



Dato: 18-01-2019

Ref.: sip

J.nr.: 02.00.00-K02-1-19

Bemærkninger til klage fra Danmarks Naturfredningsforening klage nr. 1002774

Danmark Naturfredningsforening (herefter "Klager") har den 27. december 2018 klaget over Lyngby-Taarbæk Kommunes vedtagelse af Lokalplan 277 for Bakken, den tilhørende miljørapport og Kommuneplantillæg 4/2017.

Lyngby-Taarbæk Kommune fastholder vedtagelsen af Lokalplan 277, den tilhørende miljørapport og Kommuneplantillæg 4/2017. Vedtagelsen fandt sted den 29. november 2018, hvormed Lokalplan 66 blev ophævet.

Lyngby-Taarbæk Kommune konstaterer helt overordnet, at klagen indeholder synspunkter, der ikke umiddelbart og direkte angår retlige forhold eller har nogen retlig forudsætning eller konsekvens, hvilket betyder, at de ikke kan danne grundlag for en klage. Kommunen fastholder overordnet og generelt, at Klagers opfattelser af en mere hensigtsmæssig eller mere æstetisk regulering af området og Bakkens indretning, ikke er relevante for klagesagens behandling og afgørelse, men vil på grund af klageskrivelsens udformning ikke undlade at kommentere alle de rejste forhold.

1. **REGULERING AF BEBYGGELSE TIL FORLYSTELSER OP TIL MELLEM 18 OG 24,5 METERS HØJDE**

Klager fremhæver, at der ved Lokalplan 277 kan ske opførelse og ændringer af bebyggelse og anlæg til forlystelser i op til 24,5 meters højde uden, at der skal tages hensyn til, hvordan sådanne konstruktioner opleves af det omgivende landskabs- og skovområder. Herunder anføres det, at det er en voldsom ændring af den hidtidige lokalplan, Lokalplan 66, i form af fjernelse af al beskyttelse af de omgivende landskabs- og skovområder mod byggeri og anlæg i op til mellem 18 og 24,5 meter.

Lokalplan 66 bestemte, at der ikke måtte opføres bygninger i mere end én etage eller med større højde end 8,5 meter over det omgivende terræn. Dog kunne Kommunalbestyrelsen tillade bebyggelse i to etager samt bebyggeshøjder i op til 12 meter. For enkelte helt særlige forlystelser kunne der gives tilladelse til større højder.

Efter Lokalplan 66 var det således op til kommunalbestyrelsen i det konkrete tilfælde at vurdere, hvorvidt der skulle gives tilladelse til en

**Center for
Miljø og Plan**

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

elw@ltk.dk
miljøplan@ltk.dk
www.ltk.dk



større højde ved "*særlige køreforretninger*", idet der ikke i lokalplanen fandtes en absolut maksimal byggehøjde.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at Lokalplan 277 indeholder en mere tæt regulering end den tidligere lokalplan for så vidt angår forlystelser (køreforretninger), da det nu klart fremgår i hvilken højde, der må opføres forlystelser, hvor mange forlystelser, der må placeres, samt hvor forlystelserne må placeres, jf. Lokalplanens § 6 og 7.

2. RETNINGSLINJER FOR OMRÅDETS FREMTIDIGE ANVENDELSE OG UDFORMNING

Klager mener ikke, at Lokalplan 277 indeholder sådanne retningslinjer for områdets fremtidige anvendelse og udformning, at det på baggrund af planen er muligt at forestille sig, hvordan området bliver med hensyn til bebyggelsens omfang mv., når planen er gennemført. Dette synspunkt begrundes med, at der ikke er nogle retningslinjer for forlystelser og anlæg under kote 35.

Lokalplanens § 3 fastslår, hvorledes lokalplanområdet må anvendes.

Det fastslås blandt andet, at området alene må anvendes til forlystelser, restaurationer, caféer, kiosker og lignende anvendelser knyttet til Bakken.

Hertil kommer, at lokalplanens § 6 ("Bebyggelsens omfang og placering") fastsætter, hvor ny bebyggelse og nye anlæg må placeres, hvilken højde bebyggelser til restauranter, caféer, kiosker mv. må have, samt hvor disse må placeres.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommunes opfattelse, at der ikke meningsfuldt kan fastsættes bestemmelser i lokalplanen, der generelt gælder for udseendet af al bebyggelse. Et forlystelsesområde er netop defineret af og karakteriseret ved at være forskelligartet i både materialevalg, arkitektur, farver og funktionalitet. Kommunen har ikke til opgave eller interesse i at lave en lokalplan, der tilsigter at "*uniformere*" bebyggelsens udformning til skade for områdets anvendelse.

Det er på denne baggrund Lyngby-Taarbæk Kommunes opfattelse, at Lokalplan 277 opfylder ethvert krav til præcision og forudsigelighed, der sagligt kan opstilles for dette område.

3. KRAV OM HENSYNTAGEN TIL DET OMGIVENDE LANDSKABS- OG SKOVOMRÅDE FOR SÅ VIDT ANGÅR FORLYSTELSER OP TIL KOTE 35

Klager fremhæver, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke ved en konkret byggesagsbehandling kan stille krav om hensyntagen til det omgivende landskabs- og skovområde for så vidt angår forlystelser op til kote 35. Det forholder sig således, at kote 35 betegner et terrænpunkt, der ligger under kronetaget. Lyngby-Taarbæk Kommune har ved udarbejdelsen og vedtagelsen af Lokalplan 277 vurderet, at der ikke er en planmæssig begrundelse for at stille særlige krav til forlystelser op til kote 35, da disse forlystelser ligger under kronetaget.



Lyngby-Taarbæk Kommune har til stadighed mulighed for – under de betingelser der i øvrigt gælder herfor - at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14 mod en påtænkt udnyttelse af lokalplanens frihedsgrad på en måde, der anses at være uønsket.

Det er korrekt, at der ikke i den almindelige byggesagsbehandling kan stilles særlige krav om hensyntagen til det omgivende landskabs- og skovområde for så vidt angår forlystelser op til kote 35. Opmærksomheden henledes på, at den for området gældende miljøgodkendelse til enhver tid vil skulle iagttages ved behandlingen af konkrete byggesager.

Det gentages, at det er Lyngby-Taarbæk Kommunes opfattelse, at der ikke meningsfuldt kan fastsættes bestemmelser i lokalplanen, der generelt gælder for udseendet af al bebyggelse, jf. ovenstående punkt 2.

4. VARETAGELSE AF FORMÅLSBESTEMMELSER

Klager gør gældende, at lokalplanens formålsbestemmelse om "*at der ved ny opførelse og ændringer af bebyggelse og anlæg tages hensyn til, hvordan de opleves fra det omgivende landskabs- og skovområde*", er misvisende på grund af fraværet af præcise bestemmelser for udformning og udseende af bebyggelse og anlæg, herunder forlystelser under kote 35.

Lyngby-Taarbæk Kommune bestrider dette synspunkt, og der henvises til, at dette hensyn netop er afgrænset og varetaget med bestemmelser for bebyggelse til andre formål end forlystelser og til højderestriktioner for forlystelser.

Således er det Lyngby-Taarbæk Kommunes opfattelse, at klagerens præmis er grundløs, men også i øvrigt, at formålsbestemmelsen hverken er misvisende eller indholdsløs. Som nævnt under afsnit 2 rummer lokalplanens frihedsgrader, der er velbegrundede henset til områdets karakter og anvendelse, men formålsbestemmelsen er relevant som en overordnet maksime for de hensyn, der skal inddrages i den efterfølgende forvaltning af de kompetencer, der er indeholdt i og kan afledes fra lokalplanen.

5. OVERLADELSE AF PLANANSVARET VEDRØRENDE LANDSKABELIGE HENSYN TIL NATURSTYRELSEN

Med henvisning til, at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke har indført bestemmelser i lokalplanen til beskyttelse af værdifulde og bevaringsværdige træer på Bakken mod fældning, anføres det i klagen, at Lyngby-Taarbæk Kommune overlader planansvaret vedrørende landskabelige hensyn til Naturstyrelsen som grundejer.

Lokalplan 277, § 9.3 fastslår, at "*Store solitære træer inden for Bakken skal søges bevaret og i fornødent omfang fornyes*". Lyngby-Taarbæk Kommune har ikke fundet anledning til at udpege bevaringsværdige træer inden for Bakkens område.



Det bemærkes, at der i Lokalplan 277 ikke fastsættes lovhjemmel til andre myndigheder, herunder ikke til Naturstyrelsen.

6. NATURA 2000-OMRÅDE/HABITATOMRÅDE

Klager anfører, at der efter høringen af Lokalplan 277 er foretaget en justering af grænserne mellem Bakken og det omgivende grønne areal ved Kildesøen og Fortunvej, således at en mindre del af et Natura 2000-område nu er blevet en del af Bakkens område.

Det er korrekt, at der efter høringen af Lokalplan 277 er sket en mindre justering af afgrænsningen af Bakkens forlystelsesområde, samt at et mindre Natura 2000-område er omfattet af lokalplanens område. Korrektionen er sket efter forudgående afklaring med Naturstyrelsen (ejer af arealet), der således ingen indsigelser har haft. Efter korrektionen er der færre "indhak" i afgrænsningen, og der er nu anvist en mere regulær og logisk linje, der i det daglige vil sikre iagttagelse af formålet med udpegningen.

I øvrigt bemærkes det, at afgrænsningen af Bakkens forlystelsesområde på det pågældende sted svarer til den afgrænsning, der ligeledes var gældende ved den tidligere lokalplan. Mod Kildesøens sydligste del er afgrænsningen endog mere restriktiv i Lokalplan 277 end den var i Lokalplan 66.

Endvidere vurderer Miljøstyrelsen, at EU ved udgangen af 2019 vil foretage en reduktion af Natura 2000-områdets afgrænsning, således at en del af det aktuelle område udgår som Natura 2000-område, da området ikke har Natura 2000-kvaliteter.

Lokalplanens redegørelse på side 18, afsnittet "Natura 2000", burde være konsekvensrette. Der er således tale om en redaktionel fejl, der ikke har relevans for påvirkningen af Natura 2000-området.

7. OVERHOLDELSE AF KOMMUNEPLANENS RAMMER FOR LANDSKAB, NATURBESKYTTELSE, GEOLOGISKE INTERESSER OG KULTURHISTORIE

Klager påstår, at lokalplanen er ugyldig med henvisning til, at lokalplanen ikke overholder kommuneplanens rammer for landskab, naturbeskyttelse, geologiske interesser og kulturhistorie.

Uddybende anføres, at Kommuneplanen indeholder krav om, at rekreativ anvendelse skal foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier, og at dette krav ikke er overholdt ved Lokalplan 277, da lokalplanen ikke indeholder bestemmelser, der sikrer, at udformning af bygninger op til kote 35 sker under hensyntagen til ovenstående værdier, og idet Lokalplanen ikke indeholder bestemmelser for udformning af byggeri op til mellem 18 og 24,5 meters højde.

Lyngby-Taarbæk Kommune mener, at Bakken virksomhedshistorisk og kulturhistorisk er kendetegnet ved at bestå af en forskelligartet bebyggelse med en blanding af bygninger i én til to etager, små og store forlystelser samt grønne friarealer.



Det er Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at Lokalplan 277 netop sikrer Bakkens tilstedeværelse i området som kulturhistorisk fænomen med en passende varetagelse af hensyn til Bakkens attraktionsværdi, virksomhedsmæssige funktionsbetingelser og omgivelser.

8. SAMMENHÆNG MED KOMMUNEPLANTILLÆG 4/2017

Klager anfører, at Kommuneplantillæg 4/2017 ikke er tilstrækkeligt præcis med hensyn til angivelse af anvendelse, bebyggelsens art og omfang mv., samt den geografiske afgrænsning.

Det fremhæves i den forbindelse, at formuleringen "*Placering og udformning af bygninger skal ske under hensyntagen til områdets landskabelige værdier*" er blevet slettet i kommuneplantillægget.

Ovennævnte formulering fremgik heller ikke direkte af den oprindelige kommuneplanramme 8.7.42. Dette skyldes, at der som standard i selve kommuneplanrammen henvises til kommuneplanens generelle rammer, hvor formuleringen fremgik og fortsat fremgår. Formuleringen er således hverken udgået eller slettet.

Herudover nævner Klager, at der er en rammebestemmelse om, at kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til etablering af større anlæg over 8,5 meter inden for Bakkens område, men at der derimod ikke er bestemmelser om maksimal højde.

Det er korrekt, at der – i lighed med den tidligere ramme – ikke er fastsat en øvre grænse for større anlæg. Dette skyldes, at dette punkt er reguleret og præciseret i lokalplanens bestemmelser.

Idet såvel anvendelse som maksimalt etageareal - med angivelse af, at der kan tillades højere anlæg - er beskrevet i kommuneplanrammen og efterfølgende konkretiseret i lokalplanen, vurderer Lyngby-Taarbæk Kommune, at kommuneplanrammen er tilstrækkelig præcis.

9. OPFYLDELSE AF KRITERIERNE I VEJLEDNING TIL LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER OG AF KONKRETE PROJEKTER (VVM)

Klager anfører, at det ikke fremgår af miljørapporten, at lokalplanen har indvirkning på landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på både nationalt og internationalt plan - til trods for Natura 2000-område og Habitatområde 191 er i nærheden.

Hertil nævner Klager, at det ikke fremgår af miljørapporten, at lokalplanen har indvirkning på særlige kulturmiljøer (Kirstens Piils Kilde) eller at lokalplanen har indvirkning på områder, der benyttes af mange mennesker (Fortunvej og Ulvedalene).



Miljørapporten indeholder visualiseringer, der er foretaget blandt andet med henblik på at afklare påvirkningen af det omkringliggende landskab og boligområde.

Følgende fremgår af miljørapportens side 17:

"[...] I vurderingen ligger en stillingtagen til, om visualiseringerne (dvs. standpunkt og markeringer) befinder sig i et område af national, regional eller lokal interesse. Områder af national interesse er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige landskaber eller større sammenhængende landskaber samt områder med kulturhistorie (UNESCO)".

Hertil kommer, at Vejledning til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) alene fastsætter, at der skal foretages en konsekvensvurdering efter habitatreddegørelsen, såfremt lokalplanen vurderes at ville kunne påvirke et Natura 2000-område væsentlig, herunder om planen kan skade udpegningsgrundlaget, integriteten eller opnåelsen af en gunstig bevaringstilstand.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommunes vurdering, at det pågældende (mindre) Natura 2000-område ikke vil blive berørt af Lokalplan 277. På denne baggrund bestrides Klagers anmodning om, at miljørapporten med henvisning hertil erklæres ugyldig.

10. MILJØRAPPORTENS UDSTRÆKNING - VISUALISERINGER

Klager fremhæver, at Miljørapporten alene omfatter påvirkning af landskabet og byområder, der er beliggende langt væk fra Bakken samt, at miljørapporten derfor omfatter områder, hvor der er ingen eller blot en lille påvirkning fra Bakkens bygninger og forlystelser. Uddybende anføres det, at Miljørapporten underlader at belyse lokalplanens konsekvenser ved visualiseringer de steder, hvor lokalplanens påvirkning er meget stor grundet byggeri af forlystelser under kote 35.

Lyngby-Taarbæk Kommune vurderer, at bebyggelse, som ligger under kronetaget, primært vil være synlig fra Bakkens egne arealer eller i udkanten af Bakken. Den ydre afgrænsning af Bakken er næsten identisk med den tidligere afgrænsning. Ligeledes er omfang og placering af forlystelser alene præciseret i forhold til den tidligere Lokalplan 66.

Det er Lyngby-Taarbæk Kommunes opfattelse, at de bebyggelser, der også i dag kan ses i udkanten af Bakken, herunder både restaurationer og forlystelser, ikke reducerer oplevelsen af landskabet og skoven.

Idet der også i dag kan ses større bebyggelser i udkanten af Bakken, vurderer Lyngby-Taarbæk Kommune ikke, at der vil være væsentlige konsekvenser ved Lokalplan 277, når der sammenlignes med eksisterende forhold. På den baggrund var det ikke relevant eller nødvendigt at foretage visualiseringer set fra udkanten af Bakken.



11. AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

På baggrund af ovenstående bemærkninger finder Lyngby-Taarbæk Kommune, at Lokalplan 277 er udarbejdet og vedtaget på et korrekt grundlag, herunder, at bestemmelserne i Planloven er overholdt, hvorfor Planklagenævnet anmodes om ikke i nogen udstrækning eller på noget punkt at imødekomme klagen.

Nærværende klage udgør en af 4, muligvis 5, klager, der er indgivet på klageportalen.

Lyngby-Taarbæk Kommune vil med henblik på sagens oplysning for Planklagenævnet udarbejde en samlet bilagsmappe med de dokumenter, som anses for relevante for de temaer, der indgår i alle klagerne.

Lyngby-Taarbæk Kommune står selvfølgelig til rådighed, såfremt Planklagenævnet har spørgsmål, eller ønsker forhold uddybet.

Venlig hilsen

Centerchef Sidsel Poulsen
Center for Miljø og Plan
Direkte tlf. 45 97 35 30