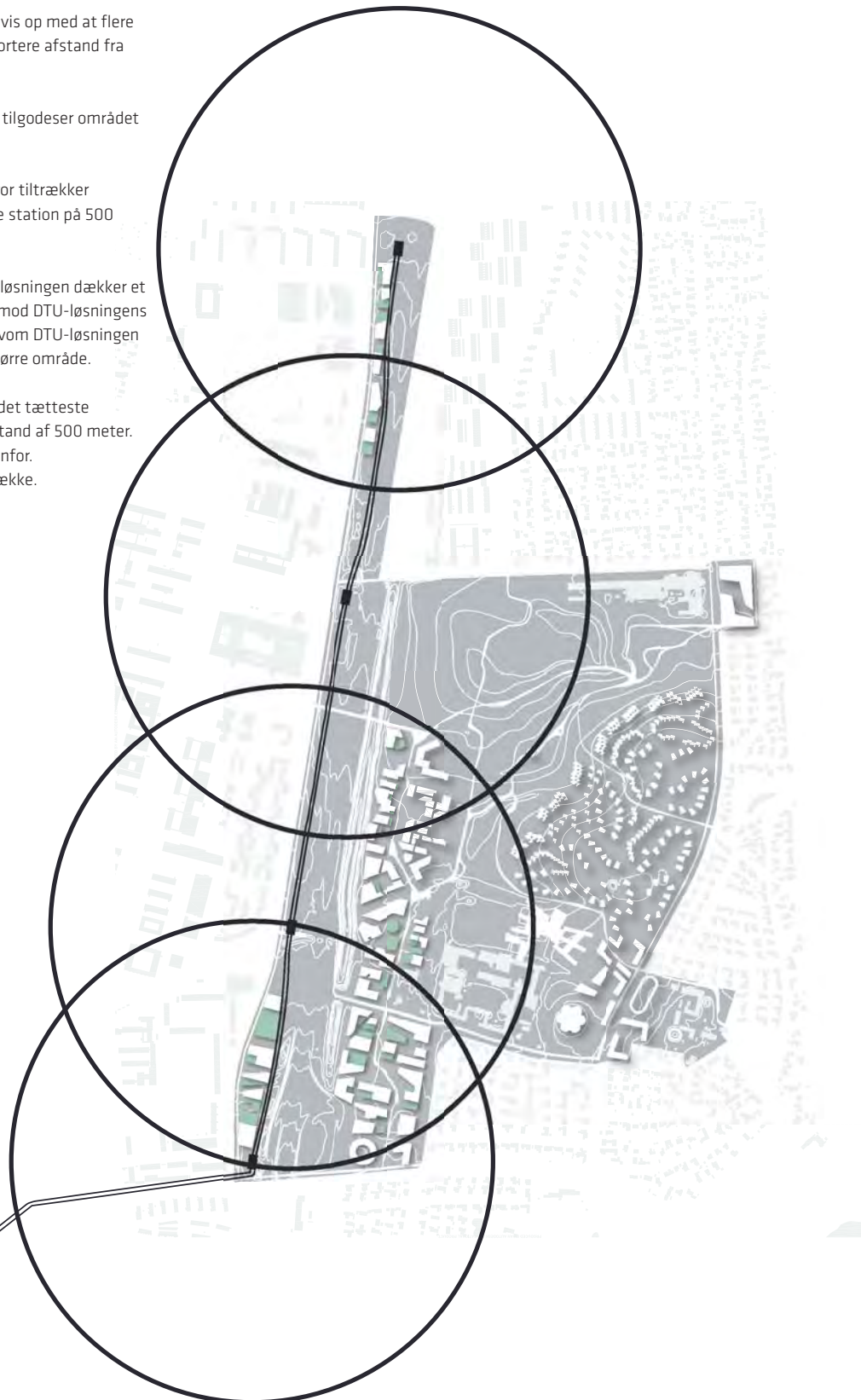
DTU-løsningen er langt dyrere, men det går muligvis op med at flere vælger letbanen fremfor bus, hvis de skal gå en kortere afstand fra station til destination.

Problemet med DTU-løsningen er dog at den ikke tilgodeser området øst for motorvejen - Dyrehavegårds Jorde.

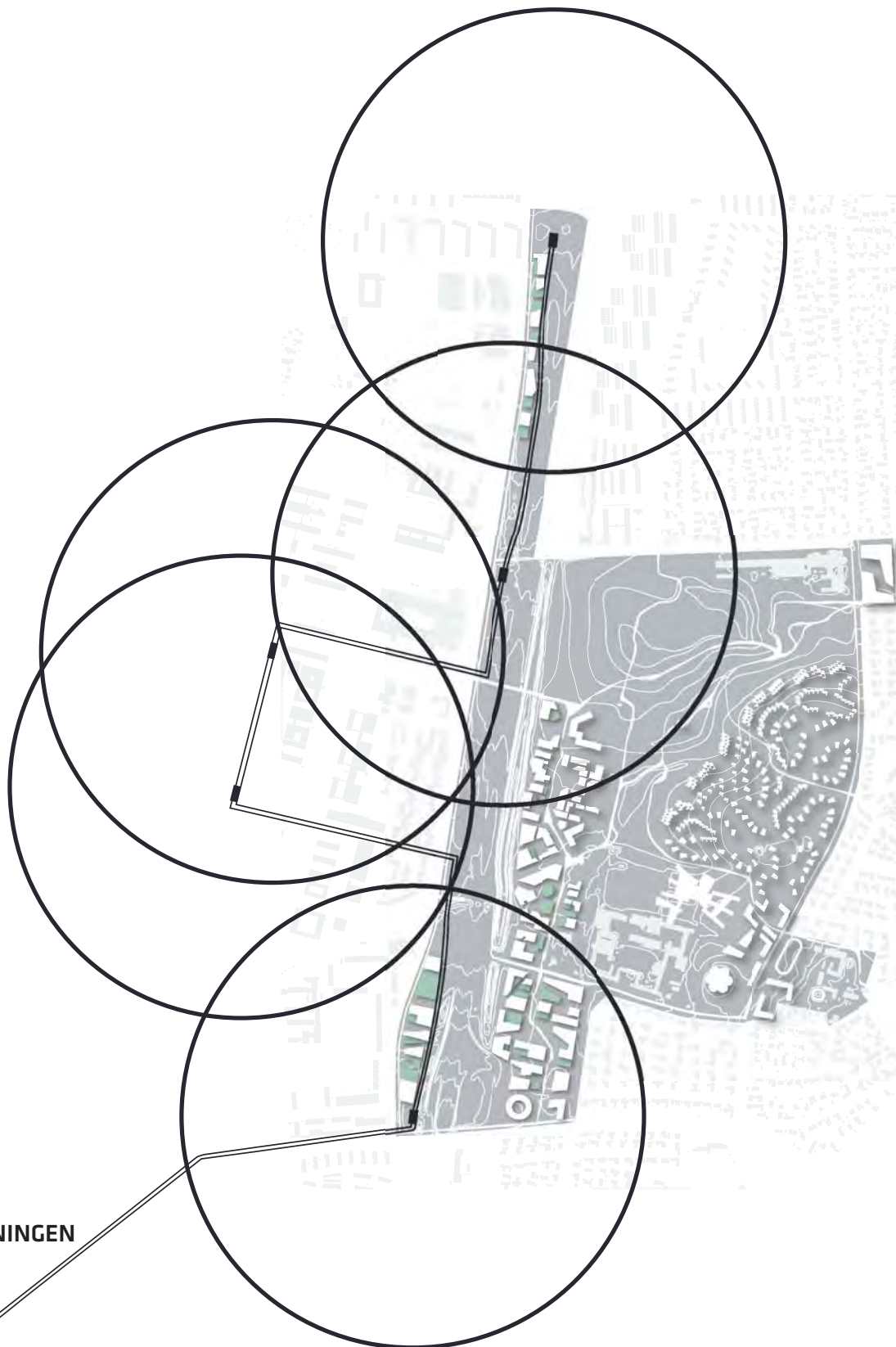
Erfaring viser, at kollektive trafiktilbud kun for alvor tiltrækker passagerer, hvis de har en gåafstand til nærmeste station på 500 meter eller derunder.

Diagrammernes 500 meters cirkler viser, at Basisløsningen dækker et stort område på begge sider af motorvejen, hvorimod DTU-løsningens cirkler ligger meget tæt og faktisk overlapper. Selvom DTU-løsningen har en station mere, dækker den ikke et meget større område.

Hvis DTU-linjeføringen alligevel gennemføres, vil det tætteste erhvervsområde stadigvæk ligge indenfor en afstand af 500 meter. Dog vil Trongårdskolen og Campus Nord falde udenfor. Derfor er den billigere basislinjeføringen at foretrække.



BASIS-LØSNINGEN



DTU-LØSNINGEN



Fra Grundejerforeningen Egegaardens Haveby - Vs: FW: Om lang tids sagsbehandling vedr. lokalplan 101
Sagsnummer: 20140210127
Oprettet: 26-11-2013
Dokumentejer: Johanne Louise Jensen

Modtaget

Modtaget	Journalnøgle(r):	01.02.00-K02 Kommuneplanlægning og lokalplanlægning i almindelighed, Klage
Emne: Fra Grundejerforeningen Egegaardens Haveby - Vs: FW: Om lang tids sagsbehandling vedr. lokalplan 101	Besked:	02.00.00-K02 Byggeri i almindelighed, Klage thilde Mørup Christensen/Teknisk/LTK
Oprettet: 26-11-2013		
Dokumentdato: 19-11-2013		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Thomas Pedersen/THOMP/LTK		

Tekst:

Fra: Thomas Pedersen/THOMP/LTK
Dato: 19-11-2013 14:20:05
Til: Centerpostkasse for Miljø og Plan/LTK@LTK
Emne: Vs: FW: Om lang tids sagsbehandling vedr. lokalplan 101

----- Videresendt af Thomas Pedersen/THOMP/LTK den 19-11-2013 14:19 -----

Fra: Inger og Jens Johansen <ingerogjens2009@hotmail.com>
Til: "lyngby@ltk.dk" <lyngby@ltk.dk>,
Dato: 19-11-2013 11:20
Emne: FW: Om lang tids sagsbehandling vedr. lokalplan 101

Til Teknik- og Miljøudvalget,
Lyngby-Taarbæk Kommune.

Vedhæftet en klage over udført sagsbehandlingsarbejde vedrørende lokalplan

101.

Klagen er fremsendt til Centerchef Sidsel Poulsen den 10. november 2013, men vi fremsender den hermed til politisk drøftelse i udvalget.

Kan det virkelig være et acceptabelt sagsbehandlingsniveau i kommunen?
Da vi modtog kommunens svar, vidste vi ikke, om vi skulle le eller græde.

Med venlig hilsen

på vegne af Grundejerforeningen Egegaardens Haveby

Jens Johansen

Sjællandsvej 16

2800 Kongens Lyngby

From: ingerogjens2009@hotmail.com

To: miljøplan@ltk.dk; tmch@ltk.dk

Subject: Om lang tids sagsbehandling vedr. lokalplan 101

Date: Sun, 10 Nov 2013 22:13:04 +0100

Til Centerchef Sidsel Poulsen,

Center for Miljø og Plan, Lyngby-Taarbæk Kommune.

Med kopi til arkitekt Thilde Mørup Christensen, samme sted.

Vi er i vores grundejerforening Egegaardens Haveby opmærksom på, at der for vores lokalområde eksisterer en Lokalplan 101 (fra 1991), der har til formål at sikre, at det arkitek-toniske helhedspræg i rækkehusbebyggelsen Fynsvej, Sjællandsvej, Islandsvej bevares.

Derfor foreskriver lokalplanen, at ejerne når de vedligeholder og nybygger ikke må afvige fra den oprindelige bebyggelses præg.

Vi er selvfølgelig opmærksom på, at det strengt taget ikke lader sig gøre at fastholde det arkitektoniske præg over tid ned i de mindste detaljer. F.eks. udgår gamle vinduestyper af produktion, og nye kommer til. Det stiller krav til formuleringen af lokalplanen. Den må både være fleksibel og sætte fornuftige rammer på samme tid.

Efter en meget langtrukken kommunikation med arkitekt Thilde Mørup Christensen, hvor vi bl.a. har fremsendt et knivskarpt fotografi, der efter grundejerbestyrelsens opfattelse viser et letfatteligt stilbrud på konceptet i bebyggelsens vinduesrammer, har forvaltningen den 7. november 2013 tilsyneladende besluttet sig for at sætte punktum for sagsbehandlingen på denne måde:

På baggrund af deres henvendelse den 25. april 2013 og uddybende materiale den 12. juni 2013

angående udskiftning af vinduer på ejendommene Sjællandsvej 17 og 21, har forvaltningen gennemgået sagen.

Lokalplanens bestemmelser fastlægger at der ikke må foretages ændringer i forhold til den oprindelige bebyggelse. Der er dog ingen bilag som viser hvordan den oprindelige bebyggelse ser ud. På den baggrund er der ikke noget juridisk grundlag for at stille krav om en tilbageføring.

Vi forstår ikke hvordan det kan forholde sig sådan, at kommunen, der har tilsyns-forpligtelsen i forhold til sin lokalplans overholdelse, ikke er i besiddelse af arkiverede beskrivelser og tegninger af det oprindelige, når man i lokalplanen eksplicit henviser til det oprindelige, som noget der ikke må fraviges? Men hvis kommunen ikke har denne dokumentation er der mange rækkehusejere, der vil kunne hjælpe med de originale tegninger.

Vi forstår heller ikke, at forvaltningen synes at prioritere formuleringen af nye lokalplaner over evalueringen af de eksisterende. Når vi i forbindelse med vor forespørgsel vedrørende lokalplan 101 bliver spist af med en forklaring om, at der ikke er juridisk grundlag for en afgørelse i sagen fordi man i kommunen ikke ved, hvad "det oprindelige" var, kan det for os at se være udtryk for et fundamentalt problem i kommunens lokalplanspraksis. Hvordan ved I overhovedet, om jeres lokalplaner virker efter hensigten?

Tager I sommetider ud og ser på virkeligheden?

Med venlig hilsen

På vegne af Grundejerforeningens Egegaardens Haveby

Jens Johansen

Sjællandsvej 16

2800 Kongens Lyngby