

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 15-05-2024

Mødedato Onsdag d. 15. maj 2024 kl. 16:45

Mødested Mødelokale A, 1.sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Frederiksdalsvej 355 - Anvendelse af Møllehuset til sundheds- og terapihus (Beslutning)(Genforela	4
Bannerkoncept til Bruun-Rasmussen (Beslutning).....	10
Belysning i facadeskilte - Bruun-Rasmussen Auktionshus (Beslutning).....	12
Emil Pipers Vej 23-39 - Udstykningsmulighed (Beslutning).....	14
Anker Engelundsvej 101 - Dispensation til nyt klatretårn (Beslutning)(Genforelæggelse).....	16
Joachim Rønnows Vej 19 - Dispensation fra lokalplan 232 til terrænregulering (Beslutning).....	19
Højdevej 9B - dispensation fra lokalplan 232 til terrænregulering (Beslutning).....	21
Bakketoppen 15 - Dispensation fra lokalplan 242 til terrænregulering (Beslutning).....	23
Kommende sager.....	25
Meddelelser.....	26
Underskrift protokol.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-16-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Punkt 2: Frederiksdalsvej 355 - Anvendelse af Møllehuset til sundheds- og terapihus (Beslutning)(Genforelæggelse)

02.00.00-P19-7-24

Resume

Innercise ApS ønsker at indrette "Møllehuset" til sundheds-/terapihus og opføre ny varmeterapibygning på 49 m² med tilhørende terrasse, iskar og udebruser på ejendommen Frederiksdalsvej 355. Ansøgningen indeholder 2 forslag til placering af ny bygning. Det ansøgte kræver landzonetilladelse og dispensation i forhold til naturbeskyttelseslovens § 16 (beskyttelseslinje) og § 18 (fortidsmindebeskyttelseslinje). Med sagen skal det besluttes, om der skal meddeles dispensation (§§ 16 og 18) henholdsvis landzonetilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at

1. meddele dispensation fra å- og fortidsmindebeskyttelseslinjer til det ansøgte forslag 1,
2. meddele landzonetilladelse til det ansøgte forslag 1.

Problemstilling

Matrikel 1gs Frederiksdal, Sorgenfri (Frederiksdalsvej 355) på 1350 m² udgør sammen med matrikel 1ad Frederiksdal, Sorgenfri (Nybrovej 520) på 1660 m² en samlet ejendom. Matriklerne er adskilt af Mølleåen. Der er opført én bygning "Møllehuset" på matrikel 1gs. Bygningen er i 1½ plan med kælder. Bebyggelsesprocent for matrikel 1gs er 17,0.

Møllehuset er opført i 1877 som beboelse for mølleren. Efterfølgende har Møllehuset været anvendt som kontor/tegnestue, men bygningen har stået tom de seneste år, da der har været betydelige udfordringer med at udleje bygningen, som er inficeret med skimmelsvamp, og derfor ikke må benyttes til ophold før, at der er foretaget skimmelsvampssanering. Bygningen er tildelt bevaringsværdi 3, og er en del af den kulturhistoriske industrielle bebyggelse på stedet. Ejendommen ejes af Fuursø-Møllestrøm I/S, som har meddelt fuldmagt til det ansøgte. Lyngby-Taarbæk Kommune er en del af interessentskabet.

Ejendommen er ikke omfattet af fredningen af Frederiksdal Gods. Hele ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinje afkastet af skovene omkring ejendommen, åbeskyttelseslinje afkastet af Mølleåen og fortidsmindebeskyttelseslinjer afkastet af de fredede fortidsminder Fæstningskanalen (frednings nr. 302939), Frederiksdal Stemmeværk (frednings nr. 302938) samt ruin af hovedbygning til Frederiksdal Mølle (frednings nr. 302947).

Hele ejendommen er beliggende i landzone inden for kommuneplanramme nr. 8.1.44, som udlægger til rekreativt område - bevarings- og friluftsområde, samt fastlægger, at der kun må opføres mindre nye bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger.

Ifølge kommuneplan 2021's generelle rammer skal rekreativ anvendelse foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området, og nye bygninger og udvidelse af eksisterende bygninger skal ske under hensyntagen til områdets eksisterende værdier.

Med hensyn til Fingerplan 2019 er ejendommen beliggende i "Indre grønne kiler og kystkiler" (Fingerplanens §§ 17-18). Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Der ansøges om at anvende Møllehuset og matrikel 1gs til sundhedshus, hvor der blandt andet arbejdes med åndedrætsstræning og kulde- og varmeeeksponering samt psykologpraksis (bilag).

Selve Møllehuset ombygges og istandsættes indvendigt. Udvendigt foretages alene reovering af facader, vinduer og døre, og bygningens nuværende farver fastholdes.

Kulde- og varmeterapifaciliteter ønskes etableret i ny separat bygning med tilhørende udebrugere og terrasse med 3 iskar. Den ny bygning er på 49 m² og har en maksimal højde på ca. 3,35 m over terræn. Bygningen vil indeholde varmeterapi, omklædnings- og teknikrum. Bygningen beklædes med halve granrafter med bark og vinduer samt glas udføres med spejlrefleks. Taget udføres som sedum tag. Foran bygningen etableres ca. 38 m² hævet træterrasse (20 cm over terræn) med 3 iskar og område med udebrugere. Udebrugerne afskærms med raftevæg. I perioder vil der blive opsat solsejl over dele af terrassen. Derudover etableres hævede (20 cm over terræn) trægangstier fra Frederiksdalvej til ny bygning, mellem de to bygninger og omkring eksisterende træterrasse ved Møllehuset. Der etableres belysning langs bygninger, terrasse, parkeringsareal og gangstier. Opførelse af ny bygning vil medføre at bebyggelsesprocent for matrikel 1gs stiger til 20,7.

Ansøger har fremsendt to forslag til placering af den nye bygning på matrikel 1gs. I begge forslag er den nye bygning placeret i haven bag eksisterende beplantning langs parkeringsarealet på matriklen. I forslag 1 er den nye bygning placeret parallelt med Frederiksdalsvej, og i forslag 2 er den nye bygning placeret langs naboskel vinkelret på Frederiksdalsvej. Eksisterende levende hegn mellem parkerings- og haveareal bevares, dog fældes træet, som står på selve parkeringsarealet.

Ansøger oplyser, at der på sigt forventes at være 3-6 ansatte og komme 20-50 kunder pr. dag til holdtræning/workshops samt derudover enkeltpersoner til psykologssessioner. Holdstørrelsen forventes at blive 8-18 personer og åbningstiderne kl. 06-22.

Der etableres 10 stk. parkeringspladser på den eksisterende grusparkering på matrikel 1gs, som arealmæssigt ikke udvides. I forhold til yderligere parkeringsbehov henviser ansøger til offentlig parkeringsplads 3 minutters gang fra ejendommen og offentlig bus med stoppested umiddelbart ud for ejendommen. Derudover forventer ansøger at indgå aftale med Hotel Sinatur om anvendelse af hotellets parkeringsplads beliggende umiddelbart nord for matrikel 1gs ved særlige aktiviteter, som medfører ekstra parkeringsbehov.

Den ansøgte anvendelse af Møllehuset samt opførelse af ansøgt ny bygning vurderes at kræve landzonetilladelse (planlovens § 35) samt dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 18). Herudover vurderes alle ansøgte tilstandsændringer (f.eks. træterrasse og -stier, iskar, udebrugere) at kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 18, idet § 16 er et forbud mod tilstandsændringer herunder bebyggelse og konstruktioner, og § 18 er et forbud mod (alle) tilstandsændringer. Den ansøgte anvendelse af Møllehuset vurderes ikke at kræve dispensation fra å- og skovbyggelinje (naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17), idet ændret anvendelse ikke i sig selv er omfattet af forbuddet i § 16 og § 17. Opførelse af ansøgt ny bygning vurderes at kræve dispensation fra åbeskyttelseslinjen, men ikke dispensation fra skovbyggelinjen, idet skovbyggelinjedispensationen er indeholdt i landzonetilladelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, pkt. 5.

Ansøgningen har i medfør af planlovens § 35, stk. 4 været sendt i orientering. Orienteringen har medført bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening Lyngby-Taarbæk og indsigelser fra en gruppe af omkringboende. Ansøger og ejer har drøftet det ansøgte med Bygningskultur Foreningen Lyngby-Taarbæk og Danmarks Naturfredningsforening Lyngby-Taarbæk på et møde. Bygningskultur Foreningen har fremsendt bemærkninger til referatet fra dette møde.

Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening er positive i forhold til det ansøgte, men har nogle bemærkninger til bygningens udseende. Omkringboende har fremsendt en samlet indsigelse, og de opfordrer til, at det ansøgte ikke godkendes, idet de har alvorlige bekymringer i forhold til belastning af området, naturhensyn og trafikikkerhed. Resumé af bemærkninger og indsigelser fra orienteringen er vedlagt (bilag). De modtagne bemærkninger og indsigelser er vedlagt i et dokument (bilag).

De indkomne bemærkninger og indsigelser har været sendt til ansøger, som supplerende oplyser, at ansøgers aktiviteter kræver ro og ikke vil opleves som støjende, at badning i Mølleåen ikke indgår i ansøgers aktiviteter, at den nye bygning er udformnet og skrærmet af beplantning, så den ikke visuelt er til gene for omgivelserne, at skiltning og belysning minimeres mest muligt samt at eksisterende beplantning tilpasses, så der er sigtbarhed til og fra parkeringsareal (bilag).

Løsninger

Den nye bygning med terrasse, iskar og udebrugere er af begrænset omfang og farve- og materialevalget afspejler naturens farveskala. I placeringsforlag 1 placeres den nye bygning i haven langs beplantningen ud mod parkeringsareal og i umiddelbar nærhed af den eksisterende bygning Møllehuset. Med forslag 1 friholdes størstedelen af haven for anlæg, og ejendommens bygningsmasse vil være samlet ”på langs” og mod vest set fra Mølleåen og hotellets parkeringsplads nord for matrikel 1gs. Derudover vil bygningsmassen være mest muligt tilbagetrukket fra skel mod de ubebyggede arealer øst for matrikel 1gs. I nærområdet er opført flere bygninger svarende til Møllehuset, en hotelbygning samt adskillige udhusbygninger af træ. Nærområdet er således præget af forholdsvis tæt bebyggelse – mere landsbykarakter end karakter af åben land. Afstand fra nærmeste boliger beliggende Nybrovej 520 og Frederiksdalsvej 351 til ny bygning og terrasse skønnes at være henholdsvis ca. 35 m og 75 m. Bolig på Nybrovej 520 er beliggende på den modsatte side af Mølleåen, og boliger på Frederiksdalsvej 351 er adskilt fra matrikel 1gs af hotellets parkeringsplads.

Den eksisterende bygning Møllehuset renoveres, men bygningens nuværende udseende bevares. Den ansøgte anvendelse vil ikke ændre på bygningen ej heller i forhold til den sidste anvendelse af bygningen som kontor/tegnestue. Den væsentligste ændring vil bestå i, at en tom bygning bliver aktiv igen, hvilket vurderes at være til fordel for bygningens status som bevaringsværdigt i kategori 3 og området.

Haven på matrikel 1gs er omgivet af levende hegn, det eksisterende parkeringsareal udvides ikke, der foretages ikke terrænreguleringer eller væsentlige gravearbejder, og størstedelen af eksisterende beplantning på matrikel 1gs bevares.

Støj fra selve de ansøgte aktiviteter – psykologpraksis, åndedræts-, varme- og kuldeterapi - skønnes at ville være på niveau med almindelig samtale og vurderes på den baggrund ikke at ville bidrage væsentligt til støjniveauet i området.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at hverken de landskabelige, kulturhistoriske, geologiske og biologiske værdier, ind- og udsyn til Mølleåen som å og fortidsminde, dyre- og plantelivet eller nærmeste naboer vil blive påvirket væsentligt af den ansøgte anvendelse eller opførelse af den nye bygning, hvis den nye bygning placeres i henhold til placeringsforslag 1, og at den ansøgte belysning på matriklen og de ansøgte gangstiarealer ved Møllehuset og Mølleåen reduceres væsentligt.

Forvaltningen bemærker dog:

- at psykologpraksis, åndedræts-, varme- og kuldeterapi ikke er aktiviteter, der er omfattet af definitionen for rekreativ anvendelse, som kommuneplanen udlægger området til, og det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte anvendelse udfordrer gældende bestemmelser med hensyn til kommuneplanen og Fingerplanens § 18 i forhold til meddelelse af landzonetilladelse til det ansøgte,
- at det er en udfordring at opføre af ny bebyggelse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 18), idet det i naturbeskyttelsesloven (§ 65, stk. 2) er indskrevet, at det kun er i særlige tilfælde, at der kan dispenseres fra § 18's forbud mod tilstandsændringer herunder bebyggelse,

- at parkeringsbehovet ikke kan løses på egen ejendom – matrikel 1 gs
- at området som beskrevet af omkringboende året rundt bliver brugt af mange mennesker og er præget af meget trafik og trafikstøj fra gennemkørende og parkeringssøgende trafik samt ringe trafiksikkerhed. Forvaltningen vurderer ikke, at de ansøgte ændringer vil medføre ændrede forhold i forhold til trafikbelastning, -sikker eller -støj.

Forvaltningen vil i forbindelse med meddelelse af landzonetilladelse og dispensationer fra naturbeskyttelsesloven sikre f.eks. via vilkår, at åbningstider kl. 06-22 ikke udvides, at ny bygning bliver fjernet ved ophør af lejemål, at eksisterende parkeringsareal ikke udvides, at eksisterende beplantning omkring parkeringsareal og have samt langs Mølleåen bevares, at Møllehusets nuværende udseende bevares, at ny bygning udføres med facader af ubehandlet cedertræ, sedum tag samt tonede vinduer uden spejlrefleks, at solsejl gives en afdæmpet naturfarve, at kun stiareal fra Frederiksdalsvej til ny bygning og terrasse foran ny bygning tillades udført i træ og hævet over eksisterende terræn (max 20 cm), at øvrige gang-/stiarealer ikke må hæves over eksisterende terræn og kun må udføres med græsbelægning, at der kun må opsættes et mindre skilt i terræn, at der ikke foretages terrænreguleringer, og at ansøgt belysning reduceres væsentligt.

Forvaltningen vurderer ikke, at den konkrete sag vil skabe præcedens, idet ejendommens placering og historik gør, at der er tale om et helt særligt tilfælde.

Strategisk ramme

Fingerplan 2019 og Kommunplan 2021.

Videre proces

Bemyndiges forvaltningen til at meddele dispensationer og landzonetilladelse til det ansøgte, vil forvaltningen meddele dispensationerne og landzonetilladelse og herefter behandle det ansøgte i forhold til bygningsreglement 2018. Alternativt vil forvaltningen meddele afslag til det ansøgte.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutning

Teknikudvalget, den 12. marts 2024

Ad 1) Godkendt.

Byplanudvalget, 13. marts 2024

Ad 2) Udvalget ser positivt på, at der kommer liv i Møllehuset og er principielt enige i den ansøgte ombygning af huset, samt at der kan placeres en ny bygning på grunden med den i ansøgningen ønskede anvendelse. Udvalget ser dog gerne en bearbejdning af den nye bygnings udtryk, således at denne bedre indgår i det eksisterende historiske kulturmiljø med Møllehuset fra 1877, f.eks. ved tilføjelse af sprosser på de store vinduespartier, bearbejdning af tagets udtryk, facadematerialer eller

lignende, eller at huset alternativt gives et mere organisk udtryk, jf. illustrationen på s. 23 nederst.

Supplerende sagsfremstilling

Ansøgning om at indrette "Møllehuset" til sundheds-/terapihus og opførelse ny varmeterapibygning blev behandlet af Byplanudvalget den 13. marts 2024. På baggrund af Byplanudvalgets beslutning har ansøger fremsendt revideret forslag til udformning af den nye varmeterapibygning (bilag). Det skal besluttes, om der skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Den reviderede varmeterapibygning har fået et mere organisk udtryk. Den har fortsat et areal på 49 m² og er placeret stort set samme sted som tidligere forelagte forslag. Bygningen består af tre cirkulære moduler af forskellig størrelse og højde. Facaderne er beklædt med halve granrafter med bark, og vinduerne er placeret i flugt med granraftebeklædningen. Vinduerne i det reviderede forslag er således placeret anderledes i facaden end på referencebillede nederst på s. 4 og illustration nederst på s. 23 i tidligere forelagte forslag.

Det reviderede forslag indeholder to forslag til udformning af tagkonstruktion på det reviderede bygningsforslag - flad konstruktion eller 10 graders spids konstruktion. I begge forslag er taget udformet med grønt sedumtag. Bygningens højde er i forhold til tidligere forelagt forslag forøget fra ca. 3,35 m til 3,80 m (fladt tag) henholdsvis 4,21 m (spidst tag).

Udformning af den hævdede terrasse er ændret til en mere cirkulær form, og arealet er forøget fra 38 m² til 51 m². Terrassen indeholder fortsat udebrugere og 3 iskar samt solafskærmning. Der er to forslag til solafskærmning - solsejl eller parasoller.

I forhold til tidligere gennemført orientering vurderer Forvaltningen, at der bør foretages en fornyet orientering grundet den forøgede bygningshøjde og størrelse af terrasse.

Hvis den reviderede varmeterapibygnings højde og terrassens areal reduceres til henholdsvis maksimalt 3,40 m og ca. 40 m², vurderer forvaltningen, at det reviderede forslag i forhold til blandt andet åbeskyttelse og fortidsmindebeskyttelse, landskab samt nærmeste naboer er at sidestille med den udformning af bygning og terrasse, som har været sendt i naboorientering, og som Teknikudvalget den 12. marts 2024 har bemyndiget forvaltningen at meddele dispensation fra åbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinje til. Ansøger har oplyst, at de er indstillet på, at bygningshøjden maksimalt må være 3,40 m.

I forhold til landzonetilladelse vurderer forvaltningen, at hverken de landskabelige, kulturhistoriske, geologiske og biologiske værdier eller nærmeste naboer vil blive påvirket væsentligt af den ansøgte anvendelse eller den nye reviderede varmeterapibygning og terrasse, hvis den reviderede varmeterapibygnings højde og terrassens areal reduceres til henholdsvis maksimalt 3,40 m og maksimalt 40 m², samt at ansøgt belysning og gangstiareal reduceres væsentligt.

Forvaltningen vil i forbindelse med meddelelse af landzonetilladelse sikre ovenstående fx via vilkår.

Ny indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at meddele landzonetilladelse til ansøgte projekt herunder til revideret forslag til varmeterapibygning.

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt, idet udvalget foretrækker spids tag på varmeterapibygningen.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Resumé bemærkninger og indsigelser

Bemærkninger og indsigelser

Partshøringssvar fra ansøger

Revideret forslag til varmeterapibygning

Punkt 3: Bannerkoncept til Bruun-Rasmussen (Beslutning)

02.34.02-P19-376-23

Resume

Bruun-Rasmussen Kunstauktioner (BRK) vil med bannere på facaden gerne gøre nærområdet opmærksom på, at de ud over auktioner mv. rummer helt gratis kulturelle events som koncerter, foredrag og rundvisninger. Forvaltningen indstiller til, at der gennemføres en længere prøveperiode hvor BRK inden for nogle helt aftalte rammer kan sætte bannere op på facaden. Prøveperioden vil blive evalueret af både BRK samt af forvaltningen og afsluttes med en udvalgssag i 2025 hvor der skal tages permanent stilling til om BRK kan bruge bannere eller ej og på hvilke betingelser.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at forvaltningen bemyndiges til at godkende en prøveperiode for brug af facadebannere til BRK.

Problemstilling

BRK har for mange det image, at de kun er et sted for folk, der enten vil købe eller sælge meget dyre antikviteter. Med domicilskiftet fra Bredgade til Lyngby ønsker de at tydeliggøre, at de er en virksomhed, der ud over eftersyn, vurderinger og auktioner også byder på rundvisninger, foredrag, musikevents og andre helt gratis kulturelle indslag.

Forvaltningen modtog den 01.03.2024 (opdateret pr. 06.03.2024) derfor en ansøgning fra BRK om tilladelse til at skilte for aktiviteter i huset via bannere på facaden (bilag). Forud for dette har dog gået en længere periode hvor BRK og forvaltningen har været i løbende dialog om BRK's bannerbehov og fx størrelser og udseende på bannerne. BRK har i perioden fra de åbnede og til nu således haft i alt 3 større bannere på facaden - alle med tidsbegrænset godkendelse fra forvaltningen.

Den lange dialogperiode har medført, at alle er blevet klogere på fx bannerstørrelser og hvilken betydning de har for bygning og byrum. Da både forvaltningen (men også BRK selv) godt kan se, at der kan være endnu flere erfaringer at hente, har forvaltningen derfor valgt at indstille at man bør starte med en prøveperiode hvor fx grafik, bannerstørrelser, tekststørrelser mv. kan afprøves.

BRK er fuldt indstillet på at starte ud med en prøveperiode, men deres ønske har fra start været at opnå en permanent godkendelse til at kunne sætte et vist antal bannere op årligt uden at skulle søge forvaltningen om godkendelse hver gang.

Løsninger

Et facadebanner på en bygning påvirker både arkitekturen og byrummet. Og alt efter hvilke budskaber banneret leverer, kan det også påvirke selve brugen af byrummet.

BRK er en ny aktør i byen og det er første gang forvaltningen får en ansøgning om brug af bannere i det omfang, BRK ønsker det.

Forvaltningen anbefaler derfor en prøveperiode, da denne kan bruges som et slags studie i hvad bannerne gør for arkitekturen, byrummet, vores borgere og vores turister.

Udspillet fra BRK er at de maksimalt har bannere på facaden i samlet 28 uger årligt fordelt jævnt henover et år. BRK forventer selv at deres behov for bannere vil blive mindre i takt med at de har etableret sig i byen.

BRK arbejder i deres ansøgning med 2 bannerstørrelser. Et mindre på max. 3.00 m X 3.91 m (bxh) samt et større på max. 12.00 m X 3.91 m (bxh).

Vedtages en prøveperiode vil forvaltningen stille krav til at der eksperimenteres med at minimere disse størrelser.

Strategisk ramme

Bannere kræver dispensation fra lokalplan 174. Skilteguide for det centrale Kgs. Lyngby muliggør bannere til brug for kortere events mod at man ansøger først.

I forhold til Kgs. Lyngby Centrum vurderes det at BRK bidrager med en virksomhedstype som ikke før har været tilstede. Grundet husets størrelse, den centrale placering og de forskellige events og oplevelser virksomheden byder ind med, anses BRK for at have tilføjet noget nyt til by- og handels- og turistlivet i Kgs. Lyngby.

Videre proces

Vedtages en prøveperiode for bannere, vil forvaltningen meddele godkendelse til at BRK i perioden fra 1. juni 2024 til 1. september 2025 kan montere bannere på facaderne uden yderligere sagsbehandling fra kommunen.

Godkendelsen bliver på visse vilkår. Blandt andet krav vedrørende antal bannere, at BRK løbende skal registrere/dokumentere alle bannere og at de skal afprøve forskellige bannerformater, grafisk udtryk mv.

Fra foråret 2025 (ca. et år efter start) vil både BRK samt forvaltningen påbegynde en evaluering af prøveperioden.

Hvilke bannere virker? Er de for store? For små? Hvor mange bannere er der behov for?

Evalueringen skal benyttes til at beslutte, om der skal vedtages et egentligt og permanent bannerkoncept til BRK - og på hvilke vilkår. Forvaltningen forventer, at en sådan beslutning kan forelægges på et udvalgsmøde i sidste kvartal af 2025.

Vedtages prøveperioden ikke, vil BRK skulle søge planmæssig godkendelse med dispensation fra lokalplan 174 til hvert enkelt banner de fremover ønsker sat op.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt, idet ophængning af bannere i prøveperioden begrænses til 6 gange årligt i 14 dage.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

Ansøgning facadebannere

Punkt 4: Belysning i facadeskilte - Bruun-Rasmussen Auktionshus (Beslutning)

02.34.02-P19-7-24

Resume

Auktionshuset Bruun-Rasmussen ønsker tilladelse til at tænde lys i tre facadeskilte - to større skilte langs tagkanten og et mindre skilt på glasfacaden ved hovedindgangen. Skiltene er alle etableret på en måde, så de er forberedt til at kunne lyse, men har indtil videre stået helt slukkede. Med denne sag skal Byplanudvalget derfor alene tage stilling til, om der må tændes lys i skiltene.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til belysning i skiltene.

Problemstilling

Forvaltningen har den 07.07.2023 givet tilladelse til facadeskiltene. På det tidspunkt valgte ejer at søge om skilte uden lys, da sagen dermed ikke skulle forelægges politisk. Ejer valgte at forberede skiltene således, at der på et senere tidspunkt kunne søges særskilt om lov til at tænde lysene. Den 03.01.2024 modtager forvaltningen ansøgning om tilladelse til at tænde lys i tre facadeskilte (bilag).

Skiltene har derfor aldrig været tændt, men er alle monteret, så de er forberedt for at kunne lyse i fald der gives godkendelse hertil. Tænd, sluk og regulering af lysstyrke med videre sker via en digital applikation, og ændringer af for eksempel tændingstider eller lysstyrke vil derfor kunne ske på kort tid.

Ingen af de tre skilte befinder sig i direkte sigtelinje overfor beboelse. Belysning i skiltene er i overensstemmelse med lokalplan 174 samt retningslinjerne i kommunens skilteguide, Skilteguide for det centrale Kgs. Lyngby.

Løsninger

Forvaltningen har arrangeret, at der tændes lys i skiltene i en kortere prøveperiode der løber fra den 8. til den 15. maj 2024. Belysningsniveauet vil være forhåndsgodkendt af forvaltningen for at afspejle de fremover faktiske forhold i fald lys i skiltene godkendes.

Prøveperioden tænkes benyttet af Byplanudvalget, som gives mulighed for ved selvsyn at kunne bedømme skiltebelysningen, førend de skal træffe afgørelse.

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at belysning i skiltene vil klæde bygningen og at lyset fra skiltene vil medvirke til at løfte arkitekturen og byrummet omkring ejendommen.

Lystændingen følger lokal solnedgangstid året rundt og slukkes altid ved midnat. Lysets farve er ren hvid.

Strategisk ramme

Belysning i skiltene er i overensstemmelse med lokalplan 174 samt retningslinjerne i kommunens skilteguide, Skilteguide for det centrale Kgs. Lyngby.

Videre proces

Tillades lys i skiltene, meddeler forvaltningen planmæssig godkendelse hertil - blandt andet med forbehold for, at der kan ske ændring af lysstyrke/tændingstider i fald lyset viser sig at være til gene for naboer/omgivelser. Tillades ikke lys i

skiltene vil forvaltningen fastholde nuværende skiltegodkendelse, hvor tændt belysning ikke er tilladt.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt, idet sagen dog forelægges på ny, såfremt forvaltningen indenfor det første år modtager flere henvendelser vedrørende belysningen.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

Lys i facadeskilte - Ansøgningsmateriale

Oversigtskort til dagsordenspunkt

Punkt 5: Emil Pipers Vej 23-39 - Udstykningsmulighed (Beslutning)

01.04.00-P19-16-23

Resume

Ejendomsejer ønsker at udstykke eksisterende etageboligbygning i ni selvstændige ejendomme. Bygningen har ni opgange med fire boliger i hver. Servitut tinglyst fastlægger et forbud mod udstykning. Med sagen skal der besluttes om servitutens udstykningsforbud skal fastholdes eller ikke.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at nedlægge forbud efter planlovens § 43 mod udstykning af ejendommen.

Problemstilling

Ejendommen består af matrikel 22hy Kgs. Lyngby, Christians på 4.337 m². Der er i 1937 opført en beboelsesbygning i 2 etager på 2.353 m² med ni opgange med fire boliger i hver opgang samt en garagebygning på 80 m² på ejendommen. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, men § a i tinglyst privatretlig servitut 28.03.1936-20177-04 fastlægger, at "Parcellen må ikke senere udstykkes i mindre, selvstændige dele, med mindre samtykke hertil erholdes fra kommunen".

Kommuneplanramme nr. 2.1.69 udlægger området til etageboligbebyggelse med maksimal bebyggelsesprocent på 55% og maksimalt 3 etager. Derudover skal bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter sikres.

Udstykning af etageboligejendomme skal helhedsvurderes efter de generelle kriterier i § 187 i BR 18.

Der ansøges om udstykke ejendommen således, at eksisterende etageboligbygning opdeles i ni selvstændige ejendomme med fire boliger i hver ny ejendom. Ansøger oplyser, at udstykningen ikke vil medføre fysiske ændringer, og at baggrunden og eneste formål med udstykningen er at kunne finansiere istandsættelse af ejendommene ved at sikre mulighed for separat belåning af hver enkelt selvstændig ejendom (bilag).

En kommunes mulighed for at håndhæve privatretlige servitutter fremgår af planlovens § 43. Efter denne bestemmelse kan kommunen ved forbud sikre overholdelse af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Kommunen beslutter selv, om kommunen ønsker at bruge planlovens § 43 til at håndhæve bestemmelser i en privatretlig servitut, hvis betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt herunder, at kommunen har en aktuel planlægningsmæssig interesse i at håndhæve den konkrete servitutbestemmelse. Der kan med hjemmel i planlovens § 15, stk. 2, nr. 3 fastsættes lokalplanbestemmelser om udstykning af ejendomme.

Gennemførelse af den ansøgte udstykning kræver kommunens stillingtagen til om servitutens udstykningsforbud skal fastholdes eller ikke. Derudover skal der foretages en helhedsvurdering i henhold til Bygningsreglementet 2018, hvis servitutens udstykningsforbud ikke ønskes fastholdt, og udstykningen ønskes godkendt.

Forvaltningen har den 16. oktober 2023 varslet forbud mod udstykning efter planlovens § 43 (bilag), og ansøger har den 14. december 2023 (bilag) udtalt, at de er forstående overfor ønsket om en ensartethed på tværs af bygningen. Ansøger foreslår, at løse denne udfordring ved, at udstykningen betinges af tinglysning af en ny servitut, som blandt andet kan indeholde bestemmelser om følgende:

- at fri- og opholdsarealer ikke må bære præg af at bygningen er udstykket, men skal fremstå som en ejendom
- at bygningens og udearealernes udseende skal fremstå ensartet, og ikke må skifte karakter fra en samlet ejendom til flere visuelt adskilte enheder med individuelt særpræg efter udstykningen
- at farve- og materialevalg ikke må skille sig ud fra de øvrige ejendomme i bygningen.

Løsninger

Ejendommens etageboligbygning og udearealer fremstår i dag med et ensartet og homogent udtryk og danner en harmonisk sammenhæng med omkringliggende etageboligejendomme. Det er tale om et ensartet udbygget etageboligområde.

Forvaltningen vurderer, at udstykning af ejendommen som ansøgt med tiden må forventes at medføre, at ejendommens nuværende ensartede og homogene udtryk vil skifte karakter til visuelt flere adskilte enheder med individuelt særpræg som for eksempel ved hegning mellem nogle af ejendommene, forskellig beplantning og indretning af friarealer, ikke fælles affaldsopbevaring og legepladser, tag- og vinduesudskiftning på forskellige tidspunkter med videre.

Derudover vil den ansøgte udstykning forringe fri- og opholdsarealerne væsentligt, idet en større del af arealerne omkring bygningen vil grundet gældende lovgivning vil skulle anvendes/indrettes til blandt andet affaldsopbevaring og legepladser, hvilket vil formindske udearealernes brug som almindelige fri- og opholdsarealer væsentligt i forhold til eksisterende forhold.

I forhold til de af ansøger foreslåede servitutbestemmelser vurderer forvaltningen, at sådanne bestemmelser er svære at formulere klart og præcist, at de reelt kan håndhæves. Derudover vil der være reelt være tale om en servitut svarende til en lokalplan. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at det må accepteres, at ejendommen med tiden vil skifte karakter til visuelt adskilte enheder, hvis den ansøgte udstykning ikke forhindres.

Endelig vil godkendelse af udstykning medføre præcedens i forhold til lignende etageboligejendomme uanset om disse ejendomme er omfattet af lignende servitutter eller ikke.

Strategisk ramme

Ikke relevant.

Videre proces

Bemyndiges forvaltningen at nedlægge forbud efter planlovens § 43 mod den ansøgte udstykning, vil forvaltningen nedlægge dette forbud.

Alternativt vil forvaltningen ikke nedlægge § 43 forbud mod den ansøgte udstykning, men sagsbehandle udstykningen herunder foretage helhedsvurdering og tinglyse servitut, men alene servitut i medfør af § 394 i BR 18 om, at fri- og opholdsarealer, affaldsopbevaring og lignende skal være fælles for de udstykkede ejendomme.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Varsel af forbud planlovens § 43

Bemærkninger til varsel

Punkt 6: Anker Engelundsvej 101 - Dispensation til nyt klatretårn (Beslutning)(Genforelæggelse)

02.00.00-P19-229-23

Resume

DTU Climbing ønsker at opføre et udendørs klatretårn på DTU. Klatretårnet kræver dispensation i forhold til højden. Med denne sag skal der tages stilling til, om der kan meddeles en dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Problemstilling

DTU Climbing ønsker at etablere et klatretårn på DTU. I den forbindelse er der søgt om dispensation fra lokalplanen til højden (bilag).

DTU Climbing er en eksisterende klub som har til huse på DTU. Klatretårnet vil blive et supplement til klubbens indendørs klatrefaciliteter. I følge ansøgningen, er formålet med det nye klatretårn at skabe en dynamisk og stimulerende aktivitetsfacilitet for studerende og ansatte. Derudover er formålet at tilbyde et sikkert og inkluderende miljø for klatreentusiaster i alle aldre og færdighedsniveauer. Klubben er ligeledes åben for nærområdets beboere.

Det ønskede klatreanlæg placeres tæt ved bygning 230 ved den nuværende basketball bane. Afstanden til Lundtoftevej er cirka 200 meter. Anlægget består af 3 klatretårne med en maksimal højde på 15,2 m (bilag). Ifølge illustrationerne genetableres basketball banen og der etableres udeareal med bænke med videre.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 228 og ligger i delområde 1. Ifølge lokalplanen må delområdet blandt andet, i mindre omfang, anvendes til aktiviteter der har nær tilknytning til DTU. Derudover fremgår det af § 6.6.1, at højden ikke må overstige 12,5 m over terræn.

Løsninger

Klatretårnet overstiger lokalplanen med 2,7 m. Ifølge dispensationsansøgningen fremgår det, at tårnet ønskes benyttet til konkurrencer. Grundet konkurrencestandarder skal tårnet dermed have en højde på 15,2 m.

I forbindelse med ansøgningen, er der lavet volumenstudier (bilag). Her er det vist, hvor synlig klatretårnet vil være fra tre forskellige steder på Lundtoftevej.

På baggrund af de udførte volumenstudier, er det forvaltningens vurdering, at klatreanlægget ikke vil være væsentligt synligt fra boligerne beliggende på den vestlige side af Lundtoftevej, set i forhold til de omkringliggende bygninger på DTU. Dette skyldes blandt andet, at træbeplantningen på DTU langs Lundtoftevej samt anlægget er placeret bag ved kollegiebebyggelsen. Derudover er det forvaltningens vurdering at en overskridelse på 2,7 m ikke er væsentligt for delområdet, idet der ligeledes i § 6.6.1 fremgår, at såfremt en bygning er med ensidig taghældning, må facadehøjden dog være op til 20 m. Hvilket er højere end klatretårnets maksimal højde.

Det er ligeledes forvaltningens vurdering, at anlæggets placering er hensigtsmæssigt, da det ønskes placeret i et hjørne på eksisterede boldbaner længst væk fra boligerne på Lundtoftevej.

Anvendelsen ses ligeledes ikke at være i strid med lokalplanen, da anlægget hovedsageligt henvender sig til de studerende og ansatte på DTU samt i mindre grad for nærområdets beboere. Derudover er det oplyst at konkurrencer og arrangementer er 1 til 2 gange årligt.

Såfremt der ikke meddeles dispensation fra lokalplanen til det ansøgte, kan det betyde, at klatreanlægget ikke opføres, da en mindre højde ikke vil tiltrække så mange nye medlemmer, at det kan betale sig at opføre anlægget.

Strategisk ramme

Det ansøgte understøtter Idræts- og bevægelsesstrategien, da anlægget vil øge udbuddet af udendørs fritidsaktiviteter.

Videre proces

Såfremt udvalget er positiv indstillet for det ansøgte, agter forvaltningen at udstede en dispensation fra § 6.6.1 i lokalplanen. Det ansøgte kræver ligeledes byggetilladelse i henhold til byggeloven. Der er på nuværende tidspunkt ikke fremsendt en ansøgning om byggetilladelse.

Det er forvaltningens vurdering, at anlægget ikke skal i naboorientering. Dette skyldes at placeringen er langt væk fra de nærmeste boliger. Derudover har anlægget en udformning som gør, at det er skønnet, at der ikke vil være indblik til naboerne, da anlægget er uden opholds platouer til længerevarende ophold.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Beslutning fra Byplanudvalget 2022-2025, 13. marts 2024, pkt. 9:

C (3), M (1) og D (1) stillede forslag om, at sagen udsættes med henblik på at få afdækket, om der kan terrænreguleres, således at lokalplanens maksimale højde overholdes.

For stemte 5: (C (3), M (1) og D (1)).

Imod stemte 2: (A (1) og B (1)), idet A og B mener, at indstillingen skal følges, da klatretårnet ikke kan ses fra naboerne, højdeoverskridelsen er minimal og klubben bidrager til lokalsamfundet.

Sagen hermed udsat.

Supplerende sagsfremstilling

I forbindelse med Byplanudvalgets beslutning den 13. marts, har forvaltningen bedt DTU om at komme med en tilbagemelding om klatretårnet kan nedgraves, således at lokalplanens maksimale højde kan overholdes.

I den forbindelse har DTU tilbagemeldt, at de ikke ønsker at igangsætte en undersøgelse om at nedgrave/terrænregulere, da det både i forhold til økonomi, biodiversitet og kulturarv ikke vil være hensigtsmæssigt (bilag).

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

C foreslår, at der forud for en dispensation skal foretages en nabohøring i lokalområdet og at dispensationen afventer forvaltningens vurdering af evt. indkomne bemærkninger fra naboer.

Afstemning om forslaget:

For stemte: 4 (C (3), M (1))

Imod stemte: 3 (D (1), A (1), B (1))

D stemmer imod C's forslag med bemærkning, at der ikke ønskes et klatretårn.

A og B stemmer imod C's forslag med bemærkning, at forvaltningens indstilling skal følges. Klatretårnet vil bl.a. bidrage til lokalsamfundet og kommunens idrætsstrategi.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B)

Bilag

Dispensationsansøgning

Tegninger

230809 - Volumenstudier 1

Oversigtskort

Svar fra DTU

Punkt 7: Joachim Rønnows Vej 19 - Dispensation fra lokalplan 232 til terrænregulering (Beslutning)

02.34.02-P19-60-24

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om et nyt enfamiliehus på ejendommen Joachim Rønnows Vej 19, hvor der ønskes terrænreguleret. Terrænregulering kræver dispensation fra Lokalplan 232 for Furesøkvarteret i Virum. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til den ansøgte terrænregulering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til den ansøgte terrænregulering.

Problemstilling

Rådgiver har søgt dispensation fra Lokalplan 232 § 9.5 ”Terrænet må ikke ændres udover mindre ændringer på +/- 0,30 m”. Der er søgt dispensation i forbindelse med ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på grunden. Efter opførelsen af det eksisterende enfamiliehus fra 1949 er der sket en afgravning af terrænet ud for underetagen dels ud for gavl mod vest og øst, og dels ud for facade mod syd. (bilag).

Der er søgt om dispensation til at terrænregulere bagved huset, mod nord, ca. midt inde på grunden. (bilag). Terrænet ønskes tilbagereguleret til naturligt terræn med op til 0,55 m tilbage da det omkringliggende terræn ligger noget højere og har et naturligt fald ud imod vejen.

Løsninger

Idet ændringen alene sker udfør bebyggelse i god afstand fra naboskel, og består i en tilbageregulering til naturligt terræn er der ikke foretaget naboorientering. Hvis forvaltningen bemyndiges til at dispensere fra lokalplanens § 9.5 til det ansøgte, vil dispensationen blive givet i forbindelse med en eventuel byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 9.5 til den ansøgte terrænregulering idet terrænreguleringen specifikt er rettet mod en tilbageregulering af terrænet til naturligt terræn i et afgrænset område inde på grunden. Lokalplanens bevarende intentioner er dermed ikke anfægtet, og der vil ved meddelelse af dispensation i dette tilfælde ikke blive skabt præcedens for anden terrænregulering, og kommunen kan dermed fortsat håndhæve lokalplanens § 9.5 fremover.

Alternativt kan enfamiliehusets sokkel forhøjes i området hvor terrænet er afgravet. Det er dog forvaltningens vurdering, at denne løsning er uhensigtsmæssig i forhold til smidig adgang fra døre til terrassearealerne mod syd.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021, da kommuneplanen udlægger rammeområdet 4.2.60 for Furesøvej/Parcelvej til åben-lav boligbebyggelse.

Videre proces

Såfremt forvaltningen bemyndiges til at dispensere til den ansøgte terrænregulering, vil dispensationen blive givet i forbindelse med en eventuel byggetilladelse. Såfremt forvaltningen ikke bemyndiges til at dispensere til den ansøgte dispensation, vil bygherre få mulighed for at revidere sin ansøgning eller afvente et afslag på dispensation, og dermed den samlede ansøgning om nyt enfamiliehus.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

Ansøgning

Fotos af afgravet terræn

Oversigtskort

Punkt 8: Højdevej 9B - dispensation fra lokalplan 232 til terrænregulering (Beslutning)

02.34.02-P19-362-23

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om et nyt enfamiliehus på ejendommen Højdevej 9B, hvor der ønskes terrænreguleret. Terrænreguleringen kræver dispensation fra Lokalplan 232 for Furesøkvarteret i Virum. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til den ansøgte terrænregulering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til den ansøgte terrænregulering.

Problemstilling

Bygherre ønsker dispensation fra Lokalplan 232 § 9.5 ”Terrænet må ikke ændres udover mindre ændringer på +/- 0,30 m”. Ønsket kommer i forbindelse med at der er ansøgt om at opføre et nyt enfamiliehus på grunden. Terrænet har siden 1946, hvor det eksisterende hus blev opført, haft et fald fra vejen ind mod huset, der gjorde det nødvendigt med en slags bro for at muliggøre adgang til huset (bilag). Herudover er der i 2017 dispenseret til terrænregulering på ca. 0,95 m ned ved den sydlige facade.

Der er ansøgt om dispensation til at terrænregulere foran huset, ud mod vejen, og på østlige side af huset ind mod naboen (bilag). For terrænet ud mod vejen vil der blive lagt jord på, således at terrænet hæves nærmest husets facade med ca. 1,65 m, og derved jævnet ud, ud mod vejen (bilag).

Mod øst, afgraves terrænet ved det ansøgte hus' nordøstlige hjørne med ca. 1,34 m af hensyn til en kældertrappe. Det øvrige terræn rettes ud ved at lægge lidt ekstra på. Terrænreguleringen mod øst holdes over 2,5 m fra naboskel (bilag).

Løsninger

Forvaltningen har sendt bygherres redegørelse for terrænregulering i naboorientering til ejerne af Højdevej 9A. I den forbindelse, er der alene modtaget bemærkninger fra en nabo, som ligeledes agerer bygherres rådgiver. Han påpeger, at terrænreguleringen primært er ved en tidligere dyb afgravning, der nu i forhold til naturligt terræn reetableres.

Forvaltningen vurderer, at terrænreguleringen mod vej vil medføre et mere naturligt terræn mellem vej og enfamiliehuset, og vil derudover muliggøre niveaufri adgang til hovedindgangens dør. Terrænreguleringen mod øst vurderer forvaltningen ikke vil medføre væsentlige ændringer for oplevelsen af terrænet ved denne facade, idet der udgraves omkring en kælderdør og resten af terrænet jævnes ud.

Strategisk ramme

Det er ansøgte er i overensstemmelse med Kommuneplanen, da kommuneplanen udlægger rammeområdet 4.2.60 for Furesøvej/Parcelvej til åben-lav boligbebyggelse.

Videre proces

Såfremt forvaltningen bemyndiges til at dispensere til den ansøgte terrænregulering, vil dispensationen blive givet i forbindelse med en eventuel byggetilladelse.

Såfremt forvaltningen ikke bemyndiges til at dispensere til den ansøgte dispensation, vil bygherre få mulighed for at revidere sin ansøgning eller afvente et afslag på dispensation, og dermed den samlede ansøgning om nyt enfamiliehus.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

Bilag Oprindelige hus m. bro

Indsendelse 4, Bilag F - AR01 A Byggeret Sit.plan m farver.pdf

Bilag - Facadetegning nord og vest

Bilag - Facadetegning øst

Oversigtskort

Punkt 9: Bakketoppen 15 - Dispensation fra lokalplan 242 til terrænregulering (Beslutning)

02.34.02-P19-201-23

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om en ny tilbygning til eksisterende enfamiliehus samt nyt skur på ejendommen Bakketoppen 15, hvor der i forbindelse med byggeriet ønskes terrænreguleret. Terrænregulering kræver dispensation fra Lokalplan 242 for Bakketoppen i Virum. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation til den ansøgte terrænregulering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til den ansøgte terrænregulering.

Problemstilling

Bygherre ønsker dispensation fra Lokalplan 242, § 9.4 til ”Terrænet må ikke ændres udover mindre ændringer på +/- 0,30 m”. Ønsket kommer i forbindelse med at der er ansøgt om at opføre en ny tilbygning til eksisterende enfamiliehus samt nyt skur på grunden. (bilag).

Terrænreguleringen er ansøgt som en tilbageregulering til tidligere naturligt terræn. Terrænet var ved opførelse af eksisterende hus skrående ned mod vej og med hæk i skel mod vej. Omkring 2013 har der været foretaget en terrænregulering, hvor der skete opfyldning for at få et mere vandret terræn og i den forbindelse etableret en støttemur mod vej. (bilag)

Ønskede tilbageregulering vil ske ved afgravning med fald ned til fortovsniveau mod vej med knap 0,5 m. (bilag). Der ansøges kun terrænregulering mod vej.

Løsninger

Forvaltningen har vurderet, at det ikke er nødvendigt med en naboorientering, da terrænreguleringen er mod vejskel.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at terrænreguleringen mod vej vil fremstå naturlig og harmonisk for området. Terrænreguleringen med tilbageførelse til oprindelige forhold, som vurderes ikke vil medføre gener, og være mere harmonisk for området, da ikke andre har støttemure mod vej.

Strategisk ramme

Det er ansøgt er i overensstemmelse med Kommuneplanen, da kommuneplanen udlægger rammeområdet 4.2.71 for Virum Stationsvej/Vangeledet til åben-lav boligbebyggelse.

Videre proces

Såfremt forvaltningen bemyndiges til at dispensere til den ansøgte terrænregulering, vil dispensationen blive givet i forbindelse med en eventuel byggetilladelse.

Såfremt forvaltningen ikke bemyndiges til at dispensere til den ansøgte dispensation, vil bygherre få mulighed for at revidere sin ansøgning eller afvente et afslag på dispensation.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

Fotos af terræn og hæk

Terrænregulering

Situationsplan fremtidig

Oversigtskort

Punkt 10: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Lundtoftevej 162 m.fl. - Lokalplan 292 - Endelig vedtagelse
- Område ved Parcelvej og Skolebakken - Lokalplanlægning mv.
- Virumvej 33 - Dispensation til etablering af parkeringspladser
- Bondebyen - Dispensation i forbindelse med etablering af overløbsbassin/gadekær
- Birkevej 9 - Dispensation til udstykning
- DTU - Dispensation fra Lokalplan 228 til en ny bygning, Bygning 250
- Prioritering af lokalplaner (årlig prioritering)
- Udlejning af Cirkuspladsen - retningslinjer
- Arkitekturrådet - Indledende evaluering
- Lundtofteparken - Indretning af supermarked

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Orientering givet.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Punkt 11: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Greater Copenhagen EU Offices årsrapport 2023

Greater Copenhagen EU Offices årsrapport for 2023 er nu tilgængeligt for kommunerne. For Greater Copenhagen EU Office blev 2023 endnu et år med højt aktivitets- og ambitionsniveau. Kontoret har hjulpet kommuner, regioner og universiteter gennem 115 rådgivningsforløb og været i dialog med over 100 virksomheder, hvilket resulterede i 135 mio. kroner i EU-støtte til Østdanmark. Den fulde rapport er vedlagt (bilag).

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Orientering givet.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).

Bilag

GCPHEU Årsberetning 2023

Punkt 12: Underskrift protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. maj 2024

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Cecilie Mussegaard Lindahl (B).