

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 03-09-2025

Mødedato Onsdag d. 03. september 2025 kl. 08:00

Mødested Mødelokale følger

Mødedeltagere John Tefke (C), Martin Vendel (C), Michael M. Jørgensen (C), Bodil Kornbek (A), Gitte Kjær-Westermann (B), Claus Bøgh Svenningsen (UP), Anne Grete Bülow (UP)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station, kommuneplantillæg 8/2021 samt udbygningsæ	4
Underskrift af protokol.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-16-21

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station, kommuneplantillæg 8/2021 samt udbygningsaftale - endelig vedtagelse (Beslutning)

01.02.05-P16-232-23

Resume

Forslag til lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station har været i offentlig høring i 8 uger fra den 10. marts til den 5. maj 2025. Der blev afholdt borgermøde den 9. april, og der er indkommet 26 høringssvar. Bygherre har, bl.a. på baggrund af input fra borgermødet og høringssvar fremsendt forslag til ændringer af projektet. Forvaltningen foreslår på baggrund af høringssvar mv. at lokalplan 298 med tilhørende sammenfattende redegørelse vedr. miljøvurderingen og udbygningsaftale endeligt vedtages med de foreslåede ændringer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår,

1. At Lokalplan 298 for området syd for Lyngby Station samt det tilhørende kommuneplantillæg 8/2021 vedtages endeligt med følgende foreslåede ændringer:
 1. Varelevering skal ske via Parallelvej og Hollandsvej
 2. Taghuse i byggefelterne B1 og B4 fjernes
 3. Ændringerne på baggrund af høringssvarene, som beskrevet i sagen nedenfor indarbejdes
2. At bygherres forslag om etablering af facadeafskærmning i byggefelt B1 ikke indarbejdes i lokalplan 298 og bilag.
3. Den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurderingen af planerne godkendes.
4. Udbygningsaftalen godkendes.
5. Det tages til efterretning, at der ikke på nuværende tidspunkt etableres daginstitution i delområde 2.

Problemstilling

Lokalplanen har til formål at give et løft til området, ved at omlægge trafik og parkering, så der kan etableres en bypark. Derudover er formålet at gennemføre en modernisering og fortætning af enkelte delområder samt at området kan anvendes til både erhverv og offentlig service, i form af daginstitution og skole.

Høring

Kommunalbestyrelsen besluttede den 6. marts 2025 at fremlægge planforslag og miljørapport (bilag) samt tilhørende kommuneplantillæg 8/2021 (bilag) i offentlig høring i perioden fra den 10. marts 2025 til den 5. maj 2025.

Der er indkommet 26 høringssvar i høringsperioden. 22 høringssvar fra private personer, 3 høringssvar fra foreninger og 1 høringssvar fra Miljøstyrelsen (bilag). Høringssvarene handler om følgende: Højde og afstand af byggeriet i delområde 1 til de nærmeste naboer på Ulrikkenborg Allé og Ulrikkenborg Plads, træer, den visuelle påvirkning samt sol-, skygge- og vindforhold, trafik, varelevering og affaldshåndtering. Forvaltningen har udarbejdet et høringsnotat (bilag).

Der blev afholdt borgermøde om planerne den 9. april, hvor ca. 45 borgere deltog. Referat af borgermødet er vedlagt (bilag).

Bygherre har, bl.a. på baggrund af input fra borgermødet og de indkomne høringssvar, fremsendt forslag til ændringer vedrørende taghuse og facadeafskærmning i byggefelt B1 (bilag). Bygherre præsenterede forslagene på et nabomøde den 18. juni 2025. (bilag)

Udbygningsaftalen

Der er udarbejdet en udbygningsaftale idet udbygningen af lokalplanområdet vil, medføre øget trafik på Hollandsvej samt en risiko for kødannelse på Jægersborgvej. Derudover skal tilstrækkelig adgang for brand- og redningskøretøjer sikres. (bilag). Grundejer forpligter sig til at etablere følgende anlæg for egen regning:

- Niveaufri adgang fra den nye bypark til Wilmanns Park
- Ny brandvej bag Parallelvej 17-19
- Trafiksikkerhedstiltag for cyklister på Hollandsvej

- Forlængelse af venstresvingsbanen på Jægersborgvej

Løsninger

Flere høringssvar giver anledning til at bygherre og forvaltning foreslår ændringer i lokalplanen. Alle ændringerne er overordnet beskrevet nedenfor og samlet i et ændringsnotat (bilag).

Bygherre og forvaltningen foreslår følgende ændringer:

- **Træer**
at tre kastanjetræer i delområde 3C udpeges som bevaringsværdige (jf. pkt. 1.1 i høringsnotatet).
- **Varelevering og affaldshåndtering**
at løsningen, hvor varelevering sker via Parallelvej og Hollandsvej, fastholdes. Lokalplanen tilrettes, så bilag 10C udgår, og bilag 4 om vejforhold samt redegørelse og bestemmelser opdateres tilsvarende (jf. pkt. 1.5 i høringsnotatet).
- **Niveauforskel**
at det præciseres i lokalplanens redegørelse og bestemmelser, at ny bebyggelse opføres oven på den eksisterende kælder-/parterreetaage (jf. pkt. 8.1 i høringsnotatet).
- **Belysning af skilte**
at valget om bagudrettet belysning af skilte uddybes i lokalplanens redegørelse (jf. pkt. 13.5 i høringsnotatet).
- **Grundvand**
På baggrund af en henvendelse fra Miljøstyrelsen indsættes der, i kommuneplanramme 2.1.94 – Parallelvej, en bemærkning om, at der ikke kan etableres grundvandstruende aktiviteter (jf. pkt. 14.1 i høringsnotatet).
- **Omgivelserne**
at bilag 10A ændres, så det kun er Wilmanns Park, der vises med grøn signatur for at illustrere lokalplanområdets grønne omgivelser (jf. pkt. 19.3 i høringsnotatet).
- **Bebyggelse i delområde 4**
at det præciseres i lokalplanen, at bebyggelsen i delområde 4 skal fremstå i samme facadematerialer og farver som den eksisterende bebyggelse (jf. pkt. 22.2 i høringsnotatet).

Forvaltningens dialog med bygherre

På baggrund af høringsproces og borgermøde har forvaltningen været i dialog med bygherre om de forhold, der har vakt særlig bekymring:

Byggeriets højde

På borgermødet og i høringssvarene er der blevet spurgt, om bygherre kan flytte etager fra byggefeltene B1 og B4, enten til andre byggefelt eller ind i byparken. Forvaltningen har bedt bygherre undersøge, om byggeriet kan disponeres anderledes, eksempelvis så én etage fra byggefelt B1 kan flyttes. Bygherre oplyser, at dette ikke er muligt, da en om-disponering vil forringe lysforholdene inde i bygningen, udfordre flugtvejene og skabe mere skygge i byparken. Derudover vil det påvirke den arkitektoniske helhed, så projektet vil fremstå mere uharmonisk, med større spring og mere massivt og ensartet ind mod den nye bypark. Lokalplanforslaget forelægges derfor i denne sag uden et ændringsforslag om om-disponering.

Forvaltningen vurderer, at hvis byggeriet om-disponeres vil kræve en fornyet høring af lokalplanforslaget.

Indblik

Forvaltningen har også drøftet med bygherre om det kan være en løsning at begrønne facaderne mod de nærmeste naboer, for at imødegå bekymringerne om indbliksgener. Bygherre ønsker dog ikke at begrønne facaden, da det vil have betydning for dagslys inde i bygningen, og dermed gøre den vanskelig at bruge den som tiltænk.

Lys

Forvaltningen har ligeledes drøftet bekymringen for lysspild fra vinduesbånd og flugtveje med bygherre og spurgt, om afskærmning samt flytning af flugtvejstrappe til bygningens inderside er en mulighed. Bygherre har oplyst, at det ikke er muligt at flytte flugtvejstrapperne, men at det er muligt at afskærme flugtvejsbelysningen mod de nærmeste naboer.

Bygherres ændringsforslag

På baggrund af dialogen på borgermødet samt de indkomne høringssvar har bygherre fremsendt to forslag til ændringer af lokalplan 298:

1. Taghuse

at fjerne muligheden for at etablere taghuse (til teknik, trappe- og elevatorårne) samt orangerier på tagene i byggefeltene B1 og B4, for at imødegå bekymringen fra naboerne om byggeriets højde. Muligheden for ophold på tagene fastholdes og det samme gør mulighed for at etablere højst 2 etager i byggefelt B1 og højst 4 etager i byggefelt B4. Ved at fjerne taghuse mv. reduceres en del af den samlede højde i disse byggefelt.

2. Afskærmning

at etablere en udvendig facadeafskærmning på øverste etage mod nordvest i byggefelt B1, hvor afstanden til naboerne er kortest (ca. 23,5 meter), for at mindske evt. indbliksgener. Afskærmningen vil reducere i udkig fra den nye kontorbygning mod naboerne mod nordvest. Løsningen forudsætter etablering af ovenlysvinduer for at sikre tilstrækkeligt dagslys i kontoerne. Der kan ikke etableres facadeafskærmning i stueplan i byggefelt B1 eller på bygningen i byggefelt B4, hvor der ikke på samme måde kan sikres tilstrækkeligt dagslys i kontorarealerne. Her er afstanden til nærmeste naboer i øvrigt 56 meter, og bygherre vurderer derfor, at eventuelle gener vil være begrænsede.

Forvaltningens vurdering af bygherres forslag

Ift. punkt 1 Taghuse: Forvaltningen indstiller, at bygherres forslag om at fastholde etagehøjder, men fjerne taghuse i byggefelterne B1 og B4 indarbejdes i lokalplan 298.

Ift. punkt 2 Afskærmning: Forvaltningen vurderer, at den foreslåede facadeafskærmning bryder med bygningens arkitektoniske udtryk og fremstår som et fremmedelement på en ellers stringent og sammenhængende facade, fordi den alene etableres på én etage. Desuden vurderes det, at afskærmningen, set fra naboerne mod nordvest, vil fremstå som en lukket mur på grund af de skråtstillede lameller. Det bemærkes dog, at afskærmningen kan have en afskærmende effekt, som potentielt kan mindske indblik- og lysgener for naboerne. Hertil kommer, at den arkitektoniske påvirkning af omgivelserne vurderes at være relativt begrænset, da facaden ikke er særligt synlig fra det offentlige rum. Forvaltningen bemærker desuden, at afstanden fra byggeriet i delområde B1 til de nærmeste nabobebyggelser er sammenlignelig med afstandene til øvrige bebyggelser i området. Det understreges dertil, at der er tale om kontorerhverv, som primært forventes anvendt i dagtimerne, mens de omkringliggende boliger hovedsageligt benyttes i morgen-, aften- og nattimerne.

På baggrund af en samlet vurdering af både, de arkitektoniske hensyn og hensynet til naboerne, indstiller forvaltningen, at bygherres forslag om facadeafskærmning ikke indarbejdes i lokalplan 298.

Nabomøde

Bygherre har præsenteret deres ændringsforslag for naboerne på Ulrikkenborg Allé og Ulrikkenborg Plads på et nabomøde den 18. juni 2025. Af referatet fremgår det, at naboerne særligt er bekymret over byggeriets størrelse. På mødet blev det drøftet, hvorfor tilbygningen f.eks. ikke kan udføres i delområde 3A (hvor Byparken er planlagt). Desuden forklarede bygherre at det ikke er muligt at flytte rundt på byggeriets volumener grundet den indvendige disponering, dagslysforhold i kontorerne mm. Naboerne hørte argumenterne, men er stadig kede af forandringen og tilbygningen. Naboerne udtrykte stor anerkendelse for, at beplantningen bevares og suppleres, samt for den kommende lejers ønske om dialog og åbenhed overfor både naboer og samarbejdspartnere. Bekymringen for ind- og udkig blev særligt nævnt dér, hvor afstanden til nabobygningerne er kortest, mens det ikke opleves som et problem, hvor afstanden er større. Det fremgår ikke af referat hvad de fremmødte naboers synspunkt er til en eventuel facadeafskærmning af en etage i byggefelt B1.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med lokalplanforslaget blev der udarbejdet en miljørapport, som har været i høring parallelt med forslaget til lokalplanen. På baggrund af offentlighedsfasen og de indkomne høringssvar er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag). Denne redegørelse beskriver, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan udtalelserne fra offentlighedsfasen er blevet inddraget i den endelige vedtagelse af lokalplanen. Miljørapporten indgik i høringsperioden som bilag til lokalplanforslaget. Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen erstattes dette bilag af den sammenfattende redegørelse.

Konklusion

Forvaltningen foreslår, at lokalplan 298 og kommuneplantillæg 8/2021 vedtages endeligt med de ændringer der er beskrevet i sagen og ændringsnotatet. Den sammenfattende redegørelse og bilag med ændringer er udarbejdet ift. forvaltningens indstilling. Hvis bygherres forslag om facadeafskærmning også ønskes indarbejdet, skal der foretages yderligere ændringer af lokalplanen og den sammenfattende redegørelse, som beskrevet i vedlagte ændringsnotat vedr. facadeafskærmning (bilag).

Daginstitution

Forvaltning har indhentet oplæg til lejeaftale/købsaftale til etablering af daginstitution i delområde 2 (lukket bilag). Forvaltningen konkluderer på den baggrund at der pt. ikke er økonomi i at etablere daginstitution på ejendommen, men den planmæssige mulighed bevares i lokalplan 298.

Strategisk ramme

Planforslagene er i overensstemmelse med den gældende Kommuneplanstrategi Byudvikling i balance 2023, hvor området er udpeget som udviklingsområde.

Lokalplanen muliggør blandt andet en fortætning af området samt etablering af en ny bypark og understøtter dermed Kommunalbestyrelsens vision for udviklingen af Kongens Lyngby Centrum som en levende og oplevelsesrig bymidte: "I 2030 danner et grønnere centrum rammen om attraktive mødesteder og fællesskaber for alle, der bor i, besøger og færdes i byen."

Lokalplan 298 skaber desuden mulighed for at etablere nye og mere tidssvarende arbejdspladser i området. Forslaget er i tråd med intentionerne i kommunens Erhvervsstrategi 2024, hvor fokusområde 3 omhandler strategisk planlægning for både nye og etablerede virksomheder.

Videre proces

Hvis Lokalplan 298 godkendes med de foreslåede ændringer, vil forvaltningen annoncere dette på kommunens hjemmeside, og orientere ejere og de personer/foreninger der har afgivet høringssvar.

Hvis kommunalbestyrelsen ønsker at bygherres forslag om etablering af facadeafskærmning i byggefelt B1 indarbejdes i lokalplan 298 og bilag, vil dette kunne indgå uden fornyet høring af lokalplan 298. Forvaltning vil annoncere dette på kommunens hjemmeside, og orientere ejere og de personer/foreninger der har afgivet høringssvar.

Hvis kommunalbestyrelsen i stedet ønsker væsentlige ændringer, fx af højder eller volumen, der har indflydelse på områdets arkitektoniske udtryk eller lys- og skyggeforhold, vil lokalplanen skulle sendes i fornyet høring (fx i 4 uger). En evt. fornyet høring vil blive annonceret på kommunens hjemmeside, og ejere, lejere m.fl. i området vil blive orienteret via brev. Efter den fornyede høring vil alle høringssvar blive forelagt i forbindelse med Kommunalbestyrelsens videre behandling af lokalplanforslaget.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. I forbindelse med udbygningsaftalen er det bygherre der etablerer og afholder alle udgifter hertil.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1 og 2.
Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.
Dagtilbudsudvalget anbefaler indstillingspunkt 5.
Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 4 og 5.
Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 19. august 2025, punkt 6:

Ad. 3) Anbefalet.

Beslutning fra Byplanudvalget, den 20. august 2025, punkt 6:

Ad. 1) Udvalget anbefaler, at lokalplan 298, udover forvaltningens foreslåede ændringer jf. punkt a, b og c, tilrettes, så ny bebyggelse i byggefelt B1 (jf. bilag 6 til lokalplanforslaget) skal være 1 etage lavere end i det nuværende lokalplanforslag. Samtidig kan ny bebyggelse i byggefelt B2, B3 og B5 øges med tilsvarende etagemeter. Byggefelt B2 og B3 kan dog maksimalt være 4 etager, og byggefelt B5 kan maksimalt være 6 etager. Ansøger udarbejder sammen med forvaltningen et nyt lokalplanforslag, som forelægges BY, inden det sendes i fornyet høring.

Afstemning:

For stemte: 6 (3 (C), 1 (B), 1 (A) og Anne Grete Bülow (UP))
Imod stemte: 1 (Claus Bøgh-Svenningsen (UP))

Ad. 2) Anbefalet.

Beslutning fra Økonomiudvalget, den 28. august 2025, punkt 23:

Ad. 4) Afstemning:

For stemte: 8 (C (3), A (1), B (1), F (1), V (1), Ø (1))

Imod stemte: 1 (Claus Bøgh Svenningsen (UP))

Hermed anbefalet.

Ad. 5) Orientering givet.

Casper Strunge (C) var fraværende, i stedet deltog John Tefke (C).

Supplerende sagsfremstilling:

Bygherre har i forlængelse af Byplanudvalgets anbefaling fremsendt forslag til ændringer af byggeriet i byggefelt B1.

Baggrund

Byplanudvalget anbefalede på deres møde den 20. august 2025, ”at lokalplan 298, udover forvaltningens foreslåede ændringer jf. punkt a, b og c, tilrettes, så ny bebyggelse i byggefelt B1 (jf. bilag 6 til lokalplanforslaget) skal være 1 etage lavere end i det nuværende lokalplanforslag. Samtidig kan ny bebyggelse i byggefelt B2, B3 og B5 øges med tilsvarende etagemeter. Byggefelt B2 og B3 kan dog maksimalt være 4 etager, og byggefelt B5 kan maksimalt være 6 etager. Ansøger udarbejder sammen med forvaltningen et nyt lokalplanforslag, som forelægges BY, inden det sendes i fornyet høring”.

Bygherre har efter Byplanudvalgets møde taget initiativ til en drøftelse om den videre proces og har fremsendt notat (bilag), der indeholder fire analyser af forskellige løsningsmuligheder. Bygherre anmoder efter disse drøftelser om en løsning, hvor dele af den øverste etage i byggefelt B1 bevares.

Det er afgørende for bygherre, at den nye tilbygning i delområde 1 får en indvendig disponering som muliggør en sammenhængende rundgang i bygningen. En fuldstændig fjernelse af den øverste etage i byggefelt B1 vil udelukke denne mulighed indenfor byggefelt B1 og derved reducere bygningens funktionalitet for den fremtidige lejer betydeligt (jf. bygherres analyse 2).

Bygherre foreslår derfor at fjerne en væsentlig del af den øverste etage i byggefelt B1, men samtidig bevare muligheden for rundgang (jf. bygherres analyse 4). I den foreslåede løsning reduceres den øverste etage i byggefelt B1 – fremover kaldet byggefelt B1a, så facadelinjen for etagen i B1a trækkes tilbage fra den underliggende etages facade, som vist på bygherres forslag til ændringer af byggeriet i byggefelt B1.

Forslaget betyder at bebyggelsen i B1a placeres mindst 40 meter fra nabofacaden på ejendommen på Ulrikkenborg Allé – i forhold en mindste afstand til nabofacaden på 23,5 meter i det lokalplanforslag der har været i høring.

Det nye byggefelt B1a fremstår med en skrå afgrænsning ift. de øvrige byggefelter. Det nye byggefelt betyder, at byggeri i byggefelt B1a skal holde sig inden for afgrænsningen, men det betyder ikke, at den ny facade nødvendigvis bliver skrå.

Bygherre ønsker ikke den i protokollatet foreslåede løsning, hvor de etagemeter, der fjernes (jf. bygherres analyse 1), omplaceres, da det vurderes, at en sådan omplacering vil resultere i øget skyggepåvirkningen i den nye bypark. En omplacering vil desuden forventeligt øge skyggepåvirkningen på naboejendommene langs Ulrikkenborg Allé, da byggeriet i de øvrige byggefelter i så fald vil blive tilsvarende højere.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at den foreslåede løsning med en tilbagerykning vil reducere den visuelle påvirkning for naboerne. Byggeriet på øverste etage i byggefelt B1a reduceres uden at blive erstattet af større volumen i andre byggefelter. Forvaltningen vurderer, at der med den foreslåede løsning er fundet en fornuftig balance mellem hensynet til omgivelserne og bygherres funktionelle behov. I det videre arbejde vil forvaltningen sammen med bygherre fokusere på fortsat at sikre en harmonisk overgang mellem ny og eksisterende bebyggelse samt facadernes udformning mod nabobebyggelsen.

Da bygherres nye forslag medfører en reduktion af bebyggelsens omfang i byggefelt B1, uden at der tilføres ny bebyggelse i andre byggefelter, vurderer forvaltningen, at ændringen kan vedtages uden fornyet høring.

Nyt indstillingspunkt 1:

Forvaltningen foreslår, at 1. indstillingspunkt i den oprindelige sagsfremstilling erstattes med følgende:

1. At Lokalplan 298 for området syd for Lyngby Station samt det tilhørende kommuneplantillæg 8/2021 vedtages endeligt med følgende foreslåede ændringer:
 - a. Varelevering skal ske via Parallelvej og Hollandsvej
 - b. Taghuse i byggefelterne B1 og B4 fjernes
 - c. at øverste etage af byggefelt B1, kaldet B1a, reduceres således at facadelinjen for etagen i B1a trækkes tilbage fra den underliggende etages facade, så afstand fra øverste etages facade til nærmeste

nabobebyggelsen bliver mindst 40 meter, som beskrevet i den supplerende sagsfremstilling.
d. Ændringerne på baggrund af høringssvarene, som beskrevet i den oprindelige sagsfremstilling indarbejdes

Beslutning

ad 1) Anbefalet

ad 2) Udvalget ændrer sin anbefaling jf. punkt 2, i det udvalget bemærker, at facadeudtrykket generelt skal godkendes via mockups jf. §7.9 i lokalplanforslaget, og anbefaler, at mockup i byggefelt B1A skal vise såvel forslag med facadeafskærmning, jf. oprindeligt indstillingspunkt 2, og uden facadeafskærmning.

Gitte Kjær-Westermann (B) og Claus Bøgh Svenningsen (UP) var fraværende.

Bilag

Oversigtskort

Lokalplanforslag 298 og miljørapport

Kommuneplantillæg 8/2021

Samlet høringssvar

Høringsnotat

Referat fra borgermøde

Bygherres ændringsforslag

Referat fra Vellivs dialogmøde med naboerne

Udbygningsaftale

Ændringsnotat med bilag

Sammenfattende redegørelse vedr. miljøvurderingen

Ændringsnotat vedr. facadeafskærmning

Bygherres notat pba Byplanudvalgets anbefaling

Punkt 3: Underskrift af protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Godkendt.