

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 05-10-2016

Mødedato Onsdag d. 05. oktober 2016 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Drøftelse af 3 scenarier for byggeplaner for Sorgenfri Torv (etape 2 af helhedsplanen).....	3
Lyngby Hovedgade 63 - Taghuse.....	5
Beslutning om høringsnotat og plangrundlag for kommuneplantillæg 25/2013, Lundtoftevej 160 m.	6
Drøftelse af Lokalplan 233 for Taarbæk.....	8
Beslutning om sammenlægning af ejendomme, Taarbæk Strandvej 44B.....	9
Beslutning om nyt enfamiliehus, Nordre Molevej 4.....	12
Beslutning om kondemnering og nedrivningspåbud, Nordre Molevej 4.....	14
Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig ejendom, Ingvar Hjorts Vej 29.....	16
Beslutning om afslag vedr. ny facadeskiltning mod Handelstorvet for lysmesteren.....	18
Beslutning om etablering af pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C.....	20
Beslutning om tilladelse til at udvide privat daginstitution, Granhøjvej 3.....	21
Beslutning om nedlæggelse af forbud mod garagebygning på Fuglevadsvej 24A.....	23
Beslutning om nedlæggelse af forbud mod kviste på Ringerbakken 43.....	24
Kommende sager.....	27
Lukket.....	28
Meddelelser.....	29

Punkt 1: Drøftelse af 3 scenarier for byggeplaner for Sorgenfri Torv (etape 2 af helhedsplanen)

01.02.00-G01-125-16

Resume

På Byplanudvalgets møde i februar 2016 blev Sorgenfri Torv udtaget af det videre arbejde med helhedsplanen. Ejeren, K/S Sorgenfri Torv, ønsker nu at komme videre med planerne for Nord- og Sydtorvet og har foreslået 3 udviklingsscenarier.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget drøfter de 3 udviklingsscenarier
2. forvaltningen i samarbejde med grundejeren udarbejder et beslutningsgrundlag til udvalgmøde den 7. december 2016.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har i en årrække søgt at gennemføre en helhedsplanlægning for Sorgenfri stationsområde. Målet for planlægningen har været at ”genstarte” Sorgenfri stationsområde ved dels at

- sikre den fremtidige handel med dagligvarer gennem en fornyelse af det eksisterende udbud
- gennemføre en byfortætning i overensstemmelse med principperne for stationsnærhed
- skabe en ny identitet for Sorgenfri stationsområde med en fælles arkitektur af høj kvalitet og en fredeligsgørelse af trafikken på en renoveret og grøn Hummeltoftevej.

Indtil nu har arbejdet resulteret i 2 nye lokalplaner: Lokalplan 261 for Hummeltoftevej 14 og Lokalplan 268 for Hummeltoftevej 47, som forventes godkendt på Kommunalbestyrelsens møde den 15. september 2016.

Ejeren af Sorgenfri Torv ønsker nu at komme videre med planerne for Nord- og Sydtorvet og udvalget anmodes derfor om at drøfte følgende tre udviklingsscenarier for Sorgenfri Torv (bilag):

1. Gennemførelse af helhedsplanen i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250 og 262
2. Gennemførelse af ”Plan B” med et byggeri efter den gældende Lokalplan 102 for Sydtorvet og 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 og et byggeri på Nordtorvet i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250.

Grundejeren ser udviklingsscenarie 1 som den bedste og mest langsigtede løsning for både Sorgenfri Torv og Sorgenfri bydel som helhed. Ejeren er indstillet på at genforhandle vilkårene for at gennemføre helhedsplanen for Sorgenfri Torv.

Vurdering

Ud fra det foreliggende materiale er det ikke muligt at afgøre, om der er behov for nye lokalplaner eller om den kommunale økonomi involveres. Forvaltningen finder det derfor hensigtsmæssigt, at der inden udvalgets endelige stillingtagen sker en granskning af de 3 udviklingsscenarier, og at vilkårene, der ligger til grund for hvert af scenarierne, forhandles med grundejer.

Lovgrundlag

Byggeloven og planloven.

Økonomi

Afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat til næste møde.

Bilag

Skrivelse til LTK Kommunalbestyrelse, 04-09-2016

Udviklingsmuligheder for nord- og sydtorvet - BY 05.10.2016

Punkt 2: Lyngby Hovedgade 63 - Taghuse

02.00.00-P21-214-16

Resume

Lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63 blev endelig vedtaget 7. april 2016. Det blev på kommunalbestyrelsesmødet vedtaget, at den konkrete udformning af teknikbygninger på tag skal forelægges Byplanudvalget med henblik på at sikre en arkitektonisk helhedsløsning, jf. lokalplanens § 13.

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget

1. giver tilladelse til den ansøgte placering og udformning af teknikhusene
2. giver tilladelse til den foreslåede udformning med vandrette lameller i metallisk plade i lys grå nuance.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelse har 7. april 2016 besluttet, at i forbindelse med byggesagen for det nye byggeri på Lyngby Hovedgade 63, skal Byplanudvalget godkende udformningen af teknikhuse på tagene. Lokalplan 249 § 7.11 fastlægger, bebyggelsens tekniske anlæg, herunder ventilationsanlæg, og installationer som elevatorårne, trappehuse, mobilantenner m.v., samt bæredygtige tiltag som solceller, solfangere m.v. skal så vidt muligt udformes så de i størrelse, placering og materialevalg integreres mest muligt i bebyggelsens arkitektur og syner mindst muligt.

Ansøger har visualiseret deres forslag (bilag). Forvaltningen vurderer, at de foreslåede tekniske installationer på taget er udformet således, at de fremstår diskrete og i begrænset omfang, i forhold til bygningens samlede arkitektur. Ansøger er fremkommet med tre mulige materialevalg for teknikhusene (bilag). Ansøger anbefaler løsningen med vandrette lameller i metallisk plade i lys grå nuance. Forvaltningen er enige i ansøgers anbefaling, da det vurderes at være den mest neutrale løsning, som bedst falder ind med omgivelserne.

Forvaltningen anbefaler, at der gives tilladelse til teknikhusenes placering, og at der gives tilladelse til den foreslåede løsning med vandrette lameller i metallisk plade i lys grå nuance.

Lovgrundlag

Lokalplan 249

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. august 2016

Ad 1-2) Udsættes. Udvalget ønsker forslag til en anden udformning af taghusene. Ny sag forventes til november.

Jens Timmermann (C) var fraværende.

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Ad 1-2) "Model A lodret træ lameller" i det supplerende bilag godkendt.

V stemte imod, idet V finder, at den foreslåede løsning ikke er overbevisende.

Bilag

Visualisering

Materialevalg

Situationsplan

Ekstra bilag til BY Teknikhuse_Lyngby_Hovedgade_13-09-2016.pdf

Punkt 3: Beslutning om høringsnotat og plangrundlag for kommuneplantillæg 25/2013, Lundtoftevej 160 m.fl.

01.02.15-K04-1-16

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 12. maj 2016 at udsende et forhøringsmateriale, som vedrører en ændring af kommuneplanrammeområde 5.3.90 fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde ved Lundtoftevej 160 m.fl. Der er gennemført en høring fra den 18. maj 2016 til den 15. juni 2016. Der er indkommet 8 høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. høringsnotatet godkendes
2. forvaltningen udarbejder forslag til kommuneplantillæg 25/2013 for rammeområde 5.3.90
3. forslag til kommuneplantillæg 25/2013 anvendelsesmæssigt fastlægges til et blandet bolig og erhvervsområde, videnserhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, hotel og anden publikums orienteret service, p-hus, en bebyggelsesprocent på 110 for den enkelte ejendom, maksimal bygningshøjde 28 meter og max. antal etager 7.

Sagsfremstilling

Der er indkommet 8 høringssvar. Høringssvarene vedrører blandt andet anvendelser, bebyggelsesprocent, byggehøjde, etageantal, skyggepåvirkninger, trafik og parkering.

Anvendelser

Flere høringssvar udtrykker bekymring for, at der kommer ungdomsboliger i et erhvervsområde. Andre høringssvar ser det som en oplagt mulighed med ungdomsboliger tæt på DTU. Enkelte høringssvar ønsker flere anvendelsesmuligheder, herunder butikker, liberalt erhverv, undervisning og hotel.

Forvaltningen foreslår, at forslag til kommuneplantillæg 25/2013 kommer til at indeholde en uddybende beskrivelse af hvilke erhvervstyper, der kan ligge side om side med boliger i et blandet bolig og erhvervsområde. Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillægget åbner mulighed for følgende erhvervstyper: Videnserhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, hotel og anden publikums orienteret service i form af cafe og p-hus.

Bebyggelsesprocent, byggehøjder og skyggepåvirkninger

Flere høringssvar udtrykker bekymring for, at byggeri i op til 28 meter kan give skyggegener på nabobebyggelser. Andre høringssvar bifalder fortætningsmuligheder i et stationsnært kerneområde. Der stilles også forslag om at øge etageantal fra 6 til 7 etager, dog fortsat med en maksimal bygningshøjde på 28 meter.

Forvaltningen har modtaget foreløbige skyggediagrammer for byggeprojekt på Lundtoftevej 160 m.fl. i tilknytning til miljøvurdering af dette projekt. Skyggediagrammerne viser, at der kan komme skygge på den sydlige boligbebyggelse i Lundtofteparken og på en eksisterende erhvervsvejendom på Lundtoftevej 160. Omfanget vil være afhængigt af den præcise placering af byggeri i forhold til skel. Skyggediagrammer vil indgå i miljøvurdering for den kommende Lokalplan 270 for Lundtofteparken 160 m.fl.

Forvaltningen foreslår, at bebyggelsesprocenten fastholdes på 110 set i lyset af, at rammeområdet er stationsnært kerneområde.

Trafik og parkering

Flere høringssvar udtrykker bekymring for, om der etableres et tilstrækkeligt antal p-pladser, da man frygter at parkering ellers vil finde sted på naboejendommene. Andre er bekymrede for, at yderligere byggeri vil skabe mere trafik i naboområderne.

I fremtidige lokalplaner for rammeområdet indarbejdes bestemmelser om, at parkering skal håndteres på egen ejendom. Forvaltningen vil foreslå, at der i kommende lokalplaner for rammeområde 5.3.90 fastsættes en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 50 m² erhverv og 0,25 p-plads pr. ungdomsbolig.

I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplanforslag 270 for Lundtoftevej 160 og miljøvurdering af denne, udarbejder ansøgers rådgiver en trafikanalyse, som bl.a. vurderer de forventede fremtidige trafikmængder.

Der henvises endvidere til høringsnotat for forvaltningens vurdering af disse punkter (bilag).

Forslag til kommuneplantillæg 25/2013 for rammeområde 5.3.90 og forslag til Lokalplan 270

På baggrund af høringsvarene og forvaltningens vurdering af disse jf. høringsnotatet, vil forvaltningen udarbejde et forslag til Kommuneplantillæg 25/2013.

I forhold til plangrundlaget (blandet bolig og erhvervsområde) giver forhøringen anledning til, at anvendelseskategorien erhverv - udover kontorerhverv - også kan omfatte hotelvirksomhed, undervisningsvirksomhed og forskning og udvikling. Forvaltningen foreslår, at forslag til kommuneplantillæg 25/2013 anvendelsesmæssigt fastlægges til videnserhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, hotel og anden publikums orienteret service, p-hus, og med en bebyggelsesprocent på 110 for den enkelte ejendom, maksimal bygningshøjde 28 meter og max. antal etager 7.

I den gældende kommuneplanramme 5.3.90 er der mulighed for en bebyggelse på op til 3 etager og maksimalt 12,5 meters højde og en maksimal bebyggelsesprocent på 70 for den enkelte ejendom. Området er fastlagt til erhvervsområde, industri og håndværk.

Parrallet med udarbejdelse af forslag til kommuneplantillægget udarbejder forvaltningen forslag til Lokalplan 270 for erhverv og ungdomsboliger på Lundtoftevej 160. Byplanudvalget godkendte plangrundlag på mødet den 10. februar 2016.

Lovgrundlag

Planlovens § 23C. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til planlovens § 23c tilvejebringe forslag til ændringer af kommuneplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi. Før udarbejdelsen af et forslag til ændring af kommuneplanen skal Kommunalbestyrelsen indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Ad 1-3) Anbefalet.

Bilag

PLAN - Høringsnotat til forhøring - rammeområde 5.3.90 - Lundtoftevej 160 m.fl.

Punkt 4: Drøftelse af Lokalplan 233 for Taarbæk

01.02.00-G01-126-16

Resume

Hovedintentionerne med Lokalplan 233 for Taarbæk fremlægges på mødet, og der redegøres for forvaltningens myndighedsbehandling ud fra lokalplanens bestemmelser.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at sagen drøftes.

Sagsfremstilling

I forbindelse med sag på Byplanudvalgets møde den 31. august 2016 om sammenlægning af ejendomme på Taarbæk Strandvej 44, ønskede udvalget en redegørelse for hovedintentionerne bag Lokalplan 233 for Taarbæk og for, hvordan forvaltningen gennem tiden har administreret lokalplanens bestemmelser.

Forvaltningen vil derfor komme med en mundtlig fremlæggelse af emnet på mødet.

Lovgrundlag

Lokalplan 233.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat

Punkt 5: Beslutning om sammenlægning af ejendomme, Taarbæk Strandvej 44B

01.04.00-P19-34-15

Resume

Sagen omhandler mulighed for dispensation fra lokalplan 233 til sammenlægning af to ejendomme, hvor den samlede ejendom bliver større end lokalplanens maksimale grundstørrelse. Principansøgning blev behandlet af Byplanudvalget den 23. september 2015. En gennemført orientering af naboer og grundejerforening på baggrund af et konkret ansøgt byggeprojekt har medført indsigelser.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget beslutter, at

- a. meddele dispensation fra § 5.2 i lokalplan 233 til overskridelse af den maksimale grundstørrelse til en samlet ejendom på 588 m² på vilkår af, at det kun er byggeri tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, som det konkret ansøgte byggeprojekt, der kan opføres
- b. meddele dispensation fra § 5.7.5 i lokalplan 233 til de ansøgte terrænreguleringer
- c. godkende de ansøgte afvigelser fra Bygningsreglementets byggeret, idet de ansøgte kviste på sydvendt tagflade ikke må udføres med gennemsigtigt glas i flunkerne.

Eller:

2. udvalget meddeler afslag på dispensation fra § 5.2 i lokalplan 233 til overskridelse af den maksimale grundstørrelse, idet overskridelsen vil være i strid med intensionerne for delområde 3, som er karakteriseret ved sine mange små grunde, hvorfor sammenlægning af ejendomme, der giver store grunde, vurderes at ville ændre områdets særpræg.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede den 23. september 2015 at der skulle foretages en orientering af naboer og grundejerforening på baggrund af et konkret byggeprojekt (bilag).

Der søges om opførelse af 1½ plans en-familiehus på 188 m² med kælder og med 10 m² overdækket terrasse og 14 m² overdækket carport integreret i bygningen. Derudover opføres 23 m² fritliggende udhus. Bygningen er placeret med gavl mod Øresund og udføres med skiffertag med kviste samt facader af natursten/skiffer og pudset mur. Der udføres kviste på begge tagflader af normalt omfang og i normal afstand til naboskel. Projektmateriale (bilag).

Der er i forbindelse med det konkrete byggeprojekt også ansøgt om dispensation fra § 5.7.5 i lokalplan 233 til terrænreguleringer på mere end +/- 0,3 m samt om godkendelse af afvigelser fra byggeretten i Bygningsreglementet mht. mindste afstand (min. 2,5 m) fra nyt beboelseshus til naboskel mod vest, maksimal bygningshøjde (max 8,5 m) for østlig del af nyt beboelseshus samt mindste afstand fra 2 hævede opholdsarealer til naboskel mod henholdsvis nord, syd og øst. Høringsbrev (bilag).

Den gennemførte naboorientering af 2 naboejendomme (Taarbæk Strandvej 44 og Lars Carls Vej 4) og Taarbæk Borger- og Grundejerforening i forhold til dispensationerne fra §§ 5.2 og 5.7.5 i lokalplan 233 har medført indsigelser fra alle orienterede, mens partshøring af de 2 naboejendomme i forhold til afvigelserne fra byggeretten har medført indsigelser fra begge naboejendomme.

Taarbæk Strandvej 44 har efterfølgende trukket sine indsigelser vedrørende husets størrelse og beliggenhed tilbage, hvis byggeprojektet ændres med hensyn til kviste i sydvendt tagflade, således at direkte indsigelse i nr. 44's soveværelse undgås. Derudover ønsker nr. 44 en samlet helhedsløsning for udendørsarealernes overgang mellem ejendommene 44B og 44, så denne kommer til at fremstå så harmonisk som muligt. Indsigelse og tilbagetrækning (bilag).

Lars Carls Vej 4 er alene betænkelig ved, at lysforholdene og indsigtsforholdene forværres på ejendommen Lars Carls Vej 4. Indsigelse (bilag).

Taarbæk Borger- og Grundejerforening finder, at der ikke bør gives dispensation fra lokalplanen til sammenlægning af de 2 ejendomme, da det vil resultere i et byggeri, som stort set kun ligger på nuværende matrikel 2eq, hvilket vil medføre en væsentlig overskridelse af maksimalt etageareal i forhold til lokalplanens bestemmelser på 38 m². Foreningen finder, at det ansøgte byggeri vil medføre en tydelig fortætning i forhold til de omkringliggende ejendomme, hvilket væsentligt overskrider lokalplanens hensigt om at undgå yderligere fortætning i området. Indsigelse (bilag).

Ansøgers bemærkninger til indsigelserne samt supplerende undersøgelser af byggeprojektets indvirkning på lys/skygge og indsigt/udsigt forholdene på naboejendommene Taarbæk Strandvej 44 og Lars Carls Vej 4 (bilag).

Forvaltningens vurdering

Lokalplan 233

Der er tale om 2 selvstændige ejendomme - matrikel 2eq på 233 m² og "strandgrunden" på 355 m². Der er i dag byggeret på begge ejendomme. Efter lokalplanens bestemmelser er byggeretten på matrikel 2eq på 150 m² (svarer til 64%) og 175 m² (svarer til 49%) på "strandgrunden". Det er muligt, at hele byggeretten på "strandgrunden" ikke kan udnyttes, men det er forvaltningens skøn, at der vil kunne bygges langt over 38 m² på "strandgrunden", og en eventuel bygning på "strandgrunden" vil kunne placeres i umiddelbar forlængelse af bygning på matrikel 2eq. Dette vurderes at ville resultere i en større fortætning end det konkrete byggeprojekt. Bebyggelsesprocenten for det konkrete byggeprojekt på den sammenlagte ejendom bliver 32%. Hvis det konkrete byggeprojekt kun lå på matrikel 2eq, ville bebyggelsesprocenten blive 81%.

Bebyggelsesprocenten for Taarbæk Strandvej 44 og Lars Carls Vej 4 er hhv. 44% og 48%. Bebyggelsesprocenten for de 4 ejendomme syd for Taarbæk Strandvej 44 beliggende i lokalplan 211 (Taarbæk Strandvej 42, 42B, 42C og 42D) er hhv. 62%, 65%, 63% og 62%, mens den for ejendommene nord for Lars Carls Vej 4 (Taarbæk Strandvej 46, Lars Carls Vej 2 og 6) er hhv. 40%, 55% og 71%.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at dispensation til sammenlægning af ejendommene matrikel 2eq og "strandgrunden", hvis der er tale om et byggeri af det ansøgte omfang, som er tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, som det konkrete ansøgte byggeprojekt, samlet set ikke vil medføre fortætning af området, eller vil være i strid med lokalplanens formål om at sikre, at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Byggeretten efter Bygningsreglementet

Med hensyn til de ansøgte afvigelser fra byggeretten i Bygningsreglementet, er det, på baggrund af de af ansøger foretagne undersøgelser af byggeprojektets indvirkning på lys/skygge og indsigt forholdene på naboejendommene, forvaltningens vurdering, at det konkrete byggeprojekt ikke forværrer disse forhold væsentligt for/på naboejendommene.

Lovgrundlag

Lokalplan 233.

Bygningsreglement.

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. august 2016

Udsat.

Jens Timmermann (C) var fraværende.

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat.

Bilag

Protokol 23. september 2015

Ansøgning - Projektmateriale

Høringsbrev

Indsigelse og tilbagetrækning fra Taarbæk Strandvej 44

Indsigelse fra Lars Carls Vej 4

Indsigelse fra Taarbæk Borger- og Grundejerforening

Ansøgers bemærkninger

Punkt 6: Beslutning om nyt enfamiliehus, Nordre Molevej 4

02.00.00-P21-91-16

Resume

Forvaltningen har modtaget et projektforslag for et nyt enfamiliehus på Nordre Molevej 4. Det fremsendte projektforslag afviger fra lokalplanens bestemmelser. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation til projektet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation til et nyt enfamiliehus, som vist i projektforslaget.

Sagsfremstilling

I forbindelse med klagesag over ejendommens eksisterende bebyggelse, har forvaltningen modtaget et projektforslag (bilag), for nyt enfamiliehus på ejendommen.

Ejendommen er i dag registreret i BBR med et grundareal på 258 m². Ejendommen er i følge BBR bebygget med et enfamiliehus med et boligareal på 135 m², samt erhvervsareal på 38 m², altså et samlet etageareal på 173 m². Bebyggelsen på ejendommen fremstår i dag i én etage med udnyttet tagetage, dog med en tagterrasse på ca. 14 m² ved gavlen mod øst, samt en sidebygning i én etage med lav ensidig taghældning (erhvervsareal). Af BBR fremgår det at eksisterende bebyggelse er opført i 1870.

Det indsendte projektforslag fremstår som enfamiliehus, med udnyttet tagetage, samt sidebygning i én etage med lav ensidig taghældning på sidebygningen. Der ønskes etableret en altan på 10 m² mod øst. Det ansøgte har et samlet etageareal på 160 m².

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk, og er beliggende i lokalplanens delområde 3.

Lokalplan 233 § 5.4.1 fastsætter bl.a., at etagearealet på den enkelte ejendom må ikke overstige: - 150 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 200 – 299 m².

Projektforslaget har et etageareal på 160 m², hvorfor projektet kræver dispensation i forhold til etageareal, i henhold til lokalplan 233 § 5.4.1.

Lokalplan 233 § 5.4.3 fastsætter bl.a., at bebyggelse højst må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Forvaltningen vurderer, at etablering af altan som i projektforslaget, får ejendommen til delvist at fremstå i 2 etager, på facade/gavl mod øst, hvorfor projektet kræver dispensation i forhold til etageantal, i henhold til lokalplan 233 § 5.4.3.

Lokalplan 233 § 5.6.1 fastsætter bl.a., at tage på boliger skal være sadeltag.

Hovedbygningen udføres med sadeltag, men sidebygning udføres med lav ensidet taghældning, hvorfor projektet kræver dispensation i forhold til bestemmelsen om sadeltag, i henhold til lokalplan 233 § 5.6.1.

Lokalplan 233, § 5.4.6. fastsætter at eksisterende boligbebyggelse kan uanset foranstående erstattes med ny bebyggelse i op til samme højde, omfang, herunder tagudformning og etageantal, når den placeres inden for eksisterende bygnings aftryk.

Lokalplan 233 § 5.4.2. fastsætter at, Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelse opføres i vej-, sti- og naboskel.

Projekt i forhold til plangrundlag

Det viste projektforslag ønskes placeret med stort set samme aftryk som eksisterende.

Projektforslaget udføres med samme tagudformning som eksisterende bebyggelse på ejendommen, og eksisterende tagterrasse, erstattes i projektforslaget af en altan med cirka samme placering som eksisterende tagterrasse, altanen reduceres med cirka 1/3 del i forhold til eksisterende tagterrasseareal.

Det samlede etageareal reduceres med cirka 13 m², i forhold til eksisterende samlede etageareal.

Den eksisterende bebyggelse er cirka 150 år, og der stilles i dag helt andre krav til et moderne boligbyggeri, herunder rumhøjder, isoleringstykkelser med videre. Det viste projektforslag her en øget højde på cirka 60 cm, i forhold til

eksisterende.

Byggeriet ønskes placeret med samme afstand til skel som eksisterende bygninger. Det vil sige at tætteste afstand til sydskel bliver cirka 2 m. og mod vest- og nordskel placeres bebyggelsen i skel. Projektet vurderes derved at afvige fra højde- og afstandsbestemmelserne i Bygningsreglementet (BR15). Da projektet afviger fra byggeretsbestemmelserne i BR15, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i BR15.

Forvaltningens vurdering

Samlet set vurderes det indsendte projektforslag ikke at afvige væsentligt fra det eksisterende byggeri på ejendommen, i forhold til placering, omfang og udformning. Det ønskede byggeri vurderes ligeledes ikke at medføre nye væsentlige gener i form af skyggevirksomhed eller indbliksgener for omkringliggende ejendomme, i forhold til det eksisterende byggeri på ejendommen.

For at overholde de gældende lovkrav i forhold til bygningsreglementet og samtidig kunne opføre en rimelig bolig, vurderes det ikke at være reelt muligt at opføre en nærmest tro kopi af eksisterende bygninger, og samtidig kunne overholde nutidens krav til et moderne boligbyggeri.

Projektforslaget har været i nabohøring ved tilstødende naboer, samt i orientering til ejere og beboere af omkringliggende ejendomme samt Grundejerforening. Der er i den forbindelse modtaget to indsigelser (bilag) mod det viste projekt.

Til orientering gøres der opmærksom på, at denne sag relatere sig til anden sag på samme ejendom, vedrørende eventuelt kondemnering og nedrivningspåbud for eksisterende bygninger på ejendommen.

Lovgrundlag

Lokalplan 233, der fastlægger byggemulighederne for Taarbæk.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat.

Bilag

Projektforslag - Nyt enfamiliehus - Nordre Molevej 4

Indsigelse fra Taarbæk Grundejer- og Borgerforening

Indsigelse fra nabo Nordre Molevej 5B

Oversigtskort Nordre Molevej 4

Punkt 7: Beslutning om kondemnering og nedrivningspåbud, Nordre Molevej 4

02.00.00-K02-48-15

Resume

Nordre Molevej 4 i Taarbæk har siden juli 2007 stået ubeboet hen og fremstår i dag i meget dårlig stand. Byplanudvalget besluttede den 16. marts 2016, at forvaltningen skulle undersøge sagen videre med henblik på en kommende kondemnering. Forvaltningen har undersøgt sagen nærmere og indstiller til, at ejendommen kondemneres.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget nedlægger forbud mod, at bygningen benyttes til beboelse eller ophold for mennesker
2. udvalget giver ejeren påbud om, inden 31. januar 2017, at lade bygningen nedrive og rydde grunden.

Sagsfremstilling

Nordre Molevej 4 i Taarbæk har siden juli 2007 stået ubeboet hen og fremstår i dag i meget dårlig stand. Forvaltningen har gennem de seneste år modtaget flere henvendelser vedrørende ejendommens tilstand. Byplanudvalget besluttede den 16. marts 2016, at forvaltningen skulle undersøge sagen videre med henblik på en kommende kondemnering.

Der er den 23. maj 2016 foretaget besigtigelse af ejendommen. Det er forvaltningens vurdering, at bygningen er kondemnerbar. Forvaltningen har vurderet sagen i henhold til byfornyelseslovens § 75 stk. 3 pkt. 1-5. Bygningen vurderes at afvige væsentlig fra alle fem punkter. Bygningen er ikke egnet til beboelse eller andet ophold.

I henhold til byfornyelseslovens kapitel 9 kan kommunen under visse omstændigheder kondemnere en bygning. Afgørende for Kommunens påbudsmuligheder efter byfornyelsesloven er, om der skønnes at være en reel sundhedsfare forbundet med beboelse af ejendommen, ikke blot en mulig sundhedsrisiko. På baggrund af besigtigelsen og den efterfølgende udarbejdede rapport, vurderer forvaltningen, at brug af bygningen udgør en reel sundhedsfare.

Lovgrundlag

Byfornyelsesloven, som sætter rammerne for hvornår og hvordan kommunen kan kondemnere en bygning.

Økonomi

Forvaltningen har, fra ekstern rådgiver, fået udarbejdet et notat vedrørende erstatning (bilag).

Uddrag af konklusionen fra notatet

Afgørelsen om kondemnering medfører ikke erstatningspligt for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Såfremt kommunen meddeler påbud om nedrivning, er kommunen som udgangspunkt forpligtet til at betale erstatning og godtgørelse for nedrivningsudgifter til ejeren af ejendommen.

Ejeren har dog kun krav på erstatning, såfremt nedrivningen medfører et tab. Ud fra de foreliggende oplysninger om ejendommens stand, samt at ejendommen ved det seneste udbud blev benævnt som en "Helårsgrund", er det vores umiddelbare vurdering, at der vil være sådanne økonomiske fordele forbundet med nedrivningen, at disse fordele overstiger det eventuelle tab. Uanset de økonomiske fordele forbundet med nedrivningen, har ejeren dog forsat krav på godtgørelse for nedrivningsudgifterne.

Hvis nedrivningspåbuddet meddeles, fordi det kondemnerede efter kondemneringens ikrafttræden er til ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, har ejeren dog hverken ret til erstatning eller godtgørelse for nedrivningsudgifterne. Vi har dog ikke tilstrækkelige oplysninger om ulemper til at vurdere, hvilken betydning de kan have for erstatningsspørgsmålet.

Hvis nedrivningspåbuddet ikke efterkommes, kan kommunen selv gennemføre nedrivningen. Er påbuddet meddelt som følge af, at ejendommen efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, kan Kommunen kræve nedrivningsudgifterne betalt af ejeren af ejendommen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer ikke, at indstillingen vil medføre udgifter for kommunen. Det skal dog bemærkes, at forvaltningen ikke tidligere har foretaget lignende projekter, hvorfor skønnet er behæftet usikkerhed. Hvis forventningen til økonomien ændrer sig, vil forvaltningen forelægge udvalget en ny sag.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat.

Bilag

Rapport for bygningsundersøgelse - Nordre Molevej 4 2930 Klampenborg

Notat - Lyngby-Taarbæk Kommunes økonomiske forpligtelser iht byfornyelsesloven

Punkt 8: Beslutning om nedrivning af bevaringsværdig ejendom, Ingvar Hjorts Vej 29

02.00.00-P21-182-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af ejendom, som er udpeget bevaringsværdig jf. kortbilag 4B i lokalplan 232 for Furesø kvarteret i Virum.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget meddeler dispensation fra lokalplan 232, § 7.2, vedrørende nedrivning af bevaringsværdig ejendom
2. udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle anmeldelse om nedrivning af ejendommen.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 20. maj 2016 modtaget ansøgning om tilladelse til nedrivning af et enfamiliehus, som er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplan 232 for Furesø kvarteret i Virum, jf. lokalplanens § 7.1 og § 7.2 og kortbilag 4A. Kommunen har den 28. juni 2016 modtaget supplerende materiale med byggeteknisk redegørelse og fotos.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for Furesø kvarteret i Virum. Det ansøgte vil kræve dispensation fra lokalplanens § 7.2 der fastsætter følgende:

"§ 7.2 De bygninger, som på kortbilag 4 A og 4 B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse."

Enfamiliehuset er registreret med bevaringsværdi 3 i SAVE-undersøgelse i FBB-databasen (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger) (bilag).

Boets advokat angiver i ansøgningen blandt andet følgende begrundelser for ansøgningen: "Boet har i en længere periode søgt at sælge ejendommen uden held. Baggrunden for de mislykkede salgsbestræbelser er primært, at der ikke er interesse hos køberne for en ejendom med den pågældende standard og type, når der hviler en beslutning om bevaringsværdighed over ejendommen. I den situation er en køber afskåret fra at opføre ny bebyggelse på ejendommen. Derudover er huset ikke vedligeholdt og opdateret løbende af ejer, hvorfor det både energimæssigt og byggestandardmæssigt må betragtes som forældet. Det er både min og ejendomsmæglerens vurdering, at en renovering af huset op til nutidig standard vil overstige omkostningerne ved at opføre et nyt hus."

Efterfølgende har én af boets arvinger indsendt bemærkninger, og har bl.a. angivet flg. betragtning: "Vil gerne understrege at argumentationen for ansøgningen om ophævelse af "Bevaringsværdigheden" ikke kun forholder sig til ejendommens generelle stand men også det forhold at der ikke er tale om et originalt Brøchner-Nielsen hus. Tilbygninger der er foretaget er ikke i respekt for det originale design hvad angår det markante gavlmotiv. Ligeledes er der tilføjet en karnap mod gaden og vinduer mod haven der bryder med det oprindelige design. Vi vil derfor gerne påpege at huset måske ikke har den arkitektoniske kvalitet der berettiger en "Bevaringsværdig klasse 3" klassificering."

Kommunen har foretaget høring i henhold til planlovens § 20 til Kroppedal Museum og Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk.

Kroppedal Museum har i dette tilfælde intet at bemærke.

Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk har i sit høringssvar følgende bemærkninger: "Som anført i høringen er ejendommen rubriceret som en bevaringsværdig bygning i kategori 3. Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk mener, at der må foreligge helt specielle forhold, hvis der skal gives tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Det kunne for eksempel være voldsomt angreb af skimmelsvamp eller lignende. I den aktuelle sag foreligger der ikke sådanne helt særlige omstændigheder. Bygningskultur Foreningen må derfor anbefale, at der ikke gives nedrivningstilladelse."

Ejendommen har ikke været vurderet i forbindelse med kommunens genregistrering af bevaringsværdige bygninger, da der her kun blev set på bygninger med bevaringsværdi 4.

Forvaltningens vurdering

Enfamiliehuset som ønsket nedrevet er tegnet af arkitekt Brøchner-Nielsen og opført i 1955. Huset er tilbygget i 1975 med en tilbygning, der dels forlængede huset og dels tilførte huset et nyt kvistparti ud mod vejen.

Det er forvaltningens vurdering at tilbygningen fra 1975 svækker huset.

Det oprindelige hus havde, som det er karakteristisk for Brøchner-Nielsen husene, et markant indgangsparti, udformet som et firkantet bygningslegeme, der skyder sig ud fra den store tagflade.

Den store tagflade med indgangspartiet gav husets oprindelige facade et enkelt, næsten grafisk udtryk. Tegning af oprindelig facade (bilag).

Det nye kvistparti er udformet med saddeltag og opleves som en konkurrent til det oprindelige indgangsparti hvorved det oprindelige enkle udtryk er mistet på denne facade. Foto af ejendommen (to bilag).

Huset besidder, bortset fra det store tag mod vej, ikke de øvrige karakteristika, som kendetegner størsteparten af huse af Brøchner-Nielsen – en forholdsvis kort bygningskrop i A-form med et stort heltag, der er trukket ned over lave sidemure, gavle med lod- og vandrette partier i lette materialer som sort træbeklædning på klink og eternitplader og med større vinduespartier som vinduesbånd.

Samlet vurderer forvaltningen, at huset ikke besidder så væsentlige bevaringsværdier, at det kan begrunde et afslag til ansøgningen om nedrivning af huset.

Forvaltningen finder derfor, at der i denne sag kan meddeles dispensation fra lokalplanen til at nedrive enfamiliehuset.

Lovgrundlag

Planloven §§§ 19, 20 og 49, vedrørende dispensationsmuligheder og erstatningsmuligheder.

Økonomi

Hvis der gives afslag på nedrivning, kan ejendommens ejer med hjemmel i planlovens § 49 anmode kommunen om at overtage ejendommen. Krav om overtagelse er betinget af, at afslaget rammer ejeren særlig hårdt sammenlignet med tilsvarende ejendomme, og at ejendommens udnyttelsesmuligheder er væsentligt forringet som følge af afslaget. Det er op til ejeren at bevise, at ejendommen ikke længere kan udnyttes på en rimelig måde. Kommunen kan derfor blive stillet over for et krav om overtagelse af ejendommen til markedspris eller at skulle udrede en erstatning for ejerens tab som følge af afslaget. Såfremt kommunen bliver pålagt at overtage ejendommen må der desuden påregnes årlige udgifter til vedligehold af ejendommen.

Det er Taksationskommissionen, der vurderer, om betingelserne for at overtage en ejendom er til stede samt fastsætter størrelsen af erstatning for overtagelse.

Kommunen blev i en lignende sag i 2008 tilpligtet af Taksationskommissionen at overtage en ejendom efter afslag på nedrivning. Kommunen måtte udrede en erstatning til ejeren på 2,5 mio. kr. Hertil kom renter og udgifter til advokatbistand.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Ad 1-2) Godkendt.

For stemte 5 (Birgitte Hannibal (UP), C (2), B (1), F (1)), idet der lægges vægt på, at der allerede er gennemført gennemgribende ændringer.

Imod nedrivning stemte 2 (S (1), Ø (1)).

V undlod at stemme.

Bilag

FBB Save-registrering

Tegning af oprindelig facade

Foto af facade mod vej

Fotos fra vej

Punkt 9: Beslutning om afslag vedr. ny facadeskiltning mod Handelstorvet for lysmesteren

01.02.00-P19-11-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om ny henvisningsskiltning for "Lysmesteren". Butikken er beliggende på Lyngby Hovedgade 49A. Den ansøgte skiltning er placeret på ejendommens facade mod Handelstorvet i 2. etages højde, da sushiforretningen i stueetagen skilter over egen butiksfacade i stueetagen. Byplanudvalget skal beslutte, hvorvidt der skal meddeles afslag eller tilladelse til den ansøgte skiltning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til henvisningsskiltning på facade mod Handelstorvet for Lysmesteren.

Sagsfremstilling

Ansøgningen:

Der er fra ejer af Lyngby Hovedgade 49A, Baltzer Ejendomme v/Torben Baltzer, modtaget ansøgning om ny skiltning for "Lysmesteren" på facade mod Handelstorvet (bilag). Forretningen "Lysmesteren" er beliggende med butiksløkke til Lyngby Hovedgade i modsatte ende af ejendommen. Med det ansøgte er der således tale om henvisningsskiltning. (Ejendommens forretningslokale med sushirestaurant beliggende ud til Handelstorvet har egen skiltning over butiksvinduerne (bilag)). Skiltningen for Lysmesteren placeres som løse bogstaver fastgjort enkeltvis oppe på facaden i 2. etages højde, over to almindelige vinduer. Skiltningens bredde udgør cirka halvdelen af facadens bredde. Skiltningens farver er gul og blå. Der er lys i skiltningen, ledninger indfræses i facaden. Prøve på skiltebogstav er modtaget.

Foruden den ovenfor beskrevne skilteløsning "A", som vist i ansøgningsmaterialet, er der angivet en alternativ løsning "B". Denne løsning er dog ikke illustreret, men alene beskrevet som "Logo med indbygget LEDlys monteret på lakeret stativ, tilnærmet i væggens farve". Her er bogstaverne monteret på en bagvedliggende indfarvet bæring i metal, hvori ledninger føres.

Områdets karakter:

Ejendommen Lyngby Hovedgade 49A er en klassisk ejendom fra 1914 med bevaringsværdi 5. Bebyggelsen omkring Handelstorvet udgøres i øvrigt af Magasin, Fog Bolig og Designhus, parkeringshus, Nørgaardsvej 1 og det nyere byggeri Lyngby hovedgade 49B, der mod Handelstorvet i nr. 10 huser blandt andet Meyer's. På det foreliggende grundlag vurderes, at den ansøgte skiltning ikke vil kunne ses fra omliggende boliger. Handelstorvet er et byrum med et hovedsageligt mere moderne præg, større bygningsvolumer og uden det særlige købstadspræg, der kendetegner Lyngby Hovedgade. Dog er Nørgaardsvej 1, som ligger tilbagetrukket fra Handelstorvet, opført i 1990 med en arkitektur, der passer ind i købstadspræget

Ejendommen er omfattet af 2 lokalplaner, nr. 28 og 141. Om bebyggelsens ydre fremtræden er der i henholdsvis § 5 (LP28) og § 7.4 (LP141) fastsat bestemmelse om, at skiltning og reklamering på facader kun må finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Tidligere sag:

Der er i 2009 ansøgt om en tilsvarende skiltning for Lysmesteren på samme placering, og med hovedsageligt samme udseende og størrelse. Forvaltningen meddelte den 27. maj 2009 afslag til skiltningen med henvisning til ovenstående lokalplanbestemmelser begrundet i at skiltningen blev vurderet at virke skæmmende på ejendommens facade. Endvidere er anført i afslaget, at de store og dominerende skilte misklæder facadeudtrykket.

Begrundelse for indstilling:

Normalt tillades henvisningsskiltning ikke. Skiltning umiddelbart over butiksvinduer til butiksløkket, det vil sige over stueetagen, som er tilpasset og indgår harmonisk i facadebilledet og byrummet, tillades sædvanligvis. Skiltning på facaden over 1. etage tillades normalt ikke af hensyn til det ydre udtryk med forretninger i stueplan og udtryk af bolig/liberalt erhverv på de ovenliggende etager. Er der behov for skiltning i forbindelse med erhverv over 1. etage, er der i midtbyen meddelt tilladelse til diskret skiltning med folie i vinduer for virksomheden beliggende umiddelbart bag vinduerne. Der er i ansøgningen ikke fremsat argumenter for den ansøgte henvisningsskiltning eller dens placering.

Den ansøgte skiltning har et omfang og placering, som er meget synlig og vurderes at ville virke skæmmende og dominerende på facaden på grund af størrelsen, belysningen og placering oppe på facaden uden sammenhæng med butiksløkket samt af hensyn til de øvre etagers udtryk som normaletager med bolig/liberalt erhverv. Henvisningsskiltning

tillades normalt ikke og en tilladelse til dette henvisningsskilt og til skiltning oppe på facaden vil betinge en praksisændring. Der ses ikke at foreligge nogen særlige bevæggrunde for den ansøgte placering.

Konsekvens ved tilladelse:

Forvaltningen gør opmærksom på, at en godkendelse af et henvisningsskilt for "Lysmesteren", og placering af skiltningen over 1. sals højde set fra Handelstorvet, vil kunne danne præcedens for øvrige ejendomme i området.

Handelstorvet/Kulturpladsen har overordnet set sin egen, mere moderne karakter, end Hovedgaden i øvrigt, og præges især af meget store bygninger i nyere arkitektur, (f.eks. Magasin, Fog Bolighus, P-hus og Kulturhusbyggeriet). Dog er der enkelte huse, med købstadspræg, hvor der er butikslokaler i stueetage og herover ensartede facader med bagvedliggende lejligheder/liberale erhverv. Tilladelse til den ansøgte skiltning over 2. etage mod Handelstorvet, for butik på hovedgaden, vil være en praksisændring og kan åbne op for et øget niveau for reklamering og skiltning/henvisningsskiltning oppe på facaderne, der ses fra Handelstorvet, f.eks. i ejendommene på Lyngby Hovedgade 47, 49A, Nørugaardsvej 1 og Klampenborgvej 235-241 med butikker i stueetage og liberale erhverv herover, men også for eksempel Magasins bygning hvor der er mange butikker i butikken.

Der er til sagen fremsendt foto af anden skiltning mod Handelstorvet, blandt andet Meyers og Friluftslund. Begge skilte er godkendte og butikkerne har butiksareal til Handelstorvet og Meyers har også adresse på Handelstorvet.

Lovgrundlag

Lokalplan 28 og 141, der fastlægger retningslinjer for skiltning i området.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet Administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

F og B stillede forslag om skilt uden lys.

For stemte 4 (V (1), B (1), F (1), Birgitte Hannibal (UP)).

Imod stemte 4 (S (1), Ø (1), C (2)).

For forvaltningens indstilling stemte 5 (C (2), S (1), F (1), Ø (1)).

Imod stemte 3 (Birgitte Hannibal (UP), B (1), V (1)).

Forvaltningens indstilling blev godkendt.

Bilag

Ansøgning om ny skiltning for lysmesteren 26-07-2016

Facade Lyngby Hovedgade 2 billede fra mail af 19082016

Punkt 10: Beslutning om etablering af pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C

02.34.02-P19-361-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til indretning af pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C. Anvendelsen til pizzeria vil være i modstrid med de gældende anvendelsesbestemmelser. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse eller afslag til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele afslag til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at indrette et pizzeria på 102 m² på Lyngby Hovedgade 26C (bilag). Pizzeriaet vil holde åbent hver dag kl. 11.00-21.30. Ejendommen er en etageejendom med blandt andet frisør og ejendomsmægler i stueetagen og boliger i de øvrige etager.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 10. Byplanen udlægger området til grønt areal, men nævner samtidig, at eksisterende anvendelse kan bibeholdes. Endvidere nævner byplanen, at udvidelse ved om- og tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser ikke må finde sted. Ejendommen er også omfattet af Kommuneplanramme 1.1.32 for Lyngby Stadsbibliotek. Kommuneplanen udlægger området til offentlig service og administration, kontor, liberale erhverv samt etageboliger. Et pizzeria falder under kategorien anden publikumsorienteret service, og kan dermed ikke placeres inden for gældende anvendelsesbestemmelser.

Forvaltningen vurderer at etablering af et pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C vil ændre områdets nuværende karakter af boligbebyggelse med liberalt erhverv, med normale åbningstider, i stueetagen. De erhvervslejemål, der i dag er i ejendommen, har et begrænset antal besøgene i forhold til, hvad der må forventes af et pizzeria (take-away). Et pizzeria (take-away) vil påvirke boligenhederne i det tidsrum, det har åbent.

Hvis Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele en byggetilladelse, vil der i den forbindelse blandt andet skulle redegøres yderligere for affaldshåndtering, ventilation, skiltning og cykelparkering (udbringning).

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 1.1.32 og Byplan 10, i forhold til anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat, idet forvaltningen anmodes om at fremlægge oplæg til, hvordan der kan skabes mere liv i området.

Bilag

Ansøgning til dispensation

Punkt 11: Beslutning om tilladelse til at udvide privat daginstitution, Granhøjvej 3

03.01.04-A00-4-16

Resume

En privat daginstitution ønsker tilladelse til at udvide fra 9 til 16 børn. Daginstitutionen er beliggende i et boligområde Stengårds Alle, vest i Ulrikkenborg bydelen på Granhøjvej 3. Byplanudvalget skal beslutte, om forvaltningen skal meddele en planmæssig tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget beslutter at institutionen kan udvides op til 16 børn.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at udvide den private daginstitution Stjernedrys fra 9 til 16 børn (uddrag af ansøgning samt kortudsnit vedlagt som bilag). Der har til nærmeste naboer været fremsendt høring om udvidelsen i perioden fra den 4. juli 2016 til den 15. august 2016. Der er indkommet 4 bemærkninger til høringen. Høringssvarene går primært på trafikale gener i forbindelse med at bringe og hente børn samt parkering og diverse støj ved institutionen (bilag). Forvaltningen vurderer, at de gener, der måtte blive ved etablering af en institution, ikke er væsentlige forskellige fra lignende daginstitutioner placeret i villaområder i kommunen.

Det er fra Center for Uddannelse og Pædagogik oplyst, at der før 2011 er etableret en dagpleje for 4-5 børn på adressen, sidenhen er der i 2011 udvidet til 9 børn samt ansat personale til pasning af børnene.

Huset er et enfamiliehus, der i 2010 er udvidet med en tilbygning på 58 m². Den sag blev afsluttet i 2012. Der er ikke fra ansøgers side søgt om ændret anvendelse af dele af boligen til daginstitution på dette tidspunkt, men alene udvidelse af enfamiliehus.

Plangrundlag

Området er omfattet af Kommuneplanramme 2.2.66 for Stengårds Allé, vest i Ulrikkenborg bydel. Området er udlagt til boligområde, åben lav bebyggelse. Kommuneplanens generelle ramme bestemmelser fastsætter, at det for alle boligområder gælder, at det er tilladt at opføre eller indrette institutioner for børn og unge samt ældreboliger.

Forvaltningen vurderer, at ændringen af anvendelsen ikke er lokalplanpligtig, da der i henhold til Kommuneplanens generelle ramme bestemmelser for et boligområde kan opføres og indrettes institutioner for børn.

Forvaltningen vurderer, at der sandsynligvis kan etableres en institution for 9 børn inden for de eksisterende fysiske rammer, men det kræver, at der fremsendes et detaljeret projekt, der kan opnå byggetilladelse. Der skal blandt andet redegøres for, hvordan boligen er adskilt fra institutionen. Desuden skal bygningsreglementets bestemmelser vedrørende daginstitutioner overholdes.

Hvis der gives planmæssig tilladelse til en institution med 16 børn, vil det kræve et mere omfattende og detaljeret projekt, som indtil videre ikke er blevet forelagt forvaltningen.

Der kan indrettes en dagpleje for maksimalt 4-5 børn i en almindelig bolig i et parcelhuskvarter, uden det kræver en tilladelse, men en ændring af anvendelsen til daginstitution i forhold til den eksisterende bolig kræver en byggetilladelse. Der er blandt andet større krav til ventilationsforhold og brandforhold.

Forvaltningen vurderer, at der inden for området kan etableres en daginstitution, uden der skabes væsentlige gener for området generelt.

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 2.2.66 som fastsætter bestemmelser for anvendelse af området.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Godkendt.

For forvaltningens indstilling stemte 6 (S (1), V (1), F (1), Birgitte Hannibal (UP), Ø (1), B (1))

Imod stemte 2 (C (2)).

Bilag

Uddrag af ansøgning

Oversigtskort

Høringssvar

Punkt 12: Beslutning om nedlæggelse af forbud mod garagebygning på Fuglevadsvej 24A

02.34.02-P19-117-16

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om opførelse af garage på 160 m² på Fuglevadsvej 24A. Der er ikke et forslag til eller en vedtaget lokalplan for området. Kommuneplan 1.3.61 er gældende for området, men foreskriver ikke noget vedrørende størrelsen på garagebygninger. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal nedlægges et § 14 forbud i forhold til det ansøgte. Hvis der nedlægges et §14 forbud, skal der udarbejdes forslag til lokalplan senest et år efter påbuddet er nedlagt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget nedlægger et § 14 forbud for det ansøgte.

Sagsfremstilling

Garagebygningen er ansøgt (bilag) med en etage og udnyttet tagetage (½ plan), grundareal er på 100 m², og det samlede areal er på 160m². Garagebygningen er placeret 2,5 m fra skel og opfylder byggeretten jf. Bygningsreglementet kap. 2 § 2.2.

Forvaltningen vurderer, at garagebygninger af en størrelse, som det ansøgte, vil give en visuel fortætning af området. I de fleste nyere lokalplaner, at der netop restriktioner i forhold til størrelsen af garager og carporte. Det er forvaltningens vurdering, at dette også bør gælde for dette boligområde. Derfor anbefaler forvaltningen et § 14 forbud.

Forvaltningen indgik i 2013 et tæt samarbejde med Sorgenfrigaards Grundejerforening om udarbejdelse af et lokalplanforslag for Sorgenfrigaards Villakvarter. Lokalplanforslaget skulle regulere bebyggelsens omfang i form af bestemmelser om etageantal på bolig samt placering og størrelser på f.eks. carporte og garager. Derudover skulle lokalplanen sikre de mange bevaringsværdige villaer, som ses i området, ligesom væsentlig bevaringsværdig beplantning skulle sikres. Området er i dag ikke lokalplanlagt.

Under processen indgik mange overvejelser omkring anvendelsen af Lykkens Gave og også om, hvordan lokalplanen kunne/skulle forholde sig til den påtaleret, som grundejerforeningen har fået via tinglyst servitut, og som foreningen gennem tiden jævnlige har benyttet sig af.

Der har det sidste års tid ikke været arbejdet på lokalplanen, idet problematikken omkring det servitutsikrede påtaleret og den fremtidige anvendelse af Lykkens Gave har kompliceret processen.

Lovgrundlag

Planloven § 14, hvorefter Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Forbuddet betyder at kommunen inden 1 år skal udarbejde forslag til lokalplan for ejendommen/området.

Økonomi

Finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016
Godkendt.

Punkt 13: Beslutning om nedlæggelse af forbud mod kviste på Ringerbakken 43

02.34.02-P19-164-16

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning om udnyttelse af tagetage herunder påbygning af kvist, altankvist med videre i et dobbelthus beliggende i område Skolebakken/Ringerbakken i Virum, som er omfattet af en bevarende deklaration.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget forholder sig specifikt til ansøgningen på Ringerbakken 43, og hvorvidt udvalget vil nedlægge et § 14 forbud jf. planloven mod det ansøgte byggeri

eller

2. udvalgets beslutning den 28. oktober 2015 om lokalplanlægning for Skolebakken/Ringerbakken annulleres med henvisning til, at dobbelthusene i dag fremstår med skæmmende ombygninger hvorved helhedsindtrykket allerede er svækket i væsentligt omfang.

Sagsfremstilling

Kommunen har den 17. april 2016 modtaget ansøgning om udnyttelse af tagetagen, herunder isætning af kvist mod nabo mod øst, altankvist mod haveside, terrassedør mod haveside, terrassedør med udgang til have mod vej samt isætning af ovenlysvinduer i tagflade mod vej (bilag).

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplan 2013 rammeområde 4.2.76 Skolebakken hvor det fremgår, at området er udlagt til tæt-lav, med en bebyggelsesprocent på 40, i 2 etager. Det fremgår ligeledes, at bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres på Skolebakken og Ringerbakken.

På ejendommene Ringerbakken ulige numre 25-55, Skolebakken lige numre 76-106 og ulige numre 81-111 er der tinglyst en bevarende deklaration, som blandt andet ikke tillader ændringer på facader og yderligere bebyggelse (bilag). Bebyggelsen består af dobbelthuse opført 1952-54. Der er imidlertid i årenes løb blevet ændret på facaderne, opført vindfang, kviste, altankviste, hævede terrasser, m.m., hvoraf nogle arbejder er godkendt af kommunen og andre ikke.

Grundejerforeningen for området, Frikvarteret Grundejerforening, har udarbejdet en håndbog med retningslinjer i forbindelse med ombygning af dobbelthusene blandt andet med forslag til terrassedør mod have- og vejside, vindfang, kviste, altankviste med videre.

På Byplanudvalgets møde den 10. maj 2007 besluttede udvalget, at der udarbejdes lokalplan for området på baggrund af håndbogen fra grundejerforeningen. Da en sådan lokalplan vil indeholde de samme problematikker som for rækkehuse, anbefales det, at denne lokalplan indgår i den samlede prioritering af udarbejdelse af rækkehuslokalplanerne.

Der blev ved behandlingen af sagen henvist til, at Naturklagenævnet den 7. marts 2007 har truffet afgørelse i en sag om håndhævelse af en servitutbestemmelse om forbud mod opførelse af bebyggelse, som er sammenlignelig med sagerne i Ringerbakken/Skolebakken-området. Kommunen var påtaleberettiget efter servituten og gav påbud om fjernelse af et eksisterende udhus på en ejendom beliggende Agernvej 5 i Virum med hjemmel i planlovens § 43. Dette blev påklaget, idet klager fremførte, at kommunen havde meddelt et meget betydeligt antal dispensationer fra servituten. Naturklagenævnet fandt på denne baggrund, at kommunen nu må være afskåret fra med hjemmel i planlovens § 43 at håndhæve servitutbestemmelsens forbud i forhold til det på klagerens ejendom opførte udhus (bilag).

Natur-og Miljøklagenævnet har sidenhen den 26. juni 2012 truffet en lignende afgørelse i rækkehusbebyggelsen Granparken/Kulsvierparken, hvor der nu er lokalplan under udarbejdelse.

Dette betyder, at man må forvente, at kommunen i forhold til sager på ejendomme omfattet af Grundejerforeningen Frikvarterets område ej heller vil få medhold i at håndhæve den bevarende deklaration på ejendommene med hjemmel i planlovens § 43.

Lokalplanen er dog endnu ikke blevet udarbejdet. Efterfølgende har udvalget behandlet to sager i bebyggelsen på Skolebakken 99 den 16. maj 2008 og Ringerbakken 47 den 15. december 2009, hvor begge ombygninger blev godkendt. Det blev her vurderet, at ombygningerne ikke var ualmindelige i området, og at de fulgte grundejerforeningens retningslinjer. I sidstnævnte sag blev solceller mod vej afslået med henvisning til deklARATIONEN.

Dobbelthusene Skolebakken/Ringerbakken er registreret med bevaringsværdi 5 i SAVE-undersøgelsen i FBB-databasen (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger) (bilag).

Det fremgår, at bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Endvidere henvises til Byplanudvalgets beslutning på mødet den 28. oktober 2015 vedrørende oversigt over planlægningsopgaver - lister over nye lokalplaner mv., hvor udvalget vedtog en prioritering af de forventede kommende planlægningsopgaver. Af oversigten over planlægningsopgaver fremgår det, at dobbelthusene Skolebakken/Ringerbakken ikke er højt prioriteret.

Ansøgning

Der er nu ansøgt om udnyttelse af tagetage, som i væsentlig grad og omfang afviger i forhold til hvad der tidligere er godkendt i bebyggelsen, både hvad angår kvist mod nabo, altankvist mod havesiden og ovenlysvinduer mod vej. De øvrige ansøgte facademæssige ændringer såsom udskiftning af vindue til dør mod vejside med udgang til have og udskiftning af vindue til dør med fransk altan mod haveside svarer til tidligere godkendelser, og er dermed ikke ualmindelige i bebyggelsen.

Kvisten med fire fag mod nabo er vist med en bredde på cirka 3,30 m, og altankvisten er vist med en bredde på ca. 3,30 m og ønskes udført med to dobbelte terrassedøre.

Mod vej ønskes isat to partier ovenlysvinduer dels et parti med et lodret bånd med to ovenlysmodule, og dels et parti med fire module; to i højden og to i bredden. Sidstnævnte vinduesmodul er en væsentlig afvigelse fra grundejerforeningens håndbog og hidtil godkendte vinduesmodule.

Efter ansøgningens modtagelse har kommunen modtaget en klage fra bagboen Skolebakken 94, som klager over, at der på ejendommen Ringerbakken 43 pågår ombygning af ejendommen med etablering af dør i stueplan i det eksisterende vindueshul. Ejeren Skolebakken 94 mener, at denne ændring af facaden er i strid med bevarende deklARATIONEN for område Skolebakken/Ringerbakken, og mener ligeledes at det vil medføre gener i form af nedkig på klagers ejendom.

Kommunen har foretaget høring til ejerne af Ringerbakken 43 jf. Forvaltningsloven § 19, og ejer har i den forbindelse bl.a. oplyst, at terrassedøren i stueplan er i overensstemmelse med retningslinjer i grundejerforeningens håndbog, og tilbyder at "frote" del nederste del af døren. Ejer har i samme forbindelse kommenteret de øvrige ombygningsarbejder og påpeger her bagboens egen fire-fags kvist mod nabo mod øst.

Det skal bemærkes, at der er over 40 m mellem de to ejendomme Ringerbakken 43 og Skolebakken 94.

Ejerne af Ringerbakken 43 har efterfølgende ønsket at uddybet deres ansøgning overfor Byplanudvalget (bilag).

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at dobbelthusene Skolebakken/Ringerbakken i dag fremstår med ét betydeligt antal skæmmende ombygninger, hvorved helhedsindtrykket allerede er svækket i væsentligt omfang. En vedtagelse af en lokalplan for bebyggelsen kan dermed ikke inden for overskuelig fremtid rette op på bebyggelsens ødelagte helhedsindtryk (bilag). Samtidig vurderer forvaltningen ikke, at der er andre prioriterede lokalplaner der kan vige til fordel for udarbejdelsen af en lokalplan i denne bebyggelse med henvisning til bebyggelsens bevaringsværdi 5.

Byggeretten efter Bygningsreglementet

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte altankvist ikke er af sædvanligt omfang, men at den mere har karakter af en kvist med tagterrasse. Ligeledes er den ansøgte altankvist i omfang usædvanlig for området.

Herudover vurderer forvaltningen, at den ansøgte altankvist vil medføre gener i form af indblik for de omkringboende naboer, hvorfor hensynet til naboerne umiddelbart vægtes højere end det ansøgte.

Den ansøgte altankvist kræver en helhedsvurdering jf. BR15, kap. 2.3 idet byggeretten vedr. højde og afstandskrav jf. kap. 2.2.3.2 ikke er overholdt. Dette vil omfatte en parthøring til den tilstødende nabo jf. Forvaltningslovens §19.

Lovgrundlag

Planlovens § 14, hvorefter Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Forbuddet betyder at kommunen inden 1 år skal udarbejde forslag til lokalplan for ejendommen/området.

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

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Ad 1) Besluttet at der nedlægges et § 14 forbud jf. planloven mod det ansøgte byggeri.

Ad 2) Ikke godkendt.

For indstilling ad 1) stemte 5 (V (1), S (1), B (1), F (1), Ø (1))

For indstilling ad 2) stemte 2 (C (2))

Birgitte Hannibal (UP) undlod at stemme.

Bilag

Tegninger af tagetage mm. NY

Deklaration tinglyst den 6.3.1952

Protokol BY den 10-05-2007

FBB bevaringsværdi 5

Uddybelse til Byplanudvalget fra ansøger

Oversigtskort

Punkt 14: Kommende sager

00.01.00-A00-65-16

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Forvaltningen bemærker, at sager opført på listen kan flytte datoer, nye sager kan komme til og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016
Taget til efterretning.

Bilag

Bilag oversigt over sager BY oktober

Punkt 15: Lukket

13.06.02-P20-8-16

Punkt 16: Meddelelser

00.01.00-A00-6-16

Sagsfremstilling

1. Redegørelse for sagsbehandlingen af Novozymes nye hovedkvarter

Forvaltningen vil mundtligt redegøre for ansøgningsprocessen og status for projektet.

2. Orientering om borgerproces vedr. helhedsplan for Virum Stationscenter

Virum-Sorgenfri Handels- og Borgerforening har gennemført en proces med lokale aktører og har fremsendt et oplæg til helhedsplan (bilag), som fremlægges og diskuteres på et offentligt borgermøde i efteråret 2016.

For at opnå den bredest mulige borgerdialog afholdes borgermødet i kommunalt regi.

Efter borgermødet vil det fremsendte oplæg og borgernes bemærkninger blive bearbejdet af forvaltningen, bl.a. med henblik på en tidsmæssig og økonomisk prioritering af helhedsplanens enkelte elementer.

Beslutning

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Taget til efterretning.

Bilag

Input til en Helhedsplan

Bilag om cykelparkering ved Virum Station