

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Kongens Lyngby xx. januar 2017

Til Kommunalbestyrelsen
Lyngby-Taarbæk Kommune

UDKAST/6. jan 2017

Udtalelse om forslag til Lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri bydel

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk har med interesse læst forslag til lokalplan for Skovbrynet 2-24. Det er et lokalplanforslag, som adskiller sig væsentligt i forhold til en lokalplan for et mere almindeligt boligområde ved det, at bebyggelsesstrukturen er nytænkt som en lang grøn bebyggesslange, der bugter sig i et parklignende landskab. Et meget flot og visionært projekt med græsbeklædte tage og initiativer, der støtter op om kommunens grønne planer.

Ved gennemlæsning af lokalplanforslaget er der dog følgende forhold, vi ønsker at kommentere.

§5 Veje, stier og parkering

I dette afsnit beskrives detaljeret krav til bl.a. parkering af biler, minibusser, cykler og ladcykler - men der burde måske også medtænkes parkering af motorcykler, da bebyggelsen jo henvender sig til en del unge mennesker. Derudover bør man vel også medtænke parkering af el-biler (og opladestationer til disse), nu hvor vi tænker grønne tanker.

§6, stk. 6.7 Bebyggelsens omfang og placering/§7, stk. 7.6 Bebyggelsens ydre fremtræden

I disse afsnit beskrives krav til bl.a. tekniske anlæg, herunder ventilationsanlæg. Det er meget vage formuleringer, der anvendes til at beskrive krav til disse anlæg - der angives ingen placering eller omfang for anlæggene. De krav der opstilles er, at teknikanlæg på tag kan opføres i en højde på max. 4 meter (det er uklart om det er over tagfladen eller sternkant), og at de skal trækkes mindst 1 meter tilbage fra facaden. Derudover skal de så *vidt muligt* udformes så de i størrelse, placering og materialevalg integreres *mest muligt* i bebyggelsens arkitektur.

Vi frygter, at de manglende krav kan betyde, at miseren fra Microsoft husets tag- og ventilationsløsninger kan gentage sig og foreslår derfor, at der i lokalplan sættes mere præcise krav til omfang, placering og udformning.

§7, stk. 7.11 Bebyggelsens ydre fremtræden

I dette punkt beskrives bl.a., at der ikke må opsættes paraboler, antenner og lignende. Kravet er beskrevet som et underpunkt til krav til facader - betyder det, at der godt må opsættes paraboler mv. på taget?

Det er meget naturligt, at man ikke ønsker opsætning af paraboler mv. på facaderne, men det er vores opfattelse, at det kan være svært at fastholde et krav om, at der ikke må opsættes paraboler mv. (jf. diverse afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet), med mindre det følges op af et krav om at bebyggelsen tilsluttes et fællesantennenet. Derfor bør der vel være et krav om tilslutning til et fællesantenneanlæg i lokalplanen?

§8 Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal disponeres med udgangspunkt i landskabsplanen vist i bilag 10 i lokalplanen. Det er en fin plan visende et smukt parkliggende anlæg med arealudlæg til legeplads, grill-plads mv. - men måske er den for "pæn" ift., at $\frac{2}{3}$ del af beboerne er unge mennesker, der jo godt kan have behov for en halv times motion efter en dag på skolebænken. Hvor i planen er der mulighed for at etablere forskellige fysiske aktivitetsformer udover de 2 bortennisborde, der er vist på landskabsplanen. I de fleste andre bebyggelser opført til ungdomsboliger/kollegier er der normalt etableret flere forskellige muligheder.

Vi kan på den principielle landsskabsplan se, at de fleste udearealer er udlagt til vejareal, stier, parkering, regnvandsopsamling mv., men foreslår alligevel, at der etableres et arealudlæg til fx en basket- eller volleyballbane i det sydvestlige og/eller det nordøstlige hjørne af grunden.

I øvrigt er det meget svært at bedømme omfanget af udlæg til fri- og opholdsarealer. Der burde i lokalplanen være et målbart krav, som fx i det gamle bygningsreglement fra 1995 (hvor kravet til almindelige beboelsesbygninger var 100% af etagearealet).

~~Til vurdering af opholdsarealernes kvalitet vil det også være formålstjenligt, hvis der i lokalplanen var indsat nogle sol- og skyggediagrammer således, at man kunne få en fornemmelse af, hvor megen sol de forskellige ude- og opholdsarealer får på forskellige tider af året.~~

Med hensyn til sol- og skyggeforhold på bebyggelsens friarealer kan man i den tilhørende miljørapport læse, at de mest skyggepåvirkede områder vil være i det indre gårdrum, men der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger pga. skygger. Dette er ikke vores vurdering.

Der er indenfor de gældende rammer mulighed for at gøre noget for at afværge nogle af ulemperne. I det nordøstlige hjørne ved fælleshuset er der fx placeret et udeareal (kaldet solpladsen). Det er uheldigt, at placere solpladsen nordøst for fælleshuset, da solpladsen vil ligge i skygge det meste af eftermiddagen (det er vel på dette tidspunkt beboerne vil bruge solpladsen mest). Hvis fælleshuset flyttes en smule mod nordøst, og solpladsen placeres sydvest for fælleshuset vil der være flere soltimer på solpladsen.

§10 Tekniske anlæg

Til sidst vil vi kommenterer de krav, der er beskrevet til etablering af transformere, pumper mv. Det er vores ønske, at disse anlæg placeres og udformes således, at de tilpasses områdets karakter og placeres således, at de skjules af beplantning.

Venlig hilsen