



Byplanudvalget 2018-2021

Referat

13. marts 2019 kl. 08:00

Udvalgsværelse 1

Indkaldelse

Simon Pihl Sørensen
Sigurd Agersnap
Gitte Kjær-Westermann
Karsten Lomholt
Søren P. Rasmussen
John Tefke
Martin Vendel Nielsen

Søren P. Rasmussen er udtrådt midlertidigt som medlem af Byplanudvalget.
Tommy Wedel er indtrådt i Byplanudvalget for marts 2019.

Fra forvaltningen deltog
Søren Hansen (pkt. 1-10)
Lisbeth Røgind (pkt. 1-2)
Sidsel Poulsen
Anna Thun
Søren Suhr-Virranniemi
Bodil Sandbjerg Frich (ref.)



Indholdsfortegnelse

Pkt.Tekst	Side
1 Godkendelse af dagsorden	3
2 Status på udvikling af Lyngby Idrætsby (Orientering)	4
3 Budget 2020 - emner til omprioritering (Drøftelse)	7
4 Høring af Idræts- og Bevægelsesstrategi (Drøftelse)	9
5 Den nye erhvervsfremmelov (Beslutning)	12
6 Høring af forslag til Fingerplan 2019 (Beslutning)	15
7 Proces og emner i Planstrategi 2019 samt program for "Åbent hus" (Beslutning)	17
8 Proces- og tidsplan for udviklings- og helhedsplan for Sorgenfri (Beslutning)	19
9 Borgerdialog om bebyggelse i Taarbæk forud for ny lokalplan (Beslutning)	22
10 Lukket punkt: Ejendomssag	24
11 Fornyet høring af Lokalplan 271 (Beslutning)	25
12 Tilbygning til bevaringsværdig bygning på Furesøvænget 8 (Beslutning)	27
13 Genopførelse af enfamiliehus på Nordlyvej 8 (Beslutning)	30
14 Om- og tilbygning i to etager til enfamiliehus på Chr. Winters Vej 20A (Beslutning)	33
15 Isætning af nye vinduer i bevaringsværdigt hus Ved Smedebakken 4 (Beslutning)	35
16 Ændring af facader på Strandvejen 660A (Beslutning)	37
17 Nedlæggelse af bolig på Rustenborgvej 15 (Beslutning)	39
18 Anvendelsesændring til fitnesscenter på Virumvej 96 (Beslutning)	40
19 Kommende sager	42
20 Meddelelser	43





Punkt 1
Godkendelse af dagsorden

Beslutning
Byplanudvalget, den 13. marts 2019
Godkendt.



Punkt 2

Status på udvikling af Lyngby Idrætsby (Orientering)

Resumé

Sagen præsenterer scenarier for en mulig udbygning af opvisningsstadion med studieboliger og tilgrænsende idrætsrelaterede funktioner. Fagudvalgene orienteres om de tekniske forslag i henhold til deres respektive ressortområder.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at de fremlagte tekniske scenarier tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede den 27. september 2018 at undersøge muligheden for at opføre ca. 250 studieboliger omkring opvisningsstadion i Lyngby Idrætsby. På den baggrund har forvaltningen via rådgivere fået udarbejdet et teknisk notat (bilag), som beskriver en udbygning af Idrætsbyen med 2-300 studieboliger samt erhverv og publikumsorienteret service. Herudover har forvaltningen foretaget egne undersøgelser særligt angående drift og de nuværende anvendelser i Lyngby Idrætsby, og de mulige konsekvenser for Idrætsbyen, en udbygning af opvisningsstadion med studieboliger kan have.

Placering af studieboliger

Notatet fra teknisk rådgiver analyserer mulige beliggenheder af studieboliger i fire scenarier: Ét scenarie med opførelse inden for gældende lokalplaner (lokalplan 243 og 247) samt tre scenarier for henholdsvis 300, 250 og 200 studieboliger omkring opvisningsstadion, som vil kræve ny lokalplanlægning for området. Der analyseres ud fra en række parametre som arkitektur, trafik, drift og sikkerhed. Notatet konkluderer, at en beliggenhed i én samlet bygningskrop, syd for stadion, er mest hensigtsmæssig. Dette understøttes parallelt af forvaltningens egne undersøgelser hvori det ligeledes, ud fra parametre omkring pleje og drift, tilgængelighed til boligerne under højrisikokampe, støj- og lysgener fra boldbaner og hensyn til lette trafikanter, konkluderes, at en samlet placering syd for opvisningsstadion vil være mest hensigtsmæssig. Hertil kommer spørgsmålet om areal til værksted og maskinpark (til den daglige drift af arealerne i Idrætsbyen), som p.t. er placeret umiddelbart nord for opvisningsstadion. Såfremt der bygges boliger i den nordlige ende af stadion, vil der skulle reetableres areal til disse driftsfaciliteter. Udgifter forbundet hermed vurderes at være ca. 4 mio. kr.

Som det fremgår af skitserne af byggeriet i det tekniske notat, arbejdes der med, at stadion skal opfylde DBU's seneste krav til superligastadions, hvor der for "lukkede" stadionkonstruktioner (sammenhængende tribuner med overdækning) gives mulighed for at opfylde kravet til tilskuerpladser allerede ved 6.000 pladser, frem for 10.000 pladser, som har været det hidtil gældende krav. En lukket stadionkonstruktion giver samtidig mulighed for at skærme mere effektivt for støj og lys, og generelt opnå en pænere bygningskonstruktion.

Trafik

Trafikanalysen har benyttet sig af kommunens trafikmodel og har analyseret, hvordan situationen vil komme til at se ud i år 2030. Det står klart, at i 2030 vil trafikken på de omgivende veje og kryds (Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej) være en del mere belastet end i dag, men at denne stigning fortrinsvis skyldes andre projekter end studieboligerne i Idrætsbyen. Tilsvarende er der ifølge notatet meget lille forskel på, om der etableres 200, 250 eller 300 studieboliger. Der anbefales som strategi for trafikafviklingen til og fra området, at stikvejen fra Sorgenfrigårdsvej, som løber langs det vestlige skel til villaområdet mod vest, udvides.

Det tekniske notat viser ikke p-løsning med p-hus, da p-kravet til boliger foreslås løst ved parkering på terræn. Notatet fra teknisk rådgiver viser, at den nordlige del af Badeparken kan tages i anvendelse til parkering, sådan som det også er udlagt i den gældende lokalplan 247. I

en situation med en udstykning af opvisningsstadion foreslås det som angivet på vedlagte kort (bilag), at denne del af Badeparken ikke inddrages i projektarealet, men at eventuel ny ejers parkeringsforpligtelse løses på den nordlige del af Badeparken via servitut. Omvendt foreslås det at lade vejen fra Sorgenfrigårdsvej langs det vestlige skel af området omfatte af projektarealet, idet vejen klassificeres som privat fællesvej. Herved overgår vedligeholdelsesforpligtelsen til den nye ejer, samtidig med at kommunen beholder kontrollen med adgangen til området.

Både det tekniske notat samt forvaltningens egne undersøgelser peger imidlertid på muligheden for, og fordelene ved, opførelse af et p-hus inden for området. Såfremt det sikres at p-huset kan fungere dels i relation til kommende studieboliger mv., dels som offentlig parkering i relation til den øvrige Idrætsby, vil den nuværende situation med mangel på p-pladser i spidsbelastningstimerne samt nedlæggelsen af rekreativt areal i Badeparken og potentielle konflikter mellem lette trafikanter og køretøjer foran opvisningsstadion kunne søges imødegået.

Af særlig relevans for Kultur- og Fritidsudvalget

På det forelæggende grundlag vurderer forvaltningen ikke, at etableringen af studieboliger omkring opvisningsstadion i Lyngby Idrætsby har direkte indvirkning på idrætsforeningernes anvendelse af idrætsfaciliteterne. Der må generelt forventes en øget aktivitet i området.

Det videre forløb

Forvaltningen fortsætter arbejdet med et udviklingsprojekt omkring opvisningsstadion, herunder afdækning af yderligere tekniske forhold og tilrettelæggelse af den videre proces, herunder et eventuelt kommende udbud. Der forelægges separat sag for Økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen med henblik på beslutning om den videre proces.

Orienterende møde

Forvaltningen vil indkalde repræsentanter for breddeidrætten: Fællesrepræsentationen for idrætsforeninger i Lyngby-Taarbæk Kommune (FIL), samt repræsentanter for nærmeste naboer til et orienterende møde om sagen, med henblik på at eventuelle umiddelbare input kan forelægges ved Økonomiudvalgets møde.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen godkendte den 15. marts 2018 en driftsbevilling på 3,0 mio. kr. Heraf er der p.t. anvendt honorar til teknisk rådgivning på 0,3 mio. kr. Udgift til anden ekstern rådgivning afholdes ligeledes af driftsbevillingen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget fsva. byggeri, herunder antallet af studieboliger, jf. teknisk notat.
Teknik- og Miljøudvalget fsva. anbefalede vejforløb, jf. teknisk notat, herunder trafikafsnit.
Kultur- og Fritidsudvalget fsva. elementer om Idrætsbyens funktion i relation til breddeidrætten.

Beslutning

Kultur- og Fritidsudvalget, den 14. marts 2019

Taget til efterretning.

Charlotte Shafer (C) var fraværende.

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Taget til efterretning.

Med de faldne bemærkninger til Økonomiudvalget.





Teknik- og Miljøudvalget, den 13. marts 2019

Taget til efterretning.

Bilag

- Teknisk notat - Studieboliger i Lyngby Idrætsby
- Kort



Punkt 3**Budget 2020 - emner til omprioritering (Drøftelse)****Resumé**

Forvaltningens foreløbige ideer og emner til effektiviseringsforslag og budgetreduktioner til budget 2020-23 forelægges i fagudvalgene. Endvidere kan udvalget drøfte eventuelle budgetønsker og effektiviseringsforslag med henblik på yderligere belysning på udvalgets møde i juni 2019.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. foreløbige ideer og emner til effektiviseringsforslag og budgetreduktioner tages til efterretning,
2. budgetønsker og effektiviseringsforslag til budget 2020-23 drøftes.

Sagsfremstilling

Budgetprocessen for 2020 blev godkendt af Økonomiudvalget den 24. januar 2019, idet "Økonomiudvalget konstaterer, at arbejdet med effektiviseringer og budgetreduktioner er nødvendige for at overholde de af Folketinget fastlagte service- og anlægsrammer. Omprioriteringsforslagene fremlægges og behandles før sommerferien".

I henhold til den godkendte tids- og procesplan for budgetlægningen til 2020-23, skal der udarbejdes forslag til budgetreduktioner for mindst 1 pct. af serviceudgifterne årligt i 2020, 2021 og 2022, for at skabe et råderum til politiske (om-) prioriteringer og imødegå økonomiske udfordringer.

Forvaltningen fremlægger på mødet de foreløbige ideer og emner til omprioriteringer, effektiviseringer og budgetreduktioner, der kan indgå i budgetgrundlaget for 2020-23 til udvalgets orientering. Endvidere kan udvalget drøfte eventuelle budgetønsker og effektiviseringsforslag med henblik på at forslagene yderligere kan belyses på udvalgets møde i juni.

Den videre proces

Udkast til konkrete forslag til effektiviseringer, budgetreduktioner og omprioriteringer forelægges fagudvalgene den 14.-16. maj 2019, hvorefter der vil være en kort høringsproces ultimo maj. Fagudvalgene behandler de endelige forslag den 6. og 11.-12. juni 2019, herunder eventuelle budgetønsker, med henblik på, at de kan indarbejdes i budgetforslaget 2020-23 efter Kommunalbestyrelsens godkendelse den 27. juni 2019.

Lovgrundlag

Den kommunale styrelseslov.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Fagudvalgene.

Beslutning**Social- og Sundhedsudvalget, den 12. marts 2019**

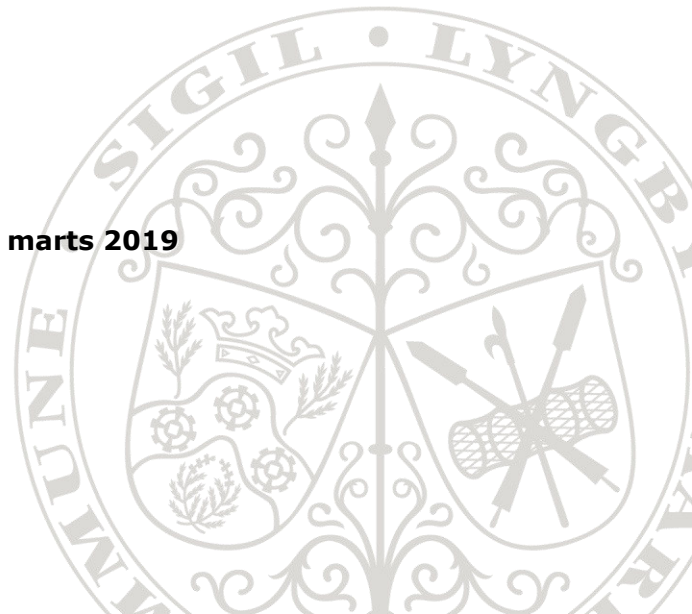
Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Drøftet.

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, den 12. marts 2019

Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Drøftet.





Kultur- og Fritidsudvalget den 14. marts 2019

Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Drøftet.

Charlotte Shafer (C) var fraværende.

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Drøftet.

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. marts 2019

Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Drøftet.



Punkt 4

Høring af Idræts- og Bevægelsesstrategi (Drøftelse)

Resumé

Kultur- og Fritidsudvalget besluttede den 6. oktober 2016 at udarbejde en Idræts- og Bevægelsesstrategi for Lyngby-Taarbæk Kommune. Kultur- og Fritidsudvalget drøftede den 7. februar 2019 udkast til Idræts- og Bevægelsesstrategi og besluttede at sende udkastet i høring i øvrige relevante fagudvalg. Strategien er sideløbende sendt i høring i relevante råd samt blandt idrætsaktører og borgere, herunder frivillige idrætsforeninger og samarbejdspartnere på idrætsområdet, med høringsfrist den 11. marts 2019.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udkast til Idræts- og Bevægelsesstrategi drøftes med henblik på afgivelse af et høringssvar.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har med afsæt i Idans undersøgelse af borgernes motions- og sportsvaner, borgerinddragelsesprocesser såsom StratEvent, workshops, interviews og konkrete input fra interne såvel som eksterne borgere og idrætsaktører udarbejdet et forslag til en ny Idræts- og Bevægelsesstrategi (bilag).

Strategien med overskriften "Aktiviteter for alle - Alle i aktivitet" indeholder en række fokusområder og målsætninger for udvikling af idræts- og bevægelseslivet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Visionen er, at flest mulige borgere i Lyngby-Taarbæk er fysisk aktive hele livet. Allerede i 2024 er målsætningen, at 80 % af vores borgere er fysisk aktive. For at vi kan opnå målsætningen, skal vi se idræt og bevægelse i et bredt perspektiv. Idræts- og Bevægelsesstrategien sendes derfor i høring med henblik på at få udvalgenes input i forhold til at indfri visionen.

Særlig relevant for Social- og Sundhedsudvalget

I såvel Sundhedsstrategien som Ældrestrategien indgår også mål for fysisk aktivitet for alle borgere, herunder udsatte og ældre. Idræts- og Bevægelsesstrategien understøtter disse mål. Blandt andet indgår i Idræts- og Bevægelsesstrategiens fokusområde 2: "Varierede idræts- og bevægelsestilbud", som omhandler fleksible idræts- og bevægelsestilbud. Det skal være nemt at dyrke idræt og motion, og der skal være plads til alle. Rigtig mange børn og voksne i Lyngby-Taarbæk er allerede fysisk aktive i deres fritid, men vi skal have flere med. Vi kan blive endnu bedre til at nytænke vores motionstilbud, samt motivere og understøtte både nybegyndere og nystartere samt udsatte og motionsuvede borgere. Men har vi det rigtige udbud af idræts- og bevægelsesaktiviteter for at opnå vores målsætninger? Og hvad kan vi gøre for, at det bliver nemmere for den enkelte at begynde til en ny idrætsaktivitet?

Hvis vi skal have flere med i idrætsfællesskaberne og styrke borgernes motionsvaner, kræver det en fælles indsats. Idræts- og Bevægelsesstrategien lægger sig også her op ad kommunens Sundhedsstrategi, idet Idræts- og Bevægelsesstrategien sigter efter at gøre det nemt for alle at blive en del af et aktivt fællesskab, uanset psykiske eller fysiske udfordringer. Men hvordan kan vi bedst muligt understøtte de borgere, som har færre ressourcer og give dem en ekstra hjælpende hånd til at komme igang med idræt eller motion? Derudover lægger Idræts- og Bevægelsesstrategien sig op ad kommunens Ældrestrategi, idet Idræts- og Bevægelsesstrategien sigter efter, at flere borgere er aktive hele livet. Det skal være nemt for de ældre dels at finde og dels at blive en del af et aktivt fællesskab, hvor sociale relationer styrkes og dyrkes. Men hvordan kan vi målrette vores tilbud og aktiviteter, så de understøtter de ældres idræts- og bevægelsesvaner?

Særlig relevant for Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget

Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget kan med fordel tage udgangspunkt i strategiens fokusområde 1: "Attraktive idrætsanlæg og uderum", der omhandler øget tilgængelighed af

idræts- og bevægelsesfaciliteter, samt nytænkning og udvikling af bevægelsesrammer herunder naturområder og stier. De fleste voksne borgere foretrækker at dyrke motion i naturen, på veje og på stier. Idrætsanlæg er dermed ikke længere en forudsætning for at dyrke motion, og vi er derfor nødt til at udvikle vores byrum og grønne områder, så de inspirerer til bevægelse. Kan vi udnytte vores eksisterende udendørs faciliteter bedre? Hvad skal der til for, at et byrum kan understøtte bevægelse, og hvordan kan vi eventuelt inkorporere bevægelsesmuligheder i eksisterende byrum? Er det muligt at udnytte vores eksisterende udendørs arealer bedre, og er det de rigtige faciliteter vi har nu? Hvordan kan vi tænke endnu mere bevægelse ind i vores arealer, så de imødekommer en bred målgruppe?

Særlig relevant for Børne- og Ungdomsudvalget

Børne- og Ungdomsudvalget kan med fordel tage udgangspunkt i strategiens fokusområde 2: "Varierede idræts- og bevægelsestilbud", der omhandler fleksible idræts- og bevægelsestilbud. Det skal være nemt at dyrke idræt og motion, og der skal være plads til alle. Knap hvert femte barn i Lyngby-Taarbæk er ikke aktuelt fysisk aktiv. Det er flere end landsgennemsnittet og vidner om et behov for en særlig indsats, der bør starte tidligt i børnenes liv, da det er her de gode vaner etableres. Når børnene bliver teenagere, sker der et markant fald i idrætsdeltagelsen, særligt blandt pigerne. Spørgsmålet er derfor, hvad vi kan gøre for at fastholde denne aldersgruppe? Hvad skal der til for at få flere piger ind i idrætsfællesskaberne og hvordan kan vi udvikle vores eksisterende tilbud på bedste vis?

Derudover peger forvaltningen på, at udvalget tager udgangspunkt i fokusområde 3: "Stærke foreninger og samarbejde", der omhandler udvikling af idræts- og bevægelsesområdet i et samarbejde på tværs af interne såvel som eksterne idrætsaktører. Hvis vi skal have flere børn og unge med i idrætsfællesskaberne kræver det en fælles indsats. Men hvordan kan vi skabe flere attraktive tilbud og samtidig styrke samarbejdet omkring børn og unge?

Særlig relevant for Økonomiudvalget

Af særlig relevans for Økonomiudvalget er strategiens fokusområde 1: "Attraktive idrætsanlæg og uderum", der omhandler øget tilgængelighed af idræts- og bevægelsesfaciliteter, samt nytænkning og udvikling af bevægelsesrammer herunder naturområder og stier. Vi har en bred vifte af idrætsfaciliteter i Lyngby-Taarbæk, men borgerne efterspørger stadig flere idrætsanlæg, samtidig med at der ikke er mange ledige kvadratmeter tilbage at bygge på. Det er derfor nødvendigt, at vi tænker innovativt og kreativt, når vi udvikler og udbygger vores idrætsanlæg. Kan vi udvikle og udbygge eksisterende idræts- og bevægelsesfaciliteter, så idrætsmulighederne bliver bredere og den samme facilitet kan bruges til flere ting? Hvordan kan idrætsanlæggene blive mere tilgængelige?

Den videre proces

Efter Idræts- og Bevægelsesstrategiens høringsperiode bliver der tilføjet yderligere grafik, fotos og layout til dokumentet, så formen underbygger og fremhæver indholdet. Sideløbende med høringsperioden og den politiske behandling af høringssvarene, udarbejder forvaltningen oplæg til en handleplan gældende for 2019-2021, som med konkrete indsatser vil understøtte implementeringen af strategien. Både strategi og handleplan forventes forelagt Kultur- og Fritidsudvalget den 11. april 2019, Økonomiudvalget den 24. april og Kommunalbestyrelsen den 2. maj 2019.

Lovgrundlag

Ikke lovpligtig. Fokusområderne falder inden for Folkeoplysningsloven og Kommunalfuldmagten.

Økonomi

Som følge af budgetaftalen 2017-2019 er der afsat 200.000 kr. årligt på aktivitetsområde Fritid, Kultur og Idræt til Idræts- og Bevægelsesstrategien, herunder til udmøntning af en handleplan. I 2019 er budgetrammen på 600.000 kr., idet der er overført uforbrugte midler vedrørende strategien på 400.000 kr. fra 2018 til 2019, jf. 3. anslået regnskab 2018.

Beslutningskompetence

Social- og Sundhedsudvalget.
Byplanudvalget.
Teknik- og Miljøudvalget.
Børne- og Ungdomsudvalget.
Økonomiudvalget.

Beslutning**Social- og Sundhedsudvalget, den 12. marts 2019**

Drøftet. Et samlet udvalg anbefaler, at der sproligt arbejdes med afsnittet "Plads til alle" så den nuværende situation og ønske om flere tilbud til borgere med handicap og udsatte borgere bliver mere tydelig.

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Drøftet, idet udvalget i forbindelse med fremtidige lokalplaner indtænker idræts- og bevægelsesaktiviteter i det offentlige rum, i det omfang det er muligt.

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. marts 2019

Drøftet.

Udvalget er enige i ambitionen om at skabe byrum der indbyder til bevægelse. Hertil ønsker udvalget at fremme transportformer der indeholder fysisk aktivitet.

Bilag

- Høringsudkast Idræts- og Bevægelsesstrategi



Punkt 5

Den nye erhvervsfremmelov (Beslutning)

Resumé

Den nye lov om erhvervsfremme er trådt i kraft ved årsskiftet. Den medfører en ny ramme for kommunernes arbejde med vækst- og erhvervsfremme. Med det nye erhvervsfremmesystem bliver det politiske ansvar for erhvervsudvikling entydigt forankret to steder, nationalt og kommunalt. Afledt af den nye lov har kommunerne aktuelt mulighed for at give input til den nationale strategi for erhvervsfremme. Denne sag omhandler indholdet af den nye lov, umiddelbare afledte lokale effekter samt forslag til indspil til det regionale kapitel i den nationale strategi for erhvervsfremme.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. orienteringen om den nye erhvervsfremmelov tages til efterretning,
2. Lyngby-Taarbæk Kommune meddeler Erhvervshuset, at kommunen ønsker, at et tema om understøtning af universiteternes rolle som vækstdriver indskrives i det regionale kapitel i den nationale strategi for erhvervsfremme.

Sagsfremstilling

Formålet med den nye lov om erhvervsfremme, som trådte i kraft den 1. januar 2019 er at skabe et enklere enstrengt system for virksomhederne, hvor antallet af aktører begrænses og overlap undgås.

Ny forenklet struktur

Regionerne afskæres ved lov fra at drive egne erhvervsfremmeindsatser. "Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse" etableres og erstatter de seks regionale vækstfora og Danmarks Vækstråd. Midler til erhvervsfremmeprojekter samles under den nationale erhvervsfremmebestyrelse, som også får ansvar for udmøntning af regional- og socialfondsmidler fra EU's strukturfonde. KKR Hovedstaden har valgt borgmester i Hørsholm Kommune, Morten Slotved, som medlem af Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse.

Kommunens roller

Kommunerne har en rolle på tre niveauer:

- Lokalt: Kommunerne vil fortsat være den nære indgang for virksomhederne. Kommuner kan varetage lokal erhvervsservice og yde 1:1 rådgivning, arrangere netværksarrangement, etablere erhvervsråd og henvise virksomhederne videre til fx erhvervshusene.
- Tværkommunalt: Et nyt Erhvervshus Hovedstaden med filialer i Hillerød og på Bornholm får en nøglerolle i hovedstadsområdet. Erhvervshuset skal hjælpe alle virksomheder i hovedstadskommunerne med specialiseret rådgivning og bliver indgang til de øvrige dele af erhvervsfremmesystemet. De nuværende ydelser i Iværksætterhuset bliver en del af Erhvervshuset.
- Nationalt: Kommunerne kan via KKR-samarbejdet og Erhvervshusets bestyrelse få indflydelse på det regionale kapitel i den nationale erhvervsfremmestrategi. Strategien vil være retningsgivende for fordelingen af midler til erhvervsfremme fra Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse. Kommunerne vil ligeledes i partnerskaber med andre kommuner og aktører i Greater Copenhagen kunne søge Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse om midler til erhvervs- og vækstaktiviteter.

Staten etablerer desuden (betalt af kommunerne) en digital erhvervsfremmeplatform, der skal gøre information, service og ydelser i erhvervsfremmesystemet let tilgængelige for virksomheder.



Den nationale strategi

Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse får også ansvar for at lave en national strategi for erhvervsfremme, der skal være rammesættende for hele den offentlige erhvervsfremmeindsats. For 2019 har erhvervsministeren udarbejdet en strategi, som i høj grad bygger på de nuværende prioriteter i ReVUS. For 2020 og frem er det sekretariatet for Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse, som skriver et udkast til det regionale kapitel for Hovedstaden i den nationale erhvervsfremmestrategi. Dette kommer til at ske i samarbejde med og på baggrund af input fra aktørerne i hovedstadsområdet.

Projektfinansiering og anden økonomisk støtte

Erhvervsfremmebestyrelsen vil udpege de erhvervs- og teknologiområder inden for hvilke, der skal bevilges støtte til klynger og strategiarbejde. Antallet af klynger og netværk skal reduceres til 10-12, og der vil fremover kun blive givet støtte til én aktør/klynge indenfor for hvert af de udpegede erhvervs- og teknologiområder.

For hovedstadsområdet betyder det nye erhvervsfremmesystem, at vigtige aktører som Copenhagen Capacity og Wonderful Copenhagen mister dele af deres nuværende projektfinansiering fra regionen. De vil fremadrettet skulle søge om projektfinansiering fra den nationale erhvervsfremmebestyrelse. For klyngeorganisationer som Gate 21 betyder ændringerne også nedgang i den nuværende regionale finansiering. Gate 21 vil fremadrettet skulle indgå i en kommende nationale klynge på det grønne område for at få adgang til at søge nationale midler.

Greater Copenhagen

Greater Copenhagen samarbejdet fortsætter i 2019 med regionale midler og midler fra finansloven. Hvordan den fremtidige finansiering og governance-struktur for Greater Copenhagen samarbejdet skal se ud, er der endnu ikke taget endelig stilling til.

Umiddelbar effekt af den nye lovgivning

Erhvervshusene har en bred vifte af tilbud til iværksættere, små- og mellemstore virksomheder. Kommunikationen af tilbuddene har tidligere været ujævn. Administrationen vurderer, at udmøntningen af den nye erhvervsfremmelov umiddelbart vil gavne dette forhold, idet Erhvervshusene tiltænkes en langt mere synlig rolle lokalt i forhold til at facilitere de virksomheder, der måtte ønske det.

Kommunen får ligeledes adgang til de tilbud, der er målrettet egentlige iværksættere. Det er en service, som kommunen tidligere har fravalgt. Forvaltningen vurderer desuden, at den nye lovgivning gør tildeling af projektmidler mere forståelig og brugervenlig.

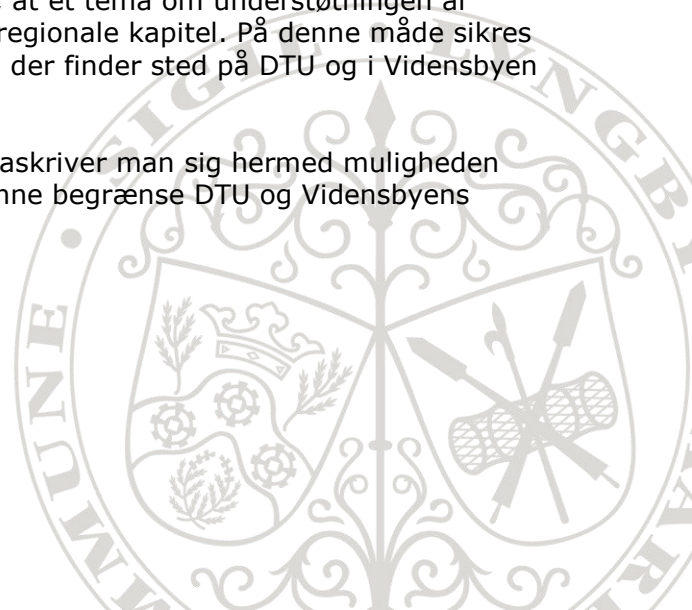
Input til den nationale strategi for erhvervsfremme

Erhvervshus Hovedstaden skal skrive det regionale kapitel i den nationale strategi 2020. Processen er præget af tidspres, og deadline er først blevet forvaltningen bekendt ved udgangen af januar måned. Deadline for input er medio marts. På den baggrund foreslår forvaltningen, at Lyngby-Taarbæk Kommune anbefaler, at et tema om understøtningen af universiteternes rolle som vækstdriver indskrives i det regionale kapitel. På denne måde sikres muligheden for at søge midler til det udviklingsarbejde, der finder sted på DTU og i Vidensbyen i 2020.

Kommer Lyngby-Taarbæk Kommune ikke med input, fraskriver man sig hermed muligheden for at præge den nationale strategi 2020, hvilket vil kunne begrænse DTU og Vidensbyens projektarbejde.

Lovgrundlag

Lov om erhvervsfremme.



Økonomi

Der blev i forbindelse med budget 2019 afsat 0,5 mio. kr. til at dække merbetalingen til de nye erhvervshuse på aktivitetsområdet "Administration". Et eventuelt restbeløb skulle tilgå kassen og omplaceres i forbindelse med første anslåede regnskab jf. procesplanen for udmøntningen af budgetaftalen 2019-2022. Ved betaling for Erhvervshusets ydelse 2019 har det vist sig, at afregningen stemmer overens med det afsatte beløb. Administrationen vurderer på nuværende tidspunkt at det ikke er muligt at omlægge erhvervsindsatsen for at frigive midler.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning**Byplanudvalget, den 13. marts 2019**

- 1) Taget til efterretning.
- 2) Godkendt.



Punkt 6

Høring af forslag til Fingerplan 2019 (Beslutning)

Resumé

Regeringen har offentliggjort et udspil for "Danmarks Hovedstad" med en række initiativer til styrkelse af hovedstadsområdet. Det nye udspil giver anledning til ændringer i Fingerplanen. Derfor har regeringen sendt forslag til Fingerplan 2019 i høring frem til den 21. marts 2019.

Sagen beskriver de væsentligste ændringer fra den gældende Fingerplan 2017 til det fremlagte forslag til Fingerplan 2019. Forvaltningen foreslår, at høringssvar fra Lyngby-Taarbæk Kommune alene omfatter tekniske bemærkninger til et af Fingerplanens kortbilag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at høringssvar fra Lyngby-Taarbæk Kommune alene omfatter tekniske bemærkninger til planens kortbilag P (overordnede veje).

Sagsfremstilling

Regeringen offentliggjorde den 24. januar 2019 et udspil for hovedstadsområdet 2030: "Danmarks hovedstad - initiativer til styrkelse af hovedstadsområdet" (bilag). Udspillet indeholder 52 initiativer, hvoraf nogle kræver ændringer af de særlige statslige rammer for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet - Fingerplanen.

Regeringen har derfor samtidig med hovedstadsudspillet fremlagt forslag til revideret Fingerplan, jf. Erhvervsstyrelsens høringsbrev af 24. januar 2019 (bilag). Forslag til Fingerplan 2019 (bilag) er sendt i offentlig høring i 8 uger frem til den 21. marts 2019.

I forbindelse med revisionen har regeringen inviteret kommunerne i hovedstadsområdet til at indsende forslag til Fingerplanens fremtidige udformning. Der er kommet 150 forslag, hvoraf regeringen med forslag til Fingerplan 2019 lægger op til helt eller delvis at imødekomme 80 forslag, jf. vedlagte notat om Fingerplanrevision - imødekomne forslag (bilag).

Ændringer i forhold til gældende Fingerplan 2017

Forslag til Fingerplan 2019 fastholder stationsnærhedsprincippet, men med følgende justeringer:

- Begrebet "knudepunktsstationer" udgår, så der i princippet vil være ens byggemuligheder ved alle stationer på S-banerne, Vestbanen, Øresundsbanen, Metroen og letbanen i Ring 3.
- Det stationsnære kerneområde udvides dog omkring købstadsstationerne Helsingør, Hillerød, Frederikssund, Roskilde og Køge og ved stationen i Høje-Taastrup. Kerneområdet vil her fremover kunne afgrænses med udgangspunkt i maksimale gangafstande på 1.000 m (mod 600 m ved øvrige stationer). Ændringen sker for at fremme en afbalanceret udvikling i et hovedstadsområde med flere stærke centre.
- Det bliver generelt muligt at planlægge for større, offentlige institutioner med mange daglige brugere, selv om de ikke placeres i nærheden af en togstation. Det forudsættes, at der er tale om institutioner, som primært betjener kommunens egne borgere - fx rådhus.
- Som led i en forsøgsordning kan erhvervsministeren og transport-, bygge- og boligministeren godkende, at der afgrænses stationsnære kerneområder omkring standsningssteder for BRT-linjer (Bus Rapid Transport) fordelt på op til i alt 3 BRT-linjer i det indre og/eller ydre storbyområde med op til 3 standsningssteder pr. linje.

For de grønne kiler åbner forslag til Fingerplan 2019 generelt for følgende:

- Mulighed for at etablere cykelstier, herunder supercykelstier, hvis det sker under hensyntagen til natur, landskab, friluftsliv mv.

- Mulighed for at etablere støjvolde på grænsen mellem grønne kiler og støjende infrastrukturanlæg, hvis det både øger den rekreative værdi af grønne kiler og medfører støjreduktion af eksempelvis større boligområder.
- Mulighed for ændret planlægning for eksisterende ejendomme i grønne kiler. For eksempel vil nedlagte skoler eller herregårde kunne omdannes til erhverv, boliger eller institutioner, hvis de eksisterende bygninger repræsenterer en særlig samfundsmæssig, arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, og hvis den langsigtede fastholdelse vurderes at kræve en ændret planlægning.

Herudover vurderer forvaltningen, at forslag til Fingerplan 2019 især indeholder følgende ændringer af interesse for Lyngby-Taarbæk Kommune:

- For DTU's område i Lyngby udgår undtagelsesbestemmelsen om, at den allerede lokalplanlagte restrummelighed kan udnyttes, uanset at området ligger langt fra en station. Bestemmelsen er ikke længere relevant, da vedtagelsen af letbanen har medført, at hele DTU's område er udpeget som stationsnært kerneområde.
- Omkring Brül & Kjær-området i Nærum udpeges "Nærum Erhvervsby" som et særligt lokaliseringsområde, hvor der kan planlægges for større byggeri med mange daglige brugere. Området afgrænses som vist på Fingerplanens kortbilag M.1.
- DTU Diplom i Ballerup gives ligeledes mulighed for styrket erhvervsmæssig udvikling.

Fingerplanens kortbilag

Lyngby-Taarbæk Kommune sendte i november 2017 høringssvar vedr. tekniske justeringer til Fingerplanens kortbilag F, H, O, P, Q og R om henholdsvis stationer, letbane, kollektive trafikanlæg, overordnede vejanlæg, supercykelstier og rekreative stier. I forslag til Fingerplan 2019 er justeringerne indarbejdet, men kortbilag P om overordnede vejanlæg er usammenhængende i Lyngbyområdet og ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes høringssvar herom.

Miljøvurdering

Udspil om Hovedstaden 2030 og forslag til Fingerplan 2019 er omfattet af krav om miljøvurdering efter miljøvurderingsloven. Høringsmaterialet vedr. forslag til Fingerplan 2019 omfatter derfor en miljørapport (bilag). Et ikke-teknisk resumé fremgår af rapportens side 8-11.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 2c om "planlægning i hovedstadsområdet" samt miljøvurderingsloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Anbefalet.

Bilag

- Danmarks hovedstad - initiativer til styrkelse af hovedstadsområdet
- Høringsbrev
- Forslag til Fingerplan 2019
- Fingerplanrevision - imødekomne forslag
- Miljørapport



Punkt 7**Proces og emner i Planstrategi 2019 samt program for "Åbent hus" (Beslutning)****Resumé**

Forvaltningen har udarbejdet proces for den resterende del af projektet om Planstrategi 2019. Byplanudvalget skal godkende proces og delemner til strategien. Samtidigt orienteres om proces og politikernes roller i forbindelse med åbent hus-arrangementet den 30. marts 2019.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at proces for forslag til Planstrategi 2019 godkendes.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 5. december 2018, sag nr. 2, at borgerne skal inddrages tidligt i processen forud for udarbejdelse af forslag til Planstrategi 2019. Samtidig godkendte udvalget, at emnerne til dialog er byliv, bydele, boliger samt arkitektur og det grønne. Overskriften er Byudvikling i balance. Forvaltningen har udarbejdet program for åbent hus-arrangement på Lyngby Rådhus den 30. marts mellem kl. 10 og 13. Byplanudvalget fik den 16. januar 2019 en kort status på arbejdet med borgerinddragelsen. Økonomiudvalget har den 21. februar 2019 frigivet midler til afholdelse af borgerinddragelsesaktiviteten.

Proces for åbent hus-arrangement og politikernes roller på dagen

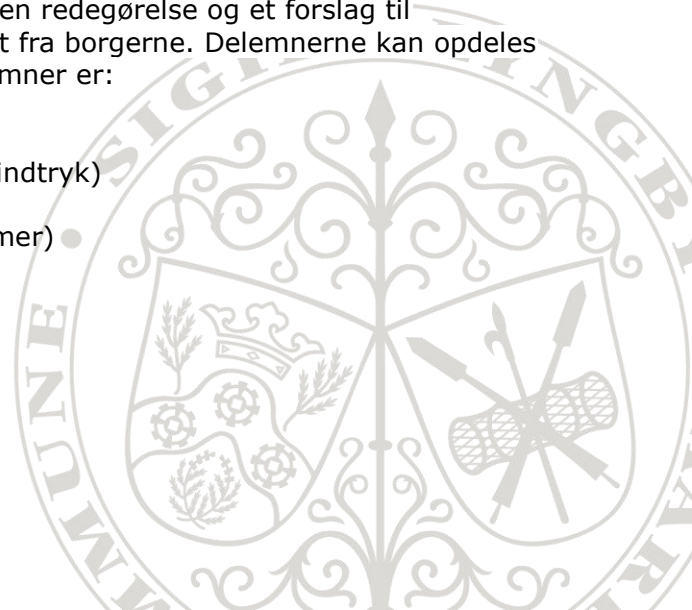
Åbent hus-arrangementet vil foregå på rådhusets reposer, hvor der bliver mulighed for dialog på de enkelte stande. Dørene åbner kl. 10.00. På 1. sal vil der være stande om emnerne bydele og boliger, 2. sal om arkitektur, 3. sal om byliv og 4. sal om det grønne. På hver stand er der plancher med spørgsmål til borgerne (bilag). Spørgsmålene gengives på kort, hvor borgerne kan svare på spørgsmålene eller stille forslag. På hver etage vil der blive opsat caféborde til "politiker-stand". Borgerne har her mulighed for at komme i dialog samt tilkendegive deres synspunkter i forhold til "Byudvikling i balance", de 5 overordnede emner samt øvrige emner. Der er mulighed for, at Kommunalbestyrelsens medlemmer kan cirkulere mellem de enkelte etager igennem de tre timer, arrangementet varer. De øvrige aktiviteter på etagerne er koordineret mellem centrenes øvrige aktiviteter med særlig relation til de fem emner og Byudvikling i balance (bilag). Via tilmelding (begrænset deltagerantal) vil der være mulighed for en fokuseret snak om "Min bydel". Derudover vil der i kantinen være et oplæg med fremtidsforsker Jesper Bo Jensen fra Center for Fremtidsforskning om fremtidens boliger og bosætning i Lyngby-Taarbæk. Der vil være særlige aktiviteter for børn. Rådhuset lukker igen kl. 13.00. Borgernes input fra dagen vil efterfølgende fremgå af notat, der planlægges forelagt for relevante udvalg i maj 2019.

Proces og delemner til forslag til Planstrategi 2019

Under åbent hus-arrangementet fokuseres på dialogen med borgerne om de valgte emner; byliv, bydele, boliger samt arkitektur og det grønne. Forslag til Planstrategi 2019 vil indeholde flere delemner end de valgte fokusemner. Udvalgssager om udvalgte delemner er planlagt forelagt relevante udvalg i maj og juni (bilag). Selve forslaget til Planstrategi 2019 forelægges august 2019 med efterfølgende høring og vedtagelse i december 2019. Delemnerne indeholder typisk en beskrivelse af en baggrund for valg af emne, en redegørelse og et forslag til delstrategi. Under delemner indarbejdes relevante input fra borgerne. Delemnerne kan opdeles i strategiske og strategisk/lovpligtige. De vigtigste delemner er:

Strategiske:

Boliger og erhverv ved indfaldsveje (anvendelse/grønt indtryk)
Tagboliger i Kgs. Lyngby (fortætning/boligstrategi)
P-normer*, definitioner og anvendelser (generelle rammer)
Grønt Danmarkskort, vejnet* og stier* (retningslinjer)



Strategisk/lovpligtige:
Detailhandel (udvikling)
Agenda 21-strategi
Oversvømmelse og erosion
Produktionserhverv

*Der er truffet politisk beslutning om, at der skal udarbejdes strategier for parkering, vejnet og cyklisme. Emner, der også indgår i retningslinjer i kommuneplanen. Forvaltningen sørger for koordination mellem processerne.

Status for arbejdet med de tre strategier:

Parkeringsstrategi: Arbejdet med parkeringsstrategien pågår. Der er gennemført undersøgelser af de eksisterende forhold, herunder hvorledes disse med en række forskellige virkemidler kan forbedres.

Strategi for vejnettet og strategi for cyklisme: Det er forventningen, at arbejdet vedrørende de to strategier påbegyndes sommeren 2019.

Ovenstående delemler vil blive nævnt på procesplanche til åbent hus-arrangementet som emner, der også indgår i arbejdet frem mod et forslag til en planstrategi.

Kommunikation om projektet og dets delemler

Kommunalbestyrelsen ønsker at nå ud til nye målgrupper. Forvaltningen benytter derfor flere forskellige metoder til at invitere og reklamere for åbent hus-arrangementet. Af samme årsag er der inviteret på en lørdag, og der er aktiviteter for børn. Der er udsendt 3000 invitationer til tilfældigt udvalgte borgere og til interesseorganisationer, annonceret i DGO og på hjemmesiden og øvrige sociale medier. Derudover planlægges der optaget små videoer af selve arrangementet, der som opsamling bliver lagt på hjemmesiden/facebook m.m. Relevante interessenter inddrages derudover under de forskellige emner i udarbejdelsen af forslag til planstrategi 2019 i løbet af processen, f.eks. i forbindelse med høringsfasen i løbet af efteråret 2019.

Lovgrundlag

Planloven, kap. 4 og 6.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet Økonomiudvalget 21. februar 2019 har frigivet midler til åbent hus-arrangement.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Godkendt.

Bilag

- Spørgsmål til emnerne byliv, boliger, bydele, arkitektur og det grønne
- Aktivitetsoversigt
- Procesplan



Punkt 8**Proces- og tidsplan for udviklings- og helhedsplan for Sorgenfri (Beslutning)****Resumé**

I forlængelse af Kommunalbestyrelsens behandling den 29. november 2018 "Genforelæggelse af henvendelse om Sorgenfri Torv", har forvaltningen udarbejdet forslag til proces- og tidsplan for tidlig borgerinddragelse i forbindelse med, at der ønskes udarbejdet en ny udviklings- og helhedsplan for Sorgenfri, herunder Nord- og Sydtorvet. Byplanudvalget skal godkende proces- og tidsplan for den tidlige borgerinddragelse og efterfølgende udviklings- og helhedsplanen. Samtidigt orienteres om forslag til program for Sorgenfri Festival den 4. maj 2019.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til proces- og plan for udarbejdelse af udviklings- og helhedsplan for Sorgenfri, herunder Nord- og Sydtorvet godkendes,
2. der igangsættes en borger-/dialogproces med en bred deltagelse af lokale aktører, herunder også interesserede borgere med henblik på at indsamle ideer til en udviklings- og helhedsplan som forventes færdig medio 2020,
3. der som led i borgerdialogproces tilknyttes en ekstern konsulent til at facilitere fremtidsværksted og borgerprocessen med arbejdsgrupper,
4. der afholdes Festival og Fremtidsværksted på Sorgenfri Torv lørdag den 4. maj 2019,
5. aktiviteterne på 315.000 kr. finansieres af budgettet til Kommune- og lokalplan mv. på aktivitetsområdet "Administration".

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 29. november 2018, sag nr. 2, at der igangsættes en proces med henblik på udarbejdelse af en ny og bæredygtig helhedsplan, herunder bebyggelse på Nordtorvet/Sydtorvet. Projektet skal ses i tæt sammenhæng med den øvrige bebyggelse i Sorgenfri og tage hensyn til bymiljø, handel og lokalområdet. Processen bør være tilendebragt første halvår 2019. Lokale borgere og interessenter skal inddrages i arbejdet.

Kommunalbestyrelsen besluttede desuden, at den gældende lokalplan fastholdes, indtil et nyt plangrundlag er vedtaget.

Borgerinddragelse

Borgerne i området har taget positivt imod Kommunalbestyrelsens forslag og er i januar 2019 vendt tilbage med et forslag til en borgerinddragelsesproces (bilag). Henvendelsen er fra Vores Sorgenfri, Afdelingsbestyrelsen Sorgenfrivang I, Afdelingsbestyrelsen Sorgenfrivang II, Afdelingsbestyrelsen Virumgaard og Ejerforeningen Breidablik. Foreningerne foreslår, at der tilknyttes en uvildig facilitator, som sørger for at igangsætte og fastholde arbejdet. Desuden stilles der forslag til organisering med en arbejdsgruppe og følgegruppe, samt procesindhold.

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes en borgerproces med opstart i marts 2019 med en bred deltagelse af lokale aktører, herunder også øvrige interesserede borgere. Det foreslås, at der inviteres den samme kreds (se bilag), som deltog i Byplanudvalgets møde om Sorgenfri Torv onsdag den 19. september 2018. Desuden lægges der op til, at de unge inddrages (elever på Hummeltofteskolen), og Sorgenfri kirke, øvrige grundejere i Sorgenfri Stationscenter, Dansk cyklistforbund samt øvrigt interesserede borgere i Sorgenfri.

Tids- og procesplan

Den samlede proces for ny udviklingsplan for Sorgenfri inddeles i fire faser og forventes afsluttet ultimo 2020. Første fase omfatter en tidlig borger-/interessentinddragelse i processen frem til en samlet udviklingsplan for området, herunder også kortlægning, analyse og visionsproces. Formålet er at få input til visionen og arbejdet med udviklingsplanen. I anden fase undersøges de forskellige muligheder og scenarier, der er indkommet i første fase. I tredje fase træffer Byplanudvalget beslutning om udviklings- og helhedsplan som grundlag for

det viderearbejde frem mod en ny lokalplan for området. Fjerde fase omfatter den traditionelle planproces for lokalplanlægning. Alle faser fremgår af vedlagte tids- og procesplan (bilag). Første fase er mest detaljeret og planlægges afsluttes inden udgangen af 2019, mens de tre næste faser forløber frem til ultimo 2020.

Første fase (fordialog, kortlægning, analyse og vision)

Forvaltningen foreslår, at denne fase tilrettelægges og faciliteres med hjælp fra ekstern rådgiver og bl.a. indeholder workshops og evt. borgermøder samt inddragelse af andre interessenter undervejs gennem f.eks. interviews. Den eksterne facilitator vil sammen med forvaltningen stå for oplæg til og opsamling fra møderne og sikre fremdrift i processen. Der foreslås afholdt 2-4 workshops med en fast borgergruppe (interessenterne i området) samt 1-2 borgermøder/events som åbner processen for områdets øvrige borgere, herunder som en del af Sorgenfri Festivalen den 4. maj 2019 og evt. en gang senere i forløbet.

Det foreslås, at opstart af processen sker i marts 2019, umiddelbart efter den politiske behandling af sagen. På opstartssessionen drøftes potentialer og udfordringer i området, kortlægning af temaer i en kommende udviklingsplan, ideer til aktiviteter med borgergruppen samt laves aftaler om tidsplan, og hvad der skal nås i processen. I april 2019 laves interviews og der arbejdes med de forskellige temaer, og ønsker/udfordringer/muligheder og vision for området. Desuden arbejdes der med forberedelse til deltagelse i Sorgenfri Festival. Samtidig foreslås, at der nedsættes en styregruppe.

Efterfølgende arbejdes der mere konkret med at afdække mulige løsninger i form af fremtidsscenarier. Samtidig foreslås det, at der sker en bred inddragelse af borgerne i området f.eks. i form af et borgermøde. I efteråret 2019 sammenfattes processen og ønskerne konkretiseres.

Ungeinddragelse

Som en del af den brede inddragelse har forvaltningen intention om, at de unge inddrages i borgerprocessen om fremtidens Sorgenfri. Forvaltningen har indhentet tilbud fra en ekstern konsulent til at facilitere workshops for elever på Hummeltofteskolen. Processen tilrettelægges i samarbejde med Hummeltofteskolen. Der afventes fortsat endelig tilbagemelding fra Hummeltofteskolen herom.

Sorgenfri Festival

Det foreslås, at den brede borgerinddragelse skydes i gang med afholdelse af en Sorgenfri Festival med fremtidsværksted, boder og byvandring lørdag den 4. maj 2019 (bilag).

Planstrategi 2019

Processen bliver koordineret med Planstrategi 2019. De overordnede emner til debat og drøftelse er: byliv, bydele, boliger samt arkitektur og det grønne. Borgere inviteres til dialog om emnerne lørdag den 30. marts 2019 på Lyngby Rådhus.

Kommunikationsplan

Det foreslås, at der oprettes en hjemmeside (site), hvor borgerne og andre interesserede får mulighed for at følge med i processen, relevante møder og referater lægges på siden, ligesom relevante analyser og rapporter kan samles her. Efterhånden som processen skrider frem vil man også kunne se en opsamling af alle indkomne ideer og medio 2020, den endelige udviklingsplan.

Lovgrundlag

Planloven, kap. 6

Økonomi

Forvaltningen foreslår med denne sag, at der i 2019 anvendes 315.000 kr. til dækning af udgifter til ekstern facilitator til proces med borgerne. Herunder aktiviteten lørdag den 4. maj

2019 samt ekstern kunst- og arkitekturkonsulent til facilitering af workshops for elever på Hummeltofteskolen. Aktiviteterne finansieres af budgettet til Kommune- og lokalplan mv. på aktivitetsområdet "Administration".

Beslutningskompetence

Byplanudvalget pkt. 1-4

Økonomiudvalget pkt. 5.

Beslutning**Byplanudvalget, den 13. marts 2019**

Ad 1) Godkendt, idet udvalget gerne ser, at tidsplanen komprimeres, hvis processen giver mulighed for det.

Ad 2-4) Godkendt.

Bilag

- Vores Sorgenfri m.fl. Forventninger og forslag til borgerinddragelsesproces
- Oversigt over inviterede til Byplanudvalgets møde om Sorgenfri Torv 19.9.2018
- Udkast - Tids- og procesplan – Ny udviklings- og helhedsplan for Sorgenfri, herunder Nordtorvet og Sydtorvet



Punkt 9**Borgerdialog om bebyggelse i Taarbæk forud for ny lokalplan (Beslutning)****Resumé**

Forvaltningen fremlægger emner til drøftelse på gåtur med beboere i Taarbæk forud for ny lokalplan for den centrale del af Taarbæk. Udvalget skal beslutte, om der skal afholdes en byvandring i den centrale del af Taarbæk med fokus på at drøfte regulering af sammenhængende bebyggelse, tagterrasser og hegning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der afholdes en byvandring tirsdag den 26. marts 2019 kl. 16 i den centrale del af Taarbæk med primært fokus på at drøfte regulering af "sammenhængende bebyggelse", tagterrasser og hegning,
2. indbydelse til byvandring sendes til beboere i den mest centrale del af Taarbæk, som vil være omfattet af de regulerende bestemmelser.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 7. november 2018 lokalplangrundlaget for en ny lokalplan for den centrale del af Taarbæk. Grundlaget beskrev mulighed for at regulere den "sammenhængende bebyggelse" (bilag) i Taarbæk mere restriktivt, i det disse huse har en tydeligere fiskerlejekarakter, og hvoraf enkelte har en central placering. Reguleringen kunne f.eks. indebære, at ny bebyggelse opføres med samme omfang, placering og højde som tidligere, men at husene i øvrigt ikke udpeges som bevaringsværdige, da de er blevet ændret en del gennem tiden, jf. fotos af "sammenhængende bebyggelse" (bilag).

Forvaltningen har på baggrund af lokalplangrundlaget udarbejdet udkast til lokalplanforslag og drøftet disse med grundejerforeningens bestyrelse. Et tilbagevendende emne i disse drøftelser er graden af regulering af den "sammenhængende bebyggelse", herunder særligt regulering af omfang og udformning af glaspartier. Men også muligheden for at udpege flere bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet har været vendt.

Forvaltningen vedlægger bilag, som viser variationen af glas i gavle mod Øresund (bilag). De viste bygninger er både "almindelig" bebyggelse og enkelte er del af "sammenhængende bebyggelse" (foto 2 og 6). En stor del af bebyggelsen er kun mulig at se fra vandet, idet de private matrikler går helt ned til vandet. Det giver derfor også mening at vurdere, om der er anledning til at skelne mellem husenes beliggenhed og deres regulering. Forvaltningen mener umiddelbart, at lokalplanens bestemmelser ikke bør være særligt restriktive mht. glaspartiernes udformning og placering, i det der ikke er tale om bevaringsværdig bebyggelse.

Forvaltningen finder, at det vil være en fordel, at få problemstillingerne bredt ud i lokalområdet, inden der fastsættes bestemmelser i et lokalplanforslag, så emnerne belyses bedst muligt. Forvaltningen foreslår derfor, at der indbydes til en byvandring, hvor emnet "regulering af særlig bebyggelse" drøftes. Forvaltningen mener også, at byvandringen kan være en god anledning at drøfte mulighed for mindre tagterrasser og omfanget af hegning i området.

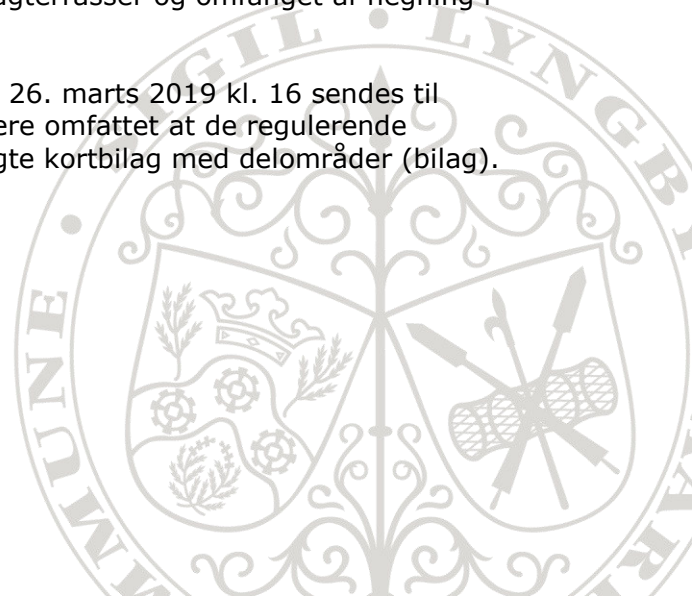
Forvaltningen foreslår, at indbydelse til byvandring den 26. marts 2019 kl. 16 sendes til beboere i den mest centrale del af Taarbæk, som vil være omfattet af de regulerende bestemmelser. Dvs. delområde 1, som er vist på vedlagte kortbilag med delområder (bilag).

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.





Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Ad 1) Godkendt, idet byvandringen forsøges kalendersat d. 8. maj 2019.

Ad 2) Godkendt.

Bilag

- Sammenhængende bebyggelse - oversigtskort
- Fotos fra Øresund vinduer
- Eksempler på sammenhængende bebyggelse - fotos
- Kortbilag visende delområder





Punkt 10

Lukket punkt: Ejendomssag (Beslutning)

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at punktet godkendes.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

For stemte: 4 (3 (C), 1 (V))

Imod stemte: 3 (1 (B), 1 (F), 1 (A))

Godkendt.



Punkt 11

Fornyset høring af Lokalplan 271 (Beslutning)

Resumé

Lokalplanforslag 271 for et område ved Danmarksvej har været fremlagt i offentlig høring fra den 7. november 2018 til den 2. januar 2019. Der er indkommet 13 høringssvar. Nogle af høringssvarene giver anledning til, at der foreslås ændringer til lokalplansforslaget og at der derfor foretages en kortere fornyet høring i en del af lokalplanområdet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. byggelinje på Kulsviervænget og Kulsviertoften ændres fra at være 10 m fra vejmidte til at være 5 m fra vejskel,
2. servitut af 30.09.1967 ikke aflyses,
3. ændringer af byggelinjer på Kulsviertoften og Kulsviervænget samt fastholdelse af servitut 30.09.1967 udsendes i fornyet høring i tre uger

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 271 for et område ved Danmarksvej (bilag) har været i 8 ugers offentlig høring fra den 7. november 2018 til den 2. januar 2019. Der var borgermøde den 26. november 2018, referat er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 13 høringssvar til planforslaget. Resumé af høringssvar og forvaltningens kommentarer kan læses i høringsnotat af 03. januar 2019 (bilag).

Høringssvar, der giver anledning til ændringer

På baggrund af høringen foreslår forvaltningen, at der i lokalplanen foretages følgende ændringer i lokalplanen:

1: Byggelinje 10 m fra vejmidte af Kulsviervænget og Kulsviertoften ændres til en byggelinje 5 m fra vejskel eller "udlagt vejskel".

Begrundelse:

Ændringen vil betyde, at der i næsten hele lokalplanområdet gælder en byggelinje på 5 m fra vejskel. Ændringen af byggelinje 10 m fra vejmidte til en byggelinje 5 m fra vejskel vil dels være en administrativ lettelse, dels ikke betyde en væsentlig ændring af bebyggelsens placering over tid.

2: Servitut af 30.09.1967 – løbenr.:10981-04, lyst på 7dk, 7kz og 7im aflyses *ikke*.

Begrundelse:

Servitutten fastsætter, at bebyggelse kun må opføres i én etage og er således skærpende i forhold til lokalplanforslaget, som fastsætter et etageantal på max. 1½.

Da ændringerne er væsentlige i forhold til det udsendte lokalplanforslag, skal de sendes i høring hos de berørte. Forvaltningen foreslår, at de berørte på Kulsviervænget og Kulsviertoften samt de berørte af servitut af 30.09.1967 høres i tre uger.

Øvrige høringssvar

Høringssvarene omhandler derudover særligt forslag til stramning af lokalplanens regulering af grønt mod vej. Danmarks Naturfredningsforening har fx fremsendt forslag til udpegning af bevaringsværdige træer i området. Forslag til plantning af nye vejtræer er fremsendt til kommunens relevante forvaltning, som lader dem indgå i deres træstrategi for området. Forvaltningen mener derudover ikke, at der er grundlag for at udpege bevaringsværdige træer i villaområdet, idet byggelinjerne vil være med til at sikre mulighed for, at ejer kan plante mod vej.

Et andet høringssvar foreslår at lempe byggelinjerne, så man kan placere småbygninger tættere på vej. Det er forvaltningens vurdering, at især nye garager og carporte er væsentligt større end det ses hos ældre bebyggelser, hvor behovet for plads til oplag og biler var mindre. Risikoen for at få mere lukkede og bebyggede vejprofiler er derfor større i dag, selv hvis det kun er skure, garager og carporte, som opføres tæt på vej. Forvaltningen mener derfor, at der ikke bør lempes på byggelinjerne.

Enkelte beboere foreslår, at lokalplanens bestemmelser vedr. byggelinjer skelner mellem eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. Forvaltningen mener, at der ikke bør skelnes mellem nyt og eksisterende byggeri, da det således vil være vanskeligt at opfylde lokalplanens formål over tid, fordi løbende udvidelser af bebyggelse tættere mod vejskel strider mod lokalplanens hensigt.

Lovgrundlag

Planlovens § 27, stk. 2.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning**Byplanudvalget, den 13. marts 2019**

Ad 1-3) Godkendt.

Bilag

- Lokalplanforslag 271 for et område ved Danmarksvej
- Referat af borgermøde den 26.11.2018
- Høringsnotat til lokalplanforslag 271 for et område ved Danmarksvej 11



Punkt 12**Tilbygning til bevaringsværdig bygning på Furesøvænget 8 (Beslutning)****Resumé**

Forvaltningen har modtaget ansøgning om tilbygning mm. på ejendom udpeget bevaringsværdig jf. lokalplan 195. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til opførelse af tilbygning på ejendom, som er udpeget bevaringsværdig i lokalplan 195 for Furesøkysten i Virum

Lokalplanens §§ 7.2 og 7.3 fastsætter følgende: § 7.2 Alle bygninger, som på kortbilag 3A og 3B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. § 7.3 Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger og udestuer, skal ske med respekt for husets oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

Ejendommen ligger i anden række fra Furesøen og er opført i 1952. I 1964 blev ejendommen om- og tilbygget på facade mod vest med en overdækket balkon ved gavl og tilføjelse af dørparti i kælderplan og vindue- og dørparti fra gulv til loft i stueplan inden for eksisterende murhuller.

Ejendommen er opført i 1952 af arkitekten Niels Rohweder, som ét af fire ens huse beliggende Furesøvej 47, Furesøvænget 4, 6 og 8. Det er alene Furesøvænget 8, som er udpeget bevaringsværdigt jf. lokalplan 195, kortbilag 3B idet de øvrige huse er væsentligt ombygget i forhold til de oprindelige huse.

Arkitekt Niels Rohweder og ejendommen er beskrevet i Slots- og Kulturstyrelsens Kunstindeks Danmark og Weilbachs Kunstnerleksikon med følgende: "Niels Rohweder tegnede i 30'erne og 40'erne funktionelle villaer, sommerhuse og rækkehuse, hvor fællesnævneren er hensyn til placering, proportioner og praktisk indretning med vægt på materialerne, som gulstensvillaen ved Svendborgsund i forskudte blokke på et skrånende terræn og huset på Hundesøvej i pudsede gasbetonblokke med røde klinker på vestgavlen. Kvalitet, harmonisk formsprog, gule sten og tegl kendetegner R's 2-etages dobbelthuse på Vangedevej, enfamiliehuse anlagt efter en samlet plan i Furesøvænge omkring en sø".

Ejendommen Furesøvænget 8 har bevaret 50'ernes kendetegn, den fint dimensionerede og knappe sluttede bygningskrop, hvor taget slutter tæt til facade og gavl og kun danner udhæng ved terrasse, karnap, indgang og skur, enkelt velproportionerede facader med helrammede vinduer, blankmur med mursten i brændte sten med partier i træ som del af gavlen mod vest. Huset er placeret på tværs af grundens kurvatur, hvorved huset får sin høje gavl mod vest, der sammen med taget, der trækkes ud over terrasse, karnap, indgang og skur er med til at karakterisere huset, ligesom husets velproportionerede facader er med til at danne husets arkitektoniske udtryk. Huset er et fint eksempel på funktionel tradition (murstensperioden).

Ansøgning

Ejernes rådgiver har søgt om opførelse af tilbygning på 33 m² med kælder, som sker ved en forlængelse i ejendommens længde mod vest. Derudover opføres en cykelkælder på 30 m² mod sydvest med overliggende terrasse hvorfra der skabes adgang til have og altan på 10,6 m² mod vest. (bilag)

Mod nord ligger tilbygningen mellem 2,5 m - 2,8 m fra naboejendommens sydvestlige hjørne og mod syd ligger cykelkælder 2,5 m fra vejskel ud mod vendepladsen på Furesøvænget. Målt vinkelret på tilbygningens facade mod vest ligger hushjørne mod nordvest cirka 10,5 m fra naboskel mod Birkevej 9 og hushjørne mod sydvest cirka 18 m fra gangsti til Furesøen.

Der er søgt om dispensation fra lokalplan 195, §§ 6.1.2 og 6.1.4 der fastsætter følgende: § 6.1.2 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel. § 6.1.4 Det maksimale etageantal må ikke overstige én med udnyttelig tagetage.

Da tilbygningen forlænges mod vest, fremstår den lig eksisterende enfamiliehus i to etager, og cykelkælder med overliggende terrasse er overskrider byggelinjen på 5 m med en beliggenhed på 2,5 m fra vejskel.

Endvidere er der søgt om overskridelse af byggeretten i forhold til det skrå højdegrænseplan mod nabo.

Ansøger har blandt andet begrundet ansøgningen om dispensation fra lokalplanens §§ 6.1.2 og 6.1.4.; "Bebyggelsens udformning som i to fulde plan - Da længden af tilbygningen kun udgør 3 meter, er den del af bygningen som fremtræder i to plan begrænset. Da grunden samtidig stiger i alle andre retninger ud fra tilbygningen, vil det visuelle indtryk af huset som værende i to plan være begrænset", "Bebyggelsens placering ift. vej - Da det vejstykke bygningen ligger nærmere ved end 2,5 meter alene er en lille del af Furesøvængets vendeplads mod nord og da cykelkælderen på det pågældende sted ligger helt under terræn og dermed ikke er synlig, er det vores vurdering, at den planlagte tilbygnings overskridelse af 6.1.2 er minimal".

Forvaltningen har foretaget en forudgående høring til de omkringboende naboer, grundejerforening og Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Kommunen har modtaget høringssvar fra Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune, som oplyser, at "hvis den skitserede tilbygning på 3,4 meter opføres med bygningsdele som eksisterende, samme materialer og farver, mener Bygningskultur Foreningen ikke, at den vil være skæmmende i bybilledet".

Endvidere har kommunen modtaget høringssvar fra Birkevej 3 og 9, som er lagt på sagen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ejendommens oprindelige formsprog og gavlmotiv med den ansøgte tilbygning søges bevaret. Dette gøres ved at gentage de samme karaktergivende elementer – den knappe sluttede bygningsform, tagets udformning, facadens proportionering og den delvise træbeklædning af gavlen samt ved anvendelse af tilnærmelsesvis samme materialer; gult murværk med brændte sten og rødt tegltag. Dog tilføjes der indenfor eksisterende murhuller større vinduespartier fra gulv til loft i kælderplan. Værn ved altan forudsættes udført i transparent materiale.

Det bemærkes, at den ny tilbygning mod vest fremstår i to etager lig eksisterende enfamiliehus, og der er tale om en forholdsvis mindre tilbygning.

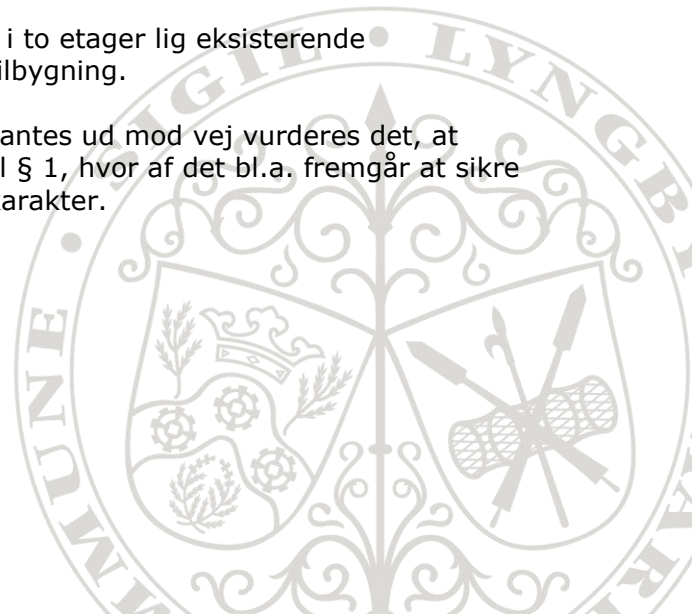
Idet cykelkælder delvis ligger under terræn og der beplantes ud mod vej vurderes det, at områdets grønne karakter fastholder med henvisning til § 1, hvor af det bl.a. fremgår at sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter.

Lovgrundlag

Lokalplan 195 for Furesøkysten i Virum.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.





Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Godkendt.

Bilag

- Ansøgning
- Furesøvænget 8 - høring
- Høringssvar fra Birkevej 3
- Høringssvar fra Birkevej 9



Punkt 13**Genopførelse af enfamiliehus på Nordlyvej 8 (Beslutning)****Resumé**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at genopføre et hus på Nordlyvej 8 i Taarbæk. Det ansøgte hus er en genopførelse af det eksisterende hus med få ændringer. Ændringerne medfører, at det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 233 for Taarbæk. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan dispenseres til genopførelsen med ændringerne.

Indstilling

Forvaltningen forslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 233 til at genopføre det eksisterende hus på Nordlyvej 8 i Taarbæk (bilag). Huset genopføres med mindre ændringer. Ejerne ønsker at genopføre huset, da bygningen er opført med teknisk dårlige løsninger, der giver mange kuldebroer og svage konstruktioner. Endvidere ønsker ejerne at foretage ændringerne i forbindelse med genopførelsen således huset fremstår mere harmonisk og får et enklere udtryk.

Enfamiliehusets nuværende etageareal er opmålt af en landinspektør til 171 m². Efter genopførelsen forbliver etagearealet det samme, samt bebyggelsesprocenten vedbliver med at være 65 %.

Forvaltningen har forholdt sig til den samlede ansøgning med de mindre ændringer og vurderer samlet set, at det ansøgte projekt, virker harmonisk og fint tilpasset i forhold til omgivelserne, samt at være i overensstemmelse med karakteren i kvarteret.

Herunder oplistes de enkelte ændringer opfulgt af forvaltningens vurdering (bilag).

1. Toetagers sidebygning rykkes 12 cm mod syd.
Ændringen vurderer forvaltningen at markere hovedhuset bedre, så husets oprindelige form står tydeligere frem. Samtidig set på afstand vil ændringen knap være synlig.
2. Ny havestue på 10 m² i stueplan. Havestuen lægges ind mellem toetagers sidebygning og den resterende sidebygning i skel mod syd. I det konkrete tilfælde vurderer forvaltningen, at havestuen falder godt ind i byggeriet og, at der i det konkrete tilfælde ikke syner væsentligt i forhold til omgivelserne, da det er lagt ind mellem eksisterende bygningsdele og kun er i et plan samt er bag havemur i sydøstlig naboskel.
3. Ved siden af genopført midterkvist mod vej tilføjes to kviste, som er identiske med midterkvisten. Samlede kviste på tagfladen vurderer forvaltningen at være af normalt omfang for et hus i 1½ etage, hvor eventuelt indblik eller lignende til naboer også vurderes at være af normalt omfang.
4. Tagterrasse genopføres med samme placering men i en mindre størrelse. Nuværende tagterrasse er 22,8 m² og fremtidige tagterrasse er 13,63. Forvaltningen vurderer, at tagterrassens nye størrelse vil være med til at fremhæve husets oprindelige form, set i sammenhæng med punkt 1. Endvidere vurderer forvaltningen, at den mindre terrasse vil medføre mindre indbliksgener.
5. Kvist mod øst genopføres, som en mindre kvist, svarende til kvistene mod vest. Forvaltningen vurderer, at den reducerede kvist, syner af mindre end den nuværende i forhold til omgivelserne og dermed også er med til at fremhæve husets oprindelige form.
6. Del af eksisterende bygning i skel mod syd og øst på 10 m² genopføres ikke. Forvaltningen konstaterer, at bygherre har valgt at nedrive denne del for at benytte etagearealet et andet sted.
7. Inden for bygningens aftryk etableres en kælder. Der er en nuværende kælder på 7 m² under sidebygningen. Ny kælder vil have et areal på 101 m².

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk. Lokalplanen fastsætter at "eksisterende boligbebyggelse kan uanset foranstående erstattes med ny bebyggelse i op til samme højde, omfang, herunder tagudformning og etageantal, når den placeres inden for eksisterende bygnings aftryk" (§ 5.4.6).

Da enfamiliehuset ikke genopføres eksakt, som det nuværende enfamiliehus kræver huset dispensation fra følgende i lokalplanen (bilag):

"Etagearealet på den enkelte ejendom må ikke overstige: -150 m² for ejendomme med grundstørrelse fra 200-299 m²." (§ 5.4.1). Dispensation kræves på grund af punkt 1, 2, 4, 6 og 7.

"Der må ikke etableres tagterrasser." (§ 5.4.9). Dispensation kræves på grund af punkt 5.

Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen afholdt partshøring og naboorientering (bilag).

1. Der har været et par bemærkninger om indbliksgener. Kvistene og tagterrassen vurderer forvaltningen at passe med områdets karakter og områdets øvrige bebyggelse. Dermed vurderer forvaltningen ikke at ændringerne medfører indblikforhold uvant for området. I forhold til partshøringen for nabo i nr. 6, har bemærkningerne været forholdt ansøger, der oplyser at eksisterende havemur beholder sin nuværende højde og såfremt den nedrives i byggeprocessen, genopføres den til sin oprindelige form (bilag).
2. I forbindelse med naboorientering har en del beboere og Taarbæk Borgerforening udtrykt bekymring om byggeriets omfang har indvirkning på deres vej og huse.

Forvaltningen vurderer at dette er omfattet af byggeloven: "Ved fundering, udgravning, ændring af terrænhøjde eller anden terræændring på en grund skal, uanset om arbejdet i øvrigt er omfattet af loven, træffes enhver foranstaltning, der er nødvendig for at sikre omliggende grunde, bygninger og ledningsanlæg af enhver art." (§ 12). Dette vil ligeledes være et vilkår i en byggetilladelse.

I øvrigt etableres en kælder inden for bygningens aftryk. Der er en nuværende kælder på 7 m² under sidebygningen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles tilladelse til de ansøgte, da der stort set bliver opført et hus, som ligner det eksisterende. Der vil i langt de fleste tilfælde ved genopførelse af byggeri, ske en tilpasning af byggeriet, således at nybebyggelse optimeres og tilpasses i forhold til det byggeri, der erstattes.

Lovgrundlag

Lokalplan 233, delområde 3.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Godkendt.





Bilag

- Oversigtskort
- Ansøgning og opmåling
- Tegninger
- Indsigelser
- Indsendelse: 5, Ansøgning om byggetilladelse - Svar på indsigelser



Punkt 14**Om- og tilbygning i to etager til enfamiliehus på Chr. Winters Vej 20A (Beslutning)****Resumé**

PRO arkitekter har, på vegne af ejendommens ejere, ansøgt om byggetilladelse til en om- og tilbygning i to etager til eksisterende enfamiliehus på Chr. Winthers Vej 20A. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ansøgningen vedr. om- og tilbygningen af enfamiliehuset til to etager godkendes, og at forvaltningen bemyndiges til at gå videre med behandling af byggetilladelsen, eller
2. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge et forbud mod om- og tilbygningen efter planlovens § 14.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en ansøgning om om- og tilbygning i to etager til et enfamiliehus.

Lidt over halvdelen af det eksisterende saddeltagshus ombygges til to etager med fladt tag. Herudover tilbygges der i to etager mod nordlige hjørne - mod vest er en del af tilbygningen i én etage med tagterrasse på 18 m². Mod øst forøges etagearealet ved, at huset her ombygges til to etager i stedet for at have saddeltag. Tagterrassen betragtes som byggeri i to etager. Ligeså medfører omfanget af kviste på tagfladen mod syd af det eksisterende hus, at huset her fremstår i to etager. Ansøger oplyser, at der tilbygges med 61 m² etageareal. Ejendommen vil med den ansøgte om- og tilbygning få en fremtidig bebyggelsesprocent på 22,7.

Om- og tilbygningen udføres med tagpap på taget og vægge som henholdsvis murede vægge og vægge i sort pladebeklædning.

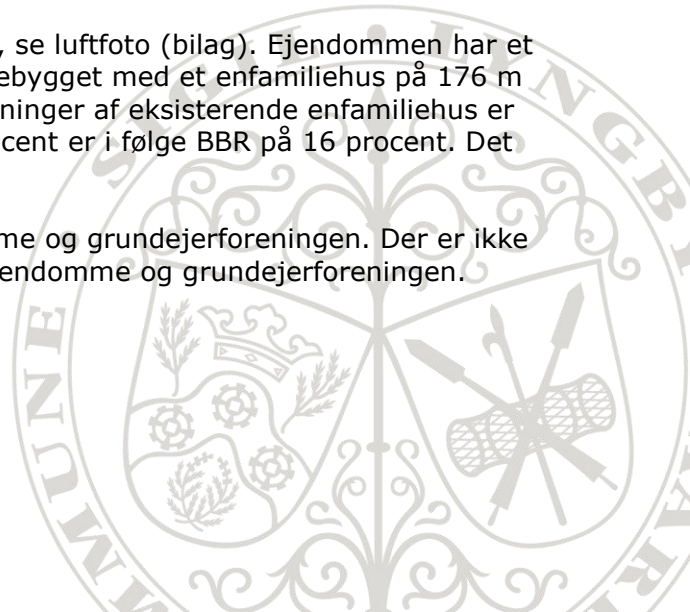
Den ansøgte om- og tilbygning har en højde på ca. 5,8 m og tætteste afstand fra naboskel er ca. 4,10 m, fra naboskel mod nord. Om- og tilbygningen overholder byggeretten i Bygningsreglementet.

Ejendommen ligger i Kommuneplanens rammeområde 2.2.62. Området er udlagt til boligområde, åben-lav med en maksimal bebyggelsesprocent på 30 og maksimalt 1½ etage. Ejendommen er ligeledes omfattet af Partiel Byplan Nr. 9, der blandt andet fastsætter, at området, hvor ejendommen er beliggende, anvendes til åben og lav boligbebyggelse i maksimalt to etager, og at bygninger skal opføres i en afstand af 3 m fra naboskel, dog kan udhuse herunder garager placeres i naboskel eller nærmere naboskel end 3 m.

En mindre del af ejendommen er omfattet af søbeskyttelseslinje fra Lyngby Sø, Naturbeskyttelseslovens § 16, og skovbyggelinje, Naturbeskyttelseslovens § 17. Det ansøgte er placeret udenfor beskyttelseslinjerne.

Ejendommen Chr. Winthers Vej 20A er en koteletgrund, se luftfoto (bilag). Ejendommen har et matrikulært areal på 1044 m² og er i dag i følge BBR bebygget med et enfamiliehus på 176 m² og en carport med indbygget udhus på i alt 47 m² - tegninger af eksisterende enfamiliehus er lagt på sagen (bilag). Den eksisterende bebyggelsesprocent er i følge BBR på 16 procent. Det eksisterende enfamiliehus er opført i 1996.

Det ansøgte er sendt i høring til de nærmeste ejendomme og grundejerforeningen. Der er ikke indkommet indsigelser ved høringen af de nærmeste ejendomme og grundejerforeningen.



Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at om- og tilbygningen i to etager ikke vil være fremmed for området. Rammeområde 2.2.62, som huset er beliggende i, er karakteriseret ved ganske store villaer, hvor en del er i to etager, og hvor tagterrasser ikke er et ukendt fænomen. Der henvises tillige til, at der i 2010 og 2014 er givet tilladelse til opførsel af huse i to etager på naboejendommene Chr. Winthers Vej 20B og Chr. Winthers Vej 22B og i 2017 Chr. Winthers Vej 14A. Alle nævnte huse har tagterrasser, Chr. Winthers Vej 20B har en tagterrasse på 18 m², Chr. Winthers Vej 22B har 2 tagterrasser på henholdsvis 10 m² og 15 m² og Chr. Winthers Vej 14A har en tagterrasse på 14 m². Endvidere er der i 2014 givet tilladelse til to tagterrasser på V. Stuckenberg's Vej 21A på henholdsvis 10 m² og 15 m².

Forvaltningen vurderer, at det skitserede hus ikke medfører ændringer i forholdene for naboerne og området, der er udover, hvad der må forventes i et villaområde.

Forvaltningen finder, at den ansøgte om- og tilbygning bør godkendes, idet byggeri i to etager ikke er fremmed for området. Det lægges op til udvalget at diskutere det konkrete projekt og samtidig drøfte om udvalget vil nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til Planlovens § 14. I følge Planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Lovgrundlag

Kommuneplanens rammer - delområde 2.2.62, Partiel Byplan Nr. 9.
Planlovens § 14.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Afvist.

Bilag

- Ansøgning
- Tegninger - fremtidige forhold
- Tegninger - eksisterende forhold
- Luftfoto



Punkt 15**Isætning af nye vinduer i bevaringsværdigt hus Ved Smedebakken 4 (Beslutning)****Resumé**

Ved henvendelse fra Bondebylauget er forvaltningen blevet bekendt med, at der er isat nye vinduer i det bevaringsværdige hus "Albertinelyst" på Ved Smedebakken 4. Efterfølgende har forvaltningen modtaget en ansøgning fra ejeren, om udskiftning af vinduerne. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at, de nye isatte vinduer og dør, samt udskiftning af øvrige vinduer til samme vinduestype, godkendes.

Sagsfremstilling

Bondebylauget og Bygningskultur Foreningen har i mails (bilag) gjort forvaltningen opmærksom på isætningen af nye vinduer i det bevaringsværdige hus.

Bondebylauget finder ikke, at de isatte vinduer er i overensstemmelse med lokalplan 258 for Bondebyen, som ejendommen er omfattet af.

Bondebylauget finder, at vinduerne skulle have været udført med kitkant og finder samtidigt, at de originale vinduer skal bevares og ikke uden videre kan udskiftes med nye typer af vinduer. Bondebylauget mener, at de nye vinduer er udført med enten indfarvede aluminiums lister eller plastlister, både forneden på rammerne og som dækliste over sprosserne.

Ejer af ejendommen har indsendt en redegørelse (bilag) om de nye vinduer. Herefter har Werkt ApS på vegne af ejer indsendt en ansøgning, hvori der ansøges om en planmæssig tilladelse til lovliggørelse af de isatte vinduer og tilladelse til isætning af de øvrige vinduer i ejendommen, billeder af de isatte vinduer og de tidligere vinduer er lagt på sagen (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 258 for Bondebyen og er beliggende indenfor delområde A i lokalplanen. Ejendommen er udpeget som bevaringsværdig i Lokalplanen, jf. lokalplanens kortbilag 3 og § 8.1 i lokalplanen, og er registreret med bevaringsværdi 3 (høj bevaringsværdi) i FBB (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger). FBB-registreringen er lagt på sagen (bilag).

Lokalplanens § 7.1.1 fastsætter, at ombygning og ydre ændringer af alle bygninger indenfor delområde A skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Jf. note.

Note til § 7.1.1: Lokalplanen indeholder en vedligeholdelsesvejledning, som beskriver Bondebyens bebyggelse samt, hvilke materialer, der bør benyttes.

Lokalplanens § 8.1 fastsætter bl.a., at ændringer på den ydre fremtræden på de bevaringsværdige bygninger kun må ske med Kommunalbestyrelsens tilladelse. Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik.

Forvaltningen har besigtiget huset. Der er stadig godt halvdelen af de eksisterende vinduer tilbage i huset, som vurderes ikke at være de oprindelige, men nyere termovinduer, hvilket også er anført i den indsendte redegørelse (bilag) fra ejer og i redegørelsen (bilag) i ansøgningen. De nye isatte vinduer er med samme opdeling og en enkelt vandret sprosse i de nederste vinduesfelter som de eksisterende vinduer og med udvendige dimensioner på karm og ramme svarende til de eksisterende, dog er sprossen mere spinkel på de nye. De nye vinduer vurderes at være udført i træ, herunder også vindueslisterne, dog er bundlisten udført i aluminium ligesom den vandrette sprosse umiddelbart vurderes udført i aluminium. De nye vinduer fremstår hvidmalede mens de eksisterende er mørkeblå.

Ved Smedebakken 4 er et fint klassicistisk hus, som var hovedhus til lyststedet "Albertinelyst". Huset er tilbagetrukket fra vej, og med gavlen vendt mod denne. Huset er enkelt med en knap og veldimensioneret bygningskrop og med velproportionerede facader med gesims og søjleportal over dør på haveside – formentlig den tidligere hoveddør. Huset opleves fra vej, Ved Smedebakken, som et hus med en vis tyngde i sit udtryk.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at de isatte vinduer ikke ændrer på husets hovedtræk og de væsentligste bevaringsmæssige værdier i huset. Vinduerne er ikke ændret væsentligt i forhold til de eksisterende og på grund af husets placering, et godt stykke fra vej, opleves vinduerne ikke tæt på. Der er desuden ikke bestemmelser i lokalplanen om, at nye vinduer skal være med kitfals, som de oprindelige formentlig var, men der er en vedligeholdelsesvejledning i lokalplanen, der anviser, hvordan husene i Bondebyen bedst bevares, herunder udførelsesmåde og materialer. Der er derimod bestemmelser om, at Kommunalbestyrelsen skal godkende ændringer på den ydre fremtræden af bygninger indenfor delområde A og på bevaringsværdige bygninger.

Forvaltningen finder med baggrund i ovenstående, at der kan meddeles tilladelse til de nye isatte vinduer og dør og til udskiftning af øvrige nye vinduer til samme type vindue, som de nye isatte vinduer.

Lovgrundlag

Lokalplan 258 for Bondebyen - § 7.1.1 og § 8.1

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Godkendt.

Bilag

- Mails fra Bondebylauget og Bygningskultur Foreningen
- Redegørelser fra ejer og ansøger
- Fotos før isætning af nye vinduer
- Fotos efter isætning af nye vinduer
- Detaljer af nye vinduer
- FBB-registrering
- Luftfoto



Punkt 16**Ændring af facader på Strandvejen 660A (Beslutning)****Resumé**

Der ansøges om tilladelse i henhold til lokalplan 233 til ændring af facade mod øst på et bevaringsværdigt hus ved udførelse af balkon.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen til udførelse af balkon, såfremt der ved parts- og naboorientering ikke kommer væsentlige indsigelser og på betingelse af, at det sikres ved tinglysning, at arealet under balkonen ikke må lukkes.

Sagsfremstilling

Der søges om tilladelse til at ændre facaden mod øst ved udførelse af en balkon på 21,6 m² (bilag/bilag/bilag). Ændringen er en forøgelse af etagearealet. Balkonen, som er rektangulær og understøttet af søjler, er placeret symmetrisk i forhold til det oprindelige hus før tilbygning i 1955. Der sker ikke andre ændringer af facaden. De indsendte facadetegninger viser - udover den ansøgte ændring - en ikke godkendt indretning af tagetagen. Udvalget har tidligere den 10. oktober 2018 behandlet denne sag, og der er meddelt afslag til indretningen. Sagen er påklaget. Derudover har udvalget den 7. november 2018 behandlet en sag vedr. swimmingpool (tilladelse).

Ansøger oplyser, at ændringen ønskes for at forbedre udeopholdet og finder, at facaden ved ændringen vil fremstå mere homogen og i tråd med den nyklassicistiske stil. Endvidere henvises til, at naboejendommen mod nord har en tilsvarende konstruktion. Ansøger finder ikke, at der sker ændringer vedr. indblik mod naboejendomme. Forvaltningen kan oplyse, at balkon på naboejendommen fremgår af tegninger fra 1925.

Lokalplan 233 gælder for området. Heraf fremgår, at der ikke må ske ændringer, der alene må udføres sekundær bebyggelse § 10.5.1 "Alle beboelsesbygninger er udpeget som bevaringsværdige, jf. kortbilag 3 og 4. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse". Derudover fremgår det af § 10.4.2, at der ikke må etableres tagterrasser.

Ved udførelse af ny balkon fjernes eksisterende altan (bilag) i samme niveau på ca. 3 m². Idet balkonen udgør tag for arealet under balkonen, kan balkonen anses som tagterrasse.

Ændring af altan til balkon vil forøge opholdsarealet med 18,6 m². Ændringen vil ikke ændre på husets harmoni, er ikke fremmed for bygningens arkitektur, vil ikke have væsentlig indflydelse på husets bevaringsværdier og sker med respekt for den oprindelige arkitektur. Der lægges vægt på, at terrassen ikke er placeret i bygningens tag.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 10.5.1 og § 10.4.2, da ændringen er tilpasset huset og ikke sker i husets tag. Inden der kan træffes endelig beslutning i sagen, skal der foretages parts- og naboorientering. Forvaltningen foreslår derudover, at det sikres ved tinglysning, at arealet under balkonen ikke må lukkes.

Lovgrundlag

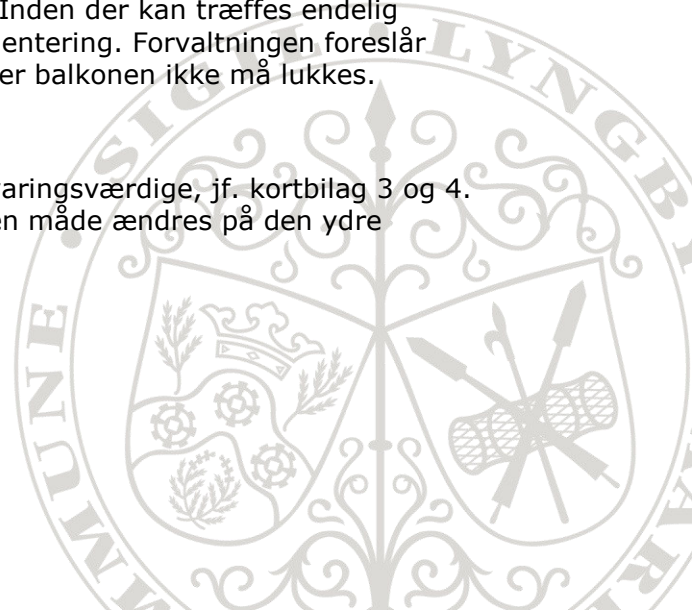
Lokalplan 233

§ 10.5.1 - Alle beboelsesbygninger er udpeget som bevaringsværdige, jf. kortbilag 3 og 4. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse".

§ 10.4.2 - Der ikke må etableres tagterrasser.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.



Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning**Byplanudvalget, den 13. marts 2019**

Godkendt efter afstemning.

For stemte: 6 (3 (C), 1 (A), 1 (F), 1 (B)).

Imod stemte: 1 (V).

Bilag

- Indsendelse: 1, 20181025 - Strandvejen 660_A_Ansøgning_Balkon.pdf
- Indsendelse: 2, 20181126_Svarbrev _LTK _MF.pdf
- Indsendelse: 1, 20181025 - BILAG 7B - CC Opstalt - Facade Øst.pdf
- Indsendelse: 1, 20181025 - BILAG 5B - AA Opstalt - Facade Nord.pdf
- Indsendelse: 1, 20181025 - BILAG 2B - Situationsplan, Nye forhold.pdf
- Indsendelse: 1, 20181025 - BILAG 9B - Opstalt Øst, Eksisterende.pdf

Punkt 17**Nedlæggelse af bolig på Rustenborgvej 15 (Beslutning)****Resumé**

Ejendomskontoret har ansøgt om indretning af administration på Rustenborgvej 15 st. I den forbindelse skal der nedlægges en bolig. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ejendomskontoret ønsker at indrette deres administration i stueetagen på Rustenborgvej 15. Ejendommen er i dag én bolig, men to lejemål. Boligen på første sal bibeholdes.

Ejendommen er beliggende indenfor Kommuneplanramme 1.1.80, som udlægger området til åben-lav boligbebyggelse. Kommunen har mulighed for at tilsidesætte kommuneplanens rammer, hvis der er tale om mindre afvigelser.

Ifølge ansøgningen vil den kommende erhvervsdel kun blive benyttet af ejendomskontorets faste medarbejdere. Der vil ikke ske borgerbetjening fra ejendommen. Det vil være muligt for de ansatte at parkere på den offentlige parkeringsplads på naboejendommen.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, da det kun i mindre grad vil have indflydelse på områdets karakter. Området vil som helhed fortsat fremstå som et åben-lav boligområde.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven.

Planloven.

Kommuneplanramme 1.1.80

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Godkendt.

Bilag

- Ansøgning



Punkt 18**Anvendelsesændring til fitnesscenter på Virumvej 96 (Beslutning)****Resumé**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at anvende de eksisterende bygninger på Virumvej 96 til fitnesscenter. Fitnesscentret skal være for lokalsamfundets borgere. Anvendelsesændringen vil være i strid med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 165 for et område omkring Virumgade i Virum bydel. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at anvende de eksisterende bygninger på Virumvej 96 til fitnesscenter (bilag). Ansøger ønsker, at fitnesscentret skal have fokus på aktiviteter, som tiltaler lokalsamfundets borgere og mener, at det kan underbygge Lyngby-Taarbæk Kommunes sundhedsstrategi ved at skabe sunde rammer og fremme det sunde valg for borgerne i Virum (bilag).

Fitnesscentret vil være placeret i stue- og kælderplan. Boligen på 1. sal er ikke en del af ansøgningen. I dag er der på ejendommen en autoforhandler (udover boligen på 1. sal).

I forbindelse med anvendelsesændringen vil de væsentlige ombygninger ske indendørs. Langs vejskel mod Virumvej plantes ét nyt træ og eksisterende træer og plantebede bevares. Langs vejskel til Kongestien plantes ny ligusterhæk foran træhegn. I naboskel bevares eksisterende plankeværk (bilag).

Ansøger forventer, at der ved spidsbelastning er maksimalt 90-95 personer på samme tid. Åbningstiden vil være kl. 06-22, og der vil være personale i hele åbningstiden.

Støj

Der installeres et nyt ventilationsanlæg med lyddæmpende afkast, som muliggør, at vinduer vil være lukkede i hele dets åbningstid. De "larmende" aktiviteter vil foregå i holdsalene i kælderen, som er placeret under terræn. Herudover vil loftet mod boligen på 1. sal blive lydisoleret.

Parkeringspladser

Der er i ansøgningen angivet 24 parkeringspladser. Ansøger beskriver, at der kun er behov for 21 p-pladser i spidsbelastning.

Kommuneplanen eller lokalplanen fastsætter ikke et bestemt krav til parkeringspladser ved fitnesscentre.

Forvaltningen vurderer, at 24 parkeringspladser er meget tæt på det krav andre kommuner stiller til antal af p-pladser ved fitnesscentre. Kravet er her 1 parkeringsplads per 50 m² eller 1 parkeringsplads per 5 personer. Arealet af kælder og stueplan er 1277 m², hvilket svarer til 26 parkeringspladser (25,5) ved 1 pr. 50 m² og 20 parkeringspladser ved maksimalt 100 personer.

Forvaltningen har tidligere stillet krav om 1 parkeringsplads pr. 3 personer ved mindre træningscentre til maksimalt 20 personer.

Forvaltningen vurderer, at anvendelsesændringen vil kræve dispensation fra lokalplan 165 § 3.3: "Område C1 må kun anvendes til erhvervsformål, håndværk samt anden publikumsorienteret service og boliger. Inden for området må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til mindre produktionsvirksomheder, værksteder, håndværkspræget detailhandel

(selvbetjeningsvaskeri, frisør etc.), anden detailhandelslignende funktion (detailhandel med biler trævarer, etc.), liberale erhverv (klinik, kontor, tegnestue, etc.), restauranter og lignende formål, der efter Kommunalbestyrelsens skøn falder naturligt ind i området. Inden for området må der indrettes beboelse på 1. sal.”

Forvaltningen har i forbindelse med sagsbehandlingen foretaget naboorientering. Høringsfrist var den 18. februar 2018. Der har været flere indsigelser vedrørende:

1. Antallet af parkeringspladser. Borgere har udtrykt bekymring om, hvorvidt parkeringsantallet er tilstrækkeligt og i så fald, om biler vil holde parkeret på de nærliggende sideveje til Virumvej.
2. Støj. Borgere har udtrykt bekymring om, hvorvidt fitnesscentret vil medføre støj fra brugere, biler, musik og ventilationsanlæg.
3. Åbningstider. Borgere har udtrykt bekymring om åbningstiderne, da de er udenfor almindelig arbejdstid.
4. Formålet i lokalplan 165. Flere borgere har nævnt, at det ansøgte er i strid med lokalplanens formål.

Den nævnte formålsparagraf vurderer forvaltningen ikke at være gældende for den pågældende ejendom.

Enkelte har herudover udtalt sig om, at adgangen til ejendommen er placeret tæt på flere sideveje til Virumvej, boliger er placeret i naboskel til ejendommen, fitnesscentret vil øge trafikmængden på Virumvej og indblik.

Alle indsigelser (bilag). Forvaltningen har forelagt ansøger indsigelserne. Ansøgers svar (bilag).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, da placeringen af fitnesscenteret falde naturligt ind i området.

Lovgrundlag

Lokalplan 165 for et område omkring Virumgade i Virum bydel.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Tommy Wedel (V) deltog ikke under punktet.

Godkendt.

Bilag

- Tegninger
- Ansøgning
- Oversigtskort
- Indsigelser
- Indsendelse: 3, 190221 Bemærkninger til naboorientering.pdf



Punkt 19

Kommende sager

Resumé

Udvalget orienteres om kommende sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Listen over sager på vej er et planlægningsredskab for kommende møder.

Forvaltningen bemærker, at de nævnte sager kan flytte datoer, nye sager kan komme til og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Forslag til Skilteguide for Kongens Lyngby Bymidte
- Orientering om sagsbehandlingstider
- Ridecenter Frederiksdal - Hummeltoftevej 187
- Ny antennemast samt midlertidige panelantenner

Lovgrundlag

Det er valgfrit for kommunerne, om udvalget skal orienteres om kommende sager.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Taget til efterretning.



Punkt 20 Meddelelser

Sagsfremstilling

1. Årsrapport 2018 fra Bygningskultur Foreningen

Bygningskultur Foreningen takker for samarbejdet i 2018 og har i den forbindelse fremsendt årsrapport 2018 med beskrivelse af foreningens fokuspunkter i 2018 (bilag). Herunder foreningens høringssvar til en række lokalplaner samt udtalelser til dispensationssager mv. Årsrapporten beskriver derudover det årlige møde med borgmesteren og efterfølgende Byplanudvalget.

2. Landsplanredegørelse 2019

Erhvervsministeren har den 23. januar 2019 udstedt Landsplanredegørelse 2019: "Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning - Bedre rammer for virksomheder, borgere og kommuner i hele landet", jf. link.

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/landsplanredegørelse-2019>

Landsplanredegørelsen redegør for de væsentligste elementer i den nye planlov, der trådte i kraft i juni 2017, og skaber afsættet for, at kommunerne kan følge op på regeringens visioner på planområdet. Redegørelsen var i offentlig høring i 3. kvartal 2018. Lyngby-Taarbæk Kommune havde ingen bemærkninger til høringsforslaget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. marts 2019

Taget til efterretning.

Bilag

- Årsrapport 2018



N O T A T
om

spørgsmål til emnerne byliv, bydele, boliger samt arkitektur og det grønne

Kommunalbestyrelsen skal vedtage og offentliggøre en planstrategi hvert 4. år. En planstrategi er et politisk redskab, der kan bruges til at sætte en retning på udviklingen i kommunen. På baggrund af input fra Strategi-Laboratorium den 30. oktober 2018 og Byplanudvalgets beslutning den 5. december 2018, arbejder forvaltningen på afholdelse af en tidlig inddragelse af borgerne om emnerne *byliv, bydele, boliger samt arkitektur og det grønne*. Overskriften er: Byudvikling i balance.

Det primære formål med den tidlige borgerinddragelse er, at få input fra borgerne (deltagerne) om emnerne forud for Byplanudvalgets udarbejdelse af forslag til Planstrategi 2019. Nedenstående er en oversigt over spørgsmål til borgerne om de fem forskellige emner:

Bydele og Boliger:

- Hvad, synes du, er det bedste ved dit boligkvarter?
- Hvilke boligtyper, synes du, der skal flere eller færre af i din bydel?
- Hvad er et godt og velfungerende boligområde/bydel for dig?
- Hvor i kommunen, synes du, der skal planlægges for nye boliger?
- Hvordan og hvor ønsker du at bo i seniorlivet?

Byliv:

- Hvad er det gode byliv for dig?
- Hvordan kan et godt byliv understøttes i kommunen og i din bydel?
- Er der forskel på, hvad der karakteriserer det gode byliv forskellige steder i kommunen? Hvilke?

Arkitektur:

- Hvordan vil du beskrive godt og nutidigt byggeri?
- Hvordan, synes du, der kan sættes fokus på arkitektur i Lyngby-Taarbæk?
- Hvad betyder gode og velfungerende byrum for dig?

Det Grønne:

- Hvordan skal vi bruge vores grønne områder?
- Har du ideer til, hvordan vi passer på naturen?
- Hvordan skaber vi det bedste grundlag for dialog om vores grønne områder?

N O T A T
om

Aktivitetsoversigt - Åben hus arrangement lørdag den 30. marts 2019 kl. 10-13

Kort om planstrategi og proces

I valgperiodens første 2 år udarbejder kommunalbestyrelsen i Lyngby-Taarbæk en planstrategi. Strategien indeholder kommunalbestyrelsens mål og strategi for kommunens byudvikling m.v.

Processen med udarbejdelse af planstrategi løber i hele 2019. Til Åben hus arrangement lørdag den 30. marts 2019 inviterer kommunalbestyrelsen dig til at komme med gode ideer til emnerne byliv, bydele, boliger, arkitektur og det grønne.

Dine input, forslag og ideer fra Åben hus arrangement vil indgå i kommunalbestyrelsens overvejelser omkring fastsættelse af deres mål og deres strategi for kommunens byudvikling. Planstrategien forventes i høring til efteråret. Høringen annonceres på kommunens hjemmeside og i DGO m.v.

"Min bydel" efter forudgående tilmelding:

Efter forudgående tilmelding er det muligt for borgerne at deltage fokusgrupper om "Min bydel". Disse møder (8 stk.) er af ca. 30 minutters varighed og afholdes i lokaler reserveret til formålet. Forvaltningen vil deltage som ordstyrer og referent og har forberedt følgende spørgsmål, som dialogen under mødet kan tage udgangspunkt i:

- Hvad er det gode byliv?
- Hvilke fællesskaber og boligformer ønsker du i fremtiden?
- Hvordan kan landskabet, søerne og det grønne "inddrages" i din bydel?
- Har du ideer til, hvordan der kan sættes mere fokus på arkitektur?
- Har du andre input?

Formålet med fokusgrupperne er, at man som deltager får mulighed for at komme med sine forslag og ideer i en mindre gruppe i et lokale reserveret til formålet. Fokusgrupperne er et supplement til den dialog, der forventes at foregå på rådhusets reposer i tidsrummet 10-13.

Aktivitetsoversigt: Gå på opdagelse på rådhusets reposer:

Stuen: Oversigt over aktiviteter

Planche om Planstrategi 2019 generelt

Udlevering af aktivitetsoversigt

Udlevering og aflevering af evalueringskort. Der udloddes præmier blandt deltagerne.

1. sal: Stand om Bydele og Boliger

Plancher om bydele og boliger

Information om DTUs Campusplan – del af Lyngby bydel

"Mit sted i Lyngby-Taarbæk" - uddrag af udstilling på Stadsarkivet

Filmklip fra Lyngby-Taarbæk (ca. 1950-1975) fra Stadsarkivet

2. sal: Stand om Arkitektur

Planche om arkitektur

Udstilling om "Arkitekturpris 2017" og foreslå byggeri til "Arkitekturpris 2019"

Plancher om kommunen som bygherre

Tegn og byg dit eget drømmehus i Build a World, leg med robotter og Virtual Reality-briller

3. sal: Stand om Byliv

Plancher om byliv m.m.

Plancher med ideér til et fremtidigt byliv på Gasværksvej

Udstilling om "Forslag til Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet"

4. sal: Stand om Det Grønne

Planche om Det Grønne

Plancher med information om Bæredygtighedsudvalg m.v.

Plancher med information om letbanen m.m.

Plancher med information om Vidensbyen

5. sal: Oplæg i kantinen kl. 11 v fremtidsforsker Jesper Bo Jensen,
Center for Fremtidsforskning

Gratis kaffe og kage i kommunalbestyrelsens spisestue

N O T A T
om
Procesplan

Procesplan for udarbejdelse af Planstrategi 2019

Aktivitet	Dato	Bem.
Meddelelsessag BY rå skitse af borgerinddragelsen primo 2019	16/1	
Beslutningssag på ØK Økonomi til afholdelse af tidlig borgerinddragelse "Åbent hus arrangement"	21/2	
Udsendelse af invitation til "Åbent hus arrangement"	Senest torsdag den 28. feb.	Udsendelsen sker over tre dage 25/2, 26/2 og 28/2
Annoncering af "Åbent hus arrangement" i DGO og hjemmeside mv.	Uge 10 og 12	
Beslutningssag på BY Proces, delemner og politikernes roller under Åben hus arrangement	13/3	
Afholdelse af Åbent hus arrangement - tidlig inddragelse (forud for forslag)	Lør d. 30/3	
Beslutningssag BY – godkendes til input til forslag: Delemner behandles Notat om output af Åben hus arrangement behandles	15/5	

Beslutningssag BY – godkendes til input til forslag: Delemner behandles. Foreløbigt udkast til forslag til Planstrategi 2019 behandles.	12/6	
Godkendelse af forslag	BY 14/8 KMB 29/8	
Høring	5/9-31/10	
Borgermøde i høringen		Endnu ikke fastlagt
Endelig vedtagelse af kommuneplanstrategi 2019	BY 4/12 KMB 19/12	

Udkast

Til
Borgmester
Byplanudvalget

Forventninger og forslag til borgerinddragelsesproces vedr. Sorgenfri Stationsområde

Det er med stor glæde, at vi har konstateret, at kommunalbestyrelsen den 29. november 2018 har besluttet

at der igangsættes en proces med henblik på udarbejdelse af en ny og bæredygtig helhedsplan, herunder bebyggelse på Nordtorvet/Sydtorvet. Projektet skal ses i tæt sammenhæng med den øvrige bebyggelse i Sorgenfri og tage hensyn til bymiljø, handel og lokalområdet. Processen bør være tilendebragt 1. halvår 2019. Lokale borgere og interessenter skal inddrages i arbejdet. Den gældende lokalplan fastholdes, indtil et nyt plangrundlag er vedtaget.

Derudover har kommunen på møder i sommeren 2018 med repræsentanter fra de almene boligafdelinger, grundejerforeninger og vejlaug m.fl. udtrykt ønske om en bedre og tættere borgerinddragelse af lokale aktører i forbindelse med kommunens arbejde med byudvikling.

Vi synes, at det er 2 rigtige gode beslutninger, som vi meget gerne vil bidrage positivt til.

Vi vil derfor foreslå, at byudviklingsarbejdet omkring Sorgenfri Torv gennemføres i tæt samarbejde med de lokale aktører.

For at imødekomme ønskerne omkring tid, kvalitet og interessentinddragelse vil vi foreslå en proces, der med rimelighed kan bringe os i mål på alle parametre.

Grundlaget i planen er en proces karakteriseret ved:

- Start medio januar 2019 og afslutning ultimo juni 2019
- Inddragelse af en uvildig facilitator
- Fastlæggelse af arbejdsgruppe og følgegruppe

Forslag til organisering:

Facilitator

Det tilknyttes en uvildig facilitator med kendskab til borgerinddragelse, som sørger for at igangsætte og fastholde arbejdet.

Følgegruppe

Der nedsættes en følgegruppe, som vælges blandt de lokale aktører og kommunen.

Følgegruppen mødes månedsvis med arbejdsgruppen, samt ekstraordinært, hvis arbejdsgruppen har behov herfor.

Følgegruppens ansvar er at forholde sig til og godkende arbejdsgruppens resultater.

Følgegruppen refererer til borgmesteren.

Arbejdsgruppe

Der nedsættes en arbejdsgruppe som vælges blandt styregruppens medlemmer.

Arbejdsgruppen, der guides af facilitatoren, skal

- finde enighed og skabe løbende resultater i projektforsløbet.
- arbejder tematisk med indsnævring af opgaven.

Arbejdsgruppen mødes med høj frekvens og får sit mandat fra følgegruppen.

Arbejdsgruppen vælges blandt følgegruppens medlemmer.

Forslag til procesindhold:

Temaer:

1. Ønsker og behov. Fremlægges af alle interessenter
2. Grundlag i form af kommuneplan, detailhandelsanalyse, trafikanalyse, støjkort, demografisk udvikling og kapacitetsbegrænsninger i lokale institutioner mm.
Diskussion af investeringshorisont. Er den rigtige langsigtede løsning bedre end den hurtige her og nu eller omvendt
3. Opbygning af scenarier
4. Modellering af scenarier
5. Prioritering af scenarier
6. Hvad er sandsynligt? Hvad kan lade sig gøre og hvorfor? Hvad er usandsynligt?
Hvad kan ikke lade sig gøre og hvorfor?
7. Sammenfatning og indstilling

Vi håber på en positiv tilbagemelding fra kommunen, så vi hurtigst muligt kan komme i gang med arbejdet.

Med venlig hilsen

Vores Sorgenfri
Afdelingsbestyrelsen Sorgenfrivang I
Afdelingsbestyrelsen Sorgenfrivang II
Afdelingsbestyrelsen Virumgaard
Ejerforeningen Breidablik

Oversigt over inviterede

Byplanudvalgets møde om Sorgenfri Torv onsdag den 19. september 2018

Ejerforeningen I H Mundts Vej 11-23 (Breidablik)

Svend Lynge Jensen
Erling Kristjansen
Susanne Grønsund
Per Heymann

Sorgenfrivang II

Birthe Rasmussen
Gunver Rosendahl
Preben Mac

Sorgenfrivang I

Ulla B. Larsen
Ernst Longfors
Benny Lehmann

VoresSorgenfri

Annemarie Brinch
Erik Præstegaard
Susanne Bisgaard
Jan Fritzbøger

Sorgenfri Torv – i alt 4 butikker

2 butikker fra Syd-torvet:
Sorgenfri Optik v Peter Pico
Frisør Vinholt v Claus Vinholt

2 fra Nord-torvet
Vinthers Bageri v John og Birgitte Jensen
Greens Boghandel v Søren Barslund

Irma

Direktør Søren Steffensen

Virum Sorgenfri Handels- og Borgerforening

Niels Wellendorff
Tommy Wedel
Hans-Jørgen Bundgaard

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Jan R. Rasmussen
Birgitte B. Johannsen
Jens Clemmensen og undertegnede
Bente Kjøller

Lyngby Almennyttige Boligselskab

DAB Hans Henrik Barfoed

KS Sorgenfri Torv

Lars Mathiesen, Bestyrelsesformand
Jesper Ingemann Mogensen, Domus Arkitekter

Tids- og procesplan – Ny udviklings- og helhedsplan for Sorgenfri, herunder Nordtorvet og sydtorvet

2019 – 1 fase. Tidlig borgerinddragelse

1. Kvartal 2019	2. Kvartal 2019	3. Kvartal 2019	4 kvartal 2019
13. Marts –Sagen på BY Første møde i arbejdsgruppen	4. Maj - Sorgenfri Festival Kl. 10.30 - 14 Møder i arbejdsgruppen	Workshops Hummeltofteskolen Møder i arbejdsgruppen Evt. Borgermøde	Møde i arbejdsgruppen og evaluering Aflevering til BY – jan. 2020

2020 – 2. til 4. fase. Valg af udviklings- og helhedsplan og lokalplaner

1. Kvartal 2020	2. Kvartal 2020	3. Kvartal 2020	4 kvartal 2020
Januar – Sag på BY Undersøgelse af muligheder og scenarier	BY beslutning - valg af udviklings- og helhedsplan	Udarbejdelse af lokalplaner	Offentlig høring og endelig vedtagelse af lokalplaner

Tidsplan – borgerinddragelse 2019

Udviklings- og helhedsplan for Sorgenfri, herunder Nordtorvet og sydtorvet

1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
1. Møde i arbejdsgruppen	4. Maj - Sorgenfri Festival Møder i arbejdsgruppen	Workshops Hummeltofteskolen Møder i arbejdsgruppen Evt. borgermøde	Møde i arbejdsgruppen og evaluering Aflevering til BY – jan. 2020

Kommuneplanstrategi 2019

1. kvartal	2. kvartal	3. kvartal	4. kvartal
30. marts - Åbent rådhus Kl. 10 – 13 Dialog og inspiration	Offentlig høring start	Høring slut 31. okt.	Vedtagelse af strategi KMB 19. dec.

Milepæle – borgerinddragelse 2019

- **13. marts** 2019 – BY møde Forelæggelse af forslag til planproces for ny bæredygtig helhedsplan for Sorgenfri Torv
- **Uge 12 - marts** 2019 – Opstart af borgerdialog – nedsættelse af arbejdsgrupper mv.
- **30. Marts** 2019 - Åbent rådhus – borgerevent ifbm. med Planstrategi 2019
- **2. maj** 2019 – Workshop for elevråd Hummeltofteskolen
- **4. maj** 2019 - Sorgenfri festival Fremtidsværksted, boder, byvandring m.m.
- **September** 2019 – Workshops om arkitektur - Temauge for elever på Hummeltofteskolen
- **5. September – 31. oktober** 2019 – Offentlig høring om forslag til Kommuneplanstrategi.
- **1. oktober** 2019 -Arkitekturens dag Evt. åbning af udstilling om Sorgenfri Torv - Elever fra Hummeltofteskolen
- **24. oktober** 2019 – Arbejdsgruppen aflevere forslag til Kommuneplanstrategi 2019
- **Medio november** 2019 – Arbejdsgruppen aflevere ideer til ny bæredygtig helhedsplan for Sorgenfri – til BY mødet i januar 2020

Bilaget kan ikke medtages, da det ikke må Publiceres.





1.

Glasveranda i stuen og glasdøre på 1. salen.



2.

Fiskerlejehus med "almindelige" vinduer.



3.

Store vinduespartier mod vandet. 3-etageshus.



4.

1½-etages hus med store gavlvinduer, skråt afskåret.



5.

Til venstre 1½-etageshus med store kviste. Til højre glasverandaer.



6.

1½-etageshus i række. Skråt afskåret vindue.



7.

2-etageshus med frontvist. Huset er 7 m højt.



8.

2-etageshus med stort glasparti i stuen.



9.

2-etageshus med frontkvist og mansard.



10.

Taarbæk Kro med glaspartier mod vandet.



11.

2-etageshus med glasveranda i 2 etager mod vandet.

Eksempler på "sammenhængende bebyggelse"



Nordlyvej 4 og Ndr. Molevej 1 og 3.



Havnevej 6 (2 og 4 bag træerne er bevaringsværdige).



Taarbæk Strandvej 89 og 89B.



Becksvej 2,4, 6 og 8.



Søvej 1 – 15.



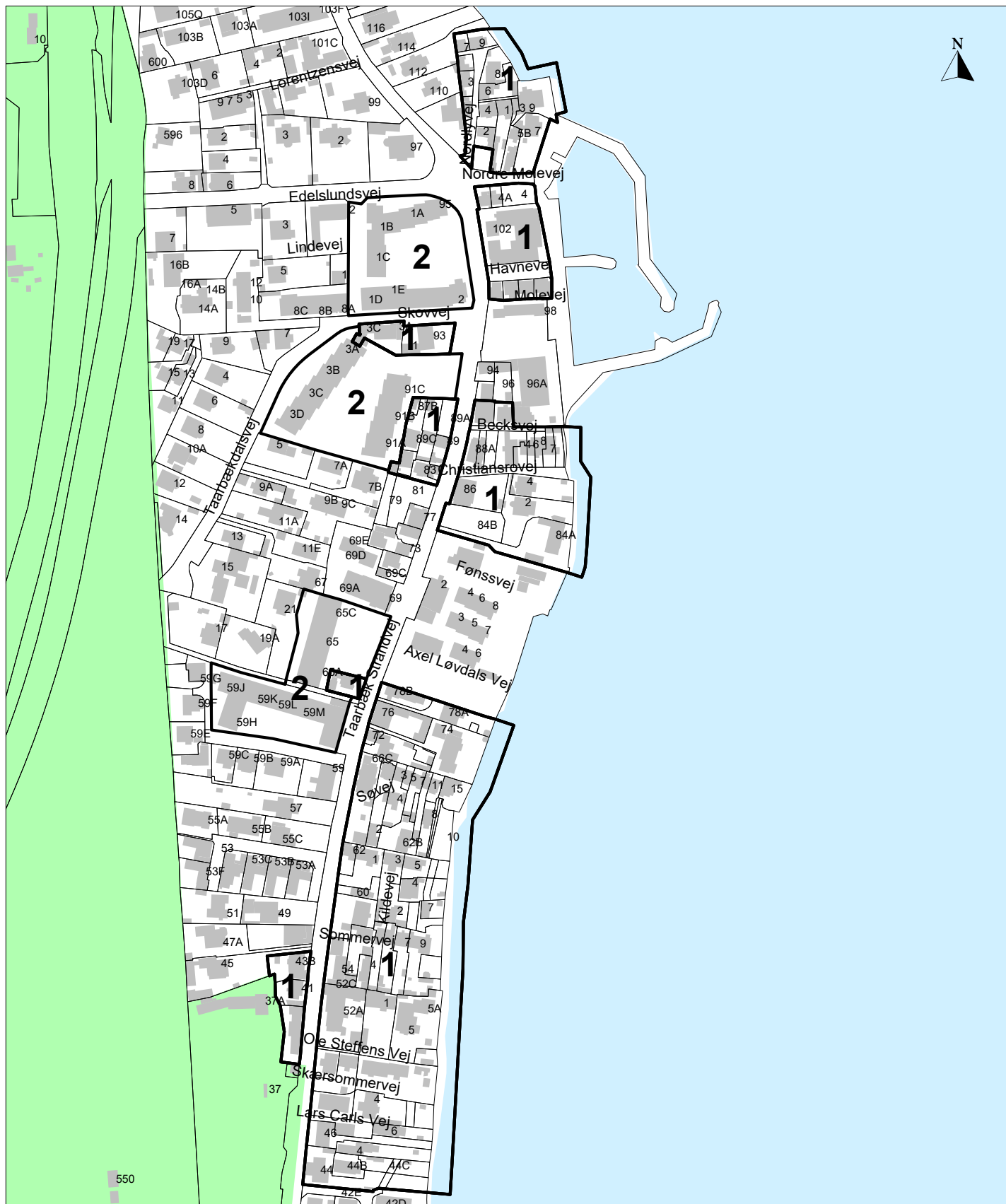
Taarbæk Strandvej 64A og Kildevej 1 - 5



Sommervej 3 - 9



Skærsommervej 1 – 5 (bevaringsværdige).



Bilag 2

Delområder

 Delområder

LOKALPLAN

271

For et område ved Danmarksvej

FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Hvad er en lokalplan?

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

Hvorfor udarbejdes en lokalplan?

Lokalplaner udarbejdes i medfør af reglerne i Lov om Planlægning. Kommunalbestyrelsen har ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde et lokalplanforslag for et område, for enten at ændre en bestående plan eller at tilvejebringe en detaljeret plan for området. I andre tilfælde har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde lokalplan. Enten når det er nødvendigt for at sikre at intentionerne i kommunens overordnede planlægning gennemføres, eller når der skal gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivning af bebyggelse.

Hvordan er fremgangsmåden?

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

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

Dispensationer

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

Offentliggørelse af lokalplanforslag

Dette lokalplanforslag fastlægger anvendelsen af området til åben-lav bebyggelse samt kirke og kirkegård. Lokalplanen skal desuden sikre villaområdets åbne karakter samt fastsætte områdets generelle etageantal til maks. 1½.

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

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

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest den 2. januar 2019.

Kommunalbestyrelsen
Rådhuset
2800 Kgs. Lyngby

lokalplan271@ltk.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Baggrund	6
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	10
Midlertidige retsvirkninger	15
 LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	 16
Statslig planlægning	16
Kommunal planlægning	16
Servitutter	18
Vejbyggelinjer	18
Bygningsbevaring	19
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	19
 LOKALPLAN 271	 22
§ 1. Lokalplanens formål	22
§ 2. Område og zonestatus	22
§ 3. Anvendelse	23
§ 4. Veje, stier - og parkering	24
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 6. Bebyggelsens udseende	25
§ 7. Ubebyggede arealer	25
§ 8. Skiltning	26
§ 9. Bevaringsbestemmelser	26
§ 10. Tekniske anlæg	27
§ 11. Forudsætning for ibrugtagen	27
§ 12. Servitutter og lokalplaner	27
§ 13. Retsvirkninger	28
§ 14. Vedtagelsespåtegning	29
 Bilag 1: Lokalplangrænse og delområder	
Bilag 2: Byggelinjer og bevaringsværdig bebyggelse	

REDEGØRELSE

Baggrund

Lokalplanen er lavet, fordi kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde den grønne karakter i kommunens boligområder. Det nuværende bygningsreglement giver mulighed for opførelse af bebyggelse direkte i vejskel med mindre anden lovgivning (f.eks. en lokalplan eller en servitut) hindrer det. Over tid vil bebyggelse i vejskel kunne reducere det grønne udtryk mod vej.

I 2017 besluttede kommunalbestyrelsen, at der skulle laves en lokalplan, som kan sikre det grønne udtryk. Beslutningen blev truffet på baggrund af en grundejers ansøgning om opførelse af et hus kun 2,5 m fra vejskel og en garage placeret direkte i vejskel.

Denne lokalplan fastlægger derfor en række byggelinjer mod vej, som trækker al bebyggelse ind på grunden og derved giver mere plads til beplantning.

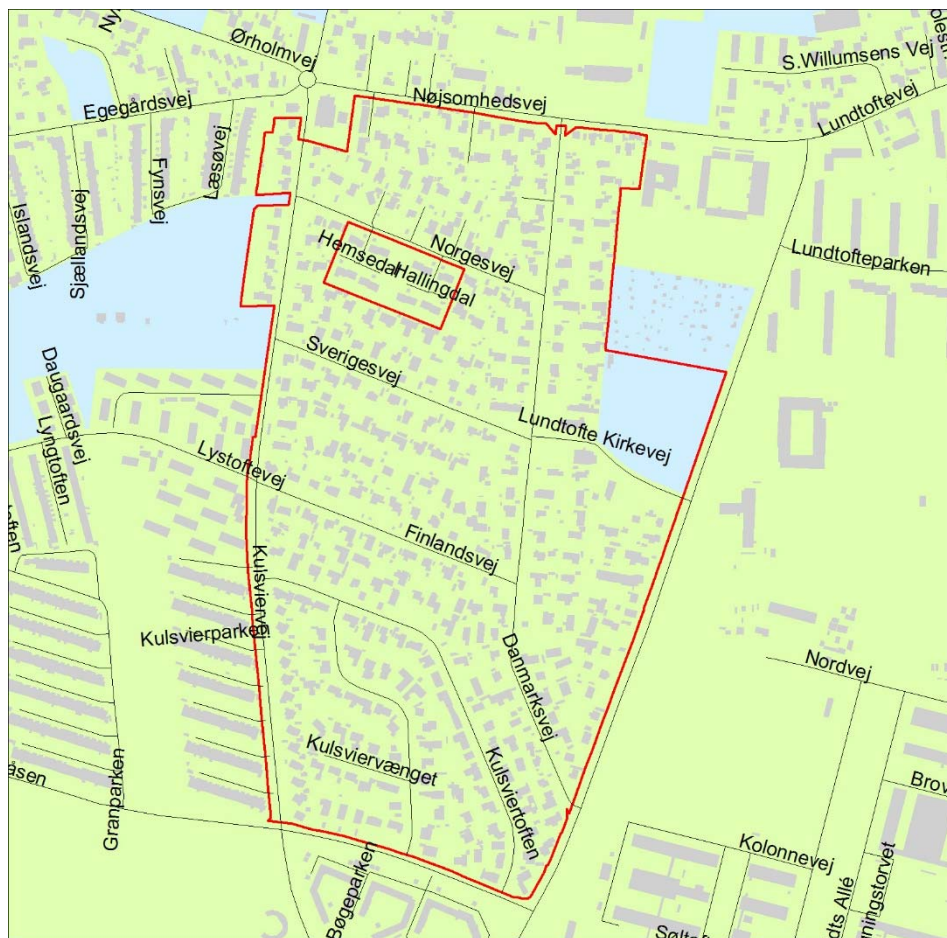
Vedtagelsen af lokalplanen giver desuden mulighed for at aflyse de efterhånden forældede Byplanvedtægter 1 og 7 inden for lokalplanens område. Lokalplanen er også en mere detaljeret regulering i forhold til byplanvedtægterne, der kun har fastsat meget overordnede bestemmelser for området.

Eksisterende forhold

OMRÅDET

Lokalplanen omfatter et større parcelhusområde i Lundtofte og rummer ca. 350 parceller, hvoraf langt størstedelen er bebygget med parcelhuse. Området afgrænses mod vest af Kulsviervej og mod øst af Lundtoftevej /DTU. Mod nord afgrænses området af Nøjsomhedsvej og mod syd af Granåsen. Den sydlige del bærer præg af lav bebyggelse fra slutningen af 1950'erne og den nordlige del af ældre bygninger, som er af mere varieret karakter og højde.

Lundtofte Kirke og Kirkegård ligger i områdets østlige del og er et flot åbent og grønt element i kvarteret.



Den røde streg viser lokalplanens grænse. Rækkehusene på Hemse-dal og Hallingdal er ikke med i lokalplanens område, da rækkehusene har sin egen lokalplan.



Sverigesvej er en mindre øst-vestgående vej med græsrabatter og hække mod vejen.



Et kig ned ad Kulsviervænget, hvor husene generelt er lave. Mange af husene er opført i slutningen af 1950'erne. Med den økonomiske vækst i slutningen af 1950'erne boomede parcelhusbyggeriet i Danmark. Dette område er karakteristisk ved at rumme forholdsvis mange huse fra netop denne periode.



De ens huse på Kulsviervej 44 – 68 og Kulsviertofte 45. Husene er opført af Johan Christensen & Søn i 1956 i sammenhæng med rækkehusene Kulsvierparken – Granparken på den anden side af vejen. Alle huse ligger skråt placeret mod vejen og har røde murstensvægge og sort tag i bølget fibercement. Husene er enkle, men giver til gengæld vejen en identitet og genkendelighed.



Foto af Kulsviertofte. Vejen er forholdsvis bred og med fortov i begge sider. Det grønne udtryk er bevaret med private træer og hække mod vejen.



Foto af Danmarksvej. Vejen er bred og med et fint grønt udtryk. For enden af vejen anes skovbrynet fra Mølleådal.



Lundtofte Kirke ligger som et idyllisk pejlemærke i det ellers lidt anonyme parcelhuskvarter.

Lokalplanens indhold

FORMÅL

I lokalplanens formålsbestemmelser fastsættes de fremtidige anvendelser i området og det fastsættes også som formål at bevare den grønne karakter. Lokalplanens øvrige bestemmelser er med til at sikre, at formålene kan opfyldes. Der kan ikke dispenseres til forhold, som er i strid med formålsbestemmelserne.

ANVENDELSE

Lokalplanen er delt op i 3 delområder, hvoraf delområde 1 og 3 er udlagt til åben-lav bebyggelse, og delområde 2 er udlagt til kirke og kirkegård. I delområde 1 og 3 må der kun opføres én bygning til bolig på hver ejendom. Hvis grunden er på eller over 1.400 m² eks. vejareal må der højst indrettes 2 boliger med vandret lejligheds-skel. Vandret lejlighedsskel sikrer, at grunden ikke vil kunne opdeles i 2 matrikler uanset grundstørrelse. Dette understøtter det grønne udtryk langs vejene.

UDSTYKNING

Grunde i delområde 1 og 3 må ikke udstykkes mindre end 700 m² eks. vej.

VEJE, STIER OG PARKERING

Lokalplanens område er afgrænset af henholdsvis Lundtoftevej, som er en såkaldt primær trafikvej samt Kulsviervej og

Nøjsomhedsvej, der er sekundære trafikveje. Inde i området er der kun lokalveje, herunder Lundtofte Kirkevej.

Områdets veje og stier er uændrede. Lokalplanen stiller krav om etablering af 2 parkeringspladser for hver åben-lavbolig.

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Omfang af bebyggelse:

Bebyggelsesprocenten for delområde 1 og 3 fastsættes til maks. 30, hvilket er den generelle bebyggelsesprocent for åben-lav bolig-områder. Delområde 2, hvor kirken og kirkegården ligger, har en maks. bebyggelsesprocent på 10 for området som helhed.

Bygninger, som ligger i delområde 1, må ikke være højere end 1½ etage og i delområde 3 ikke højere end én etage. Tagene på boliger i delområde 3 skal desuden være sadeltage med 20° hældning. Garager / carporte må ikke være højere end 3 m i delområde 1 og 2,5 i delområde 3, hvilket skyldes at grundene her er små (mellem 550 – 600 m²), så bebyggelse vil ligge tæt på naboerne.

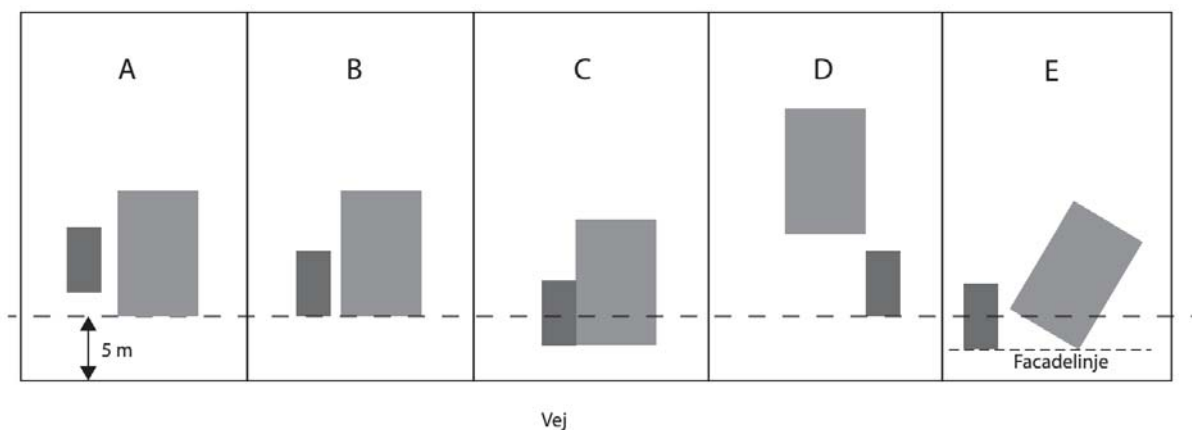
For at undgå voldsomme kviste, som kan syne som en ekstra etage, er det fastsat for delområde 1, at kvistenes samlede længde ikke må overstige længden af den halve tagflade. Dvs. at hvis taget er 12 m langt, så må kvistenes samlede længde ikke overstige 6 m. Det er ikke muligt at sætte kviste i tagene i delområde 3, da husene kun er i én etage.

I delområde 2 må bebyggelse ikke overstige 2 etager, mens Lundtofte Kirke godt må være højere end 8,5 m.

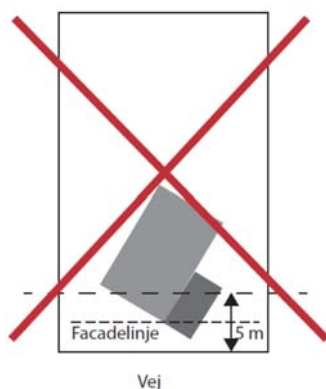
Placering af bebyggelse:

Der er udlagt byggelinjer inden for hele området. Linjerne er vist på bilag 2. Byggelinjerne er fastsat så områdets grønne og åbne karakter kan fastholdes. Hvis der i forvejen ligger et hus nærmere vejskel end 5, må man opføre sin carport / garage eller lignende i flugt med husets facade mod vej eller bagved husets facade. På Kulsviertofte og Kulsviervænget regnes afstanden 10 m fra midten af vejen i stedet.

Vignetterne herunder er eksempler på, hvordan bebyggelse i delområde 1 kan placeres alt efter de eksisterende forhold. Eksemplerne er ikke udtømmende.



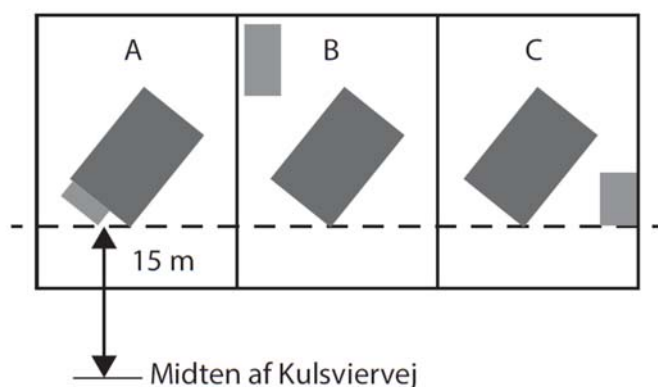
- A: Villaen holder sig bag de 5 m fra vejskel (eller 10 m fra vejmidte), og øvrige bygninger er opført længere væk end dette.
- B: Villa og anden bebyggelse holder sig lige bag de 5 m fra vejskel (eller 10 m fra vejmidte).
- C: Eksisterende villa er oprindeligt opført nærmere end 5 m fra vej (eller 10 m fra vejmidte), og ny bebyggelse kan opføres, så den flugter den eksisterende bebyggelse. Men ikke tættere på vej.
- D: Villaen er opført langt inde på grunden og ny bebyggelse opføres bag de 5 m fra vejskel (eller 10 m fra vejmidte).
- E: Den eksisterende villa er opført så gavlen ligger skråt mod vejen. Villaens nærmeste hjørne mod vejen definerer facadelinjen, hvor al bebyggelse skal holdes bag.



Denne løsning er ikke mulig, da garagen vil komme længere ud end den eksisterende villas facadelinje.

På en del af Kulsviervej (delområde 3) og på hele Nøjsomhedsvej er der en vejbyggelinje på 15 m fra midten af vejen. Jf. bilag 2. Vejbyggelinjen er fastsat så vejmyndigheden har mulighed for at foretage udvidelser eller andre ændringer af vejen. Man skal altid søge kommunen, hvis man ønsker at placere bebyggelse inden for de 15 m fra vejbyggelinjen.

Udover vejbyggelinjen i delområde 3 skal evt. nye huse placeres med gavlene skråtstillet mod Kulsviervej. Som vist på de nedenstående vignetter.



A: Boligbebyggelse, herunder også evt. tilbygninger skal placeres skråt mod Kulsvej og mindst 15 m fra midten af Kulsvej.
 B: Eksempel på carport placeret bagerst på grunden.
 C: Skur/carport eller anden bebyggelse, der ikke er bolig, kan placeres vinkelret på vejskel men altid mindst 15 m fra midten af Kulsvej.

BEBYGGGELSENS UDSEENDE

Der fastsættes kun få bestemmelser for bebyggelsens udseende, da der er tale om et broget villakvarter med forskellige hustyper og udtryk. Dog må man ikke benytte tagmaterialer, som har en glansværdi på mere end 15. Herved undgår man refleksionsgener for naboerne. Delområde 3, som er de lave huse langs Kulsvej, skal desuden holdes i et nogenlunde ens udtryk. Det betyder, at tagene kun må beklædes med sorte, bølgede fibercementplader og facaderne ikke må pudses, men skal være med røde teglsten.

UBEBYGGEDE AREALER

Hvis man i delområde 1 og 3 vil hegne mod vej og sti skal hegnet være et levende hegn. Fra vejskel og 5 m ind på egen grund mod naboskel skal det også være levende hegn. Det er tilladt at opsætte et trådhegn enten inde i det levende hegn eller lige bag det. Bestemmelsen skal sikre, at der ikke opføres faste hegn mod vej, som kan reducere det ønskede grønne og åbne udtryk i området.

Lokalplanen fastsætter desuden enkelte bestemmelser for terrænregulering og parkering af last- og varebiler mv.

BEVARING

På lokalplanens kortbilag 2 er udpeget 3 bevaringsværdige bygninger. Der er forbud mod at nedrive bygningerne. Man må ikke ændre på deres ydre med mindre kommunalbestyrelsen først har givet sin tilladelse. Evt. ændringer af husene skal bl.a. respektere den oprindelige byggeskik. Man må heller ikke opsætte solfangere / solceller på disse huse, og paraboler kræver særskilt tilladelse. Hvis

et bevaringsværdigt hus brænder, må man opføre det igen med samme udformning og placering.



Kulsviervænget 21 er opført i 1962 og er tegnet af arkitekterne Ib og Jørgen Rasmussen. Huset er en præcis opførelse af det typehus, som blev præmieret i 1958 i Rødovre Kommune. Huset her fremstår originalt og uden ændringer, og er udpeget som bevaringsværdigt som et tidstypisk og fint eksempel på den tids parcelhuse.

TEKNISKE ANLÆG

Mobilmaster må være op til 12 m høje. Hvis de er mere end 8,5 m høje, skal de udformes som flagstænger.

FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

Før ny bebyggelse må tages i brug skal den være tilsluttet det kollektive varmforsyningsnet. Derudover skal det sikres, at der ikke er et støjniveau på mere end 30 dB(A) i boligernes opholdsrum.

SERVITUTTER OG LOKALPLANER

I den sidste del af lokalplanens bestemmelser beskrives alle de servitutter og planer, som aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse. Servitutter i strid med lokalplanens bestemmelser og servitutter, som bliver overflødige efter lokalplanens vedtagelse vil blive slettet i tingbogen under hver enkelt ejendom.

Midlertidige retsvirkninger

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

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.

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.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Statslig planlægning

FINGERPLAN 2017

Fingerplan 2017 er en statslig plan, der regulerer hovedstadsområdet planlægning. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Kommunal planlægning

KOMMUNEPLAN

Kommuneplan 2017 for Lyngby-Taarbæk Kommune fastsætter dels hovedstrukturen for hele kommunen, dels retningslinjer og rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner for de enkelte bydele og områder i kommunen.

Retningslinjer for drikkevand:

Området har særlige drikkevandsinteresser. Det betyder, at der ikke må vedtages kommuneplanrammer, der giver mulighed for anlæg, som kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. De eksisterende rammer for lokalplanområdet fastholdes og indebærer således ikke nogen risiko for forurening af grundvandet.

Retningslinjer for klimatilpasning:

I kommuneplanen beskrives retningslinjerne for klimatilpasning i den fysiske planlægning som 12 punkter. Bl.a. beskrives det, at der ved ny planlægning eller nybyggeri skal indarbejdes klimatilpasningsløsninger, særligt i de områder, der er udpeget i risikokortlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommunes Klimatilpasningsplan 2014. Regnvand skal ses som en ressource, der så vidt muligt skal indgå i det naturlige kredsløb fremfor bortledning i fælles kloak.

Regnvand skal i skybrudssituationer ledes hen, hvor det gør mindst skade ud fra en afvejning af risiko og omkostninger. Grønne friarealer og vandområder kan udpeges som oversvømmelsesområder ved ekstremregn. Klimatilpasning må gerne være synlig og skal i så fald have æstetisk udformning, som understøtter stedets by- eller naturmæssige sammenhæng. Klimatilpasning bør understøtte rekreative værdier samt kommunens blå og grønne struktur.

Som et led i klimatilpasning af kloaksystemet er der for området udarbejdet skitseprojekter for, hvorledes det i fremtiden kan klimatilpasses, så generne fra skybrudshændelser minimeres mest muligt. Lokalplanområdet er derudover udpeget som et sekundært fokusområde (Ørholm) i klimatilpasningsplanen.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der er i modstrid med ovennævnte relevante retningslinjer i kommuneplanen.

Kommuneplanrammer:

Området er omfattet af følgende 4 kommuneplanrammer:

Ramme 5.2.66 udlægger området til åben-lav boligområde med en bebyggelsesprocent på max. 30. Kommuneplanens generelle rammer fastsætter et etageantal til max. 1½ etage.

Ramme 5.1.41 udlægger området til offentlige formål; kirke og kirkegård med en bebyggelsesprocent på max. 10. Bebyggelse må opføres i max. 2 etager. Bygningshøjden for kirken kan overstige 8,5, m.

Ramme 5.2.57 udlægger området til tæt-lavt og åben-lavt boligområde med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 45 og 30 samt et etageantal på 2 og 1½.

Ramme 5.2.63 – Troldehøj udlægger området til åben-lav boligområde med en bebyggelsesprocent på 30.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne og kommuneplanens generelle rammer.



Ramme 5.2.66 – Danmarksvej



Ramme 5.1.41 – Lundtofte Kirke



Ramme 5.2.57 – Egegårdsvej



5.2.63 - Troldehøj

PÅVIRKNING AF DE GRØNNE OMGIVELSER OG BYMILJØET

Lokalplanen fastsætter byggelinjer eller vejbyggelinjer mod områdets veje. Byggelinjerne vil være med til at sikre plads til et grønt areal mod vejen, idet bebyggelse ikke må opføres tæt på vej.

Derudover er det fastsat, at hegning mod vej kun må etableres som levende hegn.

Lokalplanen vil derfor understøtte kommuneplanens generelle rammer, som fastsætter, at "bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealer indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter."

LOKALPLAN

Det aktuelle lokalplanområde indgår i et område, der er omfattet af Byplanvedtægt 1 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 22.01. 1941 med tillæg 1 af 21. 07. 1944, tillæg 2 af 15. 02. 1960 og tillæg 3 af 14. 01. 1963. Derudover indgår området i Byplanvedtægt 7 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25.06.1956.

Byplanvedtægterne og tillæggene aflyses inden for det i § 2.1 nævnte område, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

ZONESTATUS

Området er byzone og denne zonestatus fastholdes.

Servitutter

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

Bygherre skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevands-ledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Vejbyggelinjer

Der ligger vejbyggelinjer på Nøjsomhedsvej og en del af Kulsviervej, som begge er sekundære trafikveje. Byggelinjen regnes 15 fra vejmidten og ind på grunden.

Der er desuden pålagt vejbyggelinjer på 10 m fra midten af Kulsviertofte og Kulsviervænget. Pga. vejenes forskellige bredder går byggelinjerne mellem 3 og 7 m ind på de enkelte grunde.

Vejbyggelinjer skal sikre, at der er mulighed for at udvide vejen til en større bredde eller til at lave andre ændringer af hensyn til trafikken. På denne måde undgås det, at værdifulde byggerier mv. opføres tæt på vejen, og i værste fald skal nedrives, hvis vejen på et tidspunkt skal udvides. Hvis man ønsker at opføre bebyggelse

inden for vejbyggelinjen, skal dette først godkendes af kommunalbestyrelsen.

Vær opmærksom på, at lokalplanen desuden pålægger en 5 m *byggelinje* på de øvrige veje. Byggelinjen skal sikre, at der er nok areal mellem vej og bebyggelse til beplantning. Læs mere om dette under lokalplans afsnit " Bebyggelsens omfang og placering". Både vejbyggelinjer og byggelinjer er vist på bilag 2.

JORDFORURENING

Dele af ejendommen Granåsen 105 er kortlagt på V1 (måske forurennet) og V2-niveau (dokumenteret forurening, der kan være skadelig for miljø og mennesker). Kortlægningen medfører, at der skal foreligge en §8-tilladelse (Jordforureningslovens § 8) før der må bygges eller graves på de kortlagte arealer.

Ejer af ejendommen skal forvente at udføre miljøundersøgelser på den kortlagte del, før der kan opnås tilladelse fra kommunen.

GRUNDVAND

Lokalplanområdet er ligesom størstedelen af Lyngby-Taarbæk Kommune beliggende i et område, der er udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser. Der må indenfor området ikke opføres virksomheder eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Lokalplanen giver ikke mulighed for grundvandstruende anlæg eller virksomheder, og vurderes derfor ikke at påvirke udpegningen.

Bygningsbevaring

I Kommuneplan 2017 er bygninger med en bevaringsværdi 1 – 3 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 Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger; FBB. Databasen er offentlig tilgængelig på www.kulturarv.dk/fbb.

Der er udpeget 3 bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanens område. Der må ikke foretages ydre ændringer på de bevaringsværdige bygninger uden Kommunalbestyrelsens tilladelse, og bygningerne må ikke nedrives.

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

MUSEUMSLOVEN

Hvis der stødes på fortidsminder under anlægsarbejdet er de omfattet af Museumslovens kap. 8, § 27, stk. 2. Arbejdet skal

standses i det omfang det berører fortidsmindet, og Kroppedal Museum, skal kontaktes (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006).

Tilladelser fra andre myndigheder

Der skal indhentes tilladelse fra Regionen (såkaldt § 8 tilladelse i henhold til Jordforureningslovens § 8), såfremt der skal bygges eller graves på ejendommen Granåsen 105. Dette skyldes, at ejendommen er kortlagt forurenet på V1 og V2 niveau.

Naturbeskyttelse

I områdets nordvestligste del er der fastsat en reduceret naturbeskyttelseslinje i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 17. Linjen er afkastet af skoven Troldehøj. Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen. Forbuddet gælder ikke for garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m² i byzone, når disse opføres i tilknytning til beboelseshuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommune som ejer af skoven, der kan give tilladelse til dispensation.



Den lyserøde streg viser placeringen af den reducerede naturbeskyttelseslinje. Linjen går 2,5 m ind på privat matrikel.

BILAG IV-ARTER

I henhold til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, (jf. § 7, stk. 2 og 3, bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016), vurderes lokalplanen ikke at

beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

MILJØVURDERING

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

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det kommunalbestyrelsens vurdering, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen.

For et område ved Danmarksvej

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område:

§ 1. Lokalplanens formål

- 1.1. At fastsætte områdets fremtidige anvendelser til åben-lav boligbebyggelse og til kirke med kirkegård,
- 1.2. at sikre områdets grønne karakter,
- 1.3. at aflyse servitutter.

§ 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på bilag 1.
- 2.2. Lokalplanen omfatter følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse:

6bh, 6ea, 6eb, 6ec, 6ei, 6ha, 6hb, 6hc, 6hd, 6he, 6hf,

7aa, 7ab, 7ac, 7ad, 7ag, 7ai, 7aq, 7ar, 7as, 7at, 7au, 7ax, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bk, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cø, 7da, 7db, 7dc, 7dd, 7de, 7df, 7dg, 7dh, 7di, 7dk, 7dl, 7ec, 7ee, 7ef, 7eg, 7eh, 7ei, 7ek, 7el, 7en, 7ep, 7eu, 7ev, 7ex, 7ey, 7fa, 7fb, 7ff, 7fg, 7fn, 7fo, 7fp, 7fq, 7fr, 7fs, 7ft, 7fu, 7fv, 7fx, 7fy, 7fz, 7fæ, 7fø,

7ga, 7gb, 7gc, 7gd, 7ge, 7gf, 7gi, 7gk, 7gl, 7go, 7gp, 7gq, 7gr, 7gs, 7gt, 7gu, 7gv, 7gy, 7gz, 7gø, 7h, 7ha, 7hb, 7hc, 7he, 7hf, 7hg, 7hh, 7hk, 7hl, 7hm, 7hn, 7ho, 7ht, 7hx, 7hy, 7i, 7ib, 7ic, 7id, 7ie, 7if, 7ig, 7ih, 7ik, 7im, 7in, 7ip, 7iq, 7ir, 7is, 7iu, 7iv, 7ix, 7iy, 7iz, 7iæ, 7k, 7ka, 7kb, 7kc, 7kd, 7ke, 7kf, 7kg, 7kh, 7kl, 7ko, 7kp, 7kq, 7kr, 7ks, 7kt, 7ku, 7kz, 7kæ, 7kø, 7l, 7lc, 7li, 7lk, 7ln, 7lo, 7lr, 7ls, 7lu, 7lv, 7lx, 7ly, 7lz, 7læ, 7lø, 7ma, 7mb, 7mc, 7mf, 7mg, 7mi, 7mk, 7ml, 7n, 7nh, 7ni, 7o, 7p, 7q, 7r, 7s, 7u, 7v, 7x, 7y, 7z, 7æ, 7ø,

13al, 13an, 13ao, 13aq, 13as, 13av, 13az, 13aæ, 13aø, 13bq, 13h, 13r, 13s, 13v, 13y, 13ø, 16a, 16b, 16e, 16f, 16g, 16i, 16k, 16l, 16m, 16p, 16q, 16r, 16s, 16u, 16v, 16x, 16y, 16z, 16ø, 34, 7000h og 7000ah

alle af Lundtofte By, Lundtofte.

Derudover er følgende matrikler af Kgs. Lyngby By, Lundtofte omfattet af lokalplanen:

2dd, 2dm, 2dn, 2dp, 2dt, 2du, 2dy, 2dz, 2dæ, 2fk, 2fl, 2fu, 2go, 2tp, 2ub, 2uu, 2vd, 2vt, 2vy, 2vz, 2væ, 2vø, 2xf, 2xg, 2xh, 2xi, 2xk, 2xl, 2xm, 2xn, 2xp, 2xt, 2xu, 2xy, 2xz, 2xø, 2yø,

7ae, 7at, 7ay, 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7ca, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi, 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7ch, 7ci, 7ck, 7cl, 7cm, 7cn, 7co, 7cp, 7cq, 7cr, 7cs, 7ct, 7cu, 7cv, 7cx, 7cy, 7cz, 7cæ, 7da, 7db, 7dc, 7de, 7df, 7dl, 7dm,

9fp, 9fq, 9fr, 9fs, 9ft, 9fu, 9fv, 9fx, 9fy, 9fz, 9fæ, 9fø, 9ga, 9gb,

7000a og 7000t.

2.3. Lokalplanens område ligger i byzone.

§ 3. Anvendelse

3.1. Lokalplanens delområde 1 og 3, jf. bilag 1, må kun anvendes til helårsboliger i form af åben-lav bebyggelse. Der må kun opføres ét beboelseshus på hver ejendom. På ejendomme med et grundareal på og over 1.400 m² eks. vejareal må der højst indrettes 2 boliger med vandret lejlighedsskel.

Der kan inden for delområde 1 og 3 opføres eller indrettes institutioner til børn og unge, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

3.2. Lokalplanens delområde 2 må kun anvendes til offentligt formål; kirke og kirkegård. Inden for området må dog også være bygninger til områdets daglige drift med tilhørende funktioner, herunder sognegård.

3.3. Det er tilladt at indrette liberalt erhverv i den enkelte bolig, men erhvervsanvendelsen må ikke overstige 25% af boligens areal. Virksomheden må kun drives af den, som bebor den pågældende ejendom, og der må ikke beskæftiges andre end boligens beboere.

For alle de ovennævnte erhvervsanvendelser gælder, at:

- erhverv og erhvervsbebyggelse ikke må medføre væsentlige gener for omgivelserne i form af øget trafikbelastning, forurening, støj, lugt mv.

- 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.

3.4. Grundstørrelser

- 3.4.1 Inden for delområde 1 og 3, jf. bilag 1, må grunde ikke være mindre end 700 m² pr. bolig eks. vejareal.

§ 4. Veje, stier - og parkering

- 4.1. Inden for delområde 1 og 3, jf. bilag 1, skal der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig til åben-lav.
- 4.2. Inden for delområde 2 vil parkeringsbehovet blive vurderet i hvert enkelt tilfælde.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1. Bebyggelsesprocent

- 5.1.1. I delområde 1 og 3, jf. bilag 1, må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.
- 5.1.2. I delområde 2 må bebyggelsesprocenten for området som helhed ikke overstige 10.
- 5.1.3. 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.

5.2. Etageantal

- 5.2.1. I delområde 1, jf. bilag 1, må bebyggelse opføres i højst én etage med udnyttelig tagetage. Der kan etableres flere kviste i tagfladen, hvis kvistenes samlede længde ikke overstiger længden af den halve tagflade. Jf. dog også § 8. Garager og carporte må ikke opføres højere end 3 m.
- 5.2.2. I delområde 2 må bebyggelse opføres i højst 2 etager, dog må Lundtofte Kirkes bygningshøjde overstige 8,5 m.
- 5.2.3. I delområde 3 må bebyggelse opføres i højst én etage. Tage på boliger skal udføres som sadeltage med en hældning på 20°. Garager og carporte må ikke opføres højere end 2,5 m.

5.3. Placering af bebyggelse

- 5.3.1. Der er fastsat byggelinjer og vejbyggelinjer inden for lokalplanens område, jf. bilag 2. Al bebyggelse skal placeres, så det overholder de viste byggelinjer og vejbyggelinjer.

For byggelinjer gælder, at der kan tillades opført tilbygning, garage eller carport tættere på vej, hvor der er en eksisterende bolig med en placering tættere på vej kan. Det forudsættes dog, at denne bebyggelse placeres i flugt med eksisterende villa eller bag den eksisterende villas facadelinje.

Hvor der er vejbyggelinjer, skal grundejeren altid søge om kommunens tilladelse til placering af bebyggelse inden for vejbyggelinjen.

I delområde 3 gælder desuden, at gavlen på ny boligbebyggelse mod Kulsviervej skal placeres skråt i lighed med den oprindelige bebyggelse i delområdet.

- 5.3.2. For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2 og § 9 gælder, at carporte og garager kun må etableres efter kommunalbestyrelsens tilladelse. Denne vil være betinget af, at garagen / carporten underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke hindrer indsynet til den.

§ 6. Bebyggelsens udseende

- 6.1. I delområde 1 må der ikke anvendes tagmaterialer med en glansværdi højere end 15. Solceller/solfangere er dog undtaget. Jf. dog § 8 vedr. bevaringsværdige bygninger.
- 6.2. I delområde 3 skal tage beklædes med plader i sort, bølget fiber-cement. Facaderne må ikke pudses eller males og skal fremstå i røde teglsten.
- 6.3. Der må ikke opsættes skilte udover almindelige navneskilte, medmindre kommunalbestyrelsen har givet tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7. Ubebyggede arealer

- 7.1. Ubebyggede arealer i delområde 1 og 3 må kun anvendes til gårdsplads, udeopholdsarealer, have samt parkering.

- 7.2. I delområde 1 og 3 må der kun hegnes med levende hegn mod vej- og naboskel i en afstand af 5 m mod vej. Hegn mod sti skal også være levende hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn.
- 7.3. Der kan opføres transformer, pumper, måler eller trykreguleringsstationer til områdets forsyning, hvis det bebyggede areal maksimalt er 10 m² og bygningshøjden maksimalt er 3 m.
- 7.4. Der kan opstilles master i en højde på max 12 m over naturligt terræn. Master mellem 8,5 m og 12 m skal udformes som flagstænger, der har samme udseende som disse mht. farver, udformning og dimensioner.
- 7.5. Der må ikke parkeres last- eller varebiler over 3,5 t (tilladt totalvægt). Der må ikke ske opbevaring af større både samt uindregistrerede køretøjer, som normalt er registreringspligtige på de ubebyggede arealer, herunder arealer, som er indrettet til parkering og lignende.

§ 8. Skiltning

- 8.1. Skiltning udover almindelige husnumre og navneplader kræver kommunalbestyrelsen godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9. Bevaringsbestemmelser

- 9.1. Alle bygninger, som på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives. Ombygning eller andre ændringer på den ydre fremtræden må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

- 9.2. I tilfælde af brand eller lignende er det tilladt at genopføre bebyggelsen med en udformning og placering som den oprindelige bevaringsværdige bebyggelse.
- 9.3. Der må ikke etableres solfangere / solceller på bygningerne. Etablering af parabolantenner forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 10. Tekniske anlæg

- 10.1. Der kan opstilles master i en højde på max 12 meter over naturligt terræn. Master mellem 8,5 og 12 m skal udformes som flagstænger, der har samme udseende som disse mht. farver, udformning og dimensioner.

§ 11. Forudsætning for ibrugtagen

- 11.1. Før ny bebyggelse tages i brug skal det sikres, at der ikke er et støjniveau på mere end 30 dB(A) i boligernes opholdsrum.
- 11.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret varmforsyning i overensstemmelse med gældende varmeplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

§ 12. Servitutter og lokalplaner

- 12.1. Følgende servitutter ophæves:

- 23.01.1931-11587-04, lyst på 2fk og 2fl, om byggelinjer langs Helsingørvejen.
- 28.01.1932-1167-04, lyst på 2ub, om lysthuse og skure.
- 02.07.1938-4722-04, lyst på 6bh, om forpligtelse til at være medlem af vejlaug, kun bygning til beboelse for højst to familier bestående af kælder, stue og 1. sal, bygges i villastil, der må ikke drives handel, industri eller håndværk. Kun pkt. b aflyses.
- 12.05.1944-2610-04, lyst på 7fp, om forbud mod forretning på ejendommen uden sælgers samtykke.
- 22.12.1944-17565-04, lyst på 7aq, om fjernelse af træhytte inden 23. feb. 1965 mv.
- 19.11.1945-14214-04, lyst på 7bv, om forbud mod forretning på ejendommen uden sælgers samtykke.
- 09.01.1948-22259-04, lyst på 7æ, om regler for anvendelse af træhus i perioden 1. juni - 31. august.
- 18.08.1951-1822-04, lyst på 7æ, anmærkning om regler for anvendelse af træhus i perioden 1. juni - 31. august.
- 07.01.1960-220-04, lyst på 7ci, 7cp, 7at, 7ae, 7dm, 7dl, 7co, 7cq, 7cr, 7bg, 7bf, 7bd, 7be, 7bh, 7bi, 7bm, 7bn, 7bq, 7cn, 7bc, 7bb, 7br, 7bt, 7bv, 7bk, 7bs2, 7bu, 7bx, 7by, 7cl, 7cm, 7bl, 7bo, 7bp, 7bz, 7bæ, 7bø, 7cg, 7cc, 7cd, 7cf, 7ca, 7cb, 7ce, 7ch, 7cs, 7ct, 7cv, 7cy, 7ck, 7cu, 7cx og 7az, om benyttelse, parkering, hegn samt udformning af bebyggelse mv. på parceller udstykket

af matr.nr. 7ae og 7at. Kun pkt. a, b, c, d, og h aflyses.

- 07.01.1960-120-04, lyst på 7ba og 7aø, om benyttelse, parkering, hegn samt udformning af bebyggelse mv. på parceller udstykket af matr.nr. 7ae og 7at. Kun pkt. a, b, c, d, og h aflyses.

- 27.01.1960-1024-04, lyst på 7ic, 7id og 7ie, om forbud mod at drive blomsterhandel på parcel 2-4 udstykket fra matr.nr. 7ax og 7av.

- 07.11.1960-220-04, lyst på 7aæ, om benyttelse, parkering, hegn samt udformning af bebyggelse mv. på parceller udstykket af matr.nr. 7ae og 7at. Kun pkt. a, b, c, d, og h aflyses.

- 07.02.1967-1358-04, lyst på 7gl, om forbud mod opførelse af købmandsforretning.

- 30.09.1967-10981-04, lyst på 7dk, 7kz og 7im, anmærkning om krav til bebyggelse på den enkelte ejendom mv.

- 29.05.1972-8071-04, lyst på 7ly, om færdselsret over matr.nr. 7dg til Bertha og hr. S. Martin-Hansen.

- 27.05.1974-8652-04, lyst på 7ee og 7læ, om forbud mod at benytte loftet til beboelse, forbud mod at bebygge koteletben og opfyldning ved kloakledning samt fælles afløbsledning. Kun pkt. 1 aflyses.

- 15.07.1974-11852-04, lyst på 7lø, om forbud mod at bebygge grunden før den er opfyldt, så fremtidig kloak kan ligge i frosthøjde.

- 22.07.1982-16419-04, lyst på 7bo, om at hus skal nedrives hvis ejer Lui Olsen og kone Magda Olsen fraflytter eller sælger ejendommen.

12.2. Byplanvedtægt 1 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 22.01.1941 med tillæg 1 af 21.07.1944, tillæg 2 af 15.02.1960 og tillæg 3 af 14.01.1963 ophæves inden for det i § 2.1. nævnte område.

12.3. Byplanvedtægt 7 vedtaget af kommunalbestyrelsen den 25.06.1956 ophæves.

§ 13. Retsvirkninger

13.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

- 13.2. 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.
- 13.3. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.
- 13.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjulmet i lovgivningen.
- 13.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.
- 13.6. Kommunalbestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 13.7. Lokalplanen stiller krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Kommunalbestyrelsen har pligt til at give dispensation fra tilslutningspligten, hvis bygningen opfylder kravene til lavenergi-bebyggelse.
- 13.8. Lokalplanen bestemmer i § 8, at nærmere angivne bebyggelser ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. I de tilfælde, hvor tilladelse til nedrivning ikke opnås, kan ejeren under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

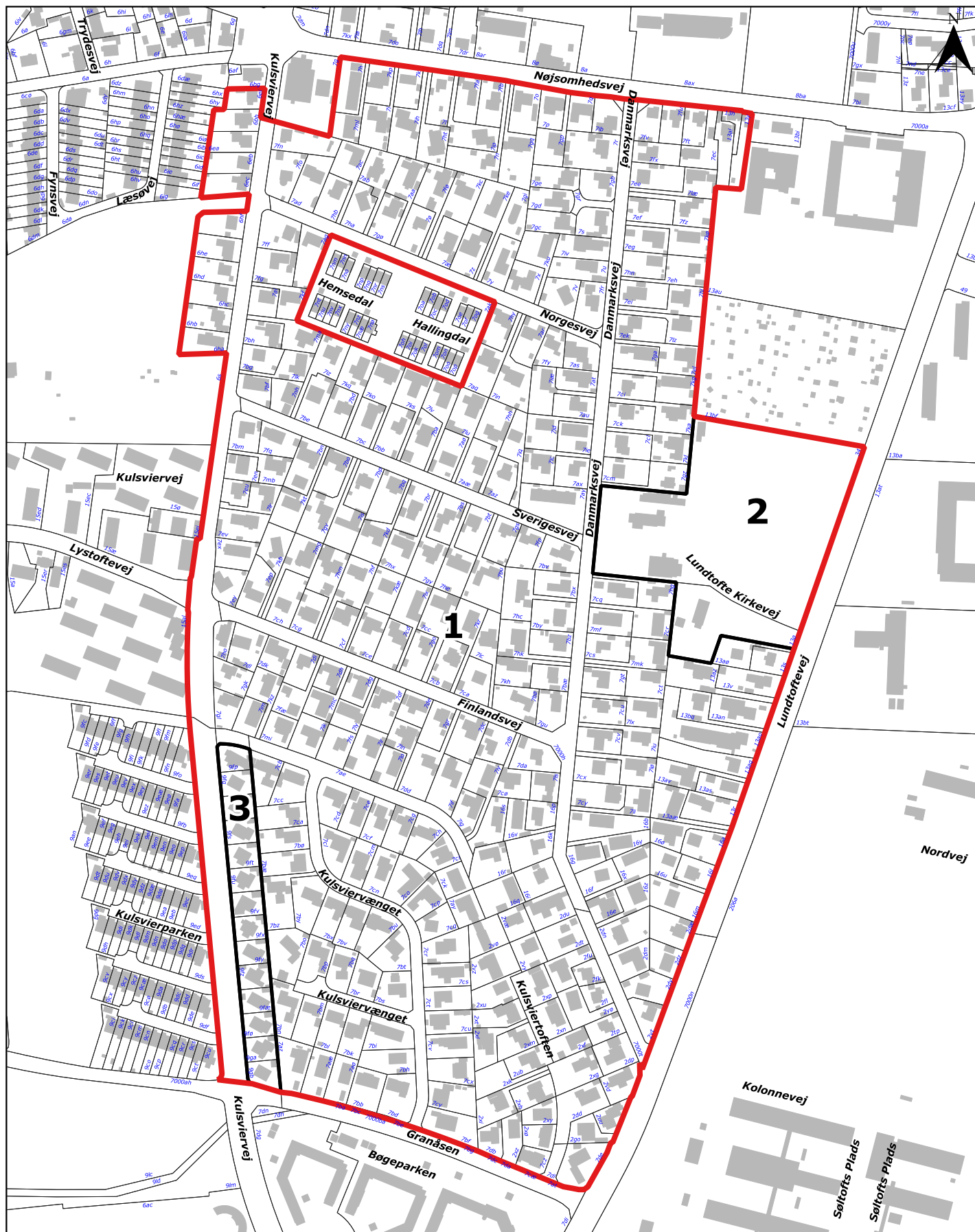
§ 14. Vedtagelsespåtegning

- 14.1. Lokalplanforslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 1. november 2018.

Sofia Osmani

/

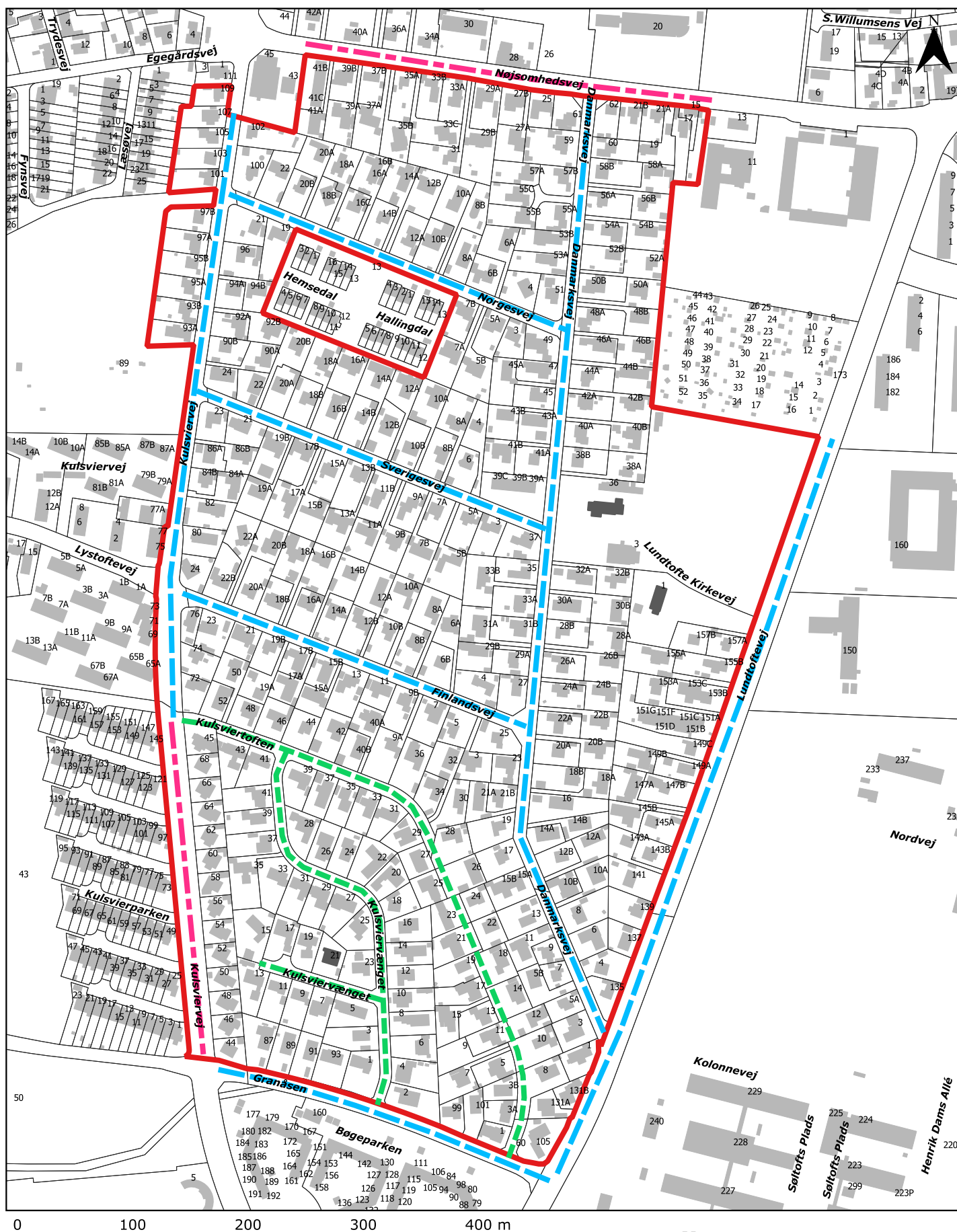
Sidsel Poulsen



Bilag 1

Lokalplanens afgrænsning

- | | |
|---|--|
| Lokalplangrænse | Bygning |
| Delområde | Matrikel |



Bilag 2

Byggelinjer og bevaringsværdig bebyggelse

- Lokalplangrænse
- Byggelinje 5 m fra vejskel
- Bevaringsværdi bygning
- Byggelinje 10 m fra vejmidte
- Bygning
- Vejbyggelinje 15 m fra vejmidte
- Matrikel

LOKALPLAN 271 FORSLAG



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf. 45 97 30 00

miljoplan@ltk.dk
www.ltk.dk

R E F E R A T
af borgermøde den 26.11.2018 om
Lokalplanforslag 271 for et område ved Danmarksvej

På mødet deltog Formand for Byplanudvalget Simon Pihl Sørensen(A), Sigurd Agersnap (F), John Tefke (C) og repræsentanter fra Teknisk Forvaltning. Der kom ca. 27 borgere til mødet, som fandt sted på Lundtofte Skole.

Simon Pihl Sørensen bød velkommen til mødet.

Eva-Louisa Wenzel (ELW) fra Plan og Erhverv gennemgik hovedindholdet i lokalplanforslaget og forklarede baggrunden og formålet for planforslaget. Herefter var der lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere lokalplanforslaget. Debatten refereres herunder emnevis.

Bygningshøjder og koter:

Der blev spurgt til, om det er muligt at reducere højden på byggeri, da der jo er tale om et "åben-lavt" boligområde. Byggeri i op til 1½ etage kan være op til 8,5 m, hvilket virker alt for højt for området. Herudover ses der eksempler på, at grundejere terrænregulerer, så det nye hus kommer til at ligge endnu højere. Hvis højden på bebyggelse reduceres, kan man også bedre sikre kvarterets grønne udtryk.

ELW oplyste, at 8,5 m er den højde, som bygningsreglementet giver mulighed for i åben-lav områder. Betegnelsen "åben-lav" er en teknisk betegnelse for boligbebyggelse i parcel-husområder, og henviser ikke til at bebyggelsen nødvendigvis skal være lavere. I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil kommunen fastlægge en kote (niveauplan), som bebyggelsen skal overholde, ligesom afstande til skel skal overholdes.

En beboer undrede sig over, at kirken kan bygge i op til 2 etager, og at kirkens areal i det hele taget er inddraget i lokalplanens område.

ELW forklarede, at lokalplanforslaget ikke fastsætter andre bestemmelser end dem, der allerede er fastsat i kommuneplanens ramme for kirken. Dvs. anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal og mulighed for at kirken kan være højere end 8,5 m.

Byggelinjer og vejbyggelinjer:

Man drøftede lokalplanens forskellige byggelinjer / vejbyggelinjer, som skal være med til at sikre et åbent areal mod vej med plads til at plante grønt mod vej.

En beboer mente, at byggelinjerne forskelsbehandler grundejerne, da reglerne for mindsteafstande til skel ikke gælder i samme udstrækning for de grunde, hvor villaen i forvejen ligger tættere på vej. Principperne herfor er beskrevet i lokalplanens redegørelse, side 12 og 13.

Simon Pihl Sørensen, Sigurd Agersnap og John Tefke kunne tilslutte sig lokalplanens mulighed for at placere garage / carport tættere på skel, hvis villaen i forvejen også er placeret tættere på skel end byggelinjerne fastsætter. Simon mente ikke, at det er forskelsbehandling, når der er tale om to forskellige situationer. Sigurd oplyste, at lokalplanen skal virke langsigtet, så over tid vil erstatning af nuværende bebyggelse blive placeret på grunden i henhold til lokalplanens bestemmelser, så al bebyggelse med tiden vil overholde byggelinjerne.

Flere beboere mente, at byggelinjerne er for restriktive og at der bør være en ensretning i byggelinjerne. Især er vejbyggelinjen på 15 m fra vejmidte af Kulsviervej et stort indgreb på de i forvejen små grunde i delområde 3. Kan linjerne ikke reduceres?

Kan lokalplanen desuden skelne mellem ny og gammel bebyggelse? Dvs. at man kun pålægger byggelinjer for nye huse og ikke for de eksisterende huse?

ELW oplyste, at lokalplanen er et værktøj til at regulere områdets bebyggelse over en lang periode, så med tiden vil områdets bebyggelse naturligt være trukket tilbage.

ELW oplyste desuden, at i forhold til byggelinjerne / vejbyggelinjerne gælder disse linjer allerede i dag, og de er overført til lokalplanen, da områdets bebyggelse i forvejen er opført i henhold til dem. Bebyggelse har således altid skulle placeres i henhold til linjerne, og der er ikke sket en ændring af dem med lokalplanforslaget. Når høringen er slut vil forvaltningen vurdere, om der kan ske en ensretning eller evt. en reduktion af byggelinjer og vejbyggelinjer. Så husk at skrive et høringssvar inden høringen er slut.

Det grønne udtryk:

Der var en del bekymring over, at områdets grønne karakter forsvinder, når der bygges nyt. Der ses flere eksempler på, at der ifm. med ny bebyggelse fjernes beplantning, og at forhaven belægges med sten eller grus. Kan lokalplanen ikke dæmme op for den udvikling?

Simon er opmærksom på problematikken, og oplyste at kommunalbestyrelsen ønsker et grønt udtryk, og at der i den senere tid er lavet flere lokalplaner, f.eks. for rækkehuse, som bl.a. skal sikre et grønt udtryk mod vej.

ELW oplyste, at lokalplanen ikke kan tvinge folk til at plante i forhaven. Dvs. at der er ikke handlepligt forbundet med lokalplanen, og grundejeren kan derfor vælge at lade de første 5 m mod vejen stå uden hæk eller anden beplantning. Det er først, når grundejer ønsker at lave f.eks. et hegn, at lokalplanens bestemmelser vedr. grøn hegning skal overholdes.

En beboer mente ikke, at det gør noget, at der er garager/carporte direkte ud mod vej. Det sikrer, at man ikke parkerer på vejen men inde på privat grund, så vejen vil derfor fremstå grøn og åben.

En beboer spurgte desuden til, om bebyggelsesprocenten er højere i dag end tidligere. Nye huse virker generelt meget store.

Simon svarede, at udviklingen inden for boligbyggeri desværre går i den retning, at man bygger meget stort. De nye byggerier overholder reglerne, men mange vælger i dag at bygge meget mere end man gjorde tidligere.

Servitutter:

En beboer gjorde opmærksom på, at der ligger en bebyggelsesregulerende servitut på nyttehaverne.

ELW oplyste at nyttehaverne ikke er med i lokalplanen.

En beboer var i tvivl om, hvorvidt en servitut på hans grund kunne aflyses, da det er en privatretlig servitut. Man spurgte desuden til, hvordan kommunen ved, hvilke servitutter, der skal aflyses.

ELW oplyste hertil, at kommunen benytter sig af landsinspektørfirma, som har indgående kendskab til servitutter. Når der foreligger et udkast til lokalplanbestemmelser, foretager landinspektøren en vurdering af, hvilke servitutter der kan aflyses, når lokalplanen er endeligt vedtaget. For at grundejerne har mulighed for at gøre indsigelse, beskrives de pågældende servitutter i lokalplanforslaget. PDF af de konkrete servitutter er desuden lagt på kommunens hjemmeside under lokalplanens annoncering: <http://www.ltk.dk/hoering-forslag-til-lokalplan-271-et-omraade-ved-danmarksvej>

Man skal derfor skrive et høringssvar, hvis man mener, at servituten ikke skal aflyses.

Parkering:

Flere beboere var bekymret for antallet af biler, der parkerer på vejene. Kan man regulere det med lokalplanen, og hvordan / hvornår vil kommunen kræve, at grundejer anlægger de to parkeringspladser, som er beskrevet i lokalplanen?

Simon svarede hertil, at man ikke forventer, at der kommer flere biler til området ifm. letbanen og byggeri langs tracéet. Derudover er der generelt mulighed for, at man kan parkere på kommunens villaveje, så det er svært at hindre i dette område.

ELW supplerede hertil, at lokalplanen ikke regulerer vejarealerne, da det sker i henhold til vejloven. Kommunen vil desuden kræve etablering af 2 parkeringspladser i forbindelse med nybyggeri. Kommunen vil i hvert tilfælde vurdere, hvornår nybyggeriet udløser flere parkeringspladser. Nuværende lovlig bebyggelse og tilhørende parkeringspladser er fortsat lovlig.

Retsvirkninger; forhold før og efter lokalplanens vedtagelse:

Der var flere spørgsmål vedrørende lokalplanens mulighed for at regulere eksisterende bebyggelse, som ikke opfylder lokalplanens bestemmelser. Skal grundejer ændre noget for at overholde lokalplanen?

ELW svarede, at forhold som er lovligt etableret inden lokalplanen bliver endeligt vedtaget fortsat vil være lovlige efter lokalplanens vedtagelse. Dvs. at har man i dag et plankeværk eller skur tættere på byggelinjen, så må man for eftertiden vedligeholde det. Ønsker man derimod at udskifte plankeværket eller skuret, så skal man overholde lokalplanen, og skuret skal placeres bag byggelinjen og plankeværket skal erstattes af en hæk. Grænsen for, hvornår noget er vedligehold eller udskiftning er flydende, så kontakt kommunen, hvis du er i tvivl.

Øvrige emner:

En beboer ønsker at opføre et anneks i baghaven, men har fået afslag fra kommunen. Det vil være meget dyrere at opføre en tilbygning til eksisterende hus.

ELW kunne fortælle, at det er kommunens byggesagsafdeling, der vurderer, om der kan gives tilladelse til flere bygninger på grunden. Lokalplanen (og kommunens generelle rammer) siger, at der kun må være én beboelsesbygning på grunden, og et anneks vil sandsynligvis være at betegne som en bolig.

Må man ikke opsætte solfangere/solceller på de små huse i delområde 3? Og kan det ikke præciseres i lokalplanen?

ELW oplyste, at lokalplanforslaget fastsætter, hvordan tagmaterialet skal se ud.

Lokalplanforslaget er ikke til hinder for at der kan opsættes solfangere/solceller.

Når høje mobilmaster skal ligne flagstænger, gælder det så både for modtagere og sendere?

En beboer svarede, at både modtagere og sendere i dag godt kan udformes som flagstænger.

Simon oplyste, at man ikke ønsker skæmmende master i kommunens boligområder. Store antenner og master bør i stedet placeres på høje bygninger som f.eks. skoler.

Kan man gøre mere for at regulere og indarbejde klimatilpasning i området?

Simon svarede hertil, at kommunen i forvejen stiller mange krav ved nybyggeri. Det er dog svært at gøre noget i et fuldt udbygget område. Kommunen har den sidste tid lavet flere lokalplaner for rækkehuse, som både sikrer bevaring, nybygning og klimatilpasning (f.eks. solceller).

Hvordan kan man regulere støj fra f.eks. emhætter i lokalplanen?

ELW kunne oplyse, at lokalplanforslaget ikke regulerer støjforhold. Har man gener fra dette bør man kontakte Miljø og Plan, som vil vurdere om man kan reducere støjen med anden lovgivning.

Mødet blev afsluttet ca. 20:15.

Høringsnotat til Lokalplan 271 for et område ved Danmarksvej.

Den offentlige høring forløb fra den 7. november 2018 til den 2. januar 2019. Kommunen har modtaget 13 høringssvar. Politikerne kan læse de indkomne høringssvar i deres fulde længde på PolWeb.

I skemaet nedenfor kan du læse resumé af høringssvarene sammen med forvaltningens kommentarer og forslag til videre behandling.

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
1.1	Lotte og Freddy Jacobsen Danmarksvej 42B 2800 Kgs. Lyngby	Beboerne foreslår, at den maksimale bygningshøjde reduceres fra 8,5 m til maksimalt 7 m (eks. skorsten). Derudover foreslår man, at tagkonstruktionen ikke må overskride højden på et symmetrisk 45° sadeltag og med en tagryg 7 m over terræn. Beboerne finder, at dette bedre vil kunne opfylde lokalplanens formål, som er at udlægge området til <u>åben-lav</u> bebyggelse.	"Åben-lav" er en generel betegnelse for parcelhusbebyggelse og ikke et udtryk for at bebyggelsen er lavere end normalt. Lokalplanens område består af blandede parcelhuse fra forskellige perioder. De fleste huse er i 1 – 1½ etage, og bygningshøjden varierer også. Området er ikke karakteriseret ved at være kulturmiljø eller tættere udstykket og bebygget end andre villakvarterer. Forvaltningen ser derfor ikke planlægningsmæssig begrundelse for, at området skal reguleres strammere end det, der gælder i bygningsreglementet. Bygningsreglementet fastsætter den maksimale bygningshøjde til 8,5 m og overholdelse af det skrå højdegrænseplan. Bebyggelse skal desuden placeres mindst 2,5 m mod nabo, vej og sti.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
2.1	Maja Rasmussen Kulsviervænget 21 2800 Kgs. Lyngby	Beboeren mener ikke, at lokalplanen skal fastsætte krav om at ejere af bevaringsværdig bygning skal indhente kommunens tilladelse til at opføre en garage / carport. Det bør være tilstrækkeligt at anmelde bygningen, i det lokalplanen også kræver, at bygningen skal underordne sig den bevaringsværdige bygning. Beboerne henviser desuden til, at det vil være administrativt tungt for kommunen.	Lokalplanens pkt. 5.3.2 siger: <i>"For bevaringsværdige bygninger, jf. kortbilag 2 og § 9 gælder, at carporte og garager kun må etableres efter kommunalbestyrelsens tilladelse. Denne vil være betinget af, at garagen / carporten underordnes den bevaringsværdige bygning og ikke hindrer indsynet til den."</i> Forvaltningen mener, at det fortsat skal være et krav, at ejere af bevaringsværdige bygninger søger om tilladelse til opførelse af garager / carporte til bevaringsværdige bygninger. Det giver kommunen en langt bedre mulighed for at sikre, at carporten / garagen tilpasser sig det eksisterende hus. Da der kun er udpeget 3 bevaringsværdige bygninger (inkl. kirken) i lokalplanens område, vil det ikke medføre en væsentlig administrativ belastning at behandle byggeansøgningerne.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
2.2		Beboeren ønsker mulighed for at etablere solceller og lign. på et bevaringsværdigt hus, hvis det kan udføres i respekt for husets oprindelige byggeskik.	Lokalplanens pkt. 9.3 siger: <i>"Der må ikke etableres solfangere / solceller på bygningerne. Etablering af parabolantennener forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse."</i> Forvaltningen mener, at etablering af solceller på bevaringsværdige bygninger som udgangspunkt ikke bør tillades, da det kan være et voldsomt indgreb på husets arkitektur. Kommunen vil vurdere konkrete ansøgninger og i det enkelte tilfælde tage stilling til, om der er grundlag for dispensation under forudsætning af at bevaringsværdien ikke forringes.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
3.1	Nete Jakobsen Norgesvej 6A 2800 Lyngby	Man foreslår, at carporte og garager kan placeres ved fortovskant, så man undgår et stort flisebelagt areal mod vej. Derudover skal kommunen stille krav om plantning af 2 træer mod vej for at bevare det grønne præg. Beboeren har vedlagt fotos af carporte mod vej.	Kommunalbestyrelsen ønsker at friholde arealet mod vej for bebyggelse i kommunens villa-områder. Dette giver dels bedre mulighed for at plante grønt mod vej, dels undgår man lange facader fra boliger, garager, carporte og skure tæt på fortovet. Det er forvaltningens vurdering, at især nye garager og carporte er væsentligt større end det ses hos ældre bebyggelser, hvor behovet for plads til oplag og biler var mindre. Risikoen for at få mere lukkede og bebyggede vejprofiler er derfor større i dag, selv hvis det kun er skure, garager og carporte, som opføres tæt på vej. Lokalplanen kan ikke kræve, at det ubebyggede areal mod vej fremstår grønt og beplantet, men den kan sikre, at arealet er til rådighed, såfremt grundejer ønsker at plante.	-
3.2		Man peger på, at lokalplanen mangler bestemmelse om at regnvand fra tage og befæstede arealer skal ledes til faskiner.	Afledning af vand reguleres af anden lovgivning og indgår derfor ikke i lokalplanen.	-
3.3		Man ønsker krav om at al bebyggelse skal opføres med solceller.	Lokalplanen hindrer ikke opsætning af solceller. Ny bebyggelse i dag skal opføres efter Bygningsreglementets bestemmelser om lav-energibebyggelse, og herunder kan f.eks. solceller eller jordvarme mv. indgå som mulighed.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
3.4		Beboeren foreslår som opfølgning på kommunens træstrategi, at den forærer hver grundejer et mindre træ til plantning mod vej.	Forslaget om udlevering af træer kan ikke indgå i lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen regulerer ikke vejtræerne, men forslaget om plantning af yderligere et træ ved Danmarksvej fremsendes til relevante forvaltning.	-
3.5		Man henviser til, at der mangler et kommunalt vejtræ ved indkørslen til Danmarksvej fra Nøjsomhedsvej.	Kommunen har fældet den gamle naur af sikkerhedsmæssige årsager og på modsatte hjørne står endnu en naur, der også er ved at udgå. Begge træer vil blive erstattet i løbet af 2019.	-
3.6		Beboeren foreslår, at der plantes 2 nye vejtræer ved indkørslen til Danmarksvej fra Lundtoftevej, som kan danne en grøn port.	Forvaltningen vil undersøge muligheden af at plante de foreslåede træer både med hensyn til lednings, oversigts- og indkørselsforhold. Forslaget indebærer ingen ændringer af lokalplanen.	-
3.7		Man spørger til, om der kan bygges dobbelthuse på grundene under forudsætning af, at bebyggelsesprocent på max 30 overholdes og husene ikke er mere end 1½ etage. Må man lave særskilt bolig i overetagen, og hvad vil parkeringskravet i så fald være?	Lokalplanens pkt. 3.1 fastsætter, at der kun må opføres ét beboelseshus på hver ejendom. Hvis grunden er på eller over 1.400 m ² (eks. vejareal) må man indrette 2 boliger med vandret lejlighedsskel. Det betyder, at man på disse store grunde må indrette tagetagen til selvstændig bolig. Der vil blive stillet krav om 2 parkeringspladser pr. bolig. Da lokalplanen fastsætter at bebyggelse skal opføres som åben-lav bebyggelse, som ifølge lovgivning skal holdes 2,5 m fra skel, må der ikke opføres dobbelthuse.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
4.1	Casper Schousboe Andreasen Kulsviervej 56 2800 Kgs. Lyngby	Man ønsker vejbyggelinjen i delområde 3 på 15 m fra vejmidte reduceret til 13 m. Beboeren henviser til, at Teknisk Udvalg den 12. 09. 2006 dispenserede til bebyggelse 13 m fra vejmidten, idet udvalget vurderede, at der for den aktuelle strækning ikke vil opstå behov for at udvide vejen. Beboeren oplyser, at grundene i delområde 3 er meget små, og at det derfor er svært at få plads til carport/skur mv. mod vej.	Kulsviervej er en sekundær trafikvej og har betydning for sammenhængen i kommunens vejnet. Vejbyggelinjerne er pålagt af hensyn til en fremtidig udvidelse af det bestående vejanlæg, eller af hensyn til færdslen i øvrigt. Den igangværende og kommende udbygning i området, og kommunen i det hele taget, betyder, at trafikken vil ændre sig. Det er derfor ikke usandsynligt, at der kan blive et fremtidigt behov for at ændre på vejprofilet. Derfor skal vejbyggelinjerne på Kulsviervej ikke ophæves.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
5.1	Merete Christoffersen og Anders Nielsen Finlandsvej 16A 2800. Kgs. Lyngby	Beboerne ønsker mulighed for at opføre et støjhegn bag levende hegn mod vej. Man oplyser, at den stigende mængde trafik, betyder større behov for støjreducerende hegn.	Lokalplanens pkt. 7.2 siger: <i>"I delområde 1 og 3 må der kun hegnes med levende hegn mod vej- og naboskel i en afstand af 5 m mod vej. Hegn mod sti skal også være levende hegn. Der kan anvendes trådhegn i eller umiddelbart bag det levende hegn."</i> Forvaltningen mener ikke, at der bør åbnes op for faste hegn mod vej, uanset at disse etableres bag levende hegn. Risikoen for at det levende hegn enten ikke er tilstrækkeligt tæt eller ikke etableres, så det kan skjule det faste hegn er for stor til at sikre villaområdets fremtidige grønne udtryk. Forvaltningen vurderer desuden, at Finlandsvej ikke er en væsentligt trafikeret vej, hvorved de støjmæssige gener må være begrænsede.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
6.1	Sten-Erik Wessel Brand Danmarksvej 62 2800 Kgs. Lyngby.	Beboeren kan tilslutte sig kommunalbestyrelsens ønske om at sikre kommunens grønne områder, men mener ikke, at en 5 m byggelinje kan opfylde dette. Man frygter, at grundejerne i stedet vil belægge forhaven med fliser eller grus. Eksisterende garager og carporte tættere på 5 m mener man ikke ødelægger det grønne helhedsindtryk, hvorimod visse boligbebyggelser godt kan ødelægge miljøet. Man foreslår, at 5 m byggelinjen kun fastlægges for boligbebyggelse samt integrerede udhuse / carporte / garager. Lokalplanen skal også indeholde pligt til at plante et levende hegn mod offentlig vej.	Jf. pkt. 3.1.	-
7.1	Bestyrelsen i Granåsens Grundejerforening Ved. Martin W. Jensen	Bestyrelsen kan i det store hele tilslutte sig formålet om at sikre det grønne udtryk, men man mener, at lokalplanen på nogle områder er for rigid og forskelsbehandler grundejerne.	-	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
7.2		Man bør skelne mellem nybyggeri og eksisterende byggeri når der fastsættes regler for placering af bebyggelse mod vejskel. Nybyggeri bør placeres mindst 5 m fra vejskel og eksisterende byggeri kun 2,5 m fra vejskel og i øvrigt behandles individuelt ud fra de konkrete byggeforslag. Man henviser til, at det kan være umuligt for eksisterende byggeri at få tilbygninger mod vej med de foreslåede byggelinjer på 5 m.	Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at byggeri over tid er holdt mindst 5 m fra vejskel. Forvaltningen er klar over, at der kan være ejendomme, hvor eksisterende bebyggelse i forvejen ligger tættere på vej, hvorved udvidelser mod vej ikke er mulige. Forvaltningen mener dog, at der ikke bør skelnes mellem nyt og eksisterende byggeri, da det således vil være vanskeligt at opfylde lokalplanens formål over tid, fordi løbende udvidelser af bebyggelse tættere mod vejskel strider mod lokalplanens hensigt.	-
7.3		Man mener, der skal være ens byggelinjer på alle veje, da de foreslåede byggelinjer på 10 m fra vejmidte på Kulsviertoften og Kulsviervænget giver uens byggemuligheder. Man mener ikke, der er nogen grund til at fastholde disse byggelinjer, som stammer fra Byplanvedtægt 7.	Forvaltningen er enig i, at en generel byggelinje på 5 m regnet fra vejskel vil stille grundejerne i delområde 1 mere ens. Samtidig vil det være en administrativ forenkling, som ikke vil medføre en synbar ændring af vejens miljø. Forvaltningen foreslår derfor, at lokalplanens kortbilag 2 tilrettes så Kulsviertoften og Kulsviervænget markeres med en byggelinje 5 m fra vejskel / udlagt vej. Lokalplanens redegørelsesdel konsekvensrettes.	Lokalplanens kortbilag 2 tilrettes så også Kulsviertoften og Kulsviervænget markeres med en byggelinje 5 m fra vejskel. Byggelinjen 10 m fra vejmidte udgår. Ændringen sendes i fornyet kortere høring på Kulsviertoften og Kulsviervænget.

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
7.4		Beboerne oplyser, at ejere af nybyggede huse ofte vælger at belægge forhaven med fliser eller skærver, hvilket ikke giver et grønt udtryk. Man foreslår derfor, at lokalplanen indeholder krav om at maksimalt 30 % af de første 5 m mod vej må befæstes.	Forvaltningen er enig i, at fliser og skærver ikke bidrager til det grønne udtryk. Det er dog forvaltningens vurdering, at det vil være administrativt meget vanskeligt at sikre, at grundejer ikke befæster mere end 30 %. Med de foreslåede byggelinjer er der dels sikret et åbent udtryk mod vej (uden lange facader direkte mod vejskel) dels mulighed for at plante mod vej, såfremt ejer vælger dette.	-
8.1	Louise og Martin W. Jensen Kulsviervænget 31 2800 Kgs. Lyngby	Beboerne har samme høringssvar som i pkt. 7. Jf. derfor pkt. 7.	-	-
9.1	Peter Friis Jensen Finlandsvej 21 2800 Kgs. Lyngby	Man finder, at lokalplanen begrænser anvendelsen af de små grunde i området, så man kun kan placere sekundære bygninger i baghaven. Dette kan medføre konflikter med naboer samt lange indkørsler.	Jf. pkt. 3.1.	-
9.2		Man mener ikke, at carporte er i strid med ønsket om en åben-lav bebyggelse eller den åbne og grønne karakter, og man mener generelt, at det er i alles interesse, at få bilerne ind på egen grund.	Jf. pkt. 3.1.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
9.3		Men mener, at lokalplanen bør skelne mellem eksisterende og nyt byggeri, så byggelinjerne kun vedrører nyt byggeri.	Jf. pkt. 7.2.	-
9.4		Man ønsker mulighed for fortsat at kunne etablere lette, sekundære bygninger som f.eks. carporte tættere på vej. Bygningsreglementets almindelige regler skal derved gælde.	Jf. pkt. 3.1.	-
9.5		Man mener ikke, at servitut af 30.09.1967 – løbenr.:10981-04, lyst på 7dk, 7kz og 7im kan aflyses. Servituten fastsætter, at bebyggelse kun må opføres i én etage og er således skærpende i forhold til lokalplanforslaget.	Forvaltningen er enig i bemærkningen, og servituten fjernes fra lokalplanen, så den <i>ikke</i> aflyses med lokalplanens endelige vedtagelse.	Lokalplanens pkt. 12 – Servitutter og lokalplaner ændres, så servitut af 30.09.1967 med løbenr. 10981-04, lyst på matr. nr. 7dk, 7kz og 7im udgår af lokalplanen, og derved <i>ikke</i> aflyses. Ændringen sendes i fornyet høring hos de tre berørte ejendomme.
10.1	Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk Kommune Ved Bente Kjøller.	Foreningen kan tilslutte sig lokalplanens formål om at sikre områdets grønne karakter. Dog appellerer foreningen til, at lokalplanen tilføjes bestemmelser, der kan sikre et mere grønt udtryk i forhaverne fremfor fliser mv.	Jf. pkt. 3.1. og 7.4.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
11.1	Danmarks Naturfredningsforening, Hans Nielsen	Foreningen mener ikke, at lokalplanens byggelinjer kan sikre villaområdets grønne præg og således lokalplanens formål. Foreningen foreslår, at der udpeges en række store og markante træer i lighed med andre villalokalplaner. Foreningen henviser til kommunens træstrategi: <i>"Mål: Træer langs veje og gader på byens pladser er et vigtigt element i Den grønne By. Tiltag: Sikring af markante træbeplantninger langs gader og veje og på byens pladser som en del af kommunens grønne struktur."</i> Foreningen har vedlagt fotos af særligt bevaringsværdige træer i området samt vejarealer, hvor der kan plantes nye træer.	Jf. pkt. 3.1. Forvaltningen kan oplyse, at træerne ved Lundtofte Kirke og på Lundtofte Kirkegård er sikret på anden vis. Store markante træer på kirkegårde må ikke uden videre fældes uden særlig tilladelse fra menighedsrådet. Forvaltningen mener ikke, at der er grundlag for at udpege bevaringsværdige træer i villaområdet, idet byggelinjerne vil være med til at sikre mulighed for, at ejer kan plante mod vej.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
11.2		Foreningen mener, at lokalplanen bør indeholde bestemmelser om, at der skal plantes træer ved særlige offentlige vejarealer ifm. indkørsler til villavejene.	Jf. pkt. 3.5 og 3.6. Forslagene om beplantninger ved de øvrige veje er sendt til den relevante forvaltning. Forslagene indgår ikke i lokalplanen.	-
12.1	Bjørn Borbye Pedersen Kulsviervænget 33 2800 Kgs. Lyngby	Beboeren mener, at lokalplanen er begrænsende for grundejeren, da det er vanskeligt at etablere en tidssvarende carport eller cykelskur på egen grund. Kulsviervænget er smallere end Kulsviertofte og begrænsningerne er således større for beboere på Kulsviervænget. Man foreslår at ændre byggelinjen til kun at være 2,5 m fra vejskel.	Jf. pkt. 3.1. og 7.3. Forvaltningen vurderer, at de aktuelle parcelgrunde generelt er af en sådan størrelse, så der godt kan placeres småbygninger på grunden uanset en byggelinje på 5 m.	Lokalplanens kortbilag 2 tilrettes så også Kulsviertofte og Kulsviervænget markeres med en byggelinje 5 m fra vejskel. Byggelinjen 10 m fra vejmidte udgår. Ændringen sendes i fornyet kortere høring på Kulsviertofte og Kulsviervænget.
13.1	Jacob Lilja Jensen og Marianne Jørgensen Norgesvej 5A 2800 Lyngby	Man finder lokalplanforslaget uambitiøst og ikke velbegrundet.	-	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
13.2		Bestemmelser om afstande til skel bør genovervejes, da det ikke er afstande til skel, der gør at området er grønt. Man henviser til at der er mange villaer, som er tættere placeret på skel, men som fremstår grønnere end de steder, hvor villaen ligger 5 m fra skel. For at sikre det grønne udtryk i området, at beboerne har en række forslag til krav om bevaring/plantning af træer, samt krav til max. belægning på private grunde. Derudover har beboerne forslag til krav om at vejtræer ikke må beskæres eller fældes uden kommunens tilladelse samt krav om genplantning.	Jf. pkt. 3.1, 3.4, 7.4 og 11.1. De pågældende træer står på privat fællesvej, hvor kommunen ikke har hjemmel til at stille krav om f.eks. beskæring og genplantning. Forvaltningen vurderer, at træerne ikke bør udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen, men at områdets grundejerforening / vejlaug kan udarbejde retningslinjer for vejens beplantning.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
13.3		Beboerne oplyser at grund-ejere rydder beplantning og lægger fliser og rullegræs, så villaområdet fremstår som en ørken for faunaen. Der er desuden ikke noget der holder på fugten, når der er tørt og varmt. Man opfordrer kommunen til at tage klimakrisen alvorligt og sætte bæredygtighed på dagsordenen og indarbejde FN's Klimamål i lokalplanerne.	Som nævnt i pkt. 3.1. indeholder lokalplaner ikke en handleplan over for grundejeren. Kommunen kan derfor ikke kræve, at ejer beplanter sin grund. Kun sikre sig, at de fysiske forhold er til stede til det, såfremt ejeren ønsker at plante. Kommunen står overfor at udarbejde en bæredygtighedsstrategi, og har i den anledning nedsat et opgaveudvalg, som vil arbejde med FN's klimamål. Når opgaveudvalget har færdiggjort strategien, vil kommunen vurdere, om den kan få indflydelse på lokalplanernes indhold.	-
13.4		Beboerne finder, at belysning på villaerne er overdrevne og uharmoniske. Man foreslår, at lokalplanen hindrer facadebelysning og kun giver mulighed for 1 – 2 nedadrettede lys ved indgangsdøren.	Lokalplanen regulerer ikke belysningen på privat grund. Såfremt der er konkrete lysgener fra naboers belysning, kan man som grundejer tage kontakt til Miljø og Plan, som vil vurdere den enkelte henvendelse ud fra den gældende lovgivning. Forvaltningen mener ikke, at belysningen derudover bør reguleres.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
13.5		Beboerne foreslår, at huse opført parallelt med vejen skal holdes 5 m fra vejskel og et hus vinkelret på vejen kun 3 m fra vejskel.	Kommunen fastsætter generelt en byggelinje på 5 m fra vejskel i kommunens villalokalplaner. Lokalplanen giver mulighed for at placere mindre bygninger tættere på vej, såfremt villaen i forvejen ligger tættere på vej. Forvaltningen mener ikke, at der bør åbnes op for at bebyggelse generelt kan placeres tættere på vejskel, da det er hensigten, at bebyggelsen over tid er placeret mindst 5 m fra vejskel. Jf. også pkt. 3.1.	-
13.6		Man ønsker bebyggelsesprocenten reduceret til 25.	Kommunen har i kommuneplanen fastsat en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav bebyggelse. Forvaltningen ser ikke nogen anledning til at reducere den for det aktuelle lokalplanområde.	-
13.7		Beboerne foreslår, at carporte må opføres i vejskel, hvis de begrønnes.	Jf. pkt. 3.1.	-
13.8		Beboerne foreslår, at regnvand fra tag og belægninger føres til faskiner, og at der sker opsamling af regnvand til havevanding mv., samt at der ikke må benyttes pesticider.	Jf. pkt. 3.2., 13.3 og 13.9.	-

Nr.	Høringssvar fra:	Resumé af høringssvar:	Forvaltningens kommentarer:	Forvaltningens forslag til ændringer af planforslaget og/eller opfølgende handlinger:
13.9		Beboerne har en række forslag til energimæssige krav, som lokalplanen bør stille i forbindelse med ny bebyggelse.	Lokalplanen indeholder ikke krav om lavenergi-bebyggelse. Bygningsmyndigheden vil i forbindelse med ansøgning om ny bebyggelse stille krav om overholdelse af bygningsreglementet, som har en række restriktive krav til bygningers energioptimering. Jf. også pkt. 13.3.	-

Dispensationsansøgning vedr. j.nr. 02.34.02-P19-102-18, Furesøvænget 8, 2830 Virum.

Bebyggelsens udformning som i to fulde plan

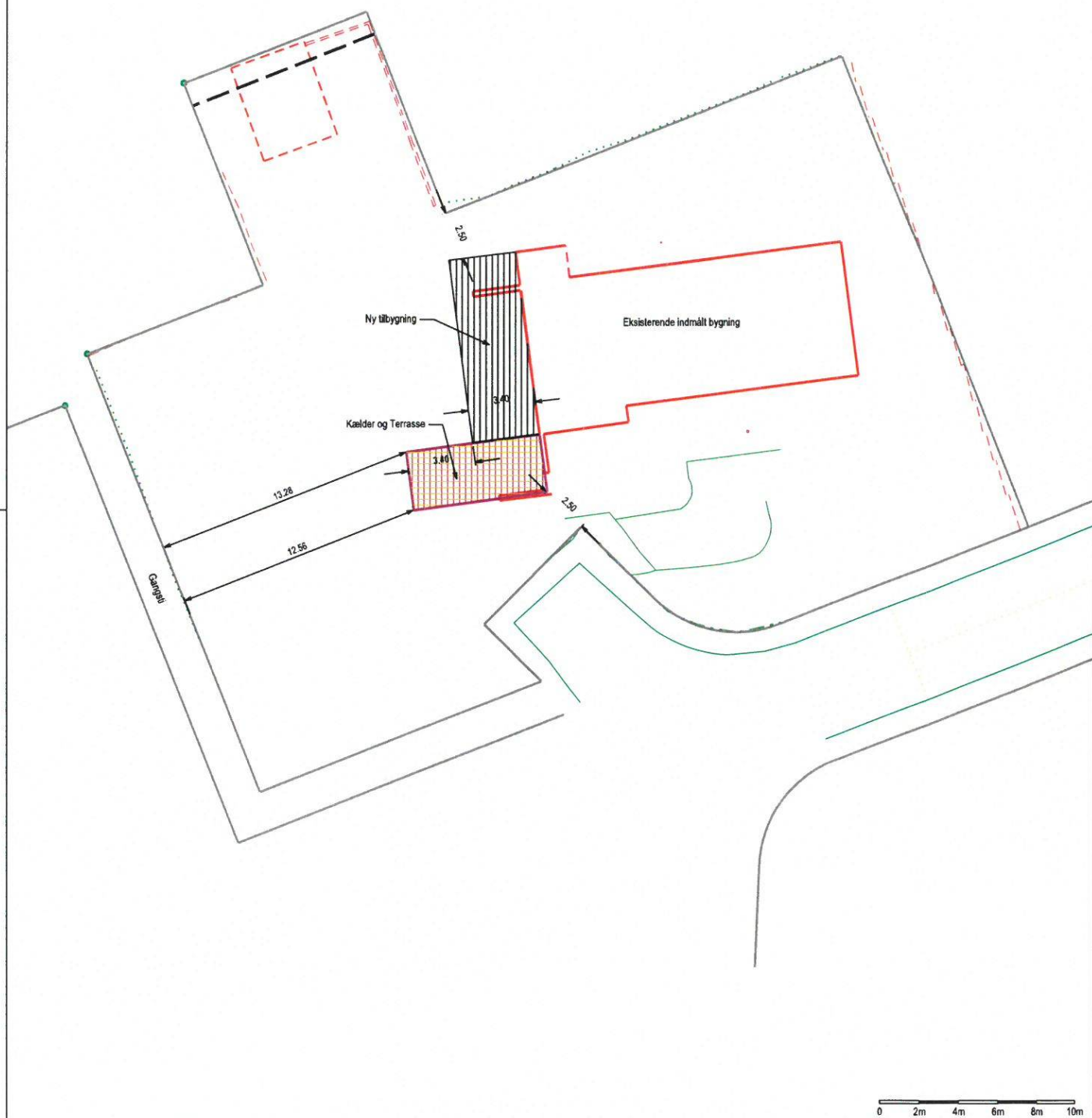
- Bygningen vil mod sydvest (mod Furesøen) og vest (mod Furesøvænget) fremstå i to fulde plan. Da udgangspunktet for projektet i videst muligt omfang er at bevare og respektere den eksisterende bygningsudtryk, er projektet i hovedtræk udformet som en forlængelse af huset mod sydvest. En sådan forlængelse er i vores vurdering den optimale og reelt også eneste mulighed for tilbygning af huset. Grundet det skrående terræn, hvor arealet umiddelbart foran huset mod sydvest, er grundens lavest beliggende, vil huset uundgåeligt fremtræde som værende i to fulde plan i denne sydvestlige ende.
- Da længden af tilbygningen kun udgør 3 meter, er den del af bygningen som fremtræder i to plan begrænset. Da grunden samtidig stiger i alle andre retninger ud fra tilbygningen, vil det visuelle indtryk af huset som værende i to plan være begrænset.
- Der skal derfor ansøges om dispensation for lokalplanens pkt. 6.1.4.

Bebyggelsens placering ift. vej

- jf. tegning 01-D (situationsplan) og tegning 2-B (kælder og afløbsplan), vil en mindre del af cykelkælder beliggende under terrasse ligge i en afstand af 2,5 meter til Furesøvænget, hvor den ligger nærmest vejen.
- Da det vejstykke bygningen ligger nærmere ved end 2,5 meter alene er en lille del af Furesøvængets vendeplads mod nord og da cykelkælderen på det pågældende sted ligger helt under terræn og dermed ikke er synlig, er det vores vurdering, at den planlagte tilbygnings overskridelse af 6.1.2 er minimal.
- Der skal derfor ansøges om dispensation for lokalplanens pkt. 6.1.2.

Bebyggelsens placering ift. nabo mod nord

- jf. tegning 6 -B (facade mod vest og syd) vil det skrå højdegrænseplan mod nabo mod nord, blive overskredet med en lille del af den planlagte tilbygnings tagudhæng længst mod vest. At gennemføre tilbygningen med størst mulig respekt for den eksisterende bygning, vil efter vores vurdering bedst ske ved en forlængelse af det eksisterende hus nuværende bygningsdele mod nord (her særligt udhænget).
- Da overskridelsen bliver meget begrænset og da overskridelsen sker mod nabogrunden i dennes allerfjerneste, vestlige, hjørne og er begrænset til en mindre del af tagudhænget, er det vores vurdering, at overskridelsen af det skrå grænsehøjdeplan er minimal.
- Der skal derfor ansøges om dispensation for BR18 §177 hertil.



Placeringsplan i forbindelse med afsætning af tilbygning - Furesøvænget 8, 2830 Virum

Matr.nr.: 28cp, Virum-Virum

Kommune: Lyngby-Taarbæk

J.nr.: 1807766

Ini: dsh

Målf.: 1:200

Dato: 16. november 2018

Koordinatsystem: DKTM3 / ETRS89

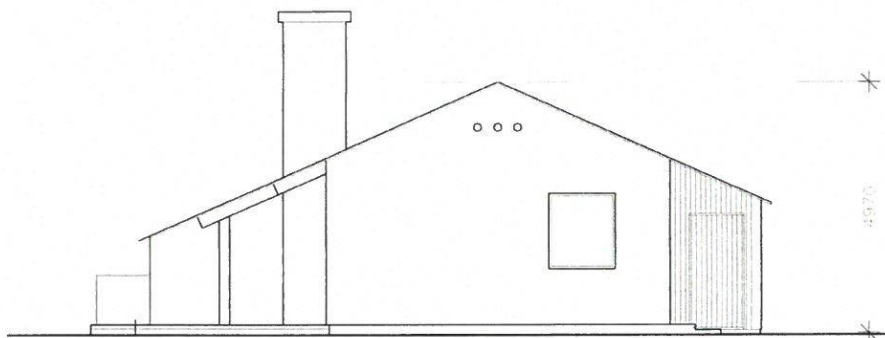


Daniel Skjoldmose Hansen
Landinspektør

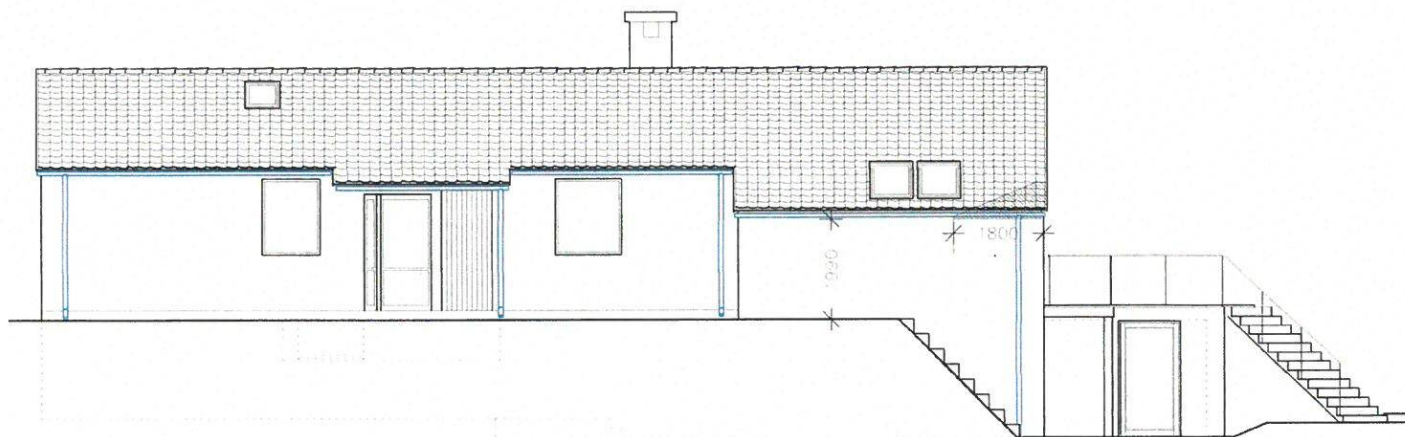
www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

FOT-kort © SDPE - matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi A/S

X:\2018\1807766\Geometrik\1804102_plan_20180619.dgn



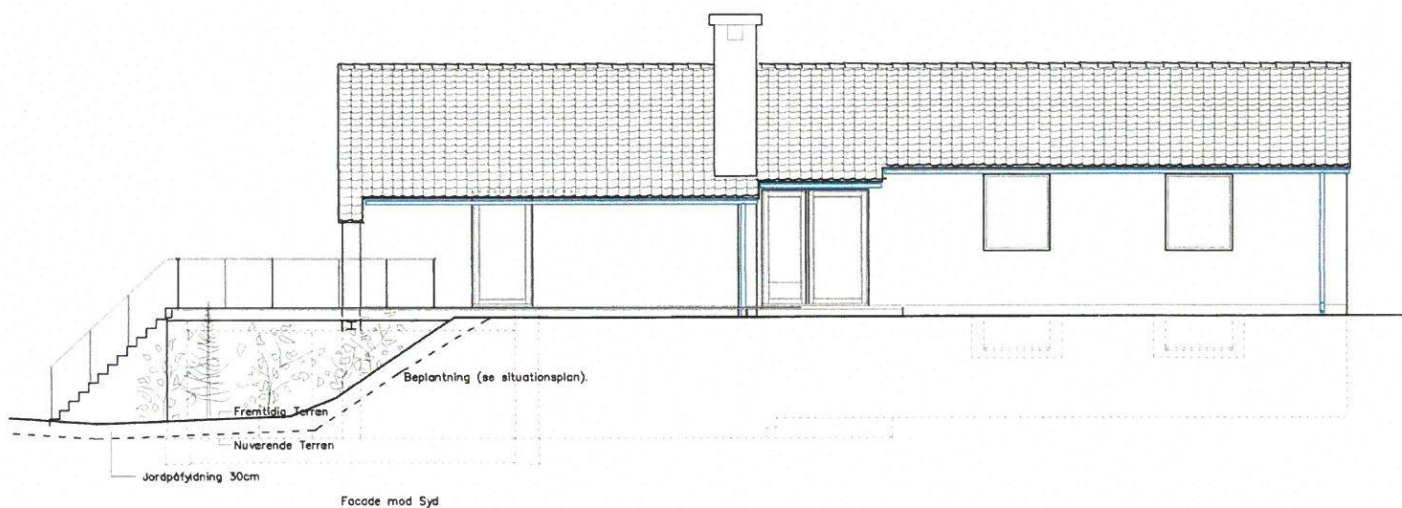
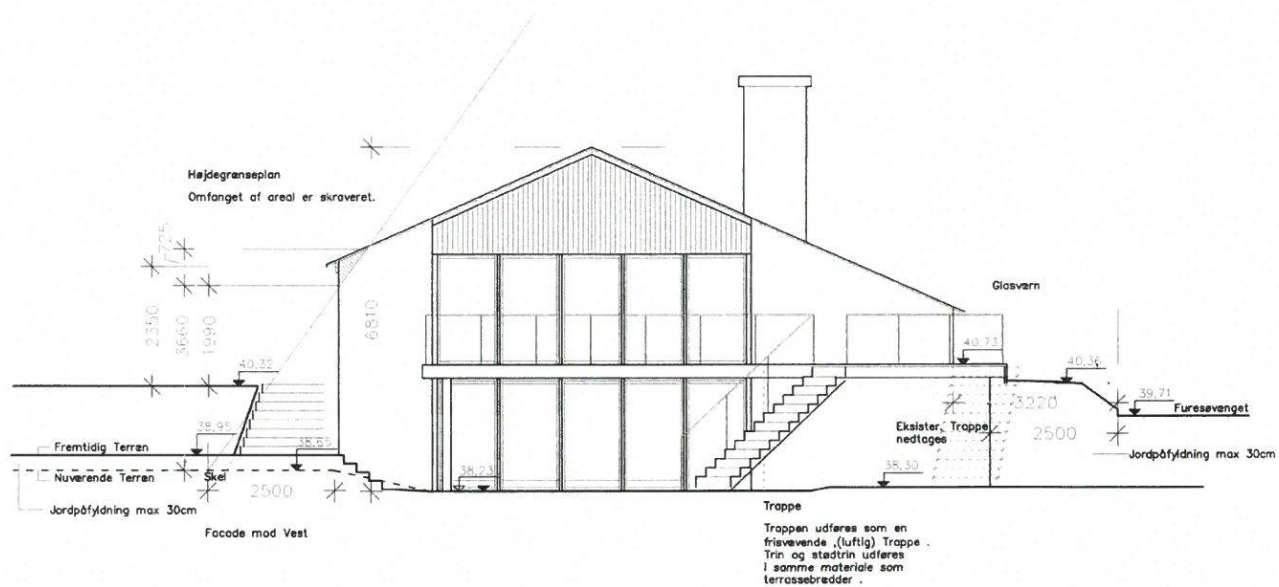
Facade mod Øst



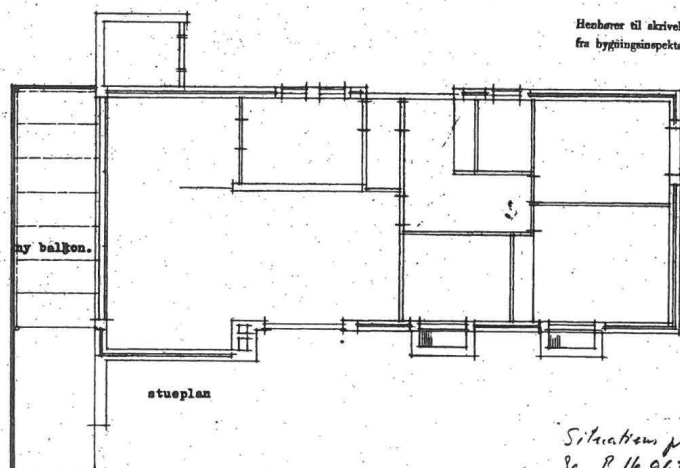
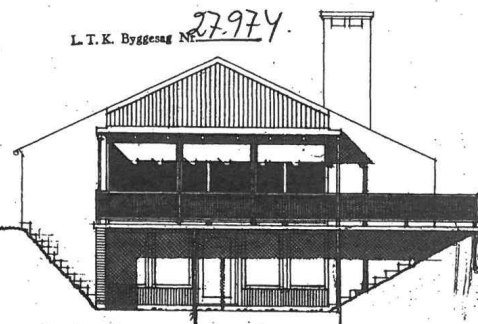
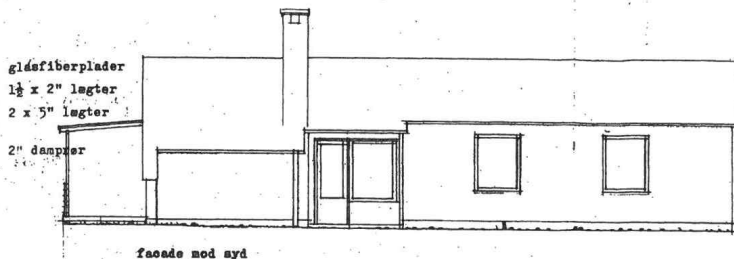
Facade mod Nord

Facade mod Nord

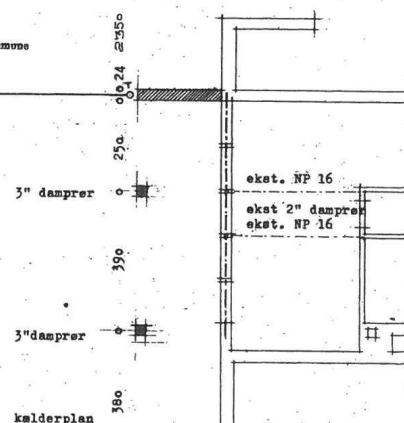
Sag:	Enfamiliehus / Myndighedsprojekt	Tegn. nr:	05-D
Bygherre:	Cliff Hansen	Sag nr:	
Adresse:	Furesøvænget nr. 8, 2830 Virum	Mål:	1: 100
Matr. nr:	Matr. 28cp Virum By Virum	Sign:	PD
Emne:	Facade mod Nord og Øst	Dato:	21.02.2018
Arkitekt MAA Pierre Devriel Nyrup Venge 31. Tlf: 42254779		4500 Nykøbing Sj. E-Mail : PierreD@live.dk	
		Rev. A:	30.05.2018
		Rev. B:	9.09.2018
		Rev. C:	23.10.2018
		Rev. D:	21.01.2019
		Rev. E:	



Sag:	Enfamiliehus / Myndighedsprojekt	Tegn. nr:	06-E
Bygherre:	Cliff Hansen	Sag nr:	
Adresse:	Furesøvnget nr. 8, 2830 Virum	Mål:	1: 100
Matr. nr:	Matr. 28cp Virum By Virum	Sign:	PD
Emne:	Facade mod vest og Syd	Dato:	21.02.2018
Arkitekt MAA Pierre Devriel Nyrup Venge 31. Tlf: 42254779		4500 Nykøbing Sj. E-Mail : PierreD@live.dk	
		Rev. A:	30.06.2018
		Rev. B:	9.09.2018
		Rev. C:	23.10.2018
		Rev. D:	26.11.2018
		Rev. E:	21.01.2019



Bygningsinspektørats
eksemplar



Situations plan
2c B. 16.963

Ved tilsyn skenhæret
approberede tegninger og
beregninger forefindes
på byggepladsen

Tilbygning af balkon og tilbygning af miliehus på matr.nr. 28 af Virum. Puresvungel 8.
Hr. Ingeniør Hans E. Nielsen,
Mål. 1:100
Juli 1959
Skrivelse af 3/8 1959
Ib Schwanenflugel
Arkitekt m.d.a.l.
Dybensevej 9, Virum
Telf. 84-74-12
SAG. NR 1308.

7.50 v. 8
28 ep.







Bygning: Furesøvænget 8

Furesøvænget 8, bygning 1, Lyngby-Taarbæk

BBR-nummer: 173-49382-1
Fredningsstatus: **Bevaringsværdi 3**
Opførelsesår: 1952
Ejerforhold: Privatpersoner, incl. I/S
Bygningstype: Bygning
Bebygget areal: 128
Anvendelse: Fritliggende enfamiliehus (parcelhus)



Klik på kortet for at se et større udsnit.



Fotografier (0)

BBR-oplysninger

BBR-nummer: 173-49382-1
Kommune: Lyngby-Taarbæk
Adresse: Furesøvænget 8, 2830 Virum
Bygningsnummer: 1
Ejendomsnummer: 49382
Bygningstype: Bygning
Antal etager: 1
Bebygget areal: 128
Totalt bygningsareal: 128
Opførelsesår: 1952
Ombygningsår: 1964
Arealkilde: Oplyst af teknisk forvaltning
Tagdækning: Cementsten
Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde: Oplyst af teknisk forvaltning
Matrikel og ejerlav: 28CP, VIRUM-VIRUM
Zone: Byzone
Ejerforhold: Privatpersoner, incl. I/S

SAVE-undersøgelse

Sag: Bygninger opført i perioden 1940-1979.
Antal bygninger: 1
Antal andre objekter: 0

Vurdering

Arkitektonisk værdi: 3
Arkitektonisk vurdering: gult muværk m brændte sten, markant balkon v udsigt, søjler, indryk i fa
Kulturhistorisk værdi: 5
Miljømæssig værdi: 3
Miljømæssig vurdering: placeret på plateau for udsigt, synlig i gadebilledet
Originalitetsværdi: 4
Originalitetsvurdering: nyere vinduer i stil, overdække v balkon
Tilstandsværdi: 4
Tilstandsvurdering: fremstår i fin stand
Bevaringsmæssig værdi: 3
Registreringsdato: 20-07-0810

Bygningskonstruktion
Stilart: Funktionel tradition (murstensperioden)

Bygningsomgivelser

Slots- og Kulturstyrelsen

H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V
telefon 33 95 42 00
post@slks.dk

Fredede Bygninger: fbyg@slks.dk

Kommune og plan:

Bevaringsværdige Bygninger: Henvendelse skal ske til den lokale kommune.

Teknisk bistand/password til kommunerne: fbb-support@slks.dk

Fra: Bygningskultur Foreningen [bygningskultur.ltk@gmail.com]
Til: Pia Albæk [PAL@ltk.dk]
Sendt dato: 31-01-2019 20:40
Modtaget Dato: 31-01-2019 20:40
Vedrørende: Re: Furesøvænget 8 - høring

Hvis den den skitserede tilbygning på 3,4 meter opføres med bygningsdele som eksisterende – samme materialer og farver - mener Bygningskultur Foreningen ikke, at den vil være skæmmende i bybilledet.

Venlig hilsen

Bente Kjøller

Den tir. 22. jan. 2019 kl. 13.19 skrev Pia Albæk <PAL@ltk.dk>:

Venlig hilsen

Pia Albæk
Byggesagsbehandler

□

Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 45 97 35 94
Mobil:
E-mail: PAL@ltk.dk
Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: Holger Søndergaard [holger.s@mail.tele.dk]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 06-02-2019 10:55
Modtaget Dato: 06-02-2019 10:55
Vedrørende: J.nr. 02.34.02-P19-102-18

Vedr. Høring Furesøvænget 8, 2830 Virum.

Vi har selv prøvet for en del år siden at få et gennemarbejdet byggeprojekt, ~~men af tekniske årsager kunne vi ikke gennemføre det~~, kasseret af kommunen. Det var ikke sjovt. Så hvis de foreliggende udbygningsplaner på Furesøvænget 8 er den eneste eller bedste måde at gøre det på, og bygherren får dem godkendt med de nødvendige dispensationer, vil vi ikke forsøge at modsætte os det. Vi vil dog tilføje, at det naturligvis altid er bedre ikke at overskride højdegrænser eller andre regler. De må formodes at være er gennemtænkte, og der er en årsag til, at de er der.

Med ovennævnte bemærkninger forudsætter vi som en selvfølge, at vor beplantning ikke beskadiges, og at byggearbejdet kommer til at foregå inden for normal arbejdstid og aldrig i weekenden.

Med venlig hilsen
Birgit og Holger Søndergaard
Birkevej 3, 2830 Virum

Holger Søndergaard
holger.s@mail.tele.dk
Tlf. +4545853899(kontor), 45850899(privat).

Fra: Hedegaard [hedegaard@youmail.dk]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 05-02-2019 22:50
Modtaget Dato: 05-02-2019 22:50
Vedrørende: Furesøvænget 8

Tak for det tilsendte materiale vedr. Furesøvænget 8.

Der er tilsyneladende tale om en markant terrænregulering, hvor der etableres et ophøjet opholdsareal ovenpå en ny kælder udenfor den eksisterende bygning.

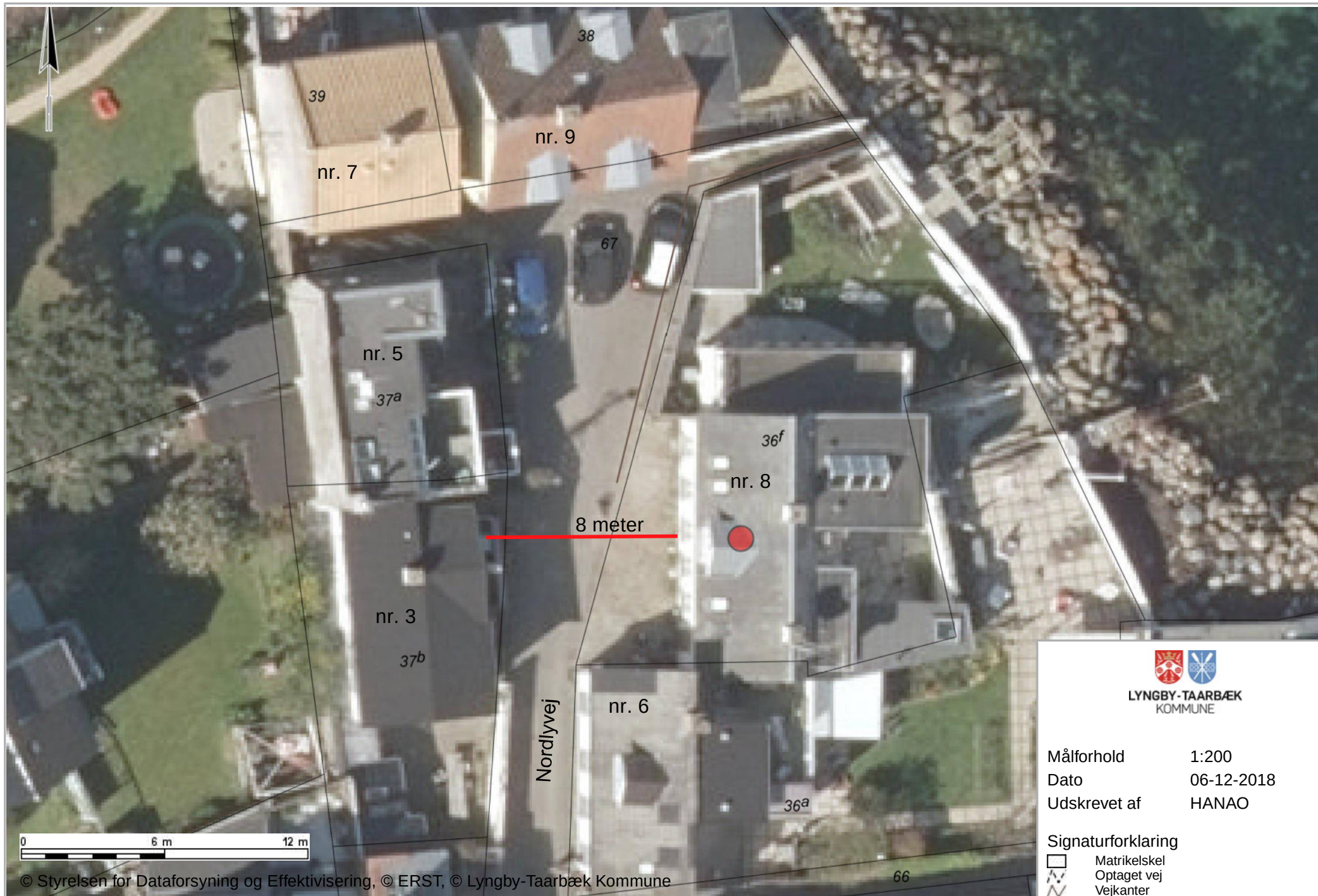
Efter udvidelsen af huset vil det mod vest klart fremtræde som en toetages bygning.

Vi forventer at kommunen sørger for at lokalplanen bliver respekteret, herunder at bygningshøjder bliver vurderet ud fra et relevant og godkendt niveauplan.

Samtidig med behandling af det ansøgte bedes kommunen sikre at det skæmmende skur i skel mod Birkevej lovliggøres under hensyntagen til afstand til vejskel og højder.

Endvidere bør det kræves, at der anlægges min. 1 parkeringsplads på egen grund.

Venlige hilsener
Poul Hedegaard
Hedegaard@youmail.dk
Mobil 40101088



LYNGBY-TAARBÆK
KOMMUNE

Målforhold 1:200
Dato 06-12-2018
Udskrevet af HANAO

Signaturforklaring

 Matrikelskel
 Optaget vej
 Vejkanter

Lyngby-Taarbæk Kommune
Lyngby Torv
2800 Kgs. Lyngby

Ringkøbing d. 25. oktober 2018
Sag 17.129

Vedr.: Revideret ansøgning om nedrivning og genopførelse af eksisterende enfamiliehus

Hermed ansøges, i henhold til lokalplan 233, § 5.4.6, om tilladelse til nedrivning og genopførelse af eksisterende enfamiliehus på adressen Nordlyvej 8, Taarbæk, 2930 Klampenborg. Der søges samtidig samlet dispensation til mindre ændringer i forhold til den nuværende udformning. Ændringerne er beskrevet nærmere nedenfor.

Der blev i marts i år ansøgt om ombygning af samme ejendom, BOM-nummer byg-2018-207532, men efterfølgende har det vist sig, at bygningens konstruktioner er så dårlige, at det vil være langt bedre at nedrive bygningen og genopføre den med samme udseende.

Huset er bygget som et beskedent fiskerhus, der er udvidet og forhøjet gennem flere til- og ombygninger. Det er opbygget af forskellige gulv-, væg- og tagløsninger, der senere er delvist efterisolerede, men med teknisk dårlige løsninger, der giver mange kuldebroer og svage konstruktioner. Fundamentet er ligeledes udført med forskellige opbygninger, hvor den ældste del er bygget på kampesten, så der er stor risiko for sætningsskader i forbindelse med etablering af en ny kælder.

Nordlyvej 8 ligger i den tætbebyggede del af Taarbæk, og de forskellige til- og ombygningerne har givet huset sit nuværende, noget rodende udseende. Facaden mod vejen er enkel, men skæmmes mod nord af tagterrassens værn, der virker voldsomt i forhold til huset. Værnet fortsætter langs hele nordsiden af huset, idet terrassen er forlænget ud i en balkon, og sammen med en tilbygning i to etager og en bred kvist, der begge har fladt tag med en kraftig stjern, giver det en rodet facade mod vandet. Disse bygningsdele kan med fordel ændres ved genopførelsen, så facaderne bliver mere harmoniske, og det oprindeligt enkle og beskedne udtryk træder tydeligere frem.

Der søges derfor om en samlet dispensation til rekonstruktion af huset med moderne konstruktioner, der overholder det gældende bygningsreglement, samt til mindre ændringer af husets udformning som angivet nedenfor. Ændringerne foretages dels for at forbedre brugsværdien og dels for at give huset et mere harmonisk udseende fremover.

Kort beskrivelse af ændringerne i forhold til de nuværende forhold:

Ændringer i indretning: Husets stueplan og 1. sal ændres for at få en bedre udnyttelse af arealet og udsigten fra 1. sal, og i den forbindelse udgår en del af sidehuset mod syd ved genopførelsen, og der opføres en ny havestue, ligesom der ved nyopførelsen ændres i kvistenes udformning og antal. Sidehuset reduceres med i alt 10 m².

Havestue: Mellem sidebygningerne mod øst opføres en havestue i lakerede metalprofiler, som opfylder kravene til byggeri opvarmet til maksimum 15 grader. Der er ingen havestue i dag. Havestuens areal er 10 m², og der søges dispensation ud fra en helhedsbetragtning, idet havestuen følger sig naturligt ind mellem

to sidebygninger uden at ændre profilen på hovedhuset, og størrelsen svarer til den del af sidebygningen mod syd, der udgår ved genopførelsen.

Udvidelse af kælder: Der er i dag en mindre kælder under sidebygningen mod syd, som erstattes med en ny kælder under hele hovedhuset. Kældersens areal er 91 m² og indgår ikke i etagearealet. I forbindelse med kælderen etableres forsænkede lyskasser på egen grund langs facaden mod vejen.

Ændring af kviste: Der genopføres en heltagskvist som den eksisterende midt på tagfladen mod vest og denne suppleres med yderligere to nye kviste af samme type, så der i alt vil være tre kviste ud mod gaden, se bilag 01. Kvistenes detaljering og tagudformning ændres, så de fremtræder lettere end den eksisterende. Ovenlysvinduerne i tagfladen udgår derfor. Den meget brede og uharmoniske kvist mod øst erstattes af en mindre heltagskvist, der er mage til kvistene mod vest. Det samlede areal af bygningens kviste vil være uændret efter ændringerne, men tagfladerne vil fremstå mere harmoniske. Se bilag 06 for foto af eksisterende forhold.

Ændring af vinduer i sidebygningen i to etager: Tilbygningen mod øst, der er i to etager, har i dag to vinduer mod nord i begge etager og et vindue mod øst på 1. sal. Dette ønskes ændret til to hjørnevinduer. Ændringen vil give sidebygningen et lettere udtryk og adskille sig fra hovedhusets stil, som på den måde bliver fremhævet. Sidebygningen fremtræder i dag tung og tillukket med de sprossede vinduer. Vinduesændringen vil ikke medføre forøget indkik til naboejendommene. Se bilag 02.

Balkon: Den udragende del af tagterrassen mod nord bliver ikke genopført, og værnet erstattes ved genopførelsen af et nyt, lettere værn i lakeret metal. Tagterrassen reduceres derved med 9 m² på den nye bygning. Se bilag 06 for foto af eksisterende forhold.

Markering af gavl mod nord: Hovedhusets gavl mod nord flugter i dag med sidebygningen i to etager, og det giver en diffus overgang mellem hovedhus og sidebygning, især ved hovedhusets gesims, se bilag 03. Problemet vil blive fremhævet, når den udragende del af terrassen fjernes. Tilbygningen rykkes derfor 12 cm væk fra gavlen, så hovedhuset fremtræder visuelt adskilt fra sidebygningen og helhedsindtrykket bliver mere harmonisk.

Nyt halvtag: Over fordøren mod vest udføres et lille halvtag, som ikke findes på den eksisterende bygning. Halvtaget er med skifferbelægning og malede trækonsoller.

Udhæng og stern: Sternene på de flade tage, der fremtræder voldsomme og uharmoniske på den nuværende bygning, ændres til et mere ensartet og let udtryk og udføres i zink.

Integrerede solpaneler: En del af tagfladen mod øst udføres som integrerede solpaneler, der indbygges i skiferbeklædningen, se omfang på facadetegning. Panelerne vil fremstå som en del af taget med en overflade af mat, satineret glas med en glansværdi under 10 % og dermed bedre end de tilladte 15 % i lokalplanen 233, § 5.6.1. Se bilag 04.

Nedrivning og genopførelse af haveskur: Det nuværende haveskur nedrives og erstattes af et nyt skur i samme størrelse og udformning. Skuret holder sig under højdegrænsen på 2,5 m.

Udvendige materialer og overflader: Efter genopførelsen vil husets ydre fremtræde i de samme materialer som i dag med undtagelse af mindre dele som tagterrassens værn og sternbeklædningen.

Facader: Facaderne vil blive pudset og malet som i dag. De fremtrukne indfatninger omkring vinduerne og døren mod vejen bibeholdes. På hovedhuset udføres murede gesimser langs facader og i gavle som i dag.

Vinduer og døre: Der udføres hvidmalede, koblede vinduer og terrassedøre med udvendige kitfalse, som vil virke mere elegante og autentiske end de nuværende med termoruder og trekantede træ-glaslister. Facadedøren udføres i naturtræ som den nuværende, der eventuelt genbruges. Sålbænke udføres i skiffer som nu.

Tag: Hovedhuset udføres med tagdækning af naturskiffer som nu, og med integrerede solpaneler som beskrevet ovenfor.

Tagrender og -nedløb udføres i zink som nu.

Sternbeklædning på flade tage udføres i zink. De eksisterende er udført i hvidmalet træ.

Kviste og halvtage: Kviste udføres med tag og flunker af zink og front og udhæng i hvidmalet træ som den nuværende mod gaden. Nyt halvtage udføres med tag i naturskiffer og trækonsoller mv. i hvidmalet træ.

Værn på tagterrasse udføres i hvidlakeret metal. De eksisterende er udført i hvidmalet træ.

Byggeret:

Dele af den nuværende bygning, og dermed også den ansøgte genopførelse, overskrider byggerettens afstand til skel og det skrå højdegrænseplan, se markering på plan- og facadetegninger. Disse bygningsdele ligger inden for den nuværende bygnings geometri og giver ikke anledning til yderligere overskridelse i forhold til de nuværende forhold.

Derudover overskrider de to yderste, tilføjede kviste mod vest og den ændrede kvist mod øst samt en lille del af havestuen højdegrænseplanet, og kræver tilladelse efter lokalplanens paragraf 5.4.2, der giver mulighed for tilladelse til byggeri i skel.

Bygningsdele, herunder vinduer og kviste, der er tættere på skel end 2,5 m, vil blive udført, så de overholder brandkravene.

Byggeriets omfang:

Ifølge lokalplanens § 5.4.1. må etagearealet på ejendommen (grundstørrelsen er 265 m²) ikke overstige 150 m². Huset er i dag 171 m², og det ansøgte projekt ændrer ikke dette areal. I BBR-registeret er etagearealet fejlagtigt angivet til 164 m², men der er blevet foretaget en ny landinspektøropmåling af huset for at registrere det nuværende omfang i henhold til lokalplan 233, § 5.4.1, og opmålingen viser, at det eksisterende etageareal er 171 m², se landinspektøropmåling, bilag 06. Der må være tale om en fejl i den tidligere opmåling, da huset ifølge gamle tegninger ikke er ændret siden 1954.

For yderligere beskrivelse af materialer og konstruktioner henvises til tegningsmaterialet.

Er der spørgsmål til det fremsendte materiale, står vi gerne til rådighed for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

Søren Damgaard Jensen
NB Tegnstuen ApS



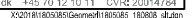
Perspektiv af fremtidige forhold



Foto af nuværende forhold

A	27.09.2018	Kviste ændret	SD	
---	------------	---------------	----	--

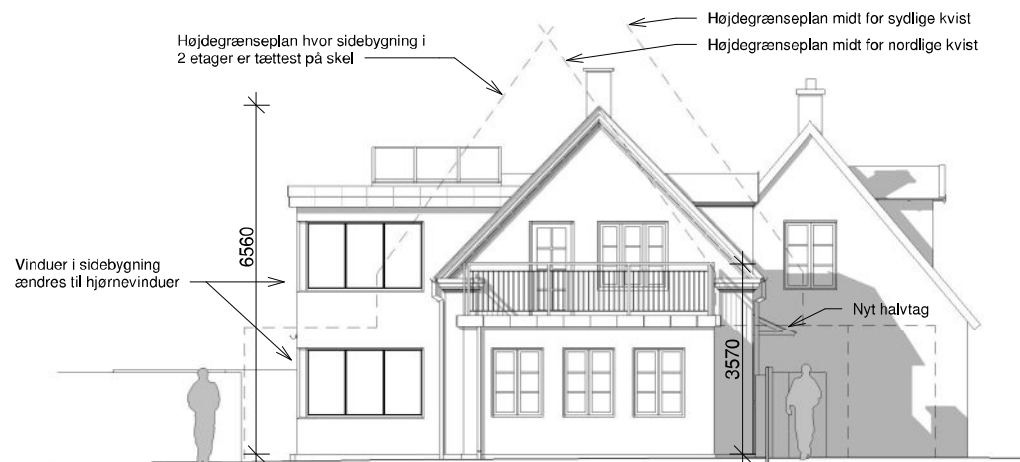
 NB Tegnestuen ApS www.nbtgestuen.dk	Tegning: Ændring af kviste mod vejen	Nr.: Bilag 01-A
	Bygherre: Lars Høllering Christensen Nordlyvej 8, Taarbæk	Mål:
	Projekt: Genopførelse af enfamiliehus Nordlyvej 8, Taarbæk	Sag: 17.129
	Sign.: SD	Dato: 28.08.2018
Thomas Olsen & Mads Bjørn Christensen · Arkitekter MAA · Vester Strandsbjerg 4a · 6950 Ringkøbing · Tlf. 9732 2100		



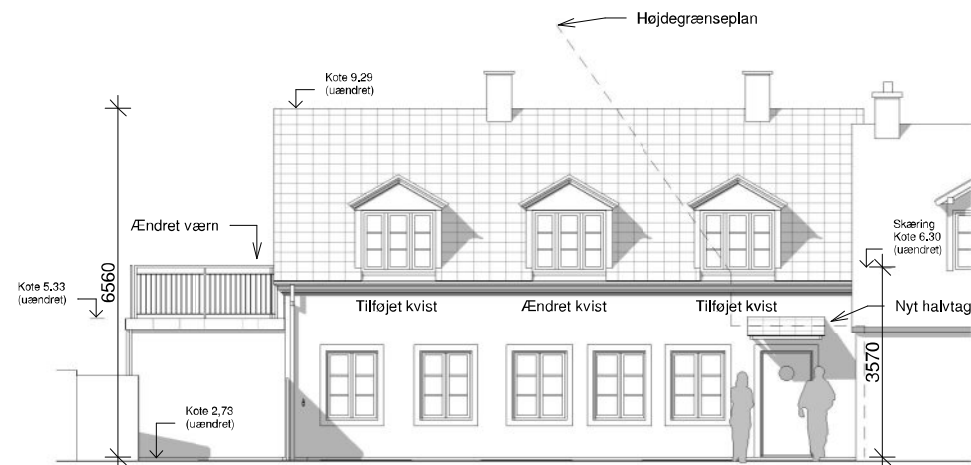


A	27.09.2018	Kviste ændret	SD	
---	------------	---------------	----	--

 NB Tegnestuen ApS www.nbtgestuen.dk	Tegning: Visualisering fra nordvest	Nr.: M(98)3.01-A
	Bygherre: Lars Hellerung Christiansen Nordlyvej 8, Taarbæk	Mål:
	Projekt: Genopførelse af enfamiliehus Nordlyvej 8, Taarbæk	Sag: 17.129
	Sign.: SD	Dato: 28.08.2018
Thomas Olsen & Mads Bjørn Christiansen · Arkitekter MAA · Vester Strandsbjerg 4a · 6950 Ringkøbing · Tlf. 9732 2100		

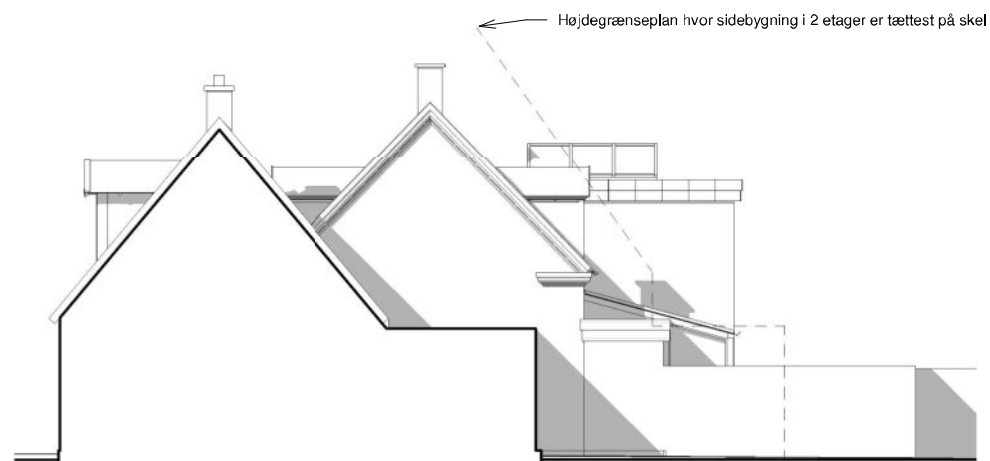


FACADE MOD NORD

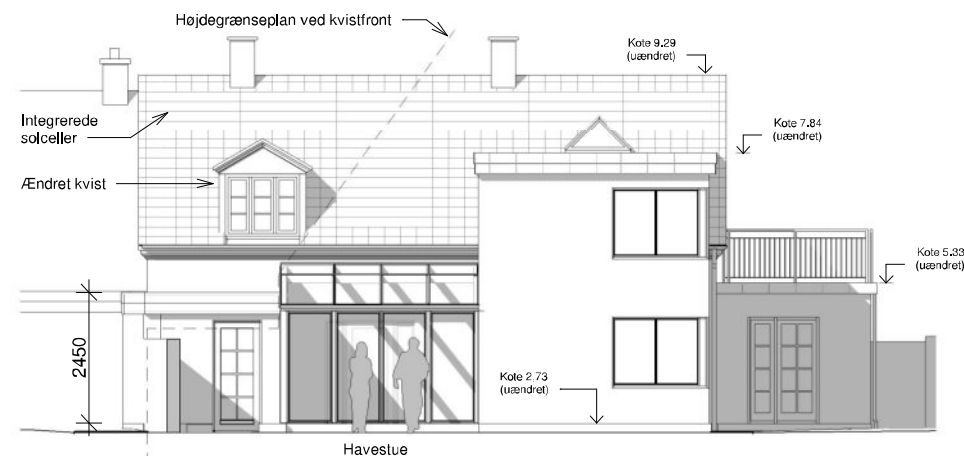


FACADE MOD VEST

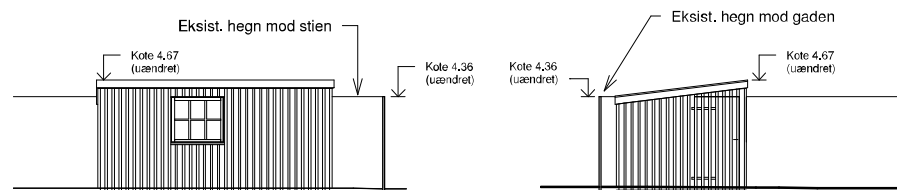
Kviste udgør 45 % af taglængden



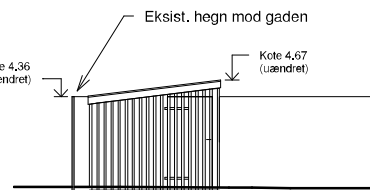
FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST



FACADE MOD ØST - HAVESKUR



FACADE MOD SYD - HAVESKUR

A	27.09.2018	Koter ændret til DVR90. Skrå højdegrænseplan angivet, Kviste ændret.	SD
---	------------	--	----



NB Tegnestuen ApS
www.nbtegnestuen.dk

Tegning: Facader

Bygherre: Lars Hellerung Christiansen
Nordlyvej 8, Taarbæk

Projekt: Genopførelse af enfamiliehus
Nordlyvej 8, Taarbæk

Sign.: SD

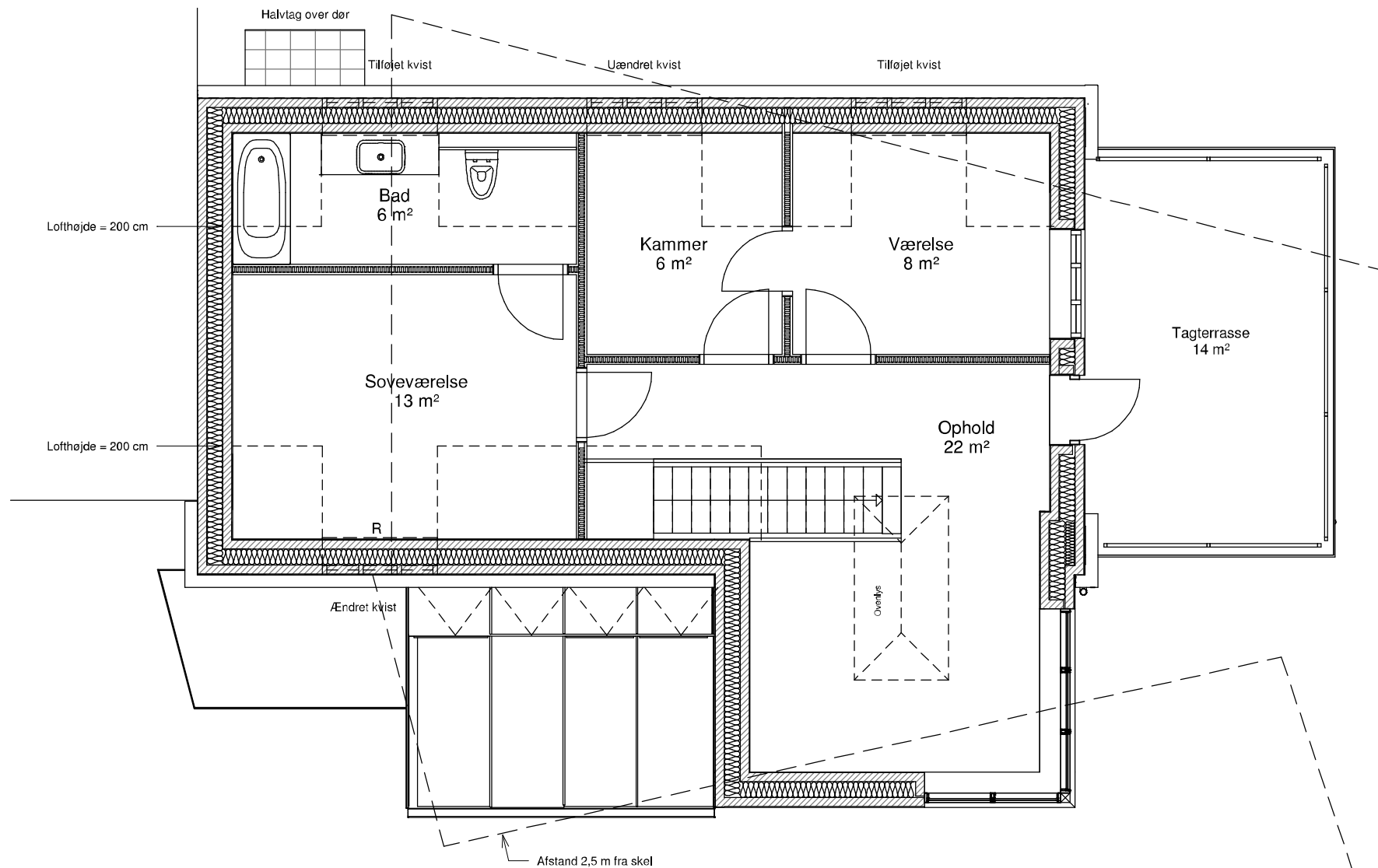
Nr.: M(98)1.20-A

Mål: 1 : 100

Sag: 17.129

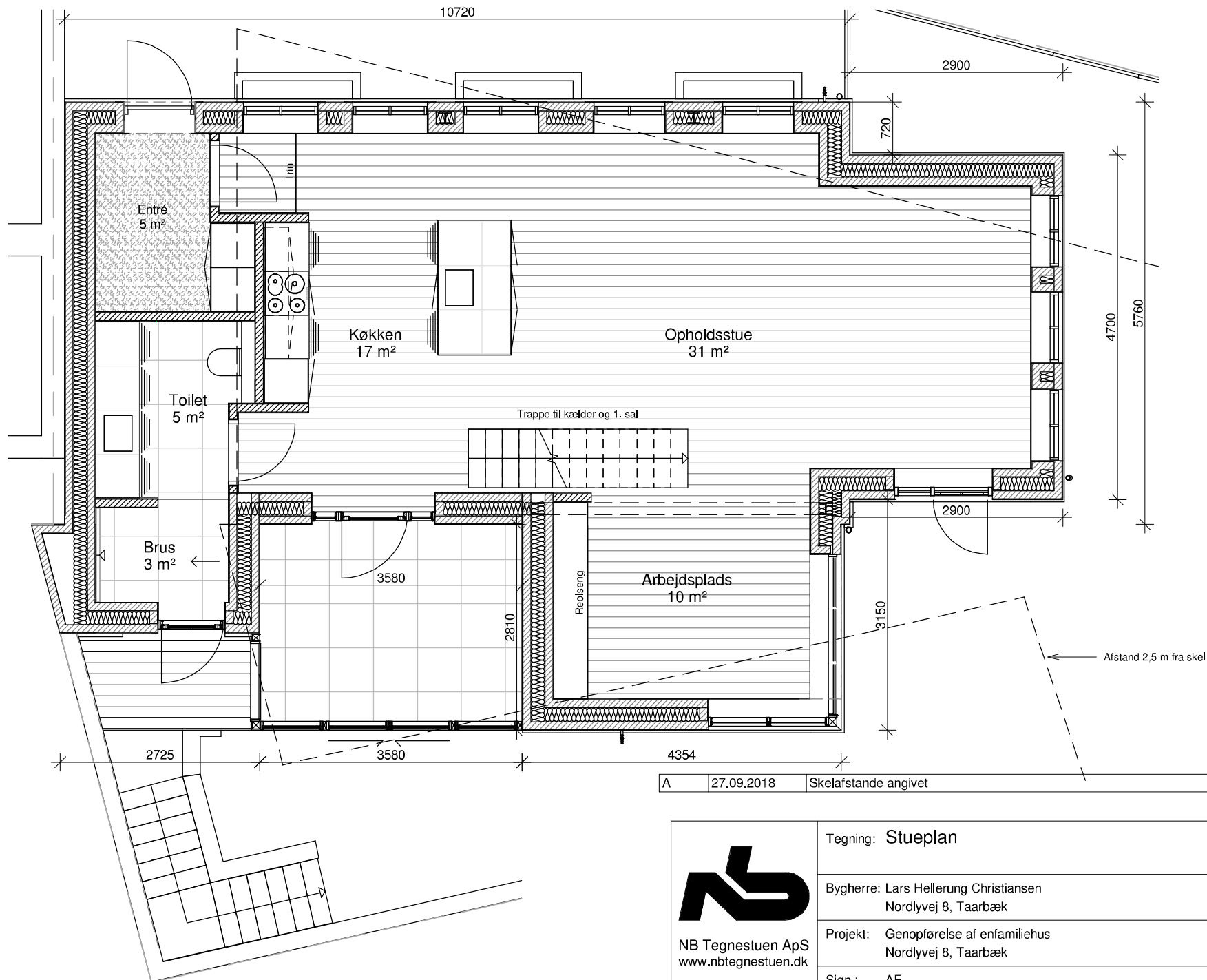
Dato: 28.08.2018

Thomas Olsen & Mads Bjørn Christiansen · Arkitekter MAA · Vester Strandsbjerg 4a · 6950 Ringkøbing · Tlf. 9732 2100



A	27.09.2018	Skelafstande angivet	SD
---	------------	----------------------	----

 NB Tegnestuen ApS www.nbtgestuen.dk	Tegning: Plan af 1. sal	Nr.: M(98)1.100-A
	Bygherre: Lars Hellerung Christiansen Nordlyvej 8, Taarbæk	Mål: 1 : 50
	Projekt: Genopførelse af enfamiliehus Nordlyvej 8, Taarbæk	Sag: 17.129
	Sign.: AF	Dato: 28.08.2018
Thomas Olsen & Mads Bjørn Christiansen · Arkitekter MAA · Vester Strandsbjerg 4a · 6950 Ringkøbing · Tlf. 9732 2100		



A	27.09.2018	Skelafstande angivet	SD
---	------------	----------------------	----



NB Tegnestuen ApS
www.nbtegnestuen.dk

Tegning: Stueplan	Nr.: M(98)1.01-A
Bygherre: Lars Hellerung Christiansen Nordlyvej 8, Taarbæk	Mål: 1 : 50
Projekt: Genopførelse af enfamiliehus Nordlyvej 8, Taarbæk	Sag: 17.129
Sign.: AF	Dato: 28.08.2018

Thomas Olsen & Mads Bjørn Christiansen · Arkitekter MAA · Vester Strandsbjerg 4a · 6950 Ringkøbing · Tlf. 9732 2100

1. J.nr.: 02.34.02-P19-452-18 - Nabohøring vedr. Nord

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-452-18

Fra: Louise Kjaer [louisekjaer@gmail.com]

Udskrevet den 31-01-2019

Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Cc: prebenhadberg@me.com [prebenhadberg@me.com]; steenschwartz@gmail.com [steenschwartz@gmail.com]; flemming0906@gmail.com [flemming0906@gmail.com]

Sendt dato: 25-11-2018 14:02

Modtaget Dato: 25-11-2018 14:02

Vedrørende: J.nr.: 02.34.02-P19-452-18 - Nabohøring vedr. Nordlyvej 8 Klampenborg

Kære LTK/Byggesagkyndig Hans Ahle Olsen

Undertegnede beboere på Nordlyvej 7 tilslutter os øvrige nabotilkendegivelser omkring byggeprojektet som pt er i høring, for så vidt angår **etablering af kælder**.

Kommunens skrivelse af hhv. 25/10 og 16/11 2018 har ingen bemærkninger omkring bygning 'i dybden', men kun i højden! Dette undrer vi os over.

Givetvis skyldes det manglende kendskab til Planlovens bestemmelser: men eftersom at samtlige bygninger på Nordlyvejs nordre ende er under risiko for at lide skade ved et undergrunds-underminerende kælderbyggeri, som vil udfordre vandstand, kloakering og pres fra Øresund i direkte kystlinie, så mener vi, at der vil skulle endog MEGET grundig projektering til, hvis man skal undgå alvorlige skaber og evt. genopbygning af gamle fiskerhuse på vores vej.

Vi betinger os derfor med denne indsigelse at der foretages en GRUNDIG beregning og projektering, til forudgående godkendelse af kommune, naboer og forsikringsselskaber (!), før et byggeprojekt kan igangsættes.

Vi bemærker jo, at projektet som ligger til godkendelse i sin nuværende form indeholder en kælder; Altså kan vi i den nuværende form ikke godkende det samlede projekt (alene huset oven på jorden ser vældig fint ud; Hertil har vi ingen kommentarer).

Kun dersom vi kan få komplet garanti for at ingen skader eller negative konsekvenser vil medfølge af et evt. kælderbyggeri, vil vi potentielt kunne ændre på ovenstående standpunkt.

Det gode naboskab ligger os alle meget på sinde - både nu og i fremtiden.

Mvh
Louise Kjaer og Kim Sørensen
Nordlyvej 7
2930 Klampenborg

Fra: Preben Hadberg [prebenhadberg@me.com]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Cc: Kim & Louise Nabo [lk@kjaeradvice.com]; steenschwartz@gmail.com
[steenschwartz@gmail.com]; flemming0906@gmail.com [flemming0906@gmail.com]
Sendt dato: 22-11-2018 09:55
Modtaget Dato: 22-11-2018 09:55
Vedrørende: JOURNAL 02.34.02-P19-452-18 NORDLYVEJ 8 2930 KLAMPENBORG

Udskrevet den 31-01-2019

Kære LTK

Vi har modtaget jeres skriv om fortsat nabohøring med deadline den 1 december 2018. Den forlængede svartid har givet os anledning til at tænke byggeprojektet igennem endnu en gang. Vi er rigtig urolige for hvad en stor kælder vil lave af ravage på vores lille vej med gamle huse og vedlægger nedenstående indsigelse.

INDSIGELSE

Vi nabo-familier for enden af Nordlyvej er gået hen og blevet temmelig bekymrede over det bemeldte byggeprojekt, navnlig den projekterede kælder.

Med dette brev vil vi meddele, at vi modsætter os selve anlægget af en kælder under huset, idet vi er stærkt urolige for konsekvenserne (rystelse, vandpres, , vandindtrængende skal eventuelle sprunjsjern hamres eller vibreres ned mv.)

Vi vil bede om at der laves et grundigt prospekt og undersøgelse af entreprenøren.

På den baggrund vil vi selv foranledige at en af os udpeget entreprenør giver en 'Second opinion'.

Kun dersom at vi kan få komplet garanti for at ingen skader eller negative konsekvens vil medfølge af et kælderbyggeri, vil vi potentielt kunne ændre på ovenstående standpunkt.

Endelig vil vi gerne understrege, at det gode naboskab ligger os alle meget på sinde - både nu og i fremtiden.

Kærlig hilsen
Preben Hadberg
+45 21265533

Fra: Jørgen Bertelsen [jtaarbaek@gmail.com]

Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Cc: Peter Breum [PB@elmer-adv.dk]; Lars Blicher Hansen [blicher-hansen@mail.dk]

Sendt dato: 21-11-2018 18:21

Modtaget Dato: 21-11-2018 18:21

Vedrørende: Nordlyvej 8, 2930 Klampenborg - høring

Udskrevet den 31-01-2019

Taarbæk Borgerforening har den 16.11.2018 modtaget den fornyede høring vedrørende nedrivnings- og byggesagen for Nordlyvej 8.

Af Lokalplan 233- delområde 3 - fremgår, at der er to muligheder for byggeprojektet.

Den første findes i §5.4.1 hvorefter der må bygges op til 150 m2 etageareal på en grund mellem 200 -299 m2, som er det interval Nordlyvej 8 befinder sig i.

Den anden findes i §5.4.6 der rummer mulighed for på trods af begrænsningen vedrørende etageareal i §5.6.1 og bestemmelserne i andre §§, at etablere ny bebyggelse i op til samme højde, omfang, herunder tagudformning og etageareal når den placeres indenfor eksisterende bygnings aftryk.

Da projektet ikke overholder betingelserne i §5.4.6 vedrørende placering indenfor eksisterende bygnings aftryk må det herefter være §5.4.1 (og 5.4.2-5.4.5 og 5.6) der skal danne grundlag for bygge projektet, hvilket bl.a. giver begrænsningen på 150 m2 etageareal.

Som Lokalplan 233 - efter vor vurdering - skal læses har det ikke været hensigten, at kunne kombinere §5.4.1 og §5.4.6.

§5.4.6 rummer alene muligheden for at genopføre indenfor eksisterende bygnings aftryk.

Da det oplyses, at der skal udgraves kælder i forbindelse med et kommende byggeri, skal opmærksomheden henledes på risikoen for sætningsskader og udskridninger på omkringliggende ejendomme i forbindelse med udgravning, pilotering og eventuel nødvendig grundvandssænkning.

Ejendommene på Nordlyvej er gamle og flere bygget på kampestens fundamenter - herunder særligt Nordlyvej 6, der er delvist sammenbygget med projekt ejendommen.

Det må således være påkrævet, at Byggelovens §12A vurderes i forbindelse med byggeprojektet.

Med venlig hilsen

Taarbæk Borgerforening
Jørgen Bertelsen

Fra: Jørgen Bertelsen [jtaarbaek@gmail.com]

Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Cc: Peter Breum [PB@elmer-adv.dk]; Lars Blicher Hansen [blicher-hansen@mail.dk]

Sendt dato: 08-11-2018 11:20

Modtaget Dato: 08-11-2018 11:20

Vedrørende: Nordlyvej 8, 2930 Klampenborg - høring

Udskrevet den 31-01-2019

Taarbæk Borgerforening har den 25.10 modtaget nedrivnings- og byggesagen vedrørende Nordlyvej 6 til høring.

Orienteringsbrevet er ikke særligt konkret for så vidt angår hvilke dispensationer bygherren ønsker / projektet kræver.

En samtale med LTK's Hans Ahle Olsen har dog belyst disse forhold yderligere.

Det afgørende forhold må være om det er Lokalplan 233- §5.4.6 der er styrende eller om ændringerne er af et sådant omfang, at byggesagen skal behandles efter de øvrige bestemmelser i §5.4 herunder særligt etageareal bestemmelserne i §5.4.1.

Når alle dispensationsønsker foreligger klart beskrevet - eksempelvis forud for behandling i Byplanudvalget forbeholder vi os derfor retten til at fremsætte vore bemærkninger til projektet.

Med venlig hilsen

Taarbæk Borgerforening
Jørgen Bertelsen

SV: Naboorientering

Fra: Flemming Jakobsen []

Til: Digital post

Sendt dato: (Tom)

Modtaget Dato: 07-11-2018 17:35

Vedrørende: SV: Naboorientering

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-452-18

Udskrevet den 31-01-2019

---Oprindelig meddelelse--- Fra: SBSIPSvar, Lyngby-Taarbæk Kommune Sendt: 25-10-2018 Emne: Naboorientering Vedr. nedrivning og genopførelse af huset på Nordlyvej nr.8 Kvistenes udformning og antal mod vest, ser vi meget nødtøft opført. Dette vil medføre yderligere indkig i vores værelser på 1. sal. Afstanden fra den eksisterende kvist til vores 1. sal er kun ca. 10 meter. Endvidere tilslutter vi os Preben Halberg Nordlyvej 9 indsigelser og bekymringer. Med venlig hilsen. Karen Kyhn Flemming Jakobsen Hermed vedhæftede nabohøring i forbindelse med byggeri på Nordlyvej 8

Fra: Karin Buch []
Til: Digital post
Sendt dato: (Tom)
Modtaget Dato: 07-11-2018 13:10
Vedrørende: SV: Naboorientering

Udskrevet den 31-01-2019

Ang. Nordlyvej 8

Efter at have kigget nøje på de forliggende tegninger virker de tre kviste mod vest meget store i forhold til husets størrelse og giver et meget større indkig i vores stue i messaninhøjde, soveværelse og have, hvilket vi på ingen måde kan være interesserede i.

Et kommende nyt skur må ikke forringe vores nuværende smukke udsigt over Øresund hverken med hensyn til højde eller placering.

Mht. hele byggeriet er vores bekymringer for Nordlyvej og dens beboere i overensstemmelse med dem af Preben og Pia Hadberg Nordlyvej 9 beskrevne.

Venlig hilsen

Karin Buch og Steen Schwartz

---Oprindelig meddelelse---

Fra: SBSIPSvar, Lyngby-Taarbæk Kommune

Sendt: 25-10-2018

Emne: Naboorientering

Hermed vedhæftede nabohøring i forbindelse med byggeri på Nordlyvej 8

ANGÅENDE NORDLYVEJ 8

1. Det påtænkte hus ser flot ud og vil passe fint ind på vejen.
2. Vi har en del bekymringer som vi gerne vil have svar på og belyst før vi kan “godkende” projektet.
 - 2.1. Nordlyvej er en lille lukket vej fra 1800 tallet. Den er bygget til hestetransport. Hvordan vil kloaksystemet reagere på den tunge trafik der må påregnes til nedrivning og bygning af et helt nyt hus? Er der foretaget beregninger for hvor tunge køretøjer med last der kan køre på vejen uden at ødelægge kloak, vand og elektricitet?
 - 2.2. Mange huse på vejen, er som bygherrens, bygget på et fundament af sand og kampesten. Hvordan vil man sikre der ikke sker skader på disse huse og hvis skader opstår vil bygherren så udbedre disse og findes der en forsikring, tegnet af bygherren, som dækker eventuelle skader?
 - 2.3. Skal der piloteres? Hvis ja, hvordan bliver det så sikret at de gamle huse på vejen ikke falder sammen. Beregning over rystelser
 - 2.4. En kælder på 90 m2 med formodet grundvands sikring med pumpesystem vil formodentlig ændre vandspejlet i området. Er der lavet beregninger over hvorledes den påregnede kælder vil påvirke “vandrisikoen” i de omkringliggende huse? Der jo alle ligger tæt på havet. Det ville vi gerne have.
 - 2.5. Et byggeri som det skitserede vil nok tage omkring 2 år måske mere, vurderet efter projekter foretaget på omkringliggende huse. Det vil være en voldsom belastning for vores lille vej, de gamle tætbyggede huse og for beboerne. Vi vil derfor insistere på en skriftlig projektplanlægning alle på vejen er enige i og som omfatter
 - 2.6. Arbejdstider
 - 2.7. Støjniveauer
 - 2.8. Hvordan vil det sikres at vejens beboere kan komme ind til deres huse
 - 2.9. Hvor lang tid vil byggeriet tage?
 - 2.10. Parkering af vores biler
 - 2.11. Regler for “håndværker” færdsel. Må de parkere på vejen, hvor mange biler, hvor længe eller aldrig.
 - 2.12. Hvordan kommer vi ud at køre

- 2.13. Sikre vejen er farbar i tilfælde af brand, ulykker og akut sygdom
 - 2.14. Reetablering af ødelagt asfalt på vejen
 - 2.15. Rengøring af vejen hver dag så vi ikke punkterer hele tiden
 - 2.16. Beregninger for hvor tunge køretøjer med last der kan køre på vejen uden at ødelægge kloak, vand og elektricitet? Se punkt 2.1
 - 2.17. Udbedringen af skader på vejens huse. Se punkt 2.2
 - 2.18. Skal det piloteres? Se punkt 2.3
 - 2.19. Beregninger over hvorledes den påregnede kælder vil påvirke “ vandrisikoen” i de omkringliggende huse? Se punkt 2.4
3. Det er bedre at blive enige om “ spille regler” før byggeriet går i gang fremfor en nabokrig.
4. Det er mange spørgsmål og jeg medgiver det kan virke meget petitesse agtigt. Men det er en meget lille og smal lukket vej. Gennem årene har alle vejens beboere oplevet hvor stor en belastning, for eksempel, bygning af et nyt køkken i et af vejens huse, er for alle på vejen. Med parkerede håndværker biler og alt hvad det medfører. Og et nyt køkken kan bygges på 1 måned. Tænk hvad et byggeri der vil vare omkring 2 år garanteret vil medføre af uvenskaber hvis der ikke er fuld enighed om planlægning og hvad der er OK og hvad der ikke er. Mit svar er skrevet i ønsket om at bevare de gode venskaber vi i dag har på Nordlyvej.

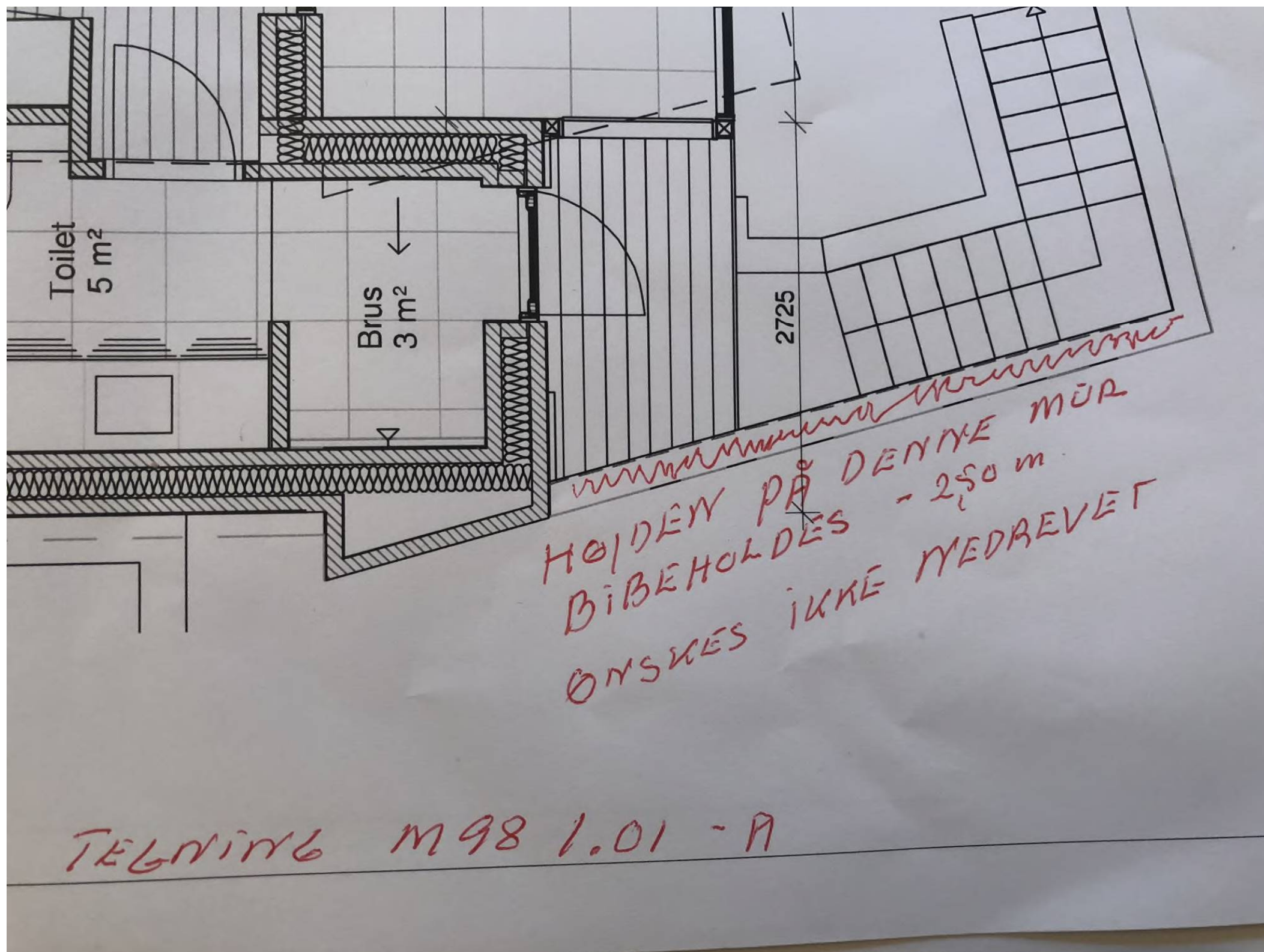
Venlig hilsen

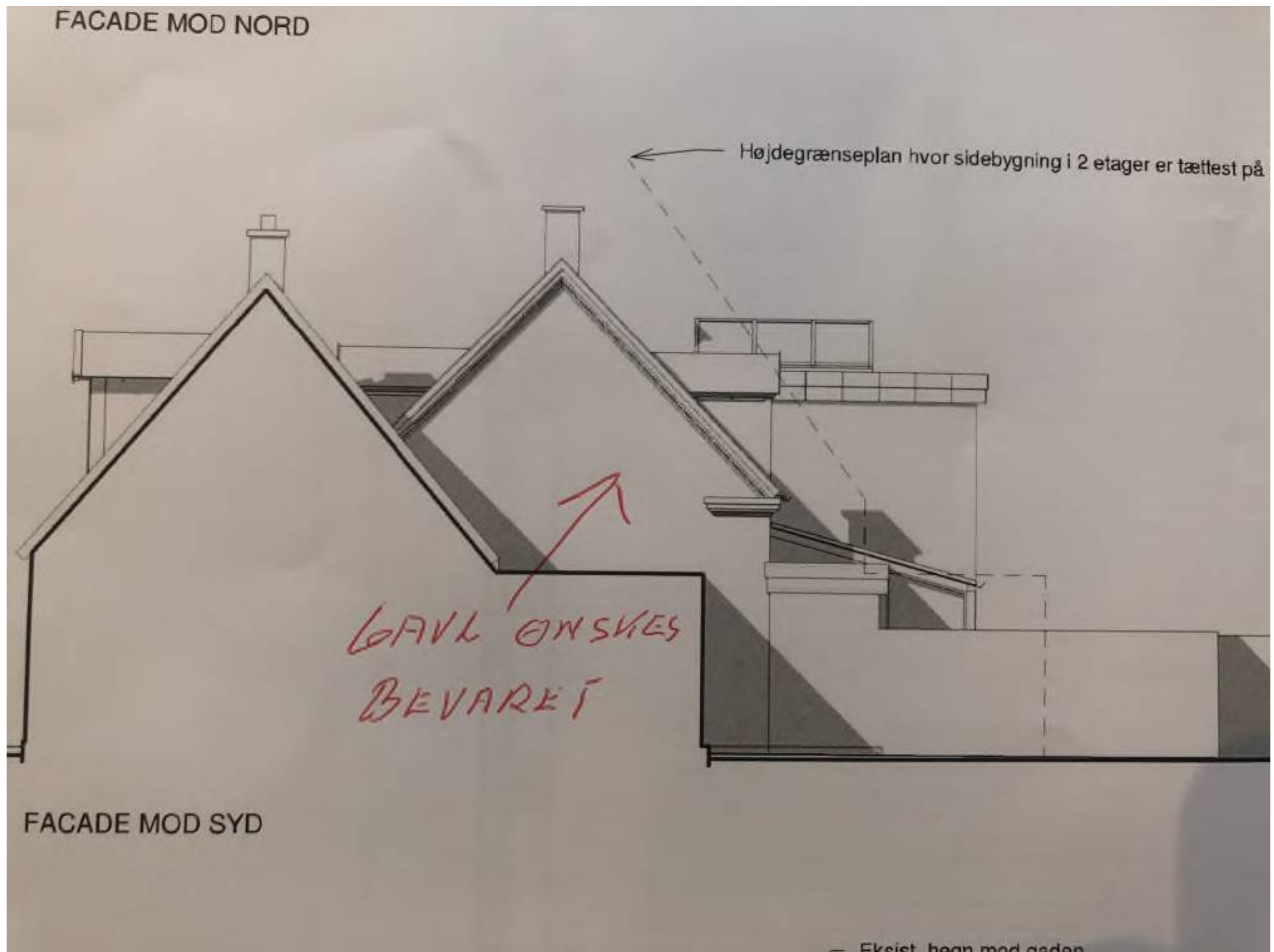
Pia & Preben Hadberg

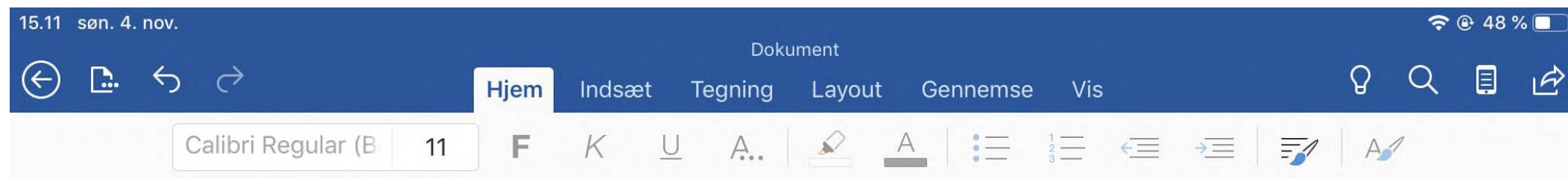
Nordlyvej 9

2930 Klampenborg

21265533







Lyngby-Taarbæk Kommune
Lyngby Torv
2800 Kgs. Lyngby

Vedr.: Indsigelse ifbm. Nedrivning og genopførelse af enfamiliehus Nordlyvej 8 Taarbæk, 2930 Klmp.

I vedhæftede fil finder I 2 fotos af de indsigelser vi har i Nordlyvej 6.

1. Tegning M(98) 1.20-A. Sydvendt gavl ønskes bibeholdt eller sikret, da vi har altan og terrasse som støder op til samt div. Udluftninger som varmepumpe og naturgasfyr.
Desuden støder den sydvendte gavl op til køkken og bryggers på Nordlyvej 6.
2. Tegning M(98) 1.01-A. Skraveret med rødt viser mur i skel mellem Nordlyvej 6 og 8. Højden på denne mur ønskes bibeholdt. Nuværende højde 2,50 m. Muren ønskes bevares, da nedrivning vil medføre ødelægges i Nordlyvej 6 have.

Jeg kan kontaktes på e-mail: Jette.thomas@hotmail.dk eller på mobil nr.: 22973483

Med venlig hilsen

Jette Thomas
Nordlyvej 6
2930 Klampenborg

Lyngby-Taarbæk Kommune
Lyngby Torv
2800 Kgs. Lyngby

Ringkøbing d. 8. februar 2019
Sag 17.129

Vedr.: Bemærkninger til indsigelser vedrørende ansøgning om nedrivning og genopførelse af enfamiliehus på Nordlyvej 8, 2930 Klampenborg

Hermed bemærkninger til indsigelser fremsendt den 22.11.2018 og 03.12.2018

Tegningsbilag uden afsender:

Højden på eksisterende havemur ønskes bibeholdt.

- Der er ingen planer om at ændre murens højde, og såfremt den fjernes helt eller delvist under byggeriet, vil den blive genopført i samme højde som nu.

Spørgsmål fra Pia og Preben Hadbjerg, Nordlyvej 9:

Der er indsendt en række spørgsmål opstillet i punktform (2.1 til 2.19). Husets fremtidige udformning roses, hvorimod der er bekymringer og spørgsmål til selve byggeprocessen og de gener og skader, den vil medføre for beboerne i området. Vi har samlet svarene i fire afsnit, der uddyber byggeprocessen og de forholdsregler, der tages for at imødegå skader og gener for naboerne.

Logistik og indretning af byggepladsen

(Svar på punkt 2.1, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17)

Vi har overvejet logistikken i forbindelse med nedrivning og nybygning, idet byggeadgangen og byggepladsen er klemmt set i forhold til de arbejder der skal laves. Der er to adgangsveje til byggepladsen, Nordlyvej og vandet. Vi undersøger i øjeblikket, om vandadgangen kan bruges i et større omfang end først antaget. Dette vil tage en del af presset på Nordlyvej og bedre logistikken, og hvis det er praktisk muligt, er det måske en vej at gå.

Byggepladsen og dens indretning er en meget stor del af denne ombygning, og bygherren har en klar interesse i, at forholdene løses sammen med de naboer, der er berørt. Der vil således ikke blive igangsat noget, før der har været en dialog med naboerne, da denne byggeplads kræver klare aftaler med de berørte parter om, hvordan den praktiske hverdag skal fungere i byggeperioden.

Under og efter byggeperioden vil eventuelle skader på vejen og naboejendomme blive udbedret, når det er formålstjenligt, og der vil løbende blive ryddet op, og vejen vil blive fejlet.

Det forventes, at byggeperioden vil være ca. 12 måneder.

Undersøgelser omkring jordbund og eventuelle rystelser (Svar på punkt 2.2, 2.3, 2.4, 2.19)

Jordbundundersøgelser i forbindelse med projektet og tidligere udarbejdede undersøgelser i området viser, at undergrunden består af sand. Dette giver os den udfordring at vi ikke via spunsen kan lave et afskærende lag, der kan stoppe grundvandet, når kældergulvet skal støbes.

Eftersom vi ikke kan pumpe os ud af situationen, fordi det vil ændre på grundvandsstanden og give ustabile forhold for de omkringliggende huse, er udgangspunktet, at vi støber et afskærende betonlag under vand

for at holde grundvandet ude. Det er en sikker løsning, men desværre meget dyr. Etablering af spunsen vil ikke give rystelser, idet de enkelte profiler presses ned i sandlaget under højt tryk uden ramning eller slag.

Kælderkonstruktion (Svar på punkt 2.3, 2.4, 2.18, 2.19)

Den konstruktion vi regner med at anvende i forbindelse med etablering af kælderen er i korthed følgende:

- *Huset fjernes inkl. fundamenter mv.*
- *Spunsen presses derefter ned, der hvor fundamentet skal være til det nye hus*
- *Kælderen graves ud inkl. udgravning under vand*
- *Spunsen gøres tæt evt. ved svejsning eller anden metode*
- *Spunsen forankres via jordspyd*
- *Der støbes et afskærende betonlag ift. vandpresset under vand*
- *Der etableres fundament ovenpå spunsen, hvorefter huset bygges traditionelt*

Den samlede løsning skal projekteres og godkendes af det forsikringsselskab, der skal tegne forsikringen på selve ombygningen. og skulle det mod forventning ske, at vi ikke kan få etablering af kælderen forsikret, bliver der ikke lavet kælder.

Kommunikation og dialog før og under byggeperioden

(Svar på punkt 2.5, 2.6, 2.7, 2.8, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13)

Det er vigtigt for bygherren og os som rådgivere, at vi ikke iværksætter noget, inden vi har haft en dialog med naboerne om konditionerne, set i forhold til deres ejendomme og den fælles vej. Når vi når frem til byggeperioden, afholdes der byggemøder hver uge, og det vil eventuelt være en god ide, at naboerne har en repræsentant med til disse møder. Alternativt kunne der aftales faste møder før byggemøderne, så der bliver et tidspunkt, hvor problemstillingerne kan afklares. Uanset hvilken metode, der vælges, er vores tilgang som bygherre og rådgivere, at tingene løses via dialog.

Er der spørgsmål til det fremsendte materiale, står vi gerne til rådighed for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

Søren Damgaard Jensen

NB Tegnestuen ApS

Planlagt arbejde

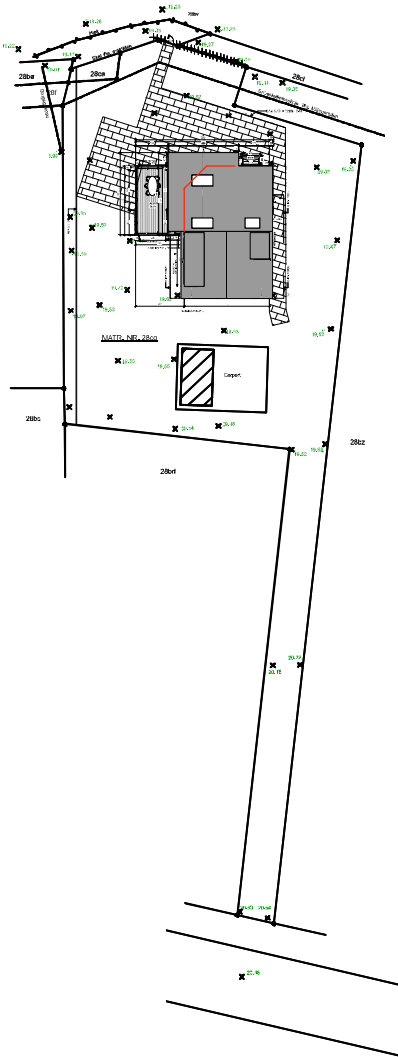
Redegørelse:

Der søges om tilladelse til at udføre en til- og ombygning af det eksist. hus i h.t. vedlagte tegningsmateriale.

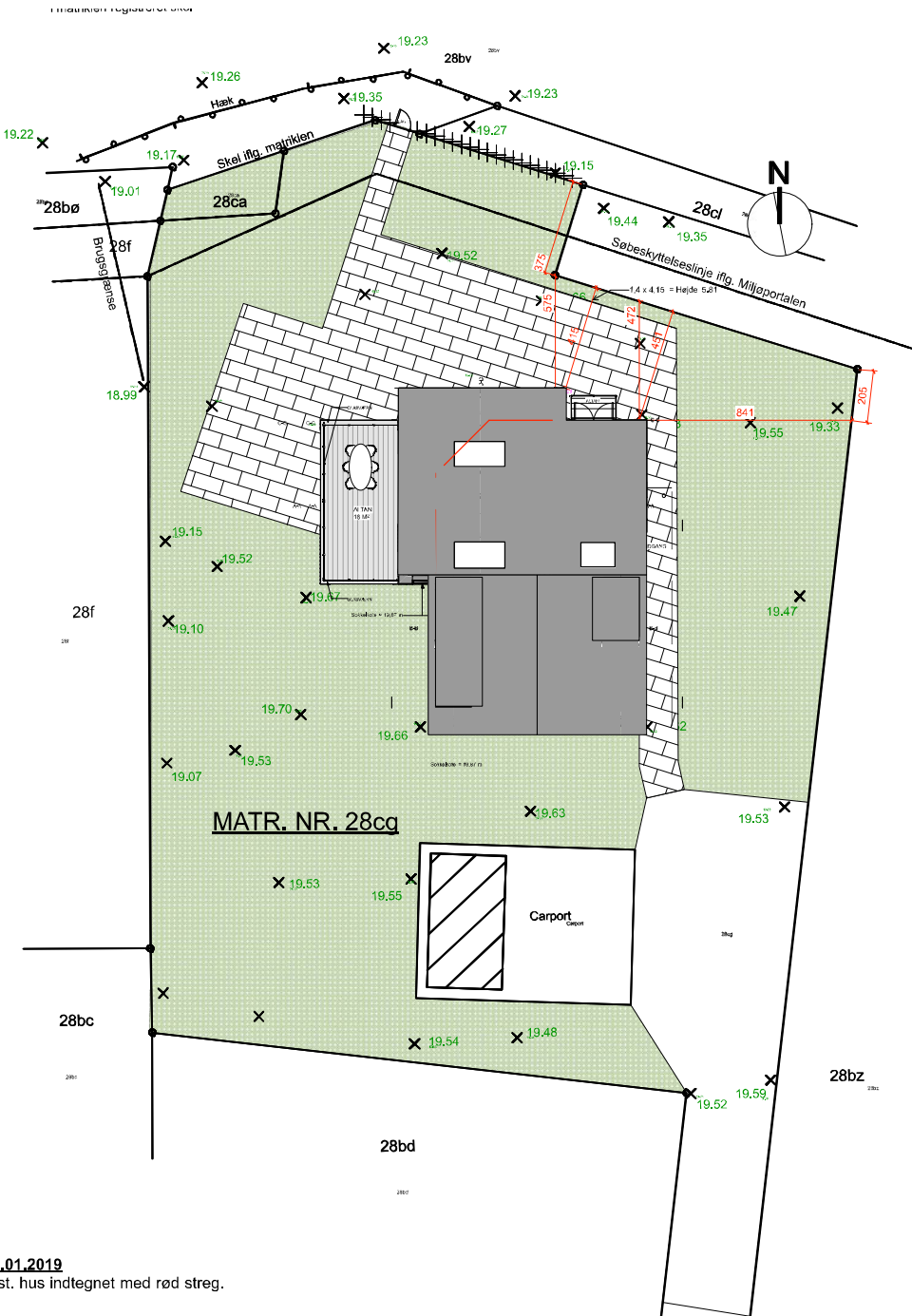
Der etableres ialt 60,9 m² ekstra etagearealer, der giver en ny samlet bebyggelsesprocent på 24,2 % på grunden.

Det eksist. hus' sydside bibeholdes med saddeltagsløsning, medens nordsiden ombygges med en ny "fladtagsløsning" således at udsigten mod Lyngby sø udnyttes i det til- og ombyggede hus.

Der er i området mange andre huse, som har lavet lignende fladtagsløsninger mod søen.



AREALBEREGNINGER:	
GRUNDAREAL:	974 M ²
ETAGEAREAL FØR:	174,8 M ²
NYT ETAGEAREAL:	60,9 M ²
ETAGEAREAL EFTER:	235,7 M ²
BEBYGGELSESPROCENT	
EFTER TIL- OG OMBYGNING : $\frac{235,7 \text{ M}^2 \times 100}{974 \text{ M}^2} = 24,2 \%$	



Rev. Dato: 24.01.2019
Kontur af eksist. hus indtegnet med rød streg.

OM- OG TILBYGNING CHR. WINTHERSVEJ 20A, 2800 KGS. LYNGBY

BYGHERRE: LEI LIU OG JACOB NIELSEN

EMNE : SITUATIONSPLAN

MÅL : 1:200

: PROJ. PM/MAG

DATO : 21.12.2018

SAGS NR.: 3324

PDF.: A 3

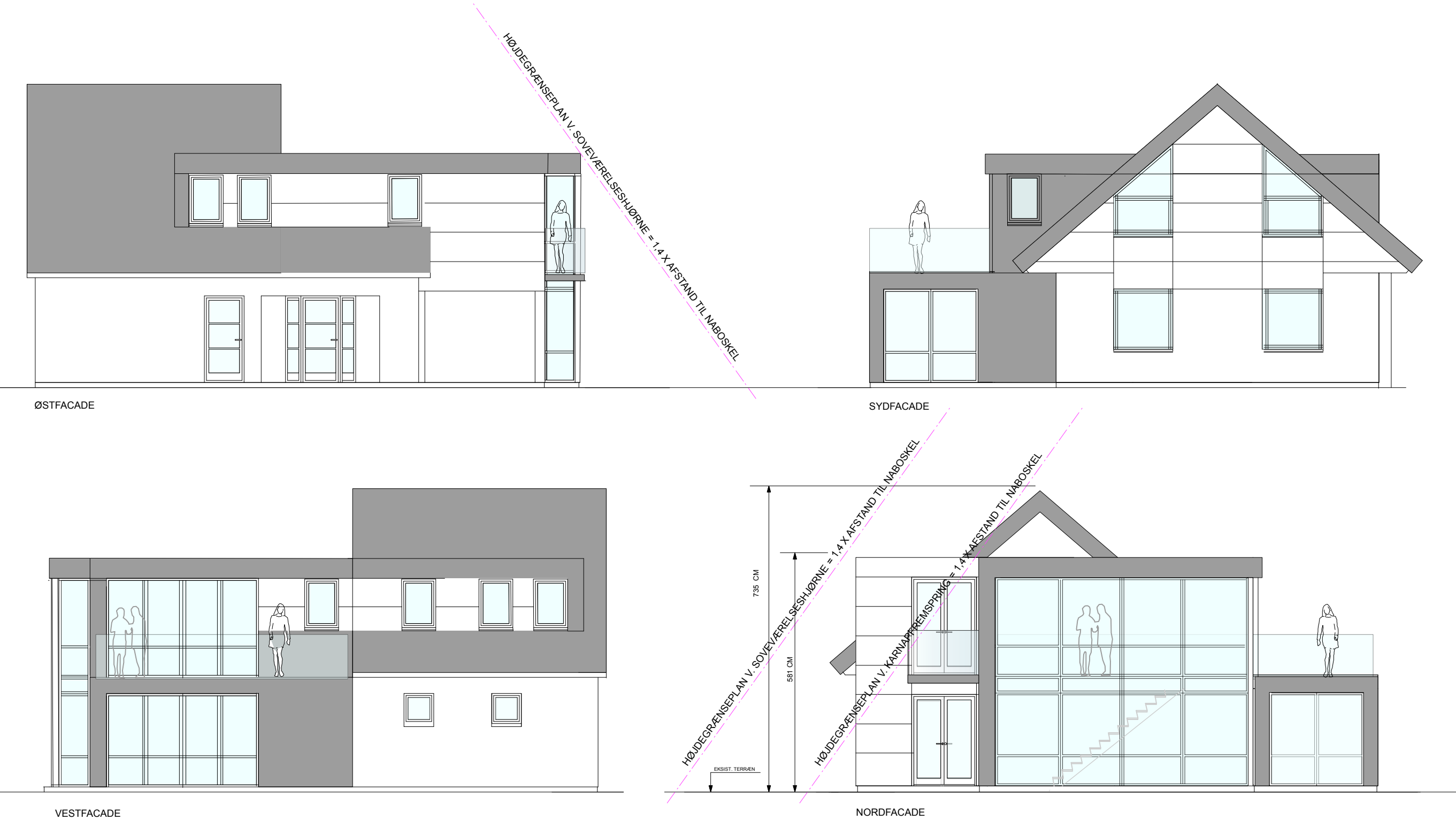
TEGN NR.: 1.01

PROARKITEKTER
RÅDGIVENDE ARKITEKT- OG INGENIØRFIRMA

HOLMEVEJ 177, 8270 HØJBJERG
BAGSVÆRDVEJ 104, 2800 KGS. LYNGBY

TLF. 70 220 555

MAIL: PRO@PROARKITEKTER.DK
WEB: PROARKITEKTER.DK



REV. DATO: 18.12.2018
SKRÅ HØJDEGRÆNSEPLAN
VED ØSTFACDE INDTEGNET

REV. DATO: 02.12.2018
EKSTRA HØJDEMÅL TILFØJET.

OM- OG TILBYGNING CHR. WINTHERSVEJ 20A, 2800 KGS. LYNGBY

BYGHERRE: LEI LIU OG JACOB NIELSEN

EMNE : FACADER

MÅL : 1:100

: PROJ. PM/MAG

DATO : 21.12.2018

SAGS NR.: 3324

PDF.: A 3

TEGN NR.: 2.01

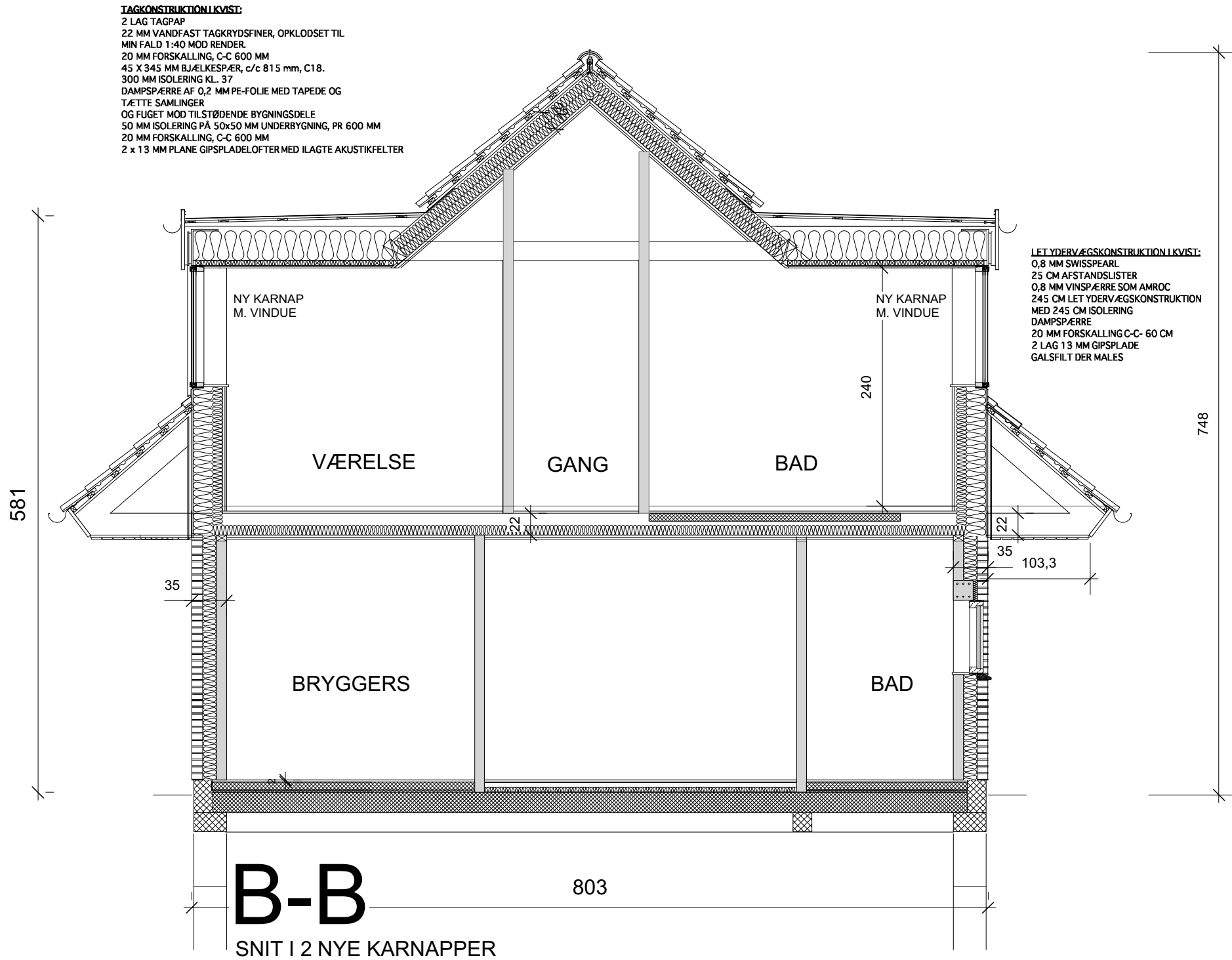
PROARKITEKTER
RÅDGIVENDE ARKITEKT- OG INGENIØRFIRMA

HOLMEVEJ 177, 8270 HØJBJERG
BAGSVÆRDVEJ 104, 2800 KGS. LYNGBY

TLF. 70 220 555

MAIL : PRO@PROARKITEKTER.DK
WEB : PROARKITEKTER.DK





OM- OG TILBYGNING CHR. WINTHERSVEJ 20A, 2800 KGS. LYNGBY

BYGHERRE: LEI LIU OG JACOB NIELSEN

EMNE : SNIT B-B

MÅL : 1:100

: PROJ. PM/MAG

DATO : 27.11.2018

SAGS NR.: 3324

PDF.: A 3

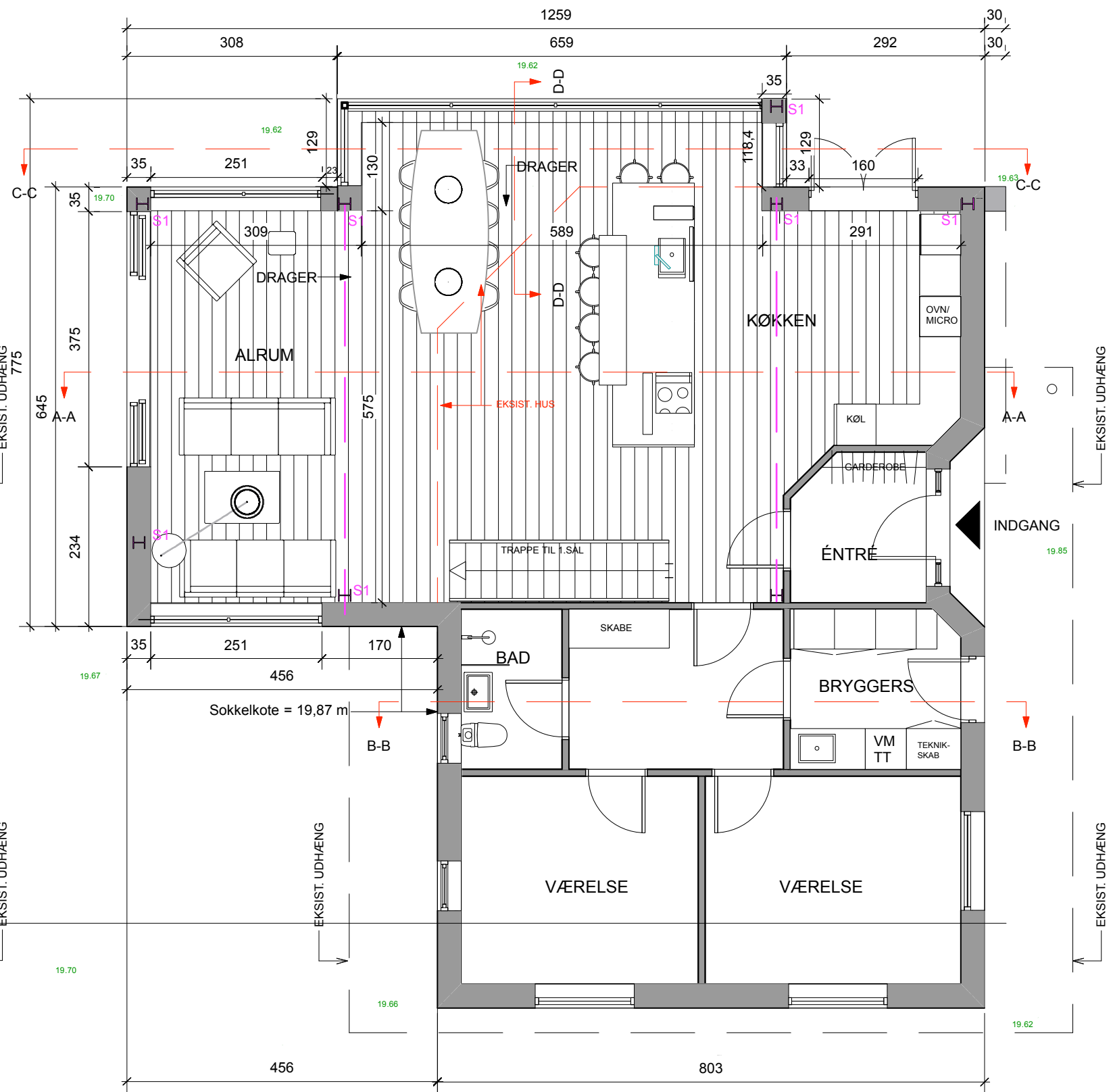
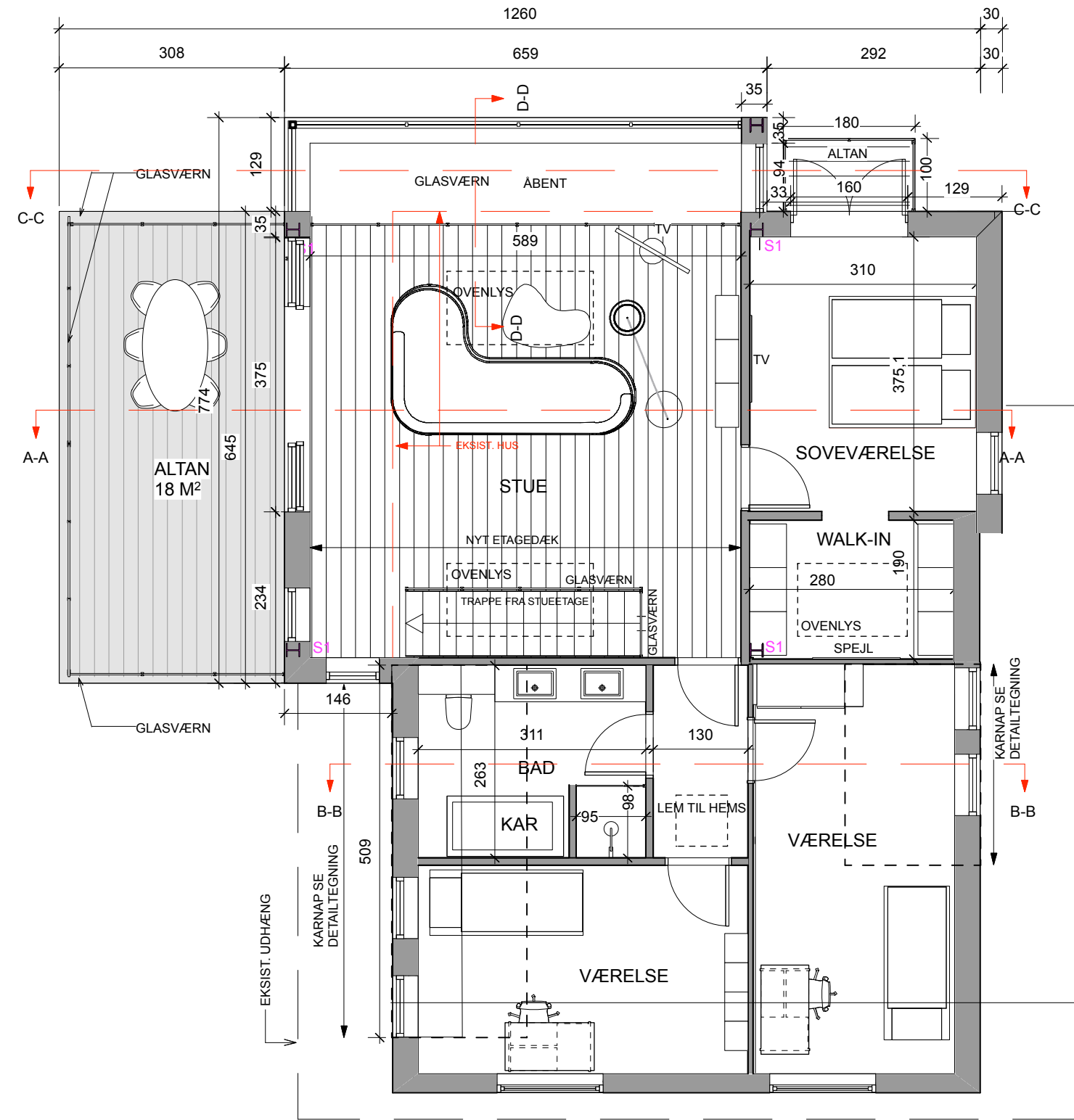
TEGN NR.: 4.02

PROARKITEKTER
RÅDGIVENDE ARKITEKT- OG INGENIØRFIRMA

HOLMEVEJ 177, 8270 HØJBJERG
BAGSVÆRDVEJ 104, 2800 KGS. LYNGBY

TLF. 70 220 555

MAIL : PRO@PROARKITEKTER.DK
WEB : PROARKITEKTER.DK



OM- OG TILBYGNING CHR. WINTHERSVEJ 20A, 2800 KGS. LYNGBY

BYGHERRE: LEI LIU OG JACOB NIELSEN

EMNE : PLAN AF NEDERSTE OG ØVERSTE ETAGE

MÅL : 1:75

: PROJ. PM/MAG

DATO : 27.11.2018

SAGS NR.: 3324

PDF.: A 3

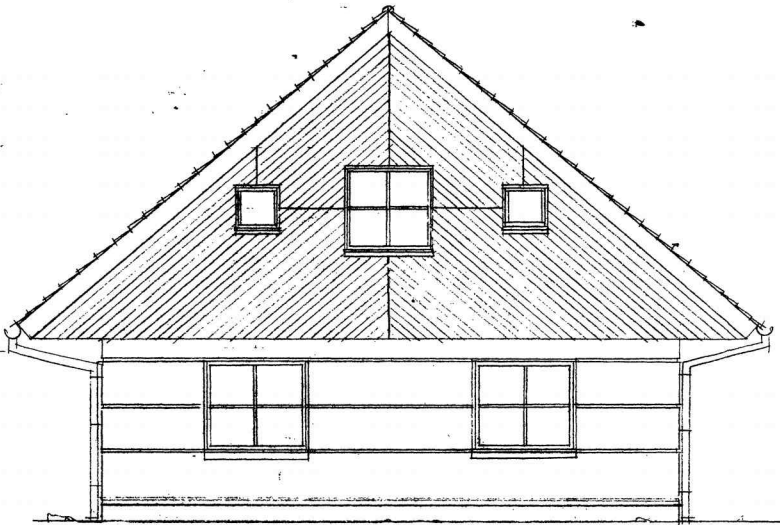
TEGN NR.: 3.00

PROARKITEKTER
RÅDGIVENDE ARKITEKT- OG INGENIØRFIRMA

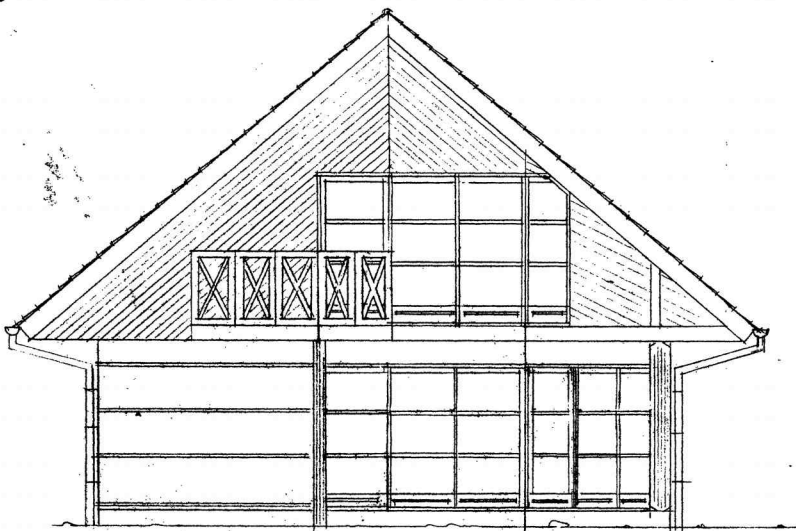
HOLMEVEJ 177, 8270 HØJBJERG
BAGSVÆRDVEJ 104, 2800 KGS. LYNGBY

TLF. 70 220 555

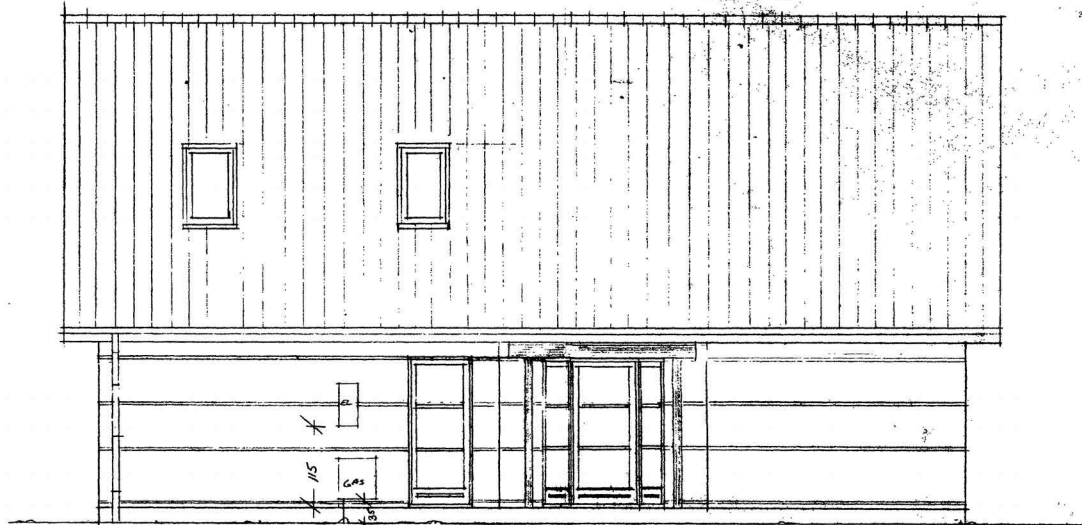
MAIL : PRO@PROARKITEKTER.DK
WEB : PROARKITEKTER.DK



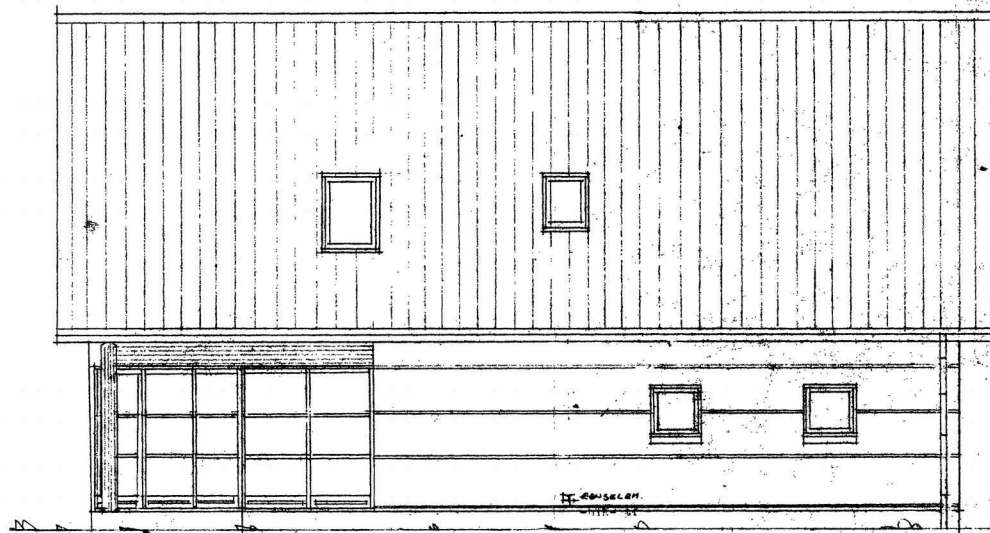
FACADE MOD SYD



FACADE MOD NORD



FACADE MOD ØST



FACADE MOD VEST

61.791

Bygherre: JENS KYLLING, N. HANSEN, 2830 NIMBLE		Byggeskr.: C.H.B. NIMBLE, 2830 NIMBLE	
Matri. nr.: 2800 LINDBY VESTKUNING		Byggeskr.: 254-8	
Byg.: 1/2 JENS HUS		Byggeskr.: 22-12-95	
Byggeskr.: 254-8		Byggeskr.: 22-12-95	
Byggeskr.: 254-8		Byggeskr.: 22-12-95	

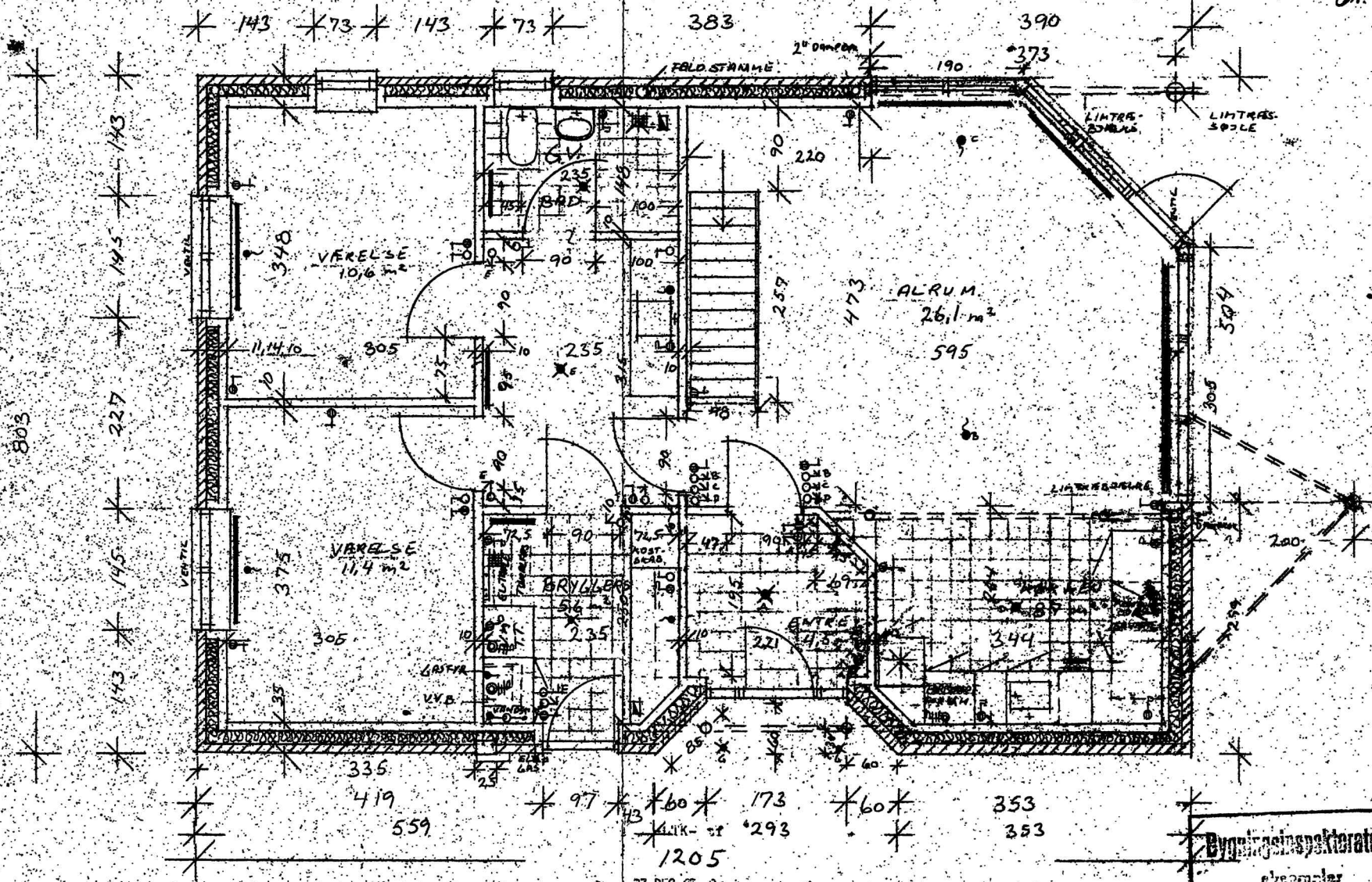
Byggeskr.: 254-8

Byggeskr.: 22-12-95

Byggeskr.: 22-12-95

Byggeskr.: 22-12-95

61.791



Bygningsspektors
Eksamen

Bygherre: JENS KJELDSEN, HUMMERSTEDTVEJ 78 B 2800 VIKUM		
Byggeadr.: CAR WINTHERSVEJ 28 A 2800 LYNGBY		
Matr. nr.: 2800 LYNGBY UDSTYKNING		Fig. nr.: 234-3
Sag: 1 1/2 PLANS HUS	Ernst STUEPLAN	Tegn. d. 22-12-95
MÅL 1:50		Rev. d.
		Rev. d.

HUSET Munkholmsgade 55, 4200 Holbæk. T 58 43 01 06. Fax 58 44 25 77

Hand-drawn architectural floor plan of a house, showing rooms, dimensions, and structural details. The plan includes a living area (STUE 41,1 m²), two bedrooms (VÆRELSE 15,1 m² and 15,4 m²), a bathroom (BAD 5,4 m²), and a kitchen (KØK 10,5 m²). It also shows a staircase, a balcony (BALKON 6,0 m²), and a porch (PÅL 1,5 m²). The drawing is annotated with various measurements and notes, including 'CENTR. LINIE.' and 'MURVÆRK'. The plan is signed 'Bygherre: JENS, KJELDSEN, HUMMER' and 'Byggeled: CHR. WINTHERSVED 20'.

**Regulation of the
Chromophore**

Bygherre: JENS. KJELDSEN, HUMMELTØRTEVED 176 B. 2830 VIRUM.	
Byggeaddr.: CHR. WINTHERSVED 20A. 2800 LYNGBY	
Matr. nr.: 28 ^{bd} LYNGBY UDBYGNING	Tegn. nr.: 254-4
Sag: 1 1/2 PLANSHUS	Emne: FREMTIDIG 1 SALS PLAN MÅL 1:50
	Tegn. d. 22-12-95
	Rev. d.
	Rev. d.



Fra: VS: nye vinduer til Albertinelyst, Ved Smedebakke
Ole Birknow [obi@ltk.dk]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 29-11-2018 16:10
Modtaget Dato: 29-11-2018 16:10
Vedrørende: VS: nye vinduer til Albertinelyst, Ved Smedebakken 4
Vedhæftninger: ATT00001.jpg

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

Venlig hilsen

Ole Birknow
Arkitekt

□

Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 45 97 36 04
Mobil:
E-mail: obi@ltk.dk
Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: Friderichsen Niels <stelni1787@gmail.com>

Sendt: 29. november 2018 16:07

Til: Søren Suhr-Virranniemi <soesv@ltk.dk>; Ole Birknow <obi@ltk.dk>; Friderichsen stella <mormorstella@gmail.com>; Niels Friderichsen <stelni1787@gmail.com>

Emne: nye vinduer til Albertinelyst, Ved Smedebakken 4

Niels Friderichsen. 0045 2255 2134
stelni1787@gmail.com
Høstvej 4, 2800 Kgs Lyngby
Denmark

Kære begge.

I fredags kom der nye vinduer til Albertinelyst.

Desværre er de ikke lavet med kitkant som det er specificeret i lokalplanen, men med enten indfarvede aluminiums lister eller plastlister både forneden på rammerne og som dækliste over sprosserne.

Det er et stateligt 1700 tals hus som fortjener bedre.

Her prøver jeg at sende billeder med i mailen.

Hvad vil I gøre ? vær rar at bestemme jer hurtigt så vinduerne ikke bliver sat I, lejligheden har stået tom længe.

Jeg vil gerne vise dem frem og også det grimme kabel på facaden jeg har talt med Bjarne og Borgmesteren om for længe siden uden at der er sket noget

mvh Niels Friderichsen, Bondebylauget.

Fra: Re: Vedr. Ved Smedebakken 4 - 02.00.00-P21-297-18
Friderichsen Niels [stelni1787@gmail.com]

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

Til: Birgitte Kofoed [birgk@ltk.dk]; Søren Suhr-Virranniemi [soesv@ltk.dk]; Ole Birknow [obi@ltk.dk]; Simon Pihl Sørensen [SPS@ltk.dk]; Karsten Lomholt [karsl@ltk.dk]

Sendt dato: 18-12-2018 07:29

Modtaget Dato: 18-12-2018 07:29

Vedrørende: Re: Vedr. Ved Smedebakken 4 - 02.00.00-P21-297-18

Til Byggesagsafdelingen , Bygningsinspektøren og Byggesagsvagten, Center for Miljø og Plan, LTK.

endvidere til Byplanudvalgets formand, Simon Pihl Sørensen
og medlem af udvalget Karsten Lomholt.
18 dec 2018

Bondebylauget er blevet klar over at de omhandlede vinduer nu er ved at blive sat i huset Albertinelyst !

Vi er meget skuffede over at LTK ikke har kunnet forhindre denne voldtægt af et fint gammelt hus i Bondebyen og ikke er faret stærkere frem i denne sag, for hvad hjælper det så, at vi gør opmærksom på overtrædelser af Lokalplanens bestemmelser.

Uanset at vinduerne, måske set på idag, ser tilforladelige ud, så er de ikke tilladt at udskifte bl a fordi en ældning af de anvendte materialer er ukendt og vil forgrime huset i fremtiden.

Men det værste er at princippet om, at originale vinduer skal bevares og ikke uden videre kan udskiftes med nye typer vinduer er overtrådt, og de originale er sikkert fjernet, så en umistelig del af vores fælles kulturarv er væk. Denne voldtægt af et 1700 tals hus er foretaget mod bedre vidende af en ejer som bare tror, han selv kan bestemme over vores bevaringsværdige Bondeby.

Vi må udbede os en meget hurtig og kraftig reaktion fra Kommunens side på vor henvendelse, og vil gerne oplyses om, hvad man agter at gøre ved overtrædelser.

med venlig julehilsen, formand for Bondebylauget i Kgs. Lyngby

Niels Friderichsen, 0045 2255 2134
stelni1787@gmail.com
Høstvej 4, 2800 Kgs Lyngby
Denmark

Den 3. dec. 2018 kl. 15.40 skrev Birgitte Kofoed <birgk@ltk.dk>:

Til Niels Friderichsen
Vi kan oplyse, at vi d.d. har videresendt din henvendelse til ejer af ejendommen og i den forbindelse bedt om en redegørelse.

Fra: Friderichsen Niels <stelni1787@gmail.com>
Sendt: 29. november 2018 16:07
Til: Søren Suhr-Virranniemi <soesv@ltk.dk>; Ole Birknow <obi@ltk.dk>; Friderichsen stella <mormorstella@gmail.com>; Niels Friderichsen <stelni1787@gmail.com>
Emne: nye vinduer til Albertinelyst, Ved Smedebakken 4

stelni1787@gmail.com
Høstvej 4, 2800 Kgs Lyngby
Denmark

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

Kære begge.

I fredags kom der nye vinduer til Albertinelyst.

Desværre er de ikke lavet med kitkant som det er specificeret i lokalplanen, men med enten indfarvede aluminiums lister eller plastlister både fomedet på rammene og som dækliste over sprosserne.

Det er et stateligt 1700 tals hus som fortjener bedre.

Her prøver jeg at sende billeder med i mailen.

Hvad vil I gøre ? vær rar at bestemme jer hurtigt så vinduerne ikke bliver sat i, lejligheden har stået tom længe.

Jeg vil gerne vise dem frem og også det grimme kabel på facaden jeg har talt med Bjarne og Borgmesteren om for længe siden uden at der er sket noget

mvh Niels Friderichsen, Bondebylauget.

Venlig hilsen
Birgitte Kofoed
Arkitekt, Byggesagsbehandler
<Postbilag.jpeg>
Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Direkte: 45 97 35 34
Mobil:
E-mail: birgk@ltk.dk
Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: VS: Albertinelyst, Ved Smedebakken 4 - Fællespostkasse [miljoplan@ltk.dk] Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 15-01-2019 14:52
Modtaget Dato: 15-01-2019 14:52
Vedrørende: VS: Albertinelyst, Ved Smedebakken 4
Vedhæftninger: image001.png

Fra: Centerpostkasse for Arealer og Ejendomme - Fællespostkasse
Sendt: 15. januar 2019 14:06
Til: Centerpostkasse for Miljø og Plan - Fællespostkasse <miljoplan@ltk.dk>
Cc: bygningskultur.ltk@gmail.com
Emne: VS: Albertinelyst, Ved Smedebakken 4

Til Center for Miljø og Plan

Denne må være til jer, da ejendommen er privat.

Med venlig hilsen



Center for Arealer og Ejendomme

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Direkte: 45 97 30 00
Mobil:
E-mail: arealerejendomme@ltk.dk
Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: Bygningskultur Foreningen <bygningskultur.ltk@gmail.com>
Sendt: 15. januar 2019 14:01
Til: Centerpostkasse for Arealer og Ejendomme - Fællespostkasse <arealerejendomme@ltk.dk>; Sidsel Poulsen <sip@ltk.dk>
Emne: Fwd: Albertinelyst, Ved Smedebakken 4

Til centerchef Lisbeth Røgind og centerchef Sidsel Poulsen til orientering.

Venlig hilsen

Bente Kjøller

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

From: **Bygningskultur Foreningen** <bygningskultur.ltk@gmail.com>
Date: tir. 15. jan. 2019 kl. 09.49
Subject: Albertinelyst, Ved Smedebakken 4
To: Gitte Kjær-Westermann <gitkw@ltk.dk>, John Tefke <lohnt@ltk.dk>, Karsten Lomholdt <karsl@ltk.dk>, Martin Vendel Nielsen <mrtni@ltk.dk>, Sigurd Agersnap <sigur@ltk.dk>, Simon Pihl Sørensen <sps@ltk.dk>, Søren P. Rasmussen <spr@ltk.dk>

Til Byplanudvalget.

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk er blevet gjort opmærksom på, at der i den bevaringsværdige bygning i Bondebyen, Albertinelyst, Ved Smedebakken 4, er blevet isat nye vinduer, der er i strid med den lokalplan, der er gældende for området.

Foreningen anmoder om, at kommunen sørger for, at vinduerne retableres, således at de er i overensstemmelse med lokalplanen.

Venlig hilsen

Bente Kjøller

Formand

Fra: FW: Indsigelse - Lokalplan 258 - Albertinelyst (ve

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

Til: Rene Madelaire [rm@olce.dk]
Katja Maria Ottosen [KATOT@ltk.dk]; Birgitte Kofoed [birgk@ltk.dk]
Cc: Borgmester - Fællespostkasse [borgmester@ltk.dk]; Søren Suhr-Virranniemi [soesv@ltk.dk]; Ole Birknow [obi@ltk.dk]; Niels Fridericksen [stelni1787@gmail.com]; Oliver Geschke [oliges@outlook.dk]; Martin Friis-Guldborg [martin@froknfriis.dk]; Hans Boye (hans.boyenielien@gmail.com) [hans.boyenielien@gmail.com]; Isabella Carlander [isabella@carlander.dk]; Jesper Balsl w [jb@newcoaps.com]

Sendt dato: 09-02-2019 14:42

Modtaget Dato: 09-02-2019 14:42

Vedrørende: FW: Indsigelse - Lokalplan 258 - Albertinelyst (ved smedebakken 4 og Asylgade 10A og B

Goddag,

På vegne af bestyrelsen i Bondebylauget rykker jeg hermed for kommunens positive reaktion på vores indsigelser vedrørende brud på bestemmelserne i lokalplan 258.

Kommunen har kvitteret for modtagelse af vores indsigelser, men har, så vidt vi er orienteret, ikke taget sagerne videre overfor de husejere, som har tilsidesat bestemmelserne i lokalplanen.

Som det fremgår af vedhæftede korrespondance, har vi rykket for kommunens reaktion.

Alle har arbejdet hårdt på at formulere og vedtage lokalplanen, som bl.a. har til formål at sikre egenarten i Bondebyen. Såfremt der ikke skrides ind når lokalplanen ignoreres så tydeligt, som det er tilfældet i de to ovennævnte tilfælde, virker det omsonst at lave en lokal plan endsige inddrage borgerne i udformningen.

Bondebylauget har stærke ønsker om at lokalplanen overholdes, og såfremt kommunen ikke reagerer eller skrider ind overfor overtrædelserne, føler vi, at vores eneste chance for at forsvare lokalplanen vil være at gå til pressen for at forsøge at oparbejde en mere generel folkelig modstand mod kommunens accept af at lokalplanen ikke beh ver at blive overholdt.

Vi varsler hermed om, at vi vil skride til denne handling, såfremt kommunen ikke reagerer ved at skride ind overfor overtrædelserne inden den 15.02.2019

Med venlig hilsen

Bondebylauget

Rene Madelaire

Tel 53 74 27 77

From: Rene Madelaire

Sent: 9. februar 2019 14:20

To: 'Katja Maria Ottosen' <KATOT@ltk.dk >; 'birgk@ltk.dk' <birgk@ltk.dk >

Cc: 'borgmester@ltk.dk' <borgmester@ltk.dk >; 'soesv@ltk.dk' <soesv@ltk.dk >; 'obi@ltk.dk' <obi@ltk.dk >

Subject: RE: Indsigelse - Lokalplan 258 - Albertinelyst (ved smedebakken 4 og Asylgade 10A og B

Med venlig hilsen

René Madelaire

Hans Edvard Teglers Vej 9

2920 Charlottenlund

Tel: +45 44 44 40 40

Cell: +45 53 74 27 77

rm@olce.dk - www.olce.dk

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

From: Katja Maria Ottosen <KATOT@ltk.dk>

Sent: 15. januar 2019 15:11

To: Rene Madelaire <rm@olce.dk>

Subject: SV: Indsigelse - Lokalplan 258

Hej Rene Madelaire

Tak for din mail. Vi har oprettet en sag på forholdet.

Med venlig hilsen

Byggesagsafdelingen - Katja Ottosen

Fra: Rene Madelaire [rm@olce.dk]

Sendt: 15-01-2019 09:23

Til: Centerpostkasse for Miljø og Plan - Fællespostkasse [miljoplan@ltk.dk]; Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Cc: Isabella Carlander [isabella@carlander.dk]; Niels Fridericksen [stelni1787@gmail.com]

Emne: Indsigelse - Lokalplan 258

Godmorgen,

Vi vedhæfter hermed et brev om brud på bestemmelserne i Lokalplan 258, og ser frem til Deres indgriben

Med venlig hilsen

Rene Madelaire

Tel 53 74 27 77

Venlig hilsen

Katja Maria Ottosen

Administrativ sagsbehandler



Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 45973627

Mobil:

E-mail: KATOT@ltk.dk

Hjemmeside: www.ltk.dk

Katja Maria Ottosen

Fra: Rene Madelaire <rm@olce.dk>
Sendt: 9. februar 2019 14:18
Til: Rene Madelaire
Emne: FW: Albertinelyst i Bondebyen vers 3

Start på videresendt besked:

Fra: Friderichsen Niels <stelni1787@gmail.com>
Emne: Vs: Albertinelyst i Bondebyen vers 3
Dato: 11. januar 2019 kl. 11.34.09 CET
Til: borgmester@ltk.dk

Kære Borgmester

Hermed den lovede mail efter at bestyrelsen i Bondebylauget har diskuteret og godkendt den i går aftes

med venlig hilsen Niels Friderichsen
Niels Friderichsen. 0045 2255 2134
stelni1787@gmail.com
Høstvej 4, 2800 Kgs Lyngby
Denmark

Niels Friderichsen. 0045 2255 2134
stelni1787@gmail.com
Høstvej 4, 2800 Kgs Lyngby
Denmark

Fra Bondebylauget i Lyngby v. Niels Friderichsen, formand.

Til LTK v. Borgmesteren, og til teknisk direktør Bjarne Holm Markussen.

Hermed den lovede mail fra mødet forleden.

Vedr Albertinelyst, Ved Smedebakken 4, Bondebyen. Kgs Lyngby

D 29 nov 2018. sendte vi en mail til Søren Suhr og Ole Birkenow vedr nye vinduer i den bevaringsværdige ejendom Albertinelyst, Ved Smedebakken 4 i Bondebyen.

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19
Den blev besvaret d 3 dec af Ark Birgitte Kofoed, fra LTK, som bad ejeren om en redegørelse for de forkerte vinduer, som var blevet fremstillet og nu skulle indsættes i bygningen.

Inden svaret på denne redegørelse blev modtaget hos LTK, blev vinduerne i huset ulovligt udskiftet af ejeren. ! ! !

Der blev derved begået voldtægt af et 1700-tals hus i den centrale del af Bondebyen, huset er historisk og særlig bevaringsværdigt i henhold til den bevarende lokalplan 258, der nu er brugt mange både kommunale og private resurser på at få fastlagt og godkendt.

Huset Albertinelyst (det høje røde hus på Ved Smedebakken nr 4) der ligger på den tidligere Fortungaards grund blev bygget i 1791 - 92 og brandtakseret i 1795. Ejendommen indeholder også den tilhørende lave stråtede længe, som det lader til nu matrikelmæssigt er skilt fra den oprindelige ejendom. Huset er også kulturhistorisk vigtigt, det fik navnet Albertinelyst i 1826 efter den daværende kulturpersonlighed Vinhandler Waage-Petersens hustru Albertine Emmerentse. Familien, der havde huset som sommerbolig, afholdt musikalske soireer, hvilket ses på malerier fra den tid.

Navneændringen skete for at undgå forveksling med Fortungaarden, der åbenbart blev udflyttet til Fortunen nordpå langs Dyrehaugens skel. Dette fortæller os at det er et fint gammelt hus, som er værd at bevare med følsomhed og ikke bare få eksisterende bygningsdele ud af efter forgodtbefindende og erstatte dem med moderne vinduer, som kvalitetsmæssigt mange gange er betydeligt dårligere i trækvaliteten end de eksisterende.

Seneste historie om Albertinelyst forkerte istandsættelse.

Kort før jul 2018 blev der leveret nye vinduer af en helt anden type fra en eller anden "smart" vinduesfabrik, de er fremstillet uden hensyn til Lokalplanens forskrifter.

Dette meddelte vi LTK d 18 dec 2018. De er ikke udført med kitkant som nævnt i Lokalplan 258, men med indfarvede aluminiums lister eller plastlister fornedet på rammerne og som dæklister ovenpå sprosserne. Det ser måske tilforladeligt ud idag, men der vides intet om disses ældningsforhold og derved har vi mistet en iboende bygningsarv ved uforstand og grove overtrædelser af lokalplanen.

Endvidere er der knaldet et grimt elkabel op udenpå facaden, hvor det ved lidt omtanke kunne være anbragt indvendigt på trappehusets inderside.

Dette sidste er nævnt til Borgmesteren og teknisk chef Bjarne Holm Markussen i efteråret 2018, uden at der er sket noget.

"Voldtægten" er udført af Firmaet Falk-Rønne og Kirkegaard,

Firmaet er helt åbenbart ligeglad med lokalplanen og kommunale henvendelser, det har nogle ukyndige teknikere på sagen og opererer åbenbart ud fra devisen " At gå den, så går den "

De oprindelige vinduer er uden at følge lokalplanens forskrifter fjernet til trods for at der forelå en kommunal indsigelse og de nye er fremstillet på en helt forkert måde og derved har firmaet frataget Lyngby Bondeby noget af dens egenart. Disse forkerte vinduer er af firmaet i al hast isat i huset lige inden jul.

Dette bør ikke tillades og Bondebylauget vil derfor kræve at Kommunen nu tager aktivt til genmæle overfor ejeren, for ellers er lokalplanen helt illusorisk, og alle de mange penge som er brugt på den af LTK og dens bevaring for Bondebyen gennem årene er ligegyldige.

Vi kan kun se at dette kan gøres ved at byggeriet stoppes her og nu, at de nye vinduer udtages og fjernes og at de gamle vinduer repareres eller fornyes efter lokalplanens forskrifter og genindsættes i facaderne og man derved nærmer sig en reetablering af det gamle hus.

Bondebylauget vil gerne medvirke til denne tilbageførsel, når firmaet åbenbart ikke begriber, hvad en bevaring af gamle huse drejer sig om.

Hvis dette ikke gøres fra Kommunens side, vil en sådan selvtægt danne skole for andre ejere af de bevaringsværdige huse og så er alle de mange timer Kommunen og vi andre har brugt på at udforme, behandle og vedtage lokalplanen for at bevare Bondebyen være spildt.

Det er kommunens ansvar at beskytte og tage sig af de bevaringsværdige huse, så en tilfældig og ligegyldig entreprenør bør ikke have held med at være ligeglad med kommunens dyrt betalte bevarende lokalplan 258.

med venlig hilsen på Laugets vegne Niels Friderichsen Høstvej 4 2800 Kgs Lyngby.

Redegørelse:

Bilag

[doc07884420190123094733.pdf](#)

Planlagt arbejde

Redegørelse:

Denne planmæssige tilladelse forespørges efter aftale med Birgitte Kofoed.

Først og fremmest beklager vi, at vi ikke har fulgt lokalplanen og fremsendt en ansøgning vedr. fornyelse af vinduer, som den foreskriver. Tidligere på efteråret har vi haft dialog med kommunen vedr. facadeændringer på [Gl. Lundtoftevej 20](#) i Bondebyen, som COBO IX ligeledes ejer. Udfaldet af dialogen blev, at det ikke kunne lade sig gøre og dette respekteres selvfølgelig. Dette viser blot, at vi som ejer af bygninger i Bondebyen er meget interesseret i at respektere lokalplanen og bevare den oprindelige stil, der er i Bondebyen.

I dette tilfælde har vi desværre overset, at vi også skulle have haft en tilladelse til at skifte vinduerne, når de eksisterende vinduer ikke var de oprindelige og i dårlig stand. De eksisterende vinduer i ejendommen er af dårlig kvalitet og hverken kittede eller originale. Vi valgte nye vinduer med samme sprosseinddeling. De nuværende 70'er termovinduer var i en meget dårlig stand, og vi ønskede at energioptimere boligen. De nye vinduer mener vi, er et løft til ejendommen fremfor de gamle, som i øvrigt ikke lever op til lokalplanen. Grundet at de gamle 70'er vinduer ikke var bevaringsværdige, har vi ved bestilling af de nye vinduer desværre ikke overvejet at denne renovering kunne være i strid med lokalplanen.

Det er på baggrund af dette, at vi startede vinduesudskiftningen. Vi ville gerne give ejendommen et løft ved at isætte nye vinduer med respekt for byggestilen og samtidig få lavet en energioptimering af ejendommen. Vi synes bestemt, at Bondebyen skal bevares. Vi respekterer lokalplanen og kommunens ønske om at bevare Bondebyen. Derfor er der også valgt et nyt vindue, der bringer ejendommen tættere på dens oprindelige stil end de eksisterende vinduer.

Vores plan har været at energioptimere hele ejendommen - planen er dog grundet denne skrivelse sat på standby.

Der er vedhæftet fotos af vinduerne før og efter. Desuden er vedhæftet detaljer.

Vi ser frem til en god dialog om dette og vil meget gerne behjælpelige i det fremtidige forløb.

Bilag

[Før vindue 01.JPG](#)

[Før vindue 02.JPG](#)

[Vindue_detaljer.png](#)

2. VS: Ved Smedebakken 4 - Ændringer på bevaringsværd

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

Fra: Birgitte Kofoed [birgk@ltk.dk]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 06-12-2018 11:05
Modtaget Dato: 06-12-2018 11:05
Vedrørende: VS: Ved Smedebakken 4 - Ændringer på bevaringsværdigt hus
Vedhæftninger: ATT00001.jpg
BYG - Brev 1.pdf
VS nye vinduer til Albertinelyst, Ved Smedebakken.pdf
Notatformat 2 1.pdf
Notatformat 1 1.pdf
Notatformat 4.pdf
Attention.xml
Notatformat 1 1.pdf

Til byggesagen – Jeg har oplyst til Dan Autzen, at der skal søges en særlig tilladelse til ændringerne – svarende til en dispensation - og evt. vedlægges produktblade, fotos mv.

Venlig hilsen

Birgitte Kofoed
Arkitekt, Byggesagsbehandler

□

Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen

Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 45 97 35 34
Mobil:
E-mail: birgk@ltk.dk
Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: Dan Autzen <daa@coreproperty.dk>
Sendt: 4. december 2018 15:03
Til: Birgitte Kofoed <birgk@ltk.dk>
Cc: Lasse Grønnerup Johannesen <lgj@werkt.dk>
Emne: VS: Ved Smedebakken 4 - Ændringer på bevaringsværdigt hus

Kære Birgitte

På baggrund af vedhæftede skrivelse som du har sendt til os i går, har jeg prøvet at ringe til dig et par gange i dag uden held, derfor får du denne mail.

Først og fremmest skal jeg beklage, at vi ikke har fulgt lokalplanen og fremsendt en ansøgning vedr. fornyelse af vinduer, som den foreskriver.

Desværre har vi stort set isat alle de nye vinduer før vi modtog skrivelsen.

Vi valgte at bestille nye vinduer med samme sprosseinddeling, idet de gamle 70'er termovinduer var i en meget dårlig stand samt at vi ønskede at energioptimere boligen. De nye vinduer er klart et løft til ejendommen fremfor de gamle, som i øvrigt ikke lever op til lokalplanen. Grundet at de gamle 70'er vinduer ikke har lignet noget bevaringsværdigt, har vi ved bestilling af de nye vinduer desværre ikke tænkt over at kigge i lokalplanen. Vores plan har været at energioptimere hele ejendommen, planen er dog grundet denne skrivelse sat på standby.

Vi vil gerne give ejendommen et løft ved at isætte nye vinduer med respekt for byggestilen og er helt med på at Bondebyen skal bevares så oprindelig som muligt. Vi respekterer lokalplanen og kommunens ønske om at bevare Bondebyen. Tidligere på efteråret har arkitekt Lasse Johannesen fra Werk (som er cc på mailen) været til dialogmøde hos jer vedr. at skære brystningen ned på karnapperne på Gl. Lundtoftevej 20, som COBO IX ligeledes ejer for at sætte terrassedøre i, noget vi fik nej til og et svar vi naturligvis respekterer.

Vi vil meget gerne mødes med jer til en besigtigelse af de nye vinduer, hvor vi i dialog taler om næste skridt, evt. at sende en dispensationsansøgning.

Jeg ser frem til at høre fra dig.

Med venlig hilsen/Kind regards/Mit freundlichen Grüßen

Dan Autzen

2

Core Property Management P/S

Axel Torv 2N, 4.

DK- 1609 København V

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

Tel.: +45 33 41 88 01 Mob.: +45 31 43 88 01 Fax.: +45 35 36 46 36

Email: daa@coreproperty.dk Internet: www.coreproperty.dk

Fra: indgaaende@prod.e-boks.dk [<mailto:indgaaende@prod.e-boks.dk>]

Sendt: 3. december 2018 16:31

Til: Klaus Landberg Jensen <klj@coreproperty.dk>

Cc: Klaus Landberg Jensen <klj@coreproperty.dk>

Emne: VS: BYG - Brev [Ref.nr.=f1e7fc8cb8b2442ba2012886a83e7d5b]

Videresendt meddelelse fra Digital Post modtaget: 03-12-2018

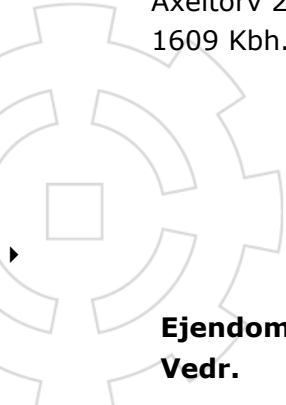
Afsender af meddelelsen: SBSIP Svar, Lyngby-Taarbæk Kommune

Videresendt fra postkasse tilhørende: 39272474 COBO IX Ejendomme Kommanditaktieselskab

Oprindelig meddelelse fremgår nedenfor

Til COBO IX Ejendomme

Hermed sendes brev vedr. ændringer på en bevaringsværdig bygning påbegyndt uden tilladelse, idet der nu skal redegøres nærmere for forholdet. Endvidere vedlægges klagen. Se vedhæftede dokumenter.



COBO IX Ejendomme
Axeltorv 2N 4
1609 Kbh. V

Dato: 03-12-2018

Ref.: birgk

J.nr.: 02.00.00-P21-297-18

Ejendom: Ved Smedebakken 4
Vedr. Ændringer på et bevaringsværdigt hus.

Vi har modtaget en henvendelse vedr. ændringer - på et i lokalplanen udpeget bevaringsværdigt hus - som ikke ses at være i overensstemmelse med lokalplanens vedligeholdelsesvejledning.

Følgende fremgår endvidere af lokalplan 258 § 8.1:

*8.1 Alle bygninger, som på kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige må ikke nedrives. **Ombygninger og ændringer på den ydre fremtræden må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.** Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt.*

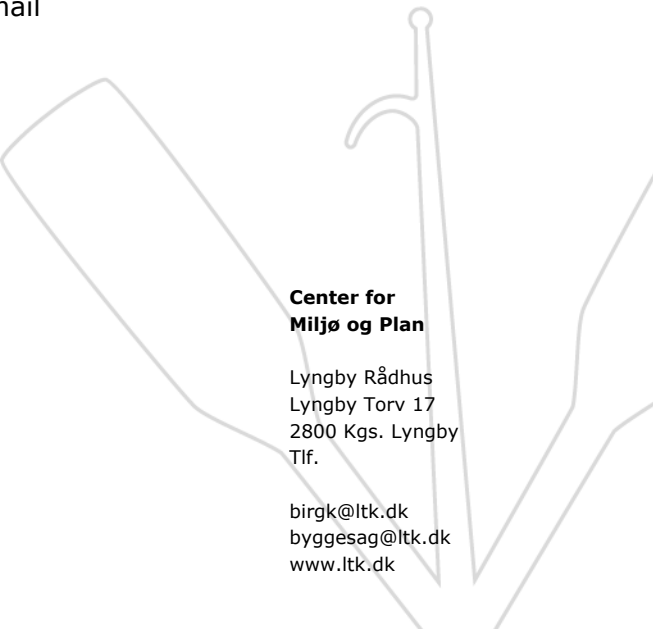
Idet vi ikke har modtaget en ansøgning, skal vi bede jer, som ejere, at redegøre nærmere for forholdet, herunder evt. søge dispensation i henhold til lokalplanen, vedlagt en begrundelse.

Klagen/henvendelsen vedlægges.

Har du spørgsmål til din sag eller generelle spørgsmål, kan de rettes til byggesagsvagten på tlf. 45 97 35 00 mandag, onsdag i tidsrummet 9.00-15.30 og fredag i tidsrummet 9.00-13.30 eller via mail byggesag@ltk.dk med reference til J.nr.

Venlig hilsen

Birgitte Kofoed
Byggesag
Direkte tlf. 45 97 35 34



**Center for
Miljø og Plan**

Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby
Tlf.

birgk@ltk.dk
byggesag@ltk.dk
www.ltk.dk

Planlov:

Du kan klage over denne afgørelse efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Efter denne bestemmelse kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage over denne afgørelse, hvis du mener, at kommunen ikke har haft ret til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Klagen skal være indgivet skriftligt inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag, jf. § 2 i Bekendtgørelse nr. 130 af 28.01.2017 (om regler for klage til Planklagenævnet).

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du logger på, som du plejer, typisk med NemID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen, jf. bekendtgørelsens § 3.

Kommunen sender via Klageportalen kommunens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter til Planklagenævnet vedhæftet den påklagede afgørelse og de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse.

Samtidig med at kommunen sender klagesagen til Planklagenævnet sendes en kopi af udtalelsen til dig og eventuelle andre involverede i klagesagen med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det, jf. bekendtgørelsens § 4. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Rettidig klage har ikke opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet, jf. bekendtgørelsens § 6.

Gebyret for at klage udgør for privatpersoner 900 kr. og for virksomheder og organisationer 1.800 kr. jf. § 8, stk. 1, i Lov nr. 1658 af 20.12.2016 om Planklagenævnet.

De nærmere regler om gebyrbetaling fremgår af Bekendtgørelse nr. 108 af 28.01.2017 om gebyr for indbringelse af klager for Planklagenævnet. Det fremgår bl.a. af denne bekendtgørelse, at betaling af gebyr skal ske ved elektronisk overførsel til Planklagenævnet inden en af Planklagenævnet fastsat frist. Betales gebyret ikke inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse, jf. planlovens § 62.

Fra: Ole Birknow [obi@ltk.dk]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 29-11-2018 16:10
Modtaget Dato: 29-11-2018 16:10
Vedrørende: VS: nye vinduer til Albertinelyst, Ved Smedebakken 4
Vedhæftninger: ATT00001.jpg

Hører til journalnummer: 02.00.00-P21-12-19

Venlig hilsen

Ole Birknow
Arkitekt

□

Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 45 97 36 04
Mobil:
E-mail: obi@ltk.dk
Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: Friderichsen Niels <stelni1787@gmail.com>

Sendt: 29. november 2018 16:07

Til: Søren Suhr-Virranniemi <soesv@ltk.dk>; Ole Birknow <obi@ltk.dk>; Friderichsen stella <mormorstella@gmail.com>; Niels Friderichsen <stelni1787@gmail.com>

Emne: nye vinduer til Albertinelyst, Ved Smedebakken 4

Niels Friderichsen. 0045 2255 2134
stelni1787@gmail.com
Høstvej 4, 2800 Kgs Lyngby
Denmark

Kære begge.

I fredags kom der nye vinduer til Albertinelyst.

Desværre er de ikke lavet med kitkant som det er specificeret i lokalplanen, men med enten indfarvede aluminiums lister eller plastlister både forneden på rammerne og som dækliste over sprosserne.

Det er et stateligt 1700 tals hus som fortjener bedre.

Her prøver jeg at sende billeder med i mailen.

Hvad vil I gøre ? vær rar at bestemme jer hurtigt så vinduerne ikke bliver sat I, lejligheden har stået tom længe.

Jeg vil gerne vise dem frem og også det grimme kabel på facaden jeg har talt med Bjarne og Borgmesteren om for længe siden uden at der er sket noget

mvh Niels Friderichsen, Bondebylauget.

Byggesag - Fællespostkasse

Fra: Niels Friderichsen <stelni1787@gmail.com>
Sendt: 29. november 2018 15:40
Til: Friderichsen Niels
Emne: Vinduer Albertinelyst



Sendt fra min iPhone

Byggesag - Fællespostkasse

Fra: Niels Friderichsen <stelni1787@gmail.com>
Sendt: 29. november 2018 15:39
Til: Friderichsen Niels
Emne: Vinduer Albertine



Sendt fra min iPhone

Byggesag - Fællespostkasse

Fra: Niels Friderichsen <stelni1787@gmail.com>
Sendt: 29. november 2018 15:37
Til: Friderichsen Niels
Emne: Vinduer Albertinelyst



Sendt fra min iPhone

Byggesag - Fællespostkasse

Fra: Niels Friderichsen <stelni1787@gmail.com>
Sendt: 29. november 2018 15:39
Til: Friderichsen Niels
Emne: Vinduer Albertine



Sendt fra min iPhone











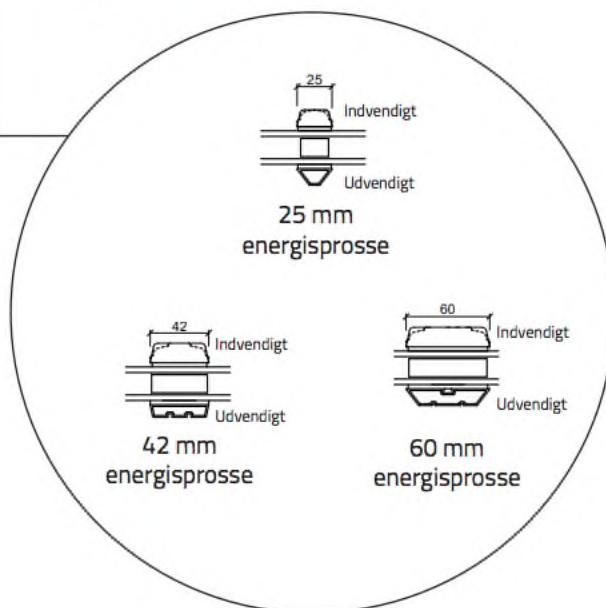
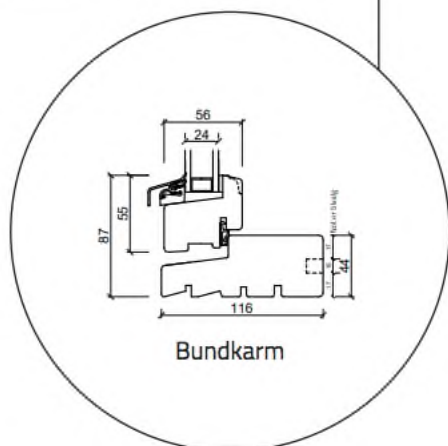
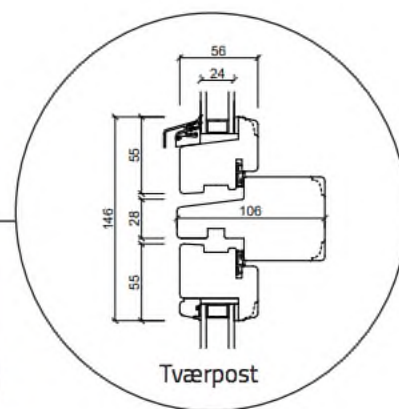
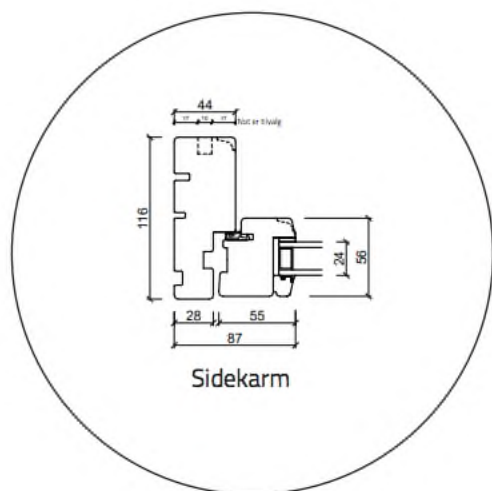
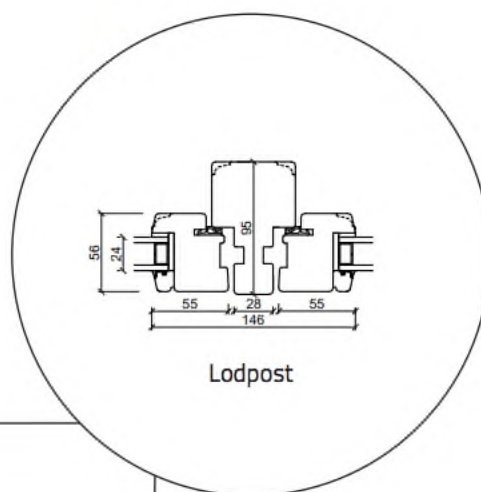
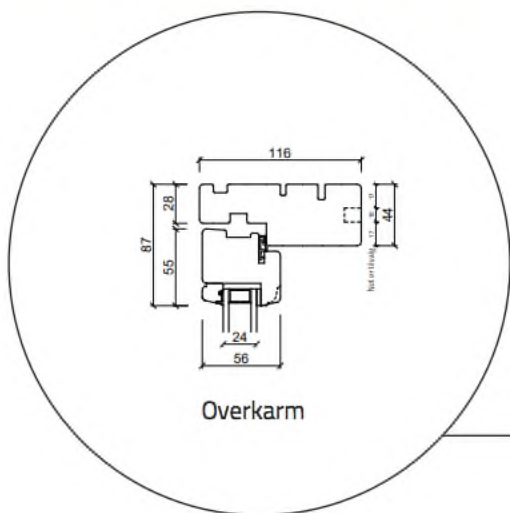






Vindue - 2 lag, fyr

(gælder alle vinduestyper)



Bygning - Lyngby-Taarbæk, Ved Smedebakken 4, bygning 1

BBR-oplysninger

BBR-nummer: **173 - 142595 - 1**

Kommune: Lyngby-Taarbæk

Adresse: Ved Smedebakken 4 , 2800 Kgs. Lyngby

Bygningsnummer: 1

Ejendomsnummer: 142595

Bygningstype: Bygning

Antal etager: 2

Bebygget areal: 91

Totalt bygningsareal: 176

BBR-bygningshistorie:

- Opførelsesår: 1791

Anvendelse: Etageboligbebyggelse

Arealkilde: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning

Tagdækning: Tegl

Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)

Materialekilde: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning

Matrikel og ejerlav: 32 U LYNGBY, LYNGBY

Zone: Byzone

Ejerforhold: Privatpersoner, incl. I/S

BBR-ændringer

Ydervægsændring: Andet materiale

SAVE-undersøgelse

Sag: Kommuneatlas for Lyngby-Taarbæk Kommune

Notat: Pkt. 13 og 14 - Del af Bondebyen, nr. 10 A hører til det oprindelige anlæg. Pkt. 15 og 16 - Nye vinduer og døre, 1 vindue blændet, hovedindtryk originalt/i stil. Pkt. 17 og 18 - God, noget afskallende puds, vindfang trænger meget.

Aktuel status: Aktiv

Betegnelse: Albertinelyst

Antal bygninger: 1

Antal andre objekter: 0

Vurdering

Arkitektonisk værdi: 3

Arkitektonisk vurdering: fint klassicistisk hovedhus til lyststed

Kulturhistorisk værdi: 3

Kulturhistorisk vurdering: se Registrant over Bondebyen

Miljømæssig værdi: 3

Miljømæssig vurdering: se 49

Originalitet: 4

Originalitetsvurdering: se 49

Tilstand: 4

Tilstandsvurdering: se 49

Registreringsdato: 22-06-1999

Bevaringsmæssig værdi: 3

Bygningskonstruktion

Bygningsdel: Andet

Dør/Port: Fyldingsdør

Oprindelig funktion: Etageboligbebyggelse

Gavlkonstruktion: Grundmuret gavl

Gesims: Muret med puds/stuk

Hovedplan: Enfløjet bygning
Stilart: Klassicisme
Tagkonstruktion: Saddeltag/heltag
Udsmykning: Vindues-, dør- eller portindfatning
Udsmykning: Fordakning
Vindue: Retkantet
Ydermur: Puds, overfladebehandling

Bygningsomgivelser

Bebyggelsesmiljø:

Landsby

Indre forhold: Fritliggende, tilknytning til andre bygninger på matriklen ikke angivet (tidligere 10)

Ydre forhold: Fritliggende, uden arkitektonisk tilknytning til andre bygninger uden for matriklen (tidligere 30)

Administrative oplysninger

Fotoarkiv: A23-21



Center for Miljø og Plan

Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

25. oktober 2018

B) Ansøgning vedr. ny balkon for:

Strandvejen 660A 2930 Klampenborg
Matr. nr. 2hs, 2hr 2hq, Taarbæk By, Taarbæk.
På vegne af Claus Låfontaine Møller

Aktuel situation:

- Villa med et samlet beboelsesareal på 434 m² (etageareal 795 m²) beliggende på en 1.216 m² grund.
- Hus og grund er reguleret under lokalplan 233 i Lyngby-Taarbæk kommune.
- Ejendommen og den tilstødende grund er IKKE omfattet af skovbyggelinjen eller strandbeskyttelseslinjen.
- Den oprindelige villa er opført i nyklassicistisk stil i 1914 og der er lavet en tilbygning til ejendommen i 1955. Ejendommen blev af nuværende ejer facaderenoveret i årene 2016 / 2017 således, at også tilbygningens overordnede udtryk, takt og vindueselementer m.v. blev tilpasset for at opnå en mere harmonisk sammenhæng med villaens markante nyklassicistiske stil.
- Huset er bevaringsværdigt i kategori 3.
- Det ansøgte er ikke begrænset af eller i strid med tinglyste deklarationer.
- Byggearbejdets tekniske forhold overholder de gældende bestemmelser i bygningsreglementet, herunder pkt. 5 Brand og pkt. 15 Konstruktioner.

Byggetilladelse:

- Ansøger ønsker at erstatte nuværende altan i forbindelse med etablering af en ny balkon i klassicistisk stil på husets østside.

Ønsker:

- Der er i forvejen etableret en mindre altan med udgang fra ejendommens stueetage. Der ansøges derfor om at udvide altanens nuværende areal til en balkon, således at der gives mulighed for udeophold, når vejrliget tillader det.
- Ved etablering af ny balkon, vil ejendommens facade fremstå væsentligt mere homogen og i tråd med den oprindelige nyklassicistiske stil. I tillæg hertil vil man ved tilrettelsen opnå et bedre kontekstuel samspil med naboejendommen mod nord, der tidligere har opnået tilladelse til en lignende etablering. Balkonen ønskes udført således at den i sit udtryk, materialitet og detaljeringsgrad fremtræder som en integreret del af den eksisterende bygning.
- Balkonen ønskes udført med en understøtning af søjler, for at bære balkonens vægt. Søjlernes motiv vil yderligere bidrage til den nyklassicistiske stil.
- Balkonens konstruktion udføres i en kombination af armeret beton, lecablokke og præfabrikerede elementer der pudsesop i grus og cement så overfladen fremstår med samme udtryk som husets resterende facade.
- Arealet herunder ønskes ikke etableret som et opholdsareal, hvilket understreges af, at den trapperende udformning af terrænet under balkonen. Trinnene under balkonen bidrager samtidig med til at sikre adgang fra underetagen til terræn.
- Der ændres væsentligt ikke ved oplevelsen fra nabogrund ift. indsyn og udsigt. Da balkonen erstatter en eksisterende altan, vil projektet ikke medføre yderligere indbliksgener.

Materiale til ansøgning om ny balkon:

1. Begrundet ansøgning og bevaringsværdi (ovenstående) 25.10.18

Bilag 2B Nye forhold, Situationsplan 1:200 med angivelse af projektområde, afstand til nabo, og vejskel.

Bilag 3B Nye forhold, Stueetage, Plan 1:100 med koter og snitangivelse

Bilag 4B Nye forhold, Underetage, Plan 1:100 med koter og snitangivelse

Bilag 5B Nye forhold, A-A Opstalt – facade Nord, 1:100, med anvisning af skrå højdegrænse fra skel

Bilag 6B Nye forhold, B-B Opstalt – facade Syd, 1:100

Bilag 7B Uændrede forhold, C-C Opstalt – facade Øst, 1:100

Bilag 8B Eksisterende forhold, Situationsplan med koter 1:200

Bilag 9B Eksisterende forhold, Opstalt – facade Øst

Bilag 10B Ejersfuldmagt

Bilag 11B Detaljesnit DD - Konstruktion

Vi håber materialet er fyldestgørende, såfremt I har spørgsmål, er I også meget velkommen til at kontakte mig telefonisk. Vi ser frem til at høre jeres tilbagemelding.

Venlig Hilsen,

Mette Fast, Arkitekt MAA
TREDJE NATUR
Heimdalsgade 35
Baghuset, 4. sal
2200 København N

Center for Miljø og Plan

Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

26. november 2018

Vedr.: B) Ansøgning vedr. ny balkon for:

Strandvejen 660A 2930 Klampenborg
Matr. nr. 2hs, 2hr 2hq, Taarbæk By, Taarbæk.
På vegne af Claus Låfontaine Møller

I deres brev af 20. november 2018, ønskes der fremsendt svar på nedenstående forhold:

1. Begrundet dispensationsansøgning

Vi ønsker derfor på vegne af ejer, Claus Låfontaine Møller, her redegøre for ovenstående:

Ad. 1. Begrundet dispensationsansøgning:

Der søges om tilladelse til at erstatte en nuværende altan med en ny balkon i klassicistisk stil på husets østside. Jf. lokalplan 233 for Taarbæk, skal der søges om kommunalbestyrelsens tilladelse hertil: "*§10.5.1 Alle beboelsesbygninger er udpeget som bevaringsværdige, jf. kortbilag 3 og 4. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.*" Huset er på kortbilag 3 i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt i kategori 3.

- Den oprindelige villa er opført i nyklassicistisk stil fra 1914 og der er lavet en tilbygning til ejendommen i 1955. Ejendommen blev af nuværende ejer facaderenoveret i årene 2016 / 2017 således, at tilbygningen i dag fremstår som en arkitektonisk integreret del af huset. Det er ønsket at den nye facade tilpasning ligeledes skal understøtte og samle husets overordnede udtryk, takt og vindueselementer m.v. for at opnå en mere harmonisk sammenhæng med villaens markante nyklassicistiske stil.

- Der er i forvejen etableret en mindre altan med udgang fra ejendommens stueetage. Der ansøges derfor om at erstatte altanens nuværende areal med en balkon, så der skabes bedre mulighed for udeophold med adgang fra husets primære etage, når vejrliget tillader det.

- Ved erstatte den nuværende asymmetrisk placerede altan med en ny balkon placeret centreret på husets øst facade mod vandet, vil ejendommens samlede ydre fremstå væsentligt mere homogen og i tråd med den oprindelige nyklassicistiske stil. Balkonen ønskes udført så den i sit udtryk, materialitet og detaljeringsgrad fremtræder som en integreret del af den eksisterende bygning. *Se bilag 7B og 9B for nye - og eksisterende forhold for facadeudtryk.*

- Ved opretningen vil man desuden opnå et bedre kontekstuel samspil med naboejendommen mod nord, Strandvejen 668, der tidligere har opnået tilladelse til etableringen af en lignende konstruktion. Naboejendommen er i lokalplanen udpeget i samme bevaringskategori som det ansøgte.

- Der ændres ikke ved oplevelsen fra nabogrund ift. indsyn og udsigt. Da balkonen erstatter en eksisterende altan, vil projektet ikke medføre yderligere indbliksgener.

- Balkonen ønskes udført med en understøtning af søjler. Søjlernes klassiske motiv vil yderligere bidrage til at understøtte husets oprindelige nyklassicistiske stil.

- Balkonens konstruktion udføres i en kombination af armeret beton, lecablokke og præfabrikerede elementer der pudses op i grus og cement så overfladen fremstår med samme udtryk som husets resterende facade. *Se bilag 11B for konstruktion og detaljer.*

- Arealet under balkonen ønskes ikke etableret som et opholdsareal, hvilket understreges af, at den trappeserede udformning af terrænet under balkonen. Trinnene under balkonen bidrager samtidig med til at skabe adgang fra underetagen til terræn.

Vi håber materialet er fyldestgørende, såfremt I har spørgsmål til det fremsendte, er I meget velkommen til at kontakte mig telefonisk. Vi ser frem til at høre jeres tilbagemelding.

Venlig Hilsen,

Mette Fast, Arkitekt MAA
TREDJE NATUR
Heimdalsgade 35
Baghuset, 4. sal
2200 København N

Materiale til ansøgning om ny balkon:

1. Begrundet ansøgning og bevaringsværdi 25.10.18

2. Begrundet dispensationsansøgning 26.11.18 (side 1 af dette dokument)

Bilag 2B - Nye forhold, Situationsplan 1:200 med angivelse af projektområde, afstand til nabo, og vejskel.

Bilag 3B - Nye forhold, Stueetage, Plan 1:100 med koter og snitangivelse

Bilag 4B - Nye forhold, Underetage, Plan 1:100 med koter og snitangivelse

Bilag 5B - Nye forhold, A-A Opstalt – facade Nord, 1:100, med anvisning af skrå højdegrænse fra skel

Bilag 6B - Nye forhold, B-B Opstalt – facade Syd, 1:100

Bilag 7B - Uændrede forhold, C-C Opstalt – facade Øst, 1:100

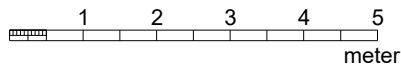
Bilag 8B - Eksisterende forhold, Situationsplan med koter 1:200

Bilag 9B - Eksisterende forhold, Opstalt – facade Øst

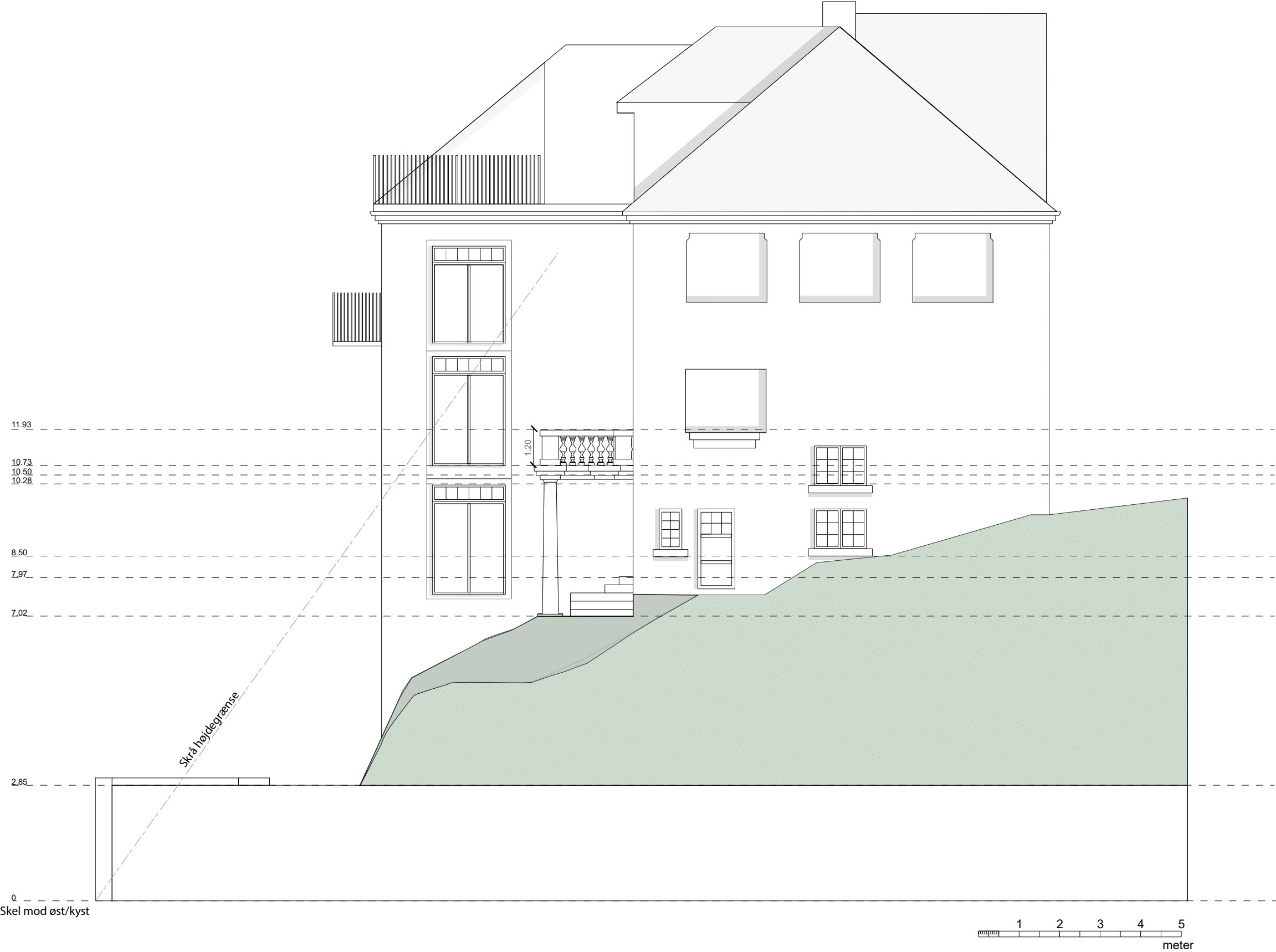
Bilag 10B - Ejerfuldmagt

Bilag 11B - Detaljesnit DD - Konstruktion

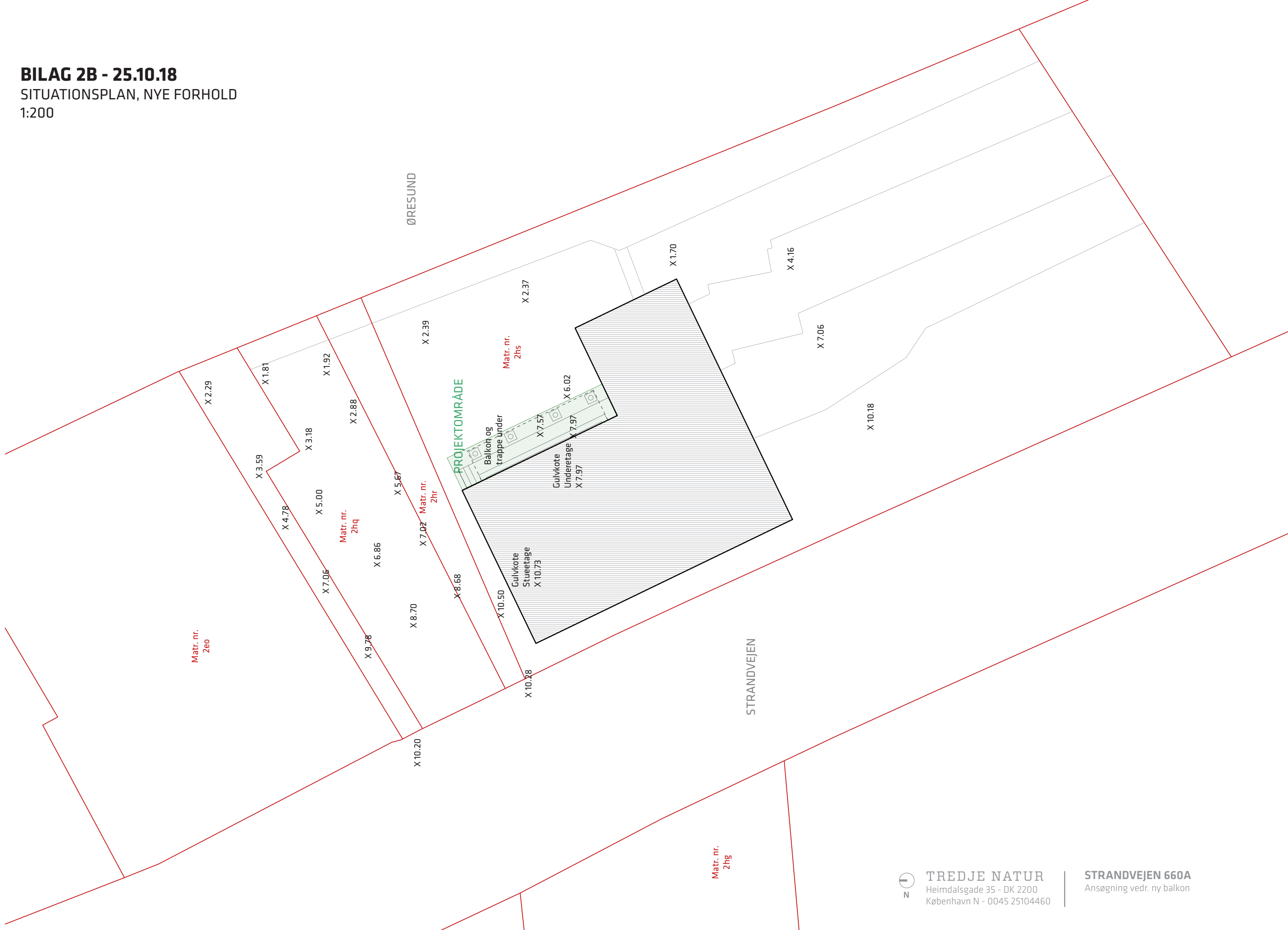
BILAG 7B - 25.10.18
C-C OPSTALT - FACADE ØST, NYE FORHOLD
1:100



BILAG 5B - 25.10.18
A-A OPSTALT - FACADE NORD, NYE FORHOLD
1:100



BILAG 2B - 25.10.18
SITUATIONSPLAN, NYE FORHOLD
1:200



BILAG 9B - 25.10.18
OPSTALT - FACADE ØST, EKSISTERENDE FORHOLD
1:100



Redegørelse:

Anmodning om ændring af status fra bolig til erhverv

Ansøger har behov for i en periode at benytte ejendommen Rustenborgvej 15 stuen, 2800 Kongens Lyngby, Matrikel nr. 37am, Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, som erhvervslejemål.

Ejendommen består af 2 boliger – boligen på 1. sal er pt. udlejet efter lejelovens regler. Status på denne bolig ønskes bibeholdt. Boligen i stuen har været udlejet frem til 30. september 2016. Boligen har herefter ikke været genudlejet, idet den indretningsmæssigt ikke er velegnet til privatudlejning.

Center for Jura, Salg og Indkøb påtænker derfor at genhuse sit forretningsområde Administration af udlejningsejendomme (Ejendomskontoret) på ovennævnte adresse, foreløbig i perioden 2019-2024 i forbindelse med renovering af Lyngby Rådhus.

Der vil ikke være offentlig adgang til erhvervslejemålet, som udelukkende skal anvendes af fagområdets personale. Betjening af kontorets lejere vil i genhusningsperioden og fremadrettet ske ved ekspedition i Borgerservice på Toftebæksvej 12 eller ved ekspedition på Biblioteket på Rustenborgvej.

Planen vil forbedre både den fremadrettede anvendelsesmulighed samt værdien af ejendommen.

PLADSFORDELINGSPLAN

TCF - VIRUMVEJ 96
18.01.2019

SIGNATURFORKLARING:

- 

Flugtvej (UD Skillt)
- 

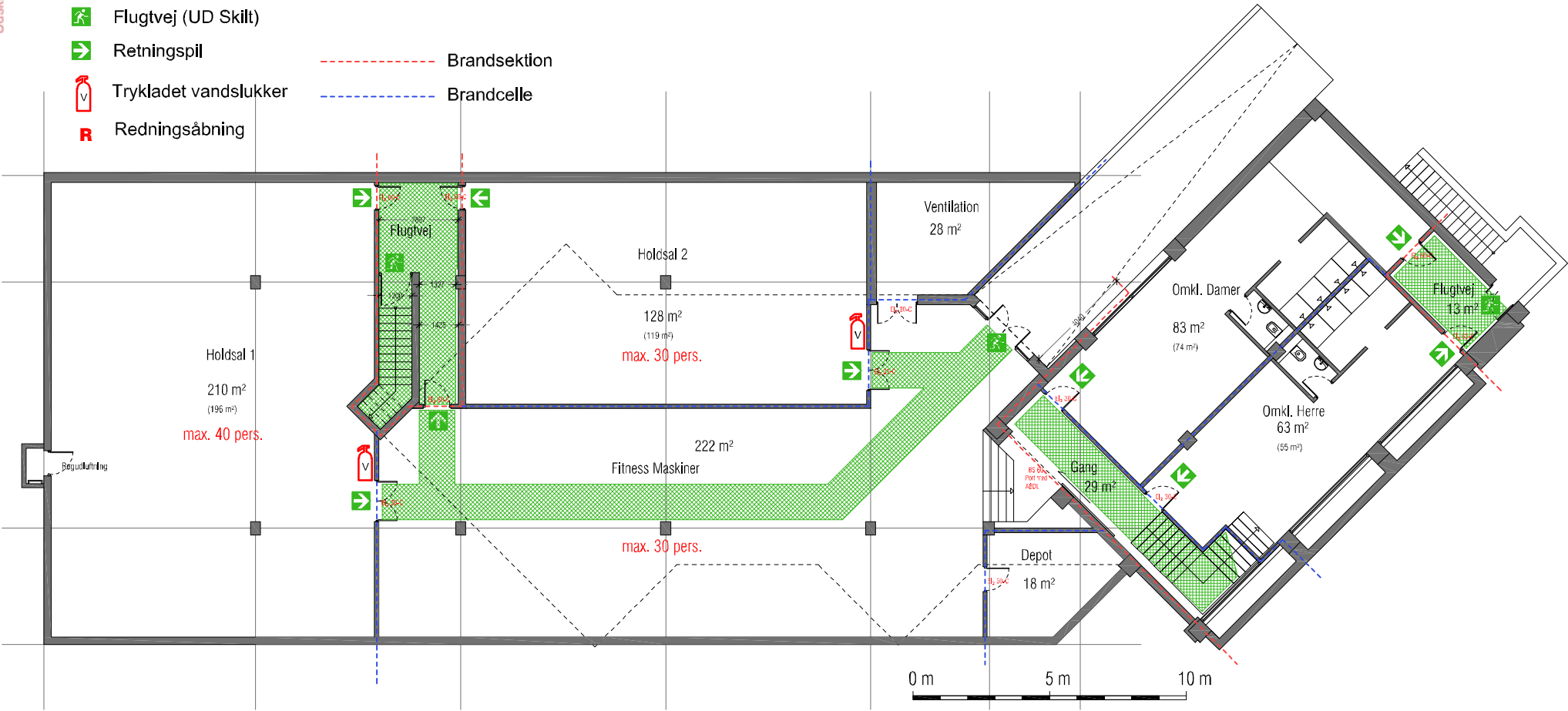
Retningspil
- 

Trykladet vandslukker
- 

Redningsåbning
- 

Brandsektion
- 

Brandcelle



KÆLDERPLAN
821 m²

1:150 på A3

PLADSFORDELINGSPLAN

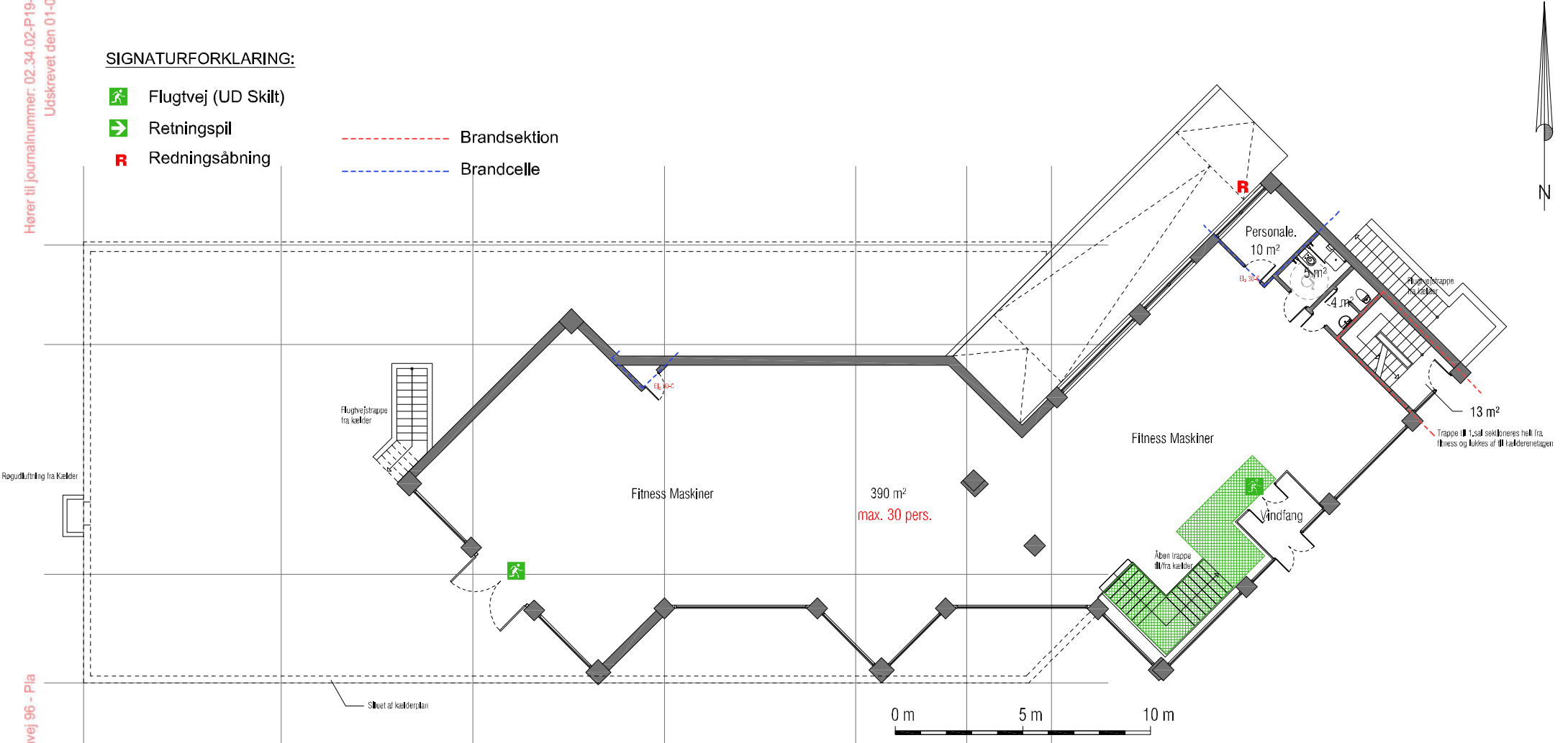
TCF - VIRUMVEJ 96
18.01.2019

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18
Udskrevet den 01-02-2019

SIGNATURFORKLARING:

- Flugtvej (UD Skilt)
- Retningspil
- Redningsåbning

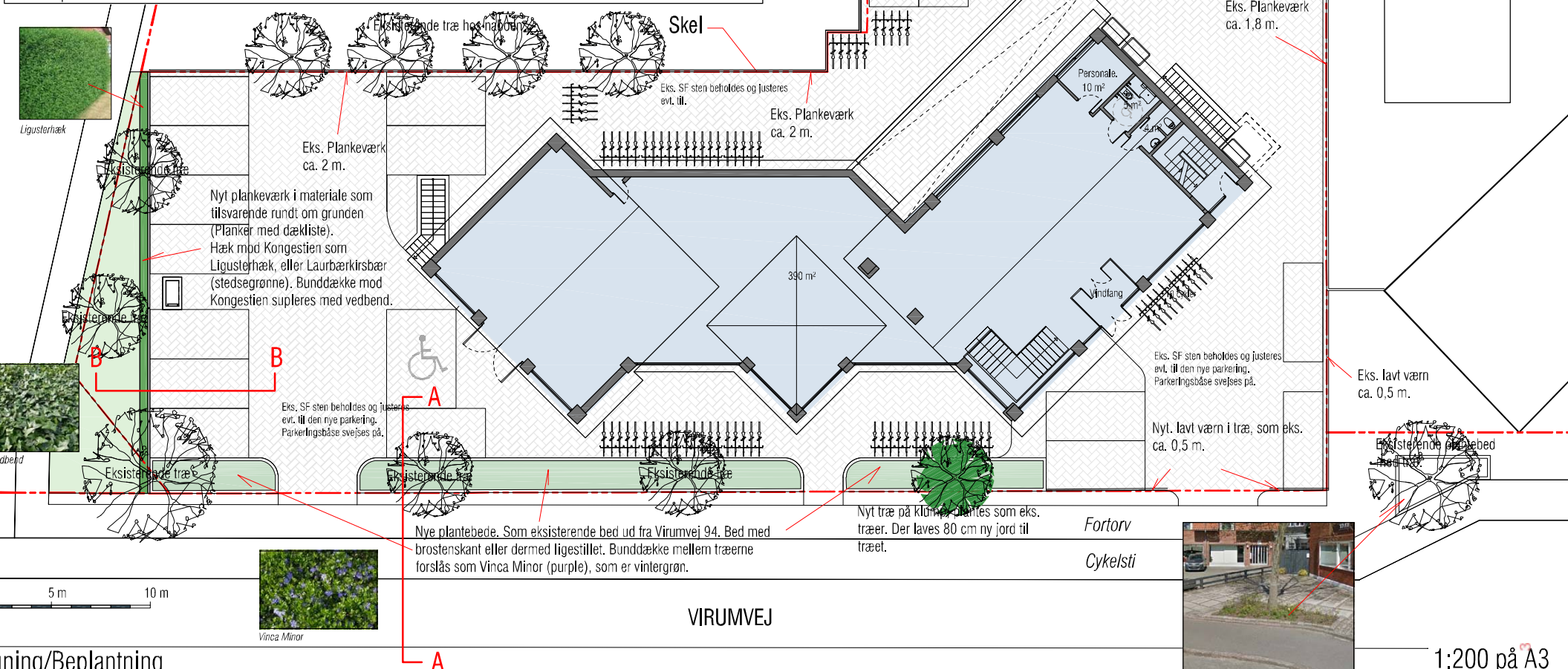
- Brandsektion
- Brandcelle



STUEPLAN
423 m²

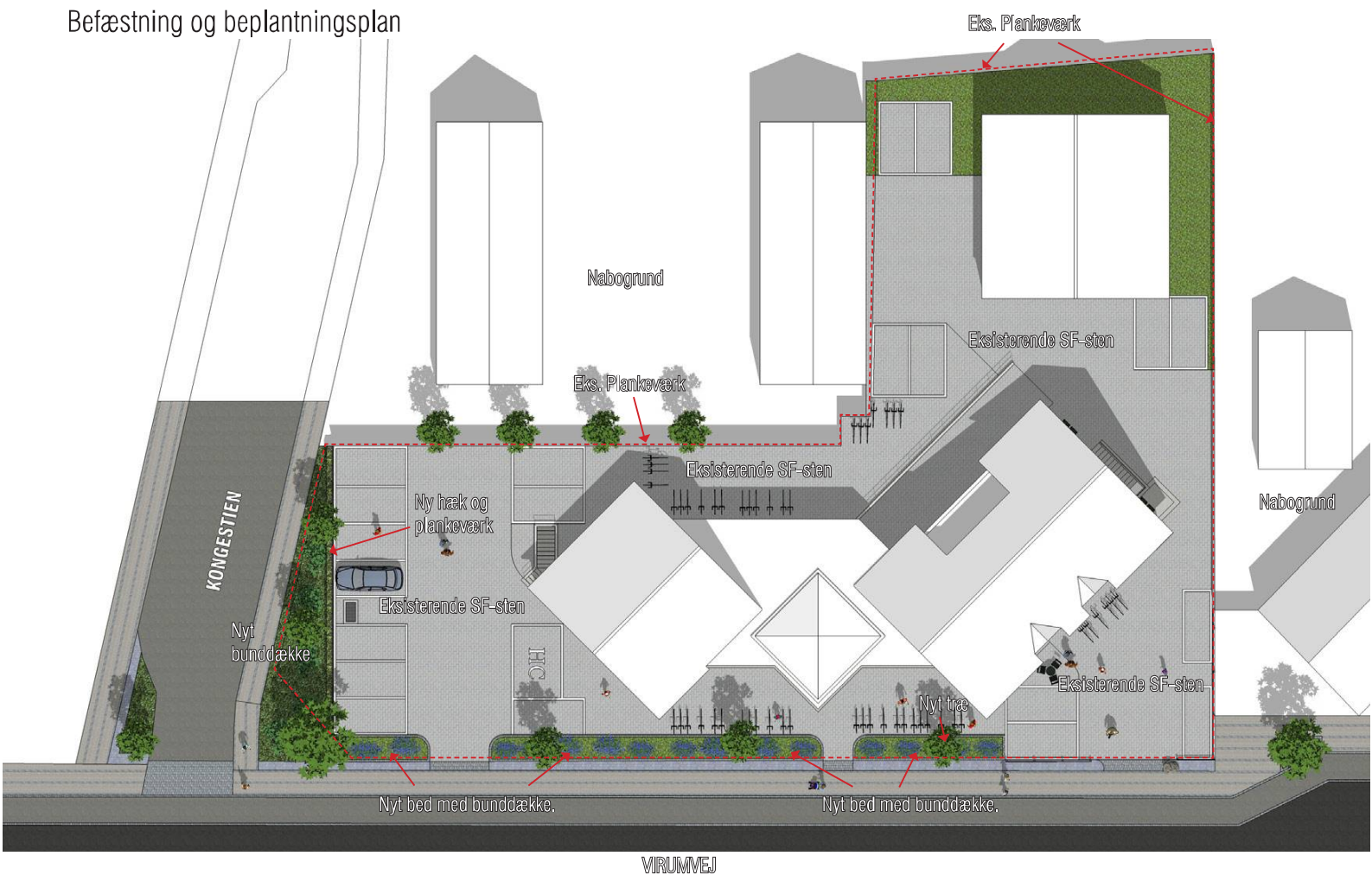
2 - Indsendelse: 2, 5B - 190118 F1 - Virumvej 96 - Pla

1:150 på A3



Befæstning og beplantningsplan

Fitness - VIRUMVEJ 96 - 18.01.2019





Fitness - VIRUMVEJ 96 - 18.01.2019









Fitness - VIRUMVEJ 96 - 18.01.2019



Ansøgning om etablering af Fitnesscenter – Virumvej 96, 2830 Virum.

På vegne af Refsing Holding ApS

Vedlagt fremsendes ansøgning om tilladelse til etablering af fitnesscenter på Virumvej 96, 2830 Virum.

Sundhedsfremmende og forebyggende

Et stigende antal danskere rammes hvert år af kroniske sygdomme som kræft, diabetes og hjertekarsygdomme. Derfor står kommunen overfor en stor opgave i deres sundhedsfremmende arbejde. Vi ser allerede mange kommuner, som i større grad inddrager fitness, holdtræning og regelmæssig bevægelse i deres sundhedsfremmende arbejde. Det er denne tendens, som vi ønsker at accelerere og understøtte, således at motion bliver en naturlig og fast del i borgernes hverdag. Vi mener, at vi kan underbygge kommunens sundhedsstrategi ved at skabe sunde rammer og fremme det sunde valg for borgerne i Virum.

Vi har lavet en dybdegående analyse omkring behovet for et fitnesscenter i Virum, og kan konstatere, at der endnu ikke er et lokalt tilbud om fitness- og holdtræning til borgerne. Det betyder, at de borgere i Virum, der ønsker at benytte et fitnesscenter, er nødsaget til at transportere sig enten via bil, cykel eller offentlig transport til centre beliggende i eller omkring Holte Midtpunkt i Rudersdal Kommune, Nærum i Rudersdal Kommune eller til centre i eller omkring Lyngby Hovedgade og Lyngby Station.

Vi ser derfor en mulighed for at tilbyde borgerne i Virum et moderne center, hvor maskinpakken er nøje udvalgt og holdudbuddet omhyggeligt sammensat. Sundhed har ingen alder, og derfor satser vi på at nå ud til den brede del af lokalbefolkningen. Vi ønsker at omfavne alle borgere, og dette gør vi via en varieret holdplan, uddannet og lokalkendt personale, personlig programlægning og kostplanlægning, samt et center indrettet med det nyeste og bedste udstyr på markedet, som giver vores medlemmer mulighed for en udfordrende og alsidig træning.

Koncept

Vores idegrundlag er at skabe et koncept, hvor fokus er på aktiviteter som tiltaler lokalsamfundets borgere. Vores mere end 15 års erfaring med fitnessdrift viser, at konceptet skal skræddersys specifikt til den demografiske sammensætning i det geografiske område, fitnesscenteret opererer i. Lyngby-Taarbæk kommune er kendetegnet ved at være en ressourcestærk kommune med et højt gennemsnitligt uddannelsesniveau, lav socioøkonomisk indeks og høj gennemsnitlig disponibel indkomst. Når der kigges på fitness- og træningsvaner, er borgernes alderssammensætning relevant, fordi alder spiller ind på både aktivitetsvalg, organisering og de

faciliteter, som borgerne benytter. I 2017 var 19,5% af borgerne i Lyngby-Taarbæk kommune over 65 år gamle, og den demografiske udvikling peger på at andelen af 60-69 årige vil stige med over 9% frem mod 2027, mens andelen over 70 år forventes at stige med over 12%. Den største ændring forventes dog blandt borgerne i aldersgruppen 30-39 årige, hvor stigningen forventes at ligge på over 14%. I den modsatte ende befinder aldersgruppen 20-29 årige sig, hvor der er en stigning på under 1% frem mod 2027.

På baggrund af ovenstående analyse, vil vi i vores fitnesscenter have stor fokus på holdtræning, og særligt på genrer som pilates, yoga, udstrækning, seniortræning, zumba etc., som er målrettet den stigende gruppe af ældre borgere. Samtidigt er det vigtigt for os at omfavne de 30-39 årige ved at tilbyde dem topmoderne træningsfaciliteter og -udstyr, hvad enten det er på hold eller cardio- og styrketræning. Centeret vil være indrettet med det nyeste indenfor træningsudstyr, og vi vil løbende holde os opdaterede på, hvad der rører sig i branchen, så vi altid kan tilbyde vores medlemmer det bedste på markedet.

Vi ønsker at tilbyde borgerne en ekstraordinær oplevelse til en overkommelig pris, hvorfor prisstrukturen vil afspejle vores evige vision om "value for money".

Med etableringen af et fitnesscenter i Virum, ønsker vi at give byens borgere en tilgængelighed og adgang til at dyrke motion – når det passer dem og i nærheden af, hvor de bor. Det handler ikke udelukkende om at skabe en fysisk adgang, men også om muligheden for at være en del af en kultur og et socialt fællesskab, som vi sammen vil skabe i centeret.

Parkering og spidsbelastningstidspunkter

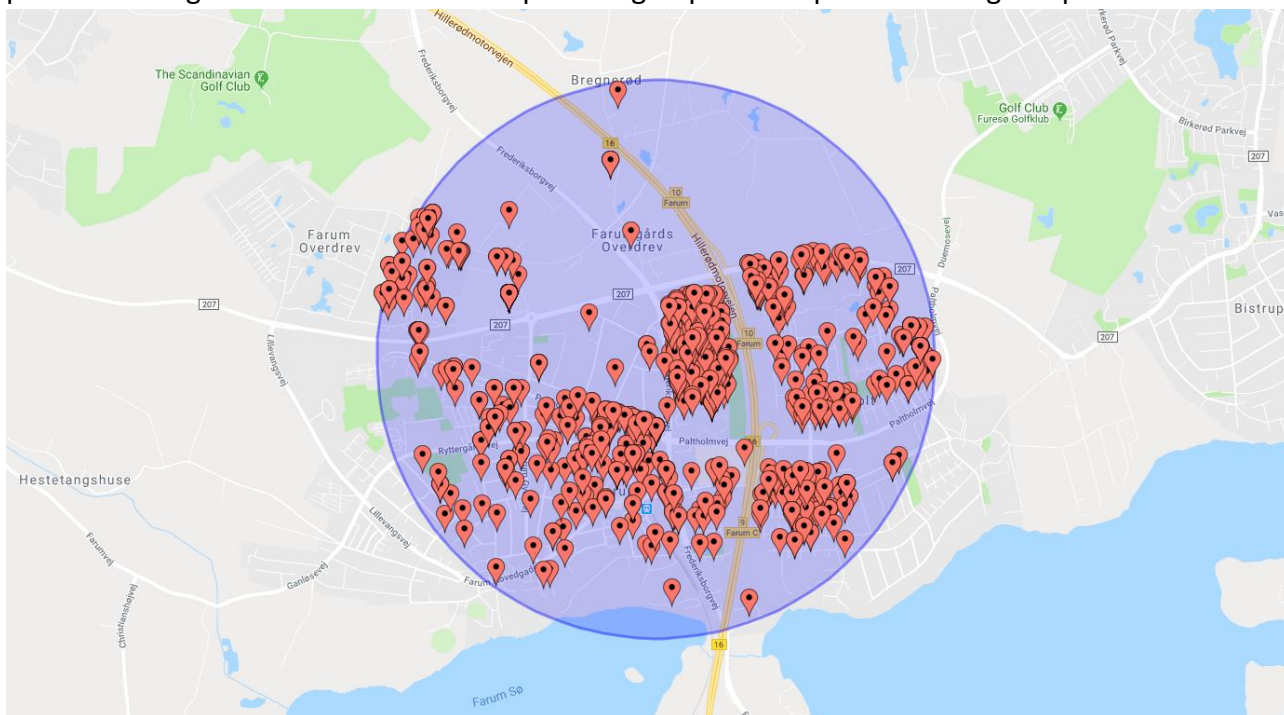
Vi ved af erfaring, at et fitnesscenter skal placeres, hvor borgerne bor, og at fitness og holdtræning i høj grad er præget af nærhedsprincippet. Medlemmer ønsker et minimum af transport til og fra deres træning. Vores målgruppe er således, foruden de ovennævnte aldersgrupper, borgere i en radius af ca. 1,5 km fra adressen (se nedenfor).



Medlemmer indenfor den nævnte radius vil tilgå centeret primært til fods eller på cykel. Vi opstiller cykelstativer til brug herfor med plads til 75-80 cykler. Derudover kan vi mønstre en parkeringskapacitet på i alt 24 parkeringspladser jf. vedhæftede "Situationsplan Parkering" på matriklen, hvilket anses for at være tilstrækkeligt i spidsbelastningstidspunkterne. Spidsbelastningen på et center af ansøgte størrelse og med tilsvarende produkt-udbud vil ligge mellem kl. 17.00-19.00. Ved en maksimal stresstest af en spidsbelastning er der tale om to fyldte hold med maksimalt 25 deltagere på hver, samt 40-45 medlemmer, der benytter de øvrige træningsfaciliteter, i alt 90-95 medlemmer. Nedenstående tabel viser en procentuel fordeling over afstanden mellem vores medlemmers hjem og centret, samt hvordan medlemmer transporterer sig til og fra fitnesscenteret, baseret på denne afstand. Tabellen viser, at der ved 95 medlemmer, som er det antal medlemmer, der maksimalt vil være i centeret på samme tid, er behov for 21 parkeringspladser.

Baseret på spidsbelastning på 95 medlemmer						
Afstand fra bolig til center, meter	Traansport-gang/cykel	Transport - bil	Fordeling af medlemmer, %	Spidsbelastning total	Spidsbelastning gang/cykel	Spidsbelastning bil
0-400 meter	98%	2%	26%	24,7	24,206	0,494
400-750 meter	84%	16%	33%	31,35	26,334	5,016
750-1.500 meter	68%	32%	29%	27,55	18,734	8,816
1.500-2.000 meter	44%	56%	12%	11,4	5,016	6,384

For at understøtte udsagnet omkring medlemmers adfærd og nærhedsprincip har vi vedhæftet nedenstående kort. Kortet viser Farum, hvor der pt. ligger 2 store fitnesscentre i form af Fitness World og Smiley Fitness. Vi har netop opkøbt Smiley Fitness i Farum og foretaget et udtræk af aktive medlemmer. Her ses med tydelighed i en radius af 1 mile (1,7 km.) fra centrets placering, at nærhedsprincippet er gældende, da koncentrationen af medlemmer tæt på centret på Hvedemarken er markant. Fitness World centret ligger på Farum Park(modsatte ende af byen) og havde man haft adgang til medlemsdatabasen for dette center ville man se det modsatte; at koncentrationen af deres medlemmer ligger markant højere omkring deres adresse. Parkeringskapaciteten på Hvedemarken er identisk med Virumvej 96, 2830 Virum og der er ingen problemstillinger mht. underbalance af parkeringskapacitet i spidsbelastningstidspunkterne.



Det er ligeledes vores vurdering, at trafikken på Virumvej vil være upåvirket, da til- og frakørselsforholdene til ejendommen er yderst fornuftige og af et sådant omfang, at vores medlemmers færden ikke vil være til gene for de øvrige beboere og brugere af området.

Det nuværende værksted anvendes til parkering jf. situationsplan og anvendes desuden til lageropbevaring.

Brandstrategi

Der henvises til vedhæftet Notat vedr. brandstrategi udarbejdet af Ingeniør firmaet Kim Olsson A/S

Ændringer i bærende konstruktioner

Der henvises til vedhæftet Notat vedr. ændring af bærende konstruktioner udarbejdet af Ingeniør firmaet Kim Olsson A/S

Støj

Der vil blive installeret et komplet nyt ventilationsapparat med genvex, således at centret kan have lukkede vinduer i hele dets åbningstid. Ventilationsaggregat placeres i kælder, jf. tegning, for at undgå støj fra aggregat. Det skal yderligere noteres, at den ændrede anvendelse fra mekaniker/bilforhandler til fitnesscenter vil mindske støj fra ventilations- og klimaanlæg betragteligt, da der for nuværende er installeret gamle klimakølere og ventilationsafkast. De gamle klimakølere vil, som nævnt, blive nedlagt, og der vil blive installeret nyt ventilationssystem med tilhørende lyddæmpende afkast. Endvidere lægges der gummimåtter i centeret, med særligt fokus på områder, hvor der trænes med vægte, da vi ønsker at minimere lyden af vægtskiver og -stænger, der rammer gulvet.

De larmende aktiviteter, som foregår i "Holdsal 1" og "Holdsal 2", er placeret under jorden (under parkeringspladserne), jf. tegning. I kraft af det installerede ventilationsapparat, kan vi sikre, at vinduerne holdes lukkede under holdtræningen, således at larmen fra musikken ikke vil være til gene for områdets øvrige brugere. Ligeledes er det vigtigt at pointere, at vi har i sinde at etablere et familiecenter med fokus på den gode holdånd og sociale fællesskab, og hvor vores medlemmer kan færdes trygt. Der er således ikke tale om et center, hvor der spilles højt musik eller hvor der larmes unødigt.

Vi vil naturligvis overholde alle offentlige forskrifter omkring grænseværdier for støj, og er bekendt med disse fra tidligere centeråbninger.

Ydermere vil centeret blive lydisoleret med nedhængte lofter op mod beboelseslejligheden på 1. sal. I arealet under beboelseslejligheden er planlagt personalerum og toiletter, som er mindst muligt forstyrrende for beboerne i lejligheden på 1. sal.

Fitnesscenterets udformning skal skabe byrumsmæssig sammenhæng med omgivelserne og ved sit udtryk en harmonisk sammenhængende facade mod Virumvej. Der fastlægges bestemmelser om skiltning der sikrer, at skiltning tilpasses og etableres i harmoni med området og ikke er til gene for naboer.

Åbningstider

Centret vil have åbent mellem 06-22 og der vil være receptionsmandet i hele åbningstiden.

Skilteprojekt

Der vil blive udarbejdet et separat skilteprojekt til kommunens godkendelse. Udgangspunktet er genbrug af eksisterende Pylon, som Virum Auto har anvendt.

Ventilationsprojekt

Data på ventilationsprojekt eftersendes.

Vi står naturligvis til rådighed, hvis der skulle opstå spørgsmål eller ønsker om yderligere informationer:

Jens Starkner – js@micrj1.dk – tlf. 21764801

Anders Henriksen – anders@h4arkitekter.dk – tlf. 22911370

På forhånd tak

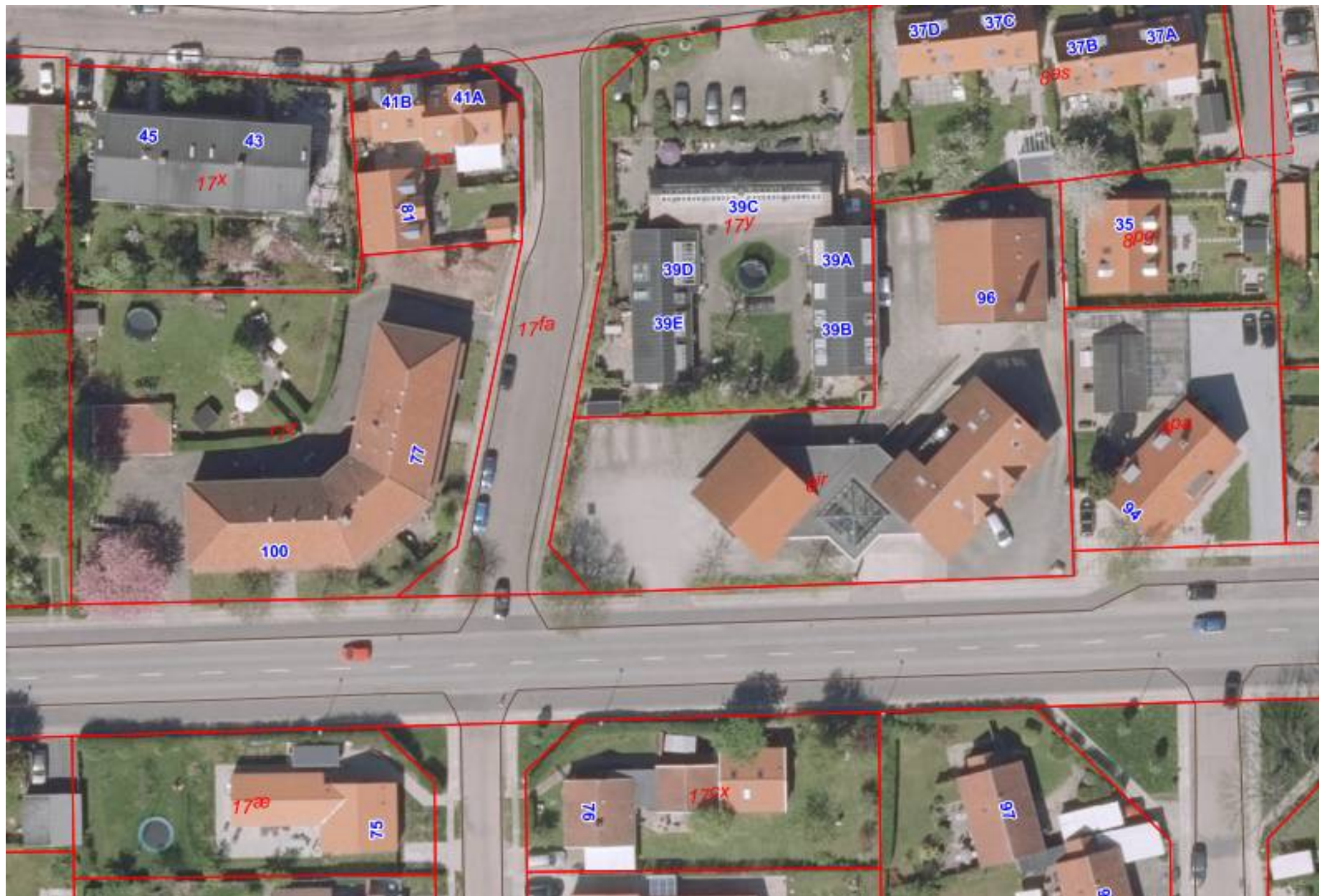
Anders Henriksen

H4 arkitekter ApS

Bilag:

- Eksisterende forhold Stueplan
- Eksisterende forhold Kælder
- Fremtidig indretning Stueplan/Pladsfordelingsplan
- Fremtidig indretning Kælder/Pladsfordelingsplan
- Notat vedr. brandstrategi
- Notat vedr. ændring af bærende konstruktioner

- Situationsplan
- Snit
- Snit 1. sal lejlighed
- Fuldmagt



1. att. Sasjj. Nr. 02.34.02-P19-601-18

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Fra: Tilde Birk [tildebb@icloud.com]

Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Sendt dato: 17-02-2019 20:23

Modtaget Dato: 17-02-2019 20:23

Vedrørende: att. Sasjj. Nr. 02.34.02-P19-601-18

Vedhæftninger: Svar vedr. naboorientering,, J. Nr. 02.34.02-P19-601-18.docx

IMG_2781.jpeg

IMG_2783.jpeg

IMG_2782.jpeg

Udskrevet den 21-02-2019

Hermed svar jf. naboorientering jf. Nr. 02.34.02-P19-601-18

De bedste hilsner
Tilde





Svar vedr. naboorientering,. J. Nr. 02.34.02-P19-601-18

Lyngby- Taarbæk Kommune orienterer om, at have modtaget en ansøgning om anvendelsesændring af erhvervsgrund jf. lokalplan område C1. Fra autoforhandler til Fitnesscenter. Tillige informeres om at dette kræver dispensation fra lokalplanens bestemmelser jf. Lokalplan 165 § 3.3. En sådan dispensation kan kun gives hvis, denne ikke er imod principperne i planloven.

Jeg, Tilde Birk Bjørnshauge Virumgade 39b, vil hertil udtrykkeligt frabede mig at der gives dispensation til Lokalplanens 165 § 3.3 bestemmelser.

Dette da, en sådan dispensation vil stride direkte imod Lokalplan 165's formål og dennes principper.

"lokalplanens formål er at sikre de tilbageværende bevaringsværdighed i og omkring Virumgade, herunder neddrose erhvervsaktiviteten"

Lokalplan 165 påskriver endvidere at område C1 (området tilhørende Virumvej 96) "*kun må opføres eller indrettes mindre produktionsvirksomheder, værksteder, håndværkspræget detail eller liberal erhverv som falder naturligt ind i området.*"

En øget trafik, en kunde/bruger strøm til og fra et fitnesscenter samt dennes belysning og krav til udluftning er på ingen måder at **neddrose erhvervsaktiviteten**. Desuden vil et fitnesscenter betyde en markant ændring i åbningstiderne for området C1 Jf. lokalplan. Dette vil tilsammen være at opruste erhvervsaktiviteten.

Ud fra ansøgningen kan jeg læse at ansøger påstår at have lavet en omfattende analyse af behovet for et fitness center i Virum. Hvor kan denne analyse læses?

Er der i denne analyse taget højde for, hvor behovet af Fitness center fordelagtigt skulle have beliggenhed?

Min personlige analyse viser at fitnesscentre i nærområdet primært har beliggenhed i en forholdsvis kort radius til bus og tog stationer. Virum har, som det pålyder i ansøgningen ikke et fitnesscenter. Hertil vil jeg blot gøre klart, at et sådan med fordel burde ligge i et område med lettilgængelighed og med at allerede etableret kundeflow og trafik. At opfører et fitnesscenter vil øge trafikken på Virumvej betydeligt. Et det noget kommunen ønsker i villa område hvor børn færdes?

Her vil jeg igen henvise til Lokalplan 165 på skrivelser jf. område C1 (området tilhørende Virumvej 96)

"kun må opføres eller indrettes mindre produktionsvirksomheder, værksteder, håndværkspræget detail eller liberal erhverv som falder naturligt ind i området."

Endvidere kan jeg ikke se, der foreligger en støjplan i ansøgningen. Område C1 ligger i direkte skel til område E1. Område E1 er ifølge Lokalplan 165 bevaringsområde. Virumgade 39 er Virums ældste gård.

Jeg bebor Virumgade 39B. Hvordan vil et fitnesscenter kunne sikre, at jeg ikke vil opleve forøgede støjgener fra erhvervsgrunden bla fra deres udluftning, aircondition, trafik og publikum med de ændrede erhvervs forhold?

Som nabo til den tidligere autoforhandler har jeg allerede i sommer månederne erfaret at aircondition og ventilation er til stor gene.

Et fitness center som nabo med åbningstider fra kl. 06-22 vil betyde at signifikant forøgelse i støjledning fra aircondition og ventilation direkte mod Virumgade 39B. Desuden er der i ansøgningen vedlagt tegninger der viser, at området bagved Virumvej 96 bla. vil bestå af parkering. Hertil vil jeg understrege, at der er ca. 3 meter i mellem bygningerne og nogen steder er min bygning direkte skel. Dette vil betyde, at jeg som ejer af Virumgade 39B, med forøgede åbningstider vil opleve en markant trafikstøj og forurening fra nabogrunden.

Med ovenstående taget for øje, vil jeg spørge Lyngby- Taarbæk Kommune om hvordan, de forholder sig til, at jeg som privat person angiveligt ville opleve en markant forringelse af min boligs værdi ved opførslen af et fitnesscenter?

Jeg vedhæfter med dette skriv fotos, der kan give et indblik i hvor tæt C1 og E1 ligger op af hinanden. Yderligere vil jeg gerne åbne mit hjem samt inviterer til en tur på nabogrunden hvis, dette kan understøtte forståelsen hvorfor, jeg frabeder mig at der gives dispensation til en anvendelsesændring af erhvervsgrund jf. lokalplan område C1.

Venlig Hilsen
Tilde Birk Bjørnshauge
Virumgade 39b.





Fra: Christian Toft [chroelle@gmail.com]**Til:** Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Udskrevet den 21-02-2019

Sendt dato: 17-02-2019 15:26**Modtaget Dato:** 17-02-2019 15:26**Vedrørende:** vedrørende jr nr 02.34.02-p19-601-18**Vedhæftninger:** Vedrørende opførelse af fitnesscenter på Virumvej 96.pdf

Vedhæftet er følgende:

Vedrørende opførelse af fitnesscenter på Virumvej 96

Vi frabeder os et fitnesscenter på Virumvej 96, da dette ville være i klar modstrid med lokalplanens formål og ordlyd om neddrogning af erhverv i området!

Som naboer beboende på Virumgade 39E – tætteste bebyggelse på p-pladsen, har vi selvfølgelig bekymringer ved ønsket om at opføre et fitnesscenter med trafik der kommer og kører igennem hele dagen 6-22 alle ugens dage. Vores terrasse er placeret lige på den anden side af hegnet – ca. 3 meter fra skel - og det vil derfor tage noget af den herlighedsværdi denne repræsenterer både for os som beboere, men også på en evt. salgsværdi senere hen. Terrassens ro vil blive ødelagt af trafik og støj. Dertil kommer at parkeringspladserne med stor sandsynlighed vil blive utilstrækkelige til tider og derfor vil brugere af fitnesscenteret parkere på Kongestien. I forvejen er der dårlige forhold for parkering der, og dette foregår 1 ½ meter fra vores terrasse. Vores fortov og græsplæne ved vejen bærer i forvejen præg af uhensigtsmæssig brug og affald henkastet fra parkerede biler.

Vi er ligeledes bekymrede omkring at der på førstesalen vil være udsigt direkte ned i midten af vores gård og potentielt ind af vores vinduer. Vi er begge ansat på skoler i Lyngby-Taarbæk kommune (henholdsvis Fuglsanggårdsskolen og Lindegårdsskolen) og vil derfor med stor sandsynlighed få forældre fra arbejdet som brugere i centeret. Dette vil have en voldsom indvirken på vores privatlivs fred.

Larm fra træning og hold både inde og ude giver selvfølgelig også bekymringer. Typen af larm kan samtidig stilles op om hvorvidt det passer ind i den profil området omkring Virumgade har - En gammel bydel med stråtekte huse, gårde tilbage fra 1750 og rolig trafik med masser af børneleg. Høj musik afspillet ud ad åbne vinduer i sommerhalvåret vil nødvendigvis bryde noget af denne idyl og igen have en negativ effekt på værdien af de omkringliggende huse, som oftest netop sælges på argumenter som "rolig", "idyllisk", "fredfyldt".

Det er svært at sige hvilken type virksomhed, der vil kunne placeres på grunden i stedet og leve op til kravene fra lokalplanen, men hermed har i modtaget de bekymringer, som vi ser omkring at give dispensation til at placere fitnesscenter der. Hvis denne ansøgning alligevel skulle gå igennem, ville jeg håbe at man pålægger fitnesscenteret en masse ansvar og sanktioner for at bevare den profil og den ro som kendetegner området. Et godt naboskab vil være vigtigt, for det negative potentiale er voldsomt for beboerne omkring centeret – nedsat privatliv, konstant larm 06-22 i 7 dage om ugen, og dertilhørende nedsat salgsværdi på huset, så man altså bliver stavnsbunden i larmen.

Med venlig hilsen

Tanja Randby Toft & Christian Randby Toft
Virumgade 39E
2830 Virum

Vedrørende opførelse af fitnesscenter på Virumvej 96

Vi frabeder os et fitnesscenter på Virumvej 96, da dette ville være i klar modstrid med lokalplanens formål og ordlyd om neddrogning af erhverv i området!

Som naboer beboende på Virumgade 39E – tætteste bebyggelse på p-pladsen, har vi selvfølgelig bekymringer ved ønsket om at opføre et fitnesscenter med trafik der kommer og kører igennem hele dagen 6-22 alle ugens dage. Vores terrasse er placeret lige på den anden side af hegnet – ca. 3 meter fra skel - og det vil derfor tage noget af den herlighedsværdi denne repræsenterer både for os som beboere, men også på en evt. salgsværdi senere hen. Terrassens ro vil blive ødelagt af trafik og støj. Dertil kommer at parkeringspladserne med stor sandsynlighed vil blive utilstrækkelige til tider og derfor vil brugere af fitnesscenteret parkere på Kongestien. I forvejen er der dårlige forhold for parkering der, og dette foregår 1 ½ meter fra vores terrasse. Vores fortov og græsplæne ved vejen bærer i forvejen præg af uhensigtsmæssig brug og affald henkastet fra parkerede biler.

Vi er ligeledes bekymrede omkring at der på førstesalen vil være udsigt direkte ned i midten af vores gård og potentielt ind af vores vinduer. Vi er begge ansat på skoler i Lyngby-Taarbæk kommune (henholdsvis Fuglsanggårdsskolen og Lindegårdsskolen) og vil derfor med stor sandsynlighed få forældre fra arbejdet som brugere i centeret. Dette vil have en voldsom indvirken på vores privatlivs fred.

Larm fra træning og hold både inde og ude giver selvfølgelig også bekymringer. Typen af larm kan samtidig stilles op om hvorvidt det passer ind i den profil området omkring Virumgade har - En gammel bydel med stråttækte huse, gårde tilbage fra 1750 og rolig trafik med masser af børneleg. Høj musik afspillet ud ad åbne vinduer i sommerhalvåret vil nødvendigvis bryde noget af denne idyl og igen have en negativ effekt på værdien af de omkringliggende huse, som oftest netop sælges på argumenter som "rolig", "idyllisk", "fredfyldt".

Det er svært at sige hvilken type virksomhed, der vil kunne placeres på grunden i stedet og leve op til kravene fra lokalplanen, men hermed har i modtaget de bekymringer, som vi ser omkring at give dispensation til at placere fitnesscenter der. Hvis denne ansøgning alligevel skulle gå igennem, ville jeg håbe at man pålægger fitnesscenteret en masse ansvar og sanktioner for at bevare den profil og den ro som kendetegner området. Et godt naboskab vil være vigtigt, for det negative potentiale er voldsomt for beboerne omkring centeret – nedsat privatliv, konstant larm 06-22 i 7 dage om ugen, og dertilhørende nedsat salgsværdi på huset, så man altså bliver stavnsbunden i larmen.

Med venlig hilsen

Tanja Randby Toft & Christian Randby Toft
Virumgade 39E
2830 Virum

16-02-2019

Ref: 02.34.02-P19-601-18

Efter modtagelse af naboorientering angående anvendelsesændring til fitnesscenter på Virumgade 96, fremsender vi hermed vores kommentarer.

Vi bebor ejendommen Virumgade 39 (herefter VG 39), grænsende helt op til Virumvej 96. Ejendommen er iøvrigt benyttet som beboelse af ejerforening til alm. beboelse med 5 lejligheder.

Vi ønsker ikke kommunen giver dispensation fra lokalplan 165 pgf. 3.3

Den eksisterende udstykning af grunde i lokalplan 165 underområde C1 og E1 er tæt. Således ligger 1 af 3 bygninger for ejendom VG 39 direkte på/i skel linje til Virumvej 96 mod øst, samt en del af bygningerne på ejendommen ligger ca. 3 m fra skellinje mod syd. Bygningerne er alle brugt til alm beboelse.

Vi frygter, hvis man benytter erhvervs grunden til fitness center, det vil betyde åbningstider kl 6-22, 7 dage om ugen. Fitness center er et erhverv med stor aktivitet i yderdagtimer. Til sammenligning har 3 andre træningscentre i Lyngby kommune:

SATS, Jernbanepladsen 2 hverdage 6-22; weekend: 7:00- 18:00/20:00

Fitness World; Jernbanepladsen 10; 05:30-00; weekend 05:30-00:00

Lyngby fitness; Jægersborgvej 64; 06:00-22:00; weekend: 08:00-18:00

Vi er indforstået med erhvervsgrunden benyttes til erhverv, som angivet i lokalplan, og hvad dette indebærer af trafik og støj i normale dagstimer. Åbningstider for fitness er ofte langt udover alm. dagtimer, samt ugens 7 dage, 365 dage om året. Vi frygter trafik og støj i yderområder af dagtimerne og i weekend. Det er på disse tidspunkter folk har tid til at benytte fitness centre.

Vi vil derfor få alvorlige gener såfremt dispensationen gives.

Bygningen Virumvej 96 ligger 5-6 m syd for VG 39 ene bygning og kun 2 m fra terrasse område for beboer VG39 og få meter fra gårdspladsen af VG39, gårdens eneste grønne område. Derudover har Virumvej 96 ligeledes en bygning kun ca. 4 m øst fra skel mod VG39. En bygning ansøgningen også vil benytte til fitness. Bebyggelsen VG39 (A,B) ligger på/i skellinje, uden støjværn, beplantning o.lign. Vi vil få støjgener fra højt musik fra eks. holdtræning fra bygningen kun 4 m fra beboelse. Vi vil få biler der starter, kører og ankommer, bildøre der smækker 1 m. fra lejligheder med børneværelser, køkken og stue og 1 m. fra terrasse. Ydermere er det sandsynligvis parkering af 1-2 timers varighed og derfor meget trafik.

Virumvej 96 har et antal air condition anlæg hvor flere udendørs kølinger er placeret op ad muren netop ind mod VG39. Indtil nu har de ikke kørt udover dagtimer, men ved brug af bygningen i yderdagtimer vil de komme til at være meget mere tændt.

Sammenholdt med støjgener fra indendørs og udendørs træning, vil det være en voldsom forringelse af vores udearealer, grænsende til det ubrugelige. Åbningstider fra kl. 6-22 , alle uges dage, året rundt, efterlader ingen tid med ro i vores have.

Vi er allerede bekendt med støj fra bygningen mod øst og syd i forhold til VG39. Bygningerne er slet ikke beregnet til at absorbere støj og forhindrer støjgener. Vi er indforstået med støj i dagtimer, men de gange dette er sket om aftenen, har vi været generet af støjen. Derudover vil man på varme sommerdage, sikkert åbne vinduer i holdtræningsrum, og derved øge støjgener.

Eksisterende fitness centre i Lyngby og andre steder er placeret i erhvervs områder, nabo til andet erhverv med afstand til beboelse. De er ikke placeret med beboelse som ligger exceptionelt tæt på.

Lokalplan 165 påpeger i afsnit om sit formål "at sikre de tilbageværende bevaringsværdier i og omkring Virumgade, herunder at neddrøse erhvervsaktiviteten i en del af området, "

Kommunen kan ikke give en dispensation der tilsidesætter pgf 3.3. Dispensationen ville også tilsidesætte et af de primære *formål* i lokalplanen, som netop er beskrevet i afsnittet formål: "*at neddrøse erhvervsaktiviteten*", til et erhverv der vil øge erhvervsaktiviteten i forhold til åbningstider i aften- og weekendtimer, et erhverv med støj i aften- og weekendtimer og medføre stor trafik af mennesker og biler i aften- og weekendtimer.

Lokalplanen beskriver bygninger af kulturhistorisk værdi, og beskriver man oplever Virumgade som en landsbygade takket være de tilstødende ejendomme. VG39 er Virums ældste gård, bygget i 1750 med et lille gårdmiljø. VG39 er beliggende i underområde E1 som i lokalplanen er benævnt som bevaringsområde og bevaringsområde med høj værdi samt et underområde der skal understøtte landsbykarakteren. Virumvej 96 ligger i underområde C1 . Men grundene grænser også som nævnt op til hinanden i stort omfang. På papiret og i teorien er der tale om opdelte underområde E1 og C1 med en sort streg imellem, men i praksis og ude i virkeligheden ligger Virums ældste gårds ene bygning 1 m fra det man i ansøgningen har tænkt som parkering og få meter fra bygningen ansøgningen vil benytte til fitness fra tidlig morgen til sen aften, sikkert alle uges dage. VG 39, en 3-længet gårds eneste grønne udeområde, en gårdsplads, vender mod Virumvej 96, og få meter fra Virumvej 96. Det vil simpelthen være i modstrid med hele lokalplanens intention og formål om bevaring af landsby og neddrøsling af erhverv, skulle man give en dispensation, som øger erhvervsaktiviteten 2-3 m fra Virums ældste gård.

Herunder er indsat billede fra VG39 som illustration af, hvor tæt bygningen Virumvej 96 ligger. På billedet ses også at gavlen af Virumvej 96 er glas og ikke specielt lydisolerende, hvilket også gælder taget længere væk.



Ansøgningen fremhæver vigtigheden af sport og aktivitet for Virum og kommunens befolkning generelt. Det er ikke ensbetydende med man skal placere fitness på en grund til stor gene for naboer. Det kan placeres i nærheden af andet erhverv med større afstand til beboelse, eller ifm. med kommunens andre store sportsområder med større afstand til naboer.

Så nej tak til fitnesscenter som nabo.

Vi håber virkelig at denne nabohearing ikke er proforma, men at der rent faktisk vil blive lyttet til mennesker det får ødelagt deres private boligs værdi.

1. Vedr. NABOORIENTERING Virumvej 96 – J.nr 02.34.02-

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Fra: Tina Marie Nielsen [tina.m.nielsen@gmail.com]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Cc: Kristoffer Ahlerup [kristoffer.ahlerup@outlook.com]

Udskrevet den 21-02-2019

Sendt dato: 15-02-2019 11:07

Modtaget Dato: 15-02-2019 11:07

Vedrørende: Vedr. NABOORIENTERING Virumvej 96 – J.nr 02.34.02-P19-601-18

Vedhæftninger: image.png

Vi takker for orienteringen om ansøgningen om anvendelsesændring til fitnesscenter for Virumvej 96. Vi er indforstået med at ejendommen har status af at være til erhvervsformål. Med tanke på tætheden af boligernes bebyggelse i området er vores vurdering dog, at det er uhensigtsmæssigt at drive erhverv med åbningstider udenfor normal arbejdstid og med et forventet forhøjet støjniveau (begge dele forventeligt for et fitnesscenter) for de omkringliggende boliger.

Vores hus (der ikke fremgår af tegningerne – illustreret med rødt nedenfor) ligger lige op og ned ad den bagerste bygning, der er ikke langt til skel, og vores vurdering er, at det ikke kan undgås at aktiviteterne i og omkring et fitnesscenter vil påvirke vores boligforhold negativt. Vi vil derfor gerne gøre indsigelse mod dispensationen.

Bedste hilsner

Tina Marie Nielsen & Kristoffer Ahlerup
Virumgade 35
2830 Virum

image.png





Fra: VS: Svar fra VGF vedr. høring og orientering

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]

Udskrevet den 21-02-2019

Sendt dato: 13-02-2019 06:44

Modtaget Dato: 13-02-2019 06:44

Vedrørende: VS: Svar fra VGF vedr. høring og orientering

Vedhæftninger: ATT00001.png

NB! Vedrører også Virumvej 96
Journaliseres på sagen

Venlig hilsen

Pia Albæk
Byggesagsbehandler

□

Center for Miljø og Plan
Byggesagsafdelingen
Lyngby Rådhus
Lyngby Torv 17
2800 Kgs. Lyngby

Direkte: 45 97 35 94

Mobil:

E-mail: PAL@ltk.dk

Hjemmeside: www.ltk.dk

Fra: Ingrid Tofte <ingridtofte@youmail.dk>

Sendt: 11. februar 2019 16:04

Til: Pia Albæk <PAL@ltk.dk>

Cc: Bentin klaus <kbbkh@post12.tele.dk>

Emne: Svar fra VGF vedr. høring og orientering

Til Center for Miljø og Plan

Virum Grundejerforening har ingen bemærkninger til de to sager vi har modtaget til høring og orientering

- Furesøbakken 15

Og

- virumvej 96

På vegne af VGF

Venlig hilsen

Ingrid Tofte



6. Byggesag vedr. Virumvej 96, 2830 Virum
Fra: Hanne Holm Hjortshøj [aussiehanne@hotmail.com]
Til: Byggesag - Fællespostkasse [byggesag@ltk.dk]
Sendt dato: 03-02-2019 11:10
Modtaget Dato: 03-02-2019 11:10
Vedrørende: Byggesag vedr. Virumvej 96, 2830 Virum

Hører til journalnummer: 02.34.02-P19-601-18

Udskrevet den 21-02-2019

Hej Byggesag

Tak for mulighed for at blive hørt ang. etablering af Fitnesscenter på Virumvej 96.

Jeg har følgende indsigelser som jeg håber bliver inddraget i kommunens vurdering:

- Trafikale forhold gør det meget uhensigtsmæssigt at have et fitness center liggende med til- og frakørsel til Virumvej lige præcis der, hvor der i forvejen er tilkørsel fra/til 3 veje og en tæt trafik ad Virumvej. Og bedømt på den eksisterende trafik ofte også trafik med al for høj hastighed.

- Parkeringsforholdene er derudover begrænsede på pladsen og de små veje i nærheden kan og skal ikke bære byrden som parkering for fitnessbrugere, der ikke kan finde plads til bil på Virumvej 96 området.

- Endelig er der støjen fra brugerne før, under og efter træningen. Der kan forventes samling før og efter aktiviteter og specielt i de lune periode kan dette afstedkomme grupper hænger ud og deler højlydt af deres energi niveau.

Alt i alt - det er en på flere punkter dårlig placering af et fitnesscenter, der vil betyde forøget trafik på en vej, hvor det er et dagligt mirakel, at der ikke sker uheld med den trafik, der allerede forefindes.

Venlig hilsen

Hanne Holm Hjortshøj

Kongestien 75

Hermed vores bemærkninger/redegørelse fra indsigelser modtaget 19.02.2019

Indsigelse vedr. Lokalplan 165

Vi er uenige i at anvendelsesændringen er i strid med lokalplan 165. Den siger netop at området kan anvendes til publikums orienteret service og liberalt erhverv. Det fremføres endvidere, at der skal ske neddrogning af erhvervsaktiviteter. Dette er selvsagt en umulighed i eksisterende erhvervsbygning og vi mener, at anvendelsesændringen rent faktisk imødekommer lokalplanens formål ved at ændre fra en bilforhandler/brugtvognsforhandler med tilhørende værksted til et publikums orienteret aktivitet, som kan skabe sammenhold for byens borgere og understøtte sundheden i kommunen generelt.

Der er endvidere i vores plan en beplantningsplan, som både forskønner ”det grønne område” og nedtoner at det er en erhvervsejendom med tilhørende værksted. Jeg har sidst i min redegørelse indsat billeder af eksisterende forhold.

Det reelle alternativ for ejendommens ejer er en brugtvognsforhandler med tilhørende værksted grundet ejendommens indretning, hvilket efter vores mening vil præge Virumgade meget negativt. Vi har vedhæftet et alternativ scenarie med en ejendom som er anvendt til netop dette formål.



Indsigelse vedr. støj

Der er flere bekymringer omkring støj fra de enkelte borgere som har haft indsigelser til anvendelsesændringen. Den primære bekymring er, at borgerne har oplevet støj fra eksisterende airconditionanlæg / ventilationsanlæg.

Der vil blive installeret et komplet nyt ventilationsapparat med genvex, således at centret kan have lukkede vinduer i hele dets åbningstid. Ventilationsaggregat placeres i kælder(altså indendørs), jf. tegning, for at undgå støj fra aggregat. Det skal yderligere noteres, at den ændrede anvendelse fra mekaniker/bilforhandler til fitnesscenter vil mindske støj fra ventilations- og klimaanlæg betragteligt, da der for nuværende er installeret gamle klimakølere og ventilationsafkast. De gamle klimakølere vil, som nævnt, blive nedlagt, og der vil blive installeret nyt ventilationssystem med tilhørende lyddæmpende afkast.

De larmende aktiviteter, som foregår i ”Holdsal 1” og ”Holdsal 2”, er placeret under jorden (under parkeringspladserne), jf. tegning. I kraft af det installerede ventilationsapparat, kan vi sikre, at vinduerne holdes lukkede under holdtræningen, således at larmen fra musikken ikke vil være til gene for områdets øvrige brugere. Ligeledes er det vigtigt at pointere, at vi har i sinde at etablere et familiecenter med fokus på den gode holdånd og sociale fællesskab, og hvor vores medlemmer kan færdes trygt. Der er således ikke tale om et center, hvor der spilles højt musik eller hvor der larmes unødigt.

Vi vil naturligvis overholde alle offentlige forskrifter omkring grænseværdier for støj i områder med blandet bolig/erhverv.

Indsigelse vedr. trafik

Vi har i vores ansøgning nøje beskrevet og taget forholdsregler overfor de indsigelser der er vedrørende trafik. Vi vil henlede opmærksomheden på redegørelsen omkring parkering og spidsbelastningstidspunkter i ansøgningen. Det noteres endvidere, at eksisterende bilforhandler har haft åben frem til kl. 18 og endvidere har haft søndagsåbent. Dertil kommer åbent hus arrangementer i både lørdag og søndag mange gange om året. Der er således ikke tale om en markant ændring af eksisterende forhold.

Udover allerede beskrevet i både byggeansøgning og dispensationsansøgning vil vi notere følgende.

Der er ikke tale om udvidelse af parkeringsarealer, da det er eksisterende ejendom. Endvidere skal det noteres, at det jf. vores situationsplan netop er taget højde for naboerne, således der ikke kan ske gennemkørsel, som en af borgerne påpeger. Det er udelukkende ind- og udkørsel.

Vi vil igen pointere, at det nuværende værksted fremadrettet ikke vil blive anvendt til værksted. Den vil blive anvendt til parkering/kontor/lageropbevaring, hvilket vil skabe roligere forhold end eksisterende.

Indsigelse fra Tanja Randby Toft og Chrstian Randby Toft.

Bekymring omkring 1. sal på Virumvej 96 er ubegrundet. Der vil ikke blive indrettet fitnesscenter i 1. sal. Denne vil blive bevaret, som eksisterende boligenhed.

Alt i alt mener vi, at de positive konsekvenser langt overstiger de indsigelser som er kommet, som vi, i samarbejde med kommunens folk, har implementeret i vores ansøgning og indretning af centret.

Eksisterende forhold:











Årsrapport for 2018.

Bygningskultur Foreningens bestyrelse holder møde en gang om måneden. Også i år er der brugt kræfter på at prøve på at påvirke en række **lokalplaner**, dels ved deltagelse i borger-møder om forslagene, og især ved at udarbejde udtalelser.



Eksempel på udformning af ny bebyggelse og bud på indretning af den nye stationsplads ved Nørgaardsvej Station. III. Ole Hagen arkitekter A/S

Lokalplan 275 for Firskovvejområdet

Foreningen udtalte sig om et lokalplanforslag om fremtidig udvikling og bebyggelse af Firskovvejområdet, og efterfølgende er foreningen inviteret til at deltage i et workshoparbejde om udviklingen. Arbejdet pågår stadig.

Lokalplan 278 for Åbrinken

Foreningen udtalte tilfredshed med, at der nu udarbejdes en lokalplan, hvis formål er at bevare bebyggelsens arkitektoniske fremtræden og sikre områdets grønne karakter. Vi påpegede en del områder, hvor vi ikke fandt, at formålet var tilstrækkelig sikret ved de foreslåede bestemmelser. Og vi fremsatte et ønske om, at det blev tilladt at etablere tage af skifer i stedet for eternitskifer. Kommunalbestyrelsen besluttede at tillade anvendelse af naturskifer.



Lokalplan 286 for Fuglsanghusene

Foreningens så med stor tilfredshed, at der var udarbejdet en lokalplan, der bevarer bebyggelsens originale arkitektur og sikrer områdets grønne karakter.

Lokalplan 288 for Traceet Nord, Hempels byggeri

Tidligere har foreningen udtalt sig om planlægningen af hele Traceet. I den konkrete sag om Hempels byggeri har foreningen beklaget, at kommunen ønsker at foretage så massiv en bebyggelse af tracéet, en bebyggelse, der vil fremstå meget voldsomt, både set fra Helsingørmotorvejen og især fra Lundtoftegårdsvej. Det grønne image ved indkørslen til Lyngby vil herved helt forsvinde. Derudover anførte vi, at bestemmelserne er alt for løse til at sikre et byggeri "af høj arkitektonisk kvalitet". Der blev ikke ændret i lokalplanen.



Fordelingsvejen i Trongårdens Byområde set mod vest med den nyopførte Ferrari-bygning i baggrunden på den anden side af Helsingørmotorvejen. Byggemodningen er i fuld gang samtidig med at lokalplanerne for området er i offentlig høring – en høring der synes ret illusorisk.

Lokalplaner 281 og 284 for H.C. Ørsted gymnasiet og området Trongårdens Byområde

Foreningen har især hæftet sig ved byggeriets placering kun 28 meter fra Helsingørmotorvejens kørebaner, der på trods af et støjmur på 8 meter vil medføre støj, der udendørs langt overskrider de gældende støjgrænser. Det gælder især gymnasiet, men også dele af beboelsesbyggerierne bliver ramt af støjen.

Vi har også tidligere beklaget, at kommunen får udarbejdet detaljerede projektudbud før lokalplanlægningen. Vi mener, at det ville være meget mere hensigtsmæssigt, hvis kommunen i stedet havde indhentet principforslag, der kunne danne grundlag for kommunens lokalplanlægning og på den måde angive, hvad kommunen ønsker, og som grundejerne så må rette sig efter, hvis de vil bygge. Som det foregår i dag, synes den offentlige høring ret illusorisk. Kommunen så bort fra vore bemærkninger.

Andre udtalelser

På baggrund af høringer og ved at følge med i Byplanudvalgets dagsordener har vi udtalt os i flere sager:

- Vi frarådede at give dispensation til nedrivning af tilbygning og opførelse af en meget større tilbygning ved en bevaringsværdig bygning på Taarbæk Strandvej. Byplanudvalget gav dispensation.
 - Vi har flere gange frarådet dispensation til en glasfacade på Nordre Molevej i Taarbæk. Byplanudvalget afviste de første forslag og har nu accepteret en løsning, hvor højst 40 % af facaden er af glas.
 - Vi har kommenteret en evt. ny skilteguide for Lyngby midt. Der foreligger endnu ikke en guide.
 - Vi kom med forslag til en række krav i forbindelse med genopførelse af den nedbrændte bygning Østergaard i Lundtofte. Byplanudvalget fulgte de fleste af vore forslag.
- Over for Nationalmuseet henstillede vi meget ikke at sælge Brede Værk komplekset, der udgør en unik national kulturarv. Desværre ser det ud til, at Nationalmuseet arbejder videre med salgsplanerne.

Møde med borgmesteren og med byplanudvalget.

- Møde med *borgmesteren* blev afholdt den 6. marts 2018.

I mødet deltog borgmester Sofia Osmani (C), næstformand i byplanudvalget Dorthe la Cour (C), formand for teknik og miljø Sigurd Agersnap (F). Vi tilbød at medvirke til dialog mellem borgere og kommunalbestyrelse, og påpegede behovet for en helhedsplanlægning med hensyn til kommunens fremtidige udviklingsområder. For området omkring Firskovvej og videre over mod motorvejen efterspurgte BkF eksempelvis en mere sammenhængende planlægning. Borgmesteren anerkendte synspunktet, men bemærkede at del-løsninger kunne være nødvendige for at imødekomme arealejernes behov/forventninger.

- Mødet med *Byplanudvalget* blev afholdt den 13. juni 2018. Hele udvalget var til stede og vi havde et fint møde og oplevede lydhørhed. Byplanudvalget anerkendte BKF's arbejde, og udtalte interesse for de anførte emner, ikke mindst den metode, BKF skitserede for arbejdet med kulturarv/kulturmiljø.

Desværre fik vi efterfølgende at vide, at det var besluttet, at der – i modsætning til tidligere år – ikke skulle udarbejdes referat af mødet

Møde om Sorgenfri Torv

Foreningen deltog i september i et møde, som kommunen havde indkaldt til, sammen med en række andre interessenter, som baggrund for det videre arbejde med Sorgenfri Torv. Kommunalbestyrelsen har nu besluttet, at der igangsættes en proces med henblik på udarbejdelse af en ny og bæredygtig helhedsplan, herunder bebyggelse på Nordtorvet/Sydtorvet. Projektet skal ses i tæt sammenhæng med den øvrige bebyggelse i Sorgenfri og tage hensyn til bymiljø, handel og lokalområdet. Processen bør være tilendebragt 1. halvår 2019. Lokale borgere og interessenter skal inddrages i arbejdet.

Det er efterhånden ikke nogen let opgave at projektere nybyggeri på Nordtorvet/ Sydtorvet, der tager hensyn til bymiljø, handel og lokalområde.

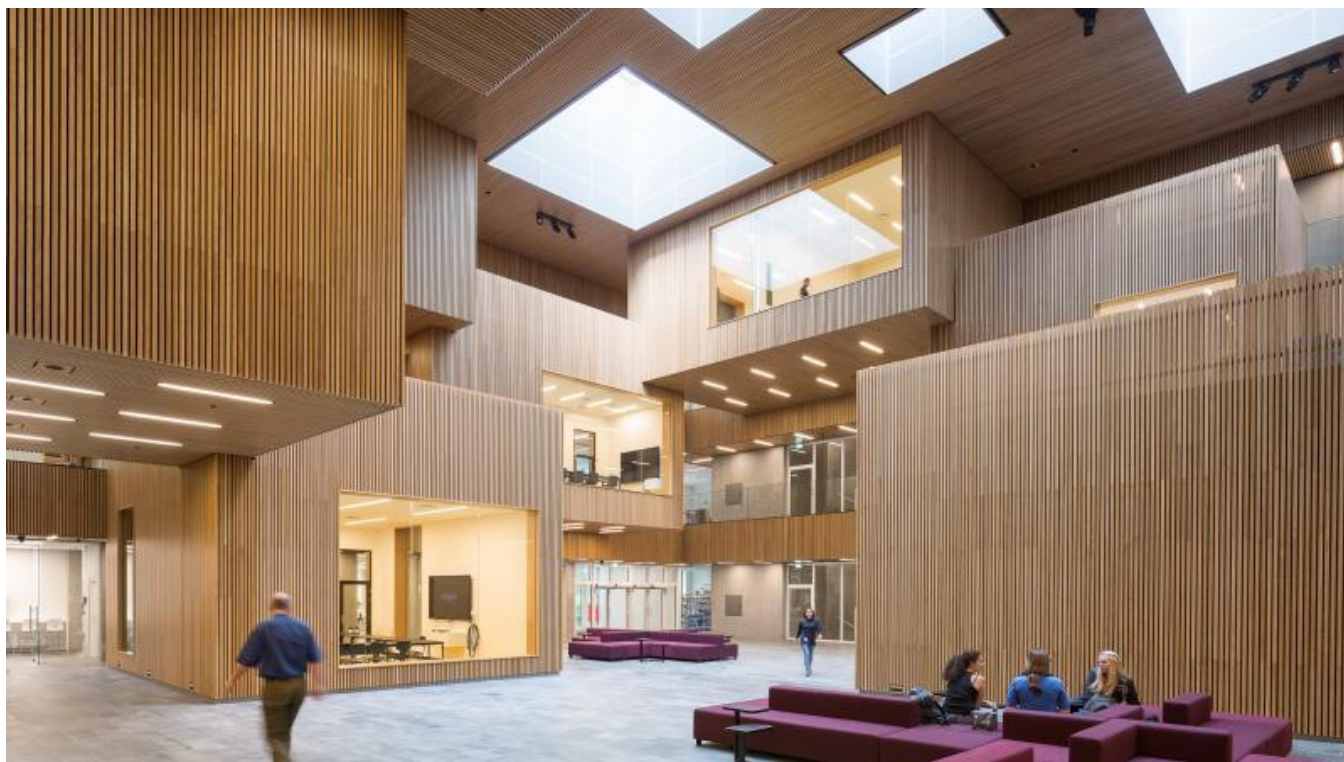


Gadekæret i Bondebyen

Foreningen deltager i en følgegruppe til etablering af et gadekær i Lundtofte, et klimatilpasningsprojekt.

Foreningens arrangementer i 2018

- Besøg på virksomheden Aquaporin på Nymøllevej den 24. januar. Virksomheden har til huse i en ældre industribygning, der har gennemgået en meget fin renovering.



Interieur fra Bygning 202 på DTU, en af de bygninger der blev besøgt på foreningens rundtur.

- Besigtigelse den 22. maj af tre nye, meget forskellige bygninger på DTU
- Besøg i Hirschsprunghus i Virum, hvor den gamle Hirschsprungs fabrik er blevet indrettet på fornemste vis til virksomheden NNE in Denmark
- Den 1. oktober, på Arkitekturens Dag, var der en besigtigelse af de nyrenoverede højhuse Sorgenfrivang II, hvor flere lejere åbnede deres lejligheder.

- Foredrag den 19. oktober i Frieboeshvile, hvor fhv. stadsarkivar Jeppe Tønsberg fortalte om **Virums udvikling** fra bondeby til moderne forstad.



Med venlig hilsen og godt nytår fra bestyrelsen