

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 08-11-2023

Mødedato Onsdag d. 08. november 2023 kl. 16:45

Mødested Mødelokale A, 1.sal

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Skilteguide for det centrale Kgs. Lyngby (Beslutning).....	4
Etablering af cafe og udeservering ved Klampenborgvej (Beslutning).....	7
Springforbi - Parforce - Dispensation lokalplan og skovbyggelinje (Beslutning).....	10
Lukket: Ejendomssag.....	13
Strategi for tilgængelighed - endelig godkendelse (Beslutning).....	14
Plangrundlag for Tillæg 1 til Lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave (Beslutning)	17
Kongevejen 79-85 Dispensation til facadebeklædning (Beslutning).....	19
Lundtofte Skolestræde 2 - Fældning af bevaringsværdigt træ (Beslutning).....	21
Strandvejen 626A - Dispensation for lokalplan 233 (Beslutning).....	23
Kommende sager.....	29
Meddelelse.....	30
Underskrift af protokol.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Godkendt.

Punkt 2: Skilteguide for det centrale Kgs. Lyngby (Beslutning)

02.00.00-G01-68-23

Resume

Byplanudvalget vedtog på møde den 14. august 2019 en skilteguide gældende for det centrale Kongens Lyngby. Skilteguiden indeholder forholdsvis restriktive retningslinjer for facadeskiltning med det formål at sikre købstadsmiljøet og harmonien i byrummet. Med sagen skal det besluttes, om Skilteguiden skal fastholdes i sin nuværende form.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at skilteguiden fastholdes i sin nuværende form.

Problemstilling

Skilteguiden blev udfærdiget med udgangspunkt i, at Lyngby-Taarbæk Kommunen ønsker at beholde det købstadspræg, som man hidtil har arbejdet for at bevare i Kongens Lyngby. Med købstadspræg, menes der en by, hvor dens historie tydeligt fremgår af arkitekturen, og hvor mange huse er fra før 1900, og hvor man har butikker i stueetagen og ovenover har kontorer, liberalt erhverv og boliger. Købstadspræget skaber en koncentration af handelslivet i stueetagen, hvorfor forvaltningen mener, at skiltning også skal koncentreres på denne del af hovedgadens facader.

Skilteguiden blev vedtaget for at give ensartede retningslinjer for skiltning, så de erhvervsdrivende bedre kan vide, hvad de kan forvente at få godkendt, når de skal opsætte nye skilte. Herudover blev guiden vedtaget som et arbejdsredskab for forvaltningen.

Med vedtagelse af skilteguiden kom der blandt andet fokus på at begrænse facadeskilte i første sals højde og højere, samt retningslinjer om at facadeskiltning i stueplan primært skal ske over en indgangsdør. Begge tiltag blev besluttet med henblik på at beskytte arkitekturen, byrummet og købstadspræget. Denne del af guiden har dog siden været til diskussion, hvorfor emnet er i fokus i denne sag. På nuværende tidspunkt, er det detailhandlen der har skilletterten i stueetagen, og dele af de liberale erhverv (der primært holder til i lokaler på 1. sal og derover) savner i nogle tilfælde mulighed for at tydeliggøre hvor de holder til. Erhverv på 1. sal og derover har ”skilletteret” til klæbefolier i de vinduer, der hører til deres erhvervslejemaal. Dette kan være navn og logo på transparent baggrund.

Hvis der skal ske en revidering af skilteguiden, vil den nuværende retning blive taget op til revurdering. Ved bevarelse af den nuværende guide, godkendes samtidig de nuværende vilkår for opsætning af skilte, herunder mål, antal, placering med videre.

På nuværende tidspunkt er guiden tilgængelig på vores hjemmeside, og der bliver refereret til den, når forvaltninger modtager henvendelser vedrørende skilte. Herudover er den et arbejdsredskab, der sikrer ensartet sagsbehandling af skiltesager.

Se i øvrigt vedlagte notat (bilag), hvor forvaltningen har foretaget en intern evaluering af Skilteguiden.

Løsninger

Overordnet finder forvaltningen, at guiden på nuværende tidspunkt bedst bevarer den ønskede stemning og historie på Lyngby Hovedgade. Forvaltningen finder, at guiden giver et ensartet udgangspunkt for ophængning af skilte, og det skal hertil nævnes, at der i alle skiltesager tages individuel og konkret stilling til om de mål, der foreskrives i guiden, giver mening i konteksten, hvilket betyder, at der godt kan gives godkendelse til større skilte, hvis dette giver mening i forhold til facadens størrelse osv.

Fastholdes guiden som den er, kører forvaltningen videre i den retning, der blev besluttet i 2019.

Skal guiden revideres, for eksempel for at lempe muligheden for at skilte på facader over stueplan, gør forvaltningen opmærksom på, at det er forvaltningens arkitektoniske vurdering, at det vil påvirke arkitekturen og byrummet på en måde, hvor der er risiko for, at det nuværende købstadspræg forringes. Herudover gøres opmærksom på de gener, som belysning fra skilte over stueplan og højere kan give i et bymiljø, der forsat rummer en del beboelse i hande­lsgaderne.

Strategisk ramme

Skilteguiden kan ses i sammenhæng med kommunens nye arkitekturpolitik samt Vision for Kongens Lyngby Centrum med ønske om at bevare købstadspræg.

Videre proces

Vedtages det, at skilteguiden skal revideres, vil forvaltningen igangsætte arbejdet i løbet af foråret 2024. I arbejdsprocessen vil vi inddrage/høre både politikerne og erhvervslivet i forhold til hvor omfattende revideringen skal være, og på hvilke områder, der ønskes en revidering.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

B foreslår, at der åbnes op for diskret skiltning i 1. sals højde.

Afstemning:

For stemte: 1 (B)

Imod stemte: 6 (C (3), F (1), A (1), D (1))

Forslaget hermed afvist.

Afstemning om indstilling:

For stemte 6 (C (3), F (1), A (1), D (1))

Imod stemte 1(B)

Indstillingen hermed godkendt.

Bilag

Skilteguide evaluering - bilag

Skilteguide for det centrale Kgs. Lyngby

Punkt 3: Etablering af cafe og udeservering ved Klampenborgvej (Beslutning)

01.02.00-P16-156-23

Resume

Lyngby Storcenter ønsker at imødekomme kommunens vision for Klampenborgvej ved at åbne facaden på Storcenteret og etablere 2 caféer langs Klampenborgvej, med deraf følgende ønske om etablering af 4 udeserveringsarealer. Med sagen skal der tages stilling til, om der skal meddeles principiel tilladelse til åbningen af facaden og råden over vejareal til udeservering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles principiel tilladelse til råden over vejareal til udeservering i en 5-årig periode, med mulighed for tilbagekaldelse hvis det permanente byrum skal anlægges. Tilladelse sker indenfor de i løsningsafsnittet nævnte rammer, og med de sædvanlige standardvilkår, og
2. der meddeles principiel planmæssig tilladelse til det ansøgte, herunder gives principiel tilladelse til dispensation fra niveaufri adgang i facadeåbningerne, i det der er tale om en forsøgsperiode, og niveaufri adgang kan ske fra centeret.

Problemstilling

Lyngby Storcenter (LSC) ved Danske Shoppingcentre (DSC) vil gerne indrette to af deres lejemål til café og åbne facaden mod Klampenborgvej, såfremt der kan opnås tilladelse til benyttelse af fire udeserveringsarealer i det nuværende midlertidige byrum.

Ansøgningen (bilag)

Udeserveringsarealet omfatter det i ansøgning med lysegrønt markerede areal, der består af fire arealer. To på fortovet langs facaden på hhv. ca. 42 og 43 m² og to på det tidligere vejbaneareal på hhv. ca. 81 og 58 m².

De to arealer langs facaderne er placeret på det nuværende fortov. Denne placering betyder, at fodgængere i den midlertidige periode vil skulle ledes udenom zonerne for udeservering, ned på den tidligere cykelsti, som allerede i det midlertidige byrum er fodgængerareal og tilbage til fortovet igen. De 2 store arealer på det tidligere vejbaneareal, som ønskes anvendt til udeservering, er allerede i den midlertidige indretning af byrummet udlagt til zoner for udeservering. De nuværende zoner er dog mindre end de ansøgte, hvorfor der vil skulle ske en tilpasning af byrummet.

Som det fremgår af tegningen i ansøgningen, vil der mellem de 2 arealer ved facaden/fortovet og de 2 arealer i byrummet, være 2 arealer til ikke kommercielt ophold. Her har LSC tilbudt at supplere Lyngby-Taarbæks egen indretning med centerets egne bænke, hvilket fremgår af sidste side i materialet (bilag).

Tidshorisont

LSC er interesseret i brugsret til arealerne i 5 år, og herefter frem til den endelige plan for Klampenborgvej er vedtaget og etablering skal i gang. Tilladelsesperioden har betydning for den investering og de lejeaftaler, som LSC skal lægge i at åbne facaderne og etablere arealerne.

Midlertidigt byrum

Forslaget fra LSC understøtter målet om at skabe mere byliv på Klampenborgvej. Forslaget bidrager til at afprøve udeservering i en form som er næsten lig det der er vist i udviklingsplanen.

Løsninger

Målet med det midlertidige byrum er at tilvejebringe erfaringer, som kan implementeres i det permanente projekt. Det opnås ved at udføre byrumsforsøg og afprøve muligheder for indretning, som kan kvalificere den videre projektering. Det er samtidig et mål at skabe gode relationer med byens handelsliv.

Det er et vigtigt fokus at understøtte de visioner, som ligger i udviklingsplanen, hvor det nye byrum på Klampenborgvej fremstår som et stort sammenhængende rum, som er grønt og frodigt, og hvor der er mulighed for både kommercielt og ikke kommercielt ophold.

I det hidtidige arbejde med det midlertidige byrum har det været udfordrende at rekruttere studeholdere. Af den grund har byrummet ikke kunnet leve op til sit fulde potentiale, og har ikke givet det byliv kommunen har ønsket.

Tilpasning af projekt for midlertidigt byrum ved Klampenborgvej

Da det midlertidige byrum er i proces, vil der under alle omstændigheder skulle foretages tilpasninger til næste år. De specifikke tilpasninger som muliggør centrets forslag vil centret selv afholde udgifterne til. Forvaltningen har fokus på en løbende dialog, så projektet fortsat fremstår som et sammenhængende rum. De nye tiltag skal ikke give en oplevelse af et fragmenteret rum, men derimod være med til at understøtte formålet om, at byrummet integreres i byens liv.

Tilladelse til råden over vejareal

Hvis ovenstående indstilling godkendes, vil den nuværende tilladelse til det midlertidige byrum blive erstattet af en ny tilladelse der både indeholder det nye initiativ, samt det fortsat tilpassede midlertidige byrum.

I den forbindelse vil der blive stillet en række krav og vilkår til modtageren (DSC) for at sikre, at arealet fortsat kan anvendes til gående færdsel, at arealet renholdes, og at arealet kun kan anvendes til udeservering for DSC.

Tilladelsen foreslås tidsbegrænset til 5 år med mulighed for tilbagekaldelse, hvis det permanente byrum skal anlægges i mellemtiden. Herefter vil tilladelsen kunne forlænges efter fornyet ansøgning.

Proces for ansøgning om åbning af facader

Hvis det viser sig, at der ikke kan etableres niveaufri adgang fra restaurationslokalerne til udeserveringsarealet, vil forvaltningen meddele dispensation iht. Bygningsreglement BR18. Dispensationen begrundes med, at der er tale om en midlertidig forsøgsordning, og niveaufri adgang kan ske fra centeret. I en permanent situation vil der være krav til niveaufri adgang til udeserveringsarealet. Ændring af lejemålene kræver kun byggetilladelse, hvis der ændres på de brandmæssige forudsætninger eller lign.

Konsekvenser

Hvis det godkendes, at give tilladelse til udeservering, har LSC tilbudt, at håndtere tilpasning af det midlertidige byrum, således at LTK ikke har udgifter i forbindelse med tilpasning af det ansøgte område. Det gælder fx flytning af grønne elementer, møllehjul, cykelstativer og bænke etc.

Strategisk ramme

Vision for Kongens Lyngby Centrum: Udeserveringsprojektet ligger i tråd med den politisk vedtagne vision om et levende og oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum.

Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum: Der er udarbejdet et forslag til udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, der skal realisere den politisk vedtagne vision. Projektet ligger bl.a. i tråd med udviklingsplanens strategier om det stærke handelsliv. De særegne lokale identiteter understøttes ved at den eksisterende facade åbnes mod

Klampenborgvej. Nye offentlige restauranter og caféer på dette centrale sted understøtter et levende, oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum og dermed også det stærke handelsliv, hvor handelsbyen også ses som et mødested, og hvor et øget antal besøgende til restauranter og cafeer kan være med til at understøtte det samlede udbudspunkt.

Videre proces

Der gives en ny tilladelse til råden over vejareal, der både indeholder det nye udeserveringsareal samt det fortsatte midlertidige byrum.

Efterfølgende vil forvaltningen vurdere og evaluere på tilladelsen og opsamle erfaringer til brug for udformning af det endelige byrum.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutning

Teknikudvalget, den 07. november 2023

Ad 1) Godkendt, idet der tages hensyn til cykler.

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Ad 2) Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende under punktet.

Bilag

Oplæg til midlertidig udeservering på Klampenborgvej

Oversigtskort

Punkt 4: Springforbi - Parforce - Dispensation lokalplan og skovbyggelinje (Beslutning)

02.00.00-P19-172-23

Resume

Naturstyrelsen søger om dispensation fra lokalplan 129 og skovbyggelinje til opførelse af ankomstpavillon ved indgangen til Dyrehaven ved Springforbi Port i forbindelse med etablering af nye offentlige frilufts- og informationsfaciliteter ved indgange til det historiske Parforcejagtlandskab i Dyrehaven, der er udpeget som UNESCO verdensarv. Med denne sag skal der tages stilling til, om der skal meddeles de ansøgte dispensationer. Endvidere orienterer forvaltningen om planlagt fornyelse og forskønnelse ved Fortun Port og Hjortekær Port.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til:

1. at meddele dispensation fra skovbyggelinjen til de beskrevne elementer,
2. at meddele dispensation fra § 6.1 i lokalplan 129 til de beskrevne elementer.

Problemstilling

Projektet ved Springforbi Port er ét ud af tre i Lyngby-Taarbæk Kommune planlagte offentlige frilufts- og infofaciliteter ved velkomstindgange til det historiske Parforcejagtlandskab i Jægersborg Dyrehave og Hegn, der er udpeget som UNESCO verdensarv. Det statslige, kommunale og museale partnerskab bag det UNESCO udpegede Parforcejagtlandskab i Nordsjælland ønsker at fremme formidlingen af verdensarven - Parforcejagtlandskabets historie - til offentligheden, stimulere til besøg og øge folks mulighed for at opleve dette på deres tur i Dyrehaven. Initiativet er økonomisk støttet af fonde.

Den ansøgte ankomstpavillon består af et halvtag på 113 m², hvorpå der findes et 39 m² stort udstillingsrum. Pavillonens højde er 3,6 m, og den udføres med sorte trævægge og saddeltag af tagpap efter Naturstyrelsens designmanual for småhuse. Der opsættes fritstående bord-bænkesæt dels under overdækningen og dels omkring bygningen (bilag).

Naturstyrelsen vil efterfølgende søge om opstilling af enkelte oplevelseselementer og infoskilte, som formidler og sætter fokus på området som verdensarv. Oplevelseselementerne er pt. under udvikling. De vil blive udført i diskrete materialer såsom træ og sten i begrænsede størrelser. Infoskilte vil blive udført i Naturstyrelsens almindelig design i max 2 x 2 m med røde trærammer og diskrete skiltefarver.

For at skabe en landskabelig forbindelse til Dyrehaven og understøtte gåendes færdsel, anlægges en grøn korridor fra parkarealet i Springforbi til Dyrehaven ved lukning af den gennemkørende trafik forbi tunnelen til Dyrehaven, nedlæggelse af ca. 5 parkeringspladser beliggende syd for og nærmest tunnelen samt anlæggelse af stiforløb mellem eksisterende toiletbygning og parkeringspladser, caféen i Tvendehus og ankomstpavillonen videre til tunnelen under jernbanen og ind i Dyrehaven.

Naturstyrelsen begrundes ansøgningen med, at de ansøgte rekreative offentlige faciliteter herunder ankomstpavillonen er nødvendige for at forbedre og understøtte områdets udflugtsaktiviteter og for at sikre formidling af verdensarven samt inspirere til ture i Dyrehaven. Naturstyrelsen vurderer, at det ansøgte vil være i overensstemmelse med retningslinjerne i "Springforbiplanen 1995" og forslaget i den tilhørende landskabs- og trafikredegørelse fra 1994.

Området er beliggende i byzone og omfattet af lokalplan 129 for Springforbiområdet. Formålet med lokalplan 129 er blandt andet at sikre områdets anvendelse til offentlige formål - park med udflugtsaktiviteter, områdets særlige karakter

samt at skabe en naturlig sammenhæng fra Dyrehaven til Øresund. Ifølge § 6.1 i lokalplanen må der ikke opføres bebyggelse i området. Der må dog etableres faciliteter, der er nødvendige for områdets udflugtsaktiviteter, hvis de er forenelige med områdets særlige landskabs- og bebyggelsesmiljø. § 6.1 er udformet som en kompetencenorm, hvor bestemmelsens hovedregel er et forbud mod opførelse af bebyggelse, men hvor kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade/dispensere til bestemte dispositioner, som er beskrevet i bestemmelsen. Kommunens udnyttelse af en kompetencenorm skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og efter bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

Området er beliggende inden for strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinje efter henholdsvis naturbeskyttelseslovens § 15 og § 17. Kystdirektoratet har den 2. juni 2023 meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det ansøgte. Skovbyggelinjen afkastes fra Dyrehaveskoven beliggende vest for kystbanen.

Området er beliggende inden for fredskov. Miljøstyrelsen har den 22. september 2023 meddelt dispensation på vilkår fra skovloven til det ansøgte. Miljøstyrelsen har blandt andet stillet vilkår om, at stierne ikke må asfalteres og belyses.

Løsninger

Der er gennemført naboorientering af nærmeste nabo og områdets grundejerforening - Taarbæk Borger- og Grundejerforening - som ikke har medført bemærkninger.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte ankomstpavillon er nødvendig for at forbedre områdets offentlige udflugtsaktiviteter, og at bygningen ikke vil påvirke områdets særlige landskabs- og bebyggelsesmiljø grundet bygningens udformning. Derudover vurderer Forvaltningen, at ankomstpavillonen sammen med det øvrige projekt vil skabe sammenhæng med Dyrehaven i overensstemmelse med lokalplan 129's formål.

Derudover skal det bemærkes, at i følge § 5.1 i lokalplan 129 skal flytning af parkeringspladser og ændring af sti- og vejforløb ske i overensstemmelse med "Springforbiplan 1995", hvilket både Naturstyrelsen og Forvaltningen vurderer, at det ansøgte opfylder. Det ansøgte vurderes at forbedre adgangsforholdene og den grønne sammenhæng med Dyrehaven. Forvaltningen vurderer endvidere, at parkeringspladser og ændring af sti- og vejforløb ikke kræver godkendelse efter vejloven, idet der tale om private veje og stier.

I forhold til skovbyggelinjen vurderer Forvaltningen, at ankomstpavillonen grundet dens udformning herunder farver og ringe bygningshøjde samt dens placering øst for kystbanen ikke vil påvirke ind- og udsyn til skoven eller dyre- og planteliv i skovbrynet.

Orientering om kommende Parforceprojekter ved FortunPort og Hjortekær Port

Udover projektet ved Springforbi Port arbejder Naturstyrelsen og Lyngby-Taarbæk Kommune på fornyelse og forskønnelse af de offentlige frilufts- og infofaciliteter ved velkomstindgangene til Dyrehaven ved Fortun Port og Hjortekær Port. Disse projekter forventes forelagt for udvalgene i december 2023. Ved Fortun Port planlægges blandt andet nedlæggelse af eksisterende parkeringsplads, etablering af ny og større parkeringsplads, opførelse af ankomstpavillon og toiletbygning samt vejlukning. Ved Hjortekær Port planlægges blandt andet indsnævring af vejen og omdannelse af eksisterende driftbygning og lagerrum til henholdsvis toilet og udstillingsrum.

Strategisk ramme

Beslutningen skal ses i sammenhæng kommunens turismestrategi, da en forskønnelse af indgangene til Dyrehaven og en bedre formidling af parforcelandskabet, forhåbentligt vil være med til at skabe en større turismetiltrækning, som yderlig vil influere positivt på det lokale handelsliv. Dermed er der også en kobling til kommunens erhvervsstrategi.

Videre proces

Hvis udvalgene bemyndiger forvaltningen til at meddele de ansøgte dispensationer, vil forvaltningen meddele disse. Herefter vil forvaltningen foretage sagsbehandling med henblik på meddelelse af byggetilladelse til ankomstpavillonen. Såfremt forvaltningen ikke bemyndiges at meddele de ansøgte dispensationer, vil forvaltningen meddele afslag til det ansøgte.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutning

Teknikudvalget, den 07. november 2023

Ad 1) Godkendt.

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Ad 2) Godkendt, idet udvalget udtrykker ønske om en grønnere profil i arkitekturen.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende under punktet.

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

Punkt 5: Lukket: Ejendomssag

01.02.00-P20-5-22

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Anbefalet.

Punkt 6: Strategi for tilgængelighed - endelig godkendelse (Beslutning)

05.00.00-G01-234-21

Resume

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at forvaltningen skal udarbejde strategi for tilgængelighed og en efterfølgende handleplan. Kommunalbestyrelsen godkendte den 22. juni 2023 at sende forslag til strategi for tilgængelighed i offentlig høring. Høringsperioden er nu overstået og strategi for tilgængelighed forelægges til endelig godkendelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at strategi for tilgængelighed godkendes.

Problemstilling

Kommunalbestyrelsen har på baggrund af anmodningssag den 4. marts 2021 besluttet, at forvaltningen skal udarbejde en strategi for tilgængelighed. Kommunalbestyrelsen har ligeledes besluttet, at der efterfølgende skal udarbejdes en handleplan.

Af anmodningssagen fremgår det, at: "Forvaltningen anmodes om at udarbejde en samlet tilgængelighedsstrategi med tilhørende handleplan og forslag til finansiering. Strategien skal samle tilgængelighedsspørgsmål fra alle relevante områder (bl.a. men ikke nødvendigvis begrænset til: trafikområdet, bygningsområdet og digitaliseringsområdet.)

Som led i strategien bør organiseringen af arbejdet med tilgængelighed i forvaltningen, såvel som inddragelse af borgere og organisationer (fx den lokale DH afdeling) i arbejdet, overvejes"

Løsninger

Forvaltningen har udarbejdet et forslag til strategi for tilgængelighed. Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 22. juni 2023, og sendt i offentlig høring i otte uger. Strategien blev som en del af høringen sendt særskilt til Ældresagen, Danske Handicaporganisationer Lyngby-Taarbæk samt de kommunale råd Handicaprådet, Seniorrådet og Trafiksikkerhedsrådet. Forvaltningen har i høringsperioden modtaget tre høringssvar, høringssvarene er vedlagt som bilag. Resume af høringssvar og forvaltningens kommentarer er ligeledes vedhæftet som bilag til denne sag.

Høringssvarene har givet anledning til enkelte sproglige og forståelsesmæssige ændringer i strategien. Derudover blev der i høringssvarene lagt op til en hyppigere evaluering end hvert 4. år. På baggrund af høringssvarene lægges der op til, at der særskilt evalueres hvert 2. år fremfor hvert 4. på det digitale område. Ændringen begrundes med, at det digitale område er i hastig udvikling.

Evaluering på de fysiske tilgængelighedsområder (trafikområdet og bygningsområdet) er fastholdt til at skulle gennemføres hvert 4. år. Høringssvarene har ikke givet anledning til yderligere ændringer i strategien.

Strategi inkl. bilag er vedlagt (bilag).

Strategisk ramme

Forslag til strategi for tilgængelighed støtter op om målsætninger for tilgængelighed og adgang til information og kommunikation i Handicappolitik for Lyngby-Taarbæk Kommune og i Trafik- og Mobilitetsstrategi 2018 om tilgængelighed.

Videre proces

Strategi for tilgængelighed skal danne baggrund for løbende handleplaner. Første handleplan igangsættes efter endelig vedtagelse af strategi for tilgængelighed. Forvaltningen vil inddrage interessenter (handicap- og ældreorganisationer) gennem løbende dialog og eventuelle møder for at få input til handleplan. I forbindelse med udarbejdelse af handleplan vil handlinger prissættes og prioriteres. Formidling og forankring af strategien i kommunen vil indgå som handlinger.

Første forslag til handleplan for tilgængelighed forventes forelagt for relevante stående udvalg og kommunalbestyrelse inden sommerferien 2024, hvorefter handleplanen sendes i høring. Endelig handleplan forventes vedtaget efteråret 2024.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser. I forbindelse med den efterfølgende handleplan, vil forvaltningen pege på finansiering af de enkelte handlinger via prioritering inden for eksisterende økonomiske rammer.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler.

Skoleudvalget anbefaler.

Kultur- og Fritidsudvalget anbefaler.

Byplanudvalget anbefaler.

Ældre- og Omsorgsudvalget anbefaler.

Forebyggelses- og Socialudvalget anbefaler.

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget, den 6. november 2023

Anbefalet, idet udvalget peger på, der sker en registrering af tilgængelighed til de kommunale bygninger i forbindelse med forvaltningens løbende arbejde med digitalisering af ejendomsdata.

Forebyggelses- og Socialudvalget, den 6. november 2023

Anbefalet, idet udvalget peger på, at der sker en registrering af tilgængelighed til de kommunale bygninger i forbindelse med forvaltningens løbende arbejde med digitalisering af ejendomsdata.

Teknikudvalget, den 07. november 2023

Anbefalet.

Skoleudvalget, den 8. november 2023

Anbefalet.

Casper Strunge (C) var fraværende. I stedet deltog Martin Vendel Nielsen (C)

Kultur- og Fritidsudvalget, den 8. november 2023

Anbefalet.

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Anbefalet.

Bilag

Handicaprådets høringssvar - Forslag til strategi

Tilgængelighedsstrategi DH-Lyngby-Taarbæk Høringssvar

Høringsnotat Tilgængelighedsstrategi

Strategi for tilgængelighed - Lyngby-Taarbæk Kommune

Høringssvar vedr. Forslag til Strategi for tilgængelighed - Seniorrådet 22-09-2023

Høringssvar af 3.11.2023 fra Seniorrådet

Punkt 7: Plangrundlag for Tillæg 1 til Lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave (Beslutning)

01.02.00-P20-4-22

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune mangler på sigt dagtilbudskapacitet på grund af et forventet stigende børnetal. Kommunalbestyrelsen godkendte den 15.12 2022, at forvaltningen arbejder videre med at undersøge muligheden for at etablere en privat daginstitution i stuehuset på Dyrehavegaard, når nuværende forpagtningsaftale udløber. Sagen forelægges med henblik på godkendelse af plangrundlag, som kan danne baggrund for et tillæg til Lokalplan 219, der muliggør anvendelse til daginstitution.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der igangsættes en planproces for et tillæg til Lokalplan 219 der muliggør, at ejendommen kan anvendes til offentligt formål i form af daginstitution.

Problemstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune mangler på sigt dagtilbudskapacitet på grund af et forventet stigende børnetal. I forbindelse med udløb af kommunens bortforpagtnings aftale af Dyrehavegaard den 30.juni 2023, har kommunalbestyrelsen drøftet den videre anvendelse af Dyrehavegaard, herunder muligheden for anvendelse af gårdens stuehus til privat daginstitution. Kommunalbestyrelsen godkendte i relation hertil den 15.12 2022, at forvaltningen arbejder videre med at undersøge muligheden for at etablere en privat daginstitution i stuehuset på Dyrehavegaard når forpagtningsaftalen udløber.

Dyrehavegård er kommunalt ejet og ejendommen anvendes i dag til hestehold samt et mindre antal boliger. Ejendommen, matr.nr 15oh Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby, omfatter 69.900 m² hvoraf 8.367 m² er vejareal.

Kommuneplan 2021

Ejendomme er i kommuneplanen beliggende indenfor rammeområde 6.2.40 -Dyrehavegård. Områdets anvendelse er udlagt til fritidsformål; nærrekreativt område. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 10 og bebyggelse må opføres i max. én etage med en bygningshøjde på max. 4,5 m. Desuden er det fastlagt, at områdets karakter af landejendom skal sikres.

Lokalplan 219

I den gældende Lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave er Dyrehavegård beliggende inden for delområde 5. Områdets anvendelse er fastlagt til offentligt formål; fritidsformål, landbrug, hestehold og boliger. Desuden er det fastlagt, at der ikke må opføres yderligere bebyggelse ud over mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til landbrug og hestehold. Fem af de syv bygninger på ejendommen er udpeget som bevaringsværdige og 21 træer er ligeledes udpeget som bevaringsværdige.

Der er vejadgang til ejendommen fra både Trongårdsvej og Hjortekærvej. Langs Hjortekærvej ligger et grusbelagt område, der bruges til parkeringsplads. Der er yderligere småparkering flere steder på ejendommen.

Matrikel 15ho er omfattet af to fortidsmindebeskyttelseslinjer afkastet fra to rundhøje fra oldtiden beliggende på matrikel 15oh. Teknikudvalget godkendte den 18. april 2023 dispensationer fra fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 18, som har til formål at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer, herunder at

sikre ind- og udsyn samt at sikre de arkæologiske lag under terræn. Bestemmelsen er et generelt forbud mod tilstandsændringer herunder bebyggelse, anvendelsesændring, terrænregulering, opsætning af hegn med videre.

For at ændre kommuneplanen og dermed skabe mulighed for en ændret anvendelse af området, skal offentligheden jf. planlovens § 23c have mulighed for at komme med ideer og forslag til planlægningen. Byplanudvalget besluttede 27. september 2023, at indkalde forslag og ideer til planlægningen. Ideindhentning er sendt i offentlig høring i fire uger. Når høringen er afsluttet, behandler kommunalbestyrelsen de indkomne høringssvar med forslag og ideer til planlægningen. Efterfølgende vil der blive udarbejdet et kommuneplantillæg samt et tillæg til den gældende lokalplan.

Løsninger

Tillæg 1 til Lokalplan 219

Der udarbejdes et tillæg til Lokalplan 219, hvor følgende ændres for lokalplanens delområde 5:

- At det tilføjes, at ud over de gældende anvendelser kan ejendommen også anvendes til offentligt formål i form af daginstitution.
- At det tilføjes, at det er tilladt at opføre mindre bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til offentligt formål/daginstitution.
- At der skal tilvejebringes tilstrækkelig parkering og at parkeringsbehovet ved anvendelse til daginstitution vil blive vurderet i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling.

Tillæg til Kommuneplan 2021

Det vil være nødvendigt at lave et tillæg til Kommuneplan 2021, som muliggør, at Dyrehavegård foruden de allerede mulige anvendelser også kan anvendes til offentligt formål, som institutioner for børn og unge.

Strategisk ramme

Ejendomsprogrammet og daginstitutionsprogrammet.

Videre proces

Med udgangspunkt i plangrundlaget udarbejdes der et tillæg til Lokalplan 219, der offentligt fremlægges og efter endt høring vedtages. Ud fra den foreløbige tidsplan forventes lokalplanforslaget forelagt til politisk behandling primo 2024, og en endeligt vedtaget lokalplan medio 2024.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Udsat, i det udvalget ikke kan behandle sagen før forhøring, jf. Byplanudvalgets beslutning 27. september sag nr. 16, er afsluttet.

Bilag

Oversigtskort

Punkt 8: Kongevejen 79-85 Dispensation til facadebeklædning (Beslutning)

02.34.02-P19-220-21

Resume

Forvaltningen har 25. september modtaget en ansøgning om dispensation for lokalplan 302 til at udføre facade i metal og glas på Kongevejen 79-85. Af lokalplanen fremgår, at facader skal fremstå i blank mur, og at facader kan etableres med "større" partier med glas. Med denne sag, skal der tages stilling til, om der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til de ansøgte facader.

Problemstilling

Forvaltningen meddelte 11. august midlertidig ibrugtagningstilladelse til det samlede byggeri for Classic Car House på Kongevejen 79-85. På det tidspunkt stod det klart, at facaden ikke var i overensstemmelse med ansøgningen eller de i byggetilladelsen godkendte materialer og tegninger. Der blev herefter rettet henvendelse til bygherre med henblik på lovliggørelse af facaderne.

Der blev 20. september 2023 foretaget tilsyn på ejendommen af de udførte facader. Under tilsynet fremlagde ejer og rådgiver deres sag, og fremviste en del af en mockup, som var produceret til vurdering af de godkendte skodder af perforerede teglfelter.

EKJ Rådgivende Ingeniører fremsendte 25 september 2023 en begrundet dispensationsansøgning til de udførte facader (bilag), herunder dispensation til ikke at opsætte de ellers godkendte skodder.

Dispensationen begrundes med, at man under byggeprocessen havde fået fremstillet en mockup af de tiltænkte teglskodder, og at disse blev vurderet til at blive fremmedlegemer i den ellers stramme gennemgående arkitektur på alle de nye bygninger. Videre beskrives, at grundidéen med alt nyt facademurværk er, at murværket på alle nye bygninger kommer "op af jorden" uden et decideret sokkeludtryk. Dette udtryk ses på vest- og nordfacaden af den aktuelle bygning, mens facadeudtrykket på de to øvrige facader uden teglskodder, harmonerer med nordfacaden i glasgangene, som fremtræder med samme udtryk. For at øge oplevelsen af tegl set fra Kongevejen, er nordfacadens nederste del videreført som en halv-mur helt ud til Kongevejen, så den understreger, at bygningen er en del af tegluniverset. Med bygningens gennemsigtighed gives både kigget udefra gennem hele bygningen, og indefra og ud, et billede af et samlet teglbyggeri.

Videre beskrives det, at forholdene nu kan ses 1:1, og at det udførte findes mere tro mod den samlede arkitektur (røde tråd) end, at påføre facaderne nogle fremmedlegemer i form af imiteret murværk. I ansøgningen er der vedhæftet billeder af den udførte bygning med de ansøgte facader, ligesom der er fremsendt facadetegninger af hhv. de ansøgte og til byggetilladelsen godkendte forhold.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 302 For Kongevejen 79 og Kongevejen 79-85a. Af lokalplanens § 6.2 fremgår for delområde B blandt andet, at facader skal fremstå i blank mur, og at mindre partier kan opføres med glas. Der er imidlertid tale om en fejl, da lokalplanen i forbindelse med kommunalbestyrelsens godkendelse blev godkendt med ændret ordlyd således, at facader i stedet kan etableres med "større" partier med glas. Det er på den baggrund, at facaderne blev godkendt.

Historik

I ansøgning om byggetilladelse af den 26-04-2021 blev der ansøgt om dispensation for lokalplan 302 til facader i metal og med store glaspartier tilsvarende hvad der nu er udført. Forvaltningen drøftede dispensationsansøgningen både internt i kommunen, samt med bygherre og deres ansøger Lundgaard & Tranberg Arkitekter. På baggrund af drøftelserne fremsendte ansøger den 02-07-2021 forslag til reviderede facader, hvor der uden på de ansøgte facader med metal og store glaspartier blev opsat skodder af perforerede teglfelter. Forvaltningen vurderede, at de reviderede facader var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, meddelte samme til ansøger i mail af den 05-07-2021 og godkendte disse reviderede facader i byggetilladelse af den 09-07-2021.

Løsninger

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte facader passer godt ind i sammenhæng med den samlede bebyggelse. I sin vurdering har forvaltningen lagt vægt på følgende:

- at bygningens store tegltag har en tydelig materialemæssig reference til den samlede bebyggelse,
- at partier i tegl på de nord- og vestvendte facader fremstår med en materialemæssig reference til den øvrige bebyggelse,
- at de store glasfacader danner et gennemgående tema for alle de nyopførte bygninger,
- at bygningen med det store tegltag og de store glasfacader fremstår som bindeled mellem dels de nye og de gamle/eksisterende bygninger,
- at bygningen tilsvarende den samlede bebyggelse, bærer præg af arkitektonisk kvalitet i både detalje og materialevalg,
- at teglskodder kan komme til at fremstå for markante og fremmede i forhold til den resterende bebyggelse, og
- at der med de store glaspartier opnås en bedre kobling og synlighed mellem ankomstzone og det interne parkområde.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der bør meddeles dispensation til det ansøgte.

Strategisk ramme

Kommuneplanramme 3.3.93 samt lokalplan 302.

Videre proces

Enten meddeles der dispensation i overensstemmelse med forvaltningens indstilling, og ellers pålægges facaderne ændret i overensstemmelse med den oprindeligt udstedte byggetilladelse.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Godkendt.

Bilag

Bilag - Dispensationsansøgning

Oversigtskort

Punkt 9: Lundtofte Skolestræde 2 - Fældning af bevaringsværdigt træ (Beslutning)

02.00.00-P21-146-23

Resume

Center for Arealer og Ejendomme har ansøgt om dispensation til at fælde et bevaringsværdigt træ på Lundtofte Skolestræde 2. Træet er i dårlig tilstand. Ansøger foreslår, at træet erstattes med nye træer. Med sagen skal det besluttes, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til det ansøgte på betingelse af plantning og pleje af nye træer.

Problemstilling

På Lundtofte skolestræde 2 står et ældre ahorntræ i bedet mellem vejen og en ældre pavillon. Bedet er ca. 6 m bredt og 20 m langt. Træet er i dårlig tilstand, og ifølge rådgiver bør det fældes inden for de nærmeste år.

Der er modtaget ansøgning om fældning af træet (bilag). Træet ønskes fældet nu, da der ved siden af træet skal placeres en ny pavillon til daginstitution. Arbejdet med borttagning af gammel pavillon og opsætning af ny pavillon kan ikke undgå at betyde noget for træet, da det er placeret lige op ad nuværende pavillon. Endvidere vil træets placering besværliggøre byggeprocessen. Dispensation til udskiftning af pavillon blev meddelt ved udvalgets møde den 10. maj 2023. Der var på det tidspunkt en forventning om, at ahorntræet kunne bevares, hvorfor fældning ikke blev behandlet på daværende tidspunkt.

Løsninger

Forvaltningen anbefaler, at der som erstatning for det syge træ plantes 6 nye træer (Fuglekirsebær, jf. ansøgning) langs Lundtofte Skolestræde.

Beplantningen vil kunne foretages snarest muligt eller i forbindelse med at den nye børnelandsby etableres i 2027.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er hensigtsmæssigt at fælde træet allerede nu, da området er under omdannelse og det nuværende træ vil besværliggøre byggeprocessen.

Strategisk ramme

Kommunens ønske om at bevare træer.

Videre proces

Hvis der meddeles dispensation, vil træet blive fældet snarest i forbindelse med etablering af den nye pavillon. Byggesag vil i forbindelse med behandling af sagen, kræve plejeplan for erstatningstræerne.

Hvis træet skal bevares, vil der skulle tages hensyn til dette ved nedtagelse af nuværende pavillon og opsætning af ny pavillon, og det må forventes, at træet alligevel vil skulle fældes af sikkerhedshensyn om få år.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

Punkt 10: Strandvejen 626A - Dispensation for lokalplan 233 (Beslutning)

02.00.00-P19-167-23

Resume

Forvaltningen har fra Bjarke Ingels Group (BIG) modtaget ansøgning og skitseprojekt for et nyt enfamiliehus på Strandvejen 626A. Den eksisterende bebyggelse ønskes nedrevet, og i stedet ønskes opført et nyt enfamiliehus. I den forbindelse ønskes der dispensation fra den gældende lokalplan. Med sagen skal det besluttes, om der skal meddeles dispensationer til det ansøgte projekt.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte under de i løsningsafsnittet beskrevne forudsætninger.

Problemstilling

Forvaltningen har fra BIG – Bjarke Ingels Group modtaget ansøgning og skitseprojekt (bilag) af den 13-09-2023 vedrørende dispensationer for Lokalplan 233 For Taarbæk. Sagen drejer sig om opførelse af et nyt enfamiliehus. I den forbindelse ønskes flere dispensationer for Lokalplan 233. Der ansøges i den forbindelse dispensation til tre etager (hvoraf to etager registreres som reelle etager og én etage som kælderetager), boligbebyggelsens placering i en afstand af 6,9 – 11,7 meter fra vejskel, 2 tagterrasser, terrænregulering på mellem -3,7 - +0,5 meter, samt til etablering af hegn (mur) med en højde på 1,8 meter mod Strandvejen.

Af ansøgningen fremgår, at det er husets overordnede idé, at lade husets form følge grundens terræn i en zigzaggende bevægelse af tre volumener, der lægger sig ned i grundens skrånende terræn fra Strandvejen mod Øresund. Huset består af tre niveauer, niveau -1, niveau 0 og niveau +1. Til og ovenpå niveau +1 etableres der to tagterrasser. Med undtagelse af tagterrassen ovenpå niveau +1 (placeret i niveau +2) beplantes de resterende tagflader mest muligt for på den måde, at falde i ét med terrænet og haven. Beplantningen på tagene og langs grundens sider mod naboskel udføres som varierende haver med træer og buske.

Videre beskrives det i ansøgningen, at det uanset de ansøgte afviger fra lokalplanens bestemmelser, overordnet set bestræbes, at følge lokalplanens ”ånd”. Således er projektet udformet, så det fremstår med et langt lavere og mindre volumen, end hvad lokalplanen giver mulighed for, og således at både naboer og genboer har mindst mulig påvirkning i form af indkig, udsyn eller skygge.

Det skal nævnes, at der inden for de gældende bestemmelser i lokalplanen, ville kunne opføres et hus i to fulde etager ud mod strandvejen.

Lokalplan 233

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 233 For Taarbæk.

Relevant for de ansøgte dispensationer fremgår bl.a. følgende bestemmelser af lokalplanen:

§ 1.1. Det er bl.a. lokalplanens formål:

- at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse og til blandet byområde,
- at sikre den oprindelige karakter af enkeltstående bygninger og samlede bebyggelser,

- at sikre åbne arealer og kig mod Øresund, og
- at sikre områdets grønne karakter.

§ 4.4.2. Bebyggelse må opføres i højst 2 etager over fastsat niveauplan. Der må højst opføres 1 kælderetage.

§ 4.4.7. Boligbebyggelse skal opføres mellem 1,5 og 5 meter fra vejskel...

§ 4.4.8. Der må til hver bolig etableres areal til tagterrasse på i alt højst 35 m² under forudsætning af, at arealerne ikke etableres nærmere end 5 meter fra skel mod nabo, sti og vej.

§ 4.7.4. Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 meter. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 4.7.5. For ejendomme beliggende fra og med Strandvejen 654B til og med Strandvejen 624 gælder, at hegn mod vej og 5 meter ind på grunden ikke må være højere end 1,2 meter målt fra terræn.

Det ansøgte byggeri overholder ikke lokalplanens bestemmelser i følgende forhold:

- Antal etager (§ 4.4.2), da byggeriet mod Øresund vil fremstå med 3 etager.
- Boligbebyggelsens afstand til vejskel mod Strandvejen (§ 4.4.7), da den placeres i en afstand på mellem 6,9 – 11,7 meter fra vejskel.
- Det samlede areal for de to tagterrasser (§ 4.4.8), da der ønskes etableret to tagterrasse med et samlet areal i alt 125 m².
- Terrænregulering på mere end +/- 0,3 meter (§ 4.7.4), da der udføres terrænregulering på mellem -3,7 og +0,5 meter.
- Højde på nyt hegn (mur) mod vej (§ 4.7.5), da der ønskes etableret en ny mur med en højde på 1,8 meter.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Det er forvaltningens vurdering, at ingen af de ansøgte dispensationer er i strid med lokalplanens principper.

Løsninger

Ansøger har begrundet de ansøgte dispensationer med følgende:

Vedrørende etageantallet (§ 4.4.2)

Ansøger beskriver, at husets etager forskydes nedad terrænet fra Strandvejen ned mod Øresund således, at huset putter sig ind i terrænet. Herved opnås, at huset er til langt mindre gene for naboer hvad angår både udsigt til Øresund og skygger. Videre beskrives at de forskudte niveauer medvirker til, at byggeriet mod Øresund ikke fremstår som én lodret facade, men som individuelle et-etagers pavilloner placeret i grundenes landskab. Pavillon-udtrykket understreges af intensiv beplantning mellem de enkelte niveauer, og tilsvarende udføres der foran husets nederste niveau terrænregulering i form af en begrønnet bakke således, at denne etage fremstår mere integreret i grundens terræn. For tappehuset som det øverste niveau beskrives, at denne forslås udført med glasfacader således at den fremstår så let og transparent som muligt, og med mindst mulig visuel indvirkning på omgivelserne.

Samlet set gør kombinationen af husets geometri, at huset fremstår velintegreret og ikke for markant set fra Øresund.

Vedrørende afstand til vejskel (§ 4.4.7)

Ansøger beskriver, at byggeriet ønskes placeret længere inde på grunden for på den måde, at give plads til en begroet forplads og en have med træer og anden beplantning, samt parkeringspladser i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Supplerende argumenteres for, at beplantningen vil bidrage positivt til det grønne indtryk fra vejsiden. Afslutningsvis beskrives, at bygningens udtryk og hensynet til naboernes udsyn mod Øresund, i forvejen varetages ved bygningens integrerede placering i terrænet.

Vedrørende antal tagterrasser (§ 4.4.8)

Der er ikke ansøgt om dispensation for denne bestemmelse, da forvaltningen ikke tidligere har været opmærksom på, at tagterrassen på niveau +1 også skal betragtes som en tagterrasse. Således er forholdet alene medtaget på forvaltningens foranledning.

Vedrørende terrænregulering (§ 4.7.4)

Ansøger beskriver, at den ønskede terrænregulering næsten udelukkende udgør en nedadgående regulering, at den har til formål, at sikre bedre dagslys til facaderne og bedre indpasning i terrænet mod naboerne. Afslutningsvis at huset netop på den baggrund understøtter husets grundidé om at lægge sig ned i terrænet, og herved mindske husets højde og visuelle påvirkning af det omkringliggende område.

Vedrørende højde for ny mur (§ 4.7.5)

Ansøger beskriver, at en del af den eksisterende 1,8 meter høje mur ønskes nedrevet og der i stedet ønskes opført en tilsvarende 1,8 meter høj mur med en anden placering. Ansøgningen begrundes med ønsket om afskærmning af bygningens have mod Strandvejen, samt at bevare den helhed muren i dag på ejendommene på Strandvejen 624, 626A og 628 udgør. Som løsning foreslår ansøger, at der langs nordsiden af grunden etableres et udsigtsvindue i den ny mur fra Strandvejen mod Øresund. Udsigtsvinduet foreslås rundt med en reference til Måneporten i muren ved Ny Stokkerup, Strandvejen 674, men angiver også en tre- eller firkantet udformning som en mulighed. Afslutningsvis beskrives, at havens beplantning vil blive sammentænkt med udsigtsvinduet således, at sigtelinjen gennem vinduet mod Øresund ikke blokeres af beplantning.

Høring

Ansøgningen har over to gange været sendt i naboorientering hos naboer og Taarbæk Borgerforening. I anden naboorientering blev kredsen af naboer udvidet efter anmodning fra områdets beboere.

Af de indkomne høringssvar fremgår primært en gennemgående tilfredshed med, at projektet ikke unødigt skærmer udsigten fra de bagvedliggende naboer mod Øresund. Hertil har enkelte dog tilkendegivet bekymring for, om der til den øverste tagterrasse vil blive etableret værn eller beplantning, som vil kunne skærme for udsyn mod Øresund. Afslutningsvis har enkelte har tilkendegivet principiel modstand mod dispensationer for lokalplanen. Af vedhæftede bilag (bilag) kan alle de modtagne høringssvar ses i deres fulde længde.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at det samlede projekt og de ansøgte dispensationer er i overensstemmelse med lokalplanens overordnede formål og intensjonerne med lokalplanen.

Herunder er angivet de overvejelser, som forvaltningen begrundet sine vurderinger på baggrund af.

Vedrørende etageantallet (§ 4.4.2)

Med lokalplanens maksimale antal etager, ønskes afgrænset hvorledes byggeriet fremstår både i forhold til naboer, men også hvordan den fremstår set fra Øresund. Det er forvaltningens vurdering, at byggeriet fremstår i 3 etager, men kun set fra Øresund opfattes de 3 etager, og endog kun i begrænset omfang på grund af dels bygningens forskydning ned af terrænet fra Strandvejen og ned mod Øresund, en begrønnet bakke foran det nederste niveau (-1) og beplantning mellem de enkelte niveauer. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at bygningen mere teoretisk end reelt fremstår i 3 etager. På ovennævnte baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation for de ansøgte 3 etager.

Vedrørende afstand til vejskel (§ 4.4.7)

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at man med bestemmelsen ønsker at trække så meget bebyggelse op mod vejen som muligt, og derved undgå bebyggelse tæt på kysten.

Det er forvaltningens vurdering, at bygningen på grund af sin forskydning ned af skråningen og integration i grundens terræn ikke fremstår markant mod Øresund og heller ikke opfattes placeret tæt på Øresund. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation for bygningens placering mod vejskel.

Vedrørende antal tagterrasser (§ 4.4.8)

Bestemmelsen har primært til hensigt, at give mulighed tagterrasse i et omfang udover det maksimale antal etager. Samme begrundes i, at tagterrasser, hvis ikke andet regulerer forholdet, normalt betragtes som en ekstra etage. Af ansøgningen fremgår tagterrasserne på niveau +1 med et areal på 90 m² og på niveau +2 med et areal på ca. 34 m². Tagterrassen på niveau +2 er placeret ovenpå bygningens øverste etage, i en afstand af ca. 2,8 meter fra det sydlige naboskel, og vurderes med undtagelse af afstanden til naboskel, i placering og størrelse, hvad der er tiltænkt med lokalplanens bestemmelse. Derimod vurderes tagterrassen på niveau +1 mere teoretisk end reelt at udgøre en tagterrasse, da den ikke er placeret øverst på byggeriet og med bygningens integration i grundens terræn vurderes uden væsentlige indsigtsgener i forhold til naboer.

På den baggrund er det forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation til de 2 ansøgte tagterrasser med et samlet areal på 124 m² mod, at tagterrassen på niveau +2 med undtagelse af trappeforløbet flyttes 5 meter væk fra det sydlige naboskel i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse, og der ikke etableres beplantning og værn i en højde af 1 meter over terrassens gulv.

Vedrørende terrænregulering (§ 4.7.4)

Det er forvaltningens vurdering, at denne lokalplanbestemmelse primært varetager nabohensyn i forbindelse med indsigtsgener, jordskred og afstrømning af overfladevand mod naboejendomme. I det her tilfælde foretages der langt overvejende afgravende terrænregulering, og således er det forvaltningens vurdering, at den ansøgte terrænregulering ikke er i strid med hensynet med lokalplanens bestemmelse. På den baggrund er det forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation til de ansøgte terrænreguleringer.

Vedrørende højde for ny mur (§ 4.7.5)

Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at man med bestemmelsen ønsker at sikre et grønt udtryk, men også at sikre, at hegningen ikke bliver så høj, at den skæmmer området eller hindrer kig til Øresund. Det er forvaltningens vurdering, at ønsket om at fremme udsyn mod Øresund om alle omstændigheder besværliggøres med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, da boligbebyggelsen efter disse bestemmelser kan placere indtil 2,5 meter fra naboskel, og lokalplanen ikke regulerer placering af sekundær bebyggelses placering. Videre er det kun ca. den forreste halvdel af muren som er placeret indenfor de 5 meter mod vejskel, for hvilke bestemmelsen er gældende. Således er det

forvaltningens vurdering, at den ansøgte 1,8 meter høje mur med er udsigtsvinduer mod Øresund i bedre omfang sikrer lokalplanens ønske om, at forbedre udsigten mod Øresund. På den baggrund er det forvaltningens anbefaling, at der meddeles dispensation til den ansøgte 1,8 meter høje mur.

Samlet set er det forvaltningens vurdering, at alle de hensyn som ligger til grund for de ansøgte lokalplanbestemmelser varetages i det ansøgte projekt, og således anbefaler forvaltningen, at der meddeles dispensation som ansøgt under følgende forudsætninger:

- At værn til tagterrassen på niveau +2 udføres så der sikres udsyn og transparens.
- At beplantningen omkring og på tagterrassen på niveau +2 holdes i en højde som ikke overstiger højden for det i ansøgningen angivne værn på 1 meter over terrassens gulv.
- At tagterrassen placeret på niveau +2 med undtagelse af trappeforløbet flyttes 5 meter væk fra det sydlige naboskel.
- At der via det ansøgte udsigtsvindue i muren mod Strandvejen sikres udsigt mod Øresund, herunder at der både foran og bagved udsigtsvinduet ikke udføres beplantning, træer o.l. som hindrer udsynet mod Øresund.
- At der mellem den ansøgte bygning og Strandvejen ikke etableres beplantning højere end beplantning omkring og værn til den øverste tagterrasse på niveau +2.

Strategisk ramme

Byudvikling i balance

”At eventuelt nybyggeri tilpasses til omgivelserne”, Udviklingsområder i bydele, Taarbæk, pkt. 41, side 21.

”De fysiske omgivelser skal være af høj kvalitet både funktionelt og æstetisk”, Byudvikling i balance, Arkitektur, Mål for arkitekturpolitik, side 31.

Arkitekturpolitik

”Nybyggeri og byrum i høj arkitektonisk kvalitet. De skal være en gave til fremtidige generationer og give mere til omgivelserne end de tager”, ”Nutidig og varieret arkitektur med den rette skala, gode detaljer og materialer” og ”Arkitektoniske helheder med sans for stedet. Vi vægter helheder højere end den enkelte bygning”, Bygninger og byrum, side 12.

Videre proces

Hvis udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele de ansøgte dispensationer, vil ansøger orienteres om udvalgsbeslutningen, og der arbejdes videre med henblik på udstedelse af en byggetilladelse. Hvis udvalget vælger, at der skal meddeles et afslag, vil ansøger skulle revurdere projektet væsentligt. Der vil skulle indsendes en ny ansøgning.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

C, F, B og D stiller forslag om, at sagen udsættes, idet det bemærkes, at der er tale om et gennearbejdet projekt, der forholder sig til grundens særlige udformning, og kvitterer for ansøgers dialog med naboer og andre interessenter, samt den lave bygningshøjde mod vej i forhold til de i lokalplanen gældende 2 etager. Udvalget ønsker, at det belyses, om højde på mur og størrelsen på tagterrasserne kan bearbejdes, så projektet i højere grad lever op til lokalplanens bestemmelser.

Afstemning:

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

Imod stemte 1: A (1).

A kan ikke godkende forslaget, idet A ikke ønsker at give dispensation i den konkrete sag, men at der bygges inden for rammen af lokalplanen.

Forslaget hermed godkendt.

Bilag

Bilag - Begrundet dispensationsansøgning

Bilag - Samlede høringssvar

Oversigtskort

Høringsområde

Punkt 11: 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:

- Budgetaftalen 2023-2026 - 3. status for implementering
- Proces for udmøntning af budgetaftalen 2024-2027
- Planstrategi 2023
- Parkeringsstrategi
- Lokalplan 300 for udbygning af Engelsborgskolen
- Lokalplan 308 for Ringerbakken, Skolebakken og en del af Virum Stationsvej
- Tillæg 1 til gældende lokalplan 253 for erhvervsområdet ved Virumgårdsvej
- Kongevejen 93 - lokalplanlægning mv.
- Område ved Parcelvej og Skolebakken - Lokalplanlægning mv.
- Tillæg 1 til gældende lokalplan 219 for Hjortekær langs Jægersborg Dyrehave
- Tracéet langs Helsingørmotorvejen - midt - Lokalplanlægning mv.
- Sagsbehandlingstider på Byggesagsområdet
- Klampenborgvej 230 - Lyngby Storcenter - Renovering og ombygning af hotellet, herunder indlæg fra arkitekturrådet og høringssvar ved offentlig høring af projektet
- Boelvej 8 - Dispensation til etablering af nye lysmaster på Tennisanlæg
- Emil Pipersvej 23-39 - Ønske om udstykning
- Langs Hegnet 30 - Dispensation til opførelse af nyt enfamiliehus

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Orientering givet.

Punkt 12: Meddelelse

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Tinglysning af byggeret i forbindelse med optagelse af private fællesveje

I forbindelse med optagelsen af ca. 60 km. af kommunens private fællesveje, har en række ejendomme afgivet et byggeretsgivende vejareal på grund af udmatrikulering af vejen. Kommunalbestyrelsen har i processen med optagelse af de private fællesveje, konsekvent haft som udgangspunkt, at ingen grundejere skulle stilles anderledes som følge af optagelsen.

Kommunalbestyrelsen har på deres møde i november 2022 vedtaget et administrationsgrundlag, som instruerer forvaltningen i dette. Forvaltningen har efter Kommunalbestyrelsens behandling af sagen fået kendskab til en byretsdom fra maj 2023, hvoraf det fremgår, at kommunen efter aftale med de implicerede borgere kan tinglyse administrationsgrundlagets væsentlige indhold og hensigt på de enkelte ejendomme.

På Teknikudvalgets møde den 7. november fremlagde forvaltningen en sag om at bemyndige forvaltningen til at indgå aftale om tinglysning med ejerne af de ejendomme, der er omfattet af problemstillingen. Forvaltningen indstillede desuden, at de ejendomme som for nuværende har sager for taksationskommissionen prioriteres først og at resterende sager afklares i forbindelse med, at vejene udmatrikuleres.

Tinglysning vil sikre, at Kommunalbestyrelsens hensigtserklæring fremgår af tingbogen, og dermed giver ejerne en større sikkerhed for, at de ikke stilles anderledes, som følge af projektet. Der henvises i øvrigt til sag nummer 13 på teknikudvalgets møde den 7. november 2023.

Beslutning

Byplanudvalget, den 08. november 2023

Orientering givet.

Punkt 13: 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 08. november 2023

Godkendt.