

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 19-02-2020

Mødedato Onsdag d. 19. februar 2020 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Matrikulære ændringer i Raadvad (Orientering).....	4
Vedtagelse af Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019 (Beslutning).....	8
Forslag til Planstrategi fra Gentofte Kommune i høring (Beslutning).....	11
Nye boliger ved Akademivej (Beslutning).....	13
Ændring af beplantningsbælte Lystoftevænget 1-189 (Beslutning).....	15
Sammenlægning af lejligheder på Håbets Allé 4 (Beslutning).....	17
Engelsborgskolen: Forslag til permanent kapacitetsudvidelse (Beslutning).....	20
Forslag til kapacitetsomstilling på plejeboligområdet (Beslutning).....	28
Kommende sager.....	36
Meddelelser.....	37

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Godkendt, idet pkt. 8 ”Engelsborgskolen: Forslag til permanent kapacitetsudvidelse” herefter blev behandlet som første dagsordenspunkt.

Punkt 2: Matrikulære ændringer i Raadvad (Orientering)

01.04.00-P19-26-19

Resume

Landinspektør har på vegne af Naturstyrelsen fremsendt matrikulære sager til godkendelse i Lyngby-Taarbæk Kommune og Rudersdal Kommune. I Lyngby-Taarbæk er der tale om arealoverførsel samt udlæg af private fællesveje. I Rudersdal ønskes udstykning samt udlæg af private fællesveje. De matrikulære ændringer medfører ingen ny bebyggelse eller ændret anvendelse af de omhandlede arealer. Hverken gældende lokalplan 187 eller gældende bygningsreglement vurderes at kunne udvirke et afslag på det ansøgte i Lyngby-Taarbæk.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den ansøgte matrikulære ændring tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Ansøgning fra Naturstyrelsen

Sagen har sin baggrund i en regeringsbeslutning om at sælge Statens bygninger i Raadvad igennem det statslige ejendomsselskab Freja. Freja har i oktober 2019 solgt erhvervsdelen i Raadvad (fabriksbygningerne), og salget er betinget af, at den ansøgte arealoverførsel og udstykning gennemføres. Erhvervsdelen i Raadvad er beliggende både i Lyngby-Taarbæk og Rudersdal. Ingen af de matrikulære ændringer medfører ny bebyggelse eller ændret anvendelse af de omhandlede arealer eller bygninger.

I Lyngby-Taarbæk ansøges om en arealoverførsel af den gamle knivfabriks bygninger i Lyngby-Taarbæk (del nr. 11) til den ejendom i Rudersdal Kommune, hvor den øvrige del af fabriksbygningerne er beliggende (del nr. 1) (bilag). Derudover udlægges eksisterende veje som private fællesveje for at sikre adgang til boligerne beliggende syd for fabriksbygningerne (del nr. 9). Endelig optages den vestlige del af Svenskevej som ny privat fællesvej, og der foretages ejendomsberigtigelse af vandløbet Mølleåen (del nr. 8 og 10).

I Rudersdal er der tale om udstykning af de arealer, hvor bygning udlejet til Naturskole er beliggende (del nr. 2). Da § 4.1 i lokalplan 187 fastsætter, at der ikke må ske yderligere udstykning, kræver den ansøgte udstykning dispensation fra lokalplanen. Rudersdal Kommune har den 9. januar 2020 oplyst, at ansøgningen behandles politisk februar eller marts 2020. Forvaltningen i Rudersdal lægger på nuværende tidspunkt op til, at der meddeles dispensation fra lokalplanen samt landzonetilladelse til den ansøgte udstykning under forudsætning af, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser respekteres, samt at der skal kunne etableres hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold samt brandsikring.

Forvaltningens vurdering

De ansøgte matrikulære ændringer vurderes ikke at være i strid med fredningsbestemmelser (bygningsfredning og naturfredning), bygge- og beskyttelseslinjer, beskyttede naturtyper, jordforurening, idet de ansøgte matrikulære ændringer ikke medfører ny bebyggelse eller ændret anvendelse. Naturstyrelsen har den 12. november 2019 godkendt, at fredskovpligten for del nre. 4, 6 og 8 ophæves. Del nre. 4 og 6 er eksisterende vej, og del nr. 8 er eksisterende vandløb.

Hele området er beliggende i landzone. Jf. planlovens § 35 kræver udstykning landzonetilladelse, mens arealoverførsel mv. ikke kræver landzonetilladelse.

Med hensyn matrikulære ændringer regulerer lokalplan 187 alene udstykning, og det er derfor forvaltningens vurdering, at gældende lokalplan 187 ikke kan forhindre de ansøgte matrikulære ændringer i Lyngby-Taarbæk.

Såfremt de matrikulære ændringer ikke ønskes gennemført, vurderer forvaltningen, at der i givet fald skal nedlægges et § 14-forbud efter Planloven. Planloven fastsætter, at lokalplanbestemmelser skal have fornøden planlægningsmæssig begrundelse. Planlovens § 1 angiver de overordnede formål, der kan varetages med planlægningen og som anses for at være saglige planlægningsmæssige hensyn, mens planlovens § 15 indeholder de mulige emner, der kan reguleres med en lokalplan. De ansøgte matrikulære ændringer i både Rudersdal og Lyngby-Taarbæk omhandler arealer beliggende inden for lokalplanens delområde B, som jf. § 3.3 kun må anvendes til værksteder samt formål, der understøtter og knytter sig til områdets rekreative, kulturhistoriske og landskabelige interesser, herunder naturskole, undervisnings- og udflugtsformål.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at et § 14-forbud nedlagt på delområde B i lokalplan 187 overvejende kan begrundes med, at kommunen dels ønsker at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst, dels ønsker at skabe og bevare værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber.

- Erhvervsudvikling, fordi der er tale om en unik mulighed for at mindre erhverv – håndværk og kunsthåndværk – kan drive sine virksomheder i et samlet miljø med synergi mellem værkstederne.
- Bevaring af værdifuld bebyggelse, fordi der er tale om en helt unik kulturarv bundet op på traditionelt håndværk (knivfabrikken), hvor anvendelse og bebyggelse historisk set hænger sammen.

Da de matrikulære ændringer ikke medfører fysiske ændringer, men alene medfører en justering af grundstørrelser og skel, skønner forvaltningen umiddelbart, at helhedsvurdering efter bestemmelserne i gældende bygningsreglement ikke kan udvirke et afslag til det ansøgte.

Vejudlæg til private fællesveje

Der ansøges om, at eksisterende vej Svendskevej og del af vejen Raadvad udlægges som private fællesveje for at sikre adgang til boligerne.

I henhold til Lov om private fællesveje (privatvejsloven) § 11 foretages vejudlæg og tildeling af vejrettigheder af ejerne af de ejendomme, som vejen skal ligge på, hvilket i dette tilfælde er Naturstyrelsen. Vejmyndigheden kan derfor ikke stille krav om, at der etableres vejudlæg af private fællesveje på landet eller til anlæg af vejen. Det er først, når der er foretaget vejudlæg, at vejmyndigheden har mulighed for at vurdere, om vejen er i god og forsvarlig stand. Det gælder endvidere, at en privat fællesvej på landet, der er taget i brug, ikke kan nedlægges uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Vejmyndigheden kan oplyse, at det findes hensigtsmæssigt, at vejen Raadvad inkl. busvendeplads udlægges til privat fællesvej på landet for at berigtige de faktiske forhold, idet der er buskørsel på vejen.

Det er vedtaget, at Teknik- og Miljøudvalget behandler anlæg af nye private fællesveje eller offentlige veje og stier. Der vil her være tale om en berigtigelse af faktiske forhold, hvorfor sagen blot forelægges til orientering.

Lovgrundlag

Planlovens § 1 angiver de overordnede formål, der kan varetages med planlægningen, og som anses for saglige planlægningsmæssige hensyn angives, at:

1. der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner.
2. der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
3. skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
4. de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,
5. forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
6. offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet og

7. alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

Planlovens § 14: Kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Planlovens § 15: Indeholder et udtømmende katalog over emner, der kan optages bestemmelser om i en lokalplan.

Bygningsreglement 2018:

- § 175: Arealoverførsel skal ske efter en helhedsvurdering, jf. § 187.
- § 187: Helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

Udstykningsloven § 18 og Privatvejsloven § 11.

Økonomi

Hvis vejene udlægges som private fællesveje på landet, får vejmyndigheden administration af disse. Dette forventes håndteret indenfor eksisterende budget.

Kommunen har i dag udgifter til snerydning og glatførebekæmpelse på Svenskevej og vejen Raadvad af hensyn til buskørsel. Der forventes derfor ikke en ændring af hermed forbundne omkostninger.

Det er de vejberettigede ejere med ejendomme, der grænser til private fællesveje på landet og evt. andre, der har vejret til vejen, som er ansvarlige for, at vejen er i god og forsvarlig stand i forhold til færdsdens art og omfang. Såfremt vejmyndigheden giver påbud om istandsættelse af veje, fordeles udgifterne dertil mellem de vejberettigede i forhold til deres brug af vejen. Lyngby-Taarbæk Kommune har en enkel ejendom Raadvad 1, som vil blive vejberettigede, og som kan blive pålagt udgifter til vedligeholdelse i den forbindelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Teknik- og Miljøudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. januar 2020

Udsat.

John Tefke var fraværende (C). I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Teknik- og Miljøudvalget, den 22. januar 2020

Udsat.

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Sagen blev ophøjet til beslutning.

Udvalget besluttede, at der varsles et forbud iht. Planlovens § 14, idet udvalget ønsker at afsøge mulighederne for at udarbejde ny lokalplan, der i endnu højere grad sikrer området kulturarv, sikring af håndværk, kunsthåndværk, viden og formidling af bygningshåndværk og natur.

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort Raadvad

Luftfoto Raadvad

Ændringskort 1

Ændringskort 2

Punkt 3: Vedtagelse af Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019 (Beslutning)

01.02.03-P22-1-18

Resume

Byudvikling i balance er Kommunalbestyrelsens Plan- og Agenda 21-strategi 2019. Strategien har været i offentlig høring fra 5. september til 5. november 2019. Med sagen skal indkomne forslag og bemærkninger drøftes og der skal tages stilling til forslag til ændringer i forbindelse med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Byudvikling i balance.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. indhold i fremsendte høringssvar - herunder ændringer til strategien - drøftes,
2. Byudvikling i balance vedtages endeligt med de i notat af 25. november 2019 foreslåede ændringer,
3. forslag til ændringer i Forord, Indledning og nyt kapitel om Agenda 21 indarbejdes som beskrevet i notat af 27. november 2019.

Sagsfremstilling

Der er indkommet 34 høringssvar til forslag til Plan- og Agenda 21-strategi 2019 - Byudvikling i balance (bilag). Efter offentliggørelsen blev der sendt rettelsesblad til side 21 om punkter for Firskovvejområdet (bilag). Afslutningen på høringen blev i den forbindelse forlænget fra den 31. oktober til den 5. november 2019. Forvaltningen har resumeret og kommenteret de 34 høringssvar i høringsskema (bilag).

Hovedemnerne i de indkomne forslag og bemærkninger er:

- Trafikale forhold - herunder diverse trafikale strategier samt supercykelstier og kollektiv trafik
- Byvækst
- Boliger
- Arkitektur og bevaring af bygningskultur
- Borgerinddragelse
- Grønne arealer, bynatur og rum for børn og børnefamilier
- Detailhandel og erhverv
- Bæredygtighed generelt

Forvaltningens forslag til ændringer på baggrund af høringssvar

Forvaltningen har i notat af 25. november 2019 samlet forvaltningens forslag til ændringer til Byudvikling i balance eller opfølgende handlinger (bilag). Ændringerne og de opfølgende handlinger koncentrerer sig om:

- Mål
- DTU og Vidensbyen
- Bæredygtighed generelt og klima
- Målgrupper
- Lundtofte landsby
- Detailhandel
- Arkitektur og
- Parkering

Der er derudover i notat af 27. november 2019 skrevet nyt Forord og Indledning samt udarbejdet et nyt afsnit om Agenda 21 (bilag). Afsnittet "Det grønne og bæredygtighed" foreslås ændret til "Det grønne", idet der som nævnt er udarbejdet nyt afsnit om Agenda 21. Afsnittet Det grønne indeholder således alene beskrivelse, strategier og indsatser for det grønne i

fysikken. Udviklingskort for Lyngby suppleres med nyt punkt 19 for boliger ved Akademivej, hvor lokalplan 279 giver mulighed for udbygning op til 11.000 m² med etageboliger. Numre på resterende udviklingsområder vil derfor blive konsekvensrettet.

Debatskabende aktiviteter og metoder

Under høringen blev afholdt tre byvandring og et klassisk borgermøde. Alle debatskabende aktiviteter blev annonceret i forbindelse med nyhed på LTK-hjemmeside, i DGO, på Facebook og på flyers, der var tilgængelige på kommunens biblioteker, på rådhuset og i administrationen på Toftebæksvej 12. Nyheden om høringen, borgermødet og byvandringerne har nået 1.446 personers Facebook-feed og den er blevet liket/delt 19 gange og 67 har interageret med opslaget (klik på opslag). Samlet var der ca. 65 deltagere til de tre byvandring, hvor forvaltningen guidede til udvalgte byudviklingsområder med fortælling om planlagte og fremtidige mulige udviklingsområder til inspiration for deltagerne til eventuelle høringssvar. Størstedelen af deltagerne havde hørt om byvandringerne via DGO. Borgermødet den 21. oktober havde ca. 50 deltagere. Der blev skrevet opsamling fra mødet, (bilag). Opsamlingen på mødet blev lagt på kommunens hjemmeside under "Nyheder" og under "Høringer og afgørelser" 30. oktober 2019. De overordnede emner, der blev drøftet og debatteret på mødet, var:

- Trafik - herunder parkering, kollektiv trafik og supercykelstier
- Byudvikling i forhold til befolkningstilvæksten i kommunen og i forhold til arkitektur og bevaring af kulturmiljøer/bevaringsværdige bygninger
- Salg af Lyngby stadion
- Bæredygtighed - herunder klimatilpasningsprojekter og det grønne

Deltagerne på mødet blev opfordret til at skrive høringssvar med deres kommentarer og forslag. Borgermødet og de fremkomne bemærkninger og forslag på selve mødet har ikke i sig selv givet anledning til forslag til ændringer i Byudvikling i balance. Det er forvaltningens vurdering, at en meget stor andel af de emner og bemærkninger, der blev italesat på borgermødet, også er sendt frem som deciderede høringssvar.

Til orientering har DN til Erhvervsstyrelsen indsendt klage over miljøvurderingen i forbindelse med Fingerplan 2019. Fingerplan 2019 regulerer fx. overordnede veje og stinet, de grønne kiler m.m. Erhvervsstyrelsen oplyser, at klagen ikke har opsættende virkning. Når Kommuneplan 2017 revideres, skal den overholde overordnet planlægning - herunder Fingerplan 2019.

Efter endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen vil vedtagelsen, det endelige dokument og kort beskrivelse af de vedtagne ændringer til Byudvikling i balance blive offentliggjort på plandata.dk og på kommunens hjemmeside, hvorfra strategien efterfølgende kan printes i A4. Strategien foreligger således alene digitalt. Efter offentliggørelse af en vedtaget strategi foretages delvis revision af Kommuneplan 2017. Revision af Kommuneplan 2017 skal være tilendebragt inden udgangen af 2021.

Lovgrundlag

En planstrategi er lovpligtig efter planlovens §23a. Den skal indeholde beslutning om, hvilken form for revision af kommuneplanen Kommunalbestyrelsen efterfølgende ønsker at foretage. Den skal også indeholde oplysning om, hvilken planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen. Og derudover skal den indeholde Kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen i kommunen. I Agenda 21-strategien skal Kommunalbestyrelsen efter planlovens § 33a redegøre for deres strategi for, hvordan der skal arbejdes helhedsorienteret, tværfagligt og langsigtet, og hvordan befolkningen, virksomheder, organisationer og foreninger vil blive inddraget i arbejdet med lokal Agenda 21. Der er fem indsatsområder, som Kommunalbestyrelsen skal fastlægge målsætninger for. Disse punkter indgår i Byudvikling i balance. Borgerinddragelsen har desuden været en væsentlig del af processen omkring udarbejdelsen af Byudvikling i balance.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. januar 2020

Udsat.

John Tefke var fraværende (C). I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Udsat.

Bilag

Forslag til Plan- og Agenda 21-strategi 2019 - Byudvikling i balance

Rettelsesblad til Byudvikling i balance

Høringsnotat til Byudvikling i balance

Forvaltningens forslag til ændringer af Byudvikling i balance på baggrund af høringsvar

Nyt forord, indledning, afsnit om Agenda 21 mm - til BY og KMB januar 2020

Opsamling - borgermøde 21.10.2019 Byudvikling i balance - Plan- og Agenda 21-strategi 2019

Bemærkninger til høringsnotat fra grundejerforeninger, interesseorganisationer og borgere (31.01/04.02.20)

Punkt 4: Forslag til Planstrategi fra Gentofte Kommune i høring (Beslutning)

01.01.00-P17-1-20

Resume

Gentofte Kommune har sendt kommunens forslag til planstrategi i høring til den 5. marts 2020. Der skal tages stilling til et høringssvar fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes høringssvar med nedenstående indhold.

Sagsfremstilling

I forslag til Kommuneplanstrategi 2021 fra Gentofte Kommune er der særligt fokus på:

- Arkitektur og kulturarv
- Grønne og blå strukturer
- Attraktive og levende bydelscentre
- Bæredygtighed
- Klimaforandringer
- Arealressourcer

Fokusområderne danner grundlag for den efterfølgende revision af kommuneplanen i Gentofte Kommune. Forvaltningen har udarbejdet notat med resumé af tiltag i Gentoftes planstrategi (bilag).

Forvaltningen foreslår, at der sendes et høringssvar, med følgende punkter:

Kommunalbestyrelsen opfordrer Gentofte Kommune til at indgå dialog med Lyngby-Taarbæk Kommune om følgende forhold:

1. Sikring og styrkelse af sammenhængende værdifulde grønne områder, der kendetegner området for Gentofte og Lyngby-Taarbæk kommuner.
2. Tiltag i forbindelse med oversvømmelser, erosion og havstigning samt klimatiltag, der vurderes at kunne "overskride" kommunegrænsen.
3. Initiativer til styrkelse af cyklisme og trafikale forbindelser af interesse for ikke alene beliggenhedskommunen.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Anbefalet, idet udvalget opfordrer Gentofte Kommune til, i forbindelse med planlægning omkring Dyrehavsbakken at tage hensyn til mulighederne for bevarelse og udvikling af den enestående kulturarv af verdens ældste forlystelsespark.

Bilag

Gentofte Kommunes planstrategi - resume i kort form

Punkt 5: Nye boliger ved Akademivej (Beslutning)

02.00.00-G02-2-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af 100 ungdomsboliger, 30 basisboliger og 20 familieboliger. Bygherre er Lyngby Boligselskab og KAB. Forslaget kræver dispensationer fra lokalplan 279. Med sagen skal der tages stilling til, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om opførelse af 100 ungdomsboliger, 30 basisboliger og 20 familieboliger ved Akademivej (bilag).

Boligerne er omfattet af lokalplan 279 for Boliger ved Akademivej. Lokalplanområdet er beliggende nord for eksisterende bebyggelse mellem Akademivej og Lundtoftegårdsvej. I dag er området bebygget med to tennishaller.

Lyngby Boligselskab og KAB er bygherre. Anlægsøkonomien er derfor underlagt den økonomiske ramme for opførelse af almene boliger. For at kunne holde den økonomiske ramme, har bygherre været nødsaget til at optimere projektet (bilag) således at det afviger fra nogle af bestemmelserne i Lokalplan 279. Projektet kræver dispensation fra lokalplanen på følgende punkter:

- § 7.5 Etagehøjden for stueetagen skal minimum være 4,5 m.
- §7.6 Etagehøjden for de øvrige etager.
- § 8.11 Facadeudtrykket mod nordøst.
- § 8.12 Facadeudtrykket mod sydvest.
- §§ 8.7 og 8.8 vedrørende synlige bærende søjler, trappe- og elevator kerner samt åbne transparente facader i stueetagen (ansøger kommer med en revideret ansøgning).

Vedlagte ansøgning beskriver afvigelserne, og hvilke løsninger der er arbejdet med som alternativer.

Forvaltningen har afholdt møde med ansøger vedrørende dispensationerne. Antallet af dispensationer er herefter blevet reduceret.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering at reducere af etagehøjden med 30 og 10 cm ved henholdsvis stueetagen og de øvrige etager, ikke er i modstrid med lokalplanens intentioner. Reduktionen af etagehøjderne medfører, at bebyggelsens højde samlet set bliver reduceret med cirka 90 cm på den del af bygningen, som er syv etager og 50 cm på den del af bygningen, som er tre etager. Hvilket vurderes ikke at have væsentlig betydning i forhold til lokalplanens intentioner og principper.

Facaden mod nordøst vil fortsat fremstå transparent, dog er facaden udformet som en lydisolert glasfacade med oplukkelige partier i stedet for med foranliggende lameller i glas eller aluminium, som angivet i lokalplanen. Det vurderes

dermed, at den ansøgte facade mod nordøst imødekommer lokalplanens ønske om en transparent facade. Samtidig vurderes glasfacaden, med sin forskudte lodrette opsprosnings, at give bygningen et udtryk, der medfører en tilsvarende lodrette markering på de enkelte etager, som de lodrette lameller, beskrevet i lokalplanen, ville medføre.

Facaden mod sydvest fremstår fortsat som en homogen repeterende facade, dog uden forskydninger, som angivet i lokalplanen. Det vurderes, at den ansøgte facade mod sydvest dermed imødekommer lokalplanens ønske om en homogen repeterende facade, der fremstår med etagehøje facadeelementer med tilbagetrukne glaspartier fra gulv til loft. Med sin repetition, sine facadeelementer og tilbagetrukne glaspartier fremstår facaden i et udtryk, der i det væsentlige svarer til karakteren af det viste facadeudtryk i lokalplanen.

Samlet set vurderes ændringerne i bebyggelsen ikke at ændre på bebyggelsen i forhold til lokalplanens intentioner og principper. Bygningen vil fortsat være i samspil med det eksisterende boligområde og friarealer og med høj kvalitet både arkitektonisk og landskabeligt.

Bygningen vil med sin højde og buede form være et vartegn, der vil medvirke til at fremhæve områdets identitet, styrke den bymæssige helhed og afgrænsning af Lyngby mod øst, samtidig med at den fremstår som en pendant til højhusene og en naturlig forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse fra Klampenborgvej til Akademivej mod nord.

Den ansøgte bebyggelse vil tillige, som det er intentionen i lokalplanen, fortsat skabe en afskærmning mod Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen og etablere et indre beskyttet gårdrum, der vil fungere som et rekreativt område for både de nye og områdets beboere.

Lovgrundlag

Lokalplan 279 for boliger ved Akademivej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Afstemning:

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

Imod stemte: 1 (V)

Godkendt, idet udvalget ønsker, at der anvendes farvet pladekonstruktion på vægge ved gangarealerne (som vist på illustrationen) ud mod Lundtoftegårdsvej/Akademivej.

Venstre stemmer imod, da facaden ikke har de nødvendige arkitektoniske kvaliteter.

Bilag

Projektet

Brev vedr. revidering af projektet

Punkt 6: Ændring af beplantningsbælte Lystoftevænget 1-189 (Beslutning)

02.00.00-P21-136-19

Resume

Byplanudvalget har den 18. september 2019 behandlet en sag vedrørende omlægning af et beplantningsbælte mellem Lystoftevænget og Granparken, Bygtoften og Havretoften. Udvalget meddelte afslag til ændringen. Forvaltningen har nu modtaget en revideret ansøgning. Ændringerne kræver en fortsat en dispensation fra lokalplan 11 for et område ved den nordlige del af Caroline Amalie Vej. Det skal besluttes, om der skal meddeles dispensation til det reviderede projekt.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 20. december 2019 modtaget en revideret ansøgning om etablering af affaldssortering indenfor ejendommens 10 m beplantningsbælte langs Lystoftevænget mod Granparken, Bygtoften og Havretoften.

Ansøgningen kræver en dispensation fra lokalplan 11 § 8.1, der fastsætter udformningen af beplantningsbæltet.

Det tidligere projekt blev forelagt på byplanudvalgets møde den 18. september 2019. Byplanudvalget godkendte ikke forslaget, men ønskede at se en ansøgning med alternativ placering, blandt andet af hensyn til eventuelle lugtgener og fremtidig affaldssortering.

Der ansøges nu om at placere affaldssortering tre steder som er henholdsvis udenfor, delvist indenfor og helt indenfor beplantningsbæltet (bilag).

I ansøgningen er det angivet at beplantningen ændres således, at det skærmer for indkig til affaldscontainere (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. Det vurderes at der er taget hensyn til nabobebyggelsens placering og der udføres skærmende tiltag, som kan mindske indkigget.

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

Ansøgningen er sendt i naboorientering hos nærmeste husejer og grundejerforeninger i forhold til stier. Høringsnotat vil blive eftersendt.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Godkendt.

Bilag

Høringsnotat

Punkt 7: Sammenlægning af lejligheder på Håbets Allé 4 (Beslutning)

03.01.02-P19-1-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 84 til sammenlægning af lejlighederne 4B og 4C samt tilladelse i henhold til boligreguleringsloven. Den fremtidige lejlighed vil få et areal på 133m². Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen til sammenlægning af lejligheder,
2. der meddeles tilladelse til sammenlægning af de to lejligheder i henhold til boligreguleringsloven.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne 4B og 4C. Sammenlægningen kræver dispensation fra lokalplan 84 §§ 3.1 og 3.2, samt tilladelse i henhold til boligreguleringsloven §46.

Lejligheden vil efter sammenlægningen få et areal på 133m². I ansøgningen henvises der til tidligere meddelte tilladelser fra 2011 og 2016. Tidligere meddelte tilladelser er ikke udnyttet og derfor er disse bortfaldet.

Ejendommen

Ejendommen er registreret med et matrikelareal på 569m² og et samlet boligareal på 232m² fordelt på 3 lejligheder, 4A - 99m², 4B - 34m² og 4C - 99m².

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.2.80 Håbets Allé. Området er udlagt til boligområde-etageboliger i to eller flere etager indeholdende tre eller flere boliger til helårsbeboelse.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 84 fra 1990, der jævnfør § 1, har til formål at fastlægge anvendelsen af området til etagebebyggelse til boligformål.

Derudover fastsætter lokalplanen bl.a. følgende:

- § 3.1 - området kun må anvendes til boligformål og bygningerne kun må opføres som etagebebyggelse.
- § 3.2 - der skal på hver ejendom opføres eller indrettes mindst 3 boliger.

Historik og området som helhed

Håbets Allé 4 B og C har tidligere søgt om tilladelse til sammenlægning både i 2011 og i 2016. De tidligere meddelte tilladelser er ikke udnyttet og derfor bortfaldet.

I 2012 søgte Håbets Allé 10 om tilladelse til udstykning og opførelse af nyt enfamiliehus. Sagen blev behandlet på byplanudvalget 14.11.2012 og der blev meddelt tilladelse til det ansøgte. I tilladelsen lagde man vægt på, at området blev fortættet med en ekstra bolig.

Lokalplanens område er inddelt i 2 delområder; A og B. Delområde A er etageboliger og delområde B har med lokalplanen været tiltænkt at skulle blive etageboliger. Delområde B indeholder 7 ejendomme, hvor hoveddelen er enfamiliehuse opført før lokalplanen(bilag).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen finder, at det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanens formålsparagraf (§1) samt § 3.1 og § 3.2. Det er normalt ikke muligt at meddele dispensation fra lokalplanens formål.

Lokalplan 84 er fra 1990 og det kan konstateres, at der ikke har været interesse for at udnytte de muligheder for at opføre etageboliger, som lokalplanen giver. Lokalplanens muligheder er kun udnyttet på ejendommene Håbets Allé 4 (ansøgte ejendom) og Jægersborgvej 9. Lokalplanens delområde B, som den ansøgte ejendom er omfattet af, indeholder i alt syv ejendomme.

Forvaltningen finder, at der i det konkrete tilfælde er tale om en mindre afvigelse fra lokalplanens formål, idet en dispensation til det ansøgte ikke hindrer, at lokalplanens muligheder udnyttes indenfor lokalplanområdet.

Forvaltningen vil fremadrettet se på om plangrundlaget for området skal ændres.

I henhold til boligreguleringsloven kan Kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende lejlighedssammenlægning når arealet ikke bliver større end 130m². Denne lejlighedssammenlægning bliver på i alt 133m².

Forvaltningen finder, at der i den konkrete sag kan meddeles de nødvendige tilladelser til den ansøgte lejlighedssammenlægning, idet der tidligere er meddelt lignende tilladelser, og i det der er tale om en lejlighedsstørrelse der kun lige overskrider de 130 m².

Lovgrundlag

Lokalplan 84 for et boligområde ved Håbets Allé i Lyngby bydel.

Boligreguleringsloven §46.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Afstemning:

For stemte: 6 (A (1), V (1), B (1), C (3))

Imod stemte: 1 (F)

Ad 1-2) Godkendt.

SF stemmer imod, da man gerne vil bevare små boliger i Lyngby bymidte.

Bilag

Lokalplan nr 84, kortbilag 1

Oversigtskort Håbets Alle

Punkt 8: Engelsborgskolen: Forslag til permanent kapacitetsudvidelse (Beslutning)

82.20.00-P00-1-18

Resume

Med udgangspunkt i særskilt sag om afrapportering om forundersøgelser mm. vedrørende Engelsborgskolen har forvaltningen udarbejdet forslag til en etapeopdelt udbygningsplan af Engelsborgskolen. Forslaget beskriver indholdet i seks etaper for en fuld udbygning af Engelsborgskolen til en 5-spors skole med klubfaciliteter og multihal. Formålet med en etapeopdelt udbygningsplan er, at udbygningen kan tilpasses de mest presserende behov på skolen samt kan tage højde for ændrede forudsætninger som børnetalsprognoser og økonomisk råderum.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til udbygningsplan i form af en etapeopdelt udvidelse af Engelsborgskolen godkendes,
2. den nødvendige planlægning ift. plangrundlag til at gennemføre Etape 1 igangsættes.

Indstillingspunkt 3-10 foreslås under forudsætning af, at Kommunalbestyrelsen den 5. marts 2020 godkender sagen ”Anlægsprogram udmøntning af budget 2020”, der anviser finansiering til indstillingspunkt 3-7. Forvaltningen foreslår, at

3. det afsatte rådighedsbeløb til anlægsprojektet "Skoleudbygning og renovering i distrikt vest" forhøjes med 43,707 mio. kr. fra 24,378 til 68,085 mio. kr. til gennemførelse af Etape 1, idet finansiering af afledt drift behandles i indstillingspunkt 9,
4. der afsættes et rådighedsbeløb og gives en anlægsbevilling på 1,540 mio. kr. i 2021 til ombygning af omklædning til idræt i "Drengesalen",
5. der afsættes et rådighedsbeløb på 6,808 mio. kr. til køb af indskolingspavilloner med henblik på at forlænge deres brugstid, som finansieres dels af allerede afsatte midler til pavilloner på 2,1 mio. kr., idet finansiering af afledt drift behandles i indstillingspunkt 10,
6. der afsættes et rådighedsbeløb på 7 mio. kr. til ombygning og justering af faglokaler bl.a. pga. nye krav om valgfagsundervisning,
7. der afsættes et rådighedsbeløb på 7 mio. kr. til at udskrive en rådgiverkonkurrence om den videre planproces for den samlede udbygningsplan samt viderebearbejdning af udbygningsplanen for etape 2-6,
8. der gives en anlægsbevilling på 10,700 mio. kr. til udarbejdelse af byggeprogram, dispositionsforslag, projektforslag og plangrundlag for Etape 1, der finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til anlægsprojektet "Skoleudbygning og renovering i distrikt vest",
9. merudgifter til afledt drift efter gennemførelse af Etape 1 på årligt 1,044 mio. kr. i 2022, med halvårseffekt i 2021 indarbejdes i budget 2021-2020,
10. merudgifter til afledt drift af pavilloner på -0,378 mio. kr. i 2021 og -0,186 mio. kr. i 2022 og 0,386 mio. kr. årligt fra 2023 indarbejdes i budget 2021-2024.

Sagsfremstilling

Baggrund: Skoleudvidelse på grund af overbelægning og nye lokalekrav

En kapacitetsudvidelse skal løse Engelsborgskolens problem med overbelægning, jf. forvaltningens afrapportering om resultat af forundersøgelser og delanalyser. Resultaterne danner grundlag for forvaltningens forslag til en fremtidig løsningsmodel for skoleudvidelsen.

Ingen af de tre udbygningsscenerier i forundersøgelserne vurderes hensigtsmæssige i forhold til kommunens aktuelle behov for fleksibilitet, ændrede børnetal, mulighed for en etapeopdelt udbygning og økonomisk ramme. Forvaltningen har derfor i tæt samarbejde med skolens ledelse udarbejdet et nyt scenarie "Engelsborgskolen - Udbygningsplan for permanent kapacitetsudvidelse" (bilag), der bedre tager højde for de aktuelle behov. Scenariet beskrives nedenfor.

Udbygningsplan for permanent kapacitetsudvidelse for skolen samt ny idrætshal

Den samlede udbygningsplan indebærer overordnet, at:

- skolen udvides i området syd for Engelsborgvejen på de kommunale grunde, der i dag anvendes til idræts- og klubfaciliteter
- de eksisterende bygninger nord for Engelsborgvej renoveres og ombygges
- der bygges en ny bygning ved indskolingens ved Gl. Bagsværdvej
- flere nuværende pavillonbygninger forslås nedtaget på sigt, og badmintonhal foreslås nedrevet
- SFO-bygning på Gl. Bagsværdvej afhændes eller benyttes til andet kommunalt formål
- eksisterende klublokaler på hjørnet ved Chr. X. Allé kan overgå til andre formål eller frasælges

Ved en fuld udbygning øges arealer til skole og idræt med samlet ca. 5.700 m². Skolens bygninger vil rumme lokaler til en 5-sporet skole med basislokaler, hvis udbygningsplanen gennemføres i den mest udbyggede version med en ny mellemskolebygning. For så vidt angår nybyggede lokaler vil disse blive dimensioneret til at rumme 28 elever jf. "Principper for skolebyggeri i Lyngby-Taarbæk Kommune", mens ombyggede lokaler i fx indskolingens lokaler i de oprindelige skolebygninger vil rumme 24 elever.

Udbygningsplan for en permanent kapacitetsudvidelse viser, at det nødvendige arealbehov til skoleformål har et omfang, der gør det uhensigtsmæssigt at opføre en samlet musikskole på behovsmæssigt 1.700-2.000 m² i dette område. De eksisterende musikskolelokaler på Bagsværdvej 24 kan anvendes til andre formål eller frasælges, såfremt musikskolen fraflytter til en anden lokalitet.

Udbygningsplan med model i seks etaper

For at tage højde for varierende børnetalsprognoser, økonomiske prioriteringer, øget gennemførelsessikkerhed samt tilpasning af udbygningsplaner i forhold til de mest presserende behov forslår forvaltningen, at udbygningsplanerne sker etapevis, hvor det er muligt at gennemføre og afslutte de enkelte etaper hver for sig. Tidsmæssigt kan etaperne være overlappende, da nogle etaper indeholder projekter med en længerevarende projekteringstid. Den politiske beslutning vil typisk ligge nogen tid forud for etapernes projektopstart.

Udbygningsplanen består af seks etaper. Planen er udarbejdet på baggrund af forundersøgelser og mulige scenarier for Engelsborgskolens kapacitetsudvidelse jf. udvalgssagen "Engelsborgskolen: Afrapportering af scenarieundersøgelser", som behandles på BUU den 20/2-2020, ØK den 27/2-2020 og KMB den 5/3-2020. En målsætning for hele udbygningsplanen er, at genhusning af skoleaktiviteter i ombygningsperioderne vil ske på skolens eget område og i bygninger, der efterfølgende vil få en permanent anvendelse. Byggepladsen vil blive afgrænset fra de bygninger, der vil være i brug.

Nedenfor opridses hovedindhold og effekt af de første to etaper. En total etapeoversigt med tegningsskitser af bygninger samt tidsplan, indhold osv. i hver af de seks etaper fremgår af dokumentet "Engelsborgskolen - Udbygningsplan for permanent kapacitetsudvidelse" (bilag). Udbygningsplanen indeholder estimater for tid, økonomi og mulige arealudlæg, der vil blive eftervist i det videre forløb.

Etape 1: Ekstra kapacitet til faglokaler, administration og basislokaler

I Etape 1 vil skolen blive udbygget med et let byggeri syd for Engelsborgvej. Bygningen opføres med basislokaler til tre årgange med 5 spor og et enkelt faglokale. Der etableres ikke understøttende funktioner. Bygningen vil få flere funktioner i den årrække, hvor udbygningsplanen gennemføres, idet bygningen indledningsvis skal benyttes af udskolingens, herefter

af mellemskolen og til sidst til indskolingsundervisning, inden den renoveres og ombygges i mindre omfang for at opnå sit permanente formål som klub mv.

Flere eksisterende bygninger nord for Engelsborgvej ombygges for at rumme bedre faglokaler og pædagogisk læringscenter i bygning A (eksisterende udskoling). Faciliteter til personale og understøttende funktioner forbedres i bygning H (administrationsbygning). Samtidig istandsættes bygningerne med tidssvarende krav til indeklima og tilgængelighed.

Forvaltningen foreslår, at det afsatte rådighedsbeløb til anlægsprojektet "Skoleudbygning og renovering i distrikt vest" i den forbindelse forhøjes fra 24,4 til 68,1 mio. kr. til gennemførelse af etape 1. De afledte driftsomkostninger forbundet med etableringen af den nye bygning i etape 1 fremgår af økonomiafsnittet.

Køb af indskolingspavilloner (særskilt anlæg i tillæg til Etape 1):

Der vil være behov for at forlænge brugstiden af indskolingspavillonerne, hvis lejeperiode udløber medio 2022. Forvaltningen foreslår, at der afsættes et rådighedsbeløb på 6,8 mio. kr. til at købe pavillonerne af udlejer med henblik på at muliggøre en forlængelse af brugstiden frem til 2029. De afledte driftsomkostninger fremgår af økonomiafsnittet.

Kapacitet til faglokaler (særskilt anlæg i tillæg til Etape 1):

Et aftalegrundlag for Folkeskolen stiller nye krav til undervisning i håndværk og design samt tilvalgsfag som musik, billedkunst og madkundskab. Det vurderes ikke at kunne rummes i de eksisterende lokaler, og forvaltningen er derfor ved at undersøge, hvordan denne situation kan løses på Engelsborgskolen i perioden frem til, at byggerierne i Etape 1 kan ibrugtages (jf. meddelelesespunkt om de nye regler i folkeskolen med betydning for lokalekapacitet, som behandles på BUU den 20/2-2020 og ØK den 27/2-2020). Forvaltningen foreslår, at der afsættes et rådighedsbeløb på 7 mio. kr. for at tilgodese kapacitetsudfordringen, idet et forslag vil komme til politisk stillingtagen, når en konkret løsning er beskrevet.

Ombygning af omklædning til idræt i "Drengesalen" (anlæg i tillæg til Etape 1):

Ombygning af omklædning til idræt i "Drengesalen" foreslås opprioriteret, da der her er stort behov for bedre forhold, der vil muliggøre kønsopdelt omklædning. Forvaltningen foreslår, at der afsættes 1,5 mio. kr. til ombygningen.

Beslutnings-, gennemførelses- og bevillingsplan for Etape 1

Udbygningsplanens væsentligste milepæle for Etape 1 fremgår af "Beslutnings-, gennemførelses- og bevillingsplan, Engelsborg" (bilag). Hvis udbygningsplanen tiltrædes nu, vil næste skridt være at indgå aftale med en bygherrerådgiver, som vil udarbejde et specifikt funktionsprogram (som er en præcisering af "Funktionsprogram for Skoler i Lyngby-Taarbæk Kommune, jf. udvalgssagen "Engelsborgskolen: Afrapportering af scenarieundersøgelser", som behandles på BUU den 20/2-2020, ØK den 27/2-2020 og KMB den 5/3-2020). Rådgiver vil tillige udarbejde byggeprogram for Engelsborgskolen, detaljere udbygningsplanens arealudlæg til Etape 1 samt udarbejde en projektilpasset model af anlægsstyringsreglerne. Da udbygning af skolen uanset model og etapeantal vil kræve lokalplanproces allerede fra Etape 1, foreslår forvaltningen, at planprocessen om Etape 1 igangsættes nu.

Endelig foreslås det, at forberede det videre forløb af Etape 2-6 ved at udskrive en projektkonkurrence om et forslag til den samlede udbygningsplan, som beskriver de endelige bygningsvolumener og en arkitektonisk vision. Vinderen vil skulle viderebearbejde udbygningsplanen, varetage planproces for Etape 2-6 og vil få en betinget kontrakt som byggeteknisk rådgiver for Etape 2-6. Forvaltningen foreslår, at der afsættes 7 mio. kr. til dette formål.

Etape 2: Nybyggeri til udskoling

I Etape 2 vil der syd for Engelsborgvej blive opført en bygning, der primært rummer faciliteter til udskoling, dvs. basislokaler og understøttende funktioner, naturfag til en 5-sporet udskoling med mulighed for 28 elever i hver klasse. Den ældre badmintonhal er uegnet til bevægelsesundervisning og foreslås derfor nedrevet og erstattet af ny multihal. Den vil være beliggende langs med eksisterende idrætshal og kan bruges til kultur- og idrætsformål af eksterne brugere udover skolebrug. Pavillonen, der i dag bruges til klub, rives ned. Dette vil give mulighed for at placere det nye skolebyggeri tæt på eksisterende skolebygninger ved tunnellen, der fører under Engelsborgvej.

Videre etaper

I de efterfølgende Etaper 3-5 vil lokaler til indskoling blive nyindrettet og renoveret, og der skabes øget kapacitet ved at opføre en ny permanent skolebygning, hvor der nu ligger midlertidige pavilloner (mod Gl. Bagsværdvej). Den sidste Etape 6 afsluttes med, at det lette byggeri, som bliver opført i Etape 1, som nævnt, bliver let renoveret og evt. justeret til at rumme klub mv.

Den videre proces: Beslutninger for Etaper 2-6

I ”Beslutnings-, gennemførelses- og bevillingsplan” (bilag) er der redegjort for den samlede udbygningsplans forløb i alle seks etaper. Tidspunkter for senere politisk stillingtagen er anslåede og vil blive præciseret i kommende sager, hvor også aspekter med hensyn til den videre lokalplanlægning for den samlede udbygningsplan vil blive belyst.

Høring af skolebestyrelse

Forslag til kapacitetsudvidelse er i høring hos skolebestyrelsen ved Engelsborgskolen. Skolebestyrelsen har den 7. februar 2020 afgivet et indledende høringssvar (bilag). Et endeligt høringssvar eftersendes inden Børne- og Ungdomsudvalgs mødet den 20. februar.

Lovgrundlag

Ombygninger, herunder evt. som følge af ændrede anvendelser af lokaler/lokaliteter skal følge Bygningsreglementets regler.

Etablering af kapacitet ved nybygning eller ved nyindretning og ændret anvendelse af eksisterende bygninger kan tillige kræve lokalplanlægning samt tillæg til kommuneplanen. Særskilt sag om dette forelægges Byplanudvalget på et senere tidspunkt.

Indgåelse af aftaler om rådgivning og entrepriser som led i en byggesag skal ske under iagttagelse af gældende lovgivning, herunder eksempelvis udbuds- og tilbudsloven. Indgåelse af aftaler er i øvrigt almindelig aftaleret, i hvilken forbindelse

branchespecifikke standardbestemmelser ofte anvendes i forbindelse med aftaleindgåelse (f.eks. AB18, ABT18 og ABR18).

Økonomi

I budgetaftalen 2020-2023 indgår, at forvaltningen skal gennemgå anlægsprogrammet med henblik på at finde plads på anlægsrammen til akutte anlægsbehov på skole- og dagtilbudsområdet. Finansiering i anlægsrammen for budget 2020-2023 kan ske ved omprioritering af anlægsprojekter, anvendelse af anlægsreserven, tidsforskydning af anlægsprojekter (ud over budgetperioden) og af indtægter fra salg. Det udestående finansieringsbehov vedrører primært Etape 1 af udbygning af Engelsborgskolen samt etablering af ny daginstitution til erstatning for Troldebo.

Den særskilte sag "Anlægsprogram udmøntning af Budget 2020" danner således grundlag for finansiering af indstillingspunkt 2-6. Denne sag behandles af Økonomiudvalget den 27. februar 2020 og af Kommunalbestyrelsen den 5. marts 2020. Det skal bemærkes, at der ikke er fundet finansiering til Etaperne 2-6. Der er fundet finansiering til rådgiverkonkurrence og viderebearbejdning af udbygningsplanen.

Etape 1: Etablering af let byggeri, ombygning af bygning A til faglokaler (eksisterende udskoling) og ombygning bygning H (administrationsbygning)

Jf. indstillingspunkt 3

Den samlede anlægsudgift til Etape 1 er estimeret til at udgøre 68,085 mio. kr. og dækker over håndværkerudgifter, rådgiverudgifter, udgifter til inventar og bygherreleverancer, intern projektledelse samt øvrige udgifter forbundet med etableringen af det lette byggeri og ombygningerne. Udgifterne er fordelt således:

- Etableringen af det lette byggeri på ca. 1.440 kvm. er estimeret til at udgøre 36,209 mio. kr.
- Ombygningen af bygning A til faglokaler (eksisterende udskoling) er estimeret til at udgøre 25,799 mio. kr.
- Ombygningen af bygning H (administrationsbygning) er estimeret til at udgøre 4,681 mio. kr.
- Udearealer er estimeret til at udgøre 1,396 mio. kr.

Afsætningen af rådighedsbeløbet forudsætter en ændret periodisering, som fremgår af tabellen til de bevillingsmæssige ændringer.

Jf. indstillingspunkt 8

Forvaltningen indstiller at der gives en anlægsbevilling på 10,7 mio. kr. til rådgiverudgifter, udgifter til intern projektledelse og øvrige udgifter forbundet med udarbejdelse af byggeprogram, dispositionsforslag, projektforslag og plangrundlag for Etape 1, der finansieres af det afsatte rådighedsbeløb til anlægsprojektet "Skoleudbygning og renovering i distrikt vest" i 2020 og 2021.

Jf. indstillingspunkt 9

Idet der i Etape 1 etableres ca. 1.440 kvm. ekstra areal til Engelsborgskolen vil det have den driftsøkonomiske konsekvens, at der skal afsættes 1,044 mio. kr. årligt til at dække de ekstra udgifter til el, vand og varme, bygningsvedligeholdelse, rengøring og øvrig bygningsdrift. Idet etableringen af det lette byggeri forventes færdigt medio 2021 vil den årlige driftsudgift udgøre 0,522 mio. kr. i 2021 samt 1,044 mio. kr. i årligt fra og med 2022.

De driftsmæssige merudgifter foreslås indarbejdet i budget 2021-2024.

Ombygning af omklædning til idræt i "Drengesalen"

Jf. indstillingspunkt 4

Den samlede anlægsudgift til ombygning af omklædningsrummet til idræt i "Drengesalen" er estimeret til at udgøre 1,540 mio. kr. og ombygningen forventes gennemført i 2021.

Forvaltningen foreslår at rådighedsbeløbet til gennemførelse af ombygningen afsættes i 2021, og at der samtidig gives en anlægsbevilling på 1,540 mio. kr. til entrepriseudgifter, rådgiverudgifter, udgifter til intern projektledelse og øvrige udgifter forbundet med ombygningen, der finansieres af det afsatte rådighedsbeløb.

Forlængelse af indskolingspavillonernes brugstid

Jf. indstillingspunkt 5

Den samlede anlægsudgift forbundet med at forlænge indskolingspavillonernes brugstid er estimeret til at udgøre 6,808 mio. kr. i 2021, og dækker over udgifter til køb af pavillonerne samt købsrelaterede udgifter.

Den estimerede udgift er baseret på, at pavillonerne købes medio 2021 og forudsætter, at dispensationerne i den nuværende byggetilladelse vil kunne videreføres. Pavillonerne har pt. status af midlertidigt byggeri, og såfremt der stilles krav om at pavillonerne ved forlænget brugstid skal have status af permanent byggeri, vil dette medføre en forventet ekstra udgift på anslået ca. 3 mio. kr.

Jf. indstillingspunkt 10

Forlængelse af pavillonernes brugstid vil have den driftsøkonomiske konsekvens, at der skal afsættes 0,386 mio. kr. årligt fra og med 2023 til at dække de fortsatte udgifter til el, vand og varme, bygningsvedligeholdelse, rengøring og øvrig bygningsdrift. Idet der pt. er afsat et årligt driftsbudget til dette samt leje af pavillonerne til og med medio 2022, vil købet af pavillonerne medio 2021 ydermere have den konsekvens, at der opnås en driftsbesparelse på 0,378 mio. kr. i 2021 og 0,186 mio. kr. i 2022.

De driftsmæssige merudgifter foreslås indarbejdet i budget 2021-2024

Kapacitet til faglokaler

Jf. indstillingspunkt 6

Forvaltningen foreslår, at der afsættes et rådighedsbeløb på 7 mio. kr. i 2020-2021 for at tilgodese kapacitetsudfordringen ift. faglokaler. Forslaget vil komme til politisk stillingtagen, når en konkret løsning er beskrevet. Udgiften er estimeret ud fra en erfaringsmæssig vurdering og er behæftet med usikkerhed.

Afsætningen af rådighedsbeløbet forudsætter periodiseringen, som fremgår af tabellen til de bevillingsmæssige ændringer.

Udskrivning af rådgiverkonkurrence om den videre planproces for den samlede udbygningsplan samt viderebearbejdning af udbygningsplanen for etape 2-6

Jf. indstillingspunkt 7

Forvaltningen foreslår, at der afsættes 7 mio. kr. i 2020-2022 til at forberede det videre forløb af Etape 2-6 ved at udskrive en projektkonkurrence om et forslag til den samlede udbygningsplan, som beskriver de endelige bygningsvolumener og en arkitektonisk vision. Estimeringen bygger på en erfaringsmæssig vurdering af, hvad udgiften hertil vil udgøre.

Afsætningen af rådighedsbeløbet forudsætter periodiseringen, som fremgår af tabellen til de bevillingsmæssige ændringer.

Bevillingsmæssige ændringer

I tabellen vises først behov for rådighedsbeløb med reference til indstillingspunkt, dernæst vises den anlægsfinansiering, der er indarbejdet i budget 2020-2023, igen med reference til indstillingspunkt. Herefter fremkommer netto finansieringsbehovet til anlæg, som håndteres i den særskilte sag.

Nederst i tabellen vises til slut de afledte driftsmæssige konsekvenser, der indarbejdes i budgetgrundlaget for budget 2021-2024.

Tabel til bevillingsmæssige ændringer:

Pkt.	Overskrift	Udvalg/omr.	2020	2021	2022	2023	I alt
	Anlæg						
3.	Anlægsprojektet "Skoleudbygning og renovering i distrikt vest"	ØU/Anlæg	5.432	31.326	31.326		68.085
4.	Ombygning af omklædningsrummet til idræt i "Drengesalen" på Engelsborgskolen	ØU/Anlæg		1.540			1.540
5.	Køb af indskolingspavilloner på Engelsborgskolen	ØU/Anlæg		6.808			6.808
6.	Tilpasning af faglokaler på Engelsborgskolen	ØU/Anlæg	2.333	4.667			7.000
7.	Videre proces ift. udbygningsplan for Engelsborgskolen	ØU/Anlæg	2.333	2.333	2.333		7.000
	Sum		10.099	46.674	33.660		90.433
	Anlægsfinansiering						
3.	Anlægsprojektet "Skoleudbygning og	ØU/Anlæg	-4.086	-8.137	-9.155	-3.000	-24.378

	renovering i distrikt vest"						
5.	Køb af indskolingspavilloner på Engelsborgskolen	ØU/Anlæg			-2.075		-2.075
	Sum		-4.086	-8.137	-11.231	-3.000	-26.454
	Restfinansiering anlæg (*)		6.013	38.536	22.429	-3.000	63.978

Pkt.	Overskrift	Udvalg/omr.	2020	2021	2022	2023	Varig
9.	Afledt drift - etape 1	ØU/Kom.eje.		300	591	591	Ja
9.	Afledt drift - etape 1	BUU/Drift		222	445	445	Ja
10.	Afledt drift - pavillon	ØU/Kom.eje.		-378	-238	283	Ja
10.	Afledt drift - pavillon	BUU/Drift			52	103	Ja
	Sum			144	850	1.422	

(2020 P/L-niveau, t. kr.)

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler fsva. indstillingspunkt 2.

Børne- og Ungdomsudvalget anbefaler fsva. indstillingspunkt 1.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Ad 2) Anbefalet, idet der også i de lette byggeri (etape 1) skal arbejdes med det arkitektoniske facadeudtryk og eventuel ændret placering af det lette byggeri syd for Engelsborgvej.

Bilag

Beslutnings- gennemførelses- og bevillingsplan Engelsborgskolen

Høringssvar vedr. kapacitetsudvidelse af Engelsborgskolen første svar 070120

Udbygningsplan til permanent kapacitetsudvidelse

ENG Høringssvar vedr kapacitetsudvidelse af Engelsborgskolen andet svar 180220_

Punkt 9: Forslag til kapacitetsomstilling på plejeboligområdet (Beslutning)

03.01.03-A00-1-19

Resume

I december 2019 behandlede Social- og Sundhedsudvalget samt Økonomiudvalget forslag til en række handlingsinitiativer som opfølgning på "Analyse af boligområdet" målrettet ældre. Handlingsinitiativerne, som er opdelt i seks spor, skal samlet set tilvejebringe en sammenhængende plan for plejeboligtilbud og substituerende indsatser på ældreområdet i fremtiden. Som et konkret handlingsinitiativ under Spor 2 besluttede Økonomiudvalget, at stillingtagen til en reduktion i plejeboligkapaciteten sker, når der foreligger et konkret forslag. Forvaltningen har nu gennemført en række indledende undersøgelser og har på denne baggrund udarbejdet forslag til, hvordan der i første omgang mest hensigtsmæssigt kan reduceres i kommunens plejeboligkapacitet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. de 26 plejeboliger på Den Gamle Lyngby Statsskole (DGLS, hovedbygningen) omdannes til ældreboliger ("omsorgsboliger") i takt med, at boligerne bliver tomme,
2. beboere i plejeboligerne på DGLS, der måtte ønske at flytte til et andet plejecenter, tilbydes økonomisk og praktisk hjælp med flytningen ('flyttepakke'),
3. budgetreduktioner som følge af omdannelse fra plejeboliger til ældreboliger medgår til at udmønte Social- og Sundhedsudvalgets samlede budgetomstillingspulje på 2,9 mio. kr. i 2020 samt til at finansiere en analyse af aktivitetsområdet med 0,4 mio. kr. i 2020,
4. budgetreduktionerne som følge af omdannelse fra plejeboliger til ældreboliger medgår til at udmønte Social- og Sundhedsudvalgets budgetomstillingspulje med 2,9 mio. kr. i 2020, 6,5 mio. kr. i 2021, 4,7 mio. kr. i 2022 og 4,4 mio. kr. i 2023 og frem,
5. budgetreduktionerne som følge af omdannelse fra plejeboliger til ældreboliger medgår med samlet 2 mio. kr. i 2021 og i 2022 til at udvikle fremtidens hjemmepleje,
6. restbesparelsen som følge af budgetreduktionerne som følge af omdannelse fra plejeboliger til ældreboliger bliver på Social- og Sundhedsudvalgets budgetramme og reserveres til at modgå fremtidige budgetkrav- og udfordringer,
7. det pågående arbejde med at udarbejde ny lokalplan for Den Gamle Lyngby Statsskole stoppes,
8. byggesagen vedrørende etablering af servicearealer til det nuværende plejecenter Den Gamle Lyngby Statsskole stoppes, og det afsatte budget tilgår anlægspuljen med samlet 10,0 mio. kr.,
9. forvaltningen arbejder videre med afdækning af mulighederne for at nedlægge 14 yderligere pladser på de øvrige plejecentre,
10. forvaltningen indleder de forberedende undersøgelser ift. at etablere et bynært plejecenter, der kan åbne efter 2026.

Sagsfremstilling

Opfølgningen på Analysen af boligområdet målrettet ældre er opdelt i seks spor. Under hvert af de seks spor har Økonomiudvalget besluttet en række handlingsinitiativer (bilag). Det primære fokus i denne sag er det handlingsinitiativ under spor 2, som vedrører en reduktion af plejeboligkapaciteten. Sagen berører dog også de øvrige spor.

Analysen af boligområdet viser, at kommunens nuværende plejeboligkapacitet på 525 plejeboligpladser (inklusive ægteparboliger) - svarende til 167 plejeboligpladser pr. 1.000 +80-årige i 2019 - er relativt høj i forhold til niveauet i sammenlignelige kommuner. Sammenholdt med, at der frem til 2025 ikke forventes en stigning i antallet af +80-årige, og at ventelisten til plejeboliger er nedbragt markant i de senere år, er vurderingen, at der frem til 2025 er mere end tilstrækkeligt med plejeboliger. Efter 2025 forventes en stigning i plejeboligbehovet som følge af den demografiske udvikling (bilag).

Forvaltningen peger på den baggrund på at reducere plejeboligkapaciteten midlertidigt frem mod 2025 med ca. 40 pladser. Forslag om en reduktion på ca. 40 pladser hviler på en forudsætning om, at kapaciteten bringes ned på niveauet i sammenlignelige kommuner, samt på en vurdering af hvad kapaciteten realistisk kan bringes ned til.

1. Forhold der påvirker muligheden for kapacitetsomstilling af plejeboliger

Det er særligt ejerform- og skab af de konkrete plejeboliger, der påvirker mulighederne for at nedbringe antallet af plejeboligpladser og/eller ændre anvendelsen af boligerne, herunder om der er tale om boliger opført efter den tidligere bistandslov eller efter Almenboligloven, samt om boligerne er kommunalt ejet eller ejet af anden aktør.

Nedenfor er kort skitseret de tre ejerformer, der er gældende for kommunens seks plejecentre. Nærmere detaljer om ejerformerne og de øvrige juridiske forhold er uddybet i bilag.

Ældre-/plejeboliger opført efter Almenboligloven og ejet af almene boligorganisationer: Plejecentrene Baunehøj, Bredebo, Solgården og Virumgård

På disse fire plejecentre ejer kommunen servicearealerne tilknyttet plejecentret, mens det almennyttige boligselskab (Lyngby Boligselskab og Lyngby Almennyttigt Boligselskab) ejer boligerne. DAB og KAB administrerer de pågældende bygninger. Den enkelte boligafdeling - f.eks. boligerne på et plejecenter - er underlagt en boligorganisation, hvis bestyrelse/repræsentantskab har den øverste ledelse. Det betyder, at en række forhold skal forelægges og godkendes af boligorganisationen, f.eks. nedlæggelse af boliger eller brug af boliger til anden anvendelse. Det vil sige, at kommunen ikke selv kan bestemme anvendelsen af boligerne.

Ældre-/plejeboliger opført efter Almenboligloven og ejet af kommunen: Den Gamle Lyngby Statsskole

Med denne ejerform er det kommunalbestyrelsen, der er øverste myndighed. Kommunen ejer og driver både serviceareal og boliger. Kommunalbestyrelsen kan selv beslutte at ændre anvendelse af serviceareal og boliger indenfor rammerne af Almenboligloven. Det er på den baggrund, at kommunen i 2016 besluttede midlertidigt at omdanne de planlagte ældreboliger (omsorgsboliger) i hovedbygningen på Den Gamle Lyngby Statsskole til plejeboliger.

Boliger opført efter den tidligere Bistandslov og ejet af EGV-fonden: Den selvejende institution Lystoftebakken

Her er tale om en tidligere lovgivning og en mere kompleks konstruktion med tre parter involveret. EGV-fonden ejer grund og ejendom og lejer ejendommen ud til den selvejende institution OK-Fonden, som kommunen har driftsoverenskomst med. Ejendommen falder tilbage til kommunen i 2040. Mulighederne for at kapacitetstilpasse eller ændre anvendelse af serviceareal og boliger er således mere kompliceret. Forvaltningen har igangsat en juridisk udredning med henblik på at klarlægge handlemuligheder.

2. Forslag til konkret kapacitetstilpasning

Mulighederne for at tilpasse kapaciteten til behovet og ændre anvendelsen af boligerne er således størst på Den Gamle Lyngby Statsskole (DGLS).

Der blev i 2016 etableret 40 ældreboliger på DGLS visiteret til borgere efter kommunens "Kvalitetsstandard for omsorgsboliger". På daværende tidspunkt manglede kommunen imidlertid plejeboligkapacitet, og det blev derfor besluttet som en del af budget 2017-2020 at omdanne 26 af ældreboligerne til plejeboliger. I sagen om udvidelse af plejeboligkapacitet behandlet i Kommunalbestyrelsen i september 2016 fremgår, at befolkningsprognoserne på daværende tidspunkt indikerede et behov for ekstra plejeboligkapacitet frem til 2020 og derefter frem til 2026 et mindre behov. I januar 2018 godkendte Byplanudvalget en tidsbegrænset dispensation fra lokalplan 251 til etablering af servicearealer. Der har til dato været etableret midlertidige servicearealer, mens anlægget endnu ikke er gennemført, jf. nedenfor.

Forvaltningen peger blandt andet med baggrund i ovenstående på, at de 26 plejeboliger i hovedbygningen på DGLS nedlægges som plejeboliger. DGLS er desuden et lille plejecenter, som er relativt dyrere at drive i forhold til de øvrige større plejecentre.

Forvaltningen har undersøgt forskellige muligheder for fremtidig anvendelse af plejeboligerne på Den Gamle Lyngby Statsskole i forbindelse med en reduktion i antallet af plejeboliger, herunder omdannelse fra plejebolig til ældrebolig, salg og muligheder for at etablere et opgangsfællesskab. Muligheder og udfordringer ved de forskellige anvendelsesmuligheder er uddybet i notat "Fremtidige muligheder på Buddingevej 50" (bilag). Forvaltningen peger på, at de 26 plejeboliger omdannes tilbage til ældreboliger med visitation efter "Kvalitetsstandard for omsorgsboliger", da der er flest umiddelbare fordele i forhold til tid og økonomi herved. I sammenhæng hermed kan forvaltningen oplyse, at der pr. januar 2020 var 86 borgere på venteliste til en ældrebolig.

Der pågår stadig undersøgelser af mulighederne for at gennemføre yderligere kapacitetstilpasninger på de øvrige plejecentre med henblik på samlet set at reducere kapaciteten med ca. 40 plejeboliger.

Bygnings- og planmæssige konsekvenser ved omdannelse af plejeboliger til ældreboliger

Bygningsmæssigt er der ikke særlige udfordringer eller udgifter forbundet med at omdanne plejeboligerne til ældreboliger. Den begrænsede mængde inventar, som i dag anvendes til drift af plejecentret, skal blot flyttes ud.

Der er allerede igangsat et arbejde med at udarbejde en ny lokalplan for DGLS, hvor formålet er at opnå en større fleksibilitet i forhold til fremtidig anvendelse af området. Forvaltningen peger på, at arbejdet med at revidere lokalplanen stoppes, idet det må påregnes, at der ved et eventuelt senere (5-10-årig udsigt) ønske om om- eller tilbygning vil være tale om et andet projekt end det nuværende. Arbejdet med at udarbejde en ny lokalplan på nuværende tidspunkt vil derfor formodentlig være spildt.

Forvaltningen peger derfor også på, at det meddeles Planklagenævnet, at den tidligere givne dispensation og byggetilladelse til at opføre dels produktionskøkken og dels administrationsbygning ikke vil blive udnyttet, hvorfor naboklage over dispensation fra lokalplanen eventuelt kan bortfalde.

Konsekvenser for borgerne ved omdannelse af plejeboliger til ældreboliger på DGLS

Beboerne i plejeboligerne har tidsubegrænsede lejekontrakter og har dermed ret til at blive boende. Det vil derfor først være i tilfælde af, at en plejebolig står tom, at boligen kan omdannes til ældrebolig. Aktuelt er fem boliger allerede opsagt.

Det kan blive omkostningsfuldt for kommunen, hvis processen med at omdanne (tomme) plejeboliger til ældreboliger bliver meget langstrakt. Forvaltningen påtænker derfor at indlede en dialog med de nuværende beboere og pårørende for at undersøge, om der kan indgås frivillige aftaler om flytning til en anden plejebolig, som kommunen har anvisningsretten til. Forvaltningen påtænker, at kommunen tilbyder at stå for flytningen, så beboerne holdes økonomisk skadesløse. Der arbejdes fortsat på at afdække, hvad der skal indgå i den økonomiske 'pakke', som de ældre kan tilbydes, og der er i de økonomiske beregninger afsat finansiering hertil.

Beboerne og deres pårørende blev på et informationsmøde afholdt den 3. februar 2020 informeret om hovedindholdet i nærværende sag og tidspunktet for den politiske behandling.

Høringssvar fra Seniorrådet vil forelægge forud for sagen behandling i Social- og Sundhedsudvalget.

Konsekvenser for personalet på DGLS ved omdannelse af plejeboliger til ældreboliger

Forvaltningen har undersøgt mulighederne for at fastholde det nødvendige personale på DGLS i den periode, hvor plejeboligerne omdannes til ældreboliger. Forvaltningen påtænker at lægge DGLS organisatorisk ind som en afdeling på Baunehøj Plejecenter, så medarbejderne fortsat er sikret ansættelse i kommunen. Medarbejderne vil således i en periode kunne have tjeneste på både DGLS og Baunehøj.

Plejen af de resterende plejeboligbeboere og af de kommende beboere i ældreboligerne visiteret efter "Kvalitetsstandard for omsorgsboliger" kan tilrettelægges løbende efter, hvad der er mest hensigtsmæssigt i forhold til ressourceudnyttelsen.

Personalet på DGLS blev på et informationsmøde afholdt den 3. februar 2020 informeret om hovedindholdet i nærværende sag og tidspunktet for den politiske behandling.

Udtalelser fra LokalMED på DGLS samt CenterMED i Center for Sundhed og Omsorg vil forelægge forud for sagens behandling i Social- og Sundhedsudvalget.

3. Forberedende undersøgelser vedrørende etablering af nyt plejecenter

Som en del af opfølgningen på "Analysen af boligområdet" er besluttet et Spor 5, hvor forvaltningen skal forelægge sag om byggeri af et nyt plejecenter. Befolkningsprognoser anvendt i analysen peger således på, at det vil være nødvendigt at udvide plejeboligkapaciteten igen efter 2025. Forvaltningen vil derfor gå i gang med at tilvejebringe et grundlag for at etablere et nyt plejecenter.

Etablering af et nyt plejecenter må antages at kræve ny lokalplanlægning (og evt. ny kommuneplanlægning). Arbejdet med at undersøge og udpege lokalitet skal påbegyndes nu, hvis den ekstra plejeboligkapacitet skal være til stede ved behov i sidste halvdel af 2020'erne, jf. notat "Tidshorisont for nyt plejecenter", der viser en generisk tidsplan for planlægning og opførelse (bilag). Hvis den ønskede lokalitet også indebærer f.eks. køb/salg, nedrivning, byggemodning, skal tid hertil tillægges. Særskilt sag om nyt plejecenter, herunder midler til udpegnings-, indledende undersøgelser, planlægning mv. vil blive fremlagt i en senere sag.

Forvaltningen peger på, at et kommende nyt plejecenter bygges på en bynær beliggenhed. Kommunens eksisterende plejecentre ligger stort set alle tæt på naturområder og/eller i villakvarterer/boligblokke. En mere bynær placering for et nyt byggeri kan således understøtte et mere mangfoldigt udbud af placeringer af plejeboliger.

Forvaltningen peger også på at overveje muligheder for at samtænke byggeri af nyt plejecenter med byggeri af andre funktioner, private eller offentlige. Det kunne eksempelvis være daginstitution, skoleformål, serviceerhverv, kultur, detailhandel, m.m. Samtænkning af funktioner kan give kvalitet i forhold til samvær på tværs af aldersgrupper og etablering af faciliteter, som kan deles mellem funktionerne, f.eks. rum til bevægelse, café, møde, mv. Byggeri af nyt plejecenter bør også tænkes ind i en samlet plan for kommunale tilbud på ældre- og sundhedsområdet, herunder kommunale træningsfaciliteter.

Lovgrundlag

Service Lov § 192 og Lov om almene boliger.

Økonomi

Økonomiske konsekvenser på service

Der kan om 3-4 år realiseres en budgetreduktion på knap 11 mio. kr. årligt ved en omdannelse af plejeboligerne til ældreboliger ("omsorgsboliger") på DGLS - svarende til DGLS's budget på 15 mio. kr. årligt, fratrukket de varige plejeudgifter, som omdannelsen til ældreboliger medfører for hjemmehjælp på ca. 3 mio. kr. samt en række øvrige vedvarende udgifter. Boliganalysen viser, at plejeboligkapaciteten kan reduceres med 15 pladser alene som følge af faldende antal ældre. Der vil således kun skulle tilføres penge til hjemmehjælp i forbindelse med omdannelsen af plejeboliger ud over de første 15 boliger.

Der er primært tre forhold, som påvirker størrelse af besparelsen de første 2-3 år:

- hastigheden hvormed omdannelsen fra plejeboliger til ældreboliger sker
- hastigheden hvormed medarbejderne omplaceres til øvrige funktioner
- i hvilket omfang der skal betales tomgangshusleje til tomme boliger

Derudover kan der forventes udgifter til eventuelle ekstraordinære udbetalinger af feriepenge til medarbejdere og tilskud til beboernes eventuelle flytninger til andre plejecentre. Derudover er der afsat midler til en ekstra aktivitetsmedarbejder som følge af omdannelsen til "omsorgsboliger".

Det forudsættes, at der kan lukkes 12 boliger i 2020, 8 boliger i 2021 og 6 boliger i 2022. Samlet set vil en omdannelse af ældreboligerne på DGLS i dette tempo give følgende besparelse:

1000 kr.	2020	2021	2022	2023
Besparelse på Plejecenter Den Gl. Lyngby Statsskole	-3.579	-7.883	-10.754	-13.651
Udgifter til tomgangshusleje	288	192	144	0
Udgifter til hjemmehjælp	0	470	2.281	3.104
I alt	-3.291	-7.221	-8.329	-10.547

Det bemærkes, at der er en usikkerhed forbundet med skønnet for besparelserne i de første 3 år. Dette skyldes usikkerheden om, hvornår boligerne vil stå tomme og dermed hastigheden, hvormed omdannelse kan ske. Forvaltningen har på denne baggrund generelt indlagt konservative skøn i beregningerne, således at der er et råderum til afvigelser fra de forudsætninger, der ligger til grund for de økonomiske beregninger. De nærmere forudsætninger, der ligger til grund for beregningerne, kan ses i bilag.

Med omdannelse af plejeboligerne på DGLS til ældreboliger udmøntes den resterende omstillingspulje indarbejdet i budget 2020 på Social- og Sundhedsudvalgets område. Besparelser ud over budgetreduktionskravet bliver på udvalgets område til at modgå fremtidige budgetkrav- og udfordringer:

1000 kr.	2020	2021	2022	2023
Besparelse på Plejecenter Den Gl. Lyngby Statsskole	-3.291	-7.221	-8.329	-10.547
Budgetomstillingspulje på SSU	2.891	6.521	4.732	4.367
Restbesparelse der bliver på SSU's ramme	-400	-700	-3.597	-6.180

Finansiering af analyse af aktivitetsområdet og opkvalificering af Hjemmeplejen

Som en del af opfølgningen på "Analysen af boligområdet" har Social- og Sundhedsudvalget besluttet at gennemføre analyse af aktivitetsområdet samt udvikling af fremtidens hjemmepleje (Spor 3). Forvaltningen peger på, at udgifter til gennemførelse af analyse af aktivitetsområdet finansieres af de 0,4 mio. kr., der resterer i 2020 efter udmøntning af omstillingspuljen.

Forvaltningen peger desuden på, at der afsættes samlet 2 mio. kr. i 2021 og 2022 til udvikling af fremtidens hjemmeplejen, herunder den nødvendige opkvalificering af medarbejderne, som finansieres af restbesparelsen.

I tabellen nedenfor sammenfattes de økonomiske konsekvenser af sagen på service:

Tabel til bevillingsmæssige ændringer (service):

1000 kr.	Udvalg / Aktivitetsområde	2020	2021	2022	2023	Varig?
Besparelse Plejecenter Den Gl. Lyngby Statsskole	SSU / Ældre	-3.579	-7.883	-10.754	-13.651	Ja
Udgifter til tomgangshuseje	Økonomiudvalg / Kommunale ejendomme	288	192	144	0	Nej
Udgifter til hjemmehjælp	SSU / Ældre	0	470	2.281	3.104	Ja
Analyse og udvikling af aktivitetstilbud på ældreområdet	SSU / Ældre	400				Nej
Opkvalificering hjemmeplejen mm.	SSU/Ældre	0	700	1.300	0	Nej
Budgetomstillingspulje SSU	SSU / Ældre	2.891	6.521	4.732	4.367	Ja
Bygningsvedligeholdelse	ØK / Kommunale ejendomme			-250	-500	Ja
Budgetomstillingspulje ØK	ØK			250	500	Ja
Restbesparelse på SSU's ramme	SSU/ Ældre			2.297	6.180	Ja
I alt (kassen)		0	0	0	0	

Konsekvenser for anlægsprojekter

I forbindelse med budgetaftale 2017 blev afsat et rådighedsbeløb til etablering og montering af servicearealer, ved omdannelse af hovedbygningen til plejecenter:

- 9.866.050 kr. til etablering af servicearealer, efter de sidste bogføringer forventes der et mindreforbrug på 8.364.890 kr.
- 3.562.162 kr. til montering af servicearealer, efter de sidste bogføringer forventes der et mindreforbrug på 1.615.532 kr.

Som en konsekvens af omdannelsen af plejeboligerne til ældreboliger, skal der ikke etableres servicearealer på DGLS. De uforbrugte midler vedr. etablering og montering af servicearealer på i alt 9,98 mio. kr. overføres derfor til anlægspuljen til at imødegå akutte anlægsbehov.

Tabel til bevillingsmæssige ændringer (Anlæg):

Overskrift	Udvalg / Aktivitetssområde	2020	2021	2022	2023	Varig?
Nedlæggelse af "Etablering af Servicearealer Chr. X Allé 95 Plejeboliger (0060410022)"	Økonomiudvalg / Anlæg	-8.365 (*)				Nej
Nedlæggelse af "Montering af serviceareal + plejeboliger + omsorgsbol Chr. X Allé 95 (00604111009)"	Økonomiudvalg / Anlæg	-1.616				Nej
Rådighedsbeløb overføres til "Anlægspulje (0060830008)"	Økonomiudvalg / Anlæg	9.980				Nej
Besparelse afledt drift	Økonomiudvalg / Kommunale ejendomme					
I alt (kassen)		0				

(Årets P/L-niveau, t. kr.)

(*) Heri indgår et restbudget fra 2019, det er ikke muligt at korrigere budget 2019, så det sker efter vedtagelsen af årsregnskabet.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Social- og Sundhedsudvalget fsva. indstillingspunkt 1-10

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 7

Beslutning

Social- og Sundhedsudvalget, den 18. februar 2020

Ad 1) Anbefalet og kvalitetsstandard for boligerne genbesøges.

Ad 2) Anbefalet.

Ad 3-4) Anbefalet, dog således at budgetreduktionerne på ældreområdet i en første fase alene medgår til at finansiere Social- og Sundhedsudvalgets budgetomstillingspulje, som vedtaget i Budget 2020-2023.

Ad 5) Anbefalet til at understøtte spor 3.

Ad 6-8) Anbefalet.

Ad 9) Anbefalet, idet forvaltningen også vurderer muligheder for at nedlægge de beskyttede boliger på Lystoftebakken.

Ad 10) Anbefalet, idet Social- og Sundhedsudvalget peger på, at forvaltningen i første omgang ser på en placering bynært i forhold til Lyngby.

Besluttet, at forvaltningen kommer med oplæg til, hvordan Social- og Sundhedsudvalget kan følge visitationen til plejeboliger i omstillingsprocessen.

Derudover besluttet, at Seniorrådet, Handicaprådet og Ældresagen samt andre relevante interessenter inviteres til et informationsmøde om de kommende kommunale pleje- og ældreboliger.

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Ad 7) Anbefalet.

Bilag

Spor og handlingsinitiativer til opfølgning på Analyse af boligområdet målrettet ældre

Demografisk udvikling og plejeboligbehov

Ejermodeller på ældreområdet

Fremtidige muligheder på Buddingevej 50

Tidshorisont for nyt plejecenter

Punkt 10: 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:

- Grundlag for ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte
- Indhentning af ideer og forslag til planlægningen Lundtofte landsby
- Status på erhvervsindsatsen
- Det strategiske samarbejde med Copenhagen Business Hub
- Solcelletag i boligområder
- Lokalplangrundlag for område nord for Nymøllevej samt tilpasning af planproces for Lundtofte Erhvervsområde
- Forslag til Lokalplan 272 for Ørholm Nord med tilhørende kommuneplantillæg 13
- Kongevejen 170 - LOOPfitness-center
- Ændring af bevaringsværdi på Borrekrattet 7
- Schallsvej 12A-14 - Sammenlægning af lejligheder
- Praksis vedrørende ulovlig fældning af bevaringsværdige træer

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Taget til efterretning.

Punkt 11: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

1. Forlængelse af opstillede pavilloner på Johannes Fogs Plads

Forvaltningen har meddelt tilladelse til at forlænge tidsperioden for de opstillede pavilloner på Johannes Fogs Plads til den 3. maj 2020.

Magasin har søgt om forlængelse af de opstillede julepavilloner til benyttelse for retail og kulturelle indslag.

2. Høring om evaluering af Planloven

I forbindelse med liberaliseringen af planloven i 2017 blev det besluttet, at der skulle ske en evaluering af loven i 2020. I efteråret 2019 har Erhvervsstyrelsen gennemført en rundspørge blandt kommunerne om deres udfordringer. På den baggrund, er kommunerne og andre blevet inviteret til at komme med idéer og forslag til fremtidens planlov i perioden den 6. december 2019 til den 31. januar 2020.

De overordnede temaer for evalueringen er:

1. Grøn omstilling, bæredygtighed og styrket natur.
2. Gode rammer for landsbyernes og landdistrikternes udvikling.
3. Byudvikling og omdannelse af eksisterende byområder.
4. Styrket erhvervs- og turismeudvikling.
5. Landsplanlægning og samarbejdet med kommunerne.
6. Mere enkel og strategisk planlægning i kommunerne.
7. Digitalisering af planer og data.
8. Klagesystemet.

Forvaltningen har i efteråret svaret på den indledende undersøgelse, og har også inden deadline den 31. januar 2020 sendt kommentarer til Erhvervsstyrelsens høring om evalueringen af planloven.

Forvaltningens kommentarer går på ønske om at kunne fastholde specifikke boligtyper såsom studieboliger eller seniorboliger i vores lokalplaner, et forslag om at styrelsen ser på definitionerne ift. detailhandel set i lyset af de ændringer branchen oplever, hvor nye koncepter og digitale muligheder vinder frem, samt en opfordring til, at styrelsen ser på om kommunerne har de rette reguleringsmuligheder ift. den grønne omstilling og bæredygtighed i udviklingen af vores byer og bygninger.

Samtidig peger forvaltningen på, at der kan være forenklingspotentiale i vores kommuneplaner ift. de retningslinjer som tidligere lå i Regionerne.

3. Budgetprocessen 2021-24

Budgetprocessen for budget 2021-24 blev godkendt af Økonomiudvalget den 29. januar 2020. Vedlagt som bilag 1 er sagsfremstillingen til Økonomiudvalget vedlagt til orientering.

Økonomiudvalget protokollerede følgende: ”Godkendt idet der, set i lyset af den ambitiøse omstrukturingsproces samt kravet om løbende at finde modgående initiativer ved opdrift, ikke sideløbende arbejdes videre med en selvstændig 1pct.-pulje.”

For fagudvalget betyder det, at der fortsat skal arbejdes på at gennemføre ambitiøse omstillinger, der kan imødegå de omstillingspuljer, der allerede er indarbejdet i rammerne i forbindelse med budgetaftalen 2020-23. Der skal imidlertid ikke fremlægges yderligere forslag til udmøntning af en selvstændig 1 pct. pulje. Arbejdet med budget 2021-24 følger den i sagen vist tidsplan.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Taget til efterretning.

Bilag

Budgetproces 2021-2024 (ØK)