

LYNGBY-TAARBÆK KOMMUNE



Byplanudvalget

Protokol

Tirsdag den 25. juni 2013 kl. 14:00
afholdt Byplanudvalget ekstraordinært møde i Kommunalbestyrelsens
spisestue/Rådhus.

Medlemmerne var til stede, undtagen:

Liss Kramer Mikkelsen

Morten Normann Jørgensen

Endvidere deltog:

Direktør Bjarne Markussen

Centerchef Sidsel Poulsen

Bygningschef Bent Ellegaard

Udvalgskoordinator Karen Elisabeth Dam

Endvidere havde repræsentanter fra Danica og Cowi
foretræde for udvalget .

INDHOLDSFORTEGNELSE

Sag nr:		Side:
01	Lokalplan 235 for Kanalvejsområdet	3

Lokalplan 235 for Kanalvejsområdet

Sagsfremstilling

Forvaltningen har, i samarbejde med den kommende nye ejer af Kanalvejsgrunden og dennes rådgiver, udarbejdet et forslag til Lokalplan 235 for Kanalvej nord (bilag).

Der er udarbejdet screening-/scoping-skema efter lov om miljøvurdering af planer og programmer, som konkluderer at lokalplanen skal miljøvurderes.

Der er derfor udarbejdet en miljøvurderingsrapport, som består af en hovedrapport (bilag) samt en række supplerende bilag (bilag) omfattende detailhandel, trafik, støj og skyggediagrammer. Der er indarbejdet et resumé af miljørapportens konklusioner i lokalplanforslagets redegørelsesdel.

Lokalplanen tager udgangspunkt i det vindende tilbud som Lyngby-Taarbæk Kommune modtog i forbindelse med salgsudbuddet af Kanalvejsområdet nord i februar 2013.

I lokalplanområdet udlægges fire delområder som fastsætter højden af byggeri til hhv. 16, 22,2, 25 og 30 m, udtrykt i planforslaget som topkoter med udgangspunkt i de aktuelle terrænkoter i området.

Der må for hele området maksimalt bygges 40.000 etagemeter og byggeriet skal opføres inden for angivne byggefelter, ligesom der angives hvor store "fodaftryk", altså stueetagens areal, den enkelte bygning maksimalt må have.

Der skal etableres en parkeringskælder som skal rumme 800 p-pladser.

Der gives mulighed for indretning af bebyggelse til boliger (primært kollegie-/studieboliger), kontor, anden publikumsorienteret service samt i stueetagerne detailhandel.

De ubebyggede arealer skal sikres sammenhæng med eksisterende/fremtidigt grønt område syd for Kanalvej (Kanalvejsparken) og Lyngby Storcenter samt med det grønne område på den nordlige side af lokalbanen, og der er derfor i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at der skal udarbejdes en samlet plan herfor, som efterfølgende skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Økonomiske konsekvenser

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. lokalplanforslag 235 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i perioden fra den 1. juli til 26. august 2013,
2. det drøftes og besluttes, hvorvidt der skal afholdes orienterende møde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden.

Byplanudvalget den 12. juni 2013

Ad 1. Anbefalet, at høringsfristen forlænges med 2 uger til i alt 10 uger. Udvalget ønsker endvidere, at der frem mod næstkommende kommunalbestyrelsesmøde arbejdes på at omplacere dele af byggeriet i delområde 2 således, at skyggevirksomheden mod Lyngvang reduceres. Endvidere, at der arbejdes på at mindske indbliksgenerne mod Lyngvang.

Ad 2. Anbefalet, at der afholdes borgermøde i anden del af august 2013.

Liss Kramer Mikkelsen (A) var fraværende.

Til brug for udvalgets fortsatte behandling af sagen på ekstraordinært møde den 25. juni 2013 vedlægges:

- *Brev fra Danica m.fl. af 19. juni 2013: "Opfølgende kommentarer til drøftelser vedrørende skyggeeffekt fra Kanalvejsprojektet" (bilag)*
- *Notat fra Danica m.fl. af 18. juni 2013: "Vurdering af fordele og ulemper ved evt. tilpasning af Kanalvejsprojektet mhp. reduktion af skygge- og indbliksgener for Lyngvang" (bilag)*

Siden Byplanudvalgets møde den 12. juni 2013 peges på enkelte præciseringer i forslaget til lokalplan, jf. det vedlagte rettelsesblad 19. juni 2013 herom.

Justeringerne medfører tillige en enkelt justering af sagsteksten, jf. ligeledes rettelsesblad af 21. juni 2013.

Byplanudvalget den 25. juni 2013

Anbefales, idet udvalget foreslår, at der i forbindelse med Lokalplanens redegørelse indføres en formulering gående på, at der søges tilstræbt en reduktion af skygge- og indblik i forhold til Lyngvang i forbindelse med projektering.

Byplanudvalget forudsætter iøvrigt, at parternes gode samarbejde med Lyngvang fortsætter.

Åbent punkt Byplanudvalget den 25-06-2013, s.5

Bilag til sag 1

- Fra Cowi, opfølgende kommentarer til drøftelse vedr. skyggeeffekt fra Kanalvejsprojektet, dateret 19-06-2013
- Vurdering af fordele og ulemper vedr. evt. tilpasninger af Kanalvejsprojektet mhp. reduktion af skygge- og indbliksgener for Lyngvang
- Rettelsesblad til forslag til lokalplan 235 – Kanalvejsområdet Nord
- Rettelsesblad til sagsfremstillingen til KMB den 27. juni 2013 – Lokalplan 235 – Kanalvejsområdet Nord.



Til Kommunalbestyrelsen
Lyngby-Taarbæk Kommune

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

DATO 19. juni 2013
SIDE 1/2
REF HSLY/LXS
PROJEKTNR A036088-001

Opfølgende kommentarer til drøftelser vedrørende skyggeeffekt fra Kanalvejsprojektet

På Byplansudvalgs mødet den 12. juni blev skyggeeffekten fra Kanalvejsprojektet drøftet. Vi har erfaret, at der i den efterfølgende debat er opstået en række overfortolkninger om skyggeeffekterne. Det er vores ønske med dette brev at præcisere det begrænsede omfang af skyggeeffekter som Kanalvejsbyggeriet vil give anledning til.

Forud for Byplanudvalgs mødet havde Danica, Henning Larsen Architects (HLA) og COWI et møde med Lyngvangs bestyrelse. Mødet havde bl.a. til formål at informere om den forestående bebyggelsesplan på Kanalvejsgrunden med særlig vægt på konsekvenserne set fra Lyngvangs side. Det primære formål med mødet var at få en dialog med Lyngvang og lytte til deres bekymringer. Lyngvang havde bl.a. et ønske om at den midterste bygning på Kanalvejsgrunden ikke hælder så meget ind mod Lyngvang. Vi vil ændre på bygningen, så den ikke hælder så meget, hvilket også vil være nødvendigt af hensyn til bygningens statik.

HLA havde inden mødet forberedt supplerende visualiseringer for at give Lyngvang en fornemmelse af, hvordan den fremtidige bebyggelse vil blive oplevet fra deres boliger. COWI havde udarbejdet en skematisk oversigt med skyggeeffekter med det formål at kunne give en bedre og mere nuanceret information om skyggeeffekten fra det nye byggeri. Der blev ikke udleveret skriftligt materiale på mødet med Lyngvang.

Der er åbenbart hos Lyngvangs beboere sket en række overfortolkninger af de reelle skyggeeffekter fra den planlagte bebyggelse på Kanalvej. Når 365 dages varierende skyggeeffekt, der bevæger sig gennem området, skal opsummeres i nogle få formuleringer for omkringliggende bebyggelser, så er der risiko for at overse nuancerne. Både i vores formidling og i modtagernes aflæsning. I formuleringen "skygge det meste af dagen i nov.-feb." ligger der ikke nogen anden betydning end, hvad der også fremgår af miljøvurderingens formuleringer om, at boligerne primært berøres af skygge i vintermånederne, hvor solen står lavt. Samtidig er oplysningerne om, at bebyggelsen også i dag er ramt af eksisterende skyggeeffekt i området, tilsyneladende røget noget i baggrunden, selv om de også fremgår af miljøvurderingen.

Lyngvang bebyggelsen er skyggeramt i vintermånederne, men det er de allerede i et vist omfang i dag. Forår og efterår er der begrænset indvirkning, og om sommeren, hvor vi ofte søger solen udendørs, er der ingen skyggeindvirkning fra den nye bebyggelse. I en samlet vurdering af skyggeomfanget henover året, antallet af boliger og ”merskyggen” i forhold til den eksisterende skygge, er der tale om en forholdsvis begrænset skyggeindvirkning på omgivelserne. Det bemærkes, at 65 % af årets solskinstimer kommer i de sommermåneder, hvor Lyngvang ikke berøres af skygger fra bebyggelsen, jf. vejrdata fra DMI.

I vinterperioden hvor solen står lavt, og hvor der ifølge DMI alene er ca. 1,5 time solskinstimer i gennemsnit pr. dag, er der meget begrænsede muligheder for overhovedet at forbedre skyggeindvirkningen fra Kanalvejprojektets nye bebyggelse. Ikke mindst set i lyset af de eksisterende skyggeforhold i området i vintermånederne fra eksisterende bebyggelser (primært Scandic i Lyngby Storcenter) og beplantning. Det skal samtidig bemærkes, at skyggeeffekten reelt kun opleves i solskin og ikke på en gråvejrsdag, som jo trods alt er hovedvejrtypen i vintermånederne.

I det bud på Kanalvejsgrunden, som Danica har givet, er der lagt stor vægt på, at byggeriet holder sig inden for Kommuneplanens rammer og de stramme retningslinjer, der er givet i forhøringsmaterialet med hensyn til bygningshøjder og bygningsvolumener.

Der er mange hensyn at tage til den nye bebyggelse, både i forhold naboer, kommende beboere i bygningerne og det arkitektoniske udtryk. Som følge af Byplanudvalgets beslutning på mødet i onsdags har vi belyst alternative modeller for den midterste del af bebyggelsen med henblik på at vurdere muligheden for at reducere skyggeindvirkningen mod Lyngvang. Det er vores vurdering, at det ikke vil være muligt at reducere skyggeeffekten i vintermånederne uden, at det vil betyde et betragteligt værditab for projektet og samtidig vil det være en markant afvigelse fra visionen og rammerne i kommuneplanen, som jo netop ligger op til et etagebyggeri med 5-7 etager.

Vi håber, at vi med dette brev har muliggjort en mere nuanceret holdning til den begrænsede skyggeeffekt fra det kommende Kanalvejs byggeri, og at vi samtidig har skabt mere klarhed i kommunikationen. Vi stiller gerne op for at fremlægge vores analyser og synspunkter forud for Kommunalbestyrelsens møde den 27. juni 2013.

Med venlig hilsen

Laila Stub, COWI
på vegne af Danica, Hennings Larsen Architects og COWI

Vurdering af fordele og ulemper ved evt. tilpasninger af Kanalvejsprojektet mhp. reduktion af skygge- og indbliksgener for Lyngvang

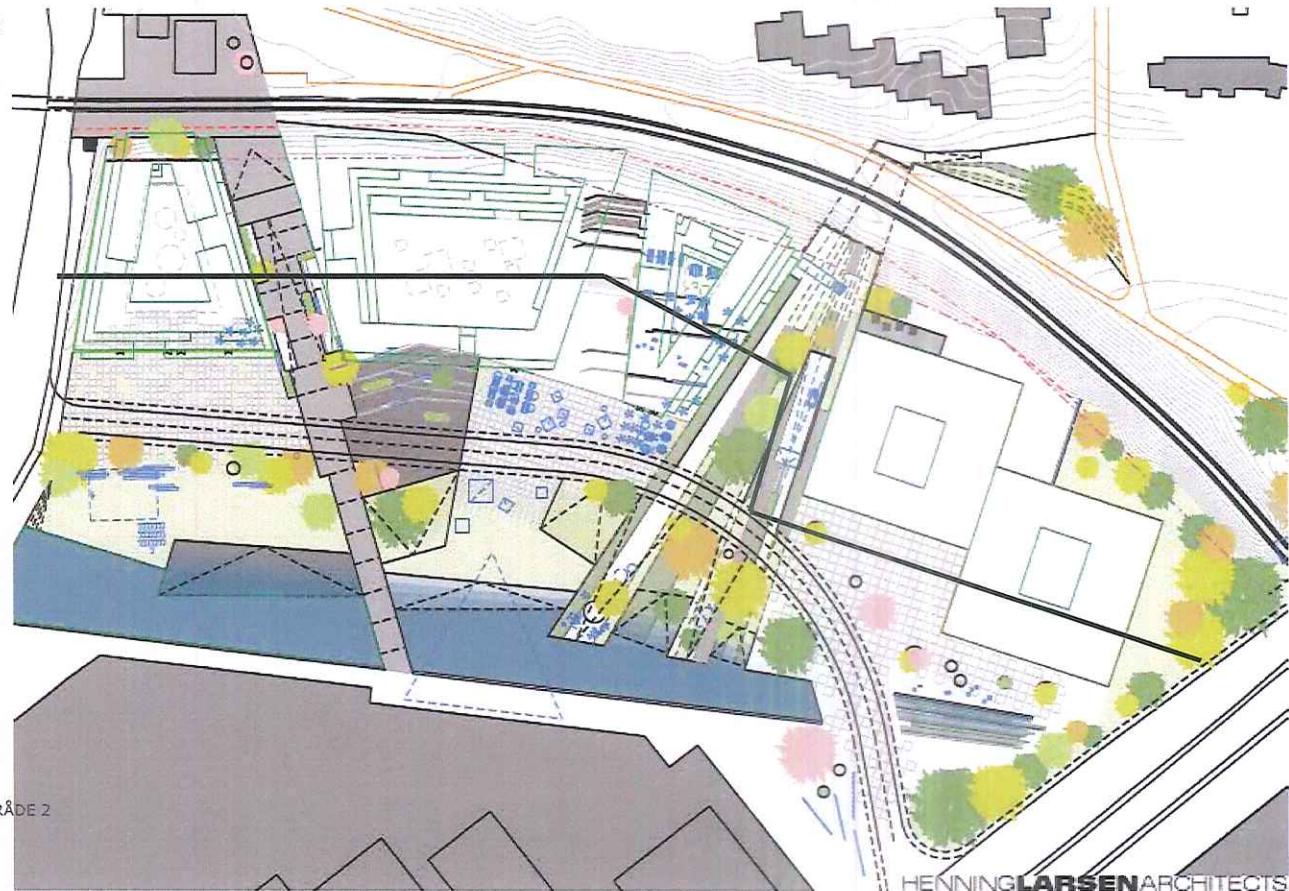


Byplanudvalgets beslutning d. 12. juni

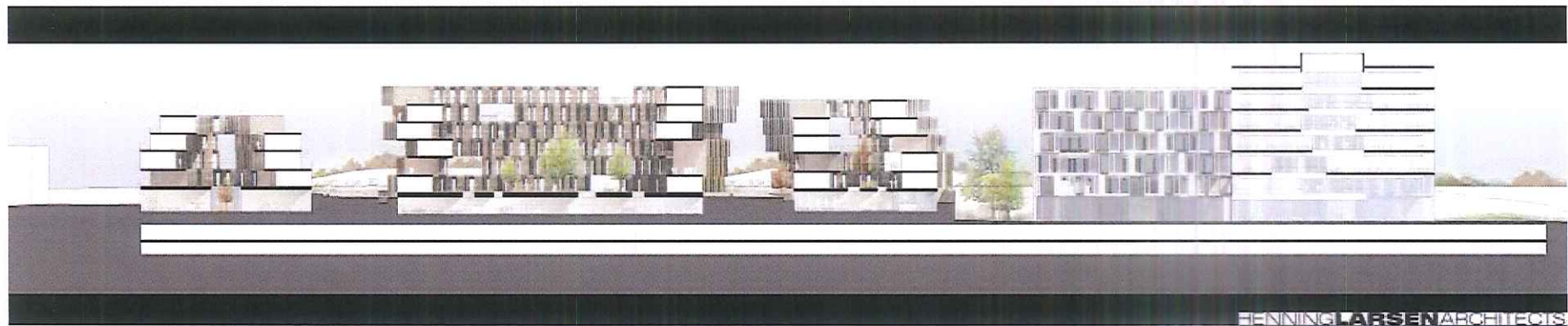
- > "Udvalget ønsker endvidere, at der frem mod næstkommende kommunalbestyrelsesmøde arbejdes på at omplacere dele af byggeriet i delområde 2 således, at skyggevirksomheden mod Lyngvang reduceres. Endvidere, at der arbejdes på at mindske indbliksgenererne mod Lyngvang".

Alternativ 1 – Flytning af bebyggelse i delområde 2 til delområde 1B

- › Bebyggelserne i delområde 1B og 2 byttes rundt, således der bygges 6 etager i delområde 2, og 7 etager i delområde 1B
- › Forslaget kræver ændring af lokalplanforslagets disponering af arealer til byrum og torvedannelser, samt lokalplanforslagets delområder



Alternativ 1 – Flytning af bebyggelse i delområde 2 til delområde 1B



Alternativ 1 – Flytning af bebyggelse i delområde 2 til delområde 1B

- › Begrænset reduktion af skygge feb.-marts og sept.-okt.
- › Ingen reduktion af skygge vinter (nov.-jan.) pga. lavtstående sol
- › Sommer uden skygger - uforandret

15.09.2013 kl. 12.00



15.11.2013 kl. 12.00



Alternativ 1 – Flytning af bebyggelse i delområde 2 til delområde 1B

> For:

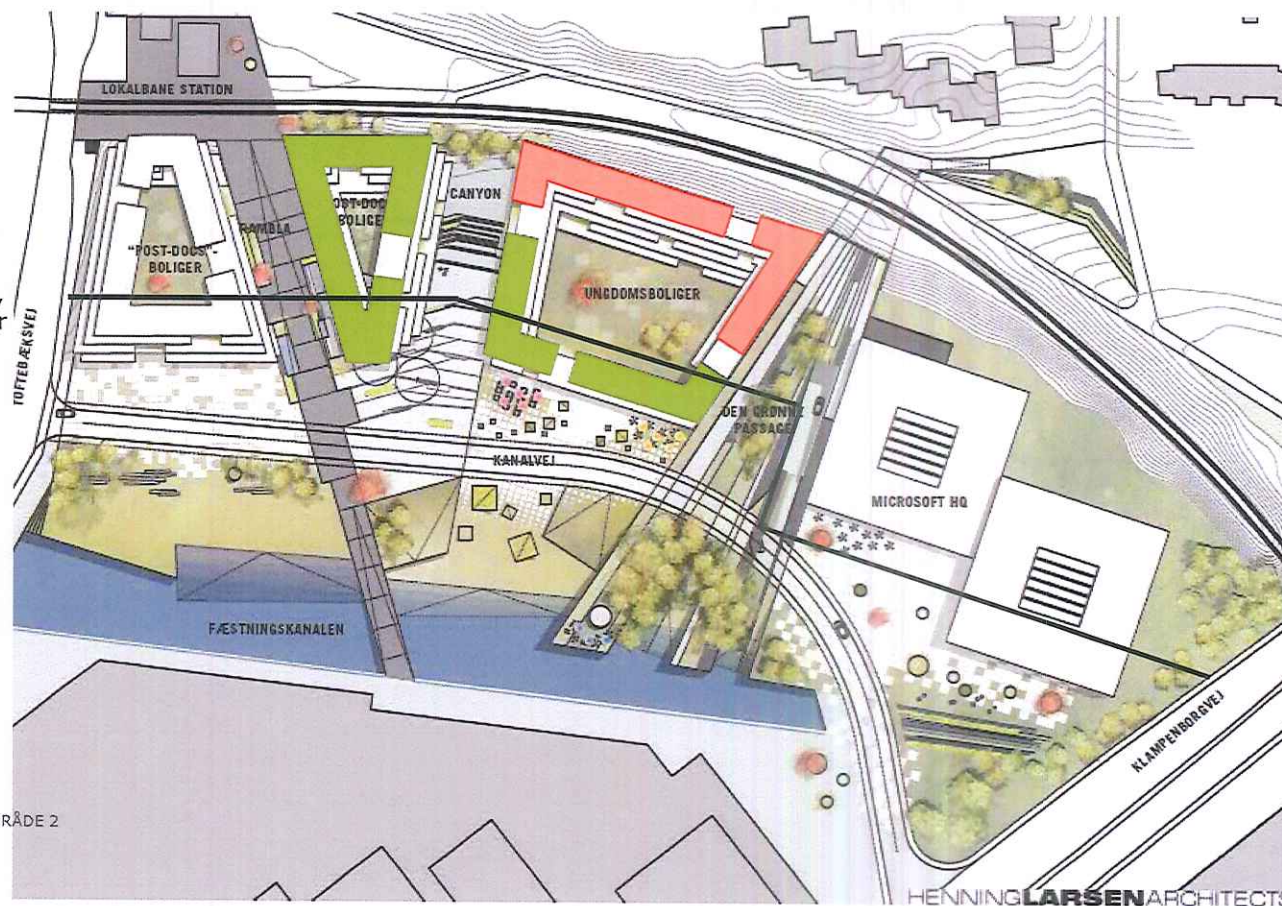
- > Begrænset reduktion af skygger for Lyngvang i forår/efterårs-måneder
- > Marginalt mindre risiko for indbliksgener for Lyngvang
- > Mindre dominerende facade mod Lyngvang

> Imod:

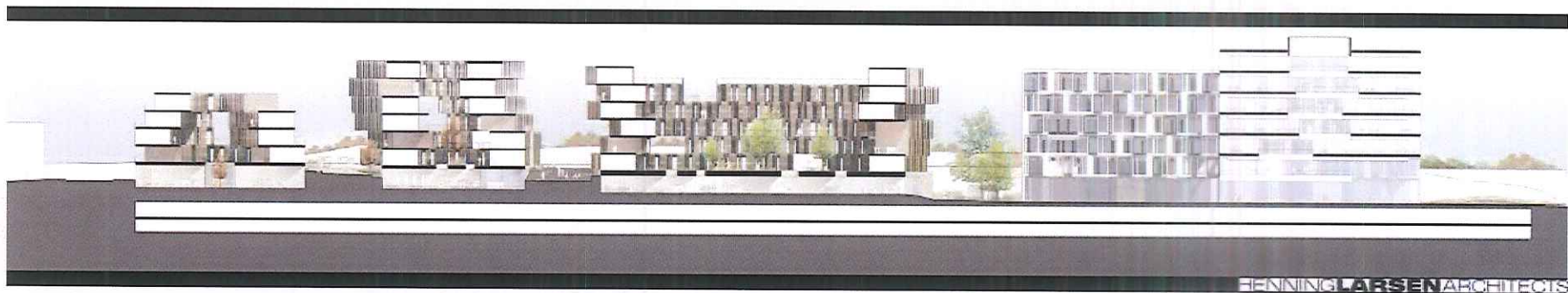
- > Bymiljø
 - > Kræver store tilpasninger af tværgående passager og byrum samt torvedannelser svækkes
- > Arkitektur
 - > Mangel på sammenhæng højdemæssigt - disharmoni mellem delområderne pga. skiftende højder
 - > Det overordnede arkitektoniske koncept svækkes, da overgangen fra kontor til bolig sker brat, både på plads- og facadeniveau
 - > Kræver meget store bygningsmæssige og arkitektoniske tilpasninger af bygningen som den er skitseret nu, for at imødekomme tilpasning til nye byrum
- > Økonomi:
 - > Problemer med lejere af "Delikatessen" pga. ny og mindre eksponeret placering ift. bylivet i Lyngby
 - > Kommercielt vil projektet falde til jorden, da Danicas hensigtserklæring med den pågældende operatør er betinget af placering på delområde 2, jf. lokalplanforslaget

Alternativ 2 – Omdisponering af etager på bebyggelsen i delområde 2 og 1B

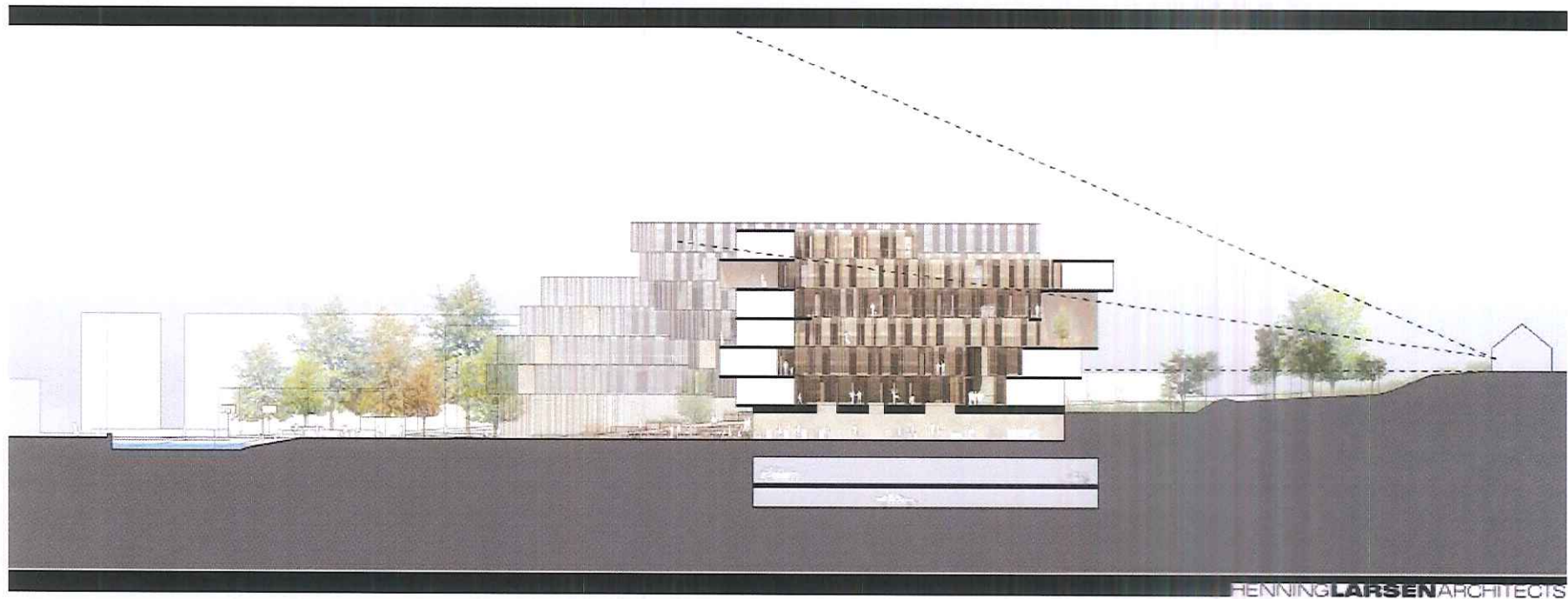
- > Den nordlige del af 7. etage på bebyggelsen i delområde 2 reduceres til 6 etager
- > Bebyggelsen i delområde 1B øges fra 6 til 7 etager
- > Forslaget kræver ændring af lokalplanforslagets disponering af arealer til byrum og torvedannelser, samt lokalplanforslagets delområder



Alternativ 2 – Omdisponering af etager på bebyggelsen i delområde 2 og 1B



Alternativ 2 – Omdisponering af etager på bebyggelsen i delområde 2 og 1B



Alternativ 2 – Omdisponering af etager på bebyggelsen i delområde 2 og 1B

- › Begrænset reduktion af skygge feb.-marts og sept.-okt.
- › Ingen reduktion af skygge vinter (nov.-jan.) pga. lavtstående sol
- › Sommer uden skygger - uforandret

15.09.2013 kl. 12.00



15.11.2013 kl. 12.00



Alternativ 2 – Omdisponering af etager på bebyggelsen i delområde 2 og 1B

> For:

- > Mindre dominerende facade mod Lyngvang (1 etage mindre)
- > Marginalt mindre risiko for indbliksgener for Lyngvang
- > Begrænset reduktion af skygger på mod Lyngvang i forår/efterårsmåneder
- > Opretholder samme samlede antal etagemeter i området
- > Ingen problemer ift. lejere af "Delikatessen"

> Imod:

- > Bygning i delområde 1B bliver for høj (6 til 7 etager)
- > Facaderne mod syd i delområde 1B, 2 og 3 bliver højdemæssigt for jævnyrdige. Ved at eliminere de skiftende facadehøjder opnås et disharmonisk, lukket og massivt udtryk
- > Pladsen syd for delområde 1B bliver mindre attraktiv
- > Canyon og Rambla øst for delområde 1B bliver mørkere og mindre attraktive
- > At fjerne en halv etage på den nordlige side i delområde 2 er ikke tro mod det overordnede arkitektoniske koncept
- > Konceptet med "de dansende platforme" bevæger sig som hele etager og kan derfor ikke halveres et enkelt sted
- > De kommercielle og økonomiske konsekvenser er ikke undersøgt til bunds – men en ændret disponering af boligerne i forhold til lokalplanforslaget kan have en indvirkning på disse

Konklusion – Indblik

- › Ringe risiko for indbliksgener fra hovedparten af den nye bebyggelse til hovedparten af Lyngvangs boliger
- › Fra enkelte steder – især 6. etage - kan der være indblik til enkelte boliger/terrasser
- › Forandring fra parkeringsplads til etagebebyggelse kan opfattes dominerende for naboer – uanset om det er 5, 6 eller 7 etager
- › Lokalplanforslaget sikrer at der ikke etableres tagterrasser mod lokalbanen og Lyngvang. Lokalplanforslaget kan sikre at der ikke etableres altaner mod nord, ligesom det også er muligt at regulere de nordvendte vinduespartiernes størrelse
- › I praksis vil de nordvendte rum ikke blive brugt til opholdsrum

Konklusion – Skygger

- > Bebyggelse indenfor kommuneplanrammer giver mere skygge end lokalplanforslagets bebyggelse (miljøvurdering – screening for Forslag til Kommuneplanramme 13/2009 for Kanalvejsområdet nord, Lyngby-Taarbæk Kommune, maj 2013):
 - > I kommuneplanramme-skyggediagrammerne er der regnet med bebyggelser på 30 m højde i delområde 1B og 2. Dette ville medføre, at *"... i vinterhalvåret fra sept.-april vil skyggen nå de nærmeste boliger før kl. 16. F.eks. 15. feb. vil nærmeste bolig ligge i skygge fra kl. 09:30 og resten af dagen, dog afbrudt af ca. 1 time midt på dagen, afhængig af, hvordan det endelige byggeri tager sig ud."*
- > Samlet vurdering af lokalplanforslagets bebyggelse (miljørapport):
 - > Forholdsvis begrænset skyggevirksomhed på omgivelserne trods bebyggelsens store volumen
- > Alternative modeller:
 - > Det er vores vurdering, at ved at fjerne 1-2 etager vil det kun i yderst begrænset omfang reducere skyggeeffekten om vinteren (nov.-jan.) pga. lavstående sol

Konklusion på alternativ 1 og 2 – Arkitektur og økonomi

- › Rent visuelt og arkitektonisk er der tale om nye greb, der ikke tilgodeser LTKs vision for området
- › Indblik internt mellem volumenerne forringes
- › Torvedannelser, passagerne og det udemiljø vi gerne vil skabe forringes - især mellem Rambla og Canyon samt pladsen langs Kanalvej
- › Sammenhængskraft på det overordnede arkitektoniske greb/koncept bliver uklart
- › Volumenernes højder bliver tilfældige (ikke en del af en homogen nedtrapning fra øst til vest)
- › Rent arkitektonisk er der grundlæggende ingen af de forslag der kan anbefales. De to forslag har kolossale arkitektoniske udfordringer forbundet med sig
- › Kanalvejsprojektet er udarbejdet med baggrund i Helhedsplanen og LTKs ønsker og visioner for området. Danica har udarbejdet og afgivet vores købstilbud i overensstemmelse med disse intentioner. Ovenstående ændringer i forhold til lokalplanforslaget vil efter vores bedste overbevisning ikke tilgodese Kanalvejsprojektet som helhed.

25.06.2013

Bilag 1.3

Rettelsesblad til forslag til lokalplan 235 - Kanalvejsområdet nord.

19-06-2013

Redegørelse:

s. 2: dato for høringsperiode rettes til 6. september 2013 (10 uger).
Der er foretaget typografiske rettelser (linjeafstande og skrifttyper/-størrelser) som har bevirket at enkelte sidetal har rykket sig i forhold til udgaven på BY 12. juni.
Resume af miljøvurdering har fået sin egen overskrift, og underafsnittene i denne er medtaget i indholdsfortegnelsen.

Side 7 (ny udgave s. 8):

*En præcisering der sikrer overensstemmelse med trepartsaftalen om ledningsomlægninger mv. Jf. også rettelse til Udbygningsaftale.
(fjernet tekst markeret med **rød**, tilføjet tekst markeret med grøn)*

LEDNINGSOMLÆGNING Realisering af lokalplanforslaget kræver en række ledningsomlægninger. Det undersøges i samarbejde med ledningsejere, hvorledes dette kan udføres mest hensigtsmæssigt. ~~Ledningsomlægning skal godkendes af ledningsejer for bygherres regning. Ledninger, der bibeholdes eller omlægges på parcellen, skal deklarerer af bygherre.~~

ændres til:

LEDNINGSOMLÆGNING Realisering af lokalplanforslaget kræver en række ledningsomlægninger. Det undersøges i samarbejde med ledningsejere, hvorledes dette kan udføres mest hensigtsmæssigt. Der indgås aftale mellem grundejer, ledningsejer og Lyngby-Taarbæk Kommune om de nødvendige ledningsomlægninger.

Side 15 (ny udgave s. 15):

*Konsekvensrettelse så der sikres overensstemmelse med miljøscreeningen / miljørapporten
Nyt afsnit:*

Beskyttet natur

BILAG IV-ARTER Der er p.t. ikke viden om, at de særlige dyre- og plantearter, som er omfattet af international beskyttelse jf. Habitatdirektivets bilag IV, findes i lokalplanområdet. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsaktiviteter konstateres, at bilag IV-arter kan blive påvirket, skal aktiviteterne stoppes og Naturstyrelsen underrettes. Træerne i Kanalvejsområdet nord kan være levested for flagermus, som er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV.

Side 15 (ny udgave s. 15):

*Omlægning af kloak samordnes ikke gennem en udbygningsaftale, men gennem en trepartsaftale mellem grundejer, ledningsejer og Lyngby-Taarbæk Kommune. Ligeledes ordnes det permanente p-henvisningssystem via aftale mellem Lyngby-Taarbæk Kommune og grundejer. Et midlertidigt p-henvisningssystem som indføres i anlægsperioden lokalt for Kanalvej sikres imidlertid som en udbygningsaftale. Dette præciseres i redegørelsen.
(fjernet tekst markeret med **rød**, tilføjet tekst markeret med grøn)*

Udbygningsaftale

UDBYGNINGSAFTALE Planlovens § 21b giver mulighed for at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale om at bidrage økonomisk til etablering af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren til at indgå frivillig udbygningsaftale, hvilket har udmøntet sig i udkast til aftaler vedr. infrastruktur anlæg. Ved aftale forpligter grundejeren sig til at udføre ~~omlægning af kloak, koordinere og udføre p-henvisningssystem samt udføre~~ trafikforhold på Kanalvejen i forbindelse med den nye nedkørsel til p-kælderen.

ændres til:

UDBYGNINGSAFTALE

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale om at bidrage økonomisk til etablering af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren til at indgå frivillig udbygningsaftale, hvilket har udmøntet sig i udkast til aftale vedr. infrastrukturanlæg. Ved aftale forpligter grundejeren sig til at udføre trafikforhold på Kanalvejen i forbindelse med den nye nedkørsel til p-kælderen (ændring af trafikkrøds og i anlægsperioden et p-henvisningssystem ved Kanalvej).

Bestemmelser:

Konsekvensrettelse for at sikre overensstemmelse med lokalplanens formålsparagraf (§1)

Om områdets anvendelse § 3

(fjernet tekst markeret med ~~rød~~, tilføjet tekst markeret med grøn)

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Delområde 1 og 2: Området udlægges til bebyggelse til boliger (~~primært kollegie-/studieboliger~~). Bebyggelsernes stueetager udlægges til detailhandel og anden publikumsorienteret service. Bebyggelsernes 1. sal udlægges til bolig, liberalt erhverv og kontor

ændres til:

§ 3. Områdets anvendelse

3.1. Delområde 1 og 2: Området udlægges til bebyggelse til boliger (herunder studieboliger). Bebyggelsernes stueetager udlægges til detailhandel og anden publikumsorienteret service. Bebyggelsernes 1. sal udlægges til bolig, liberalt erhverv og kontor

Minimumshøjder for byggeriet er indført for at følge kommuneplanrammens bestemmelser. Efterfølgende paragraffer i § 6 får nyt nummer (6.7 → 6.8 osv.)

Om bebyggelsens placering og omfang

Ny bestemmelse:

§ 6.7

Bygningshøjden skal være minimum 9 m mod Toftebæksvej og minimum 20 m mod Klampenborgvej i forhold til naturligt terræn.

Redaktionel rettelse: Der er enighed mellem Danica og forvaltningen om, at der i § 6.11 (ny udgave § 6.12) har skulle stå delområde 3.

§ 6.12.

I delområde ~~1~~: Elevator- og trappetårne kan i mindre omfang etableres nærmere sternkanten end 3,5 m.

§ 6.12.

I delområde 3: Elevator- og trappetårne kan i mindre omfang etableres nærmere sternkanten end 3,5 m.

Redaktionel rettelse: Der er enighed mellem Danica og forvaltningen om, at henvisningen til to paragraffer i skriveprocessen har rykket paragrafnummer:

§ 10.1.

Tekniske anlæg skal indarbejdes i bygningers/installationers arkitektur, jf. dog §§ ~~7.7 og 7.8~~.

§ 10.1.

Tekniske anlæg skal indarbejdes i bygningers/installationers arkitektur, jf. dog §§ 7.9 og 7.10.

Om grundejerforening § 13

De nærmere forhold omkring drift og vedligehold af parkeringskælder sikres ved tinglysning af deklaration om dette på ejendommen. Samtidig præciseres det, at "torve, byrum, stier og passager" skal indeholdes i grundejerforeningens forpligtelser, hvilket knytter sig til udtrykket "øvrige fællesanlæg i lokalplanområdet", som dog bliver bevaret efter ændringen, men hvor præciseringen kan lette håndhævelsen.
(fjernet tekst markeret med ~~rød~~, tilføjet tekst markeret med grøn)

§ 13. Grundejerforening

13.1. Der skal der etableres en grundejerforening for hele lokalplanområdet.

13.2. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen for de til enhver tid værende ejere af ejendomme i lokalplanområdet.

13.3. Grundejerforeningen er bl.a. forpligtet til at drive og vedligeholde ~~parkeringskælder~~, samt øvrige fællesanlæg i lokalplanområdet.

ændres til:

§ 13. Grundejerforening

13.1. Der skal etableres en grundejerforening for hele lokalplanområdet.

13.2. Der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen for de til enhver tid værende ejere af ejendomme i lokalplanområdet.

13.3. Grundejerforeningen er bl.a. forpligtet til at drive og vedligeholde torve, byrum, stier og passager samt øvrige fællesanlæg i lokalplanområdet.

Om Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Konsekvensrettelse i forhold til rettelsen til § 13 om grundejerforening (se ovenfor).
(fjernet tekst markeret med ~~rød~~, tilføjet tekst markeret med grøn)

§ 14.3.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret en grundejerforening, der bl.a. er forpligtet til at drive og vedligeholde ~~parkeringskælder~~, samt øvrige fællesanlæg i lokalplanområdet, jf. § 13.

ændres til:

§ 14.3.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret en grundejerforening, der bl.a. er forpligtet til at drive og vedligeholde torve, byrum, stier og passager samt øvrige fællesanlæg i lokalplanområdet, jf. § 13.

Byplanudvalgets ekstraordinære

møde

27 JUN 2013

25.06.2013

Bilag 1.4

Rettelsesblad til sagsfremstillingen til KMB d. 27. juni 2013
Lokalplan 235 - Kanalvejsområdet nord.

For at sikre overensstemmelse med lokalplanens formålsparagraf (§1), jf. rettelsesblad til lokalplanen, bilagt sagen, ændres andensidste afsnit i sagsfremstillingen til KMB 27. juni 2013 om dette:

(fjernet tekst markeret med *rød*, tilføjet tekst markeret med *grøn*):

Der gives mulighed for indretning af bebyggelse til boliger (~~primært kollegie-/studieboliger~~), kontor, anden publikumsorienteret service samt i stueetagerne detailhandel.

Ændres til:

Der gives mulighed for indretning af bebyggelse til boliger (herunder studieboliger), kontor, anden publikumsorienteret service samt i stueetagerne detailhandel.