

# REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 10-06-2020

**Mødedato** Onsdag d. 10. juni 2020 kl. 07:30

**Mødested** Udvalgsværelse 1

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Henvendelse om Lyngby Hovedgade 4 - ideoplæg til seniorboliger (Drøftelse).....	4
Plangrundlag for lokalplan 292 på Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning).....	7
Borgerdialog ifm. offentliggørelse af planforslag under forsamlingsrestriktioner (Beslutning).....	9
Godkendelse af tids- og procesplan for revision af Kommuneplan 2017 (Beslutning).....	11
Lokalplanforslag 290 for den centrale del af Taarbæk, fornyet høring (Beslutning).....	13
Parkeringsplads på Elmevang 46 (Beslutning).....	17
Udnyttelse af tagetage til beboelse - Ringerbakken 53 og 55 (Beslutning).....	19
Dispensation til bl.a. hhv. ca. 26 og 34 meter høje skorstene på Lundtoftegårdsvej 91 (Beslutning)..	23
Mulighed for at opføre en ny daginstitution på de kommunale arealer Nøjsomhedsvej / Maglebjerg	26
Kommende sager.....	31
Meddelelser.....	32

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen**

00.22.00-A00-3-17

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Godkendt.

## **Punkt 2: Henvendelse om Lyngby Hovedgade 4 - ideoplæg til seniorboliger (Drøftelse)**

01.02.00-P16-17-19

### **Resume**

Ejeren af ejendommen Lyngby Hovedgade 4 har fremsendt ideoplæg til en udbygning af erhvervsejendommen med en etageboligbebyggelse på 3.800 m<sup>2</sup> til seniorboliger samt en udbygning med en etage oven på den eksisterende bygning med i alt 1.200 m<sup>2</sup> til kontorer. Projektforslaget vil blive gennemgået af ansøger.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at det drøftes, om der skal arbejdes videre med idéoplæg om etablering af seniorboliger på en del af ejendommen.

### **Sagsfremstilling**

Ideoplæg til nye seniorboliger og udvidelse af eksisterende kontorejendom

Ejeren af ejendommen Lyngby Hovedgade 4 har fremsendt ideoplæg til en udbygning af erhvervsejendommen med en etageboligbebyggelse (bilag). Der foreslås opført i alt 56 seniorboliger med en størrelse på 58 – 75 m<sup>2</sup> med et etageareal på i alt 3.832 m<sup>2</sup>. Etageboligbebyggelsen foreslås placeret langs en ny adgangsvej og svinger sig omkring en eksisterende cirkulær p-plads. Bebyggelsen foreslås opført i tre etager med grønne taghaver og tagterrasser ovenpå boligerne (alt i alt fire etager). Hver lejlighed får to altaner. I tilknytning til byggeriet foreslås der etableret nyttehaver, en åben havepavillon og et større, fælles orangeri med bibliotek og spilcafé mv.

Facader og altaner foreslås beklædt med gule genbrugstegl. Alternativt kan altaner udføres med anodiseret aluminium i en gyldenbrun nuance. Taghusene beklædes med samme materiale. Taget begrønnes med pryd græsser og mosser, hvor der ikke er tagterrasser.

Parkeringsnormen er fastsat til 1,5 pr. etagebolig, dog 1 p-plads pr. 1-2 rumsbolig. Parkeringsbehovet er i forslaget opgjort til 76.

Den eksisterende kontorejendom foreslås udvidet med 1.200 m<sup>2</sup>. Udvidelsen placeres som en ekstra etage oven på eksisterende tre etagers kontorfløj. Parkeringsnormen på 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal betyder, at der skal etableres 24 nye p-pladser.

I forbindelse med nybyggeri foreslås de eksisterende erhvervs -og industribygninger i området nedrevet. Området åbnes for offentligheden, bl.a. ved etablering af en port mod syd i etageboligbebyggelsen.

I et tidligere idéoplæg fra foråret 2019 blev der foreslået opført to punkthuse i fire etager med penthouse (alt i alt fem etager) med et tilsvarende etageareal på ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

Plan- og Agenda 21-strategi - Byudvikling i balance

I Plan- og Agenda 21-strategi - Byudvikling i balance er det i afsnit om Erhverv under ”Strategi og indsatser” fastlagt, at kommunens erhvervsområder skal gennemgås for at vurdere, om der skal foretages justeringer af disse. Under afsnit om udviklingsområder i bydele er det beskrevet, at der overvejes nye muligheder for erhvervsområde 1.1.91 ”Lyngby Hovedgade 4”. I afsnit om Boliger er der under ”Strategi og indsatser” beskrevet, at der igangsættes undersøgelser af

boligudbuddet på bydelsniveau. I strategien fastlægges desuden følgende: ”Kommunalbestyrelsen arbejder for et bredt og balanceret boligudbud, som matcher behov og ønsker i de enkelte bydele. Kommunalbestyrelsen ønsker fortsat dialog om boligudbud og boligområdernes kvalitet.”

Gældende lokalplan - Lokalplan 179 for et område ved Mølledammen i Kgs. Lyngby.

Lokalplanen er fra 2004 og baggrunden for planen var kommunalbestyrelsens ønske om en ajourføring af områdets planlægning i overensstemmelse med Mølleåfredningen og forstærke byens grønne træk. Formålet med lokalplanen var bl.a. at sikre, at området omkring Lyngby Mølledam anvendes til offentligt tilgængeligt grønt område at forbedre adgangen til området samt sikre at de ubebyggede arealer på Lyngby Hovedgade 4 fremstår med en parkagtig karakter, der indgår i en beplantningsmæssig helhed med de omgivende grønne arealer. Lokalplanen giver mulighed for at udbygge det eksisterende kontorkompleks på Lyngby Hovedgade 4 med 9.000 m<sup>2</sup>, hvis det placeres op mod skoven, således udbygningen ikke berører parken og det kulturhistoriske område i nævneværdig grad.

Forvaltningens bemærkninger

Forslag om etablering af seniorboliger inden for Erhvervsområde 1.1.91 Lyngby Hovedgade 4 er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan 2017, hvor rammeområde 1.1.91 er udlagt til kontorformål.

Området, hvor nyt byggeri ønskes placeret, er et område med kulturhistorisk værdi, hvor størstedelen af bygningerne i området er udpeget som bevaringsværdige i eksisterende lokalplan 179. Således er der i området tre bevaringsværdige bygninger og en fredet. Området er omkranset af Mølleåfredningen.

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at et forslag med 2-3 punkthuse bedre vil kunne tilpasses områdets kulturmiljø med park og fredede og bevaringsværdige bygninger.

Det videre arbejde

Det bør sikres, at der kan etableres det nødvendige antal bil- og cykel p-pladser efter kommuneplanens parkeringsnormer, herunder erstatning af de nuværende pladser.

I en eventuel videre bearbejdning af projektet er det væsentligt, at der sikres gode opholdsarealer til de nye boliger. Desuden er det vigtigt at undersøge skyggeforhold, evt. indbliksgener til de omkringliggende naboer samt sikre gode opholdsarealer for de eksisterende boliger i området. Dette skal blandt andet ses i forhold til lys/skygge forhold og i forhold til eventuelle støjgener (Omfartsvejen).

Boligprojektet forudsætter, at der udarbejdes tillæg til kommuneplanen samt ny lokalplan. Lyngby Hovedgade 4 er nævnt i Planstrategien - Byudvikling i balance, hvor det nævnes, at en ændret anvendelse af ejendommen overvejes. Kommunalbestyrelsen kan vælge at lave en udvidet forhøring med yderligere indkaldelse af ideer og forslag, men er ikke forpligtet til det.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Udsat.

## **Bilag**

Idéoplæg fra Dades

Oversigtskort

## **Punkt 3: Plangrundlag for lokalplan 292 på Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning)**

01.02.05-P16-7-18

### **Resume**

Pension Danmark, som er ejer af en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte, ønsker at udvikle ejendommen fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Projektet omfatter et boligbyggeri på fem etager, med plads til op til 164 boliger (forskerboliger) samt en mindre del kontorerhverv. Sagen forelægges med henblik på godkendelse af plangrundlag, som kan danne baggrund for en lokalplan.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. der igangsættes en planproces for en lokalplan for boliger og kontorerhverv på den østlige del af Lundtoftevej 160 m.fl.,
2. der udarbejdes miljørapport.

### **Sagsfremstilling**

Projektområdet omfatter en del af Lundtoftevej 160 m.fl. Projektområdet har et areal på ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Området ligger syd for Lundtofteparken samt nord for DTU og Hempel. Vest for projektområdet ligger lokalplanområde 270 for et blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 160 m.fl., hvor der aktuelt opføres ungdomsboliger (bilag).

Projektområdet er i dag omfattet af gældende Lokalplan 61 for et erhvervsområde nord for DTU. Lokalplanens område er fastlagt til erhvervsformål i form af industri- og større værkstedsvirksomhed. Lokalplan 61 omfatter desuden virksomheden Cobham, Postnord samt Hempel.

Projektområdet ligger centralt i forhold til DTU, den kommende letbane og den igangværende byudvikling i traceet.

I 2016 påbegyndte Lyngby-Taarbæk Kommune en planproces for gradvis omdannelse af erhvervsområdet ved Lundtoftevej 160. Byplanudvalget godkendte den 12. juni 2019 et plangrundlag for udvikling af ejendommen matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte til et blandet bolig- og erhvervsområde, og der blev igangsat lokalplan og kommuneplantillæg. Efter offentlige høringer blev der i januar 2020 vedtaget et kommuneplantillæg 9/2017 for en del af erhvervsområdet. Kommuneplantillægget muliggør at området kan omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde. I januar 2020 vedtog Kommunalbestyrelsen ligeledes Lokalplan 270 for et ungdomsboligprojekt og kontorerhverv.

Pension Danmark ansøger om, at der igangsættes af en byggeretsgivende lokalplan på arealet lige øst for Lokalplan 270. Pension Danmarks ønsker at opføre et projekt, der omfatter en boligbebyggelse i 5 etager, med plads til op til 164 boliger. Projektet rummer i alt ca. 13.500 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf 1.300 m<sup>2</sup> foreslås anvendt til kontor. Bebyggelsen, som er planlagt som karré bebyggelse, vil få en højde på op til ca. 19 meter. Projektet er nærmere beskrevet i det fremsendte ansøgningsmateriale (bilag). Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

### **Miljøvurdering**

Ansøgningsmaterialet er miljøscreenet. På baggrund af screeningen vurderer forvaltningen, at der skal udarbejdes en miljørapport, hvor projektet bl.a. skal foretages nærmere undersøgelser af miljø (støj fra vej og trafik, luft, jord), trafik, visuelle forhold (skygge, synlighed). Boliger og kontorerhverv er miljøfølsom anvendelse. Der må i en lokalplan ikke

udlægges arealer, der er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, med mindre der kan sikres fornødne afværgeforanstaltninger mv.

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 13.  
Miljøvurderingsloven § 10.

## **Økonomi**

Planprocessen finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre bidrager via rådgivere til udarbejdelse af analyser mv.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget behandler pkt. 1

Teknik- og Miljøudvalget behandler pkt. 2

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Ad 1) Udsat.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. maj 2020

Ad 2) Godkendt, idet udvalget ønsker en skriftlig vurdering af miljøforholdene fra Regionernes videnscentre for Miljø og Ressourcer.

Supplerende sagsfremstilling

Efter Byplanudvalgets møde den 13. maj 2020 har PensionDanmark udarbejdet en præsentation som supplement til ansøgningsmaterialet vedr. anmodning om igangsætning af en lokalplan. Præsentationen udfolder bolig- og erhvervsprojektet yderligere og forholder sig bl.a. til projekts samspil med nabogrundene, idræt- og bevægelses elementer i projektet, projektets bæredygtighed, videre bearbejdning af bebyggelsens udformning (bilag).

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Ad 1) Udsat med de faldne bemærkninger.

## **Bilag**

Oversigtskort

Ansøgning om igangsætning af lokalplan og beskrivelse af projekt - PensionDanmark og COWI

Præsentation fra PensionDanmark til Byplanudvalget 10.06.2020

Oversigtskort

## **Punkt 4: Borgerdialog ifm. offentliggørelse af planforslag under forsamlingsrestriktioner (Beslutning)**

01.02.00-A26-6-20

### **Resume**

I forbindelse med forslag til lokalplaner og helhedsplaner afholdes almindeligvis et fysisk borgermøde i offentlighedsperioden. Så længe der fortsat er restriktioner ifm. fysiske forsamlings, er dette ikke muligt. Udvalget skal tage stilling til, om processerne skal fortsætte som planlagt uden borgermøder. Derudover lægges der med sagen op til, at udvalget drøfter muligheden for alternative inddragelsesmetoder under den fortsatte COVID-19-situation.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. planlagte, offentlige høringer i forbindelse med planforslag gennemføres, selvom det ikke er muligt at afholde borgermøde i offentlighedsperioden, så længe der fortsat er restriktioner ifm. fysiske forsamlings,
2. det drøftes, om der ønskes alternative inddragelsesmetoder ifm. offentliggørelse af planforslag under den fortsatte COVID-19-situation.

### **Sagsfremstilling**

Almindeligvis afholder forvaltningen, i forbindelse med offentliggørelse af forslag til lokalplaner og helhedsplaner, et fysisk borgmøde, hvor borgere har mulighed for at stille spørgsmål til planerne.

Under nedlukningen i forbindelse med COVID-19 er dette ikke muligt. Regeringen og sundhedsmyndighederne har fortsat ikke meldt ud, hvornår det bliver muligt at samles flere end 10 personer.

Forvaltningen foreslår derfor, at de planlagte processer kører, og muligheden for at indsende høringsvar vil foregå som normalt. Forvaltningen vil som altid stå til rådighed, hvis borgerne har spørgsmål til planen. Planforslagene annonceres fortsat på kommunens hjemmeside og sendes ud via e-boks til ejere, lejere og berørte samt nærmeste omkringliggende naboer (i henhold til Planlovens offentlighedskrav).

Dertil foreslår forvaltningen, at udvalget drøfter anvendelsen af alternative inddragelsesmetoder, som lever op til sundhedsmyndighedernes anbefalinger.

#### **Digitale borgermøder**

Et digitalt borgermøde vil kunne live-streames fra kommunens hjemmeside. Borgerne kan se mødet live på deres telefon, tablet eller pc, og deltage via en chat-funktion. Ideen er, at forvaltningen leder mødet og stiller om til politikere og evt. bygherre, som via live-streaming kan besvare og kommentere de indkomne spørgsmål og bemærkninger. Der ville skulle udarbejdes en drejebog forud for et digitalt borgermøde, så der er en klar rollefordeling og rammesætning for mødet. Forvaltningen er ved at undersøge erfaringer fra andre kommuner, hvor der har været eller vil blive afholdt digitale borgermøder som følge af nedlukningen ifm. COVID-19. Forvaltningen vil afsøge den platform / ramme for et digitalt borgermøde, som egner sig bedst, og som lever op til de krav der måtte være ift. IT-sikkerhed, GDPR mv.

Forvaltningens erfaring med borgermøder er, at der ofte er tale om et lidt ældre segment af borgere, som møder op. Der har ikke tidligere været afholdt digitale borgermøder i Lyngby-Taarbæk Kommune, og der er derfor tale om en ny og uprøvet metode for borgerinddragelse i kommunen. Ved afholdelse af digitale borgermøder, vil der være dialog som normalt, dog på en ny måde.

## Byvandring i mindre grupper

Forvaltningen har gode erfaringer med byvandring. Der er typisk god tilslutning og en åben og god dialog. I den nuværende situation vil afholdelse af byvandring dog være mere ressourcekrævende end normalt, idet der vil være et max på antallet af deltagere, og deltagelse vil kræve tilmelding. Derudover skal udvalget være opmærksom på, hvordan et sådant tiltag kan blive opfattet blandt borgerne, idet sundhedsmyndighederne fortsat har en række anbefalinger til, hvordan vi skal begå os i det offentlige rum. Der er også en risiko for, at ikke alle, der ønsker at deltage, vil få mulighed.

Byvandring vurderes desuden at være mest hensigtsmæssige at foretage, før lokalplanerne sendes i høring. Byvandring kan give gode input til indholdet i en lokalplan, som herefter sendes i en offentlig høring. Det kan derfor overvejes, om der fremadrettet i højere grad skal organiseres byvandring før lokalplanen udarbejdes, som alternativ til et borgermøde, mens lokalplanforslaget er i høring.

Offentliggørelse af planforslag udskydes eller høringsperioder forlænges, til det igen er muligt at afholde et fysisk borgermøde

Alternativt kan udvalget beslutte at udskyde offentliggørelse af planforslag eller forlænge høringsperioder til når smitte med COVID-19 ikke længere udgør en væsentlig risiko, og samfundet igen åbner for forsamlings med f.eks. op til 200 mennesker. På det tidspunkt kan der igen afholdes fysiske borgermøder. Det er imidlertid usikkert, hvornår dette bliver muligt, og de planlagte processer vil derfor blive udskudt på ubestemt tid. Hvis denne model vælges, skal udvalget være opmærksom på, at der kan være byggesager, som er på standby i en længere periode end normalt.

## Lovgrundlag

Planlovens § 24 om offentliggørelse af planer.

## Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Udsat, idet nærmere stillingtagen afventer udmelding ift. d. 8. juni 2020 (genåbning i fase 3).

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B).

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Ad 1) Besluttet, at der åbnes op for fysisk borgerdialog ved tilmelding indenfor de givne retningslinjer.

Ad 2) Udgået.

# Punkt 5: Godkendelse af tids- og procesplan for revision af Kommuneplan 2017 (Beslutning)

01.02.03-P15-1-20

## Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. april 2020 Byudvikling i balance. Strategien fastlægger, der skal foretages delvis revision af Kommuneplan 2017. Udvalget skal tage stilling til tidsplan for revision af Kommuneplan 2017 (hovedsporet) samt udkast til separate forløb for udvalgte emner, der foreslås at afvente/indgå i særlige processer inden implementering i kommuneplan. Udvalget skal desuden tage stilling til, om der skal være en debatskabende aktivitet i forbindelse med høring af forslag til Kommuneplan 2021.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. tidsplan for 2020 og 2021 lægges til grund for revision af Kommuneplan 2017,
2. udkast til separate forløb for udvalgte emner godkendes,
3. der afholdes en form for debatskabende aktivitet i høringsperioden målrettet udvalgte forslag til rammeændringer eller lignende.

## Sagsfremstilling

Tidsplan

Forvaltningen har udarbejdet tidsplan for 2020 og 2021 for revision af Kommuneplan 2017 (to bilag). Til orientering indgår der 1. og en eventuel 2. behandling af forslag til Kommuneplan 2021 i november og december 2020. Offentlig høring er planlagt til primo 2021 efterfulgt af 1. og en eventuel 2. behandling af indkomne forslag og bemærkninger inden vedtagelse af den endelige kommuneplan før sommerferien 2021. Offentliggørelse af den vedtagne kommuneplan sker snarest herefter - dog senest planlagt til august 2021.

Revision

I Byudvikling i balance fastlægges vision, mål, strategier og indsatser, der beskriver, hvad der skal revideres i Kommuneplan 2017. Forvaltningen har i notat (bilag) beskrevet punkter, der skal revideres. Emnerne i hovedsporet er fx afsnit om boliger, bydele, Grønt Danmarkskort, parkeringsnormer, erhvervsområdernes anvendelser og retningslinjer for produktionsvirksomheder, flere rammeændringer og ændringer i de generelle rammer og definitioner. Enkelte emner under hovedsporet lægges eventuelt på udvalg til stillingtagen inden endelig behandling i november/december 2020 af forslag til Kommuneplan 2021.

Udvalgte emner, som forvaltningen foreslår afventer/indgår i særlige processer, er ligeledes beskrevet i ovennævnte notat. Det drejer sig fx om klimatilpasning og bæredygtighed, arkitekturpolitik, retningslinjer for detailhandel og emner, forvaltningen vurderer indgår under projektet Vision og strategi for Kgs. Lyngby. Efter de separate forløb kan konsekvenser indarbejdes ved tillæg til Kommuneplan 2021 i det omfang, det har relevans for kommuneplanen.

Debatskabende aktivitet - ikke lovpligtigt

Det er ikke et lovkrav at afholde debatskabende aktiviteter både i forbindelse med udarbejdelse af strategi og ved revision af kommuneplan.

Revision af Kommuneplan 2017 bygger på den strategi, Kommunalbestyrelsen har lagt i Byudvikling i balance. Under strategiarbejdet blev der afholdt flere forskellige debatskabende aktiviteter; så som åbent hus-arrangement med stande og

fokusgruppemøder samt tre byvandring og et borgermøde med stande og drøftelse i plenum i forbindelse med høring af forslaget. Borgernes primære interesse var rettet mod helt konkrete udviklingsprojekter. Blandt andet på den baggrund foreslår forvaltningen, at der afholdes en form for debatskabende aktivitet ved konkrete udvalgte rammeændringer eller lignende i forslag til Kommuneplan 2021. Fx ved ændring af anvendelse af et større rammeområde. Forvaltningens forslag om debatskabende aktivitet planlægges at være af en karakter og størrelse, der ikke kræver yderligere ressourcer tildelt. Der er således ikke afsat midler til særlige debatskabende aktiviteter i den offentlige høring primo 2021.

## Løbende dialoger og planlægning

I projektet Vision og strategi for Kgs. Lyngby, der er planlagt til at forløbe parallelt med revision af kommuneplan, lægges der desuden op til flere åbne dialogmøder i forløbet, blandt andet primo 2021. På grundlag af ideoplæg fra rådgiverteams og dialogprocesser udarbejdes forslag til overordnet bystrategi for Kgs. Lyngby. Bystrategien vil sammen med forslag til Kommuneplan 2021 og den endeligt vedtagne Kommuneplan 2021 være retningsgivende for nye projekter i Kgs. Lyngby. Efter udarbejdelse af bystrategi er der planlagt udarbejdet en udviklingsplan for den efterfølgende planlægning og realisering af prioriterede byudviklingsprojekter. Projektet Vision og strategi for Kgs. Lyngby koordineres løbende med forslag til Kommuneplan 2021 af forvaltningen.

Forvaltningen vurderer desuden, at der samtidigt med udarbejdelse og høring af forslag til Kommuneplan 2021 - løbende i 2020 og 2021 vil blive udarbejdet forhøringer, kommuneplantillæg og lokalplaner med egne høringer og debatskabende aktiviteter om kommunens forskellige udviklingsområder med planlægning i egne planlægningsforløb i den øvrige del af kommunen.

Forvaltningen planlægger offentliggørelse af forslag via plandata, kommunens hjemmeside, i DGO via kommunens fælles-annonce og SoMe.

## Lovgrundlag

Kommuneplanen er omfattet af planloven. Delvis revision af Kommuneplan 2017 er fastlagt i Byudvikling og balance. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, rammer og redegørelser fastlagt i planloven, kapitel 4. Proces for offentliggørelse, høring m.m. er fastlagt i planloven, kapitel 6. Mulighed for at til- eller fravælge debatskabende aktivitet under høring af forslag til Kommuneplan 2021 beskrives i §23 d: Kommunalbestyrelsen skal ved forslag til revision af kommuneplanen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Det kan ske enten i forbindelse med offentliggørelsen af strategien eller i forbindelse med offentliggørelsen af forslaget til ændring af kommuneplanen.

## Økonomi

Udgiften til ny hjemmeside til forslag til Kommuneplan 2021 vurderes at være ca. 0,1 mio. kr. hvilket finansieres indenfor rammen til kommune- og lokalplaner. Der er et årligt budget på 0,321 mio. kr. hvor der pt. er et restbudget på 0,224 mio. kr.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Ad 1-3) Godkendt.

## Bilag

Tids- og aktivitetsplan 2020

Tids- og aktivitetsplan 2021

Notat om emner, der skal revideres i Kommuneplan 2017

# Punkt 6: Lokalplanforslag 290 for den centrale del af Taarbæk, fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-11-17

## Resume

Forslag til Lokalplan 290 har været i offentlig høring i 9 uger fra den 13. januar 2020 til den 16. marts 2020. Kommunen har modtaget 14 hørings svar. Enkelte hørings svar giver anledning til ændringer af lokalplanforslaget. Ændringerne foreslås udsendt i en kortere, fornyet høring.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at høringsnotat af 16.03.2020 godkendes, og at ændringer til lokalplanforslaget, som er beskrevet i høringsnotatets højre kolonne og i denne sagsfremstilling, således sendes i fornyet kortere høring i 4 uger.

## Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 290 (bilag) har været i offentlig høring i 9 uger fra den 13. januar 2020 til den 9. marts 2020. Der var borgermøde den 24. februar 2020. Referat er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 14 hørings svar til planforslagene (bilag). Se høringsnotat af 16.03.2020 (bilag) med alle hørings svar refereret og kommenteret af forvaltningen.

Hørings svarene har følgende emner:

### Formålsbestemmelse

Taarbæk Borgerforening, Bygningskultur Foreningen og en borger i området finder, at formålsbestemmelserne bør ændres. Forvaltningen har været i tæt dialog med Borgerforeningen med henblik på at justere formålsbestemmelserne, så de bedre beskriver lokalplanens helt overordnede formål. Lokalplanens formålsbestemmelser er i højere grad understøttet af detailregulerende bestemmelser end den gældende lokalplan 233 for området.

Forvaltningen foreslår at Lokalplanens pkt. 1.1 pind 3 og 4 rettes til:

- "Udpege sammenhængende bebyggelser, hvor nye bygninger samt ombygninger og tilbygninger på disse huse, reguleres med hensyn til placering, omfang, højde og udformning samt udføres i materialer og med bygningsdele, som understøtter den sammenhængende bebyggelses struktur og dennes overordnede karakter"
- "Sikre, at ny bebyggelse, herunder også ombygninger og tilbygninger, reguleres med hensyn til placering, omfang, højde og udformning og materialevalg"

### Taarbæk Kro

Som følge af henvendelse fra ny ejer af Taarbæk Kro vil enkelte ændringer i lokalplan 290 være nødvendige, hvis de ønskede bygningsændringer skal kunne realiseres. Det drejer sig særligt om mulighed for glasoverdækning af gårdrum, evt. mindre tilbygning mod nordvest-samt etablering af integrerede solceller på tagene, jf. projektbeskrivelse for Taarbæk Kro (bilag). Lokalplanen indeholder i forvejen bestemmelser, som er særligt møntet på Taarbæk Kro, hvorfor det vil være relevant at justere disse bestemmelser, så det ansøgte kan realiseres.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen finder ikke, at en glasoverdækning vil ændre væsentligt ved kroens ydre udtryk, fordi der er tale om et internt gårdrum. På baggrund af ansøgers supplerende oplysninger vurderes det, at glasoverdækningen ikke vil medføre refleksionsgener. Lokalplanen bør forøge bebyggelsesprocenten med henblik på at muliggøre både glasoverdækning og

evt. mindre tilbygning. Derudover bør lokalplanens bestemmelser vedrørende tagbeklædning uddybes som beskrevet i efterfølgende afsnit "Tagbeklædning", så der er mulighed for solceller. Solcellerne bør dog udformes som integrerede solceller, dvs. så de fremstår som én samlet tagflade og ikke som enkelte afvigende felter.

Ansøgningen vil betyde få ændringer i facaderne, herunder flytning af indgangsdør mod Havnevej, evt. mindre tilbygning i det nordvestlige hjørne, renovering af eksisterende kviste mod nord samt isætning af flugtvejsdør i den nordlige facade

Forvaltningen foreslår, at Lokalplanens pkt. 6.1.1 sidste afsnit ændres til:

"For matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej 102 / Taarbæk Kro) gælder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 82. Heraf må højst 160 m<sup>2</sup> være til overdækning af eksisterende gårdrum, og højst 50 m<sup>2</sup> må være til ny bebyggelse til tilbygning, jf. illustrationsbilag 7. Der kan derudover etableres overdækninger. "

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen også suppleres med et illustrationsbilag (7) (bilag) som viser de nuværende facader og ændringerne af facaderne på kroen. Enkelte justeringer i facaderne i forhold til illustrationsbilag 7 vil kunne foretages, da projektet løbende evalueres.

Forvaltningen foreslår desuden, at lokalplanens pkt. 6.1.2 tilføjes, at "mindre tilbygninger" er undtaget krav om, at taget skal være symmetrisk sadeltag.

#### Tagbeklædning

Forvaltningen har modtaget flere ønsker om etablering af solceller, herunder som nævnt også fra ejer af Taarbæk kro, samt ønske om grønne tage.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen kan tilslutte sig ønsket om solceller på de bygninger, som ikke er udpeget som bevaringsværdige. Solcellerne bør dog udformes som integrerede solceller, dvs. så de fremstår som én samlet tagflade og ikke som enkelte afvigende felter. Derudover finder forvaltningen, at lokalplanens forbud mod rytterlys og tagudhæng kan udgå. Rytterlys og tagudhæng på mere end 30 cm vil ikke ændre bebyggelse i en så væsentlig grad, så det ikke passer til områdets brogede karakter.

Forvaltningen finder ikke, at grønne tage generelt ses på boligbebyggelsen i fiskerlejemiljøet. Men det vil næppe være en væsentlig ændring i området, hvis der er mulighed for grønne tage på de sekundære bygninger (skure, garager, carporte udhuse). Derudover vil det være i overensstemmelse kommunens målsætning om at være en grøn kommune.

Forvaltningen foreslår, at pkt. 7.1.2 rettes til: "Tage skal beklædes med enten røde, uglaserede teglsten, stråtag, sort tagpap, sort naturskifer eller fibercementskifer. Der kan etableres integrerede solceller under forudsætning af at disse fremstår som én samlet tagflade på huset. På matr. nr. 2lt Taarbæk By, Taarbæk (Taarbæk Strandvej/Taarbæk Kro) må gårdrummet overdækkes med glastag, jf. pkt. 6.1.1. Der kan etableres grønne tage på sekundære bygninger, dvs. garager, carporte, skure udhuse mv. Der må ikke etableres tagbeklædning, herunder også solceller og glastag, med en glansværdi højere end 15."

Pkt. 7.2.2 (sammenhængende huse) rettes til: "Tage skal beklædes med enten røde uglaserede teglsten, sort tagpap, stråtag, sort naturskifer eller fibercementskifer. Der kan etableres integrerede solceller under forudsætning af, at disse fremstår som én samlet tagflade på huset. Der kan etableres grønne tage på sekundære bygninger, dvs. garager, carporte, skure, udhuse mv. Der må ikke etableres tagbeklædning, herunder også solceller, med en glansværdi højere end 15."

#### Liberal erhverv i stueetagen

Der gøres indsigelse mod kun at give lov til liberalt erhverv i stueetagen. Man finder det urimeligt, at et hus med f.eks. to villalejligheder forskelsbehandles alt efter hvilken etage man bor på, og man påpeger at der aldrig har været problemer med at drive liberalt erhverv i Taarbæk.

#### Forvaltningens vurdering:

Taarbæk er overordnet set et boligområde, hvor det er vigtigt at fastholde denne anvendelse. Muligheden for liberalt erhverv mv. blev således som noget særligt tilføjet den gældende lokalplan 233 med henblik på at skabe mere byliv. Der bør ikke være yderligere muligheder for erhverv, da man derved kan risikere at større beboelsesejendomme over tid ændres helt til kontorejendomme. Eksisterende lovlige erhverv på de øverste etager vil fortsat være lovlige, ligesom man også har mulighed for at indrette op til 25 % af sin bolig til liberalt erhverv uanset etage. Det er forvaltningens vurdering, at den foreslåede regulering af ejendommenes anvendelse er en saglig begrundet regulering i henhold til Planlovens § 15.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen derudover fastsætter, at funktioner til handel og service kun må indrettes i stueetager mod Taarbæk Strandvej i lighed med gældende Lokalplan 233.

#### Tagterrasser, altaner og balkoner

Nogle beboere savner en definering af, hvor højt tagterrasser, altaner og balkoner må placeres. Man synes også, at det maksimale areal til disse bør være differentieret, ligesom det vil være svært at lave altaner i træ, hvis de ikke må understøttes på terræn.

#### Forvaltningens vurdering:

Da lokalplanområdets bebyggelse er overordentligt varieret vil det være vanskeligt at fastsætte særlige regler for alle typer bebyggelse. Forvaltningen vil vurdere i de konkrete tilfælde, om tagterrasser, altaner og balkoner kan etableres så de er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om maksimalt etageantal.

Lokalplanens pkt. 7.2.4 omfatter altaner på sammenhængende bebyggelse og siger: "Altaner skal udføres i træ og må ikke understøttes på terræn med stolper."

Restriktionen vedr. understøtning kan fjernes, da der vil være tale om konstruktioner som næppe vil have betydning for andre end grundejer. Ændringer på bevaringsværdige bygninger vil desuden skulle godkendes særligt af kommunalbestyrelsen. Det kan desuden tilføjes, at brystværnet også kan udføres i glas.

Forvaltningen foreslår, at pkt. 7.2.4 rettes til: "Altaner skal udføres i træ, brystværn kan dog også være i glas."

#### Ovenlysvinduer

Enkelte beboere oplyser, at ovenlysvinduer med en maks. omkreds på 2 m hindrer, at man kan få redningsåbninger i taget.

#### Forvaltningens vurdering:

Bestemmelsen gælder både for "almindelig" bebyggelse og sammenhængende bebyggelse. Restriktionen bør fjernes, da det må være de væsentligste træk i bebyggelsen der sikres. Herunder omfanget, placeringen og det overordnede arkitektoniske udtryk der sikres.

Forvaltningen foreslår, at pkt. 6.2.2 og pkt. 7.1.2 vedr. kantlængde på ovenlysvindue udgår.

#### Bevaringsværdige træer

Man mener, at der er udpeget for mange træer på Skovvej.

Forvaltningens vurdering:

Kortbilaget i lokalplanen viser for mange træer. Der står i dag 8 platantræer på række på Skovvej (inkl. hjørnetræet ved Taarbæk Strandvej), og kortbilaget viser 10.

Forvaltningen foreslår at kortbilaget tilrettes.

Man ønsker ikke de to træer op ad facaden mod Skovvej 1 udpeget, da de skader huset og umuliggør fremtidig fugtisolering af kælderen.

Forvaltningens vurdering:

De to træer, som står op ad gavlen på Skovvej 1 er del af samlet trærække. Da der ikke foreligger et konkret projekt til fugtisolering af kælderen, bør træerne fortsat være udpeget. Forvaltningen vil tage stilling til, om der kan etableres en erstatningsbeplantning såfremt ejer vil fugtisolere.

Forvaltningen foreslår, at udpegningen fastholdes.

Videre proces

På baggrund af ændringsforslag til lokalplanforslaget foreslår forvaltningen, at ovenstående ændringer sendes i fornyet, kortere høring. Når den fornyede høring er afsluttet, genfremlægges resultatet af høringen for udvalget. Kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om vedtagelse af lokalplan 290.

Forvaltningen kan oplyse, at Byggesagsafdelingen i skrivende stund har byggesager på følgende ejendomme, der afventer den nye lokalplan i Taarbæk:

Skovvej 1, Taarbæk Strandvej 102, Taarbæk Strandvej 54, Taarbæk Strandvej 89, Nordre Molevej 4A og Nordlyvej 8.

## **Lovgrundlag**

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

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Godkendt.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 290 for den centrale del af Taarbæk

Referat af borgermøde den 24. februar 2020 om Lokalplanforslag 290

Samlet pdf af høringssvar

Høringsnotat til lokalplanforslag nr. 290

Illustrationsbilag 7

Oversigtskort

## Punkt 7: Parkeringsplads på Elmevang 46 (Beslutning)

01.04.00-P19-35-18

### Resume

Kommunen har i forbindelse med dispensation til udstykning ejendommen Elmevang 46 stillet vilkår om anlæg af én parkeringsplads på restejendommen grundet kommuneplanens bestemmelser om anlæg af parkeringspladser ved ændret anvendelse. Ansøger ønsker, at vilkåret frafaldes. Byplanudvalget skal beslutte, om vilkåret skal fastholdes.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at vilkåret om etablering af en parkeringsplads fastholdes.

### Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 27. februar 2020 meddelt dispensation fra § 4.1 i lokalplan 181 og helhedsvurdering efter §§ 188-195 i Bygningsreglement 2018 til udstykning af ejendommen Elmevang 46 i 2 ejendomme. Dispensationen er meddelt på vilkår af, at der etableres én parkeringsplads på restejendommen (del 1) - i forhaven ud mod vejen Elmevang (bilag). Ansøger anmodede den 14. marts 2020 om, at vilkåret blev taget op til fornyet overvejelse (bilag). Forvaltning fastholdt den 20. marts 2020 afgørelsen inklusiv vilkåret (bilag). Ansøger har igen den 23. marts 2020 anmodet om, at vilkåret blev taget op til fornyet overvejelse (bilag).

Ansøger begrundet blandt andet sine anmodninger med:

- at § 5.4 i lokalplan fastlægger, at der på hver ejendom kun må anlægges én parkeringsplads – en mulighed og ikke et krav,
- at kommuneplan 2017 refererer til, at anlæg af parkeringspladser skal ske ved ny bebyggelse, og at der ikke er et tilsvarende krav ved eksisterende bebyggelse,
- at den eksisterende garage placeret ud mod vejen Fyrrevang aldrig er blevet brugt til parkering (garage ender ved udstykning på den nye ejendom (del 2)),
- at praksis på vejen Elmevang er, at beboerne langt overvejende parkerer på vej/fortov,
- at ud af de 54 ejendomme på vejen Elmevang er der kun etableret mulighed for parkering i 23 af forhaverne,
- at bilparkering i den relative lille forhave vil indskrænke muligheden for at anvende forhaven til cykelparkering, ophold og leg mv. betragtelig.

### Forvaltningens vurdering

Kommuneplanen fastsætter, at ved nybyggeri, tilbygning eller ændret anvendelse skal der stilles krav om anlæg af to parkeringspladser pr. bolig ved tæt lav boligbebyggelse.

Da kommunen udarbejdede lokalplan 181, blev det vurderet, at anlæg af mere end en parkeringsplads på den enkelte ejendom ville være uhensigtsmæssigt grundet forhavernes størrelse og ønsket om en åben grøn karakter i området. Der er derfor et reduceret krav på kun en parkeringsplads i lokalplanområdet (§ 5.4) og for det konkrete rammeområde 4.3.65 "Lindevangen/Holmeparken/Egeparken" i forhold til kommunens generelle bestemmelser for rækkehuse. Der er i lokalplanområdet generelt kun mulighed for at anlægges parkeringspladser i forhaverne med undtagelse af enderækkehuse samt Elmevang 42, 44 og 46 (inden udstykning).

En dispensation er en særlig tilladelse til en væsentlig fravigelse af gældende bestemmelser, og kommunen har mulighed for at stille sagligt begrundede vilkår for meddelelse af en dispensation. Det stillede vilkår om anlæg af én parkeringsplads på restejendommen er efter forvaltningens vurdering både sagligt og relevant, idet udstykningen medfører:

- at eksisterende bolig på Elmevang 46 ikke længere råder over en parkeringsplads på egen ejendom,

- at udstykningen medfører, at der sker en ændret anvendelse fra 1 til 2 boliger, hvilket medfører, at der efter kommuneplanen bestemmelser skal stilles krav om anlæg af parkeringsplads.

Den ansøgte udstykning kræver ikke kun dispensation fra lokalplan 181, men også en helhedsvurdering i henhold til kriterierne i §§ 188-195 i Bygningsreglement 2018. Grundlaget for forvaltningens helhedsvurdering har været, at der etableres én parkeringsplads på restejendommen (vilkår for dispensation fra lokalplan). Hvis denne parkeringsplads ikke etableres, vil den ansøgte udstykning ikke opfylde kriterierne for helhedsvurdering, og udstykningen vil derfor ikke umiddelbart kunne godkendes.

## **Lovgrundlag**

- Lokalplan 181 for Lindevangens Haveby:

- § 4.1: "Yderligere udstykning må ikke finde sted. Dog kan den del af matrikel 3kp, 3kq og 3kr Virum By, Lundtofte (Elmevang 42, 44 og 46), der ligger uden for lokalplanområdet, frastykkes ejendommene".
- § 5.4: "På hver ejendom må der kun indrettes én parkeringsplads".

- Bygningsreglement 2018:

- Kapitel 8 (Helhedsvurdering):
  - § 188, kriterie 5 - "Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399-402"
- Kapitel 20:
  - § 399: Der skal på ejendommens område udlægges tilstrækkeligt areal til parkering...
  - § 400: Det er kommunalbestyrelsen, der fastsætter, hvor stor en del af grundens areal, der skal udlægges eller anlægges til parkering...

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Godkendt.

## **Bilag**

Ændringskort

Dispensation og helhedsvurdering

1. Anmodning om genovervejelse af vilkår

Svarskrivelse på 1. anmodning om genovervejelse

2. Anmodning om genovervejelse af vilkår

Oversigtskort

## **Punkt 8: Udnyttelse af tagetage til beboelse - Ringerbakken 53 og 55 (Beslutning)**

02.34.02-P19-10-20

### **Resume**

Kommunen har modtaget ansøgning om udnyttelse af tagetagen til beboelse, herunder etablering af kviste og ovenlys samt taghævning på dobbelthuset Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55. Med sagen skal der tages stilling til, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

### **Indstilling**

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

### **Sagsfremstilling**

#### **Ansøgning**

Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55 har begge ansøgt (bilag) om at udnytte tagetagen til beboelse, herunder etablere nye kviste og ovenlys, nyt tegltag samt at hæve taget med 165 mm grundet efterisolering. Herudover har Ringerbakken 55 tillige ansøgt om ændring af vindue til havedør i stueetagen. Ringerbakken 55 oplyser endvidere at eksisterende garage mod nord og overdækning over indgangsdør fjernes – senere vil der blive ansøgt om carport med anden placering og ændret overdækning over indgangsdør.

Der er tidligere på ejendommene ansøgt om at udnytte tagetage til beboelse, etablere nye kviste og ovenlys samt hæve taget. Det tidligere ansøgte fremstod med kviste mod vej og uden husvis ensartethed. Forvaltningen meddelte den 3. marts 2020 afslag.

Herefter har ansøgerne udarbejdet koordinerede ansøgninger, der så vidt det er muligt, medfører husvis ensartethed, som angivet i Byplanudvalgets beslutning på møde den 19. februar 2003 (bilag). Som også fremgår af bilag, skal der, når det er muligt, udarbejdes lokalplan for området, det har dog ikke hidtil været muligt at prioritere denne.

Den ansøgte kordinerede løsning viser, at der mod vej kun etableres ovenlys og disse er placeret ens på Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55, så der opnås husvis ensartethed. Mod havesiden etableres der trefags kviste og ovenlys også her med ensartet placering og i samme udformning og materialer. Gavlkvistene mod øst og vest fremstår ligeledes ens set fra henholdsvis nord og syd og er begge symmetrisk placeret i tagfladen, men grundet forskellige planløsninger er gavlkvisten mod øst (Ringerbakken 55) en firefagskvist, mens gavlkvisten mod vest er en trefagskvist – i gavlen mod vest etableres der tillige et ovenlysvindue, hvilket ikke sker i gavl mod øst.

Ansøgerne oplyser, at de ansøgte udnyttede tagetager bliver på 48 m<sup>2</sup> hver. Den fremtidige bebyggelsesprocent for Ringerbakken 53 bliver 26 og 25 for Ringerbakken 55.

Det ansøgte har været sendt i høring efter Planloven hos naboerne i Ringerbakken 51 og Skolebakken 104 og 106 samt Virum Grundejerforening, som Ringerbakken/Skolebakken nu er omfattet af. Der er ikke indkommet indsigelser mod det ansøgte.

#### **Eksisterende forhold**

Ejendommen Ringerbakken 53 har et matrikulært areal på 490 m<sup>2</sup> og det halve dobbelthus har i dag ifølge BBR et etageareal på 81 m<sup>2</sup> (stueetagen).

Ejendommen Ringerbakken 55 har et matrikulært areal på 516 m<sup>2</sup> og det halve dobbelthus har i dag ifølge BBR et

etageareal på 120 m<sup>2</sup> fordelt på 81 m<sup>2</sup> i stueetagen og 39 m<sup>2</sup> udnyttet tagetage. I BBR er det angivet, at der er beboelse i tagetagen på Ringerbakken 55, men i byggesagsarkivet ses der ikke at være byggetilladelse hertil. Ansøger for Ringerbakken 55 har derfor ansøgt om at udnytte tagetagen til beboelse. I forbindelse med nyindretningen af tagetagen fjernes eksisterende ovenlys og eksisterende ikke centrerede trækvist.

På Ringerbakken 53 er der til havesiden en eksisterende hævet terrasse, havetrappe samt havedør. Til orientering er der oprettet en særskilt lovliggørelsessag om disse forhold.

#### Planmæssige forhold

Ejendommene Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55 er beliggende indenfor rammeområde 4.2.76 i kommuneplan 2017. Området er udlagt til tæt-lav bebyggelse i to etager med en bebyggelsesprocent på 40. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres på Skolebakken og Ringerbakken.

Ejendommene er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Dobbelthuset Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55 er registreret med bevaringsværdi 5, middel bevaringsværdi, i FBB-databasen (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger).

Ejendommen er omfattet af deklaration, tinglyst den 6. marts 1952 (bilag), hvori det blandt andet fremgår at der ikke tillades yderligere bebyggelse og facaderne ikke må ændres.

For at sikre et rimeligt ensartet præg i bebyggelsen har Byplanudvalget på møde den 19. februar 2003 (bilag) blandt andet besluttet, at der ikke må etableres kviste mod vej og mod vej tillades alene oplagt ovenlysvinduer i et omfang svarende til Skolebakken 107. Kviste og ovenlys må kun etableres, såfremt det gennemføres samtidig og ensartet på dobbelthuse, således at den ene halvdel af dobbelthuset ikke afviger fra den anden.

Den tidligere grundejerforening for området, Frikvarteret Grundejerforening, (i dag er området omfattet af Virum Grundejerforening) har tidligere været i dialog med kommunen omkring administrationen af den bevarende deklaration og den tidligere grundejerforening har udarbejdet en håndbog, som udstikker nogle retningslinjer for, hvordan grundejerforeningen ønskede deklarationen administreret med hensyn til dispensationer herfra. Ansøger har vedlagt uddrag fra den tidligere grundejerforening om tagvinduer, og kviste (bilag).

Ansøger har tillige vedlagt brev af 15. september 2009 (bilag) med protokol fra Byplanudvalgs møde den 10. maj 2007 (bilag). Heraf fremgår, at det blev besluttet at udarbejde lokalplan for området på baggrund af håndbogen fra den tidligere grundejerforening, idet kommunen forventede at være afskåret fra at håndhæve den bevarende deklaration, da det tidligere Naturklagenævnet i en lignende sag har truffet afgørelse om, at kommunen, idet man tidligere har givet en række dispensationer i forhold til en deklaration i et betydeligt omfang, ikke fremover kan håndhæve deklarationen.

På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en lokalplan for området. Forvaltningen har derfor kun deklarationen at administrere ud fra.

#### Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at dobbelthusene på Ringerbakken/Skolebakken i dag fremstår med mange forskellige

ombygninger og med kviste, der er forskellige i udformning størrelse og materialer, hvorved bebyggelsens helhedsindtryk er væsentlig svækket. Fotos fra området (bilag) er vedlagt.

Det vurderes, at det ansøgte i det væsentligste, imødekommer retningslinjerne om husvis ensartethed i Byplanudvalgets beslutning på udvalgets møde den 19. februar 2003 og retningslinjerne fra den tidligere grundejerforening. Det forhold at den ene gavl er forsynet med en firefagskvist, mens den anden har en trefagskvist og den ene gavl har ovenlysvindue, mens den anden ikke har, vurderes som mindre afvigelser, da kvistene fremtræder ens set fra vej, er i samme udformning og materiale og begge er placeret centreret i gavlen. Samtidig vurderes det, at disse mindre afvigelser ikke vil have væsentlig virkning på helhedsindtrykket af bebyggelsen, der i dag har mange forskellige kviste, som nævnt ovenfor.

## **Lovgrundlag**

Planlovens § 43, hvorefter Kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Udsat.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

### Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har den 28. maj 2020 fra ansøger i Ringerbakken 55 modtaget en mail (bilag), hvori det ønskes, at udvalget tager stilling til en løsning, hvor gavlen mod øst nu har en tofagskvist med ét ovenlysvindue i tagfladen.

Ansøger i Ringerbakken 55 beder samtidig udvalget om at se bort fra den tidligere løsning af gavlen mod øst, hvor gavlen havde en firefagskvist.

Til orientering sker der ikke andre ændringer af det hidtidige ansøgte end ændringen af gavlen mod øst.

Udvalget besluttede på udvalgets møde den 13. maj 2020 at udsætte sagen for at få en redegørelse for det ansøgte i forhold til udvalgets tidligere beslutning om § 14-forbud på udvalgets møde den 5. oktober 2016.

Forvaltningen finder, at det ansøgte, som nu er revideret med en tofagskvist med ét ovenlysvindue i tagfladen i gavl mod øst, ikke er sammenlignelig med det projekt, som udvalget i 2016 besluttede at nedlægge et § 14 forbud imod.

Dette projekt vedrørte alene den ene halvdel af et dobbelthus og omhandlede ændringer af væsentlig større omfang end det ansøgte, herunder firefagskvist i gavl, firefags altankvist mod have og store sammenhængende ovenlysvinduer mod vej.

Til orientering blev udvalgets beslutning om § 14-forbuddet ikke effektueret, idet ansøger valgte at revidere projektet.

Forvaltningen finder, at det nu reviderede projekt, hvor det i høj grad er tilstræbt, at dobbelthuset fremtræder som ét hele og følger de tidligere retningslinjer for bebyggelsen, ikke vil have væsentlig indvirkning på bebyggelsens helhedsindtryk.

Supplerende indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte med en tofagskvist og ét ovenlysvindue i tagfladen i gavl mod øst.

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Supplerende indstilling godkendt.

## **Bilag**

Ansøgninger og tegninger fremtidige forhold

Eksisterende forhold - tegninger

Deklaration af 6.3.1952, tidligere Byplanudvalgsbeslutninger mv.

Luftfoto og fotos fra området

Mail af 28.5.2020 fra ansøger i nr. 55 med ændret løsning for gavl mod øst

Oversigtskort

## **Punkt 9: Dispensation til bl.a. hhv. ca. 26 og 34 meter høje skorstene på Lundtoftegårdsvej 91 (Beslutning)**

02.00.00-P21-144-20

### **Resume**

Forvaltningen har modtaget to ansøgninger om dispensation for Lokalplan 61 til opførelse af hhv. en 34 meter og en 26 meter høj skorsten. Herudover vil der evt. blive ansøgt om et støjhegn mod syd. Det skal vurderes, om skorstenenes højde og et støjhegnets placering er forenelig med lokalplanens principper, det omkringliggende områdes karakter og den mellem staten og kommunen aftalte sigtelinje fra Eremitageslottet, og om forvaltningen kan fortsætte myndighedsbehandling med henblik på at dispensere for lokalplan 61.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at,

1. meddele tilladelse til etablering af en 34 meter høj skorsten i en maksimal kote 67,7 som ansøgt,
2. meddele tilladelse til etablering af 26 meter høj skorsten i en maksimal kote 61 som ansøgt,
3. meddele tilladelse til etablering af støjhegn mod syd.

### **Sagsfremstilling**

Med ansøgning af henholdsvis den 28. og 30. april samt den 27. maj 2020 (bilag) søger Årstiderne Arkitekter på vegne af Hempel om dispensation for lokalplan 61 § 7.5 til opførelse af to nye hhv. 26 og 34 meter høje skorstene på ejendommen Lundtoftegårdsvej 91.

Dispensationen begrundes med, at de nye skorstene er nødvendig for at kunne opfylde emissionskrav fastsat i kommunens udstedte miljøgodkendelse for en nyopført test- og udviklingsbygning, RD3.

Af ansøgningen fremgår, at den eksisterende 22 meter høje skorsten tillige vil blive fjernet.

Det forventes at der vil blive ansøgt om et ca. 1,8 meter højt støjhegn mod syd (mod DTU).

Med udgangspunkt i kommunens egen landinspektørundersøgelse, udarbejdet i forbindelse med Lokalplan 288 For et område i Tracéet Nord redegør ansøger for, at bebyggelse med en højde på indtil kote 69,5 med den ansøgte placering ikke vil kunne ses fra Eremitageslottet. Den højeste af de ansøgte skorstene får en topkote på 67,7, og vil således ikke vil kunne ses fra Eremitageslottet (bilag).

Til orientering dækker Lokalplan 288 det nordlige område af Tracéet (mellem Helsingørmotorvejen og Lundtoftegårdsvej), umiddelbart på den østlige side af Lundtoftegårdsvej, hvor den ansøgte ejendom er beliggende. Lokalplan 288 gælder således for et område placeret mellem de ansøgte skorstene og Eremitageslottet.

### **Lokalplan 61 og aftaler**

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 61 For et erhvervsområde nord for DtH. Det fremgår her af § 7.5 at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 meter over det fastsatte niveauplan (kote 34,50), samt at Kommunalbestyrelsen dog kan tillade, at der opføres skorstene, ventilationsanlæg, elevatorskakte mv. i en højde, der overstiger 12,5 meter. Videre fremgår af § 7.2 at bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet angivet i lokalplanens bilag. Byggefeltet er placeret ca. 10 meter nord for det sydlige naboskel.

Lyngby-Taarbæk Kommune har med Naturstyrelsen (staten), for at bevare udsigten ud over de grønne områder fra Eremitageslottet, aftalt regler om, at man fra et øjepunkt på 1,52 meter over Eremitageslottets øverste trappetrin ikke må kunne se bebyggelse over skovbrynet vest for slottet (mod Hjortekær).

## Høring

Ansøgningen har været sendt i høring hos Naturstyrelsen. Naturstyrelsen Hovedstaden havde ingen bemærkninger til ansøgningen.

Ansøgning om opførelse af den 34 meter høje skorsten er desuden sendt i naboorientering med høringsfrist den 5. juni 2020 hos nærmeste naboer.

Der er pr. den 3-6-2020 indkommet seks kommentarer (bilag). Kommentarerne omfatter følgende forhold:

- Mener skorstenen er for høj (2 stk.),
- Frygter at skorstenen overskrider sigtelinjen fra Eremitageslottet på grund af fundament (1 stk.).
- Forslår at skorstenen får et neutralt udseende, herunder hvid eller lys blå farve og ikke får logo eller reklamer på (1 stk.).
- Ønsker sagens miljømæssige konsekvenser belyst, herunder anvendelse og udledte stoffer (2 stk.).
- Mener ansøgningen er utilstrækkeligt begrundet (1 stk.).
- Mener skorstenen skæmmer området, naboliggende beboelsesområde (2 stk.).

I ovennævnte er det i parentes angivet, hvor mange af indsigelserne der beskriver forholdet.

Forvaltningen vil på udvalgsrådet fremlægge evt. yderligere modtagne kommentarer fra høringen.

Ansøgning om opførelse af den 26 meter høje skorsten vi, på grund af ansøgningens sene modtagelse, først blive sendt i naboorientering efter udvalgsbehandlingen.

## Forvaltningens vurdering

Det vurderes at de ansøgte skorstene og evt. støjhegn ikke er i modstrid med lokalplanens principper, og der således kan dispenseres. Vurderingen begrundes med lokalplanens beskrivelse af, at Kommunalbestyrelsen kan tillade blandt andet højere skorstene, samt at lokalplanen blandt andet har til formål at udbygge erhvervsområdet, samt at udbygning skal ske uden gene i form af støj, røg og lugt for omgivelserne. Endelig vurderes skorstene ikke at blive synlige fra Eremitageslottet.

Afslutningsvis er det fra Natur og Miljø i Center for Trafik, Miljø og Bæredygtighed forstået, at emissionskravet og heraf skorstenens højde er en forudsætning for den udstedte miljøgodkendelse.

## Lovgrundlag

Lokalplan 61 For et erhvervsområde nord for DtH, §§ 7.2 og 7.5.

Aftale mellem staten og Lyngby Taarbæk Kommune om sigtelinje fra Eremitageslottet.

## **Økonomi**

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Ad 1) Afvist, idet udvalget anbefaler, at man afsøger muligheden for at lave en alternativ løsning der lever op til miljøkravene.

Ad 2) Afvist på det foreliggende grundlag.

Ad 3) Godkendt.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning til nye skorstene af 27-5-2020

Høringssvar af 3-6-2020

Oversigtskort

# Punkt 10: Mulighed for at opføre en ny daginstitution på de kommunale arealer Nøjsomhedsvej / Maglebjergvej (Beslutning)

82.20.00-P20-31-19

## Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. oktober 2019, at projektet for etablering af en ny daginstitution på Mølleåparken 60 skulle sættes i bero. Forvaltningen skulle, til senere politisk stillingtagen, afdække mulighederne for placering af en institution med plads til 150 børneenheder henholdsvis 180 børneenheder på de kommunale arealer ved Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej, herunder yderligere budgetbehov samt finansiering heraf. Kommunalbestyrelsen vedtog 5. marts 2020 at forhøje det afsatte rådighedsbeløb til 65,4 mio. kr. til en institution med syv grupperum til 150 børneenheder placeret på Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej. Forvaltningen har derfor udarbejdet et Mulighedsstudie samt undersøgt grundlaget for planarbejdet, som afrapporteres i denne sag.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. projektet for etablering af en institution på Mølleåparken lukkes,
2. der arbejdes videre med mulighed for placering af en daginstitution på de kommunale arealer mellem Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej og en heraf følgende indskrænkning af Lundtofte erhvervsområde, dette med henblik på senere forelæggelse af sag til beslutning, om lokalplanproces til realisering af daginstitutionsprojekt skal igangsættes
3. der, forudsat godkendelse af pkt. 2, igangsættes yderligere undersøgelser om støjforhold og nødvendige afskærmningsforanstaltninger som grundlag for beslutning for igangsættelse af lokalplanarbejdet, som finansieres inden for den eksisterende bevilling.
4. der, forudsat godkendelse af pkt. 2, tilkendes om institutionen skal opføres med en kapacitet til 150 eller 180 børneenheder, idet en tilkendegivelse om en institution til 180 børneenheder vil medføre et yderligere anlægsbehov på 13,3 mio. kr., som vil blive behandlet i særskilt sag vedr. fremtidige dagtilbud.
5. der, forudsat pkt. 2 ikke godkendes, arbejdes videre med igangsættelse fase 1, jvf. kommunens anlægsstyringsregler, hvilket indebærer forsættelse af at beskrive grundlaget for at etablere en ny daginstitution, samtidig med, at der udpeges en alternativ lokation, så fremdrift for etablering af en ny daginstitution, fastholdes.

## Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet et Mulighedsstudie for de to institutionsstørrelser, som omfatter: Analyse af projektområdets kontekst og potentiale, oplæg til rumprogram, miljøundersøgelse af grund, byggeretsværdi med henblik på frikøb, da området er omfattet af § 5 i 1957 overenskomsten med Københavns Kommune, geotekniske undersøgelser samt forkalkule. Da mulighedsstudiet bl.a. inddrager en del af et eksisterende erhvervsområde, er der ligeledes foretaget indledende undersøgelser af støjforhold og evt. konsekvenser for erhvervsområdet. En del af området er i dag udlejet som oplagsplads til private virksomheder, opdelt i små lodder. Kommunen anvender ca. 2.300 m<sup>2</sup> af det foreslåede grundareal til oplagsplads.

Forvaltningen anslog oktober 2019, at udgifterne til en børneinstitution til 150 børneenheder på ca. 1.500 m<sup>2</sup> ville beløbe sig til ca. 58 mio. kr. Dette beløb indeholdt ikke grundspecifikke omkostninger såsom forureningsoprensning. Beslutning om placering af en daginstitution på Nøjsomhedsvej og Maglebjergvej ville blive forelagt til senere politisk stillingtagen, herunder yderligere budgetbehov samt finansiering heraf.

Kommunalbestyrelsen vedtog 5. marts 2020 at forhøje det afsatte rådighedsbeløb til 65,4 mio. kr. til en institution med 7 grupperum til 150 børneenheder placeret på Nøjsomhedsvej/ Maglebjergvej. Det afsatte beløb indeholder grundspecifikke omkostninger til minimums oprensning jf. lovgivningen, estimerede udgifter til frikøb samt ekstra fundering, medtaget.

Områdets kontekst og potentiale

Området er præget af det grønne beplantningsbælte, der løber fra nord til syd. I det grønne bælte er der flere store træer, der giver dele af området karakter af skov og skovkant. Beplantningsbæltet vil give et stort potentiale som legeplads til en kommende daginstitution. I dag ligger børnehuset Bulderby og Børnehuset Lille Ørholm mod det grønne beplantningsbælte, og i nærområdet ligger boldbaner samt Lundtofte Skole og SFO. Projektområdet er udlagt til erhverv, men afgrænses mod syd og vest af parcelhusbebyggelse. Tilstødende matrikel mod øst ejes af virksomheden Haldor Topsøe A/S. Mod nord ligger der en del kontorvirksomheder samt et autoværksted.

## Grupperum og arealer

Ud fra mulighedsstudiet vil en daginstitution med en kapacitet til 150 børneenheder have syv grupperum og et bruttoareal på ca. 1.530 m<sup>2</sup> opvarmede arealer til grupperum, personalefaciliteter, køkken ol., ca. 275 m<sup>2</sup> uopvarmede arealer til skure, udeværksteder, liggehal mm. og kræve et grundareal på ca. 4.500 m<sup>2</sup>. En daginstitution med en kapacitet til 180 børneenheder vil have ni grupperum og et bruttoareal på ca. 1900 m<sup>2</sup> opvarmede arealer, ca. 330 m<sup>2</sup> uopvarmede arealer og kræve et grundareal på ca. 5.400 m<sup>2</sup>.

Mulighedsstudiet viser grundstørrelser og en mulig placering bestemt ud fra arealer som kommunen i dag anvender til oplagsplads, nærhed til skovområdet, og hvor forurening er mindst. Kommunen anvender i dag ca. 2340 m<sup>2</sup> af det påtænkte areal. For at kunne realisere et grundareal på 4500 m<sup>2</sup> vil der være behov for at inddrage ca. 1.560 m<sup>2</sup> areal, der i dag er udlejet og ca. 600 m<sup>2</sup> vejareal. For at kunne realisere et grundareal på 5.400 m<sup>2</sup> vil der være behov for at inddrage ca. 2.210 m<sup>2</sup> areal, der i dag er udlejet og ca. 850 m<sup>2</sup> vejareal. Den endelige udformning og placering samt behov for at inddrage udlejetareal og vej, skal fastlægges efter en vurdering af sammenhængen med resten af arealerne.

## Miljøundersøgelser og geotekniske undersøgelser

Forvaltningen har nu udført miljøundersøgelser af jord, grundvand og poreluft, da der tidligere har været losseplads med afbrænding af grenaffald (ikke dagrenovation) i området. Miljøundersøgelserne er en forundersøgelse med et forholdsvis begrænset antal prøver. Ud fra helhedsperspektivet vurderer miljørapporten, at grunden kan bebygges med en daginstitution uden nødvendigvis at fjerne al underliggende forurening, hvis der inddrages simple byggetekniske tiltag.

Miljøundersøgelsen redegør for forskellige grader af oprensning af grunden fra fuld oprensning til minimumskrav i lovgivningen. På baggrund af miljøundersøgelserne vil udgifterne til oprensning variere alt efter institutionens størrelse samt oprensningsniveau. Den geotekniske undersøgelse viser, at der må forventes en mindre merudgift til fundamenter.

## Frikøb af grund som følge af ændret anvendelse

Kommunen ejer grunden, men området er omfattet § 5 i 1957-overenskomsten med Københavns kommune og er frikøbt til industrianvendelse. Der skal ved fastsættelse af tillægskøbesummen tages højde for dette, så der kun betales for en eventuel forskel i værdien mellem den allerede tilladte anvendelse og den nu ønskede anvendelse til børneinstitution. Forvaltningen har indhentet vurderinger fra eksternt ejendomsmægler for at få en indikation af omkostningsniveauet, men det understreges, at vurderingstemaet under alle omstændigheder skal afstemmes med Københavns kommune.

## Planmæssige forhold

Det undersøgte areal er i dag udlagt som en del af Lundtofte erhvervsområde og er omfattet af lokalplan 25 for et erhvervsområde ved Maglebjergvej i Lundtofte bydel. Lokalplanen udlægger arealet til erhvervsområde i form af mindre industri, håndværk og servicepræget virksomhed, og større industri og værkstedsvirksomhed. Placering af en ny daginstitution her vil således kræve en ny lokalplan og ændring af kommuneplanen. Hvis der arbejdes videre med en daginstitution med placering som i mulighedsstudiet, vil erhvervsområdet derfor med den nye planlægning og ændrede

anvendelse blive indskrænket. Kommunens mulighed for at udleje dele af arealet til erhvervsvirksomhed vil i den forbindelse blive mindre. Det kan oplyses, at der er markedsinteresse for at erhverve dele af arealet.

Byplanudvalget besluttede den 12. juni 2019 at igangsætte en lokalplanproces for Lundtofte erhvervsområde. Formålet er at opdatere lokalplanen for erhvervsområdet og belyse mulighederne for nye anvendelser sammen med de nuværende virksomheder. Forvaltningen har i 2019 i den forbindelse gennemført en indledende dialogproces med grundejere og virksomheder i området. Her blev diskuteret nuværende behov samt ønsker for den fremtidige udvikling

## Støjregler

Planlovens § 15 a angiver, at der kun må udlægges arealer til følsom anvendelse i støjbelastede områder, hvis der kan etableres afværgeforanstaltninger, som sikrer den fremtidige anvendelse mod støj. Da arealet ligger i et erhvervsområde, der er udlagt til bl.a. industri, giver det virksomhederne i området mulighed for at støje med op til 60 dB i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænser. Under visse omstændigheder kan støjgrænserne sættes højere, fx i forbindelse med behandling af en virksomheds miljøgodkendelse, dette sker dog sjældent. Med mindre der er fastsat krav i en eksisterende miljøgodkendelse, eller der er fastsat krav på baggrund af tidligere støjklager, kan der være virksomheder i området, som allerede i dag støjer mere end de vejledende grænser.

## Forundersøgelse af støj- og miljøforhold

En daginstitution er følsom anvendelse, hvorfor de støjmæssige forhold i området skal undersøges nærmere, jf. Planlovens § 15 a. I februar 2020 er der bestilt en foranalyse af placering af ny daginstitution på Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej for at afdække, om der umiddelbart er miljømæssige hindringer mht. placering af en daginstitution i nuværende erhvervsområde (bilag).

Undersøgelsen konkluderer, at en placering af en daginstitution risikerer at indskrænke erhvervsvirksomhedernes muligheder både i forhold til deres nuværende drift og i forhold til deres fremtidige aktiviteter. Force Technology anbefaler derfor, at kommunen, inden der træffes beslutning om en placering af institution, får belyst mulighederne for tilstrækkelige afværgeforanstaltninger, for at sikre den nuværende drift. Dette vil i praksis betyde, at der skal gives adgang til de nuværende støjkladders bidrag ved den planlagte institution. Ligeledes skal der af hensyn til virksomhedens muligheder for at udvikle sig fremover foretages beregninger for situationer, hvor virksomheden ønsker at udvide aktiviteten.

Nærmeste nabo mod øst, virksomheden Haldor Topsøe A/S, har skrevet til forvaltningen (bilag). Virksomheden er blevet bekendt med planer om en eventuel daginstitution i området i forbindelse med den indledende undersøgelse af støjforholdene. Virksomheden vurderer, at den påtænkte placering af en daginstitution i Lundtofte erhvervsområde ikke er forenelig med virksomhedens mulighed for at fastholde og potentielt udvikle sine aktiviteter i området.

Det skal nævnes, at flere af erhvervsområdet virksomheder allerede i dag ligger tæt på ejendomme med følsom anvendelse, da dele af området i dag støder op til boligområder.

## Den fremtidige proces

Forudsat politisk tilslutning vil projektet fortsætte med yderligere undersøgelser for så vidt angår støjforhold og nødvendige afskærmningsforanstaltninger, så der kan tages stilling til, om disse kan indarbejdes i et hensigtsmæssigt projekt, og dermed danne baggrund for en beslutning om at igangsætte eller ikke igangsætte en egentlig lokalplanlægning mv. til realisering af et daginstitutionprojekt på ejendommen. En egentlig planlægning forventes at tage ca. 1-1½ år, fra den besluttet igangsæt (bilag). De indledende undersøgelser før beslutning om igangsættelse af planlægning forventes at tage 3-6 måneder.

Hvis det besluttes ikke at etablere en ny børneinstitution på området Nøjsomhedsvej / Maglebjergvej, foreslår forvaltningen, for at sikre fremdrift i processen med etablering af et nyt dagtilbud, at der arbejdes videre med ideoplæg, funktionsprogram og budgetramme jf. Anlægsstyringsreglernes fase 1. Fase 1 omfatter Projektinitieringsdokument, rum og funktionsprogram, mål for kommunens strategier, tidsplan og budgetramme. Hovedparten af disse emner er ikke nødvendigvis knyttet til en specifik lokation. Samtidig vil der blive arbejdet på at udpege en alternativ placering til en ny børneinstitution.

#### Tidsmæssige konsekvenser

Hovedtidsplanen for et projekt afklares i projektets fase 1, jf. kommunens anlægsstyringsregler. Hovedtidsplanen, hvor planprocessen indgår, fastsætter den planlagte indflytningsdato. Nedenstående er derfor forvaltningens skøn for, hvornår institutionen vil kunne modtage børn. ?

- Ved beslutning om at projektet på Nøjsomhedsvej / Maglebjerg skal fortsætte, forventes institutionen at kunne modtage børn primo 2025 eller medio 2025
- Ved beslutning om at standse projektet for en daginstitution på de kommunale arealer Nøjsomhedsvej / Maglebjergvej til fordel for en ny lokation, vil det medføre ny proces med forundersøgelser. Forvaltningen vurderer at dette vil medføre en forskydning af indflytningstidspunktet på minimum seks måneder fra der er udpeget en ny lokation, så institutionen vil kunne modtage børn medio 2025 eller ultimo 2025. Hvis fase 1 jf. anlægsstyringsreglerne igangsættes, vil forundersøgelser kunne foregå parallelt, hvorved indflytningstidspunktets forskydning vil blive minimeret.

### Lovgrundlag

Dagtilbudsloven § 4: Kommunalbestyrelsen skal sørge for det nødvendige antal pladser i dag-, fritids- og klubtilbud.

Byggearbejder herunder eventuelt ændrede anvendelser af lokaler/lokaliteter skal følge Bygningsreglementets regler. Indgåelse af aftaler om rådgivning og entrepriser som led i et byggeprojekt skal ske i samspil med gældende lovgivning herunder eksempelvis udbuds- og tilbudsloven. Indgåelse af aftaler er i øvrigt almindelig aftaleret, hvor branchespecifikke standardbestemmelser ofte anvendes i forbindelse med aftaleindgåelse (f.eks. AB-systemet).

Planloven, herunder §15 a og b.

### Økonomi

I budgetaftalen 2020-2023 blev det besluttet, at forvaltningen skulle gennemgå anlægsprogrammet med henblik på at finde plads på anlægsrammen til akutte anlægsbehov på skole- og dagtilbudsområdet. På det tidspunkt var der afsat 32,15 mio. kr. til etablering af ny daginstitution som erstatning for den tidligere daginstitution på Mølleåparken 60.

Kommunalbestyrelsen vedtog 5. marts 2020 at afsætte yderligere 33,3 mio. kr., hvorefter der i alt er afsat 65,4 mio. kr. til en daginstitution med 7 grupperum til 150 børneenheder på de kommunale arealer ved Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej. Det afsatte beløb indeholder grundspecifikke omkostninger til minimums oprensning jf. lovgivningen, estimerede udgifter til frikøb samt ekstra fundering.

Kommunalbestyrelsen vedtog 28. juni 2018 at give en anlægsbevilling på 2,86 mio. kr. til at gennemføre forundersøgelser og udarbejde ideoplæg og funktionsprogram til en ny børneinstitution på Mølleåparken 60. Kommunalbestyrelsen besluttede 31. oktober 2019 at overføre den resterende bevilling til udarbejdelse af forundersøgelser, ideoplæg og funktionsprogram for en ny beliggenhed på Nøjsomhedsvej / Maglebjergvej.

Den estimerede udgift til en institution til 180 børneenheder på Nøjsomhedvej/Maglebjergvej udgør 78,7 mio. kr. inkl. grundspecifikke omkostninger til minimums oprensning jf. lovgivningen, estimerede udgifter til frikøb samt ekstra fundering. En tilkendegivelse om en institution til 180 børneenheder vil medføre et yderligere anlægsbehov på 13,3 mio. kr., som vil blive behandlet i særskilt sag vedr. fremtidige dagtilbud.

Planlægningsproces med input til lokalplan, udarbejdelse af miljørapport mv. kan koste op imod 500.000 kr. Heraf vil yderligere forundersøgelse vedrørende støj forventeligt koste omkring 100.000-200.000 kr. Udgifterne hertil afholdes inden for den eksisterende bevilling.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Børne- og Ungdomsudvalget fsva. indstillingspunkterne 1-2 og 4-5.

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkterne 2-3

## **Beslutning**

Børne- og Ungdomsudvalget, den 8. juni 2020

Ad 1-2) Anbefalet.

Ad 4) (S), (C) og (B) foreslog, at der arbejdes videre med en kapacitet på 180 børneenheder.

For stemte: 6 (3 (C), 2 (A), 1 (B))

Imod stemte: Henriette Breum, idet jeg ønsker at fastholde en kapacitet på 150 børneenheder.

Forslaget herefter anbefalet.

Ad 5) Udgår med henvisning til ad 2.

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Ad 2-3) Anbefalet.

## **Bilag**

Mulighedsstudie Nøjsomhedsvej

Undersøgelse af støjforhold ved planlagt institution

Notat fra Haldor Topsøe - udtalelse vedr. placering af daginstitution

Oversigtskort

## **Punkt 11: 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:

- Prioritering af aktuelle planopgaver
- Strategisk samarbejde med Copenhagen Business Hub
- Status på erhvervsindsatsen
- Lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken, fornyet høring
- § 14-forbud i Raadvad
- Forslag til Retningslinjer for ansøgning og opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kommune
- Stiforbindelser i Lundtofte - anlægsbevilling
- Plangrundlag - Lundtoftegårdsvej 91 - Hempel
- Plangrundlag - Tryg/PostDK - Lundtoftegårdsvej 95
- Forhøring til kommuneplantillæg 11 samt lokalplan for Kongevejen 79-83
- Kongevejen 170 - Indretning af LOOP Fitness-center
- Udskiftning af sendemast på Furesøvej 161

### **Lovgrundlag**

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

### **Økonomi**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Taget til efterretning.

## Punkt 12: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

### Sagsfremstilling

1. Tilbage melding fra Gentofte Kommune efter høringssvar til Kommuneplanstrategi 2021 for Gentofte

I brev af 30. april 2020 orienteres Lyngby-Taarbæk Kommune om vedtagelsen af Kommuneplanstrategi 2021 i Gentofte Kommune. Lyngby-Taarbæk Kommunes kommunalbestyrelse sendte høringssvar 5. marts 2020 til Gentofte. Høringssvaret har været forelagt for Gentofte Kommunes økonomiudvalg og kommunalbestyrelse. Gentofte Kommune imødekommer punkterne i Lyngby-Taarbæk Kommunes høringssvar og tilkendegiver i svarbrev af 30. april 2020, at de gerne indgår i dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om:

- sikring og styrkelse af sammenhængende værdifulde grønne områder,
- klimatiltag - der vurderes at kunne "overskride" kommunegrænsen,
- initiativer til styrkelse af cyklisme og trafikale forbindelser,
  
- en dialog omkring bevarelsen og udviklingen af Dyrehavsbakken og
- øvrige emner der går på tværs af kommunegrænsen.

2. Byplanmødet 1. og 2. oktober 2020 i Sønderjylland

Byplanmødet 2020 bliver afholdt den 1.-2. oktober 2020 i Aabenraa, Sønderborg og Flensborg. Årets emner drejer sig om, hvordan planlægningen håndterer de udfordringer, som ikke kan klares af én institution alene. Byplanmødets værtskommuner lægger for med stærke eksempler: Aabenraa med byledelse af bymidtens aktører, Sønderborg med sin omfattende havneomdannelse og CO2-reduktionsindsats. Mødets aktiviteter perspektiverer med planlægningens vilkår og muligheder fra Flensborg og Nordtyskland. Se mere om Byplanmødet her:

<https://www.byplanlab.dk/byplanm%C3%B8det2020>

### Beslutning

Byplanudvalget, den 10. juni 2020

Taget til efterretning.

### Bilag

Starthusenes beliggenhed og udseende