

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 10-10-2018

Mødedato Onsdag d. 10. oktober 2018 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Status vedr. Udviklings- og helhedsplan for Firskovvej (Orientering).....	3
Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune - Genforelæggelse (Beslutning).....	5
Høringsbrev til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet (Beslutning).....	9
Byudvikling - Lundtoftevej 160 (Beslutning).....	13
Dansk Industri og Dansk Byggeris erhvervsklimaundersøgelser 2018 (Beslutning).....	15
Evaluering af processen for helhedsplanlægningen for Lundtofte og forslag til fremadrettet proces (18
Arkitekturpris 2019 - forslag til ny form (Beslutning).....	20
Forslag til lokalplan 271 for området ved Danmarksvej (Beslutning).....	23
Dispensation til at hæve taget og isætte 4 kviste, Taarbæk Strandvej 89 (Beslutning).....	26
Strandvejen 660A - lovliggørelser (Beslutning).....	28
Nedlæggelse af § 14-forbud på Stengårds Alle 16 (Beslutning).....	31
Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv - genforelæggelse (Drøftelse).....	34
Projekter vedr. kapacitet på Engelsborgskolen (Orientering).....	36
Kommende sager.....	39
Meddelelser.....	40

Punkt 1: Status vedr. Udviklings- og helhedsplan for Firskovvej (Orientering)

01.02.00-G01-1-18

Resume

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at der som del af det videre arbejde frem mod en udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet skal gennemføres en inspirationstur for hele kommunalbetyrelsen. Forvaltningen har i samarbejde med rådgiver gennemført en inspirationstur den 26. september 2018. På mødet vil rådgiver Flemming Rafn give en mundtlig opsamling af inspirationsdagen og den læring vi tager med os i det videre arbejde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I Byplanudvalget behandlede den 13. juni 2018 forvaltningens forslag til principper for det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen for Firskovvejområdet. Byplanudvalget valgte at udskyde sagsbehandlingen med henblik på en nærmere drøftelse af særligt principperne for byudvikling og detailhandel. Udvalget ønsker bl.a. at se konkrete eksempler på, hvordan man har arbejdet med detailhandel og byudvikling andre steder.

Forvaltningen har således justeret processen, og har i samarbejde med rådgiver gennemført en inspirationstur den 26. september 2018, hvor hele kommunalbetyrelsen var inviteret. Formålet med inspirationsturen var at få fælles referencer, viden og inspiration til det videre arbejde med udvikling af Firskovvejområdet. På turen besøgte deltagerne tre nye bydele: Kronen i Vanløse, Sluseholmen og Århusgadekvarteret i Nordhavn suppleret med oplæg fra eksperter indenfor detailhandel og byudvikling.

På udvalgsrådet vil rådgiver Flemming Rafn fra Tredje Natur give en mundtlig opsamling af inspirationsturen og den læring vi kan tage med os videre. Forvaltningen forventer, at genfremlægge sag om principper for udviklings- og helhedsplan på Byplanudvalgets møde den 7. november.

Parallelt med arbejdet med udviklings- og helhedsplanen for Firskovvejområdet har kommunen i foråret 2018 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse for hele kommunen samt en delanalyse for Firskovvejområdet. Analysen peger bl.a. på at Kgs. Lyngby har mistet terræn de seneste år, og anbefaler at der gives mulighed for etablering af større udvalgsvarerbutikker i Firskovvejområdet som supplement til Kgs. Lyngby. Analyserne indgår som grundlag for udarbejdelsen af Udviklings- og helhedsplan for Firskovvej, og i forbindelse med kommunens høringssvar til Landsplandirektiv for detailhandel. Forvaltningens bemærkninger til Landsplandirektivet fremgår af særskilt sag på dette møde.

Der arbejdes frem mod en politisk behandling af forslag til udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet primo 2019.

Lovgrundlag

ikke relevant.

Økonomi

Der er i Budget 2018 afsat 1.5 mio kr. fordelt over perioden 2017-19 til "Byudvikling af Firskovvejområdet" under aktivitetsområdet anlæg. Pengene er frigivet.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Taget til efterretning.

Bilag

Inspirationstur Program

Punkt 2: Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune - Genforelæggelse (Beslutning)

01.02.00-G01-260-17

Resume

Forvaltningen har fået udarbejdet analyser af detailhandlen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Forvaltningen foreslår, at analyserne lægges til grund for en opdateret strategi for detailhandlen i kommunen. Analyserne kan derudover bl.a. kvalificere kommunens kommende høringssvar til et forslag til "Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet" og indgår allerede i proces om "Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet". Detailhandelsanalysens hovedanbefalinger er drøftet på gruppeformandsmøde. Sammenhængen til dagligvarehandel i lokalområder og sammensætningen af kommunens handelsliv herunder kommunalbestyrelsens handlemuligheder ønskes drøftet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at analysernes resultater lægges til grund for arbejdet med strategi for detailhandel, og at der i den forbindelse drøftes sammenhænge til dagligvarehandel i lokalområder, sammensætningen af kommunens handelsliv og kommunalbestyrelsens handlemuligheder.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede 31. maj 2017, punkt 13, at der skulle udarbejdes en detailhandelsanalyse med henblik på at kvalificere, hvordan nye muligheder i Landsplandirektiv for detailhandel for Hovedstadsområdet kan indgå i kommunens fremtidige planlægning. På den baggrund har Institut for Center-Planlægning (ICP) udarbejdet to analyser: En analyse for detailhandelen i hele Lyngby-Taarbæk Kommune (bilag), og en særskilt analyse - "Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby" (bilag).

Forvaltningen foreslår, at analyserne danner baggrund for beslutninger omkring kommunens detailhandelsstrategi.

Indhold i detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune

Kgs. Lyngby er fortsat det største udbudspunkt uden for Københavns City. ICP konkluderer dog, at Kgs. Lyngby har mistet terræn siden 2009/2010, hvor ICP foretog den seneste analyse for Lyngby-Taarbæk Kommune. De generelle tendenser er ifølge ICP, at e-handel vokser - særligt med hensyn til udvalgsvarer. Samtidigt efterspørger detailhandlen mulighed for indretning til såvel større som mindre butikker altså fleksibilitet. Udviklingen viser desuden, at der bliver flere restauranter og caféer. ICP forventer en øget koncentrations-tendens og skærpet konkurrence mellem udbudspunkter med detailhandel.

Detailhandelsanalysen viser en registrering af detailhandlen primo 2018. Der er i alt 340 butikker i kommunen, heraf 66% til udvalgsvarer. Den samlede omsætning var i 2017 4,85 mia. kr. Heraf kommer 64% af omsætningen fra udvalgsvarer. At andelen af udvalgsvarerbutikker er så relativt høj, indikerer i sig selv, at Lyngby-Taarbæk og i særdeleshed Kgs. Lyngby har et stort opland.

Inden for udvalgsvarerhandlen er antallet af butikker faldet med 36 stk. fra 2010 - 2017, heraf 31 i Kgs. Lyngby. Baggrunden herfor skyldes til dels ombygning i Lyngby Storcenter, der pt har 15 butikker under ombygning, og at en del småbutikker i Kgs. Lyngby er omdannet til caféer og restauranter eller dagligvarebutikker, så som blomster, chokolade, apotek, Matas mv. Bruttoarealet til udvalgsvarer er ligeledes faldet fra 2010 til 2018 med ca. 11.000 m². Kommunen har i alt 159.800 m² bruttoareal. Igen skal årsagen blandt andet findes i Lyngby Storcenter, der bygger om på 1. sal og rokerer med butikker og derfor har tomme butikslokaler primo 2018.

Dagligvarehandlen har været nogenlunde konstant fra 2010 til 2017 inden for alle parametre.

Den samlede omsætning af salg af dagligvarer og udvalgsvarer (ekskl. e-handel) i Kgs. Lyngby er faldet med knap 3% fra 2009 - 2017. En del af årsagen hertil er de særlige omstændigheder i forbindelse med Lyngby Storcenter. Omsætningen formodes at stige, når Lyngby Storcenter igen er fuldt udnyttet.

Kgs. Lyngby har trods de vigende tal og årsagerne hertil fortsat et markant, stort overskud på handelsbalancen på 188% i 2017. Tallet viser, at der fortsat er stor tilstrømning (88%) fra oplandet. Dette tal er dog svagt faldende siden 1999. Konkurrencesituationen, e-handel m.m. vurderes at være årsag hertil.

Analysen beskriver derudover styrker, svagheder, trusler og muligheder (SWOT-analyse) for udvikling af Kgs. Lyngby. Analysen afsluttes med bud på et fremtidigt arealudlæg til detailhandel i kommunen for at kunne imødegå den øgede konkurrence, e-handel m.m. og dermed fastholde Kgs. Lyngby som et regionalt detailhandelscenter.

Som noget nyt er butikkernes attraktionsværdi blevet vurderet, og caféer, restauranter, og kundeorienterede servicefunktioner i Kgs. Lyngby er talt op og har fået en attraktionsværdi.

Der er i hele rapporten taget hensyn til anonymitet.

ICP's hovedanbefalinger at detailhandlen og kommunen i fremtiden skal arbejde på:

- at støtte en koncentration af udvalgsvarer og kundeorienteret servicefunktioner i Kgs. Lyngby
- at sikre mulighed for etablering af store udvalgsvarebutikker på Firskovvej som supplement til Kgs. Lyngby
- at nye dagligvarebutikker skal søges placeret i centerstrukturen, så de bedst muligt støtter det nuværende udbud
- at styrke dagligvareforsyningen i Lundtofte og Hjortekær
- at sikre fleksibilitet og rummelighed i de fremtidige arealudlæg i planlægningen
- at understøtte og søge at fastholde de unikke butikker i kommunen
- at styrke det aktive byliv med andre oplevelser end shopping i Kgs. Lyngby
- at styrke og sikre mulighed for koncentration af spisesteder i bymidten
- at arbejde fortsat med at styrke tilgængelighed og parkering i Kgs. Lyngby
- at arbejde med bedre "rundgang" mellem butikkerne i Kgs. Lyngby blandt andet ved at styrke forbindelsen mellem Lyngby Storcenter og Lyngby Hovedgade

Indhold i Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby

Forvaltningen har i forbindelse med arbejdet med Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet fået udarbejdet en detailhandelsanalyse, der viser udviklingstendenser frem til 2030 ved tre forskellige scenarier for detailhandelsudvikling i Firskovvejområdet. ICP vurderer, at en udvikling af Firskovvejområdet med en vis andel af detailhandel kan bidrage væsentligt til Kgs. Lyngbys fortsatte status som et regionalt center (bilag).

Resultater i detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune er 4. april 2018 blevet præsenteret for bestyrelsen i handelsstandsforeningen i Kgs. Lyngby. I dialogen på mødet kom der mange interessante og gode bemærkninger til det videre arbejde (bilag). Forslag og bemærkninger vil indgå i det videre arbejde, herunder udarbejdelse af en strategi for detailhandelsudviklingen i Lyngby-Taarbæk Kommune. Analysen om "Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby" indgår i arbejdet med Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet, bl.a. på workshops den 4. april (grundejerne), den 9. april (interesseforeninger m.fl.) og igen den 18. april (grundejerne) 2018.

Proces

På baggrund af detailhandelsanalyserne vil forvaltningen udarbejde en inddragende proces forud for selve udarbejdelsen af et forslag til en detailhandelsstrategi. Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet er en del af denne proces og der vil fortsat ske et samarbejde mellem emnerne.

Baggrundsviden - Kommunens detailhandelsstrategi

Kommunens detailhandelsstrategi har i en årrække været følgende: "I Lyngby-Taarbæk handles dagligvarerne i lokale centre og butikker. Kgs. Lyngby skal fastholdes og udvikles som det dominerende udvalgsvarercenter nord for København. I Kgs. Lyngby er tilbuddet af dagligvarer afpasset byens beboere og de kunder, der kommer for at købe udvalgsvarer."

Kommuneplanen fastlægger centerstruktur, det maksimale detailhandelsareal i de forskellige centre, de maksimale butiksstørrelser m.v. Formålet med retningslinjer er at støtte op om detailhandelsstrategien, men retningslinjerne i kommuneplanen er også et udtryk for planlovsbestemmelser og bestemmelser fastsat i landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. Med planlovsændring og forventede ændringer i centerstrukturen i hovedstadsområdet er der lagt op til en revurdering af detailhandelsstrategien i kommunen, og dermed ændringer i retningslinjer og rammer for detailhandelen i Kommuneplan 2017.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Udsat med henblik på drøftelse i Kommunalbestyrelsens politiske grupper.

Supplerende sagsfremstilling

Detailhandelsanalysens hovedanbefalinger side 9 i Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune, april 2018, er drøftet på gruppeformandsmøde. Sammenhængen til dagligvarehandel i lokalområder og sammensætningen af kommunens handelsliv, herunder Kommunalbestyrelsens handlemuligheder, ønskes drøftet.

Forvaltningen foreslår, at de ønskede drøftelser indgår i arbejdet med Kommunalbestyrelsens strategi for detailhandel.

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Godkendt, idet den kommende strategi for detailhandel også indeholder perspektiver på dagligvarehandelen i lokalområderne samt på kommunens handelsliv.

Bilag

LTK Detailhandelsanalyse ICP

Firskovvej - Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby

Referat af møde med Handelsforeningen i Kgs. Lyngby's bestyrelse 4.4.2018

Punkt 3: Høringsbrev til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet (Beslutning)

01.01.00-P17-1-18

Resume

Forvaltningen har den 22. august 2018 fået forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet i herring. Kommunalbestyrelsen skal godkende indholdet i herringsbrevet til Erhvervsstyrelsen. Landsplandirektivet får betydning for planlægning og dermed udviklingsmuligheder for detailhandel i kommunen - primært i Kgs. Lyngby og Firskovvejområdet. Forvaltningen foreslår, at der i herringsbrevet argumenteres for flere muligheder i Firskovvejområdet for at planlægge for et begrænset antal udvalgswarebutikker, som er mindre end 1.000 m² og for fleksibilitet omkring mulighed for etablering af en mindre dagligvarebutik til lokal forsyning.

Forvaltningen foreslår, at

herringsbrevet godkendes og sendes til Erhvervsstyrelsen.

Sagsfremstilling

Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet med redegørelse og miljøvurdering (bilag) er i herringen til den 17. oktober 2018. Den væsentligste ændring for Lyngby-Taarbæk Kommune er, at der udlægges et aflastningsområde i hele Firskovvejområdet (kortbilag) med plads til 67.000 m² til udvalgswarebutikker. Erhvervsstyrelsens forslag støtter dermed op om Kgs. Lyngbys rolle som et regionalt detalihandelscenter i hovedstadsområdet. Mindstestørrelsen på en udvalgswarebutik er sat til 1.000 m² og den maksimale størrelse er sat til 40.000 m². Det er samtidigt fastlagt, at der ikke må etableres dagligvarebutikker i området. Forvaltningen har udarbejdet et herringsbrev (bilag), hvor der argumenteres for muligheder for at kunne planlægge for et begrænset antal udvalgswarebutikker, der er mindre end 1.000 m², og for fleksibilitet i forhold til etablering af en mindre dagligvarebutik til lokal forsyning i Firskovvejområdet.

Å

Idet herringfristens udløb er 17. oktober 2018 sendes herringsbrevet med forbehold for ændringer efter kommunalbestyrelsens møde den 1. november 2018.

Å

Baggrund.

Planloven blev i juni 2017 ændret til mere lempelige regler for udvikling af detailhandel i hele landet. For hovedstadsområdet blev lovændringen fulgt op af en ændring af det gældende landsplandirektiv, således at den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer og udvalgswarebutikker blev ophævet i det indre storbyområde. Samtidigt blev arbejdet omkring et nyt landsplandirektiv for hovedstadsområdet, som det eneste område i landet, sat i gang. Erhvervsstyrelsen afholdt derfor i efteråret 2017 en forhandling omkring hovedstadskommunernes ønsker til nye bymidter og aflastningsområder. Kommunalbestyrelsen godkendte på møde den 2. november 2017 herringssvar af 13. oktober 2017 (bilag), hvor Lyngby-Taarbæk Kommune udtrykker ønske om dialog om enten en udvidelse af Kgs. Lyngby detailhandelsbymidte eller et aflastningsområde ved Firskovvej. Baggrund for ønsket om dialog var:

Å

- ønsket om en ny detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune med konklusion, vurderinger og anbefalinger,
- ønsket om løbende dialog om arbejdet om en Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet,
- afslutning af plan for Firskovvej 14-20 samt og Nørregaardsvej 40 - herunder kommuneplantillæg om udvidelse af detailhandelsbymidten Kgs. Lyngby til at omfatte Firskovvej 14-20 samt
- afslutning af plan for forlængelse af Firskovvej

I processen (bilag) med Erhvervsstyrelsen indgik et ønske om et samlet detailhandelsareal på mellem 40.000 - 100.000 m² og der har været drøftelser af:

- afgrænning af et aflastningsområde/bymidteudvidelse med rammeområde 1.5.91 Firskovvej undtaget Firskovvej 14-20 som primært område og rammeområde 8.4.45 Stenrødsgård som sekundært område (kortbilag),
- det samlede areal til butiksfaciliteter,
- mulighederne for andre anvendelser end butikker i et aflastningsområde (fx. boliger og videns erhverv m.v.),
- mulighed for og begrundelserne for eventuelle undtagelser i Lyngby-Taarbæk Kommune til et begrænset antal udvalgs varebutikker mindre end 1.000 m² og
- mulighed for udlæg af en mindre dagligvarebutik til dækning af et lokale behov.

Å

Åvrigt input til beslutningsgrundlag for indhold i høringsbrev til Erhvervsstyrelsen. Å

Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune, april 2018 samt Firskovvej, Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby, primo 2018

Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune, herunder en delrapport med særligt fokus på vurdering, konsekvenser og anbefalinger omkring 3 scenarier for udvikling af detailhandel i Firskovvejområdet behandles på samme byplanudvalgsmøde i oktober 2018 og forventes at danne baggrund for et strategiarbejde for udviklingsmuligheder for detailhandel i kommunen. Analysen for Lyngby-Taarbæk Kommune, april 2018, anbefaler blandt andet, at der sikres mulighed for etablering af store udvalgs varebutikker på Firskovvejområdet som et supplement til Kgs. Lyngby. Rapporten Firskovvej, Vurderinger og konsekvenser for Kgs. Lyngby beskriver 3 forskellige udviklingsscenarier for Firskovvejområdet med hensyn til udvikling af detailhandel. Rapporten er anvendt i arbejdet med Udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet. Rapporten anbefaler et scenarie B med udviklingsmuligheder til store udvalgs varebutikker på samlet i alt 70.000 m² i Firskovvejområdet.

Efter offentliggørelsen af forslag til landsplandirektiv har forvaltningen bedt om uddybende svar på konsekvenser for udviklingsmuligheder i Kgs. Lyngby. Institut for CenterPlanlægning (ICP) (bilag) og CBRE (konsulent i arbejdet omkring Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet) (bilag) understreger anbefalingen om at sikre mulighed for store udvalgs varebutikker i Firskovvejområdet.

Lokalplan 275 for Firskovvej 14-20 samt og Nærgaardsvej 40 - herunder kommuneplantillæg om udvidelse af detailhandelsbymidten Kgs. Lyngby til også at omfatte Firskovvej 14-20

Lokalplanen, vedtaget 8. maj 2018, har til formål at give mulighed for anvendelsen af området til et nyt byggecenter. Derudover skal det sikres, at området kan anvendes til butikker, der sælger udvalgsvarer og særligt pladskrævende varegrupper, parkeringshus samt uddannelses-, kontor- og boligfunktioner. Der må samlet være 30.000 m² til detailhandel i området - heraf ingen dagligvarebutikker. Der må maksimalt være én butik på op til 20.000 m² (byggemarked). Andre butikker til særligt pladskrævende varer må maksimalt være 5.000 m². I området må der i årligt være butikker til udvalgsvarer på maksimalt op til 2.000 m². Dog må én udvalgs varebutik være op til 5.000 m². Lokalplanen giver på baggrund af de fastlagte butiksstørrelser og anvendelser mulighed for en udvikling af lokalplanområdet med store udvalgs varebutikker i en relativ tæt byudvikling med boliger og kontor erhverv m.m. på de øvre etager. Udviklingsmuligheden ligger godt i tråd med anbefalingerne om at sikre mulighed for store udvalgs varebutikker i Firskovvejområdet.

Å

Lokalplan 280 for forlængelse af Firskovvej

Med vedtagelse af lokalplanen og den tilhørende VVM-tilladelse den 28. juni 2018 blev anlæg af forlængelsen af Firskovvej til Jægersborgvej en konkret mulighed. Anlæg af forlængelsen af Firskovvej vurderes at kunne bidrage til en positiv udvikling af Firskovvejområdet. I forbindelse med trafikanalysen for projektet var en af forudsætningerne, at der blandt andet kunne forventes detailhandelsareal i Firskovvejområdet.

Å

Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet

Sag om principper for det videre arbejde var på BY den 13. juni 2018 og blev udsat med henblik på en åndret proces med blandt andet en inspirationstur for Kommunalbestyrelsen (se sag om status for udviklings og helhedsplan for Firskovvej BY 10. oktober 2018). Ny sag om principperne for det videre arbejde med Udviklings- og Helhedsplan for Firskovvejområdet behandles på Byplanudvalget den 7. november 2018. Udviklings- og Helhedsplanen er planlagt

afsluttet medio 2019. Som en del af principerne for Udviklings- og Helhedsplanen indgår placering af detailhandel i området for at bidrage til at skabe en varieret og levende bydel.

Å

Det samlede indhold i landsplandirektivet - til udvalgets orientering

Af forslaget fremgår, at der udlægges areal til en ny bymidte i Kokkedal i Fredensborg Kommune og til i alt 7 aflastningsområder i hovedstadsområdet. Ud over Gentofte, Præstø, vestenen i Helsingør og Høj Taastrup er de 4 nye områder placeret i henholdsvis Firskovvejområdet, Hillerød, Ballerup og Ishøj. Områderne gives forskellige bruttoetagearealer til udvalgsvarebutikker. Ens for alle områder er de fastsatte minimums og maksimums butiksstørrelser samt hindringen af placering af dagligvarebutikker, dog undtaget Præstø, vestenen, der har dagligvarebutikker i forvejen og Hillerød, der får mulighed for en stor udvalgsvarebutik på mindst 20.000 m² og maks 40.000 m². I bemærkninger til direktivet og redegørelsen fremgår, at etablering af 4 nye aflastningsområder samt udpegning af en ny bymidte vurderes at få en uvæsentlig betydning for den samlede handelsbalance for hele hovedstadsområdet. For Kgs. Lyngby detailhandelsbymidte vurderes det at betyde et fald i udvalgsvareomsætningen på 4% svarende til 129 mio. kr. Erhvervsstyrelsen forventer, at enkelte af de nuværende største udvalgsvarebutikker i Kgs. Lyngby vil flytte til bedre butikslokaler med bedre tilkørsles- og adgangsforhold i aflastningsområdet på Firskovvejområdet.

Landsplandirektivets bestemmelser om aflastningsområder har desuden retsvirkning som kommuneplan, idet kommunalbestyrelsen dog fastsætter nærmere retningslinjer og rammer i efterfølgende kommuneplanlægning.

Derudover kan kommunalbestyrelsen efter en vedtagelse af forslaget til landsplandirektiv selv fastlægge beliggenheden og det maksimale samlede areal til butiksfacilitet i bydelscentret på Lyngbygaardsvej. Et længere ventetidsinterval i strategier siden september 2013 detailhandels vil i givet fald være imødekommet af staten.

I notat af 18. september 2018 er det samlede indhold i landsplandirektivet yderligere beskrevet, herunder nye muligheder for bydelscentret på Lyngbygaardsvej (bilag).

Måde med eksterne samarbejdspartner

Den 4. april 2018 afholdt forvaltningen i forbindelse med detailhandelsanalysen et møde med bestyrelsen fra Handelsforeningen for Kgs. Lyngby og Omegn. På mødet var der gennemgang af proces og muligt indhold i et forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet. På mødet blev der givet udtryk for bekymring i forhold til detailhandelsanalysens konklusioner, om at Kgs. Lyngby har tabt terræn, og at det er væsentligt at få skabt grundlag for, at kundestrømmen kan øges. Yderligere bemærkninger og forslag fremgår af referat (bilag).

Der blev igen afholdt møde med Handelsforeningen for Kgs. Lyngby og Omegn (bilag) og Grundejerforeningen på Firskovvej (bilag) efter udsendelsen af dagsordenen til Byplanudvalgets møde 10. oktober 2018. Dagsorden og bemærkninger fra møderne fremgår af referaterne, der blev lagt på sagen efter afholdte møde 8. oktober 2018.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Anbefalet med de faldne bemærkninger.

Å

Supplerende sagsfremstilling

Sagen er vedlagt justeret udkast til høringssvar, hvor tredje afsnit, første linje er ændret (bilag).

 

Kommunalbestyrelsen, den. 1. november 2018

Godkendt.

 

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Marcus A Christensen (B). 

Bilag

Høringsbrev fra Erhvervsstyrelsen - forslag til landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet

Forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Redegørelse til forslag til landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet

Miljørapport til forslag til landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet

Kortbilag - aflastningsområde LTK - i forslag til landsplandirektiv for detailhandel

Høringssvar

Høringssvar 13. oktober 2017

Proces for dialog med Erhvervsstyrelsen ultimo 2017 til medio 2018

Kortbilag A - Visning af omtrentligt primært r d og sekundært bl t område - til muligt aflastning

Uddybende svar fra ICP 12.09.2018

Uddybende svar fra CBRE 12.09.2018

Beskrivelse af det samlede indhold i landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Referat af m de med Handelsforeningen i Kgs. Lyngby s bestyrelse 4.4.2018

Referat af m de med grundejerforeningen på Firskovvej

Referat af m de med handelsforeningen

Revideret høringssvar på baggrund af BY den 10. oktober 2018

Punkt 4: Byudvikling - Lundtoftevej 160 (Beslutning)

01.02.05-P16-4-16

Resume

Grundejer og projektudviklere har fremsendt et nyt alternativt byudviklingsprojekt for Lundtoftevej 160. Sagen forelægges med henblik på stillingtagen til den videre proces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det nye alternative byudviklingsprojekt for Lundtoftevej 160 for så vidt angår forslag om etablering af ungdomsboliger igangsættes med ny lokalplan- og kommuneplantillægsproces med tilhørende miljøvurdering, og at den del af projektet som planlægges anvendt til boliger og erhverv indgår i en rammelokalplan.

Sagsfremstilling

Baggrund

Byplanudvalget godkendte i februar 2016 et plangrundlag for et byudviklingsprojekt for Lundtoftevej 160 med mulighed for et blandet bolig- og erhvervsområde i et område som er stationsnært kerneområde i forhold til den planlagte letbanestation i Lundtofte. Der blev efterfølgende gennemført en forhøring, der muliggør en ændring af kommuneplanramme 5.3.90 fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde.

I februar 2017 havde Byplanudvalget en sag på dagsordenen vedr. lokalplanforslag, forslag til kommuneplantillæg og tilhørende miljøvurdering. Sagen blev udsat med henblik på drøftelser med Lundtofteparkens afdelingsbestyrelse. Samtidig ønskede Byplanudvalget bedre tegningsmateriale.

Der blev afholdt møder med Lundtofteparkens afdelingsbestyrelse i foråret 2017, hvor projektet blev drøftet, og sagen blev forelagt Byplanudvalget i april 2017. På foranledning af bygherrer, blev sagerne imidlertid taget af dagsordenen. Der er vedlagt en kort status for det hidtidige forløb (bilag).

Revideret byudviklingsprojekt

Grundejer og projektudviklere (PensionDanmark) har nu fremsendt et revideret byudviklingsprojekt for Lundtoftevej 160 med ungdomsboliger og kontorerhverv (bilag). Bygningshøjder på ungdomsboligbebyggelsen og kontorerhvervsbebyggelsen er reduceret i forhold til det tidligere projekt. Endvidere er ungdomsboligprojektet ændret fra karrébebyggelse til punkthuse. Projektområdet er placeret syd for Lundtofteparken og nord for DTU.

Der planlægges stiforbindelse fra projektområdet ind i Lundtofteparken og ned til universitetsområdet, hvilket vil kunne understøtte en nord-sydgående stiforbindelse mellem DTU og Lundtofteparken og videre mod nord.

PensionDanmark præsenterede en første udgave af det revideret projekt på et møde den 13. juni 2018 med deltagelse af medlemmer fra Byplanudvalget og gruppeformænd. Forvaltningen vurderer, at det alternative byudviklingsprojekt ikke kan rummes indenfor de planforslag, som var på Byplanudvalgets møder i 2017, og at der vil være behov for nye miljøundersøgelser, visualiseringer, trafiktal m.v.

Forvaltningens forslag til videre proces

Forvaltningen foreslår, at det nye alternative byudviklingsprojekt for Lundtoftevej 160 for såvidt angår forslag om etablering af ungdomsboliger igangsættes, og at der igangsættes en ny lokalplan- og kommuneplantillægsproces med

tilhørende miljøvurdering og at den del af projektet som planlægges anvendt til boliger og erhverv indgår i en rammelokalplan.

I forhold til projektforslagets del om erhverv/boliger ud mod Lundtoftegårdsvej foreslås en rammelokalplan for området, så rammerne for den samlede ejendom indgår i den fortsatte drøftelse af projektet, herunder ift. inddragelse af naboer og andre interessenter.

Lovgrundlag

Planloven, kapitel 6, Planers tilvejebringelse og ophævelse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomi

En lokalplan vil formodentlig blive ledsaget af en udbygningsaftale.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget 2018-2021, 20. juni 2018, pkt. 8:

Byplanudvalget, den 20. juni 2018

Ad 1-2) Udsat med henblik på yderligere undersøgelser samt drøftelse med beboerne i Lundtofteparken.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Wedel (V).

Supplerende sagsfremstilling

PensionDanmark præsenterer deres reviderede projekt, efterfølgende besigtigelse og drøftelse af projektet.

Drøftelse og besigtigelse med bestyrelsen for Lundtofteparken, PensionDanmark, Byplanudvalget og den øvrige kommunalbestyrelse og forvaltning.

Bilag

Forløb og status Lundtoftevej 160

2018-06-13 Præsentation Lundtofte Studieboliger og Kontorhus

2018-09-27 Præsentation Lundtofte Studieboliger og Kontorhus fra PensionDanmark, vist på møde Lundtofteparkens Afdelingsbestyrelse

Punkt 5: Dansk Industri og Dansk Byggeris erhvervsklimaundersøgelser 2018 (Beslutning)

24.00.00-I00-1-18

Resume

Interesseorganisationerne Dansk Industri og Dansk Byggeri har offentliggjort deres årlige undersøgelser af kommunernes erhvervsklima. I sagen redegøres kort for undersøgelserne væsentligste resultater. Det fremgår at Lyngby-Taarbæk Kommune i både Dansk Industri og Dansk Byggeris undersøgelse har haft en tydelig fremgang. Der er dog stadig plads til forbedring. Forvaltningen gør opmærksom på undersøgelserne begrænsninger og peger på, hvordan undersøgelserne kan bruges til at definere indsatser i den kommende erhvervsstrategi.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Dansk Industris og Dansk Byggeris undersøgelser tages til efterretning,
2. indsatser til udvikling af servicen på myndighedsområdet samt dialogen med erhvervslivet indarbejdes som indsatser i erhvervsstrategien.

Sagsfremstilling

Hvert år gennemfører og udgiver en række organisationer undersøgelser om kommunernes erhvervsklima. De to største undersøgelser udarbejdes af Dansk Industri og Dansk Byggeri.

Begge organisationer er interesseorganisationer med dagsordener, som afspejles i undersøgelseernes prioritering af de parametre, der ligger til grund for undersøgelseernes resultater.

Resultat

I Dansk Industris undersøgelse springer Lyngby-Taarbæk Kommune 26 pladser frem fra en placering i 2017 som nr. 70 til en placering i 2018 som nr. 44.

I Dansk Byggeris undersøgelse går Lyngby-Taarbæk Kommune 19 pladser frem til en placering som nr. 70.

Forvaltningen vurderer at fremgangen skyldes:

- ændringer i begge undersøgelses parametre og struktur,
- en målbar forbedring på en række områder, hvilket afspejles i undersøgelseernes statistiske metoder,
- en øget indsats i 2017 for så vidt angår dialogen med erhvervslivet.

Metoder

De to undersøgelser benytter sig af forskellige beregningmodeller og er derfor svære at sammenligne.

Dansk Industris undersøgelse (bilag) bygger overvejende på interviews og spørgeskemaer. 67 virksomheder har deltaget i undersøgelsen. De virksomheder, der deltager, er ikke nødvendigvis medlem af Dansk Industri, men driver deres virksomhed indenfor de brancher, Dansk Industri repræsenterer. En stor del af undersøgelsen - 75 procent - er baseret på subjektive svar, dvs. svar på spørgsmål med plads til såkaldt åbne svar. Der er i år dog medtaget flere statistiske indikatorer end i tidligere år. Dansk Industri har ændret på opbygningen af undersøgelsen, hvorfor det på flere områder er vanskeligt at sammenligne sidste års resultater med dette års.

Dansk Byggeris undersøgelse (bilag) benytter sig udelukkende af statistiske faktorer. Vægtningen af undersøgelsens parametre er fastsat på baggrund af en spørgeskemaundersøgelse blandt organisationens medlemmer. Parametre, som kommunerne ikke har direkte indflydelse på, vægtes med en halv værdi i forhold til de parametre, som kommunen har direkte indflydelse på. De parametre, som vægtes højest, er: sagsbehandlingstider, udbudspolitik, offentliggørelse af udbud, affaldsgebyrer samt skole-virksomhedssamarbejdet.

Bemærkninger til de to undersøgelser generelt

Begge undersøgelser antager en sammenhæng mellem erhvervsvenlighed og erhvervsaktivitet, og begge indikerer, at ved at prioritere de faktorer, organisationerne definerer som udtryk for erhvervsvenlighed, kan kommunerne øge erhvervsaktivitet/væksten. I en nyere undersøgelse fra tænketanken Cevea (bilag) gør man op med denne tese, og udpeger i stedet fem statistiske indikatorer: privat beskæftigelse, produktivitet, eksport, iværksætteri og vækst, som grundlag for udpegning af de bedste erhvervskommuner. I Ceveas analyse er der ikke sammenhæng mellem erhvervsvenlighed som defineret i Dansk Industri og Dansk Erhvervs undersøgelser og erhvervsaktivitet, og man vil på den baggrund ikke automatisk antage, at kommunerne kan øge erhvervsaktiviteten ved at forsøge at forbedre sig på de parametre som Dansk Industri og Dansk Byggeri's anvender. I Ceveas analyse indtager Lyngby-Taarbæk Kommune en 22. plads.

Bemærkninger til Dansk Industris undersøgelse

Det bemærkes, at DTU ikke medregnes som en privat arbejdsplads og ej heller som erhvervsbyggeri, hvilket påvirker tallene vedrørende private arbejdspladser samt erhvervsbyggeri.

Lyngby-Taarbæk Kommune indtager en 12. plads i forhold til vurderingen af kommunenes image. Lyngby-Taarbæk Kommune placeres endvidere som nr. 4, når det gælder infrastruktur og uddannelse. I lighed med tidligere år er der fortsat plads til forbedring i forhold til sagsbehandling, skatter og afgifter, brug af private leverandører og dialogen mellem erhvervslivet og kommunen.

Bemærkninger til Dansk Byggeris undersøgelse

Lyngby-Taarbæk Kommune indtager en førsteplads i flere af forholdene under emnet "Udbudspolitik". Også forhold omkring åbningstider og tilgængelighed på erhvervsaffaldsområdet er gået 25 pladser frem. Lyngby-Taarbæk Kommune har ikke ændret sin service på området. Baggrunden for denne placering kan skyldes, at borgerne i kommunen også har adgang til genbrugspladser i andre kommuner i regi af Vestforbrænding. Sagsbehandlingstid og gebyr på byggesagsområdet udløser fortsat en bundplacering og generelt er kommunen placeret blandt den sidste tredjedel af kommunerne i undersøgelsen.

Forslag til indsatser - erhvervsstrategien

Lyngby-Taarbæk Kommune er en videnskommune med en høj erhvervsaktivitet. Dansk Industri og Dansk Byggeris fagområder udgør en relativt lille del af kommunens samlede erhvervsprofil og kan derfor synes mindre interessant i forhold til en vurdering af kommunens erhvervsimage. Undersøgelserne peger dog på generelle tendenser, som vil kunne tilgodeses gennem erhvervsstrategien:

- servicekulturen på det tekniske område,
- kommunens dialog med erhvervslivet.

Ved udarbejdelsen af erhvervsstrategien kan ovennævnte forhold defineres endnu tydeligere og indgå som mulige indsatsområder.

Udfordringen omkring rekruttering af arbejdskraft varetages i regi af Lyngby-Taarbæk Kommunes beskæftigelsesstrategi, beskæftigelsesplaner mv.

Indsatser igangsat i 2017/2018

På baggrund af sidste års undersøgelse har kommunen tilrettelagt et forløb omkring servicen på myndighedsområdet, som igangsættes umiddelbart efter årsskiftet. Forvaltningen forventer, at der gennem denne proces vil kunne identificeres et udviklingspotentiale på området.

Forvaltningen har ligeledes taget initiativ til morgenmøder for detailhandlen. Disse møder har skabt en uformel bred kontaktflade med detailhandlen. I forlængelse heraf planlægger forvaltningen dialogmøder med de nye virksomheder samt de små og mellemstore virksomheder med henblik på at skabe en fortrolighed og direkte dialog.

På Byplanudvalgets møde i december 2018 vil forvaltningen fremlægge sin årlige status på kommunens arbejde med erhvervsservice generelt.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Udsat.

Byplanudvalget, den 7. november 2018

Ad 1) Undersøgelserne drøftet.

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Dansk Byggeris undersøgelse

Ceva Danmarks bedste erhvervskommune

Dansk Industri - Oversigtsnotat Lyngby-Taarbæk

Dansk Industri - Kommuneark Lyngby-Taarbæk

Punkt 6: Evaluering af processen for helhedsplanlægningen for Lundtofte og forslag til fremadrettet proces (Beslutning)

01.02.00-P20-3-16

Resume

Forvaltningen fremlægger evaluering af den hidtidige proces for Lundtofte og fremlægger samtidig forslag til justeret proces for dialog og planlægning for by- og erhvervsudvikling i Lundtofteområdet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. evalueringen af den hidtidige proces tages til efterretning,
2. forvaltningens forslag til proces for den fremadrettede planlægning for by- og erhvervsudvikling i Lundtofteområdet godkendes.

Sagsfremstilling

Evaluering af den hidtidige proces vedr. helhedsplanlægning og byudvikling i Lundtofteområde

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2016 at igangsætte en forhøring forud for udarbejdelse af en helhedsplan for Lundtofteområdet. Der blev efterfølgende afholdt to workshops, med deltagelse af borgere, erhvervsliv, foreninger og politikere. De to workshops resulterede i 3 byudviklingsscenarier, som blev forelagt Byplanudvalget den 7. december 2016. Et 4. byudviklingsscenarie blev godkendt som udgangspunkt for forslag til helhedsplan. Forslag til Helhedsplan for Lundtofteområdet inkl. forslag til Kommuneplantillæg var efterfølgende i høring. I forslaget til helhedsplanen, som var i høring fra den 29. juni 2017 til den 29. september 2017, præsenteres Kommunalbestyrelsens bud på en vision for Lundtoftes fremtidige udvikling (bilag). Formuleret i forslag til helhedsplan lyder visionen, at Lundtofte skal være en mangfoldig bydel med en skole i 3 spor på alle klassetrin, et aktivt fritidsliv, grønne områder og et fortsat stærkt erhvervsliv. Visionen er omsat til fire temaer. Lundtofte skal have attraktive byfunktioner, Lundtofte skal være en grøn bydel, Lundtofte skal vokse, og Lundtofte skal forbindes.

Byplanudvalget besluttede den 14. december 2017 bl.a., at helhedsplanen bør være et idé-katalog, og ikke skal opfattes som konkrete handlingsplaner for byggeri og/eller anlæg.

På gruppeformandsmødet i juni 2018 blev det besluttet, at Helhedsplanen i sin nuværende form vil blive erstattet med en række pejlemærker for udviklingen, og der gennemføres ikke yderligere borgerinddragelsesprocesser i forhold til at beskrive disse. Borgerne skal inddrages naturligt i lokalplanprocesserne.

Forvaltningen vurderer, at dialogen med borgere og erhvervsliv om fremtidens Lundtofte har givet stor viden og indsigt om behov, synspunkter og ønsker for udviklingen af Lundtofte. I den fremadrettede byudvikling af Lundtofteområdet inddrages borgere, erhvervsliv m.fl. i dialog og planprocesser.

Forslag til proces for den fremadrettede planlægning for by- og erhvervsudvikling i Lundtofteområdet

Med afsæt i at helhedsplanforslag skal betragtes som et idé-katalog, fremlægger forvaltningen et forslag til proces for den fremadrettede planlægning for byudvikling i Lundtofteområdet (Bilag).

Forvaltningen vil søge at tilrettelægge dialog- og planprocesserne på en sådan måde, at helhedsperspektivet fra helhedsplanlægning og igangværende projekter i Lundtofteområdet (Hempel, Letbane, skoleombygning), bl.a. i forhold til trafik, stiplanlægning, erhvervsudvikling, boligudbygning, planlægning på skole- og daginstitutionsområdet, kan fastholdes.

Forvaltningen foreslår, at der fremlægges forslag til planprocesser for konkrete projekter, i den rækkefølge de måtte blive aktualiseret og ønsket.

Forvaltningen foreslår, at der i 2018/2019 igangsættes to planprocesser, som bygger videre på tankerne i forslag til helhedsplan for Lundtofte, således at:

1) der igangsættes en planlægningsproces med grundejere, virksomheder m.fl. om ny planlægning (kommuneplantillæg og lokalplan), for erhvervsområdet ved Maglebjergvej, Nøjsomhedsvej og Nymøllevej, som bl.a. belyser mulighederne for nye anvendelser, eksempelvis i form af videns erhverv uden produktion.

2) der igangsættes en planlægningsproces med områdets aktører om ny planlægning (kommuneplantillæg og lokalplan) for landsbyen i dialog med områdets aktører, som bl.a. omhandler fortætningsmuligheder i form af et begrænset antal nye boliger. Denne planlægning vil også omfatte kommunale ejendomme, herunder også ejendomme hvis funktion flyttes over på Lundtofte Skole, når skolebyggeriet er afsluttet. Salg af nogle af ejendommene indgår i kommunens budgetgrundlag.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomi

Helhedsplanlægningen for Lundtofte peger på en række nye stiforbindelser i Lundtofte, som skal binde områderne tættere sammen. Derudover indgår trafikale løsninger på Nøjsomhedsvej og Lundtoftevej i tilknytning til Lundtofte Skole, som skal medvirke til at øge trafikikkerheden. Der er på nuværende tidspunkt ikke opført anlægsbudget til infrastrukturelle tilpasninger. Forvaltningen vil i det nye år, fremlægge en sag vedrørende beslutning om de nævnte anlægsarbejder, herunder finansieringsmuligheder.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Godkendt, idet det er besluttet at gå igang med følgende to områder: Lundtofte erhvervsområde og Lundtofte Landsby, idet udvalget ikke har lagt sig fast på indholdet.

I forhold til videre planprocesser sikres den rette involvering af borgere og virksomheder i området.

Bilag

Notat om plan- og dialogprocesser - Lundtofte

Punkt 7: Arkitekturpris 2019 - forslag til ny form (Beslutning)

01.02.00-G01-8-18

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til, hvordan Arkitekturpris 2019 kan få mere borgerinddragelse og politisk deltagelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. sammensætning af dommerkomitéens drøftes. Komitéen kunne bestå af: 3 personer fra Bygningskultur Foreningen, 1 repræsentant fra de almennyttige boligselskaber, 1 repræsentant for grundejere, 2 politikere, 2 arkitekter fra forvaltningen og én udefrakommende arkitekt. Formanden for Byplanudvalget formand for komitéen,
2. mulighederne for at en forslagsstiller kan modtage præmie drøftes,
3. der udarbejdes postkort om arkitekturprisen,
4. dommerkomitéen fremlægger de vindende forslag for Byplanudvalget på møde i juni 2019, og man finder evt. modtager af hædrende omtale,
5. kommunens almennyttige boligselskaber og grundejerforeninger opfordres til at deltage aktivt i arrangementet, herunder sende forslag til præmiering.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 9. maj 2018 at få forslag til, hvordan borgerinddragelsen kan styrkes i forbindelse med arkitekturprisen i Lyngby-Taarbæk Kommune, fx mere faglig kompetence i dommerkomitéen, en borgerkategori samt at indstillinger forelægges politisk.

Forvaltningen har afholdt møde med Bygningskultur Foreningen den 8. juni 2018, hvor det blev drøftet, hvordan arkitekturprisens form kan ændres i henhold til ovenstående beslutning.

Dommerkomitéen består af i dag af 3 personer fra Bygningskultur Foreningen, 2 politikere, 2 arkitekter fra forvaltningen og én udefrakommende arkitekt. Herudover er formanden for Byplanudvalget formand for komitéen. Det er forvaltningens vurdering, at den faglige drøftelse på møderne er høj, og at yderligere faglig bistand ikke vil bidrage med mere viden eller bredere drøftelse.

Borgerinddragelse:

Byplanudvalget har ønsket, at forvaltningen belyser mulighederne for mere borgerinddragelse. Emnet har været drøftet på gruppeformandsmøde den 18. juni, hvor også arkitekturprisen indgik som et emne. Det var konklusionen, at arkitekturprisen ikke er et af de områder, hvor der kan forventes en væsentlig øget borgerinddragelse.

Det er dog forvaltningens vurdering, at enkelte mindre tiltag måske kan give mere fokus på arrangementet. Forvaltningen foreslår, at der sendes særskilt brev til kommunens almennyttige boligselskaber og grundejerforeninger med opfordring til at deltage i dommerkomitéens arbejde, og til at foreslå kandidater til prisuddelingen. Herved kan lokalområderne inddrages mere aktivt i arrangementet og fokus på god arkitektur kan skærpes.

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget drøfter nedenstående muligheder, som også kan kombineres:

1. Den forslagsstiller, hvis forslag har vundet arkitekturprisen tildeles en lille præmie og indbydes personligt til prisoverrækkelsen.

2. Byplanudvalget trækker lod mellem alle forslagsstillerne (uanset om deres forslag har vundet), og vinderen får en lille præmie/indbydes til prisoverrækkelsen.

Forvaltningen forslår desuden, at kommunen laver postkort med "reklame" for arkitekturprisen, som kan ligge fremme ved fremtidige borgermøder og på offentlige steder. Udgiften til ca. 500 stks. postkort ligger på ca. 300 kr.

Inddragelse af politikere:

Arkitekturprisen er foranlediget af Bygningskultur Foreningens opfordring til præmieringen af god arkitektur. Ud over at sætte fokus på arkitektur i offentligheden, har foreningen også ønsket mere dialog om arkitektur med kommunens politikere. Derfor indgår i den nuværende struktur medlemmer fra Byplanudvalget i dommerkomitéen, hvilket forvaltningen foreslår uændret. For at få en bredere debat om arkitektur med de øvrige politikere i Byplanudvalget foreslår forvaltningen, at dommerkomiteen fremlægger vinderne på Byplanudvalgsmødet i juni 2019. På mødet lægges op til en konkret drøftelse af de arkitektoniske kvaliteter, og man kan evt. beslutte at udpege modtager(e) af hædrende omtale.

Tidsplan

Arkitekturprisens forløb er langstrakt og kræver en del koordinering i forhold til mødeindkaldelser, annonceringer, besigtigelser mv. For at kunne uddele en arkitekturpris til 1. oktober 2019 skal forvaltningen annoncere konkurrencen i slutningen af januar 2019. Eventuelle ændringer af arkitekturprisens indhold mv. skal derfor være besluttet senest december. Forvaltningen har skitseret en tidsplan for arkitekturprisens afholdelse 2019 (bilag).

Arkitekturprisens vedtægter er vedlagt (bilag).

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Ikke relevant.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Ad 1) Besluttet at antal personer fra Bygningskultur Foreningen ændres til 2 personer, og der suppleres med en fagekspert, eksempelvis fra DTU Design, ligesom Byplanudvalgets medlemmer generelt har mulighed for at deltage.

Ad 2) Besluttet at forslagsstiller kan modtage en præmie.

Ad 3) Godkendt.

Ad 4) Godkendt.

Ad 5) Godkendt.

Udvalget lægger især vægt på, at prisen tildeles efter afstemning blandt kommunens borgere efter nominering fra dommerkomitéen.

Bilag

Tidsplan med fremlæggelse på BY 2019

Vedtægter 11.1.2016

Punkt 8: Forslag til lokalplan 271 for området ved Danmarksvej (Beslutning)

01.02.05-P16-12-17

Resume

Forslag til lokalplan 271 for et område ved Danmarksvej skal godkendes og sendes i offentlig høring. Formålet er at fastlægge områdets anvendelse til åben-lav boligbebyggelse samt til kirke med kirkegård. Derudover skal lokalplanen sikre den grønne karakter langs villavejene. Der udarbejdes ikke miljørapport i forbindelse med planforslaget. Forvaltningen foreslår et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 271 for et område ved Danmarksvej offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med lokalplanforslaget,
3. der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeninger mv. inden for høringsområdet.
4. der tages stilling til, om borgermødet skal afholdes på Lyngby Rådhus eller i lokalplanområdet, i givet fald vil forvaltningen undersøge om mødet kan holdes på Bredebo Plejecenter eller Menighedshuset ved Lundtofte Kirke.

Sagsfremstilling

Planforslagets indhold

Formålet med lokalplanforslaget (bilag) er at

- fastsætte områdets anvendelser til åben-lav boligbebyggelse og til kirke med kirkegård,
- sikre områdets grønne karakter.

Lokalplanområdet er inddelt i 3 delområder. Delområde 1 er det største og omfatter parcelhuse. Delområde 2 omfatter kirken og kirkegården og delområde 3 indeholder 14 éns huse langs Kulsviervej.

Lokalplanforslaget fastholder de nuværende anvendelser i området. Grundstørrelsen for boligområderne fastsættes til mindst 700 m² / bolig og bebyggelsesprocenten til maks. 30. I delområde 1 må bebyggelse opføres i 1½ etage og i delområde 2 med de éns huse fastholdes etageantallet på én. Bebyggelse kan opføres i op til 2 etager i kirkens delområde. Kirken kan overskride denne højde.

For at sikre områdets grønne karakter fastsætter lokalplanen byggelinjer mod vej, så ingen bebyggelse kan opføres helt ud mod vej, hvilket nuværende bygningsreglement ellers ville muliggøre medmindre anden planlægning gør sig gældende. Byggelinjerne ligger enten 5 m fra vejskel eller 10 m fra vejmidte. Der er i forvejen udlagt vejbyggelinje på Nøjsomhedsvej og del af Kulsviervej, hvilket fastholdes i lokalplanen. Der er særlige undtagelser for de ejendomme, hvor boligen i forvejen ligger tættere på vej.

Hegning mod vej og sti skal være levende hegn. Fra vejskel og 5 m ind i naboskel skal det også være levende hegn, så man får et grønt udtryk, når man kigger ned langs vejene. Trådhegn må benyttes bag eller i det levende hegn.

Lokalplanforslaget indeholder en oversigt over de servitutter, som foreslås afløst med lokalplanen. Der udpeges tre bevaringsværdige bygninger. Bygningerne må ikke nedrives eller ændres på det ydre uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Gældende planlægning

Inden for lokalplanens område gælder i dag Byplanvedtægt 1 (1941) med 3 tillæg. Derudover gælder Byplanvedtægt 7 (1956). Byplanvedtægterne aflyses for dette lokalplanområde, når lokalplanen vedtages endeligt.

Desuden gælder kommuneplanrammerne 5.2.66 - Danmarksvej, 5.1.41 - Lundtofte Kirke, 5.2.57 - Egegårdsvej og 5.2.63 - Troldehøj. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammerne.

Høring.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger inden for det vedlagte høringsområde (bilag). Da lokalplanen fastholder områdets anvendelse og eksisterende etageantal, vurderer forvaltningen, at det udover lokalplanområdets ejere og lejere kun er de nærmest berørte naboejendomme, der bør høres. Forvaltningen foreslår, at der holdes et borgermøde i løbet af høringsperioden.

Tidligere beslutninger

Lokalplanforslaget forelægges på baggrund af Byplanudvalgets beslutning fra den 22. marts 2017 om at udarbejde lokalplan for området ved Ørholm Øst + Nord (Byplanvedtægt 1) samt beslutning af 11. oktober 2017 om nedlæggelse af forbud mod enfamiliehus, halvmur og garage på Danmarksvej 27.

Miljøvurdering

Forvaltningen har på baggrund af en screening (bilag) af lokalplanforslaget vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport jf. miljøvurderingsloven.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag.

Miljøvurderingslovens § 33 om offentliggørelse af afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

Økonomi

Udarbejdelse af planforslag sker inden for de afsatte midler til administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Ad 1-4) Anbefalet, idet udvalget lægger vægt på, at borgermødet afholdes i området.

Kommunalbestyrelsen, den. 1. november 2018

Ad 1-4) Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Marcus A Christensen (B).

Bilag

Miljøscreening lokalplan 271 for området ved Danmarksvej

Høringsområde

Lokalplanforslag 271 for Danmarksvej

Punkt 9: Dispensation til at hæve taget og isætte 4 kviste, Taarbæk Strandvej 89 (Beslutning)

02.34.02-P19-19-18

Resume

Der er modtaget en dispensationsansøgning om tilladelse til etablering af fire kviste samt forøgelse af højden af taget på et eksisterende sammenbygget enfamilieshus i 1½ plan.

Der er søgt om dispensation, idet etablering af kvistene forudsætter at der kan opnås tilladelse til en udvidelse af ejendommens eksisterende etageareal, hvilket ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i den gældende lokalplan. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles afslag til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til den ansøgte udvidelse af etagearealet.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning om byggetilladelse til at øge taghøjden og til at etablere fire kviste på et eksisterende sammenbygget enfamilieshus i 1½ plan, beliggende Taarbæk Strandvej 89, 2930 Klampenborg (bilag). De ansøgte kviste medfører en udvidelse af det eksisterende etageareal med cirka 4 m².

Ejendommen rummer idag et eksisterende sammenbygget énfamiliehus i 1½ etage med en bygningshøjde på cirka 5,5 meter og et udhus med indbygget garage.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne for delområde 3 i Lokalplan 233 for Taarbæk. Af § 5.4.1, fremgår det, at for ejendomme med en grundstørrelse fra 0 – 199 m² må etagearealet ikke overstige det eksisterende etageareal. Da ejendommens grundareal er 152 m², er ejendommen således omfattet af bestemmelsen om, at det eksisterende etageareal ikke må udvides i forhold til det eksisterende. Det ansøgte forudsætter således en dispensation fra lokalplanbestemmelsen.

Forvaltningens vurdering

Ved meddelse af dispensation til fravigelse af lokalplanbestemmelsen i den konkrete sag vil ejendommens nuværende bebyggelsesprocent blive forøget til cirka 73 %.

En dispensation fra lokalplanbestemmelserne kan danne præcedens for fremtidige ansøgninger om overskridelse af lokalplanens bestemmelser om udvidelse af det eksisterende etageareal på ejendomme med et grundareal på 0-199 m².

Tillige skal det nævnes, at der ikke er fastlagt en bebyggelsesprocent for ejendommen, da den er mindre end 500 m².

Forvaltningens vurderer derfor, at der bør meddeles afslag på ansøgningen om dispensation til udvidelse af det eksisterende etageareal på ejendommen.

Lovgrundlag

Lokalplan 233

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Punkt 10: Strandvejen 660A - lovliggørelser (Beslutning)

02.34.00-P19-23-17

Resume

Der er søgt om dispensation til at bibeholde tagterrasse, kvist, ovenlysvinduer og underetage på et bevaringsværdigt hus (bilag). Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles afslag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives afslag på ansøgning om dispensation, således at tagterrasse, kvist og ovenlys skal fjernes og taget bringes tilbage til den oprindelige udformning, symmetrisk saddetag med hel afvalmning.
2. der gives tilladelse til bibeholdelse af underetage på betingelse af, at den udføres lukket, så den fremstår som høj sokkel og ikke som en egentlig etage med vinduer og lignende, og på betingelse af at den alene anvendes til udhusformål.

Sagsfremstilling

I forbindelse med behandling af en anden sag på ejendommen på Strandvejen 660A er forvaltningen blevet opmærksom på, at der er udført ændringer i bygningens tagetage, der ikke er godkendt til beboelse. Det handler om udførelse af altan, tagkvist og ovenlysvinduer, samt at terræn er reguleret og konstruktioner ændret, således at der i forlængelse af bygningens krybekælder er opstået et nyt rum, med loft mere end 1,25 m over det omkringliggende terræn.

Dette betyder, at husets etageareal og etageantal forøges mod øst. Huset fremtræder mod Strandvejen som en bygning i 2 etager uden udnyttet tagetage og mod øst som en bygning i 3 etager med udnyttet tagetage og frilagt underetage. Husets facader er derudover ændret siden opførelsen, men huset er først optaget som bevaringsværdigt i 2000.

Ansøgers oplysninger

Ansøger har oplyst, at den nye ejer ikke var bekendt med, at der ikke forelå tilladelse. Den nye ejer har lovliggjort tagetage i forhold til anvendelse ved fjernelse af aptoner, herunder køkken, og oplyser at rummet nu anvendes til pulterrum, samt at der er meddelt byggetilladelse til ændringer af facader i 2016.

Derudover oplyses følgende:

1. Altan: at altanen er opført i 1996, og kan ses på luftfoto fra 1999, at bygningen ikke var udpeget som bevaringsværdig på opførelsestidspunktet, at tagaltanen fremgår af SAVE-registret fra 1999, at tagaltan fremgår af udstykningssag fra 2004 og af fotos i lokalplanens 233,
2. Kvist: at denne er opført i 2005, og at arkitekten havde en opfattelse af, at der ikke skulle søges byggetilladelse, idet ændringen var i overensstemmelse med lokalplanen, og da der ikke var tale om en arealudvidelse. Arkitekten har oplyst, at dette i sin tid blev bekræftet af den daværende bygningsinspektør.
3. Underetage: Det fremgår af den oprindelige byggesag, at der allerede på opførelsestidspunktet var tale om en kælderterrasse og af sag fra 1986, at der ønskes isat vinduer. Nuværende ejer har udført en lukket væg mod øst, men er villig til at isætte vinduer. Rummet anvendes til opbevaring.
4. Ovenlysvinduer: Disse er isat før lokalplan 233 blev vedtaget. De tjener til naturligt dagslys på trappen og giver ikke indblik til nabo.
5. Bevaringsværdi: Bevaringsværdien skyldes "sammenhæng med øvrige palæer"
6. Ansøger finder, at da ændringerne ikke er i strid med planens principper, kan og bør der gives dispensation og gør derudover opmærksom på, at vurdering skal ske i forhold til opførelsestidspunktet og finder endvidere, at der på dette tidspunkt ikke var bestemmelser, der gjorde, at der skulle være søgt om dispensation. På grund af kommunen registrering i SAVE-registret af altanen og foto i lokalplan, der viser både altan, underetage og kvist finder ansøger, at ejer er i god tro, og at kommunen har udvist myndighedspassivitet. Derudover oplyses, at der ikke har været klager, og at en lovliggørelse vil udgøre et stort værdispild.

Forvaltningens oplysninger

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233, delområde 8 (bilag), og det fremgår, at bygningerne ikke må ændres uden tilladelse. Derudover kan der efter særlig tilladelse opføres mindre sekundære bygninger. Vedr. bebyggelsens omfang og placering er der henvist til bygningsreglementet med enkelte undtagelser (genopførelse efter brand og højde af sekundære bygninger).

I 1986 gives der alene tilladelse til erhversanvendelse i en del af bygningen. Der gives ikke byggetilladelse til ændringer, men der gives afslag til at indrette tagetagen til andet end depotrum, som er den oprindelige benyttelse. Afslaget gives i henhold til den dagældende Byplan nr. 12 med henvisning til etageantallet, 2 etager, og bebyggelsesprocenten, 25, hvilket svarer til 304 m².

Ejendommen var fra 1988 indtil 2013 omfattet af lokalplan 83, der også havde en bebyggelsesprocent på 25 og et etageantal på 2. Endvidere fremgik det af lokalplanens § 5.2.2, at taget skulle være et symmetrisk saddeltag og skal udføres med helafvalmning samt af § 6.1, at ved bygningsstandsættelse skal materiale og farver godkendes for at opretholde og understrege områdets miljø. Kommunenplanens bestemmelser var tilsvarende 2 etager.

Efter ændringen til tagterrasse og underetage og sidenhen kvist, uden ansøgning om byggetilladelse, var taget ikke længere i overensstemmelse med dagældende lokalplan 83 § 5.2.2 og ændringerne blev ikke ansøgt godkendt i henhold til § 6.1. Isætningen af kvisten og udførelse af underetage er derudover en forøgelse af etagearealet. Derudover syner bygningen med de udførte ændringer i tagetagen af en bygning med en ekstra etage anvendt til bolig/ophold. Tilsvarende gælder ved udførelse af underetagen.

Bygningen er oprindeligt opført med mure på skrånende terræn, der bærer "kælderterrassen". Ved udgravning og lukning af arealet under "kælderterrassen" er der opstået en ekstra etage i forlængelse af krybekælderen. Efter ændring af tagetage og udførelse af underetage fremstår bygningen som en bygning i 5 etager fra Øresund.

Ændringer af facader er planmæssigt godkendt i 2016 (to bilag), men ændringerne omfatter ikke ovenlys mod nord i dobbelt højde. Ovenlysene fremgår af luftfoto 2017. Den planmæssige tilladelse omfatter heller ikke ændringer i tagetage og underetage.

Forvaltningen finder, at ændringerne krævede dispensation, og derfor er sket i strid med både dagældende Byplan 12 og lokalplan 83 og for ovenlysvinduet i strid med nugældende lokalplan 233. Tidligere planlægning såvel som nugældende giver mulighed for højst 2 etager, idet lokalplan 233 dog åbner mulighed for at indrette en 3 etage i et eksisterende tagrum under forudsætning af, at der ikke foretages konstruktive ændringer af taget. Imidlertid er der ikke tale om en tredje etage, da bebyggelsen allerede uden indretning af tagetagen er i 3 etager.

Tidligere og nugældende bygningsreglementer giver også kun mulighed for 2 etager. På udførelsestidspunktet var bebyggelsesprocenten på 25, og der var krav til udformning af taget. Den eksisterende tagetage var oprindeligt og er igen ændret til pulterrum, hvorfor denne ikke tidligere var/er medregnet til etagearealet eller etageantallet. Ved udførelse af kvisten sker der imidlertid en væsentlig ændring i bygningens udtryk og en forøgelse af etagearealet. Kvist såvel som tagterrasse, der er til ophold, giver derudover udtryk af en ekstra etage til beboelse. Tilsvarende gælder ved udvidelse af tagvinduerne. Det vurderes umiddelbart, at et enkelt vindue er tilstrækkeligt som orienteringslys. Også underetagen fremtræder med den frilagte facade mod øst som en ekstra etage.

Forvaltningen finder på baggrund af ovenstående, at der bør gives afslag på ansøgning om dispensation, således at tagterrasse, kvist og ovenlys skal fjernes og taget bringes tilbage til den oprindelige udformning, symmetrisk saddeltag

med hel afvalmning. Forvaltningen finder dog, at der kan gives tilladelse til bibeholdelse af underetage på betingelse af, at den udføres lukket, så den fremstår som høj sokkel og ikke som en egentlig etage med vinduer o.l. og på betingelse af, at den alene anvendes til udhusformål (sekundær bebyggelse).

At huset er vist i lokalplanen som et eksempel på, at der i området er meget store villaer i området, og at SAVE-registreringen oplyser, at bygningen har altan, gør ikke ændringerne lovlige eller ændrer ved forvaltningens opfattelse. Bygningen har iøvrigt flere lovlige altaner, og altanen i tagetagen fremgår ikke specifikt af registreringen.

Der er ikke foretaget naboorientering.

Lovgrundlag

Udgået Byplan 12

Udgået lokalplan 83

Lokalplan 233

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Ad 1-2) Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Delområde 8

Facader før ændring

Godkendte facadeændringer

Punkt 11: Nedlæggelse af § 14-forbud på Stengårds Alle 16 (Beslutning)

02.00.00-P21-125-18

Resume

Ansøgning om opførelse af etagehusbebyggelse i to etager på ejendom med eksisterende fritliggende énfamiliehus. Realisering af det ansøgte vurderes at ville ændre den primære åben-lav karakter og det "grønne træk" langs Stengårds Allé.

Da ejendommen er udlagt til etageboliger i gældende kommuneplanramme, vurderes det ansøgte kun at kunne forhindres ved nedlæggelse af et § 14-forbud efter planloven.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der nedlægges et § 14-forbud efter planloven, og at ny lokalplan tager konkret stilling til anvendelsen af ejendommene Stengårds Allé 10, 14 og 16.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Ejer ønsker at opføre en etagehusbebyggelse i to etager med fire lejligheder og en bebyggelsesprocent på 54. Bygningen placeres cirka 4 m fra naboskel mod vest og syd og cirka 10 m fra vej (mod øst) således, at opholdsarealer på terræn hovedsageligt placeres nord for bygningen og adgangs- og parkeringsareal (4-6 P-pladser) placeres ud mod Stengårds Allé (bilag). Ejer oplyser, at det skitserede projekt er i overensstemmelse med gældende kommuneplan 2017 samt højde og afstandskrav i forhold til gældende bygningsreglement.

Ejer beskriver, at ejendommen er omringet af etageboliger, som kigger direkte ned i ejendommens have. Ejer oplyser, at det skitserede projekt bliver tilpasset således, at gener fra naboer og omvendt vil blive minimale.

Ejendommen

Ejendommen har et grundareal på 886 m² og er bebygget med et 81 m² fritliggende énfamiliehus i en etage med fuld kælder samt 36 m² garage. Bebyggelsesprocenten er på cirka 9.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.2.71 - Skelhøjvej, som udlægger området til etageboliger med maksimalt to etager og maksimal bebyggelsesprocent på 60. Bygningernes placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området fremstår grønt og friarealerne sikres. Parkeringsnormen er 1,5 P-plads pr. etagebolig. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Forvaltningens vurdering

Der er tre ejendomme (Stengårds Allé 10, 14 og 16) inden for rammeområdet, som endnu ikke er anvendt til etageboliger. Disse ejendomme ligger ud mod Stengårds Allé og har udtryk af og er åben-lav boligbebyggelse. Grundstørrelserne er mellem 669 m² og 911 m².

Bygningsstrukturen på hele Stengårds Allé består primært af åben-lav - til dels med relativt store enheder og med gavlene mod gaden - dog uden P-pladser ud mod gaden, så ingen af bebyggelserne virker dominerende, men grønne med åben-lav karakter svarende til Stengårds Allé 10, 14 og 16. Øvrige kommuneplanrammer langs Stengårds Allé udlægger

ejendommene til åben-lav samt tæt-lav boligbebyggelse (bilag). Forvaltningen vurderer, at der i sin tid, da der blev udarbejdet kommuneplanrammer for hele kommunen, ikke er taget aktivt stilling til, hvorvidt Stengårds Allé 10, 14 og 16 også på et givet tidspunkt skulle kunne bebygges med etageboliger ligesom de bagvedliggende arealer.

Forvaltningen vurderer, at realisering af det skitserede projekt, vil ændre den primære åben-lav karakter og det "grønne træk" langs Stengårds Allé.

Forvaltningen vurderer, at det skitserede projekt umiddelbart er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 2.2.71, og at der umiddelbart ikke kan meddeles afslag til en boligbebyggelse af den størrelsesorden på baggrund af en helhedsvurdering efter bestemmelserne i gældende bygningsreglement.

Den eneste mulighed, for at forhindre realisering af det skitserede projekt, er nedlæggelse af § 14-forbud efter planloven, med efterfølgende udarbejdelse af lokalplan, hvor der tages konkret stilling til den fremtidige anvendelse af Stengårds Allé 10, 14 og 16.

Supplerende sagsfremstilling

Sagen blev udsat. Forvaltningen har tilføjet notat med kort, foto og yderligere beskrivelse af området. Forvaltningens indstilling fastholdes.

Lovgrundlag

Planlovens § 14, stk. 1: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed".

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Udsat.

Byplanudvalget, den 5. december 2018

C (3) undlader at stemme.

Godkendt, idet et samlet udvalg ønsker en mere hensigtsmæssig disponering af området.

Bilag

Ansøgning

Kommuneplanrammer

Uddybning af forslag om §14-forbud ved Stengårds Allé 16

Punkt 12: Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv - genforelæggelse (Drøftelse)

01.02.00-G01-125-16

Resume

K/S Sorgenfri har rettet henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune angående genoptagelse af planlægning for Sorgenfri Torv. Forvaltningen forelægger sagen med henblik på drøftelse af henvendelse fra K/S Sorgenfri Torv samt drøftelse af den videre proces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen fra K/S Sorgenfri Torv og den videre proces drøftes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lyngby-Taarbæk Kommune har i en årrække søgt at gennemføre en helhedsplanlægning for Sorgenfri stationsområde. Målet for planlægningen har været at "genstarte" Sorgenfri stationsområde, bl.a. ved at sikre den fremtidige handel med dagligvarer gennem en fornyelse af det eksisterende udbud, at gennemføre en byfortætning og skabe en ny identitet for Sorgenfri stationsområde med en fælles arkitektur af høj kvalitet, og en fredeliggørelse af trafikken på en renoveret og grøn Hummeltoftevej.

Indtil videre har arbejdet resulteret i 2 nye lokalplaner for områderne øst for banen, "Lokalplan 261 for Hummeltoftevej 14" og "Lokalplan 268 for Hummeltoftevej 47", som begge blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 15. september 2016.

Tidligere henvendelse fra K/S Sorgenfri

I november 2016 rettede ejeren af Sorgenfri Torv henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune med ønske at konkretisere planerne for Nord- og Sydtorvet vest for banen. Udvalget blev i den forbindelse anmodet om at drøfte tre udviklingsscenerier for Sorgenfri Torv.

1. Gennemførelse af helhedsplanen i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250 og 262 for Syd- og Nordtorvet
2. Gennemførelse af "Plan B" med et byggeri efter den gældende Lokalplan 102 for Sydtorvet samt en revitalisering af Nordtorvet med en styrket Irma-butik og forbedrede parkeringsforhold m.v.
3. Gennemførelse af et byggeri efter den gældende Lokalplan 102 på Sydtorvet samt et byggeri på Nordtorvet i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250.

Sagen var senest på Byplanudvalgets møde den 9. november 2016, hvor sagen blev udsat med henblik på yderligere drøftelser med bygherre.

Den aktuelle henvendelse fra K/S Sorgenfri

K/S Sorgenfri Torv har rettet henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune angående genoptagelse af planlægning for Sorgenfri Torv. I henvendelsen præsenterer K/S Sorgenfri Torv en række ønsker, - henholdsvis et ønske om en helhedsplan for Sorgenfri Torv svarende til de tidligere tanker, - eller en plan B, som omhandler udnyttelse af eksisterende muligheder i lokalplan 102 for Sydtorvet (bilag).

Forvaltningen bemærker, at ny planlægning på Sydtorvet formentligt vil indebære ændret anvendelse af den kommunalt ejede parkeringsplads på Sydtorvet.

Den videre proces

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget drøfter henvendelsen fra K/S Sorgenfri Torv. Forvaltningen foreslår endvidere, at Byplanudvalget drøfter den videre proces, 1) om forvaltningen skal tage et møde med K/S Sorgenfri Torv om eksisterende byggemuligheder indenfor Lokalplan 102 for Sydtorvet, 2) at forvaltningen kommer tilbage til Byplanudvalget med forslag til planprocesser for Sorgenfri Torv, som planlægningsmæssigt, tids- og ressourcemæssigt er koordineret og prioriteret, bl.a. i forhold Hummeltoftevej 14 og 47 og den kommunale parkeringsplads på Sydtorvet.

Planprocesser, som ligger udover det eksisterende plangrundlag, vil indebære fornyede lokalplanprocesser.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Kommunalbestyrelse 2018-2021, 4. oktober 2018, pkt. 13:

Byplanudvalget 2018-2021, 20. juni 2018, pkt. 1:

Byplanudvalget, den 20. juni 2018

Sagen udsat med henblik på yderligere undersøgelser. Inden beslutning i udvalget holdes der møde med parterne.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Wedel (V).

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Bilag

Præsentation til Byplanudvalgsmøde den 19-09-2018 fra K/S Sorgenfri Torv

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. henvendelse fra NW. Sorgenfri center, alternativt forslag til udbygning og fortætning, NW 19.06.18

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. Sorgenfri Torv, en tredje muliged, NW 19.06.18

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. A°bent brev til kommunalbestyrelsen

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. Sorgenfri Torv - Præsentation til Byplanudvalget 20-06-2018 - indledning

A°bent brev til KB fra VoresSorgenfri - modtaget 25-10-2018

Punkt 13: Projekter vedr. kapacitet på Engelsborgskolen (Orientering)

82.20.00-P00-1-18

Resume

Forvaltningen præsenterer resultaterne af det volumenstudie, der i foråret 2018 blev gennemført på Engelsborgskolen. Studiet klarlægger de overordnede muligheder for at etablere flere bygningskvadratmeter på skolens eksisterende grund; et antal bygningskvadratmeter, der kan rumme en fuldt udbygget 4-spors eller 5-spors skole.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at resultatet af volumenstudiet tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I april 2018 afsatte Kommunalbestyrelsen midler til at analysere løsningsmuligheder for, hvordan Engelsborgskolen kan rumme alle skolens nuværende og kommende elever. Følgende 3 delanalyser blev besluttet:

1. Muligheder for udbygning på de kommunale grunde i skolens område og Engelsborgsskolens behov for udbygning, herunder udarbejdes volumenstudie og funktionsprogram
2. Muligheder for at etablere yderligere skolekapacitet på Nybrovej 110 og VUC
3. Udarbejdelse af ”Principper for Skolebyggeri i LTK”

I det følgende præsenteres status for den indledende analyse.

Ad 1. Muligheder for udbygning på de kommunale grunde i skolens område og Engelsborgsskolens behov for udbygning

Analysens formål er at undersøge, hvorledes skolens kapacitetsproblemer med flere elever kan håndteres. Analysen gennemføres ved at lave et 'volumenstudie' af Engelsborgområdet og sammenholde det med et 'funktionsprogram'. Volumenstudiet for Engelsborgskolen skal klarlægge i hvilket omfang, det er muligt at bygge ud på eksisterende kommunale grunde ved Engelsborgskolen. Matrikler på følgende adresser er inddraget i analysen: Engelsborgvej 66, 66a og 93, Gammel Bagsværdvej 32 og 34, samt Chr. X's allé 111, se bilag. Vurdering af i hvilket omfang, det er nødvendigt at udvide, vil blive foretaget, når der er udarbejdet et funktionsprogram. Funktionsprogrammet vil præcisere skolens funktions- og lokalebehov samt mulighed for at supplere de eksisterende funktioner. Der skal også udarbejdes businesscases for de foreslåede scenarier.

Status for volumenstudiet

Volumenstudiet er gennemført og viser, at der ud fra en bygningsmæssig betragtning er mulighed for at bygge godt ekstra 12.000 bruttoetagekvadratmeter på de kommunale grunde ved og på skolens område, se bilag. Det er blandt andet forudsat, at der kan gives dispensation for områdets tilladte bebyggelsesprocent. Der kan både udvides ved at bygge helt nye bygninger, eller der kan bygges til eller oven på de eksisterende. I analysen er der lagt vægt på, at der skal fastholdes et 'friareal' på minimum 40 %, samt at placeringen af ny- eller tilbygning understøtter den eksisterende skoles struktur. Rådgiver har udarbejdet en model for volumenstudiet, som vises på udvalgsrådet.

Kommunalbestyrelsen blev i april 2018 orienteret om, at arkitektfirmaet LAIKA havde beregnet, at skolen ville have behov for en udbygning på 2.500-3.000 bruttoetagekvadratmeter som 4-spors skole; og for en udbygning på 5.200-6.200 bruttoetagekvadratmeter som 5-spors skole. Volumenstudiet viser dermed umiddelbart, at der er plads på de kommunale grunde til at udbygge skolen til en 5-spors skole.

Status for funktionsprogrammet

Der er valgt en ekstern bygherrerådgiver, SIGNAL arkitekter, som skal levere ydelsen et funktionsprogram. Arbejdet forventes igangsat i september 2018. Funktionsprogrammets analyser er indledende og estimerer behovet for en udbygning af skolen. Senere i processen, efter valg af totalrådgiver, vil der blive gjort rede for, hvordan en konkret løsning kan se ud. Løsningen vil vise, hvorledes man ved ombygning, tilbygning og renovering af de nuværende bygninger ved Engelsborgskolen kan skabe plads nok til at imødekomme det forventede behov for klasser og faglokaler.

Ad 2. Muligheder for at etablere yderligere skolekapacitet på Nybrovej 110 og VUC

Der skal udføres analyse af Nybrovej 110 for at afklare muligheden for at placere en ny udskolingssskole for Engelsborgskolen her. Analysen er ikke igangsat, men ydelsen er udbudt som en option i udbuddet om at få udarbejdet et funktionsprogram.

Ad 3. Udarbejdelse af ”Principper for Skolebyggeri i LTK”

Beskrivelse heraf håndteres i en anden særskilt sag på Børne- og Ungdomsudvalgets dagsorden.

Lovgrundlag

Etablering af kapacitet ved nybygning eller ved nyindrettelse og ændret anvendelse af eksisterende bygninger kan tillige kræve lokalplanlægning samt tillæg til kommuneplanen mv. Særskilt sag om dette forelægges Byplanudvalget på et senere tidspunkt.

Økonomi

Nærværende orienteringssag har ikke afledte økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Børne- og Ungdomsudvalget, den 20. september 2018

Taget til efterretning.

Martin Vendel Nielsen (C) var fraværende. I stedet deltog Karsten Lomholt (C).

Charlotte Shafer (C) var fraværende. I stedet deltog Sofia Osmani (C).

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Taget til efterretning.

Økonomiudvalget, den 25. oktober 2018

Taget til efterretning.

Søren P Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum.

Bilag

Situationsplan Engelsborgskolen 2018

Volumenstudie Engelsborgskolen Mulighedsstudie

Punkt 14: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Enfamiliehus i to etager, Furesøvej 5A
- Status på Iværksætterservice 2018
- Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord med tilhørende miljørapport og udbygningsaftale, endelig vedtagelse
- Udviklings- og helhedplan for Firskovvejområdet - retningslinjer for det videre arbejde
- Lokalplangrundlag - ansøgning fra Scion/DTU om byggeri af ny forskerpark i Tracéet Midt
- Prioritering af projektforslag i Kgs. Lyngby
- Genforelæggelse: Prioritering af aktuelle planopgaver
- Plangrundlag for lokalplan for den centrale del af Taarbæk
- Udstykning af boligdel, Taarbæk Strandvej 80
- Furesølund 22 - Nyt enfamiliehus
- Dispensation for beplantningsbælte, Virumsgårdsvej

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Taget til efterretning.

Punkt 15: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

Ingen meddelelser til udvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. oktober 2018

Taget til efterretning.