

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 22-09-2021

Mødedato Onsdag d. 22. september 2021 kl. 08:00

Mødested Microsoft, Kanalvej 7, 1 sal, Mødelokale 1.18

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Kanalvej 7 - Opsætning af mock-up vedr. inddækning af taghuse (Beslutning).....	4
Kongens Lyngby Centrum - Parallelopdrag - Borgerinddragelse i forløbet (Beslutning).....	6
Sorgenfrigaards Villakvarter og Kommuneplantillæg 1/2021 - Lokalplanforslag 241 (Beslutning)....	8
Lundtoftevej 160 m.fl. - Plangrundlag for lokalplan 292 (Beslutning).....	12
Sorgenfrivang I - Helhedsplan (Orientering).....	15
Biologiens Vej 2 - Shelters (faciliteter til udelæring) (Beslutning).....	18
Skovbrynet 2 - Dispensation fra lokalplan til fitness og café (Beslutning).....	20
Skovvej 1 - Sammenlægning af to lejligheder (Beslutning).....	22
Nybrovej 381 - Landzonetilladelse til udstykning (Beslutning).....	24
Slotsvænget 23B - Plan for anvendelse af lokalitet (Beslutning).....	28
Kommende sager.....	31
Meddelelser.....	32

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Punkt 2: Kanalvej 7 - Opsætning af mock-up vedr. inddækning af taghuse (Beslutning)

02.00.00-P21-85-21

Resume

Ejer af ejendommen Kanalvej 7 har opsat mock-up af mulig inddækning af taghuse på ejendommen. Udvalget skal tage stilling til, om der kan arbejdes videre med løsningen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det besluttet, om den viste løsning kan danne baggrund for det videre arbejde med inddækning af taghuse på ejendommen,
2. det besluttet, om der skal foretages en orientering af de omboende ejere med mulighed for at komme med kommentarer.

Sagsfremstilling

På udvalgs møde den 12. maj 2021 drøftede udvalget, under punktet "[Kanalvej 7 - Bedre arkitektonisk indpasning af taghuse samt inddækning af varegård](#)", mulige løsninger for inddækning af taghuse på ejendommen. Daværende sag omhandlede også inddækning af varegård på ejendommen, hvilket dog ikke er en del af nærværende sag.

Ejer har på baggrund af drøftelserne den 12. maj arbejdet videre med løsninger for inddækning af taghusene, vil opsætte en mock-up til illustration af deres ansøgning. Ejer/Ansøger vil på mødet præsentere mock-up og tankerne bag, se endvidere ansøgningen (bilag).

På baggrund af præsentationen kan udvalget drøfte og tage stilling til, om den viste løsning kan danne baggrund for det videre arbejde med inddækning af taghuse på ejendommen, herunder om der skal foretages en orientering af de omboende ejere med mulighed for at komme med kommentarer.

Lokalplan 235 - Kanalvejsområdet nord - er gældende for ejendommen.

Videre proces

Forvaltningen vil, 1) såfremt det besluttet at den viste løsning kan danne baggrund for det videre arbejde, og 2) såfremt der ikke fremkommer væsentlige indsigelser ifm. en eventuel orientering af omkringliggende ejere, godkende den endelige ansøgning om inddækning af taghuse.

Skulle der i forbindelse med en eventuel orientering af omkringliggende ejere komme væsentlige indsigelser, vil sagen blive forelagt udvalget igen.

Ejer er ikke juridisk forpligtiget til at stille forslag om ændring af taghusene, idet taghusene er opført i henhold til meddelt byggetilladelse, og er i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Lovgrundlag

Planloven - Lokalplan 235

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Ad 1) Udvalget besluttede, at den fremviste løsning kan danne baggrund for det videre arbejde med inddækning af taghuse på ejendommen.

Ad 2) Udvalget besluttede, at forvaltningen foretager orientering i nærområdet med mulighed for at komme med kommentarer.

Henrik Kehlet og Kenneth Olsson fra Danica Ejendomme og Troels Dam Madsen fra Henning Larsen arkitekter præsenterede på mødet.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Ansøgning - Inddækning af taghuse - mock-up august 2021

Oversigtskort

Punkt 3: Kongens Lyngby Centrum - Parallelopdrag - Borgerinddragelse i forløbet (Beslutning)

01.02.00-P20-7-21

Resume

Som led i udarbejdelse af en udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum forelægges med sagen en konkret plan for, hvordan borgere, organisationer og interessenter inddrages i det igangværende parallelopdrag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det skitserede program for inddragelse af borgere og andre interessenter godkendes.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen godkendte den 24. juni 2021 den overordnede proces for parallelopdraget, herunder at der sker en bred involvering ved en midtvejsworkshop den 6. december 2021 og en offentlig præsentation af de tre udarbejdede ideoplæg, når bedømmelsen af de tre forslag foreligger. Forvaltningen har arbejdet videre med planlægningen og fremlægger overordnet program for inddragelse i parallelopdraget til godkendelse.

Midtvejsworkshop og offentligt møde den 6. december 2021

På midtvejsworkshop og offentligt møde vil de tre rådgiverteams præsentere og få feedback på deres foreløbige arbejde fra henholdsvis bedømmelsesudvalget, herunder de politiske repræsentanter, forvaltningen og en bred kreds af borgere og interessenter.

Formålet med den tidlige dialog er at give de tre teams feedback, som gør det muligt for dem at arbejde videre med forslagene.

På workshopen, i løbet af dagen, præsenterer rådgiverteams for bedømmelsesudvalget og forvaltningen, der giver kommentarer af faglig karakter og besvarer spørgsmål fra de tre teams.

Om aftenen sker præsentation på et offentligt møde (bilag). Her præsenterer hvert af de tre teams deres indledende arbejde, med fokus på de analyser og foreløbige forslag til en udviklingsstrategi for Kongens Lyngby Centrum, som de har arbejdet med i den indledende del af parallelopdraget. De opfordres til at have et særligt fokus på de tendenser, som forventes at præge udviklingen af centrum i fremtiden inden for butiksliv, byliv, mobilitet mv. Efter de tre præsentationer er der mulighed for dialog ved en række "stande". Hvert team har en stand, som borgere, grundejere og interessenter kan besøge for at tale med de tre teams, stille spørgsmål og give bemærkninger. Ved hver stand opsamler en repræsentant for kommunen bemærkninger og spørgsmål fra borgerne. Desuden vil der være en stand, hvor kommunen er repræsenteret og kan svare på spørgsmål og modtage generelle bemærkninger.

Der vil på aftenens møde være mulighed for at skrive kommentarer direkte ind på en fælles "padlet" opslagstavle på en storskærm, som løbende vil blive udfyldt med kommentarer og spørgsmål fra de forskellige stande. "Padletten" vil fortsat være åben to dage efter, så efterfølgende refleksioner kan skrives ind og hurtigt og direkte overleveres til rådgiverteamsene. Efter arrangementet samles der op på indtryk fra aftenens møde på et kort møde i bedømmelsesudvalget.

Der informeres bredt om arrangementet med en pressemeddelelse, på Facebook og kommunens hjemmeside. Alle der blev inviteret til informationsmødet i foråret om vision og udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum får en invitation med information om arrangementet og muligheden for at give feedback til rådgiverne, herunder Seniorrådet, Handicaprådet og Bygningskultur Foreningen.

Hackaton for unge

Som en invitation til en målgruppe, som oftest ikke deltager på åbne borgermøder anbefaler forvaltningen, at der gøres en særlig indsats for få etableret en dialog med de unge. Lyngby-Taarbæk Kommune har med mange uddannelsesinstitutioner potentielt mange unge brugere af byen, men der skal andre metoder end brede borgermøder til for at vække deres interesse. I forlængelse af den politisk vedtagende "Strategi for inddragelse af unge" foreslås det, at en gruppe af unge fra ungdomsuddannelser og DTU inviteres til at bruge et par dage sammen op til midtvejsworkshopen, hvor de forbereder et input, der præsenteres for rådgiverteams på midtvejsworkshopen. Indsatsen finansieres indenfor den økonomisk ramme, der er afsat til workshops og kommunikation.

Offentliggørelse af idéoplæg efter bedømmelse

Når idéoplæggene til den kommende udviklingsplan er vurderet af bedømmelsesudvalget, offentliggøres alle forslag sammen med bedømmelsesudvalgets samlede vurdering. Oplæggene udstilles, og der bliver mulighed for at give tilbagemeldinger til forvaltningen på alle udarbejdede oplæg. De indkomne tilbagemeldinger tages med i forvaltningens forslag til politisk beslutning om det videre arbejde med at fastlægge den egentlige udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

I sagen om proces for vision og udviklingsplan fra Kommunalbestyrelsen den 26. november 2020 er der bevilget økonomi til gennemførelsen af parallelopdraget. Der er afsat 150.000 kr. til workshops og kommunikation. Aktiviteterne vil blive gennemført indenfor dette budget.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Anbefalet.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Punkt 4: Sorgenfrigaards Villakvarter og Kommuneplantillæg 1/2021 - Lokalplanforslag 241 (Beslutning)

01.02.05-P16-7-12

Resume

Forvaltningen fremlægger Forslag til lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter og Kommuneplantillæg 1/2021 for Sorgenfrigaards Villakvarter. Planforslagene foreslås fremlagt i offentlig høring i 8 uger med et borgermøde i høringsperioden. Planforslagene vurderes ikke at medføre en væsentlig påvirkning på miljøet, hvorfor der ikke er udarbejdet en miljørapport.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 241 for Sorgenfrigaards villakvarter og forslag til Kommuneplantillæg 1/2021 offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. høringsområdet godkendes,
3. der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden,
4. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslagene.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lokalplanforslaget (bilag) har været undervejs i en årrække, idet usikkerhed om områdets tinglyste påtaleretter på ny bebyggelse / anvendelse, herunder på Lykkens Gave, har forsinket arbejdet. Forvaltningen har efter ekstern, juridisk bistand fået afklaret spørgsmålet endeligt, hvilket betyder, at det fremlagte lokalplanforslag indeholder mulighed for at aflyse de pågældende tilstandsservitutter.

Formålet med lokalplanen

Det er lokalplanens formål at:

- sikre områdets karakter af helårsboligområde med varierede grundstørrelser og etageantal, som svarer til områdets historiske udstykningsplan og bygningskarakter,
- Fuglevadsvej 47 – 49 (Lykkens Gave) får mulighed for at anvendes til boliger og en del til liberalt erhverv, samt at en del af ejendommens parkanlæg fortsat har offentlig adgang,
- udpege bevaringsværdig bebyggelse og samlede éns bebyggelser, så en del af villakvarterets oprindelige bygninger sikres,
- udpege bevaringsværdig beplantning, hvorved den grønne karakter kan understøttes,
- regulere bebyggelsens placering mod vej, så der er mulighed for at arealerne mod vej kan begrønnes og understøtte den grønne karakter i området,
- ophæve de forskelligartede tilstandsservitutter, herunder byggeservitutter, der er gældende inden for lokalplanområdet.

Områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdet udlægges til åben-lav bebyggelse i henholdsvis 1½ og 2 etager og en bebyggelsesprocent på maks. 30. Lokalplanforslaget omfatter også Fuglevadsvej 47 - 49 (Lykkens Gave), som udover helårsboliger også foreslås anvendt til liberalt erhverv; kontor, klinik, tegnestue og lignende - dette dog kun i det bevaringsværdige hovedhus på Fuglevadsvej 49. På Lykkens Gave er der et byggefelt, jf. lokalplanforslagets kortbilag 5, hvor man må bygge i op til 2½ etage og ikke højere end det bevaringsværdige hovedhus. Der kan inden for området også være spildevandsteknisk anlæg (LAR), såfremt dette kan indpasses hensigtsmæssigt i det grønne område. Der skal desuden sikres offentlig tilgængelighed i områdets parkanlæg i et sammenhængende areal på mindst 4.500 m², jf. vedlagt kort (bilag) som illustrerer, hvor stort et sådant areal er.

Lokalplanforslaget udlægger byggelinjer mod vej på 4 m og 2,5 m for de mindre veje.

Udstykninger og grundstørrelser

Der fastsættes bestemmelser for udstykning og grundstørrelser. Mindstegrundstørrelserne fastsættes fra vest mod øst til: 1.400 m², 1.000 m² og 800 m², hvilket overordnet svarer til de aktuelle forhold i området og hensigten med den oprindelige udstykningsplan. Borgevej 33, som i øjeblikket er omfattet af et § 14 forbud, er i lokalplanforslaget fastlagt til en mindstegrundstørrelse på 1.000 m². Lokalplanforslaget hindrer ikke eventuel udstykning af Lykkens Gave.

Bebyggelsens udseende

Lokalplanen fastsætter særlige bestemmelser for bevaringsværdige bygninger. Derudover skal ny bebyggelse opført i byggefeltet ved Lykkens Gave være med pudsede facader, dog med mulighed for elementer af andet materiale.

Taghældningen må ikke overstige 45° og glansværdien på tagmaterialer må ikke overstige 15. Ny bebyggelse skal have høj arkitektonisk værdi og i et formsprog og med materialer, som kommunalbestyrelsen vurderer ikke reducerer områdets øvrige bevaringsværdier. Det bevaringsværdige hovedhus har bestemmelser, der skal bevare bebyggelsens udseende, dog med mulighed for tagkviste efter kommunalbestyrelsens konkrete tilladelse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser om levende hegn og støttemure. Bl.a. må der ikke hegnes om offentligt tilgængelige arealer ved Lykkens Gave.

Bevaring

Lokalplanforslaget udpeger bevaringsværdige bygninger, som ikke må nedrives eller ændres uden kommunens tilladelse. Derudover udpeges der bevaringsværdige træer.

Servitutter

Lokalplanforslaget oplister en række tilstandsservitutter, der enten helt eller delvist ophæves når lokalplanen vedtages endeligt. Servitutterne ophæves for at give mulighed for at realisere lokalplanens bestemmelser om f.eks. etageantal, udstykning, anvendelse mv. Der er i dag tinglyst en lang række servitutter, som gør det vanskeligt for boligejer og forvaltning at gennemskue, hvad der er tilladt. Derudover er der tinglyst tilstandsservitutter, som giver grundejere og grundejerforeningens bestyrelse en påtaleret på ejendomme inden for lokalplanområdet, herunder også Lykkens Gave. Når lokalplanen er endeligt vedtaget vil disse servitutter blive afløst, og det vil alene være lokalplanens bestemmelser der gælder. Dette vil give et mere ensartet grundlag for forvaltning af byggeprojekter, som heller ikke er afhængig af forskellige subjektive holdninger til projekter i området.

Som resten af lokalplanforslaget fremlægges også disse forslag til afløsninger i offentlig høring, så de påtaleberettigede kan komme med bemærkninger hertil.

Kommuneplantillæg 1/2021 - for Sorgenfrigaards Villakvarter

Da lokalplanforslagets bestemmelser om etageantal og anvendelse af Lykkens Gave ikke er i overensstemmelse med de gældende rammer forelægges der parallelt med lokalplanforslaget forslag til kommuneplantillæg 1/2021 (bilag).

Ramme 1.3.60 Caroline Amalievej Nord, 1.3.61 Caroline Amalievej Syd, 1.3.80 Fuglevadsvej Nord og 1.3.81 Fuglevadsvej Syd foreslås ændret, så etageantallet forøges fra 1½ til 2.

Ramme 1.3.30 Lykkens Gave foreslås ændret med mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 30 og bebyggelse i op til 2 ½ etage. Anvendelsen fastsættes til boliger, dog med mulighed for også at indrette det oprindelige hovedhus nr. 49 til liberalt erhverv; kontor, klinik, tegnestue og lignende. Der kan også etableres et spildevandsteknisk anlæg (LAR). Dette må kun etableres under hensyn til parkens grønne karakter og beliggenhed mod Mølleådalens. Bebyggelses- og landskabskarakteren skal sikres.

Miljøscreening

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

Høring og borgermøde

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

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag.

Miljøvurderingslovens § 33 om offentliggørelse af afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1-3.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler pkt. 4

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Ad 1) Anbefalet, at forslag til lokalplan og Kommuneplantillæg offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger, med følgende ændringer:

- Lokalplanforslag 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter tilrettes som følgende:

§ 1 – lokalplanens formål, 2. pind ændres til:

at Fuglevadsvej 47 – 49 (Lykkens Gave) får mulighed for at anvendes til boliger og offentligt formål samtidig med at en del af ejendommens parkanlæg fortsat har offentlig adgang.

§ 3 – Områdets anvendelse, pkt. 3.2 ændres til:

Delområde 6 må kun anvendes til helårsboliger eller offentligt formål; herunder hospice eller ældre- og plejeboliger. Der kan inden for området også være spildevandsteknisk anlæg, jf. også § 9.7. Der skal sikres offentlig adgang i områdets parkanlæg i et sammenhængende areal på mindst 4.500 m².

Lokalplanens redegørelse tilrettes tilsvarende ændringerne i bestemmelserne.

- Kommuneplantillæg 1/2021 – Sorgenfrigaards Villakvarter tilrettes som følgende:

Ramme 1.3.30 – Lykkens Gave tilrettes som følgende under ”Områdets anvendelse”:

Området må anvendes til boligformål samt offentligt formål. Der kan etableres et spildevandsteknisk anlæg.

Ad 2-3) Anbefalet.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Teknik- og Miljøudvalget, den 22. september 2021

Ad 4) Anbefalet.

Karsten Andersen (C) var fraværende. I stedet deltog Mette Schmidt Olsen (C).

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Lokalplanforslag 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter

Illustration af størrelse på 4.500 m² offentligt tilgængeligt areal

Kommuneplantillæg 1 - 2021 forslag

MiljøScreeningsskema for lokalplan 241

Høringsområde lokalplanforslag 241

Oversigtskort

Punkt 5: Lundtoftevej 160 m.fl. - Plangrundlag for lokalplan 292 (Beslutning)

01.02.05-P16-7-18

Resume

Pension Danmark, som er ejer af en del af matr.nr. 13at Lundtofte By, Lundtofte, ønsker at udvikle ejendommen fra et erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde. Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for området. Sagen forelægges med henblik på godkendelse af plangrundlag, som kan danne baggrund for en lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der igangsættes en planproces for en lokalplan for boliger og kontorerhverv på den østlige del af Lundtoftevej 160 m.fl.,
2. der udarbejdes miljørapport.

Sagsfremstilling

Pension Danmark ansøger om, at der igangsættes en byggeretsgivende lokalplan på et areal øst for Lokalplan 270 (bilag).

Pension Danmarks ønsker at opføre et projekt, der omfatter en bebyggelse i op til seks etager med en bygningshøjde på 20 meter. Projektet omfatter ca. 160 boliger (forskerboliger og lign.) samt en mindre del kontorerhverv ca. 1.300 m². Der arbejdes med ca. 100 boliger med en gennemsnitlig størrelse på 60 m² (inkl. fællesarealer) og ca. 60 boliger med en gennemsnitlig størrelse på 80 m². (inkl. fællesarealer).

Projektområdet har et areal på ca. 9.000 m². Området er i dag omfattet af gældende Lokalplan 61 for et erhvervsområde nord for DTU. Lokalplan 61 fastlægger anvendelsen til erhvervsformål i form af industri- og større værkstedsvirksomhed. Arealet ligger indenfor Kommuneplanramme 5.3.91, der fastlægger anvendelsen til blandet bolig- og erhvervsområde. Bygningshøjden er fastsat til maks. 20 meter inkl. teknik på tag og maks. 6 etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte ejendom.

Pension Danmark har i sommeren 2021 foretaget ændringer af projektet i forhold til det projektforslag, der tidligere har været forelagt for Byplanudvalget og Teknik- og Miljøudvalget (senest 17. marts 2021). De primære projektændringer er, at det samlede etageareal er reduceret fra 13.500 m² til 12.200 m², og at karrestrukturen er brudt op mod vest. Mod vest er der i stedet placeret to punkthuse ud mod ramblaen, så der opnås forbindelse mellem gårdrummet i den nye ungdomsboligbebyggelse og i projektet. For at kompensere for det reducerede etageareal, er der i det reviderede projekt lagt en ekstra etage på en del af østfløjen. Den maksimale højde på bebyggelsen er angivet til 20 meter inkl. teknik på tag, aftrappende til 16,8 meter mod nord og syd, og 13,6 meter mod øst. De to punkthuse er angivet med en højde på henholdsvis 10,4 meter og 9,8 meter. Friarealet i gårdrummet er øget fra 2.450 m² til 2.850 m² (bilag).

Forurening

Ejendommen er en del af generationsforureningen på Lundtoftevej 160. Ligesom ved den nylige opførelse af ungdomsboliger på den vestlige del af grunden (Lokalplan 270), skal ejer derfor forholde sig til hvordan et nyt projekt indvirker på muligheden for oprensning mv. Pension Danmarks rådgiver har udarbejdet et notat om sikring af mulighed for fremtidig oprensning af jordforurening under planlagt byggeri på den østlige del af grunden (bilag). Heraf fremgår, at ved etableringen af de planlagte boliger og erhverv skal det sikres, at bygningerne ikke vil forhindre eller væsentligt fordyre oprydningen af den del af forureningen, der ligger under Lundtoftevej 160 arealet. Det er op til Region

Hovedstaden at vurdere, hvorvidt dette er en væsentlig fordyrelse af oprensningen, og hvorvidt boringerne og tilhørende installationer skal etableres samtidig med opførelsen af byggeriet og dermed betales af bygherre.

Som ved ungdomsboligerne vurderes det i notatet, at det ikke muligt at oprense forureningen ved bortgravning under de planlagte bygninger, idet forureningen består af flygtige klorerede stoffer fra terræn og til/i grundvandet. Udformning og omfang vedrørende sikring af muligheden for en senere oprensning skal inden en byggetilladelse kan gives, accepteres af Region Hovedstaden. Generationsforureningen på Lundtoftevej 160 er prioriteret til yderligere offentlige undersøgelser og oprensning jævnfør Danske Regioners "Opdateret plan for generationsforureninger" af 8. februar 2021. Her fremgår det, at der for Lundtoftevej 160 indtil videre i fase 1 planlægges undersøgelser og forberedelse af afværgeforanstaltninger frem til og med 2023. Regionen er i gang med at vurdere hvilke afværgeløsninger der kan være relevante. Etablering af afværgeforanstaltninger forventes at ske 2024-2025.

Miljøvurdering

Ansøgningsmaterialet er miljøscreenet. På baggrund af screeningen vurderer forvaltningen, at der skal udarbejdes en miljørapport, hvor projektet bl.a. skal foretages nærmere undersøgelser af miljø (støj fra vej og trafik, luft, jord), trafik, visuelle forhold (skygge, synlighed). Boliger og kontorerhverv er miljøfølsom anvendelse. Der må i en lokalplan ikke udlægges arealer, der er belastet af støj, lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, med mindre der kan sikres nødvendige afværgeforanstaltninger mv.

Lovgrundlag

Planlovens § 13.
Miljøvurderingsloven § 10.

Økonomi

Planprocessen finansieres inden for aktivitetsområdet administration. Bygherre bidrager via rådgivere til udarbejdelse af analyser mv.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget fsva. pkt. 1.

Teknik -og Miljøudvalget fsva. pkt.2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Udsat.

Gitte-Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Teknik- og Miljøudvalget, den 22. september 2021

Udsat.

Karsten Andersen (C) var fraværende. I stedet deltog Mette Schmidt Olsen (C).

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Projekt PD Lundtoftevej 160

Sikring af mulighed for fremtidig oprensning af jordforurening (COWI)

Oversigtskort

Punkt 6: Sorgenfrivang I - Helhedsplan (Orientering)

02.00.00-P19-26-21

Resume

DAB afdeling, Sorgenfrivang I har ved RUBOW Arkitekter udarbejdet en helhedsplan for afdelingens samlede bebyggelse. Helhedsplanen vedrører dels vedligeholdelses- og reparationsarbejder, samt ombygningsarbejder som kan tilføre bebyggelsen og beboerne merværdi. Efter indledende møde med kommunens juridiske kontor samt plan- og byggesagsafdeling er det aftalt, at Byplanudvalget orienteres om helhedsplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

RUBOW Arkitekter har på vegne af DAB-afdeling, Sorgenfrivang I udarbejdet en helhedsplan for afdelingens samlede bebyggelse.

Sorgenfrivang I omfatter Abildgaardsvej 2-30, Grønnevej 250-288 Ligustervænget 2-24 og Løvgårdsvej 1-15, 2830 Virum.

Som baggrund for projektet beskrives, at en række bygningsdele trænger til vedligeholdelse, og at der er konstateret bygnings-skader i mere eller mindre kritisk stand. Videre er der i forbindelse med disse arbejder valgt løsningsmodeller som samtidig kan tilføre bebyggelsen og beboerne merværdi.

Projektet for helhedsplanen består af følgende arbejder:

- Tagstenene på boligblokke, varmecentral og garager udskiftes til nye røde vingetagsten.
- Undertagene skiftes.
- Tagisoleringen udskiftes og der etableres nye gangbroer på lofterne.
- Ovenlys i trappeopgangene, tagfod, skotrender, tagrender og nedløb skiftes.
- Murværket omfuges.
- Altanerne udvides delvist og der etableres nye altanbrystninger og -værn.
- I stueetagerne forberedes et smalt udsnit i altanbrystninger for evt. senere afmontering og etablering af trappe til terræn.
- Blomsterkummerne og tilhørende værn på indgangsfacaderne udskiftes.
- Alle vinduespartier udskiftes, og tilsvarende udskiftes også brystninger på altanfacaderne.
- Både indgangstrin, baldakiner, døre og træværk i forbindelse med indgangspartierne sættes i stand.
- Der etableres helt nye badeværelser, herunder ny vådrumszone og badekar.
- Faldstammer og stigstrengene udskiftes.
- Køkkener og badeværelser sættes i stand.
- Der etableres balanceret mekanisk ventilation i boligerne.
- Eksisterende 1-strengs varmforsyning udskiftes til 2-strengs forsyning.
- Hovedforsyning af el-installationer opgraderes.
- Utætte vand- og varmerør i terræn udskiftes.
- Etagedæk over indgangspartier mod overliggende lejligheder efterisoleres.
- Kloakrør med forskudte samlinger udskiftes.
- Arbejder på udearealerne afklares senere med beboerne, hvor bebyggelsens eksisterende parkkarakter søges understøttet og fastholdt.

Alle ovennævnte arbejder udføres med respekt for det oprindelige byggeri.

Fra helhedsplanen nævnes følgende forhold, som ansøger vurderer af relevans for Byplanudvalget:

- Altanerne udvides partielt med 0,5 meter. Udvidelsen udformes, så der opnås så få indbliksgener som muligt, samtidig med at funktionaliteten forbedres.
- Alle altanudvidelserne udformes ens, dog med undtagelse af dem til stuelejlighederne, som udføres med et demonterbart parti i brystningerne, der i fremtiden vil kunne erstattes med en trappe til terræn. Det demonterbare parti er pt ikke nærmere udformet, dog meddeles at det med disse ikke er hensigten at der skal etableres private forhaver.
- For at sikre, at dagslysniveauet ikke forringes som følge af altanudvidelserne, udskiftes det eksisterende blændfelt i altandørenes brystning med et glasfelt, og et eksisterende blændfelt over det tilbagetrukne vinduesparti erstattes også med et glasfelt. Uagtet at dagslysforsørene ikke forringes, og i mindre omfang forbedres kan altanudvidelsen medføre behov for dispensation for bygningsreglementets krav til dagslys.
- Gavlaltanerne udgør en altan nr. 2 i gavllejlighederne og udvides ikke. I stueetagen for disse boliger etableres trappe til terræn fra gavlaltanerne for herved, at skabe værdi for både lejlighedernes beboere, og i bebyggelsen som helhed i form af øget tryk i området. Gavlaltaner på 1. og 2. sal bliver istandsat som øvrige altaner, men udvides ikke.
- De nye vinduer udføres som træ/alu vinduer. Opdeling af vinduerne ud for blomsterkummerne i indgangsfacaderne ændres, så de harmonerer med altanfacaderne og giver bedre udsyn fra lejlighederne. Alle vinduer vil fremadrettet være udadgående med vendefunktioner, således beboerne selv kan pudse vinduerne.
- Ved udskiftning af eksisterende isolering i tagetagen, vil overholdelse af bygningsreglementets isoleringskravet kunne medføre fugtmæssig risiko, når der ønskes etableret en tæt dampspærre. Der kan således opstå behov for dispensation for bygningsreglementets isoleringskrav. Om alle omstændigheder forbedres tagetagens isolering.
- Det vurderes, at isolering af ydervæggene ved de nye blomsterkummer kan medføre behov for dispensation for bygningsreglementets isoleringsbestemmelser. Den eksisterende konstruktion er ikke isoleret, og således vil den kommende konstruktion om alle omstændigheder væsentlig forbedre isoleringsforholdene.
- Trappenedgange fra stuealtaner i gavlene og evt. trappenedgange fra resterende stuealtaner vil formelt set kræve dispensation for bygningsreglementet krav om tilgængelighed. De eksisterende lejligheder overholder heller ikke nugældende tilgængelighedskrav, og supplerende vurderes trappenedgangene sekundære til lejlighederne, og heraf ikke at forværre eksisterende tilgængelighedsforhold.

Ansøger har til Byplanudvalget lavet en kort projektbeskrivelse (bilag), samt et illustrationshæfte til visualisering af ovennævnte arbejder (bilag). Videre er der fremsendt en kopi af den temaavis som er sendt rundt til foreningens beboere (bilag).

Ansøgning om støtte samt helhedsplan blev fremsendt til Landsbyggefonden i 2014. Aktuelt er Landsbyggefonden vendt tilbage med afsluttende bemærkninger og tilsagn om støttetildeling i indeværende år.

Helhedsplanen og dens samlede indhold samt huslejekonsekvenser skal godkendes af afdelingens beboere den 27. oktober 2021. Efterfølgende indsendes skema-A ansøgning den 1. november 2021 til Lyngby-Taarbæk Kommune, og angives behandlet i økonomiudvalget den 9. december 2021 og af kommunalbestyrelsen den 16. december 2021.

Helhedsplanen er af planafdelingen vurderet ikke at udløse krav om lokalplan, og tilsvarende er det byggesagsafdelingens vurdering, at der efter behandling af en konkret ansøgning vil kunne meddeles byggetilladelse.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ikke nogen økonomiske konsekvenser. De eventuelle økonomiske konsekvenser af en skema-A ansøgning vil blive behandlet i en særskilt politisk sag, forventeligt til december.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Taget til efterretning.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Projektbeskrivelse

Illustrationshæfte

Oversigtskort

Temaavis for helhedsplanen - Sorgenfrivang I

Punkt 7: Biologiens Vej 2 - Shelters (faciliteter til udelæring) (Beslutning)

02.34.02-P19-207-21

Resume

Der er fremsendt en ansøgning om etablering af fire shelters (faciliteter til udelæring) i fredskov. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplanen.

Sagsfremstilling

Der er søgt om etablering af fire shelters i fredskov. De fire shelters skal ifølge ansøgningen også fungere som faciliteter til udelæring i tilknytning til Novozymes og Life Campus (bilag). Det ansøgte har et samlet bebygget areal på 154 m². Ifølge tegningerne, er den maksimale højde cirka tre meter.

Det ansøgte er omfattet af lokalplan 264 - Et Erhvervsområde På Dyrehavegårds Jorder. Det ansøgte kræver dispensationen fra lokalplanen, da fredskoven ikke indeholder byggefelter, jf. lokalplanens kapitel 6 og kortbilag 2. Desuden fremgår det af lokalplanens § 8.1, at ubebyggede arealer skal fremstå som vist i lokalplanens kortbilag 4 og her er fredskoven vist som ubebygget.

Endvidere kræver det ansøgte dispensation efter skovloven. Miljøstyrelsen er myndighed på skovloven og har i den forbindelse meddelt dispensation til de fire shelters. Her er der stillet vilkår om at de fire shelters opføres i naturmaterialer, samt at der kun må anvendes mørke jordfarver. Desuden skal de være tilgængelige for den almindelige skovgæst.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at de fire shelters er af begrænset omfang, placeret midt i fredskoven og endvidere i mørke farver, og således umiddelbare svære at se, set ude fra. Forvaltningen finder derfor, at der kan dispenseres fra lokalplanens bestemmelser.

Lovgrundlag

Planloven - Lokalplan 264.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget,
den 22. september 2021

Godkendt, idet udvalget ønsker, at tagene begrønnes.

Eftersendte illustrationer blev vist på mødet og vedlægges sagen (bilag).

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

LIFE Fonden shelters

Punkt 8: Skovbrynet 2 - Dispensation fra lokalplan til fitness og café (Beslutning)

02.00.00-P19-21-21

Resume

I forbindelse med nyt byggeri på Skovbrynet (BaseCamp), er der ansøgt om tilladelse til indretning af fitnesslokale til seniorer og café. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. etablering af café godkendes,
2. fitnesslokale til seniorer godkendes.

Sagsfremstilling

På ejendommen, Skovbrynet 2, er der opført nyt etageboligbyggeri (BaseCamp).

Byggeriet er blevet et attraktivt udflugtssted med offentlig adgang. På den baggrund ønskes mulighed for at etablere café med offentlig adgang (bilag). Caféen vil blive udført som et udsalgssted uden eget køkken.

Størstedelen af seniorboligerne er udlejet og der efterspørges et mindre fitnesslokale for seniorerne (bilag).

Café og fitnesslokale vil blive etableret i eksisterende teknikrum indenfor eksisterende bygningsvolumen. Den ansøgte café og fitnesslokale til seniorer kræver dispensation fra lokalplanen 276 i forhold til maksimalt etageareal.

Lokalplanen fastsætter følgende:

§ 6.5. Inden for lokalplanens område må der maksimalt opføres i alt 34.500 m² etageareal over terræn. Til det maksimale etageareal medregnes ikke tekniske anlæg placeret indenfor bygningsvolumet.

Det ansøgte består af,

1. café placeret i stueetagen (modul 12-14) med et areal på 58 m². Placeringen vil være ved byggeriets ankomstområde.
2. fitnesslokale placeret på 1. sal (modul 146-148) med et areal på 108 m². Lokalerne har egen indgang via trappe med elevator.

Ejendommens boligbebyggelse er godkendt med et samlet etageareal, boligareal, i henhold til lokalplanen på 34.496 m² hertil er ikke medregnet teknikrum placeret indenfor bygningsvolumen. Det ansøgte medfører en forøgelse i etagearealet med samlet 166 m², svarende til et samlet etageareal på 34.662 m², en overskridelse i henhold til lokalplanen på 162 m².

Idet café og fitnesslokale placeres i eksisterende teknikrum, vil der ikke ske ændringer i ejendommens arkitektur og/eller udtryk.

Café er placeret i den nordlige ende af ejendommen, hvor den snoede bygning starter med indgang placeret ved ankomstområdet til fælleshuset. Fitnesslokale placeres i den del af bygningen der benyttes til seniorboliger. Adgang til fitnesslokalet sker fra selvstændig trappeopgang, hvor der idag er afgrænset teknikrum.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte, da det ligger inden for intentionerne for den gældende lokalplan.

Lovgrundlag

Lokalplan 276 § 6.5.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget,
den 22. september 2021

Ad 1-2) Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Dispensation Fitness

Dispensation Café

Oversigtskort

Punkt 9: Skovvej 1 - Sammenlægning af to lejligheder (Beslutning)

02.34.02-P19-545-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om at sammenlægge to boligenheder på ejendommen Skovvej 1. Det ansøgte kræver tilladelse i forhold til boligreguleringsloven. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles tilladelse til sammenlægning i henhold til boligreguleringsloven.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om sammenlægning af de to lejligheder på førstesalen af ejendommen Skovvej 1 (bilag).

Sammenlægningen kræver tilladelse i henhold til boligreguleringsloven § 46. Ansøgningen indeholder også en ansøgning om en ny altan mod syd.

Ejendommen

I dag er ejendommen Skovvej 1 registreret som etagebolig med to boliger på 1. sal og en erhvervsenhed i stueetagen. Herudover er der en bagvedliggende garage i stueplan.

Der søges om at boligerne lægges sammen til én bolig, således at der fremtidig vil være en bolig og en erhvervsenhed på ejendommen samt garage.

Der søges om sammenlægning af 1. salens to boliger til én bolig med et samlet areal på 192 m². De to lejligheder er i dag henholdsvis 127 m² og 65 m².

Den ansøgte altan er 4,48 m² og er placeret på facade mod syd med 1,9 m mod naboskel.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 290 der fastsætter følgende:

§ 3.1 fastsætter en anvendelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse til helårsbeboelse. Der må kun opføres ét hus til boligformål på hver ejendom. På ejendomme med åben-lav bebyggelse må der højst indrettes to boligenheder med vandret lejlighedsskel på hver ejendom. I områder med tæt-lav bebyggelse, må der højst indrettes én bolig på hver ejendom.

Ejendommen er udpeget bevaringsværdig i lokalplanen og har en SAVE-registreret bevaringsværdi på 3.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering at med sammenlægning af de to boliger vil den eksisterende anvendelse som etagebyggeri forblive uændret.

Ved sammenlægning vil bebyggelsen i større grad nærme sig det i lokalplanen fastsatte med hensyn til fremtidig ønsket bebyggelse i området.

I henhold til boligreguleringsloven kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende lejlighedssammenlægningen, når arealet ikke bliver større end 130 m². Denne lejlighedssammenlægning bliver på i alt 192 m².

Der har været foretaget partshøring af ejerne af Taarbæk Strandvej 91a-91c i forhold til altanen. Der er ikke indkommet nogen bemærkninger.

Forvaltningen finder, at i den konkrete sag kan der meddeles tilladelse i henhold til boligreguleringsloven § 46 til den ansøgte sammenlægning, idet det ikke vil ændre ved bebyggelsens samlede indtryk på området.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven § 46.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget,
den 22. september 2021

Afstemning:

For: 6 (2(A), 3(C), 1(B))

Imod: 1 (F)

Herefter blev indstillingen godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

Punkt 10: Nybrovej 381 - Landzonetilladelse til udstykning (Beslutning)

02.00.00-P21-110-21

Resume

Ejendommen Nybrovej 381 ønskes udstykket i to ejendomme, hvilket kræver landzonetilladelse, som der med sagen skal tages stilling til. Kommunen har i 2010 meddelt afslag til landzonetilladelse til udstykning. Afslaget blev stadfæstet af Naturklagenævnet i 2013. Der er ikke sket ændringer af plangrundlag eller aktuel lovgivning siden. Eneste ændringer siden 2013 er, at nyt beboelseshus på ejendommen næsten er færdigbygget, og at der er opnået dispensation fra naturfredningen til etablering af parkeringsareal ved Nybrovej.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at meddele afslag på landzonetilladelse til udstykning.

Sagsfremstilling

Plangrundlag og ejendommen

Ejendommen er beliggende i landzone mellem Bagsværd Sø og Nybrovej i kommuneplanens (2017 og 2021) rammeområde nr. 8.1.46, som udlægger området til rekreativt område til andre formål, boliger med bevaringsinteresser, hvor landskabs- og bebyggelseskarakteren skal sikres. Der må ikke opføres yderligere bygninger i området, dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. Antal etager må maksimalt være 1, og bebyggelsesprocent må maksimalt være 10. Ifølge kommuneplanens generelle rammer for landskab skal den rekreative anvendelse foregå under hensyntagen til de geologiske, biologiske, kulturhistoriske og landskabelige værdier i området. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Ejendommen er omfattet af naturfredning af Bagsværd Sø og Lyngby Sø med omgivelser fra den 22. april 2010. Fredningsbestemmelserne regulerer ikke udstykning. Derudover er ejendommen omfattet af søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje i medfør af naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17.

Ejendommens grundareal er på 13.625 m². Der er to boliger i hver sin selvstændige bygning på ejendommen. Hovedbygningen "Søro" fra 1884 er på 456 m² og en ny beboelsesbygning (erstatningsbygning for gammel kuskebolig) er på 228 m². Den nye bygning er under opførelse omtrent, hvor den nu nedrevne staldbygning med kuskebolig fra 1884 tidligere var placeret. Byggetilladelse til ny beboelsesbygning er meddelt den 15. juni 2009. Byggeriet er endnu ikke færdigmeldt. Ejer forventer ifølge fremsendt ansøgning, at byggeriet bliver færdiggjort i dette halvår af 2021.

Hovedbygningen "Søro" er tildelt bevaringsværdien 3.

Ansøgning

Geopartner Landinspektører ansøger på vegne af ejer om landzonetilladelse til udstykning i to ejendomme på henholdsvis 4.541 m² og 9.701 m² med hver sin boligbygning (bilag). Ansøgningen begrundes med følgende:

- at der er givet tilladelse til og opført to helårsboliger med selvstændige vejadgange og parkeringsforhold.
- at der ikke vil ske nogen fysisk adskillelse eller ændring af ejendommen efter udstykning.
- at begge beboelsesbygninger er opført med en arkitektur, der er tilpasset området og dets bygninger.
- at byggeretten er iagttaget med den ansøgte udstykning.

- at landzonetilladelse til ansøgt udstykning ikke vil stride mod planlægningsmæssige hensyn og natur- og landskabshensyn, eftersom udstykningen ikke vil kunne ses fysisk på ejendommen - det vil alene være en administrativ linje på det digitale matrikelkort og i tingbogen.
- at landzonetilladelse til ansøgt udstykning ikke strider mod det generelle hensyn bag landzonebestemmelserne om at sikre en klar grænse mellem by og land, idet ejendommen allerede er bebygget med to bygninger til helårsbeboelse.
- at landzonetilladelse til ansøgt udstykning opfylder det hensyn, der fremgår af pkt. 3.1.7 i landzonevejledning fra 2018: "Ved vurdering af ansøgninger om udstykning af arealer, der er bebygget med enlig beliggende beboelseshuse, som ikke længere anvendes til det oprindelige formål (som f.eks. funktionærboliger), må der tages hensyn til, om udstykningstilladelsen vil kunne medføre, at der senere fremkommer ønsker om en yderligere beboelsesbygning på den oprindelige ejendom."
- at den gældende naturfrednings formål er at bevare områdets landskabelige og naturmæssige kvaliteter, og at fredningsbestemmelserne fastsætter, at området skal bevares i dets nuværende tilstand.
- at hvis kommunen ikke anser fredningsbestemmelserne for dækkende til sikring af natur- og landskabshensyn, er ejer indstillet på tinglysning af deklaration til bevarelse af eksisterende forhold på ejendommen.
- at byggetilladelsen til ny beboelsesbygning er givet efter byggelovens § 10A, således at hver boligenhed på ejendommen med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang til Nybrovej.
- at som følge af bopælspligten har ejer ikke mulighed for at bebo begge helårsbygninger. Ejer ønsker flytte ind i den ene bygning og udleje/afhænde den anden bygning.

Tidligere afgørelser relevant for udstykning af ejendommen

I 2003 fastslog Naturklagenævnet, at meddelelse af landzonetilladelse og byggetilladelse til opførelse af erstatningsbygning for gammel kuskebolig på ejendommen ikke indebar, at der ville kunne forventes landzonetilladelse til udstykning af ejendommen.

Kommunen meddelte den 28. oktober 2011 afslag på landzonetilladelse til udstykning af ejendommen (bilag). Afgørelsen blev påklaget til Statsforvaltningen og Natur- og Miljøklagenævnet.

Statsforvaltningen udtalte i sin afgørelse af den 11. april 2012, at landzonetilladelse til udstykning, jævnfør Vejledning om byggelovens § 10A, ikke indgår i de tilladelser og dispensationer, der efter byggelovens § 10A skal indhentes, før der meddeles tilladelse til opførelse af mere end ét enfamiliehus på en ejendom i landzone. En tidligere meddelt byggetilladelse til opførelse af mere end ét enfamiliehus på ejendommen efter byggelovens § 10A ses ikke at kunne medføres nogen berettiget forventning om senere landzonetilladelse til udstykning.

Natur- og Miljøklagenævnet stadfæstede den 15. februar 2013 kommunens afslag (bilag). Klagenævnet udtalte, at klager ikke havde et retskrav på landzonetilladelse til udstykning og kunne heller ikke - henset til Naturklagenævnets afgørelse fra 2003 - have en berettiget forventning om at få landzonetilladelse til udstykning, ligesom at der i øvrigt ikke forelå særlige omstændigheder, der efter en konkret vurdering kunne føre til, at der undtagelsesvist burde meddeles landzonetilladelse til udstykning.

Forvaltningens vurdering

Ifølge planlovens § 35, stk. 1 kræver udstykning landzonetilladelse. Den konkrete afgørelse skal træffes med udgangspunkt i de planlægningsmæssige hensyn og natur- og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administration af landzonebestemmelserne. Efter planlovens almindelige hovedregel for landzoneadministration er udgangspunktet - af blandt andet planlægningsmæssige grunde - at der bør meddeles afslag på udstykning, idet det ikke er ønskeligt, at der imod planlægningen for området og formålet med landzonebestemmelserne opstår en ny ejendom i landzone. Dette gælder særligt i værdifulde kulturmiljøer med bevaringsinteresser, hvor bebyggelses- og landskabskarakteren skal sikres.

I klagenævnets praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedens).

Siden Natur- og Miljøklagenævnet i februar 2013 stadfæstede kommunens afslag på landzonetilladelse til udstykning er der ikke sket ændringer af plangrundlaget for området. Der er i 2017 gennemført forskellige lempelser af planloven for at styrke mulighederne for bosætning, vækst og udvikling i landdistrikterne herunder udarbejdet en ny vejledning i landzoneadministration, men der er umiddelbart ikke sket væsentlige ændringer af de bestemmelser/hensyn, som regulerer den ansøgte udstykning. Blandt andet er det af ansøger nævnte pkt. 3.1.7 i landzonevejledningen fra 2018 identisk med afsnit 2.1.4 i landzonevejledningen fra 2002. Hensynet som fremgår af pkt. 3.1.7 var således også et hensyn, der skulle varetages/er blevet varetaget i forbindelse med de tidligere afgørelser, der er truffet angående afslag på landzonetilladelse til udstykning på ejendommen.

Den eneste ændring, der er sket på ejendommen siden 2013 er, at ejer i 2016 har opnået dispensation fra naturfredningen til etablering af et 15 m² stort grusbelagt parkeringsareal beliggende i den nordvestlige del af ejendommen ud mod Nybrovej.

Det er forvaltningens vurdering, at meddelelse af landzonetilladelse til ansøgt udstykning med stor sandsynlighed vil medføre præcedens i forhold til udstykning af naboejendommene Nybrovej 377, 393 samt 410, idet disse ejendomme også indeholder to boliger i hver sin selvstændige bygning.

Selv om ejendommen er underlagt fredning, som i et vist omfang vil kunne medvirke til at sikre de landskabelige interesser, at udstykningen ikke umiddelbart vil medføre nogen fysisk adskillelse/ændringer i marken samt en eventuel tinglysning til hindring af synlig adskillelse af ejendommene, vil en udstykning det pågældende sted efter forvaltningens vurdering med tiden medføre en ændring i landskabskarakteren og således være i strid med bevaringsinteresserne vedrørende eksisterende kulturmiljø i området. Det er endvidere forvaltningens skøn, at udstykning af en ny selvstændig ejendom vil være i strid med intensionerne i kommuneplanens retningslinjer og den konkrete rammebestemmelse.

Lovgrundlag

- Planlovens § 35, stk. 1. Landzonetilladelse.
- Landzonevejledning - "Vejledning om landzoneadministration - Planlovens §§ 34-38" dels fra oktober 2002 og dels fra juli 2018.
- Byggelovens § 10A.
- Vedledning i byggelovens § 10A - "Vejledning nr. 122 om koordinering af lovgivningen om bebyggelse og ejendomsdannelse" af juli 1991.

Økonomi

Sagen har igen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Godkendt.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Ansøgning

Afslag landzonetilladelse den 28 oktober 2011

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse den 15 februar 2013

Oversigtskort

Punkt 11: Slotsvænget 23B - Plan for anvendelse af lokalitet (Beslutning)

00.00.00-A00-32-21

Resume

På Slotsvænget 23B bor unge på klubværelser på ordinære lejevilkår med egne lejekontrakter. Efter en periode med en uhensigtsmæssig kultur og uro på stedet blev der iværksat socialpædagogisk indsats jf. beslutning i Kommunalbestyrelsen den 4. marts 2021. Det blev samtidigt besluttet, at forvaltningen skulle vende tilbage i 2. kvartal 2021 med en langsigtet plan for anvendelse af lokaliteten. Med denne sag indstiller forvaltningen ændring i anvendelsen af ejendommen til akuttillbud og base for en ny indsats til "udvidelse af handlemulighederne i hjemmet" i forlængelse af omstillingerne i på det specialiserede socialområde samt anvisning af de nuværende beboere til andre lejemaal efter opskrivning på akutboliglisten.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der nedlægges 15 klubværelser på Slotsvænget 23B, 2800 Kgs. Lyngby, med et forventet indtægtstab på 0,1 mio. kr. på aktivitetsområdet Ejendomme med fuld effekt i 2023 og frem,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til nedlæggelse af de 15 boliger (klubværelser) på Slotsvænget 23B, 2800 Kgs. Lyngby,
3. der arbejdes videre med at afklare grundlaget for anden kommunal anvendelse af ejendommen Slotsvænget 23B til akuttillbud og aflastningspladser.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede i marts 2021, at der blev indsat socialpædagogisk støtte til gruppen af unge på Slotsvænget 23B for en periode på 12 måneder. De unge har taget godt imod støtten, og der har været nogenlunde roligt på stedet. Dog har der forsat været enkeltstående voldsomme konflikter mellem nogle af beboerne. Forvaltningen vurderer samlet set, at der med de fysiske rammer på stedet, det forhold at hver beboer har egen lejekontrakt uden nogen fællesskabs forpligtigelser og den nuværende beboersammensætning ikke kan skabes en tryk kultur, hvor de unge kan udvikle sig og trives.

Den socialpædagogiske støtte er et tilbud, som den enkelte unge kan afvise at modtage, og det er derfor et skrøbeligt grundlag at skabe et trygt og sikkert bomiljø på. Beboergruppen er uhomogen og præges af særligt nogle af beboernes megen aktivitet og ind i mellem voldsomme adfærd. De mere sårbare unge beboeres trivsel er under pres, og der er risiko for tilbagegang i deres udvikling mod et selvstændigt voksenliv. Flere af de unge, der bor på stedet, udtrykker, at de har svært ved at passe uddannelse og arbejde på grund af mange gæster i huset og dermed larm til sent om aftenen også i hverdagene. De unge udtrykker ønske om hjælp til at finde en anden bolig.

Forslag om ændret brug af Slotsvænget 23B

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen som klubværelser bør ophøre, og at beboerne i stedet opskrives på den administrative bolig akutliste og tildeles anden relevant bolig, når der er ledig bolig. Med det nuværende flow forventes det at tage ca. 1½-2 år før, alle beboere har fået visiteret anden bolig. Tidshorisonten er dog helt afhængig af antallet af anviste almene boliger, og at disse har en husleje, de unge kan matche. Nogle af de unge modtager i dag individuel støtte fx af socialpædagogisk karakter. Denne støtte og eventuel støtte til tilkomne behov vil fortsætte uafbrudt med over i en flytning til anden lejlighed.

Forvaltningen peger i stedet på, at Slotsvænget 23B kan anvendes til udvidelse af akuttilluddet og aflastningspladserne, hvilket kan understøtte beslutning om ny model for akuttilluddet af 17. december 2020 samt udvidelse af handlemulighederne i hjemmet, jf. omstillingerne på det specialiserede socialområde. I forbindelse med omstillingerne arbejdes der på at etablere udvidede støttemuligheder for borgere i egen bolig med henblik på at tilbyde borgere et alternativ til botilbud. De foreløbige analyser peger på, at dette vil kræve udvidet adgang til fællesskaber (aktivitets- og

samværstilbud) samt mere fleksibel tilrettelagt individuel støtte, også i weekender og ydertimer. Forvaltningen peger på, at Slotsvænget 23B kan anvendes som base for både denne nye indsats og det udvidede akuttillbud, da der vil være et fagligt overlap mellem opgaverne og dermed mulighed for ressourceoptimering ved at samtænke lokaliseringen af de to tilbud.

Udvidelse af antal pladser i Akuttillbuddet

Lokalisering i Slotsvænget 23B vil også rumme mulighed for at udvide antallet af aflastningspladser i akuttillbuddet jf. Kommunalbestyrelses beslutning den 17. december 2020 (punkt 30), så dette tilbud også kan anvendes af borgere, der i perioder har brug for et trygt sted at overnatte, men i andre perioder kan klare sig i egen bolig. De to nuværende pladser i akuttillbuddet er ofte fuldt optaget, og der vurderes derfor et potentiale i en udvidelse. Med base af det nye tilbud om udvidede handlemuligheder i hjemmet i Slotsvænget 23B vil der desuden kunne etableres mulighed for et trygt fællesskab i kendte rammer for borgere, der har brug for mere aktivitet og samvær, end der er mulighed for i de eksisterende aktivitets- og samværstilbud. Det vil være muligt at møde op i de sene aftentimer og i weekenden, få en samtale og en kop kaffe og måske få hjælp til at få lidt ro. Tilbuddet vil samtidig give medarbejderne, der skal støtte borgere i eget hjem i weekender og ydertimer, en base og et fagligt og kollegialt fællesskab. Når medarbejderne ikke er ude hos borgerne, kan de være en del af indsatsen i Slotsvænget 23B, og der bliver mulighed for at trække på fælles ressourcer, hvis en situation i en borgers hjem kalder på, at mere end en medarbejder rykker ud.

Periode frem til ibrugtagning af Slotsvænget 23 B

Omstillingsarbejdet vedr. en udvidelse af handlemuligheder i hjemmet besluttet i Kommunalbestyrelsen den 25. juni 2020 (punkt 27) er en helt grundlæggende og vigtig omstilling mod at skabe nye og fleksible, hjemmebaseret tilbud for borgerne. Der er tillige en stor effektivisering lagt i denne omstilling med i alt 8,5 mio. kr. i 2023. For at kunne målopfylde såvel udvidelsen af tilbudsviften for borgerne og effektiviseringen, er det helt nødvendigt at have fysiske rammer, ellers kan omstillingen ikke målopfyldes.

I perioden frem til at Slotsvænget 23B er tomt, foreslår forvaltningen, at fem tomme lejligheder på botilbuddet Slotsvænget 23A midlertidigt for en periode på 2 år anvendes som lokation for omstillingen "udvidelse af handlemuligheder i hjemmet og til udvidelse af pladser i akuttillbuddet.

Botilbuddet Slotsvænget har siden vinter 2020-21 haft tomgangspladser - pt. syv pladser. Det er helt særegent, at botilbuddet har tomgangspladser over så lang en periode og i det antal. Der kan gisnes om årsager - efterslæb hos visiterende myndighedspersoner grundet COVID19, pres i psykiatrien regionalt mv. Botilbuddets ledelse og forvaltningen har i et tæt samarbejde fulgt udviklingen. Tomgangen belaster botilbuddets økonomi væsentligt med en mindreindtægt på 4,5 mio. kr., samt manglende indtægter fra husleje. I et samarbejde mellem botilbuddets ledelse, forvaltningen anbefales det, at fem lejligheder midlertidigt for en periode på 2 år benyttes til omstillingen udvidelse af handlemuligheder i hjemmet, og at botilbuddet nednormeres med tilsvarende fem pladser i perioden. Derved sikres implementeringen af omstillingen samtidig med, at tabet ved tomgangspladserne på botilbuddet mindskes væsentligt. I udlånsperioden forventes det, at et eventuelt efterslæb fra COVID19 perioden også har stabiliseret sig, og forvaltningen vil sammen med botilbuddets ledelse tæt følge udviklingen, således at målgruppe, tilbud og plads antal efter udlånsperioden kan justeres, hvis der til den tid ses et behov derfor. Brugen af botilbuddets lokaler kan ikke gøres permanent uden det vil kræve langt større udgifter til at ombygge lejlighederne, end udgiften vil være i forhold til at renovere/ombygge Slotsvænget 23B.

Bygningsmæssig tilstand og behov for ændringer på Slotsvænget 23B

Forvaltningen har lavet en første, indledende vurdering af ejendommen på Slotsvænget 23B med hensyn til tilstand og behov for ombygning/renoveringer, hvis ejendommen skal ændre funktion, som beskrevet. Bygningen fremstår umiddelbart sund og i rimelig stand, og der er tale om mindre bygningsmæssige ændringer med hensyn til at sammenlægge rum, male og reparere fx gulve. Da der er tale om en anvendelsesændring, skal der udarbejdes en brandteknisk redegørelse. Det vurderes på nuværende tidspunkt, at det vil udløse krav om fx handicaptoiletter, niveaufri adgang og flugtveje, som ikke findes i dag.

Lovgrundlag

Lov om Social Service iht. akuttilluddet.

Boligreguleringsloven §46 (TKR).

Økonomi

Økonomien i den ændrede anvendelse af Slotsvænget 23B består af flere elementer hen over tid og er på nuværende behæftet med en vis usikkerhed. I første omgang skal de nuværende beboere opsiges fra lejemålet, hvor det forventes, at de sidste fraflytter i løbet af 1½ - 2 år. Der estimeres således færre indtægter i 2021 og 2022. Herefter (formentlig i 2023) skal der investeres i ombygning og indretning af bygningen til ny anvendelse som akuttillbud og udvidelse af handlemuligheder i hjemmet, hvorefter bygningen kan drives som aflastningspladser i akuttillbud. Den drift, som påkræves ved akuttillbud, finansieres af omstillingen.

Kommunens mistede indtægter ved nedlæggelse af de 15 boliger udgør netto anslået 0,14 mio. kr. om året og forventes at udgå helt i 2023 og frem. Området er budgetteknisk dog ikke vedligeholdt på alle kommunens udlejningsejendomme, heller ikke ved udlejningsejendommen på Slotsvænget 23B. Så selvom kommunen skal påregne et indtægtstab ifm. lukningen af boligerne, vil indtægtstabet ikke medføre bevillingsmæssige ændringer på driften, da indtægten aldrig er budgetlagt på området.

Ifm. etableringen af et akuttillbud, må der påregnes udgifter til dels ombygning af ejendommen og drift af selve ejendommen og akuttilluddet. Forvaltningen fremlægger en sag på ombygning når behov og pris er endeligt afklaret. Forvaltningen fremlægger en samlet sag vedr. etablering af et akuttillbud på Slotsvænget 23B, og de afledte behov for ændring af driftsbudgettet, når dette er endeligt afklaret.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Økonomiudvalget anbefaler pkt. 1.

Byplanudvalget anbefaler pkt. 2.

Social- og Sundhedsudvalget anbefaler pkt. 1 og 3.

Beslutning

Social- og Sundhedsudvalget, den 21. september 2021

Ad 1) Anbefalet. Forvaltningen forelægger hurtigst muligt supplerende notat om et samlet økonomisk overblik afledt af beslutningen.

Ad 3) Anbefalet.

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Ad 2) Anbefalet.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Oversigtskort

Punkt 12: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

Udvalget 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:

- Status på Business Improvement District (BID)
- Ajourføring af arkitekturpolitik og undersøgelse af rådgivende organ
- Furesøvej 7 - Dispensation til udstykning
- Furesøhøj 6 - Nyt enfamiliehus
- Langs Hegnet 30 - Dispensation lokalplan til udstykning
- Paul Fennebergs Allé 20 - H.C. Ørsted Gymnasiet - Begrønning af støjskærm
- Plan og Boligstyrelsens projekt Partnerskab for Levende bymidter
- Lokalplan 238 - Hvidegårdsparken - Proces og byggesager (december)

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Taget til efterretning.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Punkt 13: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Virumgårdsvej 22B - Skaterfaciliteter

Planklagenævnet har den 2. august 2021 stadfæstet kommunens dispensation af den 5. februar 2020 fra lokalplan 20 til opstilling af skater-obstacles (manualpad, bank og minirampe) på eksisterende asfalteret areal på Virumgårds Jorde. Planklagenævnet finder, at den ansøgte samling af legeredskaber i form af skate-obstacles på et areal, der er udlagt til grønning kræver dispensation fra lokalplanens § 7.1.5, og at dispensation ikke er i strid med lokalplanens principper, hvorfor kommunen havde hjemmel til at meddele dispensation.

Kommunen har den 25. januar 2021 truffet afgørelse om at den ansøgte opstilling af skater-obstacles ikke er opfattet af VVM-pligt. Denne afgørelse er ikke påklaget.

Byggeansøgning til opstilling af skater-obstacles vurderet fyldestgørende den 27. august 2021. Byggetilladelse forventes meddelt september 2021.

2. DTU og Omverdensdialog

DTU har i 2020 inviteret lokale interessenter til dialog om Lyngby Campus' fremtid gennem interviews. Gennem dialog har det været forventningen hos DTU, at få et bedre indblik i omverdens forståelse af DTU samt forventninger og ønsker til DTU. Der er i Omverdensdialogen gennemført 21 interviews med naboer (grundejerforeninger m.v.), lokale virksomheder, uddannelsesinstitutioner og interesseorganisationer (bilag). Dialogen er opsamlet i en række emner: Inviterende Campus, Synlighed, Inddragelse og medskabelse, Kommunikation, Mobilitet, Arkitektur, Landskab, Bevægelse.

DTU oplyser, at Omverdensdialogen er led i en forventet række af dialogmøder og kommunikation, som DTU vil fortsætte i fremtiden med de forskellige interessenter.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. september 2021

Taget til efterretning.

Gitte Kjær-Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Kasper Langberg (B).

Bilag

Omverdensdialog