

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 22-02-2017

Mødedato Onsdag d. 22. februar 2017 kl. 08:45

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Status for klimatilpasning af det centrale Lyngby og herunder åbning af Fæstningskanalen (Oriente	3
Principgodkendelse af byrummene omkring Fæstningskanalen (Beslutning).....	7
Flytning af Haveforeningen Ermelund - Klimatilpasning af det centrale Lyngby (Beslutning).....	10
Oplæg til proces og indhold af program for initiativer i Kgs. Lyngby (Beslutning).....	12
Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 13/2013 (Beslutning).....	14
Endelig vedtagelse af Lokalplan 258 for Bondebyen (Beslutning).....	16
Kommuneplantillæg for boliger på Akademivej - forhøring (Beslutning).....	18
Lokalplangrundlag for boliger på Akademivej 1/Lundtoftegårdsvej (Beslutning).....	20
Forslag til kommuneplantillæg 25/2013 - Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning).....	23
Lokalplanforslag 270 for Lundtoftevej 160 m.fl. i Lundtofte bydel (Beslutning).....	25
Ny planlægning for udvidelse af Magasin (Beslutning).....	28
Dispensationsansøgning for elevatoropbygninger på tag samt afskærmning af altaner mod øst (Besl	30
Dispensation fra elvarmeforbud (Beslutning).....	32
Lyngby Hovedgade 66 - Hegn i gårdrum (Beslutning).....	33
Nedrivning af bevaringsværdigt hus, Virumstræde 9 (Beslutning).....	34
Sammenlægning af ejendomme, Taarbæk Strandvej 44B (Beslutning).....	36
Kommende sager (Orientering).....	39
Meddelelser.....	40

Punkt 1: Status for klimatilpasning af det centrale Lyngby og herunder åbning af Fæstningskanalen (Orientering)

06.01.05-G01-8-14

Resume

Forvaltningen orienterer om formål og status for projekt for klimatilpasning af det centrale Lyngby, herunder om åbning af Fæstningskanalen til anvendelse som regnvandsbassin med udledning til Mølleåen. Åbning af Fæstningskanalen er det bærende element i den samlede løsning for klimatilpasning af det centrale Lyngby.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at status for klimatilpasning af det centrale Lyngby og åbning af Fæstningskanalen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Formål og baggrund

Lyngby-Taarbæk Forsyning (Forsyningen) skal ligesom forsyningsselskaber i landets øvrige kommuner tilpasse det offentlige kloaksystem til større og kraftigere regnskyl i fremtiden. Det centrale Lyngby er udpeget som det højst prioriterede risikoområde, hvor der er særligt behov for at gøre en klimatilpasningsindsats ifølge kommunens klimatilpasningsplan. Årsagen er, at risikokortlægningen påviste, at der i det centrale Lyngby er høj risiko for oversvømmelser, og store værdier kan gå tabt ved oversvømmelserne, se f.eks. foto af oversvømmelse med opblandet regn- og spildevand i det centrale Lyngby, sommeren 2007 (bilag). Klimatilpasningsplanen fremhæver desuden, at det centrale Lyngby er tæt befolket som handelscenter samt at Rådhuset fungerer som centraladministration i krisesituationer.

Forsyningen og Forvaltningen har igennem de seneste år samarbejdet om idéudvikling om bl.a. benyttelse af Fæstningskanalen til klimatilpasning af det centrale Lyngby. Den overordnede idé er at separere en del af regnvandet fra spildevandet og lede det til en åbnet Fæstningskanal, i stedet for at belaste fælleskloakkerne (til regn- og spildevand). Med gennemførelse af klimatilpasningsprojektet vil Forsyningen kunne leve op til indsatskrav i statens Vandområdeplan 2015-2021 for området (opland 2.3 Øresund) ved at reducere overløb af opblandet regn- og spildevand til Mølleåen fra bassin ved Stades Krog. Derudover reduceres risikoen og hyppigheden for overfyldte kloakker og gener ved oversvømmelser herfra. Selve Fæstningskanalen vil fungere som et åbent regnvandsbassin og vil blive dimensioneret til at kunne håndtere de vandmængder, der vil blive ledt til kanalen ved meget store regnskyl (bassinet kan rumme en regnhændelse, der kun forekommer én gang hvert 100. år - statistisk set). Således vil Fæstningskanalen blive skybrudsikret.

Projektet har været forelagt for Kommunalbestyrelsen ad flere omgange. I september 2014 godkendte Kommunalbestyrelsen konkretiseringen af projektet for åbning af Fæstningskanalen med udløb til Mølleåen. Det var oprindeligt ventet, at hovedprojektet ville være gennemført ved udgangen af 2019. Forsyningen har siden ændret tidsplanen, således at Forsyningen planlægger, at det samlede projekt med alle deloplande er afsluttet ultimo 2024.

Kulturhistorie og bymiljø

Åbning af Fæstningskanalen til anvendelse som regnvandsbassin kan blive et kulturhistorisk og bymæssigt element, som kan bidrage positivt til bymiljøet i Lyngby. Åbning af kanalen skaber mulighed for at etablere et attraktivt bymiljø langs kanalen i samspil med kommunen og interessenterne i området. Fæstningskanalen er en del af Københavns Befæstning, og var i funktion i perioden 1888-1920. Formålet med Fæstningskanalen var oprindeligt, i tilfælde af krig, at lede vand fra Furesø via Lyngby Sø videre via Fæstningskanalen mod øst, med henblik på at danne et stort oversvømmelsesområde mellem Øresund – via Lyngby – til Vestvolden ved Utterslev Mose. Kulturhistorien om Fæstningskanalen planlægges formidlet med bl.a. information langs den genåbnede kanal.

Status for klimatilpasningsprojektet

Forsyningen har fremsendt et dispositionsforslag for klimatilpasning i det centrale Lyngby og åbning af Fæstningskanalen. Styregruppen for projektet, bestående af repræsentanter fra Lyngby-Taarbæk Forsyning, repræsentant fra Danica Pension og udvalgsformænd for Teknik- og Miljøudvalget, Byplanudvalget og Kultur- og Fritidsudvalget i Lyngby-Taarbæk Kommunes Kommunalbestyrelse, besluttede august 2016, at den videre proces kan tage udgangspunkt i dispositionsforslaget.

Med afsæt i dispositionsforslaget har Forsyningen anbefalet en løsning til klimatilpasning af det centrale Lyngby, samt et beskrevet alternativ. Begge løsningsforslag vil åbne Fæstningskanalen til anvendelse som regnvandsbassin samt separering af regnvand fra fællessystemet (til regn- og spildevand). De væsentligste forskelle mellem løsningerne er, hvad det er for arealer, hvorfra regnvand skal frakobles fælleskloakken og ledes til Fæstningskanalen, samt om det er nødvendigt at anvende påbud om kloakseparering af ejendomme.

1. løsningen, som Forsyningen anbefaler, er afhængig af, at ca. 600 ejendomme kloaksepareres. Løsningen er med en totalomkostning på ca. 400-419 mio. kr. ca. 16-28 mio. kr. billigere end alternativet. Hverken Forsyningen eller kommunen må betale for kloaksepareringen inde på private ejendomme. Kloakseparering kan etableres af ejendommens ejer ved at lede regnvand, der falder på ejendommens befæstede arealer, til et separat system. Det kan enten være en faskine på egen grund (nedsivning) eller en ledning kun til regnvand (bortledning til forsyningens regnvandsledning). Gennemførelse af denne løsning kræver, på grund af det store antal ejendomme som skal kloaksepareres, at Kommunalbestyrelsen beslutter at anvende påbud overfor grundejere om kloakseparering af ejendomme.
2. alternativet bygger på, at vand fra flere vejarealer separeres og ledes til Fæstningskanalen og i mindre grad vand fra ejendomme. Her vil der kunne arbejdes ud fra, at det er frivilligt for grundejer, om de ønsker at separerer deres regnvand.

Ovennævnte er nærmere belyst i senere dagsordenspunkt "Princip for kloakseparering af ejendomme i kloakopland til bassin ved Stades Krog - Klimatilpasning af det centrale Lyngby".

Endvidere lægger dispositionsforslaget op til, at vejafvanding af lokalveje i nævnte opland kan ske på vejoverfladen (i siderne) – dog først efter en konkret vurdering af muligheden på den enkelte vej. Dette er nærmere belyst i senere dagsordenspunkt "Princip for overfladisk vejafvanding på lokalveje - Klimatilpasning af det centrale Lyngby".

Plangrundlag for Fæstningskanalen

Fæstningskanalprojektet medfører behov for et kommuneplantillæg, lokalplan samt en tilhørende samlet VVM- og Miljøvurderingsrapport. Plangrundlaget vil ud over at fastlægge kanalens placering også fastlægge cykel- og gangstiers placering, tværgående broer over kanalen, mulighed for bebyggelse i Kanalparken samt den principielle udformning af byrummene mht. beplantning og belægning.

Dette belyses i senere dagsordenspunkt "Principgodkendelse af byrummenes indretning omkring Fæstningskanalen" og ved det indkaldte temamøde for Kommunalbestyrelsens medlemmer.

Arbejdsgruppe om ønsker til Fæstningskanalen

For at få input til, hvordan Fæstningskanalen kan udformes og indgå i omgivelserne, har en arbejdsgruppe med deltagelse af Forsyningen, Forvaltningen, Slots- og Kulturstyrelsen, udvalgte naboer og andre interessenter drøftet og fremlagt forslag over 3 møder i første halvdel af 2016. Gruppens arbejde vil blive behandlet i det videre arbejde med lokalplanlægningen og projektforslaget.

Haveforeningen Ermelund

Haveforeningen Ermelund ligger på Fæstningskanalens oprindelige tracé. Det er derfor en forudsætning for åbningen af Fæstningskanalen, at Haveforeningen Ermelund flyttes. Der har været positiv dialog med Haveforeningen Ermelund om at genplacere foreningen umiddelbart nord for den nuværende placering, og der skal nu træffes politisk beslutning herom. Den foreslåede genplacering ligger på et fredet areal. Den nye placering forudsætter derfor, at Fredningsnævnet dispenserer for fredningen i Ermelundskilen. Den foreslåede placering har status som grønt areal efter Københavneroverenskomsten fra 1957 (Københavnerklausul). Københavns Kommune har på baggrund af en konkret vurdering meddelt, at den foreslåede flytning ikke udløser krav om betaling af tillægskøbesum. Se mere i dagsordenspunkt "Flytning af Haveforeningen Ermelund - Klimatilpasning af det centrale Lyngby".

Videre proces

Den foreslåede flytning vil ske ved, at kolonihaverne parallelforskydes mod nord (bilag). Den nye placering vil ligge på et fredet areal, som har status som grønt areal efter Københavneroverenskomsten fra 1957. Arealet er dækket af aftale med Fåregræsserforeningen Ermelunden samt forpagtningsaftale med Dyrehavegård.

Forsyningen vil med udgangspunkt i dispositionsforslaget og Kommunalbestyrelsens beslutninger opdatere dispositionsforslaget for projektet for klimatilpasning af det centrale Lyngby og åbning af Fæstningskanalen. Projektudformningen afhænger i høj grad af Kommunalbestyrelsens beslutninger, da disse bl.a. er afgørende for dimensionering af regnvandsløsninger, herunder vejafvandingssystemer i oplandet til Fæstningskanalen.

Forvaltningen planlægger at sende udkast til kommuneplantillæg, lokalplan samt VVM/Miljørapport i høring til sommer 2017 med endelig vedtagelse december 2017. Forvaltningen skal inden forslaget fremlægges have gennemført drøftelser med Slots- og Kulturstyrelsen om byrummenes indretning i forhold til fortidsmindet, Fæstningskanalen.

En række af de forhold, som lokalplanen beskriver for byrummene omkring Fæstningskanalen, finansieres ikke som del af Forsyningens projekt. Forvaltningen vil afsøge muligheden for at realisere disse byrum dels ved at sikre koordination, synergi og sammenhæng med andre projekter i nærområdet, såsom lukning af Klampenborgvej ifm. Letbanen, etablering af uderummene v. Kanalvejsbyggerierne og omlægningen af rundkørslen på Hovedgaden. Desuden vil forvaltningen arbejde for en eksternt medfinansiering via fonde og private bidragsydere. Forslag til proces for realisering og finansiering skal ses i sammenhæng med "Program for udvikling af Kgs. Lyngby", som planlægges forelagt til efteråret 2017.

Tidsplan

I tabellen er angivet en overordnet tidsplan for projektet for genåbning af Fæstningskanalen. Anlægsopstart af Fæstningskanalen og 1. delopland er planlagt til at starte i 2019 og endelig afslutning af det samlede projekt med alle deloplande i 2024 (bilag).

Separate beslutningssager

Kommunalbestyrelsen skal beslutte følgende for at Forsyningen kan udarbejde et projekt for Klimatilpasning af det centrale Lyngby med åbning af Fæstningskanalen:

- om kommunen vil anvende påbud om separering af regnvand fra husspildevand inde på ejendomme i et delområde af kloakopland til bassin ved Stades Krog, jf. nærmere udvalgssag vedr: Princip for kloakseparering af ejendomme i kloakopland til bassin ved Stades Krog - Klimatilpasning af det centrale Lyngby
- om Forsyningen kan arbejde videre med vejafvanding på overfladen i projektet, herunder screene vejene nærmere, og i øvrigt vurdere om der i første omgang primært bør sættes på offentlige veje, og at der i relation til separering af vejvand også arbejdes med et alternativ. jf. udvalgssag vedr: Princip for overfladisk vejafvanding på lokalveje - Klimatilpasning af det centrale Lyngby
- om indretning af byrummene omkring Lokalplan for Fæstningskanalen, herunder cykel- og gangstiers placering, kan godkendes, samt om der skal arbejdes videre med ekspropriation i delområde 2. jf. udvalgssag vedr: Principgodkendelse af byrummene omkring Fæstningskanalen
- om Haveforeningen Ermelund skal flyttes for at gøre plads til åbningen af Fæstningskanalen. jf. udvalgssag vedr: Flytning af Haveforeningen Ermelund - Klimatilpasning af det centrale Lyngby.

Der forelægges separate beslutningssager for de fire ovennævnte forhold.

Lovgrundlag

-

Økonomi

Samfundsøkonomien i den spildevandstekniske del af projektet, som afholdes af Forsyningen (takstfinansieret) og eventuelt grundejere i et delområde af opland til bassin ved Stades Krog, såfremt der anvendes påbud om kloakseparering af ejendomme, vil blive belyst i de separat forelagte sager.

Budget 2017-21 indeholder tre budgetpuljer i størrelsesordenen 20-25 mio. kr. i alt, som kan indgå som mulig delfinansiering af byrum langs Fæstningskanalen. Disse puljer er: "Kanalsvejgrunden-Byrumsforskønnelse" afsat i 2017-21, "Letbanen - Byrumsforskønnelse hovedgaden/Kanalvej" afsat i 2021-22 og "Byudvikling Virum Sorgenfri LTK" afsat i 2018-2019. Sidstnævnte forventes i høj grad anvendt i Virum-/Sorgenfriorrådet. En gennemførelse af byrummene forudsætter en medfinansiering fra eksterne fonde, private bidragsydere og lign.

Klimatilpasningen af det centrale Lyngby og herunder genåbningen af Fæstningskanalen vil give anledning til en stigning af spildevandstaksten.

Beslutningskompetence

Kommunabestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017
Anbefalet.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Foto af Fæstningskanalen mellem Lyngby Hovedgade og Toftebæksvej, oversvømmet i 2007

Tidsplan Fæstningskanalen

Punkt 2: Principgodkendelse af byrummene omkring Fæstningskanalen (Beslutning)

01.02.05-P16-3-16

Resume

Til brug for det kommende lokalplanforslag for Fæstningskanalen foreslås visioner og principper for byrummene omkring Fæstningskanalen. Med sagen fastlægges stiers beliggenhed, og konsekvenser ift. ekspropriation skitseres.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. de overordnede visioner for byrummene omkring Fæstningskanalen godkendes
2. de konkrete principper for indretning af delområderne 1-6 godkendes
3. muligheden for ekspropriation i delområde 2 godkendes.

Sagsfremstilling

Forvaltningen arbejder sammen med Lyngby-Taarbæk Forsyning på at udarbejde forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og VVM/miljørapport til projektet Fæstningskanalen. For at kvalificere indholdet til planerne fremlægger forvaltningen forslag til visioner og principper for anvendelsen og indretningen af byrummene omkring Fæstningskanalen jf. nedenstående punkter og vedlagte principskitser (bilag).

Visioner for byrummene

Forslag til overordnede visioner for byrummene er formuleret med afsæt i borgerhøring, kommuneplanstrategien Grønt Lys +, koordinationsgruppe med statslige myndigheder og interessenter samt koordinering på tværs af forvaltningen.

Forslag til visioner for byrummene er, at

- de skal være til glæde og gavn for alle byens borgere og besøgende
- vandelementet skal forøge den rekreative værdi
- udformningen skal indbyde til leg og bevægelse, men også ro og ophold
- de bidrager til en historisk og kulturel fortælling om byen og Fæstningskanalen
- det midterste byrum - Kanalparken - får et mere "urbant" og åbent præg end den hidtidige med tæt randbeplantning, og derfor bedre kan spille sammen med bebyggelsen på den anden side af Kanalvej.

Principper til lokalplanen

I december 2014 blev der gennemført en forhørings-proces angående indholdet til kommuneplanrammer og VVM. Her anmodede Danmarks Naturfredningsforening om en grundig vurdering af, hvilken påvirkning projektet har på de rekreative kvaliteter ved ophold langs den genskabte Fæstningskanal. Hertil svarede forvaltningen, at "De rekreative forhold er centrale, og det skal sikres, at offentligheden har adgang" (BY den 25. februar 2015 punkt nr. 7).

I dag er der cykel-adgang langs hele tracéet for Fæstningskanalen. Denne er en del af en regional cykelrute (tidligere amts hovedsti med stinummer 69) og fremgår af Kommuneplan 2013. Cykelruten forbinder til den planlagte supercykelsti på Lyngby Hovedgade samt via Rustenborgvej til den planlagte supercykelsti langs Lyngby omfartsvej.

På den baggrund foreslås følgende principper for byrummene indarbejdet i lokalplanen:

1. den funktionelle forbindelse bevares - både for cyklende (regional cykelrute) og gående langs kanalen på hele strækningen, samt nye overgange på tværs
2. den rekreative oplevelse for cyklende, gående, og dem, der tager ophold, bevares og styrkes på hele strækningen
3. mulighed for kulturhistorisk formidling sikres.

Anbefalede principskitser

En række mulige indretninger af byrummene er illustreret i vedlagte principskitser(bilag). Lokalplanen vil fastlægge cykel- og gangstierne placering på hele strækningen. I delområde 2, 4 og 6 fastlægges broernes placering. I delområde 4 fastlægges placering af bebyggelse, hvis bebyggelse vælges.

Herudover viser skitserne, hvor det kan blive nødvendigt med ekspropriation i delområde 2. Beplantning, belægning og terræn i delområde 4 angives i lokalplanen med et større handlerum for efterfølgende tilpasning.

Forvaltningen anbefaler, at udvalget godkender følgende principskitser til indarbejdelse i lokalplanen:

- I delområde 1 anbefales både blotlæggelsen af stemmeværket samt en bearbejdet Kirkeplads som mulige langsigtede løsninger, samt stiforløbet løsning B, da denne forbinder cykeltrafikken fra nord og vest.
- I delområde 2 anbefales løsning C, da denne er mindst indgribende, herunder i forhold til ekspropriation, terræn og beplantning (se nedenfor mht. ekspropriation).
- I delområde 3 (samt 1, 4 og 5) anbefales princippet om markeringer i belægningen på fortove som en mulighed i lokalplanen.
- I delområde 4 anbefales løsning B, da denne sikrer gode forbindelser mod syd (to broer) og mod nord (mindske Kanalvejs barrierevirkning) samt giver mulighed for pavillon-bebyggelse (ca. 60-70 m²) som f.eks. kan sikre kulturhistorisk formidling. Den nøjagtige beliggenhed af beplantning og belægning kan justeres efter lokalplanens vedtagelse, mens andelen af beplantning skal respekteres som princip.
- I delområde 5 anbefales tunnel, sti og spejlbassin som en mulig langsigtet løsning i lokalplanen.

I delområde 6 anbefales den skitserede mulighed med genplacerede kolonihaver (jf. parallel sagsfremstilling), etablering af brandvej og broer/dæmninger på tværs af kanalen.

Ekspropriation

For alle tre mulige løsninger i delområde 2 forventes det at blive nødvendigt at ekspropriere ca. 75 m² i forbindelse med anlæggelsen af kanalen, hvor beplantning skal ryddes og terræn reguleres. Stykket er allerede i dag en del af det skrå terræn v. cykelstien. Muligvis kan der indgås aftale med ejeren om dennes accept af genplantning og terrænregulering. Der er endnu ikke optaget kontakt til ejeren.

Derudover er der for de tre mulige løsninger i delområde 2 vist to forskellige behov for ekspropriation:

Løsning A og B vil kræve ekspropriation af ca. 375 m² til fortov, vej og sti. I dag er der fortov, vej og beplantning.

Løsning C vil kræve ca. 40 m², hvor en sti vil skulle gøres ca. en halv meter bredere. Der er i dag græs/beplantning.

For alle tre løsninger, A, B og C forventes det, at det er Lyngby-Taarbæk Forsyning som vil afholde de økonomiske omkostninger forbundet med ekspropriation.

Den videre proces

Forvaltningen forventer at fremlægge forslag til lokalplan med indhold som skitseret i vedlagte skitser. Forvaltningen skal inden forslaget fremlægges have gennemført drøftelser med Slots- og Kulturstyrelsen om byrummenes indretning i forhold til fortidsmindet. På den baggrund kan Slots- og Kulturstyrelsen afgive en "sindet skrivelse", om at styrelsen accepterer de forelagte planer. Efter planernes endelige vedtagelse skal der herefter ansøges specifikt om reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen samt om de projekter, som på trods af reduktionen stadig vil ligge inden for beskyttelseslinjen. Også Fredningsnævnet skal efter lokalplanens endelige vedtagelse godkende de konkrete projekter i forhold til Ermelundsfredningen.

En række af de forhold, som lokalplanen beskriver for byrummene omkring Fæstningskanalen, finansieres ikke som del af Forsyningens projekt. Forvaltningen vil afsøge muligheden for at realisere disse byrum dels ved at sikre koordination, synergi og sammenhæng med andre projekter i nærområdet, såsom lukning af Klampenborgvej ifm. Letbanen, etablering af uderummene v. Kanalvejsbyggerierne og omlægningen af rundkørslen på Hovedgaden. Forvaltningen vil tage kontakt relevante private parter, fonde mv. med henblik på medfinansiering. Forslag til realisering og finansiering vil blive forelagt i takt med at projekterne nærmere indhold og tidsplan kendes.

Snitflade til øvige strategier og projekter

Projektet kan bidrage til at løfte Kommunalbetyrelsens mål inden for sundhed og kultur.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Lokalplanforslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 1, 2 og 3)

Kultur- og Fritidsudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 1)

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 3)

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-3) Anbefalet med de faldne bemærkninger.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Principskitser for byrummenes indretning langs Fæstningskanalen

Punkt 3: Flytning af Haveforeningen Ermelund - Klimatilpasning af det centrale Lyngby (Beslutning)

01.12.00-K08-124-16

Resume

Haveforeningen Ermelund ligger på Fæstningskanalens oprindelige tracé. Det er derfor en forudsætning for åbningen af Fæstningskanalen, at Haveforeningen Ermelund flyttes. Der har været positiv dialog med Haveforeningen Ermelund om at genplacere foreningen umiddelbart nord for den nuværende placering, og der skal nu træffes politisk beslutning herom.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at flytte Haveforeningen Ermelund for at give plads til åbningen af Fæstningskanalen.

Sagsfremstilling

Baggrund og problemstilling

Haveforeningen Ermelund er beliggende i Ermelundskilen ved Firskovvej mellem Cirkuspladsen og Helsingørmotorvejen (bilag). Foreningen består af 44 ens huse samt et fælleshus.

Projektet med åbning af Fæstningskanalen som et regnvandsbassin er et led i aflastning og klimasikring af kloakkerne i det centrale Lyngby og opfyldelse af statens miljømål for Mølleåen. Projektet har den konsekvens, at Haveforeningen Ermelund må flyttes. Fredningsnævnet ser det som en forudsætning for åbning af Fæstningskanalen, at kanalen placeres ud fra centeraksen af det oprindelige tracé. De 44 kolonihaver i Haveforeningen Ermelund ligger på traceet, og vil derfor skulle flyttes. Fælleshuset, der har indlagt vand og toilet, kan blive liggende syd for Fæstningskanalen.

Den af forvaltningen foreslåede flytning vil ske ved, at kolonihaverne parallelforskydes mod nord (bilag). Den nye placering vil ligge på et fredet areal, som har status som grønt areal efter Københavneroverenskomsten fra 1957. Arealet er dækket af aftale med Fåregræsserforeningen Ermelunden samt forpagtningsaftale med Dyrehavegård.

Forvaltningen anbefaler, at Haveforeningen Ermelund ikke placeres på Cirkuspladsen eller tættere på Helsingørmotorvejen end den er i dag. Der er derfor behov for, at kolonihaverne tilpasses den nye placering, hvor der er en lidt kortere strækning til rådighed. En eventuel flytning vil overordnet sigte på at bevare de nuværende forhold i den enkelte have. Haverne bibeholder størrelsen på ca. 200 m² der er fastsat i lejekontrakten, dog med tilpasset form. En flytning af kolonihavehusene kan ske ved, at en kran flytter de eksisterende huse til deres nye placering, hvor haverne placeres langs en ny brandvej. Hvis nogle kolonihavehuse ikke kan flyttes etableres nye tilsvarende huse.

Den foreslåede placering vil betyde, 1) at Fredningsnævnet skal dispensere for fredningen i Ermelundskilen, 2) at den nuværende fårefold skal udvides mod øst for at opretholde græsningsarealet, 3) at Haveforeningen Ermelund går fra at ligge delvist på grønt area i henhold til 1957-overenskomsten mellem Københavns Kommune og Lyngby-Taarbæk Kommune til at ligge fuldt ud på grønt areal, 4) at dele af forpagtningsaftalen med Dyrehavegård opsiges og 5) at der skal etableres en ny brandvej.

Hidtidig dialog og videre proces

Der har været en møderække med Lyngby-Taarbæk Forsyning, Lyngby-Taarbæk Kommune, Kolonihaveforbundet og Haveforeningen Ermelund om åbningen af Fæstningskanalen og den mulige genplacering af kolonihaverne. Det er forvaltningens vurdering, at Haveforeningen Ermelund ser positivt på at flytte til den foreslåede placering.

Den videre proces omkring den nye placering af Haveforeningen Ermelund med tilhørende brandvej sker i forbindelse med Lokalplan 267 for Fæstningskanalen, hvor den endelige placering fastlægges.

Flytningen er planlagt til at ske i 2019, og gennemføres kun, hvis åbningen af Fæstningskanalen realiseres.

Støj

Ermelundskilen og flere naboer er støjplaget fra Helsingørmotorvejen jf. Lyngby-Taarbæk Kommunes Støjhandlingsplan for vejtrafik 2013-2018. Kolonihaven tættest på motorvejen oplever i dag støj på omkring 63,5 dB. Dette ændres ikke væsentligt med den nye placering og er under grænseværdien på 68 db, der gælder for nyttehavere uden mulighed for overnatning.

Interessenter

Kolonihaveforbundet samt Haveforeningen Ermelund stiller sig overordnet positivt overfor en flytning.

Fredningsnævnet har uformelt tilkendegivet, at de ser flytning og genplacering af haverne i den fredede Ermelundskile som en forudsætning for at genåbne Fæstningskanalen. Dette skal dog gøres uden at udvide kolonihavernes faciliteter. Fredningsnævnet skal søges om dispensation til placering af Haveforeningen i det fredede areal.

Forpagteren og Fåregræsserforeningen i området stiller sig positivt i forhold til forskydningen af Haveforeningen Ermelund i forbindelse med åbningen af Fæstningskanalen.

Københavns Kommune har på baggrund af en konkret vurdering meddelt, at den foreslåede flytning ikke udløser krav om betaling af tillægskøbesum.

Alternative beslutningsmuligheder

Det er muligt at fastholde Haveforeningen Ermelunds nuværende placering. Dette vurderer forvaltningen imidlertid vil være uhensigtsmæssigt, da åbningen af Fæstningskanalen på dette stykke således ikke vil kunne realiseres, hvilket vil betyde at det samlede formål med åbningen af Fæstningskanalens ikke vil kunne opnås.

Såfremt genplacering ønskes på et andet areal end det foreslåede, vil mulige arealer skulle afsøges. Forvaltningen vurderer dog, at det vil være vanskeligt at finde et alternativt areal til placering af kolonihaverne, da der i forvejen er få ledige arealer i Lyngby-Taarbæk Kommune.

Lovgrundlag

Der er hjemmel i Kolonihavelovens § 4 til at Kommunalbestyrelsen kan beslutte at nedlægge en eksisterende kolonihaveplacering, hvis den erstattes med en ny.

Økonomi

Anlægsarbejder i forbindelse med flytningen af kolonihaverne samt etablering af ny brandvej takstfinansieres og afholdes af Lyngby-Taarbæk Forsyning som led i åbningen af Fæstningskanalen.

Lyngby-Taarbæk Kommune vil lide et driftstab, da den nye placering vil betyde en opsigelse af dele af forpagtningsarealet i Ermelundskilen (ca. 20.000 m²). Det årlige driftstab er estimeret til ca. kr. 20.000 (pristalsreguleret). Det endelige beløb vil først fremkomme i forbindelse med en reel drøftelse af opsigelsen med dertilhørende opmåling mv. Såfremt en opsigelse resulterer i et ønske om at opsi hele det forpagtede areal nord for Haveforeningen Ermelunds nuværende placering på 93.000 m², da vil det årlige driftstab tilsvarende øges til omkring kr. 93.000 (pristalsreguleret).

Den nye brandvej lige syd for Haveforeningen Ermelunds foreslåede placering skal driftes af Lyngby-Taarbæk Kommune. Den nyetablerede brandvej erstatter ikke en anden vej, og dermed forøges vejarealet der skal driftes af kommunen. Denne ekstra driftsudgift estimeres til kr. 15.000 pr. år.

Flytningen vil ikke have indflydelse på huslejeniveauet i Haveforeningen Ermelund.

Den afledte drift indarbejdes i det administrative budgetforslag 2018-2021.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017
Anbefalet.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

H/F Ermelunds nuværende placering

Skitse for ny placering mod nord

Punkt 4: Oplæg til proces og indhold af program for initiativer i Kgs. Lyngby (Beslutning)

01.02.00-G01-299-16

Resume

Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget har besluttet, at forvaltningen skal udarbejde en samlet plan for en række bymidteinitiativer i Kgs. Lyngby. Teknik- og Miljøudvalget har bedt forvaltningen udarbejde et samlet oplæg om anvendelsen af kommunens parker, torve og grønne områder. Med denne sag forelægger forvaltningen forslag til procesplan, herunder inddragelse af byens borgere og aktører samt oplæg til vision, mål og forventet indhold af program for initiativer i Kgs. Lyngby til godkendelse. Fvsa. sag om anvendelse af kommunens parker, torve og grønne rum henvises til selvstændig sag på Teknik- og Miljøudvalgets dagsordenen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget godkender forvaltningens oplæg til vision, mål og forventet indhold af program for initiativer i Kgs. Lyngby
2. udvalget godkender procesplan for udarbejdelse af program for initiativer i Kgs. Lyngby, herunder inddragelse af byens aktører og borgere.

Sagsfremstilling

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Byplanudvalget godkendte på møderne den 8. og 9. november 2016, at forvaltningen skal udarbejde en samlet plan (et program) for en række bymidteinitiativer i Kgs. Lyngby samt et oplæg til, hvordan de mange bymidteinitiativer håndteres og koordineres. På Byplanudvalgets møde den 4. januar 2017 godkendte udvalget en tids- og procesplan for den forestående kommuneplanrevision, hvor byudvikling indgår som tema. Det forventes, at program for bymidteinitiativer skal bidrage med nye afsnit i kommuneplanen.

Med henblik på at koordinere de to processer og sikre en bred inddragelse af byens aktører, har forvaltningen udarbejdet en tids- og procesplan for udarbejdelse af program for bymidteinitiativer i Kgs. Lyngby, som er beskrevet nedenfor. Med afsæt i GRØNT LYS+ har forvaltningen udarbejdet forslag til vision og mål for byudviklingen, som grundlag for det videre arbejde.

Endelig bør program for bymidteinitiativer ses i sammenhæng med Kulturstrategi 2017-2024, som Kultur- og Fritidsudvalget forventes at vedtage medio 2017. Kultur kan gennem events, midlertidige anvendelser mm. bidrage til at skabe levende og attraktive byrum.

Program for bymidteinitiativer i Kgs. Lyngby

Programmet tager afsæt i GRØNT LYS +, som blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 12. november 2015, samt en række politiske bestillinger vedrørende udviklingen af Kgs. Lyngby. Forvaltningen lægger op til, at programmet skal indeholde en beskrivelse af kommunalbetyrelsens visioner og mål for udviklingen af Kgs. Lyngby, samt de initiativer, der skal til for at nå de enklede mål. Programmet suppleres af en strategi for hvornår og hvordan, vi tager fat i de enkelte initiativer og projekter de kommende år frem til 2024, bl.a. med hensyntagen til forventede anlægsprojekter, økonomi og tidsplaner.

Det er hensigten, at programmet skal danne afsæt for en tidlig dialog med grundejere og investorer, og danne grundlag for efterfølgende lokalplaner for de enkelte delområder, i takt med at konkrete, større projekter skal realiseres.

Med afsæt i GRØNT LYS + har forvaltningen udarbejdet et forslag til vision og mål for udviklingen i Kgs. Lyngby, som grundlag for det videre arbejde med forslag til Kommuneplan 2017 og udkast til program for initiativer i Kgs. Lyngby.

Oplæg til vision, mål og forventet indhold af program for initiativer i Kgs. Lyngby (bilag).

Den videre proces

Med afsæt i de politiske beslutninger om henholdsvis kommuneplanprocessen og program for bymidteinitiativer lægger forvaltningen op til følgende proces:

- Februar 2017: Byplanudvalget (BY), Teknik- og Miljøudvalget (TMU) godkender den forestående proces, herunder inddragelse af byens aktører og borgere, sammen med forvaltningens oplæg til vision, mål og forventet indhold af

program for initiativer i Kgs. Lyngby

- April 2017: BY/TMU får udkast til program for bymidteinitiativer som oplæg til drøftelse om byudvikling i Kgs. Lyngby
- Maj 2017: Aktørmøde med deltagelse af politikere, repræsentanter fra forvaltningens centre, handelsforeningen Kgs. Lyngby, Vidensbyen, kulturliv, foreninger med flere som agerer i Kgs. Lyngby
- August 2017: Kommunalbestyrelsen vedtager forslag til Kommuneplan 2017 til offentlig høring sammen med program for bymidteinitiativer i Kgs. Lyngby
- Oktober 2017: Borgermøde om forslag til Kommuneplan 2017
- December 2017: Endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017 og program for bymidteinitiativer i Kgs. Lyngby.

Tids- og procesplan (bilag).

Snitflade til andre projekter

Kultur- og Fritidsudvalget har på mødet den 8. december 2016 besluttet, at der skal udarbejdes en ny kulturstrategi. Kultur kan gennem events, midlertidige anvendelser mm. bidrage til at skabe levende og attraktive byrum.

Opfølgningssag om anvendelse af byens pladser, herunder pladsen foran rådhuset, forelægges Teknik- og Miljøudvalget som selvstændig sag på nærværende møde.

Lovgrundlag

Ingen.

Økonomi

Forslaget og processen finansieres indenfor aktivitetsområdet Administration frem til december 2017.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-2) Godkendt, idet udvalget betoner, at trafik og parkering kører i et selvstændigt spor.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Oplæg til vision, mål for udvikling af Kgs. Lyngby

Tids- og procesplan for program for bymidteinitiativer

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 13/2013 (Beslutning)

01.02.15-P16-6-15

Resume

Forvaltningen fremlægger høringssvar fra kommuneplantillæggets høring. Høringssvarene peger på, at kommuneplantillæggets formulering om at bevare områdets særlige bebyggelses- og beplantningskarakter ikke er i overensstemmelse med Lokalplanforslag 258's bestemmelser. Forvaltningen foreslår, at kommuneplantillægget vedtages endeligt i det teksten til ramme 1.3.82 ændres til "Områdets særlige bebyggelseskarakter skal bevares."

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Kommuneplantillæg 13/2013 for Bondebyen vedtages endeligt i det kommuneplantillæggets formulering i ramme 1.3.82 "Områdets særlige bebyggelses- og beplantningskarakter skal bevares", ændres til "Områdets særlige bebyggelseskarakter skal bevares".

Sagsfremstilling

Kommuneplantillæg 13/2013 for Bondebyen knytter sig op på Lokalplanforslag 258 for Bondebyen, og har været udsendt i høring parallelt med lokalplanforslaget fra den 23. september til og med den 18. november 2016. Størstedelen af høringssvarene har relation til lokalplanforslaget, men enkelte peger på, at der ikke er overensstemmelse mellem den udpegning af bevaringsværdige træer, som er i lokalplanforslaget, og den tekst, der er i forslag til kommuneplantillægget, jf. høringssvarene pkt. 16.2, 20.1 og 23.1. (bilag). I forslaget til kommuneplantillæg 13 står der blandt andet, at "Bondebyens særlige bebyggelses- og beplantningskarakter skal bevares" (bilag).

Lokalplanforslag 258 for Bondebyen udpeger en karakteristisk lindeallé ved Stades Krog. Hvis der skal udpeges flere træer i Lokalplan 258, vil det primært være solitære træer på vejareal, idet udpegning af træer på privat grund er en vidtgående restriktion, der skal have en stærk begrundelse. Ved udpegning af vejtræer vil det således være kommunen selv, som sørger for genplantning.

Lyngby-Taarbæk Kommune er en grøn kommune. Det fremgår i kommunens overordnede planer og politikker, og der lægges generelt stor vægt på at fastholde den grønne profil. Hvis et bevaringsværdigt træ fældes, vil det blive foretaget en, ofte længerevarende, myndighedsbehandling med henblik på genplantning. Lokalplanens bestemmelser indeholder ikke en handlepligt, så det kan være vanskeligt at få ejer til at genplante. Frem for omfattende udpegninger anbefaler forvaltningen, at der kun udpeges beplantninger, der er særligt karakterskabende for det aktuelle lokalplanområde. Derfor er der i lokalplanforslaget alene udpeget en karakteristisk lindeallé ved Stades Krog.

Som alternativ til, at der udpeges flere bevaringsværdige træer, vil bevaring af lokalplanområdets grønne karakter indgå som en del af kommunens grønne profil og som en del af forvaltningens daglige drift og fokusområde, hvor kommunens grønne arealer ses som en helhed. Denne tilgang er senest konkretiseret i "Træstrategi for Lyngby-Taarbæk Kommune", som er del af en strategi for at fastholde kommunens grønne værdier, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning af 3. marts 2016.

Lyngby-Taarbæk Kommune har i efteråret 2016 modtaget bytræprisen for etablering og fastholdelse af en værdifuld og karakterskabende allébeplantning på Lyngby Hovedgade.

I det den grønne karakter således sikres gennem kommunens generelle grønne fokus, foreslår forvaltningen, at kommuneplantillæggets formulering i ramme 1.3.82 "Områdets særlige bebyggelses- og beplantningskarakter skal bevares", ændres til "Områdets særlige bebyggelseskarakter skal bevares".

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Anbefalet, dog således at Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer som vist i lokalplan 199, dog med fokus på at træer, som primært opleves fra vej udpeges, hvorfor der foretages fornyet høring af Kommuneplantillægget i 4 uger inden forelæggelse for Kommunalbestyrelsen. Derudover opfordrer udvalget til, at forvaltningen afholder møde med Bondebylaugets bestyrelse i forhold til en grøn plan for Bondebyen.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Høringsnotat til Lokalplan 258 for Bondebyen

Forslag til kommuneplantillæg 13 for Bondebyen

Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan 258 for Bondebyen (Beslutning)

01.02.05-P16-2-14

Resume

Forvaltningen fremlægger høringssvar fra lokalplanforslagets høring. Overordnet drejer høringssvarene sig om bevaringsværdige træer, gadekæret og de afledte trafikale konsekvenser samt Baunegården. Forvaltningen foreslår, at Lokalplanforslag 258 for Bondebyen vedtages endeligt med enkelte ændringer, og at den sammenfattende redegørelse ifm. miljøvurderingen vedtages og indsættes i lokalplanen. Byplanudvalget behandler sagen mhp. Kommunalbestyrelsens beslutning. Sagen forelægges desuden Teknik- og Miljøudvalget til orientering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplan 258 for Bondebyen vedtages endeligt med de ændringer, som fremgår i høringssnotat
2. den sammenfattende redegørelse vedtages og indsættes i lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget har været i høring i perioden fra den 23.09.2016 til den 18.11.2016. Der er indkommet 24 høringssvar, som alle er resumeret og vurderet i høringssnotat (bilag).

Der har været afholdt et borgermøde om lokalplanen den 27.10.2016. Referat af mødet (bilag).

Herunder refereres de væsentligste emner, som høringssvarene omhandler:

Bevaringsværdige træer.

En del henvendelser drejer sig om, at der ikke udpeges bevaringsværdige træer i samme grad som den gældende Lokalplan 199 for Bondebyen.

Hvis der skal udpeges andre træer i Lokalplan 258, vil det primært være solitære træer på vejareal, idet udpegning af træer på privat grund er en vidtgående restriktion, der skal have en stærk begrundelse. Ved udpegning af vejtræer vil det således være kommunen selv, som sørger for genplantning.

Lyngby-Taarbæk Kommune er en grøn kommune. Det fremgår i kommunens overordnede planer og politikker, og der lægges generelt stor vægt på at fastholde den grønne profil. Hvis et bevaringsværdigt træ fældes, vil der blive foretaget en, ofte længerevarende, myndighedsbehandling med henblik på genplantning. Lokalplanens bestemmelser indeholder ikke en handlepligt, så det kan være vanskeligt at få ejer til at genplante. Frem for omfattende udpegninger anbefaler forvaltningen, at der derfor generelt kun udpeges beplantninger, der er særligt karakterskabende for det aktuelle lokalplanområde. Derfor er der i lokalplanforslaget alene udpeget en karakteristisk lindeallé ved Stades Krog.

Som alternativ til at udpege flere bevaringsværdige træer vil bevaring af lokalplanområdets grønne karakter indgå som en del af kommunens grønne profil og som en del af forvaltningens daglige drift og fokusområde, hvor kommunens grønne arealer ses som en helhed. Denne tilgang er senest konkretiseret i "Træstrategi for Lyngby-Taarbæk Kommune", som er del af en strategi for at fastholde kommunens grønne værdier, jf. kommunalbestyrelsens beslutning af 3. marts 2016. Lyngby-Taarbæk Kommune har i efteråret 2016 modtaget bytræprisen for etablering og fastholdelse af en værdifuld og karakterskabende allébeplantning på Lyngby Hovedgade.

Forvaltningen foreslår på baggrund af ovennævnte, at der ikke foretages ændringer i lokalplanens bestemmelser og tilhørende kortbilag med udpegninger. I stedet kan der i lokalplanens Vedligeholdelsesvejledning indgå en beskrivelse af de træer, som Bondebylauget finder har en særlig betydning for Bondebyens miljø, og som derfor ikke bør fældes.

Gadekæret.

Parallelt med lokalplanforslaget har der været en dialog om det forsinkelsesbassin/gadekær, som beskrives med en principiel skitse i lokalplanen. Der er derfor mange høringssvar, som omhandler dette projekt. Da lokalplanen alene indeholder en beskrivelse af, hvor anlægget skal placeres samt en principiel skitse til dets udformning, kan den endelige udformning af anlægget derfor afklares efter lokalplanens vedtagelse. Mange høringssvar drejer sig om de trafikale forhold i forbindelse med forsinkelsesbassinet/gadekæret. Da gadekæret ligger på offentligt vejareal administreres det i henhold til Vejloven. Høringssvarene indgår i forvaltningens videre arbejde med gadekærets udformning og trafikken/parkeringen i området. Forvaltningen vil arbejde videre med gadekærets endelige udformning i samarbejde med Lyngby-Taarbæk Forsyning A/S. I den forbindelse vil forvaltningen også tage stilling til, hvordan beboerne yderligere

skal inddrages. Forvaltningen forventer nedsættelse af en følgegruppe, som indkaldes til møder i løbet af projektets udvikling.

I lokalplanforslagets pkt. 9.1.4 stilles krav om etablering af mindst fire lindetræer langs Peter Lunds Vej, i det etablering af gadekæret vil indebære fjernelse af de nuværende to store piletræer. For at bevare en vis frihed i udformningen af gadekæret og de trafikale forhold - herunder omlægning af parkeringspladser - foreslår forvaltningen, at kravet om plantning af netop disse fire træer udgår. Herved er der mulighed for enten at etablere træerne som vist på lokalplanforslaget principskitse eller anvende arealet til f.eks. parkering eller opholdsarealer. Lokalplanen er ikke til hinder for at der kan etableres en anden erstatningsbeplantning i nærheden af gadekæret.

Baunegården.

Enkelte høringssvar drejer sig om, hvorfor Baunegårdens arealer på Nørregade 9 og 14 ikke indgår i lokalplanforslagets område.

Baunegården indgår ikke i den nye lokalplan, da de gældende anvendelsesmuligheder i Lokalplan 199 efter forvaltningens vurdering fortsat bør gælde indtil en evt. ny planlægning for ejendommen bliver aktuel. I øjeblikket er der ingen udviklingsprojekter for ejendommen, men det kan ikke udelukkes, at kommunalbestyrelsen ønsker at anvende ejendommen til andre formål, eller at frasælge ejendommen. Det vil i så fald blive vurderet, om den nye anvendelse vil kræve en ny lokalplan for ejendommen. Der vil i givet fald blive foretaget en høringsproces efter Planlovens regler. På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen, at Lokalplan 258 for Bondebyen vedtages endeligt med de ændringer, som står i beskrevet i høringsnotat af 21.11.2016 (bilag), 4. kolonne. Sammenfattende redegørelse.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lbk. nr. 939 af 3. juli 2013 om miljøvurdering af planer og programmer) skal der efter den offentlige høring udarbejdes en sammenfattende redegørelse for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Udkast til den sammenfattende redegørelse (bilag) behandler disse punkter og beskriver, at kravet om plantning af de fire lindetræer langs Peter Lunds Vej udgår af lokalplanens bestemmelser. Hvis denne ændring ikke vedtages af kommunalbestyrelsen vil den sammenfattende redegørelse blive konsekvensrettet. Redegørelsen vil blive vedhæftet den endelige lokalplan som et bilag.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag samt Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-2) Anbefalet, dog således at Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer som vist i lokalplan 199, dog med fokus på at træer, som primært opleves fra vej udpeges, hvorfor der foretages fornyet høring af Lokalplanforslaget i 4 uger inden forelæggelse for Kommunalbestyrelsen.

Derudover opfordrer udvalget til, at forvaltningen afholder møde med Bondebylaugets bestyrelse i forhold til en grøn plan for Bondebyen.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Lokalplanforslag 258 For Bondebyen

Referat fra borgermøde den 27.10.2016

Sammenfattende redegørelse til Lokalplan 258

Høringsnotat til Lokalplan 258 for Bondebyen

Punkt 7: Kommuneplantillæg for boliger på Akademivej - forhøring (Beslutning)

01.02.03-P16-1-17

Resume

Lyngby Boligselskab ønsker at bygge ca. 150 almene boliger på et areal ved Lundtoftegårdsvej/Akademivej, og at der i bebyggelsens stueetage kan være mulighed for café, undervisning og kontor. Forvaltningen vurderer, at der skal gennemføres en forhøring for det nødvendige forslag til kommuneplantillæg. Byplanudvalget og kommunalbestyrelsen skal godkende forhøringsmaterialet.

Sagen skal ses i sammenhæng med sag om lokalplangrundlag for boliger på Akademivej 1, der behandles i Byplanudvalget parallelt med denne sag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forhøringsmaterialet godkendes til udsendelse i offentlig høring i 4 uger
2. der ikke afholdes borgermøde under forhøringen, da der afholdes borgermøde, når der foreligger et lokalplanforslag.

Sagsfremstilling

Lyngby Boligselskab ønsker at opføre almene ungdomsboliger og boliger til personer med lav betalingsevne samt en mindre andel almindelige familieboliger.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. januar 2017 omfang af bebyggelsen med tilhørende økonomi, på baggrund af et brev fra KAB, der på vegne af Lyngby Boligselskab fremsendte forslag om at opføre en ny afdeling på arealet Akademivej 1. Lyngby Boligselskab ønsker yderligere, at projektet rummer muligheden for placering af undervisningslokaler, kontor og café i bebyggelsens stueetage. Sagen om lokalplangrundlag for projektet behandles i Byplanudvalget parallelt med denne sag.

Den aktuelle kommuneplanramme 1.4.69 Lundtoftegårdsvej fastsætter anvendelsen til boligformål, etageboliger. Det maksimale etageantal er fastsat til 13, og den maksimale bebyggelsesprocent til 60.

Forvaltningen vurderer, at der inden udarbejdelse af forslaget til kommuneplantillæg skal gennemføres en forudgående høring, da anvendelse til undervisning, café og kontor ikke er muligt med kommuneplanrammens aktuelle anvendelsesbestemmelser. Kommunalbestyrelsen kan i henhold til Planlovens §23c tilvejebringe forslag til ændringer af kommunenplanen, der ikke er truffet beslutning om i en planstrategi. I de tilfælde skal kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet (almindeligvis af 4 ugers varighed), før selve forslaget til ændring af kommuneplanen kan udarbejdes.

Forvaltningen fremlægger derfor forslag til forhøringsmateriale med henblik på at indkalde idéer og forslag til områdets anvendelse (bilag). Forhøringsmaterialet sendes til ejere og beboerforeninger inden for et høringsområde, som består af den eksisterende ramme 1.4.69 samt grundejere for naboområderne (bilag).

Det nye forslag til kommuneplantillæg kommer sandsynligvis til at bestå af 2 rammer; én ny ramme for de nye boliger og én ramme for de eksisterende boliger.

Rammen for de nye boliger

I rammen for de nye boliger foreslår forvaltningen, at der i bebyggelsens stueetage også vil være mulighed for følgende anvendelser:

- offentlig service; undervisning
- anden publikumsorienteret service; café
- kontor

Desuden tilføjes anvendelsen tekniske anlæg, på grund af letbanen.

I rammen for de nye boliger skal bebyggelsesprocenten øges til 75 % for at muliggøre det nye byggeri. Desuden foreslås det maksimale antal etager nedsat fra max 13 etager til max 8 etager, og den maksimale bygningshøjde foreslås sat til 25 meter.

I rammen planlægges desuden en strækning af letbanen, som er forberedt for en eventuel fremtidig station. Forvaltningen vurderer derfor, at rammen for de nye boliger bør tilføjes mulighed for udlæg af mindre areal til butik, hvis/når den eventuelle fremtidige station etableres.

Rammen for de eksisterende boliger

Rammen for de eksisterende boliger får en ændret geografisk afgrænsning som konsekvens af rammen for de nye boliger. Dette kan eventuelt betyde, at bebyggelsesprocenten for matriklen 10af bliver ca. 5-10 % højere end de nuværende 60%. Forvaltningen anbefaler, at der i forbindelse med planprocessen for projektet med boligerne på Akademivej udføres mere præcise beregninger af fremtidig bebyggelsesprocent for matriklen 10af.

Lovgrundlag

Planlovens §23c

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-2) Anbefalet.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Forhøring kommuneplantillæg for boliger på Akademivej 1

Høringsområde for forhøring kommuneplantillæg

Punkt 8: Lokalplangrundlag for boliger på Akademivej 1/Lundtoftegårdsvej (Beslutning)

01.02.00-P16-17-16

Resume

Med denne sag foreslår forvaltningen, at Byplanudvalget godkender det fremsendte skitseforslag for almene boliger på Akademivej 1 som grundlag for ny lokalplan og at der udarbejdes miljørapport for lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg (som behandles i en anden sag parallelt med denne).

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. skitseforslag til boliger på Akademivej 1/Lundtoftegårdsvej godkendes som grundlag for forslag til ny lokalplan og kommuneplantillæg,
2. der udarbejdes miljørapport om 3 emner; Lys-skyggeforhold, Trafikale forhold herunder støjforhold samt bebyggelsens påvirkning af by og landskab.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lyngby Boligselskab ønsker at opføre 150 almene boliger, herunder 100 ungdomsboliger, 30 boliger til personer med lav betalingsevne samt 20 familieboliger på et areal ved Lundtoftegårdsvej/Akademivej (Akademivej 1). Denne plan vil efter Lyngby Boligselskabs opfattelse tilgodese kommunens behov for nye ungdomsboliger og små boliger til personer med lav betalingsevne. Lyngby Boligselskab ønsker yderligere, at projektet skal kunne rumme mulighed for placering af undervisningslokaler, café og kontor i bebyggelsens stueetage.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. januar 2017 omfang af bebyggelsen med tilhørende økonomi, på baggrund af et brev fra KAB, der på vegne af Lyngby Boligselskab fremsendte forslag om at opføre en ny afdeling på arealet.

KAB har efterfølgende fremsendt et opdateret skitseforslag (bilag) for projektet. Skitseprojektet skal i planprocessen bearbejdes yderligere til at kunne rumme de 20 familieboliger.

Eksisterende forhold

Det forventede lokalplanområde (bilag) omfatter et areal på ca. 13.000 m². Arealet er ejet af Lyngby Boligselskab. Der er i dag ca 36 p-pladser på terræn, ca. 112 p-pladser i parkeringskælder samt 2 tennishaller på arealet. Ejendommen er beliggende inden for det stationsnære kerneområde, ca. 250-300 meter fra den kommende letbanestation på Akademivej. De eksisterende tennishaller forudsættes nedrevet, og de er ikke udpeget som bevaringsværdig bebyggelse.

Ungdomsboliger i Lyngby-Taarbæk Vidensby

Forvaltningen vurderer, at opførelse af almene ungdomsboliger på Akademivej er i tråd med målsætningerne i Vidensbystrategien om at udvikle Lyngby-Taarbæk til en af Europas førende universitetsbyer med de bedste vilkår for uddannelse, forskning, erhverv og entreprenørskab. Forvaltningen vurderer desuden, at anvendelsen af ejendommen til almene ungdomsboliger vil være en af de anvendelser/udbygningsmuligheder, som skaber den mindste trafikbelastning.

DTU har i et brev fra den 23. december 2016 givet udtryk for behov for ca. 1200 værelser og ca. 800 mindre lejligheder til internationale beboere alene.

Skitseforslagets bebyggelse og fælles friareal

Skitseforslaget omfatter en bebyggelse på 9.300 m², med en maksimal højde på 25 meter inkl. evt. teknik på tag/tekniketage. Bebyggelsen placeres nord for den eksisterende boligbebyggelse Fortunen Øst. Bebyggelsen foreslås formet som en lang, kurvet, sammenhængende bebyggelse, der følger letbanens fremtidige tracé. Den skitserede bebyggelse har skiftende højder, med 4 etager mod vest og op til 7 etager mod øst. Bebyggelsen er placeret i en afstand af 20-25 meter fra afdelingen Fortunen Øst.

Bebyggelsen er formgivet omkring et sydvendt, fælles friareal mellem de eksisterende etageboliger og nybyggeriet. Arealet kan føre nye uderumskvaliteter til hele området, og forvaltningen anbefaler, at i lokalplanforslaget lægges vægt på at skabe attraktive fælles friarealer med rekreative tilbud for hele områdets beboere. Det fælles friareal støjskærmes af den nye bebyggelse.

Boligerne er orienteret mod det indre fælles friareal og har her syd- og østvendte altaner. Opgange og interne/indendørs ankomstarealer er orienteret mod nord og vest, som er mere påvirket af støj fra de omgivende veje. Der er porte igennem bebyggelsen i stueniveau. Boligernes støjforhold skal overholde Bygningsreglementets vejledende grænser, hvilket reguleres i byggesagsbehandlingen. I skitseforslaget er 14 parkeringspladser placeret uden for det foreslåede lokalplanområde/den foreslåede matrikel, og dette forhold skal afklares i planprocessen.

Vej, sti og letbane

Letbaneprojektet og det kommende vejprojekt for Lundtoftegårdsvej, som Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 31. maj 2016 og kommunalbestyrelsen godkendte finansieringen af den 20. juni 2016, vil betyde ændret trafikmønster, også for de øvrige etageboliger i området. Det er usikkert, hvorledes adgangen til ejendommen skal ske i fremtiden pga. Letbanen. Der er i dag 2 adgange til området, en fra Akademivej og én fra Lundtoftegårdsvej.

Det fremtidige trafikmønster vil indgå som en del af den kommende planproces. Forvaltningen anbefaler desuden, at overvejelser om stiforbindelser indgår i processen, bl.a. en stiforbindelse fra boligbebyggelsen til nyt signalkryds på Akademivej, stiforbindelse til den eventuelle fremtidige letbanestation på Lundtoftegårdsvej umiddelbart øst for arealet, samt stiforbindelse mellem ny og eksisterende boligbebyggelse.

Parkering

I forbindelse med revision af Kommuneplan 2013, har kommunalbestyrelsen den 12. november 2015 ønsket, at de aktuelle p-normer vurderes. Derfor arbejder forvaltningen pt. på et oplæg, hvor forhold som stationsnærhed, boligstørrelser og antallet af rum i boligerne muligvis kan få betydning for p-normerne. På baggrund af det pågående arbejde foreslår forvaltningen, at forvaltningen i denne planproces belyser anvendelsen af følgende p-normer:

- For ungdomsboligerne: 0,3 p-plads pr. 1-rums-ungdomsbolig, 0,6 pr. 2-rums-ungdomsbolig, 0,9 pr. 3-rums-ungdomsbolig osv
- For etageboliger: 0,5 p-plads pr. 1-rumsbolig, 1 p-plads pr. 2-rumsbolig og 1,5 p-plads for etageboliger med flere rum.

Parkeringsnormen for undervisning, kontor og café, som er anvendelser begrænset til bebyggelsens stueetage, vil blive fastsat i lokalplanprocessen.

Boligprojektet vil påvirke parkeringspladserne for Fortunen Øst, så planprocessen skal afklare, hvordan disse kan reetableres, så det aktuelle antal fastholdes.

Skitse for parkeringsforhold ved integration af 20 familieboliger (bilag) redegør omtrentligt for omfang og placering af p-pladser til nybyggeriet med ovenstående p-normer, samt fastholdelse af aktuelle antal p-pladser til eksisterende bebyggelse. På skitsen er 14 parkeringspladser placeret uden for det foreslåede lokalplanområde/den foreslåede matrikel, og dette forhold skal afklares i planprocessen. Skitsen viser efter forvaltningens vurdering, at udlæg af omfattende terrænparkering indebærer risiko for, at det fælles friareal bliver mindre attraktivt. Forvaltningen anbefaler derfor, at en kommende planproces sætter fokus på at sikre attraktive fælles friarealer mellem ny og eksisterende boligbebyggelse, ved en god parkeringsplan for henholdsvis kælder og terræn.

Parkeringsnormen for cykler forventes at følge kommuneplanens generelle p-norm, som er 2,5 cykel-p-plads pr. etagebolig og 1 cykel-p-plads pr. ungdomsbolig.

Kommuneplantillæg og lokalplan

Den gældende kommuneplanramme 1.4.69 Lundtoftegårdsvej fastsætter anvendelsen til etageboliger. Det maksimale etageantal er 13, og den maksimale bebyggelsesprocent er 60.

Det er en forudsætning for realisering af projektet, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Forslaget til kommuneplantillæg vurderes at skulle i forhøring ifølge Planlovens §23c om ændringer af kommunenplanen, der ikke er truffet beslutning om i en strategi. Årsagen er, at der er tale om ændringer af anvendelsesbestemmelser i kommuneplanens rammedel (tilføjelse af anvendelserne undervisning og café). Sag om kommuneplantillæg behandles parallelt med denne sag.

Der er ingen lokalplan for området. Projektet vurderes at være lokalplanpligtigt, fordi der er tale om et større projekt, som vil medføre en væsentlig ændring i området. Tekniske eller miljømæssige forhold, der fremkommer i planprocessen, kan betyde, at projektets omfang eller udformning skal bearbejdes.

Miljøscreening

Det foreliggende skitseforslag er screenet (bilag) efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Forvaltningen vurderer, at projektet og kommuneplantillægget vil kunne medføre væsentlige påvirkninger af miljøet for så vidt angår 3 emner, hvorfor den kommende miljørapport for kommuneplantillæg og lokalplan foreslås at indeholde disse 3 emner:

1. Lys-skyggeforhold – i forhold til eksisterende bebyggelser i nærheden og opholdsarealer.
2. Trafikale forhold – sikkerhed og tryghed, trafikmønstre, stiforhold, letbane, parkering samt ændrede støjforhold i forhold til eksisterende bebyggelser i nærheden, da den nye bebyggelse forventes at have en støjskærmende og evt. støjreflekterende effekt.
3. Arkitektur – påvirkning af by og landskab, samt udsigtsforhold fra eksisterende bebyggelse.

Tidsplan

Projektets kommunale økonomi forudsætter, at kommunalbestyrelsen giver tilsagn om skema A inden udgangen af 2017, pga. en særlovgivning om statslig refusion ved etablering af boliger til personer med lav betalingsevne, som betyder nedsat kommunalt grundkapitalindskud til disse boliger. Skema A er betinget af en vedtaget lokalplan, som derfor også skal foreligge inden udgangen af 2017.

Lovgrundlag

Planlovens § 13 om kommunalbestyrelsens lokalplanret og lokalplanpligt.

Økonomi

Planprocessen finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre yder kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017
Ad 1-2) Godkendt.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Skitseforslag uden familieboliger

Lokalplanområde Boliger på Amademivej

Parkeringskitse

Miljøscreening Boliger på Akademivej

Punkt 9: Forslag til kommuneplantillæg 25/2013 - Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning)

09.00.04-K08-4-16

Resume

Forvaltningen foreslår, at Forslag til kommuneplantillæg 25/2013 for Lundtoftevej 160 m.fl. (rammeområde 5.3.90) med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring. Byplanudvalget godkendte den 10. februar 2016 plangrundlaget for at 160 m.fl., der muliggør, at det eksisterende erhvervsområde på Lundtoftevej kan omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde. Sagen fremlægges parallelt med forslag til lokalplan 270 for Lundtoftevej 160 m.fl.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Kommuneplantillæg 25/2013 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger
2. der sendes orienterende brev til omkringboende
3. der holdes fælles borgermøde om forslag til Kommuneplantillæg 25/2013 og Lokalplanforslag 270.

Sagsfremstilling

Ejeren, Danica, ønsker at opføre erhvervsbebyggelse (videnserhverv, kontorerhverv m.v.) og ungdomsboliger på Lundtoftevej 160 m.fl., beliggende i kommuneplanramme 5.3.90. En ændret anvendelse af området til et blandet bolig- og erhvervsområde er i overensstemmelse med Vidensbystrategien og ”Byvisionen – Lyngby Taarbæk Vidensby” i GRØNT LYS+ fra 2015 (byfortætning med flere boliger, mere erhvervsliv med fokus på videnserhverv).

Ejendommen matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte har en ejerforening. Medlemmerne er Danica (ejerlejlighed 1 og 2) og Nordea (ejerlejlighed 3).

I den gældende kommuneplanramme 5.3.90 er der mulighed for bebyggelse i op til tre etager i maksimalt 12,5 meters højde samt en maksimal bebyggelsesprocent på 70 for den enkelte ejendom. Området er fastlagt til erhvervsområde, industri og håndværk. Opførelse af boliger i erhvervsområdet er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Projektet forudsætter derfor et tillæg til Kommuneplan 2013.

Kommunalbestyrelsen gennemførte en forudgående høring om ændring af kommuneplanramme 5.3.90 i foråret 2016. Byplanudvalget besluttede i oktober 2016 på baggrund af forhøringen, at kommuneplantillægget kan give mulighed for at anvende området til blandet bolig og erhverv, videnserhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, anden publikumsorienteret service i form af cafe og hotel samt p-hus.

Forvaltningen fremlægger forslag til kommuneplantillæg 25/2013 (bilag). Forslaget giver anvendelsesmæssigt mulighed for videnserhverv (herunder kontorerhverv), forskning og udvikling, undervisning, liberalt erhverv, anden publikumsorienteret service i form af cafe og hotel samt p-hus. Forslaget giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 110 for den enkelte ejendom, en maksimal bygningshøjde 28 meter samt maksimalt syv etager for boligbebyggelse og seks etager for erhvervsbebyggelse.

Rammeområdet er beliggende i det stationsnære kerneområde i Lundtofte bydel med en afstand på under 600 meter til den planlagte letbanestation i Lundtofte. Området udlægges til blandet bolig- og erhvervsområde med en høj tæthed og er således i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Der er i forbindelse med Kommuneplantillæg 25/2013 og Lokalplanforslag 270 foretaget en miljøscreening. På baggrund af screeningen har forvaltningen vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for Lokalplanforslag 270 og Kommuneplantillæg 25/2013 (bilag).

Forslaget til Kommuneplantillæg 25/2013 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger, og der sendes orienterende brev til omkringboende, jf. høringsområdet (bilag). der vil blive afholdt fælles borgermøde om forslag til Kommuneplantillæg 25/2013 og Lokalplanforslag 270.

Lovgrundlag

Planlovens § 23C. Før planerne kan vedtages endeligt, skal forslagene have været i offentlig høring i minimum 8 uger i henhold til Lov om Planlægning. I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) skal en miljørapport udsendes i offentlig høring i minimum 8 uger.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-3) Udsat med henblik på indledende drøftelser med afdelingsbestyrelsen. Samtidig ønskes bedre tegningsmateriale samt at høringsområdet udvides.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Forslag til Kommuneplantillæg 25/2013

COWI Miljøvurdering af kommuneplantillæg og lokalplanforslag

Høringsområde

Punkt 10: Lokalplanforslag 270 for Lundtoftevej 160 m.fl. i Lundtofte bydel (Beslutning)

01.02.05-P16-4-16

Resume

Byplanudvalget godkendte den 10. februar 2016 plangrundlaget for Lundtoftevej 160 m.fl. (matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte). Plangrundlaget muliggør, at erhvervsområdet kan omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde. Sagen omhandler beslutning om udsendelse af lokalplanforslag 270 med tilhørende miljørapport i offentlig høring. Denne sag fremlægges parallelt med forslag til kommuneplantillæg 25/2016.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Lokalplan 270 for Lundtoftevej 160 m.fl. med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger, og at der sendes orienterende brev til omkringboende,
2. der holdes borgermøde om lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg 25/2016,
3. det tages til efterretning, at udbygningsaftale med ejer forelægges til godkendelse ved lokalplanens endelige behandling.

Sagsfremstilling

Lokalplangrundlaget blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 10. februar 2016. Danica ønskede at opføre en bebyggelse på ca. 35.000 m² etageareal erhvervsbebyggelse med mulighed for, at halvdelen af byggeriet opføres som ungdomsboliger. Danica har videreudviklet projektet og ønsker, at lokalplanen giver mulighed for tre alternative kombinationsmuligheder for fordeling mellem erhverv og boliger.

Lokalplanforslaget (bilag) for Lundtoftevej 160 m.fl. er opdelt i delområde A, B og C.

Delområde område A og C er bebygget. Lokalplanforslaget giver mulighed for, at der kan opføres 1.700 m² etageareal ny erhvervsbebyggelse i både delområde A og delområde C. Ejendommen matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte har en ejerforening. Medlemmerne er Danica (ejerlejlighed 1 og 2 - delområde A og B) og Nordea (ejerlejlighed 3 - delområde C).

I delområde B, som er ubebygget, gives mulighed for omdannelse og fortætning med op til 35.000 m² etageareal bebyggelse. Forslag 1 - delområde B: ca. 70 % boliger (ca. 650 ungdomsboliger, forskerboliger) og ca. 30 % erhverv. Forslag 2 - delområde B: ca. 50 % boliger (ca. 480 ungdomsboliger, forskerboliger) og ca. 50 % erhverv. Forslag 3 - delområde B: 100 procent erhverv.

I oktober 2016 besluttede Byplanudvalget på baggrund af en forhøring, at kommuneplantillægget skal give mulighed for at anvende området til blandet bolig og erhverv, videns erhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, hotel og anden publikumsorienteret service, p-hus, og mulighed for at hæve bebyggelsesprocenten fra 70 til 110% og maksimal bebyggeshøjde fra 12.5 meter til 28 meter. Parallelt med denne sag fremlægges forslag til kommuneplantillæg 25/2016.

Forslag til Lokalplan 270 giver mulighed for videns erhverv (kontorerhverv, forskning og udvikling), undervisning, liberalt erhverv, anden publikumsorienteret service i form af cafe og hotel, p-hus samt ungdoms- og forskerboliger.

Det foreslås, at forslag til lokalplan 270 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger, og at der sendes orienterende brev til omkringboende i høringsområdet (bilag).

Vej, sti og parkering

Den primære vejadgang vil være fra Lundtoftegårdsvej via naboejendommen matr.nr 13bæ Lundtofte By, Lundtofte. Der er tinglyst vejret til matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte fra Lundtoftegårdsvej over matr.nr. 13bæ Lundtofte By, Lundtofte. Danica's rådgiver vurderer, at den påtænkte bebyggelse vil medføre en færdsel, som ligger indenfor den til ejendommen tillagte færdselsret i Servituten.

I forbindelse med projekt "Liv i Lundtofte" og et kommende forslag til helhedsplan for Lundtofteområdet er et af de centrale elementer nye stiforbindelser, som kan binde Lundtofteområdet tættere sammen. Lokalplanforslaget anviser mulige stitilkoblinger til et evt. nyt stisystem fra DTU, gennem lokalplanområdet og videre op til Lundtofteparken.

Lokalplanen fastlægger, at bygherre skal anlægge 1 p-plads pr. 50 m² etageareal kontorerhverv samt øvrigt erhverv. Efter de gældende parkeringsnormer i Kommuneplan 2013 skal parkeringsnormen for ungdomsboliger vurderes. Lokalplanforslaget fastlægger, at der skal anlægges 0,25 p-plads pr. ungdoms- og forskerbolig. Denne norm er fastsat med baggrund i, at beboerne primært vil være studerende eller ansatte på DTU, der ligger lige ved siden af, og at lokalplanområdet ligger tæt på den planlagte letbanestation i Lundtofte og i et stationsnært kerneområde. Derfor vurderes behovet for en bil at være mindre end ved ungdoms- og kollegieboliger, som ikke har samme geografiske nærhed til en uddannelsesinstitution og/eller letbanestation. Der tinglyses ligeledes en deklaration, som fastlægger antal og anvendelse til ungdoms- og forskerboliger. Deklarationen ligger som udkast. Ejer forventer, at fremsende en underskrevet deklaration i foråret 2017 (bilag)

Højder og bebyggelsesstruktur

I delområde B må bebyggelse have en maksimal højde på op til 28 meter inkl. tekniketage og teknik på tag og eventuelt tagterrace. Lokalplanen åbner mulighed for boligbebyggelse i op til 7 etager og erhvervsbebyggelse i op til 6 etager, dog maksimalt 28 meters højde.

I delområde A og C må bebyggelsen have en maksimal højde på 12,5 meter, dog undtaget et testtårn i delområde A, som på grund af et kraftigt mikrobølgesignal til en satellit skal kunne forhøjes til 25 meters højde, så strålingsfeltet hæves op over den mulige nye bebyggelse i delområde B.

Bebyggelsesstrukturen varierer mellem de tre forslag. I forslag 1 opføres boligbebyggelsen som en karréstruktur i syv etager med gårdhaveanlæg, mens erhvervsbebyggelsen tænkes opført som et forskudt nord-syd gående længehus. I forslag 2 opføres boligbebyggelsen i 7 etager som en hesteskoformet karréstruktur, der åbner sig mod syd, mens erhvervsbebyggelsen opføres som en H-formet bygning i 6 etager orienteret mod nord-syd. I forslag 3 opføres erhvervsbebyggelsen i fire fløje i seks etager orienteret mod nord/syd. De forskellige bebyggelsesstrukturer fremgår af lokalplanens bilag 4.1, 5.1 og 6.1.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen skal fremstå med en eller flere af følgende materialer: metal, sten, beton, træ, tegl, glas. Mindre dele af facaderne kan fremstå med andre materialer og farver. Boligbebyggelse skal have varierende højder og udformning, ligesom facader skal fremstå med delvist tilbagetrukne bygningspartier, for derved at opnå facader med varieret udtryk. Erhvervsbebyggelsens facader er varieret i et "tilfældigt" forløb, der tilfører facaden variation. Facadeprincipperne fremgår af bilag 7.1, 7.2 og 7.3.

Landskabsplan

Der er udarbejdet en landskabsplan, som fastlægger principperne for beplantning, friarealer, stier, interne veje og parkering.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport (bilag) for kommuneplantillægget og lokalplanforslaget. Miljørapporten omhandler bl.a. trafikale forhold, støj fra trafik og erhverv, påvirkning af bymiljøet og jordforurening.

Trafikforhold: I miljørapporten redegøres for lokalplanens anvendelsesmuligheder i forhold til trafikmængder, trafikmønstre og trafiksikkerhed. Forslag 3 med 100 procent erhverv er det trafikale "worst case" scenarie. Her forventes ca. 870 ture i morgenspidstimen og ca. 700 ture i eftermiddagsspidstimen til lokalplanområdet. Det vil være en forøgelse med 3472 ture til og fra delområde B i døgnet i forhold til i dag. Forslag 1 og 2 med henholdsvis 70 procent og 50 procent ungdomsboliger vil medføre mindre trafik end forslaget med 100% erhverv. Infrastrukturanlæg i form af lysregulering, fodgængerfelt, svingbaner, helleanlæg m.v. på Lundtoftegårdsvej vil imødekomme den fremtidige trafikale belastning samtidig med at det øger trafiksikkerheden. Ejer ønsker at indgå frivillig udbygningsaftale vedr. infrastrukturanlæg på Lundtoftegårdsvej.

Trafikstøj: Lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Helsingørmotorvejen. Området er i dag fastlagt til erhvervsformål (Lokalplan 61) med en grænseværdi for trafikstøj 63 dB på facader og udendørs opholdsarealer. Grænseværdien fra trafikstøj vil blive ændret med lokalplanforslaget, da grænseværdien for boligområder er 58 dB. Støjkortlægning viser, at der er en overskridelse på 1-2 dB af grænseværdierne på dele af boligfacaderne i lokalplanområdet, hvilket stiller krav om lydisolerende termoruder. De vejledende støjgrænser overskrides ikke fsva. de udendørs opholdsarealer.

Virksomhedsstøj: Ændringen fra erhverv til et blandet bolig- og erhvervsområde betyder, at den maksimale støjbelastning i lokalplanforslagets delområde B, byggefelt B, som tidligere var fastsat til 55 hele døgnet, nu fastsættes til 55 dB i dagtimerne, 45 dB i aften timerne og 40 dB i nattetimerne. Støjberegninger viser, at der forekommer overskridelser af de vejledende støjgrænser ved de vestlige og sydlige facader på de planlagte boliger. Overskridelsen sker primært om natten.

Støjen ved den vestlige facade stammer fra ventilationsafkast på bebyggelsen i delområde A, mens støjen på sydfacaden stammer fra en varmecentralen beliggende syd for lokalplanområdet. Etablering af boliger i lokalplanområdet kræver, at der etableres de nødvendige støjdæmpende foranstaltninger omkring støjkløderne.

Bymiljøet: Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i 28 meter i lokalplanens delområde B. Visualiseringer viser at de visuelle påvirkninger det af omkringliggende områder vil være størst, som ligger nærmest lokalplanområdet. Det gælder blandt andet fra Lundtofteparken, hvor en bebyggelse på op til 28 meters højde vil være ca. op til ca. 5-8 meter højere end de træer som står i øst-vestgående beplantningsbælte som ligger i den sydlige del af Lundtofteparken. Skyggepåvirkninger for en bebyggelse på 28 meter vil være intern i lokalplanområdet jf. skyggediagrammer.

Jordforurening: Arealet på matrikel nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte, er kortlagt som forurennet bl.a. med opløsningsmidler. Denne jordforurening forhindrer ikke opførelsen af den planlagte bebyggelse men vil kræve, at bygherrer udfører indeklimaforanstaltninger under bebyggelsen.

Frivillige aftaler

Danica Ejendomsselskab (som ejer) ønsker at indgå en aftale om etablering af infrastruktur i henhold til planlovens § 21 b (udbygningsaftaler). Udbygningsaftalen forhandles pt. mellem parterne og kan muligvis komme til at omfatte dele af: Ny stiforbindelse mod nord, som forbinder lokalplanområdet med de eksisterende stisystemer ved Lundtofteparken, Ny stiforbindelse mod syd, som forbinder lokalplanområdet med de eksisterende stisystemer på DTU, Lysregulering eller andre trafiksaneringsløsninger ved udkørsel fra lokalplanområdet til Lundtoftegårdsvej, herunder højre- og venstre svingbane på Lundtoftegårdsvej ind mod lokalplanområdet helleanlæg og fodgængerfelter over Lundtoftegårdsvej.

Ejer har desuden fremsendt et udkast til privatretlig deklaration om ungdomsboliger og boliger for undervisere og studerende ved DTU, som binder anvendelsen af boligerne til disse målgrupper.

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen beslutte at godkende det forelagte planforslag. Før planen kan vedtages endeligt, skal forslaget have været i offentlig høring i minimum 8 uger i henhold til lov om planlægning § 24 stk. 3.

I henhold til lov om offentlige veje og lov om private fællesveje skal vejmyndigheden, i samarbejde med politiet, godkende alle ændringer på offentlige veje og private fællesveje.

Økonomi

Lokalplanforslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 1) og 2).

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 3).

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-3) Udsat med henblik på indledende drøftelser med afdelingsbestyrelsen. Samtidig ønskes bedre tegningsmateriale samt at høringsområdet udvides.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Lokalplanforslag 270

Miljøvurdering af lokalplanforslag 270 og kommuneplantillæg

Høringsområde lokalplan 270

Punkt 11: Ny planlægning for udvidelse af Magasin (Beslutning)

01.02.00-P16-2-17

Resume

Kommunen har modtaget en ansøgning om en udvidelse af Magasin. Projektet er i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens vision om Kgs. Lyngby som en stærk handelsby. Udvidelsen forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan og kommuneplantillæg. Forvaltningen fremlægger forslag til opstart og proces for ny planlægning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der i samarbejde med bygherre arbejdes videre med projektforslaget med henblik på et egentligt lokalplangrundlag, som kan danne baggrund for et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg for en udvidelse af Magasin.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk har modtaget en ansøgning fra Magasin du Nord, Lyngby, som ønsker at udvide det nuværende stormagasin med op til 2000 m² (bilag). Magasin har gennem en årrække oplevet en solid fremgang, og med ønsket om at kunne tilbyde stadig bedre oplevelse for kunderne og byen, anmoder Magasin kommunen om at igangsætte en proces frem mod et nyt lokalplanforslag. Der har været afholdt indledende møde mellem kommunen og Magasin om projektet.

Projektet omfatter en udvidelse af det nuværende stormagasin mod nordøst på et areal mellem Handelstorvet, Johannes Fogs Plads og Fogs butik. Arealet indgår i Magasins nuværende lejemål. Den skitserede bygning har et fodaftryk på ca. 400 m² og opføres i 4 etager, svarende til en samlet forøgelse på ca. 1600 m². Magasin ønsker dog at reservere op til 2000 m², da de endnu ikke kender projektets præcise udformning. Bygningen foreslås at fremstå som en integreret del af Magasin i samme højde, udtryk og materialer, og med åbne og levende facader mod Johannes Fogs Plads og Handelstorvet. Ansøgning og tegningsmateriale er vedlagt (bilag).

Projektet er i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens vision om, at Kgs. Lyngby skal være en stærk handelsby med et mangfoldigt og kvalitetspræget butiksudbud. I GRØNT LYS+ er Johannes Fogs Plads beskrevet som et oplagt sted at sætte mere fokus rent byrumsmæssigt. Bedre muligheder for ophold, fortætning og nybyggeri er nævnt som mulige tiltag, der samtidig kan skabe grundlag for mere liv. Synlige og markerede forbindelser mellem byens centrale rum og handelsstrøg er et fokusområde i Kommuneplan 2013.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus, vedtaget 1. februar 1999 og kommuneplanramme 1.1.08 - Magasin/Fog-karreen. En gennemførelse af projektet forudsætter udarbejdelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Forvaltningen foreslår, at der i samarbejde med bygherre arbejdes videre med projektforslaget med henblik på at få udarbejdet et egentligt lokalplangrundlag, som kan danne baggrund for et lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Forvaltningen anbefaler, at der kigges på en samlet plan for Handelstorvet og Johannes Fogs Plads i overensstemmelse med visionen i GRØNT LYS+ og program for initiativer i Kgs. Lyngby. Der skal arbejdes videre med:

- Lokalplanens nærmere afgrænsning, herunder ejerforhold og deklARATIONER
- Fastsættelse af den fremtidige anvendelse, herunder en eventuel udvidelse af detailhandelsrammen
- Bygningens udformning og placering, herunder skygge- og indbliksgener for naboejendommene mod nord
- Håndtering af de nye parkeringspladser en udvidelse af stormagasinet udløser, anslået op til ca. 60 nye p-pladser
- Håndtering af vareindlevering og nye regler for venderadius mv.
- Fastsættelse af bebyggelsesprocent på baggrund af et konkret projekt
- Indretning af byrummene med fokus på bedre opholdskvaliteter og en styrket forbindelse mellem Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej.

Når der foreligger et egentligt lokalplangrundlag, som imødekommer ovenstående udfordringer, vil dette blive præsenteret for udvalget med forslag til opstart og proces for udarbejdelse af lokalplanforslag og kommuneplantillæg.

Lovgrundlag

Planlovens § 13 om kommunalbestyrelsens lokalplanret og lokalplanpligt.

Økonomi

Forslaget finansieres indenfor aktivitetsområdets administration. Bygherre forventes, at yde kommunen bistand til planens udarbejdelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Godkendt idet udvalget lægger vægt på sammenhængen til omgivelserne.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Ansøgning om udvidelse af Magasin

Ansøgning om udvidelse af Magasin Projektforslag

Punkt 12: Dispensationsansøgning for elevatoropbygninger på tag samt afskærmning af altaner mod øst (Beslutning)

02.34.02-P19-78-15

Resume

I forbindelse med projektering samt udførelse af den nye bebyggelse på Kanalvej er der søgt dispensation fra lokalplanen til forhøjet tagopbygning ved elevatorskakte, etablering af skærmvægge på tag samt placering af solceller på stativ.

I forlængelse af justering af byggefelt behandlet på Byplanudvalgets møde den 25. februar 2015, blev der i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse til byggeriet stillet vilkår om sikring mod indbliksgener mod de nærliggende beboelsesejendomme, Lyngvang. Ansøger har fremsendt forslag til udformning af altanafskærmning for altaner mod øst på bygning 5.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget

1. bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan § 6.10 til forhøjet tagopbygning ved elevatorskakte på tag
2. bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan § 6.10 til udformning af skærmvægge på tag
3. bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan § 10.2 til etablering af solceller på galvaniserede stålspær mellem de to skærmvægge, ca. 10 grader hældning, for etablering af solceller på bygning 1 og 5
4. godkender afskærmningen af altaner, som ansøgt.

Sagsfremstilling

I forbindelse med den videre behandling af byggesagen omhandlende Kanalvej etape 2 har forvaltningen modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan 235 § 6.10 og § 10.2 til forhøjet tagopbygning ved 3 elevatorskakte på bygning 5 jf. ansøgning (bilag) samt etablering af skærmvægge på tag samt solceller på stativ (bilag).

I henhold til lokalplan 235 § 6.10 skal teknikbygninger, elevator- og trappetårne etableres tilbagerykket min. 2,5m fra sternkant, må ikke overstige 2,5m i højden og må ikke have et omfang, der andrager af en egentlig etage.

Tagopbygningerne vil have en størrelse på 2,7m x 2,7m og være placeret 1,3m fra sternkanten, dvs. den kant der afslutter taget for bygninger med fladt tag. Tagopbygningen har en højde på ca 0,3 m over sternkanten og vil blive beklædt med tagpap som det øvrige tag. Opbygningen har i følge ansøger ikke karakter af et elevator-trappetårn og man skal ca 60m væk fra bygningen før overkanten af opbygningen kan ses.

Skærmvægge etableres for visuelt at afskærme for ventilationsaggregater samt rørføring. For at skabe en arkitektonisk sammenhæng laves skærmvægge i hele bygningens længde. Skærmvægge på Bygning 1 og 5 udformes i en højde på ca. 1,5m over stern mod facade og en højere side mod gårdrum ca 2,5m. Skærmvæggene vil være trukket 2,5m tilbage fra facaden iht. lokalplanen. Skærmvægge udføres ikke tætte, men med en åbningsgrad på 30%. Beklædningen af skærmvægge vil blive af samme træbeklædning som på øvrige facader. Med den foreslåede løsning vil både aggregater og rørføring blive skjult bag skærmvægge og vil derved give et mere sammenhængende udtryk i modsætning til, hvis det kun var aggregater der var dækket, hvilket ville fremstå som punkthuse på taget med synlig rørføring og solceller omkring.

Placering af solceller kræver dispensation fra lokalplan § 10.2. Det projekterede solcelleanlæg etableres på galvaniserede stålspær mellem skærmvægge, ca. 10 grader hældning, på bygning 1 og 5. På bygning 3 vil der ikke være solceller. Solcellernes placering vil medføre en mere integreret løsning på taget, idet de indgår som en helhed i skærmvægkonstruktionen. Såfremt der ikke kan dispenseres til placeringen af solcellerne, vil det blive nødvendigt at lave skærmvægge lokalt omkring aggregater med synlig rørføring for at give plads til de påtænkte antal solceller.

Forslag til afskærmning af altaner

For altanafskærmninger. Forvaltningen har modtaget forslag til afskærmning af altaner mod øst på bygning 5. I forbindelse med byplanudvalgets behandling af justering af byggefelt 25.2.2015 har forvaltningen i udstedt byggetilladelse stillet vilkår om, at altaner skal sikres således, at indbliksgener mod omkringliggende beboelsesejendomme (Lyngvang) sikres. I henhold til lokalplan 235 § 7.12 må der ikke etableres altaner mod lokalbanen. Altaner på bygning 5 er placeret mod øst, dvs ikke mod jernbanen, men da fodaftrykket af bygning 5 er justeret i forhold til byggefelt iht. lokalplan er bygningen vinklet en smule mod banen. For at afskærmningerne på altanerne spiller sammen

med det øvrige facadeudtryk, vil der på alle altaner på bygning 5 østfacade, blive fastmonteret et træparti på vænet i en højde på 900mm over gulv. Træpartier vil blive monteret på gavl af altaner der vender mod nord, ansøgning (bilag).

Ansøger har medsendt illustrationer visende altanafskærmninger samt tagopbygning, skærmvægge og solceller vedlagt som bilag samt oversigtstegning visende vinkler for illustrationerne bilag.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de fremsendte løsninger vil give et arkitektonisk sammenhængende byggeri/udseende hvor der er sammenhæng mellem de benyttede materialer samt udformning. Det er endvidere vurderet, at skærmvægge, tagopbygning samt solceller ikke vil være til gene for naboer ligesom, at altanafskærmninger er vurderet at give den fornødne afskærmning mod Lyngvang til sikring af indbliksgener.

Lovgrundlag

Lokalplan 235 § 6.10 teknikbygninger, elevator- og trappetårne etableres tilbagerykket min. 2,5m fra sternkant.

Økonomi

Finansieres inden for rammen administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Ad 1-4) Sagen udsættes med henblik på drøftelse med Lyngvangs bestyrelse samt bedre belysning af illustrationerne.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Dispensationsansøgning

Notat vedr. afskærmning på altaner

Illustration 1

Illustration 3

Illustration 4

Illustration 5

Illustration 6

Illustration 7

Oversigtstegning visende vinkler for illustrationer

Notat vedr. skærmvægge og solceller

Punkt 13: Dispensation fra elvarmeforbud (Beslutning)

02.00.00-P21-203-16

Resume

I forbindelse med den tidsbegrænsede opstilling af pavilloner på Gyrithe Lemches Vej 14 for TEC til undervisningsformål, er der ansøgt om dispensation til etablering af elvarme.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra BR10 til benyttelse af elvarme.

Sagsfremstilling

Der blev i juni 2016 meddelt en tidsbegrænset tilladelse, i en periode på fem år, til opstilling af pavillonmoduler til brug for TEC til undervisningstilbud placeret i nærheden af KNord og Maskinmesterskolen. Pavillonerne opstilles i to etager med et samlet areal på 846 m², behandlet på økomoniudvalgets møde den 28. april 2016.

I den forbindelse er der søgt om dispensation fra bygningsreglementets bestemmelser til etablering af elvarme, idet pavillonerne er bestykket med ventilationsanlæg og radiatorer baseret på el-forsyning.

Tilladelsen til pavillonerne er givet efter bygningsreglementet BR10. I henhold til BR10, bilag 6 afsnit 3 er der tale om, at midlertidige flytbare pavilloner i op til 3 år kan udføres med el-varme. Permanente pavilloner eller pavillonerne, der benyttes udover 0-3 år, skal opfylde de gældende krav til nybyggeriet.

I BR15 er der kommet nye regler, bilag 6 afsnit 4. Her er midlertidige pavilloner ændret til en tidsbegrænsning på op til 5 år, dog kan midlertidige tidsbegrænsede pavillonerne i op til 2 år benytte el-varme. Midlertidig er her 0-5 år. Permanente pavilloner eller pavillonerne, der benyttes udover 5 år, skal opfylde de gældende krav til nybyggeriet. Frem til 2020 er det for midlertidige, flytbare pavilloner tilladt at anvende direkte elvarme for opstillinger op til 2 år. For opstillinger mellem 2 og 5 år, skal direkte elvarme midlertidigt erstattes af anden varmekorsyning, eller der skal kompenseres herfor ved etablering af tilsvarende produktion af vedvarende energi, eksempelvis vandbåren varme eller pumper.

Ansøger begrundet sin ansøgning med, at idet pavillonerne er tidsbegrænsede og er gjort klar til ventilationsanlæg og radiatorer baseret på el-forsyning, vil udgifterne til etablering af eventuelt luft/luft varmepumper give en anlægssum på ca. 390.000 kr, hvilket vil give en tilbagebetalingstid på cirka 15 år. Notat vedrørende energiforbrug (bilag).

Idet pavillonerne er opdelt i egentlige undervisningsrum, vil det være nødvendigt med én varmepumpe pr. rum. I dette tilfælde vil der være tale om ca. 20 stk.

Det er forvaltningens vurdering, at der i dette konkrete tilfælde, hvor der er tale om en tidsbegrænsning på 5 år samt at pavillonerne allerede er bestykket med ventilationsanlæg og radiatorer baseret på el-forsyning, bør meddeles dispensation.

Lovgrundlag

Dispensation fra bygningsreglementet BR10, bilag 6 afsnit 3.

Økonomi

Inden for rammen, myndighedsbehandling.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Godkendt, idet udvalget forudsætter, at ansøger køber grøn strøm.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Energinotat 18 december 2016

Punkt 14: Lyngby Hovedgade 66 - Hegn i gårdrum (Beslutning)

02.34.02-P19-428-16

Resume

Illums Bolighus har anmodet Lyngby-Taarbæk Kommune om ikke at udnytte påtaleretten i forhold til to deklARATIONER for ejendommen beliggende Lyngby Hovedgade 66.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget beslutter ikke at udnytte sin påtaleret til deklARATION 009897 af 7. juni 1991 og deklARATION 11841 af 22. juni 1988.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Illums Bolighus vedrørende opsætning af hegn på areal udlagt til fællesareal for Lyngby Hovedgade 66. Ansøger ønsker en indhegning i forhold til deres varelevering, da de ellers er for stor risiko for tyveri.

I forbindelse med byfornyelse i 1988 for Kastanievejskarréen blev der foretaget et gennemførelsesprojekt for fællesanlæg i gården mellem de forskellige ejendomme i karréen. I den forbindelse er der tinglyst to deklARATIONER (bilag).

DeklARATIONER fastlægger blandt andet, at der ikke må hegnes mellem ejendommene og de udlagte fællesarealer.

Området er omfattet af Lokalplan 32 fra 1984. Lokalplanen indeholder bestemmelser for fælles opholdsarealer for Kastanjevejskarréen (hele den nordlige del af Lyngby Hovedgade). Lokalplanen og de to deklARATIONER er ikke i modstrid med hinanden, og kan dermed begge håndhæves.

Forvaltningen vurderer, at kommunen kan vælge ikke at udnytte deklARATIONERNES påtaleret, uden at det påvirker områdets karakter væsentligt. Hvis kommunen vælger ikke at udnytte sin påtaleret, vil det fremadrettet ikke være muligt at håndhæve deklARATIONERNE.

Lovgrundlag

DeklARATION 009897 af 7. juni 1991 og deklARATION 11841 af 22. juni 1988.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017
Godkendt.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

DeklARATIONER

Punkt 15: Nedrivning af bevaringsværdigt hus, Virumstræde 9 (Beslutning)

02.34.04-P19-124-16

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget godkender nedrivningen af det bevaringsværdige enfamiliehus, jf. lokalplan 232, § 7.2, under forudsætning af, at der indsendes en ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus, der i princippet svarer til det eksisterende hus for så vidt angår placering, volumen, højde, tagform og med en tagbeklædning, der er i overensstemmelse med områdets karakter og øvrige oprindelige bebyggelse f.eks. tegl, stråtag eller tagpap.
2. udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle anmeldelse om nedrivning af enfamiliehuset og ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus, herunder meddelelse af evt. dispensationer fra lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning af 24. november 2016 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 4B (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for Furesø kvarteret i Virum. Ejendommen er beliggende inden for delområde 8 "Del af Virum Landsby" i lokalplanen. I følge lokalplanens § 7.2 kræver det ansøgte tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Lokalplanens § 7.2 fastsætter følgende:

"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."

Lokalplanens § 7.8 fastsætter tillige: "i tilfælde af brand eller lignende skal den bevaringsværdige bebyggelse genopføres med en placering og udformning som den oprindelige bebyggelse."

Enfamiliehuset er registreret med bevaringsværdi 5, middel bevaringsværdi, jf. SAVE-undersøgelse i FBB-databasen (bilag) (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger). Ansøgningen om at nedrive enfamiliehuset er begrundet i husets tilstand – huset er angrebet af skimmelsvamp, jf. rapporter om skimmelangreb (bilag). Ansøger angiver, at en renovering af huset ikke er praktisk mulig, da arbejdet ikke kan finansieres. Som årsag gives de mange og store fugtrelaterede skader på bygningen som følge af den tidligere ejers manglende vedligehold af bygningens klimaskærm, jf. ansøgningen (bilag) og mail fra ansøger om finansiering (bilag).

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 den 23. december 2016 svaret (bilag) at de finder, at huset skal bevares og ønsker, at der meddeles afslag til ansøgningen om nedrivning. Bygningskultur Foreningens ønske om bevaring begrundes bl.a. i lokalplanens formål, herunder udpege bevaringsværdige bygninger og sikre deres ydre fremtræden samt udpege resterne af Virum landsby som et område med særlig kulturhistorisk værdi. Ligeså anføres det lokalplanen har en bestemmelse om at bebyggelsens kulturhistoriske værdier skal bevares, og der må ikke opføres tilbygninger til de bevaringsværdige bygninger. Endvidere nævnes, at der er bygningsrapporter, der beskriver hvad der skal gøres for at renovere huset og gøre det til en bolig, der opfylder nutidige krav. Bygningskultur Foreningen synes tillige at der skal meddeles påbud, om at ståltaget skal erstattes med et stråtag.

Ansøger har til udvalgets orientering sendt beskrivelse og skitser af det nye hus (bilag), som ansøger ønsker.

Det eksisterende enfamiliehus er i følge BBR opført i 1877 og har et boligareal på 103 m². Herudover er der ifølge BBR en carport på 50 m². Ejendommens matrikulære areal er på 538 m². Huset er et af de oprindelige huse i Virum Landsby. Huset er hvidpudset og har indtil for nylig haft stråtag, men fremstår i dag med ståltag. Ståltaget er monteret midlertidigt, som led i foranstaltninger mod skimmelsvampen i huset. Huset er placeret med gavlen ud mod Virumstræde og parallelt med 2 andre oprindelige huse, Virumstræde 5 og 7. De 3 huse er placeret forholdsvis tæt på hinanden, næsten på en række. Husene er enkle beskedne traditionelle pudsede huse med saddeltag og med tegl eller stråtag som tagbeklædning og har oprindeligt ikke adskilt sig væsentligt fra hinanden i størrelse og højde.

Virumstræde 7 har dog i 2010 fået en tilbygning, der er placeret vinkelret på det oprindelige hus og bryder derved husenes retning. De 3 huse og de øvrige oprindelige huse giver mulighed for stadig at opleve landsbyen, dens oprindelige bebyggelses- og grundstruktur og det karakteristiske miljø. De oprindelige huse og gårde i landsbyen er da også udpeget som bevaringsværdige, mange af disse primært på grund af deres kulturhistoriske værdi. Formålet i lokalplanen er bl.a. at udpege resterne af Virum landsby, som et område med særligt kulturhistorisk værdi.

Forvaltningen vurderer, at enfamiliehuset i Virumstræde 9 ikke i sig selv har så væsentlige bevaringsværdier, så det kan begrunde et afslag til nedrivning af huset. Derimod giver det med sin placering, størrelse og udformning sammen med de andre oprindelige huse og gårde mindelser om den gamle Virum landsby. Forvaltningen finder derfor, at der i denne sag kan meddeles tilladelse til nedrivningen på betingelse af, at der opføres et nyt enfamiliehus, der i princippet svarer til det eksisterende hus for så vidt angår placering, volumen, højde, tagform og med en tagbeklædning, der er i overensstemmelse med områdets karakter og øvrige oprindelige bebyggelse fx tegl, stråtag eller tagpap.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 232 for Furesø kvarteret i Virum.

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. Lyngby-Taarbæk Kommune 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 22. februar 2017

Ad 1-2) Ikke godkendt på det foreliggende grundlag.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Ansøgning med kort visende bygning, der nedrives

SAVE-undersøgelse FBB registrering

Skimmelsvamprapporter

Mail af 21. december 2016 fra ansøger om finansiering

Beskrivelse og skitser af nyt hus

Høringssvar fra Bygningskultur Foreningen

Fotos

Punkt 16: Sammenlægning af ejendomme, Taarbæk Strandvej 44B (Beslutning)

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 indsigt 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 indsigts/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 indsigts 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.

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Udvalget konstaterer, at ansøgningen er trukket tilbage ved skrivelse af den 4. november 2016, hvorfor sagen udgår.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling til brug for Byplanudvalgets møde den 22. februar 2017.

Ansøger har anmodet om at få sagen genoptaget.

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Sagen bortfaldet som følge af stemmelighed.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

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 17: Kommende sager (Orientering)

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 22. februar 2017

Taget til efterretning.

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende.

Bilag

Kommende sager BY

Punkt 18: Meddelelser

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

1. Klage over Lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63 og Kommuneplantillæg 16/2013 - Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet

Forvaltningen modtog den 24. maj 2016 en klage fra Andelsboligforeningen Jægergården AB over vedtagelsen af lokalplan 249 for Lyngby Hovedgade 63. Klagen omhandlede især to punkter:

1. At klager mente, at kommunen påtænkte at ekspropriere eksisterende parkeringspladser ved Jægergården, og
2. At vejprojektet ikke var endelig godkendt af myndigheden, inden lokalplanen blev vedtaget.

Klagen blev videresendt til Natur- og Miljøklagenævnet, som efterfølgende har behandlet klagen. Forvaltningen har den 13. januar 2017 modtaget Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse over klagen fra Andelsboligforeningen Jægergården AB. Natur- og Miljøklagenævnet giver ikke klager medhold i klagen.

2. Sagsbehandlingstid for byggesager

Byggesagsafdelingen orienterer på mødet om status for sagsbehandlingstiden for byggesager.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. februar 2017

Taget til efterretning.

Birgitte Hannibal (UP) og Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.