

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 13-05-2020

Mødedato Onsdag d. 13. maj 2020 kl. 08:00

Mødested Kommunalbestyrelsens mødesal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Borgerdialog ifm. offentliggørelse af planforslag under forsamlingsrestriktioner (Beslutning).....	4
Kgs. Lyngby - Visionsproces (Beslutning).....	6
Plangrundlag for lokalplan 292 på Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning).....	10
Forlængelse af proces for international skole på Nymøllevej 59-86 (Beslutning).....	12
Ny mobilmast til sikring af internet i tog (Beslutning).....	14
Skiltning på Lundtoftegårdsvej 12 (Beslutning).....	17
Kongevejen 170 - Indretning af LOOP Fitness-center (Beslutning).....	19
Udnyttelse af tagetage til beboelse - Ringerbakken 53 og 55 (Beslutning).....	22
Lundtoftegårdsvejs omlægning - dispensation til fældning af træer i beplantningsbælter fastlagt i ga	25
Kommende sager.....	32
Meddelelser.....	33

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Godkendt.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Punkt 2: Borgerdialog ifm. offentliggørelse af planforslag under forsamlingsrestriktioner (Beslutning)

01.02.00-A26-6-20

Resume

I forbindelse med forslag til lokalplaner og helhedsplaner afholdes almindeligvis et fysisk borgermøde i offentlighedsperioden. Så længe der fortsat er restriktioner ifm. fysiske forsamlinger, er dette ikke muligt. Udvalget skal tage stilling til, om processerne skal fortsætte som planlagt uden borgermøder. Derudover lægges der med sagen op til, at udvalget drøfter muligheden for alternative inddragelsesmetoder under den fortsatte COVID-19-situation.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. planlagte, offentlige høringer i forbindelse med planforslag gennemføres, selvom det ikke er muligt at afholde borgermøde i offentlighedsperioden, så længe der fortsat er restriktioner ifm. fysiske forsamlinger,
2. det drøftes, om der ønskes alternative inddragelsesmetoder ifm. offentliggørelse af planforslag under den fortsatte COVID-19-situation.

Sagsfremstilling

Almindeligvis afholder forvaltningen, i forbindelse med offentliggørelse af forslag til lokalplaner og helhedsplaner, et fysisk borgmøde, hvor borgere har mulighed for at stille spørgsmål til planerne.

Under nedlukningen i forbindelse med COVID-19 er dette ikke muligt. Regeringen og sundhedsmyndighederne har fortsat ikke meldt ud, hvornår det bliver muligt at samles flere end 10 personer.

Forvaltningen foreslår derfor, at de planlagte processer kører, og muligheden for at indsende høringssvar vil foregå som normalt. Forvaltningen vil som altid stå til rådighed, hvis borgerne har spørgsmål til planen. Planforslagene annonceres fortsat på kommunens hjemmeside og sendes ud via e-boks til ejere, lejere og berørte samt nærmeste omkringliggende naboer (i henhold til Planlovens offentlighedskrav).

Dertil foreslår forvaltningen, at udvalget drøfter anvendelsen af alternative inddragelsesmetoder, som lever op til sundhedsmyndighedernes anbefalinger.

Digitale borgermøder

Et digitalt borgermøde vil kunne live-streames fra kommunens hjemmeside. Borgerne kan se mødet live på deres telefon, tablet eller pc, og deltage via en chat-funktion. Ideen er, at forvaltningen leder mødet og stiller om til politikere og evt. bygherre, som via live-streaming kan besvare og kommentere de indkomne spørgsmål og bemærkninger. Der ville skulle udarbejdes en drejebog forud for et digitalt borgermøde, så der er en klar rollefordeling og rammesætning for mødet. Forvaltningen er ved at undersøge erfaringer fra andre kommuner, hvor der har været eller vil blive afholdt digitale borgermøder som følge af nedlukningen ifm. COVID-19. Forvaltningen vil afsøge den platform / ramme for et digitalt borgermøde, som egner sig bedst, og som lever op til de krav der måtte være ift. IT-sikkerhed, GDPR mv.

Forvaltningens erfaring med borgermøder er, at der ofte er tale om et lidt ældre segment af borgere, som møder op. Der har ikke tidligere været afholdt digitale borgermøder i Lyngby-Taarbæk Kommune, og der er derfor tale om en ny og uprøvet metode for borgerinddragelse i kommunen. Ved afholdelse af digitale borgermøder, vil der være dialog som normalt, dog på en ny måde.

Byvandring i mindre grupper

Forvaltningen har gode erfaringer med byvandring. Der er typisk god tilslutning og en åben og god dialog. I den nuværende situation vil afholdelse af byvandring dog være mere ressourcekrævende end normalt, idet der vil være et max på antallet af deltagere, og deltagelse vil kræve tilmelding. Derudover skal udvalget være opmærksom på, hvordan et sådan tiltag kan blive opfattet blandt borgerne, idet sundhedsmyndighederne fortsat har en række anbefalinger til, hvordan vi skal begå os i det offentlige rum. Der er også en risiko for, at ikke alle, der ønsker at deltage, vil få mulighed.

Byvandring vurderes desuden at være mest hensigtsmæssige at foretage, før lokalplanerne sendes i høring. Byvandring kan give gode input til indholdet i en lokalplan, som herefter sendes i en offentlig høring. Det kan derfor overvejes, om der fremadrettet i højere grad skal organiseres byvandring før lokalplanen udarbejdes, som alternativ til et borgermøde, mens lokalplanforslaget er i høring.

Offentliggørelse af planforslag udskydes eller høringsperioder forlænges, til det igen er muligt at afholde et fysisk borgermøde

Alternativt kan udvalget beslutte at udskyde offentliggørelse af planforslag eller forlænge høringsperioder til når smitte med COVID-19 ikke længere udgør en væsentlig risiko, og samfundet igen åbner for forsamlings med f.eks. op til 200 mennesker. På det tidspunkt kan der igen afholdes fysiske borgermøder. Det er imidlertid usikkert, hvornår dette bliver muligt, og de planlagte processer vil derfor blive udskudt på ubestemt tid. Hvis denne model vælges, skal udvalget være opmærksom på, at der kan være byggesager, som er på standby i en længere periode end normalt.

Lovgrundlag

Planlovens § 24 om offentliggørelse af planer.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Udsat, idet nærmere stillingtagen afventer udmelding ift. d. 8. juni 2020 (genåbning i fase 3).

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Punkt 3: Kgs. Lyngby - Visionsproces (Beslutning)

01.02.00-P20-6-19

Resume

Det blev den 5. marts 2020 besluttet at gennemføre en visions- og strategiproces for udviklingen af det centrale Kgs. Lyngby. Med sagen lægges op til, at den overordnede proces opdeles i tre trin og igangsættelse af første trin med formuleringen af en vision for den videre udvikling af Kgs. Lyngby. Efterfølgende vil der blive forelagt et forslag til næste trin med et opdrag til udarbejdelsen af en bystrategi inklusiv vision og proces.

Indstilling

Forvaltningen forslår, at

1. den overordnede proces for projektet godkendes,
2. der gives en bevilling til gennemførelse af første trin i projektet Vision for Kgs. Lyngby på 0,6 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2020,
3. de tre modeller for ekstern rådgivning i trin 2 drøftes,
4. senere fremlæggelse af sag om valg af proces i trin 2 og 3 af projektet, tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede på møde den 5. marts 2020 at afsætte 5,0 mio. kr. til en vision og strategi samt udviklings- og helhedsplan for byudviklingen i det centrale Kgs. Lyngby. Forvaltningen har med afsæt i beslutningen arbejdet med at konkretisere den kommende proces frem mod en udviklingsplan for det centrale Kgs. Lyngby. Processen vil tage afsæt i de allerede vedtagne strategier og skal sættes i gang med et seminar for Kommunalbestyrelsen. Forvaltningen foreslår, at den overordnede proces for opgaven godkendes, og at en del af den bevilligede økonomi frigives til opstart af projektet i 2020.

Visionen skal omfatte hele bydelen Kgs. Lyngby, og strategien skal bestå af strategiske indsatser for udviklingen af en overordnet bystruktur, der skaber og fremmer bymæssig sammenhæng mellem stationsområdet, bymidten, det nye Firskovvejområde og Fæstningskanalen som grøn forbindelse mellem Stades Krog og Ermelundskilen. Der kan også ses på de tilstødende arealer i det omfang det giver mening for bystrukturen og strategien. Strategien vil bl.a. omfatte Kgs. Lyngbys detailhandelsstruktur, letbanens trace og nye stationer i bydelen, Kgs. Lyngbys demografiske udvikling, byrum og byliv, kulturoplevelser og trafikale forhold og vil forholde sig til udviklingen i udbud af boliger og erhvervsarealer. En vedtaget strategi vil sammen med revisionen af kommuneplanen sætte rammer for den overordnede udvikling af erhvervs- og boligområder i de enkelte bydele og i kommunen generelt, hvilket den videre udvikling af Filmbyen/Blomstervænget 52 bør tage udgangspunkt i.

Processen inddeles i tre overordnede trin: 1. Afklaring af vision, 2. Udarbejdelse af strategi for den fremtidige bystruktur og 3. Fysisk udviklingsplan for den langsigtede udvikling.

Trin 1. Afklaring af vision og analysegrundlag

Den indledende proces vil indeholde formuleringen af den overordnede vision for Kgs. Lyngby med udgangspunkt i de allerede vedtagne visioner, mål og strategier, som er relevante for området. Første trin vil desuden bestå i opsamling af eksisterende viden og analyser samt tilvejebringelse af eventuelt manglende analysegrundlag afgørende for det videre forløb samt fastlæggelse af en baseline ift. vision og mål for projektet. Behov for analyser forventes at være i forhold til demografisk udvikling og fremtidige fysiske forhold i relation til etablering af letbanen eller lignende.

Forvaltningen foreslår, at der som opstart afholdes et temamøde for Kommunalbestyrelsen. Temamødets formål er på baggrund af eksisterende indsatser, analyser og eksternt input at fastlægge visionen samt udpege fokusområder og

udviklingsspørgsmål, der skal arbejdes med i den videre proces. Resultatet af det første trin er forslag til vision, opdrag for strategi og forslag til proces i trin 2. Oplægget forventes forelagt til politisk behandling i august 2020.

Trin 2. Bystrategi for Kgs. Lyngby

Med udgangspunkt i visionen for Kgs. Lyngby udarbejdes i trin 2 ideoplæg fra et eller flere rådgiverteams med overordnede bud på, hvordan visionen for Kgs. Lyngby kan realiseres. Målet er at fastlægge en samlet strategi for den fremtidige bystruktur. Strategien skal udpege strategiske indsatser, der kan fastholde og styrke Kgs. Lyngby som bycentrum. Strategien skal være et helhedsorienteret bud på hvordan byen, bygninger, infrastruktur og byrum kan udvikles med den kvalitet og kreativitet, som visionen lægger op til.

Trafikknudepunktet Jernbaneplassen med bl.a. letbanestation, busknudepunkt og tilstødende arealer herunder Kastanjevej vil indgå som særligt caseområde.

Det er et mål, at ideerne udvikles og strategien fastlægges i en åben proces og i dialog med lokale aktører og interessenter, der bor, arbejder, handler og investerer i byen. Der lægges op til, at der afholdes flere åbne møder i forløbet, og at der i forløbet planlægges et temamøde for Kommunalbestyrelsen, hvor ideoplæg drøftes ud fra den fastlagte vision. På grundlag af ideoplæg og dialogproces udarbejdes forslag til overordnet bystrategi, der forventes forelagt politisk medio 2021. Bystrategien vil som samlet strategi for den fremtidige bystruktur sammen med kommuneplanen være retningsgivende for nye projekter i Kgs. Lyngby.

Forvaltningen foreslår, at der entres med eksterne rådgiverteams til opgaven ud fra en af følgende tre modeller (bialog):

Forslag #1: Ét rådgiverteam

Der entres med ét rådgiverteam, som bistår med proces og udarbejdelse af ideoplæg til en bystrategi. Fagdommer benyttes til valg af rådgiverteam, og inddrages evt. også i andre dele af processen. Det giver mulighed for en tæt dialog med det pågældende rådgiverteam, og vil være den billigste model.

Forslag #2: Parallelopdrag

Opgaven udbydes som et parallelopdrag med to rådgiverteams og en fagdommer. Begge rådgiverteams får samme honorar. De to rådgiverteams fremlægger deres arbejde undervejs i processen og der sikres herigennem dialog med de lokale interessenter og mellem de to teams på grundlag af flere ideoplæg. De bedste ideer kan arbejdes sammen til en samlet strategi.

Forslag #3: Parallelkonkurrence

I denne udbudsform udbydes opgaven som et parallelopdrag med et konkurrenceelement. De bedste ideoplæg præmieres med begrundelse. Med denne form forventes en række ideoplæg, som generelt set må forventes at være mindre gennearbejdede på grund af usikkerhed om udgiftsdækning. Konkurrenceelementet kan give nye ideer, men dialogforløbet og grundlaget for udarbejdelsen af en samlet strategi er mindre forudsigeligt.

I alle tre udbudsmodeller foreslås det, at en fagdommer udpeget af fx. arkitektforeningen eller Kunstakademiets arkitektskole (KADK) deltager i en dommerkomite, der enten afgør, hvem der skal have opgaven, eller hvilke ideoplæg, der er bedst. For alle tre modeller er der mulighed for at vælge, at et rådgiverteam arbejder videre med at omsætte strategien til en konkret udviklingsplan i del 3.

Forvaltningen anbefaler forslag #2 med et paralleloppdrag, da det er vurderingen, at denne model med flere gennemarbejdede ideoplæg vil sikre en åben dialogproces og øge muligheden for at opnå et samlet resultat af høj kvalitet.

Trin 3. Udviklingsplan for Kgs. Lyngby herunder dialogproces og kommunikation samt projektudvikling af Jernbanepladsen og området omkring

I samarbejde med eksternt rådgiverteam udarbejder forvaltningen med afsæt i vision og bystrategi en udviklingsplan i form af en fysisk hovedstruktur og investeringsplan. Udviklingsplanen skal tilvejebringe grundlaget for bæredygtige løsninger af høj kvalitet og vil være retningsgivende for den efterfølgende planlægning og realisering af prioriterede byudviklingsprojekter. Udviklingsplanen skal endvidere være redskab for konstruktiv dialog med private bygherrer. I denne del vil inddragelse af lokale aktører fortsat være en integreret del af processen. Parallelt og i sammenhæng med udarbejdelsen af udviklingsplanen udarbejdes projektforslag til indretning af Jernbanepladsen plus eventuelt tilstødende arealer som Kastanjevej. Afslutningsvist kommunikeres resultatet af projektet bredt ud i offentligheden.

Udover analyser i trin 1 vurderes det, at der vil være behov for yderligere analyser i forbindelse med bystrategi (trin 2) og udviklingsplan (trin 3) og hertil reserveres 1,0 mio. kr. Eventuel frigivelse vil ske i forbindelse med frigivelse af midler til projektets næste trin.

Realdania

Mulighederne for at opnå støtte fra Realdania til strategi og udviklingsplan eller dele heraf undersøges eventuelt som et samarbejde med Vidensbyen. Den endelige proces for trin 2 og 3 af projektet vil blive fremlagt, når det er afklaret, om der kan indgås samarbejde med Realdania om hele eller dele af projektet.

I henhold til en overordnet tidsplan forventes det, at trin 1 forløber til og med 3. kvartal 2020, at trin 2 strategien foreligger medio 2021 og trin 3 udviklingsplanen afsluttes ultimo 2022. I trin 1 og 2 foreslår forvaltningen, at der afholdes seminar for Kommunalbestyrelsen forventeligt i juni 2020 og foråret 2021.

Lovgrundlag

Lyngby-Taarbæk Kommunes anlægsstyringsregler, samt Styrelseslovens §42.

Økonomi

Kommunalbestyrelsen besluttede den 5. marts 2020 at afsætte et rådighedsbeløb på 5,0 mio. kr. i budgettet til Vision for Kgs. Lyngby. Rådighedsbeløbet er fordelt med 1,0 mio. kr. i 2020, 2,0 mio. kr. i 2021 og 2,0 mio. kr. i 2022.

Med denne sag gives bevilling på 0,6 mio. kr. finansieret af det afsatte rådighedsbeløb i 2020.

Bevillingen påtænkes anvendt til gennemførelsen af den indledende proces (trin 1) med formulering af en overordnet vision for Kgs. Lyngby og udarbejdelse af analyse- og opgavegrundlag.

Økonomioverslag for det samlede projekt er vedlagt (bilag).

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Ad 1 - 2) Anbefalet.

Ad 3) Drøftet.

Ad 4) Taget til efterretning.

Venstre tager forbehold.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Mulige udbudsformer til strategiproces

Økonomioverslag for samlet proces

Punkt 4: Plangrundlag for lokalplan 292 på Lundtoftevej 160 m.fl. (Beslutning)

01.02.05-P16-7-18

Resume

Pension Danmark, som er ejer af en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte, ønsker at udvikle ejendommen fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Projektet omfatter et boligbyggeri på fem etager, med plads til op til 164 boliger (forskerboliger) samt en mindre del kontorerhverv. Sagen forelægges med henblik på godkendelse af plangrundlag, som kan danne baggrund for en lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der igangsættes en planproces for en lokalplan for boliger og kontorerhverv på den østlige del af Lundtoftevej 160 m.fl.,
2. der udarbejdes miljørapport.

Sagsfremstilling

Projektområdet omfatter en del af Lundtoftevej 160 m.fl. Projektområdet har et areal på ca. 9.000 m². Området ligger syd for Lundtofteparken samt nord for DTU og Hempel. Vest for projektområdet ligger lokalplanområde 270 for et blandet bolig- og erhvervsområde på Lundtoftevej 160 m.fl., hvor der aktuelt opføres ungdomsboliger. (bilag).

Projektområdet er i dag omfattet af gældende Lokalplan 61 for et erhvervsområde nord for DTU. Lokalplanens område er fastlagt til erhvervsformål i form af industri- og større værkstedsvirksomhed. Lokalplan 61 omfatter desuden virksomheden Cobham, Postnord samt Hempel.

Projektområdet ligger centralt i forhold til DTU, den kommende letbane og den igangværende byudvikling i traceet.

I 2016 påbegyndte Lyngby-Taarbæk Kommune en planproces for gradvis omdannelse af erhvervsområdet ved Lundtoftevej 160. Byplanudvalget godkendte den 12. juni 2019 et plangrundlag for udvikling af ejendommen matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte til et blandet bolig- og erhvervsområde, og der blev igangsat lokalplan og kommuneplantillæg. Efter offentlige høringer blev der i januar 2020 vedtaget et kommuneplantillæg 9/2017 for en del af erhvervsområdet. Kommuneplantillægget muliggør at området kan omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde. I januar 2020 vedtog Kommunalbestyrelsen ligeledes Lokalplan 270 for et ungdomsboligprojekt og kontorerhverv.

Pension Danmark ansøger om, at der igangsættes af en byggeretsgivende lokalplan på arealet lige øst for Lokalplan 270. Pension Danmarks ønsker at opføre et projekt, der omfatter en boligbebyggelse i 5 etager, med plads til op til 164 boliger. Projektet rummer i alt ca. 13.500 m² etageareal, hvoraf 1.300 m² foreslås anvendt til kontor. Bebyggelsen, som er planlagt som karré bebyggelse, vil få en højde på op til ca. 19 meter. Projektet er nærmere beskrevet i det fremsendte ansøgningsmateriale (bilag). Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Miljøvurdering

Ansøgningsmaterialet er miljøscreenet. På baggrund af screeningen vurderer forvaltningen, at der skal udarbejdes en miljørapport, hvor projektet bl.a. skal foretages nærmere undersøgelser af miljø (støj fra vej og trafik, luft, jord), trafik, visuelle forhold (skygge, synlighed). Boliger og kontorerhverv er miljøfølsom anvendelse. Der må i en lokalplan ikke

udlægges arealer, der er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, med mindre der kan sikres fornødne afværgeforanstaltninger mv.

Lovgrundlag

Planlovens § 13.
Miljøvurderingsloven § 10.

Økonomi

Planprocessen finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre bidrager via rådgivere til udarbejdelse af analyser mv.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget behandler pkt. 1

Teknik- og Miljøudvalget behandler pkt. 2

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Ad 1) Udsat.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning om igangsætning af lokalplan og beskrivelse af projekt - PensionDanmark og COWI

Punkt 5: Forlængelse af proces for international skole på Nymøllevej 59-86 (Beslutning)

01.02.05-P16-6-19

Resume

Med sagen fremlægges en status vedrørende planlægning for Rygaards Internationale Skole på Nymøllevej 59-85. Skolen har, qua COVID-19-situationen, ændret sin tidsplan, således at optag tænkes i august 2022. Den nye tidsplan foreslås godkendt. Desuden forelægges undersøgelse vedrørende allerede etablerede internationale skoler i andre kommuner til orientering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at,

1. forvaltningen arbejder videre med planprocessen, men tilpasser proces- og tidsplan efter det nye ønske om åbning af skolen i 2022,
2. undersøgelse vedrørende allerede etablerede internationale skoler i andre kommuner tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget henvendelse fra Rygaards Internationale Skole (RIS) angående etablering af International skole på Nymøllevej 59-85 (bilag).

RIS anmoder om at få udskudt planprocessen. Det oprindelige ønske om at åbne skolen i august 2021, vurderes ikke længere muligt grundet den nuværende situation (COVID-19) og derfor foreslår RIS, at planprocessen tilpasses, så en mulig åbning af skolen vil kunne finde sted i august 2022.

Sagen blev senest behandlet på Byplanudvalgets møde den 18. marts 2020.

Forvaltningen har efter samtale med RIS fået bekræftet, at RIS stadig er interesseret i at etablere sig på Nymøllevej.

En udskydelse vurderes at give mere rum til, at bygherre får afklaret de konkrete ønsker til skolens fysiske udformning og funktioner, herunder udendørsarealer. Det giver samtidig bygherres rådgivere bedre tid til at få lavet de nødvendige miljøundersøgelser, inden der kan forelægges et lokalplanforslag til politisk vedtagelse. Ligesom det vil give mere rum til den nødvendige efterfølgende byggesagsbehandling mv.

På den baggrund, foreslår forvaltningen, at der arbejdes videre med henblik på at muliggøre en etablering af RIS i sommeren 2022, og at forvaltningen justerer tids- og procesplan herefter.

Forvaltningen har udarbejdet den af Byplanudvalget bestilte undersøgelse af betydningen for skoler i området. Undersøgelsen vedlægges sagen til orienteringen (bilag). Overordnet viser undersøgelsen, at etableringen af en international skole i kommunen enten ikke eller i mindre grad har påvirket elevtal og elevsammensætning på omkringliggende almene grundskoler, blandt de adspurgte kommuner. Erfaringen er, at de fleste danske familier foretrækker de danske almene eller private grundskoler.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Ad 1)

Afstemning:

For stemte: 5 (C (3), V (1) og B(1))

Imod stemte: 2 (A (1) og F (1))

Godkendt, idet der forelægges en sag om udarbejdelse af plangrundlag.

Ad 2) Taget til efterretning.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Henvendelse vedr. forsinkelse af projekt

Erfaringer med internationale skoler i andre kommuner - notat

Oversigtskort

Punkt 6: Ny mobilmast til sikring af internet i tog (Beslutning)

02.00.00-P19-1-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opsætning af en ny mobilmast ved Kystbanen, således at internetdækning på togstrækningen bliver opgraderet. Der er fremsendt to løsningsforslag, som der med sagen skal tages stilling til.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til en af følgende placeringer:

1. en mast placeret på position A eller,
2. en mast placeret på position B.

Sagsfremstilling

Telcon har på vegne af Banedanmark sendt to ansøgninger til placering af en 48 m høj gittermast samt en 3 m høj bygning på 18 m² som skal huse teleoperatørernes udstyr. Arbejdet gennemføres i et samarbejde mellem DSB, Arriva, TT-Netværket (Telenor og Telia), TDC, Hi3G og Banedanmark.

Ansøgningen begrundes i, at internetdækningen langs kystbanen skal opgraderes, da den nuværende dækning ikke er tilstrækkelig. Ansøgningen begrundes yderligere med, at et politisk forlig i Folketinget fra 2014 ønsker at sikre internetdækningen langs statens jernbanenet, således at passagererne kan benytte toget som arbejdsplads.

Position A (bilag), er i et skovområde tæt ved jernbanen og parkeringsplads tæt på Strandvejen i Taarbæk. Cirka 250 m syd for Springforbivej.

Position B (bilag) står inde i skoven, og er ifølge ansøger så godt skjult som det lader sig gøre i området, idet masten vil være placeret i skoven og kun toppen, vil være synlig og dette kun på længere afstand. Position B er nordligere placeret end position A. Placeringen er cirka 260 m nord for Springforbivej.

Oversigtskortet (bilag) viser de to placeringer i forhold til hinanden.

Ifølge ansøger er forskellige positioner undersøgt og efterfølgende forkastet, således at det kun er position A og B der er tilbage. Endvidere er der udarbejdet et dækningsplot (bilag) til udvalgets medlemmer.

Begge placeringer er i byzone og er omfattet af;

- Lokalplan 129, For Springforbiområdet i De grønne hovedtræk.
- Strandbeskyttelseslinje (staten er myndighed)
- Fredskov (staten er myndighed)
- Endvidere er begge placeringer indenfor bufferzone i forhold til Unesco's udpegning af Verdensnaturarv (Parforcejagtlandskabet).

Derudover er det ansøgte omfattet af Bygningsreglement 2018.

Forvaltningens vurdering

Det ansøgte kræver byggetilladelse i henhold til Bygningsreglement 2018 (BR18). Før der kan meddeles byggetilladelse, skal der foreligge dispensation for fredskov og strandbeskyttelseslinje.

Desuden kræver det ansøgte dispensation fra lokalplan 129. Ifølge lokalplanen må området kun anvendes til offentlige formål, park med udflugtsaktiviteter. Begge placeringerne kræver dispensation fra lokalplanens § 6.1 idet der kun må etableres faciliteter som er nødvendige for områdets særlige landskabs- og bebyggelsesmiljø.

Det ansøgte er ikke berørt af sigtelinjerne fra Eremitageslottet, da disse ikke gælder for områder øst for slottet. Men derimod er det ansøgte placeret i bufferzone for Parforcejagtlandskabet (Kommuneplan 2017). Her fremgår det blandt andet, at ny bebyggelse og anlæg i bufferzonen, som afviger væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse, kun kan ske såfremt det på baggrund af visualiseringer og konkret planmæssigt vurdering kan godtgøre, at indsigten og udsynet til skoven som verdenskulturarv ikke forringes væsentligt.

Lokalplanen, som er fra 1996, er væsentlig ældre end kommuneplanens retningslinjer, som startede med at blive indført med kommuneplan 2009. Det vil sige, at retningslinjerne vedr. parforcejagten, ikke er indarbejdet i lokalplanen.

Forvaltningen har bedt om illustrationer/visualiseringer af begge master (bilag). Begge master ligger uden for et egentligt boligområde, dog er placeringen henholdsvis 90 m (position A) og 100 m (position B) fra bygninger.

Det er forvaltningens vurdering, at begge lokationer er søgt skjult i terrænet, dog er position A lidt mere synligt, da den ligger i tilknytning til en parkeringsplads. Hvorimod placering B er placeret mellem træerne i fredskoven, hvorfor det kun er toppen af masten som vil være synligt et stykke fra området.

Områderne vurderes fortsat at kunne benyttes som parkområde.

Ved hjælp af kommunens GIS-kort, er der kigget på to sigtelinjer (bilag), en fra Eremitageslottet til position A og en fra Eremitageslottet til position B med en fiktiv person på 2 m. Begge kurver indikerer, at man fra slottet ikke kan se de 48 m høje master.

Forvaltningen forventer ikke, at der skal foretages orientering, idet grundejer ved både position A og B er Naturstyrelsen, som også ejer de tilstødende grunde. Men masterne skal helhedsvurderes i henhold til bygningsreglementet grundet højden.

Forvaltningen gør udvalget opmærksom på, at udvalget kan vælge at udsætte sagen indtil der fra staten foreligger afgørelser for henholdsvis strandbeskyttelseslinjen og skovloven, idet disse skal foreligge inden der kan meddeles byggetilladelse.

Lovgrundlag

Lokalplan 129.

Bygningsreglement 2018.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Godkendt, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til placering på af mast på position B.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Position A

Position B

Oversigtskort

Dækningsplot

Visualisering af position A

Visualisering af position B

Sigtelinje

Punkt 7: Skiltning på Lundtoftegårdsvej 12 (Beslutning)

02.34.02-P19-531-19

Resume

I forbindelse med opførelse af nyt hotel samt fitnesscenter er der søgt dispensation fra lokalplanen til placering af facadeskiltning for Zleep HOTEL og Fitness World.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. den ansøgte skiltning A, E, F og G godkendes,
2. den ansøgte skiltning B, C og D afvises,
3. forvaltningen bemyndiges til at godkende et skiltefelt mod øst, selvom dette evt. ikke placeres som indikeret i lokalplanen.

Sagsfremstilling

På ejendommen, Lundtoftegårdsvej 12, er der ved at blive opført hotel. En mindre del af hotellet indrettes til fitnesscenter med offentlig adgang. Der er tale om et nyt hotel til kæden Zleep HOTEL samt en ny filial af fitnesskæden Fitness World.

I forbindelse med at der indrettes fitnesscenter, er der opstået et ønske om at kunne skilte for begge kæder, hvilket overordnet set strider mod lokalplanens skiltekoncept, der udpeger et skiltefelt på hver facade. Den ansøgte skiltning kræver således dispensation fra lokalplan 265. Lokalplanen fastsætter: § 9.1 Skiltning på bebyggelsen skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, som i princippet vist på lokalplanens bilag 11 og 12. Lokalplanens bilag udpeger fire skilteplaceringer (bilag).

Der søges om tilladelse til at skilte for begge firmaer i form af i alt syv skilte på facaden (bilag). Ansøger begrundes sin ansøgning med, at skiltningen skaber en harmoni og forståelse for bygningens indretning, samt at skiltningen er afstemt med den øvrige arkitektur på facaden, og er placeret i lige linje med vinduer og facadelister.

Den ønskede skiltning består af skiltene A - G, placeret således:

Mod nord:

A - Højt placeret skilt for Zleep Hotel, skilt placeret mod øst (motorvejen).

B - Lavt placeret skilt for Fitness World, skilt placeret mod øst (motorvejen).

Mod øst:

C - Højt placeret skilt for Zleep Hotel.

D - Højt placeret skilt for Fitness World.

Mod syd:

E - Højt placeret skilt for Zleep Hotel, skilt placeret mod øst (motorvejen).

Mod vest:

F - Lavt placeret skilt for Fitness World, skilte mod vest er placeret sådan at de indikerer indgang og indretning af bygning.

G - Lavt placeret skilt for Zleep Hotel, skilte mod vest er placeret sådan at de indikerer indgang og indretning af bygning.

Forvaltningens vurdering

Mod nord og mod syd, at de højt placerede skilte (A og E) er i harmoni med bygningen, og således kan godkendes, selvom disse er placeret mod øst (motorvejen) og ikke mod vest som indikeret i lokalplanen.

Mod nord, at det lavt placerede skilt (B) bør afslås, da dette ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, og ikke er nødvendigt for at aflæse bygningens indretning.

Mod øst, at det fremsendte forslag (skilt C og D) bør afslås, da der ikke ses grund til at afvige lokalplanens intensjon om et skiltefelt. Der ses dog ikke noget til hinder for, at skiltefeltet kan placeres sydligere på facaden, altså en placering som skilt C. Dette er ganske vist ikke som indikeret i lokalplanen, men det vurderes at være i harmoni med bygningen.

Mod vest, at det fremsendte forslag er i harmoni med bygningen og således kan godkendes, idet skiltningen er trukket ned på udhæng over stueetagen, og placeringen angiver, hvilken del af stueetagen der retter sig til Zleep Hotel hhv. Fitness World.

Lovgrundlag

Lokalplan 256 § 9.1 skiltning på bebyggelsen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Ad 1-3) Afvist, idet facaden mod Lundtoftegårdsvej godkendes, de resterende facader skal overholde lokalplanens bestemmelser.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Mulige skilteplaceringer jf. lokalplan 265

Skiltelayout

Oversigtskort

Punkt 8: Kongevejen 170 - Indretning af LOOP Fitness-center (Beslutning)

02.00.00-P21-6-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at omdanne det tidligere Irma på Kongevejen 170 til et fitnesscenter, LOOP. Det ansøgte er i strid med kommuneplanrammen, som udlægger området til boligformål.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles afslag til det ansøgte, eller
2. forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med sagen, med henblik på godkendelse af det ansøgte.

Sagsfremstilling

Der er søgt om planmæssig tilladelse til indretning af et fitnesscenter i de lokaler på Kongevejen som før indeholdt en Irma (bilag). Ifølge ansøgningen, er der tale om fitnesscenteret LOOP.

Centeret har åbent alle dage 5.00 - 22.00. Ansøger forventer, at der kommer 50 - 100 personer dagligt, dog antages det, at der højst vil være 20 personer ad gangen i centeret. LOOP er ifølge ansøgningen et cirkeltræningscenter med maskiner. Der vil blive spillet afdæmpet musik, hvor en klokke fortæller, hvornår der skal skiftes til en anden maskine.

Ifølge ansøger, har de erfaringsmæssigt behov for seks parkeringspladser. Ifølge ansøger er der 27 parkeringspladser (bilag) på ejendommen, hvor der også er andre erhvervslejemål samt 16 boliger. Udlejer har ikke uddelt brugsret over parkeringspladserne, så de er til fri benyttelse af beboerne og erhvervslejemålene, heriblandt LOOP.

Forvaltningen må dog hertil anføre, at luftfotos sammenholdt med ansøgers parkeringsopgørelse viser, at flere af de markerede p-pladser ligger udenfor ejendommen eller kun delvist på ejendommen. Der er således ikke reelt det antal p-pladser på egen grund, som nævnt i ansøgningen. Der er imidlertid lige så mange p-pladser, som da der tidligere var Irma.

Ejendommen ligger i et boligområde og består af fire blokke indeholdende etageboliger, hvoraf den ene blok tidligere indeholdt en Irma i stueetagen. Den tidligere Irma ønskes nu benyttet til fitnesscenter. En anden af blokkene indeholder mindre enheder med publikumsorienteret service. Bebyggelsen er i 2½ etage.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan, og alene reguleret af kommuneplanramme 4.3.80 som udlægger ejendommen til boligområde i form af tæt-lav og etageboliger.

I forbindelse med den seneste revision af kommuneplanen, lavede man rammen (der også dengang dækkede ejendommen mod syd hvor der tidligere lå en autohandler, nu en anlægsgartner) om fra at være et centerområde til at være et boligområde. Dette skete, i det trafikanalyser ikke kunne godtgøre mulighed for en mere hensigtsmæssig trafikbetjening, og således intensivering af områdets anvendelse.

I april 2019 valgte udvalget at give tilladelse til, at indrette "Space" (caféformål) i de samme lokaler. Space valgte efterfølgende ikke at benytte sig af den planmæssige tilladelse.

Ifølge Planlovens § 12 stk 1, fremgår det, at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Og ifølge Planlovens § 12 stk 3 kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig ændret anvendelse af bebyggelse når anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Indretning af fitnesscenter i lokalerne vil være en fortsættelse af publikumsrettet aktivitet i lokaler, der før har været benyttet til publikumsrettet aktivitet. Såfremt en dagligvarebutik søgte tilladelse til at indrette sig i lokalerne, ville dette være en fortsættelse af eksisterende lovlig virksomhed, jf. Planlovens § 56 stk. 1 og en sådan ville derfor ikke kunne forhindres før tre år efter at benyttelsen til Irma ophørte. Irma lukkede i april 2018. Dette kan efter forvaltningens vurdering tale for en tilladelse til det ansøgte.

Området er desuden i Byudvikling i balance beskrevet under afsnit om udviklingsområder, pkt. 32, Kongevejen 168-174 m.fl. I punktet er det beskrevet, at: Det overvejes, om der i stueetagen skal være mulighed for anden publikumsorienteret service som vaskeri, frisør, restaurant, foreningsliv m.v. Dette vil indgå i udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2021, der forventes planlagt til høring primo 2021.

Imod tilladelse kan tale, at det ansøgte er i strid med kommuneplanens ramme, og at LOOP bør etablere sig steder hvor det planmæssigt kan etableres fitnesscenter. Imod taler også, at selvom LOOP konceptet, ifølge ansøger, ikke er støjende, er der ikke noget som forhindrer at en anden type og måske mere støjende fitnesscenter kan etablere sig i lokalerne efterfølgende.

Det ansøgte har været i orientering/høring hos naboerne. Der er kommet enkelte bemærkninger, herunder fra beboerrepræsentanter (bilag).

Enkelte er positive, og en enkelt er bekymret for støj, da vedkommende bor lige over lokalerne.

Generelt er der bekymring vedrørende parkeringsforholdene. Der er bl.a. en som nævner, at der ikke er så mange p-pladser på egen matrikel som anført i ansøgning, jf. også forvaltningens tidligere bemærkninger.

Lovgrundlag

Kommuneplaramme 4.3.80

Planlov §§ 12 og 56

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Udsat, idet der ønskes et oplæg til, hvordan virksomhedsstøj- og parkeringsudfordringen håndteres samt reducerede åbningstider.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Ansøgning om tilladelse til LOOP

Parkeringsareal - Kongevejen 170

Bemærkninger LOOP

Oversigtskort

Punkt 9: Udnyttelse af tagetage til beboelse - Ringerbakken 53 og 55 (Beslutning)

02.34.02-P19-10-20

Resume

Kommunen har modtaget ansøgning om udnyttelse af tagetagen til beboelse, herunder etablering af kviste og ovenlys samt taghævning på dobbelthuset Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55. 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

Ansøgning

Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55 har begge ansøgt (bilag) om at udnytte tagetagen til beboelse, herunder etablere nye kviste og ovenlys, nyt tegltag samt at hæve taget med 165 mm grundet efterisolering. Herudover har Ringerbakken 55 tillige ansøgt om ændring af vindue til havedør i stueetagen. Ringerbakken 55 oplyser endvidere at eksisterende garage mod nord og overdækning over indgangsdør fjernes – senere vil der blive ansøgt om carport med anden placering og ændret overdækning over indgangsdør.

Der er tidligere på ejendommene ansøgt om at udnytte tagetage til beboelse, etablere nye kviste og ovenlys samt hæve taget. Det tidligere ansøgte fremstod med kviste mod vej og uden husvis ensartethed. Forvaltningen meddelte den 3. marts 2020 afslag.

Herefter har ansøgerne udarbejdet koordinerede ansøgninger, der så vidt det er muligt, medfører husvis ensartethed, som angivet i Byplanudvalgets beslutning på møde den 19. februar 2003 (bilag). Som også fremgår af bilag, skal der, når det er muligt, udarbejdes lokalplan for området, det har dog ikke hidtil været muligt at prioritere denne.

Den ansøgte kordinerede løsning viser, at der mod vej kun etableres ovenlys og disse er placeret ens på Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55, så der opnås husvis ensartethed. Mod havesiden etableres der trefags kviste og ovenlys også her med ensartet placering og i samme udformning og materialer. Gavlkvistene mod øst og vest fremstår ligeledes ens set fra henholdsvis nord og syd og er begge symmetrisk placeret i tagfladen, men grundet forskellige planløsninger er gavlkvisten mod øst (Ringerbakken 55) en firefagskvist, mens gavlkvisten mod vest er en trefagskvist – i gavlen mod vest etableres der tillige et ovenlysvindue, hvilket ikke sker i gavl mod øst.

Ansøgerne oplyser, at de ansøgte udnyttede tagetager bliver på 48 m² hver. Den fremtidige bebyggelsesprocent for Ringerbakken 53 bliver 26 og 25 for Ringerbakken 55.

Det ansøgte har været sendt i høring efter Planloven hos naboerne i Ringerbakken 51 og Skolebakken 104 og 106 samt Virum Grundejerforening, som Ringerbakken/Skolebakken nu er omfattet af. Der er ikke indkommet indsigelser mod det ansøgte.

Eksisterende forhold

Ejendommen Ringerbakken 53 har et matrikulært areal på 490 m² og det halve dobbelthus har i dag ifølge BBR et etageareal på 81 m² (stueetagen).

Ejendommen Ringerbakken 55 har et matrikulært areal på 516 m² og det halve dobbelthus har i dag ifølge BBR et

etageareal på 120 m² fordelt på 81 m² i stueetagen og 39 m² udnyttet tagetage. I BBR er det angivet, at der er beboelse i tagetagen på Ringerbakken 55, men i byggesagsarkivet ses der ikke at være byggetilladelse hertil. Ansøger for Ringerbakken 55 har derfor ansøgt om at udnytte tagetagen til beboelse. I forbindelse med nyindretningen af tagetagen fjernes eksisterende ovenlys og eksisterende ikke centrerede trækvist.

På Ringerbakken 53 er der til havesiden en eksisterende hævet terrasse, havetrappe samt havedør. Til orientering er der oprettet en særskilt lovliggørelsessag om disse forhold.

Planmæssige forhold

Ejendommene Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55 er beliggende indenfor rammeområde 4.2.76 i kommuneplan 2017. Området er udlagt til tæt-lav bebyggelse i to etager med en bebyggelsesprocent på 40. Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres på Skolebakken og Ringerbakken.

Ejendommene er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Dobbelthuset Ringerbakken 53 og Ringerbakken 55 er registreret med bevaringsværdi 5, middel bevaringsværdi, i FBB-databasen (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger).

Ejendommen er omfattet af deklaration, tinglyst den 6. marts 1952 (bilag), hvori det blandt andet fremgår at der ikke tillades yderligere bebyggelse og facaderne ikke må ændres.

For at sikre et rimeligt ensartet præg i bebyggelsen har Byplanudvalget på møde den 19. februar 2003 (bilag) blandt andet besluttet, at der ikke må etableres kviste mod vej og mod vej tillades alene oplagt ovenlysvinduer i et omfang svarende til Skolebakken 107. Kviste og ovenlys må kun etableres, såfremt det gennemføres samtidig og ensartet på dobbelthuse, således at den ene halvdel af dobbelthuset ikke afviger fra den anden.

Den tidligere grundejerforening for området, Frikvarteret Grundejerforening, (i dag er området omfattet af Virum Grundejerforening) har tidligere været i dialog med kommunen omkring administrationen af den bevarende deklaration og den tidligere grundejerforening har udarbejdet en håndbog, som udstikker nogle retningslinjer for, hvordan grundejerforeningen ønskede deklarationen administreret med hensyn til dispensationer herfra. Ansøger har vedlagt uddrag fra den tidligere grundejerforening om tagvinduer, og kviste (bilag).

Ansøger har tillige vedlagt brev af 15. september 2009 (bilag) med protokol fra Byplanudvalgs møde den 10. maj 2007 (bilag). Heraf fremgår, at det blev besluttet at udarbejde lokalplan for området på baggrund af håndbogen fra den tidligere grundejerforening, idet kommunen forventede at være afskåret fra at håndhæve den bevarende deklaration, da det tidligere Naturklagenævnet i en lignende sag har truffet afgørelse om, at kommunen, idet man tidligere har givet en række dispensationer i forhold til en deklaration i et betydeligt omfang, ikke fremover kan håndhæve deklarationen.

På nuværende tidspunkt er der ikke udarbejdet en lokalplan for området. Forvaltningen har derfor kun deklarationen at administrere ud fra.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at dobbelthusene på Ringerbakken/Skolebakken i dag fremstår med mange forskellige

ombygninger og med kviste, der er forskellige i udformning størrelse og materialer, hvorved bebyggelsens helhedsindtryk er væsentlig svækket. Fotos fra området (bilag) er vedlagt.

Det vurderes, at det ansøgte i det væsentligste, imødekommer retningslinjerne om husvis ensartethed i Byplanudvalgets beslutning på udvalgets møde den 19. februar 2003 og retningslinjerne fra den tidligere grundejerforening. Det forhold at den ene gavl er forsynet med en firefagskvist, mens den anden har en trefagskvist og den ene gavl har ovenlysvindue, mens den anden ikke har, vurderes som mindre afvigelser, da kvistene fremtræder ens set fra vej, er i samme udformning og materiale og begge er placeret centreret i gavlen. Samtidig vurderes det, at disse mindre afvigelser ikke vil have væsentlig virkning på helhedsindtrykket af bebyggelsen, der i dag har mange forskellige kviste, som nævnt ovenfor.

Lovgrundlag

Planlovens § 43, hvorefter Kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Udsat.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Ansøgninger og tegninger fremtidige forhold

Eksisterende forhold - tegninger

Deklaration af 6.3.1952, tidligere Byplanudvalgsbeslutninger mv.

Luftfoto og fotos fra området

Oversigtskort

Punkt 10: Lundtoftegårdsvejs omlægning - dispensation til fældning af træer i beplantningsbælter fastlagt i gældende lokalplaner mellem Lundtofteparken og Akademivej (Orientering)

05.01.08-P20-1-19

Resume

I forbindelse med at Lundtoftegårdsvej skal ombygges og udvides, er det nødvendigt at inddrage arealer både øst og vest for vejens nuværende forløb; herunder at fælde en række træer ud for DTU, Hempel og Trygs ejendomme. I den forbindelse har kommunen modtaget fire henvendelser fra lokale/nationale foreninger, der er utilfredse med at træerne fældes, og at de ikke er blevet hørt i forbindelse med, at der er dispenseret fra beplantningsbælter i de eksisterende lokalplaner. Med sagen orienteres om forløbet forud for dispensationerne. Det er forvaltningens vurdering, at de meddelte dispensationer fra lokalplanbestemmelserne om beplantningsbælter som udgangspunkt ligger inden for planlovens rammer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om dispensation fra lokalplanbestemmelserne om beplantningsbælter tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en række henvendelser fra lokale og nationale foreninger, der i forbindelse med at Lundtoftegårdsvej skal ombygges og udvides, er utilfredse med, at der i den forbindelse er dispenseret fra lokalplanernes beplantningsbælte, hvilket bl.a. betyder, at der fældes en række træer ud for DTU, Hempel og Trygs ejendomme på Lundtoftegårdsvej.

Kort resume af de henvendelser der er kommet vedrørende planlagt fældning af træer på Lundtoftegårdsvej:

- 13.3.2020 - Kortlægningsgruppen i Lundtofte Borgerforening v. Vibeke Møller fik samtlige dispensationer fra lokalplan 61 fremsendt.
- 22.4.20 – Anmodning fra Danmarks Naturfredningsforening (DN) om aktindsigt i sag om udvidelse af LTGV ind i DTUs beplantningsbælte

Forvaltningen har den 4.5.2020 sendt de ønskede dokumenter i sagen.

- 29.4.20 Henvendelse fra Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur (bilag)

Landsforeningen mener, at vejprojektet og fældningen af egetræerne er meningsløs og unødvendig for realisering af det planlagte vejprojekt.

- 30.4.2020 – Henvendelse fra Bygningskultur Foreningen (bilag)

Bygningskultur Foreningen finder det katastrofalt, hvis fældningen gennemføres til fordel for en vejudvidelse. Vejudvidelsen må ifølge foreningen kunne gennemføres på en anden måde, så træerne skånes.

- 30.4.20 – Henvendelse fra Lundtofte Borgerforeningen (bilag)

Foreningen klager over kommunens dispensation fra lokalplan 61. Lundtofte Borgerforening mener, at det er en procedurefejl, at dispensationen er meddelt uden forudgående høring, skønt den i udstrakt grad har betydning for naboerne.

Lundtofte Borgerforening og Kortlægningsgruppen er af den overbevisning, at fældningen af rækken af egetræer er unødvendig for realisering af det planlagte vejprojekt

- 3.5.20 - Henvendelse fra Danmark Naturfredningsforening (bilag)

Anmodning om, at Kommunalbestyrelsen imødekommer ønsket fra både Lundtofte Borgerforening, Bygningskultur Foreningen og Danmarks Naturfredningsforening om, at der ikke fældes ca. 50 egetræer på DTU langs Lundtoftegårdsvej, men at disse foreninger og andre interesserede borgere inviteres til deltage i et arbejde med at finde et alternativ, der kan bevare så mange af egetræerne som muligt.

Gældende lokalplaner; ansøgning om dispensation og dispensation fra lokalplanerne

Strækningen mellem Lundtoftevej og Akademivej (vest for Lundtoftegårdsvej) er omfattet af tre lokalplaner, lokalplanerne 61, 228 og 236 (bilag).

Lokalplanerne indeholder alle bestemmelser om beplantningsbælter langs Lundtoftegårdsvej. Bestemmelserne er formuleret med mindre variation i de tre lokalplaner. Der er ansøgt om dispensation til udvidelse af Lundtoftegårdsvej (bilag) og dispensation er meddelt den 13. marts 2020 (bilag).

Dispensationsansøgningen er nødvendig for at realisere det besluttede vejprojekt, hvorfor vejprojekt, fældning af træer mv. er gennemgået nedenfor.

På baggrund af ansøgning af 03. juni 2019 har forvaltningen meddelt dispensation fra lokalplan 61 § 9.2, lokalplan 228 § 9.1 og lokalplan 236 § 8.1 idet det er vurderet, at udvidelsen af Lundtoftegårdsvej vil opretholde fremkommeligheden samt sikkerheden på strækningen.

Dispensationerne er meddelt uden forudgående høring iht. Planlovens § 20 stk. 2, idet det ansøgte er skønnet at være af underordnet betydning for naboerne. Her er det noteret, at de berørte har givet deres fuldmagt til at forvaltningen søger om dispensation fra lokalplanerne til at reducerer beplantningsbælterne udfor de berørte ejendomme.

Juridisk vurdering af om dispensationerne er givet på et korrekt grundlag

Det er med nedennævnte forbehold forvaltningens vurdering, at de meddelte dispensationer fra lokalplanbestemmelserne om beplantningsbælter som udgangspunkt ligger inden for planlovens rammer.

Naturklagenævnet har i en afgørelse fra 2008 stadfæstet en af Lyngby-Taarbæk Kommunes tidligere afgørelser om dispensation fra bestemmelsen om beplantningsbæltet i lokalplan 61 til etablering af parkeringspladser. Dispensationen var givet til Lundtoftegårdsvej 95. Nævnet fandt ikke, at der var tale om en dispensation i strid med planens principper (formål), hvilket ville have været ulovligt. Den nu meddelte dispensation må derfor som udgangspunkt også være lovlig. Det kræver dog efter forvaltningens vurdering, at der fortsat vil være et reelt beplantningsbælte tilbage, idet noget af det, der blev lagt vægt på i den tidligere afgørelse, var, at der ikke var tale om total fjernelse af beplantningsbæltet, idet der fortsat ville være et 8 m bredt bælte i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse om at videre føre et helhedspræg i forhold til en eksisterende beplantning.

Det er desuden forvaltningens vurdering, at det samme som udgangspunkt vil gøre sig gældende for så vidt angår dispensationerne fra lokalplan 228 og 236, dog igen med forbehold for, hvor meget af beplantningsbæltet, der er tilbage til at bevare områdets grønne hovedtræk i overensstemmelse med lokalplanernes formålsbestemmelser.

Det bemærkes, at der findes klagenævnspraksis, der peger i en anden retning i forhold til, hvornår en dispensation fra en bestemmelse om beplantningsbælte er i strid med lokalplanens principper og derfor er blevet ophævet. Der kan derfor ikke siges noget med sikkerhed om, hvorvidt afgørelsen om dispensationerne vil blive stadfæstet eller ophævet ved en evt. klage til Planklagenævnet.

Med hensyn til naboorientering har forvaltningen vurderet, at dispensationerne kunne gives uden forudgående naboorientering (iht. planlovens § 20), fordi det ansøgte er skønnet at være af underordnet betydning for naboerne, da det drejede sig om begrænset reducere af et beplantningsbælte vendende ud mod vejen, hvor der ikke er naboer på den anden side af vejen, og de berørte ejere har givet fuldmagt til ansøgningen om dispensation. Landsdækkende organisationer er ikke blevet orienteret, da det er vurderet at være et lokalt forhold.

For så vidt angår foreninger er det oplyst, at ingen af dem, der har henvendt sig til kommunen, over for Kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger om dispensation fra lokalplaner, og dermed er de som udgangspunkt ikke omfattet af retten til naboorientering.

Det fremgår dog ikke klart af planloven og praksis, om disse foreninger alligevel kan have en sådan interesse i sagen, at de skulle have været orienteret, uanset om de har anmodet Kommunalbestyrelsen herom. Hvis dette er tilfældet, vurderer forvaltningen under den forudsætning, at der er tale om begrænset reducere beplantningsbælterne, at dispensationerne er af underordnet betydning for disse foreninger og dermed kunne gives uden forudgående orientering.

Endelig bemærkes, at vurderingen af, hvorvidt der skal ske naboorientering eller ej, ikke kan efterprøves af klagemyndigheden, medmindre den er åbenbart urimelig, men at det ikke kan siges med sikkerhed, om Planklagenævnet vil tage en evt. klage over manglende naboorientering op til behandling, og hvad resultatet i givet fald vil blive.

Kort om Lundtoftegårdsvejsprojektet; nødvendigheden af vejprojektet

Lundtoftegårdsvej er en overordnet trafikvej, som er af stor betydning for dels den generelle trafikafvikling i kommunen, dels trafikafvikling i forhold til byudvikling i Tracéet, udbygning af DTU i henhold til gældende lokalplan samt i forhold til DTU's "Strategisk Campusplan", der skal drøftes nærmere med kommunen i forhold til den fremtidige udvikling og mulige fortætning af campus.

Kravene til vejprojektet er derfor, at vejen skal kunne håndtere den fremtidige trafik. Der er foretaget kapacitetsanalyse ved hjælp af kommunens trafikmodel med plandata og infrastrukturændringer for prognoseåret 2030, hvor der forventes en fuld udbygning af Tracéet, Dyrehavegårds Jorder, Trongårdens Byområde og af DTU i henhold til gældende lokalplan. Der er foretaget trafiksimulering for at beregne nærmere krydsudformning inkl. antal og længde af svingbaner samt optimering og samordning af signaler på Lundtoftegårdsvej og letbanesignaler på DTU's område.

Der er i dag kun fortov i den vestlige side af Lundtoftegårdsvej, da der endnu ikke er bebyggelse på den østlige side. I forbindelse med byudviklingen i Tracéet er der også behov for fortov i den østlige side af vejen, da adgang for gående og cyklister til kommende byggeri i Tracéet skal ske fra Lundtoftegårdsvej.

Vejens status som overordnet trafikvej sammenholdt med det ovenfor anførte ligger således bag beslutningen om nødvendigheden af fortov i begge sider af vejen.

Jf. vejreglerne bør et fortov normalt være 2,5 m bredt. Bredden af fortovet i projektet er fastsat til 2 m, hvorfor der således allerede er foretaget reduktion af bredden, i forhold til det ellers anbefalede.

Der etableres midterhelle på Lundtoftegårdsvej, der har til formål dels at adskille trafikretningerne, dels at muliggøre, at der kan etableres støttepunkter til fodgængere og cyklister, der skal krydse Lundtoftegårdsvej, ligesom det muliggør etableringen af venstresvingbaner og beplantning i midten af vejen. Sidstnævnte modsvarer et politisk ønske om, at Lundtoftegårdsvej også i fremtiden skal have et "grønt" udseende.

Der skal desuden omlægges en række ledninger og etableres en række nye ledninger langs Lundtoftegårdsvej. Forvaltningen har i den forbindelse bistået ledningsejerne og HL med koordinering af disse ledningsomlægninger.

Det har været/er en kompleks opgave at få alle aftaler på plads med og mellem samtlige ledningsejere, herunder de nærmere udførelsesmæssige bindinger under hensyn til letbanens etablering.

Hertil hører også aftalerne med en række ejere – herunder DTU – om afståelse af areal til om- og udbygningen af Lundtoftegårdsvej, da det i den forbindelse er nødvendigt at inddrage arealer både øst og vest for vejens nuværende forløb. På den vestlige side af vejen betyder det, at mindre dele af arealer, som i lokalplanerne 61, 228 og 236 er udlagt som beplantningsbælte, vil skulle anvendes til vej, hvorfor et antal træer i den forbindelse vil skulle fældes.

Der er med den baggrund søgt om og givet dispensation fra lokalplan 61, 228 og 236. (jf. bilagene hhv. ansøgning og dispensation).

Der kan derfor ikke reduceres yderligere på vejprojektets udstrækning, der i forvejen er lige lovlig smalt i forhold til de normer, vejmyndigheden genne så anvendt.

Antallet af træer der skal fældes langs Lundtoftegårdsvej vest

Strækningen ud for DTU:

De seneste måneder har forvaltningen været i dialog med DTU om at bevare så mange træer som overhovedet muligt, hvilket har resulteret i, at antallet af træer som oprindeligt skulle fældes ud for DTU's ejendomme (ca. 50 træer) er justeret betydeligt ned. Bl.a. på grund af alternativ teknik for nedlægning af div. ledninger. P.t. vurderer forvaltningen, at 24 træer med sikkerhed skal fældes ud for DTU's ejendomme vest for Lundtoftegårdsvej. Dvs. træer, der står på det areal, kommunen overtager fra DTU til brug som vejareal, eller (enkelte) træer, der simpelthen står for tæt på det nye skel, og hvor rødderne vil blive skadet for meget – uanset forsigtighed og metodevalg i fortovsetableringen.

Hertil kommer ca. syv andre træer – som forvaltningen vil forsøge at bevare, men hvor den træfaglige faglighed stiller absolutte spørgsmål herved. Disse træers beståen på rod eller fældning afhænger af hvorledes entreprenøren – samt kabellægningsprocessen; telekabler, der SKAL lægges under fortovet, da der ikke er plads andetsteds – kan gennemføres med mindst mulig skade for de pågældende træer. Den videre proces planlægges i et nøje samvirke med DTU om disse træer, med det udgangspunkt, at flest mulige træer bevares. Beplantningsbæltet i begge lokalplaner er udlagt i en bredde af ca. 30 meter.

Strækningen ud for Hempel og Tryg:

På strækningen ud for Hempel og Tryg Ejendomme skal der fældes ca. 55 træer, der alle er betydelig yngre og dermed mindre end træerne ud for DTU.

Ud for Tryg Ejendomme er beplantningsbæltet alene tilplantet med to rækker træer. I forbindelse med vejudvidelsen vil det blive søgt at bevare så mange træer som muligt, men det kan blive nødvendigt at fælde de fleste. Der skal derfor genplantes træer og/eller buske efter nærmere aftale med Tryg Ejendomme, så hensigten i lokalplanen om et helhedspræget indtryk med beplantning ud mod Lundtoftegårdsvej bibeholdes. Der var i lokalplan 61 oprindeligt udlagt et 20 m langt beplantningsbælte, som ifm. dispensation fra lokalplanen i 2008 og 2015 blev reduceret til 8 meter ud for Tryg Ejendomme.

Hempel er i gang med et større byggeprojekt på begge sider af Lundtoftegårdsvej. I den forbindelse er udformningen af beplantningen mod Lundtoftegårdsvej en del af den samlede landskabsplan. Forvaltningen vurderer derfor, at arealet, der kommer til at overgå til vej, dels vil være ubetydeligt og dels vil blive kompenseret i den samlede landskabsplan. Der skal genplantes træer og/eller buske efter nærmere aftale med Hempel, så hensigten i lokalplanen om et helhedspræget indtryk med beplantning ud mod Lundtoftegårdsvej bibeholdes. Der var i lokalplan 61 oprindeligt udlagt et 20 m langt beplantningsbælte, som ifm. dispensation fra lokalplanen i 2012 reduceret til 8 meter ud for Hempel.

Træer i midterrabbatten langs Lundtoftegårdsvej

Tracéet i dag opleves som grønt. Derfor er der i vejprojektet for Lundtoftegårdsvej prioriteret plads til grønne elementer. Det kommer til at ske i form af træer mv. i midterrabbatten på delstrækninger. Der etableres en bred midterrabat, som gør, at der kan skabes gode vækstbetingelser for træer, som har brug for plads til rodnet.

Der er i skitseprojektet ikke angivet hvor mange træer der plantes i midterrabbatten, men der er samlet set skitseret over 1.000 m midterrabat. Der er derfor gode muligheder for at erstatte mange af de fældede træer i beplantningsbælterne med nyplantning i midterrabbatten.

I forbindelse med Økonomiudvalgets behandling den 23. maj 2019 - Anlægsbevilling til forberedende arbejder - blev det besluttet, at fældede træer skal erstattes med genplantning på kommunal ejendom. Derfor registreres alle de træer der fældes, med henblik på senere nyplantning.

Vejprojektets vigtighed/afhængighed i forhold til anlæg af letbanen

Som følge af anlæg af letbane og byudvikling i Tracéet skal der flyttes en lang række forsyningsledninger i løbet af 2019 og 2020. Letbaneprojektets tidsplan er afhængig af, at ledninger i tracéet flyttes inden anlægsarbejdernes opstart. Forsinkelser med ledningsomlægningerne, vil i givet fald kunne medføre forsinkelser for letbaneprojektet.

Teleledninger i tracéet ligger i vejen for flytning af en 19 bar gasledning, der ligger i vejen for etablering af letbanen. Teleledningerne fra tracéet skal i henhold til ledningsplanen sammen med allerede eksisterende tele- og el-ledninger i Lundtoftegårdsvej etableres i et fælles ledningstracé under fremtidigt vestligt fortov nord for Akademivej. De steder, hvor der skal etableres højresvingsbane på Lundtoftegårdsvej, ligger det fremtidige vestlige fortov vest for eksisterende vestlige fortov. Da ombygning af Lundtoftegårdsvej først sker i 2021 eller senere, er det nødvendigt at etablere fortovsopbygningen i vestlige side nu, herunder for at undgå at teleledningerne skal flyttes to gange. De forberedende arbejder – herunder træfældningen langs Lundtoftegårdsvejs vestlige side - skulle være påbegyndt i april 2020, for at sikre, at ledningsarbejderne kunne udføres inden anlægsarbejderne for letbanen, bliver igangsat.

Kommunalbestyrelsen har 29. maj 2019 frigivet anlægsbevilling til forberedende arbejder til fældning af træer og anlæg af grusfortov i den vestlige side af Lundtoftegårdsvej. Der har været udbud på forberedende arbejder og der er indgået aftale med entreprenør om at udføre disse. Arbejdet, der har været sat på hold, som følge af den aktuelle dialog med DTU om fældning af træer, forventes at kunne igangsættes i maj 2020, når aftale med DTU forventelig er på plads.

Sagsforløbet vedr. Lundtoftegårdsvej

Skitseprojektet for Lundtoftegårdsvejs omlægning har af flere omgange været politisk behandlet (bilag).

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at henvendelserne fra Lundtofte Borgerforening, Bygningskulturforeningen, Danmarks Naturfredningsforening og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur ikke bør indebære et stop for det planlagte vejprojekt på Lundtoftegårdsvej, herunder den planlagte træfældning, idet den gennemføres på et formelt meddelt grundlag, og fordi træfældningen søges reduceret mest muligt, under hensyntagen til, hvad der er trafikmæssigt forsvarligt set i lyset af den planlagte udvikling af arealerne langs Lundtoftegårdsvej – herunder den igangværende og kommende bolig- og erhvervsudvikling, samt forestående udvikling af DTU's arealer.

Forvaltningen vil på mødet gøre rede for alternative muligheder, som kunne have været anvendt, for at opnå det nødvendige vejareal til brug for Lundtoftegårdsvejs udvidelse, men som forventeligt ville have resulteret i fældning af det samme antal træer. Den valgte forhandlingsmodel med de berørte grundejere vurderer forvaltningen som mere skånsom og samarbejds-mæssig fremkommelig end et forventet forløb med en egentlig ekspropriationsproces via Letbaneloven eller Vejlovgivningen.

Lovgrundlag

Planloven, vejlovgivning og lov om etablering af letbanen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknik og Miljøudvalget.

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Sagen ophøjet til beslutningssag.

Byplanudvalget konstaterer, at sagen burde have været forelagt Byplanudvalget jf. sagen om frigivelse af anlægsbevilling i Økonomiudvalget 23. maj 2019. Udvalget noterer sig, at der ikke er krav om en høring, men grundet sagens karakter og offentlig interesse, beslutter udvalget, at der gennemføres en 14 dages orientering/dialog i lokalområdet. Herefter genforelægges sagen Byplanudvalget.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Bilag

Henvendelse fra Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur

Henvendelse fra Bygningskultur Foreningen

Henvendelse fra Lundtofte Borgerforeningen

Henvendelse fra Danmark Naturfredningsforening

Kort lokalplaner 61, 228, 236

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 61, 228 og 236.docx

Bilag 1 ansøgning - Ejerfuldmagt fra DTU

Bilag 2 ansøgning - Ejerfuldmagt fra Hempel

Bilag 3 ansøgning - Ejerfuldmagt fra Tryg Ejendomme

Bilag 4 ansøgning - Kort over samlet udvidelse af Lundtoftegårdsvej

Bilag 5 ansøgning - Kort over udvidelse hos Tryg Ejendomme - LP 61

Bilag 6 ansøgning - Kort over udvidelse hos Hempel - LP 61

Bilag 7 ansøgning - Kort over udvidelse hos DTU - LP 228 og 236

Bilag 8 ansøgning - Kortbilag til LP 61

Bilag 9 ansøgning - Kortbilag til LP 228

Bilag 10 ansøgning - Kortbilag til LP 236

Dispensation fra lokalplaner

Oversigt over sagsforløb vedrørende Lundtoftegårdsvejsprojektet

Oversigtskort

Punkt 11: 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:

- Henvendelse om Lyngby Hovedgade 4
- Prioritering af aktuelle planopgaver
- Godkendelse af tids- og procesplan for revision af Kommuneplan 2017
- Offentlig fremlæggelse forslag til kommuneplantillæg samt lokalplan for Kongevejen 79-83
- Lokalplanforslag 290 for den centrale del af Taarbæk, fornyet høring
- Forslag til retningslinjer for ansøgning og opstilling af antenner og master i Lyngby-Taarbæk Kommune
- Udskiftning af sendemast på Furesøvej 161
- § 14-forbud i Raadvad
- Lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken, fornyet høring
- Anvendelsesændring til beboelse Virumgårdsvej 11A
- Undersøgelse af mulighed for at opføre en ny daginstitution på de kommunale arealer Nøjsomhedsvej / Maglebjergvej
- Starthuse ved robaner på Bagsværd Sø
- Etablering af parkeringsplads på Elmevang 46

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Taget til efterretning.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)

Punkt 12: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

Ingen meddelelser

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. maj 2020

Taget til efterretning.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Karper Langberg (B)