

REFERAT Byplanudvalget 2026-2029 d. 04-02-2026

Mødedato Onsdag d. 04. februar 2026 kl. 16:00

Mødested Udvalgsværelse 1.1

Mødedeltagere John Tefke (C), Martin Vendel (C), Troels Bennike (I), Emil Njor (F), Gitte Kjær-Westermann (B), Christian Winther (C), Bodil Kornbek (A)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Introduktion til byudvikling i Kongens Lyngby Centrum (Orientering).....	4
Introduktion til Byggesagsafdelingen (Orientering).....	6
Budget 2027-30 - Budgetproces (Orientering).....	7
Rammer for udvalgets strategiarbejde i 2026 (Beslutning).....	11
Lokalplan 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej og Kommuneplantillæg 4/2025 - endelig v	14
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	18
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	19
Letbane - Planlægning af åbning (Beslutning).....	20
Lundtofteparken 45 - dagligvarebutik (Orientering).....	23
Viggo Stuckenberges Vej - Overtagelse af ejendom (Beslutning).....	26
Viggo Stuckenberges Vej 13 - Dispensation lokalplan 291 til udstykning (Beslutning).....	29
Taarbæk Strandvej 54 - nyt enfamiliehus (Beslutning).....	33
Mosebakken 2 - Hegn (Beslutning).....	36
Meddelelser.....	38
Kommende sager.....	39
Underskrift af protokol.....	40

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A30-6-25

Beslutning

Godkendt, idet pkt. 11 og 12 behandles samlet.

Punkt 2: Introduktion til byudvikling i Kongens Lyngby Centrum (Orientering)

00.22.04-A00-2-25

Resume

Forvaltningen introducerer Vision og Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum og de verserende udviklingsprojekter.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om vision og udviklingsplan i Kongens Lyngby Centrum og de verserende udviklingsprojekter.

Problemstilling

Forvaltningen vil på mødet orientere om Vision og Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, herunder lidt om det politiske arbejde og borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelsen. Forvaltningen vil ligeledes orientere med arbejdet med at realisere udviklingsplanen, herunder udviklingsprojekter på Jernbanepladsen og Gasværksvej.

Vision og Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum

Kommunalbestyrelsen ønsker med en fælles vision for Kongens Lyngby Centrum at sætte retningen for de kommende års udvikling af byen og sikre god sammenhæng med de historiske og kulturelle værdier, som byen er bygget op omkring. Arbejdet med at udvikle visionen og den senere Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum er igangsat i 2019, visionen er vedtaget i 2021 og udviklingsplanen i 2023.

Visionen og udviklingsplanen danner baggrund for byudviklingsarbejdet i Kongens Lyngby Centrum, herunder kommuneplan 2025, Jernbanepladsen og området syd for stationen og Gasværksvej.

Vision og Udviklingsplan er vedlagt som bilag.

Jernbanepladsen

På Jernbanepladsen er der i juni 2025 indgået betinget udviklingsaftale med MT Højgaard Danmark om udvikling af området. Det er tanken at tilføre byggeretter i området, og via salg af disse byggeretter at omdanne Jernbanepladsen til en mere attraktiv port til Kongens Lyngby Centrum, men stadig fastholde pladsen som et vitalt trafikknudepunkt for S-tog, Letbane, busser, biler, cyklister og fodgængere.

Kommunen og MTH har i august udsendt en fælles pressemeddelse om projektet. Bilag

Første del af udviklingsprocessen er igangsat, og forvaltningen vil i foråret 2026 fremlægge sag for kommunalbestyrelsen, hvor det skal besluttes om, og hvordan der skal arbejdes videre med projektet.

Gasværksvej

I forbindelse med budget 2025 er det besluttet at der skal ske udvikling og salg af arealer i hhv. Tracéet Syd (mellem Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen) og området ved Gasværksvej.

I foråret 2025 inviterede kommunen til en markedsdialog om de 2 områder. Se bilag

Forvaltningen arbejder i øjeblikket på at forberede salg, herunder på de nødvendige politiske stillingtagener til planforhold mv. Endelige salg forventes pt. i 2029. Efterfølgende byggefaser forventes at vare 2-3 år.

Udviklingen på Gasværksvej følger af Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, og af kommunens samling af flere arbejdspladser på rådhuset i forbindelse med reoveringen af rådhuset.

I området tænkes udviklet boliger og erhverv, og sat fokus på byliv og byrum, og tilpasning til byens skala.

Andre lokaliteter

I forlængelse af Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum er der arbejdet med flere områder allerede.

I samarbejde med ejer af området er der udarbejdet ny lokalplan for området syd for Lyngby Station. Lokalplanen muliggør udvikling og omdannelse af de omfattede ejendomme. Herunder modernisering og udvidelse med ca. 16.400 m² og efter etablering af p-hus med aktivt tag, omdannelse af eksisterende overflade parkering til bypark og opholdsområder. Lokalplanen er vedlagt som bilag.

Der arbejdes også med mindre projekter på bl.a. Lyngby Hovedgade. Projekter vil blive forelagt for udvalget efterhånden som de er modnet til behandling.

Byrum

En vigtig del af vision og udviklingsplan handler om byrum. Der arbejdes dels med disse i forbindelse med de enkelte projekter, men også i forbindelse med kommunens budgettering i forhold til f.eks. Klampenborgvej, Rådhusstorvet og Assistens Kirkegård.

Løsninger

Udvalget har mulighed for at stille spørgsmål og formulere ønsker til supplerende introduktion af emner.

Strategisk ramme

Vision og Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, Arkitekturpolitik inkl. arkitekturråd mm.

Videre proces

Forvaltningen vil på de næste møder introducere f.eks. Firskovvejsområdet.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

vision-for-kongens-lyngby-centrum

udviklingsplan-for-kongens-lyngby

Jernbaneplassen i Lyngby skal udvikles _ Lyngby-Taarbæk Kommune

Ejendomme til salg _ Lyngby-Taarbæk Kommune

Lokalplan 298 - For et område syd for Lyngby Station

Punkt 3: Introduktion til Byggesagsafdelingen (Orientering)

00.22.04-A00-2-25

Resume

Forvaltningen introducerer Byggesagsafdelingen, og sætter bl.a. ord på byggesagsbehandling, BBR, høringer og lovliggørelse.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om Byggesagsafdelingen og sagsbehandling.

Problemstilling

Forvaltningen vil på mødet sætte ord på byggesagsbehandlingen. Forvaltningen vil blandt andet komme ind på høringsbegreber, håndhævelse og retssikkerhed.

Løsninger

Udvalget har mulighed for at stille spørgsmål og formulere ønsker til supplerende introduktion af emner.

Strategisk ramme

Styrelsesvedtægt og delegationsplan.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 4: Budget 2027-30 - Budgetproces (Orientering)

00.30.00-S55-3-25

Resume

Processen for budgetlægningen skal imødekomme såvel lovkrav som kommunens eget styringsbehov. Økonomiudvalget har den 22. januar 2026 besluttet budgetprocessen 2027-30. Med denne sag orienteres fagudvalgene om budgetprocessen 2027-30, herunder om arbejdet med råderumsforslag til budget 2027-30.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om budgetprocessen 2027-30.

Problemstilling

Økonomiudvalget har den 22. januar 2026 behandlet en sag om budgetprocessen 2027-30 (sag nr. 6). I sagen er der en beskrivelse af den økonomiske situation med udgangspunkt i budget 2026-29 og et opdateret skøn for udviklingen i kommunes likviditet. Det fremgår heraf, at der er en væsentlig strukturel ubalance i budgettet, og at kommunen fra 2030 heller ikke længere forventes at kunne opfylde målsætningerne om likviditeten, hvis ikke driftsoverskuddet øges.

Der er flere forhold, der udfordrer kommunen ift. at opnå strukturel balance i budgetperiodens sidste år:

- Udgifterne til de specialiserede områder er steget, og der forventes en betydelig udfordring i 2026 og frem. Økonomiudvalget har behandlet en særskilt sag om det den 22. januar 2026. Udviklingen giver samtidig udfordringer i forhold til at overholde servicerammen.
- Anlægsbehov og -udgifter vil forventeligt fortsat være høje – henset til bygningsmassens tilstand og til de ønsker og behov, der indgår som hensigtserklæringer i budgettet, men som der ikke er afsat budget til.
- Selskabsskatterne er vigende, og der er stigende udligning som følge af, at kommunen ligger relativt bedre end andre kommuner på det socioøkonomiske indeks.
- Flere ældre og nye plejehjemspladser vil øge driftsudgifterne på længere sigt. Driftsbudgettet er øget i 2029 ved at samle puljen til plejehjemspladser fra tidligere år – men der skal skaffes yderligere finansiering fra 2030.
- Usikkerhed om kommunens finansiering i overslagsårene som følge af en ny selskabsskatteordning fra 2027 og en ny udligningsreform fra 2029.

Udfordringen skal desuden ses i lyset af, at der i budget 2026-29 er indarbejdet en besparelsepulje på 13 mio. kr. årligt fra 2028, jf. budgetaftalen 2025-28, som endnu ikke er udmøntet.

Løsninger

På denne baggrund har Økonomiudvalget besluttet følgende om budgetprocessen 2027-30:

- Tids- og procesplanen for budgetprocessen 2027-2030 fastlægges som angivet i bilag 1.
- Rammen for arbejdet med forslag til udmøntning af besparelser på driften frem mod 2030 er 183 mio.kr. som vist i bilag 2.
- I 2027 udgør besparelsesrammen 54 mio. kr., hvoraf 5 mio. kr. forudsættes opnået via tværgående råderumsspor og de resterende 48 mio. kr. som lokale besparelser jf. bilag 3.
- Den lokale besparelse i 2027 udmøntes ved en rammebesparelse på 20 mio. kr. på tværs af alle områder, mens de resterende 28 mio. kr. fordeles på baggrund af konkrete forslag, som forvaltningen vurderer hensigtsmæssige.
- Der reserveres en investeringspulje på 5 mio. kr. årligt på driften i 2027 og 2028 samt en anlægspulje på i alt 50 mio. kr. i årene 2027-2029 til at realisere større effektiviseringsforslag.

Økonomiudvalget bemærker desuden, at ovenstående danner grundlag forvaltningens administrative budgetforslag, som der først tages stilling til ifm. budgetlægningen.

Beslutningen om budgetprocessen er uddybet nedenfor, idet der i øvrigt henvises til sag nr. 6 på Økonomiudvalgets dagsorden den 22. januar 2026.

Besparelsesramme med henblik på langsigtet strukturel balance

For at opnå strukturel balance skal der arbejdes med en samlet besparelsesramme på driften på 183 mio. kr. frem mod 2030. Besparelserne indføres over en 4-årig periode med 54 mio. kr. i 2027, stigende til 105 mio. kr. i 2028, 144 mio. kr. i 2029 og 183 mio. kr. i 2030 som vist i bilag 2. Besparelsesrammen svarer til scenarie 2 i sagen til Økonomiudvalget.

Besparelsen på serviceudgifterne i 2027 svarer til 1,5 pct. stigende til i alt 5,3 pct. i 2030.

Besparelser som opnås i indfasningen frem mod 2030 vil – alt andet lige – midlertidigt forbedre likviditeten og være ekstra råderum til politiske prioriteringer. En del af det ekstra råderum i indfasningsperioden reserveres til en investeringspulje til at realisere større effektiviseringsforslag, der skal medgå til at skabe strukturel balance. Konkret reserveres 5 mio. kr. i 2027 og 5 mio. kr. 2028 på driften samt en anlægspulje på i alt 50 mio. kr. fordelt ligeligt i årene 2027-2029.

Tværgående råderumsspor

I lyset af udfordringens størrelse er det besluttet at nytænke både de politiske og de administrative processer omkring råderumsarbejdet – herunder for at sikre et øget fokus på at finde større tværgående effektiviseringspotentialer.

Derfor igangsættes en mere langsigtet proces med henblik på at genoprette den langsigtede strukturelle balance i kommunens økonomi. Råderumsarbejdet omorganiseres og nytænkes ved at etablere fire "råderumsspor", som har fokus på større omstillinger og nytænkning af service, der skal skabe økonomisk råderum på længere sigt, og som involverer indsatser på tværs af fagområder.

Råderumsarbejdet forankres i Økonomiudvalget og følges af en politisk styregruppe bestående af gruppeformandskredsen. Der vil på fagudvalgenes møder i juni være en drøftelse af udvalgenes input til råderumsforslag.

Udmøntning af besparelsesrammerne

Det forudsættes foreløbigt, at der indenfor *råderumssporene* kan findes besparelser og effektiviseringer svarende til halvdelen af besparelsesrammen over en 4-årig periode. For en del af råderumssporene vil der være et længere aftræk ift. at opnå besparelser og effektiviseringer. Derfor kan en del projekter først levere tværgående besparelser eller effektiviseringer ind i budget 2028 eller 2029. Den resterende del skal derfor fordeles som *lokale besparelser* på serviceområderne. Udfordringen er så stor, at der er behov for besparelser ned i alle områder, ligesom besparelser der vedrører ikke-service kan komme i spil.

I 2027 udgør besparelsesrammen 54 mio. kr. hvoraf 5 mio. kr. som nævnt forudsættes opnået via råderumsspor og de resterende 48 mio. kr. som lokale besparelser.

Den lokale besparelse i 2027 udmøntes dels som en rammebesparelse på i alt 20 mio. kr. fordelt på alle områder såvel centralt som decentralt for at understøtte og ansvarliggøre den enkelte leder i råderumsarbejdet. Rammebesparelsen svarer til 0,6 pct. af serviceudgifterne. Der vil i den forbindelse blive tilrettelagt en proces med henblik på tilbagemelding på, hvordan rammebesparelsen er udmøntet på de respektive områder.

Den resterende del af den lokale besparelse på 28 mio. kr. fordeles på baggrund af konkrete forslag, som forvaltningen vurderer hensigtsmæssig.

Der er i bilag 3 vist en fordeling af besparelsen på henholdsvis råderumsspor og lokale besparelser på serviceområderne i budgetperioden. Derudover er der i bilag 4 en oversigt, der viser eksempler på rammebesparelsen for en typisk daginstitution, skole og plejehjem.

Øvrige elementer i budgetprocessen

Opdateret anlægsprogram

Kommunens 10-årige anlægsprogram skal opdateres forud for budget 2027-30, baseret på det nuværende anlægsprogram og de besluttede forudsætninger om niveauet af anlægsudgifter i planperioden. Eventuelle nødvendige budgetbehov vedrørende anlæg vil indgå i forslag til opdateret anlægsprogram, idet det bemærkes, at prioriteringen af nye anlægsprojekter eller anlægsbehov forudsætter en annullering af andre projekter i programmet. På Økonomiudvalgets møde i april 2026 vil der være en indledende drøftelse af anlægsprogrammet med henblik på endelig behandling af det opdaterede anlægsprogram i juni 2026.

Ændringer i driftsbudgetterne forud for budget 2027

De senere år har der ligeledes været en proces, hvor forvaltningen har fremlagt nødvendige driftsbehov forud for budgetforslaget. Denne proces justeres – også i lyset af budgetudfordringen. Forvaltningen vil før sommerferien fremlægge forslag til eventuelle nødvendige omprioriteringer, som skal indarbejdes i budgetforslaget. De nødvendige omprioriteringer vil omfatte budgettilpasninger som følge af uomgængelige udgifter, der knytter sig til overholdelsen af lovgivningen eller helt akutte problemstillinger. Der vil samtidig blive fremlagt forslag til modgående finansiering inden for samme budgetområde. Eventuelle nødvendige omprioriteringer på driften behandles af fagudvalgene og økonomiudvalget i juni 2026.

Forvaltningen vil ligeledes før sommerferien fremlægge ændringer som følge af demografien, ligesom der grundet den særlige situation på det specialiserede socialområde vil ske en revurdering af aktivitetsændringer og dermed budgetterne på området. I forbindelse med selve budgetforslaget laver forvaltningen også tekniske ændringsforslag, der knytter sig til fx lov- og cirkulæreprøve, ændret aktivitet på forsørgelsesområderne og tjenestemandspensioner samt evt. fejlretninger.

Budgetseminar

Der afholdes et budgetseminar for Kommunalbestyrelsen for budget 2027-30 i maj måned. Forvaltningen vender tilbage med nærmere tidspunkt og program for seminaret.

Høring og borgerinddragelse

Der vil ske en høring af både besparelsesforslag samt det administrative budgetforslag hos de sædvanlige høringsparter (skole- og dagtilbudsbestyrelser, handicap- og seniorråd samt folkeoplysningsudvalget). Der vil i forbindelse med høringerne blive iværksat særskilte budgetorienteringsmøder af høringsparterne, så der sker en bredere formidling af baggrund og rationale bag de fremlagte forslag.

For så vidt angår borgerinddragelse, vil besparelsesforslag samt det administrative budgetforslag blive lagt offentligt tilgængeligt på kommunens hjemmeside i forbindelse med høringsprocessen. I høringsperioden vil der desuden blive afholdt et åbent dialogmøde, hvor borgere får mulighed for at drøftet omprioriteringsforslag og det kommende budget med medlemmer fra de politiske udvalg.

Derudover vil MED-systemet løbende blive orienteret om budgetprocessen og inddraget i sager med personalemæssige konsekvenser.

Samlet tidsplan for budget 2027-30

I bilag 1 er den detaljerede tidsplan for budgetprocessen for budget 2027-30 beskrevet.

Strategisk ramme

Budgetprocessen for 2027-30 er udarbejdet med udgangspunkt i Styrelsesloven, Styrelsesvedtægten, Principper for økonomistyring i Lyngby-Taarbæk Kommune - herunder den økonomiske politik.

Videre proces

Det politiske arbejde med budget 2027-30 vil følge den i sagen viste tids- og procesplan. Der oprettes en særskilt mappe i FirstAgenda, hvor materiale vedrørende budget 2027 kan findes.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Ældre- og Sundhedsudvalget orienteres.

Teknik- og Miljøudvalget orienteres.

Børne- og Uddannelsesudvalget orienteres.

Byplanudvalget orienteres.

Kultur- og Fritidsudvalget orienteres.

Beskæftigelses- og Socialudvalget orienteres.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Ældre- og Sundhedsudvalget 2026-2029, den 3. februar 2026, punkt 2:

Orientering givet.

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2026-2029, den 3. februar 2026, punkt 3:

Orientering givet.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Beslutning fra Børne- og Uddannelsesudvalget 2026-2029, den 4. februar 2026, punkt 4:

Orientering givet.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Bilag 1 - Samlet tidsplan for budget 2027-30

Bilag 2 - Besparelseramme indfaset over 4 år

Bilag 3 - Besparelseramme fordel på råderumsspor og lokale besparelser

Bilag 4 - Rammebesparelse - eksempler på fordeling på institutioner

Punkt 5: Rammer for udvalgets strategiarbejde i 2026 (Beslutning)

00.01.00-A00-26-25

Resume

I 2026 igangsætter Kommunalbestyrelsen udarbejdelse af vision, tværgående temaer og strategiske pejlemærker for Lyngby-Taarbæk Kommune. Kommunalbestyrelsen udarbejder udkast til udfordringsbillede, vision og tværgående temaer, hvorefter fagudvalgene fra maj til oktober udarbejder tre til fem strategiske pejlemærker, som danner rammen for det strategiske arbejde i udvalgene i resten af kommunalbestyrelsesperioden. Med denne sag foreslår forvaltningen, at fagudvalgene beslutter rammerne for deres strategiarbejde i 2026 med henblik på at forberede processen i udvalget fra maj til oktober.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at fagudvalget beslutter proces for inddragelse samt udvælgelse af aktører i udarbejdelsen af fagudvalgets strategiske pejlemærker.

Problemstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har i det seneste år arbejdet med forenkling af strategiarbejdet i kommunen. Forenklingsarbejdet har til formål at reducere kompleksiteten i kommunens strategiarbejde samt sikre tydeligere politisk styring og retning.

På baggrund af flere drøftelser i Kommunalbestyrelsen samt anbefalinger fra en politisk nedsat arbejdsgruppe, besluttede Kommunalbestyrelsen i august 2024 en ny model for strategiarbejde, der træder i kraft 1. januar 2027. Modellen har til formål at forenkle og styrke kommunens strategiarbejde (bilag 1).

Udfordringsbillede: Strategiarbejdet tager udgangspunkt i et ”udfordringsbillede”, som udarbejdes med udgangspunkt i større samfundsmæssige tendenser, relevant undersøgelse og forskning. Udfordringsbilledet udarbejdes i et samarbejde mellem politikere, forvaltningen, relevante decentrale enheder, borgere og øvrige interessenter. På den måde sikres en tidlig inddragelse af videnspersoner og interessenter på området.

- *Vision:* Den overordnede og tværgående vision for Lyngby-Taarbæk Kommune vil blive udarbejdet på baggrund af udfordringsbillede med inddragelse af nøgleaktører. På baggrund af visionen, vil der blive defineret tværgående temaer, som de strategiske pejlemærker udspringer fra.
- *Strategiske pejlemærker:* Hvert fagudvalg udarbejder tre-fem pejlemærker med inddragelse af interessenter, som danner rammen for det strategiske arbejde i udvalgene i resten af kommunalbestyrelsesperioden. De strategiske pejlemærker forudsætter aktive til- og fravalg, så der er tale om egentlige prioriteringer, der understøtter den strategiske retning. De strategiske pejlemærker erstatter de strategier, der ikke er lovpligtige, som er gældende frem til 1. januar 2027, hvor den nye strategimodel træder i kraft (bilag 1).

Pejlemærkerne er udtryk for en prioriteret strategisk retning for udviklingen af kommunen inden for udvalgets område, Den almindelige drift er ikke en del af strategimodellen og de strategiske pejlemærker.

- *Opfølgning på strategiske pejlemærker (handleplaner):* Opfølgningen på de strategiske pejlemærker består dels af en skriftlig status samt måling på indikatorer. Dette vil blive forelagt halvårligt til dialogbaseret drøftelser i de politiske udvalg. Indikatorer vil følge udviklingen, dvs. en slags temperaturmåling ift. den fastlagte strategiske retning i det strategiske pejlemærke. Der er maksimalt fem indikatorer per strategisk pejlemærke. I forhold til valg af indikatorer vil der være en dialog med forvaltningen om, hvilke data der pt. er til rådighed.

Skulle grundlæggende forudsætningerne have ændret sig eller nye omstændigheder opstå, fx ny lovgivning, reformer m.m., som kalder på ændringer i fagudvalgets strategiske fokus på udvikling, så vil det være muligt at ændre de strategiske pejlemærker eller indikatorer. Såfremt udvalget ønsker noget nyt ind i det strategiske arbejde, så vil der være andet, som skal udgå, da udvalget maksimalt kan have fem strategiske pejlemærker. Det samme gælder for indikatorer, hvor der maksimalt kan være fem indikatorer per pejlemærke.

Kommunalbestyrelsen har også efterfølgende besluttet uddybende rammer for strategimodellen i juni 2025, hvor der er særligt fokus på en dialogisk arbejdsform i forhold til at følge fremdrift på den politiske strategiske satte retning (bilag 2).

På introseminaret for den nye Kommunalbestyrelse den 23. og 24. januar 2026 er strategiarbejdet igangsat med særligt fokus på at skabe et samlet udfordringsbillede og identificere mulighedsrum til det videre arbejde med vision, tværgående temaer og strategiske pejlemærker.

Kommunalbestyrelsen har efterfølgende strategiworkshops den 26. februar, 17. marts samt 21. april, hvor udkast til udfordringsbillede, vision og tværgående temaer udarbejdes (bilag 3).

Løsninger

På baggrund af Kommunalbestyrelsens udkast til udfordringsbillede, vision og tværgående temaer, udarbejder fagudvalgene deres tre til fem strategiske pejlemærker.

Rammer for fagudvalgenes strategiarbejde i 2026

Med denne sag foreslår forvaltningen, at fagudvalgene beslutter hvilke aktører fagudvalget ønsker at inddrage i deres arbejde med udvalgets strategiske pejlemærker samt hvordan udvalget ønsker at inddrage aktørerne:

I forbindelse med fagudvalgenes drøftelser og udarbejdelse af strategiske pejlemærker, er der flere muligheder for inddragelse af interessenter:

1. Interessenter er med i starten af drøftelserne, hvor de sammen med udvalget giver input til grundlaget for at udarbejde strategiske pejlemærker (på baggrund af udfordringsbillede, vision og tværgående temaer), hvorefter fagudvalget pba. af de fælles drøftelser, udformer de strategiske pejlemærker
2. En anden mulighed er, at fagudvalget har de indledende drøftelser af udformning af de strategiske pejlemærker, hvorefter interessenter inviteres ind til at kvalificere udkast til strategiske pejlemærker og til samarbejdet omkring dem.
3. En tredje mulighed kan være at et mindre antal udvalgte strategiske aktører inddrages i den indledende fase med henblik på at bidrage med viden og perspektiver. Det kan fx være nationale interesseorganisationer, forskningsinstitutioner eller eksterne rådgivere. Efterfølgende kan lokale interessenter inviteres til at kvalificere udkast til strategiske pejlemærker samt indgå i samarbejde om deres videre udvikling og forankring.

Derudover foreslås det, at udvalget beslutter hvilke interessenter, udvalget gerne vil invitere ind i drøftelserne, det kan være både konkrete borgere i målgruppen for udvalgets arbejde, fagpersoner og decentrale ledere på området, organisationer, videnspersoner, repræsentanter på områderne m.v.

Forvaltningen vil på mødet præsentere fagudvalget for en kortlægning af relevante aktører på området.

Strategisk ramme

Denne sag angår for så vidt alle kommunens strategier, politikker og planer.

Videre proces

Den 17. november samles Kommunalbestyrelsen til den sidste strategiworkshop, hvor fagudvalgene præsenterer deres udkast til strategiske pejlemærker og indikatorer, hvorefter der vil være fælles drøftelser med fokus på at skabe sammenhæng på tværs af alle fagudvalgene ind i den samlede ramme, som er visionen og de tværgående temaer.

Den samlede vision, tværgående temaer og fagudvalgenes strategiske pejlemærker vil blive besluttet i december 2026 med henblik på at træde i kraft per 1. januar 2027.

Forvaltningen vil efterfølgende forelægge en plan til drøftelse i fagudvalgene omkring hvordan der arbejdes med indsatser og opfølgning sammen med udvalget.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Model C godkendt.

Bilag

Bilag 1 Besluttet strategimodel for Lyngby-Taarbæk Kommune

Bilag 2 Uddybning af model for det fremtidige strategiarbejde i Lyngby-Taarbæk Kommune

Bilag 3 Plan for strategiarbejde 2026

Punkt 6: Lokalplan 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej og Kommuneplantillæg 4/2025 - endelig vedtagelse (Beslutning)

01.02.05-P16-5-23

Resume

Forslag til lokalplan 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej har været i en fornyet, kortere høring fra den 4. november til den 2. december 2025 på baggrund af høringssvar fra lokalplanforslagets første offentlige høring på otte uger i efteråret 2024. Høringssvarene fra den nye, kortere høring og forvaltningens vurdering af disse fremlægges. Der kan med denne sag tages stilling til endelig vedtagelse af lokalplanen og tillæg til kommuneplanen samt mindre ændringer til lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 297 samt tillæg 4 til kommuneplan 2025 vedtages endeligt med de mindre ændringer, der er beskrevet i høringssnotatet.

Problemstilling

Lokalplanforslag 297 for et område ved Skolebakken/Parcelvej (bilag) har været i fornyet, kortere høring i perioden 4. november 2025 til og med den 2. december 2025.

Følgende ændringsforslag blev sendt i fornyet høring:

- Ny § 6.1 om byggelinje på 5 meter mod Skolebakken.
- I § 7.3 er tilføjet mulighed for at tage kan udføres som fuldt solcelletag i mørkere nuancer med integrerede solceller.
- Tilpasning af tagudformningen, så bygningerne nu får sadeltag.
- Ny placering af parkeringsareal i delområde 2 mod det nordlige skel.
- Præciseret i § 8.4, at hegn skal placeres 1 meter fra skel, på indersiden af den fælles hæk. Derudover stilles der krav om, at der på indersiden af hegnet etableres et beplantningsbælte med en bredde på minimum 0,75 meter.
- Parkeringsarealet i delområde 1 er reduceret og som følge heraf omdisponeret.
- § 6.4 er skærpet, så bebyggelse kun må opføres i én etage.
- Reduktion af max. højde for sekundære bygninger fra 3 meter til 2,5 meter. Liggehallen kan fortsat opføres med en maksimal bygningshøjde på op til 3 meter.
- Ny § 8.6 som muliggør etablering af hegn og hække internt i delområde 1 og 2.
- Ny § 8.8 om terrænregulering og støttemure, da støttemure vil være nødvendige enkelte steder på grunden som følge af det skrånende terræn.
- Opdatering af lokalplanforslagets redegørelsesdel, visualiseringer og bilag.

Kommuneplantillæg 4 til Kommuneplan 2021 (bilag) var i høring i otte uger i forbindelse med lokalplanforslagets første høring i efteråret 2024. I høringssnotat fra første høring (bilag) er høringssvarene gennemgået. Da der ikke var ændringer til forslag til kommuneplantillægget, har det ikke været omfattet af den fornyede høring. Kommuneplantillægget kan dermed vedtages endeligt sammen med lokalplanen.

Kommunalbestyrelsen har 11. december 2025 vedtaget Kommuneplan 2025, hvorfor kommuneplantillægget nu er et tillæg til Kommuneplan 2025.

Forvaltningen har modtaget otte høringssvar (bilag) i forbindelse med den fornyede høring. Alle høringssvar er behandlet i vedlagte høringssnotat (bilag). Ligeledes er høringssvarene fra lokalplanforslag og kommuneplantillæggets første offentlige otte ugers høring vedlagt (bilag).

Høringssvarene koncentrerer sig om nedenstående hovedemner. For en fuld gennemgang af høringssvarene henvises til høringssnotatet (bilag).

Trafik og trafiksikkerhed

En del høringssvar omhandler trafikken på Skolebakken, Parcelvej og Frederiksdalsvej, men også vejene længere væk. Hovedparten af høringssvarene omhandler trafiksituationen i dag og trafik til og fra Virum Skole, som frygtes forværret

ved etablering af en daginstitution. Der er kommet flere forslag omkring hastighedsnedsættelse, bump, ensretning og skiltning.

Hovedindgang, varelevering og afhentning af renovation

Flere høringssvar omhandler et ønske om, at renovation og varelevering skal foregå via parkeringsarealet i delområde 2, da Skolebakken ikke ønskes benyttet i denne forbindelse. Der er desuden flere, der har foreslået, at hovedindgangen ligeledes flyttes mod parkeringsarealet i delområde 2, for at lede trafikken via krydset ved Parcelvej/Frederiksdalsvej.

Yderligere har flere foreslået, at parkering i delområde 1 begrænses til maksimalt 10 pladser, samt at parkering i dette område bliver forbeholdt personale, for at minimere trafik på Skolebakken.

Disponering af delområde 2

Virum Skole er i deres høringssvar overordnet set positive for disponering af delområde 2, da det giver et større sammenhængende areal til skolen. Skolen ser dog gerne at stien disponeres anderledes end foreslået.

I et enkelt høringssvar gives der udtryk for, at parkeringsarealet i delområde 2 ønskes flyttet, så parkeringen ikke er placeret mod den nordlige lokalplanafgrænsning. Yderligere er det foreslået, at såfremt parkeringsarealet bliver liggende, skal der yderligere afskærmning mod naboerne.

Terrænbearbejdning og højder

Flere høringssvar giver udtryk for bekymring vedrørende muligheden for terrænbearbejdning og opførelse af støttemure i forbindelse med daginstitutionen. Det anføres, at sådanne tiltag kan medføre, at byggeriet opleves højere end forudsat, hvilket kan resultere i en mere markant visuel påvirkning af området.

Hegn og indbliksgener

Naboerne mod nord ønsker højere hegn end 1.8 meter mod deres ejendomme for at minimere indbliksgener, samt forslår etablering af støjhegn for at minimere gener fra parkeringsområder.

Støj og ventilation

Flere ønsker, at ventilation placeres længst muligt væk fra naboejendomme for at minimere støjgener.

Tagmateriale og Arkitekturrådets bemærkninger

I flere høringssvar gives der udtryk for ønske om et andet tagmateriale end stål, samt at Arkitekturrådets bemærkninger bør følges. Arkitekturrådet kom med udtalelse vedrørende den kommende daginstitution i forbindelse med udarbejdelse af det første lokalplanforslag i februar 2024. Rådet påpegede dengang, at bygningen ikke passede ind i villaområdet, særligt i forhold til valg af materialer og tagenes udformning.

Løsninger

Forvaltningen har behandlet alle høringssvar. Nogle af høringssvarene giver anledning til mindre ændringer. Forvaltningens ændringsforslag eller andre opfølgende handlinger på baggrund af høringssvar fremgår af høringsnotat (bilag). Ændringerne er overordnet beskrevet nedenfor:

Afsnit om kommuneplan

Forvaltningen foreslår, at det tilføjes i lokalplanens redegørelsesdel om kommuneplanramme 4.2.34, at bebyggelse må opføres 1½ etage og maks. 8,5 meters højde, hvilket fremgår af kommuneplantillægget, men ikke af redegørelsesdelen i lokalplanen.

Yderligere ajourføres afsnittet, da der siden lokalplanforslaget var i høring, er vedtages en ny kommuneplan (2025).

Sti i delområde 2

Det fremgår af lokalplanens § 5.4, at der skal etableres en sti mellem parkeringsområdet i delområde 2 og daginstitutionen. Forvaltningen foreslår en videre dialog med Virum Skole om den del af stien som fører med Virum Skole, således at skolens behov tilgodeses på mest hensigtsmæssigt måde.

Fjernvarme

Afsnittet i lokalplanens redegørelsesdel om fjernvarme opdateres, da der siden lokalplanforslaget var i høring først gang er udrullet fjernvarme i området.

Terrænbearbejdning og afstand til skel

Forvaltningen foreslår, at det tilføjes til § 8.8, at terrænregulering ikke må ske nærmere skel end 1 meter.

Tagmateriale på liggehal

Som en præcisering af lokalplanens § 7.5 foreslår forvaltningen, at det tilføjes, at liggehallen også skal udføres med grønt tag eller tagpap, i lighed med sekundær bebyggelse.

Trafikale forhold

Høringssvarene omhandler i høj grad eksisterende trafik til Virum Skole, som frygtes forværret i forbindelse med etablering af daginstitutionen. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer af lokalplanen, men flere trafikale tiltag er allerede besluttet. Teknikudvalget besluttede den 28. oktober 2025 at der skulle arbejdes videre med den foreslåede håndtering af trafikken omkring ny daginstitution og skole, som forelagt i Lokalplanforslag 297 for området ved Skolebakken/Parcelvej, især den foreslåede sti, der kan føres ind fra Frederiksdals/Parcelvej og kan forbindes til skolens matrikel. Yderligere besluttede udvalget, at der skulle gennemføres en bedre afmærkning af Kys og Kør-banen på Parcelvej og tydeligere parkeringsrestriktioner for at sikre en sikker trafikafvikling i samarbejde med skolen.

Udvalget ønskede derudover, at der bliver etableret så meget parkering som muligt nord for Kys og Kør-banen på Parcelvej og et højresvingsforbud fra Furesø Parkvej ud på Frederiksdalsvej enten med tidsbegrænsning eller som permanent højresvingsforbud.

Udvalget bad ligeledes forvaltningen undersøge, om det er muligt med et forbud mod varelevering før kl. 9 grundet trafiksikkerhed.

Udvalget ønskede en evaluering af de trafikale forhold efter et år, hvorfor forvaltningen vender tilbage med en sag om de trafikale forhold i løbet af 2026.

Strategisk ramme

Indsatsen er en del af den prioriterede politiske indsats omkring at sikre det korrekte antal dagtilbudspladser i Lyngby-Taarbæk Kommune (Kommunalbestyrelsen 22. juni 2023).

Videre proces

Lokalplan 297 samt kommuneplantillæg 4/2025 annonceres endeligt vedtaget, og der fremsendes orientering herom til ejere inden for området samt til dem, som har sendt høringsvar.

Frem til at den nye daginstitution er klar til indflytning, vil forvaltningen informere naboer, skolen og offentligheden om projektets fremdrift og anlægsarbejder på kommunens hjemmeside: <https://dagtilbud.ltk.dk/vi-udbygger>.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Anbefalet, idet hegnen mod naboer mod nord kan etableres i op til to meters højde.

Bilag

Fwd Vedr. møde 4.2.2026 i Byplanudvalget - lokalplan 297 (forslag om hegnshøjde).docx

Oversigtskort

Lokalplanforslag 297 for et område ved SkolebakkenParcelvej med bilag

Samlede høringssvar

Høringsnotat til fornyet høring lokalplanforslag 297

Første høring - høringsnotat

Forslag til Kommuneplantillæg 4 2021

Punkt 7: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

01.02.00-P20-8-24

Udsat.

Punkt 8: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

01.02.05-P16-113-25

Anbefalet.

Punkt 9: Letbane - Planlægning af åbning (Beslutning)

05.01.25-G01-1-26

Resume

Efter flere år med anlægsarbejder tværs gennem Lyngby og med trafikale gener til følge melder Hovedstadens Letbane, at de forventer, at åbningen af letbanen med passagerer sker i løbet af sommeren 2026. I den forbindelse skal det afklares hvilket niveau Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at lægge for åbningen så forvaltningen kan arbejde videre med planlægning af arrangementer og tiltag i forbindelse med åbning af letbanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at:

1. der vælges én af de to modeller for arrangementer i forbindelse med åbningen af Hovedstadens Letbane i Lyngby-Taarbæk Kommune,
2. der ikke på nuværende tidspunkt disponeres midler fra Puljen til Byliv og Kultur til markering af åbningen af Hovedstadens Letbane.

Problemstilling

I forbindelse med åbning af Hovedstadens Letbane i de nordlige kommuner, er der fra Hovedstadens Letbanes side planlagt en række hovedaktiviteter på strækningen:

Hovedstadens letbane har planlagt en officiel indvielsestur for særligt inviterede gæster, herunder repræsentanter fra stat, region og kommuner. Indvielsesturen vil minde om den, der var ved indvielsen af den sydlige strækning, hvor der vil være snoreklip på en station i hhv. Herlev, Gladsaxe og Lyngby-Taarbæk Kommune med repræsentanter fra de respektive kommuner samt ved Herlev Hospital med Regionsrådsformanden.

Efter indvielsesturen planlægges en officiel åbningsceremoni ved Gladsaxe Rådhus som del af en folkefest i Rådhusparken for alle letbanekommunerne. Til folkefesten indrettes et VIP-område, der samtidig erstatter en åbningsreception for VIP-gæster.

Der er ikke fra Hovedstadens Letbanes side planlagt yderligere aktiviteter, og det skal derfor besluttes, om Lyngby-Taarbæk Kommune ønsker at igangsætte åbningsaktiviteter med lokalt særpræg for at skabe lokal stemning og lokalt ejerskab omkring åbning af letbanen. I lighed med de øvrige letbane-kommuner, er det forvaltningen, der skal stå for disse lokale åbningsaktiviteter.

Løsninger

Forslag 1: 0 kr.

Forvaltningen planlægger ikke yderligere aktiviteter end de, der planlægges af Hovedstadens Letbane. Dog vil Forvaltningen have koordinerende rolle i forbindelse med evt. eksterne arrangørers aktiviteter i forbindelse med åbning af letbanen - f.eks. motionsløb eller initiativer fra Handelsforeningen og/eller DTU.

Forslag 2: 50.000 kr.

Forvaltningen arbejder i koordinerende rolle videre med lokale aktører som tovholdere på aktiviteter på alle syv letbanestationer – udover de officielle aktiviteter, der planlægges af Hovedstadens Letbane. Forvaltningen har været i en indledende dialog med en række aktører omkring disses muligheder for at kunne lave særlige aktiviteter på letbanestrækningen på åbningsdagen.

Forvaltningens udgangspunkt er, at der planlægges aktiviteter på alle syv letbanestationer i Lyngby-Taarbæk Kommune. Aktiviteterne foreslås at være med lokale virksomheder, idrætsklubber, forretninger, institutioner mm. som tovholdere på åbningsaktiviteter på de enkelte stationer - og med forvaltningen i koordinerende rolle. Aktivitetstovholderne kunne f.eks. være:

- Lyngby Station og Lyngby C: Butikker og andre aktører fra handelslivet i Lyngby
- Akademivej eller Fortunbyen: Lyngby Boldklub eller andre repræsentanter fra idræts- og sportsområdet
- Anker Engelunds Vej station: DTU

- Rævehøjvej: LIFE, Det Kgl. Teaters udendørs forestilling i Ulvedalene eller Bakken
- Lundtofte: Fællessang (Dels egner den store fine stationsplads sig til større menneskemængde dels er der sandsynlighed for, at der vil være mange mennesker især på endestationen (belært af åbning af den sydlige strækning), hvorfor fællessang eller anden engagerende/underholdende aktivitet egner sig godt til netop Lundtofte station

Trongårdens Atletikklub har taget initiativ til et 5 km motionsløb på åbningsdagen - og har kontaktet forvaltningen herom. Løbet er planlagt til at starte tæt på Lundtofte station og slutte med målområde med boder m.v. på Cirkuspladsen ved Firskovvej/Klampenborgvej. Deltagerne kan tage letbanen tilbage til bagagen i startområdet ved Lundtofte station. Løbet skydes optimalt set i gang samtidig med at første letbanetog kører på den nordlige strækning. Ruten planlægges, så letbanen ikke krydses.

Ovenstående enkelte løsninger kan kombineres i flere forskellige muligheder og samlet bidrage til en god åbning af letbanen i Lyngby.

Forvaltningen vil desuden kunne bidrage med uddeling af f.eks. grønt letbane-merchandise mm.

Forvaltningen henleder endvidere opmærksomheden på Kommunalbestyrelsens behandling af sag om fremtidig anvendelse af midler til citykoordinator samt Puljen til Kultur- og Byliv den 28. januar 2026, hvor det blev besluttet at udsætte disponeringen af størstedelen af midlerne til foråret 2026. Det indstilles derfor, at der på nuværende tidspunkt ikke disponeres midler fra denne pulje til markering af åbningen af letbanen.

Foruden de enkelte løsningsforslag til åbningen af letbanen, igangsætter forvaltningen i samarbejde med Hovedstadens Letbane en række kampagner i forbindelse med opstart af testkørsel og som forberedelse til letbanen i drift. Kampagnerne skal være med til at gøre trafikanterne klar til, at letbanen kører blandt dem. Erfaringer fra blandt andet Århus, Odense og den sydlige strækning af Hovedstadens Letbane viser, at øvrige trafikanter skal hjælpes med at navigere med nyt transportmiddel i trafikken. Kampagnen kommer til at blive med skiltning ved krydsningspunkter samt stiovergange. Udover skiltningen vil kommunen og Hovedstadens Letbane benytte presse, Facebook, plakater, hjemmesider, Aula samt fysisk tilstedeværelse m.m. til at synliggøre, at letbanen nu er en del af trafikken. Det forventes, at letbanen udfører prøvedrift i løbet af foråret 2026 med driftsstart sommeren 2026.

Strategisk ramme

Lyngby-Taarbæk Kommune er medejer af Hovedstadens Letbane. Syv af letbanens 29 stationer er placeret i Lyngby-Taarbæk. Letbanen understøtter målsætning om dels at løse problemet med øget trængsel på Ring 3 dels at tilbyde grøn transportform, der forbinder Københavns forstæder med skinnebåren transport på tværs af S-togsnettet mellem Ishøj og Lundtofte.

Videre proces

På baggrund af det valgte løsningsforslag vil forvaltningen arbejde videre og planlægge åbningsarrangement af letbanen.

Økonomi

Hvis Løsningsforslag 2 besluttes, vil de 50.000 kr. blive finansieret af den eksisterende anlægsbevilling til anlægsprojektet "Projektstyring og myndighedsbehandling Letbane". Den samlede anlægsbevilling er på 22,6 mio. kr. hvor den resterende bevilling udgør 1,5 mio. kr.

Anlægsbevillingen er givet til både interne ressourcer samt diverse udgifter forbundet med letbanearbejdet.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Kultur- og Fritidsudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Økonomiudvalget anbefaler begge indstillingspunkter.

Kommunalbestyrelsen beslutter begge indstillingspunkter.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2026-2029, den 3. februar 2026, punkt 6:

Ad 1) Teknik- og Miljøudvalget anbefaler model 2.

Beslutning

Ad 2) Anbefalet.

Punkt 10: Lundtofteparken 45 - dagligvarebutik (Orientering)

01.02.00-P16-1-24

Resume

Men denne sag orienteres udvalget om status på REMA Etablering A/S ønske om at udvide den eksisterende dagligvarebutik på Lundtofteparken 45. Byplanudvalget godkendte med sagen fra august 2024, at der ikke skal udarbejdes lokalplan for de foreslåede ændringer. Kommunalbestyrelsens og Teknikudvalget besluttede med sagen i august 2024 at en trafikanalyse skal grundlag for at vurdere lukning af Lundtofteparken (privat fællesvej). Trafikanalysen og det endelige projektmateriale er vedlagt til orientering.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om status på REMA Etablering A/S ønske at udvide den eksisterende dagligvarebutik, herunder det fremsendte projektforslag samt den fremsendte trafikanalyse.

Problemstilling

Baggrund

Rema 1000 ønsker at til- og ombygge den eksisterende dagligvarebutik i Lundtofteparken for at skabe en tidssvarende butik. Siden 2024 har forvaltningen været i dialog med Rema 1000 om deres ønsker samt de nødvendige godkendelser og tilladelser.

I august 2024 blev sagen forelagt Teknik- og Byplanudvalget samt Kommunalbestyrelsen. Byplanudvalget besluttede, at der ikke skal udarbejdes lokalplan for de foreslåede ændringer, og at forvaltningen kan arbejde videre med en særskilt vurdering af parkeringskrav. Det betyder, at parkering i den samlede bebyggelse, herunder på offentlig vej, fortsat kan indgå i bebyggelsens samlede parkeringsdækning.

Teknikudvalget godkendte, at der skulle udarbejdes en trafikanalyse som grundlag for forvaltningens vurdering af vejoplægningen. Kommunalbestyrelsen bemyndigede afslutningsvis forvaltningen til at godkende omlægningen af den private fællesvej, så tilbygningen kan opføres.

I marts 2025 modtog forvaltningen en trafikanalyse og sendte efter intern drøftelse en mangelskrivelse til ansøger. I september 2025 modtog forvaltningen en ny trafikanalyse (bilag) samt supplerende materiale, og i december 2025 modtog forvaltningen det endelige, samlede projektmateriale (bilag).

Til orientering fremsendte bygherre den 30. juni 2025 en byggeansøgning. Behandlingen af byggeansøgningen afventer, da ansøger har oplyst, at der planlægges en opdatering af ansøgningsmaterialet.

REMA 1000 har i perioden 2024-2025 arbejdet videre med projektet i samarbejde med boligorganisationen, som har givet yderligere fuldmagt (vedlagt som bilag A i projektmateriale). Kommunalbestyrelsen skal i henhold til almenboliglovens § 27 godkende overdragelsen af en almen boligafdelings ejendom. Forvaltningen har modtaget en ansøgning og forventer at kunne fremlægge ansøgningen politisk, forventeligt marts 2026.

Løsninger

Projektforslaget

Det fremsendte projektmateriale viser bl.a. forslag til om- og tilbygning, vej- og trafikoplægning, placering af parkeringspladser, varelevering samt fældning af træer. Beskrivelse af projektmateriale og forvaltningens bemærkninger er vedlagt (bilag). Forvaltningen vurderer, at en om- og tilbygning af dagligvarebutikken vil styrke lokalområdet ved at sikre et tidssvarende dagligvareudbud og fungere som et lokalt mødested. Udviklingen er i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens planstrategi Byudvikling i Balance 2023. Projektet får særligt betydning for parkering, vejadgang samt det grønne.

Reduktion af parkeringspladser og tidsbegrænset parkering

I Kommuneplan 2025, vedtaget den 11. december 2025, fremgår det for lokalcenter Lundtofteparken, at parkeringsnormen skal vurderes i hvert enkelt tilfælde. Der er således ikke et krav om at følge den sædvanlige norm på 1 plads pr. 35 m² detailhandelsareal; antallet skal vurderes konkret. I vurderingen indgår det, at Lundtofteparken ligger i et stationsnært kerneområde, hvilket giver mulighed for at reducere antallet af parkeringspladser til detailhandel. Ansøger har i materialet foreslået en reduktion på 25 % med henvisning til placeringen i et stationsnært kerneområde. Dette forslag

støtter forvaltningen. REMA 1000 har opgjort parkeringen i nærområdet til 198 p-pladser. Efter ombygningen vil der være 213 p-pladser i nærområdet, hvilket er en forøgelse på 15 pladser og svarer til kommuneplanens reducerede parkeringsnorm.

REMA 1000 ønsker, efter aftale med boligselskabet, at indføre tidsbegrænset parkering på 47 pladser i tidsrummet kl. 8–20 (se bilag D i projekt materialet). Eventuelle parkeringsrestriktioner forudsætter kommunes og politiets samtykke. Den seneste parkeringsanalyse for området samt gældende servitut om parkering vil få betydning for kommunens behandling af ansøgningen om tidsrestriktioner.

Området er omfattet af en gældende servitut fra 2003 omkring adgangsveje, friarealer og parkeringsarealer som vedrører 14 matrikler, hvoraf bl.a. fremgår at alle beboere og brugere i ejendommen har lige ret til enhver parkeringsplads i området. Påtaleretten tilkommer ejere af matriklerne samt kommunen.

Placering af parkeringspladser og konsekvenser for beplantning

Forvaltningen vurderer at placeringen af parkeringspladser vil have betydning for det grønne i området. f.eks. vil hækkene langs boligblokken mod vest (Lundtofteparken nr. 35-41) blive reduceret og træerne langs boligerne (Lundtofteparken 47-49) fældes.

På den øst-vest-gående del af Lundtofteparken etableres ekstra parkeringspladser ved at fjerne eksisterende klippede hække og træer, som i dag bidrager til at skabe mindre gaderum. Antallet af træer i området reduceres fra ca. 81 til 54 træer. Nye træer plantes i samme arter som de træer, der fældes. Samtidig vurderes det, at stierne gøres smallere end de nuværende for at skaffe plads til de nye parkeringspladser.

Begrænsninger

Da projektet er vurderet ikke at være lokalplanpligtigt, og det er besluttet, at der ikke skal laves lokalplan, betyder det, at forvaltningen i forbindelse med byggetilladelse ikke vil kunne stille krav om:

- **Genplantning af yderligere træer**
Projektet medfører en væsentlig reduktion af træer i området som følge af ønsket om at bevare parkering. Hvis der skulle fastholdes mere grønt og flere træer, ville der skulle findes arealer uden for projektområdet til genplantning, hvilket som udgangspunkt ville kræve en lokalplan.
- **Størrelsen på ny pylon**
Ansøger har på mail bekræftet, at pylonen placeres samme sted som den eksisterende og bliver maksimalt 4 meter høj.
- **Antal indgange og markering af butikstorv**
Der er vist to indgange i hjørnet af butikken og særlig markering af butikstorv både langs facade mod øst og mod syd. Arealet langs den sydvendte facade er reserveret til cykelparkering og fodgængertrafik og bør ikke fremhæves som del af selve butikstorvet. Rumligt vil en særlig markering af butikstorvet ved den østlige facade kunne markere, afgrænse og tydeliggøre butikstorvet visuelt. Ønsker udvalget at fastlægge indgange og omfang og placering af særlig markering af butikstorv, kan dette kun ske i en lokalplan.
- **Høring og borgerinddragelse**
Til orientering kan forvaltningen oplyse, at beboerne i Lundtofteparken har fået præsenteret projektet på et afdelingsmøde i november 2024 og har godkendt frasalg til Rema 1000 på afdelingsmødet den 3. marts 2025 (bilag). Derudover har beboerne modtaget en status i nyhedsbrevet fra december 2025 (bilag). Forvaltningen er ikke bekendt med, om beboerne i Lundtofteparken vil blive inddraget yderligere i beslutningen om projektet. Forvaltningen planlægger ikke at gennemføre en høring af projektet, som det normalt sker i forbindelse med forslag til lokalplaner.

Ændring af den private fællesvej

I forvaltningens behandling af ansøgningen fra d. 5. december 2025 om bl.a. ændringer på vejareal, så vil det foreliggende projekt materiale, især trafikanalysen og det tekniske notat, ligge til grund for forvaltningens vurdering. For at kunne indstille vejændringerne til politiets godkendelse, vil forvaltningen bede ansøger om at præcisere, hvordan følgende tænkes implementeret i projektet:

- Et endeligt antal P-pladser (+/- maks. 2 p-pladser) placeres, så det kan vurderes, om parkeringspladserne ligger for tæt på vejoverkørsler.
- Hvor og hvordan opsættes pullerter på den dobbelttreppede cykelsti ved de overkørsler, hvor der ikke er pullerter i dag.
- Hvordan der sikres 55 m oversigt ved de tre krydsningspunkter over den dobbelttreppede cykelsti.
- Inden for oversigtsarealet skal beplantning holdes på 0.5 m i højden med mulighed for plantevækst i sæsonen. Andet udstyr (f.eks. skiltning) skal holdes på maks. 0,8 m i højden.
- Udformning af hæve/sænke pullerter ved vejlukningen af Lundtofteparken med f.eks. rødt/grønt lys.

Når ansøger har redegjort for ovenstående for vejmyndigheden, forventer vejmyndigheden at almene, offentligretlige hensyn, først og fremmest vejtekniske og trafikale hensyn, ikke taler imod det ansøgte, og at vejmyndigheden kan indstille vejændringerne til politiets samtykke.

Strategisk ramme

Kommuneplanstrategien - Byudvikling i Balance 2023

I Byudvikling i Balance 2023 er et af fire overordnede emner ”Stærkt handelsliv. I afsnittet beskrives blandt andet kommunens ønske om, at alle seks lokalcentre fortsat skal danne rammer om et attraktivt byliv og et varieret udbud af kultur- og handelsliv. Etablering af en tidssvarende dagligvarebutik vil støtte op om ovenstående.

Kommunalbestyrelsen har 13. november 2025 vedtaget en træpolitik. Formålet er bl.a. at fastholde og styrke kommunes grønne profil. Ved planlægning af nye anlægsprojekter, lokalplaner og byggesager skal hensynet til træer indgå aktivt, og der skal tilstræbes løsninger, hvor træerne kan bevares og etableres.

Arkitekturpolitikken blev vedtaget 31. august 2023. Ved til- og ombygning og nybyggeri skal helheden i området respekteres. Det handler om størrelse, materiale- og farvevalg, placering på grunden, indpasning i landskabet og byens rum.

Videre proces

Kommunalbestyrelsen skal godkende Lundtofteparkens afhændelse af areal til Rema 1000, jf. almenboliglovens § 27. Forvaltningen forventer at fremlægge en særskilt sag om dette, forventeligt marts 2026.

Bygningsmyndigheden kan påbegynde sagsbehandlingen af byggeansøgningen. Ansøger har dog oplyst, at der planlægges en opdatering af ansøgningsmaterialet.

Når ansøgningen om ændringerne på vejareal er opdateret, så indstiller vejmyndigheden vejændringerne til politiets godkendelse.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres.

Teknik- og Miljøudvalget orienteres.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2026-2029, den 3. februar 2026, punkt 9:

Orientering givet.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Oversigtskort

Trafikanalyse

Samlede projektmateriale

Beskrivelse af projektmaterialet og forvaltningens bemærkninger

Referat afdelingsmøde, Lundtofteparken marts 2025

Nyhedsbrev december 2025

Punkt 11: Viggo Stuckenbergs Vej - Overtagelse af ejendom (Beslutning)

02.00.00-P19-353-25

Resume

Kommunen har modtaget en anmodning om overtagelse af ejendommen matrikel 29cm på Viggo Stuckenbergs Vej. Byplanudvalget har tidligere behandlet en dispensation til magelæg vedrørende ejendommen. Byplanudvalget besluttede, at der ikke skulle meddeles dispensation. Kommunalbestyrelsen skal beslutte om de vil afvise overtagelsen af ejendommen og således sende sagen til taksationskommissionen til endelig afgørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at det besluttes at afvise anmodningen om overtagelse af ejendommen.

Problemstilling

Ejerne af ejendommen matrikel 29cm har i 2024 ansøgt om dispensation fra lokalplanen, således at der ved magelæg med naboejendommen Viggo Stuckenbergs Vej 13 kunne skaffes vejadgang til ejendommen. Byplanudvalget behandlede sagen på Byplanudvalgets møde 23. april 2025. Udvalget besluttede, at der ikke skulle meddeles dispensation. På grund af partshøringer har forvaltningen endnu ikke effektueret afgørelsen i sagen.

Kommunen har nu modtaget en anmodning fra ejerne af matrikel 29cm om, at kommunen overtager ejendommen i henhold til planloven (Bilag), da ejerne af ejendommen vurderer, at ejendommen reelt er værdiløs.

Ejerne ønsker dog helst at kunne bebygge ejendommen med et selvstændigt enfamiliehus, hvilket ikke er muligt, uden at der opnås vejadgang.

Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, og i visse analoge tilfælde, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning i henhold til Planlovens § 48. Den nuværende gældende lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken blev vedtaget 26. november 2020.

Inden vedtagelse af lokalplan 291 var minimumstørrelsen for ejendommen fastsat af byplanvedtægt 9 til en størrelse på 700 m2 dog mindst 900 m2 for koteletgrunde. Ved vedtagelse af lokalplanen blev minimumgrundstørrelsen for ejendomme i området ændret til 900 m2 dog mindst 1000 m2 for koteletgrunde. Den omhandlede ejendom har en størrelse på 886 m2. Ejendommen kunne hverken før eller efter lokalplanens vedtagelse bebygges, da den ikke har vejadgang. Før lokalplanens vedtagelse kunne ejerne af de to ejendomme dog fortage en matrikulær ændring af de to ejendomme, der ville sikre vejadgang. Dette er ikke muligt efter vedtagelse af lokalplanen, medmindre der meddeles dispensation.

Løsninger

Udstykning af matrikel 29cm som selvstændig ejendom er sket i 1939, og ejendommen har efter matrikulære ændringer i 1943 ikke haft vejadgang til offentlig vej. Kommunen var og er ikke myndighed i forhold til udstykningsloven.

Den manglende vejadgang forhindrer, at der opføres ny bebyggelse på matrikel 29cm. Kravet om vejadgang følger dog Byggelovens § 4. Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser, der forhindrer at bebygge matriklen.

Planlovens § 48 fastsætter, at en kommune kan pålægges at overtage en ejendom, hvis en lokalplan eller byplanvedtægt har forbeholdt ejendommen til et offentligt formål, og ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Formålet med bestemmelsen er at beskytte grundejere mod at blive urimeligt økonomisk belastet som følge af kommunal planlægning, der begrænser ejendommens anvendelsesmuligheder. Et afslag på dispensation kan have betydning for en ejers mulighed for at udnytte sin ejendom. Hvis kommunen afslår en ansøgning om dispensation, og dette afslag er lovligt, kan ejeren som udgangspunkt ikke kræve, at kommunen ændrer sin beslutning. Afslaget kan have betydning for, om ejeren kan påberåbe sig planlovens § 48, hvis afslaget medfører, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde. Det fremgår af § 48, stk. 3, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Det følger af praksis, at planlovens § 48 kan anvendes analogt i visse situationer, hvor en lokalplan ikke direkte forbeholder en ejendom til et offentligt formål, men hvor ejendommen alligevel rammes tilsvarende økonomisk hårdt. Analog anvendelse af planlovens § 48 er undtagelsesvis og kræver en konkret vurdering af ejendommens forhold. (Lukket Bilag)

I den konkrete sag er det imidlertid byggeloven og ikke planloven, der forhindrer bebyggelse af den eksisterende matrikel. Mens lokalplanen (planloven) forhindrer arealoverførsel med mindre der meddeles dispensation.

Ejerne af ejendommen vurderer, at ejendommen reelt er værdiløs. Forvaltningen vurderer dog, at matriklen kan sammenlægges med den anden matrikel, hvorved matriklen kan bebygges med et større hus, dog ikke med en selvstændig bolig. Alternativt kan der ske matrikulære ændringer ved at anskaffe areal fra tilstødende matrikler hvorved der skaffes vejadgang. Dette vurderes at kunne lade sig gøre uden dispensation fra den gældende lokalplan, men kræver en aftale med de berørte ejere.

Forvaltningen vurderer derfor, at der sandsynligvis ikke er en overtagelsespligt i den konkrete sag.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at kommunen afviser at overtage ejendommen, og sender spørgsmålet om overtagelse videre til Taksationskommissionens afgørelse.

Det kan oplyses, at Taksationskommissionens afgørelse, både for så vidt angår overtagelse/ikke overtagelse, og for så vidt angår overtagelsespris kan ankes.

Udover at sende spørgsmålet om overtagelse videre til Taksationskommissionen, vil forvaltningen også træffe den egentlige afgørelse i spørgsmålet om dispensation fra lokalplanen (jf. Byplanudvalgets beslutning i april 2025). Ejer vil kunne påklage retlige spørgsmål iht. planlovens regler.

Strategisk ramme

Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, og i visse analoge tilfælde, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jf. Planlovens § 48.

Videre proces

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter ikke at imødekomme anmodningen om overtagelse af ejendommen, vil forvaltningen videresende sagen til behandling hos Taksationskommissionen.

Desuden vil forvaltningen træffe afgørelse i forhold til dispensation, jf. udvalgets beslutning i april 2025.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at overtage ejendommen, vil forvaltningen indgå i forhandling om pris med ejer. Hvis der ikke opnås enighed, vil spørgsmålet om erstatning blive indbragt for Taksationskommissionen.

Herudover vil forvaltningen senere forelægge en sag om kommunens fremtidige udnyttelse af ejendommen, herunder evt. ny lokalplan der f.eks. fastlægger at ejendommen indlemmes i Folkeparken.

Økonomi

Hvis Taksationskommissionen afgør, at kommunen ikke har en forpligtelse til at overtage ejendommen, har det ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Hvis Taksationskommissionen afgør, at kommunen har en forpligtelse til at overtage ejendommen, vil prisen for overtagelsen blive fastsat af Taksationskommissionen. Prisens størrelse er i den forbindelse forbundet med usikkerhed, mens det dog er ejers vurdering, at kommunen vil være forpligtet til at overtage ejendommen for 13-13,5 mio. kr. Der vil skulle findes særskilt finansiering til håndteringen af en sådan erstatning.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Økonomiudvalget beslutter.

Beslutning

Udsat, behandles på et ekstraordinært møde.

Bilag

Anmodning

Kortbilag ViggoStuckenbergsVej

Notat fra ejers advokat 30. januar 2026

Punkt 12: Viggo Stuckenbergs Vej 13 - Dispensation lokalplan 291 til udstykning (Beslutning)

02.00.00-P19-71-24

Resume

Ansøgning om dispensation fra mindstegrundstørrelser fastsat i lokalplan 291 således, at selvstændig ejendom (matrikel 29cm) kan opnå vejadgang og efterfølgende kan bebygges. Arealoverførelsen er et magelæg, hvorfor det kun vil være ejendommens geometriske form, der ændres. Med denne sag kan der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at meddele ansøgte dispensationer fra § 4.1 i lokalplan 291.

Problemstilling

Matrikel 29cr (Viggo Stuckenbergs Vej 13 – forkortet VSV 13) er en selvstændig ejendom på 880 m² beliggende ud til Viggo Stuckenbergs Vej. VSV 13 er bebygget med ét enfamiliehus på 223 m². Matrikel 29cm (ingen adresse) er en selvstændig ejendom på 886 m², der på nuværende tidspunkt ikke har vejadgang og ikke er bebygget.

Forvaltningen vurderer, at matrikel 29cm har en byggeret til opførelse af ét enfamiliehus, men at byggeretten ikke kan udnyttes grundet den manglende vejadgang.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 291, som i § 4.1 fastsætter, at grunde ikke må være mindre end 900 m² eksklusivt vejareal, og at koteletgrunde ikke må være mindre end 1.000 m². Begge ejendomme er mindre end lokalplanens mindstegrundstørrelser, hvorfor forvaltningen vurderer, at matrikulære ændringer kræver dispensation fra § 4.1.

Ansøgning

For at kunne etablere vejadgang til matrikel 29cm søger ejere af VSV 13 og matrikel 29cm om dispensation fra lokalplanens mindstegrundstørrelser til en arealoverførelse i form af et magelæg på ca. 123 m² mellem matrikel 29cm og VSV 13. Der etableres et koteletben langs skel mod VSV 11, som byttes ud med et tilsvarende areal langs skel til matrikel 29cm. Eksisterende pool samt havemur på VSV 13 bliver fjernet i den forbindelse (bilag).

Dispensionsansøgningen begrundes blandt andet med:

- Ejendommens nuværende grundstørrelser vil ikke blive ændret, idet der ansøges om et arealneutralt magelæg mellem ejendommene,
- Det er en unik situation, som ikke vil skabe præcedens, idet ejendomme uden vejadgang ikke kan opstå i dag, og der ikke eksisterer ejendomme uden vejadgang inden for lokalplanområdet,
- Ejendommens grundstørrelser er ikke usædvanlige omkring Viggo Stuckenbergs Vej eller i lokalplanområdet,
- Kommunen har i 1995 og 2003 godkendt det ansøgte koteletben og magelæg,
- Det ansøgte magelæg overholder øvrige bestemmelser i lokalplan 291, byggeretten i bygningsreglementet og tinglyste servitutter,

Historik (bilag)

Matrikel 29cm blev i 1939 udstykket som selvstændig ejendom med adgang til Viggo Stuckenbergs Vej. Der var krav om vejadgang i udstykningsloven, men kontrol med dette blev først indført i 1966. Arealomfordeling mellem matrikel 29cm

og 29at (VSV 19A og VSV19B) blev gennemført i 1943. Det var planlagt, at matrikel 29cm skulle sammenlægges med matrikel 29cn (VSV 17), hvilket aldrig blev gennemført.

Tidligere gældende byplanvedtægt 9 fra 1962 fastsatte en mindstegrundstørrelse på 700 m², for koteletgrunde dog mindst 900 m². Forvaltningen godkendte i 1995 og 2003 vejadgang til matrikel 29cm på baggrund af byplanvedtægt 9. Godkendelserne er ikke udnyttet og er derfor bortfaldet.

Byplanvedtægt 9 er bortfaldet i 2020 med vedtagelsen af lokalplan 291. Forvaltningen har den 23. februar 2023 meddelt afslag til dispensation fra § 4.1 i lokalplan 291 til etablering af 123 m² vejudlæg på VSV 13 til brug for vejadgang til matrikel 29cm (bilag). Udlæg af vejareal reducerer grundstørrelsen, da vejareal ikke må medregnes i grundstørrelsen. Planklagenævnet har den 23. februar 2024 stadfæstet kommunens afslag.

Løsninger

Naboorientering og partshøring

Gennemført naboorientering af ejendommene VSV 11, 15, 17, 19A og 19B, Chr. Winthers Vej 24 og Engelsborg Villakvarters Vejejerlaug samt partshøring af VSV 11 har medført indsigelser fra VSV 11, 15, 17, 19A, 19B og 21B (bilag). Ansøgere har fremsendt bemærkninger til indsigelserne (bilag).

Indsigelserne fra naboorientering og partshøring går blandt andet på:

- Lokalplanens bestemmelser skal følges, da lokalplanens formål er at bevare områdets grønne udtryk og arkitektoniske særpræg,
- Dispensationen afviger væsentligt fra lokalplanens mindstegrundstørrelser uden saglige grunde,
- Dispensationen vil øge bebyggelse, forringe området grønne værdier, presse områdets natur- og dyreliv yderligere, øge trafik og støj samt påføre naboer store indbliksgener,
- Dispensationen vil skabe præcedens blandt andet grundet andre ejendomme uden vejadgang i området,
- Magelægget giver matrikel 29cm en irregulær form og et for lille bebyggeligt areal,
- Koteletbenet langs VSV 11 vil medføre indbliksgener og sandsynligvis støjgener,
- Byplanudvalget formand er inhabil grundet ansættelse i samme virksomhed som ejer af VSV 13.

Ansøgers partsbemærkninger går blandt andet på:

- Dispensationen åbner blot mulighed for brug af matrikel 29cm, som lokalplanen forskriver,
- Matrikel 29cm vil ikke få en irregulær form, og naboer har igen saglig interesse i regulering af grundform,
- Indbliksgener fra et ikke-projekteret byggeri er irrelevant i den aktuelle sag, da denne omhandler grundstørrelser og matrikulære ændringer,
- Lokalplan 291 begrænser bebyggelse, og det ansøgte medfører ikke fortætning i modstrid med lokalplanens ånd,
- Eventuelle indbliksgener fra koteletben vil være små, da eksisterende hegn begrænser disse. Hegnhøjden kan øges,

Økonomiske og privatretlige forhold kan ikke lovligt tillægges vægt ved behandling af ansøgte lokalplandispensation, da disse forhold ikke er medtaget i planlovens § 15, stk. 2. Ny bebyggelse herunder bygnings- og terrænhøjder samt eventuelle indbliksgener er ikke forhold, der lovligt kan inddrages i behandlingen af dispensation fra en lokalplans mindstegrundstørrelser i forbindelse med matrikulære ændringer, idet opførelse af ny bebyggelse er underlagt selvstændig myndighedsbehandling på baggrund af et konkret byggeprojekt. Udsigt hen over matrikel 29cm er ikke beskyttet ved bestemmelser i lokalplan 291.

Spørgsmål om inhabilitet

En nabo har rejst spørgsmål om, om udvalgsformand John Tefke er inhabil i sagens behandling, idet ejer og John Tefke er ansat i samme virksomhed. Idet virksomheden har mere end 900 ansatte, og John Tefke forespurgt oplyser, at han ikke kender ejeren, er det forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om inhabilitet.

Forvaltningens vurdering

Med vedtagelse af en ny lokalplan bliver der gjort op med det hidtidige plangrundlag og den hidtidige dispensations- og fortolkningspraksis i området. Kommunen har i lokalplan 291 forøget minimumsgrundstørrelsen i forhold til byplanvedtægt 9 for at sikre områdets åbne og grønne karakter herunder for at reducere fortætningsmulighederne i området. Grunden til, at lokalplanen fastsætter, at koteletgrunde skal være større end øvrige grunde, er at en stor del af en koteletgrund anvendes til indkørsel og derfor ikke opfattes eller anvendes som regulær have. Der er hidtil ikke meddelt dispensation fra minimumsgrundstørrelserne i lokalplan 291. Forvaltningen vurderer dog, at det ikke vil være i strid med lokalplanens principper at give den ansøgte dispensation, da lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser ikke fastsætter noget om grundstørrelser.

Der er 35 selvstændige beboelsesejendomme (eksklusivt matrikel 29cm) beliggende ud til Viggo Stuckenberg's Vej, hvoraf 2 ejendomme er koteletgrunde. Koteletgrundene er større end 1.000 m². Af de øvrige ejendomme ud til Viggo Stuckenberg's Vej er 16 mindre end 900 m² og 17 er større end 900 m². I det øvrige lokalplanområde er der 37 selvstændige beboelsesejendomme, hvoraf 16 er koteletgrunde. Koteletgrundene i denne del af lokalplanområdet er alle på nær 3 større end 1.000 m². Af de øvrige 21 ejendomme er 9 mindre end 900 m² og 12 er større end 900 m² (bilag). På den baggrund vurderes, at matrikel 29cm og VSV 13's grundstørrelser ikke er usædvanlige i lokalplanområdet, men at matrikel 29cm som koteletgrund bliver mindre end lokalplanområdets øvrige koteletgrunde på nær 2 koteletgrunde ved Chr. Winthers Vej.

Selvstændige ejendomme uden vejadgang kan ikke længere opstå. Der eksisterer ikke andre ejendomme uden vejadgang omfattet af lokalplan 291. Området ved Chr. Winthers Vej og Hartmannsvej er omfattet af lokalplan 166, og de ejendomme, der ikke har vejadgang, er omfattet af bebyggelsesforbud fastsat i lokalplan 166. Da det drejer sig om et magelæg, og dermed at ejendommenes areal ikke ændres, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte er en særlig situation, som medfører, at dispensation ikke kan skabe præcedens.

Forøget trafik og støj som følge af en ekstra ejendom i området, der kan bebygges, vurderes ikke at kunne medføre væsentlige gener for naboer eller omboende. Eventuelle indbliksgener fra nyt koteletben til hus på VSV 11 vurderes ikke at ændre sig væsentligt i forhold til eksisterende forhold, hvor arealet er en del af VSV 13's fri- og haveareal. I forhold til eksisterende geometriske grundformer inden for lokalplanområdet vil hverken matrikel 29cm eller VSV 13 få en usædvanlig geometrisk form efter magelægget.

Sammenlægning af matrikel 29cm og VSV 13 til én ejendom på 1.766 m² vil give mulighed for udvidelse af eksisterende enfamiliehus ind på matrikel 29cm's areal eller nedrivning af eksisterende enfamiliehus på VSV 13's areal og opførelse af et nyt enfamiliehus på matrikel 29cm's areal. Det bemærkes, at lokalplan 291 fastsætter, at der kun kan opføres én bolig på ejendomme med grundareal mindre end 1.800 m².

Strategisk ramme

Kommuneplanen, der fastsætter grundstørrelser i villaområder, herunder lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken.

Videre proces

Hvis forvaltningen gives bemyndigelse til at meddele den ansøgte dispensation, vil forvaltningen meddele denne. Alternativt vil forvaltningen meddele afslag.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Byplanudvalget 2022-2025, den 23. april 2025, punkt 9:

Det er oplyst, at én af ansøgerne ligesom udvalgsformand John Tefke (C) arbejder i Danske Bank/ Danica Pension. John Tefke (C) har oplyst, at han ikke kender ansøger og ikke har nogle former for venskabsrelationer til ansøger. På den baggrund besluttede udvalget, at John Tefke (C) ikke er inhabil i sagens behandling.

Herefter blev indstillingen ikke godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen skal i forrige sag tage stilling til, om man ønsker at genbehandle denne sag pga. nye oplysninger om evt. overtagelsespligt.

I givet fald sagen genåbnes, videreføres forvaltningens indstilling fra behandling af sagen i april 2025.

Beslutning

Udsat, behandles på et ekstraordinært møde.

Bilag

Bemærkninger fra naboer 13.-20. april og svar til naboer 16. og 22. april

Oversigtskort

Ansøgning

Uddybning af historik mv

Afslag lokalplandispensation 2023

Bemærkninger fra naboer

Bemærkninger fra ansøgere

Beskrivelse af grundstørrelser og andre ejendomme uden vejadgang mv.

Bemærkninger af 2 april 25 fra ansøgere

Bemærkninger af 6 april 25 fra naboer

Bemærkninger af 9 april 2025 fra ansøgere

NYT BILAG TILFØJET 2. FEBRUAR 2026 Kommentarer fra Bygningskultur Foreningen

Punkt 13: Taarbæk Strandvej 54 - nyt enfamiliehus (Beslutning)

02.00.00-P19-183-25

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af eksisterende bygning (det gamle vaskeri/reuseri) og opførelse af et nyt enfamiliehus i tre etager. Projektet kræver dispensation fra lokalplan 290, da lokalplanen ikke tillader bebyggelse i tre etager. Forvaltningen vurderer, at der ikke bør gives dispensation, og indstiller derfor, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele afslag på ansøgningen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag på enfamiliehus i 3 etager.

Problemstilling

Ansøgte nye enfamiliehus er i 3 etager svarende til den eksisterende bygning, der planlægges nedrevet og nyt enfamiliehus vil få et etageareal på ca. 290 m². Det nye beboelseshus bliver delvist sammenbygget med boligen Taarbæk Strandvej 56, der ligger på samme ejendom(matrikel). Ejendommen har et grundareal på 464 m² og det samlede etageareal for de to boliger bliver ca. 405 m² (290 m² for Taarbæk Strandvej 54 og 115 m² Taarbæk Strandvej 56) (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk. Lokalplanens § 6.1.1 fastsætter et maksimalt etageareal på 200 m² for grunde med en grundstørrelse fra 400 – 499 m² og § 6.1.2 fastsætter at ny bebyggelse, kun kan opføres i én etage med udnyttet tagetage, 1½ etage.

Det nye enfamiliehus afviger fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelse i maksimalt 1½ etage og maksimalt etageareal.

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse kan erstattes af ny bebyggelse med samme placering, højde, omfang og udformning. Bestemmelsen har til formål at muliggøre, at en ejer kan genopføre en bygning, der ikke overholder lokalplanens bestemmelser, såfremt at forudsætningerne nøje overholdes. Bestemmelsen er med til at sikre, at naboer ikke får øgede gener ved ændret/genopført bebyggelse. Det nye enfamiliehus falder ikke under denne undtagelse.

Bygningen på Taarbæk Strandvej 54 har tidligere indeholdt det gamle vaskeri/reuseri i Taarbæk, og på den baggrund er der jordforurening på ejendommen, som skal håndteres i forbindelse med både nedrivning og opførelse af nyt byggeri.

Historik og omgivelser

Bygningen på Taarbæk Strandvej 54 er oprindeligt opført i 3 etager med facade mod øst som brandmur uden vinduer, idet matrikelskellet på daværende tidspunkt lå direkte op ad facaden. Efterfølgende matrikelændringer har medført, at skellet nu er placeret mod Sommervej 4, cirka fem meter fra facaden mod øst. Bygningen er godkendt med erhverv i stueetagen og lejligheder på 1 og 2. sal. I 2020 blev der ansøgt om dispensation fra lokalplanen til nedlæggelse af erhvervsenhed i stueetagen og nedlæggelse af bolig så beboelsesbygningen fremadrettet kun ville indeholde én bolig. Ansøgningen blev behandlet af byplanudvalget 21. oktober 2020. Dispensation fra lokalplanen og nedlæggelse af bolig blev meddelt 23. oktober 2020. Dispensationen fra lokalplanen er bortfaldet.

I 2023 blev der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, søgt dispensation fra lokalplanen til etablering af vinduer i den eksisterende bygnings facade mod øst og vest. Hertil besluttede udvalget 9. februar 2023 at meddele afslag på vinduer i 1. og 2. sals højde mod øst (mod Øresund).

Løsninger

Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus i tre etager med et samlet etageareal på 290 m², svarende til den bygning, der nedrives. Ansøger oplyser, at bygningshøjderne langs Taarbæk Strandvej varierer, og at den ansøgte bygning vil blive opført i samme højde som naboejendommen nr. 52, dog med en tilbagetrukket placering fra vejen. Facaden mod vest vil bestå af vinduer på første sal og kviste på anden sal, svarende til det eksisterende hus.

På facaden mod øst etableres vinduer på første sal med enten frosted folie eller frosted glas for at begrænse indkig og udsyn mellem naboejendommene. Vinduerne på anden sal placeres i kviste med samme dimensioner som vinduerne på første sal. Der opsættes værn foran vinduerne på begge etager, hvilket medvirker til at skjule forskelle i gennemsigtighed, så vinduerne fremstår ens på begge sider af bygningen.

Ansøger oplyser endvidere, at målet med projektet er at skabe en bygning, der tager afsæt i de udtryk og den historie, som kendetegner de omkringliggende bygninger. Samtidig tilstræbes det, at den nye bygning fremstår tidssvarende og respektfuld over for sin kontekst. Bygningen ønskes placeret på en smuk lokation med hensyn til by, vand og den særlige stemning i området (bilag).

For vinduer mod øst bemærkes, at der vil være mulighed for indblik til de omkringliggende boliger. For at mindske indblik mest muligt, etableres vinduer på første sal, hvor indblikket er størst, med frosted glas eller tilsvarende, svarende til en brystningshøjde på 110 cm over gulv. Det samme gælder for vinduerne på anden sal.

I henhold til lokalplanen, vil vinduer i facaden i første sals højde, hvis disse blev placeret i tagfladen på et hus i 1½ etage anses som normalt. Kviste og vinduer i anden sals højde optager en samlet længde af facaden svarende til ca. 50%, hvilket ligeledes ville blive vurderet som normalt omfang, hvis de var placeret i taget på et 1½ plans hus. De ansøgte vinduer og kviste på første og anden sal mod øst ligger således ud over hvad lokalplanen giver mulighed for.

Det ansøgte har været sendt i høring hos omkringliggende ejendomme placeret øst og vest for ejendommen samt Taarbæk Borgerforening. De indkomne bemærkninger viser overvejende modstand mod dispensation fra Lokalplan 290. Flere fremhæver, at projektets tre etager og øgede volumen vil forringe privatliv, udsigt, lys og luft for naboerne samt dominere gadebilledet. Taarbæk Borgerforening understreger vigtigheden af at bevare områdets særlige karakter og skala samt at forureningssagen håndteres. Enkelt høringssvar er positivt, men hovedparten anbefaler afslag på dispensation og fastholdelse af lokalplanens bestemmelser. Naboorienteringen har været afgrænset, men der er modtaget og medtaget bemærkninger fra flere naboer.

Området omkring Taarbæk Strandvej har karakter af en varieret bebyggelse bestående af enfamiliehuse, tofamiliehuse og enkelte etageboliger. Nærmeste nabo langs Taarbæk Strandvej er etageboliger, mens størstedelen af ejendommene øst for den pågældende ejendom udgøres af enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse. Området fremstår således med en blandet bebyggelsesstruktur i halvanden til tre etager.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at opførelsen af et enfamiliehus i tre etager vil medføre betydelige ændringer for de omkringliggende ejendomme og udgøre en væsentlig afvigelse fra lokalplanens intentioner. Samtidig vil de ansøgte vinduer og kviste mod øst være en markant ændring i forhold til nuværende byggeri, og vil medføre væsentlige indbliksgener for omkringliggende ejendomme. Forvaltningen anbefaler derfor, at der arbejdes videre med et enfamiliehus i 1½ etage, hvor bygningens højde indpassen mellem naboejendommene Taarbæk Strandvej 52 og 56. Herved opnås en mere harmonisk overgang i bygningshøjderne, hvilket vil bidrage til bedre lysindfald mellem bygningerne fra vest mod øst og samtidig muliggøre opførelse af et enfamiliehus af passende størrelse. Samtidig vil der være mulighed for at placere bygningen mere fri på grunden.

Strategisk ramme

Af Kommuneplanens rammebestemmelse 7.1.80 Taarbæk, øst fremgår, at områdets helhedspræg skal sikres.

Lokalplan 290.

Videre proces

Såfremt udvalget beslutter at give afslag, vil forvaltningen meddele dette til ansøger i henhold til lokalplan 290.

Hvis udvalget i stedet beslutter at meddele dispensation fra lokalplanen, vil forvaltningen vurdere om der skal gennemføres partshøring (og gennemføre denne) inden meddelelse af dispensationen til ansøger. Herefter skal ansøger indgive ansøgning om byggetilladelse til både nedrivning af den eksisterende bygning og opførelse af et nyt enfamiliehus. Inden byggetilladelse kan gives, skal der – på grund af væsentlig jordforurening på grunden – først søges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven. Byggetilladelse til nedrivning og opførelse af nyt hus kan således først gives, når tilladelse efter jordforureningsloven er givet.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Udsat.

Bilag

Kortbilag TaarbækStrandvej54

Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr 290

Tegninger og beskrivelse

Punkt 14: Mosebakken 2 - Hegn (Beslutning)

02.00.00-P19-351-25

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om lovliggørelse til bibeholdelse af fast hegn på ejendommen Mosebakken 2. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 64. Byplanudvalget kan beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den ansøgte dispensation til bibeholdelse af hegn afvises.

Problemstilling

Forvaltningen modtog i september 2025 en anonym henvendelse om, at der på ejendommen, ifølge henvendelsen er opført fast hegn i strid med den for området gældende lokalplan.

Forvaltningen tog i november 2025 kontakt til ejer, der efterfølgende har søgt dispensation til at beholde hegnet mod vej. Hegnet er af ejer oplyst opført i 2007 i stedet for det levende hegn, der var gået ud. Hegnet blev opsat for at holde uvedkommende ude af haven (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 64 for et villaområde omkring Kollelev Mose i Virum bydel, som blev vedtaget i 1987. Lokalplanens formål er blandt andet, at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og bevare områdets åbne karakter ved at ejendomme får en passende størrelse.

Lokalplanen fastsætter jf. § 8.1.3, at hegn mod veje og stier kun må etableres som levende hegn (hæk eller anden beplantning), eventuelt suppleret med et trådhegn i en maksimal højde på 1,20 m placeret bag det levende hegn, og jf. § 8.1.4, at såfremt der ønskes afskærmet mod vej og sti med fast hegn, skal hegnet placeres mindst 80 cm bag vejskel, og der skal foretages tæt beplantning foran hegnet mod vej- og stiarealer. Hegnets udformning og farve skal godkendes af kommunen.

Det er forvaltningens vurdering, at hegnet er opført i strid med lokalplanens § 8.1.3, da lokalplanens bestemmelse var gældende på opførelsestidspunktet for hegnet og hegnet med placering i vejskel derfor kræver dispensation fra lokalplan 64 § 8.1.3.

Ved behandling af lovliggørelsessager skal kommune behandle en ansøgning på lige fod med, hvis vi havde modtaget en ansøgning om dispensation forud for etableringen af hegnet.

Løsninger

Ejendomme indenfor lokalplan 64, delområde A – hvor ejendommen Mosebakken 2 er beliggende, består primært af enfamiliehuse.

Ejendommen er en hjørnegrund, hvilket betyder at ejendommen har to sider mod vej. Hegnet er udført som flethegn i moduler (bilag).

Hegnet er i henhold til ejer oplyst opført i 2007, hvilket ligeledes fremgår af kommunens luftfoto.

Det er forvaltningens vurdering, at en dispensation til bibeholdelse af det faste hegn ikke vil være foreneligt med lokalplanens intentioner om at bevare områdets åbne karakter. En dispensation til placering af fast hegn i vejskel vil kunne skabe præcedens for lignende ansøgninger, hvilket kan underminere lokalplanens bestemmelser og intentioner. På denne baggrund har ansøgningen ikke været sendt i naboorientering.

Forvaltningen har kun i enkelte sager godkendt fast hegn placeret bag levende hegn, med en afstand på ca. 0,6-1,75 m fra vejskel.

Forvaltningen er bekendt med, at Mosebakken 1 har fast hegn placeret i vejskel og de to ejendomme er placeret overfor hinanden i kryds mod Kollemosevej. Forvaltningen har tidligere vurderet det opsatte hegn på Mosebakken 1 og konstateret, at hegnet blev opsat inden vedtagelsen af lokalplan 64.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen, da kommuneplanen udlægger rammeområdet 4.2.62 for villaområdet Virum nord til åben-lav boligbebyggelse.

Videre proces

En eventuel tilladelse til den ansøgte bibeholdelse af det opførte hegn vil blive givet som en planmæssig afgørelse, da det ansøgte ikke kræver byggetilladelse. Såfremt det ansøgte ikke godkendes, vil forvaltningen indlede en påbudssag, med krav om fjernelse af hegnet.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter

Beslutning

Udsat.

Bilag

Kortbilag Mosebakken2

Ansøgning

Luftfoto og streetview

Punkt 15: Meddelelser

00.01.00-A30-15-25

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterer kvartalsvist om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet. Sagsbehandlingstiden er pr. 1. februar 2026 på cirka 10 uger, hvilket er under målet på maksimalt 12 uger (bilag).

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Dashboard

Punkt 16: Kommende sager

00.01.00-A30-6-25

Sagsfremstilling

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- DTU Campus - Endelig vedtagelse af Lokalplan 305 for DTU Campus
- Birkevej 9 - Dispensation fra lokalplan til anneks
- Furesøparken (sydlig del) - Dispensation til etablering af midlertidig oplagsplads
- Virumvej 33 - Dispensation til etablering af p-pladser
- Emil Pipersvej 12 - Antenneanlæg
- Ajourføring af den forventede boligudbygning (input til befolkningsprognosen)

Forvaltningen bemærker, at de nævnte sager kan flytte datoer, nye kan komme til og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Introduktion til fagområdet:

Marts

Firskovvej (herunder driftsplads, genbrugsplads, Stenrødgård)
Arkitekturpolitik inkl. arkitekturråd

April

Lokalplaner (hvad kan lokalplaner, hvad kan de/ikke indeholde, borgermøder, byvandring mm)
DTU, Tracéet, Dyrehavegård

Maj/juni

Villa problematik (nedrivning/bevaring/begrønning)
Erhvervsområder

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 17: Underskrift af protokol

00.01.00-A30-6-25

Beslutning

Godkendt.