

# **REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 10-01-2023**

**Mødedato** Tirsdag d. 10. januar 2023 kl. 16:45

**Mødested** Mødelokale A, 1.sal

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Borgerinddragelse ved byggeri af dagtilbud (Drøftelse).....	4
Valg af grunde til dagtilbudsløsninger på mellemlangt og langt sigt - anlægsbevilling (Beslutning)..	5
Lukket: Daginstitution i virum.....	13
Forslag til ny arkitekturpolitik (Beslutning).....	14
Ajourføring af den forventede boligudbygning 2023-2027 (Orientering).....	18
Forslag til Lokalplan 303 for Hjelmsvej, Frenderupvej og Mønsvej (Beslutning).....	20
Strandvejen 801 - Anvendelsesændring fra bolig til erhverv (Beslutning).....	23
Kongevejen 61 - Lovliggørelse af ændret anvendelse (Beslutning).....	25
Byplanudvalgets møde den 15. marts 2023 - Ændring af placering (Beslutning).....	28
Anmodningssag om tiltag for at mindske byggesagsbehandlingstiden.....	30
Meddelelser.....	31
Kommende sager.....	33
Underskrift af protokol.....	34

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-A00-10-21

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. januar 2023

Godkendt.

## **Punkt 2: Borgerinddragelse ved byggeri af dagtilbud (Drøftelse)**

24.00.00-P20-1-22

### **Resume**

Der skal de kommende år anlægges flere nye dagtilbud i kommunen, og der er stor interesse for projekterne blandt borgerne. Det foreslås derfor, at borgerinddragelse ved nybyggeri af dagtilbud drøftes.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at overvejelser om borgerinddragelse ved dagtilbudsbyggerier drøftes.

### **Problemstilling**

I de kommende år skal der anlægges flere nye dagtilbud i kommunen for at imødekomme det stigende børnetal. Der er stor interesse for byggeprojekterne blandt borgere og naboer fx i forbindelse med planlægningen af en daginstitution ved Virum Skole. Her har forvaltningen og medlemmer af Kommunalbestyrelsen medio 2022 holdt møder med skolebestyrelsen om projektet, ligesom emnet har været drøftet generelt på Småbørnsdialogmøde i 2022 med repræsentanter fra dagtilbuddenes bestyrelser.

### **Løsninger**

Når byggeprojekter kræver lokalplanforslag, gennemfører forvaltningen altid en lovpligtig offentlig høring, hvor der også holdes et borgermøde, hvorfor der er mulighed for at komme med input til projektet.

Forvaltningen vil på udvalgsrådet give et mundtligt oplæg og her fremlægge overvejelser om borgerinddragelse ved dagtilbudsbyggerier, som kan danne et fælles udgangspunkt for den videre proces for gennemførelse af projekterne.

### **Strategisk ramme**

Udgangspunkt for drøftelsen støtter op om et generelt ønske om mulighed for inddragelse af borgerne i kommunens projekter.

### **Videre proces**

I foråret 2023 forelægges politiske sager om flere indsatser for at tilvejebringe dagtilbudskapacitet: Det er fx ideoplæg til dagtilbud ved Skolebakken/Parcelvej, hvor der i efteråret 2023 forventes fremlæggelse af lokalplanforslag og igangsættelse af otte ugers høring op til politisk godkendelse af projektet.

### **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Dagtilbudsudvalget

Byplanudvalget

### **Beslutning**

**Dagtilbudsudvalget, den 10. januar 2023  
Drøftet.**

**Byplanudvalget, den 10. januar 2023  
Drøftet.**

## **Punkt 3: Valg af grunde til dagtilbudsløsninger på mellemlangt og langt sigt - anlægsbevilling (Beslutning)**

82.00.00-A26-9-20

### **Resume**

Med et stigende børnetal har kommunen et stort behov for at tilvejebringe mere daginstitutionskapacitet, indtil de nye daginstitutioner er færdige. Forvaltningen fremlagde den 31. marts 2022 en oversigt over ti mulige lokationer til placering af pavillonløsninger til dagtilbud. Kommunalbestyrelsen besluttede, at der skulle arbejdes videre med undersøgelser af Geels Plads og Virums Stationsvej 5 og dertil to placeringer på Kongsvænget 10 (Kongevejens Skole), hvis Geels Plads og Virum Stationsvej 5 ikke var tilstrækkelige. Forvaltningen har foretaget forundersøgelser af de valgte lokationer og fremlægger resultaterne med henblik på at få beslutning om, dels at fortsætte planlægning af en pavillon på Geels Plads, dels at udarbejde idéoplæg til pavillon på Virum Stationsvej 5 som et alternativ. Desuden anmoder forvaltningen om bevilling til videre planlægning af en permanent institution på Dyrehavegård.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. mulighedsstudierne vedrørende de fire lokationer til pavilloner tages til efterretning,
2. planlægning af 3-årig pavillon med 7 grupperum til daginstitution på Geels Plads igangsættes med udarbejdelse af idéoplæg, og at der i den forbindelse gives en anlægsbevilling på 27 mio. kr. til pavillon på Geels Plads i 2023-28, finansieret af "Anlægspuljen til kapacitetsløsninger på dagtilbudsområdet" under de i økonomiafsnittet nævnte forudsætninger. Etableringen af pavillonen vil kræve, at der gives en driftsbevilling til afledt ejendomsdrift på 0,5 mio. kr. i 2025 og 2028 samt 0,9 mio. kr. årligt i 2026-27, som foreslås finansieret af driftspuljen til afledte bygningsændringer under aktivitetsområdet "Puljer" under de i økonomiafsnittet nævnte forudsætninger.
3. der gives en anlægsbevilling på i alt 2 mio. kr. til udarbejdelse af idéoplæg til pavillon med 5 grupperum til daginstitution på Virum Stationsvej 5, der finansieres af anlægspuljen til dagtilbudskapacitet i 2023-25,
4. der gives en anlægsbevilling på i alt 2 mio. kr. til den videre afklaring af en permanent daginstitution på Dyrehavegård, der finansieres af anlægspuljen til dagtilbudskapacitet i 2023-25,
5. der ikke arbejdes videre med Kongsvænget 10 eller andre mulige alternative placeringer,
6. der udarbejdes lokalplan, der muliggør etablering af pavillon på Geels Plads.

### **Problemstilling**

Indtil nye permanente institutioner er etableret ultimo 2026 og frem, er der behov for at etablere midlertidig kapacitet, jf. særskilt sag om Dagtilbudskapacitet på mellemlang sigt, som også forelægges i januar 2023. Med den nuværende prognose og øvrige foreslåede udvidelser af kapaciteten estimeres, at der er behov for at etablere én og ikke to pavilloner for at løse kapacitetsbehovet i april 2026. Forvaltningen anbefaler, at pavillonen etableres i en 3-årig periode for at skabe kapacitetsmæssig robusthed, herunder modvirke de usikkerheder, der er knyttet til de øvrige kapacitetsudvidelser.

Mulig placering af en pavillon er undersøgt på tre lokationer (4 placeringer): Geels Plads, Virum Stationsvej 5 samt på Kongsvænget 10 (med 2 placeringer), jf. nedenfor. Forvaltningen vurderer, at det er muligt at meddele en midlertidig dispensation fra lokalplanen for opstilling af pavillon i 3 år på disse placeringer med reference til Planlovens §19 stk. 1, jf. afsnit om Planforhold.

#### **Geels Plads**

Geels Plads er beliggende i kommuneplanramme 4.1.76 Geels Plads. Anvendelsen er fastlagt til offentlige formål, bebyggelsesprocenten er 45 for den enkelte ejendom, og bebyggelse må opføres i maksimalt to etager. Yderligere fremgår det, at det er intentionen, at den sydlige del af området skal anvendes til park. Der er ingen lokalplan for området.

## Virum Stationsvej 5

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 4.1.41 Virumparken. Anvendelsen er fastlagt til rekreative formål såsom fritidsformål og park. Yderligere foreskriver kommuneplanrammen, at der kun må opføres nye bygninger, der er nødvendige for områdets drift, dog må der ske udvidelser af eksisterende bygninger. Der må indrettes tekniske anlæg, forudsat at det ikke forringer områdets grønne og rekreative karakter. Der er ingen lokalplan for området.

## Kongsvænget 10

Kommuneplanrammen udlægger området til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten er 45 for området som helhed, og bebyggelse må maksimalt opføres i tre etager. Ejendommen (og derved begge placeringer jf. mulighedsstudie) er omfattet af Lokalplan 163. Lokalplanen foreskriver, at området må anvendes til offentlige formål såsom skole og institutioner for børn og unge. Ny bebyggelse må, jf. lokalplanen, opføres inden for de viste byggefeltet.

## Planforhold

Jf. Planlovens §19 stk. 1 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Denne bestemmelse vurderes kun at kunne anvendes for placering af pavilloner på Kongsvænget 10.

Denne mulighed kan ikke anvendes i forhold til kommuneplanens rammer. Derfor skal der udarbejdes lokalplan, før der meddeles byggetilladelse. Da der er tale om midlertidige anvendelser (3 år), vurderer forvaltningen imidlertid, at der alternativt vil kunne meddeles tilladelse efter høring og helhedsvurdering efter Byggelovens regler.

Der er ikke udarbejdet trafikanalyser for de angivne placeringer. I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan eller evt. byggetilladelse efter helhedsvurdering, skal trafikforhold inddrages.

## Borgerinddragelse

Ved udarbejdelse af lokalplan gennemføres som vanligt høring via E-boks, behandling af høringssvar samt borgermøde i høringsperioden. Derudover henvises der til sag om borgerinddragelse ved planlægning af dagtilbud i Lyngby-Taarbæk Kommune, som fremlægges samtidig med denne sag.

## Placering af permanent institution i Lundtofte Børnelandsby eller på Dyrehavegaard

Der er afsat et rådighedsbeløb til at etablere fire nye, permanente daginstitutioner i Lyngby-Taarbæk Kommune. Der er givet bevilling til at udarbejde ideoplæg mv. til Lundtofte Børnelandsby af kommunalbestyrelsen den 3. marts 2022. Politisk er besluttet, at der derudover arbejdes med en femte mulig lokation på Dyrehavegaard, men dette er der ikke afsat midler til. De fem lokationer, der er i spil til de fire nye, permanente daginstitutioner, er:

1. Virumvej 33-35
2. Et område ved Virum Skole: Parcelvej 151/Skolebakken 21-29
3. Mølleåparken 60
4. Lundtofte Børnelandsby
5. Dyrehavegaard

For at kunne arbejde videre med planlægning af en mulig institution på Dyrehavegaard, er der derfor behov for en bevilling til den videre planlægning.

## Løsninger

Forvaltningen har undersøgt tre lokationer (fire placeringer), hvor der kan etableres midlertidige dagtilbud i form af pavilloner. Mulighedsanalyserne har taget udgangspunkt i en række forskellige parametre som planforhold, placering på grunden, adgangsforhold, trafikforhold, støjforhold, parkering, størrelse mv. Der er foretaget vurderinger af de foreliggende planfakta, og der er udarbejdet skitser af mulige placeringer af bygninger, udearealer og parkering.

Anbefalet løsning: Pavillon på Geels Plads

Forvaltningen anbefaler at arbejde videre med at etablere en midlertidig daginstitution med 7 grupperum på den bedst egnede placering, Geels Plads.

Ved igangsætning af planlægningen af en pavillon på Geels Plads i januar 2023 er det vurderingen, at en midlertidig pavillonbygning med 7 grupperum vil kunne etableres fra efteråret 2025, forudsat at der udarbejdes lokalplan. Pavillonen vil kunne bidrage til at afhjælpe pladsmanglen op mod april 2026.

Hvis der ikke udarbejdes en lokalplan for området, men i stedet arbejdes med byggetilladelse efter høring og helhedsvurdering i henhold til Byggelovens regler, vil en daginstitution forventeligt kunne tages i brug i efteråret 2024, hvis planlægningen igangsættes januar 2023. En evt. klage vil som udgangspunkt ikke have opsættende virkning efter planlovens regler.

### Arealet ved Geels Plads' nuværende anvendelse og mulighed for byggeri

Arealet er 4.517 m<sup>2</sup> og fungerer som parkområde. Der kan etableres en institution med op til 8 grupperum på arealet, så der også opnås fornuftige udearealer og parkeringsforhold. Det eksisterende stiforløb kan fastholdes eller omlægges. Grundens størrelse og form giver mulighed for et optimeret indretningsforslag. Støjdiagrammet viser ingen væsentlige udfordringer. Valget af denne løsning indebærer nem adgang til daginstitutionen. Det vurderes, at prisen på en pavillon til 8 grupperum overstiger tærskelværdierne for EU-udbud, som vil betyde en længerevarende udbudsfasen. Da tidsfaktoren generelt er et kritisk element, anbefaler forvaltningen, at planlægningen tager udgangspunkt i at etablere 7 grupperum.

Etablering af en daginstitution på 7 grupperum vil påvirke området blandt andet trafikmæssigt og ved inddragelse af eksisterende grønt areal op imod boligejendomme. Dette taler for, at der udarbejdes lokalplan, inden der meddeles byggetilladelse. Alternativt, idet der er tale om en midlertidig anvendelse (3 år), hvorefter området kan retableres som grønt område, vurderer forvaltningen dog, at der vil kunne meddeles byggetilladelse efter høring og helhedsvurdering. Det vil her bl.a. spille ind, at eksisterende store træer bevares, og at der findes tilfredsstillende løsninger for trafik og parkering.

Anbefaling om udarbejdelse af idéoplæg til pavillon på Virum Stationsvej 5 som alternativt scenarie til Geels Plads

Etablering af permanente byggerier og midlertidige pavilloner er behæftet med usikkerhed blandt andet som følge af planprocesser og udbudspriser mv. Dermed er etablering af byggerierne behæftet med risiko for tidsmæssig forskydning. Derfor peger forvaltningen på, at der også kan arbejdes videre med at udarbejde et idéoplæg til en midlertidig pavillon på Virum Stationsvej 5, som kan etableres på et senere tidspunkt, hvis der indtræder forsinkelser i andre projekter om kapacitetsudvidelse af dagtilbud. Ulempen herved kan være, at der anvendes anlægsmidler på et projekt, som der ikke viser sig behov for. Omvendt vil planlægningen betyde, at der langt hurtigere kan etableres en pavillon på denne grund, hvis der opstår et behov for det.

### Arealet ved Virum Stationsvej 5's nuværende anvendelse og mulighed for byggeri

Arealet af grunden er 3649 m<sup>2</sup> og er en del af Virumparken. Der kan etableres en institution med op til 7 grupperum, som dog vil betyde, at arealet udnyttes meget kraftigt og uhensigtsmæssigt. Den begrænsede størrelse af grunden og vegetationen giver ikke mange designmuligheder. Der kan blive udfordringer med at få tilstrækkeligt dagslys ind i bygningen, og dele af matriklen er støjpåvirket, og det kan eventuelt være nødvendigt at opsætte støjhegn. Ved etablering af institution med 5 grupperum kan arealet udnyttes bedre, og der kan bedre kompenseres med hensyn til støj og lysforhold.

En daginstitution med 5 grupperum vil kunne etableres, så grunden kan udnyttes bedre geometrisk.

Ved igangsætning af planlægning af en pavillon på Virum Stationsvej 5 i januar 2023, vurderer forvaltningen, at en midlertidig pavillon til 5 grupperum vil kunne etableres fra efteråret 2025, hvis det besluttet at udarbejde lokalplan. Hvis der i stedet arbejdes med byggetilladelse efter høring og helhedsvurdering i henhold til Byggelovens regler, vil en daginstitution forventeligt kunne tages i brug i efteråret 2024, hvis planlægningen igangsættes i januar 2023.

Øvrige undersøgte placeringer - Kongsvænget 10 (to placeringer/scenarier ved Kongevejens Skole)

De udarbejdede alternative mulighedsstudier viser, at der kan etableres op til 6 grupperum på placering/scenarie 1 og op til 8 grupperum på placering/scenarie 2. Begge placeringer indebærer, at klubbens eller skolens boldbaner skal inddrages til formålet, og at der skal gives dispensation til at bygge udenfor de eksisterende byggefelter.

I forbindelse med placering 1 kræver forslaget, at store dele af klubbens udearealer inddrages. Det vurderes, at klubben pt. råder over 6.150 m<sup>2</sup> udeareal. Et midlertidigt dagtilbud vil inddrage hele matrikel 4dm på 4.093 m<sup>2</sup> svarende til 67 % af dette udeareal.

Ved placering 2 anvendes 3.600 m<sup>2</sup> af matrikel 4eb svarende til 33 % af skolens boldbaner.

Det kan være nødvendigt at opsætte støjhegn, da der er ved begge placeringer er udfordringer med betydelig vejstøj. Dog vil en placering på placering/scenarie 2 være nemmere at håndtere ift. støj. Støjudfordringen vil kræve yderligere undersøgelser af det nødvendige bygningsdesign. Ved placering/scenarie 1 vil de eksisterende træer yderligere begrænse mulighederne for udformning af bygningen, og ved placering/scenarie 2 er det vanskeligt at etablere parkering på grunden, da denne ikke er i niveau med Kongsvænget.

Ved igangsætning af planlægning af Kongsvænget 10 i januar 2023, vurderer forvaltningen, at en midlertidig pavillon til 6 grupperum ville kunne etableres fra efteråret 2024.

Øvrige grunde, der tidligere har været nævnt

Placering af midlertidige pavilloner på andre lokationer, som tidligere har været nævnt, vil af tidsmæssige årsager ikke kunne bidrage til at løse kapacitetsudfordringerne fra 2025. Det drejer sig om følgende lokaliteter, som således ikke er indgået i undersøgelsen: Lundtoftevej 43, Hyldehaven, Kongevejen 47, Løvgårdsvej 18, Hummeltofte Skole, Nøjsomhedsvej 1, Lundtofte Skole, Fuglevadsvej 49 - Lykkens Gave.

Placering af permanent institution i Lundtofte Børnelandsby eller på Dyrehavegaard

Der er afsat anlægsbudget til at etablere fire permanente daginstitutioner (Mølleåparken 60, Virumvej 33-35, Parcelvej 151/Skolebakken 21-29 og en fjerde daginstitution). Der er arbejdet med to alternative placeringer for den fjerde permanente institution. Fastholdelse af det videre arbejde med at afklare fem og ikke kun fire lokationer kan ske, hvis der afsættes anlægsbudget til formålet. Alternativet er, at der skal træffes politisk beslutning om at standse det videre arbejde på enten Lundtofte Børnelandsby eller en daginstitution på Dyrehavegaard, som er beskrevet i sag 33 behandlet af Kommunalbestyrelsen 15. december 2022.

## **Strategisk ramme**

Indsatsen er en del af den prioriterede politiske indsats omkring at øge antallet af dagtilbudspladser i Lyngby-Taarbæk Kommune.

## Videre proces

### Pavillon på Geels Plads

Såfremt forvaltningens forslag tiltrædes, vil forvaltningen i foråret 2023 påbegynde forundersøgelser og videre projektafklaring herunder endelig pavillonstørrelse og funktioner på Geels Plads. Ved udarbejdelse af mulighedsstudierne er der ikke foretaget en borgerinddragelse. Dette skal ske i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan for området, som igangsættes i foråret 2023.

Idéoplæg og budget for etablering og drift af midlertidigt dagtilbud på Geels Plads vil blive fremlagt til politisk godkendelse i juni 2023.

Lokalplanproces/proces med høring og helhedsvurdering igangsættes foråret 2023.

### Grunde til permanent daginstitution

Forvaltningen vil arbejde videre med afklaring af både Lundtofte Børnelandsby og placering på Dyrehavegaard, forudsat beslutning om bevilling. I modsat fald vil det fravalgte projekt blive afsluttet.

### Finansiering af afledt drift

Forvaltningen vender tilbage med en sag om finansiering af drift af pavillon på Geels Plads og den manglende finansiering af afledt drift af de permanente institutioner.

## Økonomi

### Pavillon på Geels Plads - anlæg og afledt ejendomsdrift

Den samlede estimerede anlægsudgift til etablering af en pavillon på Geels Plads med 7 grupperum udgør 27 mio. kr. og dækker over alle eksterne og interne udgifter til projektering, klargøring af grund, etablering af pavillon, inventar, hegn og parkering, nedtagning af pavillon samt leje i perioden. Udgiften er baseret på erfaringsmæssige priser og vil blive konkretiseret, når der opnås kendskab til de faktiske udgifter efter indgåelse af aftale med leverandør. Forvaltningen foreslår, at der afsættes et rådighedsbeløb svarende til dette beløb i perioden 2023-28, og at der i den forbindelse gives en anlægsbevilling på tilsvarende 27 mio. kr.

Fsva. finansiering på anlæg foreslår forvaltningen, at anlægsudgiften finansieres af anlægspuljen til kapacitetsløsninger på dagtilbudsområdet i perioden 2023-27 under de økonomiske forudsætninger, der beskrives i den særskilte sag vedr. dagtilbudskapacitet på mellemlangt sigt. Dette indebærer bl.a., at det forudsættes, at det i anden sag i samme møderunde godkendes, at rådighedsbeløbet til den permanente institution på Mølleåparken 60 reduceres og tilføres anlægspuljen til kapacitetsløsninger på dagtilbudsområdet, ligesom både den manglende finansiering samlet set samt ubalancerne i anlægsprogrammet i de enkelte år vil skulle håndteres i overførselssagen på anlæg i foråret 2023.

Ift. afledt drift, vil den samlede udgift til ejendomsdrift udgøre 0,5 mio. kr. i 2025, 0,9 mio. kr. årligt i 2026-27 og 0,5 mio. kr. i 2028, som foreslås finansieret af driftspuljen til afledte bygningsændringer under aktivitetsområdet "Puljer". Dette er under de forudsætninger, som nævnes i sagen om dagtilbudsløsninger på mellemlangt sigt, der behandles i samme møderunde.

Planlægning af pavillon på Virum Stationsvej 5

Der lægges i sagen op til, at der gives en anlægsbevilling på i alt 2 mio. kr. til udarbejdelse af idéoplæg til pavillon med 5 grupperum til daginstitution på Virum Stationsvej 5, der finansieres af anlægspuljen til dagtilbudskapacitet i 2023-25. Finansieringen af dette er under de samme forudsætninger, som nævntes ovenfor ift. anlægsfinansiering til pavillonen på Geels Plads.

Valget omkring at afgive denne anlægsbevilling bunder, som nævnt i løsningsafsnittet, i, hvilken risiko man er villig til at tage ift. øvrig kapacitet til dagtilbudsløsninger på mellemlangt sigt, idet dette kan resultere i, at anlægsmidler anvendes til planlægning af en løsning, der ikke senere bliver gennemført. Alternativt vil det være muligt ikke at bevillige de 2 mio. kr., som i stedet vil kunne indgå som medfinansiering til de øvrige kapacitetsløsninger på mellemlangt sigt. Dette vil kunne reducere finansieringsudfordringen på anlæg, som beskrives i den særskilte sag vedr. dagtilbudsløsninger på mellemlangt sigt i samme møderunde.

#### Lundtofte Børnelandsby eller Dyrehavegaard

Der lægges i sagen op til, at der gives en anlægsbevilling på i alt 2 mio. kr. til den videre afklaring af en permanent daginstitution på Dyrehavegaard, der finansieres af anlægspuljen til dagtilbudskapacitet i 2023-25. Finansieringen af dette er under de samme forudsætninger, som nævnes ovenfor ift. anlægsfinansiering til pavillonen på Geels Plads. Behovet affødes af, at der er afsat et rådighedsbeløb til etablering af fire permanente institutioner, mens det ønskes, at der arbejdes med en 5. placering derudover.

Alternativt til at give en anlægsbevilling til dette, vil det være muligt ikke at bevillige de 2 mio. kr., som i stedet vil kunne indgå som medfinansiering til de øvrige kapacitetsløsninger på mellemlangt sigt. Dette vil kunne reducere finansieringsudfordringen på anlæg, som beskrives i den særskilte sag vedr. dagtilbudskapacitetsløsninger på mellemlangt sigt i samme møderunde. Dette kræver, at der træffes en beslutning om hvilken placering af de to lokaliteter, forvaltningen vil skulle arbejde videre med.

#### Tabel til bevillingsmæssige ændringer:

t. kr. i 2023 p/l	Udvalg / Aktivitetssområde	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Varig? Ja/nej
Etablering af pavillon ved Geels Plads (Nyt bevillingsprogram)	Økonomiudvalget / Anlæg	500	1.500	18.533	2.376	2.376	1.749	Nej
Planlægning af pavillon på Virum Stationsvej 5 (Nyt bevillingsprogram)	Økonomiudvalget / Anlæg	500	1.300	200				Nej
Analyse af grunde til permanent dagtilbud (Nyt bevillingsprogram)	Økonomiudvalget / Anlæg	200	500	800	500			Nej
Finansiering - anlægspulje til kapacitetsløsninger på dagtilbudsområdet (0060220022)	Økonomiudvalget / Anlæg	-42	-11.424	-13.724	-3.453	-2.391		Nej

I alt 1.158 -8.124 5.809 -577 -15 1.749

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget fsva. indstillingspunkt 1-5

Dagtilbudsudvalget fsva. indstillingspunkt 1-5

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 6

## Beslutning

Dagtilbudsudvalget, den 10. januar 2023

Ad 1) Taget til efterretning

Ad 2) Afstemning.

Forslag om, at forslaget også omfatter en pavillon til daginstitution ved Geels Plads med 8 grupperum, samt at eventuelt behov for justering af anlægsbudget sker ved politisk beslutning om pavillonens størrelse.

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

Imod stemte: 1 (D) idet Kommunen skal være bedre til at passe vores grønne rekreative områder. Der bør i stedet arbejdes videre med at omdanne kommunale ejendomme og tomme grunde der ikke bruges rekreativt såsom S. Willumsens Vej 12, Grønnevej 248, Lykkens Gave. I den forbindelse har jeg netop forespurgt en afdækning af potentialet for nye dagtilbud på 53 af kommunens grunde. Der bør samtidigt arbejdes mere med strategisk opkøb og salg af ejendomme.

Forslaget blev herefter anbefalet.

Ad 3) Afstemning.

Forslag om, at Virum Stationsvej 5 kun bliver aktuelt, såfremt andre løsninger ikke kan iværksættes.

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

Imod stemte: Imod stemte: 1 (D) med samme bemærkning som under ad 2.

Forslaget blev herefter anbefalet.

Ad 4) Anbefalet

Ad 5) Anbefalet, at der ikke arbejdes videre med Kongsvænget 10. Udvalget finder, at der forsat er opmærksomhed på andre lokationer, såfremt de besluttede projekter ikke kan iværksættes. Udvalget anbefaler, at forvaltningen udarbejder et notat vedr. fremtidig anvendelse af Lyngbygårdsvej 2 efter Trinbrættets fraflytning.

Byplanudvalget, den 10. januar 2023

Ad 6) Afstemning:

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

Imod stemte: 1 (D) idet Kommunen skal være bedre til at passe vores grønne rekreative områder. Der bør i stedet arbejdes videre med at omdanne kommunale ejendomme og tomme grunde der ikke bruges rekreativt såsom S. Willumsens Vej 12, Grønnevej 248, Lykkens Gave. I den forbindelse har jeg netop forespurgt en afdækning af potentialet for nye dagtilbud på 53 af kommunens grunde. Der bør samtidigt arbejdes mere med strategisk opkøb og salg af ejendomme.

Indstillingen blev hermed anbefalet.

## **Bilag**

Mulighedsstudie - Appendiks

Mulighedsstudie

Kongsvænget scenarie 2 - Planfakta

Kongsvænget scenarie 1 - Planfakta

Virum Stationsvej 5 - Planfakta

Geels Plads - Planfakta

## **Punkt 4: Lukket: Daginstitution i virum**

82.00.00-A26-9-20

Dagtilbudsudvalget, den 10. januar 2023

Ad 1) Anbefalet

## **Byplanudvalget, den 10. januar 2023**

Ad 2) Anbefalet.

## Punkt 5: Forslag til ny arkitekturpolitik (Beslutning)

01.02.00-G01-2-21

### Resume

Kommunalbestyrelsen ønsker at opdatere den gældende arkitekturpolitik. Forvaltningen fremlægger med denne sag forslag til ny arkitekturpolitik for Lyngby-Taarbæk. Et udkast til et forslag har den 25. november 2022 været drøftet med Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk. Kommunalbestyrelsen skal beslutte, om forslaget skal sendes i høring i foråret 2023 med afholdelse af en debatskabende aktivitet.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til ny arkitekturpolitik godkendes og
2. forslag sendes i 3 ugers høring med debatskabende aktivitet på Lyngby Stadsbibliotek

### Problemstilling

I Plan- og Agenda 21-strategi - Byudvikling i balance (vedtaget april 2020) er der i afsnit om arkitektur beskrevet følgende tre indsatsler:

- gældende arkitekturpolitik skal ajourføres,
- der skal udarbejdes retningslinjer for retvisende visualiseringer i forbindelse med større nybyggerier og
- mulighed for at nedsætte et eksternt rådgivende udvalg skal undersøges.

Byplanudvalget besluttede en proces og ønskede mere end blot opdatering på møde den 13. oktober 2021. Forvaltningen fremlægger hermed ny arkitekturpolitik(bilag).

Formålet med arkitekturpolitikken er at danne baggrund for at sikre kvalitet gennem det byggede miljø – ved byudvikling, byggeri, byrum, landskaber og kulturmiljøer. Med arkitekturpolitikken fastlægger kommunalbestyrelsen den politiske retning for og holdning til, hvordan kommunen skal arbejde hen imod god arkitektur. Arkitekturpolitikken beskriver en vision og nogle af de værdier, kommunalbestyrelsen ønsker at sætte højt samt de handlinger, den ønsker udført for at understøtte værdierne. Formålet med arkitekturpolitikken er samtidig at skabe et øget ejerskab og skærpet opmærksomhed om arkitektur.

### Historik

Arkitektur har været drøftet i en længere periode. Forud for Plan- og Agenda 21-strategi 2019 - Byudvikling i balance deltog kommunalbestyrelsen oktober 2018 i et Strategi-Laboratorium. Her havde repræsentant fra Odense Kommune et oplæg om strategi og arkitektur. Strategi-Laboratoriet blev fulgt op af et Åbent Hus-arrangement marts 2019 på Lyngby Rådhus, hvor arkitektur var et af flere strategiske emner, der blev drøftet med borgerne. På baggrund af høringssvar i de forskellige processer har forvaltningen i proces med opdatering af arkitekturpolitik arbejdet med udfordringer omkring arkitektur, bygninger og byrum, byfortætning, det grønne, beplantning og bæredygtighed.

Opstartsmødet for Kommunalbestyrelsen den 22. august 2022 indeholdt ud over et fremtidsværksted et oplæg om arkitekturpolitik af stadsarkitekt Claus Sivager fra Frederiksberg Kommune og af rådgiver og arkitekt Marianne Bendixen. Byplanudvalget fortsatte arbejdet med vision og mål til arkitekturpolitikken ved en temadrøftelse på byplanudvalgsmøde den 12. oktober 2022.

### Løsninger

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til en helt ny arkitekturpolitik. Den består af:

- tekst
- forsidefotos. Forsiden til arkitekturpolitikken vil blive layoutet ved brug af et eller flere af de foreslåede fotos vist under afsnittet "Forside"
- fotos og fototekster til de øvrige afsnit i arkitekturpolitikken.

Der udføres layout efter afsluttet politisk godkendelsesproces. Redaktionelle ændringer vil kunne forekomme. Forvaltningen anbefaler, at afsnit i arkitekturpolitikken læses parallelt med tilhørende fotos og fototekster.

Forslaget indeholder, ud over forord og indhold, en vision, mål og handlinger. Mål og handlinger er opdelt i emnerne:

- Bygninger og byrum
- Bæredygtighed
- Kulturarv

Den nye arkitekturpolitik er ambitiøs og emnerne vision, mål og handlinger er beskrevet betydeligt mere omfattende end den tidligere. Ejerskab til en ny arkitekturpolitik i organisationen er grundlagt via projektarbejde på tværs af udvalgte relevante centre i organisationen samt ved flere interne oplæg.

Kommunen som bygherre er ligeledes beskrevet med mål og handlinger. Med hensyn til kommunen som sælger er der indarbejdet en handling, der er fastlagt i kommunens bæredygtighedsstrategi: Handlingen betyder, at der ved salg af kommunale grunde og lignende tilfælde stilles krav om bæredygtige løsninger og materialevalg i byggeri og anlæg. Der er derudover indarbejdet en handling under afsnit om Bygninger og byrum, der lyder: "Overveje at lægge vægt på arkitektonisk kvalitet, når kommunen sælger grunde til byudvikling."

I arbejdet med ny arkitekturpolitik er kommunens mulighed for regulering af villaområder drøftet - især med fokus på nedrivning og nybyggeri af villaer. Arkitekturpolitikken rummer ikke hjemmel til at regulere villaområderne (bilag). Dette sker alene gennem lokalplanlægning. Der skal imidlertid altid en planlægningsmæssig begrundelse til at lokalplanlægge mod en nedrivning og et nybyggeri. Forvaltningen vurderer, at det generelt ikke er en mulighed at hindre nedrivninger og nybyggeri i villaområder via en lokalplan, med mindre der netop er særlige planlægningsmæssige forhold, der taler for det. For eksempel hvis bygningen er registreret med en høj bevaringsværdi. Lovgivning fastlægger i øvrigt, hvilke forhold, der må lokalplanlægges for. I takt med at lovgivningen ændres, vil forvaltningen følge op på nye muligheder en ændret lovgivning vil give med hensyn til arkitektur, bygninger og byrum, bæredygtighed - herunder reguleringsmuligheder i villaområder og kulturarv. For eksempel forventes der revision af bygningsreglementet (BR18) med følgende overordnede indhold:

- LCA (Life Cycle Assessment) bliver et krav for alt nybyggeri fra januar 2023
- For nybyggeri over 1.000 m<sup>2</sup> indføres krav om CO<sub>2</sub>-grænseværdi på 12 kg CO<sub>2</sub>-ækv/m<sup>2</sup>/år fra januar 2023. Dette krav skærpes hvert andet år.
- Der indføres CO<sub>2</sub>-grænseværdi for alt nybyggeri fra 2025.

Ændringer, der over tid kan bidrage til ændrede holdninger til fx nedrivninger af boliger i villaområder.

Retningslinjer for retvisende visualiseringer

Byplanudvalget vil på et senere møde behandle et forslag til retningslinjer for retvisende visualiseringer. Retningslinjer for retvisende visualiseringer kan bidrage til øget fokus på arkitektur.

Arkitekturråd

Kommunalbestyrelsen har i budgetforhandlinger afsat midler til et arkitekturråd i to år med opstart medio 2023. Rådet kan ligeledes bidrage til øget fokus på arkitektur. Arkitekturpolitikens vision og mål vil indgå i rådets arbejde.

### Kommunikation / høring / borgerinddragelse

Forvaltningen foreslår at afholde en 3 ugers høring af arkitekturpolitikken i foråret 2023 for kommunens borgere. I fx tre timer afholdes borgerdialog ved en stand i foyer på Lyngby Stadsbibliotek. Forvaltningen foreslår den debatskabende aktivitet kombineret med opstart af årets bygningspræmiering og en udstilling af de senest nominerede/præmierede bygninger. Forslag til arkitekturpolitik trykkes og uddeles på standen til besøgende. Interesserede kan stille forslag til bygningspræmiering på standen ved at skrive forslag på post-its, der hænges op. På standen er der også mulighed for at komme med forslag og bemærkninger til arkitekturpolitikken via fysisk postkasse. Standen planlægges bemandet med politikere og forvaltning. Stadsbiblioteket oplyser, at der i gennemsnit kommer 1.000 besøgende i døgnet på stadsbiblioteket.

Der annonceres om tre ugers høring samt mulighed for dialog og opstart på proces om bygningspræmiering i DGO og på kommunens hjemmeside og øvrige relevante sociale medier. Forslag til arkitekturpolitik offentliggøres på kommunens hjemmeside. Offentliggørelsen af forslag til Arkitekturpolitik følges op af pressemeddelelse til DGO og øvrige relevante medier.

### Inddragende møde med Bygningskultur Foreningen Lyngby-Taarbæk

Forvaltningen har afholdt møde med Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk den 25. november 2022. Foreningen blev orienteret om kommunalbestyrelsens beslutning om nedsættelse af et arkitekturråd og rådets kommissorium. Inden mødet fik foreningen tilsendt:

- udkast til arkitekturpolitik
- udkast til fotos og fototekster og
- udkast til retningslinjer for retvisende visualiseringer

Foreningen gav udtryk for, at det på mange måder var et nuanceret og gennearbejdet udkast og et konstruktivt møde. Referat af mødet vedlagt(bilag) Foreningen har efter mødet fremsendt deres bemærkninger(bilag). Forvaltningen har behandlet foreningens forslag og bemærkninger og har indarbejdet som beskrevet i notat om bemærkninger fra BKF og forvaltningens forslag til indarbejdelse i forslag til arkitekturpolitik(bilag).

### Strategisk ramme

Forslag til ny arkitekturpolitik støtter op om Byudvikling i balance, kommunalbestyrelsens Plan- og Agenda 21-strategi 2019. Derudover knytter politikken sig til mål og indsats i Bæredygtighedsstrategi, Idræts- og Bevægelsesstrategi, Kulturstrategi (Byliv, bydele, uderum og faciliteter: synliggørelse af kulturarv og anvende hele byen og bydele som scene), Turismestrategien, Handicappolitik, Sundhedsstrategi (sociale miljøer, der fremmer fællesskaber).

Forvaltningen vurderer desuden, at vision, mål og handlinger i arkitekturpolitikken støtter op om følgende fem FN Verdensmål: 6 Rent vand og sanitet, 7 Bæredygtig energi, 11 Bæredygtige byer og lokalsamfund, 13 Klimaindsats og 15 Livet på land.

### Videre proces

Forslag til Arkitekturpolitik tilrettes bemærkninger efter den politiske proces primo 2023. Der vil kunne forventes mindre redaktionelle ændringer i endeligt layout.

Efter tre ugers høring og debatskabende aktivitet i foråret 2023 er der planlagt politiske behandling af høringssvar sommeren 2023, hvor en ny arkitekturpolitik er planlagt vedtaget endeligt. Efter endelig politisk behandling tilretter

forvaltningen efterfølgende arkitekturpolitikken på baggrund af kommunalbestyrelsen beslutning. Offentliggørelsen af ny vedtaget arkitekturpolitik er planlagt til efter sommerferien 2023.

Til orientering er det planlagt, at der sker politisk behandling af nedsættelse af arkitekturrådet i sommeren 2023 med forventet opstart efter sommerferien 2023.

De indkomne forslag til bygningspræmiering vil indgå i processen med nominering og endelig bygningspræmiering på Arkitekturens Dag primo oktober.

## **Økonomi**

Opdatering af arkitekturpolitikken har ingen direkte økonomiske konsekvenser.

Arkitekturpolitikken kan have afledte økonomiske konsekvenser for alle bygherrer, herunder Lyngby-Taarbæk Kommune.

De afledte økonomiske konsekvenser vil bero på de enkelte projekter, og vil afhænge af, de krav Lyngby-Taarbæk Kommune som planmyndighed kan sætte på baggrund af ny arkitekturpolitik.

Det øgede fokus på bæredygtighed vil internt i kommunen afføde et øget fokus på efteruddannelse blandt medarbejdere i bygherrerollen. Efter revision af bygningsreglementet (BR18) vil reglementet indeholde krav, der med tiden automatisk vil hæve barren til bæredygtighed. Det vil være en vurdering fra projekt til projekt, om kommunen kan stille større krav end fastsat i bygningsreglementet i kommunale projekter.

Krav til retvisende visualiseringer kan ligeledes have afledte økonomiske konsekvenser for bygherrer, herunder Lyngby-Taarbæk Kommune. I forbindelse med behandling af sag om retningslinjer for retvisende visualiseringer vil økonomiske konsekvenser af disse retningslinjer blive beskrevet.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. januar 2023

Ad 1) Anbefalet at forslaget til arkitekturpolitik sendes i høring

Ad 2) Anbefalet, idet høringen dog udvides til 6 uger og det kommunikeres tydeligt ud til borgerne inden.

## **Bilag**

Forslag til Arkitekturpolitik

Fotos og fototekster til den samlede arkitekturpolitik

Notat om mulighed for regulering af villaområder - set i forhold til Arkitekturpolitikken

Referat - møde med Bygningskultur Foreningen

Bemærkning fra BKF og forvaltningens forslag til indarbejdelse i ark

# **Punkt 6: Ajourføring af den forventede boligudbygning 2023-2027 (Orientering)**

01.02.05-P15-1-12

## **Resume**

Den forventede boligudbygning ajourføres årligt på baggrund af vedtagne lokalplaner og/ eller ibrugtaget byggeri. Sagen forelægges til orientering.

## **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at ajourføringen af den forventede boligudbygning 2023-2027 tages til efterretning.

## **Problemstilling**

Formålet med ajourføringen af den forventede boligudbygning er dels at give et billede af den kommende boligudbygning i kommunen dels at kvalificere befolkningsprognosen, der indgår i grundlaget for budgetlægning samt for planlægning af børneinstitutioner, skolestruktur med videre.

Boligudbygningsplan 2023-2027 indeholder lokalplanlagte projekter. Ud fra den aktuelle planlægning og igangsat byggeri forventes en samlet udbygning på ca. 440 boliger i perioden 2023-2027, jf. boligudbygningsplan 2023-2027 skema (bilag) og på GIS-kort (bilag).

Boligudbygningen i perioden forventes fordelt med 42 seniorboliger, 323 boliger for unge og 75 boliger i øvrigt, dvs. i alt 440 boliger. Boligudbygningen i perioden forventes fordelt med 46 seniorboliger ved Lyngby Stadion, 35 ungdomsboliger på Firskovvej 14-20, 100 ungdomsboliger på Akademivej 1, 188 studieboliger ved Lyngby Stadion, 50 familieboliger på Akademivej 1 og 5 boliger årligt fordelt over hele kommunen som et mere generelt skøn for den øvrige boligudbygning. Boliger som følger af den politiske beslutning om, at sælge Lyngby Stadion indgår i boligudbygningsprogram, i det lokalplanen herom, forventes vedtaget i 2023.

I oversigten for 2023-2027 indgår ikke ca. 160 forskerboliger på Lundtoftevej 162 (plangrundlagssag 2022). I oversigten indgår heller ikke boligprojektet vedr. 11 rækkehuse på Ellevænget eller eventuelle fremtidige boliger i Kgs. Lyngby, og Firskovvejsområdet.

I boligudbygningsplan for 2022-2026 indgik 108 boliger for unge og 100 boliger i øvrigt, i alt 208 nye boliger. Der er altså tale om en vækst siden sidste års prognose.

## **Løsninger**

Forvaltningen vil i forbindelse med sagen om befolkningsprognosen, der fremlægges i maj 2023 foretage en intern opfølgning af, om boligudbygningsplanens planlagte boliger i 2023 alle forventes indflyttet inden udgangen af 2023 - for at sikre det bedst mulige grundlag for budgetåret 2024.

## **Strategisk ramme**

Befolkningsprognose.

## **Videre proces**

Ajourføring fremlægges årligt til politisk godkendelse.

## **Økonomi**

Ajourføringen anvendes som grundlag for budgetårets 2023 - valg mellem selvbudgettering og statsgaranti.

## **Beslutningskompetence**

Økonomiudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. januar 2023

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Boligudbygningsplan 2023-2027 Final

boligudbygplan 23-27 GIS

# Punkt 7: Forslag til Lokalplan 303 for Hjelmsvej, Frenderupvej og Mønsvej (Beslutning)

01.02.05-P16-3-22

## Resume

Forvaltningen fremlægger Forslag til lokalplan 303 for Hjelmsvej, Frenderupvej og Mønsvej. Lokalplanforslaget har blandt andet til formål at bevare bebyggelsernes helhed. Planforslaget foreslås fremlagt i offentlig høring i 8 uger med et borgermøde i høringsperioden. Planforslaget vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning på miljøet, hvorfor der ikke er udarbejdet en miljørapport.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 303 for Hjelmsvej, Frenderupvej og Mønsvej fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. den forelagte plan for borgerinddragelse godkendes,
3. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget.

## Problemstilling

Rækkehusene på Hjelmsvej, Frenderupvej, Fuglesangvej 7 (enderækkehuset mod Fuglesangvej) og Mønsvej har tidligere været reguleret af en servitut, som sikrede husenes ensartede udseende. Servituten bortfaldt dog i 2020, hvorfor kommunen siden da ikke har haft mulighed for at fastholde husenes oprindelige udtryk og sammenhæng. På baggrund af en byggeansøgning fra en husejer i området, som ønskede at hæve taget, sløjfe skorstenen, isætte ovenlysvinduer og etablere solcelleanlæg, besluttede Byplanudvalget derfor den 9. februar 2022, at der skulle nedlægges et §14 forbud på alle rækkehusene indenfor lokalplanområdet. Forbuddet betød, at kommunen havde ét år til at udarbejde et lokalplanforslag, der kunne regulere bygningsændringer på rækkehusene. Forvaltningen fremlægger på den baggrund vedlagte lokalplanforslag (bilag) indeholdende de 26 rækkehuse fordelt på Hjelmsvej, Frenderupvej, Fuglesangvej 7 og Mønsvej i Virum.

## Løsninger

Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at:

- udlægge den generelle anvendelse til rækkehuse,
- at bebyggelsernes helhed bevares,
- at sikre områdets grønne karakter.

Bebyggelsens udseende og omfang

Rækkehusene på Hjelmsvej og Frenderupvej har en middel bevaringsværdi på 5 i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB). Husene er opført i 1945 og er i 1½ etage med gule teglstensfacader og røde tegltage. Rækkehusene på Mønsvej har en høj bevaringsværdi på 3 og er fra 1937. Disse huse er i ét plan med fladt tagpaptag. Husene er gode repræsentanter for daværende danske, funktionalistiske periode, som bl.a. var kendetegnet ved at anvende blanke mursten fremfor pudsede betonfacader. På baggrund af de forskellige bevaringsværdier regulerer lokalplanen rækkehusene på Hjelmsvej og Frenderupvej en smule mindre restriktivt end rækkehusene på Mønsvej.

Rækkehusene på Hjelmsvej og Frenderupvej foreslås mulighed for nye døre og vinduer i stuetagen mod have samt mulighed for at opføre en terrasseoverdækning eller en markise mod have. Man må desuden etablere kviste, ovenlysvinduer og solceller på tagfladen mod haven. Mod vej må man isætte ovenlysvinduer og der må desuden etableres en carport. Der ses i forvejen mange carporte, ovenlysvinduer og kviste i bebyggelsen. Der er mulighed for at hæve taget i forbindelse med efterisolering, dog skal skorstenen bevares. Skorstenene har traditionelt haft en stor betydning på danske huse og er gennem tiden blevet en væsentlig del af husets udtryk. Især ved rækkehuse markerer skorstenene sig med en regelmæssig, synlig takt, som vil gå tabt, hvis enkelte boligejere fjerner skorstenen. Hvis skorstenen bliver overflødig ifm. omlægning til fjernvarme kan den i stedet bruges til brændeovn/pejs eller til aftræk fra køkken eller bad.

Rækkehusene på Mønsvej fastholdes pga. deres høje bevaringsværdi i større grad med deres oprindelige udtryk, og lokalplanen beskriver hvilke materialer og farver, der skal anvendes på husene. Det er dog muligt at efterisolere taget

udvendigt på nærmere fastsatte vilkår. Der er også mulighed for at etablere en carport eller en garage, da dette også har været gjort oprindeligt.

Til alle rækkehusene må man i baghaven opføre skure, drivhuse, legehuse og lign. med et samlet areal på max 8 m<sup>2</sup>.

#### Varmepumper og solceller

Forvaltningen har udarbejdet vedlagte notat, som nærmere belyser mulighederne for at etablere solceller og varmepumper på rækkehusene inden for lokalplanområdet (bilag). Forvaltningen arbejder sideløbende med et mere generelt notat om solceller og varmepumper på anmodning af Byplanudvalget. Dette notat forventes fremlagt primo 2023.

#### Ubebyggede arealer

For at sikre det grønne udtryk i området skal hegn mod vej være levende hegn. Området rummer ikke væsentlig beplantning, der kan udpeges som bevaringsværdig.

#### Bevaring

Rækkehusene på Mønsvej er udpeget som bevaringsværdige. Det betyder, at de ikke må nedrives, ombygges eller ændres på det ydre uden kommunalbestyrelsens tilladelse, uanset om dette normalt ikke kræver byggetilladelse. Hvis et bevaringsværdigt hus brænder ned, skal et nyt opføres med samme placering, højde, etageantal og omfang og så vidt muligt med samme materialer og ydre fremtræden som det oprindelige hus.

#### Servitutter

Lokalplanforslaget oplister en række tilstandsservitutter, der ophæves når lokalplanen vedtages endeligt. Når lokalplanen er endeligt vedtaget vil disse servitutter blive afløst, og det vil alene være lokalplanens bestemmelser, der gælder.

#### Miljøscreening

Planforslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering (bilag). Da det ikke vurderes at medføre en væsentlig påvirkning på miljøet, foreslår forvaltningen, at der ikke udarbejdes en miljørapport. Afgørelse om, at der ikke udarbejdes miljørapport bliver annonceret samtidig med planforslaget.

#### Proces for borgerinddragelse

Forvaltningen foreslår, at planforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger inden for det viste høringsområde samt nærliggende grundejerforeninger (bilag), og at der afholdes et borgermøde.

### **Strategisk ramme**

Lokalplanen understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes Plan- og Agenda 21 - Strategi, som blandt andet har som mål at værne om kommunens kulturhistoriske miljøer, og at boligområderne i de enkelte bydele er af høj kvalitet.

Det indgår desuden som et mål i den kommende arkitekturpolitik at sikre bevaringsværdig bebyggelse og at fremhæve de enkelte områders identitet.

### **Videre proces**

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger. Der afholdes borgermøde i løbet af høringen.

### **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1 og 2.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler pkt. 3.

### **Beslutning**

Teknikudvalget, den 09. januar 2023

Anbefalet.

Byplanudvalget, den 10. januar 2023  
Ad 1-2) Anbefalet.

## **Bilag**

Lokalplanforslag 303 for Hjelmsvej, Frenderupvej og Mønsvej

Notat om varmepumper og solceller på rækkehusene i lokalplan 303

Miljøscreeningsskema lokalplanforslag 303

Høringsområde Lokalplanforslag 303 for Hjelmsvej

## **Punkt 8: Strandvejen 801 - Anvendelsesændring fra bolig til erhverv (Beslutning)**

02.34.02-P19-482-22

### **Resume**

Naturstyrelsen har sendt en ny ansøgning om ændring af anvendelse fra bolig til liberalt erhverv for ejendommen Strandvejen 801. Byplanudvalget skal beslutte om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

### **Indstilling**

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

### **Problemstilling**

Forvaltningen har modtaget en ny ansøgning for anvendelsesændring fra bolig til erhverv på Strandvejen 801 (bilag). En tilsvarende sag har været behandlet på Byplanudvalgs mødet 6. april 2022, her blev der meddelt afslag.

Den nye ansøgning beskriver tydeligere, de tanker Naturstyrelsen har med området. Der har desuden været foretaget besigtigelse mellem forvaltning, ejer samt formanden for byplanudvalget.

Ejendommen ligger i Springforbi-planområdet, som er udlagt som udflugtsområdet. Naturstyrelsen har nu i dialog med forvaltningen udarbejdet et landskabsplan (side 2 i ansøgningen) for ejendommen, som gør, at området i højere grad vil åbne sig mod omgivelserne. På baggrund af dette søges der på ny om tilladelse til at ændre bygningen til liberalt erhverv.

### **Løsninger**

I forbindelse med anvendelsesændringen foretages der få ændringer i landskabet omkring ejendommen. Hækken syd for bebyggelsen fjernes og bevoksningen omkring de ønskede parkeringsarealer mod nord styrkes, så disse holdes skjult fra vejen. Hækken langs Strandvejen kan fjernes. Det er forvaltningens vurdering, at denne fjernes for at fremme et mere åbent udtryk omkring ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering, at de landskabelige ændringer medvirker til at, ejendommen vil fremstå mindre privatiseret og at sammenhængen til de omkringliggende grønne områder styrkes. Samtidig bidrager ændringerne til, at indkig til den bevaringsværdige bygning højnes.

Der er lagt vægt på, at der ikke foretages ændringer på den bevaringsværdige bygning i forbindelse med projektet og at området ikke befæstes yderligere.

### **Strategisk ramme**

Landskabet syd for bygningen er i Springforbiplanen fra 1995 beskrevet som værende karakteriseret som åbent og med få, store træer. Fjernelse af den sydlige hæk vil således forstærke dette udtryk og være i overensstemmelse med Springforbiplanen og den gældende lokalplan 129.

### **Videre proces**

Hvis Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse, vil Naturstyrelsen skulle indsende en byggeansøgning. Anvendelsesændringen vil kunne gennemføres i 2023.

### **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

### **Byplanudvalget, den 10. januar 2023**

Godkendt, idet hæk mod vej bibeholdes.

## **Bilag**

Ansøgning - Strandvejen 801

## **Punkt 9: Kongevejen 61 - Lovliggørelse af ændret anvendelse (Beslutning)**

02.34.02-P19-155-22

### **Resume**

Kommunen har modtaget anmodning om ændret anvendelse af erhverv i stueetagen på Kongevejen 61 (Villa Vi). Anvendelsesændringen er i strid med kommuneplanens ramme. Byplanudvalget skal beslutte om der skal nedlægges forbud mod den etablerede anvendelse eller om den etablerede anvendelse kan fortsætte.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at den etablerede anvendelse kan forsætte/ godkendes.

### **Problemstilling**

Kongevejen 61 er i 1984 godkendt med butik i stueetagen med dertil hørende værksted samt bolig i tagetagen.

Ejer overtog ejendommen midt 2021 og indrettede erhvervsdelen i stueetagen til Multihuset Villa Vi, som er en blandet forretning med detailhandel, café, spisested og mindre arrangementer (bilag).

Ejendommen er omfattet af kommuneplanens ramme 3.3.60, der udlægger området til boligområde. Der er ingen lokalplan for ejendommen.

Det er forvaltningens vurdering:

- At anvendelsesændringen til restaurant vil kræve kommunens godkendelse i henhold til planloven.

Idet anvendelsen er etableret (lovliggørelse), er det ikke muligt at nedlægge forbud til anvendelsen ved et forbud i henhold til planloven § 14 for udarbejdelse af lokalplan for ejendommen.

Kommunen vil have mulighed for at nedlægge et forbud iht. Planlovens § 12, stk. 3. Forudsætning for nedlæggelse af forbud efter planlovens § 12, stk. 3 er at rammebestemmelserne i kommuneplanen er så præcise, at der ikke kan være tvivl om, at den ønskede anvendelse er i strid med planens retningslinjer.

### **Løsninger**

Den etablerede anvendelsesændring er foretaget ved overtagelse af ejendommen. Ejer begrundet sin anmodning med, at ændringen til restaurant ikke i øvrigt kræver byggetilladelse.

Erhvervet i stueetagen er en forretning med blandet anvendelse af detailhandel, restaurant, café og mindre arrangementer. Ud over indretningen af stueetagen, er udendørs opholdsarealer indrettet med mulighed for udeservering med videre for gæster. Opholdsarealet er placeret mod Skovbrynet (bilag).

Forretningens åbningstider er hverdage 10.00-18.00, lørdag 10.00-16.00 og søndag 8.00-16.00. Derudover vil der kunne forekomme private arrangementer udenfor åbningstiden. I forretningen forventes et gennemsnit på 30-60 gæster hver dag.

På ejendommen er der fem parkeringspladser. Ejer henviser til, at der i nærheden er 12 offentlige parkeringspladser på Kongevejen ved Sorgenfri Skole og cirka 50 m fra ejendommen 50 offentlige parkeringspladser på Skovbrynet. Størstedelen af kunderne vil være fra lokalkvarteret, som kommer til fods, cykel og lignende (bilag).

Ejendommen Kongevejen 61 er placeret på hjørnet af Kongevejen og Skovbrynet. Nærmeste naboer er skole og institution. Nærmeste bolig er placeret i en afstand af cirka 20 m fra ejendommen.

### Forvaltningens vurdering

Der er forvaltningens vurdering, at den etablerede anvendelse som restaurant afviger fra ejendommens godkendte anvendelse og er i strid med kommuneplanens ramme, der udlægger området til boligområde. Samtidig vurderer forvaltningen imidlertid også, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte ud fra en konkret vurdering af ejendommen (tidligere forretning og hjørneejendom mod Kongevejen), og at dette vil være i fin overensstemmelse med kommunens strategier på erhvervs og turismeområdet.

Ved anvendelse af et forbud i henhold til planlovens § 12, stk. 3 er det en forudsætning, at forbuddet nedlægges før der er meddelt tilladelse til anvendelsen eller før denne i øvrigt er lovligt etableret. Det er forvaltningens vurdering, at anvendelsen til restaurant ikke er lovlig etableret, og at der således kan nedlægges forbud i henhold til Planlovens § 12, stk. 3.

Anvendelsesændringen kræver ikke byggetilladelse i henhold til byggeloven.

### **Strategisk ramme**

Den ansøgte anvendelse vil være i tråd med kommunen- og Science City Lyngbys erhvervsstrategier, der har fokus på både store og små virksomheders behov for en fremtidssikret fleksibilitet.

Ejendommen er placeret i udkanten af byen nær ved Sorgenfri Slotshave og Fuglevad. Forretningen med multifunktioner vil falde i god tråd med turismestrategien, hvor fokusområder bl.a. er ud i det grønne kombineret med byliv og handel.

### **Videre proces**

Såfremt udvalget finder, at den etablerede anvendelse kan godkendes, vil forvaltningen meddele godkendelse til den etablerede anvendelse.

Såfremt forvaltningen bemyndiges til at meddele forbud i henhold til Planlovens § 12, stk. 3 til den etablerede anvendelse (restaurant), vil forbuddet skulle varsles i henhold til forvaltningsloven inden det meddeles. Derefter vil forvaltningen indlede proces for at bringe anvendelsen tilbage til detailhandel. Forvaltningen er usikker på, om kommunen vil få medhold i en eventuel klagesag hos Planklagenævnet.

### **Økonomi**

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

### **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. januar 2023  
Godkendt.

## **Bilag**

Ansøgning til BY

Plantegning

Parkeringsmuligheder

# Punkt 10: Byplanudvalgets møde den 15. marts 2023 - Ændring af placering (Beslutning)

01.02.05-P16-4-22

## Resume

Ifølge den politiske kalender (som udvalget vedtog 12. oktober 2022) afholder Byplanudvalget møde den 15. marts kl. 16.45-18.30 på Toftegårdsvej 12. Forvaltningen foreslår at mødet flyttes til Idrætsbyen, så udvalget kan besigtige materialeprøver i forbindelse med behandling af sag om lokalplanarbejdet for Lyngby Stadion.

## Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalgets møde den 15. marts 2023 flyttes til Idrætsbyen, så udvalget kan bedømme to eller flere materialeprøver i forbindelse med lokalplanarbejdet for Lyngby Stadion.

## Problemstilling

Forvaltningen foreslår at udvalget præsenteres for to eller flere materialeprøver på strækmetal i miljøet omkring idrætsbyen og der på udvalgsrådet kan træffes beslutning om, hvilke strækmetalplader der skal arbejdes videre med. Ligeledes vil det være hensigtsmæssigt hvis der præsenteres opmurede prøvefelter med lys gul teglsten som der er enighed om med køber.

Strækmetal optræder i begrænset omfang på boligdelene mod nord og syd som ellers opmures med lyse gule teglsten.

I projektet er strækmetalpladerne vist som guldelokserede plader med reference til DTU bygning 127. Farven og overfladebehandlingen har været drøftet på møder under den eksterne arkitektvurdering og af bemærkningerne i betænkningen, som Byplanudvalget godkendte den 3. november 2022. Af betænkningen fremgår følgende: "Det forventes at materialiteten, og farvesætning lever op til LTKs ønske om et kvalitetsbyggeri, i naturlige materialer, hvor bygningerne ældes med ynde. Der ønskes derfor yderligere studier af de murede teglløsninger, farve, udtryk og patina i forhold til at strækmetalfacaden er ikke afklaret. C.F. Møller bedes oplyse, hvor de påtænkte gule rammer, samt evt. andre nuancer/udtryk kan ses i større skala. Referencen til en bygning i DTU Lyngby er ikke overbevisende."

## Løsninger

Forvaltningen foreslår, at der op til mødet i Byplanudvalget den 15. marts 2023 opsættes to eller flere prøver på strækmetal i stor skala, så prøverne kan ses i sammenhæng med den murede facade på Idrætsbyen, der vender ud mod Østgaden og Lyngby Stadion. Pladerne kan således vurderes sammen med det eksisterende murværk på Idrætsbyens facade. Yderligere foreslås at opmure prøvefelter med forslag til lysegule teglsten så strækmetalpladerne også kan vurderes i forhold til kommende murværk. Forvaltningen foreslår at udvalgsrådet afholdes i Idrætsbyen, så materialeprøverne kan besigtiges forud for udvalgsrådet.

## Strategisk ramme

Visionen for Lyngby Idrætsby

Visionen er fremtidens Idrætsby til borgerne, sportsudøvere og besøgende. Der skal skabes et sammenhængende område, hvor boliger til unge og seniorer indgår som en naturlig del af livet i Idrætsbyen. Her skal mange forskellige borgere og grupper kunne mødes og opholde sig både ved planlagte aktiviteter og almindelige fritidsaktiviteter. Idrætsbyen kan blive et område, hvor mange forskellige kulturer mødes, og hvor der er liv og aktivitet i flere af døgnetimer i løbet af året.

## Videre proces

På udvalgsrådet den 15. marts 2023 forelægges en sag om, hvilke strækmetalløsninger og eventuelt murværk der skal arbejdes med i den videre udvikling af projektet, samt indarbejdes i forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion. Forslag til lokalplan 307 for Lyngby Stadion forventes fremlagt på samme møde.

Forud for mødet 15. marts opsættes materialeprøver i Idrætsbyen.

## Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

## **Beslutningskompetence**

Byplanudvalget.

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. januar 2023

Godkendt.

# Punkt 11: Anmodnings sag om tiltag for at mindske byggesagsbehandlingstiden

00.22.00-A00-10-21

## Sagsfremstilling

Claus Bøgh Sveningsen (D) har anmodet om at følgende sag optages på dagordenen:

I Lyngby-Taarbæk Kommune har vi en urimelig lang byggesagsbehandlingstid, som er til stor gene og frustration for borgerne. For at mindske byggesagsbehandlingstiden foreslås følgende tiltag:

1. Byggesager skal fremadrettet visiteres i "mindre kompliceret" og "mere kompliceret" - det vil betyde en hurtigere ekspedition af de "nemme" sager og sikre, at flere borgere vil opleve en kortere ventetid.
2. Kommunen kan tilbyde borgere, at springe køen over ved at muliggøre egenbetaling af en ekstern sagsbehandler (valgt af kommunen til forarbejdet; kommunen "stempler"), for de mindre komplicerede byggerier.
3. Forvaltningen vender tilbage med en sag på øvrige tiltag, som vi politisk kan hjælpe med for at mindske byggesagsbehandlingen

## Beslutning

Byplanudvalget, den 10. januar 2023

Besluttet, at forvaltningen i forbindelse med næste afrapportering på byggesagsbehandlingen i marts redegør for, hvordan sagsbehandlingen foregår, herunder håndtering af hhv. simple og komplicerede sager, samt muligheden for at oprette en fasttrack-ordning, evt. finansieret af ansøger. Ambitionen er fortsat at nedbringe tiden for byggesagsbehandlinger.

## Punkt 12: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

### Sagsfremstilling

#### 1. Filmbyen

I sagen "Drøftelse om Filmbyen, Blomstervænget 52 (Drøftelse)" på Byplanudvalgets møde d. 30. november 2022 blev der kun angivet én navngiven kilde til businesscasen samt en kilde som ønskede at være anonym. Der er retteligt tale om to navngivne kilder samt en omtale i 3. person, herunder udtalelser fra personer som ønskede at være anonyme. Afsnittet burde derfor have været formuleret som følger:

"Af bilaget "Blomstervænget 52 notat og bilag", bilag C (bilag) fremgår det, at NPV har foretaget egen markedsvurdering baseret på udtalelse fra Asta Wellejus, direktør og indehaver af Die Asta ApS samt Peter Aalbæk, Zentropa. Thomas Vinterberg, omtales som at skulle have udtalt sig rosende om filmbyen i Lyngby og sagt, at han da godt kunne tænke sig at producere film der igen (bilag). Der er ikke fra forvaltningen foretaget selvstændig markedsvurdering."

Forvaltningen har modtaget notat (bilag) som præciserer hvilke film som konkret er blevet optaget i Filmbyen. Forvaltningen har endvidere modtaget mail (bilag) der opsummerer bygherres overvejelser vedrørende sagens forløb (hidtil og i fremtiden).

#### 2. Henvendelse fra SMVdanmark

SMVdanmark har henvendt sig til alle kommuner ved mail af 6 december 2022 (bilag). SMVdanmark er den eneste danske hovederhvervsorganisation, der alene varetager de små og mellemstore virksomheders interesser. Foreningen gør opmærksom på, at situationen er alvorlig for SMV'erne. På bagkanten af coronakrisen er de økonomisk pressede af høje energipriser, høj inflation og faldende købelyst hos kunderne. Konkurstallene er derfor stigende. Foreningen peger i sin henvendelse på, at kommunerne kan gøre en forskel i forhold til SMV'erne situation. Forslagene til indsatser er meget lig de greb, som kommunen implementerede under coronakrisen, og går bl.a. på forslag om straks-betaling af fakturaer, yderligere effektivisering af jobcenterets services, SMV-venlige udbud, information om erhvervshusene med mere.

#### 3. Furesøvej 7 – Afgørelse fra Planklagenævnet angående kommunens afslag på dispensation fra § 4.1 i lokalplan 195

Planklagenævnet har den 6. december 2022 ophævet kommunens afslag på dispensation fra § 4.1 i lokalplan 195 af 25. januar 2022 til udstykning af Furesøvej 7 i tre ejendomme (bilag). Nævnet finder, at den ansøgte udstykning er i overensstemmelse med lokalplanens § 4.1, og at udstykningen derfor ikke kræver dispensation fra § 4.1. Kommunens fortolkning af § 4.1 i lokalplan 195 byggede på notat fra Horten Advokater.

Planklagenævnet finder ikke af parcel 3 er omfattet af den del af § 4.1, som fastsætter et krav om en minimumsgrundstørrelse på 1.200 m<sup>2</sup>. Nævnet lægger herved vægt på, at parcel 3, herunder dets byggefelt, placeres mod Furesøvej, hvor der gælder en minimumsgrundstørrelse på 900 m<sup>2</sup>. Det forhold, at der etableres et mindre areal, som danner adgang fra ejendommen til Furesøen, medfører efter nævntes opfattelse ikke, at selve ejendommen må antages for at være afgrænset af Furesøen i stedet for vejen, hvor størstedelen af ejendommen, herunder boligen placeres.

Byplanudvalget har behandlet ansøgningen den 10. november 2021 og den 1. december 2021.

### Beslutning

Byplanudvalget, den 10. januar 2023  
Taget til efterretning.

## **Bilag**

Filmbyen

Opfølgning på vores foretræde på gårsdagens møde i byplanudvalget

Ni veje til at hjælpe kommunens virksomheder gennem krisen - SMVdanmark

Planklagenævnets afgørelse angående Furesøvej

## **Punkt 13: Kommende sager**

00.01.00-A00-106-21

### **Sagsfremstilling**

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

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Plangrundlag for ny lokalplan for DTU Campus
- Detailhandelsanalyse 2022 for Lyngby-Taarbæk Kommune – præsentation
- Daginstitution ved Skolebakken/Parcelvej - Revideret plangrundlag
- Taarbæk Strandvej 54 dispensation fra lokalplan 290
- Lyngby Hovedgade 10b - Dispensation af parkering

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 10. januar 2023

Taget til efterretning.

## **Punkt 14: Underskrift af protokol**

00.01.00-A00-10-22

### **Sagsfremstilling**

Dette er det digitale underskriftsark.

Med godkendelse af denne sag godkendes protokollen for mødet.