

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 21-10-2020

Mødedato Onsdag d. 21. oktober 2020 kl. 08:00

Mødested Kommunalbestyrelsens spisestue, 5 sal.

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Sorgenfri Torv - Henvendelse fra ejeren om Sorgenfri bymidte (Beslutning).....	4
Kongevejen 205-209 - ansøgning om ændret anvendelse (Beslutning).....	7
Lokalplan 272 for Ørholm nord, fornyet høring (Beslutning).....	9
Nybrovej 453A - Udvidelse af Exmoor Stalden (Beslutning).....	13
Plangodkendelse - Sticks n Sushi - nyt orangeri ved Magasin (Beslutning).....	16
Julemarked på Kulturtorvet (Beslutning).....	18
Nyt byggeri på DTU, Miljøvej 112 (Beslutning).....	20
Dispensation for niveaufri adgang på Toftebæksvej 11 (Beslutning).....	23
Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering).....	26
Facadeændring af bevaringsværdigt hus på Trepilevej 3 (Beslutning).....	28
Nedlæggelse af én bolig og én erhvervsenhed på Taarbæk Strandvej 54 samt dispensation fra lokalplan (Beslutning).....	30
Kommende sager.....	33
Meddelelser.....	34

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Godkendt.

Punkt 2: Sorgenfri Torv - Henvendelse fra ejeren om Sorgenfri bymidte (Beslutning)

01.02.00-P20-1-19

Resume

Ejeren af torvet, har den 6. september 2020 fremsendt forslag til den videre planproces for Sorgenfri Torv og bymidte. Henvendelsen er vedlagt et ideforslag til en udvikling af Sorgenfri Torv. Ejeren oplyser, at man kun ser denne ene løsningsmulighed for Nordtorvet, hvis projektet skal være realiserbart. Overordnet set er projektet ikke i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens beslutning af 30. april 2020. Med sagen søges afklaring af det videre arbejde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der tages stilling til, hvorvidt der skal arbejdes videre med sagen på baggrund af henvendelse fra ejer af 6. september 2020.

Sagsfremstilling

Oprids af proces og politisk behandling

Byplanudvalget godkendte den 13. marts 2019 en plan for arbejdet med ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Herunder at der blev igangsat en borgerdialogproces med en bred deltagelse af lokale aktører, og at der som led i borgerdialogprocessen blev tilknyttet eksterne konsulenter som facilitator for borgerdialogprocessen og ungeinddragelseprocessen. Denne proces forløb fra maj 2019 til ultimo oktober 2019. Sagen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte blev endeligt behandlet i Kommunalbestyrelsen den 30. april 2020 (bilag), hvor det blev besluttet, at revideret scenarie C af 15.4.2020 (bilag) skal danne baggrund for den fremtidige planproces for Sorgenfri bymidte, herunder gennemførelse af en arkitektkonkurrence. Kommunalbestyrelsen har fastsat rammerne, men der er ingen handlepligt efter Planloven. Hvorvidt der skal ske en udvikling af Nord- og Sydtorvet på det foreliggende grundlag er op til grundejeren. Sagen har således afventet svar fra grundejer.

Resumé af proces frem mod beslutning af 30. april 2020

De tre scenarier:

På baggrund af inddragelsesproces og registreringer i bymidten blev der udviklet tre hovedscenarier:

Scenarie A: Delvis ny bebyggelse på Nordtorvet i form af en ny, større Irma med samme placering som nuværende. Sydtorvets butikker fastholdes i nuværende rammer, men udvides med et byggefelt langs jernbanen med boliger.

Scenarie B: Nybyggeri på Nordtorvet med en ny, større Irma, mindre butikker, et torv og boliger. Sydtorvets byggeri fastholdes.

Scenarie C: Nybyggeri til Irma, mindre butikker og boliger på Sydtorvet samt boliger og enkelte butikker/liberalt erhverv på Nordtorvet.

Alle tre scenarier tog udgangspunkt i, at der opføres nye bygninger på Nordtorvet. I alle scenarier er ny dagligvarebutik givet et areal på ca. 1.200 m². Alle scenarier indeholder fornyelse af udearealer og byrum – herunder gangforbindelse samt adgangs- og parkeringsforhold for både biler og cykler.

På baggrund af borgerdialogproces blev der opstillet syv succeskriterier for de tre scenarier.

Succeskriterier:

1. Et levende og varieret butiksmiljø

2. Forbedrede kundestrømme – herunder forbindelser for cyklister og fodgængere
3. Gode mødesteder og byrum i en menneskelig skala
4. Forbedrede trafik- og parkeringsforhold for biler og cyklister
5. At evt. ny bebyggelse opføres i en arkitektur, som viderefører de arkitektoniske kvaliteter fra den historiske akse og den nuværende bebyggelse
6. At det er muligt at fastholde dagligvarebutikker i anlægsfasen (mens nybyggeri opføres)
7. At forslagene så vidt muligt er økonomisk realiserbare for grundejerne byrum – herunder gangforbindelse samt adgangs- og parkeringsforhold for både biler og cykler.

Den 4. december 2019 besluttede Byplanudvalget følgende:

- At anbefale, at der arbejdes videre med scenarie C (bilag) som udgangspunkt, idet der ikke placeres byggeri op mod Grønnevej og ikke på hele strækningen Hummeltoftevej.
- Dagligvarebutik placeres i niveau med Hummeltoftevej og med let tilgængelig adgang også fra parkeringspladsen på Sydtorvet.
- Udvalget ønsker, at der arbejdes med fokus på byrum og mødesteder, jf. bl.a. input fra eleverne på Hummeltofteskolen.
- For så vidt angår arkitektur, ønsker udvalget en arkitektkonkurrence.

Sagen blev tilbagesendt til Byplanudvalget den 19. december 2020, hvorefter rådgiver udarbejdede visualisering af udvalgets anbefalinger - scenarie C af 14. januar 2020 (bilag)

Den 15. april 2020 anbefalede Byplanudvalget, at Sorgenfri bymidte ses under ét, hvorfor udvalget besluttede at revidere scenarie C af 14. januar 2020 med følgende ændringer:

- Hummeltoftevej skal fremstå som en bygade med et grønt udtryk, og eventuelt fremtidig byggemulighed på pendler p-pladsen trækkes tilbage fra Hummeltoftevej og antallet af pendlerpladser skal som minimum opretholdes. Kommunen ønsker ikke at realisere detailhandel på pendlerparkeringspladsen.
- Nordtorvet skal friholdes for byggeri mod Grønnevej som i revideret scenarie C.
- Der skabes torvedannelse på Nordtorvet. Det undersøges, hvorvidt området kan bære en dagligvarebutik i tilknytning til torvedannelsen, samtidigt med at der fortsat som i scenarie C åbnes mulighed for to dagligvarebutikker på Sydtorvet, hvor der er adgang direkte fra Hummeltoftevej.
- Bebyggelsesprocenterne i det reviderede forslag C opretholdes for Sydtorvet, idet antallet af m² til boliger på Nordtorvet reduceres med de 1.200 m² udlagt til dagligvarer.
- Udvalget ønsker, at boligmassen opføres som seniorboliger/fællesskaber.
- Udover reduktionen af boligarealet med de 1.200 m², som Nordtorvet tilføres fra pendlergrunden, må den samlede bebyggelsesprocenten for Nordtorvet ikke overstige 65. De oprindelige 480 kvadratmeter butikker/erhverv bibeholdes, så der reelt fortsat kan opretholdes Torvedannelse på Nordtorvet.
- Ønsket om en arkitektkonkurrence opretholdes.
- I det reviderede scenarie C, bør der kun være tale om en helt kort bebyggelse mod Hummeltoftevej og kun i en etage og ikke hele byggelinjen.

Byplanudvalgets anbefaling af den 15. april 2020 resulterede i, at der blev udarbejdet endnu et revideret scenarie C – revideret scenarie C af 15.4.2020 (bilag). Kommunalbestyrelsen besluttede den 30. april 2020 (bilag), at revideret scenarie C af 15.4.2020 skal danne baggrund for den fremtidige planproces for Sorgenfri bymidte, herunder gennemførelse af en arkitektkonkurrence.

Ansøgning

Ejeren har 6. september 2020 fremsendt "anmodning om igangsætning af en ny planproces for Sorgenfri Torv og Bymidte" (bilag). Henvendelsen er vedlagt et skitseforslag for en udvikling af Sorgenfri Torv (bilag). Ejeren oplyser, at man kun ser denne løsningsmulighed for Nordtorvet, hvis projektet skal være realiserbart med en bebyggelsesprocent på 65.

Overordnet set er projektet ikke i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens beslutning af 30. april 2020 bl.a. på følgende punkter:

- Krav om arkitektkonkurrence opfyldes ikke
- Nordtorvet bevares, samtidig bygges nye boliger langs S-bane, på sti- og baneareal
- Sydtorvet - ingen plads foran nybyggeri på Hummeltoftevej
- Ny dagligvarebutik på Sydtorvet placeres ikke i niveau med Hummeltoftevej

Desuden fremgår antal etager ikke af idéforslaget, og bebyggelsesprocent for Sydtorvet fremgår ikke.

Henvendelse fra vores Sorgenfri

Vores Sorgenfri har den 30. september 2020 sendt et brev til Byplanudvalget vedrørende "Opmærksomhedspunkter ifm. med udvalgets kommende behandling af henvendelse fra K/S Sorgenfri Torv" (bilag).

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Afvist, at der arbejdes videre med forslaget med henvisning til den proces der har været og den foreliggende beslutning af 30. april 2020.

Bilag

Anmodning om en ny planproces for Sorgenfri Torv, via borgmester 06-09-2020

Situationsplan princip - fra ejer september 2020

Protokol 30-04-2020 KMB - ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Revideret Scenarie C 15.4.2020 og 14.1.2020 samt scenarie C 4.12.2019

Henvendelse fra Voressorgenfri 30.9.2020

Oversigtskort

Mail fra ejer af 19. oktober 2020

Henvendelser fra butikkerne vedr. Sorgenfri Torv af 20-10-2020

Punkt 3: Kongevejen 205-209 - ansøgning om ændret anvendelse (Beslutning)

24.00.00-G01-28-19

Resume

Kommunen har modtaget en henvendelse fra ejeren af Kongevejen 205-209, som ønsker at udvikle ejendommen med en moderne energistation, ungdomsboliger og en fastfood-restaurant. Udvalget skal beslutte, om forvaltningen skal arbejde videre med at muliggøre en ændret anvendelse af grunden.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det besluttes, hvorvidt forvaltningen skal arbejde videre med projektet, herunder udnyttelse af ejendommen til bl.a. boliger.

Sagsfremstilling

I 2019 fremlagde Circle K et forslag for forvaltningen om at udnytte ejendommen, Kongevejen 205-209 til bl.a. boligformål. Den gældende Lokalplan 252, giver ikke mulighed for en anvendelse til boliger og restaurant (anden publikumsorienteret serviceerhverv). Tilbage meldingen var i første omgang, at projektforslaget var for vidtgående, både i forhold til bygningshøjde, tæthed samt bygningernes placering. Derudover var ønsket at afvente udarbejdelsen af kommunens Plan- og Agenda 21-strategi Byudvikling i balance.

Den 2. april 2020 vedtog Kommunalbestyrelsen kommuneplanstrategien Byudvikling i balance. I omtalen af kommunens udviklingsområder står følgende om Kongevejen 205-209: "Kongevejen 205-209 fik i 2014 en ny lokalplan, der giver mulighed for servicestation, administration, kontor, liberale erhverv, klinikker, herunder sundhedscenter og lægehus. Lokalplanen er endnu ikke anvendt til nybyggeri og ændringer i anvendelse kan overvejes, såfremt en revideret lokalplan vil sikre et reduceret og mere åbent byggeri, end gældende lokalplan åbner op for".

Desuden fremgår det under afsnittet om erhverv i Byudvikling i balance at, "rammer for erhvervsområder i kommuneplanen gennemgås for at vurdere behovet for justeringer som følge af igangværende planlægning, eller ønsker om eventuelle nye anvendelsesmuligheder". Forvaltningen er i forbindelse med forarbejdet til revision af kommuneplan 2017 ved at gennemgå rammerne for kommunens erhvervsområder.

Der er allerede i kommunen en lang række igangværende og planlagte projekter til ungdomsboliger eller lignende boliger, som appellerer til den samme målgruppe. Ud fra den aktuelle planlægning og igangsat byggeri forventes en samlet udbygning på ca. 1.655 boliger i 2020 - 2024, jf. seneste boligudbygningsplan (januar 2020). Udbygningen ventes fordelt med knap 48 boliger for ældre, 1.226 boliger for unge og 381 boliger i øvrigt.

Circle K har arbejdet videre med projektet. Der er den 1. juli 2020 fremsendt en situationsplan (bilag) og et justeret projektoplæg (bilag), der viser en delvis åben karré i op til tre etager, indeholdende: Circle K servicestation (585 m²), fastfood-restaurant (402 m²) og 67 ungdomsboliger (2674 m²). Samlet set har bebyggelsen et etageareal på 3661 m², hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 64. Gældende lokalplan giver mulighed for en bebyggelse i op til tre etager og en bebyggelsesprocent på 113.

Det fremsendte materiale indeholder desuden en uddybning af visionen for projektet (bilag) og fremhæver særligt tre forhold, hvor ansøger mener, at projektet er i overensstemmelse med kommuneplanstrategien.

1. Bæredygtighed: Etablering af el-billadestandere og energioptimering af servicestationen, anvendelse af ny teknologi i fastfood-restauranten, samt svanemærkede ungdomsboliger opført i præfabrikerede moduler med bærende trækonstruktioner, vil reducere den samlede CO2 udledning.
2. Erhvervs-mæssig udvikling: Kombinationen af servicestation og fastfood-restaurant anser Circle K som et attraktivt tilbud til folk på "farten".
3. Understøtte kommunens fokus som attraktiv uddannelses- og vidensby: Circle K ser et behov for ungdomsboliger placeret i Virum, hvor der er nærhed til Virum bymidte og Geels Skov.

Forvaltningens vurdering

Projektet er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan. Udvalget kan derfor vælge ikke at imødekomme bygherrens ønske. Hvis udvalget ønsker, at forvaltningen arbejder videre med projektet, forudsætter det udarbejdelse af ny lokalplan og tillæg til kommuneplanen, som bl.a. ændrer anvendelsen for området.

På baggrund af det fremsendte vurderer forvaltningen, at der er risiko for fremtidige miljøkonflikter mellem erhvervsdelen og boligdelen. Der må forventes en del trafik til både servicestation og fastfood-restaurant på tidspunkter, som ligger uden for butikkernes normale åbningstid; trafikstøj, som kan være til gene for de kommende beboere i området. Den eksisterende lokalplan fastsætter bestemmelser om et lyddæmpende hegn mellem servicestationen og de eksisterende boliger, for at dæmpe støjen fra bl.a. vaskehallen. I nærværende projektforslag placeres ungdomsboligerne tættere på servicestationen samt i tæt tilknytning til en fastfood-restaurant og primært med opholdsarealer over terræn.

Hvis udvalget ønsker boliger på denne lokalitet, er det forvaltningens vurdering, at der skal udarbejdes et nyt projektforslag, der sikrer boligerne mod bl.a. støj- og lugtgener fra erhvervsdelen. Derudover skal der i et nyt projektforslag tilvejebringes det nødvendige antal bil og cykel p-pladser samt sikres gode opholdsarealer til boligerne, både i forhold til lys/skygge samt afskærmning mod støj.

Lovgrundlag

Ikke relevant.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Afvist, at der arbejdes videre med projektet.

Bilag

Situationsplan

Justeret projektoplæg Kongevejen 205-209

Uddybning af visionen for projektet

Oversigtskort

Punkt 4: Lokalplan 272 for Ørholm nord, fornyet høring (Beslutning)

01.02.05-P16-5-18

Resume

Forslag til Lokalplan 272 har været i offentlig høring i ni uger fra den 27. april 2020 til den 29. juni 2020. Kommunen har modtaget 15 høringssvar. Med sagen lægges der op til, at høringsnotatet godkendes samt at ændringer sendes i fornyet, kortere høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningens høringsnotat af 25. maj 2020 godkendes og ændringer til lokalplanforslaget sendes i fornyet, kortere høring på fire uger.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 272 har været i offentlig høring i ni uger fra den 27. april 2020 til den 29. juni 2020. Der var borgermøde den 16. juni 2020. Referat af dette er lagt på lokalplanforslagets annoncering på hjemmesiden. I løbet af høringsperioden har kommunen modtaget 15 høringssvar til planforslaget (bilag).

Der henvises til høringsnotatet af 25. maj 2020 (bilag), hvor der også fremgår øvrige høringssvar, som forvaltningen vurderer, ikke medfører ændringer i lokalplanen.

Herunder beskrives de væsentligste høringssvar:

Mulighed for opførelse af institutioner og tekniske anlæg i alle delområder

Forvaltningen har modtaget flere indsigelser mod lokalplanens pkt. 3.4, som siger:

”Der kan inden for delområderne opføres eller indrettes institutioner til børn og unge samt tekniske anlæg, hvis kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt. Eksisterende institution på Nymøllevej 38 kan fortsætte sin anvendelse.”

Lokalplanens pkt. 6.1.2 åbner også op for bebyggelse i de grønne områder, i det bestemte siger: ”Inden for delområde 2, jf. bilag 2, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10 for området som helhed. Bebyggelse må opføres i højst én etage og med en maksimal bygningshøjde på 5 m.”

Forvaltningens vurdering:

Lokalplanens pkt. 3.4 bør tilrettes, så det alene er delområde 1, jf. lokalplanforslagets bilag 2 (bilag), hvor der kan opføres/indrettes institutioner. Muligheden for at etablere et teknisk anlæg, f.eks. et forsinkelsesbassin eller pumpebrønd, bør dog fortsat være til stede i delområde 2 (de grønne områder). Forvaltningen gør opmærksom på, at tilladelse til tekniske anlæg i fredede områder kræver fredningsnævnets tilladelse

Derudover bør lokalplanens pkt. 6.1.2 helt udgå af lokalplanen. Bestemmelsen svarer til den gældende Kommuneplanramme 5.2.41 - Runde Bakke. I forbindelse med Kommuneplanforslag 2021 vil forvaltningen fremlægge forslag til revision af rammerne for de blokale grønne områder, i det der for disse i dag er fastsat bebyggelsesprocent på 10.

Forvaltningens forslag:

Lokalplanens pkt. 3.4 rettes til:

”Der kan inden for delområde 1 opføres eller indrettes institutioner til børn og unge samt tekniske anlæg, hvis

kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt. Der kan inden for delområde 2 indrettes tekniske anlæg forudsat, at det ikke forringer områdets grønne og rekreative karakter. Anlæggene forudsætter kommunalbestyrelsens godkendelse. Eksisterende institution på Nymøllevej 38 kan fortsætte sin anvendelse.”

Lokalplanens pkt. 6.1.2 udgår.

I forbindelse med Kommuneplanforslag 2021 fremlægges forslag til revision af rammer for de lokale grønne arealer, som i dag giver mulighed for bebyggelsesprocent på til 10%.

Udpegning af bevaringsværdige træer i fredede områder

Lundtofte Borgerforening samt enkelte borgere peger på, at lokalplanen bør udpege bevaringsværdige træer i de fredede områder, også uden for lokalplanens område.

Forvaltningens vurdering:

Udpegning af enkelte bevaringsværdige træer i et fredet område vil kunne betyde, at grundejeren fejlagtigt tror, at øvrig beplantning må fjernes, selvom denne er fredet. Kommunens retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer siger bl.a.: ”at der udpeges bevaringsværdige træer på vejarealer og private fællesveje i det omfang træerne vurderes at være af betydning for vejens grønne udtryk”. Træer, der udpeges som bevaringsværdige uden for lokalplanens grænse, kan ikke reguleres med lokalplanen.

Forvaltningens forslag:

Der udpeges ikke træer inden for de fredede områder.

Foreningen ønsker en fuld registrering af området så alle bevaringsværdige træer kan udpeges sammen med bevaringsværdige bevoksninger, herunder bøgehækkene i rundkørslen ved lokalcentret.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i samarbejde med kommunens landskabsarkitekter i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse foretaget en besigtigelse af områdets beplantning. På baggrund af besigtigelsen er der indarbejdet viste udpegninger af bevaringsværdige træer i lokalplanforslaget. Forvaltningen har vurderet, at den omtalte bøgehæk kan udpeges, da den danner en helhed med den allerede udpegede krins i rundkørslen, jf. fotos af træer (bilag)

Forvaltningens forslag:

Forvaltningen foreslår, at foreningens forslag til udpegning af bøgehækken under krinsen sendes i høring

Udpegning af flere bevaringsværdige træer

Lundtofte Borgerforening og Danmarks Naturfredningsforening foreslår et egetræ på Kulsviervej 145 udpeget som bevaringsværdigt.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse besigtiget egetræet. Det var på daværende forvaltningens vurdering, at træet står en smule gemt bag den eksisterende udpegede, træbeplantning ved krydset, og derfor ikke er helt så markant mod vejen, jf. fotos af træer (bilag).

Forvaltningens forslag:

Forvaltningen foreslår, at foreningens forslag til udpegning af egetræet sendes i en fornyet høring.

Danmarks Naturfredningsforening foreslår et valnøddetræ på Egegårdsvej 12 udpeget som bevaringsværdigt.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse besigtiget træet og vurderet, at det stod for langt inde på grunden til at opfylde kommunens retningslinjer for udpegning. Omvendt er der tale om et solitært træ uden anden beplantning eller bygninger, som kan hindre udsigten til det, jf. fotos af træer (bilag).

Forvaltningens forslag:

Forvaltningen foreslår, at foreningens forslag om udpegning sendes i fornyet høring

Beboere og Danmarks Naturfredningsforening foreslår et stort egetræ på Valnøddebakken udpeget som bevaringsværdigt.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse besigtiget træet, som er et meget stort egetræ, der står højt placeret midt inde i bebyggelsen på Valnøddebakken. Det var forvaltningens vurdering, at træet ikke er betydningsfuldt for det grønne udtryk, når man færdes på de omgivende veje. Forvaltningen er enig i, at træet er flot og også markant inde i selve beboelsesområdet. Det vurderes at være mere end 100 år gammelt og har således stået der lang tid inden boligerne blev bygget, og vil sandsynligvis stå der i mange år ud i fremtiden. Beboerne må således have været bekendt med eventuelle skyggegener da de flyttede ind i husene, jf. fotos af træer (bilag).

Forvaltningens forslag:

Forvaltningen foreslår, at egetræet udpeges som bevaringsværdigt, og at dette sendes i fornyet høring.

Indsigelse mod udpegning af Islandsvej 16A som bevaringsværdigt

Ejerne af Islandsvej 16A gør indsigelse mod, at huset er udpeget som bevaringsværdigt.

Forvaltningens vurdering:

Islandsvej 16A er et tidstypisk hus af Iversen og Plum fra 1960 (bilag). Der er foretaget en udskiftning af alle døre og vinduer i huset, hvorved brystningen under vinduerne er reduceret i højden. Husets originalitet er forringet som følge af en udskiftning af vinduerne, hvor glasarealet således er forøget og nogle af de originale brystninger mod syd er reduceret. Vinduesformateringen på den nordlige side af huset er desuden anderledes end oprindeligt. De lange vinduesbånd er et væsentligt arkitekturtræk i dette typehus, som ved renoveringen derfor er svækket.

Forvaltningens forslag:

Islandsvej 16A udpeges ikke som bevaringsværdigt.

Øvrige, mindre rettelser

Lokalplanens bilag 3 (bilag) tilføjes de offentlige stier, som er i området, og der henvises til kortbilaget i lokalplanens pkt. 5.

Lokalplanens bilag 3 (bilag) tilrettes, så markeringen af de bevaringsværdige bygninger er tydeligere.

Lokalplanens pkt. 8.2 præciseres, så det er tydeligere, at hegning mod grønne områder også skal være levende hegn.

Lokalplanens redegørelse "Bilag IV-arter" tilføjes, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV-arternes yngle- og rasteområder negativt, da lokalplanen viderefører den tidligere planlægning og anvendelse af området.

Lokalplanens redegørelse - foto af Islandsvej 24B udskiftes til vedlagte foto af den samlede bebyggelse på Islandsvej (bilag)

Videre proces

På baggrund af ændringsforslag til lokalplanforslaget foreslår forvaltningen, at ovenstående ændringer sendes i fornyet, kortere høring i fire uger. Når den fornyede høring er afsluttet, genfremlægges resultatet af høringen for udvalget. Kommunalbestyrelsen træffer endelig beslutning om vedtagelse af lokalplan 272. Når kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplanen vil dens redegørelse blive konsekvensrettet og herefter vil lokalplanen blive offentliggjort i henhold til Planloven.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Godkendt, idet bøgehækken i rundkørslen ikke gøres bevaringsværdig af hensyn til forestående skolevejsprojekt men bør bevares så vidt muligt.

Egetræet (Kulsvirevej 145) udpeges som bevaringsværdig, de to resterende træer (Valnøddebakken 12A) på privat grund udpeges ikke.

Bilag

Høringssvar til lokalplanforslag 272

Høringsnotat til lokalplanforslag 272 Ørholm Nord (25.05.2020)

Bilag 2 til Lokalplanforslag 272

Fotos af træer

Fotos af Islandsvej 16A og originale tegninger

Nyt bilag 3 til lokalplanforslag 272

Nyt foto af samlet bebyggelse på Islandsvej

Oversigtskort

Punkt 5: Nybrovej 453A - Udvidelse af Exmoor Stalden (Beslutning)

09.17.19-P19-471-18

Resume

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Exmoor Stalden, som ønsker at udvide med et ridehus og en hestestald, da eksisterende faciliteter ikke kan følge med efterspørgslen på rideundervisning og ridefysioterapi. Projektet vil kræve, at der udarbejdes ny lokalplan samt opnås dispensation fra flere forhold bl.a. fredning. Med sagen skal der tages stilling til, om forvaltningen skal arbejde videre med projektet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der igangsættes udarbejdelse af lokalplan samt kommuneplantillæg med henblik på at muliggøre en udvidelse af Exmoor Stalden med et ridehus og en hestestald,
2. forvaltningen bemyndiges at anbefale dispensation fra fredningen til udvidelse af Exmoor Stalden overfor Fredningsnævnet,
3. forvaltningen bemyndiges at meddele de nødvendige dispensationer fra åbeskyttelses-, skovbygge- og fortidsmindebeskyttelseslinjer til udvidelse af Exmoor Stalden,
4. forvaltningen bemyndiges at meddele tilladelse efter husdyrbrugloven, under forudsætning af, at høring ikke medfører væsentlige indsigelser.

Sagsfremstilling

Projektforslag

Exmoor Sportsrideklub, som er beliggende på matrikel 1fv Frederiksdal, Sorgenfri (Nybrovej 453A) ønsker, at udbygge faciliteterne med et ekstra ridehus og en ekstra staldbygning til heste. Matrikel 1fv ejes af Frederiksdals Skovdistrikt. Skovdistriktet har meddelt fuldmagt til Charlotte Tardrup, der driver Exmoor Sportsrideklub, til at undersøge mulighederne for udvidelse af Exmoor Stalden.

Exmoor Sportsrideklub drives dels som traditionel rideskole og dels som ridefysioterapi. Derudover er der hestepension samt avlsheste på ejendommen. Ansøger ønsker at udvide stedets faciliteter, da:

- rideskolen er meget populær og på nuværende tidspunkt har en venteliste på ca. 200 børn og unge,
- ridefysioterapidelen, som gennemfører ca. 38 hold om ugen (foregår i dagtimerne, hvor klubbens andre medlemmer er i skole eller på arbejde) på nuværende tidspunkt har 3-6 måneders ventetid,
- der mangler opstaldningsmuligheder for heste i kommunen.

Det nye ridehus er tænkt som ca. 30 x 70 m, dvs. 2.100 m² med en bygningshøjde på ca. 8,5 m. Den nye staldbygning er på ca. 715 m² med en bygningshøjde på ca. 4,5 m og skal rumme ca. 40 heste, så det fremtidige hestehold på ejendommen bliver på ca. 85 heste. Endelig ønskes en forbindelsesbygning på ca. 36 m² mellem de to nye bygninger. De nye bygninger ønskes placeret i umiddelbar nærhed af eksisterende bygninger, således at bygningerne tilsammen danner et bygningskompleks omkring en gårdsplads indeholdende blandt andet en ny mødding (bilag).

Ejendommen

Ejendommen er bebygget med en kombineret stald-, ridehals- og beboelsesbygning på samlet 1.388 m² samt sekundære bygninger på i alt ca. 300 m², som anvendes til blandt andet kattepension. Ejendommen har siden opførelse af den kombinerede stald-, ridehals- og beboelsesbygning i 1969 fungeret som rideskole og hestepension.

Plangrundlag

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Den er beliggende i landzone inden for kommuneplanramme nr. 8.1.44, rekreativt område. Udnyttelsen og udviklingen i området skal fastsættes i en samlet plan. Der må kun opføres nye, mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse; dog må der ske nødvendige mindre udvidelser af eksisterende bygninger. I forbindelse med en eventuel udvidelse af rideskolen bør der udarbejdes et kommuneplantillæg, med en tilføjelse under bebyggelsens omfang.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer er arealet omfattet af biologiske interesser, grønt Danmarkskort, indre grøn kile (Fingerplanen 2019) og beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier. Inden for beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for beskyttelsesområderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af landskabs-, natur- og kulturværdier. Arealet er desuden omfattet af retningslinjerne for friluftsområde, hvor der lægges særlig vægt på at sikre friluftsområdernes rekreative funktioner.

Ifølge Fingerplan 2019 er arealet beliggende i indre grøn kile. Kommuneplanlægningen skal i de indre grønne kiler sikre, at områderne friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige fritidsformål. Områderne skal forbeholdes overvejende almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse. Områderne skal friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har lukket karakter i forhold til almen brug.

Ejendommen er omfattet af "Overenskomst om fredning af Godset Frederiksdal" fra 1943. Fredningens formål er at bevare tilstanden som hidtil, og der må således blandt andet ikke opføres nye bygninger, herunder drivhuse med videre. Der er dog mulighed for at opføre de for driften nødvendige bygninger.

Derudover er ejendommen helt omfattet af skovbyggelinje og delvist omfattet af åbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjer, jf. naturbeskyttelseslovens §§ 16-18, som alle har til formål at forhindre blandt andet bebyggelse. Matrikel 1fv er beliggende ca. 230 m fra Natura 2000 - Fuglebeskyttelsesområde og ca. 260 m fra Natura 2000 - Habitatområde. Der er beskyttede naturtyper i nærheden af matrikel 1fv, ca. 15 m til beskyttet sø og ca. 80 m til beskyttet eng i medfør af naturbeskyttelseslovens § 3.

Rideskoler og hestepensioner er omfattet af husdyrbrugloven på samme måde som anden husdyrproduktion. De er ikke omfattet af planlovens landzonebestemmelser, såfremt dyreholdet er omfattet af husdyrbruglovens tilladelse-/godkendelsesordning, idet landzonereglerne er indbygget og en del af disse tilladelser/godkendelser. Ridehaller opført i tilknytning til rideskoler/hestepensioner er heller ikke omfattet af planlovens landzonebestemmelser, men skal behandles efter husdyrbrugloven.

Forvaltningens vurdering

Der er tale om en forøgelse af såvel bygningsarealet som antal heste (fra ca. 1.700 m² til 4.550 m² og fra ca. 45 heste til ca. 85 heste) i et område, der i kommuneplanen er omfattet af en række skærpede retningslinjer om beskyttelse af landskabet, dog forhindrer retningslinjerne ikke en udvidelse af eksisterende bygninger.

Eksisterende bygninger er placeret højt i terrænet og er synlige fra både skoven mod sydvest og fra Søbakken mod nordøst. En udvidelse af bygningsmassen mod nordøst vurderes ligeledes at være synlig, særligt set fra Søbakken, men også fra skoven sydvest for ejendommen. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at udvidelsen vil være lokalplanpligtig. En lokalplan skal fastlægge placering af bygninger og indeholde krav til deres udformning/udseende samt beplantning omkring bygningerne, så udbygningen sker på en balanceret måde i forhold til den natur og det landskab, der kræver beskyttelse.

Der er tale om en udvidelse af et lokalt ridecenter, hvor aktiviteterne forventes at ville medføre en stigning i den daglige trafik til og fra ejendommen, men ikke en væsentlig øget trafikbelastning i området som helhed. De nye bygninger vurderes ikke at ville reducere områdets almene brug, idet de placeres på et i dag allerede indhegnet areal. Forvaltningen skønner derfor, at udvidelsen ikke er i strid med Fingerplan 2019.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at udvidelsen vil kræve dispensation fra den gældende fredning, skovbygge-, åbeskyttelses- og fortidsmindebeskyttelseslinjer samt tilladelse efter § 16b i husdyrbrugloven, mens landzonetilladelse (planlovens § 35) er indeholdt i § 16b-tilladelsen efter husdyrbrugloven. Derfor gør forvaltningen opmærksom på, at selvom udvidelsen muliggøres ved udarbejdelse af lokalplan, er der andre forhold såsom fredningen, der kan forhindre gennemførelsen af udvidelsen. Dispensationsgivende myndighed i forhold til fredningen er Fredningsnævnet, som ikke er bundet af, om der er udarbejdet lokalplan med henblik på muliggørelse af det ansøgte.

Lovgrundlag

Planlovens § 13 (lokalplanpligt)

Naturbeskyttelseslovens §§ 16-18 (bygge- og beskyttelseslinjer) og § 50 (fredning)

Husdyrbruglovens § 16b (miljøtilladelse).

Økonomi

Foreningen Exmoor Sportsrideklub, er en folkeoplysende frivillig forening. Sportsrideklubben modtager lokaletilskud til den eksisterende ridehal. Ifølge folkeoplysningsloven §25 stk. 5, 4) kan Kommunalbestyrelsen træffe beslutning om, at der ikke ydes tilskud til lejemål i nye lokaler, hvis de nye lejemål medfører væsentlige merudgifter for Kommunalbestyrelsen. En tilladelse til at bygge/udvide vil derfor ikke pr. automatik medføre, at Kommunen skal yde lokaletilskud. Såfremt Exmoor Sportsrideklub ansøger om lokaletilskud på baggrund af udvidelsen, vil ansøgningen skulle forelægges Kultur- og Fritidsudvalget særskilt, da det vil indebære et væsentligt tilskud på Folkeoplysningsområdet budget for lokaletilskud.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget behandler punkt 1.

Teknik- og Miljøudvalget behandler punkt 2-4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Ad 1) Afvist på det foreliggende grundlag, idet der indledes yderligere dialog mellem parterne.

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

Vedr. sag om udvidelse af Exmoor Stalden i Frederiksdal

Henvendelse fra DN indgået den 19. oktober 2020

Bilag 1. A0- 101 - Situationsplan

Punkt 6: Plangodkendelse - Sticks n Sushi - nyt orangeri ved Magasin (Beslutning)

01.02.00-P16-10-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Magasin vedr. mulighederne for at udvide Sticks'n Sushi med en midlertidig orangeri-tilbygning ud mod Johannes Fogs Plads. Tilbygningen kræver dispensation fra lokalplan 149. Udvalget skal beslutte, om man vil give en planlægningsmæssig godkendelse til, at forvaltningen arbejder videre med projektet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det godkendes, at forvaltningen arbejder videre med projektet.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Magasin vedr. mulighederne for at udvide Sticks'n Sushi med en midlertidig orangeri-tilbygning i ca. fem år (bilag). Tilbygningen vil være på 130 m² med plads til ca. 40 spisende gæster samt en disk til afhentning af take-away. Tilbygningen planlægges opført på Magasins glasfacade, som en let konstruktion med stålprofiler i en farve afpasset den eksisterende bygning. Facaden mod Johannes Fogs Plads planlægges udført med glas-foldedøre, der kan åbnes, så arealet umiddelbart omkring orangeriet kan indrettes til udeservering med borde, plantekasser mv.

Den gældende lokalplan 149 fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse samt ubebyggede arealers udformning og benyttelse. Orangeritilbygningen er placeret udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt, dvs. hvor den midlertidige Halifax container står i dag. Udvalget besluttede på sit møde den 12. juni 2019 at meddele dispensation fra lokalplan 149 til placering af netop Halifax-containeren og stadepladser i 2 år, idet det er planlagt at arbejde videre med en ny Halifax-restaurant placeret på bagsiden af Magasin.

Forvaltningen vurderer, at projektidéen er i overensstemmelse med Plan- og Agenda 21 strategien "Byudvikling i balance", som Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. april 2020. I afsnittet "Byliv - levende bydele" fremgår det, at kommunalbestyrelsen støtter midlertidige aktiviteter i byrummene. Især områderne omkring Gasværksvej, Firskovvej og Klampenborgvej er relevante i perioder med omdannelse. Der er tale om en midlertidig tilbygning med en tidsbegrænsning på ca. 5 år, og forvaltningen vurderer, at den transparente bygning vil være med til at styrke områdets karakter af handelsplads og bidrage med byliv og styrke detailhandlen. Forvaltningen er opmærksom på, at tilbygning forventes placeret ovenpå en af ledelinjerne for svagsynede. Dette vil der blive taget hånd om i byggesagen, hvis udvalget beslutter, at forvaltningen skal arbejde videre med sagen.

Lovgrundlag

Lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Godkendt, idet der i øvrigt ønskes et overordnet helhedsbillede for de samlede torvearealer i området (Handelstorvet og Johannes Fogs Plads) samt at ledelinjer skal reetableres uden udgift for kommunen.

Bilag

Notat Sticks n Sushi Lyngby emcon 20200827 1

Oversigtskort

Punkt 7: Julemarked på Kulturtorvet (Beslutning)

02.00.00-P19-22-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til at opstille julemarked på Kulturtorvet. Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Handelsforeningen i Kgs. Lyngby ønsker at opsætte et julemarked med ti juleboder på Johannes Fogs Plads (bilag).

Pladsen er omfattet af lokalplan 149. Af lokalplanens § 6.1 fremgår, at der ikke må bebygges på Kulturvet. Det vil derfor kræve en dispensation at opstille boder.

Til understøttelse for en eventuel tilladelse kan det nævnes, at det i lokalplanens redegørelse beskrives, at pladsens udformning giver en mangeartet anvendelsesmulighed.

Pladsen fungerer også som bindeled/adgangsvej mellem Lyngby Kulturhus, Klampenborgvej og Magasin. Det er derfor vigtigt, at denne forbindelse bibeholdes, samt at ledelinjer på pladsen tilgodeses.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan etableres julemarked, uden det er i modstrid over Lokalplanens principper. Et julemarked kan være med til at skabe liv i området og støtte op om handelslivet.

Lovgrundlag

Lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Godkendt.

Bilag

Handelsforeningen ansøgning Kulturtorvet 2020

Plantegning

Julboder Foto

Oversigtskort

Punkt 8: Nyt byggeri på DTU, Miljøvej 112 (Beslutning)

02.00.00-P21-115-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en dispensationsansøgning fra DTU, som ønsker at opføre en ny fire etagers laboratoriebygning, placeret på Miljøvej 112 i første kvadrant. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

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

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en dispensationsansøgning fra DTU, som planlægger at opføre en ny 4 etagers laboratoriebygning, placeret på Miljøvej 112 i første kvadrant (bilag). Inden der fremsendes detaljeret ansøgning om byggetilladelse, ønskes det afklaret, om der kan opnå dispensation for lokalplan 228. Således har Christensen & Co på DTUs vegne søgt om dispensation for lokalplan 228, § 6.6.1 til en bygningshøjde på 19 meter over terræn. Hertil er det forvaltningens vurdering, at bygningen tillige kræver dispensation for lokalplanens §§ 6.5.2 og 8.2 til ikke at markere fortætningszonens ydre grænse og anvende skifter som facademateriale udenfor fortætningszonen. Det ansøgte byggeri ligger dels i, dels udenfor lokalplanens fortætningszone A, jf. kortbilag 4.

Lokalplanbestemmelser

Ejendommen er omfattet af lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby.

Lokalplanen skelner, jf. § 6 mellem bebyggelse i og udenfor fortætningszoner, jf. kortbilag 4.

Af lokalplanens § 6.5.2 fremgår, for bebyggelse i fortætningszonen, bl.a. at bebyggelse der ligger ud til fortætningszonens yderste grænse, skal markere denne grænse således, at facadelinjen helt eller delvist flugter med denne grænse.

Af lokalplanens § 6.6.1 fremgår, for bebyggelse udenfor fortætningszonen, at bygningers facadehøjde ikke må overstige 12,5 meter over terræn, dog gælder for bygninger med ensidig tagflade at facadehøjden kun gælder for bygningens lave side, at intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 20 meter over terræn og kote 63, samt at taginstallationer kan overstige kote 63 med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Afslutningsvis fremgår det af lokalplanens § 8.2, for bebyggelse udenfor fortætningszonerne, bl.a. at det enten skal fremstå i gule eller mørke teglsten, beton og glas eller fremstå som lette, transparente bygninger i form af stål, glas m.v.

Ansøgers begrundet dispensation

I projektet begrundes facadehøjden på 19 meter med, at overskridelsen overholder højdebestemmelser fastsat efter § 6.6.1 for byggeri med ensidig taghældning, herunder en maksimale højde for ydervægge og tagflader på 20 meter over terræn og kote 63. Videre beskrives, at bygningen ikke vil være synlig fra sigtepunktet på 1,52 meter over Eremitageslottets øverste trappetrin, at højden sikrer, at de tekniske installationer integreres i bygningsvolumen, for derved at opnå et rent og homogent bygningsudtryk, samt at der med bygningens orientering netop ønskes at flette bygningsvolumen og skovbryn sammen og trække randskovens grønne område ind på campus i overensstemmelse med Koppelparets oprindelige tanke om en "skole i skoven" (jf. lokalplan 228, Redegørelsesdelen, Lokalplanens indhold, afsnit Ubebyggede arealer).

Arkitektonisk kvalitet og andre gode værdier

Byggesagsafdelingen har som baggrund for en dispensation bedt ansøger præcisere projektets arkitektoniske kvaliteter og andre værdier. I den forbindelse er der fra ansøger fremsendt en beskrivelse af projektets landskabelige, arkitektoniske og detaljemæssige kvaliteter.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at området mellem fortætningszonen og beplantningsbæltet mod Lundtoftegårdsvej, har en så beskeden størrelse og udstrækning, at det ikke vil være muligt at bebygge dette område i et rimeligt omfang. Videre vurderes fortætningszonens markering mod beplantningsbæltet som kun teoretisk markeret, da der i dag kun findes sparsom bebyggelse til denne afgrænsning, og hertil er den sydligt placeret nabobygning allerede i dag placeret både inden- og udenfor fortætningszonen.

Videre skal det pointeres, at selvom der i forbindelse med etablering af det ansøgte byggeri fjernes træer, berøres det i lokalplanen udlagte beplantningsbælte ikke. Derimod opstår og etableres et nyt haverum i mellemrummet mellem den ansøgte og en af de eksisterende bygninger.

Med hensyn til bygningens højde og facadebeklædning, er det forvaltningens vurdering, at den ny bygning primært vil have tilhørsforhold til fortætningszonens område, og at der derfor kan gives mulighed for opførelse i overensstemmelse med de af lokalplanens bestemmelser som er gældende indenfor fortætningszonen.

Afslutningsvis er det forvaltningens vurdering, at bygningen med udformning som en skiferbeklædt kube med markante reliefudskårne vinduespartier efter en fast rytme, fremstår med en høj arkitektonisk kvalitet. Hertil medvirker de på mellembygningerne grønne tage, de beplantede espalierer og de store vinduespartier i stueetagen til en naturlig overgang mellem bebyggelse og de omkringliggende grønne områder.

Lovgrundlag

Lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Byplanudvalget ønsker at forslaget sendes i høring, idet der er tale om et markant byggeri. Forvaltningen forelægger et høringskort for udvalget til godkendelse udenfor dagsordenen og vedlægges sagen.

Karsten Lomholdt (C) var fraværende under dette punkt.

Bilag

Nybyggeri B112 DTU Miljø

Oversigtskort

Punkt 9: Dispensation for niveaufri adgang på Toftebæksvej 11 (Beslutning)

02.34.02-P19-366-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en byggeansøgning om ændring af Toftebæksvej 11 til musikskole for de kommende fire år. I den forbindelse vil der blive bygget en rampe til musikinstrumenter. Rampen kræver en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18, fortidsmindebeskyttelseslinje for fæstningskanalen samt dispensation fra tilgængelighedsbestemmelserne. Udvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra bygningsreglementets § 51, adgangsforhold,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om en mindre ombygning samt en anvendelsesændring. Bygningen er ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune. I den forbindelse, er der søgt om dispensation fra Bygningsreglementet § 51 "Ved alle adgange til bygningen skal det sikres, at alle brugerne ved egen hjælp kan komme ind i bygningen".

Toftebæksvej 11 huser i dag en dagpleje/administration. Bygningen skal istandsættes og skal midlertidigt huse musikskolens slagtøjsafdeling. Desuden skal den huse fritidsundervisning. Dette kræver byggetilladelse grundet anvendelsesændring.

Ansøger har i den forbindelse fremsendt en dispensationsansøgning (bilag) fra bygningsreglementet § 51. Ansøgningen begrundes i, at der er tale om en midlertidig genhusning på fire år, og at der vil blive etableret en rampe til transport af musikgrej til stueetagen (bilag).

Ifølge ansøger og bygherre vil rampen til musikgrej ikke overholde bygningsreglementets krav til ramper, i forhold til tilgængelighed, da rampen i givet fald vil blive 13,5 m lang og derfor vil være længere end bygningens facade.

Ejendommen er beliggende i kommuneplanramme 1.1.21 Assistens kirkegården. Der er ingen lokalplan for ejendommen. Ejendommen er delvis omfattet af fredningen, Ermelundskilen, samt helt omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen for fæstningskanalen.

I november 2019 blev anvendelsesændringen forelagt Teknik- og Miljøudvalget (bilag) grundet fortidsmindebeskyttelseslinjen. Ved gennemgang af byggeansøgningen, er det konstateret, at rampen til transport af musikinstrumenter er ny, hvorfor denne ligeledes kræver dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinje, Naturbeskyttelseslovens § 18. Rampen kræver ikke dispensation fra fredningen, da den er placeret udenfor fredningen.

Forvaltningens vurdering

Fæstningskanalen ligger nord for ejendommen. Den nye rampe er placeret på bygningens østfacade. Med en højde på cirka 70 cm over terræn, dertil rækværk placeret i en højde på cirka 1,6 m. over terræn, vil rampen være synlig fra fortidsmindet. Ansøger har i den forbindelse fremsendt et foto af bygningen (bilag) som viser hvor synligt bygningen er set fra fæstningskanalen.

Det er forvaltningens vurdering, at grundet placeringen på bygningens østfacade vil rampen være underordnet den eksisterende bygning og dermed ikke syne væsentligt i forhold til denne.

Endvidere er det forvaltningens vurdering, at ved ændret anvendelse skal bygninger generelt leve op til bygningsreglementets bestemmelser vedrørende tilgængelighed, således at bygningen kan benyttes af alle brugere, herunder kørestolsbrugere med videre. I henhold til bygningsreglementet § 51 betyder dette, at der skal være niveaufri adgang ved samtlige indgangsdøre. I den konkrete sag er der tale om en midlertidig anvendelse, hvor det kan være rimeligt at dispensere.

Ifølge ansøgningsmaterialet er der ikke nogen rampe til bygningen i dag. Det er forvaltningens vurdering, at den ansøgte rampe er for stejl til at kørestolsbrugere kan benytte rampen uden hjælp.

Hvis rampen skal overholde tilgængelighedskravet, vil dette betyde, at den ansøgte rampe vil fylde mere, f.eks. blive et par meter længere end østfacaden, hvorved at den kommer tættere på naboskel mod syd, Toftebæksvej. Alternativ vil rampen blive bredere, med et plateau/knæk på halvvejen.

I begge tilfælde vil rampen tage mere af ejendommens parklignende have og dermed vil rampen være mere synlig set fra fæstningskanalen.

I henhold til Byggelovens § 22 har kommunen mulighed for at dispensere for bygningsreglementet. Ifølge § 23 i Byggeloven, kan afgørelsen påklages af personer med individuel, væsentlig interesse i sagens forløb. I den forbindelse, er Danske Handicaporganisationer og Medlemsorganisationerne berettiget til at påklage afgørelser vedrørende handicapforhold.

I forbindelse med sagen er der sendt to visualiseringer (bilag). Det ene viser rampen som ansøgt og den anden viser rampen hvis den skulle overholde tilgængelighedskravet.

Lovgrundlag

Byggeloven.

Naturbeskyttelsesloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget behandler pkt. 1

Teknik-og Miljøudvalget behandler pkt. 2

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Ad 1) Godkendt, idet løsningen medvirker til at forbedre handicapforholdene.

Karsten Lomholt (C) var fraværende under dette punkt.

Bilag

Dispensationsansøgning

Tegninger

Dagsordenspunkt november 2019

Foto set fra fæstningskanalen

Visualisering af den ansøgte rampe

Visualisering som overholder tilgængeligheden

Oversigtskort

Punkt 10: Sagsbehandlingstider på byggesagsområdet (Orientering)

00.15.00-A00-61-18

Resume

På Byplanudvalgsrådet den 15. april 2020 fremlagde forvaltningen den årlige orientering om sagsbehandlingstider for byggesager. Udvalget anmodede i den forbindelse om at få en status i efteråret 2020. Forvaltningen fremlægger hermed en status til orientering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Sagsbehandlingstiderne for byggesager har været nedadgående siden igangsættelsen af handlingsplanen i 2016.

Den mest retvisende måde at se på sagsbehandlingstiden er at måle på antallet af sager i kø. Det vil sige sager, der afventer, at en sagsbehandler kan allokeres til at behandle sagen. I juli 2016 var der cirka 140 sager i kø. Medio december 2019 var det tal nede på 20. Forvaltningen vurderer, at 20-30 sager i kø vil være acceptabelt, i forhold til at kunne overholde servicemålene.

Den 1. januar 2020 trådte certificeringsordningerne, jf. Bygningsreglementet, i kraft. Det medførte, at byggesagsafdelingen i slutningen af december 2019 modtog ekstraordinært mange byggeansøgninger, da ansøgere dermed kunne undgå at benytte certificerede rådgivere. Dermed steg antallet af sager i kø. Normalvis er der flere byggeansøgninger om foråret. Dette har, trods Covid-19, også været tilfældet i år. Derfor topper antallet af sager i kø omkring 1. juli. Her var der i år 50 sager i kø.

Samtidig oplever byggesagsafdelingen en stigende arbejdsbyrde som konsekvens er det nye bygningsreglement. Der bruges uforholdsmæssig meget tid på at vejlede ansøgerne i at forstå det nye bygningsreglement. Særligt i forhold til den dokumentation der skal indsendes, både i forbindelse med ansøgningen og ved færdigmelding. Mængden af dokumentation, der skal indsendes i forbindelse med sagsbehandlingen, er øget væsentligt med det nye reglement. Forvaltningen forventer dog, at ansøgerne på sigt vil oparbejde et vidensniveau der gør, at kommunens tid på vejledning vil falde væsentligt.

I august og september 2020 har byggesagsafdelingen desuden haft flere store byggesager, hvor der har været et stort behov for at hjælpe bygherrerne, så byggerierne kunne tages i brug. Dette ressourcetræk har medført, at der fortsat er cirka 50 sager i kø i september 2020.

Byggesagsafdelingen forventer, at der hen over efteråret og vinteren vil ske en reduktion i antallet af ansøgninger, og antallet af sager i kø dermed falder til det acceptable niveau, på 20-30 sager.

I øvrigt skal det bemærkes, at der i øjeblikket er cirka 100 sager om lovliggørelse af ikke lovlig opført byggeri. Disse sager er undtaget servicemålene.

Lovgrundlag

Nationale servicemål for byggesagsbehandling. Der er ingen sanktioner, såfremt kommunen ikke overholder servicemålene.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Taget til efterretning.

Karsten Lomholt (C) var fraværende under dette punkt.

Punkt 11: Facadeændring af bevaringsværdigt hus på Trepilevej 3 (Beslutning)

02.34.02-P19-327-20

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om tilladelse til at ændre facaden på Trepilevej 3, herunder etablere en tagterrasse. Huset er udpeget som bevaringsværdigt. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra ejer om tilladelse til at indrette en tagterrasse indfældet i tag. Der er tale om en tagterrasse i tredje etage, tagetagen, der ikke er godkendt udnyttet til beboelse. Derudover ønskes facade ændret i stueetage ved ændring af to vinduer, henholdsvis et tofags og et trefags vindue til to ens dobbeltdøre i glas (bilag).

Bygningen, der er opført i 1915 og har høj bevaringsværdi (3), er en lys pudset jugendinspireret villa i to etager med en buet prydelse anbragt asymmetrisk over et af vinduerne på 1. sal (frontispice). Bygningen har et uudnyttet tagrum udformet med pyramidetag.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233, delområde 8. Lokalplanens formål er bl.a., at sikre den oprindelige karakter af enkeltstående bygninger.

- af § 10.4.1 fremgår det i forbindelse med bebyggelsens omfang, at der kun må opføres mindre sekundære bygninger.
- af § 10.5.1 fremgår det, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- af § 10.4.2 fremgår det, at der ikke må etableres tagterrasser.

Forvaltningens vurdering

Tagterrassen, der skærer sig ind i pyramidetaget umiddelbart ved siden af frontispicen, er fremmed for bygningens arkitektur og ændrer væsentligt på bygningens bevaringsværdier. Bygningen er derudover en del af en homogen gruppe af bygninger omfattet af lokalplanens delområde 8, og det fremgår af lokalplanens redegørelsesdel, at der i dette område, hverken ønskes tagterrasser eller altaner. Forvaltningen vurderer, at ændringen til to ens dobbeltdøre, der står som nye lodrette elementer, vil medføre, at bygningens retningsløse facade brydes og fremstår mere retningsbestemt, hvilket vurderes at ændre bygningens arkitektur og dermed også bygningens væsentlige bevaringsværdier.

På den baggrund foreslår forvaltningen, at der meddeles afslag til de ansøgte facadeændringer.

Lovgrundlag

Lokalplan 233 for Taarbæk.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Godkendt.

Karsten Lomholt (C) var fraværende under dette punkt.

Bilag

Facader

Oversigtskort

Punkt 12: Nedlæggelse af én bolig og én erhvervsenhed på Taarbæk Strandvej 54 samt dispensation fra lokalplan 290 (Beslutning)

02.34.02-P19-207-20

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedlæggelse af én bolig og én erhvervsenhed på ejendommen Taarbæk Strandvej 54 samt dispensation fra lokalplan 290 til dobbelthus samt mindste grundstørrelse. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen til dobbelthus,
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation fra lokalplanen til grundstørrelse,
3. der meddeles tilladelse til sammenlægning i henhold til boligreguleringsloven.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ansøgning om tilladelse til at sammenlægge lejligheder inkl. erhvervsenhed på ejendommen Taarbæk Strandvej 54 (bilag).

Sammenlægningen kræver dispensation fra lokalplan 290 § 3.1, samt tilladelse i henhold til boligreguleringsloven §46. Ansøgningen indeholder ydermere forslag til udstykning, som kræver dispensation fra lokalplanens § 4.1. Der ændres ikke på Taarbæk Strandvej 56.

Ejendommen

I dag er ejendommen Taarbæk Strandvej 54 registreret som etagebolig med to boliger og en erhvervsenhed i stueetagen. Taarbæk Strandvej 56 indeholder én bolig. De to bygninger er sammenbyggede på én matrikel.

Der søges om at lejligheder og erhvervsenhed lægges sammen til én beboelse på Taarbæk Strandvej 54, således at der fremtidig vil være to boliger på ejendommen med lodret lejlighedsskel.

Ejendommen har i dag et samlet matrikulært areal på 464m² (bilag).

På ejendommen Taarbæk Strandvej 54-56 er der i dag i alt tre boliger og én erhvervsenhed.

Taarbæk Strandvej 54 indeholder kælder 62m², stueetage 78m², 1. sal 93m², 2. sal 81m², garage 49m² og udestue på 39m². Samlet boligareal 93+81+39=213m², erhverv 78m².

Taarbæk Strandvej 56 indeholder kælder 30m², stueetage 69m², tagetage 46m². samlet boligareal 115m².

Samlet bebyggelsesprocent for ejendommen er oplyst til 108% (bilag).

Der søges om sammenlægning af Taarbæk Strandvej 54 til én bolig med et samlet areal på 291m².

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.
- § 4.1 grundstørrelser må ikke være mindre end 400m²

Ansøger nævner, at der fremtidig vil være tale om to fritliggende enfamiliehuse, der ønskes udstykket til to matrikler. Det er forvaltningens vurdering, at ved den fremtidige opdeling, vil der være tale om dobbelthus (tæt-lav bebyggelse med to boliger), uanset om der udstykkes eller ej, og derved en dispensation fra lokalplanens § 3.1.

Ansøger oplyser i sin ansøgning, at ved fremtidig udstykning vurderer de, at der er tale om to fritliggende enfamiliehuse og derved er der kun tale om dispensation fra lokalplanens §4.1 der fastsætter at grundstørrelser ikke må være mindre end 400m².

De fremtidige arealer og grundstørrelser vil blive følgende:

- nr. 54, én bolig på 291m², garage 49m², grundareal 346m², bebyggelsesprocent 84%
- nr. 56, én bolig på 115m², grundareal 118m², bebyggelsesprocent 97%.

Ansøgningen indeholder ikke på nuværende tidspunkt forhold vedrørende parkering på egen ejendom, ved en eventuel udstykning. Dette forhold vil forvaltningen behandle ved en fremtidig ansøgning om udstykning.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at ved den fremtidige opdeling, vil der være tale om dobbelthus (tæt-lav bebyggelse med to boliger) uanset om der udstykkes eller ej, og derved en dispensation fra lokalplanens §3.1. Den eksisterende bygningsvolumen vil forblive uændret, således at bebyggelsen vil fremstå uændret ved sammenlægning af lejligheder og erhvervsenhed i nr. 54.

Ved sammenlægning vil bebyggelsen i større grad nærme sig det i lokalplanen fastsatte med hensyn til fremtidig ønsket bebyggelse i området. I dag har området karakter af en blandet bebyggelse af enfamiliehuse, tofamiliehuse og enkelte etageboliger. Nærmeste naboer langs Taarbæk Strandvej er etageboliger og øst for ejendommen er størstedelen af de omkringliggende ejendomme enfamiliehuse og tofamiliehuse, dobbelthuse. Området bærer præg af en blandet bebyggelse i halvanden til tre etager.

Taarbæk Strandvej 54 indeholder i dag to lejligheder med vandret lejlighedsskel og én erhvervsenhed. Erhverv i stueetagen 78m², består af to værelser uden toilet/bad. Lejlighed på 1. sal 93m² består af tre værelser med eget køkken og bad. Lejlighed 2. sal 81m² består af tre værelser med eget køkken og bad.

Det ansøgte er sendt i høring hos Taarbæk grundejer- og borgerforening. Borgerforeningen er positiv overfor en sammenlægning til fremtidigt dobbelthus for TS 54-56, idet kun en lejlighed igennem mange år har været i anvendelse. Med hensyn til en mulig fremtidig udstykning af TS 56 bemærkes det, at areal til parkering bør sikres (bilag).

I henhold til boligreguleringsloven kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende lejlighedssammenlægningen når arealet ikke bliver større end 130m². Denne lejlighedssammenlægning bliver på i alt 291 m².

Forvaltningen finder, at i den konkrete sag kan der meddeles de nødvendige tilladelser til den ansøgte sammenlægning, idet det ikke vil ændre ved bebyggelsens samlede indtryk på området.

Lovgrundlag

Lokalplan 290 For den centrale del af Taarbæk

Boligreguleringsloven §46

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Ad 1-2) Godkendt, idet gældende p-norm skal opretholdes.

Afstemning om pkt. 3:

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

Imod:1 (F (1)).

Ad 3) Godkendt.

Karsten Lomholt (C) var fraværende under dette punkt.

Bilag

Dispensationsansøgning

Matrikelkort

Foto eksisterende forhold

Høringssvar fra Taarbæk GF

Oversigtsfoto Taarbæk Strandvej 54-56

Oversigtskort

Punkt 13: 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:

- Forslag til Kommuneplan 2021
- Plangrundlag for lokalplan 292 på Lundtoftevej 160 m.fl.
- Endelig vedtagelse af Lokalplanforslag 291 for Villakvarteret ved Folkeparken og Kommuneplantillæg 7/2017 - Digterkvarteret
- Dispensation fra lokalplan 230, opsætning af midlertidig pavillon til billedkunstundervisning på Engelsborgskolen
- Bibeholdelse af tilbygning til karnap på Nordre Molevej 4A
- Størrelse af parkeringsplads i forbindelse med ombygning på Rytsebækvej 2
- Frederiksdal Fribad - Opførelse af badebro herunder bl.a. landzonetilladelse og dispensationer fra naturbeskyttelseslinjer

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Taget til efterretning.

Karsten Lomholt (C) var fraværende under dette punkt.

Punkt 14: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

1. Planklagenævnets afgørelse vedr. træerne på DTU

Kommunens dispensation, dateret den 13. marts 2020, fra lokalplan 61, 228 og 236 til reducere af beplantningsbælte, grundet udvidelsen af Lundtoftegårdsvej i forbindelse med letbanearbejdet, blev påklaget til klagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening.

Planklagenævnet har den 4. september 2020 truffet afgørelse (bilag). Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen, hvilket betyder at kommunens afgørelse fastholdes.

I Planklagenævnets afgørelse fremgår det blandt andet, at nævnet har taget stilling til nedenstående retlige spørgsmål;

1. Om Kommunen har haft hjemmel til at meddele dispensation fra lokalplanen, og
2. Om kommunen har overholdt planlovens regler om naboorientering

Vedr. punkt 1, finder Planklagenævnet ikke, at de paragraffer i de tre lokalplaner hvortil der er meddelt dispensation fra, er en del af planernes principper. Nævnet har lagt vægt på, at der er tale om bebyggelsesregulerende bestemmelser og at der desuden ikke er henvist til bestemmelserne i lokalplanernes formålsbestemmelser.

Nævnet har ikke taget stilling til, om dispensationen er rimelig eller hensigtsmæssigt, da det er en skønsmæssig afgørelse.

Vedrørende punkt 2, om undladelse af orientering forud for kommunens dispensation, skriver Planklagenævnet, at der i medfør af bestemmelsen i Planlovens § 20 er overladt et vist skøn til kommunen med hensyn til, hvilke ejendomme i området der berøres af påtænkte dispensationer. En sådan skønsmæssig vurdering kan kun underkendes af Planklagenævnet, hvis vurderingen er åbenbart urimeligt. I denne sag, finder Planklagenævnet ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens skønsmæssige vurdering af, at forudgående orientering af klager var af underordnet betydning.

Beslutning

Byplanudvalget, den 21. oktober 2020

Taget til efterretning.

Karsten Lomholt (C) var fraværende under dette punkt.

Bilag

Bilag til punkt 1