

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 04-01-2017

Mødedato Onsdag d. 04. januar 2017 kl. 08:15

Mødested Mødested: Maglebjergvej 22 i indkørslen

Indholdsfortegnelse

Igangsættelse af nyt plangrundlag for et erhvervsområde på Nøjsomhedsvej 20 m.fl. (Beslutning)...	3
Proces og indhold for revision af Kommuneplan 2013 (Beslutning).....	5
Ajourføring af den forventede boligudbygning 2017 (Beslutning).....	8
Proces for Arkitekturpris 2017, herunder valg af medlemmer til dommerkomité (Beslutning).....	10
Lukket.....	12
Stampen - Nedrivning af bygning (Beslutning).....	13
Tilladelse til p-pladser, Lyngby Hovedgade 94-98 (Beslutning).....	16
Lukket.....	19
Sammenlægning af lejligheder (Drøftelse).....	20
Søvej 1 - Sammenlægning af lejligheder (Beslutning).....	22
Genoptagelse: Altan på bevaringsværdig bygning - Strandvejen 717 (Beslutning).....	24
Carl Lunds Vænge 2 - støjklage (Beslutning).....	28
Kommende sager.....	30
Meddelelser.....	31

Punkt 1: Igangsættelse af nyt plangrundlag for et erhvervsområde på Nøjsomhedsvej 20 m.fl. (Beslutning)

01.02.05-P16-13-16

Resume

Haldor Topsøe A/S ønsker, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for ejendommen 8 ax Lundtofte By, Lundtofte beliggende Maglebjergvej 22-24, Nøjsomhedsvej 20. Haldor Topsøe ønsker at benytte en række større bygningsanlæg i Maglebjergområdet mere fleksibelt end tilladt i den gældende lokalplan. Sagen fremlægges med henblik på Byplanudvalgets stillingtagen til igangsættelse af en ny lokalplan for ejendommen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ansøgningen imødekommes som grundlag for opstart af en ny lokalplan og ny kommuneplanramme for matr.nr. 8ax Lundtofte By, Lundtofte beliggende Maglebjergvej 22-24, Nøjsomhedsvej 20

Sagsfremstilling

Ansøgning

Haldor Topsøe A/S ønsker et nyt plangrundlag for ejendommen 8 ax Lundtofte By, Lundtofte. Haldor Topsøe A/S oplyser at de råder over tomgangsarealer i form af nyistandsatte faciliteter, som har et bredt spænd af udnyttelsesmuligheder, bl.a. laboratorier og kontorer. Dette vil ifølge Haldor Topsøe A/S potentielt kunne åbne op for en bred vifte af muligheder både for samarbejdspartnere, men også andre virksomheder, der kunne tænkes at ønske sig adgang til laboratorier og kontorer. Endvidere gør Haldor Topsøe A/S opmærksom på, at ejendommen indgår i helhedsplanen for Lundtofte, og boliger har været nævnt som en mulig fremtidig anvendelse af Nøjsomhedsvej 20. Haldor Topsøe A/S vurderer, at disse muligheder er svært realiserbare, grundet den nuværende lokalplans begrænsninger ift. opdeling af ejendommen i flere lejemål.

Haldor Topsøe A/S har en række foreløbige ønsker til en ny lokalplan. Haldor Topsøe ansøger om at omdanne bygningen på Maglebjergvej 22-24 til en flerbrugerejendom, så flere virksomheder med kontorer og laboratorier kan leje sig ind. Endvidere ønsker de at anvende bygningen på Nøjsomhedsvej 20 til selvstændig kontorvirksomhed - eventuelt til flerbruger koncept - med tilhørende mødelokaler og kantine. Haldor Topsøe ønsker endvidere at anlægge p-pladser syd for Nøjsomhedsvej 20, så adgangen til bygningen ikke sker via Maglebjergvej (som i dag), men via Nøjsomhedsvej via eksisterende overkørsel/indkørsel (bilag).

Haldor Topsøe A/S og PFA Ejendomme A/S (ejer) tilbyder Lyngby-Taarbæk Kommune assistance fra byplankonsulent til udarbejdelse af et forslag til en lokalplan.

Eksisterende forhold og planlægning

Ejendommen matr.nr. 8ax Lundtofte By, Lundtofte (Nøjsomhedsvej 20 og Maglebjergvej 22-24) er beliggende i kommuneplanens rammeområde 5.4.93 og er omfattet af Lokalplan 25, delområde B, for erhvervsområdet ved Maglebjergvej i Lundtofte bydel. Lokalplan 25, delområde B, anvendelsesbestemmelser stk. 3.2.1 fastsætter, at der kun må opføres og indrettes erhverv til større industri, håndværk og servicepræget virksomhed, herunder lagervirksomhed, og stk. 3.2.2 fastsætter, at der kun må indrettes kontor til den enkelte virksomheds nødvendige administration. Ejendommen ligger i kommuneplanrammer nr. 5.4.93. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål, industri/håndværk (bilag).

Forvaltningens vurdering

Anvendelse af bygningen på Maglebjergvej 22-24 til kontor erhverv og laboratorier som flerbruger koncept er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse §1 og §§3.2.1 og 3.2.2. Anvendelse af bygning på Nøjsomhedsvej 20 til (selvstændig) kontorvirksomhed er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse §1 og §§3.2.1 og 3.2.2.

Der er ikke hjemmel til at meddele dispensation fra lokalplan nr. 25, da de ansøgte anvendelser strider mod lokalplanens formål.

Herudover gælder det, at parkering syd for bygningen på Nøjsomhedsvej 20 kræver dispensation fra §3.2.4, der fastsætter, at beplantningsbælte skal være som vist i lokalplan 25, bilag 2. I beplantningsbæltet må etableres et regnvandsbassin. Den i ansøgningen viste udstrækning af p-pladser er placeret i dette beplantningsbælte. Ved mulig dispensation eller indarbejdelse i en ny lokalplan skal parkeringsarealets størrelse uddybes nærmere, også mht. hvor mange p-pladser, der søges etableret.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte principielt kan imødekommes som grundlag for opstart på en planproces, i det det ansøgte støter op om Vidensbystrategien. Forvaltningen vurderer, at et nyt lokalplangrundlag som udgangspunkt alene skal omfatte matr.nr. 8ax Lundtofte By, Lundtofte, hvor Nøjsomhedsvej 20 og Maglebjergvej 22-24 er placeret. Forvaltningen vurderer på det foreliggende grundlag, at der ligeledes skal udarbejdes et kommuneplantillæg for kommuneplanrammer nr. 5.4.93, som muliggør kontorerhverv.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget skal afvente, at forslaget til helhedsplan for Lundtofte har været i høring, dvs. forventet lokalplanhøring juni til september 2017.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Ansøger er villig til at fremme sagen ved selv at finansiere den nødvendige konsulenthjælp i overensstemmelse med planlovens regler.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Godkendt, idet der skal arbejdes med det facademæssige udtryk.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Bilag

Anmodning om lokalplan Haldor Topsøe A/S

Kommuneplanramme 5.4.93

Punkt 2: Proces og indhold for revision af Kommuneplan 2013 (Beslutning)

01.02.03-P15-2-16

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 12. november 2015 Kommuneplanstrategien "GRØNT LYS+". Strategien fastlægger, at der skal foretages en delvis revision af Kommuneplan 2013. Udvalget forelægges en tids- og procesplan for denne revision til godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at tids- og procesplan A lægges til grund for revision af kommuneplanen.

Sagsfremstilling

I GRØNT LYS+, som er Lyngby-Taarbæk Kommunes Kommuneplan-, Klima- og Agenda 21-strategi 2015 (Kommunalbestyrelsen den 12. november 2015), fastlægges følgende:

Der vil blive tale om en delvis revision af kommuneplanen med revision af følgende afsnit:

- Alle afsnit under "Byudvikling" skal revideres sammen med relevante rammer og retningslinjer under "Hvad gælder". Der kan forventes særlig fokus på emner/områder vist på Udviklingskortene.
- Der tilføjes nye afsnit under emnet "Byudvikling".
- Relevante afsnit revideres/ajourføres under emnet "Bygningskultur".
- Relevante afsnit revideres/ajourføres under emnet "Andre planer".

Forvaltningen foreslår, at en række særskilte emner behandles i de relevante stående udvalg forud for den samlede behandling af kommuneplanforslaget. Det drejer sig om emnerne:

- Grønt Danmarkskort: Kommunen skal i overensstemmelse med nye bestemmelser i planloven udarbejde Grønt Danmarkskort. Kommunen skal tage udgangspunkt i tre nationale kriterier: eksisterende værdifuld natur, nye naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende naturområder og nye naturområder, som også kan bidrage med andre formål som fx klima og vandmiljø. Udpegningen skal samtidigt sikre sammenhæng med nabokommunernes udpegninger. Kortet skal binde naturen i Danmark sammen i et nationalt naturnetværk.
- GRØN/BLÅ Strategi: På baggrund af GRØNT LYS+ og Fingerplan 2013 skal der udpeges en grøn bykile. Loop City-kommunerne har i dialogprojekt med Naturstyrelsen (nu Erhvervsstyrelsen) udarbejdet GRØN/BLÅ Strategi. Kommunalbestyrelsen godkendte 19. marts 2015 GRØN/BLÅ Strategi for Ringbyen til implementering i næste kommuneplan. Grønne bykiler er beskrevet og fastlagt i Fingerplan 2013, § 12 (bilag). Derudover vil forvaltningen foreslå, at lokale grønne arealer og forbindelser markeres på baggrund af mål og fælles metode i overensstemmelse med GRØN/BLÅ Strategi.
- Parkeringsnormer: På baggrund af GRØNT LYS+ vurderes kommunens generelle parkeringsnormer med henblik på at sikre en hensigtsmæssig parkeringsdækning.
- Udviklingsområder: Byrums- og udviklingsprojekter under udviklingskort i GRØNT LYS+ vil, i det omfang det er relevant, blive indarbejdet ved revision af kommuneplanen.

Sideløbende med processen for revision af kommuneplanen arbejder forvaltningen med projekter, der forventes at spille ind på indholdet i kommuneplanen. Det drejer sig f.eks. om program for bymidteinitiativer, Liv i Lundtofte og Helhedsplan for Virum. Særligt program for bymidteinitiativer og proces herom forventes at kunne bidrage med flere nye afsnit i kommuneplanen.

På denne baggrund er to mulige tidsplaner udarbejdet. Forskellen på de to er, at den særskilte behandling af ovenstående nye/større emner sker hhv. i april og marts; forslaget til kommuneplan behandles hhv. i august og maj/juni; og høringen

ligger i henholdsvis september-oktober eller august-september. Den endelige vedtagelse af kommuneplanen ligger i begge versioner i december 2017.

Tidsplan A (anbefales):

Milepæl	Dato
BY, TMU m.fl. - Særskilte emner, der skal ind i forslaget, behandles (parkeringsnormer, GRØN/BLÅ strategi, Grønt Danmarkskort, udviklingsområder)	25-27. april
Sommerferie	Juli
BY, TMU, KMB - Forslag til kommuneplan godkendes	August
Høring og borgermøde	September-oktober
BY, TMU, KMB - Endelig kommuneplan vedtages	December

Tidsplan B (alternativ):

Milepæl	Dato
BY, TMU m.fl. - Særskilte emner, der skal ind i forslaget, godkendes (parkeringsnormer, GRØN/BLÅ strategi, Grønt Danmarkskort, udviklingsområder)	21-23. marts (uge 12)
Sommerferie	Juli
BY, TMU, KMB - Forslag til kommuneplan godkendes	Maj-juni
Høring og borgermøde	August-september
BY, TMU, KMB - Endelig kommuneplan vedtages	December

Den politiske behandling af de særskilte nye/større emner, inden fremlæggelse af kommuneplanforslaget, giver øget mulighed for drøftelser i de relevante stående udvalg. Emnerne er relativt komplekse og forudsætter koordination, hvorfor forvaltningen anbefaler god tid til denne proces (tidsplan A). De nævnte eksempler på sideløbende projekter, der forventes at skulle indarbejdes helt eller delvist i forslaget til kommuneplan (Program for bymidteinitiativer, Liv i Lundtofte og Helhedsplan for Virum), er planlagt til at blive godkendt i hhv. august (samtidig med forslag til kommuneplan i tidsplan A), juni og april 2017. Tidsplan A giver de bedste vilkår for indarbejdelse af disse bidrag i forslag til kommuneplan.

Herudover vil vedtagelsen af ny planlov, nyt landsplandirektiv for detailhandel samt ny Fingerplan kunne påvirke processen og indholdet for revision af kommuneplanen. Forvaltningen vil løbende vurdere, om der skal yderligere punkter ind i kommuneplanen, og om det vil få indflydelse på tidsplanen for revisionen. Alternativt vil ændringerne først blive indarbejdet efter endelig vedtagelse af den nye kommuneplan ved tillæg til kommuneplanen.

Erhvervsstyrelsen oplyser følgende tidshorisonter:

- Den nye planlov forventes at træde i kraft i første halvdel af 2017.
- Arbejdet med Landsplandirektivet for detailhandel igangsættes umiddelbart efter, at planloven er trådt i kraft.
- Fingerplanen forventes at blive sendt i høring omkring årsskiftet og at blive udstedt umiddelbart efter planlovens ikrafttrædelse. Herudover gennemføres et udredningsarbejde om, hvorvidt der er behov for grundlæggende ændringer af de gældende principper og bestemmelser for hovedstadsområdets planlægning. Vurderes der at være det, forventes ændringerne at have virkning fra 2018.

Forvaltningen anbefaler tidsplan A, der både giver den bedst mulige afvikling af de særskilte emner - parkeringsnormer, GRØN/BLÅ strategi, Grønt Danmarkskort samt udviklingsområder, som er koordineret med de nævnte sideløbende projekter - og størst mulighed for at udføre evt. justeringer affødt af ny planlov m.fl.

Revision af kommuneplanen medfører desuden mindre ændringer af hjemmesidens layout, da det af tekniske årsager ikke er muligt at bibeholde det nuværende. Det nye layout vil bl.a. være responsivt og indeholde et høringsmodul, hvor borgere kan afgive høringssvar direkte på siden. Der vil, som ved tidligere revisioner, ikke blive tale om et forslag i en trykt version, men alene i form af hjemmesiden.

Lovgrundlag

I kommuneplanstrategien GRØNT LYS + er det fastlagt, at der skal foretages en delvis revision af Kommuneplan 2013. Planlovens §23 a Stk. 2.2 fastsætter, at den delvise revision skal være foretaget inden udgangen af valgperioden.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet Administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Godkendt, idet afsnit om bygningskultur får en bredere arkitektonisk vinkel og afsnit om lokalområder revideres.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Bilag

Notat om §12 i Fingerplan 2013

Punkt 3: Ajourføring af den forventede boligudbygning 2017 (Beslutning)

01.02.05-P15-1-12

Resume

Ajourføring af den forventede boligudbygning foretages årligt som baggrund for befolkningsprognosen, der anvendes til planlægning af børneinstitutioner, skolestruktur med videre. Boligudbygningsplanen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ajourføringen af den forventede boligudbygning indgår i grundlaget for prognosearbejdet i 2017.

Sagsfremstilling

Ud fra den kendte planlægning forventes i alt en samlet udbygning (eksklusiv flygtningeområdet) på ca. 1470 boliger i 2017 - 2022, jr. skema af januar 2017 (bilag). Udbygningen ventes fordelt med ca. 120 boliger for ældre, ca. 850 boliger for unge og ca. 500 boliger i øvrigt. Godt halvdelen af de nye boliger ventes placeret på Skovbrynet 2-24 (det tidligere Plantedirektorat). Herudover ventes der især etableret boliger ved Sorgenfri Station, Trongårdens Byområde, DTU, Kanalvej og Lyngby Hovedgade 63.

Den væsentligste ændring i forhold til sidste års plan er en markant stigning i antallet af nye studieboliger. I 2017 - 2019 ventes der etableret knap 1.050 nye studieboliger. Da den midlertidige pavillonby på DTU nedlægges efter 2017, ventes nettotilvæksten i perioden at blive ca. 850 studieboliger.

Boligudbygningsplanen indeholder de såkaldte planlagte og strategigodkendte projekter. De planlagte projekter er normalt omfattet af godkendt lokalplan. De strategigodkendte projekter er godkendt via den indledende planproces (forhøring), via godkendt lokalplangrundlag eller via anden aftale/strategi. I boligudbygningsplan 2017 - 2022 er projekterne Sorgenfri Station, Virum Station, DTU, Mølleåparken, Kanalvej, Lyngby Hovedgade 63, Buddingevej 85, Chr. X's Allé 95 og Taarbæk Strandvej 69 planlagte, mens Skovbrynet 2-24 og Trongårdens Byområde er strategigodkendte.

Andre boligprojekter kan blive aktuelle i de kommende år, eksempelvis i den vestlige del af Sorgenfri stationsområde, i området omkring DTU samt eventuelle boliger i helhedsplanen for "Liv i Lundtofte". Disse projekter indgår ikke i den fremlagte boligudbygningsplan.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Boligudbygningsplanen indgår i grundlaget for befolkningsprognose og skøn over skatteindtægter/driftsudgifter og indarbejdes i budgetforslaget for 2018-2021.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Anbefalet.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 19. januar 2017

Godkendt.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Bilag

Boligudbygningsplan 2017

Punkt 4: Proces for Arkitekturpris 2017, herunder valg af medlemmer til dommerkomiteen (Beslutning)

01.02.00-G01-122-16

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune skal uddele kommunens Arkitekturpris på Arkitekturens Dag den 2. oktober 2017. Udvalget skal udpege to medlemmer (foruden udvalgets formand) til at indgå i dommerkomiteen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget udpeger to medlemmer (foruden udvalgets formand) til at indgå i dommerkomiteen for uddeling af Arkitekturpris 2017.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 8. januar 2014 at genoptage præmieringen af vellykket arkitektur i kommunen og at afholde præmiering hvert andet år. Der blev senest afholdt bygningspræmiering i 2015 i samarbejde med Bygningskultur Foreningen. Prisen skal uddeles igen i 2017 på Arkitekturens Dag den 2. oktober 2017.

Å

På baggrund af en evaluering af arrangementet og processen i 2015 ændrede dommerkomiteen vedtægterne for præmiering, som blev godkendt af Byplanudvalget den 10. februar 2016. Vedtægtsændringerne medførte samtidig en ændring af præmieringens navn til "Arkitekturpris". Formålet med prisen er ifølge vedtægterne at fremme interessen for og udvikling af kvalitetsbevidst arkitektur. Prisen tager sigte på byggeri og renovering foretaget inden for de sidste fire år. Ifølge de nye vedtægter kan prisen tildeles bygninger, der falder inden for en af følgende kategorier:

1. Opførelse af vellykket bolig-, erhvervs- eller institutionsbyggeri.
2. Vellykket renovering eller ombygning.

Å

Vedtægter for Arkitekturpris i Lyngby-Taarbæk (bilag).

Å

På mødet den 10. februar 2016 besluttede Byplanudvalget desuden, at vinderne af prisen skal modtage en bronzeplakette til opsætning på huset/bygningen, da dette var et stort ønske fra vinderne i 2015.

Å

Tidsplan for uddeling af Arkitekturpris 2017 er:

- Annoncering med opfordring til at indstille kandidater: ultimo januar 2017
- Deadline for indstilling af kandidater: 29. marts 2017
- Liste over nominerede udsendes til dommerkomiteen: medio april
- 1. møde i dommerkomiteen: primo maj
- Besigtigelse på stederne og udvælgelse: ultimo maj
- Deadline for udarbejdelse af bemærkninger til vindere: primo juni
- Overrækkelse af prisen: 2. oktober 2017

Å

Dommerkomiteen består af to-tre medlemmer fra Bygningskultur Foreningen, to fagfolk fra forvaltningen, tre medlemmer af Byplanudvalget (herunder formanden) samt en ekstern fagekspert. Udvalget skal derfor udpege to medlemmer (foruden udvalgets formand) til at indgå i dommerkomiteen.

Lovgrundlag

Økonomi

Der er afsat et årligt beløb på 58.000 kr. til administration af prisbelønning af bygninger. Arrangementet i forbindelse med prisoverrækelsen samt bronzeplaketter til de kommende vindere og vinderne fra 2015 forventes at kunne rummes inden for puljen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Besluttet at udvalgets formand samt Karsten Lomholt (C), Birgitte Hannibal (UP) og Søren P. Rasmussen (V) indgår i dommerkomiteen for uddeling af Arkitekturpris 2017.

Å

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Å

Bilag

Vedtægter for Arkitekturpris 2017 i Lyngby-Taarbæk

Punkt 5: Lukket

01.02.00-P16-17-16

Punkt 6: Stampen - Nedrivning af bygning (Beslutning)

02.34.04-P19-121-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygning, der har været tiltænkt til museumsbrug, men aldrig har fået denne funktion. Byplanudvalget skal nu beslutte, om der skal nedlægges forbud mod nedrivning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget nedlægger et §14 forbud jf. planloven mod nedrivning af bygning 428 eller
2. udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle anmeldelse om nedrivning af bygning.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommunen har fra Rønnow Arkitekter A/S modtaget anmodning om tilladelse til nedrivning af bygning 428 på matrikel 1a, Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, Svenskevej 2, 2800 Kongens Lyngby på vegne af grundejer, Naturstyrelsen, og bygningsejer, Nationalmuseet (bilag). I forbindelse med ansøgning har kommunen modtaget tegninger af bygningen (bilag) og fotos (bilag). Ansøger har ligeledes fremsendt en miljørapport med undersøgelse af eventuelt indhold af PCB, klorerede paraffiner, bly og asbest, denne er dog ikke vedlagt her.

I ansøgning om nedrivning af bygning 428 oplyser ansøger blandt andet følgende "Bygningen er opført i Himmerland omkring år 1900 i landsbyen Rebstrup som uldspinderi. I 1970'erne købte Nationalmuseet møllen og flyttede den til dens nuværende placering ved Mølleåen. Bygningen er ifølge Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger ikke registreret som hverken fredet eller bevaringsværdig. Nationalmuseets oprindelige tanke med bygningen var, at den skulle fungere som arbejds museum. Dette blev dog aldrig iværksat, og bygningen har derfor stået uden fast funktion i hele dens tid ved Mølleåen. Møllekonstruktionen er tidligere fjernet pga. problemer med manglende afskærmning, der gjorde at vand trængte ind. Bygningens isolerede placering gør den til et nemt "offer" for hærværk, bl.a. i 2006 hvor der var en påsat brand. Dette giver mange udgifter til vedligehold af en bygning uden funktion. Naturstyrelsen har et ønske om evt. at opføre en mindre lejrplads på stedet".

Bygningen er ikke omfattet af lokalplan.

Bygningen er beliggende i kommuneplan 2013 rammeområde 8.6.42, Stampen, hvoraf det fremgår, at området er udlagt til rekreativt grønt område, beliggende i landzone, bebyggelse i max. 1 etage.

Af afsnit vedr. bebyggelsens omfang og udformning fremgår det, at der ikke må opføres nye bygninger i området, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger.

Bygningen er beliggende inden for Mølleåfredningen, hvor grundejer Naturstyrelsen har tilsynspligten.

Mølleåfredningen, skovbyggelinje og åbeskyttelselinjen forhindrer ikke nedrivning, og nedrivning kræver ikke landzonetilladelse.

For at undgå at bygningen rives ned, inden der er truffet politisk beslutning, har forvaltningen varslet et forbud mod nedrivning af bygning 428 på matrikel 1a, Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, Svenskevej 2, 2800 Kongens Lyngby med oplysning om, at forvaltningen agter at nedlægge et forbud mod nedrivning jf. planlovens §14.

Det ansøgte er sendt til orientering til Kroppedal Museum og Bygningskulturforeningen. Eventuelle kommentarer vil blive vedlagt sagen.

Forvaltningens vurdering

Der henvises til notat herom udarbejdet af forvaltningens Planafdeling "Vurdering af bevaring af Stampen møllebygning på Svenskevej 2 – Bygning 428" (bilag).

Af notatets konklusionen fremgår det, at selvom der er tale om en original bygning, har bygningen ikke samme kulturhistoriske berettigelse som de øvrige møllebygninger langs Mølleåen, som reelt set blev opført i landskabet til en konkret funktion. Denne bygning er opført med tanke på at skulle være en del af et museum, der skulle fortælle den overordnede historie om industrialiseringen i Danmark.

Hvis man ønsker at fortælle historien om Mølleåens betydning for industrialiseringen, er denne bygning ikke en del af den. Som sådan vil det være mest reelt at den nedrives, så arealerne kan benyttes rekreativt som det ses andres steder langs Mølleåen.

Lovgrundlag

Planloven §§ 14 og 49, vedrørende forbud 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.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Sagen udsat med henblik på kontakt til Nationalmuseet og andre relevante interessenter.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Eksisterende forhold, tegning af bygning 428

Fotobilag

Notat om Stampen, bygning 428

Bygningskultur Foreningen udtalelse om Stampen

Punkt 7: Tilladelse til p-pladser, Lyngby Hovedgade 94-98 (Beslutning)

02.00.00-P21-374-16

Resume

Ansøger ønsker udvidelse af eksisterende p-kælder og af antallet af p-pladser på terræn - i alt ca 218 p-pladser. Samme ansøger har via lokalplan 255 ret til opførelse af p-hus på Hollandsvej 15. Byplanudvalget skal beslutte, om man ønsker at fremme sagen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der overordnet set kan meddeles principiel tilladelse på betingelse af

- et rimeligt neutralt resultat af trafikanalyse
- at omfanget og indretningen af p-kælder aftales endeligt efterfølgende og
- at gældende lokalplan 255 for p-hus på Hollandsvej i givet fald skal aflyses.

Sagsfremstilling

Byggeansøgning om p-hus på Hollandsvej 15 er sat i bero efter aftale med ansøger.

Ansøger, ejer af Lyngby Port, Lyngby Hovedgade 94 - 98, ønsker principiel tilladelse til etablering af i alt 218 nye p-pladser fordelt på 175 pladser ved udvidelse af eksisterende p-kælder og 43 pladser på terræn. Der er i dag etableret 230 p-pladser i p-kælder, 58 på terræn foran bygningen samt 34 p-pladser i gårdrummene på ejendommen - i alt 322 p-pladser. Der vil ved udvidelse af eksisterende p-kælder ske opgradering af et offentligt tilgængeligt grønt område og oprensning af forurenede jord på ejendommen. Ansøgningen begrundes med hensynet til den generelt øgede trafikmængde og fremtidige udlejningsmuligheder. Nye P-pladser på terræn planlægges udført med græsarmering og er placeret som 90 graders parkering langs eksisterende servicevej og ind i areal udlagt til kvarterpark. Det planlægges at fjerne det nuværende jorddepot med terpenforurenede jord og at nedlægge det eksisterende terpenafværgeanlæg, som er oplyst taget ud af drift i 1998. Ansøger tilkendegiver, at tekniske udfordringer forventes løst i forbindelse med en ansøgning, men forventer, at der er løsningsmuligheder - også for fx afvanding af arealerne. Ansøgningsmaterialet er udarbejdet af arkitektfirma Dissing & Weitling (D&W). Haveplan af landskabsarkitekterne Kragh & Berglund i samarbejde med D&W (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 109 fra 1992, der ud over denne ejendom også omfatter Lyngby Hovedgade 100-102. Lokalplanen har til formål at sikre anvendelse til mindre håndværksevirsomhed, kontorvirksomhed og kvarterpark. Projektet vurderes at være i overensstemmelse med formål og anvendelse i lokalplanen, idet de 43 p-pladser på terræn dog er placeret i område udlagt til kvarterpark. De 43 p-pladser placeret i areal udlagt til kvarterpark vurderes at være indenfor, men tæt på, grænsen for at kunne give dispensation. Sammenlignet med kvarterparkens størrelse er det areal, der i givet fald ville udgå som en del af kvarterpark dog relativ lille. Det er således forvaltningens vurdering, at det ansøgte ikke er i strid med planens principper. Det underjordiske byggefelt til p-kælder overskrides, men vurderes at være uden betydning, idet det er under jorden og ikke fastlægges i lokalplanens bestemmelser omkring formål eller anvendelse.

Lokalplanens udlagte arealer til p-pladser er i dag ikke fuldt udnyttede. Det er oplyst af ansøger, at der ved indgangssluse til Retten i Lyngby ikke må etableres p-pladser efter krav fra politiet. Lokalplanens udlæg til p-pladser kan således ikke udnyttes fuldt ud.

Forvaltningen kan oplyse, at ejendommen er omfattet af V2-jordforurening. Ejendom er derudover beliggende i stationsnært kerneområde (0-600 m til Lyngby Station).

Ansøger har på dialogmøde med forvaltningen den 15. august 2016 oplyst, at de har været i dialog med naboejendommens ejere (Lyngby Hovedgade 100-102). Dette har ikke givet anledning til koordinering af en eventuel

udvikling af ejendommens arealer. Rererat af mødet (bilag).

Ansøger er også ejer af Hollandsvej 15, hvor det efter vedtagelse af lokalplan 255 for parkeringshus på Hollandsvej er muligt at øge antal p-pladser med 194 p-pladser. Ejer anser det for en bedre løsning med underjordisk p-pladser på Lyngby Hovedgade 94 - 98 i stedet for at opføre et p-hus på Hollandsvej (LP 255) af hensyn til bl.a. byrummene. Ansøger er indstillet på en aflysning af lokalplan 255, når tilladelse til udvidelse af eksisterende p-kælder på denne adresse i givet fald foreligger. Forvaltningen vurderer, at muligheden for at bygge parkeringshus på Hollandsvej 15 vil skulle bortfalde af hensyn til de trafikale konsekvenser en forøgelse af den trafik de nye 218 p-pladser ville give. Det foreliggende projekt vil dog, uanset aflysning lokalplan 255, betyde en forøgelse af antal p-pladser i området med 24 p-pladser og dermed en mulig forøgelse af trafikken i området. I forbindelse med lokalplan 255 for p-huset blev der udarbejdet en miljørapport med tilhørende trafikanalyse. Denne beskriver, at der forventes en mindre stigning i trafikken i området, men det vurderes ikke at være en væsentlig indvirkning. Forvaltningen kan dog ikke uden yderligere undersøgelser konkludere, at det foreliggende projekt, med en mulig forøget mængde biler på grund af de 24 ekstra p-pladser, fortsat kan antages at få en mindre væsentlig indvirken på trafikken.

Ved vedtagelsen af lokalplan 255 for parkeringshus blev det fastlagt, at der i forbindelse med parkeringshuset skulle etableres mindst 50 overdækkede cykelparkeringspladser. Ejer var desuden indstillet på, at parkeringshuset uden for kontortid ville kunne benyttes af kommunens borgere og gæster.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte er i strid med fastlagt byggefelt til p-kælder pkt. 5.2.3 og kortbilag 3 samt udlagt areal til kvarterpark, pkt. 3.2 og kortbilag 2 i lokalplanen. Kommunalbestyrelsen har altid mulighed for at give dispensation fra lokalplaner, hvis dette ikke er i strid med planens principper. Hvis der er tale om en videregående afvigelse fra planens principper, kan det komme på tale at udarbejde ny lokalplan. Forvaltningen vurderer, at der her ikke er tale om videregående afvigelser fra planens principper. En eventuel dispensation kan først gives efter forudgående naboorientering. Etablering af p-kælder i hele ejendommens udstrækning samt inddragelse af en mindre del af kvarterparkarealet vurderes dog at ligge relativt tæt på grænsen for at kunne give dispensation.

De tekniske detaljer omkring indretning af p-kælder og tilkørselsforhold hertil - herunder vejbredder - vil i givet fald blive behandlet i en byggesag. Det er tilkendegivet af ansøger, at udvidelse af p-kælder i hele ejendommens udstrækning som udgangspunkt vil leve op til kote 27.60, som fastlagt i lokalplan. Opgravning af jorddepot og endelig fjernelse af terpentinafværganlæg vil skulle undersøges yderligere afhængig af den dybde, der graves ned i m.v. Haveplanen i ansøgningsmaterialet viser terræn/bakker omkring de forskellige trægrupper, hvilket ansøger påpeger som en løsningsmulighed, i forhold til at træerne får yderligere jord oven på p-dækket til at vokse i. En opgradering af kvarterparken som anvist og beskrevet i ansøgningsmaterialet vurderes at være positiv.

Som foreslået i ansøgningsmaterialet, vurderer forvaltningen, at en dialog med naboer og øvrige brugere vil være optimal for opgraderingen af den offentligt tilgængelige kvarterpark.

Projektet vil skulle VVM-screenes, så ansøger skal i givet fald indsende en VVM-anmeldelse.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet Administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Godkendt.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Tegningsmateriale til ansøgning

Referat af dialogmøde den 15. august 2016

Punkt 8: Lukket

02.34.02-P19-460-16

Punkt 9: Sammenlægning af lejligheder (Drøftelse)

02.00.00-G01-396-16

Resume

Idet der har været forelagt flere sager for Byplanudvalget vedr. sammenlægning af lejligheder, har udvalget bedt forvaltningen se på retningslinjer for sammenlægning.

Kommunalbestyrelsen administrerer generelt Boligreguleringslovens § 46, stk. 2 restriktivt, idet kommunalbestyrelsen ønsker at bevare et varieret boligudbud, og lejligheder på 63 m² og 101 m² anses for at være reelle lejligheder.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget drøfter:

1. om der forsat ønskes en restriktiv administration for fortsat at sikre et varieret udbud af boliger, herunder små lejligheder
2. om det umiddelbart skal være muligt at sammenlægge lejligheder på indtil 150 m², såfremt den ene eller begge lejligheder er utidssvarende
3. hvad der evt. skal opfattes som utidssvarende, f.eks: 1) manglende selvstændigt w.c., 2) manglende tidssvarende bedefaciliteter, 3) utidssvarende opvarmningsforhold, 4) utidssvarende støjsolering, 5) uhensigtsmæssige adgangsforhold, 6) kælderboliger eller andet
4. om det skal være umiddelbart tilladt at nedlægge lejligheder, hvor plangrundlaget, på ansøgningstidspunktet, understøtter dette, f.eks: bygninger med a) 2 eller flere boliger i områder, hvor der kun må være en bolig på hver ejendom, hvis ejendommen er under 1400 m², b) boliger i erhvervområder, hvor der ikke må være boliger.

Sagsfremstilling

Boligreguleringsloven gælder for Lyngby-Taarbæk Kommune. Loven er typisk gældende i og omkring de store byer. Loven er et politisk instrument, der giver kommunen mulighed for at regulere antallet af boliger, herunder mindre boliger. Oprindeligt var loven social politisk begrundet for bl.a. at hindre, at mangel på boliger skulle omsætte sig i huslejestigninger. Lyngby-Taarbæk Kommune administrerer generelt Boligreguleringslovens § 46, stk. 2 restriktivt, idet Kommunalbestyrelsen har ønsket at bevare et varieret boligudbud, og lejligheder på 63 m² og 101 m² anses for at være reelle lejligheder. Lyngby-Taarbæk Kommune har i 2016 ialt 26.372 boliger, heraf er 13.831 etageboliger, 1379 kollegieboliger.

Det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at boliger, ved hel eller delvis sammenlægning, ikke må nedlægges uden Kommunalbestyrelsens samtykke, hvis bruttoetagearealet efter sammenlægningen overstiger 130 m².

Ved tilsagn til nedlæggelse af lejligheder skelnes der ofte mellem forskellige boligformer: lejligheder, 2 familiehuse (vandret lejlighedsskel) og dobbelthuse (lodret lejlighedsskel)

Gentofte kommune har oplyst at der normalt ved lejligheder på indtil 150 m² gives administrativ tilladelse på baggrund af en konkret vurdering. Ved lejligheder større end 150 m² forelægges sagen altid udvalget.

Ved 2 familiehuse, dvs. parcelhuse med vandret lejlighedsskel, gives der normalt administrativt tilladelse, hvis grundstørrelsen er mindre end den minimumsgrundstørrelse, som fremgår af lokalplan, alternativt kommuneplan. Der gives dog kun administrativt tilladelse til sammenlægning, såfremt ejendommen ligger i et område, hvor der ikke kan opføres dobbelthuse på grunden.

Hvis grundstørrelsen er større end den minimumsstørrelse, der fremgår af lokalplan, alternativt kommuneplan, forelægges sagen for udvalg. Ved dobbelthuse o.l gives der normalt administrativt afslag på ansøgningerne. Enkelte sager kan blive forelagt Byplanudvalget med henblik på udvalgets afgørelse af, om der undtagelsesvist skal gives tilladelse.

I Rudersdal gives der administrativt tilladelse i villaområder, hvor der ved sammenlægning etableres en bolig med et bruttoetageareal på mere end 130 m², når følgende 3 betingelser er opfyldt:

- 1) Den ene bolig skal være ledig, uden at dette skyldes udlejerens opsigelse efter lejelovens § 82 (tofamiliehusreglen) eller § 83, stk. 1, litra a-b (udlejer vil selv bo i boligen, eller boligen ønskes nedrevet eller ombygget).

2) Den anden bolig skal være ledig som anført under A eller beboet af brugere, der accepterer at overtage den udvidede bolig.

3) En af de boliger, som ønskes sammenlagt, skønnes ikke at være tidssvarende som følge af et eller flere af følgende forhold: 1) Manglende selvstændigt w.c., 2) manglende tidssvarende badefaciliteter, 3) utidssvarende opvarmningsforhold, 4) utidssvarende støjisolering, 5) uhensigtsmæssige adgangsforhold, 6) kælderboliger, som ikke vil kunne godkendes efter de nugældende regler.

Gladsaxe besluttede i 2011, at lempe reglerne, så boliger frit kan sammenlægges uanset størrelse under forudsætning af, at § 46 øvrige betingelser er opfyldt. Man overvejer på nuværende tidspunkt om reglerne igen skal strammes for at sikre, at der fortsat er små boliger. Tidligere blev der meddelt administrativt tilladelse til sammenlægning af boliger op til 175 m², hvorimod lejligheder i etageejendomme altid skulle forelægges udvalget, når bruttoetagearealet oversteg 130 m². Dette for at sikre bedre mulighed for, at der forsat er lejligheder som størrelsesmæssigt ligger mellem 65 og 85 m²

Århus har, af hensyn til de boligsøgende, et ønske om at bevare lejligheder på 65 m² eller mindre. Denne type lejligheder godkendes derfor normalt ikke sammenlagt, hvis bruttoarealet overstiger de 130 m². Er boligerne større tillades de sammenlagt, hvis de er ledige ved frivillig fraflytning og det ikke stride mod tinglyste bestemmelser, kommuneplan, lokalplan eller byplanvedtægt.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven § 46

Det fremgår af boligreguleringslovens § 46, at boliger ikke må nedlægges helt eller delvist uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder uanset om nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Ved hel eller delvis sammenlægning, hvor bruttoetagearealet efter sammenlægningen overstiger 130 m², kan kommunalbestyrelsen ikke nægte en sammenlægning, hvis betingelserne nedenfor er opfyldt:

- 1) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- 2) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,
- 3) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Økonomi

-

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Besluttet at boligreguleringsloven og nuværende praksis jf. indstillingens punkt 3 og 4 følges.

V stemte imod, idet Gladsaxemodellen ønskes.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Punkt 10: Søvej 1 - Sammenlægning af lejligheder (Beslutning)

03.01.02-P19-10-16

Resume

Der søges godkendelse til enten at benytte ejendommens 2 lejligheder samlet, eller til at sammenlægge ejendommens 2 lejligheder. Den sammenlagte lejlighed vil blive 164 m². Sammenlægning vil være i overensstemmelse med gældende plangrundlag, men kræver godkendelse i forhold til Boligreguleringsloven. Sagen blev taget af udvalgets dagsorden den 1. juni 2016 på baggrund af daværende ansøgers ønske. Ny ansøger ønsker nu sagen behandlet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget

1. giver afslag i henhold til Boligreguleringslovens § 47, stk. 1, idet personer tilhørende samme husstand ikke må benytte mere end én bolig i samme kommune
2. meddeler samtykke i henhold til Boligreguleringslovens § 46, idet sammenlægningen vil sikre, at bebyggelsen vil blive i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 7.1.80 og er omfattet af lokalplan 233, delområde 3. Af lokalplanens § 5.1.1 fremgår det, at området kun må anvendes til tæt/lav eller åben lav boligbebyggelse. Ved åben lav bebyggelse må der højst indrettes to boliger på hver ejendom, og ved tæt lav bebyggelse højst én bolig.

Bygningen på Søvej 1 er registreret som etagehusbebyggelse og består i hht. BBR af to lejligheder; én lejlighed i stueetagen på 63 m² og én lejlighed på 1. og 2. sal på i alt 101 m². Bygningen er sammenbygget med naboejendommene.

Bygningerne Søvej 1-13 er alle sammenbyggede. Søvej 3-11 er registrerede som rækkehusbebyggelse. Søvej 3, 5, 7, 11 indeholder hver én bolig på hhv. 124 m², 70 m², 157 m² og 87 m². Søvej 13 har et samlet boligareal på 171 m² og består, som Søvej 1, af to boliger og er derfor tilsvarende registreret som etagehusbebyggelse. Søvej 15 er et fritliggende enfamiliehus på 129 m².

Kommunalbestyrelsen administrerer generelt Boligreguleringslovens § 46, stk. 2 restriktivt, idet kommunalbestyrelsen ønsker at bevare et varieret boligudbud, og lejligheder på 63 m² og 101 m² anses for at være reelle lejligheder.

Bebyggelsen på Søvej har karakter af tæt lav bebyggelse, og en anvendelse som etageejendom er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 5.1.1. En anvendelse som én bolig vil være i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Ansøgning og oversigtskort (bilag).

Lovgrundlag

Planloven.

Boligreguleringslovens §§ 46 og 47

- uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt personer, der hører til samme husstand, at benytte mere end en bolig i samme kommune, jf. § 47, stk. 1,

- uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse, jf. § 46, stk. 1,
- Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte samtykke efter § 46, stk. 1 til sammenlægning af boliger, når boligen, der tilvejebringes, er mindre end 130 m², jf. § 46, stk. 2.

Økonomi

Opgaven løses indenfor rammen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 31. august 2016

Udsat.

Jens Timmermann (C) og Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Ad 1) Ikke godkendt

Ad 2) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Bilag

Ansøgning, 1 til 2 lejlighed

Oversigtskort, Søvej 1

Brev, Sammenlægning Søvej 1 1

Punkt 11: Genoptagelse: Altan på bevaringsværdig bygning - Strandvejen 717 (Beslutning)

02.34.02-P19-444-16

Resume

Sagen genoptages jf. den supplerende sagsfremstilling.

Forvaltningen har den 6. november 2016 modtaget en ansøgning til allerede påbegyndte bygningsændringer. Ansøger ønsker at opføre en altan ved kvisten på nordsiden af ejendommen Strandvejen 717, 2. Ejendommen Strandvejen 717 er udpeget som bevaringsværdig bygning i Lokalplan 233 for Taarbæk. Af lokalplan 233 fremgår det, at ændringer på bevaringsværdige bygninger skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte, på betingelse af, at tagrende tilpasses.

Sagsfremstilling

Strandvejen 717 er en etageejendom, som består af 3 ejerlejligheder fordelt på stueetage, 1. sal og 2. sal (tagetage). Beboelseshuset er registreret med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3) i FBB - Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdi 1-3 er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen. Beboelseshuset er ligeledes udpeget som bevaringsværdigt i lokalplan 233, jf. § 3.5.1 og kortbilag 3 i lokalplanen.

Forvaltningen har tidligere i 2016 givet byggetilladelse til etablering af en altan på cirka 3 m² på ejendommen Strandvejen 717, ud for eksisterende kvist mod vest ved ejendommens 2. sal. Forvaltningen blev af nabo Strandvejen 725 efterfølgende gjort opmærksom på, at der også var påbegyndt ændringer og forberedelse til endnu en altan ved eksisterende kvist på ejendommens 2. sal mod nord. På baggrund heraf gav forvaltningen meddelelse til ansøger om, at de påbegyndte byggearbejder ved ejendommens kvist mod nord skulle stoppes (standsingsmeddelelse), da der ikke var givet tilladelse til etablering af altan eller ændring af bygningen ved kvisten mod nord.

Eksisterende forhold

Den eksisterende kvist er placeret cirka 2,9 meter fra skel. Skellet som ejendommen støder op til mod nord, er en del af naboens, Strandvejen 725, matrikel som er udlagt til vej (bilag). Ejendommen Strandvejen 717 er en etageejendom, som ligger i et område, hvor de tilstødende ejendomme hovedsagligt består af fritliggende enfamiliehuse og maksimalt op til 2 etager, hvorfor den ansøgte altan skal helhedsvurderes. Eksisterende kvist mod nord var inden ombygning identisk med kvist mod syd på ejendommen (bilag).

Ansøgning

Forvaltningen har i forlængelse af standsningsmeddelelsen modtaget ansøgning (bilag) til de påbegyndte bygningsændringer samt opførelse af en altan ved kvisten på nordsiden af ejendommen Strandvejen 717, 2. Den ansøgte altan mod nord ønskes udført i princip og udseende, som den godkendte altan mod vest, dog ansøges der om en mindre altan end den mod vest, idet altanen mod nord ønskes udført med en begrænset dybde.

Af ansøgningen fremgår det, at eksisterende vindue i kvist erstattes af dørparti, som rykkes 20 cm ind i kvisten i forhold til vinduets placering på forsiden af kvisten. Nyt værn for altanen placeres på forsiden af kvisten, altså med samme

placering og afstand til skellet som eksisterende vindue. Derved skabes en altan med en bredde på ca. 180 cm og en dybde på 20 cm. I forbindelse med dette er der foretaget ændring af bygningen, idet ydermuren ud for kvisten er fjernet ned til gulvniveau i tagetagens lejlighed og tagfladen foran kvisten er fjernet (bilag).

Henvendelser fra nabo

Der er, i forbindelse med nabohenvendelserne fra Strandvejen 725, bl.a. indsendt fotos (bilag) som viser de påbegyndte ændringer af ejendommen omkring kvisten mod nord. Her ses det allerede udførte indhak i ydermuren ud for kvisten. Det fremgår af fotos, at der er etableret tre bjælker, som stikker ud fra ydermurens facade under indhakkets. Ansøger har oplyst forvaltningen, at disse bjælker er udført på grund af en misforståelse mellem ansøger, arkitekt og entreprenør, og at disse bjælker bliver fjernet når der er truffet afgørelse i sagen.

Nabo har oplyst at der er arbejdet videre omkring kvisten/altanen mod nord, efter kommunens standsningsmeddelelse. Der ses på indsendt foto i forbindelse med høringen at være isat en dør i kvisten, hvor tidligere vindue var fjernet før standsningsmeddelelsen, og midlertidig afdækning med pressening er fjernet. Ansøger har oplyst forvaltningen, at byggeaktiviteterne omkring kvisten/altanen mod nord nu er stoppet og afventer afgørelse i sagen.

Høring

Ansøgningen har været sendt i høring ved naboejendommen Strandvejen 725, samt til Taarbæk Grundejer- og borgerforening. Der er i den forbindelse modtaget indsigelser mod det ansøgte fra nabo Strandvejen 725 (bilag). Indsigelserne mod det ansøgte går på, væsentlige indbliksgener fra altan, bekymringer om manglende overholdelse af afstandskrav, samt at altan og ændringerne af bygningen radikalt ændre og skæmmer den bevaringsværdige bygning. Der er også modtaget indsigelser fra Taarbæk Grundejerforening (bilag). Grundejerforeningen mener ikke, at der bør gives tilladelse til det ansøgte.

Forvaltningens vurdering

Det er ikke usædvanligt for området, at der er etableret havede opholdsarealer (altaner, balkoner og tagterrasser). Dette er tilfældet ved ca. 50% af ejendommene i området. Der vedlægges luftfoto/skråfoto for området (bilag). Den ansøgte altan er af begrænset omfang med et areal på 0,4 m² og en dybde på kun 20 cm, hvilket vurderes at begrænse brugen og ophold på altanen. Altanen (værn) er placeret med samme afstand til skel, som eksisterende vindue i kvist. Nærmeste skel er mod udlagt vej, og afstanden fra altanen (værnet) hertil er mere end 2,5 meter. Det vurderes umiddelbart at indbliksgener for de omkringboende ved det ansøgte, ikke ændres i væsentlig grad, i forhold til de eksisterende forhold for ejendommen.

Den ansøgte altan er placeret ud mod skel mod udlagt vej og er beskeden i størrelse. Altanen og ændringen af vindue til dørparti i eksisterende kvist er ansøgt udformet i overensstemmelse med bygningens udtryk. Det er vurderet, at det ansøgte sker med respekt for bygningens oprindelige byggeskik og arkitektur og ikke ændrer væsentligt på bygningens bevaringsværdier, herunder de nationalromantiske detaljer, rundede vinduer og det spinkle tagudhæng fra skifertaget. Det ansøgte ændrer heller ikke væsentligt på symmetrien i bygningen. Kvisten er forsat placeret symmetrisk i tagfladen og kvistens størrelse i tagfladen ændres ikke, bortset fra kvistens forlængelse nedefter.

Det anbefales at tagrende ændres, så den fjernes udfor kvisten og de tre bjælker (plateau) under det udførte indhak fjernes.

Lovgrundlag

Lokalplan 233 § 3.5.1: Alle bygninger, som på kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Lokalplan 233: § 3.5.2: Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

Derudover vurderes det ansøgte at være omfattet af byggelovens §2. Af byggelovens §16, fremgår det blandt andet, at arbejder, der er omfattet af §2, ikke må påbegyndes uden byggetilladelse.

Forvaltningen har på baggrund af planlovens bestemmelser givet standningsmeddelelse for de påbegyndte byggearbejder omkring kvisten mod nord. Hvis en standningsmeddelelse ikke overholdes, kan kommunen uden yderligere varsel overgive sagen til politiet til strafferetlig behandling. Denne sag er ikke blevet overdraget til politiet. Det er altid en vurdering, hvorvidt det er det mest hensigtsmæssige i den konkrete sag, på det konkrete tidspunkt. Byggesagsafdelingen har vurderet, at på nuværende tidspunkt vil det være at foretrække, at få ansøgningen behandlet og således få afgjort, om der kan meddeles retlig lovliggørelse, før sagen eventuelt videregives til politiet.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Ikke godkendt.

Birgitte Hannibal (UP), Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling

Udvalget besluttede på Byplanudvalgets møde den 4. januar 2017 ikke at godkende den ansøgte altan. Herefter har ansøger i mail af 7. februar 2017 (bilag) bedt om at sagen forelægges udvalget på ny. Naboen, Strandvejen 725, har i mail af 2. marts 2017 (bilag) og i mail af 13. marts 2017 (bilag) tilkendegivet, at han er imod, at sagen forelægges udvalget på ny.

Der er herudover tilgået forvaltningen yderligere henvendelser samt billeder vedr. altanen. Disse er vedlagt i et samlet supplerende dokument (bilag).

Forvaltningen foreslår, at udvalget beslutter, at afgørelse af 4. januar 2017

1. fastholdes, eller
2. ændres således, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte, på betingelse af, at tagrende tilpasses.

Byplanudvalget, den 22. marts 2017

Supplerende indstilling ad 1) Udvalget fastholder den tidligere beslutning og noterer sig, at sagen er indbragt for Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Supplerende indstilling ad 2) Bortfaldet.

Bilag

Strandvejen 717_Luftfoto_Skråfoto af området

Strandvejen 717_Kortbilag skel mod nabo

Strandvejen 717_Fotobilag ændringer omkring kvist mod nord

Strandvejen 717_Fotobilag ændringer omkring kvist mod nord samlet

Strandvejen 717_Fotobilag kvist mod syd

Strandvejen 717_Ansøgning om altan mod nord

Strandvejen 717_Høringssvar fra Strandvejen 725

Taarbæk Borgerforening - Høringssvar

Mail af 7. februar 2017 fra ansøger

Mail af 2. marts 2017 fra nabo

Mail af 13. marts 2017 fra nabo

Supplerende Bilag

Punkt 12: Carl Lunds Vænge 2 - støjklage (Beslutning)

02.00.00-K02-157-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en klage over lavfrekvent støj fra underliggende fyrrum beliggende Carl Lunds Vænge 2. Målinger viser, at Miljøstyrelsens vejledning er overholdt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget påbyder ejer at udføre yderligere forberinger i forhold til lavfrekvent støj, eller
2. udvalget beslutter, at der ikke foretages yderligere i sagen, da Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lavfrekvent støj er overholdt.

Sagsfremstilling

Den 19. maj 2016 modtog forvaltningen en klage fra lejer over lavfrekvent støj fra et fyr, beliggende i kælderen under lejligheden (soveværelset). Klagen er vedlagt en rapport, der blandt andet viser, at de vejledende grænseværdier, anført i Miljøstyrelsens vejledning "Orientering fra Miljøstyrelsen nr. 9 1997" vedrørende støj, er overskredet. På den baggrund har forvaltningen bedt Lyngby Boligselskab om at udføre tiltag med henblik på at begrænse støjen.

Siden den første måling har boligselskabet forbedret forholdene ved dels at supplere med gipsloft over fyrrum, og dels ved at indstille fyret til maksimalt at kunne køre med en drift svarende til 70 % af maximaldriften. Herefter viser en ny rapport at vejledende grænseværdier er overholdt. Almindelig støj, LAeq = 23 dB, vejledning LAeq = 27 dB (møbleret rum), Lavfrekvent støj, LpA,LF = 2 dB, vejledning LpA,LF 20 dB.

Forholdet vedrørende lavfrekvente toner kan dog forbedres yderligere ved at der fokuseres mere på de "stive forbindelser", der hvor fyrets og dets rør er i direkte forbindelse med gulve og mure. Det vil være ejeren af bygningen, der ville skulle forbedre forholdene.

Beboeren føler sig fortsat stærkt generet af lydene (brommen og hyletone). Bygningsreglementet fastsætter blandt andet, at boliger og deres installationer skal udføres, så de, som opholder sig i bygnignerne, ikke generes af lyd fra bygningens installationer. Det er en subjektiv vurdering, om støjen er generende, selvom støjniveauet ligger under de vejledende grænseværdier. Forvaltningen vurderer, at der kan stilles yderligere krav til ejeren af bygningen.

Lovgrundlag

BR 15 kap. 6.4.1, stk.1, at bygninger skal planlægges, projekteres, udføres og indrettes, så brugerne sikres tilfredsstillende lydforhold.

BR 15 Kap. 6.4.2, stk. 1, bl.a. at boliger og deres installationer skal udformes, så de, som opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra bygningens installationer.

?BR 15 Kap. 6.4.2, stk. 2, at hvis rum med særligt generende støj grænser op til boliger skal særskilte lydisolerende tiltag iværksættes.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Ad 1) Godkendt. Udvalget beslutter at der søges foretaget yderligere forbedringer, med mindre der inden for en kortere periode overgås til fjernvarme.

Ad 2) Ikke godkendt.

Birgitte Hannibal (UP), Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Punkt 13: Kommende sager

00.01.00-A00-95-16

Resume

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Lovgrundlag

Der er ikke regler om, at udvalgsmedlemmer skal orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Taget til efterretning.

Birgitte Hannibal (UP), Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Bilag

Oversigt kommende sager Byplanudvalget

Punkt 14: Meddelelser

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

1. Lokalplan 265 for et område i Tracéet Syd (bilhus).

Bygherre har som forberedelse af sit byggeandragende fremsendt nye facadeillustrationer for bilhuset (bilag) og oplyser i den forbindelse, at bygningskropsformen stort set er uændret, men at det tidligere "udhæng" over nordfacaden er "skubbet ind". Endvidere oplyser bygherre, at facadeforløbet blevet opbrudt på en måde, så det fremstår mere skulpturelt, og særligt teknikhusene på taget bliver markant bedre integreret i ejendommen. En del af facaden erstattes med mørke alukassetter.

Forvaltningen vurderer, at de ønskede ændringer kan indeholdes inden for lokalplanens bestemmelser om byggeriets ydre fremtræden.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Taget til efterretning.

Birgitte Hannibal (UP), Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Bilag

Facadeillustrationer december 2016