

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 18-09-2019

Mødedato Onsdag d. 18. september 2019 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Udvikling af Lyngby Idrætsby (Beslutning).....	4
Ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte – status på proces (Orientering).....	12
Udviklings- og helhedsplan for Fremtidens Firskovvej - endelige godkendelse (Beslutning).....	14
Borgerundersøgelse 2019 (Drøftelse).....	17
Lukket: Orientering.....	20
Behandling af indkomne forslag til forhøring for ramme 1.3.30 Lykkens Gave (Beslutning).....	21
Ændring af beplantningsbælte Lystoftevænget 1-189 (Beslutning).....	24
Dispensation til etablering af boliger i tagetage, Lyngby Hovedgade 87-93 (Beslutning).....	26
Nørregade 9, pavillon forlængelse af opstilling (Beslutning).....	28
Taarbæk Strandvej 44C - bibeholdelse af skure (Beslutning).....	30
Anvendelsesændring af Lottenborg Kro, Lottenborgvej 14 (Beslutning).....	33
Lukket: Lukket bilag til pkt. 10.....	37
Kommende sager.....	38
Meddelelser.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Godkendt.

Punkt 2: Udvikling af Lyngby Idrætsby (Beslutning)

01.02.00-P20-6-18

Resume

Forvaltningen fremlægger status på arbejdet med udviklingen af Idrætsbyen med henblik på beslutning om principperne for de byplanmæssige og trafikale løsninger som grundlag for det videre arbejde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår at,

1. de byplanmæssige principper beskrevet i sagen danner grundlag for det videre arbejde,
2. der kan afholdes koncerter og lignende arrangementer a max. 1 døgn varighed max. 3 gange om året (dog ikke motorsportsarrangementer),
3. den tilladte højde på bebyggelse i byggefelt 4 (vesttribunen) skal følge bestemmelsen i gældende lokalplan 243 for vesttribunen (12,5 meter over naturligt terræn), dog er det muligt at placere enkeltelementer til tekniske installationer (som f.eks. tv-kamera) af begrænset omfang op til maksimalt 15 meter over naturligt terræn),
4. der gives mulighed for at etablere tagterrasser i byggefelt 1, såfremt der mellem tagterrasser og naboer mod vest er skærmet med bebyggelse,
5. de trafikale principper i kombinationsmodel 1 generelt danner grundlag for det videre arbejde.

Sagsfremstilling

Sagen forelægges i forlængelse af tidligere beslutning af om at forberede at frasælge opvisningsstadion med tilhørende faciliteter som led i udvikling af Idrætsbyen.

Hvert år er det en udfordring for nystartede studerende at finde egnede boliger, som dels er til at betale, dels er i nogenlunde nærhed til den studieplads de er blevet optaget på. Danmarks Tekniske Universitet (DTU) optager hvert år et stort antal nye studerende, som indebærer en kendt udfordring i form af, at mange nye studerende ofte har måtte søge geografisk bredt for at finde en egnet studiebolig med heraf følgende daglig frem- og tilbagerejse og dermed belastning af bl.a. vejnettet til følge. Lyngby Idrætsby er nabo til DTU og er i dag lokalplanlagt til både idrætsformål og til anvendelse som boliger, kontorerhverv, offentlig service, uddannelse m.v.

Kommunen har interesse i at realisere visionerne fra gældende lokalplaner for Idrætsbyen om at skabe et levende og attraktivt område for idræts- og fritidslivet i kommunen med faciliteter til såvel breddeidrætten som et tidssvarende opvisningsstadion til fodbold, der kan understøtte den kommunale interesse i at fremme idrætten og tilgodese borgernes interesse i at kunne overvære sportslig underholdende fodboldkampe.

Et frasalg af stadion i kombination med mulighed for opførelse af studieboliger og andre faciliteter såsom f.eks. sundheds- og fitnesscenter, cafe, restaurant og erhvervslokaler, der kan understøtte brugen af hele området som idræts- og fritidsområde, vil medvirke til at fremme denne udvikling. Udviklingen vil dog forventeligt betyde en intensiveret brug af arealerne i Idrætsbyen.

Kommunen stiller i dag efter mulighederne lokaler i klubhuset til rådighed for frivillige foreninger. Et frasalg af opvisningsstadion og klubhuset vil derfor påvirke kommunens mulighed for i tilsvarende omfang at stille lokaler m.v. til rådighed for foreningerne. Tilsvarende har kommunen driftsplads i tilknytning til opvisningsstadion. Hvis der i forbindelse med etablering af ny driftsplads andetsteds i Idrætsbyen inddrages arealer, hvor der i dag er foreningsaktivitet, vil dette få konsekvenser for foreningerne.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 4. april 2019 at undersøge udbud af opvisningsstadion, med tilhørende faciliteter og områder ud fra følgende to muligheder:

- Option 1) 13.500 nye m², herunder maksimalt 300 studieboliger/300 studerende.
- Option 2) 16.500 nye m², herunder maksimalt 330 studieboliger/350 studerende.

Økonomiudvalget besluttede den 20. juni 2019 at få belyst, hvorvidt teknik kan indarbejdes i selve bygningskroppen og højden dermed kan justeres til 13,5 m (inkl. teknik).

Forvaltningen har fået udarbejdet illustrationer (bilag) af et muligt byggeri som belyser disse forhold. Undervejs i forberedelserne til sagen har der været afholdt møder med interessenter og naboer, ligesom forvaltningen har modtaget henvendelser fra borgere bl.a. med forslag placering af byggeri og trafik (bilag) samt bemærkninger om øget byggeri og trafik m.v.

Der skal tages stilling til forskellige byplanlægningsmæssige og trafikale løsninger i forbindelse med udviklingen af stadion. Nedenfor er optegnet principperne for fremtidig planlægning inden for dette område.

Planforhold

Efter udbuddet af opvisningsstadion skal der i samarbejde med køber udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan. I den gældende kommuneplanramme og de gældende lokalplaner er den angivne bygningshøjde på 12,5 m eksklusive teknik på tag. Dette tænkes nu inkluderet i den kommende kommuneplanramme og lokalplan, således at højdeangivelsen inklusive teknik maksimalt er 13,5 m. Ny lokalplan skal tillige udarbejdes, idet boliger i den nordlige ende af stadion ikke er tilladt i den nuværende lokalplan.

Den generelle anvendelse i kommuneplantillægget fastsættes til blandet bolig og erhverv (område for blandede byfunktioner). Såfremt det besluttes at tillade tagterrasser, kan højden efter omstændighederne øges med yderligere 1,2 m til værn (se herom nedenfor). Byggemulighederne beskrevet i de eksisterende lokalplaner for Idrætsbyen og som ligger uden for det udbudte areal omkring opvisningsstadion (byggefelt til boliger og institutioner i nordvestligt hjørne i lokalplan 245 og byggefelt til boliger og kontor ved krydset Sorgenfrigårdsvej/Lundtoftevej i lokalplan 247) aflyses i den kommende lokalplanlægning, dog sådan at de eksisterende byggeretter til idrætsformål fastholdes. Arealet for det påtænkte udbud afgrænses som vist på vedlagte oversigtskort (bilag).

Byggeriet

Lukket stadion:

Det indgår i projektet, at stadion skal omdannes til et "lukket" stadion med opvisningsbane og tribuneanlæg, hvor den nuværende stadionkapacitet på 10.000 pladser kan reduceres til minimum 6.000 tilskuere, heraf minimum 4.000 individuelle siddepladser. Alle tilskuertribuner skal være overdækkede.

Et lukket stadion defineres som en konstruktion, der er lukket hele vejen rundt og med tilskuere på alle fire sider. Der behøver ikke at være tale om en lukning af selve tribuneanlægget, men kan være f.eks. en væg eller andet, som skærmer mod udsyn, støj, vind m.v., som samtidig kan være med til at give stadion et harmonisk udtryk set udefra.

Kommunen stiller i øvrigt ikke krav til ombygning/renovering af stadion.

Anvendelse

Opvisningsstadion:

For selve opvisningsstadion med tribuneanlæg foreslår forvaltningen, at anvendelsen fastsættes til idrætsformål: Idrætsanlæg, herunder stadion med opvisningsbane og tribuneanlæg med plads til mindst 6.000 tilskuere samt overdækning, afskærmning og funktioner og til opvisningsstadion hørende faciliteter, herunder publikumsfaciliteter, lyd- og lysanlæg, lounge, salgsboder, cafe, administration, omklædning og klubhus.

Koncerter m.v. (indstillingspunkt 2):

Der kan afholdes koncerter og lignende arrangementer a max. 1 døgn varighed max. 3 gange årligt. Der må ikke være motorsportsarrangementer. Se endvidere om støjforhold nedenfor.

Planlægning i offentlige områder:

Det er et gennemgående princip, at kommunens planlægning for områder med offentlig adgang/aktivitet sker med blik for at tilsikre, at stueetager, hvor strøgtrafik færdes, forekommer åbne og inviterende til deltagelse.

Dette har været tilfældet f.eks. for planlægningen af bl.a. Kanalvejsområdet, Lyngby Hovedgade 63, Fogs trælast og arbejdet med helhedsplanen for Firskovvejområdet generelt. Idrætsbyen må også betragtes som et område med offentlig

adgang/aktivitet, jf. strategien for området, hvor det beskrives som et område, hvor der er aktivitet i flere dele af døgnet for mange forskellige grupper af organiserede og selvorganiserede brugere. Der bør derfor være tilsvarende krav i planlægningen af stueetagerne som præget af "udadvendte funktioner" og med facader, der afspejler åbenhed og invitation til deltagelse.

Forvaltningen peger derfor på, at anvendelsesbestemmelserne for området specificeres for dels stueetager, dels øvrige etager.

Stueetager ("udadvendte funktioner"):

For stueetager arbejdes med en anvendelse, hvor der kan opføres eller indrettes bebyggelse til publikumsorienteret serviceerhverv (håndværkspræget detailhandel (vaskeri, frisør, fysioterapeut, sundhedsklinik, fitness), anden detailhandelslignende funktion (apotek, café, kiosk, restaurant)) samt undervisning. I stueetagen i byggefelt 2 og 3 kan der tillige anlægges fællesareal til studieboliger samt parkering. Der kan efter mulighederne tillige etableres parkering i byggefelt 1 bag ved de "udadvendte funktioner".

Øvrige etager (studieboliger) og definition af studieboliger:

Med henblik på at understøtte visionerne fra gældende lokalplangrundlag for Idrætsbyen gives mulighed for opførelse af studieboliger. Forvaltningen har arbejdet med en nærmere definition af begrebet "studiebolig", idet der ikke findes en entydig definition på dette. Forvaltningen påtænker at fastsætte maksimumstørrelse på boligerne. Forvaltningen har desuden overvejet, hvorvidt der skal stilles krav om fælleskøkken blandt andet for at medvirke til at skabe rammer for et socialt liv blandt de studerende. Det er dog forvaltningens vurdering, at det bør overlades til tilbudsgiver at vise, hvorledes fællesarealer m.v. mest hensigtsmæssigt kan disponeres. I vurderingen indgår, at det er vanskeligt at håndhæve vilkår herom i praksis.

På den baggrund peger forvaltningen på, at der arbejdes videre med en definition af "studieboliger" baseret på følgende principper: Ved "studiebolig" forstås helårsboliger i form af studieboliger/kollegier med fælles opholdsrum (evt. med fælleskøkkener) med en passende størrelse i forhold til antallet af brugere. Studieboliger/kollegieboliger er op til 25 m² (der kan dog opføres max. 20 studieboliger/kollegieboliger af dobbelt størrelse). Hertil skal lægges fællesfaciliteter, fælles indendørs opholdsareal mv.

Øvrig anvendelse (øvrige etager end stueetager):

Udover studieboliger vil der blive givet mulighed for kontorerhverv, administration, undervisning, lounge og andre tilgrænsende anvendelser i relation til opvisningsstadion.

Erhverv:

Tilbudsgiver kan frit vælge, hvor mange m² etageareal, der disponeres til hvilken anvendelse, og det er dermed ikke givet, at tilbudsgiver opfører alle 300/330 studieboliger, idet tilbudsgiver kan vælge at disponere en større del - evt. hele etagearealet - til erhverv. Det er forvaltningens vurdering, at det bør overlades til tilbudsgiver i forbindelse med tilbudsafgivelsen at vise, hvorledes etagearealerne mest hensigtsmæssigt disponeres, herunder i forhold til overholdelse af støjkrav ved at kunne placere mindre støjfølsomme anvendelser på mest udsatte steder i bebyggelsen.

Tilbudsgivere vil blive anmodet om at dokumentere indretningen med plantegninger over hver etage samt illustrationer som viser bebyggelsen i området, herunder set fra naboer, ligesom tilbudsgiver skal vise hvorledes stueetagerne får en velfungerende overgang til det offentlige område Idrætsbyen.

Bebyggelsens placering og omfang

Kommende ejer af opvisningsstadion vil som udgangspunkt være berettiget til evt. at nedrive al eksisterende bebyggelse. Forvaltningen peger på i kommende lokalplan at regulere bebyggelse efter følgende principper:

Byggefelter:

De nedenfor beskrevne byggefelters afstande til naboskel er udarbejdet med udgangspunkt i afgrænsningen af byggefelterne i de eksisterende lokalplaner 243 og 247.

Al bebyggelse, herunder bolig-/erhvervsbebyggelsens tekniske installationer, ventilationskanaler m.v. skal holde sig inden for det på oversigtskortet viste byggefelter og højdeangivelser. Inden for byggefelt 1 må højden ikke overstige 13,5 meter (inkl. teknik) i forhold til naturligt terræn. Såfremt det besluttes at tillade tagterrasser, kan højden, efter omstændighederne, øges med yderligere 1,2 m til værn (se herom nedenfor). Inden for byggefelt 2 og 3 må højden ikke overstige 7 m i forhold til naturligt terræn (se dog om overdækning/afskærmning nedenfor). Østgrænsen for byggefelt 2, 3 og 4 er 45 meter fra naboskel mod vest. Vestgrænsen for byggefelt 2, 3 og 4 er 25 meter fra naboskel mod vest.

Overdækning/afskærmning:

For at understøtte sammenhæng mellem siderne for herved at give mulighed for en sammenhængende overdækning af tilskuertribunerne og ligeledes optimere afskærmning af støj og lys mod naboer kan det overvejes at tillade at overdækning/afskærmning af tribuner og stadionkonstruktioner i byggefelt 2 og 3 vil kunne have samme højde som overdækningen/afskærmningen i byggefelt 1 og 4 og dermed overskride højdegrænsen på 7 m i byggefelt 2 og 3.

Højden i byggefelt 4 (indstillingspunkt 3):

Der er to mulige reguleringer af højden i byggefelt 4 (vesttribunen)

- at lade bestemmelsen i den gældende lokalplan 243 (bilag) om maximumshøjde være bestemmende (12,5 m. over naturligt terræn, dog er det muligt at placere enkeltelementer til tekniske installationer (som f.eks. tv-kamera) af begrænset omfang op til maksimalt 15 meter over naturligt terræn).
- at lade højdeprofilen af den nuværende tribuneoverdækning være bestemmende, jf. snit fra landinspektør (bilag).

Den nuværende tribuneoverdækning er ca. 2 meter lavere i højden i den vestlige ende ind mod naboer end tribuneoverdæknings højeste punkt som vender ind mod banen. Forvaltningen foreslår derfor at lade bestemmelsen i den gældende lokalplan 243 om maximumshøjde være udgangspunktet for det kommende arbejde med ny lokalplan.

Lysmaster

Der kan opføres lysmaster til belysning af opvisningsbanen i max. samme højde som nuværende lysmaster.

Bebyggelsens ydre fremtræden

- Facader skal etableres som blank teglmur, plade eller som glaspartier, evt. i kombinationer heraf
- Eventuelle glaspartier i facader mod nabobebyggelsen mod vest må ikke give anledning til indkigsgener til nabobebyggelsen
- Blank teglmur skal holdes i lys gul i stil med de øvrige byggerier i området der har blank teglmur
- Plade skal holdes i hvid, lys grå eller sort
- Tagflader (tribuneoverdækninger undtaget) skal udføres som ”grønne tage” (evt. med mulighed for ophold)
- Indre tagflader kan beklædes med andet tagmateriale
- Tagflader på tribuneoverdækninger må udføres som grønne tage. Alternativt kan de udføres i andre materialer forudsat at de holdes i grå nuancer eller sort og må ikke have en glansværdi højere end 15

Udendørs opholdsarealer/ubebyggede arealer

Tilbudsgivere skal vise, hvor der er udendørs opholdsarealer til boligerne.

Tagterrasser (indstillingspunkt 4):

Forvaltningen peger på to muligheder for etablering af tagterrasser

- Der vil kunne gives mulighed for at etablere tagterrasser i byggefelt 1 såfremt der mellem tagterrassen og naboer mod vest er skærmet med bebyggelse. Hermed er max-højden for bebyggelse i byggefelt 1 (inkl. teknik på tag og evt. værn) 13,5 m.
- Der vil kunne gives mulighed for at etablere tagterrasser i byggefelt 1 i en afstand af minimum 90 meter fra skel mod naboer mod vest.

Forvaltningen foreslår, at der gives mulighed for at etablere tagterrasser i byggefelt 1, såfremt der mellem tagterrasser og naboer mod vest er skærmet med bebyggelse.

Værn:

Tagterrasser vil evt. kræve et værn i en højde af min. 1,2 meter (såfremt der ikke er yderligere bebyggelse omkring tagterrassen).

Beplantning mod vest:

Med henblik på at fastholde et grønt præg i Idrætsbyen og for at skærme villakvarteret mod vest bedst muligt for indbliksgener peger forvaltningen på at lade det indgå i en kommende ny lokalplan, at den grønne beplantning langs stadion mod nabobebyggelsen mod vest bevares bedst muligt, herunder i nødvendigt omfang ved hjælp af genplantning.

Parkering

P-normen og øvrige bestemmelser om parkering fastsættes som følger:

- Studieboliger/kollegier: 1 p-plads pr. 4 boliger. 1 cykel-p-plads pr. bolig. Plads til 6 ladcykler samt handicapparkering
- Kontorerhverv: 1 p-plads pr. 50 m². 1 cykel-p-plads pr. 40 m²
- Publikumsorienteret serviceerhverv (stueetager): Der skal ud fra en konkret vurdering af den ansøgte anvendelse udlægges et passende antal p-pladser og cykel-p-pladser.
- Parkeringskravet kan løses ved parkering på terræn og i konstruktion
- Der må ikke opføres solitært parkeringshus
- Cykelparkering skal sikres en hensigtsmæssig placering i forhold til byggeriets ind- og udgange.

Ekstra parkeringspladser:

Som følge af det begrænsede areal, der frasælges, planlægges det, at udbuddet vil indeholde mulighed for tilbudsgiver til at opnå brugsret (mod betaling) til kommunalt ejet areal til etablering af ekstra parkeringspladser med henblik på opfyldelse af tilbudsgivers p-norm. Det forudsættes, at tilbudsgiver afholder omkostninger til etablering og vedligeholdelse af sådanne parkeringspladser på kommunalt areal. Der er to mulige placeringer af et sådant parkeringsareal (bilag om trafikløsning s. 12) - dels ved stadion/Badeparken, dels ved krydset Sorgenfrigårdsvej/Lundtoftevej. Forvaltningen peger på, at arealet ved stadion/Badeparken anvendes, således at arealet ved krydset Sorgenfrigårdsvej/Lundtoftevej kan friholdes til anden kommunal anvendelse.

Etablering af yderligere parkering ved stadion/Badeparken vil forventeligt kræve, at den eksisterende beplantning ændres. Forvaltningen peger derfor på, at tilbudsgiver ved afgivelsen af købstilbud viser, hvorledes parkeringsløsningen kan udformes gennem bedst mulig bevarelse af eksisterende beplantning suppleret med genplantning i nødvendigt omfang.

Trafikløsning (indstillingspunkt 5)

Der er udarbejdet et notat over de forskellige mulige trafikløsninger (bilag). Notatet indeholder kombinationsmodellerne 1-11.

Mulighederne for at lade køber (med)finansiere den kommende infrastruktur, eksempelvis ved udbygningsaftale, indgår i forberedelserne af udbudssagen.

Kombinationsmodel 1:

Forvaltningen foreslår kombinationsmodel 1, da denne løsning på bedst mulig tilgodeser både trafiksikkerhed og trafikafvikling i området.

Kombinationsmodel 1 omfatter udvidelse af adgangsvejen til Lundtoftevej, anlæggelse af venstresvingsbane på Lundtoftevej og ensretning af vejene omkring stadion med kørsel i vestlig retning.

Udvidelse af vejen fra 10 til 16 meter understøtter anlæg af fortov og cykelsti i begge sider af vejen af hensyn til både nuværende og fremtidige brugere af området, hvoraf en stor del forventes at være lette trafikanter.

Udvidelsen indebærer alene, at dobbelthuset Lundtoftevej 51A og 51B må nedrives og hermed må to kommunale lejeboliger nedlægges. Huset er registreret med en bevaringsværdi på 4 (SAVE) men er udpeget i gældende lokalplan 247 som bevaringsværdigt pga. bebyggelsens ensartede karakter og kulturhistoriske værdi (arbejder- og funktionærboliger til Mølleåens industrier). Kombinationsmodel 1 giver mulighed for at der kan etableres parkering på restarealet, efter nedrivning af dobbelthus og etablering af udvidelsen af vejen.

Ved at dobbeltrette trafik ad adgangsvejene fra både Sorgenfrigårdsvej og Lundtoftevej tilbydes brugerne mulighed for flere vejadgange til området, hvilket mindsker omkørslen på selve området.

Ved at anlægge en venstresvingsbane på Lundtoftevej øges sikkerheden, da der hermed er mindre risiko for bagdekollisioner og chancekørsel, idet venstresvingende ikke presses bagfra af ligeudkørende. Samtidig sikres

trafikafviklingen til Idrætsbyen.

Ved at ensrette vejene omkring stadion optager vejudlæggene mindst muligt areal, og anlægsudgifterne holdes bedst muligt nede. Vejene udvides med fortov af hensyn til den kommende udbygning med studieboliger, som vil generere mere trafik. Derfor skal de gående kunne benytte fortov. Samtidig forbedres trafiksikkerheden, da f.eks. renovationsvogne og spillerbusser fremadrettet ikke skal vende nord for stadion; de vil med den foreslåede løsning kunne køre direkte ud ved at følge ensretningen omkring stadion.

Kombinationsmodel 11:

Som en alternativ, prisbilligere trafikløsning, kan der peges på kombinationsmodel 11, hvor vejen langs østsiden af opvisningsstadion holdes lukket for trafik (dog åben for gående og cyklister) og kun tilgængelig i særtilfælde for spillerbusser, renovation, varetransport, flyttebiler m.m. Ved denne kombinationsmodel nedlægges ca. 24 parkeringspladser og 2 handicappladser til vendeplads. Denne løsning ligner den eksisterende situation for så vidt angår trafik mellem stadion og hal.

Hvis denne løsning vælges, vil nyetablering af parkering skulle ske med adgang fra det sydlige byggefelt.

Forvaltningen finder, at vejene omkring opvisningsstadion i kommende lokalplan bedst udskilles som private fællesveje.

Støjforhold

Efter planlovens § 15a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse (f.eks. boliger), hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v. (afskærmning eller støjisolering af boliger) kan tilgodese den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Forvaltningen har udarbejdet et notat (bilag) om grænseværdier for støj, som forvaltningen finder bør være gældende i forbindelse med en kommende lokalplan. Tilbudsgiver vil skulle vise, hvorledes tilbudsgiver vil sikre, at ny bebyggelse med støjfølsom anvendelse (studieboliger) ikke belastes af et støjniveau, der overstiger de beskrevne grænseværdier. Det forventes, at der i en kommende lokalplan vil blive optaget bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke ibrugtages, før det er dokumenteret, at støjniveauet ikke overskrider den fastsatte grænseværdi.

Der er ikke foretaget undersøgelser af støjbelastningen fra andre områder i Idrætsbyen, herunder eksisterende træningsbaner, i forhold til den nye bebyggelse. Tilbudsgiver skal sørge for, at støjbelastningen på ny bebyggelse fra eksisterende faciliteter i Idrætsbyen, herunder træningsbaner m.v., holdes inden for de beskrevne grænseværdier.

Der er ikke foretaget undersøgelser af den forventede støjbelastning i forhold til eksisterende bebyggelse i området, herunder villakvarteret mod vest.

Kommunen vil som myndighed i henhold til miljøbeskyttelsesloven have mulighed for at udstede påbud til regulering af støj fra opvisningsstadion og Idrætsbyen i øvrigt. Hvis der ønskes en mere generel regulering, kan kommunen vedtage forskrifter, der kan fastsætte tidsmæssige grænser, frekvens, støjniveau mv. for lejlighedsvis, men tilbagevendende musikarrangementer.

Grundejerforening

Der vil skulle etableres en grundejerforening for området, og kommunen vil som led i et frasalg af stadion foranledige grundejerforeningsvedtægt tinglyst. Vedtægterne vil blandt andet regulere vej-/stiforhold, herunder vedligeholdelse m.v. af fællesveje, samt sætte rammerne for det fremtidige samarbejde mellem ejerne i Idrætsbyen herunder en koordinering af større arrangementer på stadion og i Idrætsbyen.

Om forsyningsforhold se notat (bilag).

Lovgrundlag

Planloven, lov om private fællesveje m.fl.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen godkendte den 15. marts 2018 en bevilling på 3,0 mio. kr. i 2018 til forberedelse af salg, budgettet blev i forbindelse med regnskab 2018 flyttet til budget 2019. Heraf er der i 2019 til dato anvendt honorar til teknisk og juridisk rådgivning på ca. 1 mio. kr. inkl. moms.

Afhængig af trafikløsning som vælges: 7,6 - 25,7 mio. kr. hertil kommer driftsudgifter på 0,02 - 0,37 mio. kr. / år. Den af forvaltningen foreslåede trafikløsnings kombinationsmodel 1 har samlede udgifter på 16,3 - 18,8 mio. kr. samt drift 0,33 mio. kr. / år.

Mulige finansieringsmodeller af den valgte trafikløsning undersøges nærmere og indgår ved den samlede behandling af projektets anlægs- og driftsmæssige konsekvenser for kommunen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 1-4.
Teknik- og Miljøudvalget fsva. indstillingspunkt 5.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Ad 1) Godkendt, idet følgende ændringer foretages:

- Der kan maksimalt opføres 250 et-rums studieboliger (25m²) og 25 to-rums studieboliger (50m²). Af et-rumsstudieboligerne opføres 25 med fælleskøkken.
- Af de udlagte nye 13.500 m² kan 70-80 % udnyttes til studieboliger og 30-20 % til erhverv.
- Der må ikke opføres boliger tættere end 45 m fra naboskel mod vest, svarende til at der kun kan opføres boliger inden for byggefelt 1.
- Boligerne sikrest i videst muligt omfang som studieboliger ved indarbejdelse i lokalplanen.

Ad 2) Afvist, idet det sikres gennem et udbud og lokalplan, at der ikke kan afholdes koncerter og lignende arrangementer på stadion.

Ad 3) Godkendt.

Ad 4) Ændres til: der gives mulighed for at etablere terrasser i op til 1. sals højde. Terrasser kan ikke etableres tættere end 45 m fra naboskel mod vest, svarende til at der kun kan etableres terrasser inden for byggefelt 1.

Udvalget ønsker, at forvaltningen beskriver en option om, at tilbudsgiver kan komme med alternativer indenfor de max 13.500 m².

Udvalget ønsker desuden, at der udarbejdes en sag til Byplanudvalget mhp. at kortlægge, hvor der kan holdes koncerter andre steder i kommunen.

Udvalget bemærker, at der gives mandat til, at formanden retter henvendelse til Boligministeren med henblik på afholdelse af et møde om muligheden for at sikre studieboliger.

Udvalget ønsker at oversende sagen til Økonomiudvalget.

Bilag

Illustrationer af muligt byggeri

Kommunikation med borgere og interessenter 13-09-2019

Oversigtskort

Lokalplan 243

Snit af vesttribune

Trafikløsninger

Notat om støj

Forsyningsforhold vedr. Lyndby Idrætsby

Henvendelse fra Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Punkt 3: Ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte – status på proces (Orientering)

01.02.00-P20-1-19

Resume

Med sagen gives en status på processen for en ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte, og i den forbindelse holder rådgiver et oplæg på mødet. Byplanudvalget godkendte den 13. marts 2019 plan for arbejdet med ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Herunder at der blev igangsat en borgerdialogproces med en bred deltagelse af lokale aktører, og at der som led i borgerdialogprocessen blev tilknyttet eksterne konsulenter som facilitator for dialogprocessen og ungeinddragelsen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at status på proces for ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte tages til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil rådgiver fremlægge status for borgergruppens arbejde i forsommeren med den fremtidige byudvikling i Sorgenfri Bymidte, og status på det afholdte byværksted i Sorgenfri lørdag den 31. august 2019.

Byværkstedet er tænkt som et alternativ til det mere traditionelle borgermøde - en invitation til dialog med borgerne i øjenhøjde. Byværkstedet blev afholdt på Sorgenfri Torv, hvor kommunen deltog sammen med kommunens rådgivere for at høre borgernes synspunkter på nutiden og fremtiden for området. Materiale med en kort opsummering af de afholdte møder omdeles på udvalgmødet.

Arbejdsgruppen, bestående af ejere, lejere, bestyrelser og interessenter m.fl., har i foråret på baggrund af interessentanalyser, vurdering af gældende planer mv., drøftet forskellige udviklingsperspektiver for fremtidens Sorgenfri herunder, hvordan der kan tages hensyn til butikernes udvikling og ønsker, arkitektur og bevaringsværdier, samt muligheden for evt. nye boliger i kombination med butikker og evt. nye liberale erhverv, samt bedre trafikforhold og parkering for biler og cyklister. Drøftelserne kan sammenfattes i fire hovedpunkter, der er enighed om blandt interessenterne:

- Ønsker om et levende og varieret handelsmiljø
- Attraktive mødesteder i byens rum
- Bedre trafik- og parkeringsforhold
- Bedre stiforbindelser og sammenhæng mellem Nord- og Sydtorv.

Det har været et ønske fra Kommunalbestyrelsen om at inddrage de mange borgere og brugere i Sorgenfri bymidte – unge, ældre, børnefamilier og øvrige besøgende. Derfor har forvaltningen valgt at gennemføre en spørgeskemaundersøgelse frem til den 16. september 2019. Resultatet vil blive fremlagt på Byplanudvalgets møde den 9. oktober. Den 9. - 13. september gennemføres workshoppen for elever fra Hummeltofteskolen. De unges bud på fremtidens Sorgenfri kan ses på Lyngby Rådhus fra den 19. september til 3. oktober 2019.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Taget til efterretning.

Bilag

Sorgenfri Bymidte - Præsentation på mødet

Punkt 4: Udviklings- og helhedsplan for Fremtidens Firskovvej - endelige godkendelse (Beslutning)

01.02.00-G01-1-18

Resume

Udviklings- og helhedsplanen, Fremtidens Firskovvej, har været fremlagt til offentlig debat fra den 4. marts til den 26. april 2019. Der har i løbet af offentlighedsfasen været afholdt en byvandring og et borgermøde, og indholdet af planen har været udstillet på Lyngby Rådhus og Stadsbiblioteket. Udviklings- og helhedsplanen forelægges nu til endelig vedtagelse med forslag til den efterfølgende proces for udvikling af området. Endelig vedtagelse af Udviklings- og Helhedsplanen blev udsat på Byplanudvalgets møde den 12. juni 2019 (bilag). Denne sag er en opfølgning på sagen fra juni, med forslag til mindre ændringer af udviklings- og helhedsplanen. Sagsfremstillingen er derfor også tilpasset.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udviklings- og helhedsplanen, Fremtidens Firskovvej, vedtages endeligt med de foreslåede ændringer,
2. det godkendes, at der udarbejdes tillæg til kommuneplan og rammelokalplan for området, som opfølgning på udviklings- og helhedsplanen,
3. det godkendes, at der arbejdes videre med muligheden for at benytte planlovens krav til en procentandel almene boliger i området.

Sagsfremstilling

Forslag til udviklings- og helhedsplanen, Fremtidens Firskovvej, har været fremlagt til offentlig debat fra den 4. marts til den 26. april. Der har i offentlighedsfasen været afholdt en byvandring og et borgermøde den 23. april 2019, og planens indhold har været udstillet på Lyngby Rådhus og på Stadsbiblioteket. Kommunen har modtaget otte kommentarer og bemærkninger til planforslaget via e-mail til den officielle høringspostkasse. I forbindelse med udstillingen har det også været muligt at skrive kommentarer og bemærkninger til planforslaget på postkort, og her er der indkommet 11 kommentarer og bemærkninger. I forbindelse med den politiske behandling i juni 2019 er der indkommet yderligere to bemærkninger til planforslaget. Forvaltningen har samlet de indkomne kommentarer og bemærkninger i et høringsnotat med forvaltningens bemærkninger (bilag).

Bemærkninger og kommentarer til forslaget

Bemærkningerne i høringssvarene spænder vidt. En del af bemærkningerne kan betragtes som ønsker til den videre planlægning, da de er mere detaljerede, end det niveau emnet bliver behandlet på i udviklings- og helhedsplanen. Alle kommentarerne vil indgå i den videre planlægning af området.

Der er kommet en del positive tilbagemeldinger, som tilkendegiver en enighed i de greb og principper, som planen foreslår. Der er dog også høringsvar, som giver udtryk for, at planen udnytter området for intensivt, samt at den ikke tager højde for den aktuelle klimakrise, og at man i stedet bør bevare de bygninger, man kan i området og kun udvikle, hvor den eksisterende bebyggelse ikke er egnet til bevaring. Der er flere høringsvar, der ønsker at bevare de grønne kvaliteter, der er i området i dag og arbejde med at sikre det grønne udtryk, som planen beskriver. Der er også flere, som ønsker, at kommende boliger bliver almene eller prisvenlige for almindelige borgere og for unge og studerende.

På baggrund af høringen foreslår forvaltningen, at der arbejdes videre med muligheden for almene boliger i området, herunder også almene unge- og studieboliger, samt at de øvrige bemærkninger overvejes i den videre planlægning.

Forvaltningen foreslår, at udviklings- og helhedsplanen Fremtidens Firskovvej endelig vedtages med en ændring af afsnittet om detailhandel til i stedet at omhandle aktive stueetager i bredere forstand (bilag) samt med mindre rettelser

såsom konsekvensrettelse ift. benævnelsen Ermelundskilen.

Udviklings- og helhedsplanen er et strategisk værktøj til den videre planlægning (bilag) og fastlægger ikke specifikke anvendelser på de enkelte ejendomme i området. Planen er ikke bindende for borgerne og medfører derfor ikke handlepligt, så funktioner, som er beliggende i området i dag, kan bibeholdes mange år ud i fremtiden, hvis det ønskes.

Forvaltningen foreslår, at der ikke fastlægges konkrete anvendelser af de enkelte ejendomme i planområdet på nuværende tidspunkt, men at dette overvejes i forbindelse med udarbejdelse af de kommende planprodukter for området. Forvaltningen foreslår endvidere, at tilgængeligheden til Ermelundskilen, hvor også det grønne trækkes ind i bydelen med nye forbindelser samt principperne om en grøn og bæredygtig bydel, fastlægges nærmere i det videre planarbejde.

Realisering og opfølgning af udviklings- og helhedsplanen, Fremtidens Firskovvej

Udviklings- og helhedsplanen fastlægger en række principper og overvejelser om den kommende udvikling af området. Forvaltningen peger på tre overordnede muligheder for, hvordan man kan arbejde videre med Fremtidens Firskovvej (bilag). Den første mulighed er at vedtage udviklings- og helhedsplanen og derefter afvente henvendelser fra interesserede grundejere med konkrete projekter for udviklingen i området. Der vil så på baggrund af det/de første projekter skulle udarbejdes kommuneplantillæg og byggeretsgivende lokalplan. Den anden mulighed er, at der udarbejdes et kommuneplantillæg for området, som fastlægger de overordnede rammer for udviklingen i området mere konkret f.eks. i forhold til bebyggelsestæthed, højder og anvendelser mv. Der vil herefter skulle udarbejdes projektlokalplaner for de konkrete projekter efterfølgende. Den tredje mulighed er, at man udarbejder både et kommuneplantillæg og en rammelokalplan for området. Der vil stadig være behov for at udarbejde konkrete projektlokalplaner efterfølgende. De overordnede rammer og principper kan dog fastlægges mere konkret i en rammelokalplan og vil give en større sikkerhed for både investorer og kommunen om rammerne for områdets udvikling.

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplan 2017 og en rammelokalplan for området, som grundlag for fremtidige konkrete projektlokalplaner i området. Dette vil sikre en sammenhæng mellem projektlokalplanerne over tid.

Alternativt kan processen med de relevante ændringer i kommuneplanen afvente og indarbejdes i forbindelse med kommuneplanrevisionen (2020-2021), hvorefter der kan udarbejdes rammelokalplan for området.

Detailhandel og aktive stueetager

Firskovvejområdet er udpeget som et aflastningsområde i Landsplandirektivet for detailhandel, som trådte i kraft den 1. januar 2019. Det har i arbejdet med udviklings- og helhedsplanen, været en forudsætning, at der skulle sikres rummelighed til detailhandel i området. I udviklings- og helhedsplanen peges der derfor på, hvordan baserne i den kommende bebyggelse kan være med til at sikre areal til detailhandel i området. Samtidigt kan baser med butikker og andre udadvendte funktioner, som f.eks. caféer, showrooms mv. være med til at opfylde kommuneplanens vision om en levende og blandet bydel (bilag). Der er ikke i udviklings- og helhedsplanen fastlagt en bestemt andel af detailhandel i området, da dette skal ses i sammenhæng med strategien for detailhandel i kommunen som helhed og den kommende udvikling af området og bymidten.

Forvaltningen har i forslag til planstrategien, Byudvikling i balance, indarbejdet et delemne om detailhandel. Der vil efterfølgende i forbindelse med et kommuneplantillæg for Firskovvejområdet eller senest ved revisionen af kommuneplanen skulle udarbejdes forslag til ændringer af kommuneplanens retningslinjer og rammer for detailhandel. Den præcise afgrænsning af aflastningsområdet, fastlæggelse af kvadratmeter til detailhandel, samt butiksstørrelser skal ske efter nærmere analyse.

Almene boliger

Et af de seks principper i Udviklings- og helhedsplanen er, at Firskovvej skal være en tæt og blandet bydel i øjenhøjde. Udviklings- og helhedsplanen foreslår derfor, at man arbejder med blandede anvendelser i området. Der har været flere henvendelser i offentlighedsfasen, som har spurgt til om de kommende boliger i området bliver i en prisklasse, "som kan betales", og om der er indtænkt boliger til unge og studeredende i området. Planloven giver mulighed for, at der i planlægningen kan fastsættes, at op til 25 % af boligandelen skal etableres som almene boliger. Dette kan understøtte principperne om en blandet bydel. For at kunne stille krav om almene boliger i en lokalplan skal der først vedtages retningslinjer og rammer i kommuneplanen. Det er forvaltningens vurdering, at emnet skal være behandlet i planstrategien, eller at der alternativt gennemføres en separat forhøring om emnet, før der kan udarbejdes retningslinjer og rammer om emnet.

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med muligheden for at stille krav til almene boliger i Firskovvejområdet. Forvaltningen foreslår endvidere, at det indarbejdes i den kommende planstrategi, og at de almene boligorganisationer inddrages i høringsperiode for planstrategien.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Godkendes det, at der arbejdes videre med muligheden for at stille krav om almene boliger, vil forvaltningen vende tilbage med en særskilt sag om de økonomiske konsekvenser for kommunen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget fsva. punkt 2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Ad 1 og 3) anbefalet.

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Dagsordenspunkt: Udviklings- og helhedsplan for Fremtidens Firskovvej - endelige godkendelse (Beslutning) behandlet på mødet 12. juni 2019 kl. 08:00 (Udvalgsværelse 1) i Byplanudvalget 2018-2021 .docx

Høringsnotat til udviklings- og helhedsplan for Firskovvej

Tekst rettelselser - Fremtidens Firskovvej - vedr. detailhandel

Landsplanlægning

Notat - Planmæssige muligheder efter udviklings- og helhedsplan Fremtidens Firskovvej

Aktive stuetager, byliv og offentlige kantzoner

Punkt 5: Borgerundersøgelse 2019 (Drøftelse)

00.01.00-A00-15-19

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune fik i sommeren 2019 udarbejdet en borgerundersøgelse, der spurgte ind til borgernes tilfredshed ved brug af en bred vifte af kommunale faciliteter, områder, tilbud og services. På baggrund af resultaterne fremlægges hermed et oplæg til politisk drøftelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at borgerundersøgelsens resultater drøftes.

Sagsfremstilling

Borgerundersøgelsen spænder bredt fra handel, trafikssikkerhed, arkitektur, affald, kultur, idræt, borgerinddragelse, frivillighed og selvbetjening og hjemmeside (bilag).

Undersøgelsen er sendt via e-boks til 7.000 tilfældigt udvalgte borgere fordelt på bydele, dog er der udtrukket flere borgere fra Taarbæk for at sikre nok besvarelser herfra. I alt 1.592 interviews er indsamlet blandt borgere over 18 år. Svarprocenten er 23 % og data er efterfølgende vægtet på bydele, køn og alder for at være repræsentativt for hele kommunen. I tillæg til rapporten er der udarbejdet en detaljeret talrapport med svarfordelinger på alle spørgsmål i undersøgelsen.

Forvaltningen har udarbejdet notat om borgertilfredshedsundersøgelsen (bilag). Samme sag er forelagt både Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget til drøftelse, idet udvalgene i høj grad har et interessefællesskab til emnerne i undersøgelsen. Af relevans for Byplan- samt Teknik- og Miljøudvalgets område blev der spurgt ind til handel, trafikssikkerhed og tryghed, bydele, arkitektur og det grønne, affald og borgerinddragelse og til dels idræt (idræt i det grønne m.v.).

Byplanudvalget bedes drøfte handel og byliv, boliger og det grønne samt borgerinddragelse.

Teknik- og Miljøudvalget bedes drøfte det grønne, trafikssikkerhed og tryghed, affald samt borgerinddragelse.

Der kan især fremhæves følgende resultater til videre politisk drøftelse:

Handel og byliv:

- Forvaltningen planlægger at anvende undersøgelsens resultater til at kvalificere det videre arbejde med Byudvikling i balance - Plan- og Agenda 21-strategi 2019 – herunder implementeringen ved revision af Kommuneplan 2017.
- Kommunens strategi for detailhandel har i mange år været, at dagligvarer handles lokalt og udvalgsvarer handles i Kgs. Lyngby. Svarene i borgerundersøgelsen støtter op om strategien.
- Undersøgelsens resultater støtter op om de tendenser, forvaltningen ser på detailhandelsområdet generelt ift. en øget nethandel.
- Undersøgelsen konkluderer, at en generel tendens er, at borgerne lægger vægt på variation i bylivet – variation af butikker, af spisesteder og grønne åndehuller – når de skal nævne, hvad der karakteriserer et godt byliv. Forskellene består primært i, hvilken type variation der vægtes højest.
- Blandt de adspurgte borgere i Ulrikkenborg angiver 67 % (den højeste procentdel) at være tilfredse med bylivet, mens kun 53 % (den laveste procentdel) i Virum angiver, at de er tilfredse med bylivet. I et videre arbejde i Virum

bydel vil undersøgelsens resultater kunne støtte op.

Boliger:

- Undersøgelsen konkluderer, at de adspurgte borgere tager udgangspunkt i deres egne behov og livssituation, når de svarer på, hvilke boligtyper, der skal være flere af. Især alder har en betydning for, hvilke boligtyper borgerne ønsker flere af.
- Undersøgelsens resultater vurderes at kunne anvendes i fremtidige undersøgelser og analyser, som en pejling på borgernes ønsker, hvad angår behov for boliger.

Det grønne:

- I borgerundersøgelsen svarer 92 % af de adspurgte, at de bruger kommunens grønne områder, og der er stor tilfredshed (90 %) med adgangen til de grønne områder.
- Der er generelt tilfredshed (74 %) med pleje/vedligehold af de grønne områder. De yngste borgere mellem 18-34 år er mest tilfredse (83 %) med pleje/vedligehold, mens tallet for borgere over 55 år er 65 %.
- Den høje tilfredshed (90%) i forhold til bevægelsesmuligheder i naturen er noteret. Ved kommende projekter omkring adgang til idrætsfaciliteter kan undersøgelsens resultater danne baggrund for opmærksomhed på emnet.

Trafiksikkerhed og tryghed:

- I borgerundersøgelsen svarer 58% at de er tilfredse med trafiksikkerheden generelt og 88% svarer, at de i høj grad føler sig trygge ved at bo og færdes i deres bydel.
- 61% svarer at de er tilfredse med den offentlige transport, imens en fjerdedel er hverken tilfredse eller utilfredse med den offentlige transport.
- 74% og 61% angiver, at de bruger stiforbindelser for henholdsvis gående og cyklister.
- Forældrenes holdning til trafiksikkerheden om skolerne er polariserede med ca. lige mange, der er tilfredse og utilfredse.
- Resultaterne under emnet trafiksikkerhed og tryghed planlægges anvendt ved kommunens arbejde med cykelstrategi og øvrige strategier inden for området.

Affald:

- Der er en generel høj tilfredshed (73%) med kommunens affaldsordninger for private husstande. Borgere, der bor i villa, er mere tilfredse, end borgere i lejebolig. Undersøgelsens resultater understreger, at der især bør fokuseres på forbedrede sorteringsmuligheder for boliger med fælles affaldsbeholdere.

Borgerinddragelse:

- Undersøgelsen konkluderer, at der er potentiale for, at flere borgere kan deltage i den politiske proces og i kommunens projekter. Over halvdelen af de adspurgte borgere, der aldrig har deltaget i en politisk beslutningsproces, svarer, at de gerne vil deltage, hvis de bliver bedt om det.
- Undersøgelsen giver anledning til nysgerrighed og overvejelser om, hvordan en øget borgerdeltagelse i projekter og indsatser kan realiseres på sigt.

Forvaltningen inddrager herover borgerundersøgelsens resultater, så de indgår i det videre arbejde, herunder med implementeringen og udviklingen af de forskellige strategier, planer og indsatser samt ved overvejelser om borgerinddragelsesmetoder, kommunikation m.v.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Drøftet.

Udvalget ønsker en drøftelse af, hvordan der kan skabes mere liv i bydelene samt fremtidige muligheder for seniorboliger.

Bilag

Rapport om borgertilfredshed 2019

Notat - borgertilfredshedsundersøgelsen 2019

Punkt 6: Lukket: Orientering

09.02.00-K02-5-17

Punkt 7: Behandling af indkomne forslag til forhøring for ramme 1.3.30 Lykkens Gave (Beslutning)

01.02.15-P16-1-19

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. maj 2019 at foretage en forhøring for anvendelsen af Lykkens Gave med henblik på at kunne ændre kommuneplanrammen, så ejendommen får en bredere anvendelse. Forhøringen for ændring af kommuneplanramme 1.3.30 Lykkens Gave er afsluttet. Der er indsendt 30 høringssvar. Forvaltningen foreslår en anvendelse til bolig og liberalt erhverv.

Indstilling

Forvaltningens foreslår, at kommende forslag til ændring af ramme 1.3.30 Lykkens Gave som udgangspunkt indeholder:

1. fastsat anvendelse til boliger, dog at Fuglevadsvej 49, det oprindelige hovedhus Lykkens Gave, desuden må indrettes til liberalt erhverv; kontor, klinik, tegnestue og lignende,
2. fastsat bebyggelsesprocenten på maks. 30,
3. fastsat etageantal til maks. 2½,
4. sikring af bebyggelses- og landskabskarakteren.

Sagsfremstilling

Forslaget til ændring af kommuneplanrammen sker på baggrund af ejendommens ophør som plejehjem, og Kommunalbestyrelsens ønske om at kunne anvende ejendommen til andre formål end offentlig service. Før ejendommens nye anvendelser kan indgå i et forslag til ny kommuneplanramme og en ny lokalplan for Sorgenfrigaards Villakvarter, er det et lovkrav at der foretages en forhøring i henhold til Planlovens § 23c, da der er tale om væsentlige ændringer af kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser.

Forhøring blev sendt ud den 6. maj 2019 og afsluttet den 3. juni 2019. Der er i den periode indsendt 30 høringssvar (bilag). Der tegner sig et overvejende ønske (25 høringssvar ud af 30) om at anvende området til seniorbofællesskab/boliger eller f.eks. offentlige formål såsom børnehaven. Der foreslås også international skole, café og restaurant (i stuen) samt institution til børn med særlige behov. Flere borgere nævner vigtigheden af at bevare parken offentlig tilgængelig.

Enkelte gør indsigelse mod erhvervsanvendelse, men en enkelt synes der skal være mulighed for at anvende ejendommen frit.

Sorgenfrigaards Grundejerforening gør indsigelse mod kommunens eventuelle frasalg af parkanlægget. Grundejerforeningen frygter, at en privat ejer vil opsætte hegn og/eller misvedligeholde det grønne område. Grundejerforeningen har derudover ikke udtrykt ønske om en særlig anvendelse, eller peget på uønskede anvendelser.

Bygningskultur Foreningen foreslår ejendommen anvendt til boligformål, f.eks. seniorboliger.

Miljøstyrelsen bemærker, at der er fredskovspligt på en del af arealerne, hvilket skal tages i betragtning i fremtidig planlægning.

Forvaltningen har på baggrund af de indkomne høringssvar vurderet følgende:

Forvaltningen vurderer, at en anvendelse til bolig vil være nærliggende. Boliganvendelse omfatter også f.eks. seniorboliger. Da det kan være en udfordring at omdanne det gamle hovedhus til boliger, kan det også være en mulighed at anvende den til f.eks. kontorer, klinik, tegnestue og lign. defineret som liberalt erhverv (dog ikke f.eks. fitnesscenter). Forvaltningen foreslår derfor mulighed for en blandet anvendelse af ejendommen.

Hvis hele ejendommen anvendes til boligformål, vil dette kunne udløse et parkeringskrav på ca. 22 pladser, og ved en fuld anvendelse til erhverv udløses et krav på ca. 26 pladser. Forvaltningen vurderer, at et højt antal parkeringspladser vil medføre, at ejendommens grønne karakter reduceres pga. parkeringspladser. Ejendommen er beliggende tæt på et stort villakvarter, hvorfor boliganvendelse vil være tilpasset området. Derfor foreslår forvaltningen, at der dels kan ske en blanding af bolig og erhverv, dels at der i forbindelse med et evt. udbud af ejendommen fastsættes nærmere vilkår om antal af boliger, så det grønne præg kan sikres.

Nuværende ramme fastsætter et maksimalt etageantal på 2. Såfremt man skal have mulighed for at udnytte tagetagen på Lykkens Gave, bør etageantallet sættes op til 2½.

Bebyggelsesprocent:

Bebyggelsesprocenten i ramme 1.3.30 - Lykkens Gave er i dag sat til maks. 45. Hvis der vil ske et salg med frastykning af de eksisterende bygninger og en del af havearealet (til en grund på ca. 7.000 m²) vil dette være en forholdsvis høj bebyggelsesprocent, da der i dag kun er bygget svarende til ca. 15 på et tilsvarende areal. Forvaltningen foreslår derfor, at kommende forslag til ny ramme reducerer bebyggelsesprocenten til maks. 30. Forvaltningen gør opmærksom på, at der kun vil være mulighed for nybyggeri ved at erstatte den nordligste bygning med en nyere og lidt større bygning. Den sydlige bygning - hovedhuset - og portnerhuset er bevaringsværdige. En lokalplan kan præcisere den nye bygnings omfang, placering og udseende.

Parken:

Parken er omfattet af Mølleåfredningen fra Lyngby Sø til Øresund. Fredningen er til hinder for, at beplantningen kan ændres, at der kan foretages terrænændringer, og at der kan opføres bebyggelse uden fredningsnævnets tilladelse. Lyngby-Taarbæk Kommune udarbejder jævnligt plejeplaner for de fredede arealer. Det er grundejers pligt at overholde plejeplanerne. En lokalplan kan bl.a. hindre hegning om parkanlægget. Hvis kommunen vælger at afhænde parkanlægget, kan der i forbindelse med salget tinglyses restriktioner på parkanlæggets anvendelse og udseende samt krav om offentlig adgang.

Forvaltningens forslag til indhold i fremtidigt kommuneplantillæg

Forvaltningens foreslår, at kommende forslag til ændring af ramme 1.3.30 Lykkens Gave som udgangspunkt indeholder følgende:

- fastsat anvendelse til boliger, dog at Fuglevadsvej 49, det oprindelige hovedhus Lykkens Gave, desuden må indrettes til liberalt erhverv; kontor, klinik, tegnestue og lignende,
- fastsat bebyggelsesprocenten på maks. 30,
- fastsat etageantal til maks. 2½,
- sikring af bebyggelses- og landskabskarakteren.

Videre proces

Forvaltningen fremlægger lokalplanforslag for Sorgenfrigaards Villakvarter inkl. Lykkens Gave med tilhørende kommuneplantillæg, hvorefter planforslagene sendes i minimum 8 ugers høring.

Lovgrundlag

Planlovens § 23c.

Økonomi

Salgsprovenu kan variere afhængig af anvendelsesmuligheder.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Ad 1-4) Anbefalet, idet området reserveres til seniorboliger. Parken må ikke indhegnes og der skal være offentlig adgang. Udvalget er opmærksom på de enkelte lejligheders størrelse.

Bilag

Høringssvar - samlet

Oversigtskort

Punkt 8: Ændring af beplantningsbælte Lystoftevænget 1-189 (Beslutning)

02.00.00-P21-136-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at ændre et 10 m bredt beplantningsbælte mellem Granparken og Lystoftevænget. Dele af beplantningsbæltet ønskes anvendt til fælles formål (opholdsareal og kildesortering). Ændringerne er i strid med lokalplan 11 for et område ved den nordlige del af Caroline Amalie Vej. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om et tillæg til lokalplan nr. 11 for et område ved den nordlige del af Caroline Amalie Vej (bilag). Ansøger ønsker at tillægget ændrer fastsættelse af et 10 m bredt beplantningsbælte langs Lystoftevænget mod Granparken, jævnfør § 8.1.

I dag består beplantningsbæltet af et tæt bøgepur og høje træer.

Der ansøges om:

1. Bøgepurret erstattes af græs med hæk mod Granparkens sti. De eksisterende store træer suppleres med indplantning af mindre blomstrende træer, samt busketter ud for Granparkens husgavle.
2. I de nærmeste 5 m mod Lystoftevænget kan der, efter detaljeret ansøgning hos kommunen, etableres punkter med opholdsarealer hhv. kildesorteringspladser. De fælles formål er affaldssortering af de tørre affaldsfraktioner og opholdspladser med bænke. Der vil blive placeret busketter, som skærmer for indsyn til affaldssorteringen.

Det er vist i eksemplerne, at affaldssorteringen og opholdspladserne placeres tæt ind mod Lystoftevænget i henholdsvis i de nærmeste 2,5 m og 3,5 m (bilag).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har tidligere vurderet at lokalplanens bestemmelse om et 10 m bredt beplantningsbælte har til formål at skærme Granparken for gener fra adgangsvejen til Lystoftevænget. Forvaltningen vurderer dog, at det ikke er nødvendigt at udarbejde et tillæg til lokalplanen, men at der kan meddeles dispensation fra den gældende lokalplan, til det ansøgte.

Affaldssorteringen kan medføre at støj og lysgener kommer tættere på Granparken. Derfor vurderer forvaltningen, at det skal tilstræbes, at affaldssorteringen placeres med en så stor afstand til naboskel som det er muligt.

Herudover vurderer forvaltningen, at en forudsætning for beplantningsbæltets udformning er, at den skærmende effekt bibeholdes tilfredsstillende.

Ansøgningen er sendt i naboorientering hos de nærmeste husejere ift. stien. Eventuelle kommentarer vil blive fremsendt forud for mødet, da høringen afsluttes i uge 37.

Lovgrundlag

Lokalplan nr. 11 for et område ved den nordlige del af Caroline Amalie Vej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Afstemning:

For: 3 (A(1), F(1), V(1))

Imod: 4 (C (3), B(1))

Udsat, idet der ønskes en sag med forslag til alternativ placering, bla. af hensyn til eventuelle lugtgener og fremtidig affalssortering.

Bilag

Ansøgning

Eksempeltegninger og fotos

Oversigtskort

Indkomne høringssvar med bemærkninger fra forvaltningen

Punkt 9: Dispensation til etablering af boliger i tagetage, Lyngby Hovedgade 87-93 (Beslutning)

02.00.00-P21-157-19

Resume

I forbindelse med ønske om anvendelsesændring af den eksisterende uudnyttede tagetage til etablering af tre boliger, søges der om tilladelse til overskridelse af kommuneplanrammens bebyggelsesprocent. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Dispensation og godkendelse til etablering af boliger i tagetage.

Forvaltningen foreslår, at ansøgning om overskridelse af bebyggelsesprocenten imødekommes.

Sagsfremstilling

Historik

I ansøgning modtaget den 1. oktober 2018 søgte Hoff & Jørgensen Arkitekter om tilladelse til etablering af fire boliger i den eksisterende tagetage, herunder ombygning fra saddetag til mansardtag med kviste, tilladelse til overskridelse af kommuneplanrammens bebyggelsesprocent, dispensation for etablering af elevator, dispensation for etablering af parkeringspladser og dispensation for etablering af opholdsarealer. Videre blev der søgt om tilladelse til etablering af altaner til alle boliger, både eksisterende og nye boliger. Byplanudvalget besluttede at projektet kunne godkendes under forudsætning af, at der etableres elevator og parkeringspladser.

Efterfølgende blev der den 29. januar 2019 fremsendt en revideret ansøgning om udvidelse af de otte eksisterende boliger på 2. sal op i tagetagen. Forvaltningen meddelte den 5. februar 2019 afslag. Afslaget blev begrundet med, at der ikke længere var tale om etablering af nye boliger, og at udvidelsen fra 2-værelses lejligheder til +2-værelses lejligheder udløste supplerende parkeringspladser, som der ikke var redegjort for.

Ansøgning

Der er den 13. juni 2019 fremsendt endnu en revideret ansøgning, om etablering af tre nye boliger i den eksisterende tagetage, herunder etablering af kviste. Videre ansøges der om etablering af altaner til alle boliger, både eksisterende og nye boliger, samt til etablering af syv parkeringspladser (bilag).

Den eksisterende hovedtrappe går allerede op til tagetagen. Den eksisterende bebyggelse er opført i 1935, har tre etager samt en kælderetage og en uudnyttet tagetage og har en bebyggelsesprocent på 117 (ansøger har opgjort den til 113). Bebyggelsen vil med det udvidede boligareal få en bebyggelsesprocent på 137. Ansøger søger om godkendelse for overskridelse af kommuneplanrammens bebyggelsesprocent.

Kommuneplan for Lyngby-Taarbæk Kommune

Af Kommuneplan for Lyngby-Taarbæk Kommune fremgår for rammeområde 2.1.71 - Lyngby Hovedgade (som ansøgte byggeri er omfattet af), at området må anvendes med en maksimal bebyggelsesprocent på 65.

Ansøgers begrundelse for dispensation

Ansøger har begrundet den ansøgte dispensation for opholdsarealet med, at der med etablering af altaner til alle boliger, øges opholdsareal for alle boligenheder.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der skal meddeles godkendelse for overskridelse af kommuneplanrammens bebyggelsesprocenten. Forvaltningen har i sin vurdering lagt vægt på:

- at Byplanudvalget i sin tidligere behandling (5. februar 2018) valgte at godkende en bebyggelsesprocent på 149, at bebyggelsesprocenten i det ansøgte reviderede projekt nu er på 137,
- at det eksisterende bygningsvolumen forbliver uændret med undtagelse af de ansøgte kviste,
- at det ansøgte projekt vurderes harmonisk i forhold til den eksisterende bebyggelses arkitektur og omgivelser.

Videre kan nævnes, at der i den kommende planstrategi arbejdes med muligheden for, at der åbnes op for etablering af boliger i eksisterende uudnyttede tagetager, på trods af overskridelse af bebyggelsesprocenten.

I relation til den tidligere behandling i Byplanudvalget kan der orienteres om, at det reviderede projekt ikke er omfattet af elevatorkrav, og at krav om etablering af parkeringspladser og opholdsarealer er imødekommet med de ansøgte syv parkeringspladser samt etablering af altaner.

Lovgrundlag

Kommuneplan for Lyngby-Taarbæk Kommune fremgår for rammeområde 2.1.71 - Lyngby Hovedgade.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Godkendt.

Bilag

Ansøgning af 13-6-2019

Oversigtskort

Punkt 10: Nørregade 9, pavillon forlængelse af opstilling (Beslutning)

02.34.02-P19-221-19

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune ansøger om forlænget tilladelse til den opstillede pavillon på Bauneporten, Nørregade 9. Pavillonen bruges til kontorarbejdspladser og har et samlet areal på 65 m². Opstillingen af pavillonen kræver dispensation fra gældende lokalplan. Byplanudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation i forhold til lokalplanens bestemmelser,
2. dispensation meddeles uden forudgående nabohøring.

Sagsfremstilling

Forvaltningen ansøger om tilladelse til at forlænge opstillingen af pavillon på Baunegården, Nørregade 9 (bilag). Der blev oprindeligt oprettet midlertidige kontorarbejdspladser, fordi en driftsplads på Firskovvej skulle ombygges. Da driftspladsprojektet på Firskovvej er sat i bero, er det nødvendigt at søge om forlængelse af tilladelsen. Den oprindelige tilladelse blev givet på Byplanudvalgets møde den 12. juni 2017.

Pavillonen blev oprindeligt opstillet for en periode på to år, indtil juni 2019. Der ansøges nu om forlængelse på tre år. Pavillonen har et areal på 65 m². Bygningsreglementets midlertidighedsbestemmelser gælder for perioder på op til fem år. Der gøres opmærksom på, at der i bygningsreglementet er krav til at pavilloner, der opstilles mellem 2 til 5 år, ikke kan anvende direkte elvarme, men skal forsynes med anden varmforsyning. Der er med ansøgningen søgt dispensation herfor samt dispensation fra bygningsreglementet med hensyn til lufttæthed og fundering til frostfri dybde.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 199. Lokalplanen fastlægger, at der inden for område A ikke må opføres nye bebyggelser.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte, da der er tale om en mindre bygning opstillet i en tidsbegrænset periode. Dispensationen vil ikke være i modstrid med lokalplanens formål, som er at bevare delområde A's unikke bygningskarakter. Pavillonen placeres tæt på de eksisterende bygninger, således at det visuelt ikke ændrer ved helhedsindtrykket af området.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse bør gives uden forudgående nabohøring, da dispensationen ikke er væsentlig i forhold til de interesser, lokalplanen skal varetage. Der er specielt lagt vægt på, at det visuelt ikke har indflydelse på de omkringliggende ejendomme, idet den eksisterende beplantning bevares.

Lovgrundlag

Lokalplan 199.

Bygningsreglement 2018.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Ad 1-2) Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Situationsplan

Beliggenhedsplan

Facader

Oversigtskort 1

Oversigtskort 2

Punkt 11: Taarbæk Strandvej 44C - bibeholdelse af skure (Beslutning)

02.34.02-P19-229-18

Resume

Der er søgt om bibeholdelse af to skure opført i skel mod nabo mod nord. Skurene er sammenbygget med enfamiliehuset. Ejendommen er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til bibeholdelse af bebyggelsen i skel, såfremt det dokumenteres, at højden er ca. 2,50 m eks. de udførte ovenlys.

Sagsfremstilling

Der er søgt om at bibeholde to skure opført i 2018 på henholdsvis cirka 25 m² og 13 m², og med en samlet længde på cirka 15,20 m (bilag/bilag). Bygningerne er placeret i skel mod nabo mod nord. Bygningerne er udført i sort træværk og med grønt tag.

Udhusene erstatter bebyggelse med et tilsvarende omfang (bilag). Dog oplyser ejer, at højden oprindeligt var op til 2,75 m. Der er ikke tidligere godkendt bebyggelse i skel på nær en toiletbygning på cirka 1 m² i 1919. Bebyggelse i skel i tilsvarende omfang ses af diverse fotos tilbage til 1966. Ejer oplyser at de oprindelige skure forsøgtes bibeholdt, men at det ikke lykkedes i byggeprocessen, da det nye enfamiliehus, er placeret helt op af skurene.

Idet bygningerne er placeret i skel og overskrider byggeretten med cirka 3 m i længden, kan udhusene kun opføres såfremt, der kan opnås tilladelse. Udhusene er angivet med en højde på 2,50 m i overensstemmelse med lokalplanens § 5.4.8. Det fremgår af lokalplanen, at Kommunalbestyrelsen kan tillade at bebyggelse opføres i naboskel, jfr. § 5.4.2. Dette gælder specielt indenfor delområde 3, da dette (jævnfør redegørelsesdelen) underbygger den eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor mange huse er bygget tæt på skel eller i skel.

Der skelnes i lokalplanen ikke mellem primær og sekundær bebyggelse. Umiddelbart fremgår det af kommunens kort, at bebyggelse nord for Taarbæk strandvej 44C (Lars Carls Vej 2, 4 og 6 samt Taarbæk Strandvej 46) ligger i naboskel. Taarbæk Strandvej 44B, der ligger vest for, har facader nærmere skel end 2,50 m.

Partshøring/naboorientering

Sagen er i partshøring hos den berørte nabo og i naboorientering hos lejer og grundejerforening. Kommentarer vil blive forelagt ved udvalgets møde.

Forvaltningens vurdering

Taarbæk Strandvej 44C er en smal grund svarende til grundene nord for, der alle har bebyggelse i skel, hvilket også er karakteristisk for områdets bebyggelsesstruktur. Samtidigt er overskridelsen begrænset til cirka 3 m i længden, i forhold til den umiddelbare ret efter bygningsreglementet, og højden er reduceret til 2,50 m. På grund af grundens udformning er byggemulighederne på ejendommen begrænsede, og der har tidligere været bebyggelse i et tilsvarende omfang og udstrækning. Forvaltningen anbefaler på den baggrund, at der meddeles tilladelse til bibeholdelse af de to skure.

Lovgrundlag

Lokalplan 233 for Taarbæk.

BR-18 kap. 8 om byggeret.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget 2018-2021, 14. august 2019, pkt. 15:
Byplanudvalget, den 14. august 2019

Udsat.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Inge Sandager (V).

Supplerende sagsfremstilling

Der er indkommet bemærkninger fra nabo og ejer (bilag). Dertil er forvaltningens bemærkninger til indsigelserne vedlagt som notat (bilag).

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Afstemning:

For: 2 (A(1), F(1))

Imod: 5 (V(1), B(1), C(3))

Afvist.

Bilag

Indsendelse: 4, Skure - situationsplan

Indsendelse: 4, Skure - facader

Indsendelse: 4, Skur - Gammelfravandet

Lyngby GIS 3.14

Indsigelse fra nabo

Bemærkninger fra ejer

Notat - forvaltningens bemærkninger

Oversigtskort

Punkt 12: Anvendelsesændring af Lottenborg Kro, Lottenborgvej 14 (Beslutning)

02.34.02-P19-105-19

Resume

Forvaltningen har den 27. maj 2019 modtaget en ansøgning om anvendelsesændring af Lottenborg Kro til enten A: 2 stk. boliger og kro-erhverv eller tilsvarende, B: 2 stk. boliger og kro-erhverv eller tilsvarende med option på køb af den naboliggende kommunalt ejet beboelsesejendom, Lottenborgvej 16, eller C: 2 stk. boliger. Sagen er tidligere behandlet af Byplanudvalget på mødet den 6. februar 2019, hvor der blev meddelt afslag og den 10. april 2019, hvor sagen blev udsat. Med sagen skal der tages der stilling til, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til etablering af 2 stk. boliger og kro-erhverv eller tilsvarende (alternativ A).

Sagsfremstilling

Byplanudvalget behandlede den 6. februar 2019 en ansøgning om omdannelse af Lottenborg Kro til et dobbelthus med 2 stk. boliger med en bebyggelsesprocent på 40 (j.nr. 02.34.02-p19-612-18). Byplanudvalget valgte dengang at meddele afslag med den begrundelse, at det ansøgte boligprojekt oversteg den, efter kommuneplanrammen, fastsatte maksimale bebyggelsesprocent. Videre valgt Byplanudvalget den 10. april 2019, at udsætte sagsbehandlingen af en revideret ansøgning, da der kort forinden mødet til udvalgsmedlemmerne var fremsendt supplerende oplysninger, som Byplanudvalget ønskede indarbejdet i udvalgssagen.

På baggrund af ovennævnte supplerende oplysninger og sagens udsættelse, har forvaltningen drøftet sagen med ejer. Ejer har herefter den 27. maj 2019 fremsendt en revideret ansøgning, hvori der ønskes taget stilling til følgende tre forskellige ansøgningsscenarier (ansøgningen ligger som lukket bilag på nærværende dagsorden):

A. 2 stk. boliger og kro-erhverv eller tilsvarende

Af den eksisterende bebyggelse, anvendelsesændres bebyggelse svarende til en samlet bebyggelsesprocent på 20 til 2 stk. boliger (svarende til 288 m²) som 2-familiehus (vandret boligadskillelse). Den resterende del af ejendommen fastholdes til kro-erhverv eller tilsvarende, herunder fx Bed and Breakfast (svarende til 476 m²).

Ansøger nævner at han er indstillet på, at der fra det øjeblik en sådan løsning eventuelt tages i brug, tinglyses en deklaration om drift af kroen med offentlig adgang til primære lokaler.

B. 2 stk. boliger og kro-erhverv eller tilsvarende med option på køb eller leje af den naboliggende kommunalt ejet beboelsesejendom, Lottenborgvej 16

De 2 stk. boliger og kro-erhvervet eller tilsvarende som beskrevet under pkt. A, men samtidig med en option på køb eller leje af den naboliggende kommunalt ejet beboelsesejendom, Lottenborgvej 16 når den bliver ledig.

Med denne løsning vil den del af ejendommen som anvendelsesændres til beboelse og den eksisterende beboelse, efter køb eller leje af Lottenborgvej 16, blive anvendelsesændret til kro-erhverv eller tilsvarende. Således vil boligen på Lottenborgvej 16 kunne erstatte boligbehovet, og ejendommen vil herefter kunne fremstå og drives som kun kro-erhverv eller tilsvarende.

C. 2 stk. boliger

Der etableres to boliger (dobbelthus) med en samlet bebyggelsesprocent på 30, og den resterende bebyggelse nedrives. Ved denne løsning blotlægges bebyggelsen og der skabes et klarere samlet arkitektonisk udtryk, herunder styrkes de arkitektoniske kvaliteter for den bevaringsværdige krobygning. De to boliger disponeres indbyrdes således, at boligerne kan udmatrikuleres, indbliksgener reduceres og ejendommens samlede grønne karakter forstærkes. Begge boliger får hver deres eget private grønne udearealer og parkeringspladser.

Ansøger begrundet tillige sin ansøgning med forskellige økonomiske aspekter, herunder finansiering, drift, omsætningsgrundlag med mere. Da kommunens kompetenceområde ikke omfatter privatøkonomiske dispositioner, er disse aspekter ikke medtaget i nærværende sagsbehandling, ligesom der heller ikke redegøres nærmere herfor.

Af hensyn til forskelligheden i de tre scenarier, har forvaltningen anbefalet bygherre kun på et overordnet plan at redegøre for de tre scenarier.

Eksisterende forhold

Ejendommen har en matrikulær størrelse på 1447 m², den eksisterende godkendte bebyggelse er opført i både 1½ og 2 etager, har en bebyggelsesprocent på 52,8, fordelt på 657 m² erhverv, 77 m² bolig og en 30 m² stor uudnyttet tagetage. Hertil findes en 29 m² stor kælder og en 21 m² stor overdækning, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Den oprindelige krobygning, som er en del af den samlede bebyggelse, har en bevaringsværdi på 3 (et gennemsnit af flere parametre), hvoraf selve originalværdien dog kun er sat til værdien 6, da bebyggelsen i dag fremstår meget sammenbygget med diverse senere opførte tilbygninger.

Lovgivning

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.3.81, Lottenborg hvoraf området udlægges til åben/lav boligområde med maksimalt 1½ etage, og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30. Hertil åbner kommuneplanen mulighed for etablering af to boliger og 2 etager (ved konkret vurdering af om historiske og karakteristiske bygnings- og arkitekturtræk tilsiger det), når matriklen har en størrelse på 1400 m² og derover.

Såfremt Byplanudvalget ønsker, at ejendommen skal udlægges til anden anvendelse end den efter kommuneplanens rammebestemmelser fastlagte (åben/lav boligområde med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30), kan det vælges at nedlægge et § 14-forbud iht. planloven. Et § 14-forbud medfører forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, og medfører, at der inden da skal fremlægges forslag til en lokalplan. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at scenarie A og C kan godkendes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser, og at scenarie B kun kan lade sig gøre mod, at kommunen er villig til at give option på køb eller leje af den naboliggende kommunalt ejede beboelsesejendom, Lottenborgvej 16 når den bliver ledig.

Med hensyn til scenarie A vurderes en anvendelsesændring fra erhverv til 2 stk. boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 20 at være i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. Hertil vil fastholdelse af den resterende del af bebyggelsen, som i dag er lovligt godkendt til kro-erhverv eller tilsvarende, lovligt kunne videreføres til denne anvendelse.

Etablering af de 2 stk. boliger som et 2-familiehus er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men forvaltningen vurderer dog, at der kan gives tilladelse hertil. Forvaltningen har i sin begrundelse lagt vægt på, at der er tale om anvendelsesændring af eksisterende bebyggelse, og at området således ikke belastes af bygningsvolumener i et omfang udover de eksisterende godkendte forhold.

Scenarie C med anvendelsesændring fra erhverv til 2 stk. boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 30, og nedrivning af resterende bebyggelse vurderes i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser. I den forbindelse nedlægges kro-erhvervet. Såfremt Byplanudvalget ønsker at fastholde anvendelse til kro-erhverv eller tilsvarende på ejendommen, skal der nedlægges et § 14-forbud efter planloven, og indenfor et år fremlægges et forslag til en lokalplan i overensstemmelse med den ønskede anvendelse.

Vedrørende scenarie B har kommunens juridiske afdeling meddelt, at man ikke er indstillet på at godkende en option på hverken køb eller leje af den naboliggende kommunalt ejede beboelsesejendom, Lottenborgvej 16. På den baggrund betragtes scenarie B ikke at være relevant.

Lovgrundlag

Planloven og Lyngby-Taarbæk Kommuneplan, rammebestemmelse 3.3.81 - Lottenborgvej.

Økonomi

Sagen har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser. Forbud hhv. vedtagelse af lokalplan til bibeholdelse af kro, kan evt. betyde, at kommunen kan blive mødt med et krav om overtagelse af ejendommen iht. planlovens regler (kapitel 11).

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget 2018-2021, 14. august 2019, pkt. 10:

Byplanudvalget, den 14. august 2019

Udsat.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Inge Sandager (V).

Supplerende sagsfremstilling

Punktet er tilført et juridisk notat vedr. anvendelse af § 14-forbud samt yderligere henvendelse fra ejer, der tilført under det lukkede bilag.

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Ændring til alternativ A:

Fra: "Den resterende del af ejendommen fastholdes til kro-erhverv eller tilsvarende, herunder fx Bed and Breakfast".

Til: "Den resterende del af ejendommen fastholdes til restaurationsvirksomhed. Udover restaurationsvirksomhed, kan der ligeledes etableres Bed and Breakfast".

Afstemning:

For: 6 (A (1), F(1), B(1), C(3))

Imod: 1 (V(1))

Indstilling med ændringsforslag godkendt.

Venste stemmer imod, idet der ønskes nedlæggelse af § 14-forbud, der kan sikre fremtidig bevarelse af kro og restaurationsdrift.

Bilag

Notat vedr. §14 forbud

Oversigtskort

Punkt 13: Lukket: Lukket bilag til pkt. 10

00.00.00-G01-2-19

Punkt 14: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Helhedsplan for Sorgenfri bymidte - status på spørgeskemaundersøgelse
- Dialog med DTU om fremtidig udvikling af Lyngby Campus - Strategisk Campusplan
- Indhentning af ideer og forslag til planlægningen Lundtofte landsby
- Frederiksdalsvej 139B, 2830 Virum - vedr. ansøgning om planmæssig tilladelse til ændret anvendelse og tilbygning
- Sophus Schandorphs Vej 16 A-B – Mulighed for opførelse af enfamiliehus
- Mulighed for udvidelse af høringsberettigede
- Fastsættelse af bødestørrelse for fældning af bevaringsværdige træer
- Lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk
- Lokalplanforslag 279 for Lundtoftevej 160

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Taget til efterretning.

Punkt 15: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

Der er ingen meddelelser.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. september 2019

Taget til efterretning.