

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 10-02-2016

Mødedato Onsdag d. 10. februar 2016 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Sorgenfri - Helhedsplan - Status.....	3
Lokalplan 265 for område i Tracéet syd - forslag.....	6
Lukket.....	11
Fastlæggelse af indholdet af VVM-redegørelsen for Novozymes Campus.....	12
Plangrundlag for Lundtoftevej 160.....	15
Forslag til ny bebyggelse på Ved Smedebakken 2, 4 og 10A-C.....	18
Lukket.....	22
Ajourføring af den forventede boligudbygning.....	23
Evalueringspræmiering.....	26
Udpegning af bevaringsværdige bygninger - august 2015.....	28

Punkt 1: Sorgenfri - Helhedsplan - Status

01.02.00-G01-3-16

Sorgenfri - Helhedsplan - Status

Resume

I forlængelse af beslutninger i udvalget, har forvaltningen arbejdet på at færdiggøre lokalplanforslag medvidere, for området omkring Sorgenfri Station. Imidlertid er der ikke opnået enighed med K/S Sorgenfri om køb af det kommunale parkeringsplads på I.H. Mundts Vej, hvorfor det foreslås, at Sorgenfri nord- og sydtorv udgår i det videre arbejde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. arbejdet med udarbejdelse af lokalplaner medvidere for Sorgenfri Torv (nord og syd for Hummeltoftevej) stoppes, og at dette meddeles ejer
2. arbejdet med at udarbejde lokalplaner medvidere for polititorvet og pendlerparkeringspladsen fortsættes med stort set samme plangrundlag som hidtil, idet der indarbejdes mulighed for at etablere en større dagligvarebutik på pendlerparkeringspladsen
3. vejprojektet medvidere tilpasses det mindre område
4. lokalplanforslag medvidere forelægges for udvalgene i marts.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har, på baggrund af beslutninger i udvalget i en længere periode og i samarbejde, blandt andet med ejerne af den gamle politistation, samt ejerne af Sorgenfri Torv, arbejdet med udarbejdelse af lokalplanforslag for de fire "kvadranter" omkring Sorgenfri Station, dette således at planlægningen for området kunne ske i en helhed, og således at de nødvendige trafikmæssige tiltag kunne gennemføres.

Det var planlagt at lokalplanforslag medvidere skulle forelægges for udvalget i februar. Imidlertid er der ikke opnået enighed med K/S Sorgenfri om køb af den kommunale parkeringsplads på I. H. Mundts Vej, hvilket har været en forudsætning i arbejdet for at skaffe tilstrækkeligt parkeringsreal til udbygningen på sydtorvet. Forvaltningen har på den baggrund brug for udvalgets mandat til at gå videre med lokalplanlægning for polititorvet og den kommunale pendlerparkeringsplads syd herfor (de østlige kvadranter).

Forvaltningen foreslår derfor, at lokalplanforslag medvidere for de tilbageværende dele af helhedsplanområdet forelægges udvalgene i marts. Arbejdet med disse kræver en delvis revision af trafikoplægget, idet trafikken formindskes. Forvaltningen foreslår, at grundlaget for lokalplanerne stort set fastholdes som hidtil udmeldt, idet forvaltningen dog foreslår, at der gives mulighed for at placere en dagligvarebutik på op til 1.200 m² på pendlerparkeringspladsen.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Udarbejdelse af planforslag er et kommunalt myndighedsarbejde.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget den 9. februar 2016

Ad 3) Godkendt.

Søren P Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jakob Engel-Schmidt (V).

Byplanudvalget den 10. februar 2016

Ad 1, 2 og 4) Godkendt.

Ad 3) Der henvises til Teknik- og Miljøudvalgets protokollat af 9. februar 2016.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Punkt 2: Lokalplan 265 for område i Tracéet syd - forslag

01.02.05-P16-33-15

Bilag

Lokalplanforslag 265

Høringsområde for Lokalplanforslag 265 - Bilag til sagsfremstilling Byplan 10.2.2016

Udbygningsaftale_Udkast_Tracéet_BC

Lokalplan 265 for område i Tracéet syd - forslag

Resume

Forvaltningen har i samarbejde med bygherre og dennes rådgiver udarbejdet et forslag til lokalplan for et område i Tracéet Syd. Forvaltningen har endvidere udarbejdet en tilhørende miljørapport. Forslag til lokalplan og forslag til Miljørapport sendes i høring i 8 uger fra den 8. marts 2016 til den 4. maj 2016.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. lokalplanforslag 265 og miljørapport fremlægges i offentlig høring fra den 8. marts 2016 til den 4. maj 2016, og at der sendes orientering til omkringboende, jf. høringsområdet
2. der afholdes orienterende møde om planforslaget i høringsperioden
3. det tages til efterretning, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale med bygherre, og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved planforslagernes endelige behandling.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag

Kommunalbestyrelsen vedtog i november 2015 Kommuneplantillæg 14/2013, som dækker Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Kommuneplanen giver mulighed for, at der i Tracéet blandt andet kan etableres videns erhverv, herunder kontor samt offentlig service og administration, boliger, konference og hoteldrift, P-huse samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Forvaltningen har i samarbejde med bygherre og dennes rådgiver udarbejdet Forslag til Lokalplan 265 for område i Tracéet syd (bilag). Forslaget til lokalplan vil blive en blandt flere kommende lokalplaner, som skal virkeliggøre byudvikling i Tracéet. Lokalplanen omfatter et areal i den sydlige del af Tracéet. Lokalplanområdet omfatter et område mellem Lundtoftgårdsvej og Helsingørmotorvejen.

Lokalplanens formål er, at

- sikre anvendelsen af området til videns erhverv (herunder kontor), konference- og hoteldrift, én butik der forhandler særlig pladskrævende varer i form af bilforhandler, værksted i tilknytning til bilforhandler, P-hus
- medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet
- medvirke til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftgårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen
- sikre bebyggelse med variation i højder og udformning
- sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og på de ubebyggede arealer
- sikre mulighed for, at bebyggelse og ubebyggede arealer kan integrere klimatilpasningstiltag, herunder anlæg til regnvandshåndtering.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre én bilforhandler (butik for særlig pladskrævende varer) og et værksted i tilknytning hertil. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at etablere kontorerhverv, konference og hoteldrift.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre én butik, som alene forhandler pladskrævende varer i form af en bilforhandler på op til 5.000 m² bruttoetageareal og med et salgsareal på op til 3.000 m² etageareal. I kommuneplanrammen 1.7.92 må det samlede bruttoetageareal til detailhandel højst være 10.000 m². Det betyder, at der i den resterende del af kommuneplanramme 1.7.92 vil være mulighed for at opføre en butik yderligere med en maksimal størrelse på 5.000 m² bruttoetageareal til butiksføremål, heraf må salgsarealet udgøre op til 3.000 m².

Vej og parkering

Lokalplanområdet skal trafikbetjenes fra Lundtoftegårdsvej. Der skal etableres en fælles adgangsvej fra Lundtoftegårdsvej ind på Tracéet til lokalplanområdet og arealet syd for, via en privat fællesvej (nord-sydgående privat fællesvej). Den principielle placering af adgangsvejen er vist på lokalplanens bilag 2. Hovedparten af trafikken til lokalplanområdet, dvs. ansatte/brugere af Bygning A og Bygning B, vil foregå via den sydlige adgangsvej. Den sydlige adgangsvej vil være den primære vejadgang. Udkørsel sker ligeledes via den sydlige adgangsvej. Der må desuden etableres en sekundær vejadgang samt intern vej (øst-vestgående privat fællesvej) mellem de to bygninger, i princippet som vist på lokalplanens bilag 2. Vejadgangen fra Lundtoftegårdsvej til parkeringsområdet mellem de to bygninger skal benyttes til gæsteparkering for Bygning A og Bygning B samt til renovation.

Lokalplanen fastsætter, at der skal anlægges min. 1 p-plads/50m² etageareal kontor. Der må i lokalplanområdet maksimalt anlægges 206 p-pladser. På terræn kan der maksimalt anlægges 25 p-pladser. Der skal anlægges 1 cykel p-plads pr. 40m² etageareal kontor.

Bebyggelsens placering, omfang og fremtræden

Lokalplanen indeholder to byggefelt. Byggefelt 1 er placeret i den sydlige ende af lokalplanområdet (lokalplanens bilag 3), og her må placeres en bygning (Bygning A), som skal fremstå i mindst 2 etager eksklusiv eventuel tagterrace. Bygning A må have en maksimal højde på 14 meter inklusiv tekniketage og teknik på tag. Dog må op til 10 % af bygningen have en højde på op til 17 meter inkl. tekniketage og teknik på tag. Den del af bygningen, som bliver højere end 14 meter, skal anvendes til teknik og skal placeres inden for Felt X, som vist på lokalplanens bilag 3. Felt X er formgivet af hensyn til eventuelle skyggegener i forhold til de eksisterende etageboliger på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej. Byggefelt 2 er placeret i den nordlige del af lokalplanområdet (lokalplanens bilag 3), og her må placeres en bygning (Bygning B), som skal fremstå i mindst 4 etager med en højde på op til 24 meter inklusiv tekniketage og teknik på tag.

Bygningerne skal orienteres, så de markerer linjen langs Lundtoftegårdsvej. De foreslåede mulige bygninger, som ses på lokalplanens bilag 3, markerer linjen langs Lundtoftegårdsvej. Dette orienteringsprincip skal medvirke til at understrege den samlede identitet for hele Tracéets langstrakte, lineære areal. Bygninger med specielle former som fx runde eller ikke-retlinede former er mulige, og skal ikke nødvendigvis markere linjen langs vejen.

Bebyggelsen skal fremstå med variation i højder og udformning samt med høj arkitektonisk kvalitet. Bebyggelse skal ligeledes fremstå med grønne mellemrum, og dele af bygningerne skal have tilbagetrukne etager eller bygningspartier.

Ubebyggede arealer

I kommuneplanrammen 1.7.92 for Tracéet Syd fastlægges, at bebyggelse i Tracéet skal være afbrudt af grønne rum, samt at der skal være særlig fokus på byrum og uderum, samt på beplantning og grønne rum, med integration af landskabskvaliteter og principper. De ubebyggede arealer skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet og indrettes efter landskabsplanen, i princippet som vist på lokalplanens bilag 4. Der skal placeres mindre trægrupper med egetræer på de ubebyggede arealer. Trægrupperne placeres mod Lundtoftegårdsvej og som del af parkering på terræn samt på øvrige ubebyggede arealer. Egetræerne er med til at skabe en samlet grøn identitet for hele Tracéet, fordi Tracéet og området langs DTU er præget af egetræsbeplantning.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af regnvandsbassiner, kanaler, regnvandsbede og andre anlæg til håndtering af regnvand og overfladevand.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af støjafskærmning mod motorvejen, i form støjskærme. Støjskærm skal fremstå med et ensartet udtryk.

Høringsområde

Forvaltning har udarbejdet et forslag til høringsområde (Bilag). Høringsområdet omfatter de boligbebyggelser, erhverv og institutioner som ligger nærmest lokalplanområdet. Forvaltningen foreslår, at grundejer- og lejerforeninger ligeledes bliver en del af høringsområdet. Lokalplanforslaget annonceres via www.ltk.dk.

Forvaltningen foreslår, at der holdes et orienterende møde i høringsperioden.

Miljørapport

Der er til lokalplanen udarbejdet en miljørapport (bilag), som indgår som bilag til lokalplanen. Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer, skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Forvaltningen har foretaget en screening af lokalplanforslaget og på den baggrund vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for lokalplanen. Der er udarbejdet en miljørapport som offentliggøres sammen med lokalplanforslaget. Miljørapporten indeholder emnerne: Trafikmønstre og Trafiksikkerhed, Landskab og bymiljø, Påvirkning af bymiljøet, Støj fra erhverv, Støj fra trafik.

Trafikmønstre og trafiksikkerhed: Der skal etableres højre- og venstresvingsbane i forbindelse med ny overkørsel til tracéet, syd for lokalplanområdet, for at sikre fremkommeligheden på Lundtoftegårdsvej. Af hensyn til trafiksikkerhed og tryghed skal der være så få overkørsler langs Lundtoftegårdsvej som muligt. Højresvingsbanen skal modvirke, at en højresvingende bilist presses til at svinge for tidligt og derved eventuelt påkører en cyklist. Desuden kan en højresvingsbane eliminere uheld, hvor bagfra kommende køretøjer påkører holdende eller langsomt kørende køretøjer, der venter på højresving.

Landskab og bymiljø: Det er et af lokalplanens formål at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet og at medvirke til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Trægrupperne af egetræer mod Lundtoftegårdsvej samt princippet om, at bygningerne skal orienteres, så de markerer linjen langs vejen, er med til at understrege den samlede identitet for hele Tracéets langstrakte, lineære areal. Den nye bebyggelse vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø. Lokalplanen sikrer et attraktivt bidrag til bymiljøet gennem bestemmelser om arkitektonisk kvalitet, materialeangivelser og variation. For at tage hensyn til udsyn fra de høje etageboliger i nærheden, skal tagfladerne på de nye bygninger udformes med henblik på et enkelt udtryk uden for mange forskelligartede visuelle elementer.

Skyggediagrammerne for Bygning A og Bygning B viser generelt, at der vil blive kastet skygge mod øst på Lundtoftegårdsvej i morgentimerne og mod vest i aftentimerne. Skyggediagrammerne viser også, at skyggepåvirkningen på etageboligerne på den vestlige side af Lundtoftegårdsvej er begrænset, henover hele året.

Støj fra trafik: Beregningen viser generelt, at de vejledende støjkrav for kontorer i henhold til Bygningsreglement og Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra trafik, overskrides på de nye bygningers facader og lokalplanens udendørs områder. Ved nærmeste eksisterende boliger på Lundtoftegårdsvej, giver de planlagte bygninger i lokalplanområdet en begrænset skærmning, der resulterer i en mindre dæmpning af støjen fra Helsingørmotorvejen. Såfremt eksisterende støjvold langs Helsingørmotorvejen berøres af lokalplanprojektets anlæg, skal det før ibrugtagning af nyt byggeri sikres, at støjniveauet i forhold til ikke eksisterende boliger på Lundtoftegårdsvej ikke bliver højere end i dag. Lokalplanen giver mulighed for, at der langs lokalplanens grænse mod Helsingørmotorvejen (vejbyggelinje) kan opsættes en støjskærm.

Støj fra erhverv: Ud fra beregning af støj lokalplanens virksomheder (ventilationsanlæg, lastbiler og værksted), vurderes det, at det samlede støjbidrag kan overholde gældende støjkrav.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b giver mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage økonomisk til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom. Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra ejeren af grunden omfattet af lokalplanen til at indgå frivillig udbygningsaftale, hvilket har udmøntet sig i et udkast til aftale vedr.

infrastrukturanlæg. Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere og helt eller delvist finansiere følgende:

- Anlæg af øst-vestgående privat fællesvej fra overkørsel fra Lundtoftegårdsvej og frem til [det på bilag 2 i udbygningsaftalen illustrerede] nord-sydgående vejfordelingspunkt.
- Anlæg af overkørsel fra Lundtoftegårdsvej til den øst-vestgående private fællesvej.

- Anlæg af højre- og venstresvingbaner samt heller på Lundtoftegårdsvej knyttet til overkørslen fra Lundtoftegårdsvej til den øst-vestgående private fællesvej.
- Anlæg af nord-sydgående privat fællesvej fra [det på bilag 2 i udbygningsaftalen illustrerede] nord-sydgående fordelingspunkt og frem til Ejendommen.
- Anlæg af overkørsel fra Lundtoftegårdsvej til sekundær adgangsvej til Ejendommen samt om nødvendigt dertil relaterede vejarbejder på Lundtoftegårdsvej (svingbaner, heller m.v.).

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2016

Ad 1-3) Anbefales.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Punkt 3: Lukket

09.02.11-K02-2-16

Punkt 4: Fastlæggelse af indholdet af VVM-redegørelsen for Novozymes Campus

01.02.05-P16-12-15

Bilag

Notat om indkomne ideer og forslag til indholdet af VVM-redegørelse

Scoping til VVM-redegørelsen for Etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder

Referat fra borgermøde 30.11.2015 VVM for Etape 1 af Novozymes byggeri på Dyrehavegårds Jorder

Fastlæggelse af indholdet af VVM-redegørelsen for Novozymes Campus

Resume

Efter afholdelse af 4 ugers offentlig indkaldelse af ideer og forslag til indholdet af den kommende VVM-redegørelse for Etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder, fastlægges indholdet af VVM-redegørelsen, den såkaldte scoping, endeligt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til scoping til VVM-redegørelse for Etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder, godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 12. november 2015, at der igangsættes en VVM-procedure for Etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder.

Der er i perioden 17. november til 15. december 2015 gennemført en offentlig indkaldelse af ideer og forslag (idefase) til VVM-redegørelsen.

Der blev den 30. november 2015 afholdt et offentligt møde i Kulturhuset, hvor der blev orienteret om projektet og om muligheden for at indgive ideer og forslag til indholdet af den kommende VVM-redegørelse. Der deltog ca. 15 borgere på mødet. Referat fra mødet er vedlagt (bilag).

I forbindelse med indkaldelsen af ideer og forslag er der indkommet henvendelser fra 4 instanser: en borger, en grundejerforening, Danmarks Naturfredningsforening i Lyngby-Taarbæk samt (to dage efter høringsfristens udløb) Gentofte Kommune. Der er udarbejdet et notat over de indkomne ideer og forslag med kommentarer fra forvaltningen (bilag).

Forud for idefasen havde kommunen i forbindelse med screeningen og VVM-afgørelsen (som vedtaget på mødet i kommunalbestyrelsen d. 12. november 2015) fastlagt en foreløbig scoping - altså en liste over emner, som skal have ekstra opmærksomhed i VVM-redegørelsen. I det offentliggjorte materiale, der ledsagede indkaldelsen af ideer og forslag, var oplyst punkter til indholdet i VVM-redegørelsen opdelt på anlægsfasen og driftsfasen. I det vedlagte notat over de indkomne ideer og forslag ses forvaltningens kommentarer til, hvorvidt de foreslås medtaget som en del af den samlede afgrænsning af VVM-redegørelsens indhold (scoping).

På den baggrund forelægger forvaltningen her forslag til scoping til VVM-redegørelsen for Etape 1 af Novozymes Campus på Dyrehavegårds Jorder (bilag) til godkendelse.

Når scoping er fastlagt, udarbejder forvaltningen en VVM-redegørelse. Novozymes og dennes rådgiver udarbejder som bygherre et udkast, som forvaltningen bearbejder og forelægger kommunalbestyrelsen til godkendelse. Dette forventes at ske maj 2016. VVM-redegørelsen skal derefter i minimum 8 ugers offentlig høring i følge VVM-bekendtgørelsen inden endelig godkendelse.

Lovgrundlag

Lov om planlægning.

Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning, § 4.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget den 9. februar 2016

Anbefales.

Søren P Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jakob Engel-Schmidt (V).

Byplanudvalget den 10. februar 2016

Anbefales.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Punkt 5: Plangrundlag for Lundtoftevej 160

01.02.05-P16-15-15

Bilag

Bilag til ansøgningsmail af 19.12.2015 - Ansøgningsbrev

Bilag til ansøgningsmail af 19.12.2015 - Memo med projektbeskrivelse

Biag - Prospekt

Bilag - Skyggediagrammer

Plangrundlag for Lundtoftevej 160

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning af 17. december 2015 fra COWI på vegne af Danica Pension vedr. igangsætning af lokalplan for Lundtoftevej 160, for en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte med henblik på opførelse af et nyt kontorbyggeri eventuelt i kombination med ungdomsboliger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det ansøgte principielt imødekommes som grundlag for opstart af en ny lokalplan og kommuneplantillæg
2. bygherre bidrager til lokalplanens udarbejdelse
3. Byplanudvalget tager stilling til, om ustøttede ungdomsboliger skal indgå i et ændret grundlag
4. parkeringsnormen fastlægges i planprocessen og i dialog med ansøger, med udgangspunkt i en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 50 etagemeter erhverv
5. byggeriets endelige højde fastlægges i planprocessen, med det udgangspunkt at byggeriet ikke bliver højere end 28 meter, svarende til Kommuneplantillæg 14/2013.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold og planlægning

Ejendommen Lundtoftevej 160, matr.nr 13at Lundtofte By, Lundtofte, rummer i dag et par erhvervsvirksomheder (videnserhverv/kontorerhverv). Matr.nr. 13at er 48.018 m², heraf udgør projektområdet knap 25.000 m².

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 5.3.90 som fastlægger anvendelsen til erhvervsformål, max 3 etager, maks. højde er 12,5 meter.

Ejendommen er endvidere omfattet af Lokalplan nr. 61. Lokalplanen fastlægger at der kan udøves følgende erhverv: Industri- og værkstedsvirksomhed. Der må ikke opføres eller indrettes boliger. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70.

Projektbeskrivelse

Danica Pension ønsker at opføre en 6 etagers kontorbygning (Bilag - ansøgningsbrev).

Byggeriet forventes at blive 35.000 etagemeter. Bebyggelsesprocenten for matr.nr. 13at inkl. projekt vil blive ca. 103. Bygherre oplyser, at de 35.000 etagemeter ikke forventes at kunne udlejes øjeblikkeligt, hvorfor byggeriet ønskes opdelt i to eller tre etager. De første 15.000 etagemeter forventes opført i etape 1. For at kunne håndtere en eventuel nedgang i udlejningsmarkedet for kontorerhverv og samtidig undgå at det påvirker byggeriet og udviklingen af området, ønsker bygherre, at den vestligste halvdel af byggeriet som alternativ til kontorerhverv kan indrettes til ungdomsboliger (Bilag - memo med projektbeskrivelse).

Byggeriet ønskes placeret mellem de eksisterende kontorbygninger på Lundtoftevej 160 og Lundtoftegårdsvej 93A. Byggeriet forventes at få en maksimal højde på 30 meter. I det vedlagte projekt ses illustrationer af byggeriet, dets placering og områdets fysiske fremtræden (Bilag - prospekt). Endvidere er der vedlagt skyggediagrammer, som viser det ønskede byggeris skyggeafkast på omgivelserne (Bilag - skyggediagram). Det fremgår af skyggediagrammerne, at der i dagtimerne vil være skyggeeffekter på de to nærmest beliggende kontorbyggerier på henholdsvis Lundtoftevej 160 og Lundtoftegårds vej 93A, idet disse bygninger ligger umiddelbart vest og øst for det ønskede byggeri. Skyggepåvirkningen af boligbebyggelsen Lundtofteparken nord for projektområdet er ifølge skyggediagrammerne begrænset pga. det mellemliggende beplantningsbæltets bredde.

Bygherre forventer, at et kontorbyggeri på 35.000 etagemeter vil kunne rumme op til 2000 arbejdspladser. Bygherre ønsker mulighed for etablering af op til 800 parkeringspladser placeret delvist på terræn og i kælderetage. Parkeringsnormen i Kommuneplanen er mindst 1 parkeringsplads pr. 50 etagemeter erhvervsareal, svarende til 700 parkeringspladser for et projekt på 35.000 etagemeter. Bygherre argumenterer for, at parkeringsdækningen er af stor og afgørende betydning for nye lejere, ikke mindst hos virksomheder med salgsaktiviteter ud af huset.

Det ønskede byggeri på Lundtoftevej 160 er et mindre byggeprojekt (35.000 etagemeter kontor) set i relation til udvidelsen af DTU og Novozymesbyggeriet. Men eftersom Lundtoftevej 160 ifølge ansøger ikke genererer nævneværdig trafik i dag, vil det planlagte kontorbyggeri næsten udelukkende generere ny trafik til området. Bygherre vil derfor gennemføre en grundig analyse af projektets trafikale konsekvenser i området.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at projektet ikke kan rummes inden for Lokalplan nr. 61 og Kommuneplanramme 5.3.90, i forhold til byggeriets omfang og anvendelse. Endvidere vurderer forvaltningen, at der forud for udarbejdelse af et kommuneplantillæg skal gennemføres forudgående høring, såfremt projektet også skal rumme mulighed for ungdomsboliger, da dette ikke er en anvendelseskategori, som er beskrevet i kommuneplanrammen.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte principielt kan imødekommes som grundlag for opstart på en planproces. Forvaltningen vurderer, at et nyt plangrundlag som udgangspunkt alene skal omfatte projektområdet og dermed en del af Lokalplan nr. 61, med mindre ejerne af de øvrige ejendomme indenfor Lokalplan nr. 61 har konkrete udbygningsplaner.

Ansøger ønsker en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 44 etagemeter. Forvaltningen vurderer, at parkeringsnormen som udgangspunkt bliver fastlagt til 1 p-plads pr. 50 etagemeter erhverv, da området ligger i et stationsnært kerneområde i forhold til den planlagte Letbane (under 600 meters gå afstand).

Endvidere vurderer forvaltningen, at byggeriets endelige højde skal belyses i planprocessen, bl.a. i forhold til eventuelle indbliksgener i forhold til omkringliggende boliger og påvirkning af de omgivende bebyggelser i området, dog med det udgangspunkt at byggeriet ikke bliver højere end 28 meter, svarende til Kommuneplantillæg 14/2013.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Økonomi

Opgaven finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2016

Ad 1-2 og 4-5) Godkendt, idet et højt arkitektonisk niveau imødeses og bygherre forelægger illustrationer for projektet, herunder at tekniketagen indgår som en del af arkitekturen.

Ad 3) Ustøttede ungdomsboliger indgår i ændret grundlag.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Punkt 6: Forslag til ny bebyggelse på Ved Smedebakken 2, 4 og 10A-C

01.02.05-G00-2-15

Bilag

5.01.2016. forslag til ny bebyggelse på Ved Smedebakken 2, 4 & 10 A-C

fotos af Ved Smedebakken 2 og 4

oversigtsfoto Ved Smedebakken 2, 4 og 10

skitse A

Skitse B

Skitse C

Forslag til ny bebyggelse på Ved Smedebakken 2, 4 og 10A-C

Resume

Forvaltningen har modtaget forespørgsel af 5. januar 2016 fra Nordhuse A/S om mulighed for ny bebyggelse på Ved Smedebakken 2 og 4. Ansøger foreslår enten 3 dobbelthuse på i alt 780 etagemeter med 6 boliger eller 2 dobbelthuse på i alt 600 etagemeter med 4 boliger samt bevaring af en del af eksisterende erhverv mod Gl. Lundtoftevej. Forvaltningen finder, at begge forslag er meget intensive for bevaringsområdet, og foreslår, at der i stedet gives samme brede anvendelsesmuligheder som resten af det centrale bevaringsområde, og at eksisterende erhvervsbebyggelse ikke udpeges som bevaringsværdigt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det ansøgte afslås
2. erhvervsanvendelse på Ved Smedebakken 2 ikke fastholdes som et krav, men at der gives samme anvendelsesmuligheder for ejendommen som i det øvrige centrale delområde (boliger, anden publikumsorienteret service, offentlig service, institution, foreningsvirksomhed, café)
3. eksisterende erhvervsbyggeri på Ved Smedebakken 2 ikke udpeges som bevaringsværdigt.

Sagsfremstilling

Nuværende forhold

Ved Smedebakken 2 (matr. nr. 32t Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby) indeholder i dag en frisør og et snedkeri (primært udstilling), og består af flere sammenbyggede lave træbygninger fra 1932 med bevaringsværdi 5 og 6, jf. vedlagte fotos (bilag). Ved Smedebakken 4 (matr. nr. 32u Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby) indeholder 3 boliger i hovedhuset Albertinelyst. Huset er udpeget som bevaringsværdigt i Lokalplan 199, og har bevaringsværdi 3. Udover hovedhuset er der opført en mindre rødpuddet værkstedsbygning. Bygningen har bevaringsværdi 5. Ved Smedebakken 10A-C (matr. nr. 32a Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby) indeholder 5 boliger og er også udpeget som bevaringsværdig i Lokalplan 199 og har en bevaringsværdi på 3, jf. oversigtsfoto af området (bilag). Ejendommene har samme ejer, men fremstår i øvrigt som individuelle ejendomme og er forskellige i sit udtryk.

Bebyggelsesprocenten på Ved Smedebakken 2 er i dag ca. 48, bebyggelsesprocenten for Ved Smedebakken 4 er ca. 42 og bebyggelsesprocenten for Ved Smedebakken 10A-C er ca. 28. Matriklerne anses som fuldt udbygget, og kan derfor kun bebygges efter nedrivning, hvilket gælder for ved Smedebakken 2, da nr. 4 og 10A-C er bevaringssværdige.

I gældende Lokalplan 199 er matriklerne beliggende i et centralt bevaringsområde. Der er for Ved Smedebakken 2 tegnet et byggefelt, hvor man kan opføre et mindre længehus i 1½ etage. Lokalplan 199 giver ikke mulighed for udstykninger (herunder også sammenlægninger), da dette vil være i strid med lokalplanens bevaringsformål, og fordi Bondebyen som udgangspunkt er fuldt udstykket. Dog giver Lokalplan 199 mulighed for udstykning af selvstændige beboelsesejendomme (ikke til nye boliger), hvis helhedspræget ikke ændres ift. hegning og det samlede udtryk.

Det ansøgte

Ansøger har ikke fremsendt et gennemarbejdet projekt, men beskriver 2 muligheder, jf. skrivelse af 5. januar 2016 (bilag). Begge tager udgangspunkt i, at de bevaringsværdige bygninger på Ved Smedebakken 4 og 10A-C bevares, og at yderligere bebyggelse opføres som 1½ etages længehuse, der er pudsede og med sadeltag:

Forslag A: Ny matrikulering og nedrivning af erhverv og småbygninger samt opførelse af tre dobbelthuse på i alt 780 m². Bygningerne opføres forskudt fra hinanden. Der anlægges 12 parkeringspladser til de 6 nye boliger inden for ejendommen.

Forslag B: Ny matrikulering og nedrivning af småbygninger med bevaring af en del af nuværende lave erhvervsbyggeri mod Gl. Lundtoftevej. Der opføres 2 forskudte dobbelthuse på i alt mindst 600 m². Der anlægges 8

parkeringspladser til de 4 nye boliger. Parkering til det tilbageværende erhverv (ca. 100 m² svarende til 2 pladser) placeres på vejareal.

Tidligere sag

Byplanudvalget meddelte på sit møde den 29. april 2015, sag nr. 7, afslag på ansøgning om opførelse af rækkehuse med i alt 10 boliger på dette sted. Afslaget blev givet på grund af den intensive udnyttelse, hvor der ikke var plads til blandt andet parkering og udearealer, og fordi rækkehuse ikke er en bygningsform, som ses i dette særlige bevaringsområde.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen har ud fra ovennævnte to forslag til arealbehov skitseret de mulige bebyggelser, jf. skitse A og B (bilag). Skitserne giver et indtryk af, hvordan de to forslag vil fortætte området, men er derudover blot ét eksempel på, hvordan bygningerne kan placeres. På skitserne er ikke indtegnet areal til parkering og udendørs opholdsarealer. Ansøgers forslag indebærer ommatrikulering, idet bebyggelserne ellers vil skulle opføres på tværs af skel.

Efter forvaltningens vurdering er der tale om en betydelig intensivering af ejendommens bebyggelse, hvis det ansøgte imødekommes.

I fm. med den nuværende lokalplanlægning er der fra Bondebylauget ønske om dels at udpege den lave røde træbebyggelse på Ved Smedebakken 2 som bevaringsværdig, dels at erhvervsanvendelsen fastholdes som den eneste mulige anvendelse. I forhold til en eventuel fastholdelse af erhverv og udpege bebyggelsen som bevaringsværdig, ser forvaltningen ikke en planmæssig begrundelse for at fastholde erhvervet på netop dette sted, da det ikke er beliggende i et område, der er kendetegnet ved erhverv eller som et "centrum" i Bondebyen. Endvidere er bygningerne hverken arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssigt stærke nok til at blive kategoriseret som bevaringsværdige.

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 199's byggemulighed i store træk føres videre i den nye lokalplan. Det betyder, at der fastsættes en bebyggelsesprocent på 30, og at ny bebyggelse skal opføres som længehus i 1½ etage på eksisterende matrikel. I den aktuelle sag vil det betyde, at der på Ved Smedebakken 2 i alt vil kunne bygges ca. 190 etagemeter, enten som erstatning for eksisterende byggeri eller i kombination af nyt og eksisterende.

Som i resten af bevaringsområdet, der er den centrale del af Bondebyen, foreslås en bred anvendelse til: Blandet boligformål, helårsbeboelse som åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Der må desuden indrettes anden publikumsorienteret service defineret som håndværkspræget detailhandel (f.eks. værksetder, kunsthåndværk, frisør, vaskeri og lign.), offentlig service (kommunal, regional og statslig service, samt institutioner for børn, unge og ældre), lokaler til foreningsliv, liberalt erhverv (f.eks. klinik, kontor og tegnestue) samt café. Hvis ejer vælger at benytte ejendommen til bolig, vil der kunne indrettes én bolig på adressen, idet grundstørrelsen kun er 627 m². Forvaltningen skitse C (bilag), visende hvordan dette vil kunne se ud rent voulmenmæssigt.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2016

Ad 1-3) Godkendt.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Punkt 7: Lukket

15.00.00-G01-290-15

Punkt 8: Ajourføring af den forventede boligudbygning

01.02.05-P15-1-12

Bilag

Boligudbygningsplan2016.rev

Ajourføring af den forventede boligudbygning

Resume

Ajourføring af den forventede boligudbygning foretages årligt som baggrund for befolkningsprognosen, der anvendes til planlægning af børneinstitutioner, skolestruktur med videre. Boligudbygningsplanen forelægges Byplanudvalget og Økonomiudvalget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ajourføringen af den forventede boligudbygning indgår i grundlaget for prognosearbejdet i 2016 samt at ændringerne i boligprogrammet i forhold til sidste år indregnes i befolkningsprognosen, der forelægges Økonomiudvalget marts 2016.

Sagsfremstilling

Ud fra den kendte planlægning forventes der en samlet udbygning på knap 900 boliger i perioden 2016 - 2021, jf. skema af januar 2016 (bilag). Størstedelen af de nye boliger ventes placeret ved Sorgenfri Station, Trongårdens Byområde, DTU, Kanalvej og Lyngby Hovedgade 63. De væsentligste ændringer ift. den forventede boligudbygning er en stigning i antal boliger for alle, og et fald i antal boliger for unge. Der er ingen væsentlig ændring i prognosen for boligudbygning til ældre.

Boligudbygningsplanen indeholder de såkaldte planlagte og strategigodkendte projekter. De planlagte projekter er normalt omfattet af godkendt lokalplan. De strategigodkendte projekter er godkendt via den indledende planproces (forhøring), via et godkendt lokalplangrundlag eller via anden strategi/aftale. I boligudbygningsplan 2016 - 2021 er projekterne for Buddingevej 50, DTU, Kanalvej, Skovtofte, Lyngby Hovedgade 63 og Taarbæk Strandvej 69 planlagte, mens de øvrige projekter er strategigodkendte.

Andre boligprojekter kan blive aktuelle i de kommende år. Blandt andet omfatter udviklingen af tracéet mellem Helsingørmotorvejen og Lundtoftegårdsvej mulighed for eksempelvis kollegie-/ungdomsboliger. Andre udviklingsprojekter fremgår af kommuneplanstrategi Grønt Lys+. Disse projekter indgår ikke i den fremlagte boligudbygningsplan.

Til brug for behandling på møde i Økonomiudvalget den 25. februar 2016

Som følge af de ændrede planer for Sorgenfriområdet er det forventede antal nye boliger for alle i Sorgenfri reduceret fra 170 til 85. Derved er den samlede boligudbygning i de kommende seks år reduceret fra ca. 900 til ca. 800.

I forhold til boligudbygningsplanen fra 2015 indeholder boligudbygningsplan 2016 væsentligt færre nye ungdomsboliger. Antallet af nye ungdomsboliger i den kommende seks års periode ventes reduceret fra 850 til 232. Årsagen er dels en reduktion i almene studieboliger med kommunal grundkapital og dels en reduktion i privat opførte boliger på Kanalvej og DTU.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Opgaven løses inden for rammen.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2016

Anbefales i det det bemærkes, at den forventede boligudbygning i Sorgenfri korrigeres, jf. dagsordenens punkt 1.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Punkt 9: Evaluering af bygningspræmiering

01.10.00-P21-3-15

Bilag

Vedtægter 11.1.2016

Evaluering af bygningspræmiering

Resume

Præmiering af byggeri og renovering i Lyngby-Taarbæk Kommune er afholdt med et præmieringsarrangement den 1. oktober 2015 på Arkitekturens Dag. På baggrund af dommerkomiteens evaluering af præmieringsarrangementet og processen fremlægges mindre ændringer af præmieringens vedtægter.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. ændringerne af bygningspræmieringens vedtægter af 2015 tages til efterretning
2. fremtidige vindere modtager en plakette.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har i 2015 i samarbejde med Bygningskultur Foreningen afholdt en bygningspræmiering. Formålet med præmieringen er at synliggøre og fremhæve gode eksempler på arkitektur i kommunen. Præmieringsarrangementet blev afholdt på Arkitekturens Dag den 1. oktober. Præmieringen tager sigte på byggeri og renovering foretaget inden for de sidste fire år, og hensigten er at afholde præmieringen hvert andet år. Efter præmieringsarrangementet er der foretaget en evaluering af arrangementet og processen. På baggrund af evalueringen foreslås enkelte ændringer i bygningspræmieringens vedtægter af 2015 (bilag).

De kriterier for præmiering, som har været benyttet i 2015 var: Opførelse af vellykket nybyggeri og vellykket renovering eller ombygning.

Ved evalueringsmødet var der enighed om at sætte mere fokus på boligbyggeriet, så private boligejere får større kendskab og interesse for arrangementet. Derfor foreslås kriterierne ændret til:

1. Opførelse af vellykket bolig-, erhvervs- eller institutionsbyggeri.
2. Vellykket renovering eller ombygning.

Det foreslås derudover, at vinderne modtager en bronzeplakette til opsætning på huset, da der har været udtrykt stort ønske om det fra vindernes side. Forvaltningen har indhentet et overslag på en bronzeplakette på ca. 8.200 kr for én plakette. Det forventes, at der ved støbning af flere på én gang med samme form vil være en besparelse. Der skal dog foretages en præcisering af plakettens størrelse og indhold, før en endelig prisfastsættelse kan ske.

Næste bygningspræmiering vil finde sted 1. oktober 2017.

Lovgrundlag

-

Økonomi

Der er afsat et årligt beløb på 58.000 kr i administrationen til prisbelønning af nybygninger mv. Ud fra det afholdte arrangementets udgifter samt overslag på ca. 20.000 kr til 3 plaketter vurderes præmieringens udgifter at kunne rummes inden for puljen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2016

Ad 1-2) Godkendt.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.

Punkt 10: Udpegning af bevaringsværdige bygninger - august 2015

01.02.15-P16-4-15

Bilag

Skema over bevaringsværdige bygninger_ august og Hovedgade BY feb. 2016.

samlet oversigt med fotos

Notat om samarbejde med Bygningskultur Foreningen - 7.9.2010

Oversigt over antallet af genregistreringer og opgraderinger til BY feb. 2016

Udpegning af bevaringsværdige bygninger - august 2015

Resume

Der fremlægges forslag til udpegning af bevaringsværdige bygninger, som del af et genregistreringsarbejde med Bygningskultur Foreningen. Genregistreringen foreslås med denne sag afsluttet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. oversigten over bevaringsværdige bygninger af 1. december 2015 anvendes som grundlag for en opgradering af bevaringsværdierne og fremtidig lokalplanlægning, idet Ulrikkenborg Allé 1, 5, 6, Ulrikkenborg Plads 10A og 11 samt Lyngbygårdsvej 15B dog ikke udpeges som bevaringsværdige
2. genregistreringsarbejdet som beskrevet i samarbejdsaftale af 7. september 2010 afsluttes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Forvaltningen har i samarbejde med Bygningskultur Foreningen gennemgået en række bevaringsværdige bygninger i bevaringskategori 4, som ligger spredt i kommunen samt på Lyngby Hovedgade, jf. det i sagen vedlagte skema af 1. december 2015 (bilag) samt tilhørende fotos (bilag). I skemaet er beskrevet de bygninger, som forvaltningen og Bygningskultur Foreningen har haft en særlig drøftelse om. Hvor der har været uoverensstemmelse mellem forvaltningens og foreningens vurdering om bygningernes udpegning, vil det fremgå i skemaets højre kolonne.

Den fælles gennemgang udspringer af en samarbejdsaftale af 7. september 2010 (bilag) om sammen at vurdere, om bevaringsværdierne bør fastholdes, eller om der er bygninger, som bør ned- eller opgraderes ud fra en arkitektonisk og kulturhistorisk synsvinkel. Nærværende forslag til revurdering af bevaringsværdier vil betyde en væsentlig reduktion i antallet af bevaringsværdige bygninger i forhold til kommunens tidligere bevaringspolitik, hvor alle bygninger med bevaringsværdi 1-4 blev betragtet som bevaringsværdige.

Med denne forelagte sag vil genregistreringen være afsluttet.

Beskrivelse af denne genregistrering

Der er til denne konkrete sag blevet vurderet 114 ejendomme (hvoraf enkelte består af flere bygninger). Forvaltningen peger på baggrund af vurderingen på, at 22 bygninger (herunder enkelte større bebyggelser), der i dag har bevaringsværdi 4, opjusteres til værdi 3.

Bygningskultur Foreningen finder desuden, at Ulrikkenborg Allé 1, 5, 6, Ulrikkenborg Plads 10A og 11 bør opgraderes til bevaringsværdi 3. Foreningen henviser til, at bygningerne skal ses i nær sammenhæng med Ulrikkenborg Plads, som er del af det første danske bydelscenter, der var forbillede på en egentlig "forstadsmodel", jf. foreningens fulde kommentarer i vedlagte skema af 1. december 2015 (bilag). Forvaltningen finder ikke, at bygningerne bør udpeges som bevaringsværdige, idet det primært er byplanen og helhedspræget, der er interessant. Ved en evt. fornyelse eller erstatning af eksisterende bebyggelse vil der naturligt blive set på, hvordan byrummets og byplanens kvaliteter bevares.

Bygningskultur Foreningen foreslår endvidere, at Lyngbygårdsvej 15B, bygning 5 opgraderes til bevaringsværdi 3, jævnfør foto (bilag) og skema (bilag). Bygningen er del af en samlet bebyggelse, hvor de øvrige bygninger har bevaringsværdi 5, trods de er ens. Foreningen peger især på bebyggelsens fine håndværk, udearealerne og de skråtstillede karnapper med dekorerede altanbrøstninger. Efter forvaltningens vurdering, er bebyggelsen ikke stærk nok til at blive opgraderet, bl.a. pga. de svage gavlmotiver, hvor især pladebeklædningen er uheldig. Alle bygninger i bebyggelsen bør dog have samme bevaringsværdi på 4.

Forvaltningen og foreningen har udover de 114 ejendomme foretaget en genregistrering af ejendomme med bevaringsværdi 4 på Lyngby Hovedgade og tilstødende veje. Der er 11 ejendomme på selve Hovedgaden og 4 på tilstødende veje, der i dag har bevaringsværdi 4. På Hovedgaden kan der være helt særlige planlægnings- og

udviklingsforhold, man skal tage i betragtning ved en genregistrering. Bygningerne er beskrevet i skema af 1. december 2015 (bilag) og i fotos (bilag). Ingen af bygningerne indgår i kendte udviklingsprojekter for Lyngby Bymidte. Ved fremtidige projekter skal der foretages en yderligere vurdering af, hvordan bygningerne kan indgå i projektet.

Parterne er enige om, at 6 af bygningerne på Lyngby Hovedgade og tilstødende veje foreslås opgraderet til bevaringsværdi 3, jf. skema af 1. december 2015 (bilag).

Opfølgning på genregistreringen, herunder det samlede arbejde

Bygninger, som efter udvalgets beslutning får en højere bevaringsværdi, vil efterfølgende blive opdateret til en bevaringsværdi 3 i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Når der udarbejdes lokalplaner vil de udpegede bygninger indgå i lokalplanerne som bevaringsværdige og i den lovpligtige lokalplanhøring efter Planlovens bestemmelser. De nye bevaringsværdier vil indtil da indgå i den løbende byggesagsbehandling.

Siden starten af samarbejdet er der genregistreret ca. 1.500 bygninger med værdi 4 (inkl. denne pulje). Det drejer sig om bygninger, som ikke er omfattet af nyere lokalplaner, hvor der i forvejen udpeges bevaringsværdige bygninger. Derudover er der foretaget en genregistrering af 5 rækkehusbebyggelser, som har haft bevaringsværdi 4, og som ikke er lokalplanlagt. Ud af disse er der indtil videre opgraderet ca. 180 bygninger til bevaringsværdi 3. To rækkehus-bebyggelser er opgraderet, jf. opgørelse over de samlede genregistreringer (bilag).

Lovgrundlag

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer af 9. juni 2011, kapitel 5.

Økonomi

Bevaringsværdige bygninger kan i visse situationer kræves overtaget af kommunen, hvis denne i en given situation nægter at imødekomme en nedrivningsanmodning. Dette gælder, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud. De økonomiske konsekvenser af sådanne eventuelle tvister vil bero på ejendommenes værdi samt evt. omkostninger forbundet med sagernes gang i de relevante mulige instanser. Udvalget vil få forelagt sagerne, hvis de opstår.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 10. februar 2016

Ad 1-2) Godkendt.

Morten Normann Jørgensen (F) var fraværende.