

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 14-05-2025

Mødedato Onsdag d. 14. maj 2025 kl. 16:45

Mødested Udvalgsværelse 1.1

Mødedeltagere John Tefke (C), Martin Vendel (C), Michael M. Jørgensen (C), Bodil Kornbek (A), Gitte Kjær-Westermann (B), Claus Bøgh Svenningsen (UP), Anne Grete Bülow (UP)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Fingerplan 2019 - Høringssvar i forbindelse med statens indkaldelse af ideer til ændring (Beslutning).....	4
Lokalplan 311 for Hvidegårdsparken - fornyet høring (Beslutning).....	6
Arkitekturråd og arkitekturpolitik - evaluering 2025 (Beslutning).....	9
DTU Campus - opfølgning på plangrundlag for ny lokalplan 305 for DTU (Beslutning).....	13
Thorsvej 13A-B - Muligt § 14 forbud (Beslutning).....	18
Gammel Bagsværdvej 8 - Lovliggørelse af småbygninger (Beslutning).....	21
Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering).....	23
Frederiksdals jorder (Hummeltoftevej 187) - Midlertidig oplagsplads - Status og videre proces (Orientering).....	25
Lukket: Lukkede meddelelser.....	27
Kommende sager.....	28
Underskrift af protokol.....	29

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-16-21

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Fingerplan 2019 - Høringssvar i forbindelse med statens indkaldelse af ideer til ændring (Beslutning)

01.01.00-P17-2-25

Resume

I forbindelse med at Fingerplan 2019 revideres, har regeringen bedt kommunerne om forslag og ideer, der sikrer udviklingsmuligheder i hovedstadsområdet. Forvaltningen har lavet et udkast til høringssvar på vegne af Lyngby-Taarbæk kommune, som med denne sag kan godkendes. Høringssvaret omfatter ønske om at sikre en større fleksibilitet for tilpasning af faciliteter i landzonen, bedre muligheder for en tidssvarende udvikling til fritidsformål, specifikt for Exmoor, samt ønske om at udvide stationsnærhedsprincippet med henblik på at opnå stationsnærhed omkring lokalbanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at høringssvar fra Lyngby-Taarbæk Kommune indsendes til ministeriet for byer og landdistrikter.

Problemstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 10. marts 2025 modtaget ministeren for byer og landdistrikter, Morten Dahlins indkaldelse til forslag og ideer til revision af Fingerplan 2019. Revisionsforslagets formål er at sikre udviklingsmuligheder i hovedstadsområdet. Fingerplanrevisionen sætter særlig fokus på nye placeringsbehov (herunder ift. stationsnærhedsprincippet, tekniske- og forsyningsanlæg og nye typer af erhverv) samt anvendelsen af rekreative værdier i de grønne kiler.

Løsninger

Høringssvaret indeholder et ønske om større fleksibilitet for udvikling af faciliteter i landzonen med henblik på fritidsformål. Det er konkretiseret ved et specifikt ønske om en udvidelse af rideskolen Exmoor. Det vurderes, at der med udvidelsen af rideskolen med en ridebane og staldbygning er tale om en aktivitet, der naturligt hører hjemme i landzonen og understøtter rekreative formål. De arealer, hvor Exmoor rideskolen ønsker at udvide, har almenheden ikke adgang i dag. En udvidelse vil således efter forvaltningens vurdering ikke indskrænke almenhedens adgang til Frederiksdalsområdet, hvortil der i dag generelt er god adgang, også til vand.

Desuden omhandler høringssvaret ønsket om ændring af Fingerplanens bestemmelser om stationsnærhed. Hvis lokalbanen omfattes af stationsnærhedsprincippet vil det styrke udviklingsmulighederne for en række virksomheder i kommunen. Der henvises til revisionen i 2019 som udpegede et særligt lokaliseringsområde, svarende til mulighederne i de stationsnære områder, for indretning af kontor erhverv i Nærum Erhvervsby i Rudersdal Kommune. Noget tilsvarende foreslår forvaltningen man kunne gøre med lokalbaner, og foreslår samtidig at det eventuelt kun vil omfatte baner med højfrekvent drift.

DGI er sammen med andre interesseorganisationer inviteret til et møde med minister Morten Dahlin fredag d. 9. maj for at drøfte revision af Fingerplan 2019. I den forbindelse har forvaltningen afholdt et møde med DGI for at drøfte, hvordan Exmoor rideskole kan fremhæves på mødet som eksempel på en udvikling i de grønne kiler der bør muliggøres.

Strategisk ramme

Fingerplan 2019 og 2025

Kommuneplan 2021 og 2025

Videre proces

Høringssvaret indsendes til Ministeriet for byer og landdistrikter.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Afstemning:

Imod stemte: 1 (Claus Bøgh Svenningsen (UP))

For stemte: 6 (3(C), 1(A), 1(B) og Anne Grete Bülov (UP))

Herefter blev indstillingen anbefalet.

Bilag

Ideer og forslag til revision af Fingerplan 2019

Høringssvar til Fingerplan19

Punkt 3: Lokalplan 311 for Hvidegårdsparken - fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-7-24

Resume

Lokalplanforslag 311 for Hvidegårdsparken har været 8 uger i offentlig høring, og der er indkommet 13 høringsvar. Sagen lægger op til at enkelte ændringer til lokalplanen sendes i en fornyet kortere høringsperiode på 4 uger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lokalplan 311 for Hvidegårdsparken sendes i en fornyet kortere høringsperiode på 4 uger med de beskrevne ændringsforslag omhandlende tagmaterialer, hegning og opsætning af mobilmaster.

Problemstilling

Lokalplan 311 for Hvidegårdsparken (bilag) har været i offentligt høring i perioden fra og med 3. februar 2025 til og med 31. marts 2025. Kommunen afholdt borgermøde om lokalplanforslaget den 11. marts på Trøngårdsskolen. Der er indsendt 13 høringsvar (bilag). Alle høringsvar er resumeret og kommenteret af forvaltningen i høringsnotat (bilag).

Der er tre bemærkninger, som forvaltningen mener giver anledning til at ændre i lokalplanens bestemmelser, og som foresendes i en fornyet kortere høringsperiode:

Tagmaterialer

En beboer ønsker præciseret, hvilke tagmaterialer der må anvendes på bebyggelse. Ellers risikerer man at beboere f.eks. lægger grå, røde eller gule stensplader på husene.

Hegning

Flere beboere peger på, at lokalplanen giver mulighed for at opsætte faste hegn mod sti, hvilket er uhensigtsmæssigt og ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan 238.

Opsætning af mobilmaster

En beboer ønsker præciseret, at opsætning af mobilmaster kun kan ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der er flere høringsvar, som er positive overfor lokalplanens bevarende karakter og muligheden for at plante mere biodiversitet i vejenes rabatter. Men der er også høringsvar, som peger på det uhensigtsmæssige i begge dele.

Læsninger

Tagmaterialer

I lokalplanens redegørelse gennemgås de typiske arkitektoniske træk ved typehuse fra 1960'erne, og det opfordres til, at man bevarer disse og renoverer i samme stil, herunder med tage i mørke, lugeplader eller tagpap. Lokalplanens bestemmelser fastsætter ikke særlige tagmaterialer, der skal benyttes. Dog må tagmaterialer ikke have en glansværdi der overstiger 15.

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen præciseres med hensyn til tagmaterialer, da tagenes udseende også er et væsentligt karaktertræk i bebyggelsen:

Lokalplanens §7 "Bebyggelsens udseende" suppleres med en ny bestemmelse med følgende indhold:

"Tage på boliger samt integrerede carporte og garager skal beklædes med røde, uglaserede tagsten, sorte eller mørkebrune lugeplader, eller sort eller mørkebrunt tagpap."

Hegning

Forvaltningen foreslår, at det præciseres i lokalplan 311, at hegning mod sti også skal være levende for at fastholde det tiltænkte grønne udtryk.

Å§8.3. suppleres med:

"Hegning mod stier skal være levende hegn. Der kan etableres trædhegn i eller umiddelbart bag det levende grønne hegn."

Opsætning af mobilmaster

Bestemmelsen foreslås præciseret, så det fremgår at opsætning af mobilmaster kræver kommunalbestyrelsens godkendelse.

Å§8.9. ændres til:

Der kan opstilles mobilmaster i en højde på maks. 12 m over naturligt terræn. Master mellem 8,5 m og 12 m skal udformes som flagstænger, der har samme udseende som disse mht. farver, udformning og dimensioner. Opsætning af mobilmaster kræver kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse."

Biodiversitet

For at få de bedste vilkår for biodiversitet i byplanlægningen skal man indtænke sammenhæng til eksisterende natur, hvorfra dyr og insekter kan sprede sig ud i bylandskabet. Her er Hvidegårdssparken oplagt som grøn korridor pga. områdets beliggenhed i nærheden af Dyrehaven og Ermelundskilen, som er vigtige naturområder i kommunen. Ved at have biodiverse vejrabatter er man med til at give dyr og insekter bedre vilkår i bymiljøet. Forvaltningen foreslår derfor, at muligheden for biodivers beplantning i græsrabatterne fastholdes.

Bevaring af arkitektur

Forvaltningen finder, at der bør værdnes om villaområdernes særlige karakterer, da dette giver identitet og historie til de forskellige områder. Hvidegårdssparken er velbevaret i kraft af de mange 60'ers typehuse i 2. etage og bør derfor ikke forandres i de mest grundlæggende arkitektoniske principper. Forvaltningen foreslår derfor, at lokalplanens bestemmelser om bebyggelses udseende ikke lempes.

Strategisk ramme

Lokalplanen understøtter Lyngby-Taarbæk Kommunes Plan- og Agenda 21 - Strategi, som blandt andet har som mål at værne om kommunens kulturhistoriske miljøer, og at boligområderne i de enkelte bydele er af høj kvalitet. Det indgår desuden som et mål i arkitekturpolitikken at sikre bevaringsværdig bebyggelse og at fremhæve de enkelte områders identitet.

Videre proces

Planlovens Å§ 27, stk.2 fastsætter, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen kan foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Berører ændringen væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig. En ændring, der fastsætter specifikke tagmaterialer, vil sandsynligvis ikke kunne anses for uvæsentlig, da den har direkte indflydelse på borgernes ejendomsret og områdets arkitektoniske udtryk. Derfor foreslås lokalplanen sendt i en fornyet kortere højring på 4 uger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget ved fornyet højring.

Å

Beslutning

Afstemning:

Imod stemte: 1 (Claus Bøgh Svenningsen (UP)), idet han ønsker at opretholde græsrabatter.
For stemte: 6 (3 (C), 1 (A), 1 (B) og Anne Grethe Bølow (UP))

Herefter blev indstillingen godkendt, idet udvalget bemærker, at der i forslaget er mulighed for begge løsninger, for så vidt angår beplantning i rabatter.

Bilag

Oversigtskort

Lokalplanforslag 311 for Hvidegårdsparken

Samlet pdf af hørings svar lokalplanforslag 311

Høringsnotat til lokalplanforslag 311

Punkt 4: Arkitekturråd og arkitekturpolitik - evaluering 2025 (Beslutning)

01.02.00-G01-1-25

Resume

Kommunens arkitekturråd, et eksternt råd som bidrager med uvildig ekspertrådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik, skal evalueres hvert år. Derudover har byplanudvalget besluttet at foretage evaluering af kommunens arkitekturpolitik første halvår af 2025. Arkitekturrådet blev nedsat i juni 2023 for to år og arkitekturpolitikken blev vedtaget august 2023. Med denne sag forelægger forvaltningen evalueringerne til orientering i udvalget.

Derudover kan der med sagen tages stilling til at forlænge arkitekturrådet med et år til udgangen af 2026.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Evaluering af arkitekturråd og arkitekturpolitik tages til efterretning.
2. Arkitekturrådet forlænges fra ultimo 2025 til udgangen af 2026 finansieret ved allerede afsatte midler.

Problemstilling

Der er en bred strategisk ramme omkring arkitektur i kommunen. Kommunalbestyrelsen nedsatte arkitekturrådet i juni 2023 på baggrund af en indsats i kommunalbestyrelsens planstrategi - Byudvikling i balance 2019. Mål om at anvende arkitekturrådet på baggrund af et vedtaget kommissorium, herunder udtalelser og helhedsbetragtninger om projektforslag er efterfølgende indarbejdet i kommunalbestyrelsens arkitekturpolitik, der er vedtaget august 2023. I samme periode har kommunalbestyrelsen, april 2023, vedtaget retningslinjer for retvisende visualiseringer, som også er en indsats i arkitekturpolitikken.

Arkitekturråd

Arkitekturrådet arbejder på baggrund af kommissorium af 6. april 2022 (bilag). I følge kommissoriet evalueres arkitekturrådet en gang om året. Formålet med rådet er, at det er et rådgivende organ, som bidrager med en uvildig ekspertrådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik. Kommissoriet uddyber, hvilke opgaver rådet kan blive inddraget i og økonomien hertil.

Arkitekturrådets deltagere, der har erfaring med følgende emner fastlagt i kommissoriet - arkitektur, landskab, byrum, bygningsbevaring og kulturmiljøer, er:

- Cand.Arch. Johnny Svendborg,
- Cand.Arch. Susanne Skov Kunert,
- Cand.Arch. Rosa Lund, alle repræsentanter, der er nedsat via Akademisk Arkitektforening i et samarbejde med Danske Landskabsarkitekter samt
- Arkitekt maa. Kent Pedersen, repræsentant fra Bygningskultur Foreningen Lyngby-Taarbæk

Arkitekturrådet har i alt haft 8 opgaver, og har siden seneste evaluering i juni 2024 haft 5 opgaver ved følgende lokationer:

- Kongevejen 93, Classic Car House
- Ulrikkenborg (Kongens Lyngby syd) omkring eksisterende erhvervsbebyggelse på Parallelvej
- Bulderby i Lundtofte
- DTU Science park og ny forskerpark i Traceet
- Lyngby Hovedgade 4

Arkitekturpolitik

Arkitekturpolitikken ligger på kommunens hjemmeside (bilag). Den indeholder vision, mål og indsatser omkring 4 overordnede emner; Bygninger og byrum, Landskab, det grønne og det blå, Bæredygtighed og Kulturarv.

Arkitekturpolitikken indeholder derudover mål og indsatser i forhold til, når kommunen selv er bygherre. Visionen lyder: Lyngby-Taarbæk er en innovativ, blå, grøn og bæredygtig kommune med bygninger, byrum og kulturarv af høj kvalitet.

Arkitekturpolitik og retningslinjer for retvisende visualiseringer (bilag) indgår i arbejdet med udarbejdelse af lokalplaner og i dialog med små og store bygherrer. Dertil bringes arkitekturpolitikken i spil, når kommunen selv er bygherre samt i forbindelse med forhåndsdialoger omkring byggesager. Der har desuden været arbejdet med mock-ups og materialeprøver i politiske udvalgssager.

Byplanudvalget har 31. august 2023, sag nr. 17, besluttet at foretage evaluering af kommunens arkitekturpolitik første halvår af 2025.

Hvidbog og anbefalinger til national arkitekturpolitik

Forvaltningen kan derudover oplyse, at Kulturministeriet den 21. marts 2025 i en pressemeddelelse fortæller, at en ekspertgruppe for national arkitekturpolitik nu har afleveret en hvidbog og 24 konkrete anbefalinger til stat, regioner og kommuner m.fl. - til kulturministeren. Ekspertgruppen giver anbefalinger til fremtidens arkitektur med fokus på at genanvende og transformere mere, skabe plads til natur i og uden for byerne samt prioritere kvalitet og samarbejde i udvikling af byer og mangfoldige boligtyper.

Lovgivning og tidligere processer og drøftelser

Et arkitekturråd og en arkitekturpolitik er ikke lovpligtige.

Der var, i forbindelse med udarbejdelse af planstrategien Byudvikling i balance 2019, hørings svar, der pegede på muligheden for at ansætte en stadsarkitekt. Kommunalbestyrelsen fastholdt muligheden for at undersøge nedsættelse af et arkitekturråd og besluttede efterfølgende at nedsætte et råd for en toårig periode med en samlet ramme på kr. 0,4 mio. Med godkendelse af forvaltningens forslag her vil rådet komme til at virke i samlet 3½ år. Det nedsatte arkitekturråd er pt sat til at afslutte automatisk ved udgangen af 2025.

Med hensyn til arkitekturpolitik har kommunen haft en arkitekturpolitik siden Kommuneplan 2000, hvor arkitekturpolitikken løbende er blevet revideret. I forbindelse med udarbejdelse af den nye arkitekturpolitik, vedtaget aug. 2023, blev det besluttet, at arkitekturpolitikken ikke skulle indgå i kommuneplanen, men være et selvstændigt dokument. Forslaget til ny arkitekturpolitik blev sendt i en ikke lovpligtig høring med debatskabende aktivitet på Stadsbiblioteket. Der indkom 11 hørings svar.

Løsninger

Arkitekturråd

I perioden maj 2024 til april 2025 har kommunen fået løst 5 opgaver af rådet. Opgaverne blev stillet til følgende projekter:

- Udvidelse af Classic Car House, Kongevejen 93
- Byudviklings- og omdannelsesprojekt i Ulrikenborg (Kongens Lyngby syd) omkring eksisterende erhvervsbebyggelse på Parallelsvej
- Bulderby i Lundtofte
- Projekt for byudvikling af Tracéet Midt for DTU Science park og ny forskerpark
- Lyngby Hovedgade 4

De 5 udtalelser indgik i behandlingen af de respektive sager. Resumé og evaluering af de stillede opgaver er beskrevet i notat om evaluering af arkitekturrådet (bilag).

Evalueringen foretages på baggrund af de 5 udtalelser og tilhørende processer. Flere opgaver forventes behandlet i arkitekturrådet i det næste års tid; fx i forbindelse med lokalplan for DTU, som besluttet af udvalget i april 2024.

Evaluering af arkitekturråd

Arkitekturrådet har nu eksisteret siden juni 2023 og har i det seneste års tid været inddraget i fem opgaver, hvor der i den første evaluering i 2024 indgik tre opgaver. Fire udtalelser i denne evaluering er sket i forbindelse med en lokalplan og en udtalelse i forbindelse med overvejelser om en mulig ændret anvendelse og byudvikling (Lyngby Hovedgade 4). En af opgaverne handler om et kommunalt projekt (Bulderby), mens resten handler om eksterne parters byggerier.

Generelt er rådet blevet involveret tidligere i processerne end det skete i det første år af rådets virke. Erfaringerne fra de første 3 opgaver understregede vigtigheden af en tidlig inddragelse. Udtalelserne har overordnet bevirket, at der er sket forenkling og prioritering af arkitektoniske virkemidler. Ved Tracéet Midt, DTU Science park og ny forskerpark, er materialet til lokalplanarbejdet udbygget med en mere detaljeret situationsplan, der også indeholder byrum, ankomstforhold og det landskabelige hovedgreb. Derudover arbejder forvaltningen på baggrund af arkitekturrådets anbefalinger til projekt om børnehuset Bulderby i Lundtofte med en udbudsproces, hvor tilbudsgivere særligt skal levere en redegørelse for arkitektur og kvalitet, herunder levere skitser, som viser justering af idéoplægget, med ønsket detaljeringniveau og forståelse for opgaven.

Rådet har i de seneste fem udtalelser igen bidraget med velargumenterede og grundige udtalelser, der tager udgangspunkt i vision og mål i kommunens arkitekturpolitik. Der sker i hver enkelt sag fortsat en høj grad af læring i forvaltningen både med hensyn til, hvordan opgaverne stilles og hvornår i processerne arkitekturrådet inddrages. Det er fortsat erfaringen, at det kan være vanskeligt efterfølgende at forholde sig til, i hvor høj grad alle anbefalinger i en udtalelse bør følges. Anbefalingerne går på de fire forskellige emner i arkitekturpolitikken; Bygninger og byrum, Landskab, det grønne og det blå, Bæredygtighed og Kulturarv. Og derudover vil der også ofte indgå et økonomisk perspektiv i forhold til ressourcer (tid, penge, materialer osv.). Der kan derfor i de enkelte sager være behov for en vægtning mellem hvilke af emnerne, der bør veje tungest. Afhængig af projektets type og sammenhæng med omgivelserne, arkitektur og de foreslåede anvendte materialer vil prioriteringen mellem emnerne være forskellige fra sag til sag. Der kan således være praktiske, kapacitetsmæssige eller økonomiske årsager til, at ikke alle anbefalinger følges, ligesom der kan være velbegrundede faglige perspektiver, der afviger fra rådets holdning.

Inddragelse af arkitekturrådet betyder desuden en forlængelse af sagsbehandlingstiden og indvirkning på eventuel udbudsproces, så det er fortsat vigtigt at forholde sig til en eventuel involvering af arkitekturrådet tidligt i processerne, så tidsplaner bliver så realistiske som muligt.

Hvidbog og anbefalinger til national arkitekturpolitik peger blandt andet i overskriften i retning af attraktive og ansvarlige rammer for liv, mindre ressourceforbrug, plads til natur og kvalitet for alle. Der er noteret 6 anbefalinger for kommunale politikker og praksisser, der er uddybet side 17 - 18 i bilag med "Anbefalinger til fremtidens arkitektur fra ekspertgruppen for national arkitekturpolitik":

1. Styrk de kommunale arkitekturpolitikker
2. Frem natur samt det blå og grønne i byerne
3. Prioriter bymidte frem for byperiferi
4. Styrk borgerinddragelse i udviklingen af arkitektur
5. Udvikl byer med udgangspunkt i lokale værdier og styrker
6. Skab ny kultur for værdisætning

Forvaltningen vurderer, at et fortsat samarbejde med et arkitekturråd kan bidrage til at støtte op om anbefalingerne fra ekspertgruppen.

Evaluering af arkitekturpolitik

Forvaltningen anvender arkitekturpolitik og retningslinjer for retvisende visualiseringer i forbindelse med projektudarbejdelse omkring byggeri og anlæg samt i processer omkring udarbejdelse af lokalplaner. Arkitekturpolitikken indgår derudover i høj grad i dialog med ansøgere med fokus på for eksempel forhåndsdialoger, idet forvaltningen vurderer, at det er væsentligt at bringe arkitekturpolitikken på banen så tidligt som muligt.

Forvaltningen vurderer, at indholdet i arkitekturpolitikken fortsat er relevant og at det fortsat er vigtigt at fastholde fokus på emnet. Forvaltningen vurderer derudover, at et af de vanskelige emner i forhold til arkitekturpolitik er at foretage prioriteringer mellem både de fire emner i arkitekturpolitikken, men også i forhold til de økonomiske følger, der kan blive påvirket i forhold til ønsker og krav, der stilles til arkitektur.

Strategisk ramme

Arkitekturrådet blev nedsat på baggrund af indsats i kommunalbestyrelsens planstrategi; Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019. Mål om at anvende arkitekturrådet blev siden indarbejdet i kommunalbestyrelsens

arkitekturpolitik, vedtaget august 2023. I samme periode har kommunalbestyrelsen, april 2023, vedtaget retningslinjer for retvisende visualiseringer, som også er indarbejdet i arkitekturpolitikken.

Videre proces

Hvis det nedsatte arkitekturråd forlænges, vil forvaltningen forberede arkitekturrådet på en mulig forlængelse til ultimo 2026. På baggrund af møde med rådet januar 2025 er det forvaltningens indtryk, at der er imødekommenhed fra rådets side omkring fortsat deltagelse.

Hvis udvalget beslutter, at nedlægge arkitekturrådet ved udgangen af 2025, vil forvaltningen meddele arkitekturrådet, at rådet ved årets udgang vil blive nedlagt efter nærmere aftale, idet igangsatte opgaver eventuelt kan strække sig ind i 2026.

Økonomi

Der var i andet halvår 2023 afsat: kr. 0,1 mio., i 2024 kr. 0,2 mio. og i første halvår af 2025: kr. 0,1 mio. Ved godkendelse af sag om evaluering af arkitekturrådet i kommunalbestyrelsen den 29. august 2024 blev arkitekturrådet forlænget fra medio 2025 til 31.12.2025. Der forventes at være en rest på kr. 0,2 mio. i 2025 inklusiv overførsler fra 2024 svarende til 5-6 yderligere opgaver af hver kr. 30.000 frem til ultimo 2026.

I lyset af den to-årige budgetaftale anbefales det at forlænge perioden, idet rådets aktiviteter må tilpasses den mindre økonomiske ramme.

Forvaltningen foreslår på ovenstående baggrund det nedsatte arkitekturråd forlænget fra årsskiftet 2025 til ultimo 2026 inden for de afsatte midler. I første halvår af 2026 vil der skulle foretages endnu en evaluering med mulighed for at drøfte yderligere budget.

Såfremt det nedsatte råd skal forlænges efter udgangen af 2026, skal der findes finansiering hertil fra 2027 og frem.

For forvaltningen betyder inddragelse af arkitekturrådet blandt andet udarbejdelse af særlig formulering af opgavebeskrivelse ud over anvendelse af forvaltningens skabelon for opgavebestilling, udarbejdelse af tidsplan, der koordineres med arkitekturrådet, gennemgang og vurdering af udtalelser, formidling og indhentning af bemærkninger fra ansøger m.v.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget tager pkt. 1 til efterretning og anbefaler pkt. 2.

Økonomiudvalget anbefaler pkt. 2.

Kommunalbestyrelsen beslutter pkt. 2.

Beslutning

Ad. 1) Orientering givet.

Ad. 2) Anbefalet.

Bilag

Kommisorium for Arkitekturråd i Lyngby-Taarbæk

Arkitekturpolitik i Lyngby-Taarbæk Kommune

Retningslinjer for retvisende visualiseringer i Lyngby-Taarbæk Kommune - april 2023

Evaluering af arkitekturråd og arkitekturpolitik 2025

Punkt 5: DTU Campus - opfølgning på plangrundlag for ny lokalplan 305 for DTU (Beslutning)

01.02.05-P16-7-21

Resume

Med denne sag forelægges næste skridt på vej mod en ny lokalplan for DTU Campus. Forvaltningen har modtaget nyt materiale fra DTU, der svarer på de ting, udvalget har efterspurgt (i april 2024) om henholdsvis lokalplanens overordnede bestemmelser (landskab, arkitektur og kulturarv) og om reducerede parkeringsnormer. I sagen fremlægges DTUs materiale, så der kan tages stilling til det inden det sendes til kommunens arkitekturråd. Desuden kan der tages stilling til en fastlæggelse af parkeringsnormen for DTU.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. DTU's oplæg til indhold i det kommende lokalplanforslag (om landskab, arkitektur og kulturarv) sendes til udtalelse i kommunens arkitekturråd
2. der i det videre lokalplanarbejde tages afsæt i det foreslåede scenarie 1, dvs. en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. 100 m² etageareal med mulighed for at reducere med 40% indenfor et 300 meters cirkelslag fra letbanestationerne på DTU.

Problemstilling

Opdateret lokalplangrundlag sendes til arkitekturrådet

Siden Byplanudvalget i maj 2021 vedtog at igangsætte en ny lokalplan for DTU Campus, har der været forelagt en række sager med forslag til den kommende lokalplans indhold og grundlag.

I april 2024 forelagde forvaltningen et omfattende materiale (udarbejdet af DTU i februar 2024). Byplanudvalget vedtog at materialet skulle danne grundlag for igangsættelsen af lokalplanen, dog med en række bestemmelser:

- 1a) de eksisterende grønne hovedtræk i gældende lokalplan fastholdes,
- 1b) der udarbejdes forslag til lokalplanens konkrete bestemmelser baseret på anbefalingerne i DTU's fremsendte kulturarvsanalyse,
- 1c) der udarbejdes analyser af, hvad mulighed for fri placeringer af nye høje bygninger og bygningstyper betyder i forhold til det omgivende byområde og til de bærende principper for DTU i Koppels og Nørgårds oprindelige bebyggelsesplan,
- 1d) der udarbejdes et skitseprojekt, før der evt. fastlægges bestemmelser om ny informationspavillon i parkeringsalléen.

Udvalget lagde afgørende vægt på, at lokalplanen sætter rammer for at DTU's idrætsfaciliteter kan udvikles og udbygges i takt med DTU's øvrige vækst. Desuden vedtog de, at arkitekturrådet skulle udtale sig om lokalplangrundlaget, når de overordnede bestemmelser om landskab, arkitektur og kulturarv (pkt. 1a-1d ovenfor) var udarbejdet.

Parkeringsnormer

På samme møde (april 2024) vedtog Byplanudvalget også, at der som supplement til DTUs materiale, skulle udarbejdes et oplæg til såkaldte ”differentierede parkeringsnormer” – dvs. løsninger, hvor antallet af parkeringspladser i forhold til m² bygning kan variere i forskellige delområder. Udvalget tilkendegav, at de umiddelbart ville være villige til at ændre parkeringsnormen for hele lokalplanområdet, men bad om at se et oplæg hvor parkeringsnormen eksempelvis kunne sættes ned på de dele af DTU, der ligger særligt tæt på de kommende letbanestationer.

Et sådant oplæg blev forelagt for udvalget i januar 2025. Tre forskellige scenarier (scenarie A, B og C) beskrev forskellige parkeringsnormer for området (bilag). Byplanudvalget vedtog som princip for den videre lokalplandialog med DTU, scenarie C, hvor følgende gælder: Der stilles krav om 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, men indenfor 200 meter fra

letbanestation kan reduceres med 50 % og indenfor 200-400 meter kan reduceres med 25 % (der stilles i alt krav om 4.016 p-pladser).

Udvalget bad dog også om, at få vist flere alternativer, specifikt for hvis man sætter parkeringsnormen ned (såkaldte ”reduktionsnormer”) inden for en afstand af 0-200 m fra DTUs letbanestationer. Desuden udtryktes bekymring for parkeringssituationen omkring DTU.

Løsninger

Forvaltningen har nu modtaget nyt materiale fra DTU, der svarer på de ting, udvalget har efterspurgt om henholdsvis lokalplanens overordnede bestemmelser (om landskab, arkitektur og kulturarv) og om parkeringsnormer.

Arkitekturrådets opgave

Forvaltningen forelægger det materiale, der foreslås sendt til arkitekturrådet. Forvaltningen foreslår, at arkitekturrådet vurderer følgende:

- Principper for placering (og evt. antal) af nye høje bygninger
- Muligheder og konsekvenser ved at bygge på de fire hovedtorve
- Kulturarv – udviklingsmuligheder og sikring af kulturarv samt materialer og farver
- Påvirkning af det omkringliggende byområde

Temaerne og hovedpunkterne i DTUs materiale er beskrevet nedenfor.

Hovedpunkter i DTU's forslag

DTU's materiale af 1. april 2025 indeholder forskellige forslag til en udbygning af området. Med en forøgelse af bebyggelsesprocenten til 60 vil udbygningsmuligheden på DTU omfatte ca. 130.000 m².

De grønne hovedtræk

DTU ønsker at bibeholde randskoven, træerne i parkeringsalléen og en række have- og gårdrum, herunder Nørgaards Have. Øvrige træer er en del af den oprindelige byggemodning. Træerne vil kunne fældes, men skal søges bevaret i størst muligt omfang.

Byggezoner og høje bygninger

DTU foreslår at ændre de nuværende fortætningszoner, da de strider imod arkitekterne Koppels og Nørgårds oprindelige plan for området. I stedet foreslår DTU følgende nye byggezoner, der muliggør nybyggeri i op til 6 etager på størstedelen af DTU's område:

- Mod Lundtoftegårdsvej: Mulighed for byggeri op til 6 etager umiddelbart bag randskoven (randskovens bredde her: 30 m).
- Mod Lundtoftevej: Foreslås en byggezone på 80 m fra Lundtoftevej (inkl. randskov på 30 m), hvor nybyggeri ikke må overstige 3 etager.
- Mod Anker Engelunds Vej: Foreslås en byggezone på 35 m, hvor nybyggeri ikke må overstige 3 etager.

Den maksimale bygningshøjde (ekskl. tagteknik) ønskes hævet fra 12,5 m til 15,5 m for bygninger i 3 etager, for at imødekomme nye rumkrav til laboratorier.

Inden for zonerne til højt byggeri foreslår DTU, at der eksempelvis fastsættes et maksimalt antal bygninger pr. delområde/kvadrant, dels med en højde på 4-5 etager og dels et maksimalt antal bygninger pr. delområde/kvadrant med en højde på 6 etager.

Der ønskes især arkitekturrådets vurdering af, hvordan der kan udformes principper for placering af nye høje bygninger. Bør der fastsættes et maksimalt antal høje bygninger, som foreslået af DTU, eller kan der på anden måde fastsættes principper for omfang og placering af bygninger højere end 3 etager, samtidig med at den ønskede fleksibilitet for placering af høje bygninger fastholdes?

Informationspavillon i parkeringsalléen

DTU foreslår, at der udlægges et byggefelt i 2 etager med en højde på 11 m eksklusiv tekniketage, og et omfang på 1.500 m² (25 m x 30 m). Egetræer mod Anker Engelunds Vej og i byggefeltet fældes.

Torve

DTU ønsker mulighed for at bygge på hovedtorvene. Eksempelvis ønskes der på Matematiktorvet opført et kontorhus i 3 etager mod Anker Engelunds Vej.

Kulturarvsanalysen

Princippet om vinkelret placering (det såkaldte ortogonale planlægningsprincip) foreslås opretholdt. Parkeringsalléen fastholdes som hovedakse og grønt bånd med træer plantet i gitterstruktur (grid). Nye bygninger skal placeres vinkelret på akse.

DTU foreslår i materialet til arkitekturrådet, at de eksisterende karakteristiske "Koppelbygninger" sikres, dog med frihed til ombygning, omdannelse og i særlige tilfælde nedrivning. DTU foreslår endvidere, at nye bygninger skal være enkle og stringente, samt at de ikke skal være monumentale, og at de skal indgå harmonisk i en helhed med den eksisterende bebyggelse. Til facader foreslås en bred vifte af materialer og farver, herunder mulighed for at anvende biobaserede materialer.

DTU har tidligere (i ansøgning fra februar 2024) beskrevet at et formål med lokalplanen er at fastholde de overordnede landskabelige og arkitektoniske principper, så kulturarven for DTU Lyngby bevares. DTU ønsker endvidere arkitektur i menneskelig skala og af høj kvalitet, at etablere "inviterende stueetager" og at følge de konkret opstillede retningslinjer i kulturarvsanalysen i den fremadrettede udvikling af campus.

Vedrørende kulturarvsanalysen ønskes en vurdering af, hvordan udviklingen af universitetet kan ske samtidig med at campus' kulturarv sikres. Hvilke elementer og principper er det væsentligt at fokusere på, udover bevaring af grønne hovedtræk? Desuden ønskes en vurdering af DTU's forslag til de materialer og farver, der kan anvendes og evt. i hvilket omfang.

Parkeringsnormer

DTU har fået lavet de alternative parkeringsnormer (reduktionsnormer), som udvalget har bedt om, for de områder, der ligger i cirkelslag af 0-200 meter og 0-300 meter fra letbanestationerne på DTU (bilag).

DTU's rådgiver oplyser, at for metroen har det meget stor effekt ift. passagermængden, at stationen ligger tæt på (0-200 meter). For S-tog og busser (af såkaldt højklasse) ses der også en væsentlig effekt, hvis stationen ligger tæt på (0-400 meter). Der findes ikke præcise undersøgelser for letbaner, men man regner med, at effekten ligger et sted mellem metro og højklassebusser.

Udregningerne tager udgangspunkt i, at DTU skal udbygges, så der samlet bliver bygget 577.202 etagemeter. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 60. Ifølge den nuværende p-norm (1 parkeringsplads pr. 100 etagemeter) betyder det, at der skal laves 5.772 parkeringspladser.

Beregninger viser, at hvis man laver en reduktionsnorm på 40% for byggeri der ligger i et cirkelslag på 0-300 meter fra letbanestationerne på DTU, vil det medføre et krav om at der skal laves ca. 4.693 p-pladser, mens der ved et cirkelslag på 0-200 meter vil skulle laves ca. 5.250 p-pladser.

Hvis man i stedet vælger en reduktionsnorm på 25% for byggeri, der ligger i et cirkelslag på 300 meter fra letbanestationerne, vil det medføre et krav om, at der skal laves cirka 5.098 parkeringspladser. Hvis det gælder for byggeri inden for 200 meter, skal der laves cirka 5.446 parkeringspladser.

Det er vigtigt at vide, at disse beregninger er teoretiske og lavet ud fra en antagelse om, at det nye byggeri bliver fordelt både på ledige områder og på arealer, hvor der er eksisterende bygninger på DTU. Fordelingen er kun vejledende, fordi man pt. ikke ved, hvor det nye byggeri kommer til at ligge.

Forvaltningen foreslår, at man i det videre arbejde med lokalplanen tager afsæt i den nuværende p-norm på 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Samtidig foreslås det, at kravet til parkeringspladser kan sættes ned med 40% for byggeri, der ligger inden for 300 meter fra letbanestationerne på DTU. Det understøttes af, at sammenlignet med andre bydele, er DTU særlig godt betjent af den kommende letbane, da der kommer tre letbanestationer, som ligger tæt på hinanden (med maksimalt 600 meter imellem).

En reduktion på 40% forudsætter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør, at der i de særlig stationsnære områder på DTU kan fastlægges denne p-norm. Et cirkelslag på 300 m med en reduktion på 40% svarer til den p-norm, der er peget på i Kongens Lyngby Centrum.

	Scenarie 1	Scenarie 2
Bebyggelsesareal	577.202 m ²	577.202 m ²
P-norm reduktion	0-300 m fra station, 1 p-plads pr. 100 m ² med reduktion på 40% 1 p-plads pr. 100 m ² på resten af DTU (nuværende p-norm)	0-300 m fra station, 1 p-plads pr. 100 m ² med reduktion på 25% 1 p-plads pr. 100 m ² på resten af DTU (nuværende p-norm)
P-pladser ift. p-norm	4.693 p-pladser (300 m)	5.098 p-pladser (300 m)

Strategisk ramme

Kommuneplan 2021

Videre proces

Forvaltningen vil fortsætte den igangværende dialog med DTU frem mod et lokalplanforslag i 3. kvartal 2025.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Ad. 1) Afstemning:

Imod stemte: 1 (Claus Bøgh Svenningsen (UP)).

For stemte: 6 (3(C), 1(A), 1(B) og Anne Grete Bülov (UP))

Herefter blev indstillingen godkendt.

Ad. 2) Konservative (C) stillede ændringsforslag om, at der i stedet for tages afsæt i scenarie 2 i det videre lokalplanarbejde.

Der blev stemt om ændringsforslaget:

Imod stemte: 2 (1(A) og 1(B)), idet scenarie 1 giver mest mening i forhold til stationsnærhed til letbanen, hvilket også svarer til den p-norm, der er peget på i Kgs. Lyngby Centrum og andre bydele.

For stemte: 4 (3 (C) og Anne Grete Bülow (UP))
Claus Bøgh Svenningsen undlod at stemme.

Herefter blev ændringsforslaget godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Protokol BY TEK April 2024 - Plangrundlag DTU Campus

DTU's materiale til Arkitekturråd april 2025

DTU's ansøgning ny lokalplan februar 2024

Parkeringsscenarier september 2024

Parkeringsscenarier februar 2025

Punkt 6: Thorsvej 13A-B - Muligt § 14 forbud (Beslutning)

02.34.30-P19-2-25

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af en bevaringsværdig ejendom på Thorsvej 13A-B. Kommunen kan kun forhindre nedrivning ved at lave en lokalplan for ejendommen. Med denne sag kan tages stilling til, om der skal nedlægges et §14 forbud efter planloven for ejendommen og udarbejdes en lokalplan, der bl.a. sikrer at bygningen bevares. Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området ved Thorsvej og Odinsvej samt at Christian X's Allé 172A og B (P75 Skolen) også omfattes af lokalplanen med mulighed for indretning til boliger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at nedlægge forbud efter Planloven §14 med henblik på at hindre nedrivning af Thorsvej 13A-B,
2. en eventuel lokalplan omfatter ikke-lokalplanlagte ejendomme på og omkring Thorsvej og Odinsvej
3. Christian X's Allé 172A -B også omfattes af eventuel lokalplan med mulighed for indretning til boliger.

Problemstilling

Baggrund for ansøgning

Byggesagsafdelingen har den 17.02.2025, modtaget ansøgning (bilag) om nedrivning af ejendommen, Thorsvej 13 A-B. Der er søgt om nedrivning af alle bygninger på grunden, i følge BBR tre bygninger i alt, heraf ét beboelseshus og to udhuse. Forvaltningen har tidligere modtaget samme ansøgning tilbage i 2022, hvor ansøger efterfølgende valgte at annullere sagen.

Ansøger beskriver, at huset fremstår i forfalden stand, hvorfor man ønsker at nedrive huset og genopføre et nyt enfamiliehus på grunden. Ansøger oplyser samtidig, at man gerne vil indgå i dialog med kommunen vedrørende opførelse af det nye hus, sådan at det bedst muligt indpasses i området.

Thorsvej 13A - B er et dobbelthus fra 1926. Huset er registreret med bevaringsværdien 3. Huset blev dengang beskrevet som: "Gulpudset længehus med hvidpudsede hjørnemarkeringer og bred taggesims. Indgang i gavl. Et enkelt men harmonisk hus, der markerer sig flot på vejen."

Huset fremstår i dag umiddelbart uden ændringer og velholdt set udefra, jf. foto (bilag), og vurderes derfor ikke at have reduceret sin bevaringsværdi.

Odinsvej og Thorsvej

I forbindelse med områdets genregistrering af bevaringsværdier i 2013 blev der på nabovejen Odinsvej opjusteret 6 bygninger til en bevaringsværdi 3. Alle disse bygninger er opført i starten af 1900-tallet.

Odinsvej 3, 4, 5, 7 og 9 (hvoraf 3, 4, 7 og 9 er etageejendomme i 2 etager) opleves som en helhed og bidrager væsentligt til vejens karakter (bilag). Odinsvej 5 er i 1½ etage og bygget af tømrer F.C. Jacobsen, som selv boede i huset og som lejede de øvrige huse ud til arbejdere ved det sukkerraffinaderi, der lå i området.

Området omkring Odinsvej og Thorsvej rummer mange ældre villaer også fra starten af 1900 - tallet og har et grønt og charmerende miljø, der efter forvaltningens vurdering bør værnes om.

Engelsborgvej

Mod Engelsborgvej er bebyggelsen lidt yngre - typisk fra 1930'erne - og flere bygninger anvendes til erhverv. Her er det grønne udtryk under pres pga. store parkeringsarealer og fast hegning mod vej (bilag).

Gammel Bagsværdvej 37 er Lyngby Friskole og Gammel Bagsværdvej 39 er Engelsborg Udslusningsfængsel. Begge ejendomme er således udlagt til offentlig service og med en markant anden karakter end det resterende boligområde, ligesom der heller ikke er nogen ønsker om ændret anvendelse. De to ejendomme inddrages derfor ikke i nærværende forslag til lokalplangrænse.

Christian X's Allé 172A-B (P75 Skolen)

Forvaltningen modtog i januar 2024 en henvendelse fra ejeren (landsforeningen Livsværk) af institutionen på Christian X's Allé 172A -B, om at kunne anvende ejendommen til boligformål. I budgetaftalen for 2024 - 27 blev det besluttet, at reservere et beløb til deponering og anlæg til inventar og udearealer til en eventuel udvidelse af institutionen. I samarbejde med Livsværk blev det efterfølgende konstateret, at bygningen ikke kunne ombygges indenfor rammerne af projektet bl.a. fordi bygningen er bevaringsværdig (opført 1909 som børnehjem) og derfor ikke må nedrives eller ændres på det ydre, hvorfor Kommunalbestyrelsen i januar 2024 besluttede ikke at gå videre med projektet.

I april 2024 modtog forvaltningen en ansøgning fra Livsværk (bilag) om at ændre den gældende kommuneplanramme, så der åbnes op for tæt-lav, åben lav- og etageboliger. Nuværende kommuneplanramme fastsætter områdets anvendelse til offentlige formål; offentlig service.

Løsninger

For at kunne hindre nedrivning af Thorsvej 13A-B foreslår forvaltningen, at der udarbejdes en lokalplan, som udpeger huset som bevaringsværdigt. For at sikre karakteren af det ældre villaområde ved Odinsvej og Thorsvej bør disse også omfattes af lokalplanen, ligesom samt rækken af huse ud mod Engelsborgvej og Gl. Bagsværdvej 26, der er en nyere villa, også bør indgå for at kunne regulere bebyggelsens udformning, de ubebyggede arealer mv.

Da en ændret anvendelse og eventuel ombygning af den bevaringsværdige bygning på Chr. X's Allé 172A og B forudsætter en forudgående lokalplan, foreslår forvaltningen at ejendommen også inddrages i lokalplanen. Dels fordi bygningen er opført i samme periode som størstedelen af områdets huse, dels så indretning af boliger i bygningen respekterer bevaringsværdien og områdets karakter. For at opnå overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan, foreslår forvaltningen at kommuneplanrammen for ejendommen ændres i forbindelse med forslag til Kommuneplan 2025.

Forslag til lokalplanens grænse og tilstødende gældende lokalplaner er vist på bilag (bilag).

Som udgangspunkt bør lokalplanen fastsætte bestemmelser, som:

- fastsætter områdets anvendelse,
- hindrer nedrivning og uønskede ændringer af de bevaringsværdige bygninger,
- regulerer hegning og det grønne udtryk,
- fastsætter bygningernes maksimale etageantal,
- fastsætter grundstørrelser,
- fastsætter maksimal bebyggelsesprocent.

I forbindelse med udarbejdelse af eventuelt lokalplanforslag, vil forvaltningen foretage en ny registrering af bygninger med bevaringsværdi 3 og 4 i området samt vurdere, om der skal udpeges bevaringsværdig beplantning i henhold til kommunens gældende retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer.

Kommuneplanramme

Thorsvej 13A - B er omfattet af kommuneplanramme 2.2.82 Thorsvej, som fastsætter anvendelsen til et boligområde med både åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Åben-lav og tæt-lav bebyggelse må maks. være i 1½ etage og etageboliger i maks. 2,5 etager. Der må højst være 6 boliger på hver ejendom.

Christian X's Allé 172A og B er omfattet af kommuneplanramme 2.2.33 - P75 Skolen og med en anvendelse til offentlige formål; offentlig service. Bebyggelsesprocenten er maks. 45 og etageantallet maks. 2. I forbindelse med revision af Kommuneplan 2021 vil rammen blive foreslået ændret, så der også er mulighed for bolig i netop denne ejendom.

Strategisk ramme

En lokalplan for området vil understøtte Lyngby-Taarbæk Kommunes arkitekturpolitik, som siger at kommunens identitet med tidstypiske bebyggelser af høj kvalitet skal fastholdes, videreudvikles og styrkes. Derudover er det arkitekturpolitikens mål at fremhæve de enkelte områders identitet.

Videre proces

Hvis det besluttet at forvaltningen bemyndiges til at nedlægge et § 14 forbud, vil forvaltningen først varsle og derefter nedlægge forbud mod at der retligt eller faktisk kan etableres forhold, som vil kunne hindres ved en lokalplan.

Herefter har kommunen maksimalt et år til at få udarbejdet et lokalplanforslag. I den mellemliggende periode vil der være et byggestop for hele området, idet udarbejdelsen af et lokalplanforslag har opsættende virkning for ethvert tiltag der kan være i strid med de regler der er ved at blive udarbejdet.

Såfremt der besluttet at nedlægge et § 14-forbud, vender forvaltningen tilbage med en ny sag om et lokalplanforslag for området.

Økonomi

Såfremt bygninger er udpeget som bevaringsværdige i en lokalplan kan det medføre en kommunal overtagelsespligt ved forbud mod nedrivning, jf. Planlovens § 49. Dette gælder dog først efter der er givet et afslag på en nedrivningsansøgning af den bevaringsværdige bygning, og kun hvis ejer kan bevise, at bevaringsudpegningen medfører, at bygningen ikke kan udnyttes i samme grad, som en bygning med en tilsvarende beliggenhed og benyttelse uden bevaringsudpegning, og at ejer dermed lider urimelige økonomiske tab ved bevaringsudpegningen.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Ad. 1) Godkendt

Ad. 2) Godkendt

Ad. 3) Afvist, i det alternative anvendelser, herunder boliger, undersøges og forelægges udvalget på et senere tidspunkt.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Thorsvej_6

Engelsborgvej mod øst

Odinsvej_2

Thorsvej nr. 13

Lokalplangrænse

Anmodning om rammeændring fra Livsværk 09-04-2024

Punkt 7: Gammel Bagsværdvej 8 - Lovliggørelse af småbygninger (Beslutning)

02.34.02-P19-363-23

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om lovliggørelse af to småbygninger i tilknytning til institution på ejendommen Gammel Bagsværdvej 8. Lovliggørelsen kræver dispensation fra lokalplanen. Med denne sag kan besluttes, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen forslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til det ansøgte.

Problemstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har som ejer ansøgt myndigheden om dispensation fra lokalplan 138 til lovliggørelse af to småbygninger, skur 25 m² og overdækning 22 m²(bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 138 for et boligområde ved Baune Allé og Vinkelvej i Ulrikkenborg bydel. Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse.

Løsninger

Skur 25 m² og overdækning 22 m² er opført i 1999. Skuret der er placeret på den nordlige del af ejendommen anvendes af institutionen til opbevaring af diverse materialer til pædagogiske aktiviteter, rengøring og vedligeholdelse af udearealer. Såfremt skuret skal nedtages, vil institutionen være nødsaget til at finde alternative opbevaringsmuligheder, hvilket kan reducere det tilgængelige areal til børnenes aktiviteter. Overdækningen er placeret på den østlige del af ejendommen og anvendes til cykelparkering for personale og forældre. Cykeloverdækningen giver mulighed for at parkere cyklen tørt i tilfælde af dårligt vejr og er derved medvirkende til mere afslappet aflevering/afhentning af børn.

Skuret er opbygget med ydervægge af træ og tagpaptag. Skuret har en maksimal højde på 2,5 m og er placeret ca. 18 m fra nærmeste nabo(etageboliger). Overdækningen har tagpaptag og enkelte sider er træbeklædt. Overdækningen har en højde på 2,67 m faldende til ca. 2 m og er placeret i skel mod vej (bilag).

Den gældende lokalplan 138 fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse. Skur er placeret udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt og cykeloverdækning er delvis placeret udenfor byggefeltet og begge småbygninger kræver derved dispensation.

Lokalplanen blev vedtaget i 1997 for at muliggøre et nyt børnehus i Ulrikkenborg området. Lokalplanen har ikke særlige bestemmelser for sekundær bebyggelse(småbygninger). Småbygningerne blev opført i 1999 i forbindelse med anden ansøgt bebyggelse på ejendommen. Det er forvaltningens vurdering, at skur og cykeloverdækning ikke er i strid med lokalplanens formål, at sikre områdets anvendelse til boligformål og institutioner for børn og unge. Småbygningerne er vist på tegninger i den historiske byggesag, hvorfor det må antages at forvaltningen har været bekendt med bygningerne. Der har siden opførelsen ikke været henvendelser omhandlende disse bygninger og på den baggrund er det vurderet, at bygningerne ikke har givet anledning til gener for naboer. Kommunen har praksis for at meddele dispensationer i forhold til lokalplaner for lovliggørelse af småbygninger, der har været opført i mere end 20 år, når der er forhold der tilsiger dette.

Strategisk ramme

Ikke relevant.

Videre proces

Såfremt udvalget er positivt overfor dispensation fra lokalplanen vil denne blive meddelt. Småbygningerne kræver i henhold til bygningsreglementet ikke byggetilladelse.

Såfremt forvaltningen ikke bemyndiges til at dispensere til det ansøgte, vil de to småbygninger blive krævet fjernet ved nedrivning.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

dispensationsansøgning

Tegninger

Punkt 8: Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering)

00.15.00-A00-61-18

Resume

Forvaltningen orienterer kvartalsvist om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet.

Problemstilling

Sagsbehandlingstiden har været nedadgående i 2024. I starten af 2025 oplevede Byggesagsafdelingen en stigning i sagsbehandlingstiden. Dette skyldtes et større sygefravær i december/januar. Der er der dog blevet arbejdet hårdt med at få den nedbragt igen. Det har medført, at der pr. 1. maj 2025 lå 69 sager i kø.

Den forventede sagsbehandlingstid er lige under 4 måneder, hvilket er væsentligt under den prognose, der blev fremlagt ved sagen om ekstra bevilling på byggesagsområdet. Prognosen lød på 5 ½ måned pr. 1 maj.

Løsninger

Kommunalbestyrelsen har i 2025 afsat en ekstra bevilling til nedbringelse af sagsbehandlingstiden. På Byplanudvalgsmødet 19. januar 2025 blev det besluttet, at bevillingen bl.a. skulle bruges til ansættelse af en ny byggesagsbehandler og udarbejdelse af et nyt ledelsesinformationssystem.

Forvaltningen har efterfølgende arbejdet med ovenstående punkter:

Der er ansat en ny sagsbehandler fra 1. juni 2025. Den nye sagsbehandler kommer med erfaring fra Københavns Kommune. Derudover ansættes endnu en sagsbehandler midlertidigt, da en af afdelingens sagsbehandlere går på orlov.

I forbindelse med ekstrabevillingen er der også blevet arbejdet med ledelsesinformation, som forventes at kunne bidrage til et bedre flow i sagerne. Det skal samtidig give mulighed for at identificere de sager, der tager uhensigtsmæssig meget tid. Forvaltningen forventer, at det arbejde kan være afsluttet i andet kvartal 2025, med implementering i andet halvår af 2025.

Der arbejdes i øvrigt videre med forankring af de forandringer der blev gennemført i forbindelse med borgerrejserne, herunder Styrket Borgerdialog.

Det forventes fortsat, at der ved udgangen er 2025 ligger maksimalt 50 sager i kø, og at sagsbehandlingstiden er på 12 uger.

Strategisk ramme

Regeringen og KL indgik i december 2015 en aftale om fælles servicemål. Aftalen satte konkrete mål for kommunernes sagsbehandlingstid på miljøgodkendelser, byggesager, og husdyrgodkendelser. Lyngby-Taarbæk Kommune overholder pt. ikke servicemålene. Servicemålene er ikke juridisk bindende for kommunerne.

Videre proces

Der arbejdes fortsat på nedbringelse af sagsbehandlingstiderne. Byplanudvalget bliver orienteret igen på mødet i august 2025.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Dashboard

Punkt 9: Frederiksdals jorder (Hummeltoftevej 187) - Midlertidig oplagsplads - Status og videre proces (Orientering)

01.05.10-K08-6-24

Resume

Kommunalbestyrelsen har tidligere taget stilling til, at der midlertidigt kan gives tilladelse til en oplagsplads på Frederiksdals jorder i forbindelse med etablering af fjernvarme i området, såfremt Fredningsnævnet godkender en midlertidig dispensation fra den gældende fredning. Fredningsnævnet har nu (april 2025) meddelt dispensation fra fredningen. Forvaltningen vil på den baggrund gå videre med at meddele øvrige nødvendige tilladelser, når ankefrist vedr. Fredningsnævnets afgørelse er passeret.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om status og videre proces i sagen.

Problemstilling

I forbindelse med udrulning af fjernvarme i området, har Vestforbrændings entreprenør i 2024 søgt om tilladelse til midlertidig oplagsplads på Frederiksdals jorder (bilag).

Forvaltningen har tidligere vurderet, at der ikke umiddelbart findes andre velegnede arealer i Virum og Sorgenfri af tilsvarende størrelse og afstand til beboelse, som alternativ til marken ved Frederiksdal. Andre arealer i en tilsvarende størrelse er f.eks. offentlige parker, i visse tilfælde arealer beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3, fodboldbaner og/eller friarealer ved institutioner (bilag). For alle alternativer gælder desuden, at der vil være kortere til naboer.

Byplanudvalget traf i november 2024 (bilag) beslutning om at bemyndige forvaltningen til at meddele landzonetilladelse til den ansøgte oplagsplads for en fireårig periode.

Beslutningen blev efterfølgende sendt i orientering til ejendomme og grundejerforeninger omkring marken samt offentliggjort på kommunens hjemmeside i medfør af planlovens § 35 stk. 4.

Byplanudvalget blev orienteret om de indkomne indsigelser ved en meddelelse på udvalgets møde i februar 2025 (bilag).

Forvaltningen deltog 3. april i Fredningsnævnets besigtigelse af arealet, og har afventet Fredningsnævnets afgørelse i sagen.

Løsninger

Fredningsnævnet har i april 2025 givet dispensation til etablering og anvendelse af den ansøgte oplagsplads frem til udgangen af 2028 (bilag). Forvaltningen har orienteret de borgere mv. der har gjort indsigelse i forbindelse med landzonehøringen, om Fredningsnævnets afgørelse.

Dispensationen kan påklages af bl.a. landsdækkende og lokale foreninger, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø og varetagelse af rekreative interesser, mens f.eks. naboer ikke er klageberettigede. Det er klageinstansen, der afgør hvem, der er klageberettigede. Hvis sagen ikke påklages, vil forvaltningen efter klagefristens udløb ultimo maj 2024 viderebehandle sagen med henblik på at meddele landzonetilladelse. Hvis sagen påklages har det opsættende virkning, og viderebehandling vil i givet fald skulle afvente udfaldet af klagesagen.

Entreprenøren har oplyst at pladsen ikke vil blive anvendt til jord til bortskaffelse, men udelukkende jord der genbruges i projektet. Al jord der bortkøres til godkendte deponier, vil blive håndteret ude på vejene ved udgravningerne. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der ikke skal oplagres affald, hvorfor der ikke skal udarbejdes en miljøgodkendelse. Entreprenøren vil skulle udarbejdes en jordhåndteringsplan, som sikrer at jorden håndteres korrekt.

Strategisk ramme

- Kommuneplan 2021
- Varmeplan 2022-2030

Videre proces

Forvaltningen vil efter udløbet af ankefristen for Fredningsnævnets afgørelse (ultimo maj 2024) viderebehandle sagen med henblik på at meddele landzonetilladelse. Hvis sagen ankes, har det opsættende virkning og en viderebehandling vil i givet fald afvente udfaldet af ankesagen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres.

Beslutning

Et enigt udvalg ophøjede sagen til beslutningssag.

Udvalget ønsker, at forvaltningen, inden udstedelse af landzonetilladelse, undersøger, om hegnet omkring pladsen kan forskønnes, f.eks. begrønnes. Evt. forskønnelse skal kunne ske inden for den meddelte dispensation fra fredningen.

Udvalget ønsker desuden, at der gives en orientering til borgerne.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning midlertidig oplagsplads

Alternative placeringer - Kortbilag

Referat Byplanudvalget 27. nov, 2024

Meddelelse BY februar 2025

Afgørelse Fredningsnævn

Punkt 10: Lukket: Lukkede meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Orientering givet.

Punkt 11: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Lokalplan 297 - Daginstitution ved Skolebakken/Parcelvej - Fornyet høring
- Ændring af indkørsel ved Dahliahaven
- Forslag til Kommuneplan 2025
- Lokalplan 298 for et område syd for Lyngby Station - Fornyet høring/ endelig vedtagelse
- Peter Lunds Vej 3 - Ønske om udvidelse af åbningstider mv. i fitnesscenter
- Fripleshjem på Lystoftebakken og Lyngbygårdsvej - Status på projektudvikling
- Kommende anlæg i forbindelse med fjernvarmeudrulning - Oversigt
- Praksis for store låger i hegn mod vej
- Strandvejen 808 (Strandmøllekroen) - Udestue - Dispensation fra lokalplan
- Biologiens Vej 2 - Skilt - Revideret ansøgning

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

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 12: Underskrift af protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Godkendt.