

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 09-05-2018

Mødedato Onsdag d. 09. maj 2018 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1 - Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Introduktion.....	3
Status på arbejdet med Udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet (Orientering).....	4
Evaluerings af arkitekturpris 2017/2018 (Beslutning).....	6
Lokalplanforslag 278 for Åbrinken foreslås sendt i fornyet høring (Beslutning).....	8
Prioritering af aktuelle planopgaver (Beslutning).....	11
Indretning af specialskole på Virumgårdsvej 21 (Beslutning).....	15
Flytning af overkørsel på Bredevej 2 og etablering af P-arealer mod Kongevejen (Beslutning).....	17
Kommende sager.....	19
Meddelelser.....	21

Punkt 1: Introduktion

00.01.00-A00-56-17

Resume

Som led i at sikre den bedst mulige opstart for de nye fagudvalg introduceres Byplanudvalget til et udvalgt område på dette møde.

Indstilling

Forvaltningen forslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil forvaltningen orientere om planhierarki, igangværende planer m.v.

Udvalget opfordres til at stille uddybende spørgsmål undervejs.

Byplanudvalget vil i løbet af de kommende måneder blive introduceret til bl.a. følgende områder:

- Byggesager
- Tværkommunalt samarbejde på planområdet
- Iværksætter
- Kulturarv og -miljø, bygningskultur og bygningsbevaring.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Taget til efterretning.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Punkt 2: Status på arbejdet med Udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet (Orientering)

01.02.00-G01-1-18

Resume

Der er igangsat en proces for udarbejdelse af en udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet. Forvaltningen har gennemført møder med grundejere og andre interessenter om områdets udvikling.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at status tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 21. marts 2018 en sag om udarbejdelse af en udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet. Udviklings- og helhedsplanen tager afsæt i en vision om at forny og intensivere erhvervsområdet ved Firskovvej og skal bl.a. fastlægge områdets fremtidige profil som styrende for den videre fysiske planlægning og prioriteringer. Udvalget drøftede mulige udviklingsscenarier til videre bearbejdning og præcisering i dialog med grundejerne m.fl. og tiltrådte samtidig forvaltningens tids- og procesplan for det videre arbejde.

Med dette afsæt har forvaltningen i samarbejde med rådgiver i april afholdt tre møder med grundejerne og interessenter om udviklingen af Firskovvejområdet. På møderne er der med afsæt i visionen arbejdet med interessenternes ønsker og behov for fremtidens Firskovvej.

Væsentlige betragtninger fra dialogen med grundejerne m.fl. er bl.a. følgende:

- Grundejerne efterlyser, at kommunen sikrer, at der med helhedsplanen dels skabes rammen for en intensiv udnyttelse af hele Firskovvejområdet med en bebyggelsesprocent på 200 (gerne højere) og en fleksibilitet ift. bygningshøjder, så der skabes incitament for at betragte anvendelsesmulighederne på tværs af de i dag relativt mange matrikelskel,
- M.h.t. trafik peger både ejere og interessenter i nærområdet på, at der må forudsættes etablering af bilparkering i konstruktion,
- Grundejere og interessenter i nærområdet (både boligområdet mod syd og kolonihaverne mod nord) ser en interesse i et blandet område, der består i både erhverv og boliger med plads til både studerende, børnefamilier og seniorer, som kan bibringe området "liv" også uden for de almindelige butikstider. Etablering af en skøjtebane om vinteren, et oplevelsescenter, showrooms for biler og en koncertsal blev nævnt, som potentielle aktiviteter, der kan bidrage til en levende bydel,
- Ejere og interessenter peger på, at butikkerne i stueetagen skal være "åbne" således, at man kan "se ind",
- Ermelundskilen blev nævnt som et vigtigt rekreativt element, og der blev udtrykt ønske om at styrke forbindelserne på tværs af området,
- Der blev stillet spørgsmålstejn ved, hvorvidt både driftspladsen og genbrugspladsen reelt harmonerer med visionen om en egentlig helhedsplan for Firskovvejområdet som et supplerede byområde af høj kvalitet m.h.t. et veludviklet og moderne, blandet forretnings- og boligområde eller bedst begge bør flyttes ud af området.

Opsamling fra de tre workshops er vedlagt sagen (bilag).

Forestående aktiviteter

Der inviteres til "Åbent hus" arrangement hos BMW på Firskovvej den 15. maj 2018, hvor medlemmer af kommunalbestyrelsen, deltagere fra workshops og repræsentanter fra forvaltningen inviteres til at se resultatet af det hidtidige arbejde og til dialog om områdets udvikling.

På Byplanudvalgets møde den 13. juni 2018 forventes forelagt et scenarie som grundlag for det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Der er i Budget 2018 afsat 1.5 mio kr. fordelt over perioden 2017-19 til "Byudvikling af Firskovvejområdet" under aktivitetsområdet anlæg. Pengene er frigivet.

Udviklings- og helhedsplanen skal bl.a. danne grundlag for kommunens investeringer i infrastruktur samt evt. køb og salg af ejendomme m.v.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Taget til efterretning.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Opsamling fra workshops

Punkt 3: Evaluering af arkitekturpris 2017/2018 (Beslutning)

01.02.00-G01-122-16

Resume

Arkitekturprisens uddeling har fundet sted to gange, hvor sidste gang var den 2. oktober 2017.

Forvaltningen evaluerer prisuddelingen og foreslår, at sammensætningen af dommerkomitéen justeres efter Arkitektforeningens principper.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. medlemmerne af dommerkomitéen justeres, så den består af 2-3 medlemmer fra Bygningskultur Foreningen, 2-3 politikere, hvor formanden for Byplanudvalget er formand for komitéen, samt én udefrakommende ekspert, udpeget af Arkitektforeningen,
2. at vedtægterne tilrettet til ovenstående.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har i samarbejde med Bygningskultur Foreningen uddelt en arkitekturpris to gange. Første gang den 1. oktober 2015 og sidst den 2. oktober 2017. Prisen uddeles i anledning af Arkitekturens Dag, som ligger den første mandag i oktober (bilag). Formålet med prisen er at fremme interessen for og udvikling af kvalitetsbevidst arkitektur. Prisen tager sigte på byggeri og renovering foretaget inden for de sidste fire år. Ifølge de gældende vedtægter kan prisen tildeles bygninger, der falder inden for en af følgende kategorier:

1. Opførelse af vellykket bolig-, erhvervs- eller institutionsbyggeri.
2. Vellykket renovering eller ombygning.

I 2017 indkom 16 relevante forslag samt 4 forslag, som enten var forældet byggeri eller allerede nomineret i 2015. Af de 16 forslag var 7 fra Center for Miljø og Plan, 6 fra Bygningskultur Foreningen og 3 fra det pågældende byggeris arkitekter eller ejere.

Der blev uddelt plakette til Kaperstaldene i Dyrehaven (nyopførelse) og virksomheden Aquaporin (renovering af gammelt erhvervsbyggeri) i Lundtofte. Derudover var der hædrende omtale til Sorgenfrivang II (renovering af etageboliger) og Kongestien 56 (tilbygning til bolig). Der var fin tilslutning til overrækkelsen, som foregik i Rådhusets foyer, og arrangementet var generelt vellykket.

Dommerkomitéen bestod af 10 personer, hvor 3 personer var fra Bygningskultur Foreningen, 4 politikere, 2 arkitekter fra forvaltningen samt en udefrakommende arkitekt. Forvaltningens arkitekter har bidraget med faglige input og sparring i forbindelse med vurderingen af de nominerede samt indhentning af relevant baggrundsmateriale.

Ud over dommerkomitéens medlemmer har der været tilknyttet flere personer fra forvaltningen til koordinering af møder og besigtigelse, registrering af indkomne forslag, udarbejdelse af tekster til annoncering og lignende, udarbejdelse af plancher, fotografering og design af plakette.

Dommerkomitéen har holdt 2 møder, hvor det sidste møde også bestod af en besigtigelse af de nominerede ejendomme. Møderne har været planlagt i god tid for at sikre deltagelse fra så mange medlemmer som muligt. Forvaltningen vurderer, at der fortsat bør være fokus på større inddragelse af de politiske medlemmer, både på møder og besigtigelse. Det vil fremme en mere nuanceret og bred diskussion af arkitektur på tværs af fagligheder og holdninger.

I vedlagte folder fra Arkitektforeningen "Sæt pris på arkitekturen" foreslås en typisk dommerkomité bestående af borgmesteren eller udvalgsformanden for relevant udvalg, et par politiske medlemmer og 1 - 2 udefrakommende arkitekter udpeget af Arkitektforeningen.

Forvaltningen foreslår derfor, at forvaltningen alene bidrager med administrativ og praktisk hjælp. Herved vil dommerkomiteen for fremtiden bestå af 2 - 3 medlemmer fra Bygningskultur Foreningen, 2 - 3 politikere, hvoraf formanden for Byplanudvalget er formand for komitéen, samt én udefrakommende ekspert (arkitekt). Dvs. en dommerkomité med 5 - 7 medlemmer.

Arkitekturprisens vedtægter (bilag) vil skulle konsekvensrettes, hvis ovenstående godkendes.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Ad 1-2) Ikke godkendt. Forvaltningen forelægger ny sag med forslag, som tilfører yderligere faglig kompetence i dommerkomiteen samt indeholder en borgerkategori, og hvor indstilling fremlægges udvalget.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Bygningspræmiering 2017 - Folder

Vedtægter 11.1.2016

Punkt 4: Lokalplanforslag 278 for Åbrinken foreslås sendt i fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-1-17

Resume

Lokalplanforslag 278 for Åbrinken har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger. Der er kommet hørings svar, som giver anledning til forslag om ændringer af lokalplanforslaget. Ændringerne foreslås udsendt i en kortere, fornyet høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ændringsforslagene som beskrevet i notat af 16.04.2018 samt bilag 3, 3A og 4 sendes i fornyet høring i ca. 4 uger,
2. høringsnotat af 22.02.2018 godkendes.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 278 for Åbrinken (bilag) har været i offentlig høring fra den 29. januar 2018 til den 26. marts 2018. Der blev holdt et borgermøde den 5. marts 2018. Referat af borgermødet er vedlagt (bilag).

Lokalplanforslaget har til formål at udlægge området til rækkehuse, at bevare bebyggelsens arkitektoniske fremtræden og at sikre områdets grønne karakter. Rækkehusene har bevaringsværdi 4 (middel), i det bebyggelsen bærer stærkt præg af ombygninger og ændringer foretaget gennem årene. Lokalplanforslaget fastsætter bestemmelser, som skal sikre, at fremtidige bygningsændringer sker nogenlunde éns og i respekt for bebyggelsens helhed. F.eks. åbner lokalplanen op for etablering af vindfang, inddragelse af garage til bolig samt overdækning af terrasse eller tilbygning mod havesiden (for hustype B's vedkommende).

Der er kommet 22 hørings svar til lokalplanforslaget. Flere hørings svar er enslydende og ét hørings svar med flere punkter har mere eller mindre tilslutning fra i alt 96 beboere. En samlet pdf af alle hørings svar er vedlagt denne sag (bilag). Derudover er alle hørings svar resumeret, kommenteret og besvaret i høringsnotat af 22.02.2018 (bilag).

Høringen har primært drejet sig om tagbeklædning, mulighed for tagvinduer, vindfangets størrelse og placering af skure i haven.

Forvaltningen foreslår, at:

1. Bebyggelsens tage må beklædes med sort tagpap i stedet for sorte fibercementplader (hustype A).

Begrundelse:

Forvaltningen har modtaget flere hørings svar om lokalplanens bestemmelse om fibercement på tagene. Der er flere, som tilslutter sig fibercement, men der er også en del beboere, som er imod fibercement. Enkelte foreslår naturskifer. Der argumenteres bl.a. for at fiber-cementplader ikke er så robuste som de oprindelige tagplader, der indeholdt asbest. Derfor knækker pladerne nemt ved snefald. Der argumenteres også for, at der er større risiko for fugtproblemer pga. konstruktionen, og at en væsentlig del af husene har skiftet tagbeklædningen ud med tagpap.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund samt samtale med leverandør, at der er usikkerhed omkring egnetheden af fibercementpladerne på denne type tage. Forvaltningen mener ikke, at naturskifer er i overensstemmelse med bebyggelsens øvrige materialer, som oprindeligt har været tænkt som forholdsvist jævne materialer. Naturskifer vil fremstå for eksklusivt på disse huse.

Åbrinken har en bevaringsværdi på 4 (middel), fordi bebyggelsens oprindelige udtryk er ændret en del gennem tiden. Lokalplanen skal derfor ikke fastholde en høj bevaringsværdi men sikre, at husene står nogenlunde éns i udtrykket. Dette kan gøres både med tagpap og med fibercement. Sammenholdt med, at en væsentlig del af bebyggelsens tage allerede er udskiftet til tagpap, vurderer forvaltningen at tagpap vil være et egnet tagmateriale.

Forvaltningen gør opmærksom på, at kommunen den 15. december 2009 gav rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene tilladelse til tagpap med lister ud fra en ansøgning fra bebyggelsen ifm. renovering. Disse rækkehuse ligner Åbrinken, men har bevaringsværdi 3.

Jf. rettelserne til lokalplanens pkt. 7.1.3 som beskrevet i ændringsnotatet af 16.04.2018.

2. Der ikke åbnes op for yderligere tagvinduer, ud over ét tagvindue i garagetaget på hustype B.

Begrundelse:

Lokalplanens bestemmelser er generelt udarbejdet, så tagfladerne fremstår ubrudte og sammenhængende. Derfor skal eventuelle tagvinduer også være plane med taget, og derfor er der sat maksimalt antal og mål på dem. Forvaltningen finder, at flere tagvinduer vil være for voldsomt et indgreb i tagfladen. Som alternativ til flere og større vinduer foreslår forvaltningen, at der gives mulighed for at døren i vindfanget kan være i glas. Dette giver flere muligheder for at få mere lys ind.

Jf. rettelserne til lokalplanens pkt. 7.1.5 som beskrevet i ændringsnotatet af 16.04.2018.

3. Byggefeltet til vindfanget (hustype A) gøres større.

Begrundelse:

Forvaltningen mener, at der kan være mere fleksibilitet i placeringen af vindfanget i forhold til det fremlagte lokalplanforslag. Et rummeligt/større byggefelt vil bedre kunne tage højde for grundenes forskellige udformninger. Forvaltningen gør opmærksom på, at der ses flere eksempler på, at grundejere har inddraget en del af garagen til vindfanget, hvilket lokalplanens bestemmelser ikke hindrer. I lokalplanens bestemmelser kan derudover fastsættes en maks. størrelse på 5,5 m², som kommunen tidligere har givet principiel tilladelse til.

Jf. rettelserne til lokalplanens pkt. 6.2.2 som beskrevet i ændringsnotatet af 16.04.2018.

4. Skure må placeres i naboskel.

Begrundelse:

Forvaltningen har modtaget hørings svar til lokalplanforslagets krav om en afstand fra skure til naboskel på mindst 1 m., fordi haverne er smalle. Forvaltningen kan tilslutte sig synspunktet og foreslår, at kravet om mindst 1 m fra naboskel udgår. Dog foreslår forvaltningen, at afstanden på maks. 6 m mod vejskel fastholdes, så skurene ikke kan placeres for tæt på naboernes terrasser. Skurene bør heller ikke placeres tættere på vejskel end 0,50 m, da forvaltningen ønsker at sikre, at der kan plantes foran skuret mod vej. Højden på skurene foreslås øget til 2,5 m, som er den tilladte højde i bygningsreglementet, jf. rettelserne til lokalplanens pkt. 6.4.1 som beskrevet i ændringsnotatet af 16.04.2018.

En uddybning af ovenstående forslag til rettelser af lokalplanforslaget kan læses i ændringsnotat af 16.04.2018 og høringsnotat af 22.02.2018. Derudover er der en række mindre ændringsforslag, hvoraf nogle er redaktionelle. Disse er også beskrevet i notaterne.

Forvaltningen foreslår, at alle ændringer som beskrevet i ændringsnotatet af 16.04.2018 sendes i en fornyet høring på ca. 4 uger. Forvaltningen foreslår desuden, at høringsnotat af 22.02.2018 godkendes.

Lovgrundlag

Planlovens § 27, stk. 2 om ændringer af offentliggjorte planforslag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Ad 1-2) Godkendt dog således, at bebyggelsens tage må beklædes med både sort tagpap og sorte fibercementplader.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Lokalplanforslag 278 for Åbrinken til offentliggørelse

Referat fra borgermødet den 5. marts 2018

Alle hørings svar komprimeret

FORNYET HØRING Bilag 3 hustype A

FORNYET HØRING Bilag 3A hustype A

FORNYET HØRING Bilag 4 hustype B

Høringsnotat af 22.02.2018

Ændringsnotat af 16.04.2018

Punkt 5: Prioritering af aktuelle planopgaver (Beslutning)

01.02.05-P19-1-15

Resume

Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen igangsætter løbende planopgaver. Forvaltningen fremlægger ca. en gang årligt en status for igangværende og forventede planopgaver med henblik på samlet prioritering og overblik, hvilket sker med denne sag. Forvaltningen foreslår desuden en præcisering af den generelle prioritering af lokalplanopgaver.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den generelle prioritering af lokalplan-opgaver justeres som foreslået, så den også tager højde for projekter, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen,
2. den beskrevne prioritering af aktuelle planopgaver tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune oplever 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 uddannelsesfaciliteter, 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+. Desuden har kommunen selv en række udviklings-ønsker på egne ejendomme, der ofte forudsætter en række indledende analyser og planovervejelser, forud for den sædvanlige planproces. Derfor igangsætter Byplanudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen løbende nye planopgaver, herunder bl.a. lokalplaner, kommuneplan-opgaver, helhedsplaner, salgsforberedende planovervejelser, analyser mv. Herudover er der, f.eks. via byggesager og evt. §14 forbud, også ønsker om modernisering eller præcisering af plangrundlagt i eksisterende områder. Det kan f.eks. være rækkehusområder og villaområder.

Det giver et stort opgavepres på forvaltningen, og der er løbende brug for overblik og samlet prioritering af hvilke opgaver, der sættes i gang. Derfor fremlægger forvaltningen ca. en gang årligt en oversigt over den samlede portefølje af planopgaver med henblik på at afstemme prioritering og forventede tidsplaner. Det sker med denne sag, som følger op på seneste prioriteringssag fra Byplanudvalget og Økonomiudvalget i marts 2017.

Generel prioritering af lokalplanopgaver

Forvaltningen prioriterer løbende de aktuelle lokalplanopgaver på baggrund af en beslutning i Byplanudvalget 28.10.2015, der blev bekræftet af Byplanudvalget og Økonomiudvalget i marts 2017. Ifølge denne beslutning prioriteres lokalplanpligtige byggeprojekter (planlovens §13 stk 3) før område- og rækkehuslokalplaner. Blandt område- og rækkehuslokalplaner prioriteres §-14-sager (Planlovens §14) samt de område-lokalplaner, som byggesagsafdelingen ønsker prioriteret. Byggesagsafdelingen prioriterer de områder, hvor det eksisterende grundlag for behandling af byggesager savner præcision, bl.a. så borgerne kan få klare retningslinjer for deres bebyggelse, og så sagsbehandlingen kan lattes. Øvrige område-lokalplaner prioriteres derefter, idet bebyggelser med høj bevaringsværdi (1-3) prioriteres over bebyggelser med middel bevaringsværdi (4-6).

Den aktuelle prioritering tager dog ikke stilling til projektforslag, der ikke er i overensstemmelse med gældende kommuneplan. Disse projekter kan enten afvises med henvisning til kommuneplanen, eller kommunalbestyrelsen kan vælge at muliggøre dem med en ændring af kommuneplanen, parallelt med lokalplanarbejdet. Disse projektforspørgelser vil normalt blive forelagt til politisk vurdering (evt. formands- eller borgmesterbeslutning), når de er konkretiseret på et passende niveau. Politikerne kan så beslutte et afslag eller igangsætning af en planproces, evt. efter en vis ventetid alt efter prioritet. En del kommunale anlægsprojekter på kommunale ejendomme er i denne kategori.

På denne baggrund foreslår forvaltningen en justering af den generelle prioritering af lokalplaner, så den også tager højde for projekter, der forudsætter kommuneplantillæg:

1. Lokalplanpligtige byggeprojekter (planlovens §13 stk 3), der er i overensstemmelse med kommuneplanen,
2. §-14-sager (planlovens §14),
3. Lokalplanpligtige byggeprojekter, som forudsætter kommuneplantillæg og tildeles høj prioritet,
4. Område-lokalplaner, der kan lette byggesagsbehandlingen,
5. Lokalplanpligtige byggeprojekter, som forudsætter kommuneplantillæg og tildeles lav prioritet,
6. Øvrige område-lokalplaner:
 - med høj bevaringsværdi (1-3)
 - med middel bevaringsværdi (4)
 - øvrige, fx efter ønske fra grundejerforeninger eller lignende
 -

Forvaltningen gør opmærksom på, at denne prioritering skal opfattes som vejledende, da de konkrete opgaver har forskellig karakter, og alle skal bemandes med relevante kompetencer. For at sikre en effektiv opgaveløsning og optimal brug af ressourcerne har forvaltningen derfor løbende brug for at kunne justere rækkefølgen, så planlæggerens forskellige kompetencer bringes bedst muligt i spil.

Prioritering af aktuelle plan-opgaver

Forvaltningen forventer at give byplanudvalget et mundtlig introduktion til de igangværende plan-opgaver på mødet i maj 2018.

Nedenfor gives et indledende overblik over mængden og karakteren af aktuelle opgaver, mhp. at udvalget kan tage den beskrevne prioritering af aktuelle planopgaver til efterretning.

Følgende konkrete lokalplanopgaver er aktuelt igangsat:

- Dyrehavsbakken (- opdatering af lokalplan efter ny miljøgodkendelse)
- Åbrinken (- områdelokalplan efter byggesagsafdelingens prioritering)
- Forlængelse af Firskovvej (- kommunal anlægsopgave)
- Lundtofte Skole (- kommunal anlægsopgave)
- Firskovvej 14-20/Nørgaardsvej 40 (Fog) (- nybyggeri på privat ejendom)
- Danmarksvej (- §14-sag vedr. grønne forhaver)
- Fuglsanghusene (- områdelokalplan efter byggesagsafdelingens prioritering, bevaringsværdi 3)
- Hempel i Traceet Nord (- nybyggeri efter kommunalt grundsalg)
- HCØ Gymnasium (- nybyggeri efter kommunalt grundsalg)
- Trongårdens byområde (- nybyggeri efter kommunalt grundsalg)
- DTU Science Park i Traceet Midt (indledende) (- nybyggeri på privat ejendom)
- Ørholm Øst + Nord (indledende) (- områdelokalplan efter byggesagsafdelingens prioritering)
- Driftspladsen (indledende) (- kommunal anlægsopgave)
- Sorgenfrigårds Villakvarter (indledende) (- §14-sag vedr. størrelse af garager)
- Revision af delområde 3/Taarbæk (indledende) (- prioriteret af Byplanudvalget 20/9 2017 punkt 6)
- Hollandsvej - annullering af mulighed for P-hus (jf. tilladelse til udvidelse af P-kælder)

Kommunalbestyrelsen har desuden igangsat en række større planopgaver, herunder:

- Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvej (- dialog, analyser, koordination og helhedsblik på potentialer og udfordringer)
- Detailhandelsanalyse og -strategi (- analyse, anbefalinger og opdateret detailhandelsstrategi)
- Rådhus og parkeringsløsning ved Kastanievej

- Virum bymidte - Trafikplan og handleplan (- trafikanalyse under udarbejdelse mhp forslag til handleplan)
- Lundtofte - fornyet høring (- drøftelse om ny høring, fx med separate dialogprocesser om bl.a. forbindelser, erhvervsområdet, Lundtofteparken og Lundtofte landsby)
- Bymidteprogram Kongens Lyngby (- koordination af projekter og initiativer mhp realisering af visionen om udviklingen af Kgs. Lyngby)

Følgende større planopgaver forventes desuden påbegyndt i 2018/2019, bl.a.:

- Kommuneplanstrategi 2019 (- ifølge planloven skal ny kommuneplanstrategi vedtages i valgperiodens første halvdel)
- Parkeringsstrategi (- analyse af parkeringsforhold mhp strategi og evt. opdatering af parkeringsnormer mv. jf. BY/TMU maj 2017)
- Letbanens realisering, herunder planer for letbane-stationer, Jerbaneplassen, Klampenborgvej mv.

Byggesagsafdelingen efterspørger konkret, at følgende områdelokalplaner prioriteres i den nævnte rækkefølge:

- Hele Byplan 9 (Digterkvarteret mv.)
- Resten af Byplan 1 (Ørholm mv., - "Danmarksvej" er igangsat og er del af Byplan 1)
- Holmekrogen (rækkehuse, Virum)
- Frugtheget (dobbelthuse, Virum)

Forvaltningen kender desuden til en række projekter, der aktuelt er på et indledende stade, men som kan føre til igangsætning af flere planopgaver i 2018/2019. Forvaltningen har således haft en række indledende forespørgelser på fortætningsprojekter i bl.a. Kgs. Lyngby, primært med boliger, men også med erhverv og detailhandel.

Desuden drøftes aktuelt en række nye, kommunale anlægsprojekter, fx folkeskole, daginstitution, Kanalpark mv., der må forventes at give anledning til nye planopgaver. Desuden overvejes en række kommunale grundsalg, fx Kongevejen 79-85, Frederiksdalsvej 68, Hummeltoftevej 47 samt ejendomme i Tracéet, som ligeledes vil medføre planopgaver både før og efter selve salget. Endelig må de igangsatte helhedsplaner og analyser forventes at medføre behov for konkret planlægning i form af nye lokalplaner for relevante ejendomme.

For at løfte de mange opgaver har den enkelte plan-medarbejder ansvar for en række opgaver på samme tid. Det betyder bl.a., at nogle opgaver nødvendigvis vil strække sig over en længere periode, og at bygherrerne ikke altid kan forvente at få en vedtaget lokalplan efter den hurtigst mulige tidsplan på anslået 10-12 måneder, men måske først efter 1½-2½ år.

Yderligere projektønsker forventes løbende at komme til, så den store efterspørgsel på planopgaver vil fortsætte, hvormed tæt prioritering og en vis ventetid vil være nødvendig i en tid fremover.

Forvaltningen foreslår, at de aktuelle plansager prioriteres efter det generelle prioriteringsprincip. Forvaltningen forventer desuden at forberede en udvalgsrapport, der sætter fokus på de mange projekter og initiativer i Kgs. Lyngby, for derved at sikre helhedsblik, koordination, kvalificeret prioritering og realistisk realiseringshorisont på de mange projektforslag i det centrale Lyngby.

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, som gælder:

- 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 større 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 større 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.

Efter Planlovens § 14 kan kommunalbestyrelsen nedlægge et såkaldt § 14-forbud. Forbudet giver kommunalbestyrelsen mulighed for at hindre etablering af et forhold (f.eks. nedrivning af bebyggelse eller opførelse af bebyggelse), som ingen andre planer eller bestemmelser ellers kan hindre. Forbudet betyder, at kommunalbestyrelsen inden ét år fra forbudets nedlæggelse skal have fremlagt et lokalplanforslag, som hindrer forholdet. Kommunen vil dog ofte opnå en tilfredsstillende løsning med ansøger, inden der er gået et år, og har ikke pligt til at lave lokalplanforslaget.

Efter Planlovens § 12, stk. 3 har kommunalbestyrelsen mulighed for at modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, hvis det ansøgte er i strid med kommuneplanens rammer. Kommunalbestyrelsen kan dog ikke nedlægge et forbud, hvis der i forvejen er vedtaget en lokalplan/byplanvedtægt for området, eller hvis området er udlagt til offentligt formål i kommuneplanrammen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser. Generelt forventes bygherrer at bidrage med konsulentydelse til lokalplanopgaver efter nærmere aftale med forvaltningen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Ad 1) Godkendt

Ad 2) Taget til efterretning, idet den nærmere prioritering af lokalplanerne sker over de kommende måneder.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Punkt 6: Indretning af specialskole på Virumgårdsvej 21 (Beslutning)

02.34.02-P19-170-18

Resume

Juuls Skoleejendomme og Behandlingsskolerne har ansøgt om midlertidig anvendelsesændring til specialskole på Virumgårdsvej 21 (bilag). Anvendelsesændringen kræver dispensation fra den gældende lokalplan og vil gælde for en tiårig periode. Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til de ansøgte.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at anvende ejendommen på Virumgårdsvej 21 til undervisning og støtte børn og unge med særlige behov.

Baggrunden er, at Danmarks største specialskole, Behandlingsskolerne, i gennem længere tid har været i tæt dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om at kunne etablere sig i kommunen til gavn for de af kommunens familier, der har børn med svære psykiatriske vanskeligheder.

Der søges om dispensation til at anvende ejendommen som specialskole i en periode på ti år, da det i følge ansøger vil sikre en stabilitet og forudsigelighed i forhold til at kunne bruge Behandlingsskolerne som leverandør og partner.

Ejendommen er på knap 3.000 m² og fremstår i dag som en kontorejendom. Ejendommen er omfattet af lokalplan 253 - område 1 og må kun anvendes til lettere industri, håndværk og serviceprægede erhverv, kontor samt butikker udelukkende med salg af biler og campingvogn. Lokalplanens øvrige områder giver også mulighed for at indrette offentlig service, herunder skole og uddannelse.

Ejendommen blev i perioden 1. september 2011 til 31. juli 2014 anvendt til undervisning af Handelsskolen KNord.

Forvaltningens vurdering

Som udgangspunkt, er det ikke muligt at dispensere fra en lokalplans principper, herunder anvendelsesbestemmelserne. Det er dog muligt, såfremt en ændret anvendelse ikke vil ændre områdets karakter væsentligt og/eller der er tale om midlertidig anvendelse.

Forvaltningen vurderer, at der i det konkrete tilfælde kan meddeles dispensation til det ansøgte. Anvendelsen som specialskole vil ikke ændre områdets karakter væsentligt i forhold til de anvendelsemuligheder lokalplanen giver mulighed for. Store dele af lokalplanen giver allerede mulighed for anvendelse til offentligt formål. Ydermere er det forvaltningens vurdering, at anvendelsesændringen ikke vil øge trafikmængden i området. Da der er tale om en tidsbegrænset periode, vurderer forvaltningen, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

Sagens evt. videre forløb

Såfremt Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at arbejde videre med sagen, vil det ansøgte blive sendt i høring i lokalområdet, med henblik på efterfølgende at meddele tilladelse. Desuden vil der blive forelagt en sag til beslutning i Børne- og Ungeudvalget.

Lovgrundlag

Lokalplan 253 - Et erhvervsområde på Virumgårdsvej

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Godkendt.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Punkt 7: Flytning af overkørsel på Bredevej 2 og etablering af P-arealer mod Kongevejen (Beslutning)

02.34.02-P19-165-17

Resume

Ejendommen Hirschsprungshus på Bredevej 2 har været igennem en større renovering. I den forbindelse er parkeringsarealer ligeledes blevet renoveret. Kommunen har modtaget en dispensationsansøgning vedrørende flytning af adgangsvej samt indretning af nye parkeringspladser mod Kongevejen. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår:

1. at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til det ansøgte.
2. at der i forbindelse med en dispensation stilles krav om afskærmning mod naboerne mod øst.

Sagsfremstilling

Ejendommen er fra starten af 2018 igen fuldt udnyttet, efter i en årrække at have stået halvtom. Ifølge ansøgningen er der derfor et behov for flere parkeringspladser (bilag). Lokalplan 79 fastsætter, at der minimum skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² bruttoareal. Dette svarer til minimum 320 p-pladser. Der er ansøgt om at udvide fra cirka 370 p-pladser til cirka 524 p-pladser på området, hvilket ses på bilag om eksisterende og nye forhold (bilag). I den forbindelse er der ligeledes ansøgt om flytning af overkørslen (adgangen) til ejendommen.

Hele bebyggelsen er ifølge lokalplanens kortbilag 2 (bilag) omkranset af et "beplantet areal" for at holde minimumsafstande for parkering og trafik til naboer. Direkte mod naboer langs østlige og dels nordlige skel holdes den forskrevne afstand til skel på 5 til 10 meters afstand.

Flytningen af overkørsel på Bredevej med 10 meter mod øst kræver en dispensation fra lokalplan 79 § 5.1 som fastlægger, at adgang til bebyggelse og parkeringspladser må kun foregå fra Bredevej ad overkørsel mærket a, som vist på kortbilag nr. 2. Etablering af parkeringspladser langs brandvejen mod Kongevejen i det "beplantede areal", kræver en dispensation fra lokalplan 79 § 8.3 De på kortbilag nr. 2 med priksignatur viste arealer udlægges til opholds- og beplantede arealer.

Naboorientering

Ansøgning har været i naboorientering, hvor der er kommet bemærkninger om megen trafik og støj fra området siden den nye lejer er flyttet ind (bilag). En af bemærkningerne går på at etablere en mulighed for afskærmning af lys og lyd mod direkte naboer. Der er også bemærkninger om et højt trafikniveau på Bredevej, som bliver brugt til gennemkørende trafik. Forvaltningen kan oplyse, at Bredevej er en offentlig primær trafikvej. I forhold til de konkrete dispensationer, er der kun kommet en bemærkning vedrørende flytning af adgangsvejen. Her er der bekymring for, at den øgede trafik vil være til gene for naboen. Naboer foreslår lukning af overkørsel mod Bredevej og at der etableres ny ud til "stikvejen" til Kongevejen. Dette vurderer forvaltningen umiddelbart ikke som en mulig løsning. Grundejerforeningen nævner blandt andet, at de ønsker et reduceret antal af ansøgte p-pladser på ejendommen og stiller spørgsmål til de 50 nye p-pladser i beplantningsbæltet mod Kongevejen. De ønsker det samlede areal gives et mere grønt præg.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der er rigeligt med opholds- og friarealer tilbage til ejendommens brugere, selv om der inddrages en del af disse arealer til parkering. De primære opholdsarealer, som gårdhave og udearealer ved kantinen mod syd, berøres ikke ved ansøgte.

Det er forvaltningens vurdering at de 51 p-pladser der placeres mod Kongevejen ikke vil generere væsentlige gener i forhold til naboerne, da de placeres mod en trafikeret vej, hvor der i forvejen er meget trafik. Parkeringspladserne anlægges således, at det grønne præg mod kongevejen bibeholdes.

Flytning af overkørsel er pt. under behandling i forhold til vejlovgivningen. Umiddelbart er det forvaltningens vurdering, at flytningen ikke bevirker væsentlige gener for naboerne.

Det ansøgte projekt indeholder ikke en afskærmning for lys og støj med naboer i øst. Her er der kun angivet et græsareal. Jævnfør lokalplanens redegørelsesdel er der angivet en plan med mere beplantning i dette område. Det er forvaltningens vurdering, at en form for afskærmning af beplantning, eventuel i kombination med faste skærme ville være et positivt tiltag i forhold til naboerne.

Lovgrundlag

Lokalplan 79 - For en kontorbebyggelse ved Kongevejen, Bredevejskvarteret i Virum bydel.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Ad 1) Dispensationsansøgningen imødekommes for så vidt angår etablering af parkeringspladser. Der meddeles afslag på ansøgning om at flytte indkørslen.

Ad 2) Godkendt.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Landskabsplan Eksisterende og nye forhold

Landskabsplan Visualisering

Lokalplan 79 kortbilag 2 med indtegnede overskridelser

Bemærkninger fra Naboorientering

Punkt 8: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

Udvalget orienteres om kommende sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til møde i juni:

- Endelig vedtagelse af Lokalplan 280 og Kommuneplantillæg 2/2017 for forlængelse af Firskovvej
- Godkendelse af VVM-tilladelse for forlængelse af Firskovvej
- Forslag til Kommuneplantillæg 4/2017 for Bakken
- Forslag til Lokalplan 277 for Bakken
- Forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord - Hempel - med tilhørende miljørapport og udkast til udbygningsaftale
- Valg af udviklingsscenario for Firskovvej som grundlag for udviklings- og helhedsplan
- Præcisering af temaer og indsatser til erhvervsstrategi 2018 - 2022
- Tilbageførsel til landzone - Spurveskjul 11
- Erstatningsparkering til Kampsax Kollegiet - Kollegiebakken 9
- Tagboliger på Lyngby Hovedgade
- Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling
- Forslag til høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet
- Nedrivning af bevaringsværdigt hus, Virumstræde 9

Lovgrundlag

Det er valgfrit for kommunerne, om udvalget orienteres om kommende sager.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. maj 2018

Taget til efterretning.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.

Punkt 9: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

Ingen meddelelser til udvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, 9. maj 2018

Taget til efterretning.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Andersen (C).

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende.