

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 22-03-2017

Mødedato Onsdag d. 22. marts 2017 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Valg af næstformand (Beslutning).....	3
Prioritering af aktuelle planopgaver (Beslutning).....	4
Forhøring for kommuneplantillæg for Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40 (Beslutning).....	7
Henvendelse om ny planlægning for Lyngby Hovedgade 100-102 (Beslutning).....	10
Fremlæggelse af Lokalplanforslag 244 for Kulsvierparken/Granparken (Beslutning).....	13
Genforelæggelse af dispensationsansøgning for elevatoropbygninger på tag samt afskærmning af al Bueskyttepavillon med publikumsfaciliteter samt depot for udstyr (Beslutning).....	15 19
Nyt hus delvist i 2 etager - Christian Winthers Vej 14 A (Beslutning).....	21
Etablering af ny parkeringsplads - Lyngvej (Beslutning).....	23
Genoptagelse: Altan på bevaringsværdig bygning - Strandvejen 717 (Beslutning).....	25
Kommende sager.....	29
Meddelelser.....	30

Punkt 1: Valg af næstformand (Beslutning)

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

Næstformand for Byplanudvalget, Birgitte Hannibal (UP) er bevilget orlov i perioden 10. marts - 10. juni 2017. Det følger af Kommunalbestyrelsens politiske forudsætningsgrundlag, at der skal være næstformænd i de stående udvalg, mens der ikke er noget styrelsesretligt krav herom.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Jørn Moos (V) stillede forslag om, at Søren P. Rasmussen (V) vælges som næstformand for udvalget indtil Birgitte Hannibals orlovsperiode udløber den 10. juni 2017.

Godkendt.

Punkt 2: Prioritering af aktuelle planopgaver (Beslutning)

01.02.05-P19-1-15

Resume

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen igangsætter løbende planopgaver, herunder bl.a. lokalplaner, kommuneplanrevision, helhedsplaner, salgsforberedende planovervejelser mv.

Aktuelt er der igangsat ekstraordinært mange opgaver, og med højde for forvaltningens ressourcer er der brug for at afstemme den samlede prioritering og de forventede tidsplaner.

Forvaltningen fremlægger derfor et forslag til prioritering af aktuelle planopgaver til godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den foreslåede prioritering af aktuelle plansager godkendes.

Sagsfremstilling

Aktuelt oplever Lyngby-Taarbæk Kommune en stor interesse for at investere i byudvikling i kommunen, både på de kommunalt udbudte arealer og på øvrige ejendomme. Kommunen oplever interesse for at opføre såvel uddannelsesinstitutioner, detailhandel, kontorerhverv og boliger, primært til unge og studerende. Denne store udviklingsinteresse understøtter realisering af målet om at udvikle Lyngby-Taarbæk som Vidensby, som Kommunalbestyrelsen har fastsat i Kommuneplanstrategi Grønt Lys+. Det betyder, at Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen løbende igangsætter nye planopgaver, herunder bl.a. lokalplaner, kommuneplanrevision, helhedsplaner, salgsforberedende planovervejelser mv. Forvaltningen vurderer, at den samlede portefølje af planopgaver nu er så omfattende, at der er brug for at afstemme den samlede prioritering og de forventede tidsplaner.

Igangværende plan-opgaver

Byplanudvalget godkendte den 28/10 2015 forvaltningens forslag til prioritering af kommende lokalplan-opgaver. Denne prioritering fastholdes, så lokalplanpligtige byggeprojekter (planlovens §13 stk 3) fortsat prioriteres før område- og rækkehuslokalplaner. Blandt område- og rækkehuslokalplaner prioriteres §-14-sager (Planlovens §14) samt 4 navngivne område-lokalplaner (Digterkvarteret, Ørholm-kvarteret, Åbrinken og Fuglsanghusene på Fuglsangvej Syd, Askebyvej, Lerbækvej, Rytsebækvej og Hjertebjergvej). Disse 4 områder er prioriteret efter anbefaling fra byggesagsafdelingen, idet det eksisterende grundlag for behandling af byggesager i disse områder savner præcision, bl.a. så borgerne kan få klare retningslinjer for deres bebyggelse, og så sagsbehandlingen kan lattes. Øvrige områder prioriteres derefter.

Med afsæt i denne prioritering er følgende lokalplanopgaver aktuelt igangsat:

- Fæstningskanalen
- Lundtoftevej 160
- Skovbrynet 2-24
- Bondebyen
- Bakken
- Granparken/Kulsvierparken
- Sorgenfrigårds Villakvarter
- Åbrinken (indledende)
- Ørholm Øst + Nord (indledende)

Kommunalbestyrelsen har desuden igangsat en række større planopgaver:

- Kommuneplanrevision
- Helhedsplan Virum bymidte
- Bymidteprogram Kongens Lyngby

- Liv i Lundtofte, spor 2 (helhedsplan)
- Helhedsplan Firskovvej
- Plananalyser ifm salgsforberedelse, Tracéet
- Plananalyser ifm salgsforberedelse, Trongårdens Byområde

Igangsætning af yderligere planopgaver i 2017

Forvaltningen kender desuden til en række planopgaver, der er under igangsætning i første halvår 2017. For at muliggøre dette, er det nødvendigt, at den enkelte plan-medarbejder får ansvar for endnu flere opgaver end sædvanligt. Det betyder bl.a., at nogle opgaver nødvendigvis vil strække sig over en længere periode, og at bygherrerne ikke kan forvente at få en vedtaget lokalplan efter den hurtigst mulige tidsplan på anslået 10-12 måneder.

Forvaltningen foreslår derfor, at nyigangsatte planopgaver i 2017 så vidt muligt tildeles tidsplaner, der muliggør flere opgaver hos den enkelte medarbejder. Forvaltningen må desuden indskærpe, at den enkelte bygherre skal bidrage til lokalplanarbejdet med professionelt materiale efter forvaltningens anvisninger, hvis den skitserede tidsramme skal overholdes.

Aktuelt kender forvaltningen til følgende nye planopgaver, der netop er igangsat eller forventes igangsat i første halvår 2017. Disse planopgaver foreslås løst med følgende tidshorisonter, beregnet i måneder fra bygherre har fremsendt et konkret projektforslag til den endelige lokalplan er vedtaget:

- Lokalplan HCØ-Gymnasium - 18 måneder
- Lokalplan forlængelse af Firskovvej - 12 måneder
- Lokalplan Lundtofte Skole -18-24 måneder
- Lokalplan Maglebjergvej/Haldor Topsøe A/S (jf. BY januar 17) - 18 måneder
- Lokalplan udvidelse Magasin (jf. BY februar 17) - 18-24 måneder
- Lokalplan Akademivej 1 (jf. BY februar 17) - 10 måneder
- Lokalplan Lyngby Hovedgade 100-102 (jf. parallel sag/By marts 17) - 18-24 måneder
- Lokalplan Firskovvej 14-20/Nørgårdsvej 40 (jf. parallel sag/By marts 17) - 10 måneder
- Lokalplan Scion i Tracéet - 18-24 måneder

Endvidere efterspørges det fra byggesagsafdelingen, at de sidste to af de fire prioriterede områdelokalplaner også igangsættes (Digterkvarteret og Fuglsanghusene på Fuglsangvej Syd, Askebyvej, Lerbækvej, Rytsebækvej og Hjertebjergvej).

Tilsvarende kender forvaltningen en række projekter, som forventes at udløse lokalplanbehov i 2. halvår 2017, ligesom yderligere projektonsker må forventes at komme til. Den store efterspørgsel på lokalplaner forventes således at vare ved, og en tilsvarende prioritering vil være nødvendig i lang tid fremover.

Lovgrundlag

Efter Planlovens § 13 har kommunalbestyrelsen både lokalplanretten og lokalplanpligten. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til den såkaldte lokalplanret altid af egen drift beslutte, at der skal udarbejdes en lokalplan for et givet projekt, eller for at fremme en kommunal politik. Kommunalbestyrelsen kan således til enhver tid bruge lokalplanretten, hvis man vil fremme (eller forhindre) et projekt.

Derudover kan kommunalbestyrelsen i en række tilfælde være forpligtet til at udarbejde en ny lokalplan for et område. Dette kaldes lokalplanpligten.

Der er pligt til at udarbejde en lokalplan:

- Når der skal ske større ændringer i det bestående miljø
- Når der f.eks. skal bygges eller nedrives bygninger, og dette bør ses i en større planlægningsmæssig sammenhæng
- Når der ønskes opført et byggeri, som er i strid med en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt,
- Når det ønskes, at borgerne skal have lejlighed til at debattere f. eks. et nyt byggeri og komme med ændringsforslag hertil.

Vurderingen af, om et projekt udløser lokalplanpligt, er en planfaglig vurdering, som foretages af forvaltningen. Hvis et projekt vurderes at udløse lokalplanpligt forelægges sagen for Byplanudvalget, så udvalget kan fastlægge det fremtidige lokalplangrundlag.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Anbefalet. Ressourcespørgsmål i forbindelse med de store planopgaver drøftes i Økonomiudvalget.

Økonomiudvalget, den 30. marts 2017

Godkendt, idet der henvises til sag nr. 10 på Økonomiudvalgets dagsorden den 30. marts 2017, hvor der anbefales yderligere ressourcer til planområdet.

Punkt 3: Forhøring for kommuneplantillæg for Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40 (Beslutning)

01.02.03-P16-3-17

Resume

Johannes Fog A/S ønsker at udvide deres byggemarked og trælasthandel på Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40. De ønsker også, at der samtidig skabes mulighed for at etablere kontorer, boliger og forretninger til udlejning på deres ejendom. Området er beliggende i kommuneplanrammerne 1.5.91 og 1.1.25. Realisering af projektet forudsætter et kommuneplantillæg, da de ønskede muligheder for anvendelser ikke er indeholdt i de rammer, der gælder i dag. Herudover forudsætter projektet ændringer af bebyggelsesprocenter og etageantal. Der skal forud for offentliggørelse af forslag til nyt kommuneplantillæg gennemføres en forhøring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forhøringsmaterialet godkendes til udsendelse i offentlig høring i 4 uger,
2. der ikke afholdes borgermøde under forhøringen, men at dette afholdes i forbindelse med den offentlige høring af forslag til lokalplan og kommuneplantillæg.

Sagsfremstilling

Johannes Fog A/S ønsker at udvide deres byggemarked og trælasthandel på Firskovvej 14-20 (matr. 5 sm m.fl. Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby) og Nørgaardsvej 40 (matr. 5 pq Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby). De ønsker også, at der samtidig skabes mulighed for at etablere kontorer, boliger og butikker til udlejning på dele af deres ejendom. Byggeriet ønskes etableret som en kombination af bevaring af eksisterende bygninger og etablering af ny bebyggelse. Johannes Fog ønsker, at en del af arealet på Nørgaardsvej 40 kan udvikles til boligformål eller som en kombination af kontor og boliger.

Det foreliggende projekt indeholder bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 130 % for det samlede projektområde undet et. Byggeriet forventes at være omkring 1-2 etager i den østlige del både nord og syd for banen, og op til 4-5 etager mod Nørgaardsvej ligeledes på begge sider af banen.

Gældende kommuneplanrammer

Projektet ligger i dele af kommuneplanrammerne 1.5.91 og 1.1.25.

Området i ramme 1.5.91 er fastlagt til erhvervsområde, industri/håndværk og detailhandelslignende virksomhed såsom byggemarked, bilværksted med salg og lignende. Der er mulighed for bebyggelse på op til 2 etager og en bebyggelsesprocent på 70 for den enkelte ejendom. Området er beliggende i øvrige stationsnære områder, og under retningslinjer for detailhandel er området udlagt til detailhandelsområde med særligt pladskrævende varer.

Området i ramme 1.1.25 er fastlagt til blandet bolig og erhverv i form af kontor, etageboliger og offentlig service. Der er mulighed for bebyggelse i op til 4 etager og en bebyggelsesprocent på 90 for rammeområdet under ét. Området er en del af Kgs. Lyngby Bymidte for detailhandel og er stationsnært kerneområde.

En fortætning af Firskovvej-området har i flere år været en del af kommunens strategi og indskrevet i kommuneplanens redegørelse siden 2009. I den seneste kommuneplanstrategi GRØNT LYS+ 2015 indgik ligeledes overvejelser om udvikling af Firskovvej-området.

Forslag til ny kommuneplanramme

Realisering af projektet kræver, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2013. Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en ny kommuneplanramme, som omfatter en del af ramme 1.5.91 (Firskovvej 14-20), samt en del af ramme 1.1.25 (den del af Nørgaardsvej 40, som fortsat skal indeholde byggemarked). Den resterende del af Nørgaardsvej 40, vedbliver at være omfattet af kommuneplanramme 1.1.25. Der ændres ikke på indholdet af rammerne 1.5.91 og 1.1.25, men kun på afgrænsningerne. Forvaltningen foreslår, at den nye ramme fastlægger anvendelsen til erhvervsområde med mulighed for særligt pladskrævende varer, primært byggemarked/trælasthandel, samt kontor og mulighed for en mindre andel af boliger samt offentlig service til undervisningsformål. Herudover foreslår forvaltningen, at bebyggelsesprocenten for området forhøjes, og at der bliver mulighed for bebyggelse på op til 4-5 etager. Det skal i den videre planproces, ud fra et helhedsyn på området, fastlægges hvilken bebyggelsesprocent, der skal arbejdes videre med. Området ligger i yderkanten af Kgs. Lyngby centrum, og forvaltningen lægger derfor op til en fortætning af området med en bebyggelsesprocent på mellem ca. 150-220%.

Forvaltningen vurderer, at der forud for udarbejdelse af forslaget til kommuneplantillæg og lokalplan skal gennemføres en forudgående høring, da der i ramme 1.1.25 ikke indgår mulighed for byggemarked, og da bebyggelsesprocenterne for en del af området foreslås forøget. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 23 c tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi. I de tilfælde skal Kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet, før selve forslaget til ændring af kommuneplanen kan udarbejdes.

Der er ikke i planloven fastlagt en minimum høringsperiode for forhøringer, men afgørelser har tidligere afgjort at under 2 uger er for lidt. På den baggrund fremlægger forvaltningen forslag til forhøringsmateriale med henblik på at indkalde idéer og forslag til området (bilag) og foreslår, at materialet sendes i høring i 4 uger til ejere og foreninger i høringsområdet (bilag).

Lovgrundlag

Planlovens § 23 c.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet Administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Ad 1-2) Anbefalet med de faldne bemærkninger.

Kommunalbestyrelsen, den 6. april 2017

Ad 1-2) Godkendt.

Curt Købsted (V) deltog ikke i sagens behandling.

Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Johannsen Wedel (V).

Bilag

Bilag Forhøringsmateriale

Høringsområde - 2017-02-24

Punkt 4: Henvendelse om ny planlægning for Lyngby Hovedgade 100-102 (Beslutning)

01.02.00-P16-19-16

Resume

Kommunen har modtaget en henvendelse om et nyt boligprojekt på ejendommene Lyngby Hovedgade 100-102. Projektet vil kræve en ændring af kommuneplanen for anvendelse og bebyggelsestæthed for området. Ændringen vil forudsætte, at der gennemføres en forhøring, og projektet forudsætter desuden forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg for området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at beslutning om, hvorvidt der skal arbejdes videre med en mulighed for ændret anvendelse fra erhverv til bolig, afventer en afdækning af behovet for denne type boliger i kommunen.

Sagsfremstilling

Henvendelsen

Kommunen har modtaget en henvendelse fra en bygherre om mulighed for at ændre anvendelsen på ejendommene Lyngby Hovedgade 100-102 (matr. 31 z og 31 aa, Kgs. Lyngby By, Christians) fra erhverv til bolig. De foreløbige skitser lægger op til, at der skal ske en høj grad af fortætning i forhold til de omkringliggende områder, og der forventes derfor en højere bebyggelsesprocent end de tilstødende områder. I de foreløbige projektskitser (bilag) rummer den ny bebyggelse omkring 4.000 m² byggeri i 3-4 etager. Projektet indeholder boliger i form af mindre to-værelses lejligheder på omkring 50 m², hvilket giver ca. 80 lejligheder. Boligerne ønskes etableret som lejeboliger. Lejlighederne forventes primært at appellere til studerende, som eventuelt kan dele lejlighederne, eller til udsendte medarbejdere for virksomheder i kommunen.

Bygherre har endnu ikke beskrevet, hvordan projektet skal trafikbetjenes - herunder parkeringsforhold, men oplyser, at man er i dialog med ejeren af naboejendommen Lyngby Hovedgade 94-98, om muligheden for en fælles løsning i forhold til parkeringsdækning og adkomst til parkering over eller under terræn (jf. sag om udvidelse af parkeringskælderen på Lyngby Hovedgade 94-98, der blev behandlet på byplanudvalget i januar).

Eksisterende forhold og planlægning.

I kommuneplanstrategien GRØNT LYS+ lægges der op til en fortætning af det centrale Kgs. Lyngby med et større udbud af boliger. Området er i Kommuneplan 2013 udpeget som et stationsnært kerneområde i forhold til Lyngby S-tog-station. En fortætning af området vil dermed ligge i tråd med den overordnede hensigt i kommuneplanstrategien. Der skal dog gennemføres en forhøring, da det konkrete område og de ønskede muligheder ikke er beskrevet konkret i GRØNT LYS+.

Ejendommene er derudover omfattet af kommuneplanramme 2.1.90, som fastlægger anvendelsen til erhverv i form af industri/håndværk og kontor. Rammen fastlægger, at bebyggelse højst må opføres i 6 etager og ikke må overstige en bebyggelsesprocent på 95 % for den enkelte ejendom. Boligprojektet vil forudsætte, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, som blandt andet ændrer anvendelsen for området og desuden øger bebyggelsesprocenten. Da anvendelse af de enkelte områder anses for en del af hovedstrukturen i en kommuneplan, vil en ændring af anvendelsen også kræve, at der afholdes forhøring for området.

Ejendommene er indeholdt i Lokalplan 109, som fastlægger anvendelsen til erhvervsformål, mindre håndværkervirksomhed (kategori II) kontorvirksomhed (kategori III) og kvarterpark. For at projektet kan etableres, vil det derfor kræve, at der udarbejdes ny lokalplan for de to ejendomme.

Forvaltningens bemærkninger.

Forvaltningen foreslår, at beslutning om hvorvidt der skal arbejdes videre med projektet, afventer en afdækning af behovet for denne type boliger i kommunen. Der er allerede i kommunen en lang række igangværende planprojekter til ungdomsboliger eller lignende boliger, som appellerer til den samme målgruppe. Forvaltningen er derfor i opstarten af at undersøge, hvad det aktuelle behov for flere af denne type boliger er i kommunen. Behovet for den foreslåede type boliger bør undersøges i forhold til placering i kommunen, og i lyset af de øvrige igangværende projekter for lignende boligtyper i kommunen. Forvaltningens foreslår derfor, at stillingetagen til dette konkrete projekt afventer den generelle sag om behov for denne boligtype, og at projektet derefter vil blive forelagt byplanudvalget igen.

Hvis der senere skal arbejdes videre med projektet, skal det sikres, at trafikken kan løses tilfredsstillende. Projektområdet ligger ud til Lyngby Hovedgade, som er en central indfaldsvej til Kgs. Lyngby, og det skal derfor sikres, at tilkørsel til projektet kan ske på en forsvarlig måde uden væsentlig gene for den øvrige trafik. Ligeledes skal det sikres, at projektet ikke sætter yderligere pres på parkeringsforholdene i området. Det skal derfor sikres, at der etableres det nødvendige antal bil og cykel p-pladser efter kommuneplanens parkeringsnormer. Antallet af parkeingspladser, som påkræves i parkeringsnormerne er afhængig af boligtype og antal rum i de enkelte boliger. De tilstødende boligområder fra 1940-50'erne har i forvejen problemer med plads til parkering.

Til orientering kan forvaltningen oplyse, at planlægningen ikke kan sikre, hvorvidt der arbejdes med leje-, ejer- eller andre former for boliger.

I en eventuel videre bearbejdning af projektet finder forvaltningen det væsentligt, at der sikres gode opholdsarealer både til de eksisterende bebyggelser i området og eventuelt nye boliger på de to ejendomme. Dette skal blandt andet ses i forhold til lys/skygge forhold og i forhold til eventuel støjgener.

Videre proces

Hvis det foreslåede projekt med ændret anvendelse og fortætning skal kunne realiseres, skal der afholdes forhøring (indkaldelse af ideer og forslag) og efterfølgende udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for ejendommene.

Området indgår ikke direkte i kommuneplanstrategien, og projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Derfor kan Byplanudvalget vælge ikke at imødekomme bygherrens ønske. Kommunen oplever i øjeblikket en stor efterspørgsel på udarbejdelse af nye lokalplaner. Der må derfor, hvis projekt igangsættes, forventes en længere behandlingstid.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Forvaltningens indstilling godkendt, herunder at behovet for forskellige boligtyper overvejes.

Bilag

Visionsoplæg

Visionsoplæg Supplerende materiale

Punkt 5: Fremlæggelse af Lokalplanforslag 244 for Kulsvierparken/Granparken (Beslutning)

01.02.05-P16-11-12

Resume

Forvaltningen foreslår, at Lokalplanforslag 244 for Kulsvierparken/Granparken sendes i høring. Lokalplanforslaget skal sikre bebyggelsens ensartethed ved etablering af tilbygninger og småbygninger og områdets grønne karakter.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanforslag 244 for Granparken/Kulsvierparken sendes i offentlig høring, og at der sendes orienteringsbrev til ejere/lejere og grundejerforeningen i høringsområdet.
2. der afholdes et borgermøde i høringsperioden.
3. de skitserede retningslinjer for udformning af rækkehuslokalplaner godkendes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplangrundlaget for rækkehusbebyggelsen Granparken/Kulsvierparken blev besluttet af Byplanudvalget i august 2012.

Rækkehusbebyggelsen Granparken/Kulsvierparken er gennem den seneste årrække blevet tilbygget, og interessen for at udvide og ændre den eksisterende bebyggelse er meget aktuel. Senest er der i januar 2017 nedlagt et §14 forbud efter Planloven mod opførelsen af en tilbygning til et enderækkehus på Granparken. Lokalplanforslaget (bilag) indeholder bestemmelser og illustrationer for tilbygninger til enderækkehuse. Tilbygningerne foreslås at ligne den eksisterende bebyggelse med samme facade og taghældning, så bebyggelsens ensartede udtryk bevares. Det forelås i denne sag, at lokalplanen sendes i offentlig høring, og at der sendes orienteringsbrev til ejere/lejere og grundejerforeningen i høringsområdet (bilag).

Formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at sikre bebyggelsens ensartethed ved etablering af tilbygninger og småbygninger og at sikre områdets grønne karakter. Granparken/Kulsvierparken er udpeget med bevaringsværdi 5 og fremstår i dag trods flere tilbygninger fortsat ensartet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der giver større mulighed for at indrette den sydlige stuefacade med vinduespartier af varierende størrelse, end tidligere praksis. Lokalplanen giver mulighed for overdækninger på nordfacaden, en tilbygning i forbindelse med indgangspartiet samt inddragelse af den eksisterende garage til beboelse. Derudover er der mulighed for tilbygning ved enderækkehusene i øst. Lokalplanen giver mulighed for et enkelt tagvindue samt solceller.

Lokalplanen er beliggende i Kommuneplan 2013 rammeområde 5.2.69 Granparken/Kulsvierparken, hvoraf det fremgår, at der skal være en parkeringsplads pr. bolig. Grundet varierende størrelse på ejendommene er det ikke alle, der har mulighed for at udnytte udbygningsmulighederne, da hver bolig skal have plads til én parkeringsplads på egen grund på boligens nordlige forareal. På grund af vejbyggelinje på Kulsviervej, skal østlige enderækkehuse mod Kulsviervej søge om dispensation ved tilbygninger.

Miljøscreening (bilag) konkluderer, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport i forbindelse med lokalplanen, da gennemførelse af planen ikke vil medføre en væsentlig miljøpåvirkning i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, nr. 3 stk. 2.

Retningslinjer for udformning af lokalplaner for rækkehuse

Forvaltningen vurderer, at lokalplaner for rækkehuse bør udformes afhængig af rækkehusenes bevaringsværdi. Rækkehuse med middel bevaringsværdi (4,5,6) bør overvejende reguleres restriktivt på de dele af bebyggelsen, der er synlig fra veje og offentligheden (fx. overdækninger ved indgangspartier og vinduer og solceller på tage). Facader fx. mod privat have bør behandles lempeligere. Ved rækkehuse med høj bevaringsværdi (1,2,3) differentieres i mindre grad mellem synlige og private facader, da bebyggelsen reguleres med henblik på at opretholde bevaringsværdien. Dette lokalplanforslag er udarbejdet i overensstemmelse med dette princip.

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen beslutte at godkende det forelagte planforslag. Før planen kan vedtages endeligt, skal forslaget have været i offentlig høring i minimum 8 uger i henhold til lov om planlægning § 24 stk. 3.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Ad 1-3) Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 6. april 2017

Ad 1-3) Godkendt.

Jakob Engel-Schmidt (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Johannsen Wedel (V).

Bilag

Lokalplanforslag 244 for Granparken og Kulsvierparken

Høringsområde

Miljøscreening

Punkt 6: Genforelæggelse af dispensationsansøgning for elevatoropbygninger på tag samt afskærmning af altaner mod øst (Beslutning)

02.34.02-P19-78-15

Resume

I forbindelse med projektering samt udførelse af den nye bebyggelse på Kanalvej er der søgt dispensation fra lokalplanen til forhøjet tagopbygning ved elevatorskakte, etablering af skærmvægge på tag samt placering af solceller på stativ.

I forlængelse af justering af byggefelt behandlet på Byplanudvalgets møde den 25. februar 2015, blev der i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til byggeriet stillet vilkår om sikring mod indbliksgener mod de nærliggende beboelsesejendomme, Lyngvang. Ansøger har fremsendt forslag til udformning af altanafskærmning for altaner mod øst på bygning 5.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget

1. bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan § 6.10 til forhøjet tagopbygning ved elevatorskakte på tag
2. bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan § 6.10 til udformning af skærmvægge på tag
3. bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan § 10.2 til etablering af solceller på galvaniserede stålspær mellem de to skærmvægge, ca. 10 grader hældning, for etablering af solceller på bygning 1 og 5
4. godkender afskærmningen af altaner, som ansøgt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med den videre behandling af byggesagen omhandlende Kanalvej etape 2 har forvaltningen modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 235 § 6.10 og § 10.2 til forhøjet tagopbygning ved 3 elevatorskakte på bygning 5 jf. ansøgning (bilag) samt etablering af skærmvægge på tag samt solceller på stativ (bilag).

I henhold til lokalplan 235 § 6.10 skal teknikbygninger, elevator- og trappetårne etableres tilbagerykket min. 2,5m fra sternkant, må ikke overstige 2,5m i højden og må ikke have et omfang, der andrager af en egentlig etage.

Tagopbygningerne vil have en størrelse på 2,7m x 2,7m og være placeret 1,3m fra sternkanten, dvs. den kant der afslutter taget for bygninger med fladt tag. Tagopbygningen har en højde på ca 0,3 m over sternkanten og vil blive beklædt med tagpap som det øvrige tag. Opbygningen har i følge ansøger ikke karakter af et elevator-trappetårn og man skal ca 60m væk fra bygningen før overkanten af opbygningen kan ses.

Skærmvægge etableres for visuelt at afskærme for ventilationsaggregater samt rørføring. For at skabe en arkitektonisk sammenhæng laves skærmvægge i hele bygningens længde. Skærmvægge på Bygning 1 og 5 udformes i en højde på ca. 1,5m over stern mod facade og en højere side mod gårdrum ca 2,5m. Skærmvæggene vil være trukket 2,5m tilbage fra facaden iht. lokalplanen. Skærmvægge udføres ikke tætte, men med en åbningsgrad på 30%. Beklædningen af skærmvægge vil blive af samme træbeklædning som på øvrige facader. Med den foreslåede løsning vil både aggregater og rørføring blive skjult bag skærmvægge og vil derved give et mere sammenhængende udtryk i modsætning til, hvis det kun var aggregater der var dækket, hvilket ville fremstå som punkthuse på taget med synlig rørføring og solceller omkring.

Placering af solceller kræver dispensation fra lokalplan § 10.2. Det projekterede solcelleanlæg etableres på galvaniserede stålspær mellem skærmvægge, ca. 10 grader hældning, på bygning 1 og 5. På bygning 3 vil der ikke være solceller.

Solcellernes placering vil medføre en mere integreret løsning på taget, idet de indgår som en helhed i skærmvægkonstruktionen. Såfremt der ikke kan dispenseres til placeringen af solcellerne, vil det blive nødvendigt at lave skærmvægge lokalt omkring aggragater med synlig rørføring for at give plads til de påtænkte antal solceller.

Forslag til afskærmning af altaner

For altanafskærmninger. Forvaltningen har modtaget forslag til afskærmning af altaner mod øst på bygning 5. I forbindelse med byplanudvalgets behandling af justering af byggefelt 25.2.2015 har forvaltningen i udstedt byggetilladelse stillet vilkår om, at altaner skal sikres således, at indbliksgener mod omkringliggende beboelsejendomme (Lyngvang) sikres. I henhold til lokalplan 235 § 7.12 må der ikke etableres altaner mod lokalbanen. Altaner på bygning 5 er placeret mod øst, dvs ikke mod jernbanen, men da fodaftrykket af bygning 5 er justeret i forhold til byggefelt iht. lokalplan er bygningen vinklet en smule mod banen. For at afskærmningerne på altanerne spiller sammen med det øvrige facadeudtryk, vil der på alle altaner på bygning 5 østfacade, blive fastmonteret et træparti på værnet i en højde på 900mm over gulv. Træpartier vil blive monteret på gavl af altaner der vender mod nord, ansøgning (bilag).

Ansøger har medsendt illustrationer visende altanafskærmninger samt tagopbygning, skærmvægge og solceller vedlagt som bilag samt oversigtstegning visende vinkler for illustrationerne bilag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de fremsendte løsninger vil give et arkitektonisk sammenhængende byggeri/udseende hvor der er sammenhæng mellem de benyttede materialer samt udformning. Det er endvidere vurderet, at skærmvægge, tagopbygning samt solceller ikke vil være til gene for naboer ligesom, at altanafskærmninger er vurderet at give den fornødne afskærmning mod Lyngvang til sikring af indbliksgener.

Lovgrundlag

Lokalplan 235 § 6.10 teknikbygninger, elevator- og trappetårne etableres tilbagerykket min. 2,5m fra sternkant.

Økonomi

Finansieres inden for rammen administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, 22. februar 2017, pkt. 12:

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-4) Sagen udsættes med henblik på drøftelse med Lyngvangs bestyrelse samt bedre belysning af illustrationerne.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling

Sagen drøftes med Lyngvangs bestyrelse den 17. marts 2017. Udvalget orienteres om udfaldet heraf ved sagens behandling.

Der er desuden vedlagt et antal supplerende bilag til sagen (bilag).

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Ad 1-3) Godkendt af 7 (A (1), C (3), B (1), F (1), Ø (1)).

Imod stemte 2 (V (2)), idet der skulle have været taget højde for at integrere det i planlægning af byggeriet.

Ad 4)

C foreslog, at altanafskærmning skal være 120 cm.

For stemte 6 (C (3), B (1), F (1), Ø (1))

Imod stemte 3 (A (1), V (2))

C's forslag godkendt.

Forvaltningens indstilling bortfalder.

Bilag

Dispensationsansøgning

Notat vedr. afskærmning på altaner

Illustration 1

Illustration 3

Illustration 4

Illustration 5

Illustration 6

Illustration 7

Oversigtstegning visende vinkler for illustrationer

Notat vedr. skærmvægge og solceller

Supplerende Bilag, tagplan bygning 1 med skærmvæg og solceller

Supplerende Bilag, tagplan bygning 3 med skærmvæg

Supplerende Bilag, tagplan bygning 5 med skærmvæg og solceller

Supplerende Bilag, Tagplaner view 2 - lokalplansløsning 1

Supplerende Bilag, Tagplaner view 1 - lokalplansløsning 1

Supplerende Bilag, Drone billede taget fra øverste altan, bygning 5 facade øst mod Lyngvang.

Supplerende Bilag, View 5 - lokalplansløsning 1

Supplerende Bilag, View 3 - lokalplansløsning 1

Supplerende Bilag, View 1 - lokalplansløsning 1

Supplerende Bilag, byggeri set fra Scandic_3

Supplerende Bilag, byggeri set fra Scandic_2

Supplerende Bilag, byggeri set fra Scandic_1
Supplerende Bilag, illustration Klampenborgvej_7
Supplerende Bilag, illustration Klampenborgvej_6
Supplerende Bilag, illustration Klampenborgvej_5
Supplerende Bilag, illustration Klampenborgvej_4
Supplerende Bilag, illustration Klampenborgvej_3
Supplerende Bilag, illustration Klampenborgvej_2
Supplerende Bilag, illustration fra Klampenborgvej_1

Punkt 7: Bueskyttepavillon med publikumsfaciliteter samt depot for udstyr (Beslutning)

02.34.02-P19-20-17

Resume

Center for Areal- og Ejendomme har ansøgt om at opstille en pavillon for Bueskytteforeningen med publikums faciliteter, toilet samt depot for udstyr i Lyngby Idrætsby. Pavillonen ønskes opstillet i den nordvestlige del af idrætsanlægget (bilag). Ansøgningen forelægges til politisk beslutning.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Center for Areal- og Ejendomme har ansøgt om at placere en permanent pavillon på Kommunens areal (idrætsareal, del af stadion) på Lundtofte Vej 53A, ca. 140 m syd for Gyrithe Lemches Vej og ca. 30 m fra vestlige naboskel. Pavillonen placeres mellem to træækker mellem to boldbaner (bilag).

Pavillon indeholder publikumsfaciliteter, hvor dommere og officials i forbindelse med konkurrencer kan opholde sig i ly for vejret. Pavillonen indeholder bl.a. toilet forhold samt materialedepot til opbevaring af det bueskytteudstyr, der ikke tåler fugt.

Den samlede pavillon er sammensat af 2 præfabrikerede skurvogne, en 40 fods container, en overdækket terrasse samt adgangstrappe og handicaprampe. Disse enheder kobles sammen og der bliver udført en samlet tagoverdækning i en højde på 3,9 m over naturligt terræn. Facaderne vil blive beklædt med profilerede træbrædder som vist på den vedlagte fotorealistic opstalt af nordfacade (bilag). Det samlede bebyggede areal vil andrage 130 m² samt 30 m² rampe og adgangstrappe (bilag).

Området, hvor pavillonen ønskes opstillet, er omfattet af kommuneplanramme 1.6.42, som udlægger området til rekreativt område, idrætsanlæg. I området for boldbanerne, cirka 450 m syd for Gyrithe Lemches Vej, kan der opføres skure og tekniske anlæg, herunder lysmaster, boldnet med videre, der er nødvendige for idræt- og atletikbanernes daglige drift og funktion, samt publikum faciliteter som ikke overstiger 3 meter over naturligt terræn.

Pavillonen er kun i modstrid med kommuneplanens rammer med hensyn til højden af byggeriet. Den er 0,9 m for høj.

Det er forvaltningens vurdering, at selvom pavillonen er 3,9 m og dermed 0,9 m for høj i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser vil den ikke syne væsentligt i området, da den er placeret naturligt mellem 2 høje træækker lige syd for den nordvestligste boldbane. Desuden er den placeret 30 m fra nærmeste vestlige naboskel, hvorfor naboorientering ikke vurderes at være nødvendigt.

Forvaltningen vurderer, at kan gives dispensation til overskridelse af kommuneplanens ramme bestemmelse om maksimal 3 m højde for skure og lignende.

Lovgrundlag

Kommuneplansramme 1.6.42.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Godkendt.

Bilag

Situationsplan

Fotorealistisk opstalt af NordFacade

Plan, snit og facader

Punkt 8: Nyt hus delvist i 2 etager - Christian Winthers Vej 14 A (Beslutning)

02.00.00-P21-32-17

Resume

Nørkær+Poulsen arkitekter har, på vegne af ejendommens ejere, henvendt sig til Lyngby-Taarbæk Kommune med ønsket om en forhåndsdialog om muligheden for at bygge et hus delvist i 2 etager på ejendommen Chr. Winthers Vej 14 A.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget godkender, at der kan bygges et enfamiliehus delvist i 2 etager, der i princippet svarer til det skitserede projekt.
2. udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus, eller
3. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge et forbud mod ny bebyggelse efter planlovens § 14.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har, i forbindelse med en henvendelse om mulighed for at bygge et hus delvist i 2 etager, modtaget principskitser (bilag) og konceptprojekt af det ønskede byggeri (bilag) fra ansøger.

Principskitserne og konceptprojektet viser et hus, der er udformet som en bygning, hvor størstedelen er i én etage med fladt tag. Men ovenpå midten af den ét etages bygning er der placeret et aflangt bygningslegeme, der medfører, at huset bliver delvist i 2 etager. Ejendommen vil med det skitserede hus få en fremtidig bebyggelsesprocent på 21,5 ifølge ansøgers oplysninger. Det skitserede hus har et boligareal på 285 m² fordelt på henholdsvis stueetage på 192 m² og 1. sal på 93 m² – herudover bliver der en overdækning på 24 m² og et haveskur på 10 m². På den lave del af huset mod vest ønskes tillige etableret en tagterrasse på 14 m². Tagterrassen betragtes som byggeri i 2 etager.

For så vidt angår højden på det skitserede hus vurderes størstedelen at overholde byggeretten på 8,5 m. i Bygningsreglementet. Dog medfører terrænforholdene at en mindre del af huset (den nordøstlige del af det aflange bygningslegeme), bliver ca. 9 m. højt, hvorved byggeretten ikke overholdes. Det ønskede projekt vil derfor ved en eventuel ansøgning om byggetilladelse skulle helhedsvurderes i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Husets materialekarakter er ikke beskrevet i det modtagne materiale.

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

Ejendommen Chr. Winthers Vej 14A er en koteletgrund, dvs. at grunden er kendetegnet ved en lang indkørsel, som fører hen til det areal, hvor ejendommen ligger. Grunden grænser mod nord op til Folkeparken - se luftfoto (bilag).

Ejendommen har et matrikulært areal på 1327 m² og er i dag i følge BBR bebygget med et enfamiliehus på 84 m², overdækning på 36 m² og en carport på 26 m². Den eksisterende bebyggelsesprocent er i følge BBR på 8 procent.

Principskitserne og konceptprojektet er sendt i høring til de nærmeste ejendomme og grundejerforeningen. Høringssvar (bilag) er lagt på sagen.

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

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

Det lægges op til udvalget at diskutere det konkrete projekt og samtidig drøfte om udvalget vil nedlægge forbud mod det ansøgte i henhold til Planlovens § 14. I følge Planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Ad 1-2) Bortfaldet.

Ad 3) Godkendt, idet det konkrete forslag til bebyggelse skønnes grundlæggende at stride imod intentionerne i Byplanvedtægt nr. 9 vedtaget den 15. januar 1962, for så vidt angår udformning og udtryk af bebyggelse i to etager.

Bilag

Principskitser

Konceptprojekt

Luftfoto

Høringssvar

Punkt 9: Etablering af ny parkeringsplads - Lyngvej (Beslutning)

02.34.02-P19-75-17

Resume

Den selvejende almene boligorganisation Carlshøj, afd. Carlshøj B11 v/DAB har ansøgt om dispensation til anlæggelse af 32 nye parkeringspladser ved Lyngvej. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan gives dispensation fra lokalplanen til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Den selvejende almene boligorganisation Carlshøj, afd. Carlshøj B11 v/DAB har et ønske om, at øge antallet af parkeringspladser (bilag). Ansøger begrundet i sin ansøgning, at der som følge af et igangværende generationsskifte på Lyngvej-delen af B-afdelingerne, med indflyttere der typisk har mindst en bil, fremover vil være et stigende behov for p-pladser på Lyngvej. Det er derfor ifølge ansøger nødvendigt med en forøgelse af det nuværende antal p-pladser.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 256 for Fortunbyen. Et af lokalplanens formål er at bevare væsentlige landskabskiler på tværs af bebyggelsen. Lokalplanens kortbilag 2 viser de væsentlige landskabskiler i området. Det areal, der ønskes brugt til parkeringsplads, ligger umiddelbart nord for den ene landskabskile. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte dermed ikke er i modstrid med lokalplanens formål.

Lokalplanens §5.4 fastlægger, at nye parkeringspladser skal etableres med indkørsel direkte fra vej eller på arealer, som tilstøder vej. Intentionen her er, at nye parkeringsarealer, som udgangspunkt, etableres som de eksisterende i området. Anlæggelse af en rund parkeringsplads, som det ansøgte, vil være en ændring af måden, hvorpå parkeringspladser sædvanligvis har været anlagt i området (bilag).

Forvaltnings vurdering

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke ændrer områdets karakter væsentligt, hvorfor der bør meddeles dispensation fra lokalplanen.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har holdt møde med ansøger 6. april 2017. Ansøger har revideret projektet, således at området kommer til at fremstå mere grønt. Revideret ansøgning er vedlagt (bilag).

Lovgrundlag

Lokalplan 256 - Fortunbyen.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Udsat med henblik på yderligere undersøgelser.

Bilag

Ansøgning

Situationsplan

Supplerende materiale til dagsorden

Punkt 10: Genoptagelse: Altan på bevaringsværdig bygning - Strandvejen 717 (Beslutning)

02.34.02-P19-444-16

Resume

Sagen genoptages jf. den supplerende sagsfremstilling.

Forvaltningen har den 6. november 2016 modtaget en ansøgning til allerede påbegyndte bygningsændringer. Ansøger ønsker at opføre en altan ved kvisten på nordsiden af ejendommen Strandvejen 717, 2. Ejendommen Strandvejen 717 er udpeget som bevaringsværdig bygning i Lokalplan 233 for Taarbæk. Af lokalplan 233 fremgår det, at ændringer på bevaringsværdige bygninger skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte, på betingelse af, at tagrende tilpasses.

Sagsfremstilling

Strandvejen 717 er en etageejendom, som består af 3 ejerlejligheder fordelt på stueetage, 1. sal og 2. sal (tagetage). Beboelseshuset er registreret med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3) i FBB - Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdi 1-3 er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen. Beboelseshuset er ligeledes udpeget som bevaringsværdigt i lokalplan 233, jf. § 3.5.1 og kortbilag 3 i lokalplanen.

Forvaltningen har tidligere i 2016 givet byggetilladelse til etablering af en altan på cirka 3 m² på ejendommen Strandvejen 717, ud for eksisterende kvist mod vest ved ejendommens 2. sal. Forvaltningen blev af nabo Strandvejen 725 efterfølgende gjort opmærksom på, at der også var påbegyndt ændringer og forberedelse til endnu en altan ved eksisterende kvist på ejendommens 2. sal mod nord. På baggrund heraf gav forvaltningen meddelelse til ansøger om, at de påbegyndte byggearbejder ved ejendommens kvist mod nord skulle stoppes (standsingsmeddelelse), da der ikke var givet tilladelse til etablering af altan eller ændring af bygningen ved kvisten mod nord.

Eksisterende forhold

Den eksisterende kvist er placeret cirka 2,9 meter fra skel. Skellet som ejendommen støder op til mod nord, er en del af naboens, Strandvejen 725, matrikel som er udlagt til vej (bilag). Ejendommen Strandvejen 717 er en etageejendom, som ligger i et område, hvor de tilstødende ejendomme hovedsagligt består af fritliggende enfamiliehuse og maksimalt op til 2 etager, hvorfor den ansøgte altan skal helhedsvurderes. Eksisterende kvist mod nord var inden ombygning identisk med kvist mod syd på ejendommen (bilag).

Ansøgning

Forvaltningen har i forlængelse af standsningsmeddelelsen modtaget ansøgning (bilag) til de påbegyndte bygningsændringer samt opførelse af en altan ved kvisten på nordsiden af ejendommen Strandvejen 717, 2. Den ansøgte altan mod nord ønskes udført i princip og udseende, som den godkendte altan mod vest, dog ansøges der om en mindre altan end den mod vest, idet altanen mod nord ønskes udført med en begrænset dybde.

Af ansøgningen fremgår det, at eksisterende vindue i kvist erstattes af dørparti, som rykkes 20 cm ind i kvisten i forhold til vinduets placering på forsiden af kvisten. Nyt værn for altanen placeres på forsiden af kvisten, altså med samme

placering og afstand til skellet som eksisterende vindue. Derved skabes en altan med en bredde på ca. 180 cm og en dybde på 20 cm. I forbindelse med dette er der foretaget ændring af bygningen, idet ydermuren ud for kvisten er fjernet ned til gulvniveau i tagetagens lejlighed og tagfladen foran kvisten er fjernet (bilag).

Henvendelser fra nabo

Der er, i forbindelse med nabohenvendelserne fra Strandvejen 725, bl.a. indsendt fotos (bilag) som viser de påbegyndte ændringer af ejendommen omkring kvisten mod nord. Her ses det allerede udførte indhak i ydermuren ud for kvisten. Det fremgår af fotos, at der er etableret tre bjælker, som stikker ud fra ydermurens facade under indhakkets. Ansøger har oplyst forvaltningen, at disse bjælker er udført på grund af en misforståelse mellem ansøger, arkitekt og entreprenør, og at disse bjælker bliver fjernet når der er truffet afgørelse i sagen.

Nabo har oplyst at der er arbejdet videre omkring kvisten/altanen mod nord, efter kommunens standsningsmeddelelse. Der ses på indsendt foto i forbindelse med høringen at være isat en dør i kvisten, hvor tidligere vindue var fjernet før standsningsmeddelelsen, og midlertidig afdækning med pressening er fjernet. Ansøger har oplyst forvaltningen, at byggeaktiviteterne omkring kvisten/altanen mod nord nu er stoppet og afventer afgørelse i sagen.

Høring

Ansøgningen har været sendt i høring ved naboejendommen Strandvejen 725, samt til Taarbæk Grundejer- og borgerforening. Der er i den forbindelse modtaget indsigelser mod det ansøgte fra nabo Strandvejen 725 (bilag). Indsigelserne mod det ansøgte går på, væsentlige indbliksgener fra altan, bekymringer om manglende overholdelse af afstandskrav, samt at altan og ændringerne af bygningen radikalt ændre og skæmmer den bevaringsværdige bygning. Der er også modtaget indsigelser fra Taarbæk Grundejerforening (bilag). Grundejerforeningen mener ikke, at der bør gives tilladelse til det ansøgte.

Forvaltningens vurdering

Det er ikke usædvanligt for området, at der er etableret havede opholdsarealer (altaner, balkoner og tagterrasser). Dette er tilfældet ved ca. 50% af ejendommene i området. Der vedlægges luftfoto/skråfoto for området (bilag). Den ansøgte altan er af begrænset omfang med et areal på 0,4 m² og en dybde på kun 20 cm, hvilket vurderes at begrænse brugen og ophold på altanen. Altanen (værn) er placeret med samme afstand til skel, som eksisterende vindue i kvist. Nærmeste skel er mod udlagt vej, og afstanden fra altanen (værnet) hertil er mere end 2,5 meter. Det vurderes umiddelbart at indbliksgener for de omkringboende ved det ansøgte, ikke ændres i væsentlig grad, i forhold til de eksisterende forhold for ejendommen.

Den ansøgte altan er placeret ud mod skel mod udlagt vej og er beskeden i størrelse. Altanen og ændringen af vindue til dørparti i eksisterende kvist er ansøgt udformet i overensstemmelse med bygningens udtryk. Det er vurderet, at det ansøgte sker med respekt for bygningens oprindelige byggeskik og arkitektur og ikke ændrer væsentligt på bygningens bevaringsværdier, herunder de nationalromantiske detaljer, rundede vinduer og det spinkle tagudhæng fra skifertaget. Det ansøgte ændrer heller ikke væsentligt på symmetrien i bygningen. Kvisten er forsat placeret symmetrisk i tagfladen og kvistens størrelse i tagfladen ændres ikke, bortset fra kvistens forlængelse nedefter.

Det anbefales at tagrende ændres, så den fjernes udfor kvisten og de tre bjælker (plateau) under det udførte indhak fjernes.

Lovgrundlag

Lokalplan 233 § 3.5.1: Alle bygninger, som på kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplan 233: § 3.5.2: Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningens ændring.

Derudover vurderes det ansøgte at være omfattet af byggelovens §2. Af byggelovens §16, fremgår det blandt andet, at arbejder, der er omfattet af §2, ikke må påbegyndes uden byggetilladelse.

Forvaltningen har på baggrund af planlovens bestemmelser givet standningsmeddelelse for de påbegyndte byggearbejder omkring kvisten mod nord. Hvis en standningsmeddelelse ikke overholdes, kan kommunen uden yderligere varsel overgive sagen til politiet til strafferetlig behandling. Denne sag er ikke blevet overdraget til politiet. Det er altid en vurdering, hvorvidt det er det mest hensigtsmæssige i den konkrete sag, på det konkrete tidspunkt. Byggesagsafdelingen har vurderet, at på nuværende tidspunkt vil det være at foretrække, at få ansøgningen behandlet og således få afgjort, om der kan meddeles retlig lovliggørelse, før sagen eventuelt videregives til politiet.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, 4. januar 2017, pkt. 11:

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Ikke godkendt.

Birgitte Hannibal (UP), Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling

Udvalget besluttede på Byplanudvalgets møde den 4. januar 2017 ikke at godkende den ansøgte altan. Herefter har ansøger i mail af 7. februar 2017 (bilag) bedt om at sagen forelægges udvalget på ny. Naboen, Strandvejen 725, har i mail af 2. marts 2017 (bilag) og i mail af 13. marts 2017 (bilag) tilkendegivet, at han er imod, at sagen forelægges udvalget på ny.

Der er herudover tilgået forvaltningen yderligere henvendelser samt billeder vedr. altanen. Disse er vedlagt i et samlet supplerende dokument (bilag).

Forvaltningen foreslår, at udvalget beslutter, at afgørelse af 4. januar 2017

1. fastholdes, eller
2. ændres således, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte, på betingelse af, at tagrende tilpasses.

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Supplerende indstilling ad 1) Udvalget fastholder den tidligere beslutning og noterer sig, at sagen er indbragt for Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Supplerende indstilling ad 2) Bortfaldet.

Bilag

Strandvejen 717_Luftfoto_Skråfoto af området

Strandvejen 717_Kortbilag skel mod nabo

Strandvejen 717_Fotobilag ændringer omkring kvist mod nord

Strandvejen 717_Fotobilag ændringer omkring kvist mod nord samlet

Strandvejen 717_Fotobilag kvist mod syd

Strandvejen 717_Ansøgning om altan mod nord

Strandvejen 717_Høringssvar fra Strandvejen 725

Taarbæk Borgerforening - Høringssvar

Mail af 7. februar 2017 fra ansøger

Mail af 2. marts 2017 fra nabo

Mail af 13. marts 2017 fra nabo

Supplerende Bilag

Punkt 11: Kommende sager

00.01.00-A00-95-16

Resume

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Sager opført på listen kan flytte datoer, nye sager kan komme til, og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Lovgrundlag

Der er ikke regler om, at udvalgsmedlemmer skal orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Taget til efterretning.

Bilag

Kommende sager Byplanudvalget

Punkt 12: Meddelelser

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

Ingen meddelelser til udvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Taget til efterretning.