

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 06-11-2019

Mødedato Onsdag d. 06. november 2019 kl. 08:00

Mødested Loungen - Lyngby Stadion

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Udvikling af Lyngby Idrætsby (Beslutning).....	4
Dialog med DTU om fremtidig udvikling af Lyngby Campus (Orientering).....	6
Scenarier for anvendelsesmuligheder for Kongevejen 79 (Beslutning).....	10
Mulighed for udvidelse af høringsberettigede (Drøftelse).....	13
Nedlæggelse af bolig Rævehøjparken 19 (Beslutning).....	16
Kommende sager.....	17
Meddelelser.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Godkendt.

Punkt 2: Udvikling af Lyngby Idrætsby (Beslutning)

01.02.00-P20-6-18

Resume

Forvaltningen fremlagde den 18. september 2019 status på arbejdet med udviklingen af Idrætsbyen vedr. principperne for de byplanmæssige og trafikale løsninger som grundlag for det videre arbejde. Fagudvalgene oversendte sagen til Økonomiudvalget, som tilbagesendte sagen den 26. september 2019. Nærværende sag supplerer sagen med samme titel behandlet i fagudvalgene den 18. september 2019 med henblik på, at der træffes beslutning om anvendelsesmuligheder, udendørs opholdsarealer og principper for trafikløsning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at,

1. det besluttes om anvendelsesmuligheder for området skal udvides med seniorboliger,
2. muligheden for etablering af udendørs opholdsarealer suppleres med mulighed for etablering af tagterrasser og altaner som beskrevet i det supplerende notat diagram E1 og E2, hvor højden af begrønnede støj- og indsigtsværn tillades til op til 2,5 m i højden, og altaner tillades mod øst og en del af nord og sydfacaden,
3. de trafikale principper i kombinationsmodel 11 generelt danner grundlag for det videre arbejde.

Sagsfremstilling

På baggrund af udvalgenes behandling af sagen i september 2019, har forvaltningen udarbejdet supplerende materiale til belysning af de bebyggelsesmæssige og trafikale muligheder på ejendommen. Sagsfremstilling fra fagudvalgenes tidligere behandling den 18. september 2019 (Økonomiudvalget 26. september 2019), inkl. bilag, er lagt på sagen (bilag).

Der vil i en særskilt sag blive forelagt muligheder for, hvor der kan holdes koncerter andetsteds i kommunen. Udvalgsformandens brev til ministeren vedrørende studieboliger er vedlagt (bilag).

Teknisk rådgiver (Domus Arkitekter) har udarbejdet en supplerende illustration (bilag) med udgangspunkt i 13.500 nye kvadratmeter. Den supplerende illustration viser, hvordan der kan indarbejdes f.eks. seniorboliger sammen med studieboliger. Forvaltningen har ladet andelen af seniorboliger svare til andelen af erhverv fra udvalgsbeslutningen (30-20%). Stueetager kan anvendes til udadvendte funktioner (erhverv) og fællesarealer til boligerne (både til studie- og til seniorboligerne). Der er enkelt-studieboliger på 24 m² og dobbelt-studieboliger på 48 m² begge med en p-norm på 1/4 pr. bolig. Seniorboligerne er fastlagt til ca. 90 m² med en p-norm på 1,5 pr. bolig, hvilket svarer til kommuneplanens almindelige p-norm for etageboliger.

Den supplerende illustration arbejder med en løsning hvor der som et muligt scenarie ikke er parkering under dæk i den nordlige del, idet der samtidig er udarbejdet forslag til en supplerende trafikal løsning; kombinationsmodel 11 (bilag) hvor vejen langs den østlige side af stadion er lukket for almindelig trafik, og der således kun er trafik i forbindelse med ærinder (renovation, flyttelæs mv.). Da det nu ligger klart at Arealdrift skal have deres maskinel stående under vesttribunen kan forvaltningen ikke længere anbefale kombinationsmodel 1 eller den alternative kombinationsmodel 12. I stedet foreslår forvaltningen at kombinationsmodel 11 godkendes, da vejene nord og vest for stadion herved ikke påvirkes. For at realisere kombinationsmodel 11, gør forvaltningen opmærksom på, at etablering af parkering, primært skal holdes i det sydlige byggefelt og i arealer syd for den nuværende stadionkonstruktion. Ligeledes illustrerer teknisk rådgiver en løsning, hvor trafikken til den sydlige parkeringsmulighed i konstruktion har indgang fra syd (inden for byggefelt 2) og ikke vest som i de forrige illustrationer. Dette for at holde trafikken i en større afstand til naboskel mod vest.

Trafiknotatet er suppleret med kombinationsmodeller 13-15, der viser scenarier diskuteret ved udvalgenes behandling af sagen. Herunder kombinationsmodel 14 som beskriver, hvilke tiltag der kan laves for at opnå en mere sikker og effektiv trafikafvikling for eksisterende forhold, og kombinationsmodel 15, der viser kombinationsmodel 7 samt svingbane, jf. protokollat fra Teknik- og Miljøudvalget.

Som det ses af opgørelsen, kan der inden for de 13.500 nye kvadratmeter maksimalt opføres 185 studieboliger (209 studerende) i kombination med 24 seniorboliger. Der er illustreret 161 enkelt-studieboliger samt 24 dobbelt-studieboliger. Alle studieboliger kan etableres både med individuelt køkken og med fælleskøkken, idet alle fælleslokalerne kan indrettes med køkken.

Ligeledes har teknisk rådgiver udarbejdet notat som beskriver, hvordan byggeriet betjenes af udendørs opholdsarealer, herunder hvilke minimumskrav der normalt er til byggerier af denne karakter og volumen, samt efter hvilke principper der kunne arbejdes i forhold til tagterrasser og altaner, sådan at disse kan opføres, mens der stadig skærmes mod indbliksgener mod naboerne mod vest.

Lovgrundlag

Planloven, Lov om private fællesveje m.fl.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen godkendte den 15. marts 2018 en bevilling på 3,0 mio. kr. i 2018 til forberedelse af salg, budgettet blev i forbindelse med regnskab 2018 flyttet til budget 2019. Heraf er der i 2019 til dato anvendt honorar til teknisk og juridisk rådgivning på ca. 1 mio. kr. inkl. moms.

Afhængig af trafikløsning som vælges: 7,6 - 25,7 mio. kr. hertil kommer driftsudgifter på 0,02 - 0,37 mio. kr. / år. Den af forvaltningen foreslåede trafikløsnings kombinationsmodel 11 har samlede udgifter på: Uden signalanlæg: 10,8 - 13,3 samt drift 0,33/år. Med signalanlæg: 11,3 - 13,8 samt drift 0,37/år.

Mulige finansieringsmodeller af den valgte trafikløsning undersøges nærmere og indgår ved den samlede behandling af projektets anlægs- og driftsmæssige konsekvenser for kommunen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 1-2.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 3.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Ad 1) Godkendt, at anvendelsesmuligheder for området udvides med seniorboliger.

Ad 2) Godkendt.

Venstre tager forbehold.

Bilag

Trafikløsninger m. supplerende modeller 12-15

Udvikling af Lyngby Idrætsby (Beslutning) 18-09-2019

Brev til erhvervsministeren

Domus supplerende illustration (okt.29.10.2019) - BOLIGER OG ERHVERV I LYNGBY IDRÆTSBY

Punkt 3: Dialog med DTU om fremtidig udvikling af Lyngby Campus (Orientering)

01.02.00-G01-10-18

Resume

DTU har vedtaget 'Strategisk Campusplan'. Planen er DTU's egen strategi og et styringsværktøj for den fremtidige udvikling af Lyngby Campus. Campusplanen er endvidere et værktøj til dialog med bl.a. myndigheder og investorer, herunder Lyngby-Taarbæk Kommune. Strategisk Campusplan har et perspektiv på 30-50 år, og visionerne rækker ud over, hvad bl.a. den gældende lokalplan for DTU kan rumme. Sagen fremlægges til orientering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Strategisk Campusplan tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Baggrund

DTU vokser, og DTU vurderer, at hvis udviklingen fortsætter, vil der i 2050 skulle være plads til dobbelt så mange mennesker på DTU som nu. Desuden vokser DTU også arealmæssigt bl.a. i Tracéet langs Helsingørmotorvejen. For at være på forkant med udviklingen, har DTU udarbejdet Strategisk Campusplan (bilag) som et overordnet styringsværktøj for udvikling af Lyngby Campus. Planen skal desuden ses som et dialogværktøj for investorer og myndigheder, herunder Lyngby-Taarbæk Kommune.

Med afsæt i Strategisk Campusplan som dialogværktøj, ønsker DTU at fremme kendskabet til planen hos bl.a. Lyngby-Taarbæk Kommune. DTU har derfor tidligere fremsendt et eksemplar af Strategisk Campusplan til Kommunalbestyrelsen. Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget har i den forbindelse været inviteret til en præsentation af planen på DTU i efteråret 2018. DTU har ønske om, at der indgås nærmere samarbejde mellem DTU og Lyngby-Taarbæk Kommune om DTU's nuværende og fremtidige udvikling. Nærværende forelæggelse er således en orientering om de overordnede pointer i planen, som forvaltningen forventer at indgå i nærmere dialog om. Udmøntes emner i konkrete projekter, vil forvaltningen forelægge disse løbende.

Planens store træk

Campusplanen består af fire strategiske temaer og fire fysiske temaer.

De strategiske temaer er: 'Værdiskabelse', 'Excellent universitetsmiljø', 'Identitet' og 'Campusmiljø'. Temaerne omhandler DTU's visioner om udvikling som universitet.

De fysiske temaer er: 'Mobilitet', 'Landskab', 'Arkitektur' og 'Forsyning'. Temaerne omhandler den fysiske udvikling af campus.

Det er primært de tre første fysiske temaer, der har interesse for kommunen, men alle temaerne hænger tæt sammen.

Mobilitet

DTU betegner mobilitet som "den fysiske ryggrad i udviklingen af campus", og det er DTU's ønske, at flere skal ankomme til campus på cykel, til fods eller med offentlig transport. Færre skal ankomme i bil. Letbanen understøtter ønsket, men

DTU vil gerne fremme det yderligere bl.a. ved at skabe bedre forhold for lette trafikanter og ved at minimere bilparkering på terræn.

I den forbindelse er der en række trafikale tiltag, DTU ønsker at iværksætte; dels en lukning af de nord-syd-gående alléer for biltrafik, dels etablering af parkering i form af p-huse i periferien af campus. Disse tiltag vil ændre det trafikale mønster i og omkring campus og kræver derfor en tæt dialog mellem DTU og Lyngby-Taarbæk Kommune for at undersøge løsninger og konsekvenser af de foreslåede tiltag. Desuden vil DTU skabe et internt netværk på campus for lette trafikanter, så det bliver nemt og attraktivt at færdes til fods og på cykel.

Landskab og arkitektur

Med Strategisk Campusplan for udvikling af DTU Campus følger også et ønske om at øge byggemulighederne betragteligt. Planen sigter mod en fremtidig bebyggelsesprocent på 125 mod i dag 50, som er muligt i henhold til de to lokalplaner, der i dag er gældende for campus. Der er dog en væsentlig restrummelighed tilbage på campus på nuværende tidspunkt.

DTU ønsker, at campus fortsat har en grøn identitet, og at landskabet skal følge campus' oprindelige karaktertræk med en stringent plan med fire kvadranter omkranset af randskov. Men med den fremtidige udvikling vil campus bevæge sig fra den oprindelige tanke om at have "et universitet i skoven" til at have en "urban karakter med liv mellem bygningerne".

Den nord-sydgående parkeringsallé udgør fortsat "den grønne rygrad" på campus. Der er i planen desuden lagt stor vægt på landskabelige tværstrøg og parker, haver og torve.

Princippet for arkitektur er, at byggeri skal underordne sig landskab, uderum og forbindelser. Med en øget tæthed af bebyggelsen lægges der vægt på, at der skal skabes muligheder for liv mellem bygningerne, og at det skal tilpasses "menneskelig skala". Der er retningslinjer for lys mellem bygningerne og de arkitektoniske udtryk. Bl.a. lægges vægt på, at det arkitektoniske udtryk skal bygge videre på den arkitektoniske arv i både facadeudtryk og materialer.

Snitflader mellem DTU og Lyngby-Taarbæk Kommune

En af tankerne i planen er at åbne campus op mod resten af Lyngby og "invitere indenfor". Campus udgør en stor del af Lyngby Bydel, og indgår allerede i planstrategien - "Byudvikling i balance".

DTU har mange byggeaktiviteter på campus og planlægger at udvikle på deres arealer i Tracéet. Lyngby-Taarbæk Kommune byudvikler ligeledes i området. Der er derfor mange aktiviteter i området, der kræver dialog. Forvaltningen indgår løbende i dialog med DTU om planer for udvikling af Lyngby Campus og sammenhængen med kommunens øvrige planlægning.

På nuværende tidspunkt er Lyngby-Taarbæk Kommune i dialog med DTU om bl.a.

- koordinering ifm. etablering af letbanen,
- omlægningen af Lundtoftegårdsvej,
- udvikling på både kommunens og DTU's arealer i Tracéet og
- etablering af lysreguleret kryds på Akademivej.

DTU har gennem de seneste år gennemført byggeri indenfor rammerne af de eksisterende lokalplaner (Lokalplan 228 og Lokalplan 236). Der er således givet tre til fem byggetilladelser årligt de seneste år til byggeri på campus. På sigt ønsker DTU en væsentlig højere bebyggelsesprocent og fortætning over hele campus. Hvis det skal realiseres, vil det kræve ny lokalplanlægning. Ligeledes vil det kræve lokalplan at opføre bebyggelse på arealerne i Tracéet.

Både på kort og lang sigt vil en realisering af Strategisk Campusplan påvirke trafikafviklingen og dermed områderne omkring campus. Bl.a. vil den påtænkte strategiske placering af p-huse på campus og lukning af de nord-syd-gående alléer omstrukturere kørsel med biler få biltrafikken ud på vejene omkring campus og det overordnede vejnet i området. Det kræver en nærmere undersøgelse af de trafikale konsekvenser og en vurdering af, om det kan lade sig gøre.

Det videre samarbejde

DTU ønsker at bruge Strategisk Campusplan som et værktøj til at styre udviklingen af Lyngby Campus på lang sigt. Forvaltningen er allerede løbende involveret i sager, der har udgangspunkt i campusplanen - f.eks. i forbindelse med letbanen. Det er forvaltningens vurdering, at campusplanen skal ses i samspil med byudviklingen i Lyngby i øvrigt, så der på den måde findes de bedste løsninger. Samarbejdet prioriteres derfor i forvaltningen.

I det omfang, der er brug for politisk drøftelse af emner i den forbindelse, vil forvaltningen vende tilbage. Det kan f.eks. være, i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for DTU's arealer i Tracéet.

Umiddelbart efter den politiske fremlæggelse af Strategisk Campusplan sender forvaltningen et brev til DTU. Formålet er dels at fortælle om nærværende politiske orientering og dels at understrege, at Kommunalbestyrelsen og forvaltningen fremover vil have fokus på de ovenfor nævnte områder, som vurderes at have særlig betydning for områderne uden om DTU.

Forvaltningen foreslår på den baggrund, at Strategisk Campusplan tages til efterretning.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Taget til efterretning.

Udvalget ønsker at indgå i en dialog med DTU. Udvalget bemærker, at den eksisterende lokalplan er gældende, hvor der eksisterer en restrummelighed.

Bilag

Strategisk Campusplan DTU Lyngby Campus

Oversigtskort

Punkt 4: Scenarier for anvendelsesmuligheder for Kongevejen 79 (Beslutning)

01.02.15-P16-2-19

Resume

Indhentning af idéer og forslag til planlægningen er afsluttet. Der er indkommet 23 høringssvar. Der skal tages stilling til, om et forslag til kommuneplantillæg skal indeholde andre anvendelsesmuligheder end publikumsorienterede formål som beskrevet i idéindhentningen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det besluttes, hvilket scenarie der skal arbejdes videre med i et forslag til tillæg til kommuneplan for Kongevejen 79 m.fl.

Sagsfremstilling

Der er foretaget indhentning af ideer og forslag til planlægning for Kongevejen 79 - 85, det tidligere landbrugsmuseum og Virumgård i perioden 3. september 2019 til 1. oktober 2019. Der er indkommet 21 forslag til anvendelsen af området og to høringssvar fra myndigheder (bilag). Kommuneplanændring er igangsat på baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning af 29. juni 2019 om at udbyde arealet til salg på vilkår. På baggrund af de indkomne høringssvar forelægger forvaltningen to scenarier for det videre arbejde med i et forslag til tillæg til kommuneplan for Kongevejen 79 m.fl.

Scenarie 1) svarende til oplægget i idéindhentningen:

- Anvendelse af grunden fastlægges til publikumsorienterede formål med dertil knyttede arbejdende værksteder, mødefaciliteter, café/restaurant, administration m.m.
- Det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning bevares og renoveres, øvrige bygninger nedrives
- Der bliver mulighed for at bygge op til 15.000 m² på grunden inklusive de bygninger, der bevares
- Det vurderes, at der vil være behov for 100 parkeringspladser

Scenarie 2)

- Anvendelsen af grunden fastlægges til publikumsorienterede formål med dertil knyttede arbejdende værksteder, mødefaciliteter, café/restaurant, administration m.m. og et seniorbofælleskab
- Det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning bevares og renoveres, øvrige bygninger nedrives
- Der bliver mulighed for at bygge op til 15.000 m² på grunden inklusive de bygninger, der bevares, heraf kan f. eks. 3.000 m² anvendes til almene seniorboliger
- Det vurderes, at der vil være behov for 130 parkeringspladser

Generelt om arealet

Det areal, der påtænkes udbudt, andrager ca. 30.000 m². Arealet er beliggende mindre end 1000 m fra Sorgenfri Station og er velbetjent med kollektiv trafik. Ligeledes er der god vejadgang fra det overordnede vejnet. Arealet er støjpåvirket især på den vestlige side, hvor trafikken på Lyngby Omfartsvej giver et støjniveau der ligger over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj. Hvis arealet skal anvendes til støjfølsom anvendelse som f. eks. boliger, skal der foretages støjafskærmning. Omfartsvejen udgør også fysisk en barriere mod vest, hvor kun en stiunderføring forbinder området med Sorgenfri vest for omfartsvejen. Mod øst afgrænses arealet af Kongevejen, hvor der også er betydelig trafik, men støjbidraget for Kongevejen er mindre på grund af mindre trafik og det tidligere landbrugsmuseum dæmper delvis for trafikstøjen fra Kongevejen. Øst for Kongevejen ligger Frilandsmuseet med store åbne arealer, der er entré til Frilandsmuseet, så de store åbne landskabsområder er ikke alment tilgængelige. Arealet er beliggende på grænsen mellem Kongens Lyngby og Sorgenfri og således centralt beliggende. Mod syd grænser arealet op til boligområde bebygget med dobbelthuse (bilag).

Den trafikale betjening af arealet, foregår via flere historiske overkørsler, først og fremmest fra Kongevejen. De er etableret på et tidspunkt, hvor trafikken på Kongevejen var ganske beskedent og trafiksikkerhed for gående og cyklister ikke var i fokus. I dag indgår cykelstierne langs Kongevejen i et fremtidigt net af supercykelstier, der skal medvirke til at afvikle cykelpendlertrafik i hovedstadsregionen effektivt og med stor fremkommelighed. Herudover findes der en skolesti fra Sorgenfri vest for området. Denne cykelsti er først og fremmest vigtig for skolebørn fra Sorgenfri, der går på Kongevejens Skole øst for Kongevejen. Der er indrettet signalregulering og dobbeltrettet cykelsti på øst og vestsiden af Kongevejen så skolebørnene kan krydse Kongevejen sikkert. En effektiv og trafiksikker betjening af arealet vil derfor være vigtig, både af hensyn til skolebørnene på Kongevejens Skole, den kommende supercykelsti og sikkerheden for biltrafikken på Kongevejen. Endvidere vil det være af betydning, at der skabes tilstrækkelig parkeringskapacitet til både Frilandsmuseet og et nyt udstillingssted vest for Frilandsmuseet. Det må overvejes, om den nordlige del af trekanten eventuelt kan bruges til et parkeringsanlæg, der både kan bruges af Frilandsmuseet og et nyt udstillingssted vest for Kongevejen. Frilandsmuseet efterspørger flere parkeringspladser. Løsningsmuligheder for så vidt angår trafik- og parkering vil indgå i den følgende planlægning og forelægges i en senere sag.

Forslag om at anvende arealet til boliger

Syv høringssvar omhandler etablering af boliger på området, hvor især seniorbofælleskaber er hyppigt nævnt.

Det kan overvejes at åbne op for 3.000 m² af den samlede ramme på de udmeldte 15.000 m² til almene boliger, som så vil kunne anvendes til seniorboliger. Der peges på almene boliger, i det en anvendelse til private seniorboliger, ikke på samme måde kan sikre anvendelsen til seniorer.

Forvaltningen peger dog på, at en sammenblanding af publikumsorienterede formål, udstilling/museum og boliger ikke er hensigtsmæssig. De etagemeter som skal bruges til publikumsorienterede formål, kan mest hensigtsmæssigt ligge samlet i den østlige del af området, hvor især det tidligere landbrugsmuseum vil være velegnet til udstillingsformål. Det vil betyde, at areal til boligformål skal placeres i den vestlige del, som er støjbelastet. Der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger. Det vil være muligt at støjafskærme dels ved hjælp af bygninger eller andre konstruktioner, men støjafskærmningen løses bedst som en samlet løsning for hele arealet, hvor bebyggelsesplanen indgår som en væsentlig del af støjafskærmningen (bilag).

Forslag om at anvende arealet til kultur/medborgerhus

Seks høringssvar omhandler etablering af kulturhus i det tidligere landbrugsmuseum og Virumgård. Der foreslås indrettet musikhus, kunstneriske værksteder, udstillinger, mødelokaler og en café. Der ligger i beslutningen fra Kommunalbestyrelsen den 29. maj 2019 at ejendommen skal sælges og ikke anvendes til offentlige formål (lukket punkt)

Det er forvaltningens vurderingen, at de foreslåede funktioner i vidt omfang allerede findes i Lyngby-Taarbæk Kommune, dog på forskellige adresser. Således fungerer Templet i dag som spillested for den rytmiske musik, mens den klassiske musik typisk opføres på Stadsbiblioteket og kirkerne. Der er udstillinger på Sophienholm, og Stadsbiblioteket anvendes flittigt til kulturelle arrangementer. Rådhuset anvendes også til aktiviteter for borgerne. Foreninger i Lyngby har mulighed for at låne lokaler, idrætsanlæg og kommunale ejendomme.

Enkeltstående høringssvar

Der er indkommet tre enkeltstående høringssvar. Virumgård foreslås indrettet til hotel med café, nye gæstehuse og studieboliger omkring Virumgård, ungdomsinstitution/ungdomsfængsel og international skole, gymnasium, højskole og studieboliger.

Det er forvaltningens vurdering, at hotelbranchen i Lyngby-Taarbæk generelt er af den opfattelse, at der mangler hotelkapacitet i kommunen. En ungdomsinstitution er støjfølsom anvendelse. Det vurderes, at det vil være vanskeligt at placere både ungdomsinstitution og hotel inden for de støjbelastede arealer. Mulighederne for at etablere en international skole har tidligere været afdækket, og det har ikke vist sig muligt.

Forslag om at anvende arealet til udstillingsformål

Fem høringssvar omhandler muligheden for at anvende arealet til udstillingsformål. Arealet foreslås indrette til veteranbil udstilling, museum for mølleåens industri og befæstningsanlægget, moderne landbrug og forskning inden for beslægtede områder og en udvidelse af Frilandsmuseet.

Det er forvaltningens vurdering, at de foreslåede anvendelser ligger fint i tråd med idéindhentningen, hvor der lægges op til publikumsorienterede formål og forvaltningen anbefaler, at idéindhentningsoplægget danner baggrund for udarbejdelsen af et forslag til kommuneplantillæg med følgende indhold:

- Anvendelse: Publikumsorienterede formål med dertil knyttede faciliteter som værksteder, mødefaciliteter, cafe/restaurant, administration mv. Evt. seniorboliger.
- Det tidligere landbrugsmuseum og Virumgårds hovedbygning bevares.
- Bebyggelse maks. 15.000 m² etageareal inklusive de bevarede bygninger
- Maks højde på nyt byggeri 12m
- 10 m beplantningsbælte mod syd

Lovgrundlag

Planlovens § 23 c.

Økonomi

Ikke relevant

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Anbefalet, at der arbejdes videre med scenarie 2.

Bilag

Del 1. Høringssvar omhandlende boliger

Del 2. Høringssvar omhandlende museum og medborgerhus

Del 3. Høringssvar omhandlende øvrige emner

Forvaltningens sammenfattende notat og vurdering

Oversigtskort

Punkt 5: Mulighed for udvidelse af høringsberettigede (Drøftelse)

02.00.00-G01-30-19

Resume

John Tefke (C) har på Byplanudvalgsrådet den 15. maj 2019 anmodet om, at der fremlægges en sag til drøftelse af muligheden for at udvide kredsen af høringsberettigede borgere i relevante sager. Anmodningen blev godkendt på mødet og med sagen lægges derfor op til drøftelse af nævnte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at mulighed for udvidelse af høringsberettigede drøftes.

Sagsfremstilling

På Byplanudvalgets område sendes mange sager i høring. John Tefke (C) har observeret flere eksempler på, at borgere undrer sig over, at de ikke er blevet hørt. På den baggrund er det foreslået, at udvalget drøfter muligheden for at udvide kredsen af høringsberettigede borgere i relevante sager.

Forvaltningen fremlægger her retningslinjer for høringer og høringsberettigede i de sagstyper, hvor borgere høres indenfor Byplanudvalgets ressortområde (bilag).

Partshøring

I forbindelse med behandling af bygge- og plansager er høringer lovbestemte. Er der parter i en sag udover den der ansøger, skal der foretages en partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19. For at blive betragtet som værende part i en sag kræver det, at man har en individuel, væsentlig og retlig interesse i sagen. Forvaltningslovens krav om individuel interesse indebærer, at partsstatus som udgangspunkt kun kan tilkomme en begrænset personkreds.

En partshøring skal varetage hensynet til naboer, som bliver berørt af et byggeri. Partshøring tager ikke hensyn til for eksempel beboere længere nede ad vejen, som ikke bliver berørt på anden måde end alle andre beboere i området. Det ville ikke være rimeligt over for ansøger, hvis kommunen i sagsbehandlingen og afgørelsen om byggetilladelse skulle inddrage synspunkter fra borgere, som ikke bliver individuelt berørt af et byggeri.

Naboorientering

Hvis en ejendom er omfattet af en lokalplan, og byggeprojektet kræver dispensation fra lokalplanen, skal kommunen efter planlovens § 20 gennemføre en naboorientering.

I forbindelse med naboorienteringer skal følgende i henhold til planlovens § 20 høres:

1. Ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen.
2. Naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter Kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd.
3. Foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for Kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Der skal dog ikke foretages høring, hvis en sådan efter Kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for de ovenfor under 1.-3. nævnte personer m.v. Høringsområdet kan således indsnævres. Det kan skyldes, at de bestemmelser, der dispenseres fra, ikke har til formål at varetage nabointeresser eller, at dispensationen er så beskeden, at den er uden betydning.

Høring i forbindelse med lokalplanlægning

Planlovens § 26 fastsætter, at der i forbindelse med offentliggørelse af lokalplaner, skal sendes skriftlig underretning til ejere, der er omfattet af forslaget, lejere i og brugere af ejendommene. Derudover skal Kommunalbestyrelsen foretage en vurdering af, om der er ejere, lejere eller brugere uden for forslagets område, som skal høres fordi forslaget har væsentlig betydning for dem. Forslaget skal desuden sendes til foreninger og klageberettigede landsdækkende foreninger/organisationer, som ønsker planforslaget tilsendt.

Forvaltningen sender derfor altid en underretning om planforslag til ejere, lejere, brugere mv (herunder cvr. registrerede virksomheder) inden for lokalplanens område. Forvaltningen foretager derudover en vurdering af, i hvilken udstrækning planforslaget kan have betydning for de beboere mv. som bor uden for lokalplanområdet. Hvis der er tale om et planforslag, der giver mulighed for nyt byggeri, er der typisk flere rundt om lokalplanområdet, som kan have interesse i planen, end hvis der er tale om en bevarende lokalplan, som søger at fastholde områdets karakter. Forvaltningen sender dog som udgangspunkt altid en underretning til den omkringliggende grundejerforenings bestyrelse og til den nærmeste række naboer uanset planens karakter.

Planforslag skal altid indberettes til det statslige indberetningssystem "Plandata" (som i 2006 erstattede tinglysningen). Via Plandata sendes lokalplanforslaget til en række statslige interessenter, herunder styrelser, foreninger og organisationer, som er høringsberettigede. Hver kommune har desuden deres egen liste på Plandata, indeholdende både foreninger, butikker og privatpersoner mfl., som har ønsket at få underretninger om planforslag. Listen bliver fortløbende opdateret og alle kan rette henvendelse til kommunen, hvis man ønsker at modtage kommunens planforslag via Plandata.

I forbindelse med den politiske behandling af lokalplanforslag vedlægger forvaltningen som bilag et høringskort, der viser, hvilke ejendomme der bør høres. Høringskortet er udarbejdet efter ovenstående retningslinjer.

Lovgrundlag

Planloven.

Forvaltningsloven.

Økonomi

En udvidelse af høringsområder vil have en indflydelse på ressourceforbruget i forvaltningen. Udsendelse til flere høringsparter vil ikke kræve et større ressourcetræk, men behandlingen af hørings svar vil kræve ekstra ressourcer. Der bruges cirka en time på at behandle et hørings svar.

Udsendelse af høringsbreve sker via digital post. Det koster ½-1 kr. at sende et høringsbrev med digital post. Den præcise pris kendes ikke på forhånd, da det varierer med brevets størrelse. Nogle breve sendes videre til fjernprint, som sendes med almindelig post. Det koster 6,35 kr.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Drøftet.

Udvalget drøfter ifm. lokalplanlægning kredsen af høringsberettigede.

Bilag

Notat om høringsberettigede i byggesager

Punkt 6: Nedlæggelse af bolig Rævehøjparken 19 (Beslutning)

03.01.02-P19-3-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedlæggelse af en bolig i stueetagen i Rævehøjparken 19. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles tilladelse til nedlæggelse af bolig i stueetagen i Rævehøjparken 19.

Sagsfremstilling

Forvaltningen er i færd med at gøre opgangen i Rævehøjparken nr. 19 klar til at rumme et opgangsfællesskab for unge med behov for midlertidigt botilbud efter § 107 i Serviceloven.

Dette vil medføre, at der skal indrettes fællesfaciliteter (fællesbolig) i den ene lejlighed i stueetagen. Fællesboligen vil være til fælles brug for beboerne og personale. Den indrettes med et kontor/personalerum og et personalet toilet og et fælleslokale med køkken til brug for beboere og personale. Personalerummet indrettes som kontor. Stuelokalet med køkken bliver fællesareal for opgangsfællesskabets beboere. Der vil ikke være overnatning i fællesboligen.

Indretning af opgangsfællesskabet ligger inden for anvendelsen i lokalplan 6, der fastlægger anvendelsen til boligformål. Ændringen vil dog kræve en tilladelse til nedlæggelse af en bolig, jf. boligreguleringsloven §46.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der bør meddeles tilladelse til det ansøgte, da det dermed vil gøre det muligt at etablere et opgangsfællesskab i ejendommen.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven §46.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 7: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages 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 det kommende møde:

- Forslag til Lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk
- Indhentning af ideer og forslag til planlægningen Lundtofte landsby
- Forslag til lokalplan for 291 for Villakvarteret ved Folkeparken med tilhørende kommuneplantillæg 7
- Filmbyen: præsentation af projekt
- Ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Vedtagelse af Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019
- Buddingevej 39 - dispensation fra niveaufri adgang.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Taget til efterretning.

Punkt 8: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

1. Forslag til helhedsplan for Holte Bymidte i høring

Rudersdal Kommune igangsatte 1. januar 2019 udarbejdelsen af en helhedsplan for Holte formålet er at få:

- En samlet vision for Holte Bycenter, der sætter retning for den bymæssige udvikling og retningslinjer for den lokale bykvalitet.
- En udviklingsplan for den lokale detailhandel og erhvervsliv.
- En samlet og overordnet trafikvurdering og mobilitetsplan.
- Et volumenstudie med visualiseringer af byggemuligheder.

Processen med udarbejdelse af forslag til helhedsplan for Holte har været drøftet på kontaktrådsmødet med Virum Handels- og Borgerforening den 27. maj 2019. Foreningen er optaget af planerne for Holte, da Virum og Holte deler mange af de samme kunder. Helhedsplanen er i høring fra 1. oktober til 10. december 2019.

Helhedsplanen er en langsigtet plan, der skal styre de kommende års udvikling af Holte bycenter så nye ønsker om udvidelse af butiksareal og byggeri af nye boliger og kontor erhverv mv. styres i den ønskede retning og med den rette forståelse af Holtes særlige kvaliteter. Gennemførelse af planen vil efterfølgende bero på konkrete initiativer, analyser og etablering af den nødvendige finansiering, som i hovedsagen vil være på privat initiativ.

Det er forvaltningens vurdering at forslag til helhedsplan for Holte ikke giver anledning til at fremsende et høringssvar.

Forslag til helhedsplanen kan downloades fra Rudersdal Kommunes hjemmeside.

2. Kunststofbane ved Lundtofte Boldklub

Forvaltningen har sommer 2019 indsendt en VVM-redegørelse samt ansøgning om bygge- og nedsivningstilladelse til myndighed.

Bygningsmyndigheden har i forbindelse med høring modtaget bemærkninger fra hørte naboer, Lundtofte Borgerforening samt relevante myndigheder.

Grundet omfanget og karakteren af bemærkninger har bygningsmyndigheden været nødsaget til at forlænge sagsbehandlingstiden på projektet i ca. to måneder.

Forvaltningen, som er grundejer, er i færd med at finde muligheder til at imødekomme de bemærkninger, der er indkommet, så det tilgodeser alle parter i sagen.

- Angående placering af kunstgræsbanen: Flere naboer foretrækker, at kunstgræsbanen placeres længere væk fra boligområder generelt og gerne tættere på Lundtofte skole.
- Angående mulige gener ved øget boldspil: Flere naboer udviser bekymring ved øget brug af boldbanerne især i vinterhalvåret, hvor banen tænkes oplyst. Bekymringerne handler om støjgener fra boldspil og fra tilskuere, mulige lysgener fra oplysning af baneareal samt mulige forværede trafikale og parkeringsmæssige forhold i nærområdet.
- Angående miljømæssige konsekvenser: Flere naboer udviser bekymring ved generelt at anlægge en kunstgræsbane, herunder mulig spredning af mikroplast fra baneareal til private boligområder.

Miljømyndigheden er i gang med at sagsbehandle ansøgning om nedsivningstilladelse og skal bruge længere sagsbehandlingstid grundet projektets kompleksitet. Forvaltningen afventer, at myndigheden træffer afgørelse, før anlægsprojektet udbydes og igangsættes. Igangsætning af anlægsarbejder er foreløbigt udskudt til foråret 2020.

3. Lyngby-Taarbæk Kommunes Erhvervsnyheder oktober 2019

Erhvervsnyhedsbrevet udkommer en gang om måneden umiddelbart efter Kommunalbestyrelsens møde, og går ud til de virksomheder, developere og andre interessenter, der har valgt at abonnere. Nyhedsbrevet udgår til godt 800 abonnenter og indeholder information fra Lyngby-Taarbæk Kommune - primært det tekniske - samt arbejdsmarkedsområdet, iværksætterservice, orientering om Copenhagen Business Hubs tilbud, Vidensbyens åbne tilbud, invitationer til morgenmøder og turismenteværk, nøgletal for turismen m.m. Oktober-udgaven vedlægges (bilag).

4. Leverandørforum 2019

Tirsdag den 22. oktober samledes over 60 personer fra 42 små -og mellemstore virksomheder til Leverandørforum på rådhuset. Formålet med mødet var at give kommunens små - og mellemstore virksomheder indenfor udvalgte brancher mulighed for dels at høre, hvorledes større virksomheder indgår aftaler med leverandører - dels at styrke netværket mellem små - og mellemstore virksomheder.

Leverandørforum er unikt i dansk sammenhæng, idet både det offentlige og større private virksomheder deltog. Arrangementet blev til i samarbejde mellem Vidensbyen og Lyngby-Taarbæk Kommune, Plan og Erhverv og er en direkte konsekvens af Erhvervsstrategiens indsats vedrørende dialog med erhvervslivet. Arrangementet forventes gentaget i 2020.

5. Høring fra Erhvervsstyrelsen om proces for udviklingsområder - herunder ansøgningsrunde om udviklingsområder inden for kystnærhedszonen

I forbindelse med ovennævnte høring fremsendt den 8. oktober 2019 oplyser Erhvervsstyrelsen, at anden ansøgningsrunde om udviklingsområder inden for kystnærhedszonen (3 km-zonen) skal ske inden den 1. december 2019. Forvaltningen vurderer, at kommunen ikke har grund til at deltage i ansøgningsrunden. Andre kommuner har tidligere søgt om placering af yderligere sommerhuse, forlystelser, andre former for overnatning, Lalandia osv.

Til orientering kan det oplyses, at Springforbi, Taarbæk – herunder Taarbæk Kro, Hjortekær og Dyrehavsbakken er reguleret ved lokalplan, hvor kommuneplanens rammer om kystnærhedszonen er ført videre. Parforce er ikke reguleret ved lokalplan. Der er i den forbindelse tale om bevaring af eksisterende forhold for at kunne vedblive at være under UNESCO's Verdensarv. Fortunen (ved porten til Dyrehaven) er ikke omfattet af kystnærhedszonen.

I forhold til ovennævnte høring har forvaltningen udfyldt og sendt evalueringsskema til evaluering af processen med udpegning af udviklingsområder i kystnærhedszonen (fra kysten og 3 km ind i kommunen). Erhvervsstyrelsen ønsker at indsamle kommunernes oplevelse af og erfaringer med processen ifm. første ansøgningsrunde. Kommunen deltog dog ikke i første runde, så kommunens bidrag var meget kortfattet.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. november 2019

Taget til efterretning.

Bilag

Nyhedsbrev Erhverv 4 oktober 2019