

# REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 09-02-2023

**Mødedato** Torsdag d. 09. februar 2023 kl. 17:30

**Mødested** Mødelokale A, 1.sal

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til lokalplan 287 for Tracéet Midt med tilhørende miljørapport (Beslutning).....	4
Detailhandelsanalyse 2022 for Lyngby-Taarbæk Kommune (Orientering).....	9
Paul Fennebergs Allé 20 - Beklædning støjskærm (Beslutning).....	12
Engelsborgskolen - Pavilloner til genhusning af Klub Baune (Beslutning).....	14
Taarbæk Strandvej 54 - Dispensation fra lokalplan 290 (Beslutning).....	17
Schallsvej 14 og 16 - Ændret anvendelse fra sommerhus til erhverv samt opførelse af garage (Besl	20
EU's nødretsforordning (Orientering).....	24
Furesøvej 7 - Orientering om klagesagsafgørelse samt ny ansøgning (Orientering).....	28
Kommende sager.....	30
Meddelelse.....	31
Underskrift af protokol.....	32

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-A00-10-21

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Godkendt.

## Punkt 2: Forslag til lokalplan 287 for Tracéet Midt med tilhørende miljørapport (Beslutning)

01.02.05-P16-8-21

### Resume

Forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt med tilhørende miljørapport skal behandles og sendes i offentlig høring. Forvaltningen foreslår, at der afholdes et borgermøde i høringsperioden. Lokalplanforslaget forelægges på baggrund af Byplanudvalgets beslutning fra den 6. april 2022 om udarbejdelse af en lokalplan for området. I forbindelse med forslaget til lokalplan har grundejer anmodet om en udbygningsaftale vedr. et signalreguleret kryds m.v. ved Lundtoftegårdsvej/Akademivej.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt godkendes og udsendes i offentlig høring i 8 uger,
2. tilhørende miljørapport for lokalplanforslag 287 godkendes og udsendes i offentlig høring i samme periode som lokalplanforslaget,
3. der udarbejdes en udbygningsaftale med det skitserede indhold, som vil blive forelagt til godkendelse ved lokalplanens endelige vedtagelse,
4. den forelagte plan for borgerinddragelse godkendes.

### Problemstilling

Lokalplanforslaget forelægges på baggrund af Byplanudvalgets beslutning fra den 6. april 2022 om udarbejdelse af en lokalplan for området. Beslutningen blev truffet på baggrund af projektforslag fra byherre om etablering af DTU Science Park samt et nyt erhvervsdomicil/forskerpark med tilhørende parkeringshus inden for den sydlige del af kommuneplanrammen 1.7.93, Langs Helsingør motorvejen Midt.

Udvalget besluttede, at projektforslaget danner grundlag for lokalplan for udbygning af Tracéet Midt med valg af følgende løsninger: Der etableres et offentligt tilgængeligt fortov med en placering bag den eksisterende trærække langs Lundtoftegårdsvej på ejendommen. Parkeringsnormen på 1:50 pr. må til kontorformål blev fastholdt, men antallet af p-pladser, der skal anlægges reduceres med 25% på baggrund af ejendommens beliggenhed inden for stationsnært kerneområde. Desuden blev der valgt en arkitekturl sning, hvor bebyggelsen f r afrundede hjørner.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 25.000 må stort areal i den sydlige del af Tracéet Midt. Området er mod  st afgrænset af Helsingør motorvejen og mod vest af Lundtoftegårdsvej. Mod syd afgrænses området af den  st-vest gående cykel- og gangsti, der leder under Lundtoftegårdsvej og motorvejen til Hjortekær bydel. Mod nord omfatter afgrænsningen et smalt areal med træer langs Lundtoftegårdsvej, således at hele tr r kken af egetræer samt kommende offentlige tilgængelige fortov er med i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger i det stationsnære kerneområde med en afstand på ca. 250 - 450 meter til tre kommende letbanestationer; Akademivej, R veh vej og Anker Engelunds Vej.

### Løsninger

Planforslagets indhold

## Formål

Formålet med Forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt er:

- at sikre anvendelse af området til videnserhverv (kontorerhverv og laboratorie- og testfaciliteter i tilknytning hertil) med tilhørende servicefunktioner, cafe og lignende, parkeringsfaciliteter samt tekniske anlæg.
- at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet.
- at medvirke til at skabe en sammenhæng og en grøn identitet på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørsmotorvejen.
- at sikre bebyggelse med variation i højder og udformning.
- at sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og høj kvalitet på de ubebyggede arealer.
- at sikre, at de eksisterende træer langs Lundtoftegårdsvej i videst muligt omfang bevares som en sammenhængende trærand.
- at sikre mulighed for, at bebyggelse og ubebyggede arealer kan integrere klimatilpasningstiltag, herunder anlæg til regnvandshåndtering.
- at sikre, at der etableres et offentligt tilgængeligt fortov parallelt med Lundtoftegårdsvej.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre en bymæssig, visuel sammenhæng og variation i Tracéet, har kommunalbestyrelsen med ændringer i kommuneplanen i 2016 vedtaget en række principper, der skal være gældende for al ny bebyggelse. Principperne skal forhindre, at ny bebyggelse kommer til at fremstå, som en lang, lige mur. Bredden af Tracéet varierer, men det er forholdsvis smalt, og de arealer det er muligt at bygge på, mellem Lundtoftegårdsvej og Helsingørsmotorvejen, er yderligere reduceret, da grundene er beliggende inden for vejudvidelseslinjen for Helsingørsmotorvejen. De vigtigste principper, der er arbejdet med i lokalplan 287 for Tracéet Midt er: den varierende højde af bebyggelsen, tilbagetrækning og fremskydning af bygningspartier. Disse arkitektoniske greb bidrager til at skabe en variation og opbrud af den lange facade. Yderligere er der arbejdet med bebyggelsens ydre fremtræden ved at sikre skift i bebyggelsens facadefarver. Det er med til at sikre, at den ca. 250 m lange erhvervsbygning opleves som 5 individuelle huse.

Det er bygningernes stueetage og første etager, der vil fremtræde mest karakteristiske, idet bebyggelsen, set fra DTU primært vil opleves i gadeniveau, idet træranden af træer er bevaret, og fra motorvejen og Dyrehavegårds Jorder vil bebyggelsen opleves set hen over trætoppene. Bygningerne er derfor inddelt i to: Base og facader. Bygningskroppene differentierer sig fra basen, der fremstår tyk og let. For at fremhæve overgangen mellem bygningskrop og base, er dækket imellem disse bearbejdet som en selvstændig skive, en baldakin. Dette er en af bygningernes karakteristika. Baldakinen trækket frem udvalgte steder og gives et bølgende formsprog. Dette er samtidig medvirkende til at skabe rum omkring bygningerne og det brede fortov. Den fremtrukne baldakin giver også plads til taghaver på 1. sal - ovenpå stueetagen. Parkeringshuset vil blive opført i en tyk konstruktion, med en base af gule teglsten, og de øvrige etager med lodretstående glas lameller. Bygningen vil således også fremstå imødekomende også i den mørke tid af året, da p-huset vil fremtræde meget transparent. Bygningen kan begrænses med forskellige arter af slyngplanter. For at sikre optimale vækstbetingelser gives bedene langs parkeringshusets facader en varieret bredde på minimum 0,5 m.

En anden del af bebyggelsens karakteristika er, at bebyggelsen vil fremstå med afrundede hjørner med radier på minimum 2,5 m på facader langs Lundtoftegårdsvej og 1,0 m på facader mod Helsingørsmotorvejen. Parkeringshuset vil ligeledes fremstå med afrundede hjørner med radier på minimum 2,5 m.

For at sikre at man oplever en variation i bebyggelsens udtryk, er der som nævnt fastsat bestemmelser for facadernes udformning og farve. Se yderligere uddybning herom på lokalplanens bilag 4A-4D. Bygning A (DTU Science Park) skal primært fremtræde i grønne nuancer, dog skal den høje bygning mod Helsingørsmotorvejen fremstå i hvidlig nuance for at forstærke oplevelsen af variation i byggeriet. Til de grønne facader kan der anvendes blå, grønne eller hvide tegl, fiberbeton eller pulverlakeret metal. Til facader på bygning B (nyt erhvervsdomicil / forskerpark) skal der anvendes blå, grønne eller hvide tegl i gule nuancer. Bygning C er parkeringshuset. Til facader skal der anvendes blå, grønne eller hvide tegl, profi glas og galvaniseret stål. I lokalplanens pkt. 7.11 er det fastsat, at de endelige facadematerialer, der beslutes anvendt på bygning A, B og C, jf. pkt. 7.1, 7.2 og 7.3 skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Facadematerialer godkendes via mockups.

## Trafikale forhold

Adgangen til området vil ske via et nyt signalreguleret kryds på Lundtoftegårdsvej/Akademivej. En intern vej placeres bag bebyggelsen, parallelt med Helsingørsmotorvejen og denne ender ved p-huset i den nordlige del af

lokalplanområdet, hvor der vil være en vendeplads. Den interne vej etableres i en bredde af ca. 10,5 m med fortov, afsætningslommer og terrænparkering.

### Placering af nyt fortov langs Lundtoftegårdsvej

I kommunens skitseprojekt for Lundtoftegårdsvej indgår etablering af et fortov i vejens østside, øst for den eksisterende cykelsti. I forbindelse med vedtagelse af lokalplangrundlaget er det besluttet at placere fortovet på DTU's grund, langs de nye bygninger med en placering på østsiden af den eksisterende trærække. Målet er, at den eksisterende, dobbelte trærække af egetræer, der står langs Lundtoftegårdsvej, bevares. Både kommunalbestyrelsen og bygherrer har vurderet, at bevaring af træerne er væsentlig for bymiljøet og for sammenhængen med DTU's grønne Campus og randskov af egetræer. Lokalplanområdet omfatter således træerne og areal til nyt fortov på DTU's grund helt op til Anker Engelunds Vej. I forbindelse med lokalplanen tinglyses en deklaration om, at fortovet skal driftes, vedligeholdes, sneryddes m.v. som offentligt fortov og med offentlig adgang.

### Krydsningspunkter - Lundtoftegårdsvej

Bygherres ambition er, at skabe et attraktivt miljø, som er til gavn for alle brugere af området. Ny bebyggelse skal også henvende sig mod DTU og skabe en sammenhæng. Byrummet mod Lundtoftegårdsvej skal være inviterende og give anledning til at bevæge sig tværs af vejen. Bygherre ønsker at skabe en god forbindelse til DTU, hvorfor der ønskes etableret 2 krydsningsmuligheder af Lundtoftegårdsvej udover koblingen til fodgængerovergange på Lundtoftegårdsvej, der etableres ved det nye kryds ved Akademivej.

### Parkering

Parkeringsnormen er fastsat til 1:50 pr. m<sup>2</sup> til kontorformål, dog kan antallet af p-pladser, der skal anlægges, reduceres med 25% på baggrund af ejendommens beliggenhed inden for stationsnært kerneområde. Til cykler skal der anlægges 1 cykel p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> kontorareal. Cykelparkering kan placeres i kældere, i parkeringshuset og/eller i nærheden af bygningernes indgange.

Parkeringspladserne skal etableres i parkeringshuset. Det er dog tilladt at etablere midlertidige p-pladser på terræn, placeret som 90 graders p-båse inden for 50 m vejbyggelinjen fra Helsingørmotorvejen. Vejdirektoratet har oplyst, at man er sindet at dispensere fra vejbyggelinjen til placering af parkeringspladser på terræn på en række vilkår, herunder at parkeringshuset skal kunne udvides til at rumme det nødvendige antal ekstra p-pladser til opfyldelse af p-normen, hvis arealet senere skal anvendes til vej anlæg. Lokalplanens bestemmelser vedrørende parkeringshuset indeholder derfor mulighed for at kunne udvide parkeringshuset, idet der kan etableres yderligere etager. Dette er indeholdt i bestemmelsen om, at parkeringshuse maksimalt må opføres med en højde på 19 m.

### Landskabsplan og LAR (Lokal Afledning af Regnvand)

Træer mod Lundtoftevej og beplantning langs Helsingørmotorvejen.

Regnvand skal som udgangspunkt håndteres lokalt via nedsivning, fordampning eller andre løsninger for lokal håndtering og/eller genanvendelse af regnvand. Der er udarbejdet en landskabsplan, hvor træernes placering tager højde for LAR-områderne, da træerne ikke kan stå i bassinerne. Det er desuden fastsat, at der i naboskel og skel mod sti skal etableres levende hegn og træer.

### Trafikstøj

I Miljøstyrelsens vejledning er de vejledende grænseværdier for vejstøj for kontorer på 63 dB, og på 58 dB for udendørs opholdsarealer. Grundet områdets placering helt op til Helsingørmotorvejen vil det være vanskeligt at sikre støjgrænsen på alle de udendørs opholdsarealer. Støjrapporten viser dog, at på de primære udendørs

opholdsarealer, på terrasser mod Lundtoftegårdsvej, kan Miljøstyrelsens vejledende stillingelse umiddelbart forventes overholdt.

## Miljøvurdering

Lyngby-Taarbæk Kommune har i forbindelse med screeningen af planen truffet afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. § 8, stk. 2, i lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (miljøvurderingsloven). Der er derfor gennemført en miljøvurdering af planen og udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten omhandler bl.a. ændring af spildevand og overfladevand, trafikale forhold, herunder støj samt visuelle påvirkning af bymiljøet.

## Udbygningsaftale

Bygherre har anmodet kommunen om, at der indgås en frivillig udbygningsaftale om anlæg af infrastruktur i henhold til planlovens § 21b (bilag). Udbygningsaftalen indebærer anlæg af trafikale tiltag i form af et signalreguleret kryds ved Lundtoftegårdsvej/Akademivej og to krydsningspunkter på Lundtoftegårdsvej, som bygherre finansierer og anlægger. Udbygningsaftalen forventes endeligt godkendt i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## Borgerinddragelse

Forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger sammen med tilhørende miljørapport for lokalplanforslag 287. Der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeninger mv. inden for høringsområdet (bilag). Det foreslås samtidig, at der afholdes borgermøde om planforslaget samt den tilhørende miljørapport i høringsperioden.

## Strategisk ramme

Lokalplanforslaget er i tråd med planstrategien og i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

I planstrategi, Byudvikling i balance, lægges der vægt på, at kommunens erhvervsliv er kendetegnet ved højt vidensniveau og klyngedannelser. Strategien er, at erhvervslivets udviklingsmuligheder skal sættes videreudviklet til fremtidens behov, og at den fysiske planlægning skal koordineres med visioner og indsatser i Erhvervsstrategien.

Jf. Kommuneplanen er Tracéet et stationsnært kerneområde, og kommuneplanen giver bl.a. mulighed for at etablere videns erhverv, boliger og offentlige formål. Planlægningen understøtter fortætning og bæredygtig byudvikling omkring letbanen.

## Videre proces

Når den offentlige høring er slut forelægges sagen på ny sammen med de indkomne høringssvar.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkterne 1 og 4.

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 07. februar 2023

Ad 2) Anbefalet.

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

C foreslår at sagen udsættes: Forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Traceet Midt kan anbefales for så vidt angår bygningerne A og B, men udvalget ønsker at ansøgere udarbejder et fornyet forslag til facadeudtryk for parkeringshuset. Udvalget ønsker fremlagt minimum to alternativer til parkeringshus, f.eks. med mere tegl.

For stemte: 4 (3(C), 1(F)).

Imod stemte: 2 (1(A), 1(B)) idet vi gerne vil høre borgernes holdninger inden evt. yderligere justeringer og forslaget vurderes derfor klar til at sendes i høring.

Nye Borgerlige undlod at stemme, idet vi ikke ønsker byggeriet overhovedet.

Sagen blev herefter udsat.

## **Bilag**

Lp-forslag 287 - Traceet Midt\_ 31. januar 2023 inkl. bilag

Miljørapport - Lokalplanforslag 287 DTU-SP Forskerpark

Opfordring til indgåelse af udbygningsaftale - DTU - Traceet Midt

LP287 Høringsområdekort til BY 8.2.2023 - liggende format

Oversigtskort

Byplanudvalget - 9.2.2023 Arkitektur Ny forskerpark i Traceet

# **Punkt 3: Detailhandelsanalyse 2022 for Lyngby-Taarbæk Kommune (Orientering)**

01.02.00-P20-1-22

## **Resume**

Forvaltningen har fået udarbejdet analyse af detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Registreringerne er foretaget i foråret 2022, mens omsætningstal er fra 2021.

På et temamøde om detailhandlen i kommunen forud for Byplanudvalgets møde den 9. februar 2023 vil ekstern rådgiver gennemgå de væsentligste resultater af analysen. Byplanudvalget skal efterfølgende tage rapporten til efterretning.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at resultaterne i detailhandelsanalysen tages til efterretning.

## **Problemstilling**

Forvaltningen har modtaget detailhandelsanalyse fra ekstern rådgiver(bilag). Forvaltningen orienterede om modtagelsen af detailhandelsanalysen under punkt 14 - Meddelelser - på Byplanudvalgets møde den 30. november 2022. Kontaktrådet for Kgs. Lyngby blev orienteret om modtagelsen af analysen og den kommende proces på Kontaktrådsmøde den 7. december 2022.

På temamødet om detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune forud for Byplanudvalgets møde 9. februar 2023 vil ekstern rådgiver give et oplæg (bilag) om de overordnede resultater for kommunen. De vil uddybe nogle af de væsentligste konklusioner og anbefalinger om udviklingen i detailhandel i Kgs. Lyngby og Firskovvejområdet, samt komme ind på nye anbefalinger om enkelte lokalcentre.

Kommunalbestyrelsen samt repræsentanter fra detailhandlen m.fl. relevante parter er inviteret til at deltage i temamødet om detailhandel i kommunen den 9. februar 2023 kl. 16.30 - 17.30 i Kantinen, Toftebæksvej 12.

Efter oplæg fra ekstern rådgiver vil deltagerkredsen på temamødet få mulighed for at stille spørgsmål og komme med betragtninger om rapporten og dens resultater. Input fra mødet vil blive inddraget i det videre arbejde med detailhandel i kommunen.

## **Rapportens hovedpointer**

Kgs. Lyngby bymidte er fortsat det største udbudspunkt på Sjælland uden for Københavns City med en omsætning på 4,41 mia. kr. i 2021. Rapporten konkluderer dog, at Kgs. Lyngby bymidte både har mistet butikker og omsætning siden 2018, hvor den seneste analyse blev foretaget. Der er registreret en nedgang (18%) i antallet af udvalgswarebutikker (fx. møbler, beklædning, bøger og hårde hvidevarer). Omsætningen (2021) i udvalgswarebutikkerne er faldet markant (20%). Rapporten konkluderer, at faldet i omsætning og nedgangen i antallet af udvalgswarebutikker ikke alene kan tilskrives e-handel, corona og anlæg af letbanen. Det skyldes også den fortsatte udvikling hen mod yderligere koncentration af udbudspunkter og dermed en høj grad af konkurrence, der kan aflæses i en fortsat faldende handelsbalance for udvalgsvarer (fra 188% i 2018 til 133% i 2021) for Lyngby-Taarbæk Kommune. Rapporten konkluderer også, at Kgs. Lyngby bymidte har tabt terræn som regionalt udbudspunkt.

## **Generel udvikling i Danmark**

De generelle tendenser i detailhandlen i Danmark er, at e-handel vokser – særligt mht. udvalgsvarer. Covid-19 har været med til at accelerere denne udvikling. Samtidigt efterspørger detailhandlen mulighed for indretning til såvel større som

mindre butikker - altså størst muligt fleksibilitet. Udviklingen viser desuden, at der bliver flere restauranter og caféer i bymidten. Samtidigt viser udviklingen, at koncentrations-tendensen i Danmark forsætter med hensyn til detailhandel og at der dermed er en skærpet konkurrence mellem udbudspunkter med detailhandel. Disse generelle tendenser kan også aflæses i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Status for den samlede kommune

Den overordnede status på detailhandelen i Lyngby-Taarbæk Kommune er, at:

- antallet af dagligvarebutikker (fx. mad, blomster og personlig pleje) i Lyngby-Taarbæk Kommune er fastholdt siden 2018,
- antallet af udvalgsvarerbutikker (fx. møbler, beklædning, bøger og hårde hvidevarer) er faldet markant (18 %) - især i Kgs. Lyngby bymidte,
- den gennemsnitlige butiksstørrelse er steget - især i Kgs. Lyngby bymidte,
- dagligvareomsætningen er steget (11 %) og
- udvalgsvareromsætningen er faldet (20 %).

Rapportens hovedkonklusioner og anbefalinger er beskrevet i rapporten på side 4 - 22.

Bæredygtighed i detailhandlen

I rapporten indgår desuden et mindre afsnit om bæredygtighed i detailhandlen. På baggrund af interviews med udvalgte nøglepersoner i detailhandlen i kommunen er der spurgt ind til forskellige emner om bæredygtighed i detailhandlen. Det drejer sig om følgende overordnede emner: Bæredygtig butiksinretning herunder energiforbrug, kundernes indkøbs- og transportvaner, transport af varer, affaldshåndtering og social ansvarlighed. Da der er tale om et begrænset antal udsagn, kan afsnittet betragtes som vejledende samt danne afsæt for en bredere tilgang til emnet, hvis dette ønskes ved en fremtidig detailhandelsanalyse.

## Løsninger

Idet dette er en sag, der skal tages til efterretning, vil forvaltningen fremlægge en beslutningssag om den konkrete opfølgning på detailhandelsanalysen i foråret 2023.

Forvaltningen gør endvidere opmærksom på, at der løbende igangsættes aktiviteter, der understøtter detailhandelen fx.

- Woco's comeback Copenhagen-projekter,
- BID-samarbejder og projekter herunder,
- arrangementer under Kultur og Byliv-puljen samt
- Citykoordinatorens aktiviteter.

Ligesom både en kommende Erhvervsstrategi og en Turismestrategi vil indeholde understøttende indsatser for at fremme detailhandel og handelslivet.

## Strategisk ramme

Rapport og analyse af detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune indgår i arbejdet med implementering af:

Byudvikling i balance: Strategi for detailhandel:

- Kgs. Lyngby skal fastholdes og udvikles som det førende handelscenter nord for København, og den lokale dagligvarehandel i bydelene skal sikres.

- Levende bydele med et attraktivt byliv og et varieret og spændende udbud af kultur- og handelsliv er et stort aktiv for kommunen. Både i forhold til bosætning, uddannelse, erhvervs- og kulturlivet, men endnu vigtigere også for borgernes livskvalitet.
- Mulighed for en mindre dagligvarebutik til lokal forsyning af dagligvarer i Firskovvejområdet

Turismestrategi 2018-2022:

- Handelslivet i Kgs. Lyngby er en af turismestrategiens fire styrkepositioner.

Erhvervsstrategi 2019-2022:

- Lyngby-Taarbæk Kommune har et stærkt erhvervsliv. Iværksættere og SMV'er går hånd i hånd med et af Danmarks mest innovative vidensmiljøer - og et af de bedste handelsmiljøer.

## **Videre proces**

Forvaltningen vender tilbage med en beslutningssag om det videre arbejde med resultater og anbefalinger i detailhandelsanalysen i foråret 2023. Der vil i den forbindelse blive forelagt referat af det afholdte temamøde om detailhandlen i kommunen 9. februar 2023, kl. 16.30 - 17.30 samt referat af et ekstraordinært kontaktrådsmøde for detailhandlen i Kgs. Lyngby den 20. februar 2023, kl. 15.00 - 16.00.

Både den nye erhvervsstrategi og turismestrategi forventes forelagt til beslutning i foråret 2023.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Detailhandelsanalyse - Lyngby-Taarbæk Kommune

LTK Præsentation til 9. feb 2023 - 30.01.23.pdf

# Punkt 4: Paul Fennebergs Allé 20 - Beklædning støjskærm (Beslutning)

02.34.02-P19-484-18

## Resume

Byplanudvalget behandlede 13. oktober 2021 en sag om dispensation til, at begrønne støjskærmen for H.C. Ørsted Gymnasium, fremfor at anvende aluminiumlameller, som lokalplanen foreskriver. Byplanudvalget afviste, at der kunne meddeles dispensation. Forvaltningen har nu modtaget et projekt for opsætning af aluminiumslameller i henhold til lokalplanens bestemmelser.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget bemynder forvaltningen til, at meddele tilladelse til den ansøgte beklædning af støjskærmen.

## Problemstilling

Forvaltningen har modtaget et forslag til, hvorledes bygherre påtænker at beklæde støjskærmen for H.C. Ørsted Gymnasium (bilag). Derudover er der lavet en mock-up, som forvaltningen har besigtiget (bilag).

Støjskærmen beklædes med aluminiumslameller på begge sider. På indersiden, mod Trongårdens Byområde, vil lamellerne sidde tættere end aluminiumslamellerne på ydersiden, mod Helsingørmotorvejen.

## Løsninger

Forvaltningen vurderer, at den valgte løsning til beklædning af støjskærm er i overensstemmelse med Lokalplan 281 krav til udformning af støjskærm for H.C. Ørsted Gymnasium i Lyngby. Lokalplanen fastsætter, at støjskærmen i udseende skal harmonere med den tilhørende undervisningsbygning. Lokalplanen fastsætter ikke nærmere bestemmelser vedrørende placering af alulameller og illustrationer i lokalplanen, lokalplan 281 side 13, viser ikke i detaljer placering af beklædning.

Den valgte løsning betyder, at støjskærmen og undervisningsbygningen fremtræder med et fælles harmonisk udtryk og undervisningsbygningen sammen med støjskærmen vil således fremstå som et samlet anlæg.

## Strategisk ramme

Kommunens arkitekturpolitik skal være med til at sikre god arkitektur i kommunen. Dette ligger til grund for bestemmelserne i lokalplanen, der netop skal sikre, at støjskærmen i udseende skal harmonere med den tilhørende undervisningsbygning.

## Videre proces

H.C. Ørsted Gymnasiet vil efter godkendelse af aluminiumslamellerne kunne færdiggøre byggeriet. Det forventes efterfølgende, at der kan meddeles endelig ibrugtagningstilladelse til gymnasiet.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Ikke godkendt. Udvalget ser gerne en ny ansøgning, der vægter begrønning.

## **Bilag**

Oversigtskort

Ansøgning

Prøveopsætning

Foto prøveopsætning

Lokalplan 281 Illustration af bebyggelse og støjskærm

Oversigtskort

HC Ørsteds Gymnasium og Taarbæk

Bygningskulturforeningens kommentar til 2 sager på Byplanudvalgets dagsorden den 9.2.2023 vedr. støjskærm Paul Fennebergs Alle samt vinduer Taarbæk Strandvej

## **Punkt 5: Engelsborgskolen - Pavilloner til genhusning af Klub Baune (Beslutning)**

02.00.00-P19-54-22

### **Resume**

Forvaltningen har modtaget ansøgning om opstilling af genhusningspavillon for Klub Baune på Engelsborgskolen. Pavillonerne er en del af udbygningsplanen for kapacitetsudvidelsen af Engelsborgskolen. Pavillonopstillingen kræver dispensation fra gældende lokalplan. For så vidt angår den eksisterende pavillon til billedkunst, ønskes opstillingen forlænget. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse til det ansøgte.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele fornyet dispensation fra lokalplan 230 til pavillon for billedkunst, samt meddele de nødvendige dispensationer fra lokalplan 230 til pavilloner for Klub Baune.

### **Problemstilling**

Byplanudvalget besluttede (anbefalede) den 21. september 2022, at fritids- og ungdomsklubben Klub Baune genhuses i midlertidig pavillon ved siden af nuværende billedkunstpavillon på den sydlige del af grønningen (bilag). Efterfølgende besluttede Kommunalbestyrelsen den 6. oktober 2022 at godkende genhusning i pavillon.

Pavillonerne skal være opstillet i en 10-årig periode, indtil ca. 2032, hvor der forventes indflytning af klubben i ny bygning (Bygning Za) beliggende på hjørnet ved Engelsborgvej og Chr. X's Allé.

Forvaltningen godkendte i 2020 billedkunstpavillonen i en tidsbegrænset periode på 3 år.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 230, der blandt andet fastsætter:

§ 6.1.1 Indenfor delområde A må der kun opføres ny bebyggelse indenfor de på kortbilag 4 viste byggefeltet.

§ 9.1.2 Ny bebyggelse skal harmonere med den eksisterende bebyggelse og skal fremstå som en let bygning med store sammenhængende glaspartier. Dele af facaderne tillades dog udført i murværk i en mørk nuance eller listedækning eller en kombination heraf. Der tillades etableret udvendig solafskærmning.

§ 9.4.1 Ny bebyggelse skal udformes så der opnås den nødvendige energibesparelse for at nybyggeriet kan opfylde kravene til lavenergiklasse 2015, jf. bestemmelserne i BR10.

Pavilloner ønskes opsat udenfor lokalplanens byggefelt, og facadebeklædningen forventes at bestå af lysegrå cementspånplader. Pavillonerne lever dermed ikke op til lokalplanens bestemmelser vedrørende placering og materialevalg.

Bygningsreglementets midlertidighedsbestemmelser gælder for perioder på op til 5 år, hvor krav til energi er lempeligere end ved permanente bygninger. Perioder på over 5 år anses i bygningsreglementet for permanent bebyggelse. Ved dispensation fra lokalplanen vil bygningsreglementets bestemmelser fortsat skulle overholdes.

### **Løsninger**

De to nye pavilloner består af en primær pavillon til klublokaler og en mindre separat pavillon til musikformål (bilag). Musikpavillonen placeres på nordsiden af den primære klubpavillon for at minimere eventuelle lydgener for Engelsborgskolens naboer syd for skolens boldbaner. De nye genhusningspavilloner har et samlet maksimalt bruttoetageareal på 550 m<sup>2</sup>. Udstrækningen for de nye pavilloner bliver maksimalt 22 x 11,3m og 7 x 5m. Med den eksisterende billedkunstpavillon bliver det samlede maksimale bruttoetageareal på 740 m<sup>2</sup>.

De nye pavilloner ønskes at fremstå i materialer, som relaterer sig til den eksisterende billedkunstpavillon. Endelig materialevalg vil afhænge af pavillonudbyder.

Den primære pavillon ønskes opstillet i to etager og med en afstand af cirka 8 m fra naboskel mod syd. Pavillonen til musik opføres i én etage som pavillon til billedkunst. Pavilloner er orienteret således, at ophold med videre vender mod den resterende del af Engelsborgskolen, og terrasser afgrænses med hegn for at minimere færdsel på arealet mod nærmeste naboer.

Billedkunst fraflytter pavillonen, når den nuværende udskolingsbygning er ombygget til fagcenter. Herefter overgår pavillonen til klubformål, så der skabes en samlet klubløsning i genhusningsperioden.

Gældende lokalplan har blandt andet til formål at sikre, at ny bebyggelse fremtræder med høj arkitektonisk kvalitet, og at bebyggelsen gives en udformning, som harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

I forbindelse med udbygningsplanen for Engelsborgskolen pågår arbejde med nye lokalplaner. Planloven giver mulighed for at dispensere fra principperne i planen, såfremt disse tidsbegrænses til en periode på 3 år. Dog kan der meddeles fornyet dispensationer for maksimalt 3 år ad gangen.

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte, da der er tale om en tidsbegrænset periode i forbindelse med en udbygningsplan for skolen. Pavillonerne placeres endvidere tæt på de eksisterende bygninger, således at det visuelt ikke ændrer ved helhedsindtrykket, da de vil være en naturlig udvidelse af den eksisterende bygningssmasse.

Der er til billedkunstpavillonen meddelt dispensation fra lokalplanens § 9.41, der fastsætter at ny bebyggelse skal udformes, så der opnås den nødvendige energibesparelse, for at ny bebyggelse kan opfylde kravene til lavenergiklasse 2015, jf. bestemmelserne i BR10. Ved forlængelse af opsætningen skal der ses på energiforhold for pavillonerne i forhold til BR18.

#### Naboorientering

Dispensation vedrørende placering og materialevalg er sendt i naboorientering hos nærmeste naboer. Eventuelle kommentarer/indsigelser vil blive forelagt ved udvalgets møde.

#### Konsekvenser

Ved afslag på det ansøgte vil dette have indflydelse på den samlede plan for udbygning af Engelsborgskolen, herunder gældende tidsplan.

### Strategisk ramme

Med udgangspunkt i kommunens "Principper for de kommunale ejendomme" bliver der kun opført det antal permanente etagemeter, der er behov for på lang sigt. Øvrig kapacitet etableres som midlertidige pavilloner.

### Videre proces

Såfremt det ansøgte godkendes, vil forvaltningen meddele planmæssig tilladelse og derefter byggetilladelse. Såfremt det ansøgte afslås, vil udbygningsplanen for Engelsborgskolen skulle ændres med konsekvens for såvel den daglige brug, tidsplan for udbygning og økonomi.

### Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Godkendt.

D var imod idet Grønningen skal bevares og holdes fri fra byggeri. Det er oplagt, at løse udfordringen ved at kigge på den eksisterende bygningsmasse i Lyngby Vest. Jeg forslår, at der kigges nærmere på mulighederne for at inddrage de kommunale bygninger og erhvervslejemål, der findes i området.

## **Bilag**

Ansøgning inkl. tegninger

Oversigtskort

# Punkt 6: Taarbæk Strandvej 54 - Dispensation fra lokalplan 290 (Beslutning)

02.00.00-P19-45-22

## Resume

Ejer af ejendommen Taarbæk Strandvej 54 ønsker at isætte vinduer i facade mod øst og i facade mod vest suppleres med tre ekstra vinduer. Vinduer i 1. og 2. sals højde kræver dispensation fra lokalplanen. Udvalget skal beslutte, om forvaltningen skal bemyndiges til at meddele dispensationen.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at

1. meddele dispensation til isættelse af vinduer i facade mod øst
2. meddele dispensation til isættelse af supplerende vinduer mod vest

## Problemstilling

I forbindelse med renovering og ombygning af ejendommen Taarbæk Strandvej 54 er der søgt dispensation fra lokalplanen til isættelse af vinduer i facaden mod øst samt supplerende vinduer i facade mod vest.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk. Lokalplanens § 6.1.2 fastsætter at ny bebyggelse, kun kan opføres i én etage med udnyttet tagetage samt at den samlede længde på altaner, kviste, frontkviste og ovenlysvinduer per tagflade ikke må overstige halvdelen af tagfladens længde. Ny bebyggelse omfatter her også tilbygninger, ombygninger samt udskiftning af bygningsdele. den eksisterende bygning er i 3 etager. Placering af nye vinduer i 1. og 2. sals højde overholder imidlertid ikke lokalplanens bestemmelser om max. 1½ etage. Det er derfor forvaltningens vurdering, at vinduer i 1. sal og 2. sals højde kræver dispensation fra lokalplan 290.

## Historik

Dispensation fra lokalplan 290 til sammenlægning af lejligheder har tidligere været behandlet på byplanudvalgets møde den 21.10.2020. Forvaltningen meddelte efterfølgende dispensation fra lokalplanen til sammenlægningen. Der er endnu ikke meddelt byggetilladelse til sammenlægningen.

## Løsninger

Ejendommen Taarbæk Strandvej 54 er oprindeligt opført uden vinduer i facaden mod øst.

Der ønskes isat vinduer i facade mod øst for at få mere lys ind og give mulighed for en mere fleksibel indretning. Vinduerne mod øst er placeret med en høj brystning, så indbliksgener minimeres mest muligt, og for at vinduerne ikke synes for voldsomme mod nabo. Ligeledes er der arbejdet med helhedsindtrykket for af vinduerne ikke virker for dominerende for hele facadens udtryk.

Vinduerne i 1. sals højde optager en samlet længde af facaden, svarende til 49,3 % og vinduesarealet svarer til 14,3% af facadearealet, hvilket anses som normalt omfang. Vinduer i 2. sals højde optager en samlet længde af facaden, svarende til 55% og vinduesarealet svarer til 11,5% af facadearealet. Der er arbejdet med en relation mellem omfang og størrelse i forhold til facadens helhedsindtryk.

For vinduer mod øst vil der være mulighed for indblik til omkringliggende matrikler. Brystningshøjden for vinduerne på 1. sal, hvor mulighed for indblik er størst, er placeret ca. 1,5 m over færdigt gulv, det samme er gældende for vinduer i 2

sal.

Det ansøgte har været sendt i høring hos ejendomme placeret øst for ejendommen samt grundejerforeningen. Hertil er der modtaget tre indsigelser, der påpeger øget indblik i boliger og på gårdhaveareal fra vinduer i 2. sal, idet bebyggelser i Taarbæk i forvejen er meget tæt. En indsigelse går ligeledes på vinduer i 1. sal, da der herfra vil være indblik direkte ind i bolig og i have (bilag).

Det er forvaltningens vurdering, at der ved den ansøgte løsning for placering af vinduer i 1. sal og 2. sal, hvor vinduer er placeret med en høj brystning, er taget hensyn til de omkring boende. Den høje brystning betyder, at man skal helt over til vinduet for at få udsyn, men vinduerne vil medføre et øget lysindfald. Der er ligeledes lagt vægt på, at vinduernes omfang på 1. sal svarer til hvad der er normalt omgang ved ovenlysvinduer i en tagetage. Vinduerne i 2. sal ligger ud over hvad der er at sidestille med tagvinduer i en tagetage, her vurderes at vinduer vil give udsigt mod vandet, men grundet højden hvor disse er placeret ikke vil give anledning til indblik.

I dag har området karakter af en blandet bebyggelse af enfamiliehuse, tofamiliehuse og enkelte etageboliger. Nærmeste naboer langs Taarbæk Strandvej er etageboliger og øst for ejendommen er størstedelen af de omkringliggende ejendomme enfamiliehuse og tofamiliehuse, dobbelthuse. Området bærer præg af en blandet bebyggelse i halvanden til tre etager.

Bygningen Taarbæk Strandvej 54 er oprindeligt opført med facade mod øst som brandmur, da denne på daværende tidspunkt var placeret i matrikelskel. Siden har der været foretaget matrikelændringer og matrikelskel er nu mod Sommervej 4, placeret cirka 5 m fra facade mod øst. Hvis matrikelgrænserne på opførelstidspunktet, havde været placeret som idag, kunne facaden mod øst være blevet udført med vinduer. I Taarbæk er det ikke ualmindeligt med vinduer i facader der ligger ud over byggeretten svarende til 1½ etage. Det er forvaltningens vurdering, at placeringen af vinduer i facaden mod øst vil medføre en god arkitektonisk sammenhæng i den nye facade.

## **Strategisk ramme**

Kommuneplanen der fastlægger områdets anvendelse.

## **Videre proces**

Såfremt forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplan 290 vil denne blive meddelt og efterfølgende vil der blive meddelt byggetilladelse, når der er modtaget et fyldestgørende byggeandragende.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Ad 1)

Afstemning:

For stemte: 2 (1(A), 1(B)) idet vi mener at der allerede er arbejdet med at reducere indsigtsgener med indsætning af mindre vinduer der ligger højt.

Imod stemte: 5 (3 (C), 1 (F) og 1 (D)). D stemmer imod idet den nuværende lokalplan skal overholdes, så naboernes privatliv sikres.

Herefter afvises Ad 1) idet man mener at der kan sættes vinduer i østfacaden, men i mindre omfang.

Ad 2) Godkendt.

## **Bilag**

Dispensationsansøgning

Tegninger

Høringssvar

Oversigtskort

Opstalter - Syd og Nord - Eksist forhold 1 1

Opstalter - Øst og Vest - Eksist forhold 1

Foto eksisterende forhold

HC Ørsteds Gymnasium og Taarbæk

Bygningskulturforeningens kommentar til 2 sager på Byplanudvalgets dagsorden den 9.2.2023 vedr. støjskærm Paul Fennebergs Alle samt vinduer Taarbæk Strandvej

# Punkt 7: Schallsvej 14 og 16 - Ændret anvendelse fra sommerhus til erhverv samt opførelse af garage (Beslutning)

02.34.02-P19-470-22

## Resume

Ejer ønsker at opnå de nødvendige dispensationer/tilladelser til at bibeholde ulovligt etableret erhverv i eksisterende sommerhus (Musikhuset). Dette kræver dispensation fra Mølleåfredningen og åb beskyttelseslinje samt landzonetilladelse. Derudover er der søgt om tilladelse til etablering af ny garage som erstatning for eksisterende carport, der nedrives. Dette kræver dispensation fra Mølleåfredningen og åb beskyttelseslinje. Udvalgene skal beslutte, om forvaltningen skal bemyndiges til at anbefale dispensation fra fredning samt meddele øvrige ansøgte dispensationer/tilladelser.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at

1. Fredningsnævnet meddeles, at kommunen ikke er positiv i forhold til anvendelsesændringen af Musikhuset,
2. Fredningsnævnet meddeles, at kommunen er positiv i forhold til etablering af ny dobbelt garage,
3. meddele afslag på landzonetilladelse til anvendelsesændring af Musikhuset.

## Problemstilling

Schallsvej 16 (Musikhuset) er godkendt til sommerhus og er beliggende i landzone. Ejer ønsker den etablerede anvendelse af bygningen til kontor godkendt. Musikhuset er siden den 1. juli 2022 anvendt til advokatvirksomhed med få ansatte. Ved anvendelsesændringen er der ikke foretaget indvendige byggearbejder. Ejer har igennem de seneste år renoveret bygningens udvendige bygningssider(bilag).

Ejer søger om dispensation fra fredning, åb beskyttelseslinje, skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelsesloven, tilladelse i henhold til skovloven (fredskov) og landzonetilladelse efter planloven til at bibeholde (retslig lovliggørelse) den foretagne anvendelsesændring.

Derudover søges der om tilladelse til etablering af ny garage til Schallsvej 14, som erstatning for eksisterende carport, der nedrives (bilag). Ny garage har et areal på (8 x 6 m) 48 m<sup>2</sup> og udføres med træbeklædning i mørk farve og sedumtag. Ansøgningen begrundes med, at eksisterende carport er i en stand med risiko for nedstyrtning af tag. Eksisterende carport har ifølge BBR et areal på 42 m<sup>2</sup>. Den nye garagebygning er til 2 biler inkl. et mindre wc-rum. Garagen placeres med en afstand på 3,67 m fra beboelseshuset Schallsvej 14. Tagets højde går fra 2,875 m faldende til 2,475 m. Udover de to garageporte etableres der ét enkelt vindue i gavl mod øst og én dør i facade mod syd (bilag).

Ny garage kræver dispensation fra fredning og åb beskyttelseslinje.

Ejendommen er omfattet af Mølleåfredningen fra 2001. Fredningens formål er, at sikre opretholdelse og muliggøre forbedring af de biologiske og kulturhistoriske værdier, der er knyttet til området omkring Mølleåen fra Lyngby Sø til Øresund, samt fastholde og regulere almenhedens ret til færdsel i området. Fredningen forhindrer som hovedregel yderligere beplantning, terrænændringer, bebyggelse, udnyttelse mv.

Musikhuset på Schallsvej 16 er beliggende i landzone inden for kommuneplanramme nr. 8.5.40, som udlægger området til rekreativt område - Bevarings- og friluftsområde, våd- og skovområde samt vandværk. Eksisterende bebyggelse på Schallsvej 12A - 16 må indrettes til i alt maks. 4 boliger, bolig i Schallsvej 16 skal være sommerhus. Som alternativ kan Schallsvej 16 anvendes til kreativt værksted eller lignende anvendelse, som ikke medfører væsentlig trafik. Der må ikke opføres nye bygninger i området. Dog må der ske nødvendige mindre udvidelse af eksisterende bygninger.

Schallsvej 12-14 herunder den nye garage er beliggende i byzone indenfor kommuneplanramme 8.5.40.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

I landzoner må der ikke uden landzonetilladelse foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35.

Derudover er ejendommen omfattet af en bevaringsdeklaration fra 10. december 2019, der omhandler hele ejendommen "Dronningens Vaskeri" (Schallsvej 12A, 12B og Schallsvej 14) og "Musikhuset" (Schallsvej 16) (Bilag). Deklarationen blev tinglyst i forbindelse med kommunens salg af ejendommen til nuværende ejendomssejer. Deklarationen har til formål, at sikre ejendommens nuværende og fremtidige bevaring af det naturskønne område, bebyggelsens unikke bygningskarakter mv. Derudover har deklARATIONEN til formål at sikre den eksisterende bygningsmasse og fastsætter det maksimale antal boliger på ejendommen til 3 helårsboliger i "Dronningens Vaskeri" og ét sommerhus "Musikhuset". Påtaleret for deklARATIONEN tilkommer kommunalbestyrelsen.

Ejendommen er omfattet af § 16 og § 17 (åbeskyttelseslinje og skovbyggelinje)

- Åbeskyttelseslinje efter Naturbeskyttelseslovens § 16, har til formål at sikre søer og åer som værdifulde landskabslementer og som levesteder for plante- og dyreliv. Bestemmelsen er et generelt forbud mod at placere samt foretage terrænændringer mv. Forvaltningen vurderer, at den foretagne anvendelsesændring vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.
- Skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17, har til formål at forhindre bebyggelse og lignende. Bebyggelse og ændret anvendelse i landzone er undtaget kravet om dispensation fra skovbyggelinjen grundet lovgivningsmæssige bonusbestemmelser, hvis der meddeles landzonetilladelse. Ifølge undtagelsesbestemmelsen § 17, stk. 2, pkt. 7 fra skovbyggelinjen er sekundære bygninger på til sammen 50 m<sup>2</sup> undtaget kravet om dispensation fra skovbyggelinjen, hvis de opføres i tilknytning (nærmere end 15- 20 m) til beboelseshuse beliggende i byzone.

Musikhuset på Schallsvej 16 er fredet efter bygningsfredningsloven. Vedrørende bygningsfredningen, har Slot- og Kulturarvsstyrelsen fremsendt udtalelse om at såfremt, at der ikke sker indvendige ombygninger, kræves der ikke tilladelse.

Der er registreret 2.000 m<sup>2</sup> fredskov på ejendommen, som er placeret omkring Musikhuset på den nordlige del af ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering vedrørende Musikhuset:

- at anvendelsesændringen af Musikhuset til kontor vil kræve Fredningsnævnets dispensation fra Mølleåfredningen
- at anvendelsesændringen af Musikhuset vil kræve landzonetilladelse efter planloven fra kommunen
- at anvendelsesændringen af Musikhuset vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinjen) fra kommunen
- at anvendelsesændringen af Musikhuset kræver byggetilladelse efter gældende bygningsreglement

Det er forvaltningens vurdering vedrørende ny garage:

- ny garage vil kræve Fredningsnævnets dispensation fra Mølleåfredningen

- at ny garage vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinjen) fra kommunen

## Løsninger

I forlængelse af, at forvaltningen har meddelt påbud om lovliggørelse af etableret anvendelsesændring fra sommerhus til kontor, har forvaltningen modtaget ansøgning fra ejer om de nødvendige dispensationer og landzonetilladelse til den etablerede anvendelsesændring.

Ejer begrundet sin ansøgning med, at anvendelsen skal benyttes til hjemmekontor med privat sekretær uden øvrige ansatte, imens virksomheden nedskaleres. Ansøgningen begrundes endvidere med, at den ændrede anvendelse ikke vil medføre væsentlig trafik, men give mulighed for at bebo ejendommen med selvstændigt kontor i Musikhuset. Ejer begrundet, at anvendelsen fastsat i kommuneplanens ramme enten som sommerhus eller kreativt værksted ikke adskiller sig væsentligt fra kontor, hvorfor ejer finder, at den etablerede anvendelse er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forvaltningen vurderer, at den etablerede anvendelsesændring af Musikhuset ikke er i overensstemmelse med fredningens formål om at bevare de kulturhistoriske værdier. Dispensationsgivende myndighed i forhold til fredningen er Fredningsnævnet. Kommunen har meget få sommerhuse placeret indenfor fredede områder, hvorfor det vurderes, at præcedens i forhold til andre lignende bygninger placeret indenfor fredede områder, vil være minimal.

Forvaltningen vurderer, at den etablerede anvendelsesændring kræver landzonetilladelse, idet den vil bevirke en ændring af anvendelsen i forhold til eksisterende sommerhus. I forbindelse med meddelelse af landzonetilladelse skal det ansøgte vurderes i forhold til en række hensyn - blandt andet landskabelige, kulturhistoriske, rekreative, naturbeskyttelses- og miljømæssige hensyn. Forvaltningen vurderer, at anvendelsesændringen vil ændre benyttelsen af bygningen i så væsentlig grad, at det vil medføre en forøget indvirkning på de landskabelige og kulturhistoriske værdier i området og kan medføre yderligere væsentlige miljømæssige påvirkninger med hensyn til trafik og støj.

Forvaltningen vurderer vedrørende ny garage, at idet der er tale om erstatning af eksisterende bygning (carport som nedrives) med omtrent samme placering og omfang, samt at den nye garage udføres med træbeklædning i mørk farve og sedumtag, ikke vil ske væsentlige ændringer/påvirkninger af de værdier mv. som fredningen har til formål at sikre. Forvaltningen vurderer vedrørende ny garage, at idet ny garage har omtrent samme placering og omfang, som eksisterende carport (nedrives), vil den nye garage ikke medføre væsentlige ændringer/påvirkninger af de værdier mv., som fredningen har til formål at sikre.

Forvaltningen vil overfor Fredningsnævnet anbefale, at etablering af wc-rum i garagebygningen ikke godkendes, samt at der ikke kan etableres yderligere døre og vinduer, således at der fremadrettet ikke skal være tvivl om anvendelsen af bygningen som garage.

Dispensationsgivende myndighed i forhold til fredningen er Fredningsnævnet.

## Strategisk ramme

Området er udlagt til rekreativt område, den konkrete ejendom er en eksisterende beboelsesejendom.

## Videre proces

Musikhuset

Såfremt udvalgene ikke finder, at der bør ske retslig lovliggørelse af den ændrede anvendelse af Musikhuset, vil forvaltningen ikke anbefale til Fredningsnævnet at meddele dispensation fra fredningen, og forvaltningen vil meddele afslag landzonetilladelse og øvrige ansøgninger om dispensationer/tilladelser samt indlede proces for at bringe anvendelsen tilbage til sommerhus (fysisk lovliggørelse).

Såfremt udvalgene ønsker, at der meddeles dispensation fra fredningen og landzonetilladelse, vil forvaltningen anbefale dispensation til den ændrede anvendelse overfor Fredningsnævnet.

Hvis Fredningsnævnet meddeler denne dispensation, vil forvaltningen efterfølgende meddele landzonetilladelse og dispensation fra å-beskyttelseslinjen samt byggetilladelse.

Ny garage

Såfremt udvalgene ønsker, at der meddele dispensation fra fredningen, vil forvaltningen anbefale dispensation til den nye garage overfor Fredningsnævnet. Hvis Fredningsnævnet meddeler denne dispensation, vil forvaltningen efterfølgende meddele dispensation fra å-beskyttelseslinjen samt byggetilladelse.

Øvrige tilladelser håndteres af forvaltningen i henhold til delegationsplanen.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Teknikudvalget fsva punkt 1-2.

Byplanudvalget fsva punkt 3.

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 07. februar 2023

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Afvist.

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Ad 3) Godkendt at meddele afslag.

B undlader at stemme.

## **Bilag**

Ansøgning - Schallsvej 16, matr.nr. 39A

Foto af eksisterende carport inkl. udhus

Garage Schallsvej 14 - Tegninger

Servitut 10.12.2019

Oversigtskort

## Punkt 8: EU's nødretsforordning (Orientering)

13.00.00-P00-1-23

### Resume

EU's nødretsforordning - Forordning om fremskyndelse af udbredelsen af vedvarende energi - har til formål at afbøde energikrisen ved at simplificere og fremskynde tilladelsesprocesser for en række vedvarende energianlæg. Den trådte i kraft den 30. december 2022, og gælder 18. måneder fra denne dato. Nødretsforordningen indarbejdes ikke i dansk lovgivning. Forordningen har direkte virkning i dansk ret og har forrang for danske regler.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

### Problemstilling

Nedenfor gennemgås overordnede ændringer for tilladelsesprocesser på tre forskellige områder:

Ændringer i tilladelsesprocesser for bygningsintegrerede og tagmonterede solceller og solpaneler:

- For den administrative tilladelsesproces for bygningsintegrerede og tagmonterede solceller og solpaneler over 50 kW gælder nu en tidsfrist på tre måneder for behandling af ansøgning.
- For den administrative tilladelsesproces for bygningsintegrerede og tagmonterede solceller og solpaneler under 50 kW gælder, at hvis der ikke er meddelt svar på en ansøgning inden for en måned, betragtes tilladelsen som værende udstedt.
- Bygningsintegrerede og tagmonterede solceller og solpaneler er nu undtaget fra krav om screening efter miljøvurderingsreglerne.

Ændringer i tilladelsesprocesser for repowering:

Repowering betyder fornyelse eller udskiftning af eksisterende strømproducerende VE anlæg. Typen af anlæg, der er omfattet, kan være havvindmøller, vindmøller på land og markbaserede solcelleanlæg, biogasanlæg til elproduktion samt de aktiver, der er nødvendige for deres tilslutning til nettet.

- For den administrative tilladelsesproces for repowering af anlæg til vedvarende energi gælder nu en tidsfrist på seks måneder.
- Repowering af solcelleanlæg, som ikke kræver yderligere plads, er undtaget fra krav om VVM.
- Forordningen indeholder fortolkningsbidrag til konkrete vurderinger efter de specifikt nævnte fravigelsesbestemmelser i naturdirektiverne og vandrammedirektivet. VE-projekter anerkendes at være en væsentlig samfundsinteresse og skal prioriteres ved afvejning af retlige interesser i forbindelse med konkrete sager.
- En bestemmelse i forordningen giver medlemsstaterne mulighed for at fravige visse miljøvurderinger i dedikerede VE-områder under forudsætning af, at der er foretaget en strategisk miljøvurdering af området, og der træffes passende og forholdsmæssige afværgeforanstaltninger, eller - hvis de ikke er tilgængelige - betales økonomisk kompensation til artsbeskyttelsesprogrammer, som skal sikre eller forbedre bevaringsstatus for de berørte arter.

Ændringer i tilladelsesprocesser for varmepumper:

- Tilladelsesproces for installation af varmepumper under 50 MW må højst vare en måned.
- For den administrative tilladelsesproces for jordvarmepumper på under 50 KW gælder nu en tidsfrist på 3 måneder.

### Løsninger

Nedenfor gennemgås de konkrete tilladelser som vurderes påvirket, samt betydningen for forvaltningens arbejde.

#### Konkret betydning for forvaltningen hvad angår bygningsintegrerede og tagmonterede solceller og solpaneler

Forvaltningen vurderer, at den eneste type tilladelse til bygningsintegrerede og tagmonterede solceller og solpaneler, der påvirkes af nødretsforordningen, er byggetilladelser. Forvaltningen skal fremover fremme denne sagstype, da der i modsætning til andre tilladelser nu er fastsat en tidsfrist. I forhold til bygningsintegrerede og tagmonterede solceller og solpaneler, er der tre forskellige scenarier for behandling af ansøgning om byggetilladelse:

- Anlæg på ikke bevaringsværdige bygninger, der samtidig overholder byggeretten. Disse kan etableres uden kommunens tilladelse.
- Anlæg på ikke bevaringsværdige bygninger, der ikke overholder byggeretten. Her vil der skulle søges en byggetilladelse. Hvis anlægget er over 50 kW, skal ansøgningen fremover behandles inden for tre måneder, fra sagen er fuldt oplyst. Hvis anlægget er under 50 kW gives der automatisk tilladelse efter en måned uden svar på ansøgningen.
- Solceller på bevaringsværdige bygninger, herunder de fleste rækkehusbebyggelser. Her vil der skulle meddeles en dispensation til anlægget. Hvis anlægget er over 50 kW, skal ansøgningen fremover behandles inden for tre måneder, fra sagen er fuldt oplyst. Hvis anlægget er under 50 kW gives der automatisk dispensation efter en måned uden svar på ansøgningen.

Forvaltningen har ikke tal på, hvor mange af disse typer sager, den behandlede i 2022. Nødretsforordningen ændrer ikke på, at kommunen kan meddele afslag, såfremt anden lovgivning tilsiger dette. Dette kan være tilfældet i forbindelse med bevaringsværdige bygninger og lokalplaner for rækkehuse. Her skal der tages højde for det arkitektoniske udtryk. Forvaltningen vil indføre en intern frist på en måned for ansøgninger om solenergianlæg både over og under 50 kW, så de behandles lige så hurtigt som ansøgninger om varmepumper. Dette gøres ud fra en effektiviseringsbetragtning.

Den nye, delvist interne frist for behandling af ansøgning om solenergianlæg betyder, at behandlingen af andre typer sager vil blive forsinket en smule.

#### Konkret betydning for forvaltningen hvad angår repowering

Forvaltningen vurderer ikke umiddelbart at der findes vindmøller, markbaserede solcelleanlæg eller andre typer anlæg i kommunen, hvor behandlingen af sager vil blive påvirket af de ændrede tidsfrister. Det vurderes heller ikke, at der er udsigt til, at der kommer denne type anlæg i fremtiden.

#### Konkret betydning for forvaltningen hvad angår varmepumper

Forvaltningen vurderer, at de eneste typer tilladelser til varmepumper, som påvirkes af nødretsforordningen er byggetilladelser til små og store varmepumper, samt tilladelse til jordvarmeanlæg/jordvarmepumper.

#### Byggetilladelse til små og store varmepumper:

Forvaltningen skal fremover fremme denne sagstype, da der i modsætning til andre tilladelser nu er fastsat en tidsfrist. I forhold til små og store varmepumper, er der fire forskellige scenarier for behandling af ansøgning om byggetilladelse:

- Varmepumper på ikke bevaringsværdige bygninger, der samtidig overholder byggeretten og lokalplan. Disse kan etableres uden kommunens tilladelse.

- Varmepumper på ikke bevaringsværdige bygninger, der ikke overholder byggeretten eller lokalplan. Her vil der skulle søges en tilladelse. Ansøgningen skal fremover behandles inden for en måned, fra sagen er fuldt oplyst.
- Varmepumper på bevaringsværdige bygninger, herunder de fleste rækkehusbebyggelser. Her vil der skulle meddeles en dispensation til anlægget. Ansøgningen skal fremover behandles inden for en måned, fra sagen er fuldt oplyst.
- Større varmpumper, som typisk opstilles i teknikbygninger i forbindelse med udrulning af kollektiv varmforsyning. Der er mulighed for at der i fremtiden opstilles et antal af disse i kommunen i forbindelse med etablering af lokale kollektive varmeløsninger. Ansøgningen skal fremover behandles inden for en måned, fra sagen er fuldt oplyst.

Det estimeres, at forvaltningen har behandlet cirka 20 ansøgninger om varmpumper i 2022. Nødretsforordningen ændrer ikke på, at kommunen kan meddele afslag, såfremt anden lovgivning tilsiger dette. Dette kan f.eks. være hvis der er tale om bevaringsværdige bygninger. Støjbestemmelserne i bygningsreglementet vil altid skulle overholdes.

Den nye frist for behandling af ansøgning om varmpumper betyder, at behandlingen af andre typer sager vil blive forsinket en smule.

Tilladelse til jordvarmeanlæg/jordvarmpumper:

Tilladelser til jordvarmeanlæg inddeles i to kategorier:

- Terrænnære jordvarmeanlæg med etablering i maksimum 5 m's dybde.
- Dybe jordvarmeanlæg med etablering dybere end 5 m's dybde. Projekter om dybe jordvarmeanlæg skal altid VVM-screenes for at afklare om projektet er VVM-pligtigt eller ej.

Nødretsforordningen er gældende for begge typer jordvarmeanlæg.

Forvaltningen modtog cirka 50 ansøgninger om jordvarmeanlæg i 2022. Antallet af ansøgninger om tilladelse til etablering af jordvarme steg kraftigt i marts 2022. Forvaltningen havde inden nødretsforordningen trådte i kraft allerede et servicemål for behandling af jordvarmeansøgninger på 3 måneder fra modtagelse af en fyldestgørende ansøgning, hvilket har været udfordret af de antallet af ansøgninger. Fremover vil servicemålet blive erstattet af en tidsfrist på 3 måneder.

Der er en pukkel af ansøgninger, der afventer en afgørelse. Den nye frist for behandling af ansøgning om jordvarmeanlæg betyder, at behandlingen af andre typer sager kan blive udskudt, f.eks. tilladelse til byggeri på forurennet jord og generel vejledning om jordhåndtering.

## **Strategisk ramme**

Forordningens formål er at fremskynde tilladelsesprocesser for en række vedvarende energianlæg. Dette kan være medvirkende til at reducere CO<sub>2</sub> udslippet i kommunen, hvilket er et fokusområde i kommunens Bæredygtighedsstrategi 2020-2050, Fokusområde 1, CO<sub>2</sub>, Energi, Transport og implementeres via Strategisk Energiplan 2022 samt DK2020 Klimahandlingsplan.

## **Videre proces**

Forvaltningen indfører den nye administrationspraksis.

## **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

Teknikudvalget.

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 07. februar 2023

Taget til efterretning.

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Taget til efterretning.

# Punkt 9: Furesøvej 7 - Orientering om klagesagsafgørelse samt ny ansøgning (Orientering)

02.00.00-K02-143-22

## Resume

Orientering om Planklagenævnets ophævelse af kommunens afslag på dispensation fra § 6.1.3 i lokalplan 195 til udstykning samt, at kommunen har modtaget ny ansøgning om udstykning.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår:

1. at udvalget tager til efterretning, at forvaltningen vil meddele godkendelse af den ansøgte udstykning
2. at Planklagenævnets afgørelse af den 2. januar 2023 tages til efterretning.

## Problemstilling

Planklagenævnet har den 2. januar 2023 (bilag) ophævet kommunens afslag på dispensation fra § 6.1.3 i lokalplan 195 af den 7. juli 2022 i forbindelse med udstykning af Furesøvej 7 i tre ejendomme. Nævnet finder, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens § 6.1.3, og at udstykningen derfor ikke kræver dispensation fra § 6.1.3. Kommunens fortolkning af § 6.1.3 i lokalplan 195 byggede på notat fra Horten Advokater.

§ 6.1.3 i lokalplan 195: ”For boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4A-4E, gælder, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m”.

Planklagenævnet finder, at § 6.1.3 skal forstås sådan, at bestemmelsen, herunder afstandskravet, alene gælder for opførelse af bebyggelse og dermed ikke regulerer eksisterende bebyggelses afstand til skel i forbindelse med matrikulære ændringer. Det fremgår ikke tilstrækkeligt klart og præcist af § 6.1.3, at det med bestemmelsen er tilsigtet også at regulere afstandskrav til skel for eksisterende bebyggelse i forbindelse med matrikulære ændringer, herunder udstykning. Bestemmelsen har hermed ikke den fornødne klarhed og præcision til, at der med tilstrækkelig sikkerhed kan konstateres, at eksisterende bebyggelse, som efter en udstykning er placeret mindre end 5 m fra skel, er i strid med bestemmelsen.

Byplanudvalget har behandlet ansøgningen den 15. juni 2022.

## Løsninger

Kommunen har i januar 2023 modtaget en ny ansøgning om udstykning af ejendommen Furesøvej 7, som stort set svarer til den første ansøgning, som udvalget behandlede den 1. december 2021.

På baggrund af Planklagenævnets afgørelser af henholdsvis den 6. december 2022 angående § 4.1 i lokalplan 195 (bilag) og den 2. januar 2023 angående § 6.1.3 i lokalplan 195 vurderer Forvaltningen, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med bestemmelserne i henholdsvis lokalplan 195 og Bygningsreglementet, og derfor er umiddelbart tilladt.

## Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

## Videre proces

Hvis udvalget tager orienteringen til efterretning, vil forvaltningen viderebehandle sagen med henblik på at meddele tilladelse til den ansøgte udstykning.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Ad 1-2) Taget til efterretning.

## **Bilag**

Planklagenævnets afgørelse ang. § 6.1.3 i lokalplan 195

Planklagenævnets afgørelse angående § 4.1 - Furesøvej 7

Udstykningsforslag af 27. januar 2023

Ansøgning af 27. januar 2023

Oversigtskort

## **Punkt 10: Kommende sager**

00.01.00-A00-106-21

### **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 de kommende møder:

- Dispensationer fra lokalplan 267 - Fæstningskanalen
- Plangrundlag for nyt frilejehjem
- Plangrundlag for ny lokalplan for DTU Campus
- Projekt til 11 rækkehuse på Ellevænget og Nybrovej 13
- Lottenborgvej 14 – Planmæssig godkendelse til om- og tilbygning
- Oplæg til dialog om udviklingsplan for Kongens Lyngby

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Taget til efterretning.

## **Punkt 11: Meddelelse**

00.01.00-A00-105-21

### **Sagsfremstilling**

#### 1. Afrapportering af klagesager hos Nævnenes Hus

Nævnenes Hus har i 2022 truffet afgørelse i 14 sager, hvor der er klaget over afgørelser fra Byggesagsafdelingen. Nævnenes Hus har hjemvist en sag til fornyet behandling, underkendt to afgørelser og stadfæstet fem afgørelser. De resterende seks klager er blevet afvist af Nævnenes Hus.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Taget til efterretning.

## **Punkt 12: Underskrift af protokol**

00.01.00-A00-10-22

### **Sagsfremstilling**

Dette er det digitale underskriftsark.

Med godkendelse af denne sag godkendes protokollen for mødet.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 9. februar 2023

Godkendt.