

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 06-04-2022

Mødedato Onsdag d. 06. april 2022 kl. 16:30

Mødested Mødelokale C, 1.sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lokalplangrundlag for udbygning af Tracéet Midt med nye videnserhverv (Beslutning).....	4
Lundtoftevej 162 m.fl. - Plangrundlag for Lokalplan 292 (Beslutning).....	10
Opdatering af arkitekturpolitik - proces og tidsplan (Beslutning).....	14
Nedsættelse af arkitektråd, forarbejde (Beslutning).....	17
Byrumsforsøg på Lyngby Hovedgade (Beslutning).....	20
Genhusningsbygning på Engelsborgskolen, igangsætning af ny placering (Beslutning).....	25
Lokalplanforslag for Sorgenfrigaards Villakvarter og Kommuneplantillæg 1/2021 - behandling af h	31
Lyngby Torv 4-14 - Altaner (Beslutning).....	34
Lukket: Kanalvej 5 - Dispensationer til etablering af Quantum laboratorium.....	37
Kanalvej 7 - Inddækning af taghuse (Beslutning).....	38
Strandvejen 801 - ændret anvendelse, bolig til liberalt erhverv/kontor (Beslutning).....	40
Høring vedrørende midlertidig institution på Virum Skole (orientering).....	43
Lundtoftegårdsvej 90 - Opfølgning på reguleret lysstyrke for lysskilt (Beslutning).....	45
Natur-, bygge- og anlægsprojekter samt vedligeholdelsesopgaver 2021 (Orientering).....	47
Kommende sager.....	49
Meddelelser.....	50
Underskrift af protokol.....	52

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Godkendt.

Punkt 2: Lokalplangrundlag for udbygning af Tracéet Midt med nye videnserhverv (Beslutning)

01.02.05-P16-8-21

Resume

DTU Science Park har i marts 2022 fremsendt et projektforslag for etablering af erhvervsdomicil, forskerpark og parkeringshus i den sydlige del af kommuneplanramme 1.7.93, Langs Helsingørmotorvejen Midt. Bygherre foreslår to principper for facadeudformningen og to mulige placeringer af fortov langs Lundtoftegårdsvej. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, dog ønsker bygherrer, at parkeringsnormen reduceres. Forvaltningen anbefaler, at projektforslaget, danner baggrund for en kommende lokalplan, og at der udarbejdes miljørapport for projektet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. projektforslaget godkendes som grundlag for lokalplan for udbygning af Tracéet Midt med valg af følgende løsninger:

1a. Fortov placeres bag eksisterende træække, på DTU's arealer i tracéet.

1b. Parkeringsnorm på 1:50 pr. m² til kontorformål fastholdes, dog med 25 % reduktion af antallet af p-pladser, med henvisning til stationsnært kerneområde.

1c. Arkitekturløsning A.

2. der udarbejdes miljørapport for projektet.

Problemstilling

Historik

Med vedtagelse af Kommuneplan 2013 blev DTU og Tracéet langs Helsingørmotorvejen udpeget som stationært kerneområde, som følge af den kommende letbane. Dette gav mulighed for etablering af byfunktioner i området, der på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed eller besøgs mønstre har en intensiv karakter. I juni 2014 besluttede Kommunalbestyrelsen, at igangsætte planlægningen af Dyrehavegårds Jorder og Tracéet langs Helsingørmotorvejen. I et efterfølgende Kommuneplantillæg 14/2013 fastlagde Kommunalbestyrelsen anvendelse, omfang og principper for udbygning i Tracéet. I april 2018 blev en sag om projekt for DTU Science Park forelagt for Byplanudvalget til orientering. Projektet blev taget til efterretning. Herefter har forvaltningen kun hørt meget lidt til projektet, før DTU Science i foråret 2021 vendte tilbage med ønsket om at få igangsat en lokalplan for en forskerpark og laboratoriebyggeri til en biotek-virksomhed.

Ansøgning

DTU Science har den 11. marts 2022 fremsendt ansøgning (bilag) vedlagt et projekt for udbygningen af området (bilag) med et erhvervsdomicil på ca. 10.000 m² og en forskerpark på 16.000 m² samt et parkeringshus på ca. 15.000 m². Projektet rummer en række opmærksomhedspunkter ift. vejforhold / fortov, ombygning af Lundtoftegårdsvej, parkeringsnorm og arkitektonisk udtryk. Det ansøgte er en delvis realisering af kommuneplanramme 1.7.93.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et ca. 25.000 m² stort areal i den sydlige del af Tracéet Midt. Arealet er primært ejet af DTU, mens Lyngby-Taarbæk Kommune ejer 752 m² ud mod motorvejen. Området er mod øst afgrænset af Helsingørmotorvejen og mod vest af Lundtoftegårdsvej. Mod syd afgrænses området af den øst-vest gående cykel- og gangsti, der leder under Lundtoftevej og motorvejen til Hjortekær bydel. Mod nord er foreslået en afgrænsning, hvor et smalt areal med træer

langs Lundtoftegårdsvej medtages. Lokalplanområdet er beliggenhed i det stationsnære kerneområde med en afstand på ca. 250 - 450 meter til de to kommende letbanestationer ved Akademivej og Rævehøjvej. Området er påvirket af trafikstøj.

Trafikale forhold

Adgangen til området vil ske via et nyt signalreguleret kryds på Lundtoftegårdsvej/Akademivej. En intern vej placeres bag bebyggelsen, parallelt med Helsingørmotorvejen og ender ved p-huset i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor der vil være en vendeplads. Vejen etableres i en bredde af ca. 10,5 m med fortov, afsætningslommer og parkering (midlertidige p-pladser placeret som 90 graders p-båse inden for 50 m vejbyggelinjen fra Helsingørmotorvejen).

Placering af nyt fortov langs Lundtoftegårdsvej

I kommunens skitseprojekt for Lundtoftegårdsvej indgår etablering af et fortov i vejens østside, øst for eksisterende cykelsti. I skitseprojektet tænkes fortovet placeret, hvor den eksisterende træ række er. Bygherre ønsker at placere fortovet på DTU's grund, langs de nye bygninger med en placering på østsiden af den eksisterende træ række. Målet er at den eksisterende, dobbelte træ række af egetræer, der står langs Lundtoftegårdsvej, bevares. Bygherrer vurderer, at bevaring af træerne er væsentlig for bymiljøet, og for sammenhængen med DTU's grønne Campus og randskov af egetræer. Lokalplanområdet foreslås på den baggrund også at omfatte træerne og areal til nyt fortov helt op Anker Engelunds Vej. Projektforslaget indeholder også en illustration af en alternativ løsning, hvor kommunens godkendte vejprojekt er indeholdt, hvis bygherres ønske til placering af fortov ikke kan imødekommes. I denne løsning nyplantes der træer på DTU's areal langs Lundtoftegårdsvej.

Krydsningspunkter - Lundtoftegårdsvej

Bygherrers ambition er, at skabe et attraktivt miljø, som er til gavn for alle brugere af området. Ny bebyggelse skal også henvende sig mod DTU, og skabe en sammenhæng, herunder særligt til hovedbygningen på campus (Bygning 101). Byrummet mod Lundtoftegårdsvej skal være inviterende og give anledning til at bevæge sig på tværs af vejen. Bygherre ønsker at skabe en god forbindelse til DTU, hvorfor der ønskes etableret 2 krydsningsmuligheder af Lundtoftegårdsvej udover koblingen til fodgængerovergange på Lundtoftegårdsvej (ved Akademivej og Anker Engelunds Vej).

Bebyggelsens anvendelse, omfang og placering

Området ønskes anvendt til kontor- og laboratoriebyggeri til virksomheder med forskningsaktiviteter i relation til DTU Science Park. I stueetagen langs Lundtoftegårdsvej ønskes der mulighed for, at der kan etableres åbne funktioner som f.eks. mindre café, restaurant, besøgs- og informationscentre mm. Herudover planlægges forskerparken og biotek-virksomheden en række fælles funktioner, som f.eks. kantine.

Karakteristisk for lokalplanområdet er, at området er langt og smalt. Dette betyder, at bebyggelsen indenfor lokalplanområdet opføres parallelt med hhv. Lundtoftegårdsvej og den interne adgangsvej. Bebyggelsen består af 3 bygninger: Forskerpark, en biotek-virksomhed og et parkeringshus. Bygningerne har forskellige længder varierende fra 61 m for parkeringshuset mod nord til 136 m for forskerparken længst mod syd. Bredden varierer fra 21 - 23 m. Bygningernes skala nedbrydes ved hjælp af horisontale forskydninger. Parkeringshuset placeres som en selvstændig bygning. Mellem parkeringshuset og den øvrige bebyggelse skabes der et grønt byrum, mens de to øvrige bygninger er kædet sammen via en fælles base for de to bebyggelser. Den fælles base vil fremstå med åben facade, der indbyder til ophold, skaber sammenhæng mellem inde og ude og inviterer forbipasserende indenfor. Mod Lundtoftegårdsvej vil der, oven på basen, på 1. sal blive etableret udendørs opholdsarealer i form af taghaver. Bygningsvolumenerne er i 4-5 etager (varierende højde i op til 27.5 meter), og de placeres forskudt, så højeste placeres længst ud mod motorvejen, og de lavere bygninger mod Lundtoftegårdsvej. Teknik på tage, såsom solceller, solfangere, elevatorårne, ventilation, teknikskabe og trappetårne mv. vil ikke overstige den maksimale højde på 28 m, som kommuneplanrammen fastsætter. Teknik på tag vil blive afskærmet og integreret i bygningens arkitektur. Bebyggelsens omfang og placering betyder, at bebyggelsens vil fungere som støjskærm mod motorvejen.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanområdets beliggenhed betyder, at bebyggelsen vil have 2 primære facader, dels mod Lundtoftegårdsvej og DTU og, dels mod Helsingørmotorvejen og Dyrehavegårds Jorder. Fra DTU vil bebyggelsen primært opleves i gadeniveau, såfremt trærækken bevares, og det vil det være bygningernes stueetager, og øverste etager, der vil fremtræde mest synlig. Fra motorvejen og Dyrehavegårds Jorder vil bebyggelsen opleves set hen over trætoppene. Fra begge sider vil det derfor primært være bygningernes tage, der vil fremstå mest synlige.

Bygningerne er derfor inddelt i 2: Base og facader. Bygningskroppene differentierer sig fra basen, der fremstår åben og let. For at fremhæve overgangen mellem bygningskrop og base, bearbejdes dækket imellem disse, som en selvstændig skive, en baldakin. Denne trækkes frem udvalgte steder, og gives et bølgende, organisk formsprog. Dette er samtidig medvirker til at skabe rum omkring bygningerne i det brede fortov. Den fremtrukne baldakin giver også plads til taghaver ovenpå stueetagen. Der arbejdes med et let horisontalt greb ved at benytte, lyse facadematerialer, vinduesbånd og horisontale facadeinddelinger. Der er ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til facademateriale, men der arbejdes med lette og lyse naturfarver (jordfarver og grønne nuancer), der skaber en sammenhæng med trækronerne. Materialer der arbejdes med p.t. (over basen) er glas, metal, keramik, indfarvet beton, kompositplader, lyse tegl eller facadeplader.

Bebyggelsens arkitektur - forslag A og B

Forvaltningen har, jf. arkitekturpolitikens ønske om at få flere alternativer for større byggerier, opfordret bygherrer til at komme med alternativer til det arkitektoniske udtryk. Bygherre har i ansøgningen fremsendt to forskellige facadestudier, A og B. I begge studier arbejdes der med en "bølgende baldakin". Facadestudierne omhandler således bygningskroppen over basen, hvor forslag A indeholder forslag til afrundede hjørner på bygningskroppene, mens forslag B omfatter mere "firkantede" og enkle bygningsstruktur, svarende til formsproget, der er anvendt på det eksisterende campus på DTU. Bygherre forelægger det til udvalgets afgørelse, hvorvidt der skal arbejdes videre med forslag A eller B.

Parkeringshus

Parkeringshuset ønskes opført i en let konstruktion, og foreslås begrønnet med forskellige arter af slyngplanter. For at sikre optimale vækstbetingelser gives bede langs facader en varieret bredde på 0,5-1 meter.

Parkeringsnorm

Den kommende bilparkering ønskes etableret som terrænparkering med 120 midlertidige pladser indenfor vejbyggelinjen for Helsingørmotorvejen, og den øvrige parkering samles i et parkeringshus. Ved en parkeringsnorm på 1:50 pr. m² etageareal skal der etableres 536 p-pladser, og parkeringshuset vil blive i 7 etager (19 meter ved brystning, 21,35 meter ved trappetårn). Hvis vejdirektoratet giver tilladelse til etablering af de ca. 120 midlertidige p-pladser på terræn, skal p-huset have en kapacitet på 416 p-pladser, i første omgang. Dette er dog under forudsætning af at p-huset udbygges, hvis Vejdirektoratet opsiger aftalen med bygherre.

Bygherre ønsker at reducere p-normen til 1:75 pr. m² etageareal. Ønsket er begrundet i følgende forhold: De kommende bygninger i tracéet vil ikke være "normale" kontorbygninger, men forskningsbygninger indeholdende en blanding af kontor- og laboratoriefunktioner. Det betyder, at flere medarbejdere har behov for at anvende både kontor- og laboratoriefaciliteterne. Der vil derfor være færre medarbejdere pr. kvadratmeter, og dermed også et mindre parkeringsbehov. Desuden er området beliggenhed i det stationsnære kerneområde med nærhed til 2 kommende letbanestationer. Ved en parkeringsnorm på 1:75 pr. m² etageareal skal der etableres 356 p-pladser, og parkeringshuset vil blive i 5 etager (14,5 meter).

Miljøvurderingslov

Bygherre har oplyst, at man ønsker at udarbejde en miljørapport for projektet. Forvaltningen og bygherre har holdt møde herom, og bygherre er gået i gang med udarbejdelse af et udkast til en afgrænsningsrapport. Forvaltningen er, på baggrund af foreløbig afgrænsningsrapport iht. miljøvurderingsloven, enig i vurdering af, at den kommende lokalplan vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af trafikforholdene, støjforholdene samt påvirkningen af bymiljøet, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport i forbindelse med den kommende lokalplanlægning.

Løsninger

Forvaltningen foreslår, at fremsendte projekt af 11. marts 2022 godkendes som grundlag for kommende lokalplan for udbygning af Tracéet Midt med valg af de nedenfor anbefalede løsningsforslag.

Trafikale forhold

Placering af fortov:

I forbindelse med ombygning af Lundtoftegårdsvej er det planen jf. godkendt skitseprojekt at etablere fortov i vejens østside. Der er i dag ikke fortov på Lundtoftegårdsvejs østlige side på strækning Akademi og Rævehøjvej. Ved at placere fortovet på den vestlige side af de planlagte bygninger, vil der kunne bevares ca. 200 egetræer langs Lundtoftegårdsvej.

Forvaltningen har bedt bygherre redegøre for følgende punkter:

- at tydeliggøre udstrækningen og placering af fortovet, herunder principperne for fortovet hele vejen op til Rævehøjvej
- at tydeliggøre kobling af fortov til fodgængerovergange på Lundtoftegårdsvej (ved Akademivej og Anker Engelvands Vej)
- at redegøre for, hvordan gående kan komme på tværs af Lundtoftegårdsvej – mellem DTU Campus til Tracéet og ny placering af fortov, herunder at redegøre for sikring af oversigt når man går direkte ud på supercykelsti fra Tracéet Midt
- at redegøre for hvordan fortov inde bag træække opleves trygt og der er adgang for offentlighed
- at sandsynliggøre at det eksisterende træbælte langs Lundtoftegårdsvej ikke påvirkes af anlægsarbejder på grunden

DTU Science har redegjort for ovenstående punkter, og forvaltningen kan på baggrund af redegørelsen og ud fra en samlet vurdering, anbefale, at den alternative fortovsløsning indgår i det videre planarbejde. Blandt andet er der lagt vægt på, at den nye bebyggelse ud mod Lundtoftegårdsvej vil fremstå bag en grøn skærm/trækronerne om sommeren, og om vinteren bag en tæt skærm af de nøgne grene. Desuden er der lagt vægt på at den nuværende oplevelse af Lundtoftegårdsvej, som en ”alle”/ vej omkranset med rækker af egetræer på begge sider, vil være uændret. Endelig er der lagt vægt på at udformningen af det brede fortov sammen med bebyggelsens åbenhed i stueetagen, herunder den åbne udformning af p-huset i stueetagen, som vil medvirke til at gøre det trygt at færdes på fortovet, også i nattetimerne.

Parkeringsnorm

I de generelle rammer i Kommuneplan 2021 er det for stationsnært kontorareal fastsat en p-norm på 1 p-plads pr. 50 m² etageareal. Det er fastsat, at der er tale om et præcist antal (hverken flere eller færre). Dog er der mulighed for reduktion i stationsnært kerneområde på baggrund af konkrete vurderinger. Ved placering i stationsnært kerneområde kan parkeringskrav reduceres med op til 25 % for erhverv (kontor, detailhandel m.m.). Formålet med muligheden for at kunne reducere i etablering af parkeringspladser er blandt andet at kunne fremme bæredygtighed ved at støtte brugen af kollektiv trafik og undgå etablering af unødvendige p-pladser og dermed give mulighed for opholds- og byrum til blandt andet byliv.

Forvaltningen anbefaler, at parkeringsnorm på 1:50 pr. m² til kontorformål fastholdes, men at parkeringskravet reduceres med op til 25 %, da området er beliggende inden for det stationsnære kerneområde, og med en afstand på 250-450 m til tre letbanestationer. Det betyder, at der vil skulle etableres 133 p-pladser færre, svarende til at der skal anlægges ialt 401 p-pladser.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Forvaltningen vurderer, at forslag A er den bedste løsning, da facadeudtrykket med de afrundede hjørner giver et mere interessant og organisk forløb af bygningernes facade, ligesom, der skabes en øget variation i facaderne.

Miljøvurderingsloven

Forvaltningen vurderer, at projektet er omfattet af miljøvurderingsloven § 11, og vurderer at projektet vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af trafikforhold, støjforhold samt påvirkningen af bymiljøet, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport. Når lokalplangrundlaget har været behandlet vil udkast til afgrænsningsrapport blive sendt i høring hos berørte myndigheder. Efter endt høring kan miljørapport udarbejdes på baggrund af projekt og evt. indkomne bemærkninger.

Planloven

Kontorerhverv er defineret som støjfølsom anvendelse, dog i mindre grad end f.eks. boligbebyggelse. I henhold til Planlovens § 15 a, stk.1 må arealer, der er belastet af støj kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger.

Strategisk ramme

Projektforslaget er i tråd med planstrategien og i overensstemmelse med Kommuneplan 2021.

I planstrategi, Byudvikling i balance, lægges der vægt på, at kommunens erhvervsliv er kendetegnet ved højt vidensniveau og klyngedannelser. Strategien er, at erhvervslivets udviklingsmuligheder skal søges videreudviklet til fremtidens behov, og at den fysiske planlægning skal koordineres med visioner og indsatser i Erhvervsstrategi 2022.

Kommuneplan 2021 støtter op om planstrategien.

Kommuneplanen udpeger Tracéet som stationsnært kerneområde, og i rammerne gives der blandt andet mulighed for at etablere videnserhverv, boliger, offentlige formål. Planlægningen understøtter fortætning og bæredygtig udvikling omkring letbanen.

Videre proces

Forvaltningen vil i dialog bygherre udarbejde lokalplanforslag og miljørapport.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget pkt. 1.a og 2.

Byplanudvalget pkt. 1.a, 1.b og 1.c.

Beslutning

Teknikudvalget, den 5. april 2022

Ad 1a) Godkendt.

Ad 2) Godkendt.

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Godkendt, at projektforslaget danner grundlag for lokalplan for udbygning af Tracéet Midt med valg af de foreslåede løsninger 1a-1c.

Bilag

Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan DTU Tracéet

Bilag til ansøgning - visualiseringer mv.

Oversigtskort

DTU Science Park præsentation

Punkt 3: Lundtoftevej 162 m.fl. - Plangrundlag for Lokalplan 292 (Beslutning)

01.02.05-P16-7-18

Resume

Pension Danmark, som er ejer af en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte, - Lundtoftevej 162 m.fl., ønsker at udvikle ejendommen fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Sagen forelægges med henblik på godkendelse af plangrundlag, der kan danne baggrund for en ny lokalplan for området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der igangsættes en planproces for en lokalplan for boliger og kontorerhverv på Lundtoftevej 162 m.fl.,
2. der udarbejdes miljørapport.

Problemstilling

Ansøgning

Pension Danmark ansøger om, at der igangsættes en lokalplanproces for et areal ved Lundtoftevej 162 m.fl. (bilag).

Pension Danmarks ønsker at opføre et bolig og erhvervsprojekt, med et samlet etageareal på ca. 12.300 m², heraf 1.450 m² erhverv. Projektet omfatter ca. 160 boliger (forskerboliger og lign.) samt kontorerhverv.

Der er tale om en karrebebyggelse mod syd, vest og nord og to punkthuse placeret i gårdrummet, et gårdrum som fungerer som bebyggelsens primære opholdsareal, og et areal som har forbindelse til den tværgående strøg (sti til Lundtofteparken og DTU) og den eksisterende ungdomsboligbebyggelse på nabogrunden. Den maksimale bygningshøjde er op til 20 meter, aftrappende til 17 meter mod nord og syd, og 13,75 meter mod vest. Punkthusene er angivet med en højde på 11 meter. Der påtænkes opført ca. 46 stk. 1-værelsesboliger under 50 m², ca. 105 stk. 2-3 værelsesboliger under 95 m², ca. 9 stk. 3-værelsesboliger over 95 m².

Pension Danmarks projekt er en videreudvikling af de projektforslag, der tidligere har været forelagt for Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget, første gang i maj 2020. Forvaltningen vurderer, at projektet er tilpasset de kritik- og opmærksomhedspunkter, der er rejst undervejs, herunder ved at bebyggelsen trappes ned højdemæssigt mod Lundtofteparken og mod de nyopførte ungdomsboliger, ved at bryde karréstruktur op mod vest og placere punkthuse, hvilket giver variation i bebyggelsen. Seneste ændring er en bearbejdning af facadeudtrykket, hvor der er arbejdet med afrundede hjørner på dele af bebyggelsen, hvilket giver et mere organisk forløb af bygningernes facader end de tidligere projektforslag.

Kommuneplan og lokalplan

Arealet er omfattet af lokalplan nr. 61 for et erhvervsområde nord for DTU. Et bolig- og erhvervsprojekt forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan for området. Arealet ligger i kommuneplanramme 5.3.91 som fastlægger, at en del af det eksisterende erhvervsområde, må anvendes til blandet bolig- og erhvervsområde, herunder maks. 20 meter bebyggelseshøjde.

Parkering

Mht. parkering har Pension Danmark i foråret 2022 igangsat en undersøgelse af parkeringsbelastningen på de etablerede parkeringspladser til ungdomsboliger på Lundtoftevej 162, som vil løbe over de næste måneder. Pension Danmark har fremsendt et oplæg til parkeringsnormer: 0,25 p-plads pr. studiebolig under 50 m², 1,0 p-plads pr. bolig under 95 m², 1,5 p-plads pr. bolig over 95 m², 1,0 p-plads pr. 50 m² erhverv, i alt 159 pladser. Kommuneplan 2021 foreskriver 1,5 p-plads pr. boliger/dog 1 p-plads for boliger på maks. 65 m² etageareal, 1 p-plads pr. 100 m² etageareal ungdomsbolig, 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Den endelige fastlæggelse af parkeringsnorm ønsker Pension Danmark sker i forbindelse med et lokalplanforslag.

Forurening

Ejendommen er en del af generationsforureningen på Lundtoftevej 160. Ligesom ved den nylige opførelse af ungdomsboliger på den vestlige del af grunden (Lokalplan 270), skal ejer derfor forholde sig til hvordan et nyt projekt indvirker på muligheden for oprensning mv. Pension Danmarks rådgiver har udarbejdet et notat om sikring af mulighed for fremtidig oprensning af jordforurening under planlagt byggeri på den østlige del af grunden (bilag). Heraf fremgår, at ved etableringen af de planlagte boliger og erhverv skal det sikres, at bygningerne ikke vil forhindre eller væsentligt fordyre oprydningen af den del af forureningen, der ligger under Lundtoftevej 160 arealet. Det er op til Region Hovedstaden at vurdere, hvorvidt dette er en væsentlig fordyrelse af oprensningen, og hvorvidt boringerne og tilhørende installationer skal etableres samtidig med opførelsen af byggeriet og dermed betales af bygherre. Som ved ungdomsboligerne vurderes det i notatet, at det ikke muligt at oprense forureningen ved bortgravning under de planlagte bygninger, idet forureningen består af flygtige klorerede stoffer fra terræn og til/i grundvandet. Udformning og omfang vedrørende sikring af muligheden for en senere oprensning skal inden en byggetilladelse kan gives, accepteres af Region Hovedstaden. Generationsforureningen på Lundtoftevej 160 er prioriteret til yderligere offentlige undersøgelser og oprensning jævnfør Danske Regioners "Opdateret plan for generationsforureninger" af 8. februar 2021. Her fremgår det, at der for Lundtoftevej 160 indtil videre i fase 1 planlægges undersøgelser og forberedelse af afværgeforanstaltninger frem til og med 2023. Regionen oplyser pr. mail af 4. marts 2022, at de fortsat i gang med at vurdere hvilke afværgeløsninger der kan være relevante. Etablering af afværgeforanstaltninger forventes at ske 2024-2025.

Historik

Pension Danmark har arbejdet med projektet de seneste to år, og der er sket en løbende bearbejdning af projektet. Sagen har været forelagt udvalg af flere omgange: Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget den 22. september 2021 (Udsat), den 17. marts 2021 (Udsat idet projektet tilpasses så gårdrummet udvides, og den samlede disposition ift. højder vurderes. Det dokumenteres, at byggeriet ikke fordyrer oprensning af grunden, Byplanudvalget 2. december 2020 (Udsat), Byplanudvalget 11. november 2020 (Udsat), Byplanudvalget den 10. juni 2020 (Udsat med de faldne bemærkninger, Byplanudvalget den 13. maj 2020 (Udsat), Teknik- og Miljøudvalget den 13. maj 2020 (Godkendt, idet udvalget ønsker en skriftlig vurdering af miljøforholdene fra Regionernes videnscentre for Miljø og Ressourcer).

Løsninger

Lokalplanforslag

Forvaltningen foreslår, at der med afsæt i ansøgningsmaterialet igangsættes en lokalplanproces inkl. høringsproces for en lokalplan for boliger og kontorerhverv på Lundtoftevej 162 m.fl.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at projektet er omfattet af miljøvurderingsloven § 11, og vurderer at projektet vil kunne medføre en væsentlig påvirkning af trafikforhold, støjforhold samt påvirkningen af bymiljøet, hvorfor der skal udarbejdes en miljørapport. Når lokalplangrundlaget har været behandlet vil udkast til afgrænsningsrapport blive sendt i høring hos berørte myndigheder. Efter endt høring kan miljørapport udarbejdes på baggrund af projekt og evt. indkomne bemærkninger.

Strategisk ramme

Projektforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplanstrategi og Kommuneplan 2021, hvor området er omtalt som og udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Videre proces

Forvaltningen vil i dialog bygherrer udarbejde lokalplanforslag og miljøvurdering.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget pkt. 1.

Teknikudvalget pkt. 2.

Beslutning

Teknikudvalget, den 5. april 2022

Ad 2) Godkendt.

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Ad 1) Godkendt.

Godkendt med følgende bemærkninger:

- der indarbejdes runde hjørner på begge vestlige hjørner mod strædet,
- der undersøges en løsning, hvor det sydøstlige hjørne rundes via en skærmteglsbeklædt facade evt. i samspil med altaner,
- der skal i det videre arbejde fokuseres på, at facaden mod øst ikke kommer til at fremstå ensformig og afvisende, evt. med afrunding af hjørne/knæk midt på facaden
- P-normen fastholdes jf. kommuneplanen.

Afstemning:

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

Imod stemte: 1 (D)

Nye Borgerlige stemmer imod, idet flere boliger vil øge presset på vores institutioner, fritidstilbud og infrastruktur. Vi har kæmpe kapacitetsudfordringer på dagtilbudsområdet.

Claus Bøgh ønsker sagen indbragt til afgørelse af Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Forskerboliger Lundtoftevej 162 Pension Danmark ansøgning

Lundtoftevej 160 - Sikring af mulighed for fremtidig oprensning af jordforurening

Oversigtskort

Forskerboliger i Lundtofte Præsentation

Punkt 4: Opdatering af arkitekturpolitik - proces og tidsplan (Beslutning)

01.02.00-G01-2-21

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommunes arkitekturpolitik fra 2017 skal opdateres. Byplanudvalget har tidligere besluttet, at udvalget ønskede at se et udvidet forslag til proces. Med sagen forelægges et udbygget forslag til tids- og procesplan for opdatering af arkitekturpolitikken.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til tids- og procesplan for opdatering af arkitekturpolitik godkendes.

Problemstilling

I Plan - og Agenda 21-strategi 2019 - Byudvikling i balance har kommunalbestyrelsen fastlagt under emnet Arkitektur, at arkitekturpolitikken skal ajourføres. Gældende arkitekturpolitik (bilag) ligger på kommunens hjemmeside. Politikken har løbende være revideret i mindre omfang i forbindelse med revision af kommuneplaner. Den første arkitekturpolitik i Lyngby-Taarbæk Kommune blev vedtaget og indarbejdet i kommuneplan under afsnit om Bygningskultur i januar 2000. Ved seneste revision af kommuneplanen blev arkitekturpolitikken taget ud af kommuneplanen for, at politikken kan få øget opmærksomhed. Relevante nye retningslinjer kan indarbejdes ved revision af kommuneplan på baggrund af kommende opdatering af politikken.

I forbindelse med høring primo 2021 af forslag til Kommuneplan 2021, blev der desuden blandt en del af de 36 indkomne forslag og bemærkninger lagt vægt på udfordringer omkring arkitektur, byfortætning og det grønne/beplantning samt bæredygtighed. Disse emner vil blive inddraget og vurderet i processen om opdatering af arkitekturpolitikken.

Formålet med en opdatering af arkitekturpolitikken er således øget ejerskab og opmærksomhed samt vurdering og eventuel indarbejdelse af yderligere mål og handlinger i forhold til vision for arkitekturpolitik.

Løsninger

Byplanudvalget tilkendegav den 13. oktober 2021, at udvalget ønskede at se et forslag til en proces, som er mere end blot en opdatering af arkitekturpolitikken. Det viste udbyggede forslag til tids- og procesplan indeholder de forskellige faser i processen, formål med de enkelte faser samt leverancer til de enkelte faser.

Processen foreslås indledt med en workshop for kommunalbestyrelsen og relevante fra forvaltningen. Workshoppen giver mulighed for oplæg fra relevante kommuner eller aktører samt at drøfte lovgivningens muligheder og øvrige rammer, der har betydning for sagsbehandlingen allerede i dag. Senere i forløbet er indtænkt en eller flere byvandring/cykelture for kommunalbestyrelsen, borgere og interesseorganisationer med fokus på de emner, der kan indgå i arkitekturpolitikken.

Faser	Mål	Leverancer	Tid
Proces for opdatering af arkitekturpolitik	Følge op på okt.sag på BY	Udvalgssag + bilag med tids- og procesplan	April/ maj
Workshop	Skabe engagement, ejerskab og indhente ideer.	Invitationer Dagsordener	Før/ lige efter sommerferien

Oplæg fra relevante kommuner eller aktører info om lovgivningens muligheder og øvrige rammer.

Senere i forløbet er indtænkt en eller flere byvandring /cykelture for kommunalbestyrelsen, borgere og interesseorganisationer med fokus på de emner, der kan indgå i arkitekturpolitikken.

Udarbejdelse af ark.politik	Proces og ejerskab	Projekt- og referencegruppearbejde samt koordinering på tværs	Ca. ½ år
Forslag til ark.pol.	Resultat af proces forelægges politisk til godkendelse til offentlig høring	Udvalgssag + bilag med selve produktet i udkast	Ultimo 2022
Offentlig høring	Debat, engagement og ejerskab	Byvandring eller andre metoder	Forår 2023
Vedtaget opdateret ark.pol.	Fremlægge bemærkninger og forslag fra offentlig høring	Udvalgssag + bilag med høringens forslag og bemærkninger	Medio 2023
Offentliggørelse	Tilrette politikken på baggrund af kmb's beslutninger.	Det endelige produkt	Medio 2023

Opdatering af arkitekturpolitik har tilknytning til kommunalbestyrelsens ønske om nedsættelse af arkitekturråd, der skal rådgive ved nye større byggerier. De to processer er foreslået at forløbe sideløbende.

Kommunikation/høring/(borger)inddragelse

Der har været og vil komme flere inddragende processer. Arkitektur var et af flere emner, der blev drøftet på et åbent husarrangement på Lyngby Rådhus, marts 2018 forud for udarbejdelse af kommunalbestyrelsens Plan- og Agenda 21-strategi. Emnet arkitektur blev efterfølgende indarbejdet i Byudvikling i balance - Plan- og Agenda 21-strategi 2019 og blev som tidligere beskrevet også berørt ved høringen af forslag til Kommuneplan 2021.

I den kommende proces omkring opdatering af arkitekturpolitikken foreslår forvaltningen som nævnt en eller flere byvandring/cykelture som en del af den inddragende proces ved opdatering af arkitekturpolitikken. Målgruppen vil være kommunalbestyrelsen, interesseorganisationer og interesserede borgere.

Et godkendt forslag sendes desuden i høring, inden kommunalbestyrelsen foretager den endelige vedtagelse af en opdateret arkitekturpolitik.

Strategisk ramme

I Plan - og Agenda 21-strategi 2019 - Byudvikling i balance fastlægges det under emnet Arkitektur, at arkitekturpolitikken skal ajourføres. Der skal udarbejdes en selvstændig politik, så den får øget opmærksomhed.

I Vision for Kongens Lyngby lyder et af delvisionerne: Udvikling med respekt for historie og krav om kvalitet, hvilket en opdateret arkitekturpolitik skal støtte op om.

Videre proces

Forvaltningen følger den forelagte tids- og procesplan.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Godkendt,

Bilag

Arkitekturpolitik fra Kommuneplan 2017

Punkt 5: Nedsættelse af arkitekturråd, forarbejde (Beslutning)

01.02.00-G01-2-21

Resume

Byplanudvalget besluttede den 13. oktober 2021 at arbejde videre med kommissorium for eksternt arkitekturråd. Forvaltningen fremlægger udkast til kommissorium, der kan danne grundlag for budgetforhandlinger. Byplanudvalget skal træffe beslutning om indholdet i kommissoriet som udgangspunkt og træffe beslutning, om sagen kan indgå i de samlede drøftelser omkring udvalgets ønsker til budget 2023 på mødet i juni, hvor ønsket kan oversendes til Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. kommissoriet vedtages som udgangspunkt for et eventuelt kommende arkitekturråd,
2. budgetønsket drøftes på møde i juni sammen med eventuelle øvrige budgetønsker med henblik på en oversendelse til økonomiudvalget - jf. budgetprocessen for 2023.

Problemstilling

I kommunalbestyrelsens "Byudvikling i balance" - Plan- og Agenda 21-strategi 2019, vedtaget april 2020, fastlagde kommunalbestyrelsen i afsnit om Arkitektur, at kommunalbestyrelsen skulle undersøge muligheden for at nedsætte et eksternt rådgivende udvalg, bestående af fagprofessionelle, der kan give kvalificerede input ved større nybyggerier.

I høringen af forslag til Kommuneplan 2021 blev der blandt en del af de 36 indkomne forslag og bemærkninger lagt vægt på udfordringer omkring arkitektur, byfortætning og det grønne/beplantning. Blandt andet blev der stillet forslag om ansættelse af stadsarkitekt eller nedsættelse af et arkitekturråd. Allerede i Byudvikling i balance - kommunalbestyrelsens Plan og Agenda 21-strategi 2019 har kommunalbestyrelsen fastsat, at de ønsker at undersøge muligheden for at nedsætte et eksternt rådgivende udvalg, bestående af fagprofessionelle, der kan give kvalificerede input ved større nybyggerier.

Der findes flere forskellige metoder i Danmark til nedsættelse af arkitekturråd - også med hensyn til sammensætning af rådets medlemmer. Rådene har forskellige opgaver og organisering. Og inddrages også i forskelligt omfang og med stor variation i hyppighed af inddragelse. De forskellige parametre og deres eventuelle betydning blev forelagt Byplanudvalget den 13. oktober 2021 (bilag).

Løsninger

Nedsættelse af et arkitekturråd kan bidrage til at støtte op om kommunalbestyrelsens arkitekturpolitik. Kommunens arkitekturpolitik fastlægger mål og handlinger, der støtter op om ønsket om at støtte og udvikle bæredygtigt byggeri af høj arkitektonisk kvalitet.

Kommissoriet opstiller formål, sammensætning af - og kompetencer i rådet. Der er beskrivelse af rådets opgaver, processen omkring rådgivning samt økonomi forbundet med rådet. Rådet nedsættes for to år med evaluering en gang om året (bilag).

Byplanudvalget skal tage stilling til om nedsættelse af et arkitekturråd skal indgå i de kommende budgetforhandlinger. Såfremt der opnås budget vil nedsættelsen af rådet ske i løbet af første halvår af 2023. I den forbindelse vil kommissoriet blive genbesøgt.

Et arkitekturråd kan afvente en afsluttet proces for opdatering af arkitekturpolitik, der pt. er planlagt til at køre parallelt med nedsættelse af et arkitekturråd. En ny arkitekturpolitik er planlagt vedtaget efter offentlig høring i første halvår af 2023. Arkitekturpolitikken skal blandt andet danne grundlag for de emner, arkitekturrådet skal rådgive omkring ved større nybyggerier. Hvis nedsættelse af et arkitekturråd udskydes i budgetforhandlingerne, vil opdatering af arkitekturpolitikken ikke kunne drage eventuelle fordele ved rådgivning fra rådets medlemmer op til den endelige vedtagelse af arkitekturpolitikken medio 2023.

Strategisk ramme

Nedsættelse af et arkitekturråd kan bidrage til at støtte op om kommunalbestyrelsens "Byudvikling i balance" - Plan- og Agenda 21-strategi 2019 samt arkitekturpolitikken. Bæredygtighed forventes fortsat at indgå i den opdaterede arkitekturpolitik. Bæredygtighed forventes på den baggrund at være en af de parametre et arkitekturråd vil rådgive ud fra og dermed bidrage til at støtte op om bæredygtighedsstrategien.

Til orientering kan forvaltningen oplyse, at der på landsplan er omkring 7-9 danske kommuner, der arbejder med en form for et arkitekturråd. (oplyst af Arkitektforeningen, sep. 2021).

Videre proces

Fagudvalgene kan som led i budgetprocessen 2023-26 indmelde et begrænset antal budgetønsker, som ønskes nærmere belyst med henblik på at de kan indgå i budgetforhandlingerne. Budgetønskerne drøftes på fagudvalgsmøderne i juni. Forslaget om nedsættelse af et arkitekturråd kan indgå i Byplanudvalgets drøftelser af budgetønsker. Økonomiudvalget foretager efterfølgende en prioritering af de indmeldte ønsker. Forvaltningen udarbejder herefter uddybende budgetnotater om de prioriterede budgetønsker med henblik på at disse kan indgå som grundlag i budgetforhandlingerne, jf. i øvrigt budgetprocessen som godkendt af Økonomiudvalget 20. januar 2022.

Såfremt det som led i budgetforhandlingerne besluttet at nedsætte et arkitekturråd, vil forvaltningen efter vedtagelsen af budgettet for 2023 gå videre med processen omkring nedsættelse af rådet. Byplanudvalget vil i løbet af denne proces få forvaltningens indstilling til medlemmer i arkitekturrådet til beslutning. Først derefter vil arkitekturrådet blive nedsat.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Eventuel finansiering skal findes i forbindelse med budgetforhandlingerne.

Arkitekturrådet foreslås i første omgang nedsat for to år. Der vil hvert år blive foretaget evaluering til politisk forelæggelse med mulighed for justering af såvel kommissorium og budgetforhold. Forvaltningen estimerer på baggrund af erfaringstal fra Hillerød Kommune, at der hvert år i to år (2023 og 2024) skal afsættes 200.000 kr til nedsættelse og brug af et nedsat arkitekturråd.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Ad 1) Godkendt, idet der indstilles to arkitekter og landskabsarkitekt, hvoraf minimum en har særlige kompetencer indenfor udvikling af byrum. Derudover et medlem indstillet af bygningskulturforeningen.

Dertil ønske om at ordene æstetik, bruger- og borgerperspektiv, biodiversitet og helhedsbetragtning indgår i kommissoriet.

Afstemning:

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

Imod stemte: 1 (D)

D) Der skal stilles tydelige krav til at fremtidigt byggeri skal ske i respekt for lokalområdet og bygninger af lokalhistorisk værdi. Men vi skal ikke hyre et arkitekturråd, som skal agere smagsdommere. De bedste smagsdommere vi har her i kommunen er borgerne.

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Udkast - Kommissorium for arkitekturråd i Lyngby Taarbæk Kommune

Rådgivende udvalg, arkitekturpolitik mm - oplæg

Punkt 6: Byrumsforsøg på Lyngby Hovedgade (Beslutning)

05.01.25-G01-4-21

Resume

Af hensyn til letbanearbejdet i krydset ved Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej vil trafikken på Lyngby Hovedgade i en periode hen over forår og sommer 2022 blive ændret. Teknikudvalget og Byplansudvalget godkendte den 8. februar 2022 at forvaltningen arbejder videre med byrumsforsøg i perioden. Med denne sag skal der tages stilling til den valgte løsning således at forvaltningen i samarbejde med eksterne kan planlægge og udføre de trafikale ændringer på Lyngby Hovedgade.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lyngby Hovedgade i forsøgsperioden ensrettes fra Toftebæksvej til Nørgaardsvej som beskrevet i scenarie 1,
2. Kommunen i samarbejde med eksterne interessenter planlægger byrumsaktiviteter på Lyngby Hovedgade i den periode, hvor der er anlægsaktiviteter på Lyngby Hovedgade,
3. der gives bevilling på 0,55 mio. kr. til udførelse af de beskrevne byrumsforsøg på Lyngby Hovedgade, finansieret fra anlægsprojekter og driftsbevillinger jf. tabellen i økonomiafsnittet.

Problemstilling

Forvaltningen er i tæt samarbejde med Hovedstadens Letbane i gang med at planlægge den næste etape af letbanebyggeriet i det centrale Lyngby. Forvaltningen forventer at arbejderne i krydset ved Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej igangsættes ultimo april. Anlægsperioden forventes at være omkring 5 måneder. Det betyder, at der vil være anlægsaktivitet frem til primo oktober. Tidsplanen er ændret en smule i forhold til første udmelding, der blev forelagt på mødet den 8. februar 2022.

Arbejderne i krydset er komplekse med flere bindinger, der skal håndteres. Der derfor en vis usikkerhed i den fremlagte tidsplan.

Lyngby Hovedgade er i dag præget af mange biler, der anvender vejen til gennemkørsel. Der er parkeringsbaner i begge sider af vejen med 30 minutter parkering. Cyklister må dele kørebanearealet med bilerne. Der er på den sydlige side et forholdsvis stort fodgængerområde mens dette er indskrænket i den nordlige side.

Løsninger

Siden de to udvalgs beslutning den 8. februar 2022 har forvaltningen sammen med Hovedstadens Letbane undersøgt mulighederne for at indrette Lyngby Hovedgade under anlægsarbejderne. Det vil være muligt at indrette Lyngby Hovedgade så der opretholdes ét kørespor og to cykelbaner. Der sikres således dobbeltrettet cykeltrafik i anlægsperioden. Der planlægges med en ensretning fra Toftebæksvej mod Nørgaardsvej. Nuværende tværsnit af Lyngby Hovedgade og den foreslåede løsning er vedlagt som bilag. Krydset ved Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej vil i hele anlægsperioden kunne opretholde ét kørespor til biler. Da krydset er meget anlægsteknisk komplekst med mange ledninger er der fortsat mulighed for at krydset i en delperiode skal lukke helt for gennemkørende trafik. I disse perioder vil forvaltningen i samarbejde med Hovedstadens Letbane tilpasse den trafikale løsning på Lyngby Hovedgade.

Det vurderes hensigtsmæssigt i forhold til den nye indretning af Lyngby Hovedgade, samt for at sikre afspærringsområdet, at der opsættes et indkørselsforbud for større køretøjer med en vægt på over 3500kg. Det er forvaltningens vurdering at der er få leverancer på Lyngby Hovedgade, der i dag ankommer via større køretøjer, og at varelevering primært foregår ved anvendelse af mindre varevogne, der ikke bliver påvirket af dette forbud. Såfremt der sker leverance med tunge køretøjer, vil disse godt kunne passere igennem Lyngby Hovedgade og arbejdsområdet ved Klampenborgvej.

Forvaltningen har på baggrund af ovenstående grundtanke undersøgt mulige trafikale scenarier, der vil kunne understøtte formålet om at muliggøre aktiviteter i byrummet. For begge scenarier er der tale om ensretning af Lyngby Hovedgade fra Toftebæksvej mod Nørgaardsvej.

Scenarie 1

For at udvide fodgængerområdet på nordsiden af Lyngby Hovedgade vil der blive opsat en række af pullerter. Pullerterne kommer til at blive placeret af en indbyrdes afstand på ca. 3 meter for at sikre at der ikke parkeres. Arealet vil således kunne anvendes til aktiviteter i byrummet. Da byrummet er af midlertidig karakter foreslås det, at der indkøbes en pullerter, der er forskellig fra kommunens designmanual for byrum. Dette for at sikre at prisen for indkøb og etablering holdes så lav som mulig. Skal designmanualen følges ved det midlertidige byrum bliver det en type pullert, der er overkørbar og har større etableringsomkostninger.

Der er ved denne løsning lagt vægt på at skabe et sammenhængende og imødekommende byrum, der indbyder til aktivitet. Der er i denne forbindelse vurderet andre afspærringsløsninger, hvor der i stedet for pullerter anvendes betonklodser eller almindelige trafikkegler. Disse løsninger er fravalgt af hensyn til at sikre, at arealet vil kunne bidrage til udvikling af bylivet. Forhindringer, der opstilles på tværs så som betonklodser vil være med til at skabe en barriereeffekt, hvilke vil medføre mindre fodgængertrafik på tværs af Lyngby Hovedgade. Dermed opnås ikke den ønskede effekt, hvor fodgængere kan færdes mere frit på tværs af de to byrum på henholdsvis nord- og sydsiden.

Scenarie 2

Som alternativ kan al parkering i perioden nedlægges på Lyngby Hovedgade mellem Toftebæksvej og Nørgaardsvej. Der opsættes pullerter på begge sider af vejen. Hermed bliver byrumsarealet på den sydlige side ligeledes udvidet. Det udvidede areal kan dermed være med til at give mere udeservering og øget anvendelse af arealet til fx butiksudstillinger mv. Det vil formentlig være nødvendigt at indrettet særlige afsætningspladser i dette scenarie, hvor de erhvervsdrivende kan få leveret vare ad Lyngby Hovedgade.

Fælles for scenarierne

Ved begge løsninger vil der være muligt for fodgængere at færdes på tværs af Lyngby Hovedgade. Cyklisterne opnår en bedre og mere sikker cykelrute igennem det centrale Lyngby. Det vil i begge scenarier ikke være muligt at anvende kørebanen til varelevering.

Afprøvning af ideer fra parallelopdraget

Scenarie 1 ligger tæt op ad de ideer, der er fremkommet igennem parallelopdraget, som mulige løsninger for, hvordan Lyngby Hovedgade i fremtiden kan indrettes. Scenarie 2 tager, ved at fjerne parkeringsmulighederne, dele af en anden af de løsninger, der er foreslået i parallelopdraget for Kongens Lyngby.

Aktiviteter

I anlægsperioden vil der være mulighed for afvikling af aktiviteter i byrummet. Det er vurderet at den nordlige side egner sig bedst, da det er her der vil være mest sol. Samtidig lægges der op til at de erhvervsdrivende, der har udstilling og/eller servering af mad og drikkevarer kan udvide deres udearealer, således der på vejareal vil være mulighed for at stille borde, bænke, stole mv. op. Kommunen vil ligeledes i perioden planlægge ikke kommercielle aktiviteter.

Forvaltningen er i fortsat i dialog med Handelsforeningen omkring implementering af løsningerne. Der er desuden afholdt møde med BID-samarbejdet (Business Improvement District). BID-samarbejdet er et kommunalt finansieret projekt, med deltagelse af ejendommejere, butiksejere, handelsforeningen og kommunen. I BID-samarbejdet kan skæve ideer afprøves, og så kan der efterfølgende tages stilling til, om ideen skal kunne gentages eller måske føjes til praksis. Kommunes citykoordinator er ligeledes inddraget som en integreret del af planlægningsgruppen.

Forvaltningen har til inspiration udarbejdet en bruttoliste over arrangementer og events, der kan være med til at skabe mere byliv i Lyngby Hovedgade, og som vil blive drøftet med BID, handelsforeningen m.fl. i den kommende periode. Forvaltningen vil i samarbejde med Handelsforeningen og Citykoordinatoren drøfte, hvilke arrangementer, der kan realiseres.

Handelsforeningen har tilkendegivet, at de bakker op om scenarie 1, såfremt der kan opnås enighed om øget aktiviteter i Lyngby Centrum og der afsættes penge til dette. Desuden bør en eventuel total lukning for biltrafik ske i industriferien og gøres så kort som mulig.

Databaseret erfaringsopsamling

Under forsøgsperioden indsamles data, der samlet vil udgøre et solidt datagrundlag for de videre drøftelse om indretning af Lyngby Hovedgade. Før, under og efter trafikoplægningerne bliver der gennemført trafikmålinger til belysning af, hvordan trafikken bevæger sig i Lyngby Hovedgade og de omkringliggende veje og stier. Trafiktællingerne vil omfatte cyklende og kørende trafik, og der gennemføres supplerende undersøgelser af den gående færdsel. I forlængelse af forsøgsperioden gennemføres en spørgeskemaundersøgelse blandt beboere og handlende. Forsøgets data samles og evalueres, så det kan indgå i det videre arbejde med en udviklingsplan for Kgs. Lyngby. I samarbejde med BID og Handelsforeningen vil de handlendes erfaringer i forsøgsperioden blive opsamlet.

Strategisk ramme

I visionen for Kongens Lyngby Centrum er det centrale omdrejningspunkt at skabe "Et levende og oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum". Jf. delvision 1 "stærkt handelsliv og liv efter lukketid" påpeges også at vi vil skabe et byrum for kulturelle, kunstneriske og gastronomiske oplevelser og vil binde butikker gader, stræder og pladser bedre sammen.

En forsøgsordning med en ensretning af Lyngby Hovedgade kan bidrage til at undersøge om visionen og delvisionerne for udviklingen af Kongens Lyngby Centrum, kan understøttes positivt af disse tiltag og om det vil påvirke handels- og bylivet positivt. På baggrund af forsøgene kan der hentes erfaringer, som kan indgå i udviklingsplanen for Kongens Lyngby Centrum.

Videre proces

Forvaltningen vil, hvis indstillingen godkendes, gå videre med at tilrettelægge de konkrete forsøg med en delvis lukning af Lyngby Hovedgade. Forsøgsordningerne og aktiviteter i perioden vil blive tæt koordineret med Handelsforeningen og citykoordinatoren. Forvaltningen vil undersøge om der er ideer fra parallelprojektet, som kan være med til at kvalificere de forsøg, der gennemføres.

Der kommunikeres igennem Det Grønne Område, Handelsforeningen og citykoordinatorens netværk i forbindelse med både den nye indretning af Lyngby Hovedgade, og hvilke arrangementer, der igangsættes i perioden.

Økonomi

Byrumsforsøgene vil indebære omkostninger til:

- Afskærmning og afspærring til sikring af byrum
- Dataindsamling
- Aktiviteter

Afmærkning og afspærring vil ligge ud over entreprenørens ansvar. Afspærringen i scenarie 1 skønnes at ville medføre en udgift på ca. 300.000 kr. Udgifterne her dækker indkøb og opsætning af pullerter og afmærkning af kørebanen inkl. cykelbaner ligeledes opsætning af supplerende skiltning. Denne post dækker ligeledes interne arbejdstimer fra kommunes Arealdrift, der skal stå for etableringen.

Aktiviteten foreslås finansieret fra Puljen til Parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag 2022.

Dataindsamling skønnes at ville medføre en udgift på ca. 200.000 kr. Aktiviteten foreslås finansieret af den afsatte pulje til trafikanalyser.

Afvikling af aktiviteter skønnes i et vist omfang at kunne finansieres gennem den afsatte pulje til Byrum og Kultur. Det forventes at de erhvervsdrivende selv vil ønske at finansiere f.eks. øgede udeservering, udstillingsarealer m.v. Det forventes ligeledes at foreninger m.v., der ønsker at gennemføre aktiviteter i perioden, som udgangspunkt selv vil finansiere disse. Det skønnes dog nødvendigt at supplere med en yderligere kommunal finansiering på ca. 50.000 kr. til aktiviteter. Den kommunale andel af udgifterne foreslås finansieret gennem Puljen til Parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag 2022.

Samlet vurderer forvaltningen, at de kommunale omkostninger kommer til at være ca. 550.000 kr. Eftersom dette er et særskilt projekt oprettes der et anlægsprojekt til formålet, og der gives bevilling.

Tabel til bevillingsmæssige ændringer:

t. kr. i 2022 p/l	Udvalg / Aktivitetsområde	2022	2023	2024	2025	2026	Varig? Ja/nej
Vision Kgs. Lyngby (0060813008)	Økonomiudvalget / Anlæg	-100					Nej
Puljen til Parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag 2022 (0060620150)	Økonomiudvalget / Anlæg	-250					Nej
Pulje til trafikanalyser	Teknikudvalget / Trafik	-200					Nej
Byrumsforsøg Lyngby Hovedgade (Nyt bevillingsprogram)	Økonomiudvalget / Anlæg	550					Nej
I alt		0					

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Teknikudvalget, den 5. april 2022

Ad 1-2) Anbefalet.

Ad 3) Anbefalet, idet bevillingen hæves til 100.000 kr. til byrumaktiviteter, finansieret af puljen til parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag.

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Ad 2) Anbefalet.

Bilag

Udformning af Lyngby Hovedgade

Byrumsaktiviteter Lyngby Hovedgade

Oversigtskort til byplanudvalg

Høringssvar vedr. byrumsforsøg på Lyndby Hovedgade

Punkt 7: Genhusningsbygning på Engelsborgskolen, igangsætning af ny placering (Beslutning)

82.20.02-P20-1-20

Resume

Byplanudvalget godkendte den 9. februar 2022 lokalplangrundlaget for etape 1 med den nye placering på Grønningen (skolens boldbaner). Godkendelsen var betinget af, at forvaltningen skulle afdække andre løsningsmuligheder for en ny placering af genhusningsbygning på en anden lokation end Grønningen eller alternativt et forslag, hvor Grønningen i højere grad bevares. Beslutningen medfører en forsinkelse af etape 1, udbygningsplanen og medfører en udvidelse af rådgiveropgaven og dermed et øget budgetbehov.

Med denne sag skal udvalget beslutte en ny placering af genhusningsbygning og finansiering af det øgede budgetbehov pga. rådgivers udvidede opgave. Den ny placering medfører behov for genhusning af klub, nedrivning af 1, 2 eller 3 villaer og tab af lejeindtægt. Løsninger på dette samt evt. yderligere budgetbehov vil blive forelagt i en senere sag til politisk stillingtagen. Der gøres opmærksom på, at genhusningsbygning har et større udlæg end forudsat i udbygningsplanen, hvorfor der pågår en afklaring af, om det kan lade sig gøre at minimere udlægget, eller om der er et udækket budgetbehov, som afdækkes i forskellige scenarier.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. orienteringen tages til efterretning,
2. ny placering af bygning Za og Zb, på arealet ved vejkrydset Engelsborgvej og Chr. X's Allé, og viderebearbejdning af udseende som følge heraf, godkendes som retningsgivende for det videre arbejde med lokalplanen,
3. der gives en anlægsbevilling på 0,8 mio. kr. i 2022 til videre analysearbejde af bygning Za og pavillon Zb jf. pkt 1, finansieret af rådighedsbeløbet på anlægsprogrammet "Engelsborgskolen Etape 1",
4. det tages til efterretning, at fritids- og ungdomsklubben Klub Baune, placeret i villaen på Chr. X's Allé 113, evt. vil skulle genhuses, idet løsning på dette samt økonomiske konsekvenser heraf vil blive forelagt i en senere sag til politisk stillingtagen,
5. det tages til efterretning, at indstillingspunkt 2 kan betyde at lejemålet i de to kommunale bygninger beliggende på Chr. X's Allé 109 og 111 opsiges og efterfølgende nedrives, at lejerne i bygningerne skal genhuses, og at økonomiske konsekvenser vil blive forelagt i en senere sag til politisk stillingtagen.

Problemstilling

Politisk godkendt udbygningsplan fra 2020

Kommunalbestyrelsen godkendte den 5. marts 2020 (sag 14) en etapeopdelt "udbygningsplan til permanent kapacitetsudvidelse" af Engelsborgskolen (bilag A). Udvidelsen er delt op i seks etaper for en fuld udbygning af Engelsborgskolen til en 5-sporet skole med klubfaciliteter og multihal. Det skal understreges, at der ikke er fundet finansiering til Etaperne 2-6. Der er til fase 2 finansiering til rådgiverkonkurrence og viderebearbejdning af udbygningsplanen. Forudsætningen for udbygningsplanen var genhusning på skolens eget område og i bygninger, der efterfølgende kan anvendes permanent. I udbygningsplanen var forudsat én bygning, placeret på skaterbanen ved klubben.

Viderebearbejdning af udbygningsplan i 2021

I det videre arbejde er der foreslået en justeret placering af genhusningsbygningen (bygning Z), og bygningen er foreslået opdelt i en permanent bygning (bygning Za) og en midlertidig pavillon (Bygning Zb) i forhold til udbygningsplanen fra 2020. Årsagen her til er at placering på skaterbanen ikke var planmæssigt muligt, og klubben havde et stort ønske om at bibeholde skaterbanen. Forvaltningen har derfor sammen med ekstern rådgiver og repræsentanter fra skole og klub

arbejdet med en placering på Grønningen. Grønningen benyttes både til skoleidræt, i frikvartererne og til uorganiseret idræt. Som følge af afdækning af brugerbehov er kvadratmeterne på genhusningsbygningen øget i forhold til det oprindeligt forudsatte i udbygningsplanen, hvilket har resulteret i forslaget om en permanent bygning (Za) og en midlertidig pavillon (Zb). Placering af Za og Zb er præsenteret på fagudvalgsmøder i oktober 2021, som en del af fremlæggelsen af den videre bearbejdning af udbygningsplanen, og forvaltningen har efterfølgende arbejdet videre med at detaljere forslaget med henblik på at udbyde byggeriet til en entreprenør.

Byplanudvalgets beslutning i februar 2022

Den 9. februar 2022 er placeringen forelagt Byplanudvalget i en sag om godkendelse af lokalplangrundlag (bilag B). Byplanudvalget godkendte lokalplangrundlaget under betingelse af, at forvaltningen skulle afdække andre løsningsmuligheder for en ny placering af genhusningsbygningen på en anden lokation end Grønningen eller alternativt et forslag, hvor Grønningen i højere grad bevares.

Løsninger

Ny placering af genhusningsbygninger

Forvaltningen er i gang med at undersøge muligheden for placering på det sydlige hjørne af krydset ved Engelsborgvej og Chr. X's Allé, både hvad angår den permanente genhusningsbygning (Za) og den midlertidige pavillon (Zb). Denne placering vil imødekomme ønsket om i højere grad at friholde Grønningen, både af hensyn til skolens drift og til den uorganiserede idræt på boldbanerne.

Hjørnet af Engelsborgvej og Chr. X's Allé huser tre kommunale villaer. Klub Braune (Chr. X's Allé 113), der anvendes til klubformål for de 10-18-årige, og to villaer; Chr. X's Allé 109, der anvendes til midlertidig boligplacering af flygtninge og Chr. X's Allé 111, der er udlejet privat og underlagt lovgivning for området. Alt efter udformning af bygning vil placeringen forudsætte at en, to eller alle tre eksisterende villaer nedrives, og at klubben genhuses. Det skal understreges, at der ikke er afsat finansiering hertil jf. økonomiafsnittet. Der arbejdes på en genhusning af klubben på en lokation indenfor skolens område, således at nærheden til skolen og til den resterende del af klubben fastholdes.

Afdækning af scenarier

Da genhusningsbygningerne har et større udlæg end forudsat i udbygningsplanen pågår en afklaring af, om det kan lade sig gøre at minimere udlægget, eller om der er et udækket budgetbehov. Dette bliver afdækket i forskellige scenarier om hhv. funktions- og brugerbehov under genhusningsperioden og rækkefølgen af etaperne i udbygningsplanen, hvilket bliver forelagt i forbindelse med forslag om ny placering.

Alt efter resultatet af undersøgelserne kan det betyde, at den midlertidige pavillon (Zb) eventuelt skal placeres på skaterbanen eller på boldburet ved boligerne, alternativt på parkeringspladsen ved børnehaven eller på arealer, hvor der er villaer.

Gældende lokalplan

Området syd for Engelsborgvej er omfattet af lokalplan 230. Lokalplanen udlægger arealerne til offentlige formål; skole, uddannelse, institutioner for børn og unge, idræt samt botilbud for borgere med autisme og ældre med tilhørende friarealer. Muligheden for at placere ny bebyggelse er begrænset til lokalplanens byggefelt. Lokalplanen definerer det arkitektoniske udtryk og materiale- og farvevalg i form af facadebeklædning med lette facadeplader inden for en gråtoneskala og ensidig taghældning, svarende til facaden på de beskyttede boliger (Bilag E). Lokalplan 230 giver mulighed for at nedrive villaerne.

Ny lokalplan

Nærmere undersøgelser og volumenstudier vil sandsynligvis pege på et behov for at placere genhusningsbygningerne udenfor det i lokalplanen angivne byggefelt. Da bygning Za får en blivende funktion som klub efter genhusning, er det oplagt at skabe et slægtskab med skolebygningerne nord for Engelsborgvej, således at bygningens arkitektoniske udtryk, materiale- og farvevalg afspejler Engelsborgskolens arkitektur.

Arkitektonisk udtryk

Karakteristisk for Engelsborgskolen er de enkeltstående bygninger placeret i et ortogonalt dvs. vinkelret princip, og som hver især afspejler tidstypiske arkitektoniske træk. Den ældste del af skolekomplekset består af klassicistiske og guldpuddede bygninger, opført i henholdsvis 1908, 1913 og 1929. Skolebygningen fra 1930'erne er opført i blank gul mur med rødt tegltag og modernistiske detaljer, der afspejler mellemkrigsårenes moderne arkitektur. Mellemløbsbygningen er opført med dominerende murede gavle i blank mur, lette facade partier på langfacaderne og et asymmetrisk saddeltag i grå eternit. Den nyeste bygning er opført med lette facader i gule skærmtegl og et helvalmet lavt tagpaptag. Skolen udgøres således i dag af en lang række enkeltstående bygninger, der opleves sammenhængende i kraft af deres ensartede orientering på grunden og sammenhænge i farver og bygningsvolumener.

Udover en reference til Engelsborgskolens bygninger vil bygning Za have en materialemæssig sammenhæng i nutidig fortolkning med de engelske rækkehuse fra 1920'erne. Bygningen udformes med sadeltag i tegl, og facaderne beklædes med tegl/træ for at opnå slægtskab med disse bygninger. Teglets og træets farveskala kan være i lyserøde/gule, changerende nuancer. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at den kommende bygning Za får et facadeudtryk i stil med, men ikke nødvendigvis nøjagtigt som forelagt i lokalplangrundlaget den 9. februar 2022.

Det er derfor overvejende sandsynligt, at der vil skulle udarbejdes en ny lokalplan. En ny lokalplan kan vedtages inden for gældende kommuneplanramme 2.2.30, som udlægger området til offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 45 og maks. 3 etager.

Konsekvenser

Beslutningen om at undersøge en anden placering har konsekvenser for både tid og økonomi, og det forventes at påvirke de efterfølgende etaper tidsmæssigt. Det indebærer den risiko, at kapaciteten ikke kan følge børnetalsprognoserne, hvilket er forudsætningen og formålet med kapacitetsudvidelsen.

Beslutningen om at undersøge en anden placering medfører, at forvaltningen ikke kan udbyde bygningen i entreprise i april 2022 som forudsat i gældende tidsplan, hvor bygningen ibrugtages i 1 kvartal 2025. Dette betyder en forsinkelse af projektet med mindst fem måneder frem til den medio 2025, hvorfor tidsplan er justeret (bilag D), der baseres på, at der træffes en beslutning om igangsætning af den foreslåede placering april 2022.

Løsningen kan indebære, at en eller flere villaer skal nedrives, og budgetbehovet hertil vil fordyre projektet, og der er ikke afsat finansiering hertil - se mere i økonomiafsnittet. Den kommunale udlejning af Chr. X's Allé 109 og 111 skal varsles opsagt, og vil medføre tab af lejeindtægt jf. økonomiafsnittet.

Samtidig skal klubben genhuses. Genhusningsløsning vil komme til senere politisk stillingtagen, når denne er udarbejdet.

Såfremt der ikke træffes beslutning om placering på hjørnet af Engelsborgvej og Chr. den X's Allé, vil etape 1 blive yderligere forsinket. Dette betyder, at genhusningsbygningerne (bygning Za og pavillon Zb) ikke vil kunne stå klar til ibrugtagning i skoleåret 2026, og der vil mangle basislokaler jf. børnetalsprognosen.

Rådgivers viderebearbejdning af projektet

Forvaltningens undersøgelser af ny placering indebærer, at bygherrerådgiver skal udføre volumenstudier, omdisponering og tilpasse bygningens arkitektur til den nye placering, herunder udarbejde en samlet helhedsplan for det omkringliggende nærområde. I den forbindelse skal bygherrerådgiver udarbejde nyt tegningsmateriale (planer, facader og illustrationer) og foretage revisioner af allerede udarbejdet materiale, herunder udbudsdokumenter samt økonomisk overslag. Dertil kommer eventuelle følgearbejder som fx udbud vedrørende nedrivning af 2-3 villaer. Dvs. opgaven består samlet i disse ydelser:

- Delhelhedsplan inkl. udearealer
- Afklaring af om det kan lade sig gøre at minimere udlægget for genhusningsbygninger, eller om der er et udækket budgetbehov. Dette vil blive afdækket i scenarier.
- Bygning Za og Zb: ændret placering og disponering
- Revision af overslag og udbudsdokumenter
- Evt. udbud vedr. nedrivning af en-tre villaer

Kommunikation/ høring/ (borger)inddragelse

Repræsentanter fra skole og klub vil blive inddraget i placering af bygning Z og genhusning af klub, og der vil ske en efterfølgende orientering af skolebestyrelsen. Foreningerne, der benytter hhv. multihallen og badmintonhallen, vil ligeledes blive orienteret.

I forbindelse med planlægningen af multihallen i etape 2 vil både foreningerne og skolen blive inddraget, hvilket er belyst under møde i Kommunalbestyrelsen den 4. november 2021, Punkt 24: Ny idrætshal ved Engelsborgskolen (Beslutning).

Strategisk ramme

Med udgangspunkt i kommunens "Principper for de kommunale ejendomme" bliver kun opført det antal permanente etagemeter, der er behov for på lang sigt. Behovet for etagemeter er større i genhusningsperioden end behovet for etagemeter til klubfacilitet. Bygning Za er således permanent og er tænkt at overgå til klubfacilitet, hvorimod bygning Zb er en midlertidig pavillonfunktion, der nedrives/fjernes i takt med at permanente etagemeter øges.

Det er ligeledes hensigten, at projektet i videst muligt omfang placerer og dimensionerer bygningen, så der kan skabes børneareal til gavn for elevernes trivsel samt grønne udearealer med opholdskvalitet, årstidsvariation og bæredygtige tiltag. Dermed understøtter projektet både "Bæredygtighedsstrategien" og "Skoleudviklingsstrategien".

Projektet understøtter ligeledes "Principper for skolebyggeri i Lyngby-Taarbæk Kommune" og "Funktionsprogram for skolebyggeri i LTK"

Videre proces

Den 30. marts 2022 har forvaltningen givet en præsentation af projektet for hele udbygningsplanen af Engelsborgskolen for Kommunalbestyrelsen (bilag). Præsentationen forklarer forudsætningerne for den oprindelige politiske beslutning i 2020, det videre arbejde i 2021 med udbygningsplanen og genhusningsbygningen, samt det videre forløb og politisk stillingtagen i forbindelse med placering af genhusningsbygningen.

Den 31. marts 2022 har forvaltningen vist præsentationen for Skolebestyrelsen sammen med en oversigt over den politiske proces (bilag). Skolebestyrelsen har på vegne af skole og klub afgivet et høringssvar på baggrund af denne sag. Høringssvaret er vedlagt (bilag).

Beslutning om placering af genhusningsbygning forelægges politisk til maj-juni 2022, hvor der vil være beslutning om flere scenarier. Alt efter hvilket scenarie, der vælges, skal der sandsynligvis udarbejdes en ny lokalplan eller gives dispensationer til gældende lokalplan.

I forlængelse heraf vil løsning for genhusning af fritids- og ungdomsklubben Klub Baune, placeret i villaen på Chr. X's Allé 113, og de økonomiske konsekvenser heraf og til nedrivning af bygningerne blive forelagt til politisk stillingtagen.

Såfremt de to lejemål beliggende på Chr. X's Allé 109 og 111 skal nedrives, skal der findes anden lokation for de nuværende lejere og lejemålene skal opsiges. De økonomiske konsekvenser heraf vil ligeledes blive forelagt til politisk stillingtagen.

Økonomi

Ad. indstillingspunkt 3:

Rådgiverydelse til udarbejdelse af nyt tegningsmateriale, herunder dispositionsforslag og nyt lokalplangrundlag. Udgiften på 0,8 mio. kr. finansieres af rådighedsbeløbet på anlægsprogrammet "Engelsborgskolen Etape 1". Tiltaget er ekstra tiltag ift. den oprindeligt afsatte økonomi for projektet, hvorfor udgiften finansieres ved anvendelse af afsat budget for uforudsete udgifter på anlægsprogrammet. Dette medfører en øget risiko ift. projektets samlede økonomiske ramme.

Ad. indstillingspunkt 4 og 5:

Genhusning af Klub Baune: Idet der udstår afklaring af genhusningslokation, vil forvaltningen vende tilbage, når en genhusningslokation er fundet, herunder hvorvidt budgettet for denne løsning kan indeholdes i det afsatte rådighedsbeløb. Da tidsplan og lokation udestår, hensættes dette til senere politisk behandling.

Evt. nedrivning af 1, 2 eller 3 villaer: Baseret på erfaringstal har bygherrerådgiver estimeret nedrivning af de tre villaer til at ligge indenfor en ramme på i alt 2.8 - 3.0 mio. Beløbet vil blive verificeret i forbindelse med udarbejdelse af det yderligere materiale og i forbindelse med udbud af evt. nedrivning. Udgiften til nedrivning kan muligvis finansieres af pulje til skolebyggeri i 2026, hvilket vil betyde, at der er behov for at periodiseres tilsvarende budget til 2026 for anlægsprojektet Engelsborgskolen etape 1, så likviditetsforskydningen er neutral i budgetperioden. Løsning vil i givet fald blive fremstillet i senere sag.

Tab af lejeindtægt

Hvis lejemålene i de to kommunale bygninger beliggende på Chr. X's Allé 109 og 111 opsiges, vil det have afledte økonomiske konsekvenser for tabt lejeindtægt på aktivitetsområdet Ejendomme. Dette vil bero på både genhusningslokation for flygtningebolig samt tidspunkt for opsigelse af lejekontrakter. Da der udestår afklaring heraf vil den afledte drift blive fremstillet i en senere sag. Lejerne kan opsiges, når der ligger en nedrivningsgodkendelse, og vil i givet fald blive genhuset. Chr. X's Allé 109 anvendes til midlertidig boligplacering af flygtninge, og Chr. X's Allé 111 er udlejet privat, og underlagt lovgivning for området, dvs. de kan opsiges, når der foreligger en nedrivningstilladelse fra myndighederne.

Afdækning af evt. øget budgetbehov

Der gøres opmærksom på at projektet for genhusningsbygningerne har et udlæg, dvs. et større omfang /areal end forudsat i udbygningsplanen, hvorfor der pågår en afklaring af, om det kan lade sig gøre at minimere udlægget, herunder om der er et udækket budgetbehov for anlæg og afledt drift, der i givet fald vil skulle finansieres. Dette vil blive afdækket i en kommende politisk sag om scenarier for disponering og arkitektonisk udformning af bygning Z samt delhelhedsplan for det omkringliggende område.

For så vidt angår den samlede udbygningsplan skal det for god ordens skyld bemærkes, at der ikke er fundet finansiering til Etaperne 2-6. Der er til fase 2 finansiering til rådgiverkonkurrence og viderebearbejdning af udbygningsplanen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Kultur- og Fritidsudvalget fsva. indstillingspunkt 1.

Skoleudvalget fsva. indstillingspunkt 2 og 4.

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 2.

Økonomiudvalget fsva. indstillingspunkt 3-5.

Beslutning

Skoleudvalget, den 6. april 2022

Ad 2) Anbefalet, idet udvalget anbefaler, at der senest ifm. budgetforhandlinger træffes beslutning om finansiering af etape 2.

Ad 4) Taget til efterretning.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 6. april 2022

Ad 1) Taget til efterretning.

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Ad 2) Anbefalet.

Bilag

Bilag A Udbygningsplan til permanent kapacitetsudvidelse

Bilag B Engelsborgskolen lokalplangrundlag bygning Z

Bilag D Tidsplan pga. ændret placering af Z

Bilag E Lokalplan 230

Bilag F Areal for undersøgelser af ny placering

Oversigtskort Engelsborgskolen

Præsentation, Engelsborgskolen, KMB 30. marts

Politisk proces præsenteret for Skolebestyrelsen

Høringssvar fra Skolebestyrelsen på Engelsborgskolen af den 3. april 2022

Rettelsesblad til sag om Genhusningsbygning på Engelsborgskolen igangsættelse af ny placering (Beslutning)

Punkt 8: Lokalplanforslag for Sorgenfrigaards Villakvarter og Kommuneplantillæg 1/2021 - behandling af hørings svar (Beslutning) (Genforelæggelse)

01.02.05-P16-7-12

Resume

Forslag til lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter og kommuneplantillæg 1/2021 har været i høring fra den 3. november 2021 til den 11. januar 2022. Kommunen har modtaget 24 hørings svar til lokalplanforslaget. Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslaget udsendes i en fornyet kortere høring med enkelte ændringsforslag, herunder en præcisering af at Fuglevadsvej 47 - 49 kan anvendes til daginstitution.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 241 udsendes i en fornyet kortere høring med enkelte ændringer som beskrevet i notat "Forslag til ændringer".

Problemstilling

Lokalplanforslag 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter (bilag) har været i høring fra den 3. november 2021 til den 11. januar 2022. Kommunen har modtaget 24 hørings svar (bilag), som alle er refereret og kommenteret i høringsnotat af 11. januar 2022 (bilag).

Som det fremgår i høringsnotat, er der en del hørings svar, som omhandler forhold, som ikke kan reguleres i en lokalplan, f.eks. vej- og trafikforhold, varmeplanlægning eller fastsættelse af mulighed for dispensation i lokalplanens bestemmelser. Disse hørings svar giver i sagens natur ikke anledning til ændringer. Derudover er der hørings svar, hvor forvaltningen har foretaget en faglig vurdering af det foreslåede og vurderet, at der ikke bør foretages ændringer af lokalplanens bestemmelser. F.eks. vedrørende byggelinje mod Parkkirkegården, regulering af udseendet på garager, ændringer af mindstegrundstørrelser ved etablering af 2 boliger på én grund, ændring af servitutflysning eller ændring af bestemmelser vedrørende tagterrasser. Der er også hørings svar til bestemmelser, som er indarbejdet i lokalplanen efter tidligere politiske beslutninger, f.eks. maksimal glansværdi på tagmaterialer. Sluttelig har grundejerforeningens bestyrelse gjort indsigelse mod at Fuglevadsvej 47 - 49, Lykkens Gave, kan anvendes til daginstitution.

Følgende hørings svar har forvaltningen vurderet giver anledning til ændringer, der foreslås udsendt i en fornyet kortere høring:

1. En række beboere primært på Fuglevadsvej mener byggelinjen på 4 m er for restriktiv, da terrænforskelle gør det vanskeligt at overholde byggelinjen. Jf. høringsnotatets pkt. 7.1.
2. Beboere på Fuglevadsvej 7 peger på, at deres hus er den eneste af de "hvide villaer" der har fladt tag med tagpap. Lokalplanen beskriver imidlertid ikke denne mulighed for tagbeklædning. Jf. høringsnotatets pkt. 8.2.
3. Sorgenfrigaards Grundejerforening mener, at de bevaringsværdige villaer på Caroline Amalie Vej 42B, 50, 70 og 74 skal tilføjes bestemmelser vedrørende facadefarve, jf. høringsnotatets pkt. 11.8.
4. Sorgenfrigaards Grundejerforeningen ønsker tre lindetræer på Borgevej 3, 5 og 9 udpeget som bevaringsværdige. Jf. høringsnotatets pkt. 11.10.
5. Beboere i de bevaringsværdige villaer på Caroline Amalie Vej 42B, 50, 70 og 74 synes lokalplanens bestemmelser er for restriktive. Jf. høringsnotatets pkt. 14.1.

Løsninger

Ad 1: Forvaltningen kan anbefale, at lempe for byggelinjen på Fuglevadsvej, så der gives mulighed for at carporte kan placeres tættere på vejskel end 4 m. Dette vil give bedre mulighed for at se de levende hegn i naboskel, og der vil ikke være lukkede garager direkte ud mod vej. Carporte der er lukket på flere sider end bagsiden bør stadig trækkes mindst 4 m tilbage på grunden af hensyn til at bevare den åbne karakter mod vejen. Jf. notat "Vurdering af placering af carporte og garager" (bilag) og notat "Ændringsforslag til lokalplanforslag 241" (bilag).

Ad 2: Lokalplanen bør indeholde en undtagelse for Fuglevadsvej 7, så denne kan beklædes med tagpap, jf. notat "Ændringsforslag til lokalplanforslag 241" (bilag).

Ad 3: Forvaltningen kan tilslutte sig bestyrelsens forslag om at fastsætte farverne for Caroline Amalie Vej 42B, 50, 70 og 74, da disse vurderes at være væsentlige for husenes bevaringsværdi, jf. notat "Ændringsforslag til lokalplanforslag 241" (bilag).

Derudover er der enkelte redaktionelle rettelser, som foretages i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Ad 4: De 3 lindetræer på Borgevej 3, 5 og 9 er sunde og har en placering tæt på vej, og vil med tiden bidrage fint til vejens grønne profil. Forvaltningen foreslår derfor, at træerne udpeges som bevaringsværdige, jf. notat "Revurdering af træer" (bilag) og notat "Ændringsforslag til lokalplanforslag 241" (bilag).

Ad 5: Da de bevaringsværdige huse på Caroline Amalie Vej 42B, 50, 70 og 74 i forvejen er tilbygget mod haven vurderer forvaltningen, at der ikke vil være noget til hinder for at beholde denne mulighed. Det er dog vigtigt, at der ikke foretages yderligere ændringer, som kan sløre husenes bevaringsværdi mod vej. Forvaltningen foreslår, at dette tydeliggøres i lokalplanens bestemmelser, jf. notat "Ændringsforslag til lokalplanforslag 241" (bilag).

Strategisk ramme

Kommuneplan 2021, herunder planens generelle rammer for bl.a. bevaringsværdig bebyggelse, bevaringsværdig beplantning, glansværdier samt solceller/solfangere, anvendelse og udnyttelse af boligområder og landskab, herunder hensynet til kulturhistoriske, bygningsarkitektoniske og landskabelige værdier ved placering og udformning af nye bygninger.

Videre proces

På baggrund af ændringsforslag til lokalplanforslaget foreslår forvaltningen, at de foreslåede ændringer sendes i en fornyet kortere høring på 4 uger. Herefter genfremlægges resultatet af høringen for udvalget, og først da kan kommunalbestyrelsen træffe endelig beslutning om vedtagelse af lokalplan 241 og Kommuneplantillæg 1/2021. Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen vil den blive tilrettet i henhold til de vedtagne ændringer samt redaktionelle ændringer og herefter vil lokalplanen blive offentliggjort i henhold til Planlovens regler.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 16. marts 2022

Udsat.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har efter lokalforslagets høring modtaget kommentarer fra Bygningskultur Foreningen til Lokalplanforslag 241 - Lykkens Gave (bilag). Forvaltningen har udarbejdet et notat, hvor foreningens kommentarer gennemgås og besvares punktvis (bilag). Forvaltningen vurderer ikke, at kommentarerne giver anledning til ændringer af lokalplanforslaget udover det, som indstilles med sagen.

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Godkendt, idet minimumstørrelsen på den offentlige park, Lykkens Gave, holdes på ca. 6.500 km², svarende til det eksisterende.

Bilag

Lokalplanforslag 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter

Høringssvar (samlet)

Høringsnotat til lokalplanforslag 241 Sorgenfrigaards Villakvarter

Ændringsforslag til Lokalplanforslag 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter

Revurdering af træer efter høringssvar

Vurdering af placering af carporte og garager

Bygningskulturforeningens kommentar til lokalplanforslag 241- Lykkens Gave

NYT BILAG: Forvaltningens svar til Bygningskulturforeningen

Oversigtskort til byplanudvalg

Supplerende bemærkninger vedr. lokalplan for Sorgenfrigaards Villakvarter og Kommuneplantillæg - Gyrithe Lemches vej 3

Bemærkninger til Lokalplanforslag 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter - pkt. 8

Brev fra Danmarks Naturfredningsforening vedr. lokalplan for Lykkens Gave 5.04.2022 DN

Punkt 9: Lyngby Torv 4-14 - Altaner (Beslutning)

02.34.02-P19-288-20

Resume

I forlængelse af meddelte byggetilladelse og dispensation fra lokalplan er der søgt om tilladelse til at opføre de ansøgte altaner med skrå lisener (tynde trækstænger) i stedet for skjult konstruktion. Lisener fungerer som trækstang i det statiske system. Det ansøgte kræver ny dispensation fra lokalplanen. Udvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles afslag til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele afslag til skrå lisener (trækstænger).

Problemstilling

Bygherre ønsker at opføre de ansøgte altaner med skrå lisener, da det er konstateret at den oprindelige løsning med skjult konstruktion indbygget i udvendig facadeisolering ikke er mulig. (bilag) Bygningen er blevet efterisoleret, men isoleringslaget er ikke så tykt som antaget. Derfor kan der opstå revner i pudsen som følge af altanmontagen.

Lovgrundlag

Ejendommen er optaget i Kommuneatlasset med en bevaringsværdi 3. Der er skrevet følgende om bygningen: Gulpudset nyklassicistisk bygning med mange gode detaljer og husene indrammer et torv ved Hovedgaden.

De ansøgte altaner kræver dispensation i forhold til lokalplan 32 § 7.3.1

Lokalplan 32 fastsætter at

7.3.1: "Bebyggelse må kun opføres inden for det på kortbilag nr. 2, med sort, viste byggefelt"

Den meddelte dispensation herfra er givet på følgende betingelse:

- At fastgørelsen af altanerne sker med en skjult konstruktion indbygget i udvendig facadeisolering

Det er derfor vurderet at den ansøgte ændring af projektet er en afvigelse fra den meddelte dispensation og derfor kræver det en ny dispensation hvis det ansøgte skal realiseres.

Løsninger

De aktuelle ansøgte altaner ønskes fastgjort til bygningen med synlige skrå lisener som fastgøres ved ovenstående etagedæk. De skrå lisener males i hvide - samme farve som altanerne. Alle altaner monteres med skrå lisener med undtagelse af tre altaner i stueplan som kan opføres med skjult fastgørelse.

Ansøger har undersøgt hvilke andre løsninger der er, som holder sig indenfor de meddelte tilladelser (bilag).

Det er oplyst at det er muligt at indspænde altanerne i etagedækket. Det kræver dog indvendige byggearbejder og giver en merudgift i forhold til det ansøgte. Den løsning kan også udløse, at der vil være andelsejere som ikke længere ønsker projektet. Det ansøgte anses som ét samlet projekt, og derfor vil afvigelser herfra, heriblandt altaner som ikke opføres, kræve fornyet behandling.

Ansøger påpeger, at der indenfor lokalplanområdet på Lyngby Hovedgade 44c er givet tilladelse til altaner med synlig fastgørelse (bilag). Disse altaners fastgørelse er synlig, men forvaltningen vurderer ikke, at deres visuelle udtryk kan sammenlignes med det ansøgte. Endvidere er Lyngby Hovedgade 44c optaget i kommuneatlasset med en bevaringsværdi på 5.

Forvaltningen vurderer, at bygningen tåler forandringer, men forandringerne skal ske med omtanke for bygningens originale og nuværende formsprog. Det betyder at de oprindeligt ansøgte altaner taler med bygningens visuelle udtryk. Disse altaner fremstår som gennemarbejdet og indgår i den samlet bygningskrop. De skrå lisener får altanerne til at fremstå som et fremmed element som hægtes på bygningen, hvilket tillige er i uoverensstemmelse med bygningens formsprog. De skrå linjer giver et udtryk fra en anden tid, end bygningens udtryk, hvilket har betydning for oplevelsen af bygningens fremtoning mod gårdrummet.

Endvidere er gårdrummet ikke alene en bagside, men har funktioner som opholdsarealer, parkeringspladser med mere, hvilket har karakter af delvist offentligt areal.

Forvaltningen lægger i lige så høj grad som ovenstående, vægt på at ansøger har angivet, at der er en mulig løsning, som holder sig indenfor de allerede meddelte tilladelser.

Strategisk ramme

Kommuneplan 2021 foreskriver, at forvaltningen i forbindelse med byggesagsbehandlingen skal sikre de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

Videre proces

Såfremt udvalget følger forvaltningens indstilling, vil der blive meddelt et afslag til ansøger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Afvist, idet udvalget lægger vægt på, at der er tale om en facade, der ligger på bagsiden af bygningen.

Bilag

Ansøgning

Redegørelse for løsningsforslag

Lyngby Hovedgade 44C - eksempel på andre altaner

Oversigtskort

Punkt 10: Lukket: Kanalvej 5 - Dispensationer til etablering af Quantum laboratorium

02.34.02-P19-99-22

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Godkendt.

Punkt 11: Kanalvej 7 - Inddækning af taghuse (Beslutning)

02.00.00-P21-85-21

Resume

Ejer af Kanalvej 7 vil gerne have ændret inddækningen af taghuse. Inddækningen kræver dispensation fra lokalplanen. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Problemstilling

Både ejer og kommunen har fra byggeriets færdiggørelse været enige om, at de opførte taghuse bør kunne indpasses bedre arkitektonisk. På Byplanudvalgets møde den 12. maj 2021 blev oplæg om bedre arkitektonisk indpasning af eksisterende drøftet af udvalget.

Efterfølgende fremsendte ejer visualiseringer visende at inddækningen ønskes ændret til trælistes i grålige nuancer. Samtidig blev der opsat et mock-up. Dette blev drøftet på Byplanudvalgets møde den 22. september 2021.

Lokalplan 235 - Kanalvejsområdet nord - er gældende for ejendommen. Ændring af inddækningen til taghuse kræver dispensation fra lokalplanen grundet afstanden på sternkanten, jf. lokalplanens § 6.10.

Løsninger

På baggrund af udvalgets møde i september sendte forvaltningen oplægget i orientering hos naboer. I den forbindelse, er der ikke indkommet nogle bemærkninger.

Udvalget kan herefter vælge, om der om der skal meddeles dispensation til ændring af inddækningen eller ikke.

Det er forvaltningen vurdering, at den ønskede inddækning af taghusene vil give en positiv ændring. Særligt det forhold, at inddækningen vil kunne give et fint spil med lys og skygge.

Det kan tilligemed oplyses, at ejer ikke er juridisk forpligtet til at ændre inddækningen til taghusene, da de nuværende forhold er lovlige. Dette betyder, at såfremt udvalget siger nej, er ejer ikke juridisk forpligtet til at stille med et nyt forslag til ændring af taghusene.

Strategisk ramme

Arkitektonisk løftes byggeriet, hvilket spiller godt sammen med kommunens generelle ønske om større fokus på arkitektur.

Videre proces

Såfremt udvalget er positiv indstillet på en dispensation, er den videre proces at der meddeles dispensation i henhold til lokalplanen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Godkendt.

Bilag

Materiale sendt ud i orientering

Fotos

Oversigtskort

Punkt 12: Strandvejen 801 - ændret anvendelse, bolig til liberalt erhverv/kontor (Beslutning)

02.34.02-P19-522-21

Resume

Naturstyrelsen har sendt en forespørgsel om at ændre brugen af Strandvejen 801. I dag bliver ejendommen anvendt som bolig til en medarbejder, men vedkommende fraflytter ejendommen i start 2022. Naturstyrelsen ønsker fremadrettet at udleje ejendommen til liberalt erhverv/kontorformål.

Sagen lægges frem, fordi den nye anvendelse er i strid med den gældende lokalplan som udlægger bygningerne til formål der er forenelige med områdets anvendelse som udflugtsområde. Byplanudvalget skal tages stilling til, om det skal tillades at benytte ejendommen til liberalt erhverv/kontorformål, samt om man vil nedlægge en bolig.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til den adspurgte anvendelsesændring, samt tilladelse til nedlæggelse af bolig.

Problemstilling

Forvaltningen har fået en henvendelse fra ejer af ejendommen, Naturstyrelsen. Når lejemålet, til boligformål, udløber i start af 2022, ønsker ejer at have mulighed for at leje ejendommen ud til liberalt erhverv/kontor (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 129 "For Springforbiområdet i De Grønne Hovedtræk". I § 7.1 fremgår det, at bygningerne kun anvendes til formål der er forenelige med og i videst mulig omfang understøtter områdets anvendelse som udflugtsområde.

Formålet med lokalplanen er, at sikre områdets anvendelse til offentlige formål, park med udflugtsaktiviteter. Herunder at sikre områdets særlige karakter og skabe en naturlig sammenhæng fra Dyrehaven og Eremitagesletten til Øresund samt bevaring af eksisterende bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturel værdi.

Strandvejen 801 er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdigt og må ikke nedrives eller om-/tilbygges.

Den nuværende anvendelse af bygningen er bolig. Huset er ifølge ejer omgivet af hegn/hæk (bilag). Den ønskede anvendelse af bygningen kræver dispensation fra lokalplanens § 7.1. Desuden kræver den ændrede anvendelse, også tilladelse i henhold til boligreguleringsloven, idet der bliver nedlagt en bolig.

Bygningen ligger i tilknytning til skoven, men den ændrede anvendelse af bygningen kræver ikke tilladelse iht. skovbyggelinjen.

Løsninger

Den nuværende anvendelse af bygningen er, ligesom den ønskede anvendelse, i strid med gældende lokalplan. Men den nuværende brug er lovlig, idet lovlige forhold etableret før lokalplanens tilblivelse, også er lovlige efter. Lokalplanen er fra 1996.

Udvalget kan vælge at være positiv indstillet på ændret anvendelse eller afvise det adspurgte.

Såfremt udvalget er positiv indstillet på en dispensation, kan det oplyses, at en del af Naturstyrelsens ansøgning går på, at de vil fjerne hegn/hæk hvorved den private sfære omkring huset fjernes. Desuden vil synet af huset kunne nydes af de besøgende i området, i stil med Tårbæklund og Stokkerup. Ansøger skriver tilligemed, at lejemålet vil have en begrænset lejeperiode på maksimalt 10 år, således at anvendelsen vil kunne genovervejes senere.

Det er forvaltningens vurdering, at selvom bygningen ikke fremadrettet benyttes til formål som understøtter området som udflugtsformål, vil Naturstyrelsens forslag vedrørende mere åbenhed/fjernelse af den private sfære omkring huset, harmonere godt med intentionen med lokalplanen.

Anvendelsesændringen kræver også en tilladelse efter boligreguleringsloven til nedlæggelse af en bolig.

Såfremt udvalget ikke er positiv indstillet for en dispensation, har ejer to muligheder. Den ene er, at bygningen fortsat benyttes til bolig med den tilhørende indhegning. Her har ansøger udtalt, at på nuværende tidspunkt bliver bygningen benyttet som tjenestebolig. Men grundet fald i antal medarbejdere, er der ikke brug for så mange tjenesteboliger mere. Den nuværende beboer fraflytter boligen i 2022.

Den anden mulighed er, at bygningen ændrer anvendelse til formål der er forenelige med/understøtter områdets anvendelse som udflugtsformål. I den forbindelse, har ejer udtalt, at de på nuværende tidspunkt ikke ser mulighed for, at benytte bygningen med en anvendelse der understøtter området som udflugtsformål. Ansøger begrundede dette med, at Styrelsen fortsat arbejder med at udvikle Tvendehus, som ligger lidt nordligere, til at understøtte funktioner, som de besøgende efterlyser. Her tænkes på bedre åbningstider i en cafe.

Vedrørende hvilken type erhverv/virksomhed der forventes at komme på ejendommen, er udmeldingen fra Naturstyrelsen, at det kommer helt an på hvilket bud de får ind på ejendommen. Men at det umiddelbart er tanken, at det skal være kontorfaciliteter for advokatfirma, arkitektfirma eller lignende. Da arealet er 213 m², og der også skal være mødelokaler forventes det, at der vil være maksimalt 15 ansatte. Det er ikke forventningen, at der vil komme væsentligt forøget eller generende trafik ved eksempelvis ca. 15 ansatte, også selvom der naturligvis også vil komme kunder. Det skal tilligemed bemærkes, at indkørsel til bygningen sker direkte fra Strandvejen, og der er plads til parkering på ejendommens areal.

Strategisk ramme

Springforbiområdet er udlagt som en del af det åbne land, landskabeligt interesseområde og regionalt friluftsområde. Den forespurgte anvendelsesændring forringer ikke de nuværende forhold, men ved fjernelse af hæk og hegn vil arealet omkring bygningen kunne understøtte området som friluftsområde/park.

Videre proces

Såfremt udvalget er positive for en dispensation, vil forvaltningen gå videre med sagen og få ejer til at fremsende en egentlig ansøgning. Anvendelsesændringen kræver, udover dispensation fra lokalplanen samt tilladelse i henhold til boligreguleringsloven, også byggetilladelse.

I forbindelse med sagen, sender forvaltningen ikke forespørgslen i naboorientering, idet det er Naturstyrelsen, som også ejer det omkringliggende.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Afvist.

Bilag

Henvendelse om ændret anvendelse - Røde hus

Luftfoto

Billeder af Røde hus

Oversigtskort

Punkt 13: Høring vedrørende midlertidig institution på Virum Skole (orientering)

02.00.00-P21-14-22

Resume

Byplanudvalget besluttede 9. februar 2022, at forvaltningen skulle arbejde videre med en løsning med etablering af en ny pavillon til daginstitution ved Virum Skole. Sagen har været i naboorientering. Forvaltningen orienterer udvalget om høringssvarene.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om høringssvar tages til efterretning.

Problemstilling

På baggrund af kommunalbestyrelsens beslutning af 3. marts 2022 er det blevet foretaget en naboorientering. Der er indkommet syv høringssvar (bilag), heraf er to høringssvar fremkommet ved høring af skolens bestyrelse og elevråd, disse er tidligere fremlagt i Skoleudvalget og Økonomiudvalget.

Høringssvarene går primært på

- øget trafik
- at pavilloner vil være visuelt skæmmende
- at Virum skole vil miste et areal, der bør bruges til skolens elever
- bekymring for eventuelle fremtidig støj fra tekniske installationer.

En af de ting der lægges mest vægt på i høringssvarene er, at skolen i forvejen er presset på areal til eleverne, og at projektet ikke vil gøre de forhold bedre. Samtidig er der stor bekymring for, om området kan håndtere trafikken.

Løsninger

Forvaltningen vurderer ikke, at der er indkommet bemærkninger, som ikke allerede var i betragtning ved sagens behandling i februar. Forvaltningen vil derfor arbejde videre med en realisering af projektet.

I forhold til det visuelle udtryk samt byggetekniske forhold, vil det blive behandlet i forbindelse med selve byggeansøgningen.

Strategisk ramme

Nærværende sag er et led i den langsigtede plan for udvidelse af kapacitet på dagtilbudsområdet. (Børne- og Ungdomsudvalget 17. juni 2020).

Videre proces

Der vil nu blive udarbejdet byggeprojekt, og på den baggrund blive meddelt dispensationer og byggetilladelse.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Taget til efterretning.

Bilag

Samlede hørings svar

Punkt 14: Lundtoftegårdsvej 90 - Opfølgning på reguleret lysstyrke for lysskilt (Beslutning)

02.00.00-K02-72-21

Resume

På baggrund af en tidligere behandling i Byplanudvalget den 9. juni 2021, ønskes der taget stilling til, om det reviderede projekt om lysregulering i tilstrækkeligt omfang er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse. Byplanudvalget skal beslutte, om lysskiltene skal yderligere reguleres.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. lysskiltet mod øst slukkes i tidsrummet kl. 22.00-06.00 i hverdag og kl. 22.00-08.00 i weekender,
2. lysstyrken skal reduceres til 25 pct. i tidsrummet kl. 06.00-08.00 og kl. 18.00-22.00 i hverdage samt kl. 08.00-09.00 og kl. 16.00-22.00 i weekender,
3. lysstyrken i lysskiltet mod nord skal reduceres til 50 pct. i tidsrummet kl. 18.00-08.00 i hverdage samt kl. 16.00-08.00 i weekender,
4. den reducerede lysstyrke (25 pct. mod øst og 50 pct. mod nord) i perioden fra 1. november til 1. februar udvides til at starte kl. 16.00,
5. løsningen skal gælde for samtlige lysskilte på alle facader, med undtagelse af lysstyrken for lysskiltet placeret på den nordvendt gavl, som kun skal reduceres til 50 pct.

Problemstilling

Sagen blev behandlet på Byplanudvalgsmøde den 9-6-2021, og der blev her indstillet og godkendt, at

1. alle Hempels lysskilte skal slukkes i tidsrummet kl. 22.00-06.00 i hverdag og kl. 22.00-08.00 i weekender, at lysstyrken skal reduceres til 25 pct. i tidsrummet kl. 06.00-08.00 og kl. 18.00-22.00 i hverdage samt kl. 08.00-09.00 og kl. 16.00-22.00 i weekender,
2. der skulle fremsendes nærmere redegørelse for kombineret af kalenderfunktion og lysintensitetsmåling til yderligere reducere af skiltets lysstyrke i vinterhalvåret,
3. løsningen skal gælde for samtlige af Hempels virksomhedsskilte på alle facader, og
4. der kan stilles krav om yderligere reducere, hvis løsningen ved opfølgende tilsyn i vinteren 2021/2022 ikke vurderes tilstrækkelig.

Efterfølgende har Hempel som svar til pkt. 2 beskrevet, at der ikke vurderes supplerende behov for, at lave yderligere reducere af skiltets lysstyrke i vinterhalvåret. I samme forbindelse har Hempel som svar til pkt. 3 beskrevet, at der kun er behov for reducere af lysstyrken for lysskiltet på den nordvendte gavl til 50 pct. i perioden hvor der ellers var stillet krav om reducere til 25 pct. Da forslag til yderligere reducere af lysstyrken i vinterhalvåret var en del af Hempels forslag, godkendte Byggesagsafdelingen redegørelsen med bemærkning om, at behovet vil blive vurderet i forbindelse med tilsyn i vinteren 2021/2022. Videre blev det godkendt at lysstyrken for lysskiltet på den nordvendte gavl kun reduceres til 50 pct. da lysskiltet her på nuværende tidspunkt ikke har givet anledning til klager, og kun i mindre omfang vurderes synligt for omkringboende. Godkendelsen blev betinget af, at Byggesagsafdelingen kan kræve lysstyrken yderligere reduceret, hvis skiltet alligevel viser sig at være til gene for omkringboende (fx. Lundtofteparken).

Lysskiltenes lysstyrke er efterfølgende blevet reduceret, klagerne er blevet hørt og der er foretaget nye vurderinger. I den forbindelse er der tillige vurderet på lysskiltens lysstyrke i forhold til, at solen i vinterhalvåret går tidligere ned og det heraf bliver tidligere mørkt. Videre er der vurderet på tilbagemeldinger fra 2 af klagerne og Hempel. Klagerne har meddelt, at lysheden er væsentligt reduceret, men samtidig givet udtryk for, at de fortsat følte sig generet og ønskede lysstyrken yderligere reduceret. Videre har Hempel kommenteret, at perioden for reduceret lysstyrke i vinterhalvåret bør være fra kl. 17.00, i perioden fra 1. november til 1. februar. Samme begrundes bl.a. med, at der i en del af samme periode alligevel opsatte julebelysning mv. ude- og indendørs.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 288 For et område i Tracéet Nord. Af § 7.17 fremgår blandt andet, at skiltning må indeholde belysning og være belyst, når det ikke er til gene for omkringboende.

Løsninger

Det er forvaltningens vurdering, at lysskiltene med fuld lysstyrke giver væsentlige gener for de omkringboende, når det bliver mørkt, og at tidsrummet hvor lysskiltenes lysstyrke reduceres skal udvides til at starte kl. 16.00 i vinterhalvåret (pt. godkendt til at starte kl. 18.00), i perioden fra 15. november til 15. februar. Tidspunktet begrundes med hvornår en almindelig arbejdsdag vurderes at ophøre, og at solen går ned kl. 16 eller før i perioden fra den 17. november til 10. januar.

Med hensyn til lysstyrken, er det forvaltningens vurdering, at den reducerede lysstyrke på 25 pct. har betydet at det østvendte lysskilt ikke længere oplyser klagernes boliger, og ikke virker mere generende end hvad der bør kunne tåles. I den forbindelse er det forvaltningens vurdering, at en stor del af den oplevede gene kan skyldes, at der ikke tidligere har været nogen bebyggelse eller belysning, og at der nærmere er tale om en generende tilstandsændring, end at lysskiltet generer unødigt.

Videre vurderes den reducerede lysstyrke (50 pct.) på det nordvendte lysskilt tilstrækkeligt reduceret, ligesom der ikke vurderes behov for, at dette lysskilt slukkes om natten, men alene lyser med den nedsatte lysstyrke. Vurderingen begrundes med, at dette lysskilt ikke umiddelbart vurderes at være til gene for omkringboende. Hvis forholdene ændres eller der indkommer fornyede oplysninger vedrørende lysgene fra dette skilt, vil der blive taget stilling til evt. yderligere reducere af lysskiltets lysstyrke.

Strategisk ramme

Tracéet langs og øst for Helsingørmotorvejen var kommunalt ejede ejendomme, og blev med tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017 udlagt med anvendelse til hhv. bolig og erhverv. I den forbindelse blev delområderne CN3 og CN4 solgt til Hempel, og der blev efterfølgende lavet en projektlokalplan for Hempels nybyggeri, Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord.

Videre proces

Hvis indstillingen godkendes, orienteres bygherre og klagere, og bygherre gives en deadline på 14 dage for regulering af lysskiltene i overensstemmelse med godkendelsen.

Både bygherre og klagere gives klagemulighed i overensstemmelse med planloven.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Ad 1-5) Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 15: Natur-, bygge- og anlægsprojekter samt vedligeholdelsesopgaver 2021 (Orientering)

82.00.00-P07-1-21

Resume

Forvaltningen har udarbejdet en oversigt over natur-, bygge- og anlægsprojekter samt vedligeholdelsesopgaver, der er arbejdet på eller udført på kommunale ejendomme og arealer i 2021. Samtidig er der på baggrund af de gennemførte projekter opstillet et antal læresætninger for god projektgennemførelse fremadrettet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at oversigten over natur-, bygge- og anlægsprojekter samt vedligeholdelsesopgaver i 2021 tages til efterretning.

Problemstilling

Forvaltningen fremlægger oversigt over projekter og opgaver udført eller arbejdet på i 2021 på følgende områder (bilag).

- Administration
 - Byrum
 - Dagtilbud
 - Fritid, kultur og idræt
 - Fysisk planlægning
 - Klima, miljø og natur
 - Projekter på tværs af områder
 - Skoler og klubber
-
- Veje, broer og trafik.

Løsninger

I oversigten er der for hvert bygge- og anlægsprojekt anført en række data, herunder eksempelvis budget og regnskab, entreprenør på opgaven mv. Samtidig er det anført, hvor langt det enkelte projekt er kommet i 2021. For nogle projekter har arbejdet for eksempel handlet om at afklare behov, udarbejde ideoplæg, byggeprogram og projektere, mens andre projekter har været i en udførelsesfase eller regnskabsaflæggelse. Endelig omtales lokalplaner samt samarbejdsprojekter med eksterne parter om fx erhvervskontakt og turismesamarbejde.

Læresætninger fra projekter gennemført i 2021

De omtalte projekter er meget forskellige mht. fx budget, længde, interessenter osv., men på tværs af oversigten opstilles der i indledningen et antal læresætninger/pointer til inspiration for fremtidige projekter fx:

- Tæt koordinering af projekter på tværs af fagforvaltninger er centralt
- Tidlig dialog og involvering af interessenter fra naboer til skolebestyrelser, private investorer og erhvervsliv (afhængig af projekt) giver kendskab til synspunkter og kan skabe bedre løsninger
- Bestilling af materialer skal ske i ekstra god tid i tider med materialeangel og leveringsudfordringer for at få projekter gennemført til ønsket tid

Strategisk ramme

De omtalte plan-, natur-, bygge- og anlægsprojekter samt vedligeholdelsesopgaver følger de respektive planer og strategier for de forskellige fagområder. Det drejer sig fx om Idræts- og Bevægelsesstrategien mht. fritidsfaciliteter, aftaler for dagtilbud mht. øget kapacitet samt udbygning af skoleområdet i tråd med kommunens Principper for skolebyggeri samt Funktionsprogram for skolebyggeri.

Videre proces

De projekter, der ikke er afsluttede i 2021, fortsætter i 2022 og forelægges politisk, når der er noget nyt.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Skoleudvalget, den 6. april 2022

Taget til efterretning.

Dagtilbudsudvalg, den 6. april 2022

Taget til efterretning.

Teknikudvalget, den 5. april 2022

Taget til efterretning.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 6. april 2022

Taget til efterretning.

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Taget til efterretning.

Bilag

Præsentation - Opgaver og projekter bygge-anlæg

Punkt 16: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Introduktion til erhvervsarbejdet
- Erhvervsstrategi 2023 - 2026
- Støj fra vareleveringer
- Firskovvej 4 - Ny padelhal
- Kongevejen 145B - Nyt enfamiliehus
- Plangrundlag - Daginstitution ved Virum Skole
- Lundtofteparken 63 - Etablering af kulturcenter
- Delegationsplan 2022

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Taget til efterretning.

Punkt 17: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Landsplandirektiv i høring

Bolig- og Planstyrelsen har sendt forslag til landsplandirektiv med miljøvurdering for nye grønne kiler og for bygninger til almene rekreative formål i de grønne kiler i offentlig høring til den 19. april 2022.

Baggrund for landsplandirektiv - ændring til Fingerplan 2019

Skove og lysåbne naturområder indeholder stor rekreativ værdi for mange mennesker, og adgangen til naturen kan gøres nemmere ved i højere grad at binde bynære naturområder og skove sammen med de grønne kiler i og omkring hovedstaden. Dette vurderes landsplandirektivet at bidrage til, idet der afgrænses nye grønne kiler omfattende bynære skove og naturområder, der ligger i tilknytning til eksisterende grønne kiler i Fingerplan 2019. Tillige gives der med landsplandirektivet mulighed for, at der under en række forudsætninger kan opføres nye bygninger til almene rekreative formål i de grønne kiler, idet etablering af baser for almene rekreative formål som f.eks. naturskoler og skovbørnehaver i de grønne kiler er efterspurgt i hovedstadsområdet.

Forslaget åbner for ikke-lokalplanpligtig bebyggelse til almene rekreative formål i de indre og ydre grønne kiler under visse forudsætninger. Fx skal anvendelsen støtte intentionen om adgang for alle til grønne kiler. Med forslaget udmøntes to af regeringens initiativer i udspillet Tættere på – Grønne byer og en hovedstad i udvikling fra maj 2021. Der gennemføres med forslaget i øvrigt ikke revision af Fingerplan 2019. Forslaget kan tilgås her: [Forslag til landsplandirektiv i høring](#)

Nye udpegede områders placering

I forslaget er udpeget "Ny grøn kile - fredskov" samt "Ny grøn kile - særligt naturbeskyttelsesområde". Der er vist relativt store nye udpegninger i Helsingør, Allerød, Egedal og Tårnby kommuner. Der er ingen nye udpegede områder i Lyngby-Taarbæk Kommune. Lyngby-Taarbæk Kommune har "Indre grønne kiler og kystkiler".

Konklusion

Forvaltningen vurderer på baggrund af de nye udpegningers placering og kommunens i forvejen udpegede såkaldte "Indre grønne kiler og kystkiler (Fingerplan 2019)", at der ikke er årsag til et høringssvar fra Lyngby-Taarbæk Kommune.

2. Budgetproces 2023-26 - indledende drøftelse af fagudvalgenes budgetønsker

Fagudvalgene kan som led i budgetprocessen 2023-26 oversende 3-4 budgetønsker til prioritering i økonomiudvalget, med henblik på at de kan indgå i budgetforhandlingerne.

Af budgetprocessen godkendt af Økonomiudvalget den 20. januar 2022, fremgår det, at fagudvalgene på møderne i juni kan tage stilling til eventuelle budgetønsker, der ønskes oversendt til prioritering i Økonomiudvalget. For at understøtte og kvalificere behandlingen af potentielle budgetønsker på møderne i juni, vil der supplerende komme en sag på fagudvalgsmøderne i maj, hvor udvalgene orienteres om rammen for og processen omkring budgetønsker med henblik på, at udvalgene kan tage en indledende drøftelse af budgetønsker allerede i maj. Først på mødet i juni tager fagudvalgene stilling til, hvilke budgetønsker der oversendes til prioritering i økonomiudvalget.

Økonomiudvalget foretager en prioritering af de indmeldte ønsker på mødet i juni. Forvaltningen udarbejder herefter uddybende budgetnotater om de prioriterede budgetønsker med henblik på, at disse kan indgå som grundlag i budgetforhandlingerne, jf. budgetprocessen i øvrigt.

3. Introduktion til planlægning i henhold til Planloven

Som et led i at sikre den bedst mulige opstart for de nye fagudvalg, vil fagudvalgene i løbet af første halvår blive introduceret til udvalgets fagområde gennem en række faglige temaoplæg. Udvalget vil i forlængelse af mødet få en introduktion til planlægning i henhold til Planloven.

Den fysiske planlægning af by- og landområder bliver reguleret gennem Planloven. Formålet med loven er at sørge for, at der i planlægningen tages hensyn til både samfunds- og miljømæssige interesser. Planlægningen skal især sikre:

- en hensigtsmæssig udvikling i hele landet, de enkelte regioner samt kommunerne,
- at værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber skabes og bevares
- at de åbne kyster udgør en væsentlig natur- og landskabsressource
- at forurening af luft, vand, jord og støj forebygges
- at offentligheden i videst muligt omfang bliver inddraget i planlægningsarbejdet

Kommunerne står for hovedparten af den konkrete planlægning. Det er kommunernes opgave at planlægge for byer og det åbne land ud fra de overordnede rammer, som staten udstikker.

Kommuneplanen er kommunens overordnede plan for, hvordan kommunen skal udvikle sig og bruge sine arealer. Kommuneplanen omfatter bl.a. placering af boligområder, rekreative områder, erhvervsområder, trafikbetjening mv. En kommuneplan gælder for en periode på 12 år, og kommunalbestyrelsen skal revidere planen hvert 4. år.

Lokalplaner er mere detaljerede end kommuneplanen og fastlægger udviklingen for et bestemt område i kommunen. Det er kommunalbestyrelsen, der vedtager lokalplaner. Planen kan fx fastlægge, hvordan et område anvendes, hvor meget der må bygges i området, eller hvor bebyggelse, veje, friarealer mm. skal placeres.

Kommunalbestyrelsen kan til enhver tid lave forslag til lokalplaner. Der skal fx være vedtaget en lokalplan, før der må gennemføres større byggerier, anlægsarbejder eller nedrivninger. Lokalplaner skal tage hensyn til bestemmelserne i kommuneplanen, og må således ikke være i strid med de overordnede rammer, der er lagt for området.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Taget til efterretning.

Bilag

Introduktion til planlægning BY

Punkt 18: Underskrift af protokol

00.01.00-A00-10-22

Sagsfremstilling

Dette er det digitale underskriftsark.

Med godkendelse af denne sag godkendes protokollen for mødet.

Beslutning

Byplanudvalget, den 6. april 2022

Godkendt.