

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 21-03-2018

Mødedato Onsdag d. 21. marts 2018 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Introduktion (Orientering).....	3
Proces for udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet (Beslutning).....	4
Forslag til kommuneplantillæg 5/2017 Fuglsanghusene, syd (Beslutning).....	6
Fremlæggelse af Lokalplanforslag 286 for Fuglsanghusene (Beslutning).....	8
Dispensation fra lokalplan 233, bevaringsværdigt hus (Beslutning).....	11
Nedrivning af bygning, Stampen (Beslutning).....	14
Genforelæggelse: Opførelse af studieboliger på DTU (Beslutning).....	17
Kommende sager.....	20
Meddelelser.....	21

Punkt 1: Introduktion (Orientering)

00.01.00-A00-56-17

Resume

Som led i at sikre den bedst mulige opstart for de nye fagudvalg introduceres Byplanudvalget til et udvalgt område på dette møde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

På mødet vil forvaltningen orientere om udviklingsplan og helhedsplan for Firskovvejområdet.

Udvalget opfordres til at stille uddybende spørgsmål undervejs.

Byplanudvalget vil i løbet af de kommende måneder blive introduceret til bl.a. følgende områder:

- Byggesager
- Tværkommunalt samarbejde på planområdet
- Prioritering af lokalplanarbejdet
- Budgetproces
- Kulturarv og -miljø, bygningskultur og bygningsbevaring.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Taget til efterretning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Punkt 2: Proces for udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet (Beslutning)

01.02.00-G01-1-18

Resume

Kommuneplanstrategi GRØNT LYS+ og Kommuneplan 2017 beskriver et udviklingsperspektiv for Firskovvejområdet, der udmøntes gennem nærmere planlægning. På det grundlag er der nu igangsat udarbejdelse af udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet samt udarbejdet en tids- og procesplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udviklingsscenarier for Firskovvejområdet til videre bearbejdning og præcisering i dialog med grundejerne drøftes
2. tids- og procesplan for udarbejdelse af udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet anvendes.

Sagsfremstilling

Ønsket om at forny og intensivere erhvervsområdet ved Firskovvej er beskrevet i GRØNT LYS+ og Kommuneplan 2017. Heraf fremgår bl.a., at det er intentionen, at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet. Udviklingen skal ske på baggrund af en udviklings- og helhedsplan udarbejdet i dialog med grundejerne. Planen skal fastlægge områdets fremtidige profil og være styrende for den videre fysiske planlægning og prioritering.

Byplanudvalget, Teknik- og Miljøudvalget og Kommunalbestyrelsen behandlede i april/maj 2017 status for planprojekter og byudvikling i Firskovvejområdet. Ved samme lejlighed besluttede Kommunalbestyrelsen at frigive et rådighedsbeløb på 1.5 mio kr. fordelt over perioden 2017-19 til opstart af projekt om byudvikling i Firskovvej.

Forvaltningen har i samarbejde med ekstern rådgiver udarbejdet den vedlagte tids- og procesplan for udarbejdelse af udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet (bilag). Procesplanen er inddelt i fem faser:

- Fase 1 - Registrering og analyse (jan-mar 2018)
- Fase 2 - Dialog om og udvikling af udviklingsscenarier (mar-jun 2018)
- Fase 3 - Udarbejdelse af udviklings- og helhedsplan (jun-sep 2018)
- Fase 4 - Offentliggørelse og udstilling (okt 2018)
- Fase 5 - Opsamling og evt. rettelser (nov-dec 2018)

Udviklingsscenarier

Der planlægges gennemført tre møder med grundejere og andre interessenter om udviklingen af Firskovvejområdet. Med afsæt i visionen arbejdes der med interessenternes ønsker og behov som bidrag til mulige udviklingsscenarier. Arbejdet præsenteres for Byplanudvalget m.fl. medio 2018, hvor udvalget beslutter, hvilket scenarie, der skal danne grundlag for det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen.

Nye retningslinjer for detailhandelen

Som følge af planlovsændringer har Erhvervsstyrelsen igangsat udarbejdelsen af et nyt landsplandirektiv for hovedstadsområdet. Forvaltningen har indgået en aftale med Institut for Center Planlægning (ICP) om udarbejdelse af en analyse af detailhandel i kommunen, hvor også Firskovvejområdet indgår som led i at fastholde og videreudvikle positionen som en stærk handelsby med regional betydning.

Snitflader til andre projekter

Udviklings- og helhedsplanen har snitflade til en række igangværende projekter, bl.a. forlængelse og omdannelse af Firskovvej, etablering af fælles driftsplads på Firskovvej 40-44, nyt plangrundlag for udvidelse og nybyggeri af FOG, Fæstningskanalen, landsplandirektiv for detailhandel, supercykelsti, ny spildevandsplan, ny varmeplan mm., der indgår som parametre i det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Der er i Budget 2017 afsat 1.5 mio. kr. fordelt over perioden 2017-19 til "Byudvikling af Firskovvejområdet" under aktivitetsområdet anlæg. Pengene er frigivet, og budgettet efterfølgende korrigeret i overensstemmelse med tidsplanen, således at der afsættes 250.000 i 2017, 750.000 i 2018 og 500.000 i 2019.

Udviklings- og helhedsplanen skal bl.a. danne grundlag for kommunens investeringer i infrastruktur samt køb og salg af ejendomme m.v. i området, og danne grundlag for bidrag til kommunens kommende planlægning for budget 2019 f.f.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget 2018-2021, 21. marts 2018

Ad 1) Drøftet

Ad 2) Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Proces- og tidsplan

Proces for inddragelse af politikere og aktører ifm udarb. udviklings- og helhedsplan på Firskovvej

Punkt 3: Forslag til kommuneplantillæg 5/2017 Fuglsanghusene, syd (Beslutning)

01.02.05-P16-9-17

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til kommuneplantillæg 5/2017 Fuglsangvej, syd. Kommuneplantillægget skal give mulighed for, at bebyggelsesprocenten på Askebyvej, Lerbækvej, Rytsebækvej og Hjertebjergvej kan overskrides ved inddragelse af garagen til boligformål.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. kommuneplantillæg 5/2017 sendes i høring parallelt med Lokalplanforslag 286 for Fuglsanghusene, og
2. der ikke udarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med kommuneplantillægget.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslag 286 for Fuglsanghusene omfatter 39 rækkehuse; Fuglsanghusene. I lokalplanforslaget gives der mulighed for, at grundejerne kan inddrage de eksisterende indbyggede garager til boligformål, som det i forvejen er gjort vellykket flere steder i bebyggelsen. Bebyggelsen er ens med rækkehusene på Åbrinken, som for øjeblikket har en lokalplan i høring med samme mulighed for inddragelse af garagen.

Anvendelsesændringen betyder imidlertid for Fuglsanghusene, at bebyggelsesprocenten, som er fastsat til 60 i Kommuneplanramme 4.1.67, flere steder ville blive overskredet, idet nogle af grundene er meget små (bilag).

Forvaltningen foreslår derfor, at kommuneplanrammen ændres, så der åbnes op for, at bebyggelsesprocenten på Askebyvej, Lerbækvej, Rytsebækvej og Hjertebjergvej kan overskrides ved inddragelse af garagen til boligformål. Forvaltningen foreslår desuden, at kommuneplantillægget sendes i høring parallelt med Lokalplanforslag 286 for Fuglsanghusene (bilag).

Forvaltningen har foretaget en screening af kommuneplantillægget (bilag). Forvaltningen vurderer, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport for kommuneplantillægget i henhold til § 3, stk 2 i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, da planen ikke vil betyde en væsentlig påvirkning på miljøet.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Ad 1-2) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Kommunalbestyrelsen, den 12. april 2018

Ad 1-2) Godkendt.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Nils Hovland (C).

Richard Sandbæk (C) var fraværende. I stedet deltog Erik Frikke (C).

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende. I stedet deltog Dorthe Minna Hansen (A).

Charlotte Shafer (C) var fraværende. I stedet deltog Marcus Perathoner (C).

Bilag

Kommuneplanramme 4.1.67 Fuglsangvej, syd

Miljøscreening Lokalplan 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene og tillæg 5

Kommuneplantillæg forslag 5-2017 Fuglsangvej, syd

Punkt 4: Fremlæggelse af Lokalplanforslag 286 for Fuglsanghusene (Beslutning)

01.02.05-P16-9-17

Resume

Forvaltningen foreslår, at Lokalplanforslag 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene i Virum bydel sendes i offentlig høring. Lokalplanforslaget skal sikre bebyggelsens arkitektoniske fremtræden ved at fastsætte bestemmelser for den ydre fremtræden.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Lokalplanforslag 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene sendes i offentlig høring i 8 uger (bilag)
2. der sendes orienterende brev til de omkringboende samt nærliggende grundejerforeninger, jf. høringsområde (bilag)
3. der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden
4. der ikke udarbejdes miljøvurdering for lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslagets formål er, at

- udlægge områdets generelle anvendelse til helårsbeboelse, tæt-lav; rækkehuse,
- bebyggelsens originale arkitektur bevares,
- sikre områdets grønne karakter.

Lokalplanforslaget (bilag) omfatter rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene fra 1954. Bebyggelsen er opført af Johan Christensen og Søn. Bebyggelsen rummer 39 ens rækkehuse i 2 etager, fordelt på 4 rækker. Husene er en slags "prototype" på rækkehusene Åbrinken, hvor kommunalbestyrelsen netop har sendt et næsten tilsvarende lokalplanforslag i høring. Fuglsanghusene er af høj bevaringsværdi (3), hvilket giver anledning til at regulere bebyggelsens udseende lidt strammere end ved Åbrinken (bevaringsværdi 4). Denne forskel i reguleringen bygger på en generel beslutning på Byplanudvalgets møde den 23. september 2015 vedr. forskellen på lokalplaners regulering af bebyggelser med middel eller høj bevaringsværdi.

Lokalplanforslaget indeholder blandt andet følgende:

- mulighed for inddragelse af garagen til boligformål,
- mulighed for opførelse af overdækning mod haven,
- mulighed for opførelse af overdækning mod vej ved hoveddør,
- regulering af skure og lign.,
- fastsættelse af materialer og farver på bebyggelsen,
- fastsættelse af levende hegn mod vej og sti.

I forbindelse med lokalplanforslaget foreslås 3 servitutter helt aflyst og én servitut delvist aflyst. Servitutterne erstattes af lokalplanens bestemmelser. Servitutterne er beskrevet i lokalplanforslaget og vil kunne ses under lokalplanforslagets annoncering på kommunens hjemmeside.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i området samt til de nærmeste omkringboende samt nærliggende grundejerforeninger som vist på høringskortet (bilag). Forvaltningen foreslår desuden, at der afholdes et borgermøde om lokalplanforslaget i løbet af høringsperioden.

Miljøscreening

Forvaltningen har foretaget en miljøscreening dateret 31.01.2018 (bilag). På baggrund af screeningen vurderer forvaltningen, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering, da planen ikke danner grundlag for anlæg, der medfører en væsentlig påvirkning af miljøet, jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Forvaltningen foreslår derfor, at der ikke uddarbejdes en miljøvurdering i forbindelse med lokalplanforslaget.

Forhold til Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 4.1.67 - Fuglsangvej, syd. Området er udlagt til tæt-lav boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og et maksimalt etageantal på 2. Parkeringsnormen er én plads pr. bolig.

Lokalplanforslaget ledsages af et kommuneplantillæg, der giver mulighed for at overskride bebyggelsesprocenten ved inddragelse af garagen til boligformål.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Ad 1-4) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Kommunalbestyrelsen, den 12. april 2018

Ad 1-4) Godkendt.

Mette Schmidt Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Nils Hovland (C).

Richard Sandbæk (C) var fraværende. I stedet deltog Erik Frikke (C).

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende. I stedet deltog Dorthe Minna Hansen (A).

Charlotte Shafer (C) var fraværende. I stedet deltog Marcus Perathoner (C).

Bilag

Kort over høringsområde og grundejerforeninger

Miljøscreening Lokalplan 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene og tillæg 5

Lokalplanforslag 286 for rækkehusbebyggelsen Fuglsanghusene

Punkt 5: Dispensation fra lokalplan 233, bevaringsværdigt hus (Beslutning)

02.34.02-P19-47-18

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om tilladelse til på Taarbæk Strandvej 22 at nedrive del af beboelseshus, en tilbygning på 14 m² godkendt i 1945, og erstatte denne med en tilbygning på 41 m². Huset er udpeget som bevaringsværdigt.

Ændringen kræver dispensation efter Lokalplan 233 og tilladelse til afvige fra byggeretten i Bygningsreglementet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra lokalplanens bestemmelser og gives tilladelse til at afvige fra byggeretten, i henhold til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at nedrive en tilbygning på 14 m², godkendt i 1945, og erstatte denne med en ny tilbygning på 41 m² (bilag). Tilbygningens bredde forøges, hvilket betyder at tilbygningen vil være placeret i skel. Tilbygningen i skel er vist lidt lavere end eksisterende tilbygning (bilag). Ansøger anfører, at udvidelsen skal gøre huset anvendeligt som moderne bolig. Ansøger finder, at eksisterende værelser er meget små, og at udvidelsen giver mulighed for et ekstra værelse, og dermed et værelse til hver af de tre personer, der bor i huset.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233, delområde 5. Lokalplanens formål er blandt andet at sikre åbne arealer og kig mod Øresund og - at sikre områdets grønne karakter. Det fremgår af lokalplanens § 7.4.7, at boligbebyggelse skal placeres mindst 2,50 m fra nord- og sydskel. Af lokalplanens redegørelsesdel fremgår det, at afstanden til skel her skyldes, at ejendommene her er en del større end de øvrige grunde i Taarbæk. Delområdet er desuden karakteristiske ved de store, fritliggende villaer. Bestemmelserne skal derfor sikre kig ud til Øresund og oplevelsen af de enkelte "husklumper" langs vejen.

Af § 7.5.1 fremgår det, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Af § 7.5.2 fremgår at eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

Endvidere fremgår det af byggeretten i BR 15 kap. 2.2.3.2, at enfamiliehuset skal ligge mindst 2,50 m fra skel, og at det skrå højdegrænseplan ikke må overstige 1,4 * afstanden til skel. Med hensyn til brand er det oplyst, at der udføres sikring i skel i den nødvendige zone. Det kan betyde, at muren i skel formodentligt skal udføres højere end tag og dermed højere end vist i projektet, idet der er fald mod skel. Alternativt skal tagkonstruktionen sikres.

Det bevaringsværdige hus er idag placeret i en afstand af 0,75 m fra skel mod nord. Det fremgår af bygningsattesten, at tilbygningens ydermure er udført af udmuret bindingsværk med tagpap. Tegninger viser brandkam mod nabo. Huset er registeret i BBR med et areal på 123 m², heraf 30 m² tagetage. Derudover en garage på 27 m², placeret i skel mod syd. Garagen er også udpeget som bevaringsværdig. Eksisterende Udhusbebyggelse fremgår ikke af BBR, men vurderes at være på ca. 30 m². Bebyggelsesprocenten for ejendommen er på nuværende tidspunkt ca. 13. Beboelseshuset er udpeget fordi der er tale om et fint enkelt hus, som fremstår som en reminicens for Taarbæks tid som kurby. Eksisterende tilbygning er neutral, men ikke i husets stil.

Grunden er på 1174 m². Som det fremgår af lokalplanen er delområde 5 karakteriseret af store grunde, hvilket også gælder ansøgers grund. Imidlertid har flere af grundene, inkl. ansøgers grund, en bredde på ca. 15-16 m, hvilket betyder, at

tilbygninger på disse grunde som udgangspunkt ikke kan ske i retningen parallelt med strandvejen, men kun kan ske mod øst, alternativt vest. Området er karakteriseret af bebyggelse parallelt med vejen. I området er der udpeget fire huse som bevaringsværdige, hvor den nuværende placering giver begrænset mulighed for udsyn til Øresund (bilag). Det er alene beboelseshusene i området, der skal ligge 2,50 m fra skel mod nord og syd. Bestemmelsen gælder ikke sekundær bebyggelse i området, hvilket kan medføre at udsynet til Øresund også af den grund begrænses.

Forvaltningen vurderer, at eksisterende tilbygning kan fjernes, da den ikke er en del af det oprindelige hus. Forvaltningen har konstateret at tilbygningen allerede er nedrevet (bilag). En forlængelse af tilbygning mod have er ikke en gængs form for tilbygning, men da tilbygning ikke går ind foran det bevaringsværdige hus, finder forvaltningen alligevel at udformningen tilgodeser det oprindelige hus udformning. Forvaltningen vurderer derfor, at tilbygningen i en etage mod nord er den mest skånsomme måde at tilbygge, såfremt beboelseshuset skal udvides.

Det vurderes endvidere, at være af mindre betydning for udsynet til Øresund, at bredden af tilbygningen øges med 0,75 m. Endvidere fremstår den oprindelige bygning også efter tilbygningen som den væsentligste bygning, og samlet set er oplevelsen med den ønskede udformning af tilbygningen med til at sikre, at billedet fortsat er "husklumper" langs vej.

I forhold til bygningsreglementets bestemmelser om afstand til skel, vurderes generne begrænsede, idet tilbygningens højde ikke overstiger eksisterende tilbygnings højde. Forvaltningen finder, at tilbygningen med dens udformning mod vej, herunder størrelsen, har karakter af en sekundær bebyggelse, og dermed fremstår således at den oprindelige bevaringsværdige bygning fortsat er den væsentligste bygning, og således at oplevelsen af de enkelte "husklumper" langs vejen fortsat er tilstede. Bygningen ligger ca. 9 m fra vejskel.

En tilladelse vil få betydning for praksis i området for tilsvarende ønsker om tilbygninger til bevaringsværdige bygninger. Umiddelbart vurderes det ikke at have tilsvarende konsekvenser i delområde 2, der har samme bestemmelser, idet kun ét bevaringsværdigt hus er placeret parallelt med vejen.

Sagen er sendt i høring hos nabo mod nord og til Taarbæk Borgerforeningen med frist til 23. februar 2018.

Borgerforeningen har den 14. marts 2018 indsendt høringsvar (bilag). Borgerforeningen er ikke positivt indstillet overfor en eventuel dispensation.

Der er den 7. marts 2018 modtaget bemærkninger fra nabo (bilag). Naboen anfører bl.a., at længden i skel forøges tre gange, at der vil opstå skyggegener, tages sollys fra terrasse og mangle lysindfald i bygningen. Derudover anføres det, at en revideret ansøgning som vist i indsigelsens bilag 1 ikke ville have givet anledning til indsigelse.

Forvaltningen bemærker, at begge høringssvar er indkommet efter høringsfristens udløb.

Ansøger har den 15. marts 2018 fremsendt supplerende materiale til ansøgningen (bilag).

Lovgrundlag

Lokalplan 233 § 7.4.7, boligbebyggelse skal placeres mindst 2,50 m fra nord- og sydskel.

Lokalplan 233 § 7.5.1, bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse

Lokalplan 233 § 7.5.2, vedr. udformning af tilbygninger til bevaringsværdige bebyggelser.

BR 15 kap. 2.2.3.2 vedr. afstand og højde til skel.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Godkendt.

For stemte: 4 (F (1), B (1), A (1), V (1))

Imod stemte: 3 (C (3)), idet byggeriet ikke harmonerer med områdets karakter.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Indsendelse: 1, Dispensation Taarbæk Strandvej 22

Tegninger til høring

Indsendelse: 2, 210 - Facader - 12.2.2018

Kortbilag til lokalplan

Foto

Indsigelse fra TS 24 vedr ansøgning tilbygning fra TS 22 1

Høringsvar Taarbæk Borgerforening

Supplerende vedr. ansøgning - Taarbæk Strandvej 22 brev og skyggeanalyse

Punkt 6: Nedrivning af bygning, Stampen (Beslutning)

02.34.04-P19-121-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af bygning, der har været tiltænkt til museumsbrug, men aldrig har fået denne funktion. Byplanudvalget skal nu beslutte, om der skal nedlægges forbud mod nedrivning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget nedlægger et §14 forbud jf. planloven mod nedrivning af bygning 428 eller
2. udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle anmeldelse om nedrivning af bygning.

Revideret indstilling:

Forvaltningen forslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle anmeldelse om nedrivning af bygningen Stampen.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har fra Rønnow Arkitekter A/S modtaget anmodning om tilladelse til nedrivning af bygning 428 på matrikel 1a, Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, Svenskevej 2, 2800 Kongens Lyngby (bilag). Ansøgningen er sendt på vegne af grundejer, Naturstyrelsen, og bygningsejer, Nationalmuseet. I forbindelse med ansøgning har kommunen modtaget tegninger af bygningen (bilag) og fotos (bilag). Ansøger har ligeledes fremsendt en miljørapport med undersøgelse af eventuelt indhold af PCB, klorerede paraffiner, bly og asbest, denne er dog ikke vedlagt her.

I ansøgning om nedrivning af bygning 428 oplyser ansøger blandt andet følgende "Bygningen er opført i Himmerland omkring år 1900 i landsbyen Rebstrup som uldspinderi. I 1970'erne købte Nationalmuseet møllen og flyttede den til dens nuværende placering ved Mølleåen. Bygningen er ifølge Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger ikke registreret som hverken fredet eller bevaringsværdig. Nationalmuseets oprindelige tanke med bygningen var, at den skulle fungere som arbejde museum. Dette blev dog aldrig iværksat, og bygningen har derfor stået uden fast funktion i hele dens tid ved Mølleåen. Møllekonstruktionen er tidligere fjernet pga. problemer med manglende afskærmning, der gjorde at vand trængte ind. Bygningens isolerede placering gør den til et nemt "offer" for hærværk, bl.a. i 2006 hvor der var en påsat brand. Dette giver mange udgifter til vedligehold af en bygning uden funktion. Naturstyrelsen har et ønske om evt. at opføre en mindre lejrplads på stedet".

Bygningen er ikke omfattet af lokalplan.

Bygningen er beliggende i kommuneplan 2013 rammeområde 8.6.42, Stampen, hvoraf det fremgår, at området er udlagt til rekreativt grønt område, beliggende i landzone, bebyggelse i max. 1 etage.

Af afsnit vedr. bebyggelsens omfang og udformning fremgår det, at der ikke må opføres nye bygninger i området, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger.

Bygningen er beliggende inden for Mølleåfredningen, hvor grundejer Naturstyrelsen har tilsynspligten.

Mølleåfredningen, skovbyggelinje og åbeskyttelselinjen forhindrer ikke nedrivning, og nedrivning kræver ikke landzonetilladelse.

For at undgå at bygningen rives ned, inden der er truffet politisk beslutning, har forvaltningen varslet et forbud mod nedrivning af bygning 428 på matrikel 1a, Jægersborg Dyrehave, Taarbæk, Svenskevej 2, 2800 Kongens Lyngby med oplysning om, at forvaltningen agter at nedlægge et forbud mod nedrivning jf. planlovens §14.

Det ansøgte er sendt til orientering til Kroppedal Museum og Bygningskulturforeningen, kommentarer er vedlagt sagen.

Forvaltningens vurdering

Der henvises til notat "Vurdering af bevaring af Stampen møllebygning på Svenskevej 2 – Bygning 428" (bilag). Det fremgår af notatets konklusion, at selvom der er tale om en original bygning, har bygningen ikke samme kulturhistoriske berettigelse som de øvrige møllebygninger langs Mølleåen, som reelt set blev opført i landskabet til en konkret funktion. Denne bygning er opført med tanke på at skulle være en del af et museum, der skulle fortælle den overordnede historie om industrialiseringen i Danmark.

Hvis man ønsker at fortælle historien om Mølleåens betydning for industrialiseringen, er denne bygning ikke en del af den. Som sådan vil det være mest reelt at den nedrives, så arealerne kan benyttes rekreativt som det ses andres steder langs Mølleåen.

Sagen er vedlagt Bygningskultur Foreningens udtalelse om Stampen (bilag).

Lovgrundlag

Planloven §§ 14 og 49, vedrørende forbud og erstatningsmuligheder.

Økonomi

Hvis der gives afslag på nedrivning, kan ejendommens ejer med hjemmel i planlovens § 49 anmode kommunen om at overtage ejendommen. Krav om overtagelse er betinget af, at afslaget rammer ejeren særlig hårdt sammenlignet med tilsvarende ejendomme, og at ejendommens udnyttelsesmuligheder er væsentligt forringet som følge af afslaget. Det er op til ejeren at bevise, at ejendommen ikke længere kan udnyttes på en rimelig måde. Kommunen kan derfor blive stillet over for et krav om overtagelse af ejendommen til markedspris eller at skulle udrede en erstatning for ejerens tab som følge af afslaget. Såfremt kommunen bliver pålagt at overtage ejendommen, må der desuden påregnes årlige udgifter til vedligehold af ejendommen.

Det er Taksationskommissionen, der vurderer, om betingelserne for at overtage en ejendom er til stede samt fastsætter størrelsen af erstatning for overtagelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. januar 2017

Sagen udsat med henblik på kontakt til Nationalmuseet og andre relevante interessenter.

Jan Kaspersen (C) og Dorete Dandanell (F) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har undersøgt, om bygningen kunne bruges til et kommunalt formål. Forvaltningen har ikke fundet dette muligt. Det er heller ikke lykket at finde andre interessenter, der kan overtage bygningen.

Byplanudvalget, den 31. maj 2017

Sagen blev taget af dagsordenen.

Henrik Brade Johansen (B) var fraværende.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Supplerende sagsfremstilling

På baggrund af udvalgets anmodning har forvaltningen foranstaltet, at Nationalmuseet og Naturstyrelsen har afdækket, om der skulle være realistiske muligheder for Stampens bevarelse i en ny brugskonstellation. Dette var også henstillingen fra Bygningskulturforeningen. Det er Nationalmuseets såvel som Naturstyrelsens opfattelse, at en sådan mulighed ikke foreligger. Parterne anmoder derfor om, at sagen vedrørende nedrivning behandles igen.

På baggrund heraf foreslår forvaltningen derfor, at der gives tilladelse til at lade bygningen rive ned.

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Forvaltningens reviderede indstilling godkendt, idet udvalget imødekommer rådgivers ansøgning på vegne af Naturstyrelsen og bygningsejer, Nationalmuseet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Ansøgning

Eksisterende forhold, tegning af bygning 428

Fotobilag

Notat om Stampen, bygning 428

Bygningskultur Foreningen udtalelse om Stampen

Punkt 7: Genforelæggelse: Opførelse af studieboliger på DTU (Beslutning)

02.34.02-P19-81-18

Resume

Kommunen har modtaget en henvendelse fra boligfonden DTU, der ønsker at opføre 312 studieboliger. Boligerne ønskes opført på arealet mellem Lundtoftevej og Nordvej. Det ansøgte indeholder dispensation fra bygningsreglement og lokalplaner.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der

1. meddeles dispensation fra lokalplan 228 med hensyn til bebyggelsens placering.
2. dispenseres fra krav om elevator i henhold til BR 15 kap. 3.2.2 stk. 5.
3. meddeles dispensation fra § 5.1 i henholdsvis lokalplan 228 og lokalplan 236 vedr. parkeringsforholdene.
4. meddeles dispensation mht. facadebeklædning, jf. § 7.1 i lokalplan 236 og §8.2 i lokalplan 228.

Sagsfremstilling

På Byplanudvalgets møde i december 2017 blev der forelagt en ansøgning vedrørende opsætning af midlertidige pavilloner. Udvalget valgte dengang at dispensere fra lokalplanbestemmelsen § 10.1 vedr. lavenergiklasse 2020, energibestemmelserne i BR 15 kap. 7.22 og 7.3.2 samt krav om elevator i henhold til BR 15 kap. 3.2.2 stk. 5.

Efterfølgende valgte ansøger at trække ansøgningen tilbage, for i februar 2018 at søge på ny, idet der nu er tale om permanente boliger samt ny placering på DTUs areal.

Det ansøgte er omfattet af lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby og lokalplan 236 for et område ved Nordvej.

Ifølge ansøgningen, er det essentielt i arbejdet med at underbygge DTU's position som international eliteuniversitet, at tiltrække internationale talenter. Et meget væsentligt parameter for dette er, at det er muligt at finde en betalingsvenligt bolig i en rimelig afstand fra universitetet.

De 312 stuediboliger fordeles i 6 bygningskroppe på 3 etager med et samlet etageareal på 7.164 m². Ifølge ansøgningsmaterialet (bilag) overstiger bygningernes samlede højde ikke 10 m og overstiger dermed ikke trætoppene.

Selve bebyggelsen omkranses af grønne træer og stisystemer og ønskes placeret lige op til sportspladsen. Områdets nuværende løbestier bevares. Byggeriet opføres i 3 etager med fuld niveaufri adgang i stueetagen (96 stk.) hvoraf de 12 boliger indrettes til brug for kørestolsbrugere. Bygningens facadeplader udføres grafitgrå højtryksminat med DTU-røde stålbeklædte trappetårne.

Da byggeriet ifølge ansøgningen primært skal tilgodese internationale studerende ønskes der kun at etablere 30 p-pladser da ingen internationale studerende, ifølge ansøgningen, ønsker at medbringe en bil.

Ansøger søger om dispensation for følgende forhold:

- Bebyggelsen opføres i tre etager, hvilket kræver dispensation fra krav om elevator i henhold til BR 15 kap., 3.2.2 stk. 5. Ansøger begrundet sin ansøgning med, at alle boliger i stueetagen udføres niveaufri.
- Der ønskes kun etableret 30 p-pladser. Dette kræver dispensation fra § 5.1 i henholdsvis lokalplan 228 og lokalplan 236. Ansøger har begrundet sin ansøgning med, at der praktisk taget ingen internationale studerende som medbringer en bil. Og bygherre kan erfaringsmæssigt oplyse, at ingen oversøiske studerende har bil, og at der til dato kun har været en enkelt international studerende med bil.
- Placeringen er i det nordvestlige hjørne af DTU. Noget af boldbanen inddrages til byggeriet. Intentionen med lokalplan 228 er, at boldbanen som er en del af det grønne område, skulle bevares. Ifølge ansøger vil placeringen give god sammenhængende bebyggelse omgivet af grønne arealer og passer fint ind i DTU's nuværende tanker om udnyttelse af området.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles en tilladelse mht. placeringen i forhold til lokalplanen. Der foretages en høring af naboer og grundejerforening. Høringen løber indtil 6. marts 2018. Eventuelle bemærkninger vil blive forelagt udvalget.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at der kan meddeles dispensation fra kravet om elevator, da der i projektet er sikret boliger til bevægelseshæmmede i stueplan.

Mht. til dispensation til parkeringskravet, er det forvaltningens vurdering, at der godt kan dispenseres herfra, under forudsætning af, at ejer, som beskrevet i ansøgningen, løbende vil foretage en optælling af parkeringsbehovet ved bebyggelsen og justere antallet af P-pladser, såfremt det viser sig, at 30 p-pladser ikke er nok.

Derudover er det forvaltningens vurdering, at højtryksslaminat (træbeklædning) også kræver dispensation fra begge lokalplaner (§ 7.1 i lokalplan 236 og 8.2 i lokalplan 228), idet træbeklædninger ikke er nævnt som en mulig facadeløsning. Men forvaltningen vurderer, at der godt kan dispenseres for denne bestemmelse, idet beklædningen ikke er en træbeklædning i traditionel forstand, men mere et blandingsprodukt som ikke ligner træbeklædning.

Supplerende bilag er tilføjet sagen (bilag).

Lovgrundlag

Planloven grundet lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby samt lokalplan 236 for et område ved Nordvej.

Byggeloven i form af Bygningsreglement 2015.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Sagen blev udsat.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Supplerende sagsfremstilling

Ansøger har 16. april 2017 indsendt en revideret ansøgning (bilag) . For at imødekomme kommende naboers bekymring om indkig, og det forhold at byggeriet måske kan virke skærmende for deres udsigt mod øst, har ansøger valgt af vende bebyggelsen således, at det kun er bygningsgavlene der placeres op mod Lundtoftevej. Endvidere er bebyggelsen rykket yderligere tre meter væk fra Lundtoftevej. Der etableres to meter høje beplantede jordvolde, som støjafskærmning mod Lundtoftevej. Gavlfacaderne vil blive begrønnet, og der vil blive allokeret yderligere ti parkeringspladser til projektet. Det giver ikke anledning til at revidere indstillingen i sagen.

Byplanudvalget, den 25. april 2018

Ad 1-4) Godkendt idet det grønne bælte sikres og der arbejdes videre med facadeudtrykket.

C (3) stemte imod idet Konservative er imod bebyggelsens placering, jf. ad 1).

Udvalget ønsker en drøftelse med DTU om helhedsplan for opførelse af ungdomsboliger og en samlet plan for parkering på DTU's område.

Bilag

Ansøgning om byggetilladelse

Indsigelser

Bemærkninger til indsigelse

DTU Lyngby Campus - Parkeringsnotat

DTU Bilag 1 til parkeringsnotat

DTU Bilag 2 til parkeringsnotat

Studieboliger set fra Lundtoftevej

Ansøgning

Illustrationer

Punkt 8: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

Byplanudvalget orienteres om kommende sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde i april:

- Kommuneplantillæg 3/2017-24/2013, endelig vedtagelse
- Lokalplan 275, endelig vedtagelse
- Lokalplangrundlag for ny boligbebyggelse i Trongårdens byområde
- Dialogprocesser med Lundtofteområdets aktører om byudvikling
- Kommende projekt for Scion/DTU om byggeri af ny forskerpark i Tracéet Midt
- Detailhandelsanalyse
- Forslag til høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Taget til efterretning.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Punkt 9: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Ansøgning om udvidelse af Magasin bortfalder

Byplanudvalget behandlede på mødet den 22. februar 2017 en ansøgning fra Magasin, som ønskede at udvide det nuværende stormagasin med en ny tilbygning på op til 2000 m² mod nordøst på arealet mellem Handelstorvet, Johannes Fogs Plads og Fogs butik.

Den skitserede tilbygning har et fodaftryk på 400 m², og fremstår som en integreret del af Magasin i samme højde, udtryk og materialer og med åbne og levende facader mod Johannes Fogs Plads og Handelstorvet.

På mødet godkendte udvalget, at forvaltningen i samarbejde med bygherre skulle arbejde videre med projektforslaget med henblik på et egentligt lokalplangrundlag, som kunne danne baggrund for et lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg for en udvidelse af Magasin.

Kommunen har den 6. februar 2018 modtaget en mail fra Magasin, som ønsker, at sagen bortfalder. Magasin anmoder i stedet om tilladelse til at opføre en midlertidig restaurant (5 år) på den nuværende studeplads. Denne sag behandles pt i forvaltningen.

2. Mulighed for optagelse på UNESCO's verdensarvsliste

Byplanudvalget besluttede på sit møde den 22. februar 2018 at undlade at indstille mulige emner til Kulturministeriets tentative liste vedrørende mulige emner til optagelse på UNESCO's verdensarvsliste. Byplanudvalget bad i den forbindelse forvaltningen undersøge, om det efterfølgende vil være muligt at få potentielle emner optaget på listen. Kulturministeriet oplyser, at UNESCO opfordrer alle lande til at udarbejde en tentativ liste ca. hvert 10. år. I forlængelse heraf anbefaler Kulturministeriet, at kommunerne i god tid danner sig et overblik over mulige emner. Forvaltningen har taget Kulturministeriets oplysninger til efterretning.

3. Nyt H.C. Ørsted Gymnasium - vinderforslag

På Byplanudvalgets møde den 6. december 2017 blev udvalget orienteret om materiale fra TEC til prækvalifikation og udbudsproces for HCØ Gymnasium. TEC har modtaget 4 projektforslag til udformning af nyt H.C. Ørsted Gymnasium i Lyngby-Taarbæk Kommune. Den 13. marts 2018 har TEC udpeget et vinderforslag. På mødet orienteres kort om det konkurrence-udsatte dispositionsforslag samt om dommerkomiteens vurdering af arkitektur og funktionalitet i vinderforslaget. Kvaliteten af flow, funktioner og visionen i det overordnede undervisningsmiljø er vurderet samt bygningen og landskabets udformning. Vinderprojekt vil indgå som en del af grundlaget for den kommende lokalplan. Lokalplanforslaget med tilhørende miljørapport forventes forelagt for Byplanudvalget i august 2018.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. marts 2018

Taget til efterretning, dog idet udvalget jf. meddelelsepunkt nr. 2 har noteret sig Kommunalbestyrelsens protokollering i sag herom på møde den 15. marts 2018.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).