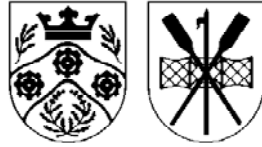


LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Tirsdag den 15. juni 2010 kl. 08:15
afholdt Byplanudvalget møde i udvalgsværelse 1.

Medlemmerne var til stede, undtagen:
Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

Sagen om Krogvej 29 blev ophøjet til en særskilt sag på
dagsordenen, sag nr. 9.

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

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Reklameflagning på ejendomme i Lyngby Bymidte	3
02	Dyrehavsbakken Telt 16 og 20 - Etablering af ny rutchebane Wilde Mouse	5
03	Principiel drøftelse af opstilling af solfangere, hustandsvindmøller mv.	7
04	Endelig vedtagelse af Lokalplan 220 for Områdecenter Bredebo	9
05	Endelig vedtagelse af Rammeændring 1/2009 for område 5.2.30, Områdecenter Bredebo	10
06	Lokalplan 224, den nordlige del af Hjortekær - fremlæggelse af lokalplanforslag	11
07	Kommuneplantillæg 3/2009, for Elementbyen og Kunstnerbyen	14
08	Orientering til Byplanudvalget 15-6-2010	16
09	Krogvej 29. Carport	19

1.

Reklameflagning på ejendomme i Lyngby Bymidte

Indstilling

Teknisk forvaltning foreslår, at

1. der udarbejdes generelle retningslinjer (evt. ny lokalplan) for skiltning, lysinstallationer, bannere, markiser og flagning i Lyngby bymidte for alle ejendomme (erhverv på øvrige etager) og butikker
2. der tages stilling til i hvilket omfang, der kan skiltes og reklameres incl. flagning på ejendommenes facader.

Sagsfremstilling

Kort beskrivelse af forvaltningens behandling af sager om reklameflagning i Lyngby bymidte:

Forvaltningen har ved syn konstateret, at butiksindehaverne uden tilladelse opsætter reklameflag på facaderne i Lyngby bymidte og Lyngby Hovedgade.

Forvaltningen skriver straks til lejerne af butikkerne og ejerne af ejendommene, at reklameflagning ikke er tilladt og at de straks skal fjernes, med hjemmel i de gældende lokalplaner. Dette sker bl.a. på baggrund af udvalgsbeslutning af 3. december 2003, hvor udvalget besluttede, at det kunne ikke tillades i boligområder. Beslutningen blev foranlediget af, at ejendomsmæglerne på det tidspunkt uden tilladelse havde opsat store reklamebannere.

Forvaltningen begrundet, at al reklamering kræver tilladelse fra kommunen.

Flagning og billboards- reklamering besluttede Byplanudvalget den 3. december 2003.

Vedtagelsen betød, at forvaltningen fik delegation til at varsle og meddele påbud om fjernelse af ulovlige opsatte reklameflag og billboards.

Kvarteret

Ejendommene i Lyngby bymidte og Lyngby Hovedgade er blandet boliger og erhverv.

Lovgrundlag

Lokalplan 28 og 32 samt Byggelovens § 6D.

Iht. de 2 lokalplaner nr. 28 og 32 skal kommunalbestyrelsen godkende skiltning på de ejendomme, der er omfattet af disse bestemmelser. Og efter byggelovens § 6 D, stk. 2 må skiltning, lysinstallationer og lignende ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Forvaltningens vurdering

Lovgrundlaget i dag er ikke specielt stærkt. Der henvises til domsafsigelsen den 3. september 2009 om reklameflag på ejendommen Lyngby Hovedgade 39-41.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Punkt 1 Godkendt.

Punkt 2 Nuværende praksis forsætter indtil nye retningslinjer foreligger.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

2.

Dyrehavsbakken telt 16 og 20 - Etablering af ny rutchebane Wilde Mouse

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt angår Teknik- og Miljøudvalgets område, at

1. det ansøgte ikke godkendes, idet støjvilkårene i Miljøgodkendelsen af A/S Dyrehavsbakken ikke er overholdt, endvidere
2. det ved fornyet ønske om behandling af sagen, skal godtgøres at støjkravene kan overholdes, hvilket må ske ved ændringer i det fremsendte projekt og udarbejdelse af fornyede støjberegninger.

og for så vidt angår Byplanudvalgets område, at

1. den ønskede nedrivning af Madam Blå sendes i høring/offentliggøres iht. bygningsbevaringslovgivningen, og
2. der meddeles afslag på anmodning om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4 til byggeri med en tophøjde på 16 m, eller
3. det meddeles, at udvalget ikke på det foreliggende grundlag kan tage stilling til spørgsmålet om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, idet der i henhold til de støjmæssige krav skal ske en tilpasning af projektet. Imidlertid er udvalget i princippet positivt indstillet overfor en dispensation, idet der er tale om en enkeltstående køreforretning, hvorfor dispensation og landzonetilladelse formodentlig vil kunne opnås, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser herunder vedr. nedrivning af Madam Blå, dog skal der før der kan tages egentlig stilling fremsendes revideret projekt, herunder visualiseringer, der tager højde for støjkrav, og
4. sagen genfremlægges for udvalg, når revideret projekt er modtaget og høring iht. pkt. 1 er tilendebragt.

Sagsfremstilling

I forlængelse af Teknik- og Miljøudvalgets samt Byplanudvalgets beslutninger maj 2010 forelægges sagen påny, såfremt revideret materiale modtages inden udvalgsmøderne i juni 2010. Forvaltningen vil på møderne forelægge sagen inkl. indstilling.

Protokol fra udvalgsmøderne i maj vedlægges som bilag.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Teknik- og Miljøudvalget den 14. juni 2010:

Udsat, idet udvalget ønsker, at støjen nedbringes yderligere i R5.

Udvalget er indstillet på, at der bliver indkaldt til et ekstraordinært udvalgsmøde den 24. juni 2010, hvis det er nødvendigt.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

For så vidt angår Byplanudvalgets område:

Punkt 1 Godkendt, jf. Byplanudvalgets møde den 18. maj 2010.

Punkt 2 Der gives dispensation til opførelse af rutsjebanen med en maks. højde på 15,4 meter med den forudsætning, at rutsjebanens udseende ikke ændres væsentligt i forbindelse med bygningsmæssige ændringer for at nedbringe støjniveauet.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

3.

Principiel drøftelse af opstilling af solfangere, hustandsvindmøller mv.

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget tager en indledende principiel drøftelse, og at Teknisk Forvaltning på baggrund af denne fremkommer med oplæg til ny politik for området.

Sagsfremstilling

Sagen fremlægges på ny.

Byplanudvalget vedtog på mødet den 15. december 2009 at meddele afslag på en ansøgning om opsættelse af solfanger på ejendommen Ringerbakken 47.

Efterfølgende har sagen været genstand for en offentlig debat i medierne.

Byplanudvalget har den 18. maj 2010 været på besigtigelse hos Velux i Hørsholm og fået en præsentation af de bæredygtige muligheder fra dette firma. Der er fremstillet et notat af 18. maj 2010 om de bæredygtige muligheder.

På den baggrund foreslås det, at udvalgene tager en indledende principiel drøftelse, og at Teknisk Forvaltning på baggrund af denne fremkommer med oplæg til ny politik for området.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget, idet Teknik- og Miljøudvalget alene er involveret som følge af klimaområdet.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Der skal udarbejdes ensartede retningslinjer for opsætning af solfangere på rækkehuse og dobbelthuse.

Forbuddet mod opsætning af solfangere på huse i kategori 1-3 fastholdes og vil forsat kræve dispensation.

Åbent punkt Byplanudvalget den 15-06-2010, s.8

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

4.

Endelig vedtagelse af Lokalplan 220 for Områdecenter Bredebo

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Lokalplan 220 vedtages uden ændringer.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 220 har været i høring fra den 12. marts til den 7. maj 2010. Lokalplanen giver mulighed for, at det nuværende plejecenter rives ned, og at der bygges et nyt og tidssvarende center for plejekrævende ældre.

I løbet af høringsperioden er der kommet 3 skriftlige henvendelser vedrørende dels byggeriets størrelse og udseende, dels trafik- og parkeringsmæssige forhold. Indsigelserne er sammenfattet i Teknisk Forvaltnings notat af 2. juni 2010.

Den 25. marts 2010 afholdt Byplanudvalget et orienteringsmøde for beboere og grundejere i nærområdet. Et referat af mødet er lagt på sagen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Anbefalet.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

5.

**Endelig vedtagelse af Rammeændring 1/2009 for område 5.2.30,
Områdecenter Bredebo**

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at Rammeændring nr. 1/2009 vedtages uden ændringer.

Sagsfremstilling

Rammeændringen har været i høring fra den 12. marts til den 7. maj 2010. Rammeændringen øger den maksimale bebyggelsesprocent i området fra 50 til 110 og det maksimale etageantal fra 2 til 3. Ændringen er en forudsætning for vedtagelsen af Lokalplan 220 for Områdecenter Bredebo.

I løbet af høringsperioden er der kommet 2 skriftlige henvendelser vedrørende forøgelsen af bebyggelsesprocenten. Henvendelserne er sammenfattet i Teknisk Forvaltnings notat af 2. juni 2010.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Anbefalet.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

6.

Lokalplan 224, den nordlige del af Hjortekær - fremlæggelse af lokalplanforslag

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at

1. lokalplanforslag 224 fremlægges i offentlig høring i 10 uger over sommerferien i henhold til udsendelseskort, som ligger på sagen,
2. kommuneplantillæg nr. 3 fremlægges i offentlig høring parallelt med lokalplanforslag 224,

Sagsfremstilling

Byplanudvalget nedlagde den 25. august 2009 et § 14 forbud mod opførelse af havemur mod vej på Rævehøjvej 20. For at hindre opførelsen er der udarbejdet dette lokalplanforslag, som udover forbuddet mod faste hegn også fastsætter en række bebyggelsesregulerende bestemmelser for området. Lokalplanen erstatter resten af Byplanvedtægt 11, som indtil videre har været gældende for den nordlige del af Hjortekær.

Delområder:

Der udpeges 5 delområder:

Delområde 1 er det "almindelige" parcelhuskvarter. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30.

Etageantal fastsættes til højst én med udnyttelig tagetage, dog med mulighed for op til 2 ved terrænforskelle og efter vurdering af eventuelle gener. Nye udstykninger skal være mindst 900 m² pr. bolig eksklusivt vejareal.

Delområde 2 er den samlede, bevaringsværdige bebyggelse på Gadevangen / Hjorthøj. Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 30. Der fastsættes bestemmelser for den eksisterende bebyggelse og for tilbygningernes fremtræden. Ingen yderligere udstykning.

Delområde 3 er den samlede, bevaringsværdige bebyggelse "Elementbyen". Der fastsættes bestemmelser for den eksisterende bebyggelse. Der fastsættes ingen bebyggelsesprocent, men byggefelter og bestemmelser, så tilbygninger / overdækninger og skure er ensartede. Ingen yderligere udstykning.

Delområde 4 er den samlede bevaringsværdige bebyggelse bebyggelse "Kunstnerbyen". Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 30. Der fastsættes bestemmelser for den eksisterende bebyggelse og for tilbygningernes fremtræden,

så disse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Ingen yderligere udstykning.

Delområde 5 er lokalcenteret Bjælkevangen. Der gives mulighed for at dagligvarebutikken kan udvide til i alt 500 m² (er i dag 362 m²) og at de øvrige bygninger (2 boliger og fællesvaskeri samt administration) kan udvides med i alt 150 m².

Byggelinje:

Der fastsættes byggelinje på 5 m fra vejskel, dog med undtagelse af carporte/garager, hvor villaen ligger tættere på vej end de 5 m.

Bevaringsværdige bygninger:

Udover bevaringsværdig bebyggelse i delområde 2, 3 og 4 udpeges der 10 bevaringsværdige bygninger. Bygningerne har en bevaringsværdi på 3. For disse 10 bygninger fastsættes en bebyggelsesprocent på 30. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

Der gøres opmærksom på, at den endelige formulering med hensyn til eventuel udpegning af bevaringsværdige bygninger med lokalhistorisk værdi afventer Udviklings- og Strategiudvalgets beslutning på mødet den 14. juni 2010.

Bevaringsværdige træer:

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer og trægrupper inden for området.

Hegning:

Hegning mod vejog hegn mellem naboer og 5 m ind på grunden skal være levende, grønt hegn. For delområde 2 gælder særlige bestemmelser for at opretholde det karakteristiske brede græsareal langs vejen.

Garager og carporte:

I delområde 1 må der opføres carporte / garager på højst 40 m². Der må opføres ét skur på højst 10 m² i forlængelsen af carporten/garagen. Bebyggelsen skal placeres mindst 5 m fra vejskel. I delområde 4 der opføres carporte / garager på højst 25 m² samt ét skur på højst 10 m² i forlængelse heraf. Bebyggelsen må placeres i vejskel for ikke at sløre den bevaringsværdige bebyggelse.

I delområde 2 og 3 må der ikke opføres yderligere carporte eller garager.

Forslag til ændring af kommuneplanramme:

Det foreslås, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor rammeområde 6.1.62 for Elementbyen ændres, så den samlede, bevaringsværdige bebyggelse "Kunstnerbyen" gives sit eget rammeområde. Rammen foreslås at fastsætte, at området kun må anvendes til åben-lav boligbebyggelse; dobbelthuse til helårsbeboelse i én etage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom.

Den nye ramme for Elementbyen fastsætter, at området kun må anvendelse til

tæt-lavt boligområde med samlet bebyggelse i max én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for den enkelte ejendom.

Miljøvurdering:

Byplanudvalget besluttede på sit møde den 23. februar 2010, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering for lokalplanforslaget og kommuneplantillægget.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Anbefalet punkt 1 og 2.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

7.

Kommuneplantillæg 3/2009, for Elementbyen og Kunstnerbyen

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at kommuneplantillæg 3/2009 fremlægges i offentlig høring i 10 uger over sommerferien i henhold til udsendelseskort, som ligger på sagen.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget nedlagde den 25. august 2009 et § 14 forbud mod opførelse af havemur mod vej på Rævehøjvej 20. For at hindre opførelsen er der udarbejdet et lokalplanforslag, som udover forbuddet mod faste hegn også fastsætter en række bebyggelsesregulerende bestemmelser for området. Lokalplanen erstatter resten af Byplanvedtægt 11, som indtil videre har været gældende for den nordlige del af Hjortekær.

Lokalplanen udpeger blandt andet den samlede bebyggelse "Kunstnerbyen" og "Elementbyen" som bevaringsområder. Disse områder er pt. omfattet af samme rammebestemmelser trods deres forskelligheder.

Det foreslås derfor, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, hvor rammeområde 6.1.62 for Elementbyen ændres, så den samlede, bevaringsværdige bebyggelse "Kunstnerbyen" gives sit eget rammeområde. Rammen foreslås at fastsætte, at området kun må anvendes til åben-lav boligbebyggelse; dobbelthuse til helårsbeboelse i én etage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 for den enkelte ejendom.

Den nye ramme for Elementbyen fastsætter, at området kun må anvendes til tæt-lavt boligområde med samlet bebyggelse i max én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse. Bebyggelsesprocenten må højst være 40 for den enkelte ejendom.

Byplanudvalget besluttede på sit møde den 23. februar 2010 i forbindelse med lokalplangrundlaget, at der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplanforslaget og kommuneplantillægget.

Økonomiske konsekvenser

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

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Anbefalet.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

8.

Orientering til Byplanudvalget 15-6-2010

8.1 Lyngby Hovedgade 39-41, ulovlig opsatte reklameflag

Der er den 03.09.2009 afsagt dom ved Retten i Lyngby angående ulovlig reklameflagning.

Reklameflagene er nu fjernet og erstattet af Danebrogsvimpler.

Lyngby-Taarbæk Kommune gav afslag den 12.06.2006 på lovliggørelse af ulovlige opsatte reklameflag og meddelte, efter forudgående varsel, senere påbud om fjernelse af samme reklameflag på ejendommens tagterrasse den 26.02.2007.

Påbuddet blev ikke efterkommet og det medførte, at forvaltningen overdrog sagen til Politiet til videre foranstaltning.

Denne sag er tidligere blevet orienteret på Byplanudvalgets møde den 18.01.2007, grundet klage til Naturklagenævnet, kommunen fik medhold i det tidligere givne afslag til lovliggørelsen, af disse reklameflag. Herefter agtede forvaltningen, at få disse flag lovliggjort fysisk. Forvaltningen varslede påbud og senere påbud om fjernelse af disse flag, disse påbud blev ikke efterlevet, og sagen blev overdraget til politiet.

8.2 Skolebakken 105 og 107 (et dobbelthus). Kommunen er stævnet sammen med statsforvaltningen.

Kommunen modtog en klage fra ejeren af Skolebakken 107 over naboens (Skolebakken 105) terrasse. Skolebakken 105 klagede herefter over en terrasse på Skolebakken 107. Denne viste sig senere at være en trappe med en repos på knap 4 m² (dvs. hævet opholdsareal).

På ejendommene er tinglyst en deklaration den 07.03.1951, der blandt andet foreskriver ”at ejendommene herefter ikke vil blive yderligere bebygget, at facaderne hverken vil blive ændret ved ombygning eller farveforandring ...”.

For at sikre et rimeligt ensartet præg i dobbelthusbebyggelsen blev det besluttet på et Byplanudvalgs møde d. 19.02.2003, at hævdede opholdsarealer kan godkendes i stueplan, såfremt den direkte nabo er indforstået. Desuden skal terrasserne/opholdsarealerne husvis udføres ensartet.

Efter diverse partshøringer, herunder en udtalelse fra grundejerforeningen meddelte kommunen i breve af 06.10.2008 til ejerne af Skolebakken 105 og 107, at både trappen og den hævdede terrasse skulle nedrives. Afgørelserne blev truffet med hjemmel i bygningsreglementerne BR-S 98 og BR08 samt Byplanudvalgets beslutning af 19.02.2003.

Kommunens afgørelse blev herefter indklaget til Statsforvaltningen, som stadfæstede kommunens afgørelser. Kommunen meddelte herefter ejerne af Skolebakken 105 og 107, at trappen og den hævede terrasse skal nedrives.

Skolebakken 105 og 107 har derefter, via deres advokat, stævnet kommunen samt statsforvaltningen, idet de ønsker at beholde henholdsvis terrasse og trappe.

8.3 Lokalplanforslag 219 – status på byggesagsbehandling

I forlængelse af drøftelserne om fremtidigt indhold i villalokalplaner samt høring af lokalplanforslag 219 forventer forvaltningen, at lokalplanforslag 219 udsendes i supplerende høring i efteråret 2010. Resultatet af 1. høring forventes forelagt i august 2010.

Flere byggesager har afventet lokalplanens vedtagelse, flere sager har ventet siden efteråret 2009. Såfremt lokalplanforslaget udsendes i supplerende høring vil vedtagelse af lokalplanen formodentlig først kunne ske ultimo 2010. På baggrund heraf har forvaltningen i samråd med udvalgets formand benyttet undtagelsesbestemmelsen i Planlovens § 17 stk. 2, til at afgøre enkelte byggesager, jf. lignende praksis i området omfattet af Lokalplan 215.

8.4 Lokalplaners mindsteindhold

Borgmesteren har i mail af 24. marts 2010 fået en henvendelse fra en borger, der gør opmærksom på, at lokalplaner efter planlovens §15. stk. 1 skal indeholde oplysninger om planens retsvirkninger. Det er ikke tilstrækkeligt at retsvirkningerne fremgår af den redegørelse, som planen ledsages af, hvilket har været praksis i Lyngby-Taarbæk kommune.

Borgmesteren har i brev af 15. april 2010 erkendt, at denne lovbestemmelse - uvist af hvilken årsag - ikke er blevet fulgt. Uanset dette anses problemstillingen for at være af formel karakter, da både lokalplanens bestemmelser og redegørelsen med retsvirkningerne har været forelagt til politisk behandling og drøftelse, ligesom begge er udsendt til de høringsberettigede parter. Spørgsmålet om lokalplanernes retsvirkninger derfor reelt indgået i sagernes behandling, og underretningspligten i forhold til borgerne anses for at være opfyldt. Ligeledes er lokalplanerne offentliggjort via plansystem.dk, hvor det samlede plandokument også er tilgængeligt.

Den rejste problemstilling giver således ikke reelt anledning til problemer. Borgmesteren er dog enig i det rejste formelle problem og har derfor bedt forvaltningen fremover at ændre praksis, så retsvirkningerne fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Taget til efterretning.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

Krogvej 29. Carport

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, at udvalget diskuterer:

1. om den ansøgte taghældning kan betragtes som fladt tag med en vinkel med det vandrette plan på højst 5° i henhold til lokalplanens § 6.1.7, eller
2. om det ansøgte er i strid § 6.1.7, da det er et buet tag, og
3. om man så er villig til at dispensere fra § 6.1.7, eller
4. meddele afslag

Sagsfremstilling

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 4.2.62, som er udlagt til åben-lav bebyggelse. Ejendommen er tilligemed omfattet af Lokalplan 64 for et villaområde omkring Kollelev Mose i Virum Bydel. § 6.1.7 i lokalplanen fastsætter, at tage på udhuse, garager, terrasser, udestuer og lignende enten skal være som beboelseshuset eller udføres som flade tage med en vinkel med det vandrette plan på højst 5° .

Området er et villaområde med hovedsageligt fritliggende enfamilieshuse.

I brev af 21.01.2010 blev der ansøgt om carport med udhus på 46,6 m², idet eksisterende garage ønskes nedrevet. Ifølge tegningsmaterialet er tagkonstruktionen let buet.

I brev af 29.01.2010 meddelte forvaltningen afslag til ansøgte med begrundelse i, at den ansøgte taghældning hverken var som beboelseshuset (som både har fladt tag og saddeltag) eller fladt med en vinkel med det vandrette plan på højst 5° .

I brev af 17.05.2010 har ansøger fremsendt en udtalelse fra leverandøren og grundejerforeningen. Ifølge leverandøren er konstruktionen fremstillet opvalmet, således at vandet kan ledes til integrerede tagrender på begge sider af taget. Kollelev Grundejerforening har udtalt, at de anbefaler et forslag med en standard carport med skur, og hvor højden i skel er overholdt samt taget er buet fladt.

Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte carport med udhus ikke overholder Lokalplanens § 6.1.7, idet der er tale om en buet tagform. Forvaltningen har tidligere givet afslag til buet tagform på carporte. Senest blev der på Kollemosevej 39 B, d. 03.03.2009 meddelt afslag til en carport med buet tagform, idet lokalplan 64, § 6.1.7 ikke var iagttaget. Den gang var begrundelsen, at det var vurderet, at den

buede tagform fremstod visuelt for volsom og i modstrid med, hvad der tilstræbes i området. Derudover blev det vurderet at med henblik på byggeriets harmoniske indpasning på grunden ansås det, at fladt tag udgør den mest neutrale fremtoning, såfremt carporten ikke gives samme tagform som beboelsesbygningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Beslutningskompetencen ligger hos Byplanudvalget.

Byplanudvalget den 15. juni 2010:

Godkendt punkt 3.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

2.

Dyrehavsbakken Telt 16 og 20 - Etablering af ny rutchebane Wilde Mouse

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt angår Teknik- og Miljøudvalgets område, at

1. det ansøgte ikke godkendes, idet støjvilkårene i Miljøgodkendelsen af A/S Dyrehavsbakken ikke er overholdt, endvidere
2. det ved fornyet ønske om behandling af sagen, skal godtgøres at støjkravene kan overholdes, hvilket må ske ved ændringer i det fremsendte projekt og udarbejdelse af fornyede støjberegninger.

og for så vidt angår Byplanudvalgets område, at

1. den ønskede nedrivning af Madam Blå sendes i høring/offentliggøres iht. bygningsbevaringslovgivningen, og
2. der meddeles afslag på anmodning om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4 til byggeri med en tophøjde på 16 m, eller
3. det meddeles, at udvalget ikke på det foreliggende grundlag kan tage stilling til spørgsmålet om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, idet der i henhold til de støjmæssige krav skal ske en tilpasning af projektet. Imidlertid er udvalget i princippet positivt indstillet overfor en dispensation, idet der er tale om en enkeltstående køreforretning, hvorfor dispensation og landzonetilladelse formodentlig vil kunne opnås, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser herunder vedr. nedrivning af Madam Blå, dog skal der før der kan tages egentlig stilling fremsendes revideret projekt, herunder visualiseringer, der tager højde for støjkra, og
4. sagen genfremlægges for udvalg, når revideret projekt er modtaget og høring iht. pkt. 1 er tilendebragt.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 8.7.42, som er udlagt til forlystelses anlæg/udflugtsområde. Der må kun opføres mindre nye bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Placering og udformning af nye bygninger samt udvidelse af eksisterende skal ske under hensyntagen til eksisterende værdier i området.

Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til indretning af større anlæg på Dyrehavsbakken.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 66 for Dyrehavsbakken, Jægersborg

Dyrehave. Lokalplanen fastlægger blandt andet:

At området, hvor det ansøgte ligger i (underområde I), må kun anvendes til forlystelses- og køreforretninger.

Bygninger må ikke opføres i mere end én etage eller med større højder end 8,5 m over det omgivne terræn. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade bebyggelseshøjder i op til 12 m for særlige bygninger eller dele af bygninger samt for køreforretninger, når hensyn til forsvarlige sikkerhedsmæssige forhold og det omgivne landskabsområde samtidig varetages.

Bygningssider og anlæg må ikke gives et skæmmende udseende set fra underområde II, som er et landskabsområde med skovkarakter.

Ejendommen er beliggende i landzone.

Bebyggelse

På telt numrene 16 og 20 ligger der idag en køreforretning (Enterprise) på telt nr. 16 og en restaurant (Madam Blå) på telt nr. 20.

Madam Blå er registreret med en bevaringsværdi 4.

Der ansøges om etablering af ny rutschebane, Wilde Mouse, derudover ønskes Enterprise og Madam Blå nedrevet.

Idet realiseringen forudsætter at begge telte har samme "ejer", har Skov- og Naturstyrelsen som grundejer principgodkendt, at den nuværende ejer af Madam Blå overdrager virksomheden telt 20 til teltejer af nr. 16 (Enterprise).

Den nye forlystelse består af et 370 m langt banelegeme. Banelegemet består af to skinner, hvorpå der kører vogne. Skinnerne er udformet med moderate sving, stigninger og fald.

Ifølge ansøger vil rutschebanen blive opfattet som en gammel "skovmølle" med vandhjul, og bygninger i "bindingsværk", malet i rolige og pæne farver. Rutsjebanens konstruktion er en enkel stålkonstruktion, der stilles på betonfundamenter.

Rutschebanen lydisoleres mod skovsiden hvor optrækket finder sted med en lukket tunnel i træ samt et hus på toppen af banen. Der opsættes "skovsavværks", og "landsbyagtige" huse i træ mod gaden på Bakken, foroven på rutschebanen er ligeledes et lille "savværkshus". Rutschebanen vil blive nedgravet ca. 2 m således at højden på banen er ca. 12,5 m over terræn på den højest beliggende strækning. Den maksimale højde med tunnel samt hus er 16 m over terræn. Mod Bakkesiden er yderligere, for at give et aktivt miljø indføjnet en mini bowlingbane i de små træhuse. Inde mellem rutschebanens søjler anbringes et træhus til lager, vognopbevaring samt personale, derudover er der et teknikrum, alt beklædt som træhuse.

Ansøger har begrundet sin ansøgning om nedrivning af Madam Blå med, at bygningen er i dårlig stand.

Rutschebanen har før været forelagt udvalgene i marts 2009. Dengang var tophøjden 18,5 m over terræn. Dengang besluttede Byplanudvalget at meddele afslag til den ansøgte dispensation, protokol for mødet er vedlagt til udvalgets medlemmer.

Forvaltningens vurdering af de bygningsmæssige forhold:

Den nye rutschebane mv. erstatter Madam Blå (et konditori) og Enterprise (kørende forlystelse). Enterprise er et hjul som kører rundt, for derefter at rejse sig op som et pariserhjul. Ifølge ansøger er max. højden for Enterprise 22 m (når den er i gang). Dvs. at den ansøgte rutschebane er lavere end den eksisterende køreforretning. Men i modsætning til Enterprise som kun har en tophøjde på 22 m over terræn, når den er igang, har rutschebanen hele tiden en tophøjde på 16 m..

Ansøger har lavet visualiseringer, som viser hvor meget rutschebanen syner fra Bakken og fra Kildesøen, vinter og sommer. Om vinteren er rutschebanen tydelig set fra Kildesøen, mest pga. tunnel og hus som omslutter kædetrækket.

Rutschebanen kræver dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, idet højden overskrider de tilladte 8,5 m med ca. 7,5 m.

I dette tilfælde har forvaltningen vurderet, at hvis der meddeles dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4 er en annoncering i lokalbladene fyldestgørende, idet forlystelsen ligger langt fra nærmeste boliger, jf. Planlovens § 20, stk. 2.

Da Madam Blå har en bevaringsværdi 4, skal der inden en nedrivningstilladelse gives, gennemføres en offentliggørelse af den ønskede nedrivning, give orientering til Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, iht. Lov om bygningsfredning og bevaring samt til Museet på Kroppedal, iht. Museumsloven. Efter periodens udløb skal der meddeles ansøger/ejer hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter planloven § 14.

Der skal endvidere meddeles landzonetilladelse efter planlovens bestemmelser. Dette skyldes, at Lokalplan 66 er fra 1987, dvs. efter den gamle planlov, hvorfor der skal meddeles landzonetilladelse til nybyggeri m.m.. Landzonetilladelsen skal offentliggøres med en klagefrist på 4 uger. En evt. klage har opsættende virkning, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet. Idet forlystelsen er placeret langt fra nærmeste boliger, er det Forvaltningens skøn, at en annoncering i lokalbladene er fyldestgørende, jf. Planlovens § 35, stk. 4 og 5.

Forvaltningens vurdering af de støjmæssige forhold:

A/S Dyrehavsbakkens akustiske rådgiver Grontmij - Carl Bro har foretaget en beregning af den forventede støj fra forlystelserne.

Forlystelsen skal opfylde 3 støjvilkår i miljøgodkendelsen og afgørelser fra miljøklagenævnets af 10.4.2002 og 22.3.2007.

- vilkår 4.01 som er de overordnede støjvilkår for Bakken som virksomhed,
- vilkår 4.15 der siger, at den samlede støj fra Bakken ikke må øges ved etablering af nye forlystelser og
- vilkår 4.16 der siger, at nye forlystelser ikke må give anledning til et større samlet støjbidrag i referencepunkterne end 30 dB. (Der er dog en undtagelse herfra for referencepunkt R3, som ikke er aktuel i den pågældende sag).

Wilde Mouse vil med de påtænkte støjdæmpningsforslag kunne overholde vilkår 4.01, og samtidig opnå en reduktion af støjen på 0,4 dB i R5. Vilkår 4.15 vil ligeledes være opfyldt.

Wilde Mouse vil ligeledes kunne overholde vilkår 4.16 i referencepunkterne R1,R2,R3, og R4, men ikke i R5.

Grontmij - Carl Bro oplyser, at R5 ligger så tæt på den nye forlystelse, at det ikke er muligt at overholde krav om maks. 30 dB, jf. vilkår 4.16. Den forventede overskridelse vil være på 5,9 dB i R5. Grontmij - Carl Bro oplyser, at kravet om maksimalt 30 dB i R5 vil umuliggøre udskiftning af forlystelser i nærheden af R5 for selv støjsvage forlystelser.

Det er ikke muligt at dispensere for støjkrav i Miljøklagenævnets afgørelse. Det må derfor anbefales, at A/S Dyrehavsbakken overvejer yderligere støjdæmpning, så vilkår 4.16 i Miljøklagenævnets afgørelse kan overholdes. Da forlystelsesparker er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 vil en eventuel fornyet ansøgning skulle gennemgå en VVM-screening.

Ansøgningen er sendt til udtalelse i Gentofte kommune med svarfrist d. 11. maj.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Beslutningskompetencen ligger hos Byplanudvalget (lokalplan og landzone) og Teknik- og Miljøudvalget (miljøgodkendelse).

Teknik- og Miljøudvalget den 17. maj 2010:

Udsat, idet udvalget ønsker, at forvaltningen tager kontakt til bygherre for at undersøge mulighederne for at sænke støjen yderligere i referencepunkt R5 samt evt. afdække kommende/planlagte støjtekniske tiltag i a/s Dyrehavsbakkens nye handlingsplan, der på sigt skal indgå i en ny miljøgodkendelse.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

Byplanudvalget den 18. maj 2010:

Punkt 1 Godkendt.

Punkt 4 Godkendt, idet udvalget ønsker, at projektets højde søges reduceret og afventer i øvrigt Teknik- og Miljøudvalgets behandling af spørgsmålet om støj.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

3.

Dyrehavsbakken telt 16 og 20 - Etablering af ny rutchebane Wilde Mouse

Indstilling

Teknisk Forvaltning foreslår, for så vidt angår Teknik- og Miljøudvalgets område, at

1. det ansøgte ikke godkendes, idet støjvilkårene i Miljøgodkendelsen af A/S Dyrehavsbakken ikke er overholdt, endvidere
2. det ved fornyet ønske om behandling af sagen, skal godtgøres at støjkravene kan overholdes, hvilket må ske ved ændringer i det fremsendte projekt og udarbejdelse af fornyede støjberegninger.

og for så vidt angår Byplanudvalgets område, at

1. den ønskede nedrivning af Madam Blå sendes i høring/offentliggøres iht. bygningsbevaringslovgivningen, og
2. der meddeles afslag på anmodning om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4 til byggeri med en tophøjde på 16 m, eller
3. det meddeles, at udvalget ikke på det foreliggende grundlag kan tage stilling til spørgsmålet om dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, idet der i henhold til de støjmæssige krav skal ske en tilpasning af projektet. Imidlertid er udvalget i princippet positivt indstillet overfor en dispensation, idet der er tale om en enkeltstående køreforretning, hvorfor dispensation og landzonetilladelse formodentlig vil kunne opnås, såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser herunder vedr. nedrivning af Madam Blå, dog skal der før der kan tages egentlig stilling fremsendes revideret projekt, herunder visualiseringer, der tager højde for støjkra, og
4. sagen genfremlægges for udvalg, når revideret projekt er modtaget og høring iht. pkt. 1 er tilendebragt.

Sagsfremstilling

Plangrundlag

Ejendommen ligger i kommuneplanens rammeområde 8.7.42, som er udlagt til forlystelses anlæg/udflugtsområde. Der må kun opføres mindre nye bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Placering og udformning af nye bygninger samt udvidelse af eksisterende skal ske under hensyntagen til eksisterende værdier i området.

Kommunalbestyrelsen kan dog i særlige tilfælde give tilladelse til indretning af større anlæg på Dyrehavsbakken.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 66 for Dyrehavsbakken, Jægersborg

Dyrehave. Lokalplanen fastlægger blandt andet:

At området, hvor det ansøgte ligger i (underområde I), må kun anvendes til forlystelses- og køreforretninger.

Bygninger må ikke opføres i mere end én etage eller med større højder end 8,5 m over det omgivne terræn. Dog kan kommunalbestyrelsen tillade bebyggelseshøjder i op til 12 m for særlige bygninger eller dele af bygninger samt for køreforretninger, når hensyn til forsvarlige sikkerhedsmæssige forhold og det omgivne landskabsområde samtidig varetages.

Bygningssider og anlæg må ikke gives et skæmmende udseende set fra underområde II, som er et landskabsområde med skovkarakter.

Ejendommen er beliggende i landzone.

Bebyggelse

På telt numrene 16 og 20 ligger der idag en køreforretning (Enterprise) på telt nr. 16 og en restaurant (Madam Blå) på telt nr. 20.

Madam Blå er registreret med en bevaringsværdi 4.

Der ansøges om etablering af ny rutschebane, Wilde Mouse, derudover ønskes Enterprise og Madam Blå nedrevet.

Idet realiseringen forudsætter at begge telte har samme "ejer", har Skov- og Naturstyrelsen som grundejer principgodkendt, at den nuværende ejer af Madam Blå overdrager virksomheden telt 20 til teltejer af nr. 16 (Enterprise).

Den nye forlystelse består af et 370 m langt banelegeme. Banelegemet består af to skinner, hvorpå der kører vogne. Skinnerne er udformet med moderate sving, stigninger og fald.

Ifølge ansøger vil rutschebanen blive opfattet som en gammel "skovmølle" med vandhjul, og bygninger i "bindingsværk", malet i rolige og pæne farver. Rutsjebanens konstruktion er en enkel stålkonstruktion, der stilles på betonfundamenter.

Rutschebanen lydisoleres mod skovsiden hvor optrækket finder sted med en lukket tunnel i træ samt et hus på toppen af banen. Der opsættes "skovsavværks", og "landsbyagtige" huse i træ mod gaden på Bakken, foroven på rutschebanen er ligeledes et lille "savværkshus". Rutschebanen vil blive nedgravet ca. 2 m således at højden på banen er ca. 12,5 m over terræn på den højest beliggende strækning. Den maksimale højde med tunnel samt hus er 16 m over terræn. Mod Bakkesiden er yderligere, for at give et aktivt miljø indføjnet en mini bowlingbane i de små træhuse. Inde mellem rutschebanens søjler anbringes et træhus til lager, vognopbevaring samt personale, derudover er der et teknikrum, alt beklædt som træhuse.

Ansøger har begrundet sin ansøgning om nedrivning af Madam Blå med, at bygningen er i dårlig stand.

Rutschebanen har før været forelagt udvalgene i marts 2009. Dengang var tophøjden 18,5 m over terræn. Dengang besluttede Byplanudvalget at meddele afslag til den ansøgte dispensation, protokol for mødet er vedlagt til udvalgets medlemmer.

Forvaltningens vurdering af de bygningsmæssige forhold:

Den nye rutschebane mv. erstatter Madam Blå (et konditori) og Enterprise (kørende forlystelse). Enterprise er et hjul som kører rundt, for derefter at rejse sig op som et pariserhjul. Ifølge ansøger er max. højden for Enterprise 22 m (når den er i gang). Dvs. at den ansøgte rutschebane er lavere end den eksisterende køreforretning. Men i modsætning til Enterprise som kun har en tophøjde på 22 m over terræn, når den er igang, har rutschebanen hele tiden en tophøjde på 16 m..

Ansøger har lavet visualiseringer, som viser hvor meget rutschebanen syner fra Bakken og fra Kildesøen, vinter og sommer. Om vinteren er rutschebanen tydelig set fra Kildesøen, mest pga. tunnel og hus som omslutter kædetrækket.

Rutschebanen kræver dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4, idet højden overskrider de tilladte 8,5 m med ca. 7,5 m.

I dette tilfælde har forvaltningen vurderet, at hvis der meddeles dispensation fra Lokalplan 66, afsnit 6.4 er en annoncering i lokalbladene fyldestgørende, idet forlystelsen ligger langt fra nærmeste boliger, jf. Planlovens § 20, stk. 2.

Da Madam Blå har en bevaringsværdi 4, skal der inden en nedrivningstilladelse gives, gennemføres en offentliggørelse af den ønskede nedrivning, give orientering til Bygningskulturforeningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, iht. Lov om bygningsfredning og bevaring samt til Museet på Kroppedal, iht. Museumsloven. Efter periodens udløb skal der meddeles ansøger/ejer hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter planloven § 14.

Der skal endvidere meddeles landzonetilladelse efter planlovens bestemmelser. Dette skyldes, at Lokalplan 66 er fra 1987, dvs. efter den gamle planlov, hvorfor der skal meddeles landzonetilladelse til nybyggeri m.m.. Landzonetilladelsen skal offentliggøres med en klagefrist på 4 uger. En evt. klage har opsættende virkning, medmindre Naturklagenævnet bestemmer andet. Idet forlystelsen er placeret langt fra nærmeste boliger, er det Forvaltningens skøn, at en annoncering i lokalbladene er fyldestgørende, jf. Planlovens § 35, stk. 4 og 5.

Forvaltningens vurdering af de støjmæssige forhold:

A/S Dyrehavsbakkens akustiske rådgiver Grontmij - Carl Bro har foretaget en beregning af den forventede støj fra forlystelserne.

Forlystelsen skal opfylde 3 støjvilkår i miljøgodkendelsen og afgørelser fra miljøklagenævnets af 10.4.2002 og 22.3.2007.

- vilkår 4.01 som er de overordnede støjvilkår for Bakken som virksomhed,
- vilkår 4.15 der siger, at den samlede støj fra Bakken ikke må øges ved etablering af nye forlystelser og
- vilkår 4.16 der siger, at nye forlystelser ikke må give anledning til et større samlet støjbidrag i referencepunkterne end 30 dB. (Der er dog en undtagelse herfra for referencepunkt R3, som ikke er aktuel i den pågældende sag).

Wilde Mouse vil med de påtænkte støjdemningsforslag kunne overholde vilkår 4.01, og samtidig opnå en reduktion af støjen på 0,4 dB i R5. Vilkår 4.15 vil ligeledes være opfyldt.

Wilde Mouse vil ligeledes kunne overholde vilkår 4.16 i referencepunkterne R1,R2,R3, og R4, men ikke i R5.

Grontmij - Carl Bro oplyser, at R5 ligger så tæt på den nye forlystelse, at det ikke er muligt at overholde krav om maks. 30 dB, jf. vilkår 4.16. Den forventede overskridelse vil være på 5,9 dB i R5. Grontmij - Carl Bro oplyser, at kravet om maksimalt 30 dB i R5 vil umuliggøre udskiftning af forlystelser i nærheden af R5 for selv støjsvage forlystelser.

Det er ikke muligt at dispensere for støjkrav i Miljøklagenævnets afgørelse. Det må derfor anbefales, at A/S Dyrehavsbakken overvejer yderligere støjdemning, så vilkår 4.16 i Miljøklagenævnets afgørelse kan overholdes. Da forlystelsesparker er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2 vil en eventuel fornyet ansøgning skulle gennemgå en VVM-screening.

Ansøgningen er sendt til udtalelse i Gentofte kommune med svarfrist d. 11. maj.

Økonomiske konsekvenser

Ingen, da opgaven er myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Beslutningskompetencen ligger hos Byplanudvalget (lokalplan og landzone) og Teknik- og Miljøudvalget (miljøgodkendelse).

Teknik- og Miljøudvalget den 17. maj 2010:

Udsat, idet udvalget ønsker, at forvaltningen tager kontakt til bygherre for at undersøge mulighederne for at sænke støjen yderligere i referencepunkt R5 samt evt. afdække kommende/planlagte støjtekniske tiltag i a/s Dyrehavsbakkens nye handlingsplan, der på sigt skal indgå i en ny miljøgodkendelse.

Åbent punkt Teknik- og Miljøudvalget den 17-05-2010, s.5

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

Byplanudvalgsmøde 18 / 5 - 2010, hos Velux i Hørsholm
Fokus på bæredygtige tiltag i husstande



Notat til Byplanudvalgets møde d. 18/5 – 2010

Sted: Ådalsvej 99, Hørsholm

Tid: med bus fra Lyngby Rådhus kl. 8.00. Tilbage igen kl. 11.

Kontaktperson hos Velux: Jesper Salskov jensen, mobil 24 44 04 26

Solfangeranlæg fra Velux

Præsentation af de nyeste solfangeranlæg. Hovedkontor i Hørsholm – her kan man se de forskellige modeller i showroom.

Usynligt solfangeranlæg, monteret mellem undertag og tagbeklædning

Firma: HELIPOWER

Tegl

Firmaet er ved at udvikle et system, hvor solfangeren ligger under en klassisk bølget teglsten – billeder ikke frigivet. Årligt energiakfast kendes ikke.

Naturskifer

Årligt energiakfast: ca. 250 kWh / m² solfanger

Eksempel: Parallelvej 22, 2650 Hvidovre:



Eksempel: Ledøje, Smørum:



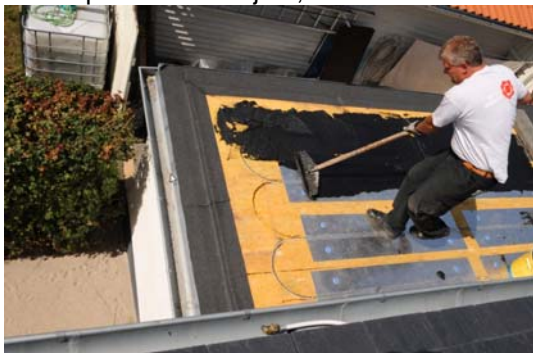
Tagpap

Årligt energifkast: 250-400 kWh / m² solfanger

Eksempel: Schimmelmansvej 4B, Ordrup, Klampenborg, nyt parcelhus:



Eksempel: Parallelvej 22, 2650 Hvidovre:



Solfangeranlæg som del af et særligt udviklet tagsystem

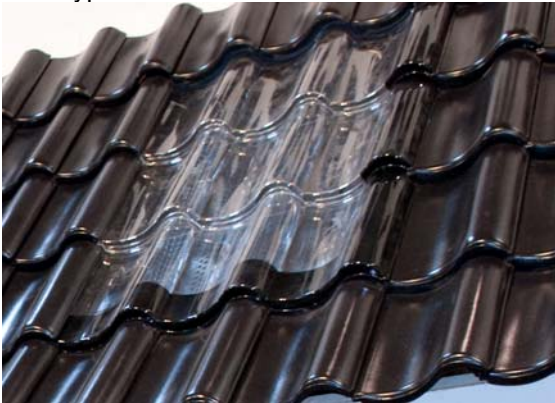
Firma: Nordic Energy Group / Komproment

Bølget teglsten

Integreret i en bølget teglsten, model Viking13. Solfangerpanelet bliver 5 x 6 tegl. Systemet er under udvikling.

Årligt energiakast: 500 – 540 KwH/m²/år (endnu ikke endelige tal)

Prototype:



Skifertag

Integreret i et tagsystem med naturskifer.

Årligt energiakast: 500 KwH/m²/år

Flade teglsten

Integreret i et tagsystem med tegl.

Årligt energiakast: 540 KwH/m²/år

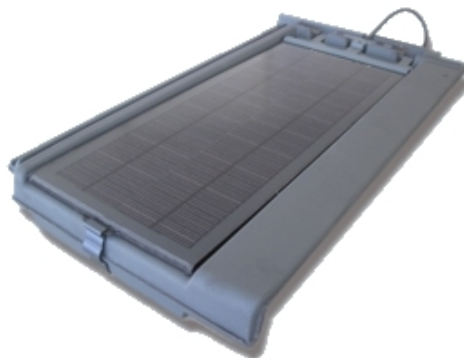
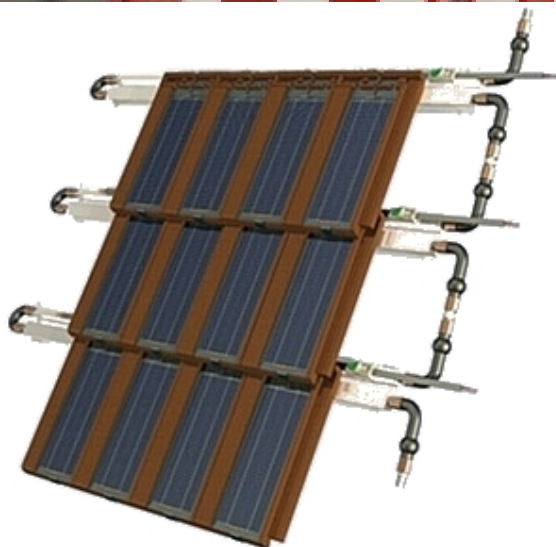
Eksempel:



Solfanger integreret i hver enkelt teglsten

Firma: Panotron Energy Systems (Tyskland).
Produktet kommer måske til Danmark næste år.
Årligt energifkast: ???

Eksempel:



Husstandsvindmøller

Der er ingen opsatte / meget få husstandsvindmøller i Danmark

Firma: Wellmore. Der kommer en demo-model op i løbet af april 2010, kan ses i Ringsted.

Størrelse: rotor diameter på 2,5 m.

Årligt energifkast: 1250 - 3000 kwh.



Indsigelser og bemærkninger til rammeændring 1/2009 og lokalplan 220 for Områdecenter Bredebo

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
<p>1. Erik W. Fjerdingstad, Bredebovej 23, 1. mf., 2800 Kgs. Lyngby.</p> <p>(vedrører kun lokalplanen)</p>	<p>Foreslår at det nye plejecenter opføres i kalksandsten som det eksisterende plejecenter. Det vurderes, at byggeriet derved vil falde bedre ind i miljøet ved Mølleåparken, end hvis det opføres i gule teglsten, som lokalplanen stiller krav om.</p>	<p>Facaderne på den nye bebyggelse planlægges udført som murede facader i lyse, gullige teglsten samt lette karnapper i en kombination af lukkede felter og glaspartier. Ved anvendelsen af lyse teglsten og puds søges en tilpasning til såvel de eksisterende kalksten som de eksisterende boligbebyggelser i området.</p>	<p>Forslaget tages ikke til følge.</p>
<p>2. Hjejl og Dorthe Resen Steenstrup, Bredebovej 23, 3. th., 2800 Kgs. Lyngby.</p>	<p>Gør indsigelse mod den høje bebyggelsesprocent.</p>	<p>Det planlagte byggeri er både højere og mere intensivt end det nuværende. Sideløbende med lokalplanforslaget er der derfor fremlagt et forslag til en kommuneplanændring, der øger den maksimale bebyggelsesprocent for området fra 50 til 110 og det maksimale etageantal fra 2 til 3.</p> <p>I forhold til omgivelserne (Mølleåparkens 4-7 etager, boldbanerne, rækkehusene syd for Lystoftevej m.v.) vurderes det planlagte byggeri ikke at fremstå for massivt eller at have en negativ effekt for området. Det nye byggeris form og højde med 3 etager mod nord og 2 etager mod syd er et bevidst valg af hensyn til omgivelserne.</p>	<p>Bebyggelsesprocenten på 110 fastholdes.</p>
<p>3. Bent Lauritzen, Bredebovej 35, 5. th., 2800 Kgs. Lyngby.</p>	<p>Generelt er der tale om et godt og fornuftigt forslag til ændring/nybygning af områdecentret.</p> <p>Den meget intensive udnyttelse af ejendommen og den store forøgelse af bebyggelsesprocenten vil dog medføre gener for de omkringboende i form af mere trafik og parkering. Det påpeges at der allerede i dag er mangel på parkeringspladser i området, og at den gennemførte trafikanalyse er fra slutningen af november og starten af december, hvor der ikke er aktivitet i boldklubben og kolonihaverne.</p>	<p>Ingen bemærkninger.</p> <p>Da hjemmeplejen flyttes til en anden lokalitet, vurderes udvidelsen af områdecentret ikke at medføre et øget parkeringsbehov. Parkeringstællingen, som er fra onsdag den 2.12.2009 og lørdag den 5.12.2009 viste, at der disse dage var mindst 30 % ledige pladser i området.</p> <p>For at få et indtryk af sæsonsvingningens størrelse har Teknisk Forvaltning gennemført en trafiktælling på Bredebovej i slutningen af maj 2010 og sammenlignet den med en tilsvarende tælling fra slutningen af november 2009. Tællingerne viste en gennemsnitlig trafikstigning fra november til maj på 14 %, fordelt på 13 % for hverdage, 17 % for lørdage og 9 % for søndage.</p>	<p>Giver ikke anledning til ændringer.</p> <p>Giver ikke anledning til ændringer.</p>

Henvendelse fra:	Resumé:	Teknisk Forvaltnings kommentarer:	Teknisk Forvaltnings forslag:
	<p>Foreslår at trafik- og parkeringsspørgsmålet genovervejes, da der bør etableres flere parkeringspladser til områdecentret enten ved at etablere p-kælder eller ved at løfte nogle af bygningerne på søjler, så der kan parkeres nedenunder.</p> <p>Foreslår desuden at adgangen for store køretøjer flyttes fra forbindelsesvejen nord for områdecentret til Lystoftevej eller til Mølleåparken på vestsiden af områdecentret.</p>	<p>Det vurderes, at lokalplanens parkeringskrav på 58 p-pladser er rigeligt til at dække parkeringsbehovet for områdecentret. Det forekommer ikke rimeligt at stille fordyrende krav om f.eks. underjordisk parkering for at løse et lokalt parkeringsbehov.</p> <p>Persontrafikken med minibusser, ambulancer, flyttebiler m.m. vil ske til hovedindgangene mod øst og vest. Trafikken med store køretøjer til vareadgangen mod nord vurderes at være 3-4 køretøjer pr. dag. Dette vurderes ikke at medføre trafikale problemer.</p>	<p>Forslaget tages ikke til følge.</p> <p>Forslaget tages ikke til følge.</p>



Referat af orienteringsmøde den 25. marts 2010 om Lokalplanforslag 220 for Områdecenter Bredebo

Sagsnummer: 2009120797

Oprettet: 12-04-2010

Dokumentejer: Ole Dam Mortensen

Referat		Journalnøgle(r):	01.02.05 - P19 Lokalplanlægning, Juridisk bindende tilladelser/ godkendelser
Emne:	Referat af orienteringsmøde den 25. marts 2010 om Lokalplanforslag 220 for Områdecenter Bredebo	Besked:	Jørgen Olsen/Teknisk/LTK
Dato:	12-04-2010		
Organisation:	Lokalplaner		
Navn:			
ID-nummer:			

I forbindelse med offentliggørelsen af Lokalplanforslag 220 for Områdecenter Bredebo havde Byplanudvalget inviteret beboere og grundejere i nærområdet til et orienterende møde den 25. marts 2010 kl. 19.00 i kantinen på Lyngby Rådhus.

I mødet deltog Byplanudvalgets formand Simon Pihl Sørensen, Lars Hetland og Nils Pinholt fra Rubow Arkitekter, Mogens Møller fra Via Trafik, Lisbet van de Louw fra Social- og Sundhedsforvaltningen, Tina Bardrum fra Områdecenter Bredebo og Bjarne Holm Markussen, Bent Ellegaard, Bjarne Kennig og Ole Dam Mortensen fra Teknisk Forvaltning samt 20-25 beboere fra nærområdet.

Simon Pihl Sørensen bød velkommen og redegjorde for baggrunden for lokalplanforslaget. Han understregede, at selv om der skrives referat af mødet, er det vigtigt at sende bemærkninger og forslag skriftligt til kommunen inden høringsfristens udløb den 7. maj 2010.

Lars Hetland præsenterede projektet, der ligger til grund for Lokalplan 220, herunder tidsplanen og etapedelingen af projektet.

Mogens Møller orienterede om Via Trafik's trafik- og parkeringsanalyse, herunder planerne om at lukke Bredebovej i byggeperioden.

Spørgsmål og debat:

Vibeke Heidemann, Bredebovej 27, spurgte hvornår trafik- og parkeringstællingen er udført, og om der vil blive opsat henvisningsskilte i forbindelse med lukningen af Bredebovej. Mogens Møller oplyste, at tællingerne er udført i slutningen af november 2009. Bjarne Holm Markussen lovede, at der opsættes henvisningsskilte i byggeperioden, så ikke-stedkendte kan finde vej.

Der var enighed om, at trafik- og parkeringstællene sandsynligvis er højere i sommerhalvåret, hvor der er aktivitet i boldklubben og i kolonihaveområdet.

Flemming Jacobsen, Bredebovej 29, gjorde opmærksom på mulige støjgener fra omgivelserne og på, at projektet vil indebære, at de markante fyrretræer i lokalplanområdets nordøstlige og nordvestlige hjørne fjernes. Foreslog at projektet tilpasses, så træerne kan bevares. Lars Hetland mente ikke, at støj ville være noget problem og advarede mod at lukke plejecentret mod omgivelserne. "Oplevelser" er vigtige for beboerne. Nævnte at fyrretræerne er gamle, og at restlevetiden dermed er forholdsvis begrænset.

Bent Lauritsen, Bredebovej 35, satte spørgsmålstejn ved trafik- og parkeringsanalysen, der ikke tager højde for sæsonsvingninger. Nævnte at Bredebovej ikke er bred nok til parkering i begge sider. Foreslog at byggeriet forsynes med p-kælder, og at varetilkørsel placeres nærmere Lystoftevej. Bjarne Holm Markussen nævnte, at der ikke er taget initiativ til p-kælder, da det vil fordyre projektet,

og da parkeringsanalysen indikerer, at parkeringsbehovet ikke stiger i forbindelse med det nye projekt. Udvidelsen af plejecentret modsvares af, at hjemmeplejen flyttes til en anden lokalitet. Lars Hetland nævnte, at der kan parkeres i begge sider af Bredebovej, fordi pladserne i vestsiden af vejen placeres uden for den nuværende kantstenslinje.

Marian Evers, Mølleåparken, spurgte til højden af nybyggeriet. Lars Hetland oplyste, at lokalplanen begrænser bygningshøjden til maks. 13 m. Dette gælder for den del af bebyggelsen, der bliver i 3 etager. Den øvrige del af byggeriet bliver lavere.

Annie Smith, Mølleåparken 7, satte spørgsmålstegn ved vareindleveringens placering. Den tunge trafik kunne genere beboerne i Mølleåparken. Desuden er vejbelægningen dårlig og ikke egnet til tung trafik. Lars Hetland nævnte, at vareindleveringens omfang vil være af meget begrænset omfang. Vejene i Mølleåparken er private fællesveje, hvorfor det er de tilstødende grundejere, der skal sørge for, at vejene vedligeholdes i tilstrækkeligt omfang.

Knud Hodal, Bredebovej 29, nævnte, at Bredebovej i dag er en grøn zone, og at lokalplanen desværre ikke lægger op til at bevare dette træk. Trafikken til og fra Mølleåparken er stigende, og udvidelsen af plejecentret er med til at øge presset på området. Spurgte til den nuværende og fremtidige bebyggelsesprocent for plejecentret. Ole Dam Mortensen oplyste, at der sideløbende med lokalplanen er fremlagt et forslag til en kommuneplanændring, der øger bebyggelsesprocenten fra 50 til 110 og det maksimale etageantal fra 2 til 3.

Søren Theis, Bredebovej 23, var enig i, at trafik- og parkeringstællingen ikke giver et retvisende billede. Reelt er der ikke ledig parkeringskapacitet. Mogens Møller kunne ikke redegøre for størrelsen af sæsonsvingningerne, men de gennemførte tællinger tyder på en relativ stor parkeringsreserve i området. Parkeringsbehovet til plejecentret vurderes ikke at stige som følge af projektet, da hjemmeplejen som tidligere nævnt flyttes.

Vibeke Heidemann, Bredebovej 27, pegede på, at der eventuelt kunne laves flere p-pladser ved at inddrage grusfortovet på Bredebovej til skråparkering.

Knud Hodal, Bredebovej 29, spurgte om der overhovedet er noget grønt tilbage i den nordlige del af lokalplanområdet. Lars Hetland oplyste, at bebyggelsen er åben mod nord, så man kan se ind i det grønne gårdrum. Dette gav anledning til at drøfte, om hele eller dele af bebyggelsen kunne placeres på søjler.

Det blev nævnt, at det nuværende projekt indebærer, at nogle eksisterende containere skal omplaceres.

Simon Pihl Sørensen afrundede mødet med at opfordre til, at man sender sine bemærkninger og forslag til lokalplanen skriftligt inden høringsfristens udløb den 7. maj 2010. Desuden er det vigtigt med dialog i anlægsfasen, så man kan minimere de gener, der uvægerlig vil opstå i denne periode.

LOKALPLAN

224

FORSLAG

for den nordlige del af Hjortekær



Lyngby-Taarbæk Kommune

Indholdsfortegnelse

Baggrund for lokalplan.....	1
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Lokalplanens bestemmelser.....	15
Lokalplanens retsvirkninger	21

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning.

Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området.

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

Hvordan er fremgangsmåden?

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

Inden for de 8 uger kan enhver fremsende bemærkninger / ændringsforslag, som behandles ved kommunalbestyrelsens vurdering af lokalplanforslaget.

Først herefter kan kommunalbestyrelsen vedtage lokalplanen. Ved offentliggørelsen træder "lokalplanens retsvirkninger" i kraft, se særskilt afsnit herom.

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Lokalplanen omfatter et større boligområde, der strækker sig fra Renseanlæg Lundtofte mod nord til Rævehøjvej mod syd. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Eremitageparken og mod øst af Hjortekærvej.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside www.ltk.dk, hvorfra den også kan printes ud. Spørgsmål om forslagens indhold rettes til Teknisk Forvaltning, arkitekt Eva-Louisa Wenzel, tlf. 45 97 36 11.

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

Kommunalbestyrelsen har offentliggjort lokalplanforslaget for at give borgerne indsigt og medindflydelse på områdets planlægning.

Hvis De har bemærkninger til forslaget – såvel positive som negative – eller hvis De har ændringsforslag, kan De skrive eller maile til Kommunalbestyrelsen inden den **9. september 2010**

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

plan-byg@ltk.dk



Baggrund for lokalplan

Den 25. august 2009 besluttede Byplanudvalget at nedlægge et såkaldt § 14 forbud på ejendommen Rævehøjvej 20. Forbuddet blev givet efter en ansøgning fra ejer om at måtte opføre en mur mod Rævehøjvej. Kommunalbestyrelsen besluttede i henhold til Planloven derfor at udarbejde et lokalplanforslag med henblik på at fastholde forbuddet.

Området er i forvejen reguleret af Byplanvedtægt 11 fra 1965. Ved vedtagelsen af denne lokalplan vil byplanvedtægten for netop dette område blive afløst og erstattet af denne lokalplans bestemmelser.

Eksisterende forhold

Lokalplanens område omfatter de arealer, som ligger mellem Renseanlæg Lundtofte og Rævehøjvej og de ubebyggede jorder på Dyrehavegård. Mod vest afgrænses det af Eremitageparken og mod øst af Hjortekærvej og Jægersborg Dyrehave.



Lokalplanens område.

Hjortekær

Hjortekærs bebyggelsesstruktur er opstået ved en række udstykninger i slutningen af 1800-tallet. Ud fra Dyrehavegård blev der udstykket en del grunde til gartnerier. Gartnerens boliger er i dag villager. I løbet af 1900-tallet blev der også opført villaer langs Hjortekærvej, ligesom der blev opført en række sommerhuse for københavnere.

I den nordligste del af lokalplanområdet er terrænet meget varieret, og der er markante terrænforskelle, som gør bebyggelsen og området i det hele taget meget spændende og specielt. Terrænet udjævner sig omkring Vejporten ca. midt i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet består primært af parcelhuse i 1 – 1½ etage. Hele området bærer generelt præg af at være grønt og velholdt.



I områdets nordligste del er der markante terrænforskelle.

I områdets nordlige del ses den samlede bebyggelse på Hjorthøj / Gadevangen. Bebyggelsen er opført 1961-1965 og består af 18 ét-etages huse i gule mursten. Husene er tegnet af 3 forskellige arkitekter, men er trods dette opført i samme formsprog og samme materialer. Bebyggelsen ligger flot placeret i et kuperet terræn, husenes gule mure skærer sig ind i terrænet og understreger det. Langs vejen er plantet grupper af fyrretræer, der også understreger at området hænger sammen i en både landskabelig og arkitektonisk helhed.

Bebyggelsen er overordnet udpeget med bevaringsværdierne 3 – 4 i FBB. FBB er Kulturarvssty-

relsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger.

Bebyggelsen udpeges som et selvstændigt delområde (delområde 2) med særlige bestemmelser.

Et væsentligt karaktertræk inden for området er også den samlede bebyggelse "Elementbyen" fra 1947 - 1948, som består af rækkehuslængder med 133 boliger og 64 dobbelthuse beliggende omkring en meget stor grønning. Bebyggelsen er i én etage og er opført i beskedne materialer, hvilket er kendetegnende for meget af efterkrigstidens byggeri. I tilknytning til bebyggelsen er også et garageanlæg, et fællesvaskeri og en butiksbygning. Bebyggelsen er udpeget med en bevaringsværdi på 3 i FBB.

Bebyggelsen udpeges som et selvstændigt delområde (delområde 3) med særlige bestemmelser.

På den sydlige del af Gadevangen ligger en gruppe af 12 dobbelthuse, der også er kendetegnet ved at være en samlet, om end lidt varieret bebyggelse. Husene er opført i perioden 1957 – 1959 som en form for kunstnerhuse. Bebyggelsen betegnes i denne lokalplan som "Kunstnerbyen". Der ses mange tilbygninger og individuelle ændringer på husene, men bebyggelsen hænger trods dette stadig sammen som en helhed, der er værd at bevare.

Husene er overordnet udpeget med bevaringsværdi 3 – 4 i FBB.

Også denne bebyggelse udpeges som et særligt delområde (delområde 4) med egne bestemmelser.

I lokalplanområdets vestligste del findes lokalcenteret Bjælkevangen. I lokalcenteret findes en dagligvarebutik, et vaskeri, fællesadministration samt 2 boliger. Området udpeges som delområde 5 med egne bestemmelser.



Kortet viser afgrænsningen af lokalplanens område og de 5 delområder inden for lokalplanen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse. Det er desuden formålet at udpege bevaringsværdige bygninger og bebyggelser for at sikre den ydre fremtræden af disse. Dette sker ved at fastsætte regulerende bestemmelser omkring de bevaringsværdige bebyggelser og ved at hindre nedrivning og ændringer af bevaringsværdige bygninger, som ikke forinden er godkendt af kommunalbestyrelsen.

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

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelse inden for delområde 1 ikke må opføres i mere end én etage med udnyttelig tagetage. Inden for delområde 2, 3 og 4 må man kun bygge i én etage, hvilket svarer til den eksisterende bebyggelse. I særlige tilfælde kan gives tilladelse til bygninger i op til 2 etager, hvor terrænet skrånede meget. Dette vil primært gøre sig gældende inden for delområde 1 og 2, hvor terrænet er mest varieret.

Lokalplanens område

Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter 5 delområder, som har særlige bestemmelser.

Delområde 1 er det største delområde, som omfatter åben – lav parcelhusbebyggelse i både 1, 1½ og 2 etager.

Delområde 2 og 4 indeholder alle ét - etages parcelhuse, delområde 3 er ét - etages rækkehuse og dobbelthuse. Bebyggelserne inden for delområderne udpeges som bevaringsværdige, og der fastsættes særlige bestemmelser for dem.

Delområde 5 er et lokalcenter med dagligvarebutik. Der ligger også 2 boliger samt et fællesvaskeri for bebyggelsen inden for delområdet. Bebyggelsen inden for delområde 5 er anderledes end det øvrige byggeri i Elementbyen, og er ikke udpeget som bevaringsværdigt.

Områdets anvendelse

Delområde 1, 2 og 4 må kun anvendes til boligformål; åben – lav. Bebyggelsen i området fastsættes til fritliggende bygninger med én eller to boliger til helårsbeboelse. Der kan inden for delområde 1 etableres institutioner til børn og unge, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

Delområde 3 må også kun anvendes til boligformål; tæt – lav. Bebyggelsen fastsættes til en samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse til helårsbeboelse. Matr. nr. 10 d Lundtofte By, Lundtofte, som er den store, ubebyggede grønning, må kun anvendes til fællesarealer for bebyggelsen. Inden for matr. nr. 10 d findes også et fælles garageanlæg, som kun må anvendes til parkering.

Delområde 4 må kun anvendes til boligformål; åben – lav. Bebyggelsen fastsættes til dobbelthuse til helårsbeboelse. Den eksisterende institution på Gadevangen 8A må dog fortsat anvendes til institution for børn og unge.

Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under visse forudsætninger. F.eks. at man selv bor på ejendommen, at ejendommens karakter af boligejendom ikke ændres, at der er maksimalt 25 % erhverv på ejendommen (over terræn), at virksomheden ikke støjer, lugter eller medfører rystelser, og at der ikke skabes behov for parkering, som der ikke er plads til inden for området.

Delområde 5 er lokalcenteret Bjælkevangen. Området må kun anvendes til lokalcenter; dagligvarebutik samt boliger og fællesfaciliteter for bebyggelsen.

Udstykninger og sammenlægninger

Inden for delområde 1 må der ikke udstykkes i mindre grunde end 900 m² til hver bolig. Vejarealer regnes ikke med i udstykningerne. Fastsættelsen af en minimum grundstørrelse sikrer åbenhed og et grønt udtryk i området.

Inden for de øvrige delområder må der ikke udstykkes yderligere. Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger tilladt.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen ændrer ikke ved de eksisterende vej- og stiforhold i området.

Lokalplanen fastsætter, at der inden for delområde 1, 2 og 4 skal udlægges areal svarende til 2 parkeringspladser på egen grund. Dvs. at der skal være plads til 2 parkeringspladser, men at de ikke behøver være anlagt.

Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

jf. kortbilag 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Der fastsættes byggelinjer på 5 m på alle veje inden for området. Det betyder, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse inden for denne afstand. Det gælder dog ikke ved opførelse af garage eller carport, hvis villaen ligger opført tættere på vejskel end de 5 meter. Hvis dette er tilfældet, skal carporten/garagen opføres enten så den flugter villaens facade eller så den ligger længere tilbage end facaden.

Etageantallet for bebyggelse er fastsat til én etage med udnyttelig tagetage.

Da der er store terrænforskelle især i lokalplanområdet nordligste del, er der mulighed for at der i særlige tilfælde kan gives tilladelse til at opføre byggeri i op til 2 etager. Højden fra et fastsat niveauplan til tagets kip må ikke overstige 8,5 m. Man må heller ikke ændre terrænet mere eller mindre end 0,3 m uden at søge om tilladelse hos kommunalbestyrelsen.

Der må isættes flere kviste i tagfladen. Det er dog en forudsætning, at den samlede længde på kvistene ikke er længere end den halve tagflade.

Der gives mulighed for at opføre en carport eller en garage på max. 40 m². Man må opføre ét skur på max. 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.

For de bygninger, som på bilag 2 er udpeget som bevaringsværdige gælder, at man ikke må opføre yderligere garager, carporte eller skure uden kommunalbestyrelsens tilladelse. En eventuel tilladelse vil være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører den i

væsentlig grad. Omfanget og placeringen bygningerne skal følge bestemmelserne for de øvrige ejendomme i delområde 1.

Delområde 2 - Gadevangen / Hjorthøj

jf. kortbilag 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel, og må højst opføres i én etage.

Også her gælder, at det i særlige tilfælde kan tillades at der opføres bygninger i op til 2 etager ved bebyggelse på meget skrånende terræn. Jf. ovenstående beskrivelse af ny bebyggelse i delområde 1.

Da stort set alle bygningerne i området er udformet med integrerede carporte eller garager, og da resten har tilbygget en sådan, gives der ikke mulighed for at etablere yderligere carporte og garager.

Delområde 3 – Elementbyen

jf. kortbilag 1

Der findes både rækkehuse og dobbelthuse inden for delområdet. Grundstørrelserne til rækkehusene er mindre end til dobbelthusene, og tilbygninger / skure vil derfor syne mere dominerende end på dobbelthusene. Derfor er der forskellige muligheder for tilbygninger.

Rækkehusene:

Lokalplanen giver mulighed for enten en udestue eller en overdækket terrasse. Den må ikke være større end 16 m² og skal placeres inden for det byggefelt, der er vist på bilag 4.

Der kan tillige opføres et redskabsrum på max. 5 m² i forlængelse af det eksisterende redskabsrum og indenfor det byggefelt, som er vist på bilag 4.

Dobelthusene:

Der findes to typer dobbelthuse. Den ene type har sit indgangsparti vendt væk fra havearealet (se bilag 5), og den anden har indgangspartiet sammen med havearealet (se bilag 6). Husene ligner i øvrigt hinanden udefra.

Alle dobbelthusene gives mulighed for at forlænge huset. Udvidelsen må ikke overskride 50 m² og bygningen må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel. Da tilbygningen skal fremstå som en naturlig del af det oprindelige hus, skal tilbygningens facader og tag flugte de eksisterende facader og tagflader. Tilbygningen skal opføres inden for byggefeltet, der er vist på bilag 5 og 6.

Ved dobbelthusene må der desuden opføres en udestue eller en overdækket terrasse på max. 18 m². Byggefelterne for de to typer dobbelthuse fremgår af bilag 5 og 6.

Til dobbelthusene må man opføre et fritliggende skur på max. 6,5 m². Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel.

Der må udover de ovennævnte tilbygninger ikke opføres yderligere tilbygninger eller skure til bebyggelsen. Der må heller ikke opføres yderligere carporte eller garager til bebyggelsen.

Delområde 4 - Kunstnerbyen
jf. kortbilag 1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel. Dog må der opføres carporte og garager på max. 25 m², som kan placeres i vejskel. I forlængelse af carporten eller garagen må der opføres ét skur på max. 10 m².

Bebyggelsen skal holdes i én etage.

Delområde 5 - Bjælkevungen
jf. kortbilag 1

Den nuværende dagligvarebutik må udvide til maksimalt 500 m² etageareal. De resterende bygninger må udvide med i alt 150 m².

Bevaring af bebyggelse

Lokalplanen udpeger på kortbilag 2 en række bevaringsværdige bygninger inden for delområde 1. Fælles for bygningerne er, at de alle er tildelt en høj bevaringsværdi (karakter 3) i FBB-databasen, som er Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Derudover udpeges alle bygningerne inden for delområde 2, 3 og 4 som bevaringsværdige.

Det gælder for al bevaringsværdig bebyggelse, at den ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hvis der foretages ændringer af den ydre fremtræden, herunder tilbygninger, af en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig, skal det ske med respekt for husets oprindelige byggeskik. Det betyder, at ændringerne på huset skal laves, så man stadig opfatter den bevaringsværdige bygning som den vigtigste på grunden. Meget store tilbygninger, som udføres så de enten helt eller delvist kan skjule det oprindelige hus, vil således ikke kunne forventes at blive godkendt. Ændringerne skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Registreringen af bevaringsværdige bygninger med en særlig lokal kulturhistorisk betydning vil ske i forbindelse med udarbejdelsen af Fokusstrategi for Kulturarv. I samarbejde med en konsulent skal der foretages en samlet udpegning af kulturmiljøer og bygninger med særlig kulturhistorisk betydning. Efter Fokusstrategiens vedtagelse udarbejdes lokalplan for de berørte ejendomme.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1
jf. kortbilag 1

Reflekterende tagmaterialer må ikke benyttes. Bestemmelsen skal hindre generende reflekser fra f.eks. glaserede og ædelengoberede tegl. De engoberede tegl reflekterer ikke lyset i samme grad som de glaserede og ædelengoberede tegl, hvorfor lokalplanen ikke indeholder forbud mod denne type.

Ansøgninger om opsætning af f.eks. solfangere eller etablering af ståltage vil blive vurderet i hvert enkelt tilfælde. I vurderingen vil der blandt andet blive set på, om det ansøgte vil medføre generende spejlreflekser for de omkringboende.

Delområde 2 - Gadevungen / Hjorthøj
jf. kortbilag 1

Bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig, jf. afsnit om bevaring af bebyggelse og kortbilag 2.

Bebyggelsens facader og havemure skal bevares som de oprindelige. Dvs. i gule, upudsede teglsten og med samme forbandt. Pladerne i gavltre-

kanterne skal være hvide, men kan dog erstattes af glas.

Bygningernes træværk skal fremstå sort. På bygningerne ses desuden rå betonelementer enkelte steder, som er med til at vise husenes konstruktion. Disse betonelementer må ikke males eller dækkes over men skal stå som oprindeligt.

Bebyggelsens vinduer og døre skal være med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt, og skal fremstå sorte.

Tage skal være beklædt med sort tagpap uden lister, og sternkanten skal fremstå sort.

Der er mulighed for i alt 2 mindre ovenlysvinduer på hver tagflade. Vinduerne må maksimalt være 0,8 m høje og 0,6 m brede. Hvis man opfører en tilbygning må der i hver tagflade på tilbygningen isættes højst ét ovenlysvindue på højst 0,8 m i højden og 0,6 m i bredden.

Bebyggelsens skorstene skal bevares, og skal fremstå i de eksisterende gule, upudsede teglsten.

Terrasseoverdækninger og udestuer skal udføres i sort træværk og glas. Taget skal beklædes med glas eller klare plastplader.

Man må opføre tilbygninger til bebyggelsen. Det er dog vigtigt at tilbygningerne tilpasses det oprindelige hus med hensyn til materialer og udformning. Tilbygningerne skal derfor udføres i materialer som det eksisterende hus og med samme slags vinduesdimensionering og opdeling samt med samme slags tag. Taget skal desuden være fladt eller med en svag hældning svarende til det oprindelige hus.

De eksisterende carporte og garager skal fremstå i gule, upudsede teglsten og træværk som den oprindelige bebyggelse. Træværket skal fremstå sort, og taget skal beklædes med sort tagpap uden lister.



Eksempel på ét af husene i delområde 2. Huset her ligger på Gadevangen og er med let skrånede tag. Bemærk de åbne forhaver med fyrretræerne og de "stramme" mure som understreger terrænets skråninger.



Eksempel på huse på Hjorthøj, hvor terrænet stiger en del. Terrænforskelle optages dels af bygningens teglstensmure dels af kampestenmure.

Delområde 3 – Elementbyen

jf. kortbilag 1.

Alle bebyggelsens facader og gavle skal være i samme lysegrå farve. Omkring vinduer og døre er der en ramme af beton, som skal være hvid. Brystningerne (det farvede felt under vinduerne) skal alle være i den samme røde farve. Vinduer og døre skal fastholdes med den samme dimensionering og opdeling som oprindeligt, og skal være i samme røde farve.

Bebyggelsens tage skal være beklædt med sort tagpap uden lister, og sternkanten skal være hvid.

Til hver bolig må der højst være to ovenlysvinduer. Det ene vindue skal placeres ved badeværelset

og det andet ved magasinrummet. Størrelsen på det enkelte vindue må ikke overstige 0,8 m i højden og 0,6 m i bredden. Ovenlysvinduerne skal i deres udformning være magen til de øvrige ovenlysvinduer i bebyggelsen.

Bebyggelsens skorstene skal bevares. De skal være hvidmalede og med ens skorstenshætter. Hvis man ønsker at udskifte skorstenshætten, skal det være med samme type som den oprindelige.

Terrasseoverdækninger og udestuer må kun opføres i træ og glas. Træværket skal fremstå i samme lysegrå farve som facaderne på boligen. Taget skal flugte den eksisterende taghældning og skal være i glas eller klare plastplader. Der må ikke opsættes skorsten til udestuen.

Redskabsrum, som må opføres i sammenhæng med rækkehusene, skal udføres i træ og skal gives samme lysegrå farve som facaderne på boligen. Taget skal beklædes med tagpap uden lister eller med klare plastplader.

Tilbygninger til dobbelthuse skal se ud som om de er en naturlig del af det eksisterende hus. Derfor skal der benyttes de samme materialer og farver som lokalplanen fastsætter til det eksisterende hus (jævnfør ovenstående). Vinduer og døre skal også have samme dimensionering og opdeling. Der må ikke etableres skorsten eller ovenlysvinduer på tilbygningen.

Skure, som opføres til dobbelthusene, skal fremstå i umbra-grønt træværk. Taget skal være med en ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader.



Eksempel på rækkehuse mod fællesarealet. Indgangen sker fra havesiden. Bebyggelsens enkelthed, de ens farver og skorstene er karakteristisk for bebyggelsen.



Eksempel på rækkehus fra havesiden. Her ses de karakteristiske røde brystninger og vinduer og døre.



Eksempel på dobbelthus set fra indgangssiden. Havearealet ligger her på den anden side end indgangspartiet.



Eksempel på dobbelthus, som har forlænget gavlen ud fra eksisterende hus. Tilbygningen matcher den eksisterende bebyggelse.

Delområde 4 – Kunstnerbyen j.f. kortbilag 1

Bebyggelsens facader skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten. De skal enten være ubehandlede eller malet hvide eller grå som gasbetonsten. Renoveringer af facaden skal ske med lignende gasbetonsten og i samme forbandt. Facadernes træværk skal fremstå i enten sort eller grå.

Vinduer og døre skal være med samme dimensionering og opdeling som på det oprindelige hus, og skal fremstå sorte eller grå.

Tage skal være beklædt med sorte bølgeplader i fibercement og afsluttes med et sternbræt, der er sort eller gråt. Skorstenene skal bevares og skal fremstå enten upudsede, hvide eller grå.

Terrasseoverdækninger og udestuer skal udføres i træ og glas. Træværket skal fremstå i sort eller gråt.

Eventuelle tilbygninger skal fremstå som en selvstændig del af huset, hvorfor den skal udføres i gråt eller sort træværk. Taget skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller glas.

Bebyggelsens carporte og garager skal opføres i sort eller gråt træværk. Tagene skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller klare plastplader.



Eksempel på dobbelthus i Kunstnerbyen. Dette hus ligger med facaden mod vejen.



Dette dobbelthus ligger med gavlen mod vejen. Den forreste bygning er en senere tilføjelse, som er udført i samme formsprog og materialer som det oprindelige hus.

Fællesbestemmelser for alle delområder

For alle delområder gælder, at der kun må opsættes almindelige navneskilte. Anden skiltning kræver tilladelse af kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

For alle delområder gælder desuden, at der må opsættes ét antenneanlæg på hver ejendom. Hvis parabolantennen placeres på bygningens facade, må overkanten af parabolen ikke overstige 1,8 m målt fra terræn. Der gives også mulighed for at placere parabolen på terræn, hvilket beskrives under afsnittet om "Ubebyggede arealer".

Ubebyggede arealer

Inden for delområde 1, 2 og 4 må de ubebyggede arealer kun anvendes til udeopholdsarealer og have samt parkering.

I delområde 3 må de ubebyggede arealer på privat grund kun anvendes til udeopholdsarealer og have. Parkering sker på områdets veje. På fællesarealerne, som er matrikel nr. 10d, må de ubebyggede arealer kun anvendes til udeophold samt lege- og aktivitetsformål. Arealerne ved bebyggelsens garageanlæg må også benyttes til parkering.

De ubebyggede arealer inden for delområde 5 må kun anvendes til udeophold samt mindre oplag i tilknytning til den eksisterende butik.

Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende. Der må heller ikke parkeres lastbiler med en egenvægt på over 3,5 t.

De ubebyggede arealer skal befæstes og/eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted.

Der må kun udføres terrænreguleringer, hvis det ikke medfører gene med regnvand eller nedfald af jord mv. for naboerne. Man skal desuden søge om tilladelse hos kommunalbestyrelsen ved terrænreguleringer på mere end + / - 0,3 m.

Hvis den private grund ligger højere end 0,3 m end vejen, skal lodrette terrænspring udføres i kampesten eller som beplantet mur. Dvs. at terrænspringet skal udføres, så man opfatter den som grøn og levende og ikke som en markant, afvigelse fra områdets generelle grønne hegning. Inden for delområde 2 må terrænreguleringer kun fremstå med kampesten.

Hegning mod vej skal være med levende, grønt hegn. Man må anvende trådhegn i eller lige bag det levende hegn. Inden for en afstand af 5 m mod vejen må man kun hegne med levende, grønt hegn i naboskel. Man må også her anvende trådhegn i eller lige bag det levende hegn.

For delområde 2 gælder der særlige bestemmelser på grund af de brede græsrabatter, som i høj grad er med til at karakterisere bebyggelsen som åben og velanlagt. Der må derfor kun hegnes mod vej på de arealer, som er markeret med en krydsskravering på kortbilag 7. Hegningen skal etableres mindst 2 m væk fra vejskel og skal i øvrigt overholde bestemmelserne i pkt. 9.4.1 og 9.4.2. Det gælder for disse arealer, at de ligger i forbindelse

med private have- og opholdsarealer, som har behov for afskærmning.

Der må ikke hegnes mod vej inden for de arealer, som på kortbilag 7 er markeret med en prikket signatur. Disse arealer ligger primært i forbindelse med adgangsarealer og parkering, hvor afskærmning ikke er så tiltrængt.

Parabolantennener kan placeres på de ubebyggede arealer, når blot overkanten af parabolantennen ikke overstiger 1,8 m målt fra terræn.

For delområde 2 gælder, at der ikke må placeres parabolantennener på de arealer, som på kortbilag 7 er markeret med krydsskravering og prikksignatur. Placeringen af parabolantennener på øvrige arealer skal ske, så overkanten af parabolantennen ikke overstiger 1,8 m målt fra terræn.

Lokalplanen udpeger desuden en række træer og trægrupper som bevaringsværdige. Disse kan ses på kortbilag 3A og 3B. Træerne / trægrupperne må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

Tekniske anlæg

Inden for lokalplanens område kan der opføres transformere, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m. Bygningerne skal desuden opføres i harmoni med bebyggelsen i området.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

Ophævelse af byplanvedtægt

Byplanvedtægt 11 for Hjortekærområdet, vedtaget den 23. marts 1964, vil med vedtagelsen af denne lokalplan blive afløst for det område som nærværende lokalplan dækker. Lokalplanens bestemmelser vil erstatte byplanvedtægten.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanen beskriver de retsvirkninger, som gælder ved den endeligt vedtagne lokalplan. Derudover beskrives de midlertidige retsvirkninger, som gælder ved lokalplanforslaget.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplandirektiv – Fingerplan 2007

Landsplandirektiv "Fingerplan 2007" træder i stedet for visse retningslinjer i HUR's Regionplan 2005. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2007.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2009 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Lokalplanen er omfattet af følgende kommuneplanrammer:

6.1.60 for Hjortekærvej

Området er udlagt til åben-lavt boligområde; fritliggende bygninger med op til 2 boliger til helårsbeboelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er max. 30. Etageantallet er sat til 1½. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres på Gadevang 7a – 23.

6.1.62 for Elementbyen

Området er udlagt til tæt-lavt boligområde; samlet bebyggelse i maksimalt 2 etager bestående af mindst 3 sammenbyggede parcelhuse og/eller etageboliger til helårsbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom er max. 40.

6.1.02 for Bjælkevangen

Området er udlagt til centerområde; mindre butiksområder. Bebyggelsesprocenten for rammeområdet under ét er max. 45.

8.6.41 for Dybendal

Området er udlagt til landskab; rekreativt område / rekreativt grønt område. Den rekreative anvendelse skal foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området.



Rammeområder der er indeholdt i lokalplanens område.

Parallelt med denne lokalplan fremlægges der forslag til kommuneplantillæg, så lokalplanens delområde 4 – Kunstnerbyen, gives sit eget rammenummer og egne rammebestemmelser. Derudover ændres rammebestemmelsen for rammeområde 6.1.62 så den svarer til bebyggelsens eksisterende udformning.

Nye rammer:

6.1.65 for Kunstnerbyen

Boligområde – åben lav. Dobbelt huse til helårsbeboelse.

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom: max. 30.

- Etageantal: max. én.

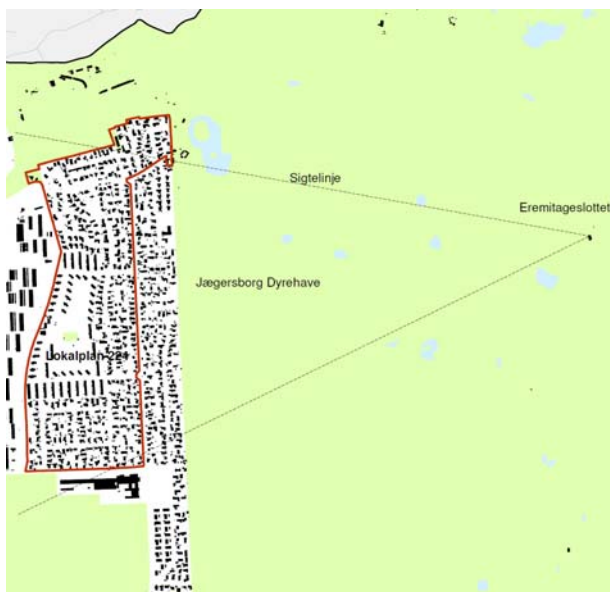
- Bebyggelsens helhedspræg og karakter skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

6.01.62 for Elementbyen:

- Boligområde – tæt lav. Samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse til helårsbeboelse..
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom: max. 40
- Etageantal: max. én
- Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Det grønne fælles friareal (matr. nr. 10 d) øst for Bjælkevænget) forudsættes ikke bebygget.

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

Lokalplanens område ligger inden for det område, der af hensyn til sigtelinjer fra Eremitageslottet ud over Hjortekær er omfattet af aftalte regler om højdegrænser. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse regler, da der kun gives mulighed for opførelse af bebyggelse i 1½ etage, og i visse tilfælde 2 etager. Bebyggelse må generelt ikke oversige 8,5 m i henhold til Bygningsreglement 2008.



Kortet viser sigtelinjerne fra Eremitageslottet.

Lokalplanområdet grænser i sin nordøstlige del op til Jægersborg Dyrehave, som er udpeget som et beskyttet landskabs-, natur- og kulturmiljø. Jæ-

gersborg Dyrehave er desuden et habitatområde, som rummer væsentlige værdier knyttet til landskab, geologi, kulturhistorie, kerneområder og spredningskorridorer for planter og dyr og lavbundsarealer i det åbne land. Områdernes beskyttelse skal bidrage til en bæredygtig udvikling til gavn for regionens naturgrundlag og for befolkningens oplevelsesmuligheder og for forskning og undervisning.

Habitatområdet er nærmere beskrevet under afsnittet "Lov om naturbeskyttelse og Natura 2000".

Lokalplanen har ingen negativ påvirkning på de udpegede miljøer.

Bevaringsværdige bygninger

I Kommuneplan 2009 er bygninger med en bevaringsværdi fra 1 – 4 udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Samtlige bygninger opført frem til 1979 er registreret og tildelt en bevaringsværdi. Bevaringsværdien er fastsat ud fra en vurdering af bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien 1 er den højeste, og 9 er den laveste. Registreringerne fremgår af Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger; FBB. Databasen er offentlig tilgængelig på www.kulturarv.dk/fbb

Kommunalbestyrelsen har i denne lokalplan besluttet, at bygninger med en bevaringsværdi på 1-3 udpeges som bevaringsværdige. Derudover har kommunalbestyrelsen besluttet at udpege samlede bebyggelser med en bevaringsværdi på 4 som bevaringsværdige. Lokalplanen udpeger delområde 2, 3 og 4 som bevaringsværdige.

Som det fremgår tidligere i lokalplanen, vil der ske en registrering af bevaringsværdige bygninger med en særlig lokal kulturhistorisk betydning i forbindelse med udarbejdelsen af Fokus-strategi for Kulturarv. Der vil også ske en samlet udpegnings af kulturmiljøer og bygninger med særlig kulturhistorisk betydning.

Efter Fokus-strategiens vedtagelse udarbejdes lokalplan for de berørte ejendomme.

Zonestatus

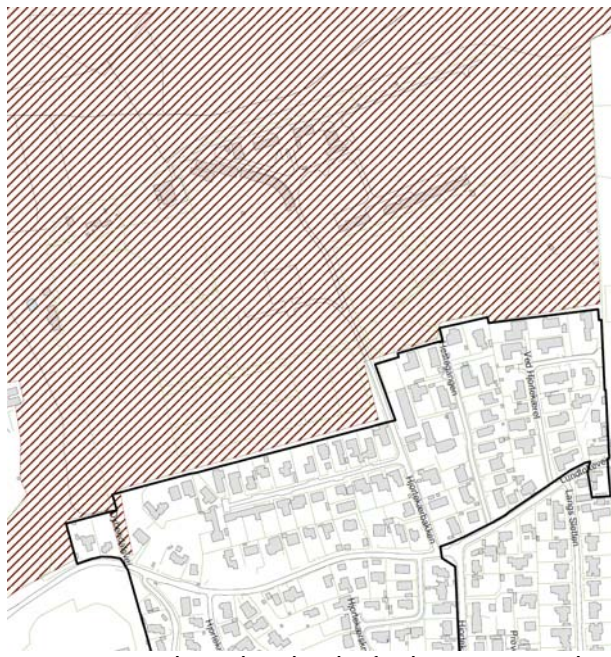
Området er beliggende i byzone.

Kystnærhedszone

Lokalplanens område er beliggende i kystnærhedszonen, som er en zone, der i princippet ligger fra kysten og 3 km ind i landet og omfatter alle sommerhusarealer og landzonearealer. Kystnærhedszonen er fastlagt i Planloven. Lokalplanens område er beliggende inden for byzonen og er derfor ikke omfattet af loven. Lokalplanen skal dog overholde visse krav, hvis ny bebyggelse vil betyde en reel påvirkning af kystlandskabet. Da området ligger i den del af kystnærhedszonen, der ligger længst væk fra kysten og da der ikke gives mulighed for bebyggelse i mere end 1½ etage, og da lokalplanområdet ligger placeret bag Jægersborg Dyrehave vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke kystlandskabet.

Fredninger

En mindre del af lokalplanens område ved Dybendalsvej er omfattet af fredningen for Mølleådaalen af februar 2001. Indholdet af fredningsbestemmelserne sikrer dels landskabsværdier og dels muligheder for udøvelse af fritidsaktiviteter. Lokalplanen indebærer ingen ændringer for dette område, og vil således ingen konsekvenser have for fredningen.



Kortet viser den tilstødende fredning i områdets nordligste del. Fredningen er skraveret. Den tykke streg er lokalplanens afgrænsning.

Museumsloven

Der er begrundet formodning om tilstedeværelse af væsentlige jordfaste fortidsminder inden for lokalplanområdet. Findes der fortidsminder under et jordarbejde inden for lokalplanområdet, vil de være omfattet af Museumslovens § 27 stk. 2 (Bekendtgørelse af museumsloven - lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Lov om naturbeskyttelse og Natura 2000

I områdets nordligste del mod Renseanlægget Lundtofte ligger der en reduceret naturbeskyttelseslinje, der forholder sig til Mølleåen og skoven i henhold til Naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17. Loven fastsætter, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantninger eller ændringer i terrænet inden for 150 m fra søer og åer. Inden for 300 m fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende.

Jægersborg Dyrehave er i øvrigt udpeget som et internationalt naturbeskyttelsesområde – Habitatområde nr. 251. Det betyder, at der er udpeget naturtyper og dyre- og plantearter, som skal beskyttes i henhold til Natura 2000, som er det fælles navn for EU's netværk af beskyttelsesområder. Det vurderes, at denne lokalplan ikke vil få negativ indflydelse på habitatområdet.



Kortet viser den reducerede naturbeskyttelseslinje i lokalplanområdets nordligste del. Naturbeskyttelseslinjen er den stiplede streg og lokalplanens afgrænsning er den tykke streg.

Lokalplanens påvirkning af de grønne omgivelser og bymiljøet

Det forventes, at lokalplanen vil have en positiv påvirkning på de grønne omgivelser og bymiljøet, idet fastsættelsen af etageantallet reduceres fra 2 etager til 1 etage med udnyttelig tagetage. Dog kan der i særlige tilfælde gives tilladelse til bygninger i op til 2 etager, hvis terrænet skråner meget.

Den generelt lavere bygningshøjde betyder, at det vil være områdets større træer, der tegner områdets profil og derved bidrager til at man oplever området som grønt. Det grønne udtryk sikres også ved at der udpeges bevaringsværdige træer og trægrupper, hvor disse vurderes at være særligt karakterskabende for området.

Udpegning af de 3 bevaringsværdige delområder forventes at kunne sikre delområdernes særlige karakter og kvalitet for eftertiden.

Derudover fastsættes der bestemmelser om, at hegning mod vej skal være levende, grønt hegn. Der fastsættes desuden vejbyggelinjer, som hindrer at bebyggelse kan opføres nærmere end 5 m fra vej. Samlet set vurderes dette at medvirke til at fastholde den grønne karakter i området, som netop gør det til et attraktivt sted at bo og færdes.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer er det vurderet, at der ingen væsentlige miljømæssige konsekvenser er ved en realisering af lokalplanen. Det er derfor besluttet, at der ikke udarbejdes en miljøvurdering.

Trafikforhold

Områdets trafikbetjenes primært fra Hjortekærvej, Lundtoftevej og Rævehøjvej. Området deles ca. midt på af Vejporten.

Byplanvedtægt nr. 11 for Hjortekærområdet

Lokalplanens område er omfattet af Byplanvedtægt nr. 11 for Hjortekærområdet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Byplanvedtægten er vedtaget den 23. marts 1964 og tinglyst 26. juni 1965. Byplanvedtægten omfatter hele den nordlige del af Hjortekærområdet.

I byplanvedtægten er lokalplanens område udlagt til åben - lav boligbebyggelse og med bestemmelser om, at parcelstørrelsen pr. bolig ikke må være under 700 m², for koteletgrunde dog 800 m², og

at der på hver parcel kun må opføres ét beboelseshus i højst 2 etager og med højst 2 boliger.

Byplanvedtægten vil blive afløst for det område som denne lokalplan dækker, og lokalplanens bestemmelser vil træde i stedet. Det betyder, at der ikke må udstykkes grunde mindre end 900 m² pr. bolig, eksklusivt vejareal, og at der kun må bygges i 1 etage med udnyttelig tagetage. Byplanvedtægtens byggelinjer i forhold til vej fastholdes med henblik på at sikre det grønne og åbne vejbillede.



Afgrænsningen af Byplanvedtægt 11.

Varmeplan

Varmeanlæg inden for lokalplanens område skal godkendes af kommunalbestyrelsen efter det til enhver tid gældende varmeplanlægningsgrundlag. Kommunalbestyrelsen skal i henhold til Planlovens § 19, stk. 4 dispensere fra lokalplanens bestemmelse om tilslutning til kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som lavenergiklasse. Kommunalbestyrelsen er generelt positivt indstillet over for lavenergibebyggelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune. Tag- og overfladevand skal føres til faskiner på egen grund.

Støjforhold

Størstedelen af ejendommene inden for lokalplanområdet er belastet med et støjniveau fra trafikken på mellem 58 og 63 dB. Støjen stammer fra Helsingør-motorvejen, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet

Ny bebyggelse skal overholde støjkravene, der er fastsat i BR08, kapitel 6.4.2, stk. 1 og Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 / 1984, tabel 3 vedrørende indendørs støjniveau samt Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 / 2007 vedrørende støj fra vej.

Lokalplanens bestemmelser

LOKALPLAN NR 219 for et område i Hjortekær bydel

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24.09.2009 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område.

1 Formål

1.1 Det er lokalplanens formål:

at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse

at udpege bevaringsværdige bygninger og bebyggelser og sikre den ydre fremtræden af disse

at sikre områdets grønne karakter.

2. Område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanen opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter følgende matrikel nr.e, samt de parceller, der efter den 15. april 2010 udstykkes herfra:

Del af matr. nr. 1a Jægersborg Dyrehave Taarbæk,

Del af 9a, 9k, 9l, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9y, 9x, 9z, 9æ, 9an, 9ao, 9ap, 9ax, 9ay, 9az, 9aæ, 9aø, 9ba, 9bb, 9bc, 9bd, 9be, 9bf, 9bg, 9bh, 9bi, 9bk, 9bl, 9bm, 9bn, 9bo, 9bq, 9bx, 9by, 9cæ, 9dk, 9dl, 9dp, 9dq, 9dr, 9ds, 9dz, 9dæ, 9ec, 9fq, 9fr, 9fs, 9ft, 9fu

10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10i, 10k, 10l, 10m, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10s, 10t, 10u, 10v, 10x, 10y, 10z, 10æ, 10ø, 10aa, 10ab, 10ac, 10ad, 10ae, 10af, 10ag, 10ah, 10ai, 10ak, 10al, 10am, 10an, 10ao, 10ap, 10aq, 10ar, 10as, 10at, 10au, 10av, 10ax, 10ay, 10az, 10aæ, 10aø, 10ba, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bf, 10bg, 10bh, 10bi, 10bk, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bs, 10bt, 10bu, 10bv, 10bx, 10by, 10bz, 10bæ, 10bø, 10ca, 10cb, 10cc, 10cd, 10ce, 10cf, 10cg, 10ch, 10ci, 10ck, 10cl, 10cm, 10cn, 10co, 10cp, 10cq, 10cr, 10cs, 10ct, 10cu, 10cv, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10da, 10db, 10dc, 10dd, 10de, 10df, 10dg, 10dh, 10di, 10dk, 10dl, 10dm, 10dn, 10do,

10dp, 10dq, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dæ, 10dø,

10ea, 10eb, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10eg, 10eh, 10ei, 10ek, 10el, 10em, 10en, 10eo, 10ep, 10eq, 10er, 10es, 10et, 10eu, 10ev, 10ex, 10ey, 10ez, 10eæ, 10eø, 10fa, 10fb, 10fc, 10fd, 10fe, 10ff, 10fg, 10fh, 10fi, 10fk, 10fl, 10fm, 10fn, 10fo, 10fp, 10fq, 10fr, 10fs, 10ft, 10fu, 10fv, 10fx, 10fy, 10fz, 10fæ, 10fø, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gh, 10gi, 10gk, 10gl, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gq, 10gr, 10gs, 10gt, 10gu, 10gv, 10gx, 10gy, 10gz, 10ia, 10ib, 10ic, 10id,

11c, 11d, 11g, 11q, 11r, 11s, 11t, 11u, 11x, 11z, 11æ, 11ab, 11ac, 11ae, 11ag, 11ah, 11ai, 11ap, 11be, 11bk, 11bt, 11bu, 11cl, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11cø, 11da, 11db, 11dc, 11dd, 11de, 11df, 11dg, 11dh, 11dl, 11dm, 11dy, 11dø, 11ec, 11eg, 11eh, 11eo, 11fb, 11fe, 11fg, 11fl, 11fm, 11fn, 11fo, 11fp, 11fq, 11fr, 11fs, 11ft, 11fu, 11fv, 11fx, 11fy, 11fz, 11fæ, 11fø, 11ga, 11gb, 11gc, 11gd, 11ge, 11gg, 11gh, 11gi, 11gm, 11go, 11gp, 11gq, 11gs, 11gt, 11gv, 11gx, 11gu, 11gy, 11he, 11hf, 11hg, 11hh, 11hi,

12c, 12d, 12e, del af 12g, 12h, 12l, 12n, 12o, 12q, 12s, 12t, 12y, 12u, 12v, 12x, 12y, 12ab, 12ad, 12ag, 12ah, 12ai, 12ak, 12al, 12am, 12an, 12ao, 12aq, 12ar, 12as, 12at, 12az, 12ay, 12bb, 12bc, 12bd, 12be, 12bf, 12bg, 12bi, 12bk, 12bl, 12bs, 12bo, 12bp, 12bq, 12bt, 12bu, 12by, 12bø, 12cb, 12cc, 12ce, 12cf, 12ci, 12ck, 12cl, 12cm, 12cn, 12co, 12cp, 12cq, 12cr, 12cs, 12ct, 12cu, 12cv, 12cx, 12cy, 12da, 12dc, 12de, 12dg, 12dh, 12di, 12dk, 12dl, 12dm, 12dn, 12do, 12dp, 12dq, 12dr, 12ds, 12dt, 12du, 12dv, 12dx, 12dy, 12dz, 12dæ, 12dø, 12ea, 12ed, 12ef, 12eg, 12eh, 12ei, 12ek, 12el, 12em, 12en, 12ep, 12er, 12es, 12et, 12eu, 12ev, 12ex, 12ez, 12ey, 12eæ, 12eø, 12fa, 12fb, 12fc, 12fd, 12fe, 12fl, 12fm, 12fn, 12fp, 12fq, 12fs, 12fz, 12fy,

14d, 14g, 14n, 14m, 14r, 14ab, 14at, 14ax, 14bo, 14bp, 14bx, 14bv, 14by, 14bz, 14bæ, 14bø, 14ca, 14ck, 14cp, 14cr, 14dc, 14dd, 14de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14dr, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø, 14ec, 14ee, 14em, 14eu, 14ev, 14ex, 14ey, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fe, 14ff, 14fg, 14fh, 14fi, 14fk, 14fn, 14fo, 14fp, 14fq, 14ga, 14gb, 14gc, 14gd, 14gg, 14gh,

14gi, 14gk, 14gl, 14gm, 14gn, 14go, 14gp, 14hd, 14he, 14hf, 14hg, 14hh, 14hi, 14hk, 14hl, 14hm, 14hn, 14ho, 14hp, 14hq, 14hr, 14hs, 14ht, 14hu, 14hv, 14hx, 14hy, 14hz, 14hæ, 14hø, 14ia, 14ib, 14ie, 14ih, 14ii, 14ik, 14im, 14ip, 14ir, 14is, 14iu, 14iv, 14ix, 14iz, 14iy 14iæ, 14iø, 14ka, 14kb, 14kc, 14kd, 14ke, 14kf, 14kg, 14kh, 14ki, 14kk, 14kl, 14km, 14kn, 14ko, 14kp, 14kq, 14kr, 14ks, 14kt, 14ku, 14kx, 14ky, 14kz, 14kæ, 14kø, 14la, 14lb, 14lc, 14le, 14lf, 14lg, 14lh, 14li, 14lk, 14ll, 14lm, 14ln, 14lo, 14lp, 14lq, 14ls, 14lt, 14lu 14lv, 14lx, 14ly, 14lz, 14læ, 14lø, 14ma, 14mb, 14me, 14mh, 14mi, 14mk, 14ml, 14mm, 14mr, 14mt, 14mu, 14mx, 14my, 14mz, 14mæ, 14nb, 14nd, 14nf, 14ng, 14nh, 14ni, 14nk, 14nl, 14nm, 14nn, 14no, 14np, 14nq, 14nr, 14ns, 14nt, 14nu, 14nv, 14nx, 14ny, 14nz, 14næ, 14nø, 14oa, 14od, 14og, 14oi, 14ol, 14om, 14ol, 14pb, 14pe, 14pf, 14pn, 14pp, 14pq, 14pr, 14pt, 14pv, 14py, 14pæ, 14pø, 14qa, 14qb, 14qc, 14qd, 14qe, 14qf, 14qg, 14qh, 14qh,

36, 29,

Del af 7000d, del af 7000o, 7000t alle af Lundtofte By, Lundtofte

15ba, 15ch, 15ci, 15cg, 15ck, 15cv, 15dg, 15dr, 15ds, 15du, 15dv, 15ei, 15es, 15fi, 15fq, 15gf, 15gn, 15lm, 15mn, 15mr, 15ms, 15mx, 15ni, 15og, 15or,

7000ax,

alle af Kgs. Lyngby-Lundtofte

3 Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1 og 2, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligområde – åben - lav; fritliggende bygninger med én eller to boliger til helårsbeboelse. Dog kan der inden for delområde 1 etableres institutioner til børn og unge, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

Delområde 3, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligområde – tæt - lav; samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse til helårsbeboelse. Matr. nr. 10 d Lundtofte By, Lundtofte må kun anvendes til fællesarealer for bebyggelsen samt parkering ved eksisterende garageanlæg.

Delområde 4, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til boligområde – åben - lav; dobbelthuse til helårsbeboelse. Dog må Gadevangen 8A fortsat anvendes til institution for børn og unge.

Delområde 5, jf. kortbilag 1, må kun anvendes til lokalcenter; dagligvarebutik samt boliger og fællesfaciliteter for bebyggelsen.

3.2 Det er tilladt at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom, og at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres herunder ved skiltning eller lignende, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at erhvervsarealet højst udgør 25 % af det samlede etageareal over terræn på den pågældende ejendom,

at virksomheden ikke medfører væsentlige gener i form af støj, lugt, rystelser og lignende, og

at virksomheden ikke medfører væsentlig øget trafikbelastning eller skaber behov for parkering, der ikke er plads til inden for området.

4 Udstykninger og sammenlægninger

4.1 I delområde 1, jf. kortbilag 1, skal grundstørrelsen pr. bolig som minimum være 900 m² eksklusivt vejareal.

4.2 I delområde 2, 3, 4 og 5, jf. kortbilag 1, må der ikke udstykkes yderligere.

4.3 Dog er mindre skelreguleringer, udlæg af arealer til offentlig vej-, sti- og friarealer samt forsynings- og afløbsledninger tilladt i hele lokalplannens område.

5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1 Områdets veje og stier forbliver uændrede.

5.2 Inden for delområde 1, 2 og 4 skal der udlægges areal til 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Delområde 1, jf. kortbilag 1.

6.1.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.1.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel. Jf. dog pkt. 6.1.7.

6.1.3 Det maksimale etageantal må ikke overstige én med udnyttelig tagetage.

6.1.4 For bygninger på skrånende terræn gælder dog, at der i særlige tilfælde kan opføres bygninger i 2 etager, når højden til tagets kip ikke overstiger 8,5 m målt fra fastsat niveauplan, og når det ikke medfører ændringer af terrænet på mere end +/- 0,3 m.

6.1.5 Der kan udføres flere kviste i tagfladen, i det kvistenes samlede længde ikke må overstige længden af den halve tagflade.

6.1.6 På hver ejendom må der i alt opføres carporte / garager på højst 40 m². Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten / garagen.

6.1.7 Carporten / garagen skal placeres mindst 5 m fra vejskel. Carporten / garagen kan placeres tættere på vej, hvis den eksisterende villa er placeret mindre end 5 m fra vej. Carporten / garagen skal i det tilfælde placeres enten så den flugter villaens facade eller placeres længere bagved facadelinjen.

6.1.8 For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2, gælder, at der ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse må etableres yderligere garager, carporte eller skure. Kommunalbestyrelsens eventuelle tilladelse til disse vil i givet fald være betinget af, at bygningerne underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke slører denne i væsentlig grad.

Omfanget og placeringen af carporte og garager skal i øvrigt følge bestemmelserne i pkt. 6.1.6 og 6.1.7.

6.2 Delområde 2 – Gadevangen / Hjorthøj, jf. kortbilag 1.

6.2.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.2.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.

6.2.3 Det maksimale etageantal må ikke overstige én.

6.2.4 For bygninger på skrånende terræn gælder dog, at der i særlige tilfælde kan opføres bygninger i op til 2 etager, når højden til tagets kip ikke overstiger 8,5 m målt fra fastsat niveauplan, og når det ikke medfører ændringer af terrænet på mere end +/- 0,3 m.

6.2.5 Der må ikke etableres yderligere carporte eller garager i området.

6.3 Delområde 3 – Elementbyen, jf. kortbilag 1.

6.3.1

Rækkehuse:

Der må opføres en udestue eller overdækket terrasse på højst 16 m². Udestue / overdækket terrasse skal placeres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 4.

Der må desuden opføres redskabsrum på højst 5 m². Redskabsrummet skal opføres indenfor byggefeltet som vist på bilag 4.

Dobbelthuse:

Der må opføres en tilbygning på højst 50 m² som en forlængelse af huset. Forlængelsen skal ske i henhold til bilag 5 og 6, men må dog ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel. Tilbygningens facader og tag skal flugte de eksisterende facader og tagflader.

Der må desuden opføres en udestue eller overdækket terrasse. For dobbelthuse med have på den modsatte side end indgangen skal udestue eller overdækket terrasse placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 5. Arealet på udestue / overdækket terrasse må ikke overstige 18 m². For dobbelthuse med have på samme side som ind-

gangen skal udestuen eller den overdækkede terrasse placeres inden for byggefeltet som vist på bilag 6. Arealet på udestue / overdækket terrasse må ikke overstige 18 m².

Der må desuden etableres et fritliggende skur på højst 6,5 m². Skuret skal placeres mindst 5 m fra vejskel.

6.3.2 Der må udover ovennævnte bygninger / overdækninger ikke etableres yderligere tilbygninger eller skure. Der må ikke etableres yderligere carporte eller garager til bebyggelsen.

6.4 Delområde 4 – Kunstnerbyen, jf. kortbilag 1

6.4.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6.4.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel, jf. dog pkt. 6.4.6.

6.4.3 Det maksimale etageantal må ikke overstige én.

6.4.5 På hver ejendom må der i alt opføres carporte / garager på højst 25 m². Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbar forlængelse af carporten/garagen.

6.4.6 Carporten / garagen må placeres i vejskel.

6.5 Delområde 5 - Bjælkevangen, jf. kortbilag 1.

6.5.1 Eksisterende dagligvarebutik må ikke overstige 500 m² etageareal. Til øvrig eksisterende bebyggelse må der i alt opføres yderligere 150 m² etageareal.

6.5.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel.

7 Bevaring af bebyggelse

7.1 Alle bygninger, som på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.2 Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for husets op-

rindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Delområde 1, jf. kortbilag 1

8.1.1 Reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. jf. note.

Note til pkt. 8.1.1:

Engoberede tegl (dog ikke ædelengoberede tegl) medfører generelt ikke samme generende refleksioner som glaserede tegl, og kan derfor godt benyttes til tagbeklædning.

8.2 Delområde 2 – Gadevangen / Hjorthøj, jf. kortbilag 1

8.2.1 Facader og havemure

Facader og havemure skal fremstå som oprindeligt i gule, upudsede teglsten og i samme forbandt. Renoveringer skal ske med lignende sten og samme forbandt. Plader i gavltrekanter skal fremstå hvide, men kan erstattes med glas. Træværk skal fremstå sort. Elementer i beton skal stå ubehandledede.

8.2.2 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer og døre skal fremstå sorte.

8.2.3 Tage

Tage skal fremstå i sort tagpap uden lister. Sternkanten skal fremstå sort.

På hver eksisterende tagflade må der være i alt 2 mindre ovenlysvinduer. Ovenlysvinduerne må være højst 0,8 m i højden og højst 0,6 m i bredden. På hver nye tagflade må der isættes højst ét ovenlysvindue på højst 0,8 i højden og 0,6 i bredden.

8.2.4 Skorstene

Skorstene skal bevares og skal fremstå i gule, upudsede teglsten.

8.2.5 Terrasseoverdækninger og udestuer

Terrasseoverdækninger og udestuer skal udføres i sort træværk samt glas. Taget skal beklædes med glas eller klare plastplader.

8.2.6 Tilbygninger

Tilbygninger skal fremstå som det oprindelige hus som beskrevet i pkt. 8.2.1, 8.2.2 og 8.2.3.

Taget skal være fladt eller med svag hældning svarende til det oprindelige hus.

8.2.7 Carporte og garager

Carporte og garager skal fremstå i gule, upudsede teglsten og træværk som den oprindelige bebyggelse. Træværk skal fremstå sort. Tage skal beklædes med sort tagpap uden lister.

8.3 Delområde 3 - Elementbyen, jf. kortbilag 1

8.3.1 Facader og gavle

Bebyggelsens facader og gavle skal fremstå i samme lysegrå farve. Betonkanter ved døre og vinduer skal fremstå hvide.

Bebyggelsens brystninger under vinduer skal fremstå i samme røde farve.

8.3.2 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer og døre skal fremstå i samme røde farve.

8.3.3 Tage

Tage skal fremstå i sort tagpap uden lister. Sternkanten skal fremstå hvid.

Der må være højst to ovenlysvinduer til hver bolig. Vinduerne skal etableres i forbindelse med badeværelset og magasinrummet. Vinduerne må højst være 0,8 m i højden og 0,6 m i bredden. Ovenlysvinduerne skal i deres udformning være ens i hele bebyggelsen.

8.3.4 Skorstene

Skorstene skal bevares og være hvidmalede med originale skorstenshætter. Udskiftning af skorstenshætter skal ske med samme type som de originale.

8.3.5 Terrasseoverdækninger og udestuer

Terrasseoverdækninger og udestuer skal fremstå i træ, med samme lysegrå farve som boligens facader, samt glas.

Taget skal flugte den eksisterende taghældning på boligen og skal beklædes med glas eller klare plastplader. Der må ikke etableres skorsten til udestuen.

8.3.6 Redskabsrum til rækkehuse

Nyt redskabsrum i henhold til pkt. 6.3.1 skal udføres i træ med samme lysegrå farve som boligens facader.

Taget skal flugte den eksisterende taghældning på boligen og skal beklædes med tagpap uden lister eller med klare plastplader.

8.3.7 Tilbygninger til dobbelthuse

Tilbygninger, der opføres i forlængelse af eksisterende gavle på dobbelthuse, skal fremstå som en del af det oprindelige hus som beskrevet under pkt. 8.3.1, 8.3.2 og 8.3.3. Der må ikke etableres skorsten eller ovenlysvinduer på tilbygningen.

8.3.8 Fritliggende skure til dobbelthuse

Skure i henhold til pkt. 6.3.1 skal fremstå i umbragrønt træværk. Taget skal være med ensidig taghældning og skal beklædes med klare plastplader.

8.4 Delområde 4 – Kunstnerbyen, jf. kortbilag 1

8.4.1 Facader

Facader skal fremstå med de oprindelige gasbetonsten og skal være enten ubehandlede, hvidma-

lede eller i gasbetonfarve (grålig). Renoveringer skal ske med lignende gasbetonsten og forbandt. Træværk i facaden skal fremstå sort eller gråt.

8.4.2 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal fremstå med samme dimensionering og opdeling som oprindeligt. Vinduer skal fremstå sorte eller grå.

8.4.3 Tage

Tage skal fremstå i sorte bølgeplader i fibercement. Sternbrædder skal fremstå sorte eller grå.

8.4.4 Skorstene

Skorstene skal bevares og skal fremstå upudsede, hvide eller grå.

8.4.5 Terrasseoverdækninger og udestuer

Bygningerne skal udføres i træ og glas. Træværket skal fremstå sort eller gråt.

8.4.6 Tilbygninger

Tilbygninger skal fremstå i sort eller gråt træværk. Tage på tilbygninger skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller glas.

8.4.7 Carporte og garager

Carporte og garager skal udføres i sort eller gråt træværk. Taget skal beklædes med sorte bølgeplader i fibercement eller klare plastplader.

8.5 Fællesbestemmelser for alle delområder

8.5.1 Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet sin tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.5.2 Der må til hver ejendom kun opsættes ét antenneanlæg. Parabolantenner må placeres på facaden med en højde på højst 1,8 m målt fra terræn til overkant. Jf. i øvrigt pkt. 9.5.1.

9 Ubebyggede arealer

9.1 Anvendelse

9.1.1 Ubebyggede arealer i delområde 1, 2 og 4 må kun anvendes til udeopholdsarealer og have samt parkering.

9.1.2 Ubebyggede arealer på private grunde i delområde 3 må kun anvendes til udeopholdsarealer og have. På fællesarealerne må de ubebyggede arealer kun anvendes til udeophold samt lege- og aktivitetsformål. Ubebyggede arealer ved eksisterende garageanlæg må benyttes til parkering.

9.1.3 Ubebyggede arealer i delområde 5 må kun anvendes til udeophold samt mindre oplag i tilknytning til eksisterende butik.

9.1.4 Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (egenvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både, uindregistrerede campingvogne samt uindregistrerede køretøjer på ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

9.2 Fremtræden

9.2.1 De ubebyggede arealer skal befæstes og / eller beplantes. Der må ikke findes større, skæmmende oplag sted. Jf. note.

Note til pkt. 9.2.1:

Vær opmærksom på, at afløbskoefficienten skal overholde den til enhver tid gældende spildevandsplan.

9.2.2 Ubebyggede arealer i forhaver, som ikke anvendes til parkering eller gårdsplads, skal fremstå beplantede eller som græsplæne.

9.3 Terrænreguleringer

9.3.1 Terrænreguleringer må kun udføres såfremt disse ikke medfører gene med regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne.

9.3.2 Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

9.3.3 Lodrette terrænspring, hvor den private grund ligger højere end 0,3 m end vejen, skal fremstå i kampesten eller beplantet mur. Inden for delområde 2 skal lodrette terrænspring fremstå i kampesten.

9.4 Hegning

9.4.1 Hegn mod vej skal være levende, grønne hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.

9.4.2 Der må inden for en afstand af 5 m mod vej kun hegnes med levende hegn i naboskel. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn. Jf. dog pkt. 9.4.3.

9.4.3 For delområde 2 må der kun hegnes mod vej inden for de områder, som er markeret med krydsskravering på kortbilag 7. Hegningen skal etableres mindst 2 m væk fra vejskel og skal overholde bestemmelserne i pkt. 9.4.1 og 9.4.2.

Der må ikke hegnes mod vej i de områder, som på kortbilag 7 er markeret med en prikket signatur.

9.5 Paraboler

9.5.1 Overkanten af parabolantennen må ikke overstige 1,8 m målt fra terræn. Jf. i øvrigt pkt. 8.2.

9.5.2 Inden for delområde 2 må der ikke placeres parabolantener på de arealer, som på kortbilag 7 er markeret med krydsskravering og priksignatur. Placeringen af parabolantener på øvrige arealer skal overholde pkt. 9.5.1.

9.6 Bevaringsværdige træer og trægrupper

9.6.1 Træer og trægrupper, som på kortbilag 3 og 4 er markeret som bevaringsværdige, må ikke fældes, tilbageskæres eller på anden måde ændres væsentligt uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Genplantning skal ske med samme eller lignende sort.

10 Tekniske anlæg

10.1 Der kan opføres transformer-, pumpe-, måle- eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, når de ikke har et bebygget areal på mere end 10 m² og ikke er højere end 3 m.

Bygningerne skal i øvrigt udføres i harmoni med bebyggelsen i området.

11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet.

12 Ophævelse af byplanvedtægt

12.1 Byplanvedtægt 11 for Hjortekærområdet, vedtaget af Lyngby-Taarbæk Kommune den 23. marts 1964 ophæves for den del som nærværende lokalplan omfatter, og lokalplanens bestemmelser erstatter byplanvedtægten.

13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Den endeligt vedtagne lokalplan

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

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

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

13.1.4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.1.5 Lokalplanen indeholder i pkt. 7 en bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Hvis denne tilladelse nægtes, kan ejeren ifølge Planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget mod erstatning. 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.

Note:

Der henvises i øvrigt til Lov om Planlægning § 18

om lokalplanens retsvirkninger og kapitel 14: Klage og søgsmål.

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

13.2 Lokalplanforslaget

13.2.1 Indtil offentliggørelsen af den af kommunalbestyrelsens endeligt vedtagne lokalplan gælder nedenstående retsvirkninger, dog i højst 1 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, hvilket er indtil 1. juli 2011.

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

13.2.3 Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at en ejendom bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. Der er fastsat nærmere regler for, hvornår en sådan tilladelse kan gives.

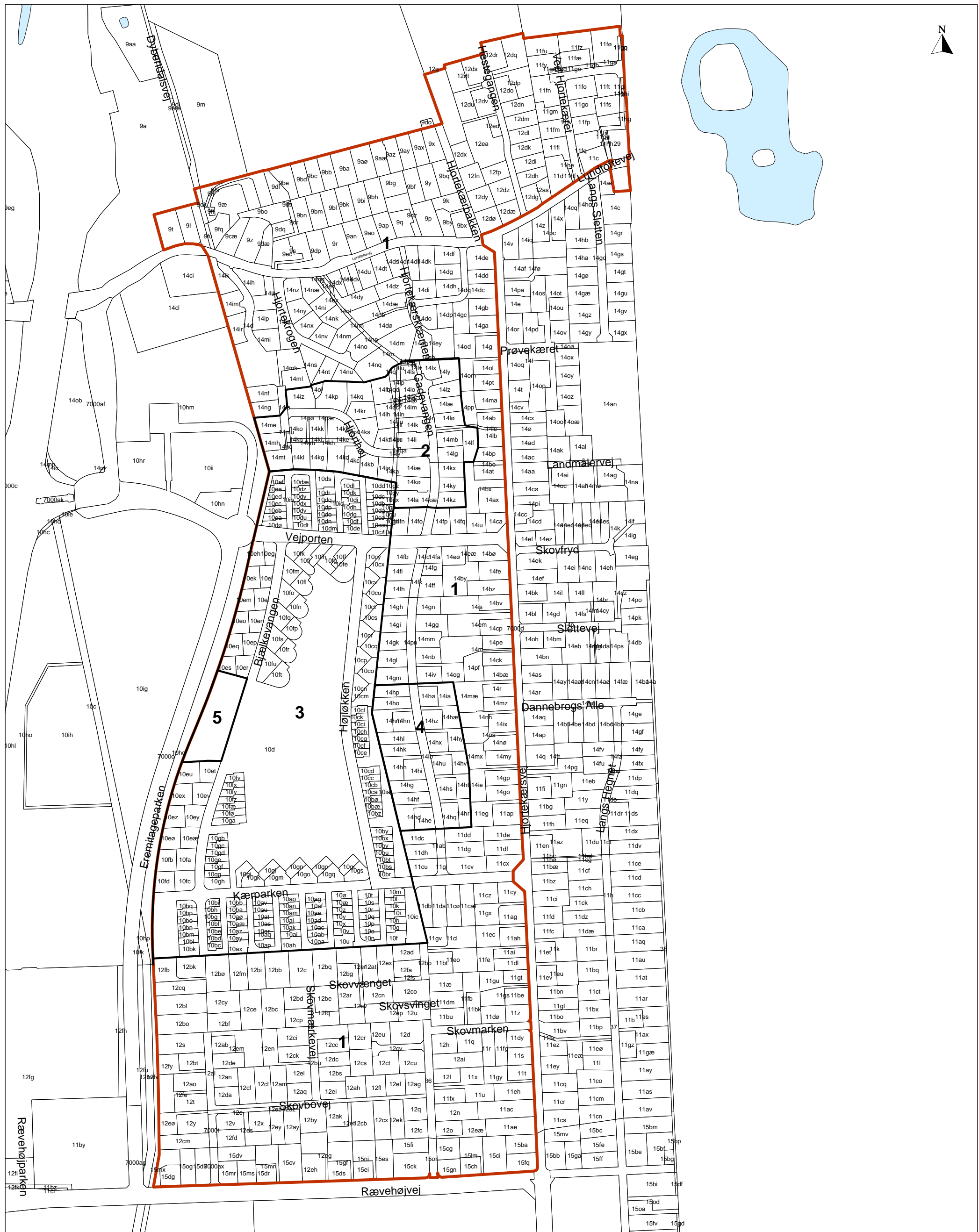
Ovennævnte retsvirkninger er fastsat i Lov om Planlægning, § 17.

Forslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen den 24. juni 2010.

Søren P. Rasmussen



/

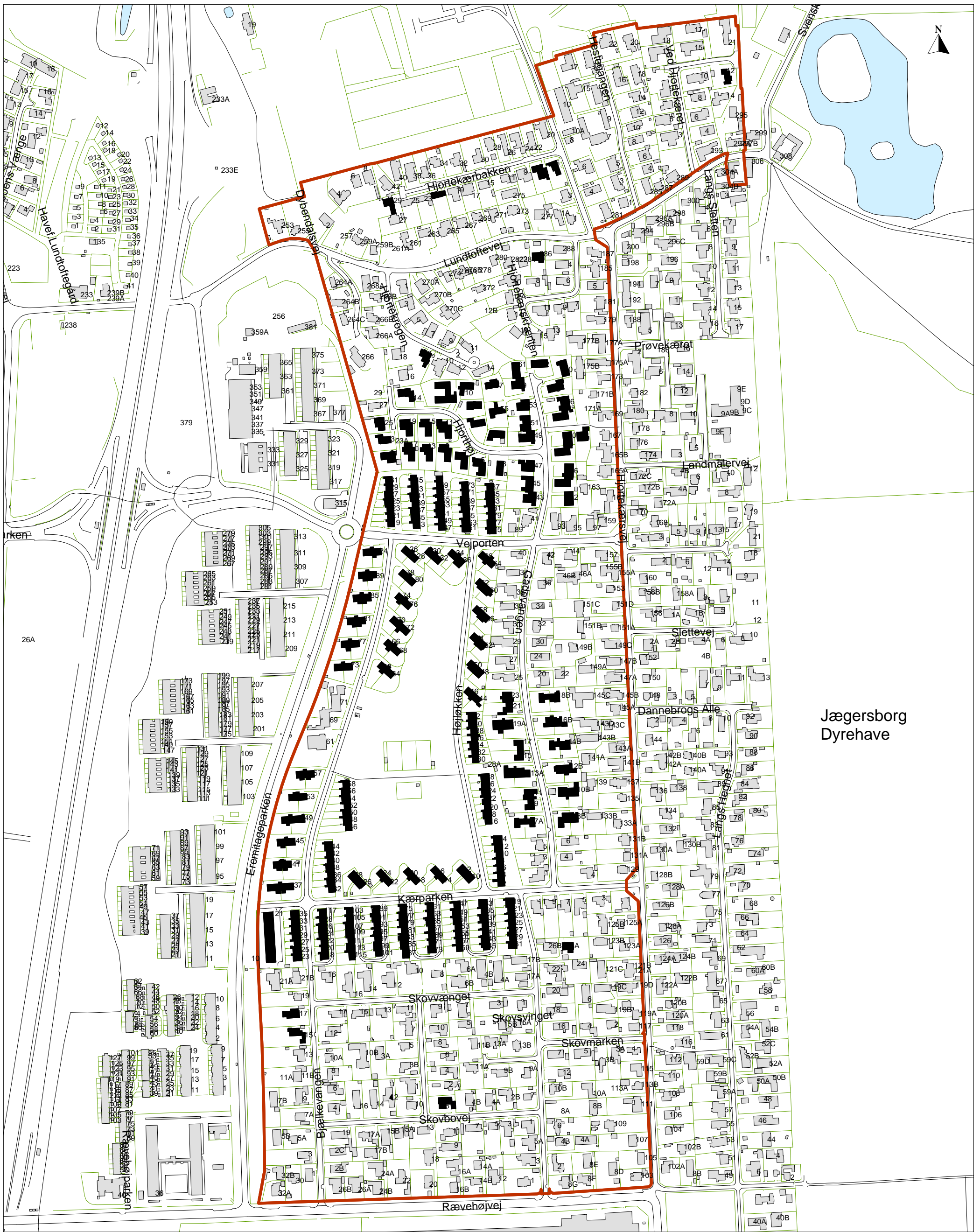
Bjarne Holm Markussen



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

-  Lokalplanens grænse
-  Delområde

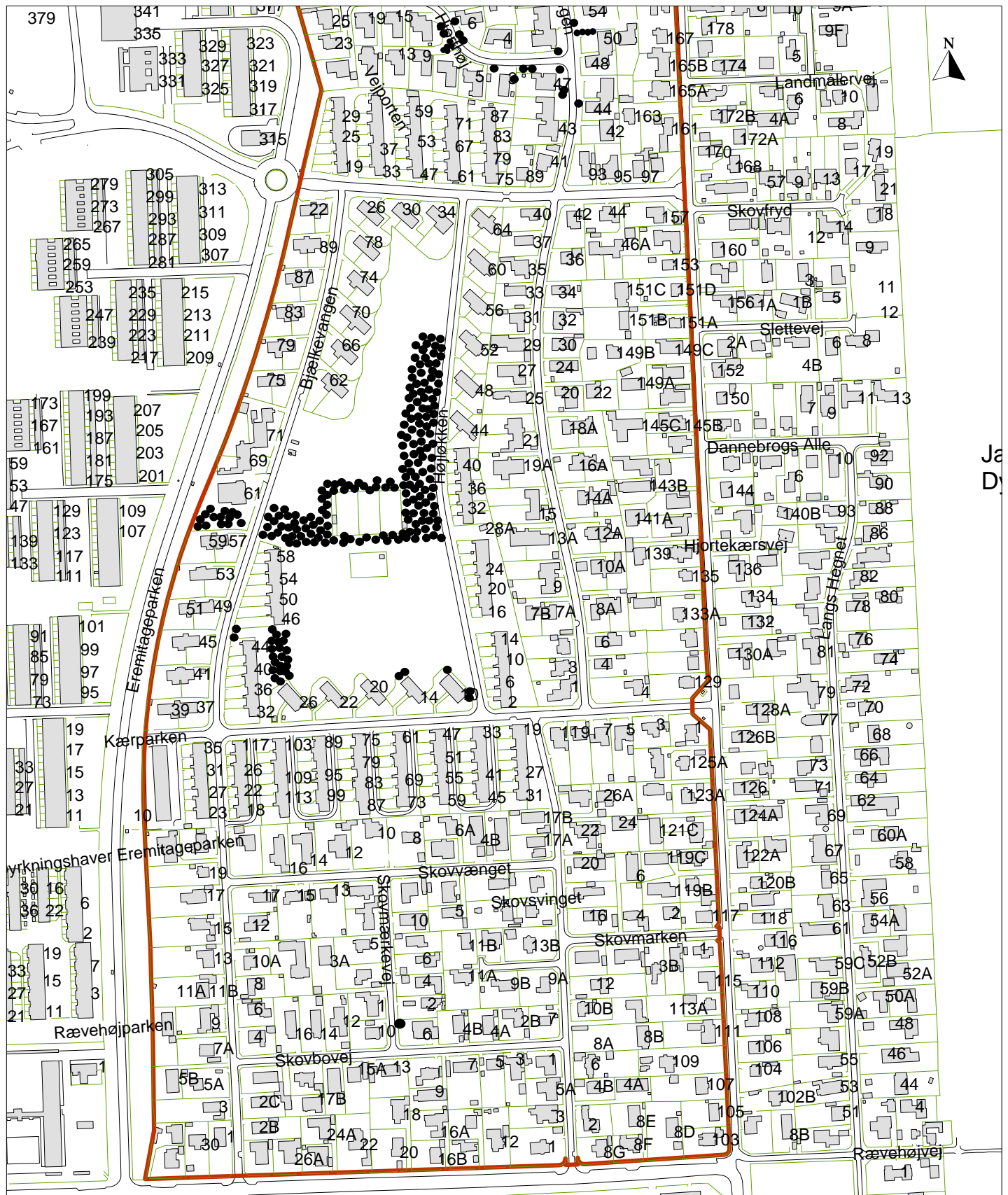


Bilag 2

Bevaringsværdige bygninger

 Lokalplanområdet

 Bevaringsværdig bygning



Bilag 3B

Bevaringsværdige træer



Bevaringsværdig trægruppe



Bevaringsværdigt træ



Lokalplangrænse



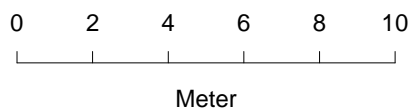
Grundplan af rækkehuse



Snit i rækkehus med byggefelt til overdækket terrasse / udestue





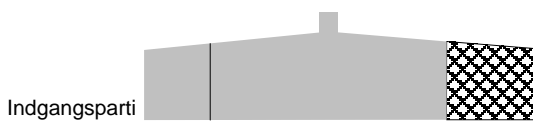
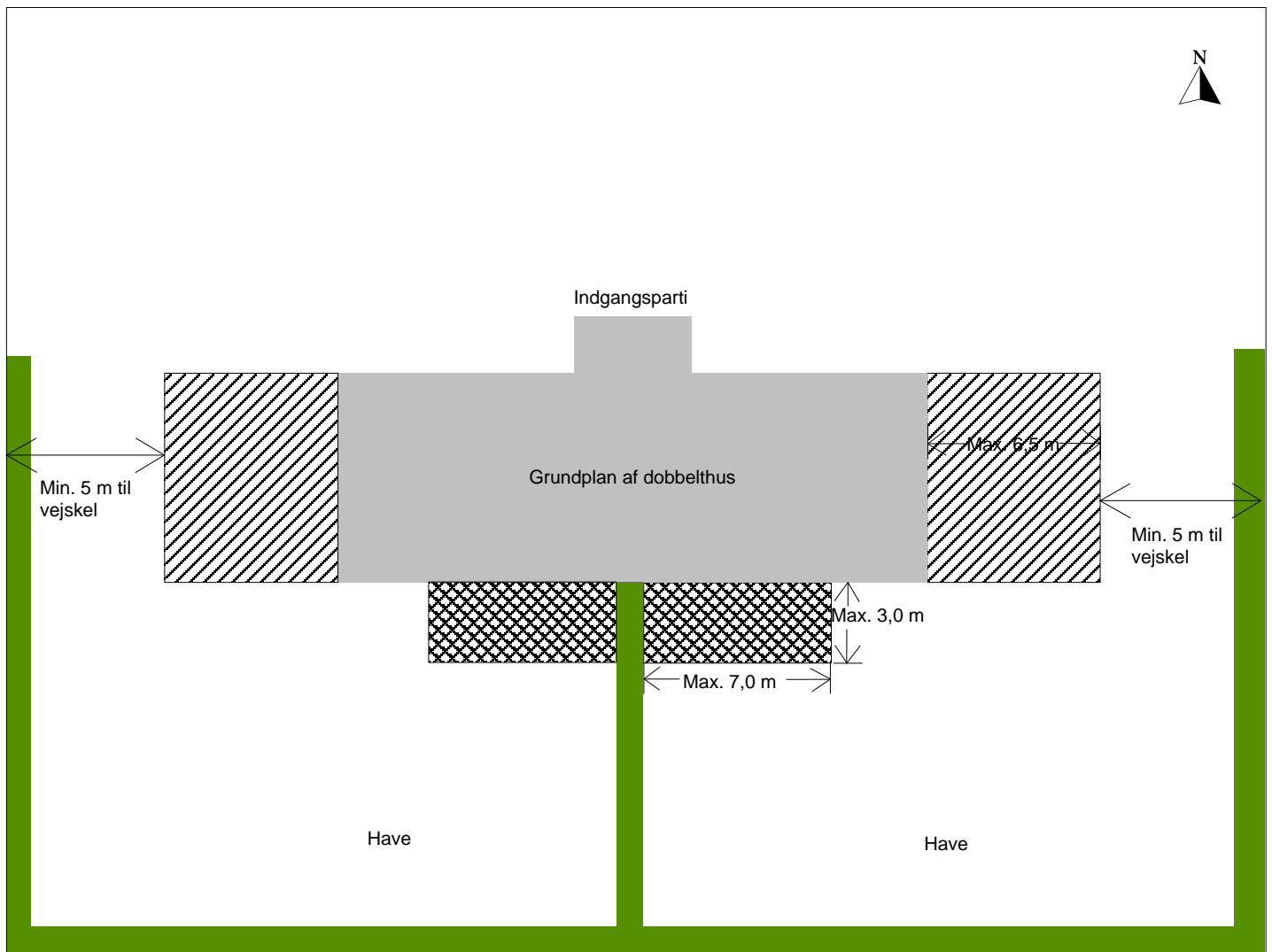
Snit i rækkehus med byggefelt til redskabsrum



Bilag 4

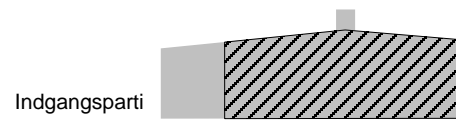
Byggefelter til rækkehuse
i delområde 3

-  Byggefelt til overdækket terrasse / udestue
-  Byggefelt til redskabsrum



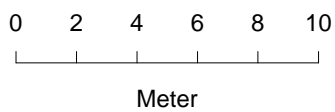
Indgangsparti

Snit i dobbelthuset med byggefelt til overdækket terrasse / udestue



Indgangsparti

Snit i dobbelthuset med byggefelt til forlængelse af gavl



Bilag 5

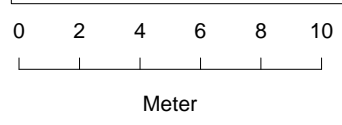
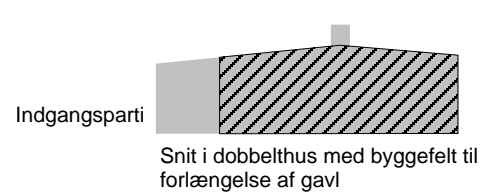
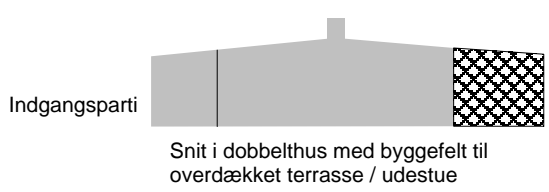
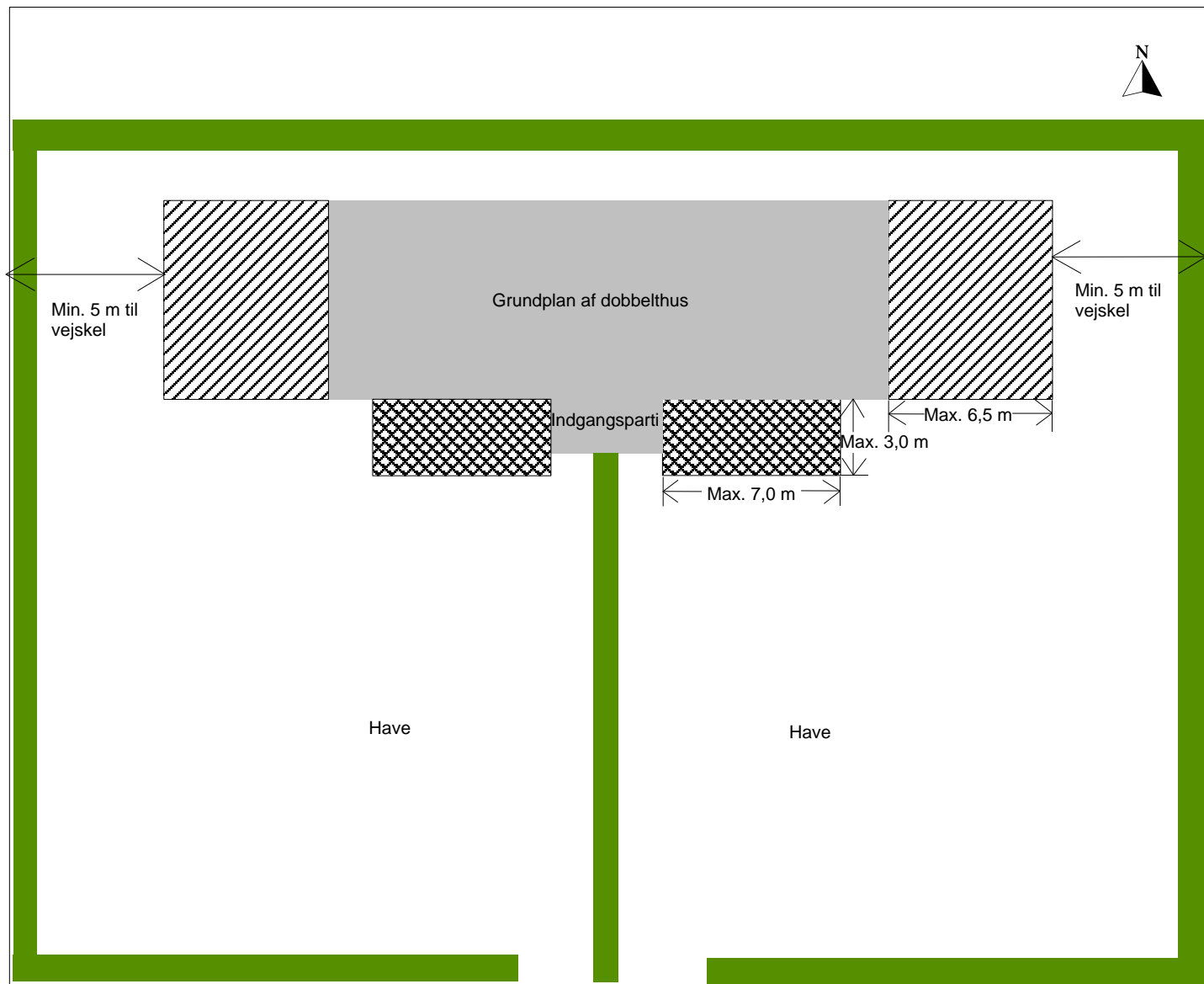
Byggefelter til dobbelthuse
i delområde 3.
Indgangen er væk fra have



Byggefelt til forlængelse af gavl





Byggefelt til overdækket terrasse / udestue



Bilag 6

Byggefelter til dobbelthuse
i delområde 3.
Indgang ved haven.

-  Byggefelt til forlængelse af gavl
-  Byggefelt til overdækket terrasse / udestue



BYUDVIKLING

BYGNINGSKULTUR

HVAD GÆLDER

ØVRIG PLANLÆGNING

Du er her: [Forside](#) > [Hvad gælder](#) > [Kommuneplantillæg](#) > [Kladde](#) > [Kommuneplantillæg nr. 3](#)

RAMMER

RETNINGSLINIER

KOMMUNEPLANTILLÆG

[Forslag](#)

[Vedtaget](#)

LOKALPLANER

DEFINITIONER

SØG VIA ADRESSE

SØG VIA KORT

SØG VIA MATRIKELNR.

Kommuneplantillæg nr. 3

Status	Kladde
Plannavn	Kommuneplantillæg nr. 3
Område	Elementbyen og Kunstnerbyen
bydel	Hjortekær bydel
Dato for offentliggørelse af forslag	1. juli 2010
Høringen starter	1. juli 2010
Høringen slutter	9. september 2010
Baggrund	Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. juni 2010 at udsende et lokalplanforslag for den nordlige del af Hjortekær. I lokalplanforslaget udpeges blandt andet Elementbyen og Kunstnerbyen (Gadevangen 7a – 23) som et særligt bevaringsværdigt delområde med præcise bestemmelser for bebyggelsens omfang og ydre fremtræden. Den gældende kommuneplanramme 6.1.62 for Elementbyen omfatter begge delområder og indeholder et højere etageantal end den reelle bebyggelse i området. Kommuneplantillægget adskiller dels de to delområder fra hinanden og præciserer bebyggelsernes reelle udformning.
Indhold	Kommuneplantillægget indebærer, at der laves en ny kommuneplanramme; 6.1.65 – Kunstnerbyen. Anvendelsen fastsættes til åben – lavt boligområde i én etage med en bebyggelsesprocent på max. 30 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Kommuneplanramme 6.1.62 for Elementbyen ændres til 6.01.62 for Elementbyen og foreslås kun at omfatte Elementbyen. Området fastsættes til tæt-lavt boligområde i én etage med en bebyggelsesprocent på max. 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Det grønne fælles friareal på matr. nr. 10 d øst for Bjælkevungen forudsættes ikke bebygget.
Om kommuneplantillæg	Yderligere information om kommuneplantillæg kan ses her .

Kommuneplantillægget



Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

6.1.62

Nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

6.01.62

6.1.65



BYUDVIKLING

BYGNINGSKULTUR

HVAD GÆLDER

ØVRIG PLANLÆGNING

Du er her: [Forside](#) > [Hvad gælder](#) > [Rammer](#) > [Rammer for enkelt områder](#) > [Kladde](#) > 6.01.62

RAMMER

- Kgs. Lyngby
- Lyngby bydel
- Ulrikkenborg bydel
- Sorgenfri bydel
- Virum bydel
- Lundtofte bydel
- Hjortekær bydel
- Taarbæk bydel
- Landskab
- Generelle rammer
- Rammer for enkelt områder
 - Forslag
 - Vedtaget
 - Aflyst
- Åben-lav bebyggelse ved naturfølsomme områder

RETNINGSLINIER

KOMMUNEPLANTILLÆG

LOKALPLANER

DEFINITIONER

SØG VIA ADRESSE

SØG VIA KORT

SØG VIA MATRIKELNR.

6.01.62 Elementbyen



Status

Kladde

Kommuneplantillæg nr. 3

Plannummer	6.01.62
Plannavn	Elementbyen
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Boligområde - Tæt lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hjortekær bydel
Bebyggelsesprocent	40%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	1 etage
Anvendelse	Tæt-lav: samlet bebyggelse i maksimalt én etage bestående af dobbelthuse og rækkehuse.
Områdets anvendelse	Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger. Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde. Bebyggelsesprocenten for erhvervsjendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet. Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.
Bebyggelsens omfang	Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning ske på en sådan måde, at

området fremstår grønt og friarealerne sikres. Der må ikke opføres tæt-lav bebyggelse på ejendomme med et gennemsnitligt grundareal på mindre end 300 m² pr. bolig.

Opholdsarealer

Det grønne fælles friareal (matr. nr. 10 d øst for Bjælkevangen) forudsættes ikke bebygget.

Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.
Bilparkering. Tæt-lav: 2 p-pladser/bolig. Udvalgswarebutikker: 1 p-plads/50 m² etageareal.
Dagligvarebutikker: 1 p-plads/35 m² etageareal. For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet.
Cykelparkering. Ungdomsboliger: 1 cykel-p-plads/bolig.



BYUDVIKLING

BYGNINGSKULTUR

HVAD GÆLDER

ØVRIG PLANLÆGNING

Du er her: [Forside](#) > [Hvad gælder](#) > [Rammer](#) > [Rammer for enkelt områder](#) > [Kladde](#) > 6.1.65

RAMMER

- [Kgs. Lyngby](#)
- [Lyngby bydel](#)
- [Ulrikenborg bydel](#)
- [Sorgenfri bydel](#)
- [Virum bydel](#)
- [Lundtofte bydel](#)
- [Hjortekær bydel](#)
- [Taarbæk bydel](#)
- [Landskab](#)
- [Generelle rammer](#)
- [Rammer for enkelt områder](#)
 - [Forslag](#)
 - [Vedtaget](#)
 - [Aflyst](#)

Åben-lav bebyggelse ved naturfølsomme områder

RETNINGSLINIER

KOMMUNEPLANTILLÆG

LOKALPLANER

DEFINITIONER

SØG VIA ADRESSE

SØG VIA KORT

SØG VIA MATRIKELNR.

6.1.65 Kunstnerbyen



Status

Kladde

Kommuneplantillæg nr. 3

Plannummer	6.1.65
Plannavn	Kunstnerbyen
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Boligområde - Åben lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone
Plandistrikt	Hjortekær bydel
Bebyggelsesprocent	30%
Bebyggelsesprocent af	den enkelte ejendom
Max. antal etager	1 etage
Anvendelse	Åben-lav: dobbelthuse til helårsbeboelse.
Områdets anvendelse	Det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger. Erhverv må ikke medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af forurening, støj, lugt m.v. Skiltning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse og må i øvrigt ikke virke dominerende eller fremmed for omgivelserne. Bebyggelsen og friarealerne skal fremstå som en del af det omkringliggende boligområde. Bebyggelsesprocenten for erhvervsjendomme må derfor ikke overstige bebyggelsesprocenten for boligområdet. Erhvervsanvendelsen i den enkelte bolig må ikke overstige 25 % af boligens areal.
Bebyggelsens omfang	Der må kun opføres ét hus på hver ejendom. Der må kun indrettes én bolig i huse på ejendomme med et grundareal mindre end 1.400 m ² . Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres.

Bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter. Bebyggelsesprocenten kan, hvor særlige hensyn gør sig gældende, ud fra en konkret vurdering i de enkelte lokalplaner, nedsættes til en lavere procentsats. Det kan f.eks. være tilfældet for ejendomme med:

- Bebyggelse med bevaringsværdi 1-3
- Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og særlig kulturhistorie
- Bebyggelse med bevaringsværdi 4 og en ensartet karakter med naboejendomme
- Ejendomme med åben-lav bebyggelse, der grænser op til naturfølsomme områder.

Trafik

Ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse stilles følgende krav til udlæg af parkeringspladser.

Bilparkering. Åben-lav: 2 p-pladser/bolig. For ungdoms-, ældreboliger og lignende vurderes parkeringskravet. Cykelparkering. Ungdomsboliger: 1 cykel-p-plads/bolig.

Dato: **15 APR. 2010**

Ref.: OLJ

J.-nr.: 2010035217

Kirsten Ravnsborg
Bakkevej 44
2830 Virum



Kære Kirsten Ravnsborg

Tak for din mail af 24. marts 2010 om lokalplaners mindsteindhold.

Du påpeger i din mail, at Planlovens § 15, stk. 1 fastsætter, at lokalplanens retsvirkninger skal indgå i selve lokalplanen, altså lokalplanens bestemmelser. Jeg vil gerne medgive dig, at Lyngby-Taarbæk kommune – uvist af hvilken årsag – ikke har fulgt denne bestemmelse siden lovens ikrafttrædelse.

Uanset denne indrømmelse finder jeg, at problemstillingen du rejser er af formel karakter. Baggrunden herfor er, at lokalplanforslagene i redegørelsesdelen altid har været ledsaget af et særskilt afsnit om retsvirkninger, som både har omhandlet lokalplanforslagets og den senere lokalplans retsvirkninger. Såvel lokalplanbestemmelser som redegørelse har været forelagt til politisk drøftelse og behandling, ligesom begge er sendt til de høringsberettigede. Jeg finder derfor, at spørgsmålet om lokalplanernes retsvirkninger reelt er indgået i sagernes behandling og underretningspligten i forhold til borgerne er opfyldt.

Endvidere vil jeg gerne pege på, at kommunen efter Planlovens nuværende bestemmelser offentliggør lokalplaner og lokalplanforslag på Plansystem.dk. Også her refereres til det samlede plandokument, hvilket betyder, at retsvirkningerne er tilgængelige for offentligheden.

Samlet er det min vurdering, at den rejste problemstilling reelt ikke giver anledning til problemer, hvilket da heller ikke er sket i de forløbne år. Til gengæld er jeg enig i det formelle problem, og har på den baggrund bedt forvaltningen om fremover at ændre praksis.

Venlig hilsen



Søren P. Rasmussen





71057
10

Udskrift af dombogen.

DOM

afsagt den 3. september 2009

Rettens nr. 1-1138/2008
Politiets nr. 0900-88160-00053-07

Anklagemyndigheden
mod
Advokatfirmaet Scheibel I/S
cpr.nr. SE 264-7-45
Torvet 4
3400 Hillerød

Under denne sag tiltales Advokatfirmaet Scheibel I/S ifølge anklageskrift, modtaget den 23. april 2008 fra Nordsjællands Politi for

overtrædelse af planloven - lovebekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007, § 63, stk. 1, jf. § 64, stk. 1, nr. 4 og stk. 3, ved for ejendommen beliggende Lyngby Hovedgade 39-41, matr.nr. 2r, Kgs. Lyngby, i Lyngby-Taarbæk Kommune at have undladt at efterkomme kommunens påbud af 4. december 2007 om inden onsdag den 12. december 2007 at fjerne 2 flagstænger og flag med firmaets logo (reklameflag) fra ejendommens 3. sal.

Anklagemyndigheden har, foruden bødestraf, nedlagt påstand om, at firmaet i medfør af retsplejelovens § 997, stk. 3, under tvang af fortløbende bøde tilpligtes at opfylde den efter planlovens § 63, stk. 1, påhvilende forpligtelse til at lovliggøre forholdet.

Anklagemyndigheden har nedlagt påstand om en bødeudmåling på 1.000 kr. og tvangsbøder med 500 kr. pr. måned.

Påstanden om tvangsbøder er under hovedforhandlingen blevet begrænset til alene at omfatte advokat Lars Sandager.

Tiltalte har nægtet sig skyldig.

Oplysninger i sagen

Der har været fremlagt anklageskrift med bilag 1-9 samt tiltaltes processkrift af 27. august 2009 med bilag A- O.

Bestemmelsen i lokalplan 28, punkt 5 er sålydende:

"Skiltning og reklamering på facader må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde."

Kommunen har i afgørelse af 12. juni 2006 bestemt, at reklameflag på tiltaltes lejemål øjeblikkelig skal fjernes.

Naturklagenævnet har ved afgørelse af 8. december 2006 opretholdt kommunens afgørelse.

Kommunen har ved brev af 4. december 2007 meddelt et varslet påbud, hvorefter flagstænger og flag skal fjernes fra tiltaltes lejemål inden onsdag den 12. december 2007.

Forklaringer

Advokat Lars Sandager har forklaret, at advokatfirmaet er beliggende på 3. sal i ejendommen. Der er opsat to reklameflag på en altan på ejendommen, som man ser på bilag 10. Flagene er opsat omkring juni 2006. Der blev ikke indgivet ansøgning forud for flagenes opsætning. Der blev søgt på et senere tidspunkt, da man fra firmaets side blev opmærksom på, at flagene krævede tilladelse. Flagene er fortsat placeret på ejendommen trods det meddelte påbud.

Anne Hall Uttenthal har forklaret, at hun er sagsbehandler i kommunen. Hun arbejder med blandt andet byggesager, herunder facadeskiltning. Kommunens retningslinjer for facadeskiltning fremgår af lokalplanlægningen. Derudover er der en byplansudvalgsbeslutning fra 2003, hvoraf fremgår, at man ikke vil have flagning i bymidten. Forvaltningen er blevet bemyndiget til at påtale etablering af skiltning i form af billboards og flag. Grundlaget for beslutningen er de gældende lokalplaner. Det var nogle ejendomsmægleres flagning, der gav anledning til beslutningen. Hvis man vil opsætte flag, skal der ansøges. Gør man det, vil man få et afslag på grund af den nævnte beslutning. Der er mulighed for at få en ansøgning forelagt for selve kommunalbestyrelsen. Der har hidtil kun været ganske få sager, og der er givet afslag i dem alle. Kommunen foretager sig noget, i tilfælde af ansøgninger eller, når kommunen bliver gjort opmærksom på, at der er etableret skiltning i strid med reglerne. I tilfælde af uansøgt skiltning, skriver forvaltningen til den pågældende ejer eller lejer og gør opmærksom på, at det er ulovligt og skal fjernes. Efterkommes henstillingen ikke, afgives et varslet påbud. I afdelingen har man givet påbud til andre firmaer end tiltalte. Det har dog været i andre lokalplansområder. Normalt fjerner folk flagene efter påbuddet. Advodan på Lyngby Hovedgade har et firmaskilt (bilag O) monteret på facaden. Baggrunden for denne skiltning er, at der er tale om et skilt og ikke et flag. Skiltet erstatter et tidligere, godkendt og større skilt fra 1987-88. Kommunen har vurderet, at der er tale om en eksisterende lovlig anvendelse. Lokalplanen er fra 1982, og det oprindelige skilt er tilladt i henhold til denne lokalplan. Magasin i Lyngby har også flagning på sin bygning. Ejendommen er omfattet af en anden lokalplan. Flagene på ejendommen er godkendt for

mange år siden. Magasin lå tidligere ud til en amtsvej. Magasin har også haft flagning opsat, som er fjernet efter påbud fra kommunen. Skiltningen i bilag N (klinik for tandproteser) er en erstatning af et tidligere, større skilt. Det henhører under en anden lokalplan, og er i øvrigt ikke noget flag. Ved brev af 1. oktober 2007 til tiltalte har kommunen sat sagen i bero. Byplanudvalget skulle træffe afgørelse om den øvrige skiltning, som advokatfirmaet havde ansøgt. Flagningen var fortsat ulovlig, hvilket fremgår af brevet. Det var nemlig klart, at byplanudvalget fortsat ikke agtede at tillade flagning. Berostillelsen angår altså kun den faste skiltning. Forskellen mellem flag og skiltning er, at skiltning er en fast konstruktion med en fast placering, hvorimod et flag er et viftende stykke stof på en stang. Flagning er mere bemærkelsesværdigt og uønsket i bymidten. Det er blandt andet i medfør af byplansudvalget beslutning, at man har truffet afgørelsen i sagen. Kommunen har ikke hjemlet sit påbud i denne sag med byggeloven, men lokalplansadministrationen sker i overensstemmelse med udvalgets beslutning om, at man ikke ønsker flagning. Overskriften på bilag 4 er uheldig. Beslutningen angik ikke kun ejendomsmæglere. Skiltningen på Advodans ejendom er omfattet af lokalplanen i denne sag. Man indledte en sag om fysisk lovliggørelse over for Advodan. Bilag C er et brev fra denne sag. Efter advokatens brev ændrede kommunen sin oprindelige vurdering. Rabenhorst og Thorlacius har ikke haft skiltning ud over Advodanskiltet. Jardex findes fortsat i ejendommens stueetage. Ved brev af 20. april 2006 har man anført, hvad der var kommunens praksis. I sagen tillod man alligevel Advodanskiltet, da det erstattede et tidligere, lovligt skilt. Man kan ikke nødvendigvis forvente ret til at overtage en eksisterende skiltning. Ejendommen man ser på bilag N er ikke omfattet af lokalplan 28. Rettere sagt er den omfattet af to lokalplaner, nemlig lokalplan 32 og 28. På ejendommen var der tidligere et andet, lovligt skilt. Skiltning og reklamer, jf. lokalplanens punkt 5 er reklame for virksomheder, der henleder opmærksomheden på virksomheden. I bilag M ser man ned ad Klampenborgvej. Der er flag på Magasin og Lyngby Storcenter. Flagningen er godkendt på et tidligere tidspunkt, og før beslutningen om ikke at tillade yderligere flagning. Brev af 6. juli 2007 til tiltalte er præciseret ved kommunens brev af 1. oktober 2007. Advokatfirmaet har ikke indbragt Naturklagenævnets afgørelse i sagen for domstolene.

Retten's begrundelse og resultat

Retten finder, at der i lokalplanen ikke er hjemmel til at forbyde flagstænger. Kommunens afgørelse af 12. juni 2006, der blev opretholdt ved Naturklagenævnets afgørelse af 8. december 2006 vedrører kun flag. Retten finder på den baggrund, at det ikke med den til en straffesag fornødne sikkerhed kan lægges til grund, at kommunens påbud af 4. december er gyldigt for så vidt angår fjernelse af flagstænger.

Flagningen på ejendommen sker uden den efter lokalplanen fornødne tilladelse. Retten finder, at der ikke foreligger grundlag for at tilsidesætte kommunens påbud af 4. december 2007 som ugyldigt, for så vidt angår fjernelse af flag.

I dette omfang finder retten herefter tiltalte skyldig i overtrædelse af planlovens § 63, stk. 1, jf. § 64, stk. 1, nr. 4, og stk. 3.

Straffen fastsættes til en bøde på 1.000 kr.

Det er for retten oplyst, at advokat Lars Sandager, der var interessent i det tiltalte interessentskab, i dag er enerådende over det i sagen omhandlede lejemål. Retten tiltræder derfor anklagemyndighedens begæring om at begrænse påstanden om tvangsbøder til alene at omhandle advokat Lars Sandager. I overensstemmelse med bestemmelsen om skyldsspørgsmålet tager retten påstanden om tvangsbøder, jf. retsplejelovens § 997, stk. 3, til følge som nedenfor bestemt.

Thi kendes for ret:

Tiltalte skal betale en bøde på 1.000 kr.

Advokat Lars Sandager skal betale tvangsbøder med 500 kr. pr. måned indtil de i tiltalen omhandlede reklameflag er fjernet.

Seerup
Dommer

**Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Lyngby, den 8. september 2009**



L. Boskovski
P.d.v.



**Fra Kirsten Ravnsborg : Borgmesterhenvendelse vedr . lokalplaners
mindsteindhold**

Sagsnummer: 2010047005

Oprettet: 29-03-2010

Dokumentejer: Hanne Serritzlew

E-post	Journalnøgle(r):	00.01.00 - A00 Kommunal virksomhed i almindelighed, Organisering mv. i almindelighed
Emne: Fra Kirsten Ravnsborg: Borgmesterhenvendelse vedr. lokalplaners mindsteindhold	Besked:	
Oprettet: 29-03-2010		
Dokumentdato: 26-03-2010		
Fysisk placering:		
Afsender		
E-post: Maja Arp/Teknisk/LTK		

Tekst:

Fra: Maja Arp/Teknisk/LTK

Dato: 26-03-2010 12:18:15

Til: plan-byg@LTK

Emne: Vidr.: Lokalplaners mindsteindhold

Til journalisering - bliver sendt over som gul sag /mjo

----- Videresendt af Maja Arp/Teknisk/LTK den 26-03-2010 12:16 -----

Birte

Hansen/Økonomisk/LTK

24-03-2010 14:15

Til teknisk@LTK

cc

Emne Vidr.: Lokalplaners mindsteindhold

Med venlig hilsen

Birte Hansen

Ekspeditionssekretær



Lyngby-Taarbæk Kommune

Borgmestersekretariatet
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby

Telefon: 4597 3000 (Rådhus)
Telefon: 4597 3152 (Direkte)

E-post: bh@ltk.dk

----- Videresendt af Birte Hansen/Økonomisk/LTK den 24-03-2010 14:13 -----

**Søren P
Rasmussen/Økonomisk/LTK**
24-03-2010 13:47

Til Birte Hansen/Økonomisk/LTK@LTK
cc
Emne Vidr.: Lokalplaners mindsteindhold

Venlig hilsen

Søren P. Rasmussen
Borgmester

Lyngby-Taarbæk Kommune
Økonomisk Forvaltning
Rådhuset
2800 Kongens Lyngby



Telefon: 45 97 30 00 (Rådhuset)
Telefon: 45 97 31 50 (Direkte)

E-post: borgmester@
ltk.dk

www.ltk.dk

----- Videresendt af Søren P Rasmussen/Økonomisk/LTK den 24-03-2010 13:45 -----

"Kirsten Ravnsborg"
<k.r@email.dk>
24-03-2010 12:43

Til <spr@ltk.dk>
cc
Emne Lokalplaners mindsteindhold

att Borgmester Søren P. Rasmussen.

Planloven, lov nr 388 af 6. juni 1991 trådt i kraft 1. januar 1992.
Lokalplaners mindsteindhold

Efter planlovens § 15, stk. 1 skal selve lokalplanen indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Det er ikke tilstrækkeligt, at retsvirkningerne fremgår af planens ledsagende redegørelse i modsætning til den tidligere lov kommuneplanloven fra 1975, der blev ophævet ved planlovens vedtagelse i 1991. Redegørelsen er ikke undegivet politisk behandling.

På kommunens hjemmeside kan det konstateres, at Lyngby Taarbæk kommunes lokalplaner, der er tilvejebragt i perioden 1993 til 2010 ikke indeholder bestemmelser om planernes retsvirkninger.

Jeg har i bemærkningerne til kommunens seneste lokalplanforslag været så venlig at henlede forvaltningens opmærksomhed på reglerne i planlovens § 15, stk. 1 og havde forventet en dialog, men forvaltningens embedsmænd har overhovedet ikke svaret. Jeg kunne jo blot have tiet og i stedet

underrettet Folketingets Ombudsmand om kommunens administration. I den endelige lokalplan 217 for Lyngby Hovedgade 77 til 85, der er offentliggjort den 18. marts 2010, kan jeg konstatere, at teknisk forvaltning dog har indføjet en ny bestemmelse § 12 om planens retsvirkninger

Det er da et alvorligt problem, at kommunen i mere end 17 år har håndhævet lokalplaner, der grundet væsentlige mangler som udgangspunkt må anses for ugyldige og uden retsvirkning overfor borgerne. Kommunalbestyrelsen bør tage stilling til, hvad der skal ske med de eksisterende lokalplaner - eventuelt lovliggørelse .

Venlig Hilsen

Kirsten Ravnsborg