

## Kommunalbestyrelsen offentliggør forslag til lokalplan 288 med tilhørende miljørapport og inviterer til borgermøde.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 28. juni 2018 at offentliggøre forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord med tilhørende miljørapport.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere ny bebyggelse på en del af arealet i den nordlige del af Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Byggeriet kan anvendes til videnserhverv i form af kontorer med tilknyttede laboratorie- og testfaciliteter og tilhørende servicefunktioner, parkeringsfaciliteter og tekniske anlæg.

Lokalplanforslaget er d. **2. juli 2018** offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.ltk.dk/annonceringer-og-hoeringer](http://www.ltk.dk/annonceringer-og-hoeringer).

Hvis du har forslag eller kommentarer til lokalplanforslaget, skal kommunen modtage dem senest den **10. september 2018**. Send en mail til lokalplan288@ltk.dk eller skriv til kommunalbestyrelsen, Lyngby Rådhus, Lyngby Torv 17, 2800 Kgs. Lyngby.

Vi inviterer beboere og grundejere i nærområdet til borgermøde om lokalplanforslaget **i lokalerne hos Hempel, Lundtoftegårdsvej 91, mandag den 27. august, kl. 19 – 21**. På mødet kan du høre mere og stille uddybende spørgsmål til forslaget.

Vi orienterer her i brevet om planforslaget i henhold til lov om planlægning, kapitel 6.

### *Midlertidige retsvirkninger*

Efter planlovens § 17 er ejendomme i området omfattet af midlertidige retsvirkninger, fra lokalplanforslaget er offentliggjort indtil lokalplanen er endeligt vedtaget. De midlertidige retsvirkninger gælder dog højst ét år efter lokalplanforslagets offentliggørelse.

### Center for Miljø og Plan

Lyngby Rådhus  
Lyngby Torv 17  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf.

MALBO@ltk.dk  
miljoplan@ltk.dk  
www.ltk.dk



De midlertidige retsvirkninger betyder, at ejendomme der er omfattet af lokalplanforslaget ikke må udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Det kan f.eks. være ved udstykning, bebyggelse eller ændring af anvendelse. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for forslag og kommentarer til lokalplanforslaget er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give sin tilladelse til, at ejendomme inden for området kan bebygges og udnyttes i overensstemmelse med planen. De nærmere regler for dette er fastsat i planloven.

Hvis du har spørgsmål til dette brev, kan du henvende dig til Center for Miljø og Plan på mail [miljoplan@ltk.dk](mailto:miljoplan@ltk.dk) eller til Malene F. Borgny på tlf. 20 96 53 00.

Venlig hilsen

Malene F. Borgny  
Plan og Erhverv  
Direkte tlf. 20 96 53 00



### Klagevejledning:

Du kan klage over denne afgørelse til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58. Du kan kun klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, at du kan klage over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Derimod kan du ikke klage over, at kommunalbestyrelsen har vedtaget en plan, som du ikke er enig i.

Klagefristen er 4 uger fra den dag, afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. *Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love* § 2 stk. 1 nr. 1 samt stk. 2.

Du kan klage via Klageportalen, som du finder et link og vejledning til på Planklagenævnets hjemmeside:  
<http://naevneneshus.dk/planklagenaevnet>.

Når du klager, skal du betale et gebyr. Hvis du klager som privatperson, er gebyret på 900 kr. Hvis du klager som virksomhed eller organisation, er gebyret på 1.800 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Nævnet vil ikke begynde behandlingen af klagen, før gebyret er betalt. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen.

Vær opmærksom på, at du som klager bærer risikoen for, om klagen er korrekt indgivet inden klagefristens udløb. En klage anses for at være indgivet, når den er tilgængelig i Klageportalen for Lyngby-Taarbæk Kommune. "Tilgængelig" betyder, at du som klager har godkendt klagen og betalt gebyret/bestilt en faktura i Klageportalen, så kommunen har mulighed for at gøre sig bekendt med klagen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Lyngby-Taarbæk Kommune, Center for Miljø og Plan, Rådhuset, 2800 Kgs. Lyngby eller på mail: [miljoplan@ltk.dk](mailto:miljoplan@ltk.dk). Kommunen videresender din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelser efter planloven kan indbringes for domstolene. Hvis du ønsker at indbringe en afgørelse truffet af klagenævnet for domstolene, er du forpligtet til at rette dig efter klagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet. Efter planlovens § 62, stk. 1, skal sagen være anlagt inden 6 måneder.

LOKALPLAN

288

For et område i Tracéet Nord

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 giver mulighed for at anvende området til videns erhverv (kontorerhverv og test- og laboratoriefaciliteter i tilknytning hertil) med tilhørende servicefunktioner, parkeringsfaciliteter samt tekniske anlæg.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens hjemmeside [www.ltk.dk](http://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](mailto:miljoplan@ltk.dk)

Bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslaget kan sendes på e-mail eller brev til kommunalbestyrelsen senest den 9. september 2018

Kommunalbestyrelsen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

[Lokalplan288@ltk.dk](mailto:Lokalplan288@ltk.dk)

## INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Baggrund	4
Eksisterende forhold	4
Lokalplanens indhold	4
Midlertidige retsvirkninger	10
LOKALPLANENS FORHOLD TIL OVERORDNET PLANLÆGNING OG LOVGIVNING	11
Statslig planlægning	11
Kommunal planlægning	11
Fredning og naturbeskyttelse	12
Arkæologiske og kulturhistoriske interesser	14
Udbygningsaftale	15
Miljøvurdering	16
LOKALPLAN 288	19
§ 1. Lokalplanens formål	19
§ 2. Område og zonestatus	19
§ 3. Anvendelse	19
§ 4. Udstykning	20
§ 5. Veje, stier - og parkering	20
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7. Bebyggelsens udseende	23
§ 8. Ubebyggede arealer	24
§ 9. Støj	26
§ 10. Forudsætning for ibrugtagen	26
§ 11. Servitutter	27
§ 12. Retsvirkninger	27
§ 13. Vedtagelsespåtegning	28
Bilag 1: Lokalplanafgrænsning	
Bilag 2: Udstykningsprincip	
Bilag 3: Vejadgang og parkering	
Bilag 4: Placering af bebyggelse	
Bilag 5: Vejledende koteplan	
Bilag 6: Vejledende landskabsplan	
Bilag 7: Facadeudtryk	
Bilag 8: Skiltning på facader	

## REDEGØRELSE

### Baggrund

Kommunalbestyrelsen besluttede i juni 2014 at igangsætte planlægning af arealerne Dyrehavegårds Jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Store dele af Tracéet fremstår i dag som et uplanlagt restareal. Med byudviklingen vil Tracéet få tilført bymæssige funktioner og kvaliteter med mulighed for spændende arkitektur, som kan bidrage til, at Lyngby-Taarbæk Kommune bliver en endnu stærkere vidensby.

Lokalplanen omfatter et areal i den nordlige del af Tracéet (se bilag 1).

Baggrunden for lokalplanen er, at Hempel ønsker at udvide sine eksisterende faciliteter på den modsatte side af Lundtoftegårdsvej (Lundtoftegårdsvej 91) med mulighed for kontorer med laboratorie- og testfaciliteter i tilknytning hertil.

### Eksisterende forhold

OMRÅDET

I dag opleves lokalplanområdet som et bælte af åbne græsarealer med spredt beplantning. Området er påvirket af trafikstøj fra Helsingørmotorvejen og Lundtoftegårdsvej. Mod nord og syd afgrænses området af ubebyggede arealer af samme karakter som lokalplanens område. Områderne er en del af Tracéet, der i kommuneplanen er udlagt til byudvikling. Mod vest afgrænses området af Lundtoftegårdsvej og et bælte af beplantning. Mod øst ligger det areal, der er udlagt til tracé for den kommende letbane og Helsingørmotorvejen.

### Lokalplanens indhold

FORMÅL

Lokalplanens formål er at sikre anvendelse af området til videnserhverv (kontor med tilknyttede laboratorie- og testfaciliteter og tilhørende servicefunktioner såsom auditorie, lobby, kantine og servicegård), parkeringsfaciliteter samt teknisk anlæg.

Kommunalbestyrelsen har i forbindelse med planlægningen af Tracéet i maj 2016 vedtaget en række principper for bebyggelse og friarealer. Målet er at sikre bymæssig og visuel sammenhæng i hele Tracéet. Principperne skal indarbejdes i alle lokalplaner, der udarbejdes for Tracéet. De vigtigste principper, der er arbejdet med i forhold til denne lokalplan er:

- Princip om, at bebyggelse skal placeres, så den markerer linjerne langs både Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen.
- Princip om bebyggelseshøjder. Dette skal dels sikre et gaderum, med bebyggelse i mindst to etagers højde, og dels sikre en variation i bebyggelsens højde op til en maksimal bebyggelseshøjde på 28 meter.
- Princip om bebyggelsens udseende, som blandt andet kommer til udtryk gennem bestemmelser om tilbagetrukne eller fremskudte etager eller bygningspartier.

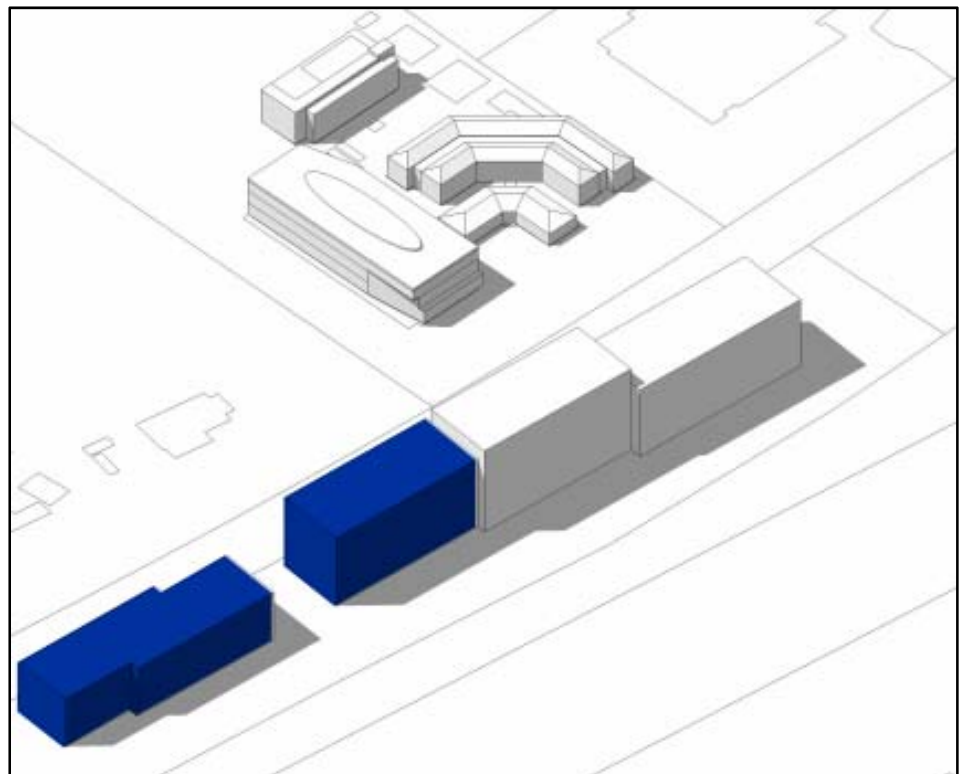
- Princip om beplantning, der skal sikre, at bebyggelsen bliver afbrudt af grønne rum, og at der plantes egetræer for at skabe en samlet grøn identitet for hele Tracéet sammen med DTU.
- Princip om klima og bæredygtighed, der sikrer mulighed for bl.a. grønne tage og andre anlæg til håndtering af regnvand og overfladevand.

## ANVENDELSE

Lokalplanen muliggør opførelse af Hempels nye hovedkvarter – HQ 2. Bebyggelsen vil primært komme til at rumme kontorfaciliteter, auditorier og undervisningslokaler. Der ud over kommer der et parkeringshus.

Lokalplanen giver mulighed for at der opføres op til 25.000 m<sup>2</sup> etageareal bebyggelse. De 4.500 m<sup>2</sup> af disse må kun anvendes til p-hus.

Hempels nye hovedkvarter påtænkes opført i to faser. Den første fase, som Hempel kalder "Hempel 2020" i sit skitseprojekt, består i opførelse af kontorhus 1 med foyer, auditorie og undervisningslokaler samt anlæggelse af parkeringspladser i terræn og evt. i konstruktion (stueplan) i en del af bebyggelsen. Den anden fase, som benævnes "Hempel Future" i skitseprojektet, består i opførelse af kontorhus 2 samt opførelse af parkeringshus med kælder.



*Illustration fra skitseprojekt: Øverst ses Hempels eksisterende hovedkvarter, HQ 1, og nederst det nye hovedkvarter i Tracéet, HQ 2. "Hempel 2020" – byggeriets første fase - er illustreret med hvid, "Hempel Future" – byggeriets anden fase – er illustreret med blå.*



Lokalplanens formål er at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet. Det sker ved at sikre en bebyggelse med høj arkitektonisk kvalitet med variation i bebyggelsens højder og udformning, og ved at sikre en sammenhæng med en gennemgående grøn beplantning.

#### UDSTYKNING

Udstykning og skelregulering er tilladt.

#### VEJE, STIER OG PARKERING

Lyngby Taarbæk Kommune har udarbejdet et vejskitseprojekt for Lundtoftegårdsvej, som indbefatter den planlagte letbane. Lundtoftegårdsvej er en 'primær trafikvej'. Vejprojektet for Lundtoftegårdsvej anviser, hvor der kan etableres vejbaner, og hvor der kan placeres svingbaner og overkørsler (se bilag 3).

Der bliver vejadgange til lokalplanens område via indkørsel fra Lundtoftegårdsvej i hhv. områdets nordligste og sydligste del til privat fællesvej. Lundtoftegårdsvej vil her blive udbygget med signalregulerede kryds, som er delvist finansieret vha. udbygningsaftale. De to adgangsveje skal også fungere som adgangsveje til de øvrige områder nord og syd for lokalplanens område, når disse bliver bebygget. Adgangsvejene skal derfor, på grund af hensyn til den fremtidige udvikling i området, være mindst 12 meter brede inklusiv fortov i begge sider.

Trafikken fra adgangsvejene fordeles via en intern fordelingsvej i lokalplanens østlige side. Den interne fordelingsvej skal forlænges til de tilstødende områder, når disse bebygges. Vejen skal være mindst 10 meter bred inklusiv fortov i vejens vestlige side.

Den principielle placering af adgangsveje og fordelingsvej til lokalplanområdet er vist på bilag 3.

Bilparkeringen vil foregå på terræn, i konstruktion og kælder samt i parkeringshus, bilag 3.

Til biler skal der anlægges mindst 1 p-plads/50 m<sup>2</sup> kontorareal. Til cykler skal der *udlægges* areal svarende til 1 cykel p-plads/150 m<sup>2</sup> kontorareal, hvoraf halvdelen skal *anlægges* med mulighed for at etablere resten, hvis der viser sig behov for det.

#### BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Hempel planlægger at udbygger HQ 2 i to faser, som hedder henholdsvis "Hempel 2020" og "Hempel Future".

"Hempel 2020" består af tre bygningsvolumener, der ligger parallelt med hhv. Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen. Bygningsvolumenerne består af ca. 400 m<sup>2</sup> servicegård i op til 9 meter, to kontorbygninger på op til henholdsvis 23,5 meter 28 meter, der forbindes af en fælles foyer - i alt ca. 10.500 m<sup>2</sup>. Parkeringspladserne til 1. etape vil blive anlagt dels på terræn og dels i kælder under

bygningerne samt evt. delvis i konstruktion (stueplan). Herudover bliver den eksisterende bebyggelse på Lundtoftevej 91 bundet sammen med en gangbro på tværs af Lundtoftegårdsvej i 2. sals højde. Gangbroen skal forbinde trappen i det eksisterende Hempel med en ny skulpturel trappe, der vil blive eksponeret mod motorvejen.

"Hempel Future" – som er det fuldt udbyggede scenarie - tilføjes to yderligere bygningsvolumener i form af et kontorhus i op til 23,5 meter og et p-hus i op til 19 meter placeret der, hvor de ovenfor nævnte parkeringspladser på terræn er anlagt. Mellem parkeringshuset og nr. 2 kontorhus vil der være et rum mellem bygningerne på mindst 20 meter. Det færdigudbyggede projekt vil i alt omfatte ca. 25.000 m<sup>2</sup>.

For at sikre en variation i bebyggelsen er der fastsat bestemmelser for spring i bygningshøjde og placering i form af f.eks. fremrykninger og tilbagetrækninger af facader (se bilag 7).

Mellem Hempels eksisterende hovedkontor på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej og den nye bebyggelse inden for nærværende lokalplanområde anlægges en gangbro, der skal forbinde bygningerne henover vejen. Gangbroen skal så vidt muligt gives et spinkelt udtryk. Derfor er der fastlagt en mindre højde på gangbroen i spændet over Lundtoftegårdsvej end på enderne af den.

Lyngby-Taarbæk Kommune har fået udarbejdet en vejledende koteplan for lokalplanens område. Koteplanen er vedlagt som bilag 5. Formålet er at få byggeri og veje i lokalplanens område til at ligge i den rigtige kote i forhold til henholdsvis Lundtoftegårdsvej på den vestlige side og letbanen og Helsingørmotorvejen på østsiden. Derfor er de planlagte koter for vejene faste, dog med mulighed for variationer på op til 20 cm, så nødvendigt tværfald på vejene kan etableres. Koterne inden for det bygbare område i lokalplanen kan variere fra koteplanen i bilag 5. Koteplanen bruges som udgangspunkt for at fastsætte koterne for de enkelte bygningskroppe.

bebyggelse i op til 28 meter vil formentligt betyde ændringer i lys og skygge påvirkninger på omgivelser. Påvirkningerne er belyst i miljørapporten ved hjælp af skyggediagrammer og visualiseringer.

## BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bebyggelsen skal fremstå i lyse farver med variation i højder og udformning samt med høj arkitektonisk kvalitet. Se bilag 7 for principper for facadeudtryk. Bebyggelse skal ligeledes fremstå med grønne mellemrum, og dele af bygningerne skal have tilbagetrukne etager eller bygningspartier. For at sikre at man oplever en variation i bebyggelsens udtryk, er der fastsat bestemmelser for facaderes udformning.



*Illustration (Årstiderne Arkitekter) af principiel udformning af det kommende byggeri.*

En gangbro, der skal forbinde den nye bebyggelse i Tracéet med Hempels eksisterende hovedkvarter, på tværs af Lundtoftegårdsvej, vil få et let, arkitektonisk udtryk, der vil harmonere med de to bygninger, den forbinder.

Skiltning på facaden skal også harmonere med bygningerne og det lette arkitektoniske udtryk. Bestemmelser om placering og udformning som enkeltstående bogstaver og logo skal sikre dette.

#### UBEBYGGEDE AREALER

Den eksisterende træbeplantning mod Lundtoftegårdsvej vil blive fjernet i forbindelse med byggeriet. I lokalplanen bliver der stillet krav til, at der skal være en grøn struktur på de ubebyggede arealer. Blandt andet skal der plantes mindst 15 egetræer, som er den træsort, der præger strækket langs Lundtoftegårdsvej.

#### STØJ

Området er påvirket af trafikstøj fra Helsingørmotorvejen og Lundtoftegårdsvej. I henhold Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 er de vejledende støjgrænser fra vejtrafik som angivet i nedenstående tabel.

Område	Grænseværdier
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	Lden 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	Lden 58 dB
Hoteller, kontorer, liberale erhverv mv.	Lden 63 dB

Kilde: Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007

Miljørapporten belyser, om de vejledende grænseværdier mht. støj fra trafikken (den primære støjkilde er Helsingørmotorvejen) overholdes, og i hvilket omfang det er nødvendigt at etablere støjdæmpende tiltag i form af støjafskærmning både i bygninger og udendørs opholdsarealer.

I forbindelse med anlægsarbejder vil der være støj fra anlægsaktiviteter. Denne støj reguleres efter gældende lovgivning.

Støj i driftsfasen (ventilation, teknik, varetransport) skal reguleres efter de vejledende støjgrænser. Støj i driftsfasen er belyst i miljørapporten både i forhold til de omkringliggende boligområder og for udendørs opholdsarealer i inden for lokalplanens område.

Ny bebyggelse langs motorvejen (i op til 28 meter) kan medføre ændret støjbillede i lokalområdet. Den støjmæssige betydning er undersøgt i miljørapporten.

Letbanen er planlagt til at blive placeret i et areal mellem Helsingørmotorvejen og lokalplanens østlige område.

#### GRUNDEJERFORENING

Der skal oprettes en grundejerforening for hele kommuneplanramme 1.7.95 med medlemspligt for samtlige grundejere inden for rammeområdet. Grundejerforeningen skal bl.a. have til formål at eje samt at forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, der skal etableres inden for rammeområdet med henblik på at sikre vejadgang til ejendommene inden for rammen. Kommunen tinglyser deklaration om grundejerforening på ejendommen.

#### FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN

Før ny bebyggelse tages i brug skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj (vej og jernbane) for indendørs arealer udendørs opholdsarealer er overholdt. Det skal også dokumenteres, at støj fra ventilations- og andre driftsanlæg i lokalplanområdet ikke påvirker boligbebyggelse eller udendørs opholdsarealer mere end vejledende støjkrav.

Det nødvendige antal parkeringspladser jf. parkeringsnormen for lokalplanområdet samt ubebyggede arealer skal være anlagt.

Der skal være etableret varmforsyning i overensstemmelse med den gældende varmforsyningsplan.

#### SERVITUTTER OG LOKALPLANER

Ved udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en servituttgennemgang. En række servitutter, der ikke vedrører matriklerne i lokalplanens område, vil blive aflyst.

I forbindelse med anlæggelsen af letbanen øst for lokalplanens område flyttes en række forsyningsledninger. Ledningerne – herunder en 19 bar naturgasledning og et 132 kV kabelanlæg – placeres i lokalplanens østlige side inden for delområde 3 (bilag 1), hvor der vil blive deklareret et 10 meter bredt servitutbælte.

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 spildevandsledninger. Ved udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en servituttgennemgang.

### **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 hovedstadsområdets planlægning. De stationsnære områder indgår i en statslig politik, der har til formål at øge brugen af kollektiv transport og skabe et bedre bymiljø med mindre individuel bilkørsel. I Fingerplanen fastlægges principperne for miljørigtig placering af byfunktioner med mange arbejdspladser (kontorerhverv større end 1.500 etagemeter). Fingerplanen fastsætter, at bebyggelse med høj tæthed og mange besøgende skal placeres i stationsnære kerneområder inden for 600 m fra en station. Lokalplanområdet er placeret i et stationsnært kerneområde. Lokalplanen giver mulighed for op til 25.000 etagemeter bebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen.

### 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.

Kommuneplanen fastlægger, at Tracéet langs Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen er stationært kerneområde som følge af den planlagte letbane. Området er omfattet af kommuneplanramme 1.7.95

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv, videnserhverv (herunder kontor). Offentlige formål: Offentlig service og offentlig administration. Boliger. Konference- og hoteldrift. P-hus. Tekniske anlæg.

Rammerne kan ses i deres helhed på:

<http://kommuneplan2017.ltk.dk/>

#### 1.7.95 - Langs Helsingørmotorvejen Nord



## PÅVIRKNING AF DE GRØNNE OMGIVELSER OG BYMILJØET

Lokalplanområdet er placeret i området langs Helsingørmotorvejen, der benævnes Tracéet. Området fremstår i dag ubebygget med Helsingørmotorvejen på den ene side og Lundtoftegårdsvej, Hempel og DTU på den anden side. Forslaget til lokalplan muliggør bebyggelse i op til 28 meter, og det vil have en visuel indvirkning på landskab og bymiljø. Bebyggelsens påvirkning af landskab og bymiljø er belyst nærmere gennem standpunktvisualiseringer i miljørapporten.

## UDSIGTSKILER FRA EREMITAGESLOTTET

For at bevare udsigten ud over de grønne områder fra Eremitageslottet er der aftalt regler om højdegrænser af hensyn til sigtelinjer fra Eremitageslottet ud over Hjortekær. Der foreligger en aftale mellem Naturstyrelsen (Staten) og Lyngby-Taarbæk Kommune om, at man fra et øjepunkt på 152 cm over Eremitageslottets øverste trappetrin ikke må kunne se bebyggelse over skovbrynet vest for slottet. Et landinspektørfirma har undersøgt sigtelinjerne og konkluderer i deres undersøgelse, at byggeri med en højde på op til 28 m i Tracéet ikke vil kunne ses fra Eremitageslottet.



*Sigtelinjer fra Eremitageslottet mod vest over Hjortekær.*

## ZONESTATUS

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

## FREDNING

### **Fredning og naturbeskyttelse**

Den sydlige del af lokalplanens område er berørt af fortidsmindebeskyttelseslinjen afkastet fra Rævehøj – se nedenfor under 'Fortidsminder'.

## GRUNDVAND

Lokalplanområdet ligger inden for Område med Særlige Dikkevandsinteresser (OSD) og dele af Lokalplanområdet ligger desuden inden for indvindingsoplandet til Dybendal Vandværk.

I Region Hovedstadens igangværende undersøgelse for afgrænsning af grundvandsforureningsfane i området omkring Lundtoftevej 160 mfl. indgår miljømyndighedens (Lyngby-Taarbæk Kommune) konkrete vurdering af, om det er forsvarligt at nedsive - uden negativ påvirkning af forureningsfanen. Det er vurderet, at nedsivning alene er muligt i lokalplanområdets sydlige del (området hvor nedsivning er tilladt starter 90 meter nord for Nordvej og strækker sig til lokalplanområdets sydlige skel). Undtaget for kravet er den naturlige nedsivning, når regnvand falder på grønne arealer.

## SPILDEVAND OG KLIMATILPASNING

Spildevandsplanen beskriver, hvorledes regn- og spildevand skal håndteres i kommunen. Et af formålene er at mindske oversvømmelser fra afløbssystemet og mindske overløbene af blandet regn- og spildevand til naturen, når det regner kraftigt. Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende spildevandsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Tillæg 1 til Lyngby-Taarbæk Kommune Spildevandsplan 2014-2018 for Dyrehavegårds jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen er pt. gældende for kommuneplanramme 1.7.95, hvori lokalplanområdet er placeret. Heraf fremgår, at området skal indrettes med separatsystem, det vil sige et system til henholdsvis regn- og spildevand.

Spildevandsplantillægget angiver en afvandingsret til offentlig kloak på 0,5 for kommuneplanrammen. Det betyder, at regnvand fra det, der svarer til 50 % af bruttoarealet, må ledes kloak. Såfremt afvandingsretten overskrides, skal vand fra overskydende areal håndteres lokalt ved privat LAR (Lokal Afledning af Regnvand), genanvendelse etc. Såfremt denne tilbageholdelse ikke er mulig, er det tilladt at etablere privat forsinkelsesbassin med en reduceret afledning til kloak iht. bestemmelserne i spildevandsplanen. Et revideret spildevandsplantillæg er under udarbejdelse og forventes vedtaget ultimo 2018. En ændring forventes at blive, at der etableres et trestrengt offentlig kloaksystemet i Lundtoftegårdsvej: En ledning til spildevand, en ledning til rensed regnvand/rent regnvand (som f.eks. tagvand) med direkte udledning til Mølleåen og en ledning til urensed regnvand (som f.eks. vejvand), som via rensbassin nord for lokalplanområdet også udledes til Mølleåen. Det er dermed hensigtsmæssigt at adskille regnvandsstrømmene i henhold til ovennævnte i forbindelse med byggeri i lokalplanområdet.

## JORDFORURENING

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. En ejendom kortlægges på vidensniveau 2, når der er oplysninger om eller konstateres, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

Region Hovedstaden har den 21/9-2017 kortlagt arealet 10hæ, 11a, del af 12a, del af 50a og del af 7000k, Lundtofte By, Lundtofte som forurenede på vidensniveau 2 (V2 niveau). Årsagen er klorerede opløsningsmidler i grundvandet, som er så kraftig, at den kan udgøre risiko for indeklimaet ved følsom anvendelse af arealet. Forureningen stammer fra tidligere virksomheder på Lundtoftevej 150 og 160. Videnserhverv er ikke følsom arealanvendelse.

Region Hovedstaden er i gang med at afgrænse grundvandsforureningen, som har spredt sig i østlig retning. Afgrænsning forventes pt. at blive afsluttet i 2018.



### **Arkæologiske og kulturhistoriske interesser**

#### MUSEUMSLOVEN

Der er ikke registreret fredninger eller kulturhistoriske værdier inden for lokalplanområdet. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 14/2013 har Kroppedal Museum i brev af 9/12-2014 tilkendegivet, at det er museets vurdering, at evt. oldtidsspor i området vil være ødelagt af tidligere anlægsarbejder, primært ved anlæggelse af motorvejen, så der er ikke risiko for at støde på væsentlige fortidsminder ved kommende anlægsarbejder.

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).

#### FORTIDSMINDER

Kroppedal Museum har vurderet, at det ikke er sandsynligt, at der inden for lokalplanens område vil kunne findes fortidsminder.

Den sydlige del af lokalplanens område er berørt af fortidsmindebeskyttelseslinjen afkastet fra Rævehøj, der ligger øst for Helsingørmotorvejen. Det vurderes, at Rævehøj ikke vil blive yderligere belastet ved byggeri i lokalplanens område på grund af fortidsmindets nærhed til motorvejen, der ligger mellem lokalplanområdet og fortidsmindet. I forlængelse af vedtagelsen af lokalplanforslaget søger Lyngby-Taarbæk Kommune Miljøstyrelsen om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen, så linjen kommer til at flugte med lokalplanens grænse mod letbanen. Se nedenstående illustration. Med en reduktion opnås en administrativ forenkling i forhold til byggesager og en mere realistisk afgrænsning af, hvor fortidsmindet kan forventes at ligge.



*Lokalplanens område med fortidsmindebeskyttelseslinjen afkastet fra Rævehøj. Rævehøj ligger øst for Helsingørmotorvejen. Mellem motorvejen og lokalplanområdet skal letbanen bygges – forløbet er illustreret med en lyserød linje. Fortidsmindebeskyttelseslinjen søges reduceret til lokalplanens grænse mod letbanen – markeret med blå stiplede linje.*

### **Udbygningsaftale**

Til lokalplanen er der udformet en udbygningsaftale:

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage økonomisk til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom. Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra ejeren om at indgå i en frivillig udbygningsaftale, hvilket har udmøntet sig i et udkast til aftale vedr. infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere og helt eller delvist finansiere følgende:

- Ombygning/udvidelse af Lundtoftegårdsvej på strækningen mellem Lundtofteparken og Rævehøjvej

- Etablering af to signalregulerede kryds ved adgangsvejene til Tracéet Nord, herunder ejendommen ved Nordvej og Lundtoftevej 160
- Højresvingsbane og signaltekniske ændringer i krydset Lundtoftegårds-vej/Lundtofteparken
- Etablering af signalanlæg ved Lundtoftegårdsvej/Rævehøjvej

### **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 skulle foretages en miljøvurdering af lokalplanen. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, der er offentliggjort sammen med lokalplanforslaget. Et resumé af miljørapporten følger nedenfor.

#### **IKKE TEKNISK RESUMÉ**

Lyngby-Taarbæk Kommune har besluttet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan 288.

Miljøvurderingen vurderer, hvordan de nye anvendelser, som lokalplanen muliggør, vil påvirke miljøet.

#### *Trafikmønstre og trafiksikkerhed*

Kontorbyggeriet genererer ca. 700 trafikale aktiviteter, hvilket svarer til en stigning på ca. 12 % på den nordlige del af Lundtoftegårdsvej.

Af hensyn til trafiksikkerhed og tryghed skal der være så få overkørsler langs Lundtoftegårdsvej som muligt.

Der skal etableres to signalregulerede kryds i forbindelse med de to nye adgange til lokalplanområde. Adgangsvejene skal endvidere fungere som adgang til områderne nord og syd for i Tracéet nord.

Signalanlæggene anlægges med højre- og venstresvingsbaner af sikkerhedshensyn og af hensyn til kapacitet og trafikafvikling på Lundtoftegårdsvej.

#### *Landskab og bymiljø*

Det er et af lokalplanens formål at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet og at medvirke til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Plantning af mindst 15 egetræer samt princippet om, at bygningerne skal placeres parallelt (med højst en 4 graders afvigelse) med henholdsvis Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen, så de markerer linjerne langs de to veje, er med til at understrege den samlede identitet for hele Tracéets langstrakte, lineære areal.

Den nye bebyggelse vil betyde en ændring for de omkringliggende boligbebyggelser, da den i varierende grad vil kunne ses herfra. De nærmeste boligbebyggelser ligger i en afstand af mellem 150 – 270

meter fra den nye bebyggelse, og mange af dem ligger på den anden side af Helsingørmotorvejen. Det er de øverste etager af den nye bebyggelse, der vil kunne ses, og i sommerhalvåret vil synligheden være mindre pga. løv på træerne. Ændringen er derfor ikke væsentlig.

Skyggediagrammerne for den nye bebyggelse viser generelt, at der vil blive kastet skygge mod Lundtoftegårdsvej i morgentimerne og mod Helsingørmotorvejen i eftermiddagstimerne. Skyggediagrammerne viser også, at den eksisterende bebyggelse på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej – Hempel – primært er påvirket i vinterhalvåret. Om eftermiddagen påvirker skyggerne Helsingørmotorvejen og om aftenen de grønne arealer ved Eremitageparken på vestsiden af Helsingørmotorvejen. Disse arealer er allerede i dag påvirket af skygger fra områdets beplantning og støjvolden mod Helsingørmotorvejen.

#### *Støj fra trafik*

Beregningen viser generelt, at de vejledende støjkrav for kontorer i henhold til Bygningsreglement og Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra trafik, overskrides på de nye bygningers facader og lokalplanens udendørs områder. Støj på facaden dæmpes i konstruktion, så støjen udefra ikke påvirker arbejdspladsen. Udendørs opholdsarealer skal udformes, så der skabes afskærmende rum til udeophold.

Ved eksisterende byggeri på østsiden af Helsingørmotorvejen vil refleksion af trafikstøj fra motorvejen fra bebyggelse i lokalplanens område være så beskedne, at det ikke er muligt at høre.

#### *Støj fra erhverv*

Ud fra dokumentation for lokalplanens erhvervsaktiviteter vurderes, at det samlede støjbidrag kan overholde gældende støjkrav.

Støjafskærmning rundt om ventilationsanlæggene kan blive nødvendig.



## LOKALPLAN 288

### For et område i Tracéet Nord

I henhold til Lov om Planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 med efterfølgende lovændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i pkt. 2.1 nævnte område:

#### § 1. Lokalplanens formål

- 1.1. at sikre anvendelse af området til videns erhverv (kontorerhverv og laboratorie- og testfaciliteter i tilknytning hertil) med tilhørende servicefunktioner, parkeringsfaciliteter samt teknisk anlæg
- 1.2. at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet
- 1.3. at medvirke til at skabe en sammenhæng og en grøn identitet på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen
- 1.4. at sikre bebyggelse med variation i højder og udformning
- 1.5. at sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og på de ubebyggede arealer
- 1.6. at sikre mulighed for, at bebyggelse og ubebyggede arealer kan integrere klimatilpasningstiltag, herunder anlæg til regnvandshåndtering

#### § 2. Område og zonestatus

- 2.1. Lokalplanen afgrænses og inddeles i delområder som vist på bilag 1.
- 2.2. Lokalplanen omfatter dele af følgende matrikler samt alle nye matrikler, der udstykkes fra disse: 12a, 50a Lundtofte By, Lundtofte.
- 2.3. Lokalplanens område ligger i byzone.

#### § 3. Anvendelse

- 3.1. Lokalplanens område må kun anvendes til videns erhverv (herunder kontor med mulighed for tilknyttede laboratorie- og testfaciliteter) med tilhørende tekniske anlæg, servicegård samt parkeringsfaciliteter.
- 3.2. Delområde 1 må anvendes til bebyggelse, parkering, tekniske anlæg og friarealer.
- 3.3. Delområde 2 må kun anvendes til gangbro samt nødvendige støttepunkter.

- 3.4. Delområde 3 må anvendes til adgangsveje og intern fordelingsvej og tilhørende grønt areal.

#### **§ 4. Udstykning**

- 4.1. Der må foretages udstykning efter princippet angivet på bilag 2.
- 4.2. Desuden må den del af området, der udlægges til privat fællesvej udstykkes.
- 4.3. Her ud over må der ske mindre justeringer i form af sammenlægninger eller arealoverførsler.

#### **§ 5. Veje, stier - og parkering**

- 5.1. Der skal etableres to adgangsveje til Lundtoftegårdsvej i hhv. den nordlige og sydlige ende af lokalplanområdet. Vejene skal udlægges med en bredde på minimum 12 meter.

Vejene anlægges i en bredde af minimum 12 meter inkl. 2 meter fortov i begge sider, i princippet som vist på bilag 3. Ved begge adgangsvejes udkørsel til Lundtoftegårdsvej skal anlægges minimum to svingbaner – én i hver retning. Vejen skal dimensioneres til kørsel med sættevogn.

- 5.2. I lokalplanområdets østlige side, delområde 3, skal der etableres en intern fordelingsvej. Vejen udlægges med en bredde på minimum 10 meter.

Vejen skal anlægges med en kørebane på minimum 8 meter samt 2 meter bredt fortov i vejens vestlige side, i princippet som vist på bilag 3. Vejen skal dimensioneres til kørsel med sættevogn.

- 5.3. Vejene i § 5.1 og 5.2 får status af privat fællesvej. Vejene skal give adgang til følgende ejendomme, der alle er beliggende i Tracéet Nord: Matr. 11cg, 206e, 228c, Kgs. Lyngby By, Lundtofte og matr. 10hæ, 11a, 12a og 50a, Lundtofte By, Lundtofte samt alle fremtidige udstykninger og sammenlægninger heraf.

- 5.4. Lokalplanens område har vejadgang fra Lundtoftegårdsvej via de private fællesveje i lokalplanområdets nordlige og sydlige ende. Som i princippet vist på bilag 3.

- 5.5. Gående og cyklister har adgang til lokalplanens område fra Lundtoftegårdsvej, hvor der anlægges 2 meter bredt offentligt tilgængeligt fortov mod Lundtoftegårdsvej i hele lokalplanens længde.

- 5.6. Der skal anlægges minimum 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal kontor.

- 5.7. Der skal udlægges areal til cykel p-plads svarende til 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal kontor. Heraf skal halvdelen anlægges med mulighed for at etablere resten, hvis der er behov.

- 5.8. Parkering må dels anlægges i konstruktion (stue- og kælderetage), dels på terræn og dels i et p-hus. I princippet som vist på bilag 3. Cykelparkering skal primært etableres som vist på bilag 3. Yderligere cykelparkering må etableres efter behov, dog ikke på arealer mod den interne fordelingsvej.
- 5.9. Belysning på veje skal bestå af belysningsmaster med en lyspunktshøjde på højst 4,5 meter.
- 5.10. Belysning af stier og p-arealer må bestå af pullerter, hvor der på grund af sikkerhed eller tryghed er behov må p-arealer også belyses af belysningsmaster med en lyspunktshøjde på maks. 4,5 meter.
- 5.11. Træer må belyses af up-light, hvis det ikke er til gene for trafikken på Lundtoftegårdsvej, Helsingørmotorvejen, de private fællesveje eller letbanen.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1. Det samlede etageareal for området som helhed må ikke overstige 25.000 m<sup>2</sup>.

Af de 25.000 m<sup>2</sup> må op til 4.500 m<sup>2</sup> alene anvendes til p-hus/parkering i konstruktion over terræn.

### *Delområde 1*

- 6.2. Hele delområde 1 må anvendes til bebyggelse.
- 6.3. Al bebyggelse inden for delområde 1 skal opføres i minimum to etager. Dog må indgangspartier eller sekundære bygninger, som cykelskure, servicegård og overdækninger, opføres i mindre end to etager.
- 6.4. Den maksimale bebyggeshøjde inden for delområde 1 er angivet i zoner som vist på bilag 4. Bebyggelsens højde måles fra højeste kote inden for hver zone, angivet på bilag 5. I zone A til D er den angivne højde inkl. tekniketage og teknik på tag, trappe-/elevatortårne mv.
- 6.5. Inden for zone A (bilag 4) må bebyggelse opføres med en maksimal højde på 9 meter.
- 6.6. Inden for zone B (bilag 4) må bebyggelse opføres med en maksimal højde på 23,5 meter.
- 6.7. Inden for zone C (bilag 4) må bebyggelse opføres med en maksimal højde på 28 meter.
- 6.8. Inden for zone D (bilag 4) må bebyggelse opføres med en maksimal højde på 23,5.



- 6.9. Inden for zone E (bilag 4) må bebyggelse opføres med en maksimal højde på 19 meter inkl. tekniketage og teknik på tag. To trappe-/elevatortårne må dog være op til 21 meter, når de er trukket tilbage fra facadens kant og ikke er synlige fra terræn.
- 6.10. I zone E må bebyggelse primært være i form af p-hus.
- 6.11. Der skal etableres et mellemrum mellem de to bygningsvolumener placeret inden for hhv. zone D og E på minimum 20 meter – inden for feltet angivet på bilag 4.
- 6.12. Delområde 1 må desuden anvendes til ubebyggede arealer, parkering, vej, sti mv.
- 6.13. Bebyggelse skal markere linjerne langs Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen. Derfor skal bebyggelsen placeres, så facader mod Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen placeres parallelt med eller med højst 4 graders afvigelse fra parallelitet med midterlinjen på henholdsvis Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen.
- 6.14. Bebyggelsen skal fremstå som en sammenstilling af bygningsvolumener, som varierer i højder og dybder i princippet som vist på bilag 7.
- 6.15. I forbindelse med overgangen mellem de forskellige zoner i delområde 1 skal der ske et spring i bygningshøjden på mindst 3 m, i princippet som vist på bilag 7. Desuden skal der i zone E, hvis bygningens facadelængde er mere end 50 meter lang, etableres spring i højden på mindst 3 m, i princippet som vist på bilag 7.
- 6.16. I overgangen mellem de enkelte bygningsvolumener skal der ved fremrykning eller tilbagetrækning sikres variation i bebyggelsen placering mod Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen. Fremrykning/tilbagetrækning skal som minimum ske i jordniveau og skal være på mindst 4 m, i princippet som vist på bilag 6.
- 6.17. Al bebyggelse skal udformes med flade tage med en maksimal hældning på 10 grader.
- 6.18. Tagflader kan benyttes til integrerede tagterrasser.
- 6.19. Bebyggelse skal holde en afstand på mindst 12 meter mod skel mod nord og mindst 10 meter mod skel mod syd i forhold til skel på princippet på bilag 2. Mod Lundtoftegårdsvej (med undtagelse af gangbroen jf. § 6.20) skal bebyggelse holde en afstand på mindst 0,5 meter. Mod Helsingørmotorvejen deklarerer et servitútbælte for ledninger omlagt i forbindelse med letbanens anlæggelse. Bebyggelsen må grænse helt op til den vestlige kant af dette servitútbælte.

### *Delområde 2*

- 6.20. Inden for delområde 2 må placeres en lukket gangbro samt nødvendige støttepunkter.
- 6.21. Støttepunkter må ikke placeres inden for vejmatrikel til Lundtoftegårdsvej.
- 6.22. Støttepunkterne skal fremstå spinkle.
- 6.23. Gangbroen skal placeres, så der er en minimum frihøjde på 6 meter over Lundtoftegårdsvej.
- 6.24. Gangbroen må have en bredde på maksimalt 5 meter og en højde på maksimalt 5,5 meter. Dog må den del af gangbroen, der krager ud over Lundtoftegårdsvej maksimalt være 4,5 meter høj.

### **§ 7. Bebyggelsens udseende**

- 7.1. Bygninger skal fremstå med en eller flere af følgende materialer: beton, fibercement, tegl, natursten, metal og glas. Mindre dele af facaderne må fremstå i træ. Facaderne skal fremstå i princippet som vist på bilag 7.
- 7.2. Mindre bygninger til områdets tekniske forsyning og drift må fremstå med primærmaterialer som træ, beton, komposit og/eller metal.
- 7.3. Facader, herunder gangbroen, skal fremstå i lyse farver og/eller som transparente.
- 7.4. Facader skal fremstå med inddelinger af rytmiske gentagelser, med vinduer eller udskæringer, i princippet som vist på bilag 7.
- 7.5. Indenfor de enkelte bygningsvolumener skal der være variation i rytmen, jf. § 7.4. Dette kan ske ved ændringer af afstand i udskæringer/vinduer og/eller ved, at dele af bygningen tilbagetrækkes fra det overordnede rytmiske element – som vist på bilag 7.
- 7.6. Vinduer og andre åbninger i bebyggelsen skal udformes som rektangulære lodrette udskæringer, som strækker sig i mindst 80 % af den pågældende etages højde, i princippet som vist på bilag 7.
- 7.7. Bebyggelse, som indeholder parkeringshus i zone E, (bilag 4) skal variere i udtryk/rytme i forhold til den øvrige bebyggelse, i princippet som vist på bilag 7.
- 7.8. Tage må fremstå i materialerne tagpap eller lignende, eller som grønne tage beplantet med f.eks. sedum. Undtaget er tagarealer, der benyttes til tagterrasse eller tekniske anlæg.

- 7.9. Tagterrasser og tekniske anlæg skal inddækkes, således de får samme facadeudtryk som resten af bygningen, så der opnås et samlet arkitektonisk udtryk.

#### *Skiltning på bygninger*

- 7.10. Skiltning på bebyggelsen facader skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og må kun placeres inden for de markerede felter på bilag 8. Felternes afstand til kanterne af bygningen skal mindst være 0,5 meter.
- 7.11. Skilte må kun indeholde firmanavn og logo.
- 7.12. Inden for hvert felt markeret på bilag 8 må der maksimalt opsættes ét skilt. Felternes dimensioner er:
- Nord- og sydfacaderne: 4 x 12 meter  
Østfacaden: 4x 15 meter.  
Vestfacadens øvre felt: 4 x 15 meter  
Vestfacadens nedre felt: 5,5 x 1,2 meter
- 7.13. På østfacaden og det øvre felt på vestfacaden må det enkelte skilt højst have en højde på 4 meter for logo og 3 meter for enkeltstående bogstaver.
- 7.14. På nord- og sydfacaderne må det enkelte skilt højst have en højde på 4 meter for logo og 3 meter for enkeltstående bogstaver og må højst have en længde på 3/4 af længden på den pågældende facade.
- 7.15. Vestfacadens nedre skilt skal placeres plant med den pågældende facade i forbindelse med bygningens hovedindgang.
- 7.16. Skiltning skal etableres som enkeltstående bogstaver og logoer og må ikke monteres på samlet plade.
- 7.17. Skiltning må indeholde belysning og være belyst, når det ikke er til gene for trafikken på Helsingørsmotorvejen og Lundtoftegårdsvej, eller til gene for omkringboende.

#### *Gangbroen*

- 7.18. Gangbroen skal sikres et let og åbent udtryk, som arkitektonisk hænger sammen med indgangspartier på det øvrige byggeri.
- 7.19. Gangbroen skal gives et facademateriale overvejende bestående af glas.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

- 8.1. Udformningen af de ubebyggede arealer, herunder beplantning og belægning, skal fremstå i princippet som vist på bilag 6.

- 8.2. Andelen af ikke-befæstede arealer skal udgøre mindst halvdelen af det grundareal, som er tilbage, når det bebyggede areal samt areal til adgangsveje og intern fordelingsvej (jf. § 5.1 og 5.2) er fratrukket grundens areal. De ikke-befæstede arealer skal være beplantede og må ikke anvendes til parkering.
- 8.3. På de ubebyggede arealer skal der plantes mindst 15 egetræer, der kan placeres som enkeltstående træer eller mindre trægrupper eller som vejtræer langs Lundtoftegårdsvej og den interne fordelingsvej, i princippet placeret som vist på bilag 6.
- 8.4. Hvor der etableres parkering på terræn, skal parkeringspladsen fremstå med et grønt udtryk gennem beplantning af f.eks. træer, græsser og/eller buske på de omkringliggende ubebyggede arealer.
- 8.5. Øvrige grønne friarealer skal beplantes med f.eks. græs og/eller mindre buske og prydblommer og/eller træer.
- 8.6. Der skal etableres udendørs opholdsarealer, hvor Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj overholdes.
- 8.7. Der kan etableres tekniske anlæg til håndtering af regnvand og overfladevand som f.eks. forsinkelsesbassiner, fordampningsbassiner og bassiner til nedsivning, hvor det er muligt. Bassinerne kan være i form af kanaler, regnvandsbede eller lignende.
- 8.8. Renovationsbeholdere, oplag af varer, affald og lignende skal afskærmes/hegnes så dette ikke er synligt fra offentlig vej. Afskærmning må udformes i samme materialer som mindre bygninger – jf. § 7.2. Afskærmning/hegning må desuden fremstå begrønnet.
- 8.9. Der må desuden etableres transparent støjafskærmning omkring opholdsarealer. Hegning og støjafskærmning må fremstå begrønnet. Herudover må der ikke etableres hegning.
- 8.10. Ud over henvisningskilte må der kun placeres ét fritstående skilt med firmanavn og/eller logo og/eller adresse. Skiltet må være maks. 1,5 x 1,5 meter og må kun placeres i princippet som vist på bilag 6, ved bygningens hovedindgang.
- 8.11. Der må udføres terrænreguleringer efter princippet på den vejledende koteplan på bilag 5. Dog er koterne angivet ved kanten af byggefeltet mod Lundtoftegårdsvej og den interne fordelingsvej faste. Terrænreguleringer, på mere end det på bilag 5 viste, skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## **§ 9. Støj**

- 9.1. Bebyggelsen skal indendørs leve op til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. For kontorer ses der bort fra kravet om Lden 63 dB på facaden såfremt facaden støjisoleres tilstrækkeligt, så den indendørs støjgrænse på Lden 38 dB overholdes. Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på lokalplanbebyggelsens udendørs opholdsarealer og indendørs arealer ikke overstiger de vejledende grænseværdier for støj.
- 9.2. Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at erhvervsaktiviteter inden for lokalplanområdet ikke påvirker boligbebyggelse eller udendørsopholdsarealer mere end de vejledende støjkrav

## **§ 10. Forudsætning for ibrugtagen**

- 10.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret nødvendige støjdæmpende foranstaltninger på ventilations- og andre driftsanlæg i lokalplanområdet eller umiddelbart tilstødende områder, som sikrer opfyldelse af kravene i § 9.2.
- 10.2. Før ny bebyggelse tages i brug, skal bebyggelsens ubebyggede arealer være anlagt jf. § 8.
- 10.3. Før ny bebyggelse tages i brug, skal de tilknyttede parkeringspladser jf. § 5.6 og 5.7 anlægges.
- 10.4. Før ny bebyggelse tages i brug, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj (grænseværdier for vejtrafikstøj og jernbanestøj) for indendørs støjniveau samt udendørs opholdsarealer er overholdt.
- 10.5. Før ny bebyggelse tages i brug, skal der være etableret varmforsyning i overensstemmelse med gældende varmforsyningsplan for Lyngby-Taarbæk Kommune.

## **§ 11. Servitutter**

### 11.1. Følgende servitutter ophæves:

*For matr. 12a*

05.02.1952-2719-04: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv., akt 4\_AØ\_355, s. 83

15.12.1953-31848-04: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, akt 4\_M\_134, s. 4

17.05.1956-4934-04: Dok om belysningsafstand, akt 4\_C\_331, s. 17

09.04.1979-9934-04: Lokalplan nr. 6, akt 4\_C\_331, s. 10

10.01.2008-537-04: Lokalplan nr. 207, akt 4\_AZ\_547, s. 57

*For matr. 50a*

02.03.1939-18118-04: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8A, akt 4\_C\_331, s. 16

13.01.1943-18160-04: Anmærkning ang byrder  
Landvæsenskommissionskendelse, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 9AQ, 9 A, akt 4\_O\_354, s. 37

16.05.1955-5133-04: Dok om fri oversigt, Vedr 11AØ  
Anmærkningbyrder, akt 4\_C\_127, s. 13

10.02.1962-1612-04: Landvæsenskommissionskendelse, akt 4\_U\_67, s. 35

03.06.1998-21806-04: Dok om kloarkledning, beplantning, bebyggelse ledningers vedligeholdelse mv., akt 4\_M\_134, s. 10

*For 12a og 50a*

02.08.1935-6765-04: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, Ikke til hinder for prioritering, akt 4\_O\_354, s. 26

04.07.1956-6749.04: Landvæsenskommissionskendelse. Vedr 1 Q  
Holte By, Gl Holte m.fl - Se side 30 til 58, akt 4\_U\_568, s. 42

## **§ 12. Retsvirkninger**

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

12.2. 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.

- 12.3. 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.
- 12.4. En lokalplan tilsidesætter ikke anden lovgivning, medmindre dette er særligt hjemlet i lovgivningen.
- 12.5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen.
- 12.6. 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.
- 12.7. 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. Vedtagelsespåtegning**

- 13.1. Lokalplanforslaget er vedtaget af kommunalbestyrelsen d. 28. juni 2018.

Sofia Osmani

/

Sidsel Poulsen



**LYNGBY-TAARBÆK**  
KOMMUNE

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

[miljoplan@ltk.dk](mailto:miljoplan@ltk.dk)  
[www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)





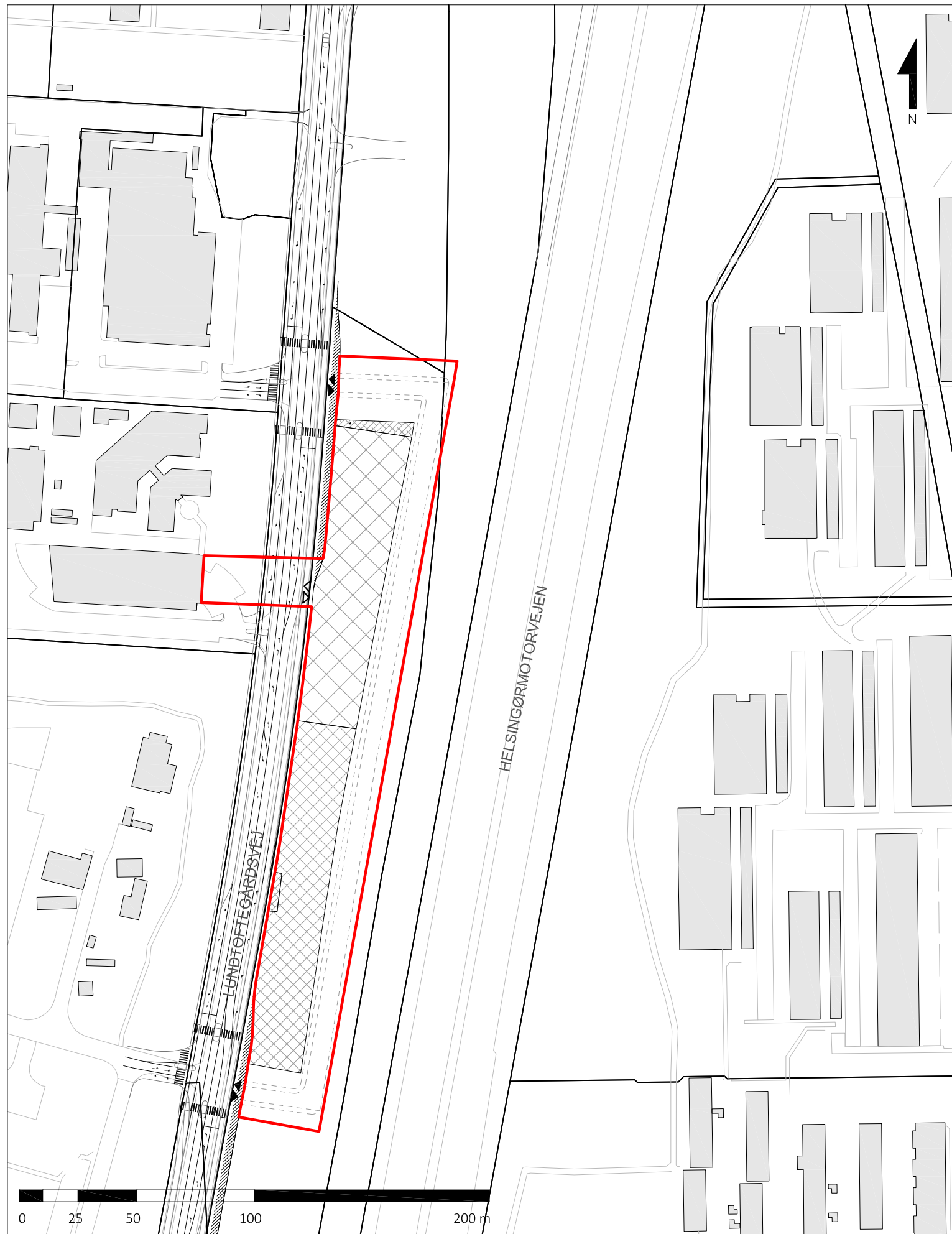
- Lokalplanens grænse
- Delområde
- 12a Matrikler
- Eksisterende bebyggelse

**Bilag 1**  
 Lokalplanafgrænsning  
 1: 2.000



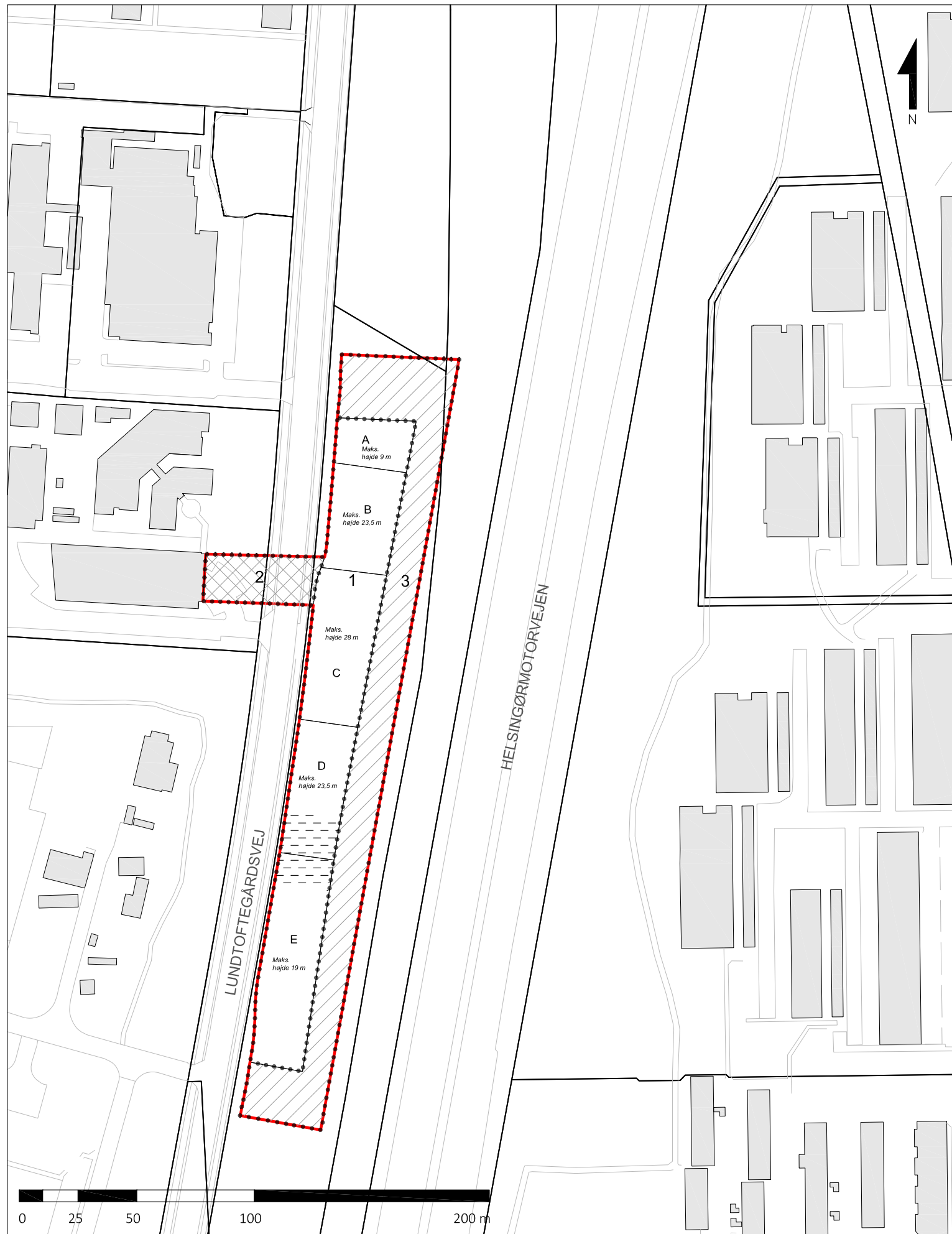
- Lokalplanens grænse
- Matrikler
- Eksisterende bebyggelse
- Udstykningsprincip

**Bilag 2**  
 Udstykningsprincip  
 1: 2.000



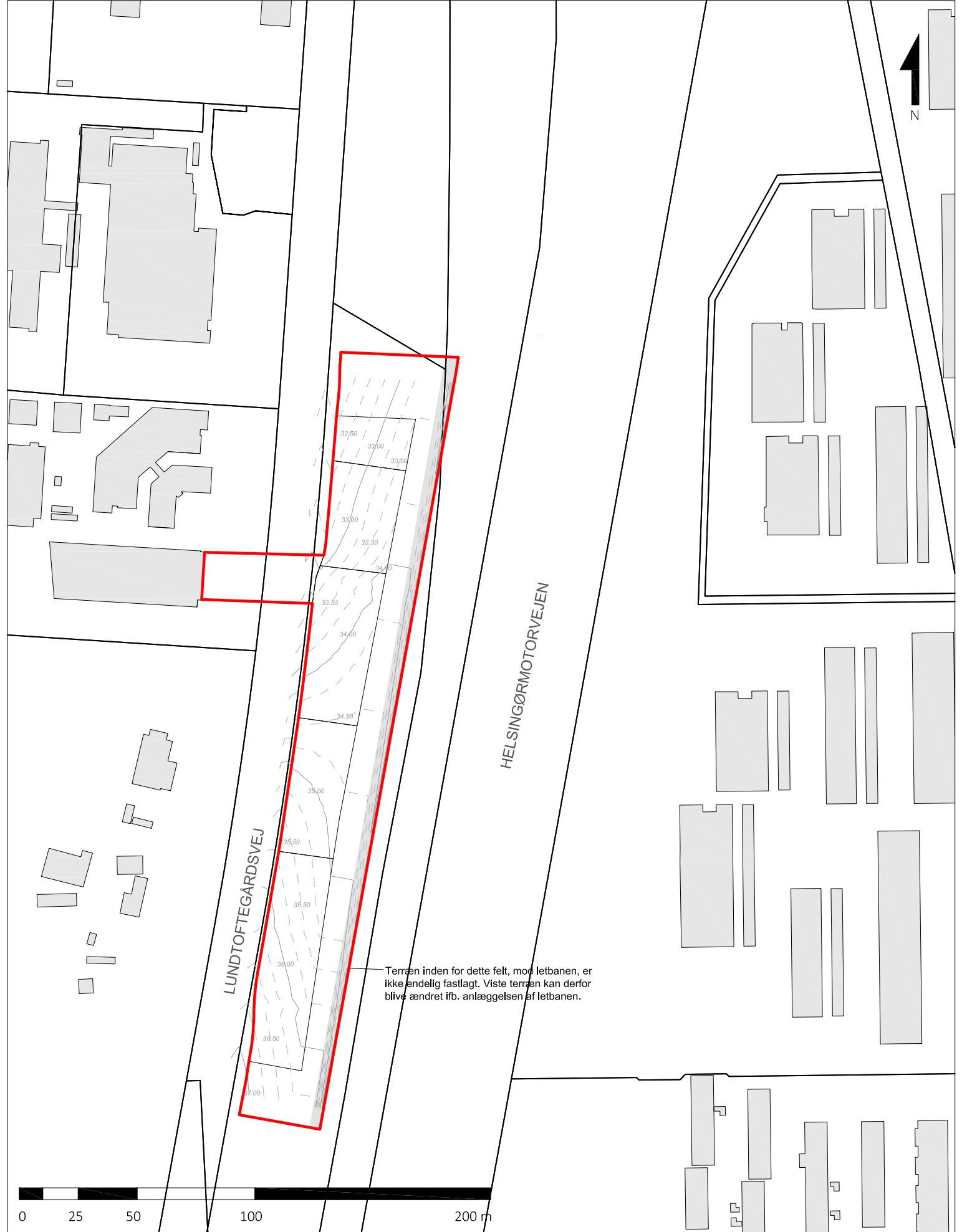
- Lokalplanens grænse
- Matrikler
- Eksisterende bebyggelse
- Parkering i konstruktion eller på terræn
- Parkering i konstruktion
- Cykelparkering på terræn
- Vejadgang
- Adgang, gående
- Vejledende placering af ny fordelingsvej

**Bilag 3**  
 Vejadgang og parkering  
 1: 2.000



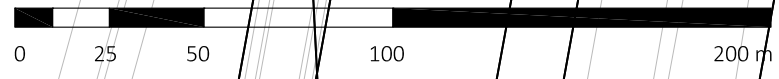
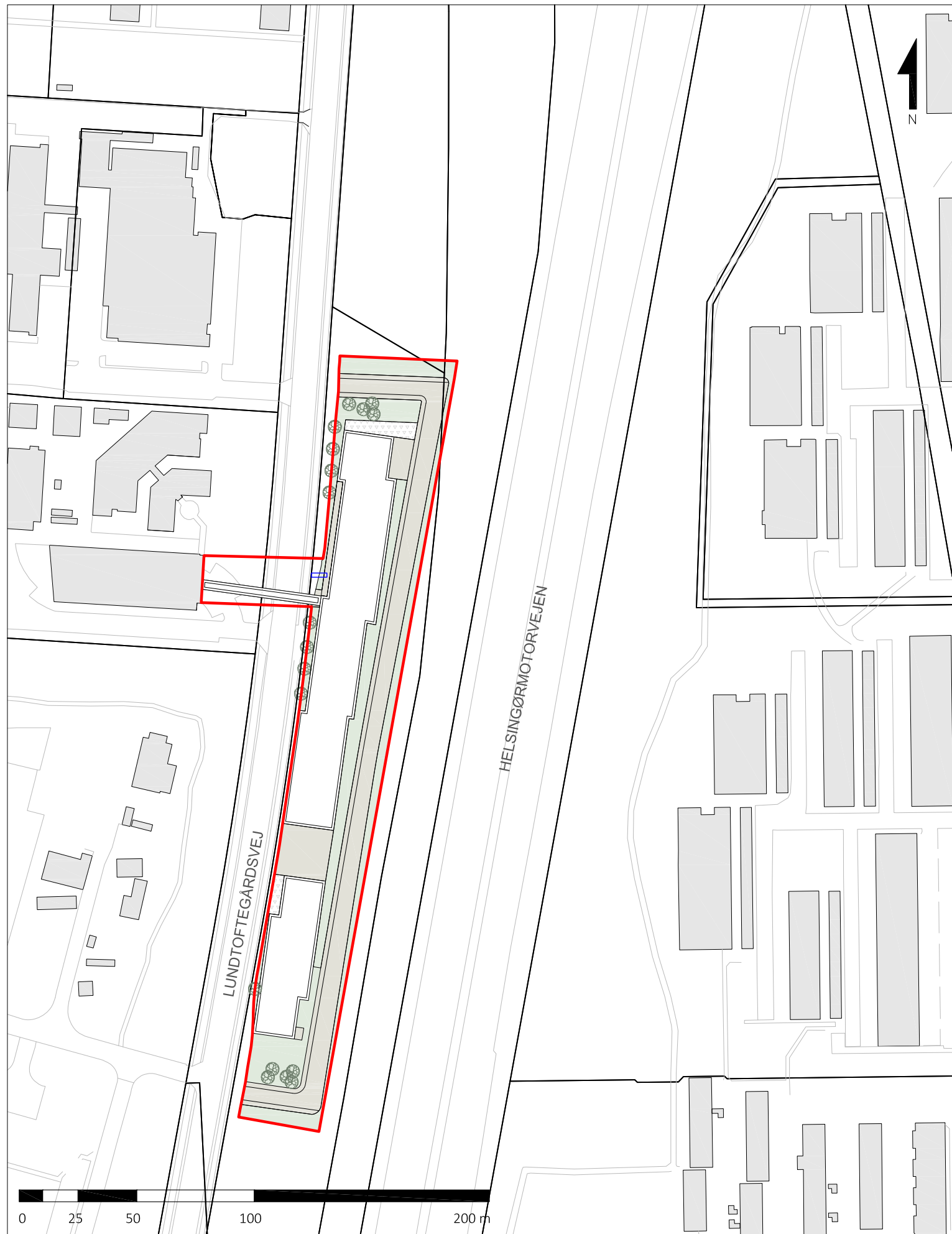
- Lokalplanens grænse
- Delområde
- Eksisterende skel
- Eksisterende vejkant
- Eksisterende bebyggelse
- Delområde beliggende 6 meter over Lundtoftegårdsvejs niveauplan
- Min. 20 meters mellemrum mellem bygninger
- Vej- og stiareal

**Bilag 4**  
 Placering af bebyggelse  
 1: 2.000



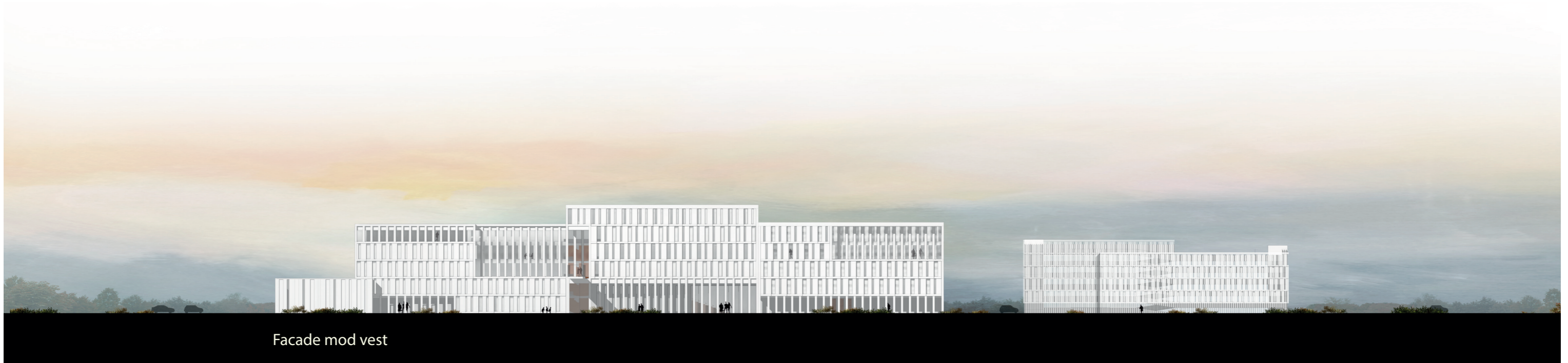
Terræn inden for dette felt, mod letbanen, er ikke endelig fastlagt. Viste terræn kan derfor blive ændret ifb. anlæggelsen af letbanen.

- Lokalplanens grænse
- Matrikler
- Eksisterende bebyggelse
- Kote
- Zone A - E jf. Bilag 4

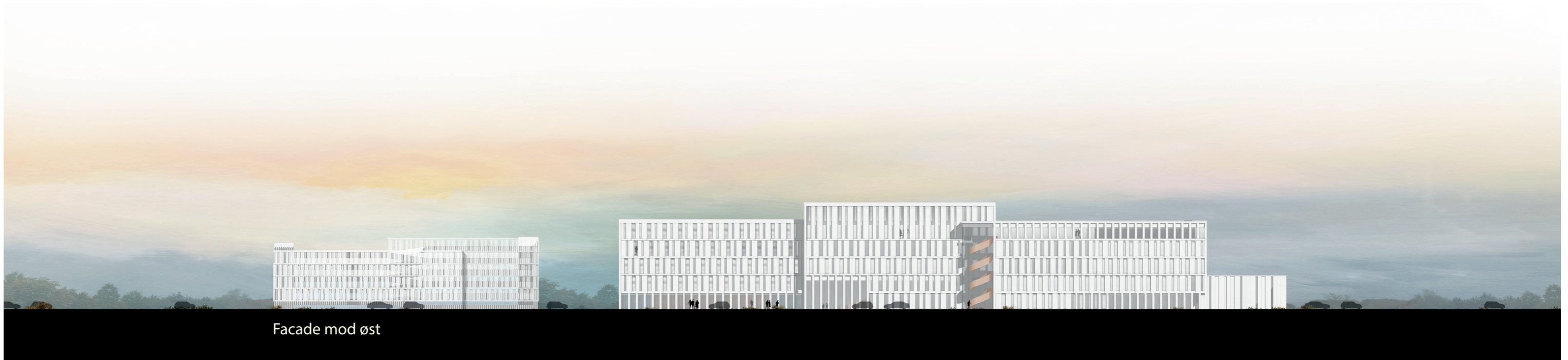


- Lokalplanens grænse
- Eksisterende skel
- Eksisterende vejkant
- Eksisterende bebyggelse
- Vejl. ny bebyggelse
- Befæstet areal
- Ubefæstet areal
- Græsarmring
- Vejledende placering af egetræ
- Vejledende placering af fritstående skilt

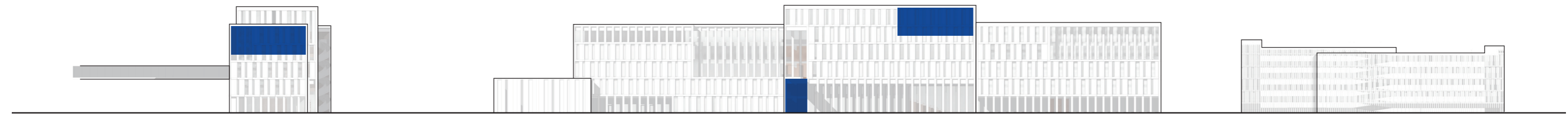
**Bilag 6**  
 Vejledende landskabsplan  
 1: 2.000



Facade mod vest

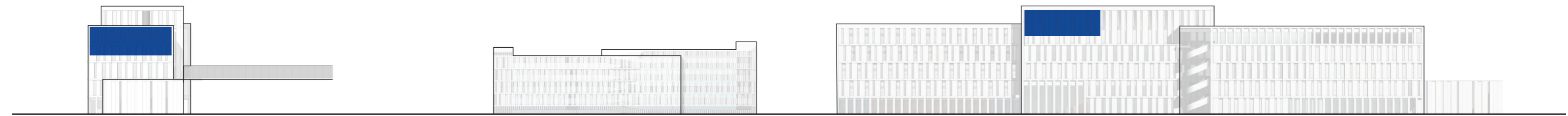


Facade mod øst



Sydfacade

Vestfacade



Nordfacade

Østfacade



# MILJØRAPPORT

Forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord





## **MILJØRAPPORT – Forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord**

Denne miljørapport er en miljøvurdering af Lokalplan 288 i henhold til lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Den er udarbejdet efter lovens § 7 og indeholder en beskrivelse og vurdering af den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, som planens gennemførelse vil medføre, samt forslag til afbødende foranstaltninger (løsningsmuligheder).

Lokalplanen giver mulighed for videnserhverv (kontorerhverv og laboratorie- og testfaciliteter i tilknytning hertil) med tilhørende servicefunktioner, såsom auditorie, undervisningslokaler, lobby, kantine, servicegård og parkeringsfaciliteter samt teknisk anlæg.

I dag er området ubebygget.

I det følgende foretages en miljøvurdering af trafikmønstre og trafiksikkerhed, landskab og bymiljø samt støj fra veje og anvendelser i lokalplanområdet.

### **Ikke teknisk resumé**

Lyngby-Taarbæk Kommune har efter en screening af planen besluttet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering for lokalplan 288. Screeningen har været i høring hos berørte myndigheder.

Miljøvurderingen vurderer, hvordan de nye anvendelser, som lokalplanen muliggør, vil påvirke miljøet.

#### *Trafikmønstre og trafiksikkerhed*

Kontorbyggeriet genererer ca. 700 trafikale aktiviteter, hvilket svarer til en stigning på ca. 12 % på nordlige del af Lundtoftegårdsvej.

Af hensyn til trafiksikkerhed og tryghed, skal der være så få overkørsler langs Lundtoftegårdsvej som muligt.

Der skal etableres to signalregulerede kryds i forbindelse med de to nye adgange til lokalplan 288. Adgangsvejene skal endvidere fungere som adgang til områderne nord og syd for lokalplanområdet.

Signalanlæggene anlægges med højre- og venstresvingsbaner af sikkerhedshensyn og af hensyn til kapacitet og trafikafvikling på Lundtoftegårdsvej.

#### *Landskab og bymiljø*

Det er et af lokalplanens formål, at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet og at medvirke til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Plantning af mindst 15 egetræer samt princippet om, at bygningerne skal placeres parallelt (med højst en 4 graders afvigelse) med henholdsvis Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen, så de markerer

linjerne langs de to veje, er med til at understrege den samlede identitet for hele Tracéets langstrakte, lineære areal.

Den nye bebyggelse vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø, da området i dag er ubebygget. Lokalplanen sikrer et attraktivt bidrag til bymiljøet gennem bestemmelser om arkitektonisk kvalitet, angivelser af materialer samt variation.

Den nye bebyggelse vil betyde en ændring for de omkringliggende boligbebyggelser, da den i varierende grad vil kunne ses herfra. De nærmeste boligbebyggelser ligger i en afstand af mellem 150 – 270 meter fra den nye bebyggelse, og mange af dem ligger på den anden side af Helsingørmotorvejen. Det er de øverste etager af den nye bebyggelse, der vil kunne ses, og i sommerhalvåret vil synligheden være mindre pga. løv på træerne. Ændringen er derfor ikke væsentlig.

Skyggediagrammerne for den nye bebyggelse viser generelt, at der vil blive kastet skygge mod Lundtoftegårdsvej i morgentimerne og mod Helsingørmotorvejen i eftermiddagstimerne. Skyggediagrammerne viser også, at den eksisterende bebyggelse på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej – Hempel – primært er påvirket i vinterhalvåret. Om sommeren vil skyggerne påvirke de grønne arealer ved Eremitageparken på vestsiden af Helsingørmotorvejen om aftenen. Disse arealer er allerede i dag påvirket af skygger fra områdets beplantning og støjvolden mod Helsingørmotorvejen.

#### *Støj fra trafik*

Beregningen viser generelt, at de vejledende støjkrav for kontorer i henhold til Bygningsreglement og Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra trafik, overskrides på de nye bygningers facader og lokalplanens udendørs områder. Støj på facaden dæmpes i konstruktion, så støjen udefra ikke påvirker arbejdspladsen. Udendørs opholdsarealer skal udformes, så der skabes afskærmende rum til udeophold.

Ved eksisterende byggeri på østsiden af Helsingørmotorvejen vil refleksion af trafikstøj fra motorvejen fra bebyggelse i lokalplanens område være så beskedne, at det ikke er muligt at høre.

#### *Støj fra erhverv*

Ud fra dokumentation for lokalplanens erhvervsaktiviteter vurderes, at det samlede støjbidrag kan overholde gældende støjkrav.

Støjafskærmning rundt om ventilationsanlæg kan blive nødvendig.

### **Forhold til anden planlægning**

#### *Fingerplanen*

De stationsnære områder indgår i en statslig politik, der har til formål at øge brugen af kollektiv transport og skabe et bedre bymiljø med mindre individuel bilkørsel. I Fingerplan 2017 fastlægges principperne for miljørigtig placering af byfunktioner med mange arbejdspladser (kontorerhverv større end 1.500 etagemeter). Fingerplanen fastsætter, at bebyggelse med høj

tæthed og mange besøgende skal placeres i stationsnære kerneområder inden for 600 m fra en station.

Lokalplanområdet er placeret i et stationsnært kerneområde. Lokalplanen giver mulighed for op til 25.000 etagemeter bebyggelse.

#### *Kommuneplan*

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanrammeområde 1.7.95.

I Kommuneplanen fastlægges følgende anvendelser:

- Videns erhverv (herunder kontor): Mindre grundvandstruende virksomheder med ingen eller kun ubetydelige oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter
- Offentlige formål: Offentlig service og offentlig administration
- Boliger
- P-hus: Overdækket parkering eller parkering som del af en bebyggelse med anden anvendelse
- Tekniske anlæg

#### **0-alternativ**

En miljøvurdering skal også indeholde en vurdering af undersøgte alternativer. I dette tilfælde er der tale om et såkaldt 0-alternativ, hvor denne del af Tracéet forbliver ubebygget.

Hvis planen ikke vedtages, forventes den anvendelse af området at fortsætte, og der etableres hverken bebyggelse eller veje inden for lokalplanområdet. Der er ikke undersøgt andre alternativer i miljøvurderingen.

## **Miljøvurdering**

#### **Trafikmønstre**

I forbindelse med Kommuneplantillæg 14/2013, har kommunen fået udarbejdet "Supplerende trafikanalyse for Tracéet" (3.5.2015)<sup>1</sup> for de trafikale konsekvenser ved at bebygge Tracéet, Dyrehavegårds Jorder og DTU. Trafikanalysen omfatter de på kortet nedenfor viste områder.

---

<sup>1</sup> "Supplerende Trafikanalyse for Traceet" (3. maj 2015) er et supplement til oprindelige trafikanalyse "Hovedrapport Trafikanalyse inkl. Dagligvarebutik og DTU scenarie" (26. september 2014, Rev. 1)



Lokalplan 288 ligger i "Område 5". I hele "Område 5" forventer trafikanalysen 3.210 bilture pr. døgn. Som forudsætning for denne beregning er taget udgangspunkt i 65.000 etagemeter kontorervherv, 15.000 etagemeter studiebolig og 15.000 etagemeter boliger. Til at bestemme det forventede antal bilture til bygninger med kontor, studieboliger og bolig er der i trafikanalysen benyttet turrater fra Miljøstyrelsen. For studieboliger anvendt 'Idékatalog for cykeltrafik'.

Der kan opføres 25.000 etagemeter bebyggelse, hvoraf ca. 20.500 etagemeter kontor herunder tilhørende servicefunktioner, servicegård mm. og ca. 4.500 etagemeter p-hus. jf. Miljøstyrelsens turrater vil kontorbyggeriet genererer ca. 700 bilture. P-huse genererer ikke i sig selv trafik, der regnes derfor med en øget trafik på ca. 700 bilture.

Døgnetrafikmængden på Lundtoftegårdsvej nord for Rævehøjvej er i dag ca. 5.500 køretøjer. Ændringen i døgnetrafik på Lundtoftegårdsvej ventes med lokalplan 288 at være en stigning på op til ca. 13 %.

Supplerende Trafikanalyse for Tracéet peger på en række trafikale udfordringer ved udbygning i Tracéet, Dyrehavegårds Jorder og DTU og indeholder samtidig en række anbefalinger til løsning af disse udfordringer.

Trafikanalysen anbefaler overordnet set en række trafiktekniske tiltag til at håndtere den øgede biltrafik til Tracéet, DTU og Dyrehavegårds Jorder. Tiltagene omhandler bl.a. optimering af signalanlæg, ombygning af kryds, nyt rampeanlæg ved Rævehøjvej, som kommunen på sigt forventer at anlægge.

Med hensyn til trafikafviklingen på Lundtoftegårdsvej er der i forbindelse med byudvikling i Tracéet udarbejdet baggrundsnotat og vejskitseprojekt for Lundtoftegårdsvej (9.10.2015).

Lundtoftegårdsvej er en primær trafikvej, hvor først og fremmest bilisternes fremkommelighed på vejen skal sikres. Af hensyn til trafiksikkerheden skal der være så få overkørsler som muligt.

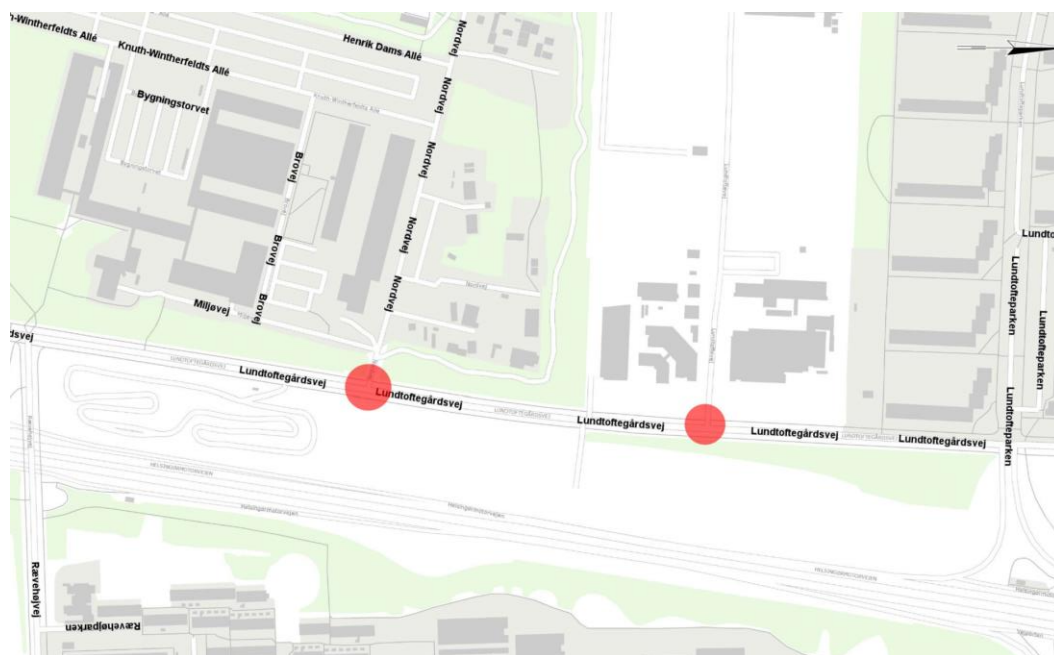
Cykelstier på Lundtoftegårdsvej indgår i Supercykelsti Helsingørruten, hvor der er særlig fokus på trafiksikkerheden.

Med udbygning i både Tracéet, DTU og andre erhvervsvirksomheder, i vestlige side af Lundtoftegårdsvej, angiver ovennævnte baggrundsnotat og skitseprojekt, at der vil der være behov for at sikre til- og frakørselsmuligheder til disse områder.

#### *Løsningsmuligheder*

I den nordlige del af Tracéet (mellem Rævehøjvej og Lundtofteparken) har Lyngby-Taarbæk Kommune besluttet at anlægge to signalregulerede kryds i henholdsvis krydsene Lundtoftegårdsvej/Nordvej og Lundtoftegårdsvej/Lundtoftevej 160. De to signalregulerede kryds er adgangsveje til lokalplan 288. Se kortudsnit nedenfor.

De to adgangsveje er også adgang til de øvrige områder nord og syd for i lokalplanområdet. Trafikken fra adgangsvejene fordeles via en intern fordelingsvej i Tracéet.



Kort: Lyngby-Taarbæk Kommune

## **Trafiksikkerhed**

Af hensyn til trafiksikkerhed og tryghed skal der være så få overkørsler på Lundtoftegårdsvej som muligt. De planlagte vejadgange til lokalplanområdet skal også benyttes som adgangsvej til de andre området i Tracéet Nord – nord og syd for lokalplanområdet.

Der skal tages særligt hensyn til cykeltrafikken, da cykelstierne indgår i Supercykelsti Helsingørruten.

### *Løsningsmuligheder*

Der anlægges to signalanlæg med højre- og venstresvingsbaner på Lundtoftegårdsvej ved de to adgangsveje til Tracéet.

Højre- og venstresvingsbaner anlægges af sikkerhedshensyn og af hensyn til kapacitet og trafikafvikling. Anlæg af højresvingsbane kan blandt andet modvirke, at en højresvingende bilist presses til at svinge for tidligt og derved eventuelt påkører en ligeudkørende cyklist.

Cyklister og fodgænger får direkte adgang fra Lundtoftegårdsvej til cykelparkering og bygningerne i lokalplanområdet, da den interne fordelingsvej anlægges uden cykelsti.

## **Landskab og bymiljø**

Bebyggelse i et i dag ubebygget område vil have væsentlig indvirkning på, hvordan landskab og bymiljø tager sig ud oplevet fra omgivelserne.

### *Eksisterende landskab*

Lokalplanområdet er et aflangt areal placeret mellem Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen. I dag opleves området som et bælte af åbne græsarealer med spredt beplantning og et bælte af træer – blandt andet egetræer – ud mod Lundtoftegårdsvej. Der er en terrænforskel på ca. 4 meter skrånende opad fra nord mod syd.

### *Eksisterende bymiljø*

Vest for lokalplanområdet, på den modsatte side af Lundtoftegårdsvej, ligger dels Hempels eksisterende hovedkvarter med tilhørende faciliteter og dels et beplantningsbælte, der ligger mellem Lundtoftegårdsvej og et areal DTU på nuværende tidspunkt anvender som oplag/lager.

Syd for lokalplanområdet ligger Rævehøjvej, og nord for området ligger der på Lundtoftegårdsvejs vestlige side etageboliger (Lundtofteparken) og på Lundtoftegårdsvejs østlige side ligger tilslutningsanlæg til Helsingørmotorvejen.

Øst for lokalplanens område ligger det areal, hvor den kommende letbanes tracé skal bygges, dernæst ligger Helsingørmotorvejen og øst for Helsingørmotorvejen er der etageboliger – Eremitageparken.

### *Lokalplanens bebyggelse*

Lokalplanen giver mulighed for en bygningskrop med en maksimal højde på 28 meter, to bygningskroppe med en maksimal højde på 23,5 meter, en



bygningskrop med en maksimal højde på 19 meter eksklusiv trappe-/elevatortårne, samt en bygningskrop med en maksimal højde på 9 meter. Alle højder (med undtagelse af den nævnte) er inklusiv tekniktage og teknik på tag.

I Kommuneplanen er det fastlagt, at bebyggelse skal have høj arkitektonisk kvalitet samt integrere uderum og grønne rum mod de omgivende veje og stier. Bebyggelse skal være afbrudt af grønne rum. Der skal være særlig fokus på byrum og uderum samt på beplantning og grønne rum med integration af landskabskvaliteter og -principper.

For at understrege en samlet identitet i Tracéet, kan bygningerne placeres ensartet i hele Tracéet. Derfor skal bygningerne orienteres, så de markerer linjen langs Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen, dog må der være en afvigelsesgrad på op til 4 grader. Bygninger med specielle former, som fx runde eller ikke-retlinede former, behøver dog ikke at markere linjen langs Lundtoftegårdsvej - disse kan skille sig ud arkitektonisk.

I lokalplanens bilag 7 illustreres mulige bygninger, som lever op til lokalplanens bestemmelser. Bygningerne er rektangulære, aflange volumener placeret med indrykning/fremrykning i jordniveau på mindst 4 meter. Mellem hver bygningsvolumen skal være et spring i bygningshøjden på mindst 3 meter. Den sydligst placerede bygning ligger adskilt fra de øvrige bygningskroppe med en afstand på mindst 20 meter.

#### *Lokalplanens ubebyggede arealer*

De ubebyggede arealer indrettes efter landskabsplanen, i princippet som vist på lokalplanens bilag 6. Der placeres mindre trægrupper med i alt 15 egetræer på de ubebyggede arealer. Trægrupperne placeres mod Lundtoftegårdsvej og som del af parkering på terræn samt på øvrige ubebyggede arealer. Egetræerne er med til at skabe en samlet identitet for hele Tracéet, fordi Tracéet og området langs DTU er præget af egetræsbeplantning.

I første fase af byggeriet placeres der parkering i terræn samt i kælder og konstruktion. I anden fase vil parkering i terræn blive afløst af parkeringshus. Parkeringsplads og andre ubebyggede arealer skal ved hjælp af beplantning som græs, buske, træer eller pryddplanter gives et grønt udtryk.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner, kanaler, regnvandsbede og andre anlæg til lokal afledning af regnvand.

#### *Påvirkning af landskab og bymiljøet*

En gennemførelse af lokalplanens muligheder vil betyde op til fem nye bygninger i området, hvilket understøtter det bymæssige udtryk på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej. Oplevelsen af at bevæge sig i området og langs Lundtoftegårdsvej eller at passere området set fra motorvejen, bliver anderledes og mere varieret med de nye bygninger og beplantninger. Der er en afstand på ca. 20 meter mellem den sydligste bygning og de nordfor

liggende bygningsvolumener, hvilket gør, at der vil være mellemrum og kig mellem bygningerne.

Anvendelser som videnserhverv vil bidrage positivt til bylivet langs Lundtoftegårdsvej, fordi der vil komme flere brugere af området og en større oplevelsesmæssig variation. Det nuværende beplantningsbælte mod Lundtoftegårdsvej vil blive fjernet, men trægrupperne, med egetræer mod Lundtoftegårdsvej, vil være med til at skabe en oplevelse af sammenhæng i fra vejen. Egetræerne er også med til at skabe en oplevelsesmæssig sammenhæng med træbeplantningen på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej, som allerede i dag er præget af egetræsbeplantning. På den måde medvirker lokalplanen til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen.

Bygningernes lyse udtryk hænger sammen med bygningerne på den anden side af Lundtoftegårdsvej og vil være med til at skabe et sammenhængende udtryk. Forskellen i højderne skaber samtidig et varieret bybillede med forskelligartet arkitektur.

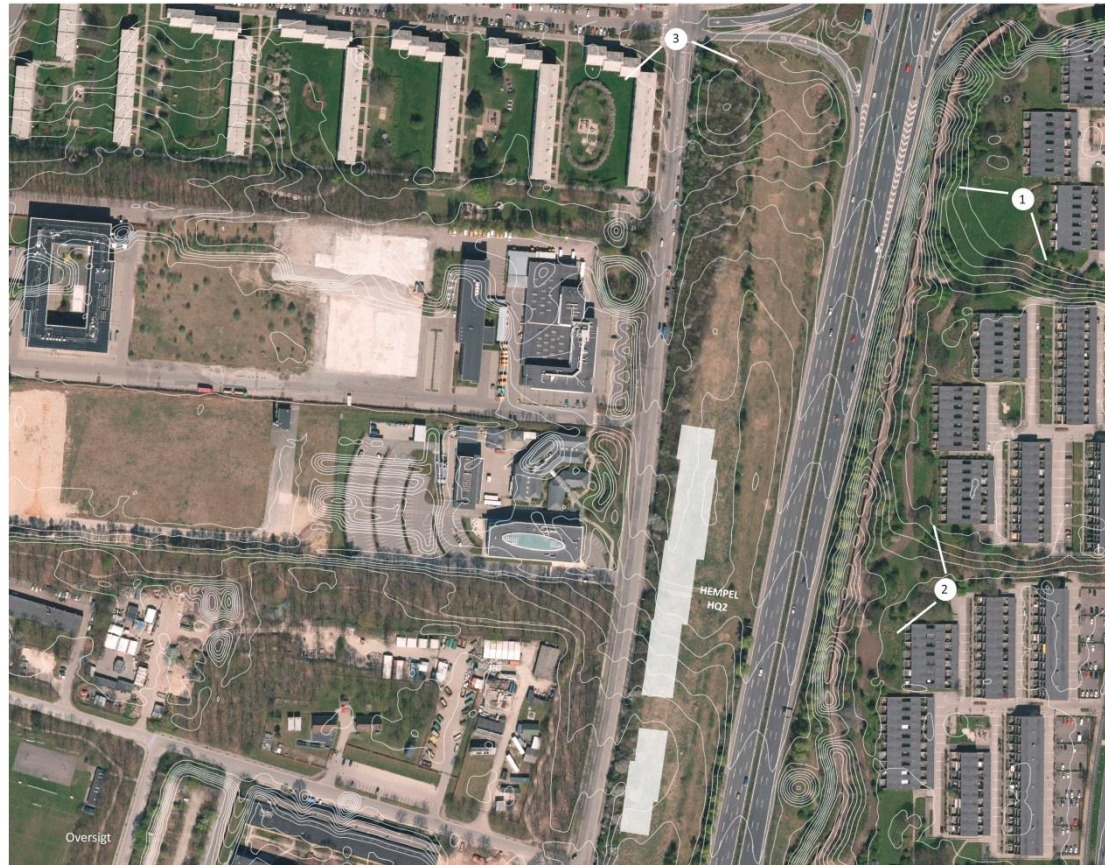
#### *Indblik*

Det vurderes, at ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke vil medføre indbliksgener i forhold til den eksisterende boligbebyggelse i Lundtofteparken eller Eremitageparken. Bygningerne er placeret med god afstand til de eksisterende bygninger i området, og den højeste bygningskrop er placeret over for Hempel.

#### *Udsyn*

Ny bebyggelse i lokalplanområdet i op til 28 meter vil i varierende grad kunne ses fra de boliger, der ligger nærmest. Der er tale om de eksisterende boligbebyggelser på Lundtoftegårdsvej, Lundtofteparken, som ligger nordvest for lokalplanområdet og for etageboligerne øst for Helsingørmotorvejen, Eremitageparken.

Den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, er belyst ved en serie visualiseringer nedenfor (oversigtskort og tre standpunkter):



*Illustration fra Årstiderne Arkitekter. Oversigt over de forskellige standpunkter, som visualiseringerne er udarbejdet fra: De grønne områder ved Eremitageparken nord (1), fra Helsingørmotorvejen længere mod syd ved Eremitageparken (2) og fra Lundtoftegårdsvej ved Lundtofteparken (3). Alle standpunktsfotos er taget i øjenhøjde*

## Standpunkt 1



*Visualisering fra Årstiderne Arkitekter*

Standpunkt 1 viser den nye bebyggelse set fra den nordlige del af de grønne områder ved Eremitageparken, jf. ovenstående oversigtsplan. Området ligger ca. 250 meter nordøst for lokalplanområdet. Den nye bebyggelse i lokalplanområdets nordlige ende, fremstår med henholdsvis 5 (23,5 meter) og 6 etager (28 meter). Den hvide streg illustrerer hele bygningens omrids – også den del, der ligger skjult bag støjværn og beplantning. Fra standpunkt nr. 1 vil den nye bebyggelse være næsten skjult bagved støjværnet mod Helsingørmotorvejen, som ligger på en skråning. Bebyggelsen er ligeledes skjult bag eksisterende beplantning, og der vil derfor være begrænset visuel påvirkning fra dette punkt. Fase 2, bebyggelsen i lokalplanområdets sydlige ende, ligger set fra standpunkt nr. 1, helt skjult bag Helsingørmotorvejens støjværn og eksisterende beplantning.

## Standpunkt 2



*Visualisering fra Årstiderne Arkitekter*

Standpunkt 2 viser den nye bebyggelse set fra de grønne områder ved Eremitageparken øst for den nye bebyggelse på den anden side af Helsingørmotorvejen, ca. 150 meter væk. Visualiseringen viser fase 1 af den nye bebyggelse, som fremstår med henholdsvis 5 (23,5 meter) og 6 etager (28 meter) samt fase 2 bebyggelsen (19 meter), som ses yderst til venstre på billedet. På illustrationen ses støjvænet mod Helsingørmotorvejen, og den nye bebyggelse, der ligger bagved motorvejen, er tegnet ind med hvidt omrids. Fra dette standpunkt vil den nye bebyggelse være delvist skjult bag støjvænet og eksisterende beplantning. Det vil derfor primært være den øverste del af fase 1-bebyggelsen, som vil være synlig fra dette punkt. Byggeriet vil fra dette standpunkt have nogen visuel påvirkning. I sommerhalvåret vil denne del af bebyggelsen dog være mindre synlig på grund af træløvet.

### Standpunkt 3



#### *Visualisering fra Årstiderne Arkitekter*

Standpunkt 3 viser den nye bebyggelse fra Lundtoftegårdsvej ved tilkørslen til motorvejen ca. 270 meter væk. Standpunktet ligger nord for den nye bebyggelse. Den hvide streg illustrerer hele bygningens omrids – også den del, der ligger skjult bag støjværn og beplantning. Omridset viser projektet, som omfatter kontorhus og gangbro over Lundtoftegårdsvej og som fremstår med henholdsvis 5 etager (23,5 meter) og 6 etager (28 meter). Gangbroen ligger i 2. etages højde. Den sydligste del, som omfatter et parkeringshus (19 meter), ligger bag den viste bygning og er derfor næsten helt skjult set fra dette standpunkt. Visualiseringen viser, at det primært vil være de øverste etager på den nordligste bebyggelse, som vil kunne ses fra dette punkt. Den øvrige del af bebyggelsen er delvist skjult bag eksisterende beplantning. Selvom det bliver nødvendigt at fjerne noget af den eksisterende beplantning, vil bebyggelsen stadig være delvist skjult, og der vil derfor være begrænset visuel påvirkning. I sommerhalvåret vil bebyggelsen være mindre synlig på grund af træløvet.

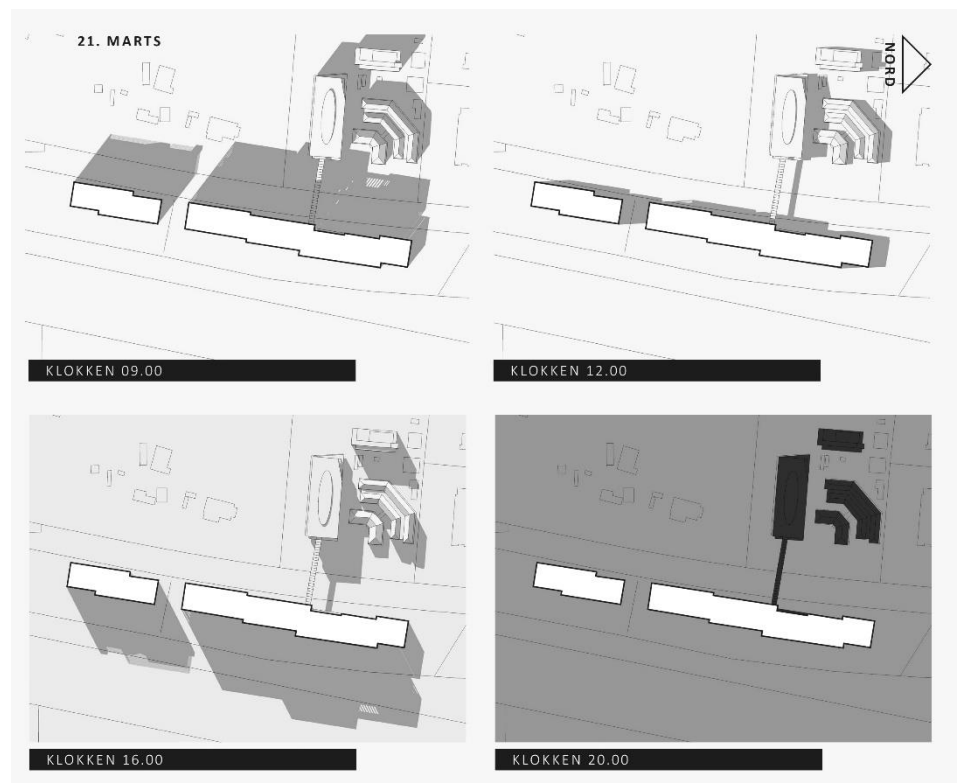
Visualiseringerne viser, at det primært er de øverste etager af bebyggelsen, der kan ses. I sommerhalvåret vil synligheden være mindre på grund af løv på træerne. Udsyn til den planlagte bebyggelse vil derfor samlet set ikke udgøre en væsentlig ændring.

### Skyggediagrammer

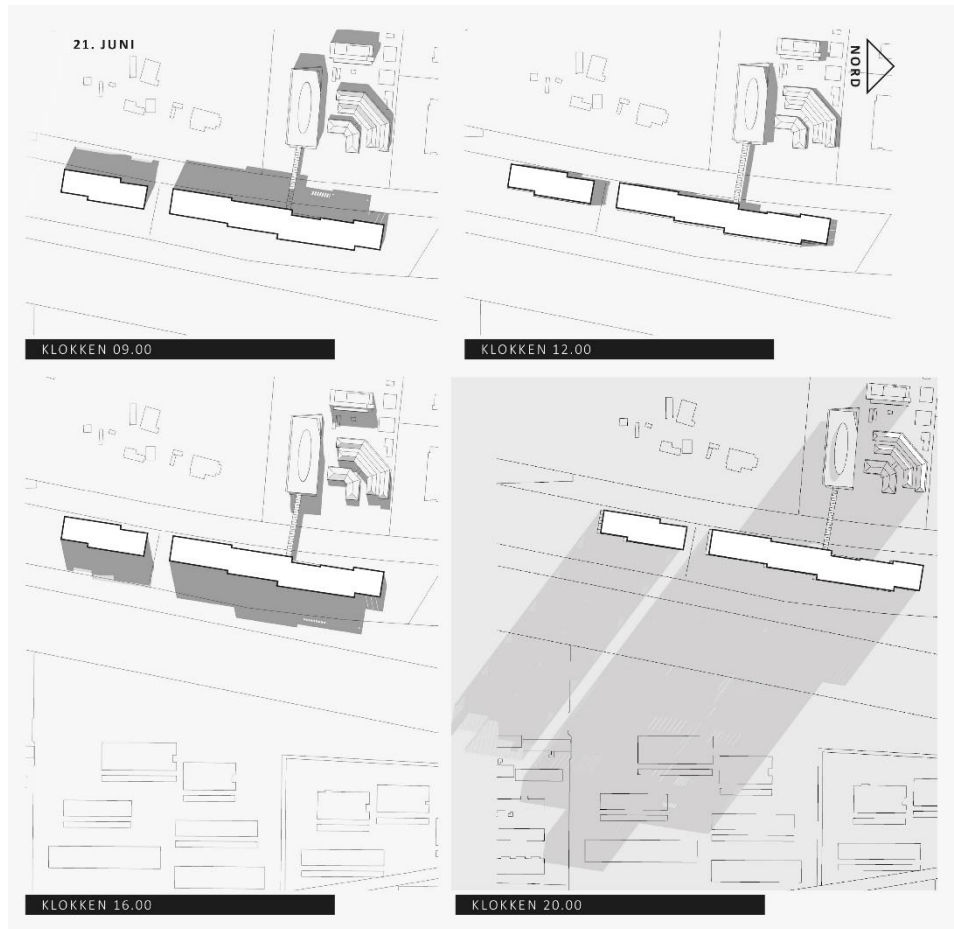
Følgende skyggediagrammerne viser skygge afkastet fra den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet samt fra den eksisterende Hempel erhvervsbebyggelse på Lundtoftegårdsvej 91. Der er udvalgt fire tidspunkter i løbet dagen ved hhv. jævndøgn, sommarsolhverv og vintersolhverv.

Bebyggelsen i lokalplanområdet må have maksimale højder fra 9 til 28 meter. Skyggediagrammerne er udarbejdet for de højder, lokalplanen giver mulighed for.

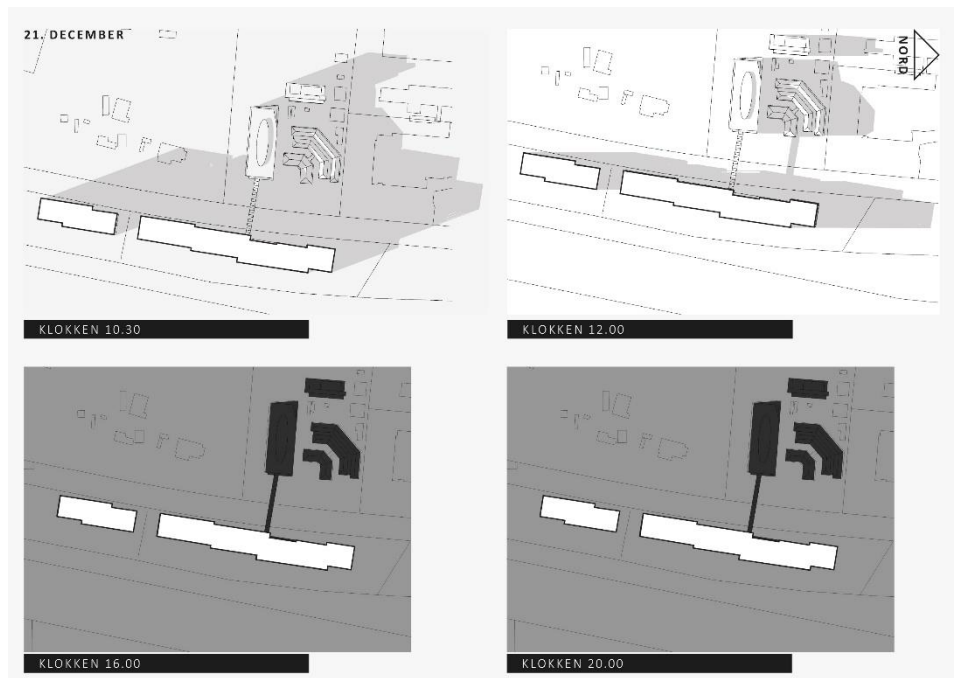
Skyggediagrammerne tager ikke højde for skygger fra anden bebyggelse i området. Skyggediagrammerne tager heller ikke højde for skygge fra beplantning, vejanlæg, støjskærme mv, ligesom de ikke tager højde for terrænforhold.



Skyggediagram 21. marts (Årstiderne Arkitekter): Kl. 09.00, kl. 12.00, kl. 16.00 og kl. 20.00



Skyggediagram 21. juni (Årstiderne Arkitekter): Kl. 09.00, kl. 12.00, kl. 16.00 og kl. 20.00



Skyggediagram 21. december (Årstiderne Arkitekter): Kl. 09.00, kl. 12.00, kl. 16.00 og kl. 20.00



Skyggediagrammerne viser generelt, at der vil blive kastet skygge mod Lundtoftegårdsvej i morgentimerne og mod Helsingørmotorvejen i eftermiddagstimerne uanset årstid.

Skyggediagrammerne viser derudover, at den eksisterende bebyggelse på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej primært er påvirket i morgentimerne i vinterhalvåret. I sommerhalvåret påvirker skyggerne de grønne arealer ved Eremitageparken på vestsiden af Helsingørmotorvejen.

I forbindelse med miljørapporten for kommuneplantillæg 14/2013 blev skyggeforhold for kommende bebyggelse i Tracéet undersøgt. Analysen, der har undersøgt forhold omkring terræn og eksisterende beplantning, viste, at de rekreative arealer vest for Helsingørmotorvejen ville blive ramt af skygge i aftentimerne ved midsommer. Disse arealer bliver dog allerede i dag ramt af lange skygger fra områdets beplantning og støjvolden mod Helsingørmotorvejen. De to fotos nedenfor er fra miljørapport for kommuneplantillæg 14/2013. De er taget 8. maj ved 18-tiden og viser skygger fra beplantning og støjvold.



Fotos Lyngby-Tårnbæk Kommune

#### *Løsningsmuligheder i forhold til landskab og bymiljø*

Det er et af lokalplanens formål at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet og at medvirke til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Trægrupperne af egetræer, som placeres mod Lundtoftegårdsvej samt på de øvrige ubebyggede arealer, er med til at skabe en samlet identitet for hele Tracéet, fordi Tracéet og området langs DTU især er præget af egetræsbeplantning. Lokalplanen fastlægger desuden et princip om, at bygningerne skal orienteres, så de markerer linjen langs Lundtoftegårdsvej, hvilket også er med til at understrege den samlede identitet for hele Tracéets langstrakte, lineære areal.

Den nye bebyggelse vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende bymiljø. For at sikre, at den nye bebyggelse vil blive et attraktivt bidrag til bymiljøet, findes der i lokalplanen bestemmelser om høj arkitektonisk kvalitet gældende for bebyggelser og ubebyggede arealer samt variation i bebyggelsers højder og udformning. Bestemmelser om variation i højder og udformning samt bestemmelser om materialitet og ydre fremtræden gør, at bebyggelser ikke kommer til at fremstå ensartede i Tracéet.

## Støj fra trafik

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj er angivet i nedenstående tabel.

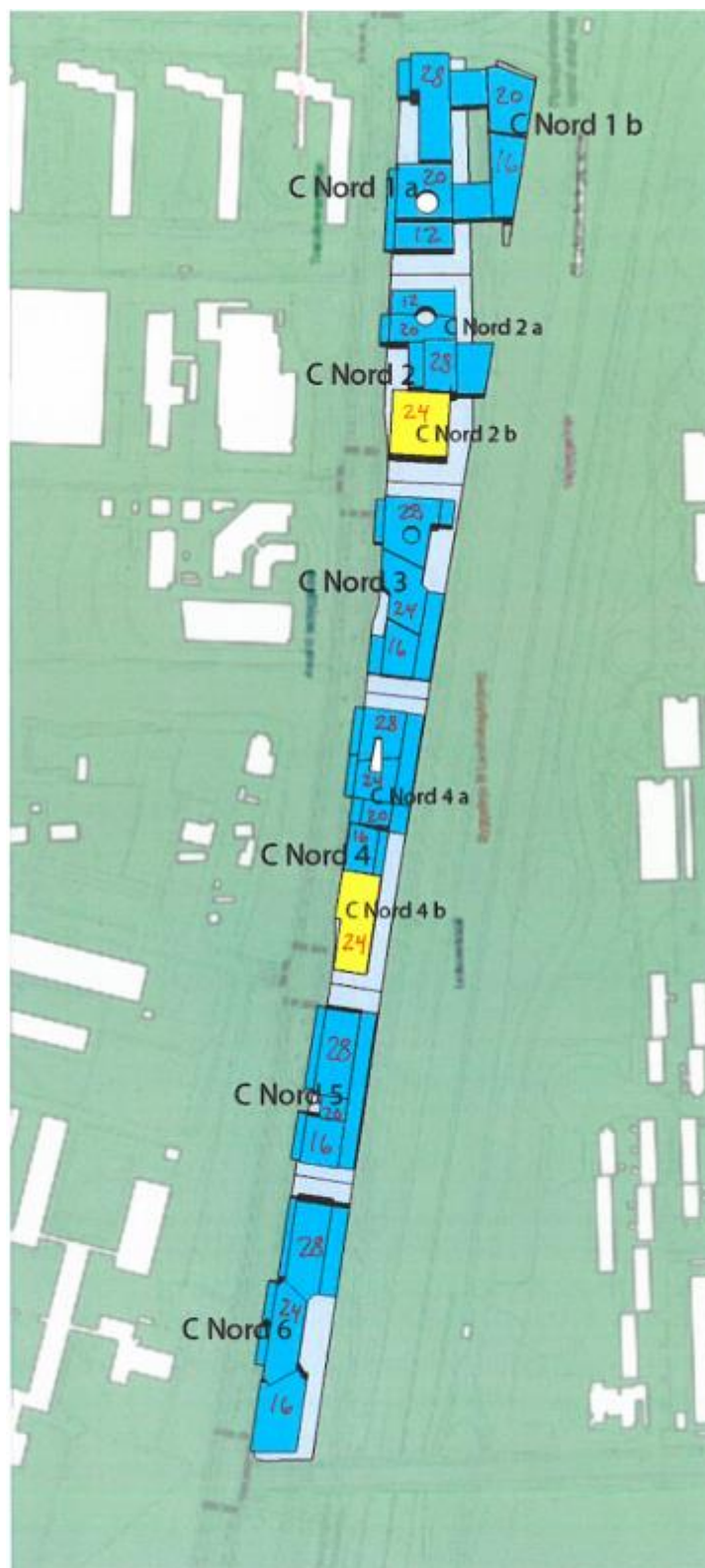
Område	Grænseværdier
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	Lden 53 dB
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	Lden 58 dB
Hoteller, kontorer, liberale erhverv mv.	Lden 63 dB

Kilde: Vejledning fra Miljøstyrelsen Nr. 4 2007

Såfremt området kan betragtes som huludfyldning, kan der jf. vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" ses bort fra kravet Lden 58 dB på facaden (for boliger mv.), idet man i stedet for betragter støjniveauet indendørs. Med åbne vinduer gælder grænseværdien på Lden på 46 dB i boliger og undervisningsrum. For kontorer kan der normalt ses bort fra kravet om 63 dB på facaden såfremt facaden støjisoleres tilstrækkeligt, således at en indendørs støjgrænse på 38 dB kan overholdes.

### *Forudsætninger for beregninger*

COWI har i forbindelse med udbuddet af grundene i Tracéet Nord udført beregninger af støj til den nordlige del af tracéet, herunder lokalplanområdet, fra vejtrafik på Helsingørmotorvejen, Lundtoftegårdsvej og andre mindre betydende veje i og omkring Tracéet. I støjberegningerne er der taget udgangspunkt i en bebyggelsesplan for hele Tracéet Nord udarbejdet af Lyngby-Taarbæk Kommune. De forudsatte bebyggelseshøjder (12, 16, 20, 24 og 28 meters højde) kan ses på tegningen på side 19.



*Forslag til bebyggelsesplan for Tracéet Nord, anvendt som forudsætning for støjberegningerne (Lyngby-Taarbæk Kommune)*

Støjberegningerne er baseret på trafikmængder (ÅDT) taget fra trafikmodel for Lyngby-Taarbæk Kommune af 21.04.2016, og der er anvendt trafiktal

2032. Hastigheder for motorvejen er oplyst af Vejdirektoratet (2016 tællinger) og for de øvrige veje er der anvendt skiltede.

Nedenstående Tabel 1 angiver de anvendte trafikmængder og kørehastigheder på de vigtigste veje.

<b>Vejstrækning</b>	<b>Årsdøgntrafik Trafik 2032 Køretøjer/døgn</b>	<b>Hastighed Km/t</b>
Helsingørmotorvejen nord for Klampenborgvej	84.500	110
Rampe NØ	4.700	65
Rampe NV	4.600	65
Helsingørmotorvejen nord for frakørsel 15	82.300	110
Lundtoftgårdsvej syd for Anker Engelundsvej	15.900	60
Lundtoftgårdsvej nord for Anker Engelundsvej	6.100	60
Rævehøjvej vest	5.100	50

Tabel 1. Tal hentet fra COWI støjnotat, Tracéet Nord Vejstøj, teknisk notat fra 2017

#### Støj på facader

Der er udvalgt otte beregningspunkter ved eksisterende boliger. Disse er valgt for at kunne vurdere om det kommende byggeri vil medføre ændringer i støjniveauet som følge af refleksioner fra ny bebyggelse i Tracéet Nord

- > Bp1 Rævehøjparken 109
- > Bp2 Eremitageparken 23
- > Bp3 Eremitageparken 47
- > Bp4 Eremitageparken 99
- > Bp5 Eremitageparken 171
- > Bp6 Eremitageparken 197
- > Bp7 Eremitageparken 207
- > Bp8 Lundtofteparken 107

I nedenstående tabel 2 er angivet det beregnede støjniveau  $L_{den}$  i dB i otte punkter i højden 1,5 m over terræn ved eksisterende boliger i området. Tabellen viser beregnet støjniveau hhv. uden og med ny bebyggelse i Tracéet Nord. Se også bilag A, B og C fra COWIs rapport gengivet på side 20, 21 og 22.

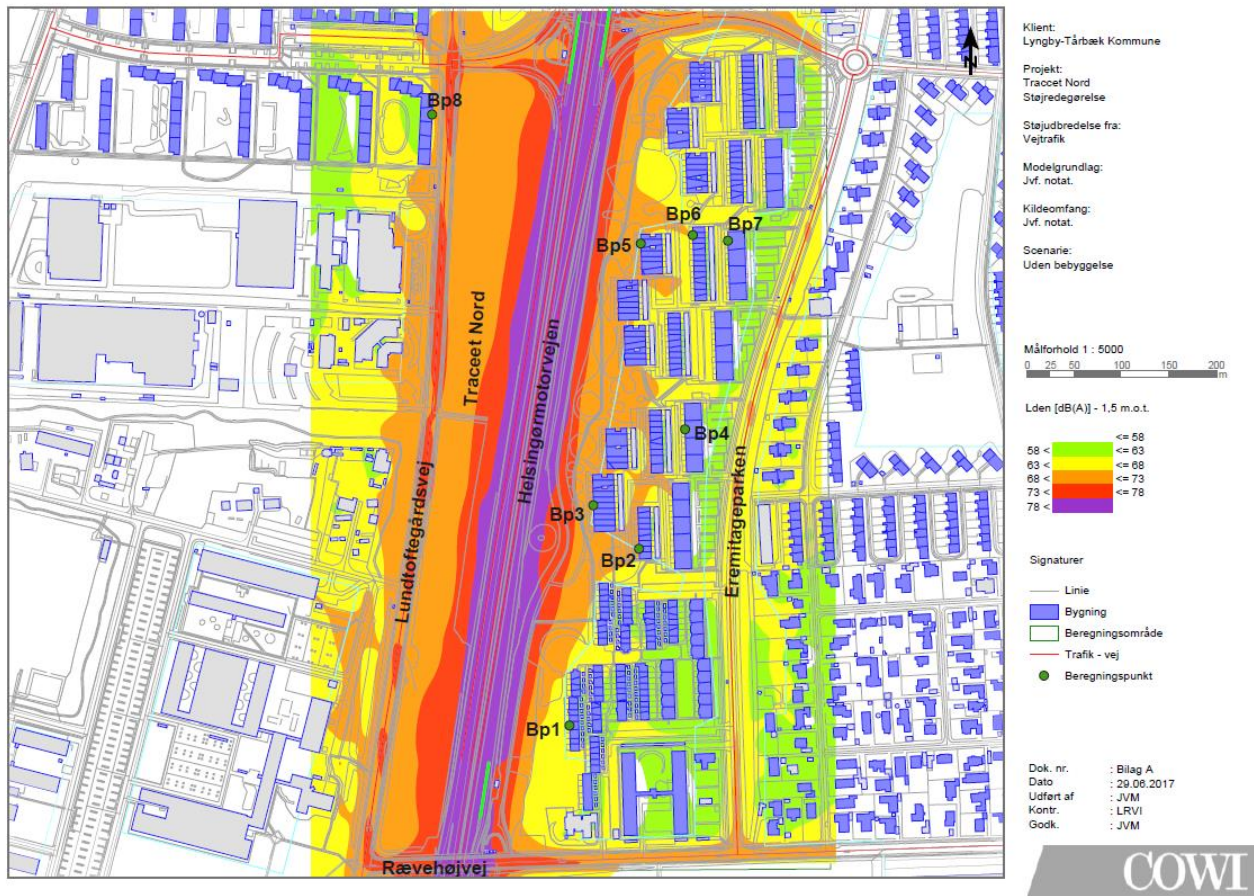
Punkt	Eksisterende uden bebyggelse $L_{den}$ [dB]	Med forslag til bebyggelse $L_{den}$ [dB]	Ændring $L_{den}$ [dB]
Bp 1	64,5	65,4	0,9
Bp 2	67,9	67,9	0,0
Bp 3	68,8	69,4	0,6
Bp 4	66,1	66,1	0,0
Bp 5	68,6	69,1	0,5
Bp 6	66,6	66,7	0,1
Bp 7	66,2	66,3	0,1
Bp 8	68,7	64,1	-4,6

Tabel 2. Fra COWI støjnotat, Traceet Nord Vejstøj, teknisk notat fra 2017

I nedenstående tabel 3 er angivet det beregnede støjniveau  $L_{den}$  i dB i ni punkter ved facader af bebyggelser i bebyggelsesplan – se kort på side 16 og bilag B på side 21. Beregningerne er udført for op til 8 etager. De viste støjniveauer er angivet for den etage med det højeste niveau i hvert punkt.

Punkt	Med forslag til bebyggelse Højeste $L_{den}$ [dB]	Etage
Bp 10	78,0	6
Bp 11	64,4	8
Bp 12	68,3	2
Bp 13	76,5	7
Bp 14	66,7	2
Bp 15	76,6	7
Bp 16	65,3	2
Bp 17	76,3	6
Bp 18	66,0	1

Tabel 3. Tal hentet fra COWI støjnotat, Traceet Nord Vejstøj, teknisk notat fra 2017



Bilag A i støjnotat fra COWI. Støjbredelseskort for vejtrafik – eksisterende forhold



Bilag B i støjnotat fra COWI. Støjudbredelseskort for vejtrafik, med forslag til bebyggelsesplan





Bilag C i støjnotat fra COWI. Differenskort med vejtrafikstøj, støj med og uden bebyggelse

## Bilag D Punktregninger for vejtrafikstøj med støjniveauer pr. etage.

### BILAG D

Adresse	Etage	Støjniveauer Lden i dB		Ændring
		Uden bebyggelse	Med bebyggelse	
Bp1 Rævehøjparken 109	GF	64,5	65,4	0,9
	1.FL	64,6	65,8	1,2
Bp2 Eremitageparken 23	GF	67,9	67,9	0
	1.FL	66,8	66,8	0
Bp3 Eremitageparken 47	1.BF	68,8	69,4	0,6
Bp4 Eremitageparken 99	GF	66,1	66,1	0
	1.FL	65,9	65,9	0
	2.FL	65,6	65,6	0
Bp5 Eremitageparken 171	1.BF	68,6	69,1	0,5
Bp6 Eremitageparken 197	GF	66,6	66,7	0,1
	1.FL	65,9	66,1	0,2
Bp7 Eremitageparken 207	GF	66,2	66,3	0,1
	1.FL	64,9	64,9	0
	2.FL	64,9	64,9	0
Bp8 Lundtofteparken 107	1.BF	68,7	64,1	-4,6
	GF	69,3	66,2	-3,1
	1.FL	69,8	66,8	-3,0
Bp10 C Nord 1b	GF		74,1	
	1.FL		76,2	
	2.FL		77,1	
	3.FL		77,6	
	4.FL		77,8	
	5.FL		78,0	
Bp11 C Nord 1a	GF		52,0	
	1.FL		52,8	
	2.FL		54,1	
	3.FL		55,4	
	4.FL		57,0	
	5.FL		60,0	
	6.FL		62,9	
7.FL		64,4		
Bp12 C Nord 1a vest	GF		67,0	
	1.FL		68,3	
	2.FL		67,9	
	3.FL		67,4	
	4.FL		66,8	
	5.FL		66,1	
Bp13 C Nord 2b	GF		72,1	
	1.FL		74,5	
	2.FL		75,9	
	3.FL		76,1	
	4.FL		76,3	
	5.FL		76,4	
6.FL		76,5		

COWI/29-06-2017/jvm

Konklusionen i det tekniske støjnotat fra COWI er, at der er udført beregninger af vejtrafikstøjen i planområdet, og det fremgår, at støjniveauet i højden 1,5 m over terræn vil være Lden 68-73 dB på hele området. På facader mod motorvejen af fremtidige bebyggelser i Tracéet Nord, vil støjniveauet være op til Lden 76-78 dB og på facader i Tracéet Nord mod Lundtoftegårdsvej op til Lden 65-68 dB. Der vil således forekomme væsentlige overskridelser af støjgrænserne for kontorer.

Etableringen af de nye bebyggelser vil medføre, at støjen fra motorvejen kan blive reflekteret i bygningerne og medføre en mindre forøgelse af støjen ved de eksisterende boliger øst for motorvejen. Beregningerne for den viste bebyggelsesplan viser, jf. tabel 2 og bilag C og bilag D fra COWIs rapport, at der for størstedelen af området øst for motorvejen vil forekomme støjforøgelser under 0,5 dB. I et enkelt beregningspunkt (Bp 1) beregnes 0,9 dB's forøgelse i stueetagen og 1,2 dB på 1.sal. Disse ændringer afhænger helt af, hvordan de nye bebyggelser udformes og placeres. For boliger i Lundtofteparken (Bp 8) vil etableringen af de nye bebyggelser medføre, at vejstøjen reduceres, da støjen fra motorvejen afskærmes. Ved ændringer under 1 dB vil det menneskelige øre ikke kunne registrere ændringen.

#### *Støj på udendørs opholdsarealer*

Jf. COWIs støjnotat, er der ingen steder i lokalplanområdet, at det kan forventes, at støjen på udendørs opholdsarealer kan overholde Lden 58 dB. Udendørs opholdsarealer i tilknytning til erhvervsbebyggelsen må derfor etableres i lukkede gårde eller afskærmet med støjskærme mod både motorvejen og Lundtoftegårdsvej eller ved at anlægge opholdsarealer på afskærmede tagflader.

#### *Løsningsmuligheder*

Beregningen viser generelt, at de vejledende støjkrav for kontorer i henhold til Bygningsreglement og Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra trafik, overskrides på facader og udendørs områder.

For kontorbygninger er der i vejledningen anført en støjgrænse på Lden 63 dB. Normalt kan der tillades en overskridelse af denne støjgrænse, såfremt facaden støjisoleres tilstrækkelig, således at en indendørs støjgrænse på Lden 38 dB kan overholdes. Det er en forudsætning, at kontorbyggeriet udføres med mekanisk ventilation.

Støjpåvirkning på facaden i lokalplanområdet fra omkringliggende motorvej/vej dæmpes ifølge NIRAS (som rådgiver bygherre) i konstruktion således, at støjen ikke påvirker arbejdspladsen. Transmissionen af udefrakommende støj gennem facadematerialet mindskes ved anvendelse af tungere materialer og ved den konkrete kobling mellem forvæggen og bagvæggen. Lydruder anvendes i vinduespartierne, så udefrakommende støj ikke transmitteres til arbejdspladserne.

På de primære udendørs opholdsarealer skal støjgrænsen Lden 58 dB overholdes. Det vil således være nødvendigt, at bebyggelserne udformes, så der skabes afskærmede rum til udeophold.

Udendørs opholdsarealer etableres i lokalplanområdet som tagterrace. Facaderne trækkes op og agerer støjskærm for udefrakommende støj. Tagterrasser skal placeres, så der tages højde for støj fra ventilationsanlæg.

Støjabsorbenterne er ikke endeligt fastlagt på nuværende tidspunkt. Der er flere muligheder for anvendelse af støjabsorberende materialer, herunder

bl.a. absorberende komprimeret ikke-brændbart mineraluld og flerlags kompositabsorbenter. Der er ingen opholdsarealer i terræn. Støj fra opholdsarealer fra tagterrassen påvirker ikke omgivelserne, idet tagfladen er beliggende fra ca. 20 meters højde og op.

### **Støj fra erhverv**

Nyt erhverv inden for lokalplanens område vil kunne påvirke omgivelserne med støj fra ventilation og fra trafik til og fra ejendommen.

#### *Støj fra ventilationsanlæg*

Ventilationsanlæg specificeres ifølge NIRAS at støje mindre end 70 dB ved anlægget. Ventilationsanlæg forsynes med lyddæmpere på de indgående luftstrømme og i afkastluftstrømmen. Overslagsberegninger udført efter internationalt anerkendte fremgangsmåder påviser, at støjbelastningen i terræn forårsaget af ventilationsanlæg på tag, vil være i størrelsesordenen 30 – 32 dB. Afstanden fra ventilationsanlæggets afgrænsning til lyttepositionen vil da være ca. 35 m. En mere detaljeret 3-D simulering vil på nuværende tidspunkt være behæftet med så mange antagelser, at det i praksis ikke vil give et mere retvisende billede sammenlignet med anvendte overslagsberegning. Ventilationsanlæg placeres øverst i bygningen med indtag/afkast til det fri i ca. 27 meters højde. Det vurderes således ikke, at ventilationsanlæggene vil støjbelaste omgivelserne i terræn og i etagebebyggelserne længere væk, idet nærmeste beboelse er beliggende i en afstand af ca. 150 meter, og støjen dæmpes i takt med afstanden øges. En forøgelse af afstanden på 30 meter vil bevirke en dæmpning af støjen til ca. halvdelen.

#### *Støj fra trafik til ejendommen*

Ejendommen vil blive benyttet af personer. I forbindelse med den normale, daglige drift vil det primært være almindelig personbiltransport til og fra ejendommen samt dagrenovation. Adgang via nyetableret forbindelsesvej, der tilslutter til Lundtoftegårdsvej i den nordlige og sydlige del af lokalplanens område. Parkering vil ske på terræn, i p-hus, i p-kælder og kan også ske i konstruktion (en del af stueetagen). Kørsel vil ske med begrænset hastighed. Med udgangspunkt i Hempels drift af virksomheden, vurderes det, at der ikke være trafik med lastbiler. Gods leveret med lastbiler leveres til eksisterende hovedkontor vest for Lundtoftegårdsvej. Intern transport sker med lydsvagt køretøj, f.eks. el-drevne køretøjer.

## **Overvågningsprogram**

I miljørapporten er der opstillet forslag til overvågningstiltag for at følge planens miljøpåvirkninger. Overvågningen er primært baseret på allerede igangværende indsatser.

Afviklingen af trafikken kan følges løbende af kommunen på baggrund af bl.a. trafiktællinger og uheldsstatistik.

Før ny bebyggelse påbegyndes skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at støjniveauet på lokalplanbebyggelsens udendørs opholdsarealer og indendørs arealer, ikke overstiger de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Før ny bebyggelse kan påbegyndes skal der udarbejdes støjberegninger, som godtgør, at erhvervsaktiviteter og støj fra ventilationsanlæg i lokalplanområdet ikke påvirker de omkringliggende anvendelser mere end de gældende støjkrav.

Støjudviklingen følges endvidere i den løbende kommunale støjkortlægning og handlingsplaner.

MILJØRAPPORT

FORSLAG TIL

LOKALPLAN 288



**LYNGBY-TAARBÆK**  
KOMMUNE

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

[miljoplan@ltk.dk](mailto:miljoplan@ltk.dk)  
[www.ltk.dk](http://www.ltk.dk)