

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 23-04-2025

Mødedato Onsdag d. 23. april 2025 kl. 16:45

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
Lukket: Ejendomssag (Beslutning).....	4
Ufærdige byrum og muligheden for legeplads i Lyngby Centrum (Drøftelse).....	5
Kongevejen 91-93 - Lokalplan 310 - Endelig vedtagelse (Beslutning).....	11
DTU - Fornyet Forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt (b	15
Nybrovej 354 A , Exmoor Stalden - Forslag til lokalplan 309 (Beslutning).....	21
Lyngby Idrætsby - Planlægningsmæssige forhold ved mulig skatepark i idrætsbyen (Orientering)....	25
Hollandsvej 7A-B Boligprojekt 2023 (Beslutning).....	28
Viggo Stuckenberges Vej 13 - Dispensation lokalplan 291 til udstykning (Beslutning).....	32
Natur- og planprojekter, bygge- og anlægsprojekter samt større vedligeholdelsesarbejder i 2024 (Or	36
Meddelelser.....	38
Kommende sager.....	39
Underskrift af protokol.....	40

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-16-21

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Lukket: Ejendomssag (Beslutning)

01.02.00-P20-5-23

Ad. 1-2) Anbefalet.

Punkt 3: Ufærdige byrum og muligheden for legeplads i Lyngby Centrum (Drøftelse)

01.02.00-P20-5-23

Resume

Denne sag lægger op til en drøftelse af mulighederne for at opgradere de byrum, der i forbindelse med budgetaftale 2025-2028 blev udpeget som ufærdige (Klampenborgvej, Lyngby Torv og Assistens Kirkegård) samt for at etablere en legeplads i Lyngby centrum.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at:

1. potentielle opgraderingsmuligheder på de ufærdige byrum Klampenborgvej, Lyngby Torv og Assistens Kirkegård drøftes.
2. overvejelser om eventuel etablering af legeplads i centrum drøftes.

Problemstilling

I 2021 vedtog kommunalbestyrelsen dels en vision for et levende og oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum, dels en proces med et parallelopdrag for at konkretisere visionen, der kulminerede med godkendelsen af Udviklingsplan for Kongens Lyngby i oktober 2023. Udviklingsplanen skal understøtte visionen om et levende & oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum.

Udviklingsplanen peger på muligheder for forskønnelse af centrale byrum i Kongens Lyngby Centrum, dog uden at være finansieret .

I forbindelse med budgetforhandlingerne konstaterede parterne, at der efter færdiggørelsen af letbanen vil være centrale områder i Kongens Lyngby Centrum, som vil fremstå ufærdige. Det gælder bl.a. Lyngby Torv, Klampenborgvej og Assistens Kirkegård. Parterne blev enige om at afsøge muligheden for at finde finansiering til en opgradering af disse byrum i forlængelse af Udviklingsplanen for Kongens Lyngby Centrum. Indsætterne kan f.eks. finansieres gennem salg af ejendomme og/eller bidrag fra private grundejere, der måtte få glæde af de nye byrum.

Parterne blev desuden enige om at afsøge muligheden for at etablere en legeplads i centrum samt muligheden for øget adgang til offentlige toiletter.

Til brug for en nærmere drøftelse af og evt. efterfølgende prioritering af arbejdet med de nævnte byrum, har forvaltningen udarbejdet et bilag for hvert af de tre byrum, samt et om legepladser i centrum. I bilagene gives bl.a. en status på eksisterende anvendelse og planforhold, samt tidligere beslutninger vedr. byrummet. Bilagene indeholder også et bud på, hvordan de forskellige byrum kan opgraderes/forskønnes og den estimerede udgift vil udgøre.

Som det fremgår af sagen, er der på flere områder (Lyngby Torv og Assistens Kirkegaard) sammenhænge til sagen 'Forskønnelse af byrum ved Lyngby Torv og Assistens Kirkegård samt mindre parkeringstiltag ved Lyngby Torv (Beslutning)', som blev behandlet på Byplanudvalget og Teknikudvalget i marts 2025.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 3. april 2025 (sag 9) forvaltningens anbefaling om forbedringer af det midlertidige byrum på Klampenborgvej i sæson 2025 samt yderligere forlængelse af det midlertidige byrum med op til tre år.

Løsninger

Klampenborgvej

Der blev efter parallelopdraget udarbejdet et anlægsoverslag for hele projektet og for en etapeopdeling. Det samlede projekt (fra Hovedgaden til Kanalvej) er i 2022 groft estimeret til at koste 52 mio. kr. for ét samlet projekt. Ved en etapeopdeling blev udgiften til projektet estimeret til 58 mio. kr., hvoraf etape 1 vil udgøre ca. 20 mio. kr. Alle beløbene er her angivet i 2022 p/l.

Tanken med 1. etape, som omfatter etablering af et nyt byrum i den nordlige side af Klampenborgvej fra Lyngby Hovedgade til letbaneperron – fra bygningsfacader til letbanetracé, er at etablere et nyt byrum som, i henhold til idéerne i udviklingsplanen samt erfaringer fra det midlertidige byrum (2023-), viser hvad den fremtidige ambition for Klampenborgvej er. Fra afslutningen af etape 1 til Kanalvej er det tanken at etablere midlertidig beplantning og markering af ny cykelsti. ?

Anlægsprojektet blev efterfølgende sat i bero, idet der inden for det afsatte rådighedsbeløb til formålet ikke er finansiering til hverken det samlede projekt eller etape 1.

Et alternativ til etape 1 kunne være at få etableret en permanent cykelsti jf. udviklingsplanens placering. Det forventes at kunne udføres for ca. 3 mio. kr.

Forvaltningen har siden foråret 2024 været i dialog med eksternt part om muligheden for, at overtage eller finansiere en renovering af arealet langs Lyngby Storcenter. Der er ikke fundet interesse i at overtage arealerne og ej heller at finansiere en permanent renovering af arealerne.

Forvaltningen planlægger en separat sag til Teknikudvalget angående nedlæggelse af vejareal, da der ikke længere er kørende trafik på en stor del af arealet.

Der er dialog med Lyngby Storcenter om en 3. udeservering på Klampenborgvej ved siden af Illum. Det vil kræve fysisk tilpasning af vejarealet (flytning af fortov og cykelsti), som ved gennemførelse enten vil skulle finansieres af Lyngby Storcenter eller Lyngby-Taarbæk Kommune. Det skal også tænkes sammen med cykelsti langs hele strækningen i det midlertidige byrum.

Udover byrumsprojektet på Klampenborgvej, er der ligeledes i anlægsprogrammet afsat midler til byrumsforskønnelse af kanalvejsgrunden, som jf. sagen "Byrum i Fæstningskanalen - Kanalparken" (KMB 1. september 2022, sag 13) ikke er tilstrækkelig til at gennemføre det i sagen skitserede projekt - hvorfor dette ligeledes er sat i bero. Det kan i den forbindelse overvejes at lægge restbudgetterne for disse to sammen og anvende disse til at finansiere et delprojekt for Klampenborgvej, såsom etape 1. Den ikke-disponerede anlægssum for de to projekter udgør samlet 25,6 mio. kr., hvoraf 8,3 mio. kr. vedrører projektet "Byrum Klampenborgvej" og 17,3 mio. kr. vedrører projektet "Kanalvejsgrunden - Byrumsforskønnelse".

Assistens Kirkegård

Hjemfald til Lyngby-Taarbæk Kommune

Kirkeministeriet godkendte den 29. marts 2022 nedlæggelse af Assistens Kirkegård som kirkegård og arealets hjemfald til Lyngby-Taarbæk Kommune.

Samtlige gravsteder på Assistens Kirkegård er udløbet. Det seneste til hjemfald var den 31. marts 2020. På kirkegården findes en række gravminder med lokal og national kulturhistorisk betydning samt flere fredede (registrerede) gravsten. Arealejer er forpligtet til at pleje og vedligeholde de fredede (registrerede) gravsten og et mindre antal fredede gravsteder.

I godkendelsen fra Kirkeministeriet står der bl.a.: ”Kirkeministeriet forudsætter herved, at Lyngby-Taarbæk Kommune ved arealets overgang til parkområde i en passende årrække tager hensyn til arealets nyligt ophørte funktion som kirkegård, herunder berørte tidligere gravstedsbrugeres tilknytning til området. Opmærksomheden henledes særligt herpå i forbindelse med udførelse af eventuelle anlægsarbejder på arealet.”

Forvaltningen vurderer, at hvor lang ”en passende årrække” er, skal ses i forhold til hvor længe kommunen er vidende om, eller forventer, at der er pårørende, for hvem kirkegården har betydning som kirkegård, samt i hvilken grad en ny aktivitet må forventes at påvirke kirkegårdens oprindelige formål, funktion og betydning. Da det er Kirkeministeriet, der har skrevet ”en passende årrække” i deres godkendelse, vil forvaltningen kontakte Kirkeministeriet med henblik på at få deres tolkning af, hvor lang tid det er. Den forventede sagsbehandlingstid er ca. 6 måneder.

Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum

Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum indeholder seks forskellige strategier.

I strategierne står der blandt andet:

- Parkering konverteres til byrum. (Det bemærkes, at Assistens Kirkegård ligger lige udenfor P-søgeringen)
- [...] øge biodiversiteten og gøre centrum langt mere oplevelsesrig, sanselig og varieret

- [...] Indretningen af byrummene skal bygge på stedernes identitet og historie og samtidig skabe rum til nye mødesteder og fællesskaber, som kan fungere med byens varierende puls hen over dagen og året
- Med udviklingen af byrum skabes der nye flows og forbindelser for bløde trafikanter - både internt i centrum og i sammenhæng med den omkringliggende by.

Strategien "Lokale bylivsperler" indeholder en byrumsanalyse, der kortlægger, hvilke funktioner og anvendelser de enkelte byrum kan bidrage med til byen og bylivet på tværs af fem forskellige parametre.

Assistens Kirkegård kan bidrage til byen og bylivet i forhold til parametrene Grønne byrum, Kultur samt Ro og fordybelse, mens byrummene Kirkepladsen (ved Lyngby Kirke), Kanalparken, Rådhusparken og Likørstræde kan bidrage i forhold til parameteret Leg og bevægelse.

Derudover står følgende om Assistens Kirkegård i udviklingsplanen:

Vildheds-skala:

- Beplantning med strukturel variation med mange lag (bund, buske, lave og høje træer) og forskellige tætheder
- Naturlig dynamik (beplantningens udvikling) med lav plejeintensitet
- Faunahabitater med sten, dødt ved og fugtige lavninger.

Gangforbindelser:

"For eksempel kan Assistens Kirkegård åbnes op mod Toftebæksvej, Fæstningskanalen og Lyngby Hovedgade og blive et lettilgængeligt attraktivt grønt åndehul i Kongens Lyngby Centrum."

Etapeplan (for udviklingsplanen), etape 1:

"[...] I samme ombæring åbnes Assistens Kirkegård med et relativt lille indgreb op mod Fæstningskanalen, Toftegårdsvej og Lyngby Hovedgade.[...] "

Opgradering af byrum

Teknikudvalget godkendte den 18. marts 2025 (sag nr. 4), at der afsættes 50.000 kr. til at skabe øget adgang til Assistens Kirkegård ved at genåbne adgangen i det nordøstlige hjørne. Der etableres desuden en adgang mellem kirkegården og Blomsterhaven, og de gamle gitterlåger mod Fæstningskanalen fjernes. Åbningen - og den som følge heraf øgede adgang og anvendelse - vil samtidig medvirke til øget tryghed på kirkegården. Udvalget bad samtidigt om at få forelagt en sag, der belyser fjernelse af dobbelthækken ud mod Toftebæksvej.

En yderligere opgradering af dette byrum vil kræve, at der findes særskilt finansiering til dette, herunder både til anlægsudgiften og eventuelle afledte driftsudgifter. Som det fremgår af det vedlagte bilag, vil anlægsudgiften til en etape 1 af opgraderingen af Assistens Kirkegård udgøre ca. 4 mio. kr., mens udgiften til etape 2 ikke kendes. Etape 1 kan gennemføres uden etape 2.

Såfremt det ønskes at belyse et projekt yderligere, vil forvaltningen vende tilbage med en detaljering af et sådant projekt. ?

Lyngby Torv

Efter parallelopdragets afslutning i 2022, var der ikke politisk enighed om udformningen af Lyngby Torv.

Bedømmelsesudvalget drøftede indgående, hvordan Lyngby Torv kunne blive et attraktivt byrum og spille sammen med det fredede og ikoniske rådhus. Bedømmelsesudvalget mente ikke, at der på daværende tidspunkt kunne tages en endelig beslutning om, hvordan torvet skulle indrettes, men at dette skulle belyses nærmere i udviklingsplanen.

Udviklingsplanen indeholder en række analyser af mulighederne på Lyngby Torv og en ideskitse til en udformning. Der er ikke truffet nogen beslutning for Lyngby Torv på baggrund af Udviklingsplanen. Der er estimeret en udgift til gennemførelse af byrumsprojektet på ca. 28 mio. kr. Eventuelle afledte driftsudgifter kendes ikke. En gennemførelse af et sådant projekt vil kræve, at der findes særskilt finansiering til dette.

Teknikudvalget godkendte den 18. marts 2025 (sag nr. 4), at der afsættes 450.000 kr. til at forskønne Lyngby Torv. Forskønnelsen finansieres fra den i budgetaftalen 2025-28 afsatte driftspulje på 0,5 mio. kr. i 2025 til forskønnelse af byrum. Forskønnelsen indebærer, at:

- 9-11 træer i plantekasser i klynger i torvets nordlige side
- 6-8 bænke placeres ved træerne og vendes ud mod torvet, så man kan sidde og betragte pladsen og bylivet
- Ophold i "hjørnet" [længst mod nord, hvor fortovet er udvidet] for at brede torvet ud evt. m. blomsterkumme

- 1 skraldespand opstilles
- Hæk ryddes
- Juletræ opstilles i sæson.

Hertil kommer 0,5 mio. kr. til mindre trafiktiltag ved Lyngby Torv, finansieret af de afsatte midler til dette formål i 2025. Udvalget bad samtidigt om, at der også skal ses på muligheden for at placere flere cykelstativer på Lyngby Torv.?

??Forvaltningen anbefaler, at der ikke pt. foretages yderligere for at forskønne dette byrum, før ovennævnte tiltag er anlagt og evalueret, da der er andre byrum som fx Klampenborgvej, hvor der er større behov for opgradering/forskønnelse og større enighed om, hvad man vil.

Legeplads i centrum

I Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum er der gjort en række helt overordnede tanker om leg og bevægelse i centrum af Lyngby. Forvaltningen kan dog ikke pt. pege på placering af en permanent legeplads på hverken Likørstræde eller i Kanalparken. Placering af en legeplads i Kanalparken eller på Kirkepladsen vil enten skulle have midlertidig karakter, eller skulle afvente, at KALC-projektet er gennemført. Lyngby-Taarbæk Forsynings projekt "Klimatilpasning af Lyngby Centrum (KALC)" er under afklaring for hvilken løsning, der kan vælges for afledning af regnvandet fra byen. Projektets udformning i Kanalparken samt udførelsestidspunkt afhænger af den valgte løsning.

Placering af en legeplads i Likørstræde (og i 'Rådhusparken') bør enten have midlertidig karakter eller afvente, at der er skabt klarhed over om og i givet fald hvordan området evt. skal indgå i en samlet udvikling af Jernbaneplassen.

I bilag til sagen præsenteres generel viden om legepladsers indhold og udformning, forskellige målgrupper, en ide til en midlertidig legeplads samt estimat for etablerings- og driftsomkostninger.

Udgiften til en offentlig legeplads med god og varierende legeværdi er estimeret til at udgøre 5 mio. kr. Udgiften til en mindre legeplads er estimeret til at udgøre 1,5 mio. kr. Dette med forbehold for stedsspecifikke forhold som fx forurenede jord og rydning af eksisterende belægninger mv. Der vil ligeledes være afledte driftsudgifter forbundet med etableringen af en offentlig legeplads, som ikke kendes. Etableringen af en legeplads i centrum kræver, at der findes særskilt finansiering til dette.

Såfremt der er ønske om, at arbejdet med at afdække mulighederne for at etablere en legeplads i Lyngby centrum, herunder om der skal arbejdes videre med idéen om en midlertidig legeplads, og der kan findes finansiering hertil, vil forvaltningen vende tilbage med en sag, der mere detaljeret beskriver behov, målgrupper, mulig placering og pris på et sådant legepladsprojekt.

Strategisk ramme

Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum som bl.a. forholder sig til, hvilke funktioner og anvendelser forskellige byrum kan bidrage med til byen.

Videre proces

Det videre arbejde med de sagen nævnte projekter vil kræve, at der findes særskilt finansiering til disse. Ift. projektet om byrum på Klampenborgvej vil finansieringen til et projekt her kunne sammentænkes med udisponerede midler afsat til byrumsprojekt på Kanalvej. Ift. de øvrige projekter vil finansiering i udgangspunktet kræve, at der foretages en omprioritering inden for det eksisterende anlægsprogram, fx ifm. sagen "Anlægsprogram 2026-35", der behandles politisk i juni.

Økonomi

Klampenborgvej

Der er til projektet "Byrum Klampenborgvej" afsat 12,1 mio. kr., hvoraf 3,8 mio. kr. er enten forbrugt eller disponeret. Dette efterlader en ikke-disponeret anlægssum på 8,3 mio. kr.

Der er i parallelopdrag i 2022 udarbejdet et anlægsoverslag for hele projektet og for en etapeopdeling af etablering af et nyt byrum på Klampenborgvej. Det samlede projekt (fra Hovedgaden til Kanalvej) er i 2022 groft estimeret til at koste 52 mio. kr. for ét samlet projekt. Ved en etapeopdeling blev udgiften til projektet estimeret til 58 mio. kr., hvoraf etape 1 vil udgøre ca. 20 mio. kr. Alle beløbene er her angivet i 2022 p/l.

Anlægsprojektet er sat i bero, idet der inden for det afsatte rådighedsbeløb til formålet ikke er finansiering til hverken det samlede projekt eller etape 1.

Udover byrumsprojektet på Klampenborgvej, er der ligeledes i anlægsprogrammet afsat midler til byrumsforskønnelse af kanalvejsgrunden, som jf. sagen "Byrum i Fæstningskanalen - Kanalparken" (KMB 1. september 2022, sag 13) ikke er tilstrækkelig til at gennemføre det i sagen skitserede projekt - hvorfor dette ligeledes er sat i bero. Det kan i den forbindelse overvejes at lægge restbudgetterne for disse to sammen og anvende disse til at finansiere et delprojekt for Klampenborgvej, såsom etape 1. Den ikke-disponerede anlægssum for de to projekter udgør samlet 25,6 mio. kr., hvoraf 8,3 mio. kr. vedrører projektet "Byrum Klampenborgvej" og 17,3 mio. kr. vedrører projektet "Kanalvejsgrunden - Byrumsforskønnelse". Dette er opsummeret i tabellen nedenfor:

Mio. kr.	Afsat rådighedsbeløb	Forbrugt/disponeret	Ikke-disponeret
Byrum Klampenborgvej	12,1	3,8	8,3
Kanalvejsgrunden – Byrumsforskønnelse	17,9	0,6	17,3
I alt	30	4,4	25,6

Ift. et byrumsprojekt på Klampenborgvej vil det skulle afdækkes om der er eventuelle afledte driftsudgifter forbundet med dette. Hvis dette er tilfældet, vil en forudsætning for gennemførelse være, at der findes finansiering til dette.

Assistents Kirkegård

Teknikudvalget godkendte den 18. marts 2025 (sag nr. 4), at der afsættes 50.000 kr. til at skabe øget adgang til Assistens Kirkegård ved at genåbne adgangen i det nordøstlige hjørne. Der etableres desuden en adgang mellem kirkegården og Blomsterhaven, og de gamle gitterlåger mod Fæstningskanalen fjernes.

En yderligere opgradering af dette byrum vil kræve, at der findes særskilt finansiering til dette, herunder både til anlægsudgiften og eventuelle afledte driftsudgifter. Som det fremgår af det vedlagte bilag, vil anlægsudgiften til en etape 1 af opgraderingen af Assistens Kirkegård udgøre ca. 4 mio. kr., mens udgiften til etape 2 ikke kendes. Etape 1 kan gennemføres uden etape 2.

Lyngby Torv

Udviklingsplanen for Kongens Lyngby indeholder en række analyser af mulighederne på Lyngby Torv og en ideskitse til en udformning. Der er ikke truffet nogen beslutning for Lyngby Torv på baggrund af Udviklingsplanen. Der er estimeret en udgift til gennemførelse af byrumsprojektet på ca. 28 mio. kr. En gennemførelse af et sådant projekt vil kræve, at der findes særskilt finansiering til dette.

Legeplads i Centrum

Udgiften til en offentlig legeplads med god og varierende legeværdi er estimeret til at udgøre ca. 5 mio. kr. Udgiften til en mindre legeplads er estimeret til at udgøre ca. 1,5 mio. kr. Dette med forbehold for stedsspecifikke forhold som fx forurenet jord og rydning af eksisterende belægninger mv. Der vil ligeledes være afledte driftsudgifter forbundet med etableringen af en offentlig legeplads, som ikke kendes. Etableringen af en legeplads i centrum kræver, at der findes særskilt finansiering til dette.

Finansiering

Det fremgår af sagen, at gennemførelse af flere af projekterne vil kræve at der findes særskilt finansiering. Fsva. anlægsudgiftsdelen vil finansiering i udgangspunktet kræve, at der foretages en omprioritering inden for det eksisterende anlægsprogram. Fsva. afledt drift vil finansiering hertil ligeledes i udgangspunktet skulle findes via omprioritering inden for eksisterende økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget, Byplanudvalget og Økonomiudvalget drøfter sagen.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 22. april 2025, punkt 11:

Sagen blev hævet til beslutningssag, jf. godkendelse af dagsorden.

Ad 1) Drøftet.

Udvalget ønsker, at cykelsti på Klampenborgvej samt julebelysning indgår som prioriteringsmulighed i sagen "Anlægsprogram 2026-35" (der forelægges til politisk behandling i juni).

Ad 2) Drøftet.

Udvalget beder om, at forvaltningen tager kontakt til Kirkeministeriet mhp. at afklare forudsætninger for at etablere en permanent legeplads på Assistens Kirkegård. Desuden ønsker udvalget, at permanent legeplads på Assistens Kirkegård indgår som en prioriteringsmulighed i sagen "Anlægsprogram 2026-35" (der forelægges til politisk behandling i juni).

Beslutning

Ad 1) Drøftet.

Udvalget ønsker, at cykelsti på Klampenborgvej, julebelysning samt Klampenborgvej etape 1 indgår som prioriteringsmulighed i sagen "Anlægsprogram 2026-35" (der forelægges til politisk behandling i juni).

Ad 2) Drøftet.

Udvalget beder om, at forvaltningen tager kontakt til Kirkeministeriet mhp. at afklare forudsætninger for at etablere en permanent legeplads på Assistens Kirkegård. Desuden ønsker udvalget, at permanent legeplads på Assistens Kirkegård indgår som en prioriteringsmulighed i sagen "Anlægsprogram 2026-35" (der forelægges til politisk behandling i juni).

Der er også et ønske om at prioritere vedligeholdelse samt restaurering af Assistens Kirkegården og de fredede gravminder.

Bilag

22-04-2025 Høringssvar- Pkt 3 BY - Ufærdige byrum og muligheden for legeplads i Lyngby Centrum

Opgradering af byrum - Klampenborgvej, Lyngby Torv; Assistens Kirkegård

Legeplads i Kongens i Kongens Lyngby Centrum

Punkt 4: Kongevejen 91-93 - Lokalplan 310 - Endelig vedtagelse (Beslutning)

01.02.05-P16-1-24

Resume

Forslag til lokalplan 310, Kommuneplantillæg 9/2021 og tilhørende miljørapport for udbygning af Classic Car House har været i offentlig høring. I høringen har Miljøministeriet varslet en indsigelse mod kommuneplantillægget og derfor fremlægges sagen til endelig beslutning med den tilføjelse i kommuneplantillæggets rammebestemmelsen, at der ikke kan etableres grundvandstruende aktiviteter. De øvrige 16 høringssvar angår fortrinsvis trafik. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen, men der vil senere blive fremlagt en separat sag om parkering på vejene nær Frilandsmuseet og Classic Car House.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at:

1. Lokalplan 310 med tilhørende kommuneplantillæg 9/2021 vedtages endeligt med følgende ændring i Kommuneplantillægget: Det tilføjes i rammebestemmelsen, at der ikke kan etableres grundvandstruende aktiviteter, og
2. Den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes.

Problemstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 14. november 2024 at fremlægge planforslag og miljørapport (bilag) offentlig frem til den 19. januar 2025. Der er indkommet 16 høringssvar fra borgere og et varsel om statslig indsigelse fra miljøstyrelsen. Høringssvar (bilag) omhandler alt overvejende trafik, herunder ophævelse af reservation til nordgående rampe fra Lyngby Omfartsvej, og parkering. Der har været afholdt borgermøde den 9. januar 2025, hvor trafik og parkering ligeledes var de helt dominerende temaer. Referat af borgermødet vedlagt (bilag).

Synspunkterne om trafik er følgende: Trafikken er øget betydeligt siden byggeri på Politigrunden, Basecamp og Classic Car House. Der er for meget trafik i bymidterne i Sorgenfri og Virum, det kan afhjælpes ved at etablere ramper mellem Omfartsvejen og Virumvej. Derfor skal rampereservationerne ikke ophæves, ramperne skal etableres nu. Det kan lade sig gøre at etablere en mindre rampe inden for lokalplanområdet parallelt med Omfartsvejen. Der bør ikke etableres venstresving fra Kongevejen ind på Fuglsangvej, som er skolevej. Der mangler parkeringspladser, særligt frilandsmuseets gæster parkerer på de omliggende villaveje til stor gene for beboerne. Gæsterne til Classic Car House udviser støjende adfærd til gene for de omboende.

Indsigelserne er behandlet i vedlagte høringsnotat (bilag). Allerede under indkaldelse af forslag og ideer til planlægningen i efteråret 2023 stod det klart, at trafik og parkering var emner som havde stor bevågenhed. På den baggrund blev der henover årsskiftet 2023/2024 foretaget registreringer af hvorledes sydfra kommende bilister til Virum og Sorgenfri fordeler sig når de kører fra Omfartsvejen på rampen ved Sorgenfri og registrering af Frilandsmuseets parkering under julearrangementer. Efter afslutningen af den offentlige fremlæggelse af planforslag og på baggrund af høringssvar og kommentarer på borgermøde i januar 2025, er der foretaget supplerende trafikanalyse. Der er udført udvidede registreringer af hvilke ruter sydfra kommende bilister til Sorgenfri og Virum benytter.

Løsninger

Trafik og parkering

Trafikanalyse 2023/2024: Hen over årsskiftet 2023/2024 blev der foretaget registreringer af årsdøgntrafikken fra rampen i Sorgenfri baseret på data fra Tomtom (gps data) og registrering af Frilandsmuseets parkering under julearrangementer. Registreringer mandede ud i analyser, der dels belyser den forventede mertrafik som følge af udbygningen af Classic Car House, dels belyser hvilken betydning aflysning af rampereservationen til nordgående rampe vil få i forhold til at regulere den fremtidige trafikafvikling. Analysen viser at etablering af en rampe ikke vil få stor betydning for trafikafviklingen uden for myldretiden og de trafikale gener på den nuværende rampe til Skovbrynet eller på Hummeltoftevej og Grønnevej. Således er den aflastende effekt begrænset og en realisering af rampen vil have en negativ trafikal påvirkning på Virumvej idet trafikken her forventes at stige med 28 % eller 51 % hvis man alene ser på trafikken mod vest. Denne ekstratrafik på Virumvej vil have betydning for trafikikkerheden omkring Virum Gymnasium og ingen større betydning

for området nord for Virumvej. Kommunalbestyrelsen behandlede spørgsmålet om eventuel aflysning af rampen den 2. maj 2024 og besluttede at aflysning af rampereservationen lægges til grund for det videre arbejde med kommuneplantillæg og lokalplan for Kongevejen 93.

Supplerende trafikanalyse 2025: På baggrund af de indkomne høringssvar og bemærkninger på borgermødet om konsekvensen af at nedlægge rampereservationen, er der foretaget yderligere Tomtom registrering af hverdagsdøgntrafikken fra rampen ved Sorgenfri. Analysen viser, at ved etablering af en rampe, vil det kunne forventes at 32 % af bilister sydfra med ærinde i Sorgenfri og Virum, vil kunne forventes at benytte en ny rampe og trafikken på Virumvej forventes at stige med 65 %. Analysen anviser i forlængelse af tidligere trafikanalyser andre muligheder for at lave en kobling mellem Omfartsvejen og Virumvej. Vurdering af trafikken i Virum blev forelagt Teknikudvalget den 18. februar 2025.

Idet udvidelsen af CCH ikke vurderes at give mærkbare trafikale ændringer i området vurderer forvaltningen således, at der på kort- og mellemlang sigt ikke er behov for nye trafikale tiltag i området.

Et gennemgående tema i høringssvarene er den parkering som Frilandsmuseets gæster genererer. Især ved særlige arrangementer parkerer gæsterne på de omliggende villaveje. Forvaltningen er i dialog med grundejerne på villavejene om muligheden for at opsætte restriktioner, der kan begrænse adgangen til at parkere på villavejene. Forvaltningen har sendt høringsbreve til ejere af ejendomme langs Bjørn Wiinblads Vej, Bernhard Olsens Vej og C. F. Holbechs Vej for at undersøge, om der er interesse for licenszoner på vejene. Høringen giver ejendomsjere mulighed for at sende eventuelle bemærkninger til hvorvidt licenszonen vil kunne forbedre eller forværre trafiksituationen i området, inden forvaltningen arbejder videre med løsningsforslag. På baggrund af høringssvarene vil forvaltning gennemgå mulighederne og derefter forelægge en sag for Teknikudvalget med forslag til løsninger.

Frilandsmuseet oplyser, at parkeringsbåsene er blevet afmærket på deres nordlige parkeringsplads, og det betyder, at antallet af parkeringspladser er øget til 131 pladser. Ligeledes eksponeres den nordlige parkeringsplads på museets hjemmeside. Sammenfattende redegørelse vedlagt (bilag)

Lokalplan 310

Forvaltningen har vurderet at det i høringssvarene anførte om byggeri og anlæg inden for lokalplanområdet ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen. Høringssvarene har været forelagt Classic Car House med henblik om høringssvarene giver anledning til ændringer i projektet, hvilket ikke er tilfældet. Classic Car House oplyser at nye træer plantes i en højde af 3½ m til 7 m, som vist på bilag 4 og 4A. Hæk ud mod Kongevejen bevares eller fornyes.

Kommuneplantillæg 9/2021

Miljøstyrelsen har varslet en statslig indsigelse mod kommuneplantillægget. Styrelsen anfører, at den i kommuneplanrammen tilladte anvendelse vurderes at medføre en væsentlig fare for grundvandsforurening og er derfor omfattet af forbuddet i § 2, stk. 1 i bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse. Miljøstyrelsen vurderer at kommuneplanrammens anvendelse er formuleret bredt og det kan ikke udelukkes at der kan komme grundvandstruende aktiviteter i fremtiden. Der er derfor krav om en supplerende grundvandsredegørelse førend rammen kan vedtages.

Efter aftale med Miljøstyrelsen indsættes en bemærkning i kommuneplanrammen ved kommuneplantillæggets endelige vedtagelse om, at der ikke kan etableres grundvandstruende aktiviteter.

Sammenfattende redegørelse, miljørapport.

Der er foretaget supplerende trafikanalyse i 2025 (bilag) på baggrund af udtræk fra Tomtom dækkende hverdage i perioden medio august til november 2024. Det er vurderet, at rampen ville få en døgntrafik på ca. 3.200 biler, der vil ændre ruter fra den nuværende rampe til Sorgenfri fra Frederiksdalsvej og fra Kongevejen (parallelvejen mellem Bredevej og Virumvej). Rampen vil dermed reducere trafikken på andre veje i området og skabe en øget belastning på Virumvej. Disse potentielle trafikale ændringer og konsekvenser fjernes når arealreservationen aflyses. Der er derfor helt overordnet set på andre mulighederne for at skabe bedre forbindelse mellem Lyngby Omfartsvej og Virumvej, hvis det på længere sigt skulle vise sig hensigtsmæssigt.

Forvaltningen ser dog ikke noget behov for på kort eller mellemlang sigt at etablere forbindelse mellem Omfartsvejen og Virumvej eller gennemføre alternative afværgeforanstaltninger der ligger ud over det i trafiksikkerhedsplanen 2023-2027 beskrevne.

Strategisk ramme

Kommunens Turismestrategi. Lyngby-Taarbæk Kommunes udvikling som turistdestination skal skabe værdi for kommunens borgere ved at understøtte et bredt udbud af attraktioner indenfor kultur, historie, natur, gastronomi og handel til glæde for både indbyggere og besøgende.

Videre proces

Lokalplan 310, Kommuneplantillæg 9/2021 og sammenfattende redegørelse skal vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen og bekendtgøres. Den endelige vedtagelse kan ske når der foreligger en magelægsaftale med Nationalmuseet om mindre ændringer af skelgrænser. Magelægsaftalen vedlægges sagen inden sagens behandling i kommunalbestyrelsen.

Der fremlægges på et senere tidspunkt en sag for teknikudvalget om mulighederne for at forbedre parkeringsforholdene for nabovejene i området omkring Frilandsmuseet og Classic Car House.

Økonomi

Vedtagelsen af lokalplanen er en forudsætning for, at den budgetlagte indtægt for salg af ejendommen realiseres. Med vedtagelse af lokalplan med det fastlagte indhold vil ejendommen blive solgt til ejer af Classic Car House.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler pkt.2

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1

Kommunalbestyrelsen beslutter pkt. 1-2

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 22. april 2025, punkt 8:

Ad. 2) Anbefalet.

Beslutning

Ad. 1) Afstemning:

For stemte: 4 (3(C) og 1(A)).

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

Gitte Kjær-Westermann (B) og Anne Grethe Bülow (UP) tog forbehold.

Hermed blev indstillingen anbefalet.

Henvendelse vedlagt sagens referat (bilag).

Bilag

Oversigtskort

Forslag til lokalplan 310 inkl. Miljøvurdering

Kommuneplantillæg 9/2021

Referat fra borgermøde

Samlede høringssvar

Høringsnotat til lokalplanforslag nr. 310

Trafiknotat rampereservation

Trafiknotat om lokalplanen

Supplerende trafiknotat om rampereservation

Sammenfattende redegørelse

Brev til kommunalbestyrelsen fra Niles Wellendorf

Punkt 5: DTU - Fornyet Forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt (beslutning)

01.02.05-P16-8-21

Resume

Med denne sag forelægges et (fornyet) forslag til lokalplan 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt. Der kan tages stilling til at sende lokalplanforslag og den tilhørende miljørapport i offentlig høring. Desuden kan der tages stilling til at udarbejde en udbygningsaftale vedrørende et signalreguleret kryds m.v. ved Lundtoftegårdsvej/ Akademivej, som grundejer har anmodet om. Sagen forelægges på grundlag af tidligere beslutninger om hhv. plangrundlag (april 2022) og revideret projektforslag fra bygherre (november 2024 og i februar 2025).

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. Miljørapport for lokalplanforslag 287 godkendes og udsendes i offentlig høring i 8 uger,
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 med tilhørende miljørapport 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 bygherre om etablering af DTU Science Park samt et nyt erhvervsdomicil/forskerpark med tilhørende parkeringshus inden for den sydlige del af kommuneplanramme 1.7.93 Langs Helsingørmotorvejen Midt.

I februar 2023 behandlede Byplanudvalget første gang forslag til lokalplanen med tilhørende miljøvurdering. Udvalget godkendte lokalplanen for så vidt angår den ydre fremtræden af bygningerne indeholdende kontorer, laboratorie- og servicefaciliteter, herunder valg mellem 2 forskellige facadestudier. Forslaget der blev valgt indeholdt facader med afrundede hjørner, hvor de bygningsvolumener der ligger tættest på Lundtoftegårdsvej har en runding på minimum 2,5 meter og 1,5 meter på øvrige bygningsvolumener. Udvalget ønskede dog, at der skulle udarbejdes et fornyet facadeudtryk for det tilhørende parkeringshus.

I april 2023 oplyste DTU imidlertid, at man ønskede at arbejde med en samlet plan for en større del af tracéet, svarende til kommuneplanens rammeområde 1.7.93. I forlængelse heraf besluttede Byplanudvalget i maj 2023, at man ville genoptage sagen, når DTU fremsendte ønske om nyt plangrundlag.

Bygherre fremsendte i oktober 2024 et revideret projektforslag, der blev behandlet den 27. november 2024. Udvalget besluttede, at grundlaget for den kommende lokalplan med valg af forskellige løsninger, herunder bebyggelsen arkitektoniske udtryk, skulle forelægges Arkitekturrådet. Den 19. februar 2025 godkendte udvalget det fornyede plangrundlag, herunder ændringerne i forhold til det tidligere forslag vedrører en udvidelse af lokalplanområdet med ca. 6.000 m², justeringer af bebyggelsens ydre fremtræden, samt udarbejdelse af en mere detaljeret landskabsplan for projektet. Desuden blev det godkendt, at tekniketage på bygning B, volumen 6 indrykkes med 1,5 meter og udføres i profilglas.

Bygherre har efterfølgende den 27. marts 2025 fremsendt supplerende ansøgning om anlæg hhv. udlæg af cykelparkeringspladser (bilag). Efter gældende parkeringsnorm for cykler skal der anlægges 1 cykel p-plads pr. 40 m² kontorareal svarende til 713 pladser. Bygherre oplyser, at der i den kommende forskerpark vil være et sammenfald mellem brugerne af laboratorierne og kontorerne, hvilket betyder et forventet mindre parkeringsbehov for såvel cykel- som bilparkering end ved klassisk kontorbyggeri. Areal opgjort til laboratorier og arealer i tilknytning til laboratorier er 8.065. For at undgå anlæg af cykelparkering, som ikke vil blive brugt foreslås der i alt udlagt 200 cykelparkeringspladser og anlagt i alt 513. Cykelparkering etableres i kælder (ca. 463), og ca. 50 pladser placeres i nærheden af bygningernes

indgange. Areal til udlæg af cykelparkering (200) sker i kælderens under bebyggelsen. Aftale om anlæg og udlæg af cykelparkering tinglyses i en servitut, således det sikres, at alle cykelparkeringspladser, jf. gældende normer kan anlægges, hvis der opstår behov herfor.

Bygherre har tilrettet projektforslaget i overensstemmelse med udvalgets beslutninger, og det reviderede projekt danner grundlag for Lokalplanforslag 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt (bilag) og for den tilhørende miljørapport (bilag).

Løsninger

Lokalplanforslagets indhold:

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 31.000 m² i den sydlige del af Tracéet Midt. Området er mod øst afgrænset af Helsingørmotorvejen og mod vest af Lundtoftegårdsvej. Mod syd afgrænses området af den øst-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 trærækken af egetræer samt kommende offentlige tilgængelige fortove er med i lokalplanområdet. Dele af lokalplanområdet er omfattet af vejudvidelseslinjen for Helsingørmotorvejen.

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

Formål

Formålet med lokalplanforslaget er, at sikre anvendelsen videns erhverv (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 og en grøn identitet på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen; at sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og høj kvalitet på de ubebyggede arealer, og at sikre der etableres et offentligt tilgængeligt fortove parallelt med Lundtoftegårdsvej.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal placeres parallelt med hhv. Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen. Bebyggelsen kan opføres som en sammenhængende kontor- og laboratoriebygning, der opdeles i 2: Bygning A (DTU Science Park) og Bygning B (ny forskerpark). Herudover kan der opføres et parkeringshus, bygning C. Det samlede etageareal fastsættes til 46.500 m². Bebyggelsen kan opføres med et etageareal på 28.500 m², og parkeringshuset må maksimalt have etageareal på 13.000 m², herudover kan der etableres op til 5.000 m² til inddækning af tekniketage, baldakin over stueetagen og lignende.

Bygning A opdeles i 4 bygningsafsnit og bygning B opdeles i 2. Bygningsafsnittene forskydes henholdsvis mod Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen for at medvirke til, at bebyggelsen opleves som 6 individuelle bygninger. Det er derfor også fastsat, at højden af de 6 bygningsafsnit skal variere fra 21,5 m op til 28 m. Højderne er inklusiv tekniketage. Parkeringshuset må maks. være 16 m.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre en bymæssig, visuel sammenhæng og variation i Tracéet vedtog Kommunalbestyrelsen i kommuneplanen 2016 en række principper, der er gældende for al ny bebyggelse i Tracéet. Principperne skal forhindre, at ny bebyggelse kommer til at fremstå, som en lang, lige mur. De vigtigste principper, der er arbejdet med i lokalplanen er, den varierende højde af bebyggelsen samt tilbagetrækning og fremskydning af bygningspartier. Dette bidrager til at skabe en variation og opbrud af den ca. 250 m lange facade. For yderligere at understrege disse arkitektoniske greb er der arbejdet med bebyggelsens ydre fremtræden ved at sikre skift i bebyggelsens facadefarver.

Bygning A skal primært fremtræde i teglsten i grønne nuancer, og bygning B i teglsten i gule nuancer med inddækning af tekniketager i profilglas. Bygning A består af 4 bygningsafsnit. For at forstærke oplevelsen af variation i byggeriet skal den høje bygning mod Helsingørmotorvejen fremstå i hvidlig nuance. Parkeringshuset skal opføre i en åben konstruktion med en base af gule teglsten, og de øvrige etager med lodretstående lameller i glas, træ og galvaniseret stål. Desuden skal gavlene delvis fremstå i gule teglsten.

Bebyggelsens hovedindgange placeres mod Lundtoftegårdsvej, og bebyggelsens stueetage vil fremstå åben og let med store glaspartier. Sammenhængen mellem bygning A og B sikres via en gennemgående baldakin. Baldakinen udformes

som en selvstændig skive, der trækkes frem udvalgte steder og gives et bølgende formsprog. Den fremtrukne baldakin giver mulighed for at etablere taghaver i 1. sals højde. En anden del af bebyggelsens karakteristika er, at bebyggelsen vil fremstå med afrundede hjørner. De bygningsvolumener der ligger tættest på Lundtoftegårdsvej har en runding på minimum 2,5 meter og 1,5 meter på øvrige bygningsvolumener. I forhold til lokalplanforslaget fra 2023, ønsker bygherrer en hjørneradius på minimum 1 meter på bygningsvolumen B sydøst-hjørnet grundet laboratorium, i stedet for minimum 2,5 meter som angivet i forslaget fra 2023.

Variation i bebyggelsens højder, farver på de enkelte bygningsafsnit, horisontal og vertikal facadeudformning fremgår af lokalplanens bilag 4A. Forslag til skiltes omfang og placering fremgår ligeledes af lokalplanens bilag 4 A.

Trafikale forhold

Adgangen til området vil ske via et nyt signalreguleret kryds på Lundtoftegårdsvej/Akademivej. En intern vej anlægges bag bebyggelsen, 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 ud mod motorvejen.

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 i stedet at placere fortovet på DTU's grund, så den eksisterende dobbelte række af egetræer langs Lundtoftegårdsvej, kan bevares. Lokalplanområdet omfatter således et areal til nyt offentligt fortov med min. bredde på 2,5 m på DTU's grund, helt op til Anker Engelunds Vej. I forbindelse med lokalplanen tinglyses en servitut om, at DTU som ejer forpligter sig til at fortovet skal driftes, vedligeholdes, sneryddes m.v. som offentligt fortov og med offentlig adgang.

Krydsningspunkter - Lundtoftegårdsvej

Arealerne mod Lundtoftegårdsvej skal give god mulighed for at krydse vejen. Bygherre ønsker at skabe en god forbindelse til DTU, hvorfor der etableres 2 krydsningsmuligheder via midterheller, udover koblingen til fodgængerovergangene på Lundtoftegårdsvej.

Parkering

I forbindelse med vedtagelse af plangrundlaget vurderede udvalget, at parkeringsnormen på 1 p-plads pr. 50 pr. m² til kontorformål kunne reduceres til at antallet af p-pladser kan reduceres med 25%, da ejendommen er beliggende inden for stationsnært kerneområde.

Bygning A med et etageareal på 16.900 m² udløser et parkeringskrav på 254 p-pladser til bilparkering.

I forbindelse med ny ansøgning i oktober 2024 fremsatte bygherre et ønske om yderligere reduktion af krav til anlæg af parkeringspladser for bygning B. Der ønskes kun anlagt 100 p-pladser på baggrund af den konkrete brugers ønsker og behov, dog således, at der udlægges areal til alle p-pladserne (i alt 174 p-pladser til bygning B). De 100 p-pladser anlægges i forbindelse med opførelse og ibrugtagning af bygning B, og der reserveres ved udlæg et areal til de yderligere 74 p-pladser. Det foreslås, at der tinglyses en servitut som sikrer, at alle parkeringspladser jf. gældende parkeringsnormer, dvs. alle 174 p-pladser skal anlægges, når og hvis der opstår behov herfor.

Der anlægges i alt 354 p-pladser på terræn indenfor lokalplanområdet.

Bygherre ønsker at etablere 168 p-pladser inden for vejbyggelinjen. Vejdirektoratet har oplyst, at man er sindet at dispensere fra vejbyggelinjen til placering af parkeringspladser på terræn på en række vilkår, hvorfor det er tilladt at etablere midlertidige p-pladser på terræn. Et af vilkårene fra Vejdirektoratet er, at parkeringshuset skal kunne rumme det nødvendige antal ekstra p-pladser til opfyldelse af p-normen, hvis p-pladsarealer indenfor vejbyggelinjen på et tidspunkt skal anvendes til vejanlæg. Mulighed for etablering af parkering indenfor vejbyggelinjen til Helsingørmotorvejen tinglyses i servitut.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende parkeringshuset indeholder derfor mulighed for at kunne opføre et parkeringshus til i alt 428 p-pladser, svarende til det antal p-pladser 28.500 etagemeter udløser jf. parkeringsnormen. Dette er indeholdt i bestemmelserne om, at parkeringshusets omfang på maksimalt 13.000 m² og en maksimal højde på 16 m.

Parkeringspladserne kan enten etableres i parkeringshus, eller på terræn, eller delvist på terræn og i parkeringshus.

Jf. parkeringsnormen for cykler skal der anlægges 1 cykel p-plads pr. 40 m² kontorareal svarende til 713 pladser. Bygherrer oplyser, at kommende brugere af bygning B være en virksomhed, hvor den enkelte medarbejder både har behov for en kontorplads og en laboratorieplads, hvorfor der vil være færre medarbejdere pr. kvadratmeter, og dermed også et reelt mindre behov for cykelparkering. Bygherre ønsker derfor at reducere antallet af cykelparkeringspladser med 30% for både bygning A og B, svarende til anlæg af 500 pladser. Der tinglyses en servitut som sikrer, at alle cykelparkeringspladser jf. gældende parkeringsnormer kan anlægges, hvis der opstår behov herfor.

Lyngby-Taarbæk Kommune ejer et areal på godt 2.200 m² indenfor lokalplanområdet. I lokalplanforslaget er der placeret ca. 70 p-pladser på det kommunale areal. Der er dialog med DTU om en lejeaftale for det kommunale areal.

Landskabsplan

Der er udarbejdet en landskabsplan og i lokalplanredegørelsen indeholder et afsnit, hvor planens indhold af biodiversitet beskrives.

Egetræerne mod Lundtoftegårdsvej bevares og der plantes enkelte nye egetræer, hvor de mangler i træækken. Mod Lundtoftevej anlægges der bede på begge sider af det gennemgående fortov. Fortovet anlægges som et slyngede stiforløb. Bedene vil bestå af blomstrende og artsrig beplantning, der vil være med til understøtte biodiversiteten i området. Under egetræerne vil bundbeplantning være maks. 50-80 cm. højt.

Det eksisterende beplantningsbælte langs Helsingørmotorvejen bevares og forstærkes ved at supplere med minimum 40 nye træer. Samtidig plantes en sammenhængende underskov, der etableres i flere lag. Beplantning skal bestå af en blanding af hjemmehørende arter.

For at sikre et grønt udtryk af parkeringsarealerne stilles der krav om etablering af minimum et træ pr. 20 p-pladser på terræn, og om afskærmende beplantning øst og vest for parkeringspladsen. På arealet mod nord, hvor der udlægges areal til parkering, sås der vildeng, som har lav drift og høj biodiversitet.

Regnvand skal som udgangspunkt håndteres lokalt via nedsivning, fordampning eller andre løsninger for lokal håndtering og/eller genanvendelse af regnvand.

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, at på 2 af terrasserne mod Lundtoftegårdsvej, kan Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse umiddelbart forventes overholdt, mens det vil kræve etablering af større støjhegn på den 3. terrasse beliggende længst mod nord.

Miljørapport

Lyngby-Taarbæk Kommune har i forbindelse med screeningen af planen truffet afgørelse om, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der er derfor gennemført en miljøvurdering af planen og udarbejdet en miljørapport. Miljørapporten omhandler bl.a. håndtering af spildevand og overfladevand, trafikale forhold, herunder støj samt visuelle påvirkning af bymiljøet.

Udbygningsaftale

DTU har i 2022 anmodet kommunen om, at der indgås en frivillig udbygningsaftale om anlæg af infrastruktur i henhold til planlovens § 21b. Denne aftale er genbekræftet i januar 2025 (bilag). Udbygningsaftalen indebærer anlæg af et signalreguleret kryds ved Lundtoftegårdsvej/Akademivej og to krydsningspunkter på Lundtoftegårdsvej, hvilket DTU finansierer og anlægges. Udbygningsaftalen forventes endeligt godkendt i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Borgerinddragelse

Det foreslås, at 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 samt til relevante interessenter og

myndigheder (bilag). Det foreslås samtidig, at der i høringsperioden afholdes borgermøde om planforslaget samt den tilhørende miljørapport.

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 søges 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

Såfremt forslaget godkendes, sendes lokalplanforslag og miljørapport i offentlig høring. Når den offentlige høring er slut forelægges sagen på ny sammen med de indkomne høringssvar.

Forslag til endelig udbygningsaftale forelægges til godkendelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen beslutter indstillingspunkt 1-4.
Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 3.
Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkterne 1 og 4.
Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 22. april 2025, punkt 6:

Ad. 2) Anbefalet.

Beslutning

Ad 1 og 4) Afstemning:

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

Herefter anbefalet, idet deklARATIONEN (med kommunen som påtaleberettiget), der skal sikre at parkeringsudlægget kan omsættes til anlæg af p-pladser og cykelparkering, foreligger inden vedtagelse af lokalplanen.

Bilag

Oversigtskort

LP-forslag 287 for DTU Science Park og ny forskerpark i Tracéet Midt

Miljørapport

Ansøgning vedr. cykelparkering

Bekræftelse af udbygningsaftale

Høringsområde

Punkt 6: Nybrovej 354 A , Exmoor Stalden - Forslag til lokalplan 309 (Beslutning)

01.02.05-P16-1-22

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede, at der skulle udarbejdes planforslag der muliggør en udvidelse af Exmoor Stalden med ny ridehal og staldbygning. Der er nu udarbejdet et lokalplanforslag 309, forslag til kommuneplantillæg 10/2021 og miljørapport med dette indhold. Der kan tages stilling til om planforslag og miljørapport skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at,

1. Forslag til lokalplan 309 for Exmoor Stalden, Nybrovej 453 A godkendes og sendes i høring i 8 uger inden for det viste høringsområde
2. Forslag til kommuneplantillæg 10/2021 godkendes og sendes i høring sammen med forslag til lokalplan
3. Miljørapporten godkendes og fremlægges i høring sammen med planforslag
4. Der afholdes borgermøde i løbet af høringsperioden

Problemstilling

I august 2020 modtog kommunen ansøgning fra ejer af Exmoor Stalden - Frederiksdal Gods - om at kunne udvide faciliteterne på ejendommen med en ny ridehal på 2100 m² og en stald på 815 m². Ansøgningen blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 21.10.2020, hvor man afviste det og opfordrede til at forvaltningen og ansøger optog dialog med henblik på at justere projektet. Den 9. juni 2021 behandlede Byplanudvalget derfor et revideret projekt, og udvalget besluttede at igangsætte en lokalplan med mulighed for den ønskede udvidelse.

Udvidelsen indbefatter at bygningerne bygges sammen, hvilket giver mulighed for, at der kan etableres flere ridehold, udvide fysioterapiridningen og øge antallet af opstaldede heste. Området er i dag ikke omfattet af lokalplan og ligger i landzone. Området er omfattet af kommuneplanramme 8.1.44 Frederiksdal, som udlægger området til rekreativt område, bevarings- og friluftsområde, udflugtsområde. Udnyttelsen og udviklingen i området skal fastlægges ved en samlet plan. Der må kun opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Desuden er området omfattet af flere af kommuneplanens retningslinjer og flere beskyttelsesinteresser i forhold til naturbeskyttelsesloven. Disse er gennemgået i forslag til kommuneplantillæg 9/2021 (bilag) og Miljørapport (bilag).

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet er beliggende i Fingerplanens indre grønne kiler. Kommuneplanlægningen i de indre grønne kiler og i kystkilerne i byfingrene skal sikre:

- 1) At områderne forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig, friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse.
- 2) At områderne ikke inddrages til byzone.
- 3) At områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål.
- 4) At områderne friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug.

Under den eksterne høring af screeningen har Erhvervsstyrelsen, nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen, meddelt, at Styrelsens umiddelbare vurdering er, at planforslaget er i modstrid med Fingerplan 2019's bestemmelser om Indre Grønne Kiler (bilag). Byplanudvalget er orienteret om dette i meddelelse på Byplanudvalgsmøde den 17. august 2022. Styrelsen gør indledningsvis opmærksom på at den udtaler sig generelt og vejledende om forståelsen af bestemmelser i Planloven og Fingerplan 2019.

Løsninger

Som indledning til en ændret planlægning for området blev der i efteråret 2021 påbegyndt en række volumenstudier med henblik på at undersøge hvor de nye rideanlæg kunne placeres med mindst landskabelig påvirkning, i det højtbeliggende

og åbne terræn. 12 placeringer af nye bygninger er undersøgt fra strategiske synsvinkler i det omliggende landskab. På baggrund af disse undersøgelser blev det af bygherreorganisation og forvaltningen valgt at arbejde videre med en placering nordvest for den eksisterende ridestald. Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan 309 (bilag), et forslag til kommuneplantillæg 10/2021 (bilag) og en miljørapport(bilag).

Lokalplanforslaget

Hovedindholdet i lokalplanforslaget er, at den kombinerede nye ridehal og stald, i alt 3.000 m², med en kiphøjde på 9 m, opføres med sorte eller antracitgrå trapezplader som facadebeklædning, taget kan beklædes med sorte trapezplader eller sort tagpap. Der kan opsættes sorte solceller på tagflader. Erfaringsmæssigt syner store bygninger i landskabet af mindre når de er beklædt med meget mørke materialer. Kaperstaldene ved Bakken, der blev bygningspræmieret i 2017, er et godt eksempel. Der er, af hensyn til at nedskalere bygningen og for at understøtte biodiversiteten i området, stillet krav om et beplantningsbælte med hjemmehørende arter ved den gavl der vender ud mod Frederiksdal Storskov se vedlagte kortbilag (bilag). Der er endvidere udlagt arealer til ridebaner og et areal til parkering af hestetrailere. Parkeringstællinger på den offentlige parkeringsplads ved Kulhusvej viser, at der er kapacitet til udvidelse af aktiviteter på Exmoor Stalden, hvorfor der ikke stilles yderligere krav om etablering af parkering på egen grund.

Forslag til kommuneplantillæg

Kommuneplantillæggets hovedindhold er, at kommuneplanramme og relevante retningslinjer tilføjes følgende: "Dog kan eksisterende rideanlæg på Nybrovej 453 A udvides med 2.900 m² etageareal".

Miljørapport

Der har været foretaget screening af såvel lokalplanforslaget som forslaget til kommuneplantillæg. Screeningerne har resulteret i at der skal udarbejdes en miljørapport med følgende temaer:

- Trafiksikkerhed
- Landskabelige påvirkning
- Beskyttede arter

Hovedkonklusionerne i miljørapporten er følgende:

Trafik. Der forventes en mertrafik på omkring 200 biler i døgnet. Det vurderes, at trafikken i området som helhed ikke vil blive væsentligt påvirket af den øgede trafik, i det de 200 ekstra biler skal ses i forhold til det nuværende trafiktal på 4.278 på Nybrovej. Der har været fokus på oversigtsforholdene ved Kulhusvejs udmunding i Nybrovej. Uheldsstatistikken tilsiger ikke, at der foretages egentlige ombygninger af T-krydset, men det anbefales at tinglyse oversigtsdeklarationer og holde beplantning nede, hvilket der allerede er taget initiativ til.

Landskabelig påvirkning. Det er undersøgt hvorledes 12 forskellige placeringer af den ansøgte udvidelse opleves i landskabet, og der er arbejdet videre med den placering der vurderes at påvirke landskabet mindst samlet set.

Beskyttede arter.

Forvaltningen har ikke kendskab til bilag IV-arter i og omkring staldbygningerne, der ønskes udvidet. I skovene omkring bygningerne er der registreret flager arter af flagermus. Da der i forbindelse med projektet ikke skal ændres på eksisterende bygninger eller fældes træer, så er det kommunens vurdering, at der ikke sker en påvirkning på potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus. Området omkring bygningerne vurderes ikke, at være egnet som yngle- eller rasteområde for andre arter på habitatdirektivets bilag IV.

For at understøtte biodiversiteten i landskabet er der planlagt et beplantningsbælte med hjemmehørende arter langs sydvestgavlen af den nye ridehal.

Forholdet til Fingerplan 2019

Hensigten med Fingerplanens bestemmelser om de grønne kiler er at sikre almenheden fri adgang til de grønne kiler. Anlæg med begrænset adgang for almenheden må ikke etableres eller udvides på bekostning af det almene friluftsliv. På de arealer som Exmoor Stalden ønsker at udvide, har almenheden ikke adgang i dag. En udvidelse vil således, efter forvaltningens vurdering, ikke indskrænke almenhedens adgang til Frederiksdalområdet, hvor der i forvejen er meget god adgang for almenheden - også på vandet. Erhvervsstyrelsen har i 2020 oplyst forvaltningen, at såfremt et lokalplanforslag

skal være i overensstemmelse med Fingerplan 2019's bestemmelser om de grønne kiler, må Lyngby-Taarbæk Kommune argumentere for, at der er tale om udvidelse/modernisering af et lokalt ridecenter, der ikke medfører at det ændrer karakter til et stort regionalt ridecenter af internationalt format og med øget trafikbelastning til følge. På baggrund af Styrelsens seneste udtalelse fra 2022 anser forvaltningen det dog for sandsynligt, at den uanset ovenstående forhold, og på baggrund af tidligere udtagelser fra 2020 vil modsætte sig vedtagelse af planforslagene med den nugældende Fingerplan 2019.

Det kan oplyses, at By, Land og Kirkeministeriet netop har igangsat en revision af Fingerplan 2019 med henblik på at vedtage en ny Fingerplan i 2026. Styrelsen inviterer hovedstadens kommuner til at komme med om forslag og ideer, der kan bidrage til at sikre balancen i Fingerplanens principper for hovedstadsområdets planlægning. Om det forhold får indflydelse på om styrelsen gør indsigelse er for tidligt at sige.

Det kan desuden oplyses, at såfremt Kommunalbestyrelsen vedtager at sende lokalplanforslaget i offentlig høring, vil en indsigelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen medføre, at lokalplanen ikke kan vedtages endeligt og således vil bortfalde, med mindre man i mellemtiden indgår aftale om ændringer i planen, der medfører at staten trækker sit veto tilbage.

Strategisk ramme

Fingerplanens bestemmelser om at sikre almenheden fri adgang til de grønne kiler

Idræts og bevægelsesstrategi. Idræts- og Bevægelsesstrategien fastlægger en vision for vores idræts- og bevægelsesliv. Derudover indeholder strategien konkrete målsætninger, der primært skal fungere som prioriterings- og styringsredskab for kommunens arbejde med at understøtte gode rammer for borgernes aktive udfoldelse.

Videre proces

Forslag til lokalplan, forslag til kommuneplantillæg og kommuneplantillæg fremlægges offentligt i 8 uger.

Efter endelig vedtagelse af lokalplan 309 og Kommuneplantillæg 10/2021 skal ansøger søge Fredningsnævnet om dispensation fra den gældende fredning til det ansøgte projekt. Herefter skal der søges om dispensation fra skovbyggelinje, fortidsmindebeskyttelseslinje og åbeskyttelseslinje.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler pkt. 3

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1, 2 og 4

Kommunalbestyrelsen beslutter pkt. 1 - 4

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 22. april 2025, punkt 10:

Ad. 3) Anbefalet.

Beslutning

Ad 1, 2 og 4) Anbefalet.

Udvalget har nøje overvejet placeringen i den grønne kile, da der fra udvalgets side lægges stor vægt på at bevare de væsentlige grønne kvaliteter, som beskyttes gennem reguleringen af de grønne kiler. I det aktuelle tilfælde mener udvalget dog, at en udvidelse af en eksisterende rideaktivitet bør tillades, da der er tale om styrkelse af en lokalt forankret ridefacilitet, der blandt andet sikrer rekreative anvendelser, herunder at sårbare grupper via ridning får adgang til friluftsliv og naturoplevelser.

Bilag

Bolig og Planstyrelsen brev om lokalplan i Fingerplanens grønne kiler

Forslag til lokalplan 309

Forslag til kommuneplantillæg 10/2021

Miljørapport

Oversigtskort lokalpanafgrænsning, offentlig parkeringsplads, delområder og byggefelt

Høringsområde lokalplan 309

Punkt 7: Lyngby Idrætsby - Planlægningsmæssige forhold ved mulig skatepark i idrætsbyen (Orientering)

01.02.00-P20-1-25

Resume

På baggrund af anmodningssag på Kultur- og Fritidsudvalget 19. februar 2025 om undersøgelse af mulighed for etablering af skatepark ved Idrætsbyen fremlægges her til orientering en vurdering af de planlægningsmæssige forhold, herunder forhold med relevans for en eventuel miljøvurdering. Orienteringen konkluderer, at et projekt vil være lokalplanpligtigt samt at støjforhold sandsynligvis vil være væsentlige, og derfor også pligtigt i henhold til miljøvurderingsloven.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om de planlægningsmæssige forhold ved mulig skatepark i Lyngby Idrætsby.

Problemstilling

I anmodningssagen fra Kultur- og Fritidsudvalget 19. februar 2025 peges der på det grønne areal på hjørnet af Lundtoftevej og Sorgenfrigårdsvej, som en mulig beliggenhed for en skatepark med en størrelse på minimum 1.800 m². Dette svarer til byggefeltet i delområde 2 i gældende lokalplan 247, som er 2.900 m². Dette fremgår af vedlagte notat (bilag). I forbindelse med salget af Lyngby Stadion i 2025, og de borgerhøringer der har været gennemført i årene op til, har der været udtrykt stor opmærksomhed på potentielle støjgener i området generelt.

Historik

I 2010 meddelte kommunen tilladelse til en skatepark på et areal mellem Virumhallen og et banearreal. En beboerforening for et nærliggende boligområde klagede til Naturklagenævnet (nu Planklagenævnet) og gjorde gældende, at etablering af den ansøgte skaterbane er lokalplanpligtigt samt i strid med lokalplan 154.

Naturklagenævnet afgjorde i 2011, at skateparken ikke sås som lokalplanpligtig og ganske vist var inden for lokalplanens bestemmelser om anvendelse, men var i strid med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser. Lokalplaners bebyggelsesregulerende bestemmelser regnes oftest ikke for en del af planens principper, og kan således normalt gøres til genstand for en dispensationsansøgning. Kommunen havde i forbindelse med byggeansøgningen ikke meddelt dispensation til lokalplanen.

Naturklagenævnet ophævede på den baggrund kommunens tilladelse til skatepark.

I en efterfølgende sag i 2012 i Kultur- og Fritidsudvalget blev det besluttet, at udvalget skulle afsøge alternative placeringsmuligheder for en skatepark.

Løsninger

Når Kultur- og Fritidsudvalget afsøger kommunen for egnede steder for en skatepark indgår typisk overvejelser om adgangsforhold for bløde trafikanter, om synergi med eksisterende fritidsanlæg, og om steder hvor skate "miljøer" kan opstå og dyrkes. I visionen for Lyngby Idrætsby hedder det bl.a.: "Her skal mange forskellige borgere og grupper kunne mødes og opholde sig både ved planlagte aktiviteter og almindelige fritidsaktiviteter. Lyngby Idrætsby kan blive et område, hvor mange forskellige kulturer mødes, og hvor der er liv og aktivitet i flere af døgnets timer i løbet af året." Lyngby Idrætsby virker derfor umiddelbart som en oplagt kandidat for en sådan skatepark. Uanset visionen for Lyngby Idrætsby er der dog stadig objektive hensyn som skal tages i forhold til naboer, som f.eks. støj.

Gældende lokalplan bestemmer det udpegede område (delområde 2) til "tæt-lav boliger, etageboliger og kontor samt parkering." Dermed er der ikke umiddelbart mulighed for en skatepark.

Dispensation eller ny lokalplan?

Forvaltningen mener ikke det vil være muligt at dispensere i forhold til bestemmelserne i gældende lokalplan 247 til anlæggelsen af en skatepark i delområde 2. Det skyldes at lokalplanen meget klart har prioriteret mellem delområderne,

sådan at det, der evt. skulle dispenseres til, har været tiltænkt et andet delområde, nemlig delområde 1, som bl.a. giver mulighed for "Fritidsformål; idrætsanlæg, parker, legepladser og andre fritidsformål".

Under udarbejdelsen af lokalplan for stadion blev det under borgermøder foreslået at aflyse alle ikke-idrætsrelaterede byggemuligheder i Idrætsbyen, for på den måde at begrænse omfanget af den samlede bebyggelse i Idrætsbyen.

Forvaltningen arbejder derfor p.t. på at ændre plangrundlaget for lokalplan 245 og 247 som dækker området syd for boldbanerne i Lyngby Idrætsby, uden for stadion, og her fjerne alle u-udnyttede byggeretter som er ikke-idrætsrelateret.

Her vil det være muligt, ved ny lokalplan, evt. i form af et lokalplantillæg, at lade anvendelsen i delområde 2 overgå til anvendelsen i delområde 1.

Det er derfor vigtigt at nuværende gældende anvendelsesmulighed "Fritidsformål" ikke fjernes i det kommende plangrundlag.

Naboer og støjforhold

Nærmeste naboer ligger i en afstand af 25-30 meter, nord, syd og øst for parken.

Som beskrevet i vedlagte notat, kan en skatepark udformes på mange måder, men der er hovedsageligt to hovedformer: "Gryder" som er gravet ned i terrænet, og plane flader med spredte metalbøjler og ramper. De plane flader genererer mest støj til omgivelserne, og støjpåvirkningen af naboer til skateparken i Idrætsbyen vil derfor hænge tæt sammen med den konkrete udformning af parken.

Aktiviteten omkring en skatepark vil som udgangspunkt være ureguleret. Aktiviteterne er således ikke omfattet af Forskriften for Lyngby Idrætsby ("Støjforskriften"), som eksplicit IKKE regulerer uorganiserede aktiviteter inden for området. En vis regulering kan måske opnås gennem slukketider på belysning af banen, hvis en sådan tænkes som en del af projektet. Miljømyndighedens handlerum er derfor begrænset til at henvise til Politiet, herunder ordensbekendtgørelsen og reglerne om ikke at forstyrre den offentlige orden. Evt. kan man med lokale ordensregler prøve at regulere det tættere (efter politiets godkendelse).

En støjproblematik vil derfor skulle "fanges" i planlægningsfasen af et sådant anlæg. Ud over en ny lokalplan(-tillæg) vurderer forvaltningen også, at dette bør ske i form af en miljørapport for planen og/eller miljøkonsekvensrapport for projektet, og hvor afskærmende foranstaltninger som f.eks. opsætning af støjmure kan blive beskrevet.

En lokalplan skal, for at kunne være byggeretsgivende, være detaljeret, sådan at høringen ikke bliver illusorisk. Dvs. man skal som høringsberettiget kunne forestille sig hvilket byggeri/anlæg der er tale om, så der i høringsperioden kan afgives bemærkninger hertil. Dvs. der skal være konkrete bestemmelser i lokalplanen som ikke blot muliggør en bestemt anvendelse, men også indeholder bestemmelser om en konkret udformning og placering af anlægget.

I de eksempler der er vist i vedlagte notat, hvor boliger ligger meget tæt på skateparken (Høje Taastrup og Malmö), er boligerne først kommet til efter parken er blevet etableret. Dette har betydning for hvordan boligerne kan indrettes med f.eks. særligt støjdæmpende vinduer mv. If. planloven er der dog mulighed for at kræve støjdæmpning også af eksisterende boliger (om nødvendigt). De eventuelle udgifter forbundet hermed tilfalder dermed skatepark-projektet.

I det aktuelle tilfælde med en skatepark i Idrætsbyen, med naboer ganske nært, både nord, syd og øst herfor vurderer forvaltningen, at risikoen for støjgener vil være væsentlig. Omfanget kan ikke fastlægges på forhånd uden en nærmere undersøgelse, men støj kan opstå fra lyden, når skateboards rammer underlaget, fra menneskeråb og fra medbragte musikanlæg. Derfor anbefaler forvaltningen, at der udarbejdes en fælles, og effektivt afgrænset, miljørapport/miljøkonsekvensrapport, som kan ledsage lokalplan/lokalplantillæg.

Strategisk ramme

Gældende kommuneplanramme 1.6.42 for Lyngby Idrætsby: Rekreativt område, Sports- og idrætsanlæg. Fritidsformål; idrætsanlæg, parker, legepladser og andre fritidsformål.

Videre proces

Hvis det politisk besluttet der skal arbejdes videre med placering af en skatepark, vil forvaltningen kunne vende tilbage med den forventede udgift til rådgivning omkring placering og udformning af skatepark samt proces- og tidsplan. Det videre arbejde med skitsering af et projekt og gennemførelse af et projekt forudsætter dog, at der findes finansiering til dette.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Der er ikke afsat midler til en skatepark i Lyngby Idrætsby, ligesom der ikke er afsat midler til at arbejde videre med skitsering af et projekt. Det videre arbejde forudsætter, at der findes finansiering til dette inden for eksisterende økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Kultur- og Fritidsudvalget orienteres.

Teknikudvalget orienteres.

Byplanudvalget orienteres.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 22. april 2025, punkt 7:

Orientering givet.

Udvalget ønsker, at forvaltningen forelægger en sag, der giver et estimat for omkostningerne forbundet med at lave de nødvendige planmæssige rammer (fritidsformål) for projektet.

Beslutning

Orientering givet.

Udvalget ønsker, at forvaltningen forelægger en sag, der giver et estimat for omkostningerne forbundet med at lave de nødvendige planmæssige rammer (fritidsformål) for projektet.

Bilag

Notat om placering af skatepark i Lyngby Idrætsby

Oversigtskort

Punkt 8: Hollandsvej 7A-B Boligprojekt 2023 (Beslutning)

01.02.05-P16-3-23

Resume

Ejer af ejendommen Hollandsvej 7A-B har fremsendt principskitser for et boligprojekt på ejendommen for Hollandsvej 7A-B. Dette er det samme projekt som grundejer ansøgte om i 2023, og som Byplanudvalget afviste på mødet i september 2023. Kommunens afvisning af projektet blev anket, og ankenævnet har efterfølgende ophævet kommunens afslag. Grundejer ønsker at etablere 21 nye lejligheder som en selvstændig bygning i 3 etager. Forvaltningen vurderer at projektet er lokalplanpligtigt og inden for kommuneplanrammen, og indstiller derfor til at der udarbejdes lokalplan. Der indstilles til udarbejdelse af lokalplan for det fremlagte projekt, men der skitseres mulige alternativer med et indhold som i højere grad end det foreliggende projektforslag tager højde for gener mv. i forhold til nærmeste naboer i området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at kommunen optager dialog med grundejer om et af de i sagen skitserede alternativer, og planproces igangsættes på det grundlag.

Problemstilling

Kommunen har modtaget et forslag til boligprojekt på ejendommen Hollandsvej 7A-B. Dette projekt er en genfremsættelse af det oprindeligt ansøgte projekt fra 2023 (bilag), som Byplanudvalget afviste på mødet i september 2023, jf. vedlagte sagshistorik (bilag).

Boligblokken indeholder 21 lejligheder, er i 3 etager og har sadeltag. Adgangen sker via tre trappeopgange med elevator. Alle lejligheder på 1. og 2. sal har altan mod syd. Ejendommen (tre matrikler) er i dag ubebygget. Projektet indebærer en sammenlægning af alle matrikler til én og giver en bebyggelsesprocent på 67.

Planforhold

Der er i dag ikke lokalplan for området. Gældende kommuneplanramme (2.1.81 - Lyacvej) giver mulighed for etageboligbyggeri i op til 5 etager og en bebyggelsesprocent på 90, beregnet ud fra kommuneplanrammens område som helhed.

Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse jf. planlovens § 12 stk. 1. Forvaltningen vurderer, at projektet vil være lokalplanpligtigt, da projektet vil bevirke et relativt stort byggeri, set i forhold til nærheden til naboer i kombination med højden på byggeriet, på en p.t. ubebygget grund (bygning i ét plan nedrevet 2018/19) (bilag). Samtidig vil det være hensigtsmæssigt, at naboer og omboende får mulighed for at forholde sig til forhold omkring trafik, skyggevirkning/lysdæmpning og indbliksgener.

Servitut

Det fremgår af servitut tinglyst på ejendommen den 17. september 1929, at der på ejendommen kun må opføres et énfamiliehus, med tilhørende værksted (værksted max. 118 kvm.). Som det ses, strider servituten mod kommuneplanens intensjon for området som, jf. ovenfor, er udlagt til etageboliger. Servituten kan fortrænges ved vedtagelsen af en lokalplan. Om afgørelse i Planklagenævnet om fastholdelse af servituten, se nedenfor.

Historik

I 2021 behandlede Byplanudvalget et bebyggelsesforslag fremsat af grundejer, som indeholdt en bebyggelse udformet som en tilbygning til boligbebyggelsen på nabogrunden Hollandsvej 5A-E (samme ejer) samt en forøgelse med én etage fra 3 til 4 (bilag Bebyggelsesforslag 2021). Byplanudvalget meddelte afslag primært grundet højden, materialevalg og lille afstand til naboskel. Grundejers reviderede projekt fra maj 2021 (stadig 4 etager) fik også afslag (primært grundet højden og afstand til naboskel), og Byplanudvalget besluttede i den forbindelse på møde d. 9. juni 2021 at foreslå, "at kommuneplanrammen ændres ved næstkommende kommuneplanrevision, så rammen tillader byggeri i max. 3,5 etage." Denne ændring vil indgå i høring af Kommuneplan 2025 senere på året.

I november 2021 ansøgte grundejer, om mulighed for opførelse af en padeltennishal. På den baggrund udførte forvaltningen en forhøring, hvor kommunen modtog over 100 høringssvar. Kommunalbestyrelsen valgte ikke at gå videre med kommuneplanlægning, som ville kunne muliggøre projektet.

Grundejer ansøgte herefter i 2023 om det nu genfremsatte projekt.

Indstillingen på Byplanudvalget, den 27. september 2023 lød: "Forvaltningen foreslår, at planproces igangsættes for det fremlagte projekt."

Beslutningen fra Byplanudvalget, den 27. september 2023 lød:

"Afvist, idet udvalget ønsker at opretholde servitut tinglyst på ejendommen den 17. september 1929 vedrørende anvendelse og bebyggelse."

Denne beslutning blev meddelt grundejer, som valgte at klage over afgørelsen til Planklagenævnet.

Planklagenævnet gav klager medhold, og ophævede dermed kommunens afgørelse om forbud efter planlovens § 43.

Essensen i afgørelsen fra Planklagenævnet er, at den anvendelse som var krævet i servituten, og nævnt i Byplanudvalgets beslutning, oversat til moderne anvendelseskategorier ville være "blandet bolig og erhverv". Men da den aktuelle kommuneplanramme ikke nævner noget om erhverv, og da det samtidig kunne konstateres, at den faktuelle anvendelse i området heller ikke bestod af lignende former for blandet bolig og erhverv, konkluderede Planklagenævnet "at intentionerne bag servituten ikke længere er til stede, og at kommunen derfor ikke har en aktuel, planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servituten."

I afgørelsen fra Planklagenævnet lyder det:

"Planklagenævnet kan konstatere, at området i dag består af etageboliger og ikke af erhverv med tilknyttede enfamiliehuse, som er det, servituten efter sin ordlyd tilsigter at opretholde. Nævnet finder på den baggrund, at intentionerne bag servituten ikke længere er til stede, og at kommunen derfor ikke har en aktuel, planlægningsmæssig interesse i håndhævelse af servituten.

Planklagenævnet ophæver på den baggrund kommunens forbud efter servituten, jf. planlovens § 43."

Grundejer har d. 5. februar 2025, efter Planklagenævnets afgørelse, meddelt kommunen, at de ønsker at realisere projektet som oprindeligt fremsendt til kommunen og vedlagt sagen til Byplanudvalgets møde d. 27. september 2023.

Løsninger

Handlemuligheder

Da det ansøgte projekt "Bebyggelsesforslag 2023" holder sig inden for gældende kommuneplans rammer skal kommunen udarbejde et forslag til lokalplan for området og sætte forslaget til behandling i kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget kan derfor vælge at fremsætte forslag til lokalplan for en bebyggelse med en placering og højde som beskrevet i vedlagte "Bebyggelsesforslag 2023".

Alternativt kan Byplanudvalget vælge at fremsætte forslag til lokalplan som i højere grad end det ansøgte imødekommer de under "planforhold" nævnte parametre: "projektet vil bevirke et relativt stort byggeri, set i forhold til nærheden til naboer i kombination med højden på byggeriet, på en ubebygget grund [...] forhold omkring trafik, skyggevirkning/lysdæmpning og indbliksgener".

Forvaltningen har afsøgt forskellige mulige alternativer, opført nedenfor, og anbefaler på den baggrund alternativ 5 idet det er det alternativ som giver færrest gener for naboer. Subsidiært anbefales alternativ 4 såfremt en placering som ansøgt i Bebyggelsesforslag 2023 prioriteres.

Alternativ 1: Lokalplanforslagets overordnede indhold vil være at give mulighed for boligbebyggelse med en placering som angivet i Bebyggelsesforslag 2023, men i max 2½ etages højde. Når der foreslås 2½ etage, forstået som udnyttet tagetage (med sadeltag) som 3. etage, som alternativ til almindelig 3 etager, er det for at mindske lysdæmpningsvirkningen mod nabobebyggelser, samt mindske indkigsgener ved at "trække" vinduer på 3. etage længere væk fra skel.

Alternativ 2: Lokalplanforslagets overordnede indhold vil være at give mulighed for boligbebyggelse med en placering som angivet i Bebyggelsesforslag 2023, men i max 2 etages højde. Dette vil mindske lysdæmpningsvirkningen mod nabobebyggelser, samt mindske indkigsgener ved at formindske etageantallet.

Alternativ 3: Lokalplanforslagets overordnede indhold vil være at give mulighed for boligbebyggelse med en placering som angivet i Bebyggelsesforslag 2023, men i max 1½ etages højde. Når der foreslås 1½ etage, forstået som udnyttet tagetage (med sadeltag) som 2. etage, som alternativ til almindelig 2 etager, er det for at mindske

lysdæmpningsvirkningen mod nabobebyggelser, samt mindske indkigsgener ved at "trække" vinduer på 2. etage længere væk fra skel. Indbliksgener mod naboejendomme elimineres dog ikke helt, selv ved denne løsning, idet der stadig vil være vinduer i det der svarer til 1. sals højde.

Alternativ 4: Det vil også være muligt at sætte byggehøjden til kun 1 etage. Dette vil kræve fornyet kommuneplanramme idet den nuværende er bestemt til etageboligbebyggelse. Da alternativet kræver ny kommuneplanramme, kræver det derfor også nedlæggelse af forbud iht. planlovens §14.

Alternativ 5: Lokalplanforslagets overordnede indhold vil være at give mulighed for boligbebyggelse med en placering som angivet i Bebyggelsesforslag 2021, som er en forlængelse af eksisterende boligblok (3 etager) på naboejendommen Hollandsvej 5A-E (samme ejer) men dog bevaret i de nuværende 3 etager og ikke 4 som oprindeligt foreslået af grundejer, og med en afstand til naboliggende boligbebyggelse mod syd på mindst 10,3 m, så det svarer til andet eksempel i lokalområdet (mod 10,0 m i oprindeligt forslag). I og med at byggeriet er i 3 etager kræver bygningsreglementet at der etableres elevator.

Offentlig formål

Såfremt Byplanudvalget ønsker helt at friholde ejendommen for bebyggelse og udlægge området til f.eks. en offentlig park kan der efter planlovens § 48 blive tale om hel eller delvis overtagelsespligt for kommunalbestyrelsen, i den udstrækning at "det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme".

Strategisk ramme

Kommuneplan 2021.

Videre proces

Der igangsættes en planlægningsproces på baggrund af beslutning i Byplanudvalget.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutningsforløb

Feltet er under udvikling og skal ikke udfyldes.

Beslutning

Afstemning om, at forvaltningen optager dialog med grundejer om en udnyttelse af grunden som beskrevet i alternativ 4 og 5 eller tilsvarende.

For stemte: 6 (3(C), 1(B), 1(A) og Anne Grethe Bülow (UP)).
Imod stemte 1 (Claus Bøgh Svenningen (UP)).

Hermed godkendt, at forvaltningen optager dialog med grundejer om en udnyttelse af grunden som beskrevet i alternativ 4 og 5 eller tilsvarende.

Planproces igangsættes for det valgte grundlag.

Bilag

Bebyggelsesforslag 2023.pdf

Sagshistorik Hollandsvej

Bilag skråfotos

Bebyggelsesforslag 2021

Oversigtskort

Punkt 9: Viggo Stuckenbergers Vej 13 - Dispensation lokalplan 291 til udstykning (Beslutning)

02.00.00-P19-71-24

Resume

Ansøgning om dispensation fra mindstegrundstørrelser fastsat i lokalplan 291 således, at selvstændig ejendom (matrikel 29cm) kan opnå vejadgang og efterfølgende kan bebygges. Arealoverførelsen er et magelæg, hvorfor det kun vil være ejendommens geometriske form, der ændres. Med denne sag kan der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at meddele ansøgte dispensationer fra § 4.1 i lokalplan 291.

Problemstilling

Matrikel 29cr (Viggo Stuckenbergers Vej 13 – forkortet VSV 13) er en selvstændig ejendom på 880 m² beliggende ud til Viggo Stuckenbergers Vej. VSV 13 er bebygget med ét enfamiliehus på 223 m². Matrikel 29cm (ingen adresse) er en selvstændig ejendom på 886 m², der på nuværende tidspunkt ikke har vejadgang og ikke er bebygget.

Forvaltningen vurderer, at matrikel 29cm har en byggeret til opførelse af ét enfamiliehus, men at byggeretten ikke kan udnyttes grundet den manglende vejadgang.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 291, som i § 4.1 fastsætter, at grunde ikke må være mindre end 900 m² eksklusivt vejareal, og at koteletgrunde ikke må være mindre end 1.000 m². Begge ejendomme er mindre end lokalplanens mindstegrundstørrelser, hvorfor forvaltningen vurderer, at matrikulære ændringer kræver dispensation fra § 4.1.

Ansøgning

For at kunne etablere vejadgang til matrikel 29cm søger ejere af VSV 13 og matrikel 29cm om dispensation fra lokalplanens mindstegrundstørrelser til en arealoverførsel i form af et magelæg på ca. 123 m² mellem matrikel 29cm og VSV 13. Der etableres et koteletben langs skel mod VSV 11, som byttes ud med et tilsvarende areal langs skel til matrikel 29cm. Eksisterende pool samt havemur på VSV 13 bliver fjernet i den forbindelse (bilag).

Dispensionsansøgningen begrundes blandt andet med:

- Ejendommens nuværende grundstørrelser vil ikke blive ændret, idet der ansøges om et arealneutralt magelæg mellem ejendommene,
- Det er en unik situation, som ikke vil skabe præcedens, idet ejendomme uden vejadgang ikke kan opstå i dag, og der ikke eksisterer ejendomme uden vejadgang inden for lokalplanområdet,
- Ejendommens grundstørrelser er ikke usædvanlige omkring Viggo Stuckenbergers Vej eller i lokalplanområdet,
- Kommunen har i 1995 og 2003 godkendt det ansøgte koteletben og magelæg,
- Det ansøgte magelæg overholder øvrige bestemmelser i lokalplan 291, byggeretten i bygningsreglementet og tinglyste servitutter,

Historik (bilag)

Matrikel 29cm blev i 1939 udstykket som selvstændig ejendom med adgang til Viggo Stuckenbergers Vej. Der var krav om vejadgang i udstykningsloven, men kontrol med dette blev først indført i 1966. Arealomfordeling mellem matrikel 29cm

og 29at (VSV 19A og VSV19B) blev gennemført i 1943. Det var planlagt, at matrikel 29cm skulle sammenlægges med matrikel 29cn (VSV 17), hvilket aldrig blev gennemført.

Tidligere gældende byplanvedtægt 9 fra 1962 fastsatte en mindstegrundstørrelse på 700 m², for koteletgrunde dog mindst 900 m². Forvaltningen godkendte i 1995 og 2003 vejadgang til matrikel 29cm på baggrund af byplanvedtægt 9. Godkendelserne er ikke udnyttet og er derfor bortfaldet.

Byplanvedtægt 9 er bortfaldet i 2020 med vedtagelsen af lokalplan 291. Forvaltningen har den 23. februar 2023 meddelt afslag til dispensation fra § 4.1 i lokalplan 291 til etablering af 123 m² vejudlæg på VSV 13 til brug for vejadgang til matrikel 29cm (bilag). Udlæg af vejareal reducerer grundstørrelsen, da vejareal ikke må medregnes i grundstørrelsen. Planklagenævnet har den 23. februar 2024 stadfæstet kommunens afslag.

Løsninger

Naboorientering og partshøring

Gennemført naboorientering af ejendommene VSV 11, 15, 17, 19A og 19B, Chr. Winthers Vej 24 og Engelsborg Villakvarters Vejejerlaug samt partshøring af VSV 11 har medført indsigelser fra VSV 11, 15, 17, 19A, 19B og 21B (bilag). Ansøgere har fremsendt bemærkninger til indsigelserne (bilag).

Indsigelserne fra naboorientering og partshøring går blandt andet på:

- Lokalplanens bestemmelser skal følges, da lokalplanens formål er at bevare områdets grønne udtryk og arkitektoniske særpræg,
- Dispensationen afviger væsentligt fra lokalplanens mindstegrundstørrelser uden saglige grunde,
- Dispensationen vil øge bebyggelse, forringe området grønne værdier, presse områdets natur- og dyreliv yderligere, øge trafik og støj samt påføre naboer store indbliksgener,
- Dispensationen vil skabe præcedens blandt andet grundet andre ejendomme uden vejadgang i området,
- Magelægget giver matrikel 29cm en irregulær form og et for lille bebyggeligt areal,
- Koteletbenet langs VSV 11 vil medføre indbliksgener og sandsynligvis støjgener,
- Byplanudvalget formand er inhabil grundet ansættelse i samme virksomhed som ejer af VSV 13.

Ansøgers partsbemærkninger går blandt andet på:

- Dispensationen åbner blot mulighed for brug af matrikel 29cm, som lokalplanen forskriver,
- Matrikel 29cm vil ikke få en irregulær form, og naboer har igen saglig interesse i regulering af grundform,
- Indbliksgener fra et ikke-projekteret byggeri er irrelevant i den aktuelle sag, da denne omhandler grundstørrelser og matrikulære ændringer,
- Lokalplan 291 begrænser bebyggelse, og det ansøgte medfører ikke fortætning i modstrid med lokalplanens ånd,
- Eventuelle indbliksgener fra koteletben vil være små, da eksisterende hegn begrænser disse. Hegnhøjden kan øges,

Økonomiske og privatretlige forhold kan ikke lovligt tillægges vægt ved behandling af ansøgte lokalplandispensation, da disse forhold ikke er medtaget i planlovens § 15, stk. 2. Ny bebyggelse herunder bygnings- og terrænhøjder samt eventuelle indbliksgener er ikke forhold, der lovligt kan inddrages i behandlingen af dispensation fra en lokalplans mindstegrundstørrelser i forbindelse med matrikulære ændringer, idet opførelse af ny bebyggelse er underlagt selvstændig myndighedsbehandling på baggrund af et konkret byggeprojekt. Udsigt hen over matrikel 29cm er ikke beskyttet ved bestemmelser i lokalplan 291.

Spørgsmål om inhabilitet

En nabo har rejst spørgsmål om, om udvalgsformand John Tefke er inhabil i sagens behandling, idet ejer og John Tefke er ansat i samme virksomhed. Idet virksomheden har mere end 900 ansatte, og John Tefke forespurgt oplyser, at han ikke kender ejeren, er det forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om inhabilitet.

Forvaltningens vurdering

Med vedtagelse af en ny lokalplan bliver der gjort op med det hidtidige plangrundlag og den hidtidige dispensations- og fortolkningspraksis i området. Kommunen har i lokalplan 291 forøget minimumsgrundstørrelsen i forhold til byplanvedtægt 9 for at sikre områdets åbne og grønne karakter herunder for at reducere fortætningsmulighederne i området. Grunden til, at lokalplanen fastsætter, at koteletgrunde skal være større end øvrige grunde, er at en stor del af en koteletgrund anvendes til indkørsel og derfor ikke opfattes eller anvendes som regulær have. Der er hidtil ikke meddelt dispensation fra minimumsgrundstørrelserne i lokalplan 291. Forvaltningen vurderer dog, at det ikke vil være i strid med lokalplanens principper at give den ansøgte dispensation, da lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser ikke fastsætter noget om grundstørrelser.

Der er 35 selvstændige beboelsesejendomme (eksklusivt matrikel 29cm) beliggende ud til Viggo Stuckenbergs Vej, hvoraf 2 ejendomme er koteletgrunde. Koteletgrundene er større end 1.000 m². Af de øvrige ejendomme ud til Viggo Stuckenbergs Vej er 16 mindre end 900 m² og 17 er større end 900 m². I det øvrige lokalplanområde er der 37 selvstændige beboelsesejendomme, hvoraf 16 er koteletgrunde. Koteletgrundene i denne del af lokalplanområdet er alle på nær 3 større end 1.000 m². Af de øvrige 21 ejendomme er 9 mindre end 900 m² og 12 er større end 900 m² (bilag). På den baggrund vurderes, at matrikel 29cm og VSV 13's grundstørrelser ikke er usædvanlige i lokalplanområdet, men at matrikel 29cm som koteletgrund bliver mindre end lokalplanområdets øvrige koteletgrunde på nær 2 koteletgrunde ved Chr. Winthers Vej.

Selvstændige ejendomme uden vejadgang kan ikke længere opstå. Der eksisterer ikke andre ejendomme uden vejadgang omfattet af lokalplan 291. Området ved Chr. Winthers Vej og Hartmannsvej er omfattet af lokalplan 166, og de ejendomme, der ikke har vejadgang, er omfattet af bebyggelsesforbud fastsat i lokalplan 166. Da det drejer sig om et magelæg, og dermed at ejendommenes areal ikke ændres, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte er en særlig situation, som medfører, at dispensation ikke kan skabe præcedens.

Forøget trafik og støj som følge af en ekstra ejendom i området, der kan bebygges, vurderes ikke at kunne medføre væsentlige gener for naboer eller omboende. Eventuelle indbliksgener fra nyt koteletben til hus på VSV 11 vurderes ikke at ændre sig væsentligt i forhold til eksisterende forhold, hvor arealet er en del af VSV 13's fri- og haveareal. I forhold til eksisterende geometriske grundformer inden for lokalplanområdet vil hverken matrikel 29cm eller VSV 13 få en usædvanlig geometrisk form efter magelægget.

Sammenlægning af matrikel 29cm og VSV 13 til én ejendom på 1.766 m² vil give mulighed for udvidelse af eksisterende enfamiliehus ind på matrikel 29cm's areal eller nedrivning af eksisterende enfamiliehus på VSV 13's areal og opførelse af et nyt enfamiliehus på matrikel 29cm's areal. Det bemærkes, at lokalplan 291 fastsætter, at der kun kan opføres én bolig på ejendomme med grundareal mindre end 1.800 m².

Strategisk ramme

Kommuneplanen, der fastsætter grundstørrelser i villaområder, herunder lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken.

Videre proces

Hvis forvaltningen gives bemyndigelse til at meddele den ansøgte dispensation, vil forvaltningen meddele denne. Alternativt vil forvaltningen meddele afslag.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Det er oplyst, at én af ansøgerne ligesom udvalgsformand John Tefke (C) arbejder i Danske Bank/ Danica Pension. John Tefke (C) har oplyst, at han ikke kender ansøger og ikke har nogle former for venskabsrelationer til ansøger. På den baggrund besluttede udvalget, at John Tefke (C) ikke er inhabil i sagens behandling.

Herefter blev indstillingen ikke godkendt.

Bilag

Bemærkninger fra naboer 13.-20. april og svar til naboer 16. og 22. april

Oversigtskort

Ansøgning

Uddybning af historik mv

Afslag lokalplandispensation 2023

Bemærkninger fra naboer

Bemærkninger fra ansøgere

Beskrivelse af grundstørrelser og andre ejendomme uden vejadgang mv.

Bemærkninger af 2 april 25 fra ansøgere

Bemærkninger af 6 april 25 fra naboer

Bemærkninger af 9 april 2025 fra ansøgere

Punkt 10: Natur- og planprojekter, bygge- og anlægsprojekter samt større vedligeholdelsesarbejder i 2024 (Orientering)

00.15.10-A00-6-25

Resume

Forvaltningen har udarbejdet en oversigt over natur- og planprojekter, bygge- og anlægsprojekter samt større vedligeholdelsesarbejder, som der er arbejdet med eller gennemført i 2024. Erfaringer med bæredygtighedstiltag indgår i oversigten.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om natur- og planprojekter, bygge- og anlægsprojekter samt større vedligeholdelsesarbejder i 2024.

Problemstilling

Forvaltningen udarbejder for hvert kalenderår en visuel oversigt over større natur- og planprojekter, bygge- og anlægsprojekter samt større vedligeholdelsesarbejder. Overblikket dækker følgende områder:

- Byrum
- Klima, miljø, og natur
- Veje, broer og trafik
- Administration
- Dagtilbud
- Fritid, kultur og idræt
- Ældre og Sundhed
- Skoler og klubber
- Det sociale område

Læsninger

I oversigten er der for hvert projekt/arbejde anført en række data, herunder eksempelvis budget, regnskab, entreprenør og rådgiver på opgaven mv. Samtidig fremgår det, hvor langt det enkelte projekt/arbejde er kommet i 2024. For nogle projekter/arbejder er der for eksempel sket en afklaring af behov, udarbejdet idræt, byggeprogram og projektering, mens andre projekter/arbejder har været i en udførelsesfase eller klar til aflæggelse af regnskab. Indsatser og aktiviteter knyttet til lokalplaner og projekter/arbejder med et budget på under 100.000 kr. er ikke medtaget.

Eksempler på projekter/arbejder er renovering af faglokalerne på blandt andet Hummeltofteskolen, Fuglsanggårds skolen og Kongevejens Skole, renovering af tag på Store Kapel på Lyngby Parkkirkegård, færdiggørelse af arbejder på rådhuset, renovering og fornyelse af legepladser i de kommunale daginstitutioner såsom i Børnehuset Vi To, Bondebyens Børnehave, Hjortholm, Mølkevejen og Børnehuset Carlshøj 10.

Oversigten viser, at genbrug, bæredygtighed og biodiversitet fylder i flere af de projekter/arbejderne, herunder et naturplejeprojekt på Lyngby Parkkirkegård, 'stepping stones' med insekthotel på Jernbaneplassen, genbrug af træstammer til kvashegn på legepladsen på daginstitutionen Mølkevejen og øvrige genbrug af materialer på legepladser flere steder i kommunen. Derudover er blandt andet de gamle teglsten fra Lundtofte Skoles gamle pedelbolig blevet bevaret i forbindelse med nedrivning af ejendommen med henblik på senere genbrug.

Strategisk ramme

De omtalte projekter/arbejder understøtter i forskelligt omfang planer og strategier for de forskellige fagområder, herunder for eksempel Idræts- og Bevægelsesstrategien, Principper for de kommunale ejendomme: "Sammen om vores fælles ejendomme", Bæredygtighedsstrategien, Funktionsprogram for skoler og for dagtilbud.

Videre proces

Projekter/arbejder, der ikke er afsluttede i 2024, fortsætter i 2025.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget orienteres.

Dagtilbudsudvalget orienteres.

Skoleudvalget orienteres.

Kultur- og Fritidsudvalget orienteres.

Byplanudvalget orienteres.

Ældre- og Omsorgsudvalget orienteres.

Forebyggelses- og Socialudvalget orienteres.

Økonomiudvalget orienteres.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 22. april 2025, punkt 2:

Orientering givet.

Beslutning fra Dagtilbudsudvalget, den 23. april 2025, punkt 4:

Orientering givet.

Beslutning fra Skoleudvalget, den 23. april 2025, punkt 8:

Orientering givet.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Natur- og planprojekter, bygge- og anlægsprojekter samt større vedligeholdelsesarbejder i 2024

Punkt 11: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Status - placeringskatalog for plejecenter

Den 5. marts 2020 igangsatte KMB en proces vedrørende kapacitetsomstilling på plejeboligområdet. På den baggrund udarbejdede forvaltningen et katalog over placeringsmuligheder for et eller flere nye almennyttige plejecentre (bilag). I oktober 2021 blev dette arbejde afsluttet. Man besluttede efterfølgende at arbejde videre med en ny ejermodel: friplejehjemmet. Det katalog, der blev udarbejdet med henblik på opførelse af almennyttige plejeboliger, danner fortsat grundlaget for mulige placeringer i den nye ejermodel. Flere af placeringsforslagene er dog ikke længere aktuelle.

De mulige placeringer var:

1. Firskovvej Kvarteret - Genbrugspladsen
2. Tracéet Nord – Område CN2, Lundtoftegaardsvej
3. Lyngbygårdsvej 2 - 4
4. Virumgård – et areal vest for plejecentret
5. Areal ved Trongårdsskolen
6. Plejecentret Lystoftebakken (selvejende institution), Caroline Amalie Vej 130.

Tracéet Nord – område CN2, Virumgård – et areal vest for plejecentret samt et areal ved Trongårdsskolen har efterfølgende vist sig at give forskellige udfordringer. Forvaltningen ser derfor ikke disse placeringer som realistiske muligheder.

Der har desuden været forespørgsler på mulighederne for at inddrage del af den syd-vestlige del af Parkkirkegården. Der er imidlertid tale om indviet jord. Et forsøg på ophævelse af denne status kan være i konflikt med Bekendtgørelse om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde. Der er derfor ikke arbejdet videre med denne placering.

Forvaltningen arbejder fortsat med Lyngbygårdsvej og Caroline Amalie Vej 130 (Lystoftebakken), som mulige ejendomme for placering af friplejehjem. Da arbejdet fortsat er i proces, overvejer forvaltningen endvidere at genvurdere mulighederne på Firskovvej (Genbrugspladsen). Såfremt det viser sig muligt at genoptage en proces omkring Firskovvej, vil forvaltningen vende tilbage med en beslutningssag.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 12: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Arkitekturråd og arkitekturpolitik - Evaluering 2025
- Plangrundlag for Lokalplan 305 - DTU Campus, herunder opfølgning på parkering
- Lokalplan 297 - Daginstitution ved Skolebakken/Parcelvej - Fornyet høring
- Ændring af indkørsel ved Dahliahaven
- Forslag til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station - endelig vedtagelse

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

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 13: Underskrift af protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Godkendt.