

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 12-06-2017

Mødedato Mandag d. 12. juni 2017 kl. 15:00

Mødested Udvalgsværelse 1 Ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Forslag til helhedsplan for Lundtofteområdet og forslag til Kommuneplantillæg nr. 28 (Beslutning)	3
Lundtoftegårdsvej 10, nyt bilhus - Ferrari (Beslutning).....	10
Forhøring - VVM-redegørelse for forlængelse af Firskovvej (Beslutning).....	12
Nørregade 9 (Baunegården) - Midlertidig pavillon (Beslutning).....	14
Opførsel af nyt enfamiliehus - Nordre Møllevej 4 (Beslutning).....	16
Kommende sager (Orientering).....	20
Meddelelser.....	21

Punkt 1: Forslag til helhedsplan for Lundtofteområdet og forslag til Kommuneplantillæg nr. 28 (Beslutning)

01.02.00-P20-3-16

Resume

Sagen omhandler beslutning om at udsende forslag til helhedsplan for Lundtofteområdet med tilhørende kommuneplantillæg i høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til helhedsplan for Lundtofte inklusiv forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring, og at der sendes orienterende brev til omkringboende i høringsområdet,
2. der holdes borgermøde om forslag til helhedsplan og forslag til kommuneplantillæg 28/2013.

Sagsfremstilling

Den hidtidige proces

Kommunalbestyrelsen vedtog den 20. juni 2016 at igangsætte en forhøring i forbindelse med udarbejdelse af en helhedsplan for Lundtofteområdet. Forhøringen blev gennemført fra 22. juni til 17. august 2016. Der indkom 21 høringssvar. Høringssvarene omhandlede blandt andet boligfortætning, erhvervsudvikling, trafik, byggehøjder, grønne områder og landsbymiljø. Kommunalbestyrelsen behandlede høringssvarene den 3. november 2016. De indkomne idéer og forslag fra forhøringen har indgået i det videre arbejde. I "Idé og udviklingsfasen" har Lyngby-Taarbæk Kommune i samarbejde med NIRAS gennemført to workshops. På workshoppen deltog borgere, erhvervsliv, foreninger og politikere.

De to workshops resulterede i udarbejdelse af byudviklingsscenarier, som blev forelagt Byplanudvalget den 7. december 2016. Det 4. byudviklingsscenarie blev godkendt som udgangspunkt for forslag til helhedsplan (bilag).

Forslag til helhedsplan for Lundtofte

Forvaltningen fremlægger forslag til helhedsplan for Lundtofte, inklusiv forslag til ændringer i en række af de eksisterende kommuneplanrammer i Lundtofte (bilag).

I forslaget til helhedsplan præsenteres Kommunalbestyrelsens bud på en vision for Lundtoftes fremtidige udvikling. Visionen er, at Lundtofte skal være en mangfoldig bydel med en fuldt 3-sporet skole og et aktivt fritidsliv, grønne områder og et fortsat stærkt erhvervsliv. Visionen understøtter allerede vedtagne strategier, herunder Kommuneplanstrategien og Vidensbystrategien. Ligeledes er visionen koblet til de udviklingsmuligheder, som den planlagte letbane kan give Lundtofteområdet.

Forslag til helhedsplan for Lundtofte har sit udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens ønske om at styrke bydelen gennem en fagligt robust tre-sporet skole samt en arealoptimeringsstrategi, der skal sikre færre offentlige kvadratmeter i bedre stand og med højere udnyttelse end i udgangspunktet.

Visionen er omsat i fire temaer, der samlet danner billede af fremtidens Lundtofte.

1. Lundtofte skal have attraktive byfunktioner såsom skole, butikker, sport og fritid, god kollektiv trafik – Byfunktioner med tilhørende byrum skaber byliv. Eksisterende byfunktioner får et løft, og nye byfunktioner

kommer til.

2. Lundtofte skal være en grøn bydel – Den grønne struktur skal styrkes og understøtte oplevelsen af Lundtofte som en grøn bydel.
3. Lundtofte skal vokse – Lundtofte er og skal stadig være en sammensat bydel. Mere erhverv skal sikre Vidensbystrategien, og flere boliger skal sikre grundlaget for den kommunale service, især Lundtofte Skole.
4. Lundtofte skal forbindes – Der skal skabes bedre stiforbindelser mellem delområderne og byfunktionerne for at skabe mere sammenhængskraft i Lundtofte.

Ovenstående temaer støtter ligeledes op om sundhedsstrategiens indsatsområder ved at fremme bevægelse.

Helhedsplanen for Lundtofte har til formål at danne grundlag for Kommunalbestyrelsens videre beslutninger om udviklingen i Lundtofte, herunder mulighederne for udvikling af erhvervsområderne, de kommunale ejendomme, for boligfortætning og friarealer.

Byggemuligheder

Forslag til helhedsplan peger på muligheder for nye boliger, herunder ungdomsboliger, men også familieboliger, der kan sikre, at elevgrundlaget på Lundtofte Skole øges, og sandsynligheden for at oprette en fuldt 3-sporet skole forbedres. Helhedsplanen peger også på udvikling af Lundtoftes erhvervsområder, herunder konkret at erhvervsområdet ved Maglebjergvej og Nøjsomhedsvej, som i dag rummer produktion og værksteder m.v., gradvist kan udvikles i retning af flere videnserhverv.

De konkrete rammer for udvikling af erhvervsområderne, de kommunale ejendomme, for boligfortætning og friarealer er beskrevet nedenfor i afsnittet om Forslag til Kommuneplantillæg 28/2013.

I forbindelse med, at Lundtofte Skole skal udvikles til et lokalt skole- og kulturcenter, skal skolen bygges om, herunder med nybyggeri i skolegården og udvidelse af den fløj som ligger ud mod Lundtoftevej. Inden dette byggeri kan igangsættes, skal der udarbejdes en lokalplan, som blandt andet skal regulere bebyggelsens ydre fremtræden og placering samt trafik og parkeringsforhold.

Forslag til Kommuneplantillæg 28/2013

Helhedsplanen bliver fulgt af et forslag til kommuneplantillæg med forslag om ændring af nedenstående kommuneplanrammer (bilag):

De 9 rammeområder omfatter:

Ramme 5.1.01 - Lundtofte Torv: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til centerområde i form af mindre butiksområde, max. 4 etager og bebyggelsesprocent på 75. Der gives mulighed for, at eksisterende bebyggelse kan rives ned, og nybyggeri kan opføres. Stueetagen mod torvet er fastlagt til detailhandel og anden publikumsorienteret service, og de resterende etager skal anvendes til boliger. I nybyggeri fastholdes stueetagen til detailhandel og anden publikumsorienteret service og resterende etager boliger, dog foreslås kommuneplanrammen ændret således, at der på 1. sal udover boliger også gives mulighed for frisør, restaurant og lign. samt liberale erhverv. De max. 4 etager fastholdes, dog foreslås bebyggelsesprocenten hævet fra 75 til 110 samt angivet en max. højde for de 4 etager på 16 meter.

Ramme 5.1.42 - Lundtoftegårdsvej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til område til offentlige formål i form af rampeanlæg langs motorvej, ridehal, fritidsformål og teknisk anlæg (fx regnvandsbassin). Rammen foreslås ændret, så der til de eksisterende anvendelser rampeanlæg langs motorvej, ridehal, fritidsformål og teknisk anlæg (fx regnvandsbassin) tilføjes mulighed for parkeringshus i max. 5 etager og max. 16 meter.

Ramme 5.1.43 - Lundtofte Landsby: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til område til offentlige formål, fritidsformål, park, idrætsanlæg samt åben-lav boligbebyggelse. Rammen foreslås ændret, så der til det eksisterende anvendelser Fritidsformål, park, idrætsanlæg samt åben-lav boligbebyggelse foreslås tilføjet tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40 og max. 2 etager, max. højde 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten for åben/lav boligbebyggelse på 25 procent fastholdes og foreslås fastlagt til max. 1 1/2 etage, max. 8 højde meter.

Ramme 5.1.62 - Lundtofteparken: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til boligområde i form af etageboliger. Rammen foreslås ændret, så der også gives mulighed for tæt/lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for tæt/lav boligbebyggelse foreslås fastlagt til 40, max. 2 etager og max. 8,5 højde meter, mens den gældende bebyggelsesprocent for etageboliger på 60 og max. 4 etager fastholdes, dog foreslås angivet en max. højde på 16 meter.

Ramme 5.2.32 - Lille Ørholm Trollekær: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til område til offentlige formål, offentlig service. Kommuneplanrammen foreslås aflyst, så de to ejendomme med børneinstitutioner i rammeområde 5.3.32, Nøjsomhedsvej 28 og 30, kommer til at indgå i et nyt rammeområde 5.4.80, som foreslås udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Ramme 5.4.91 - Nymøllevej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til erhvervsområde, kontor. Rammen foreslås ændret fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Boliger i form af etageboliger (på adressen Nymøllevej 59 og 85) og erhverv i form af videns erhverv (herunder kontor). Max. 3 etager og bebyggelsesprocent på 70 fastholdes.

Ramme 5.4.92 - Maglebjergvej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til erhvervsområde, industri/håndværk. Rammen foreslås ændret, så der også bliver mulighed for videns erhverv (herunder kontor), hvorved erhvervsområdet foreslås udlagt til industri/håndværk og videns erhverv (herunder kontor). Max. bebyggelsesprocent på 80 og max. 2 etager fastholdes, dog foreslås angivet en max. højde på 8,5 meter. Endvidere foreslås geografien ændret, så rammeområdets sydlige grænse kommer til at gå langs Maglebjergvej.

Ramme 5.4.93 - Nøjsomhedsvej: Kommuneplanrammen er i dag udlagt til erhvervsområde, industri/håndværk. Rammen foreslås ændret, så der også bliver mulighed for videns erhverv (herunder kontor), hvorved erhvervsområdet foreslås udlagt til industri/håndværk og videns erhverv (herunder kontor). Max. bebyggelsesprocent på 70 og max. 3 etager fastholdes, dog foreslås angivet en max. højde på 12,5 meter inklusiv evt. teknikhuse/teknik på tag.

Ramme 5.4.80 - Nøjsomhedsvej/Maglebjergvej: Der foreslås en ny ramme til blandet bolig- og erhverv. Den nye ramme 5.4.80 vil omfatte den del af ramme 5.4.92 (Erhvervsområde) som ligger syd for Maglebjergvej samt hele ramme 5.2.32 (Offentlige formål). Ramme 5.4.80 foreslås udlagt til blandet bolig- og erhverv, boliger i form af tæt/lav boligbebyggelse og erhverv i form af videns erhverv (herunder kontor), og bebyggelsesprocent for tæt/lav på 40, max. 2 etager, max. højde 8,5 meter og bebyggelsesprocent for erhverv på 50, max. 3 etager, max. højde 12 meter.

Kommunale ejendomme

Forslag til helhedsplan danner grundlag for kommunalbestyrelsens videre beslutninger om udviklingsmuligheder for de kommunale ejendomme. Helhedsplanen indeholder mulighed for boligbyggeri på adresserne Lundtofte Skolestræde 2, 4,

6, 7, 9E og Lundtoftevej 212, ca. 25 boliger, herunder op til 25% etageareal liberalt erhverv i egen bolig. Herudover Lundtoftevej 228, Lundtoftevej 218-220 (Rævehøjgård) og Lundtoftevej 222 (Bjælkeagergård) ialt ca. 20 boliger, herunder op til 25 % etageareal liberalt erhverv samt 2 boliger på Lundtoftevej 199.

Miljørapport

I henhold til Lov om Miljøvurdering er der foretaget screening og udarbejdet miljørapport, som omhandler kommuneplantillæggets miljømæssige påvirkning af omgivelserne (bilag). Miljørapporten behandler emnerne trafikmønstre og trafiksikkerhed, By og landskab samt støj fra erhverv.

Dialog og borgermøde

Forslag til helhedsplan er udarbejdet på baggrund af en forudgående dialogproces (workshops). Den offentlige høring foreslås fra begyndelsen af juli til udgangen af september 2017. Det er forslag til helhedsplan for Lundtofte inklusiv forslag til kommuneplantillæg med tilhørende miljørapport, der sendes i offentlig høring. Der vil blive sendt et orienterende brev til omkringboende. jf. høringsområdet (bilag).

Der planlægges et borgermøde i begyndelsen af september 2017 på en lokalitet i Lundtofte. Borgermødet foreslås afholdt som et åbent hus arrangement, hvor der vil være mulighed for at besøge en række stande, som repræsenterer helhedsplanens hovedtemaer, herunder boligudbygningsmuligheder, erhvervsudviklingsmuligheder, landsbyen, grønne områder, stiforbindelser, skolen. På standene vil der være rig mulighed for at få mere viden om helhedsplanforslagets indhold og for at diskutere og komme med input til helhedsplanen.

Lovgrundlag

Planlovens Kapitel 6, § 27 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Økonomi

Der peges i helhedsplanforslaget på en række nye stiforbindelser i Lundtofte, som skal binde områderne tættere sammen. Derudover indgår trafikale løsninger på Nøjsomhedsvej og Lundtoftevej i tilknytning til Lundtofte Skole, som skal medvirke til at øge trafiksikkerheden. Der er på nuværende tidspunkt ikke opført anlægsbudget til disse infrastrukturelle tilpasninger. Forvaltningen vil efter vedtagelsen af endelig helhedsplan fremlægge en sag vedrørende finansiering af de nævnte anlægsarbejder. Med afsæt i den aktuelle tidsplan vurderes de økonomiske elementer således tidligst fremført politisk i slutningen af året - dvs. efter budgetvedtagelsen 2018-21.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. juni 2017

Udsat.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 13. juni 2017

Taget af dagsordenen.

Mette Hoff (A) var fraværende.

Byplanudvalget, den 22. juni 2017

Ad 1) V foreslår, at borgerforeningen, Lundtofteparken og andre relevante parter inviteres ind i et hurtigt arbejdende udvalg, der gennemgår og reviderer helhedsplanen, som forelægges Byplanudvalget inden den sendes i høring. Dette gøres for at sikre, at områdets visioner og ønsker bedre indarbejdes i samarbejde med borgerne. Den reviderede plan fremlægges i august igen og sendes derefter i høring.

For stemte 1 (V (1))

Imod stemte 8 (A (1), B (1), F (1), Ø (1), C (3) og Birgitte Hannibal (UP))

Forvaltningens indstilling herefter anbefalet, idet udvalgets medlemmer bemærker, at forslaget er et oplæg til debat. Partierne bemærker herudover følgende:

A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) finder det afgørende, at der nu gennemføres en helhedsplanlægning med massive kommunale investeringer i Lundtofte og støtter, at planen sendes i høring.

A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) ser gerne, at der sikres et grønt bælte i den sydlige del af Lundtofteparken, og et byggeri, der er mindre end 28 meter på Atlasgrunden.

Det bør tilsikres, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, men oplæggets P-hus virker umiddelbart for massivt. A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) ønsker alternative muligheder undersøgt, herunder parkering under terræn.

Endelig ønsker A, B, F og Birgitte Hannibal (UP) at betone, at Lundtofteparkens udvikling er spørgsmål, der afgøres af beboerne.

C ønsker ikke et parkeringshus som vist. Hvis der skal etableres et parkeringshus ser C gerne, at det flyttes længere mod syd.

V ser gerne, at planen tager hensyn til følgende: Parkeringshus nord for lundtofteafkørslen droppes, byggeri i de grønne områder nord for Lundtofteparken droppes, samtidig ønsker V ikke mere byggeri i det grønne bælte mellem Lundtofteparken og Atlasgrunden samtidig med højden på atlasbyggeriet reduceres i højde, men ser gerne, at området bag butikstorvet i Lundtofteparken udvikles med boliger. Byggeriet i traceet ud for Lundtofteparken må max være tre etager.

V ønsker ikke boliger i erhvervsområdet, da det let kan give udfordringer i forhold til støj m.m., men ser gerne, at det tidligere Danisco Flexibel kan omdannes til ældreboliger, da det ligger i udkanten af erhvervsområdet. Medborgerhuset bevares som medborgerhus og udvikles som mødested og ungdomsaktiviteter når værkstederne flyttes op på skolen. V ønsker, at stisystemet udbygges så det bliver sammenhængende og skaber adgang til de grønne områder omkring Lundtofte. Hele planen skal trafikvurderes inden den kan vedtages. De gamle gårde i området skal genetableres og evt. gerne anvendes til boliger. Nybyggeri skal arkitektonisk opføres så det passer ind i lokalområdet.

Ø ønsker ikke, at høringsperioden påbegyndes i sommerferien, men at denne startes i august ved et borgermøde.

Ad 2) Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017

Ad 1) V foreslog, at borgerforeningen, Lundtofteparken og andre relevante parter inviteres ind i et hurtigt arbejdende udvalg, der gennemgår og reviderer helhedsplanen, som forelægges Byplanudvalget inden den sendes i høring. Dette gøres for at sikre, at områdets visioner og ønsker bedre indarbejdes i samarbejde med borgerne. Den reviderede plan fremlægges i august igen og sendes derefter i høring.

For stemte 4 (V (4))

Imod stemte 17 (C (6), A (5), F (2), B (1), Ø (1), I (1) og Birgitte Hannibal (UP))

Forvaltningens indstilling herefter godkendt, idet Kommunalbestyrelsens medlemmer bemærker, at forslaget er et oplæg til debat. Partierne bemærker herudover følgende:

A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) finder det afgørende, at der nu gennemføres en helhedsplanlægning med massive kommunale investeringer i Lundtofte og støtter, at planen sendes i høring.

A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) ser gerne, at der sikres et grønt bælte i den sydlige del af Lundtofteparken, og et byggeri, der er mindre end 28 meter på Atlasgrunden.

Det bør tilsikres, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, men oplæggets P-hus virker umiddelbart for massivt. A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) ønsker alternative muligheder undersøgt, herunder parkering under terræn.

Endelig ønsker A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) at betone, at Lundtofteparkens udvikling er spørgsmål, der afgøres af beboerne.

C tilslutter sig de af A, B, F, I og Birgitte Hannibal (UP) fremsatte bemærkninger, idet C dog ikke ønsker et parkeringshus som vist uanset størrelse.

V ser gerne, at planen tager hensyn til følgende: Parkeringshus nord for lundtofteafkørslen droppes, byggeri i de grønne områder nord for Lundtofteparken droppes, samtidig ønsker V ikke mere byggeri i det grønne bælte mellem Lundtofteparken og Atlasgrunden samtidig med højden på atlasbyggeriet reduceres i højde, men ser gerne, at området bag butikstorvet i Lundtofteparken udvikles med boliger. Byggeriet i traceet ud for Lundtofteparken må max være tre etager.

V ønsker ikke boliger i erhvervsområdet, da det let kan give udfordringer i forhold til støj m.m., men ser gerne, at det tidligere Danisco Flexibel kan omdannes til ældreboliger, da det ligger i udkanten af erhvervsområdet. Medborgerhuset bevares som medborgerhus og udvikles som mødested og ungdomsaktiviteter når værkstederne flyttes op på skolen. V ønsker, at stisystemet udbygges så det bliver sammenhængende og skaber adgang til de grønne områder omkring Lundtofte. Hele planen skal trafikvurderes inden den kan vedtages. De gamle gårde i området skal genetableres og evt. gerne anvendes til boliger. Nybyggeri skal arkitektonisk opføres så det passer ind i lokalområdet.

Ø ønsker ikke, at høringsperioden påbegyndes i sommerferien, men at denne startes i august ved et borgermøde. Ø ønsker ej heller parkeringshus nord for rampen.

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Høringsområde

Byudviklingsscenarie 4

Forslag til Helhedsplan for Lundtofte

Forslag til Kommuneplantillæg 28

Miljørapport

Udbygningsaftale Skovbrynet 2-24 - underskrevet

Bilag 2-8 - Udbygningsaftale Skovbrynet

Bilag 1 til udbygningsaftale Skovbrynet

Punkt 2: Lundtoftegårdsvej 10, nyt bilhus - Ferrari (Beslutning)

02.34.02-P19-152-17

Resume

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af nyt bilhus er der søgt dispensation fra lokalplanen til overskridelse af de max 10 % af bygningen, der må have en højde på op til 17 m samt til opstilling af 2 stk. pyloner.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget

1. bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan § 6.2 til at areal af skærmvægge på taget overstiger de max 10 %
2. beslutter om der skal meddeles afslag til de ansøgte pyloner.

Sagsfremstilling

I forbindelse med ansøgning om opførelse af nyt bilhus er der søgt dispensation fra lokalplan 265 § 6.2 og § 9.3 til overskridelse af de max 10 % af bygningen, der må have en højde på op til 17 m, samt til opstilling af 2 stk. pyloner.

Højde - skærmvægge på tag

I henhold til lokalplan 265 § 6.2 må bebyggelsen have en højde på op til 14 m inkl. tekniketage og teknik på tag. Dog må op til 10 % af bygningen have en højde på op til 17 m inkl. tekniketage og teknik på tag.

Planen med ansøgningen er, at de tekniske anlæg og ventilationsaggregater mv. placeres på taget, og det påregnes afskærmet med åbne skærmvægge udformet som åbne riste. På den måde vil afkast og indtag til ventilationsanlæg blive integreret i væggene som en naturlig del af arkitekturen. Der er ansøgt om 2 stk. afskærmninger på taget, som vil have et samlet areal på ca. 360 m², hvilket svarer til 14,3 % af bygningens fodaftryk (bilag). 10 % af bygningens fodaftryk svarer til et areal på ca. 252 m².

Ansøger begrundes sin ansøgning om dispensation med, at bygningen vil fremstå mere ren i sit arkitektoniske udtryk, hvis afskærmningen udføres i enkle rektangulære former, som understøtter husets øvrige geometri, frem for at føre afskærmninger tæt omkring selve aggregaterne. Herved opnås ligeledes afskærmning af føringsrør til og fra installationerne, som på denne måde vil være skjulte og dermed ikke "skæmme" det grønne mos-sedum tag. Bygningens højden med afskærmningen vil blive 16 m, hvilket er 1 m lavere end det tilladte iht. lokalplanen (bilag).

Skilt og pyloner

I henhold til lokalplan 256 § 9.3 må der kun etableres ét fritstående skilt. Skiltet må være maks. 1,5 x 1,5 m og må kun placeres ved adgangsvejen mellem bygning A og B. Skiltet må kun indeholde oplysning om firmanavn, logo og/eller oplysning om parkering.

Det søges dispensation til at opstille 2 stk. pyloner som vist på facadetegning (bilag). Pylonerne ansøges i en højde på ca. 6 m og bredde på 1,1 m.

Ansøger begrundes sin ansøgning med, at pylonerne skaber den synlighed for de eksklusive bilmærker, som stilmæssigt falder ind i bygningens design i øvrigt, samt skaber den genkendelighed, som er standard for de eksklusive bilmærkers

autoriserede forhandlingssteder.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den fremsendte løsning med afskærmning af teknik på taget vil give et arkitektonisk sammenhængende udseende. Det er vurderet, at arealet af skærmvæggene ikke vil være til gene for naboer. Forvaltningen anbefaler derfor at der dispenseres til det ansøgte.

Vedrørende de ansøgte pyloner er det forvaltningens vurdering, at størrelsen og udformningen strider imod lokalplanens hensigt om, at skiltningen skal udføres som en integreret del af bebyggelsens arkitektur, dog med mulighed for et enkelt fritstående skilt. Det er dog samtidig forvaltningens vurdering, at der i givet fald ville kunne gives dispensation til det ansøgte.

Lovgrundlag

Lokalplan 256 §§ 6.2 og 9.3 for areal af teknikafskærmning på tag samt skilt.

Økonomi

Finanseres inden for rammen administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. juni 2017

Ad 1) Godkendt.

Ad 2) Besluttet af 4 (A (1), V (1), B (1), Birgitte Hannibal (UP)) at der ud fra en konkret vurdering ikke meddeles afslag til de ansøgte pyloner. Imod stemte C (3) af hensyn til konsekvenser. Endvidere ønsker udvalget en generel sag om retningslinjer herfor.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Tagplan

Situationsplan

Facader

Punkt 3: Forhøring - VVM-redegørelse for forlængelse af Firskovvej (Beslutning)

01.16.04-P19-3-16

Resume

I forbindelse med projekt om Firskovvejs forlængelse skal Lyngby-Taarbæk Kommune gennemføre en VVM-proces. Denne omfatter i første omgang en forhøring, hvor kommunen indkalder ideer og forslag til indholdet af den kommende VVM-redegørelse. Sagen omhandler beslutning om at igangsætte forhøringen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der igangsættes en forhøring og en VVM-proces som anført nedenfor, og
2. der afholdes borgermøde i forhøringsperioden.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 10. maj 2017 at igangsætte udarbejdelse af nyt lokalplanforslag, kommuneplantillæg og VVM-redegørelse for Firskovvejs forlængelse. Af hensyn til tidsplanen for anlægsarbejdet skal plangrundlaget og VVM-processen være afsluttet inden den 1. april 2018.

Firskovvejs forlængelse er VVM-anmeldt i januar 2017 (bilag). På baggrund af en screening (bilag) er der i maj 2017 truffet afgørelse om, at projektet er VVM-pligtigt (bilag).

VVM-proces

VVM-processen har 2 offentlige høringsfaser. Dels en forhøring af minimum 2 ugers varighed, hvor borgere og andre interessenter har mulighed for at komme med ideer og forslag til VVM-redegørelsens indhold. Dels en høring på minimum 8 uger af selve VVM-redegørelsen.

Efter behandling af høringssvar i forhøringsfasen, fastlægges VVM-redegørelsens indhold (scoping), og VVM-redegørelsen udarbejdes. Efter høringen af denne og behandling af høringssvar beslutter Kommunalbestyrelsen, om anlægget kan tillades. Afgørelse om at tillade anlægget offentliggøres sammen med en VVM-tilladelse med de betingelser, der eventuelt er knyttet til den. VVM-tilladelse må først meddeles, når det nødvendige plangrundlag er gældende efter planloven.

Konkret foreslår forvaltningen, at VVM-processen for Firskovvejs forlængelse indledes med en forhøring på 3 uger i august 2017, og at der i perioden afholdes et borgermøde. Forslag til høringsfolder er udarbejdet (bilag). Efter forhøringen forelægges høringssvar til politisk behandling sammen med forslag til VVM-redegørelsens indhold.

Lovgrundlag

Planloven og VVM-bekendtgørelsen.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for rammen.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. juni 2017

Ad 1-2) Anbefalet.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 22. juni 2017

Ad 1-2) Godkendt.

Bilag

VVM-anmeldelse

VVM-screening

VVM-afgørelse

Udkast til høringsfolder

Punkt 4: Nørregade 9 (Baunegården) - Midlertidig pavillon (Beslutning)

02.34.02-P19-207-17

Resume

Der er ansøgt om at opstille pavillon på Baunegården, Nørregade 9. Pavillonen skal bruges til kontorarbejdspladser og får et samlet areal på 65 m². Opstillingen af pavillonen vil kræve en dispensation fra den gældende lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation i forhold til lokalplanens bestemmelser,
2. dispensation meddeles uden forudgående nabohøring.

Sagsfremstilling

Kommunen har ansøgt om tilladelse til at opstille en pavillon på Baunegården, Nørregade 9 (bilag). Ansøgningen skal ses i lyset af, at den nuværende driftsplads skal ombygges. Pavillonen ønskes opstillet i ca. to år og får en samlet størrelse på 65 m². Bygningsreglementets midlertidighedsbestemmelser gælder for perioder på op til fem år.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 199. Lokalplanen fastlægger, at der inden for område A ikke må opføres nye bebyggelser.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation til den ansøgte, da der er tale om en mindre bygning opstillet i en tidsbegrænset periode. Dispensationen vil ikke være i modstrid med lokalplanens formål, som er at bevare delområde A's unikke bygningskarakter. Pavillonen placeres tæt på de eksisterende bygninger, således at det visuelt ikke ændrer ved helhedsindtrykket af området.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse bør gives uden forudgående nabohøring, da dispensationen ikke er væsentlig i forhold til de interesser, lokalplanen skal varetage. Der er specielt lagt vægt på, at det visuelt ikke har indflydelse på de omkringliggende ejendomme, idet den eksisterende beplantning bevares.

Lovgrundlag

Lokalplan 199 § 6.1.1.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. juni 2017

Ad 1-2) Godkendt.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Punkt 5: Opførelse af nyt enfamiliehus - Nordre Molevej 4 (Beslutning)

02.34.02-P19-471-16

Resume

Sagen genoptages jf. den supplerende sagsfremstilling.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus på Nordre Molevej 4. Det ansøgte overholder stort set lokalplan 233 for Taarbæk, men der er nogle mindre afvigelser, der kræver dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at behandle ansøgningen om et nyt enfamiliehus og meddele de nødvendige dispensationer fra lokalplanen.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har i forbindelse med ansøgningen (bilag) modtaget tegninger (bilag) af det nye enfamiliehus. Det ansøgte er udformet som et enfamiliehus med udnyttet tagetage. Enfamiliehuset er forsynet med fire kviste. Kvistene bryder husets tagfod og er trukket 5 cm. ud fra husets facade. To af kvistene er trukket ud fra facaden helt fra terræn til toppen af kvistene. På grund af fremspringet på 5 cm. betragtes kvistene som værende i 2 etager. Kvistene er i sort zink og dele af kvistenes vinduesfelter er forsynet med hårdtræsstocke. Enfamiliehuset har hvidpudsede facader og er beklædt med tagpap på taget. Mod havnen er huset forsynet med en skorsten i teglsten. Enfamiliehuset har et etageareal på 150 m².

Ejendommen er i dag registreret i BBR med et grundareal på 258 m². Ejendommen er i følge BBR bebygget med et enfamiliehus med et boligareal på 135 m², samt erhvervsareal på 38 m², altså et samlet etageareal på 173 m². På grund af en tagterrasse ved gavl mod øst på ca. 14 m² fremstår bebyggelsen på ejendommen delvist i to etager. Bortset fra tagterrassen er bebyggelsen i én etage med udnyttet tagetage, dog med en sidebygning i én etage med lav ensidig taghældning (erhvervsareal). I følge BBR er eksisterende bebyggelse opført i 1870. Bebyggelsen er formentlig ombygget i 1939 - ved gennemsyn af byggesagsarkivet ses der at foreligge bygningsattest fra 1939 til indretning af fiskeforretning i sidebygningen.

Der er den 29. november 2016 meddelt tilladelse til at nedrive eksisterende bygninger på ejendommen. Der er tillige i brev af den 14. februar 2017 nedlagt forbud mod, at bygningerne på ejendommen benyttes til beboelse og ophold for mennesker (kondemnering) og meddelt påbud om nedrivning, som skal være gennemført senest 15. maj 2017.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk, og er beliggende i lokalplanens delområde 3.

Lokalplan 233 § 5.4.3 fastsætter bl.a., at bebyggelse højst må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage. Forvaltningen vurderer, at kvistene, med deres fremspring på 5 cm. ud fra husets facade, betragtes som værende i to etager. Herved vil huset fremstå som delvist i to etager og kræve dispensation fra § 5.4.3.

Lokalplan 233 § 5.4.2. fastsætter, at Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelse opføres i vej-, sti- og naboskel.

Det ansøgte hus overholder byggeretten i bygningsreglementet og er placeret mindst 2,50 m. fra skel, bortset fra skorstenen, der er placeret 1,88 m. fra vejskel (havnen). Huset er således ikke sammenbygget med de andre huse på Nordre Molevej, Nordre Molevej 4A og Taarbæk Strandvej 104.

Det ansøgte i forhold til plangrundlag

Det ansøgte hus overholder med undtagelse af kvistene lokalplan 233. Det ansøgte hus holder sig indenfor den tilladelige bebyggelsesprocent i lokalplanen, har saddetag, er hvidpudset og har tagpap på taget. Huset har en højde på ca. 7,55 m. fra terræn, hvilket lokalplanen giver mulighed for.

Det ansøgte hus overholder byggeretten i bygningsreglementet, herunder det skrå højdegrænseplan, med undtagelse af husets skorsten, der er placeret mindre end 2,5 m. fra vejskel, og kvistene, der har en anden udformning og placering end tagkviste i sædvanligt omfang, der er undtaget Bygningsreglementets højdebestemmelser, herunder det skrå højdegrænseplan. Ét fremspring på 5 cm. fra husets facade medfører, at kvistene får en anden udformning og placering end sædvanlige tagkviste.

Da det ansøgte projekt afviger fra byggeretsbestemmelserne i Bygningsreglementet, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i Bygningsreglementet.

Høring

Det ansøgte har ikke været i høring hos naboer og grundejerforening, da det er vurderet, at afvigelserne i forhold til lokalplan og byggeretsbestemmelserne i Bygningsreglementet er af underordnet betydning for naboer og grundejerforening.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at afvigelserne fra lokalplanen er mindre væsentlige. Afvigelsen skyldes, at kvistene betragtes som værende i to etager, grundet fremspringet på 5 cm. Bortset herfra har det ansøgte hus en størrelse, højde, tagform og materialer, der ikke afviger fra lokalplanens bestemmelser. Ejendommen kan ses på det vedlagte luftfoto (bilag).

Det ansøgte hus overholder byggeretten i Bygningsreglementet med undtagelse af kvistene og skorstenen. Kvistene vurderes ikke at medføre væsentlige indbliksgener. Selv om kvistene har en anden udformning og placering end sædvanlige tagkviste, vurderes de at være af sædvanligt omfang og vurderes ikke at medføre væsentlige indbliksgener til nabo/genbo mod syd (Taarbæk Kro), nord og vest.

Med hensyn til skorstenen giver lokalplanen mulighed for, at bebyggelse kan tillades opført i vej-, sti- og naboskel. Skorstenen er placeret, så den vender ud mod havnen uden gener for de omkringliggende ejendomme.

Samlet finder forvaltningen at det ansøgte hus kan godkendes, da afvigelsen fra lokalplanen er mindre og huset i øvrigt i størrelse, højde, tagform og materialer holder sig indenfor lokalplanens bestemmelser.

Lovgrundlag

Lokalplan 233 - Taarbæk

Planlovens § 14

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 26. april 2017

Besluttet at projektet revideres med henblik på at tilpasse ansøgningen til lokalplanen, hvorefter en ansøgning kan godkendes.

Supplerende sagsfremstilling

Efter udvalgets møde er der indkommet henvendelser fra Bygningskultur Foreningen og en af genboerne samt Taarbæk Borgerforening. Henvendelserne, forvaltningens svar på disse og Bygningskultur Foreningens og genboens gensvar er lagt på sagen (bilag).

Taarbæk Borgerforening har fremsendt bemærkninger til både det først udarbejdede og det reviderede projekt i henvendelser af hhv. den 24. april 2017 og den 29. maj 2017 (bilag).

Henvendelserne fra Bygningskultur Foreningen, genboen og bemærkningerne fra Taarbæk Borgerforening lægger vægt på, at man finder, at formålsparagrafferne skulle have indgået i udvalgssagen, og at disse skulle have været brugt til at kræve en udformning af enfamiliehuset, der tilpasser sig Taarbæks bebyggelsesstruktur og de eksisterende huses ydre fremtræden.

Til udvalgets orientering er formålsparagrafferne i Lokalplan 233 for Taarbæk følgende:

- at fastsætte områdets anvendelse til boligformål; helårsbebyggelse og til blandet byområde,
- at sikre den oprindelige karakter af enkeltstående bygninger og samlede bebyggelser,
- at sikre at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur, og den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden og udformning,
- at sikre åbne arealer og kig mod Øresund og
- at sikre områdets grønne karakter.

En bestemmelse i en lokalplan må, for at kunne håndhæves, være så klart og præcis formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej. Det vurderes formålsparagrafferne i lokalplan 233 ikke at være.

Det er således forvaltningens vurdering at der ikke, med baggrund i formålsparagrafferne, kan opstilles krav til for eksempel bygningers højde og sammenbygning af huse, når der ikke er fastsat konkrete bestemmelser om dette i lokalplanens bestemmelser om omfang og placering indenfor det pågældende delområde. Her vil det være Bygningsreglementets bestemmelser om byggeret, der skal følges, alternativt kan der nedlægges forbud iht Planlovens §14 og udarbejdes ny lokalplan.

For at bevare kvaliteterne i delområde 3, er der særlige bestemmelser, for eksempel i bestemmelserne om udstykninger og sammenlægninger, bebyggelsens omfang og placering, bevaring af bebyggelse og bebyggelsens ydre fremtræden. Der er blandt andet særlige bestemmelser for bebyggelsens areal i forhold til de enkelte grundes størrelse og ikke bare en generel bebyggelsesprocent. Der er bestemmelser for et maksimalt etageantal på 1½, og bestemmelser om at facader på boliger overvejende skal fremstå som pudset mur, dog kan der indgå elementer af andet materiale i facaderne, samt at tage på boliger skal være sadeltag.

Lokalplanen giver mulighed for at tillade at bebyggelse indenfor delområde 3 opføres i vej-, sti- og naboskel, men det er ikke et krav.

Forvaltningen finder umiddelbart ikke, at det ansøgte strider mod disse bestemmelser. Dog finder forvaltningen, at der henset til formålsparagraffen, kunne lægges det skøn, at der i lokalplanens delområde 3 ikke kan etableres hele facader/gavle udformet primært i glas, som det ansøgte. Ligeledes finder forvaltningen, igen henset til formålsparagraffen, at der kunne lægges det skøn, at kviste i delområde 3 skal udføres som klassiske tagkviste i saddeltag (altså placeret i tagfladen), i det det er fastsat, at tag skal udformes som saddeltag. På den baggrund finder forvaltningen således, at udvalget kan vælge at forlange projektet tilpasset på disse to områder jf. lokalplanens § 5.6.1.

Forvaltningen finder samlet set, at lokalplanen i sine bestemmelser for delområde 3 har varetaget hensynet til delområdest særlige karakter og kvaliteter, hvorfor forvaltningen stadig finder at kunne anbefale tilladelse til det ansøgte, inkl.

moderne udformninger af kviste samt glasfacade mod havnen.

Revideret indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele byggetilladelse til det reviderede projekt, eller
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele byggetilladelse, såfremt gavl mod havnen samt kviste tilpasses, eller
3. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge et forbud mod ny bebyggelse efter Planlovens § 14.

Byplanudvalget, den 12. juni 2017

Ad 1) Godkendt idet der lægges vægt på, at byggeriet holdes indenfor bestemmelserne i lokalplanen og at der ikke gives dispensation.

Ad 2) Bortfaldet.

Ad 3) Bortfaldet.

Forvaltningens oprindelige indstilling bortfalder.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Tegninger

Luftfoto

Det reviderede projekt (tegninger)

Henvendelser fra Bygningskultur Foreningen, genbo, forvaltningens svar og gensvar

Bemærkninger fra Taarbæk Borgerforening

Yderligere bemærkninger fra Taarbæk Borgerforening

Punkt 6: Kommende sager (Orientering)

00.01.00-A00-95-16

Resume

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Sager opført på listen kan flytte datoer, nye sager kan komme til, og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Lovgrundlag

Der er ikke regler om, at udvalgsmedlemmer skal orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 12. juni 2017

Taget til efterretning.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Oversigt over kommende sager

Punkt 7: Meddelelser

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

Ingen meddelelser til udvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 14. juni 2017

Taget til efterretning.

Dorete Dandanell (F) og Henrik Bang (Ø) var fraværende.