

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 11-10-2017

Mødedato Onsdag d. 11. oktober 2017 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Høringssvar til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet (Beslutning).....	3
Godkendelse af Helhedsplan for Virum Bymidte og meddelelse om anlægsbevilling til trafikanalyse	7
Høringssvar til revision af Fingerplan 2017 (Beslutning).....	12
Facadeudtryk ved lokalplaner (Orientering).....	14
Genforelæggelse: Ændring af facader på bevaringsværdigt hus - Taarbæk Strandvej 114 (Beslutning)	16
Altan på bevaringsværdig bygning - Strandvejen 717 (Beslutning).....	20
Etablering af uddannelses tilbud - Lyngbygårdsvej 98 (Beslutning).....	23
Nedrivning af bevaringsværdig bygning - Virumvej 118 (Beslutning).....	25
Nedlæggelse af forbud mod enfamiliehus, halvmur og garage - Danmarksvej 27 (Beslutning).....	28
Kommende sager.....	31
Meddelelser.....	32

Punkt 1: Høringssvar til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet (Beslutning)

01.01.00-P17-1-17

Resume

Kommunerne i hovedstadsområdet kan fremsætte forslag til "Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet" om bymidter og aflastningsområder. Efterfølgende vil Erhvervsstyrelsen udarbejde et forslag. Kommunen skal ruste sig til nye konkurrenceforhold efter den nye planlov. Forvaltningen foreslår at sende et høringssvar.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at vedlagte høringssvar godkendes, hvormed Lyngby-Taarbæk Kommune udtrykker ønske om dialog om enten en udvidelse af Kgs. Lyngby bymidte eller et nyt aflastningscenter i Firskovvejområdet.

Sagsfremstilling

Baggrund

Den nye planlov, der trådte i kraft 15. juni 2017, medfører ændringer på detailhandelsområdet. Kommunerne har nu mulighed for planlægning af større butikker samt etablering af nye bymidter og aflastningsområder og udvidelse af eksisterende bymidter og aflastningsområder. I hovedstadsområdet er det dog fortsat Erhvervsministeren, der fastsætter regler om den overordnede centerstruktur. Erhvervsstyrelsen har derfor indkaldt forslag til revision af landsplandirektiv for detailhandel, hvad angår nye bymidter og aflastningsområder. Frist for indmeldelse af forslag er den 15. oktober 2017.

Landsplandirektivet fastlægger en centerstruktur i hovedstadsområdet (bilag), men med den forestående revision må denne struktur forventes ændret. Særligt vurderes antallet af aflastningsområder at ville stige, på trods af e-handel og udviklingen heraf, jf spørgeundersøgelse foretaget maj 2017 af Dansk Byplanlaboratorium, hvor 32% af de danske kommuner ønsker nye eller udvidelser af aflastningsområder (bilag).

Samlet betyder ændringerne, at rollefordelingen og konkurrence-situationen mellem hovedstadsområdets kommuner er eller kan blive forandret. Forvaltningen vurderer efter dialog med Erhvervsstyrelsen, at der i forbindelse med landsplandirektivet vil komme flere bymidter og aflastningsområder, og størrelsen på de 3 eksisterende aflastningsområder kan ændres. Sær-status for Kgs. Lyngby om mulighed for op til 3 udvalgswarebutikker større end 2.000 m² i hver valgperiode er bortfaldet.

Den lokale detailhandelsstruktur - status - og ønsker hertil

Lyngby-Taarbæk Kommune har i dag en centerstruktur i en god balance med 3 bymidter (Kgs. Lyngby, Sorgenfri og Virum) og ét bydelscenter (Lyngbygaardsvej). Derudover har Lyngby-Taarbæk Kommune 6 lokalcentre og 3 områder til pladskrævende varegrupper (bilag). Analyser viser, at Kgs. Lyngby har et stort opland, der strækker sig langt mod nord og en del mod syd og vest (bilag). Kgs. Lyngby er hovedstadsområdets næststørste udbudspunkt med 261.300 indbyggere i oplandet. Kombinationen af Lyngby Storcenter, Lyngby Hovedgade og Magasin gør Kgs. Lyngby til et meget attraktivt og stærkt indkøbssted.

Lyngby-Taarbæk Kommunes overordnede strategi for detailhandel har i flere år været, at dagligvarerne handles i lokale centre og butikker. Kgs. Lyngby skal fastholdes og udvikles som det dominerende udvalgswarecenter nord for København, og udbuddet af dagligvarer i Kgs. Lyngby afpasses derfor byens beboere og de kunder, der kommer for at købe udvalgsvarer.

For at understøtte denne strategi har Lyngby-Taarbæk Kommune hidtil ikke udnyttet planlovens rammer fuldt ud fx med hensyn til maksimale størrelser på butikker for dagligvarer og udvalgsvarer. Kommunen har derimod nedsat størrelserne på henholdsvis dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker i de forskellige center-typer for mest muligt at fremme handel med dagligvarer i de lokale centre og handel med udvalgsvarer i Kgs. Lyngby. Denne strategi søges umiddelbart fastholdt.

I kommuneplanstrategien GRØNT LYS+ står, at bydelscentret på Lyngbygaardsvej skal have yderligere udviklingsmuligheder (et ønske om at opgradere bydelscentret til en bymidte i Landsplandirektivet). Dette er efter planlovsændringerne ikke længere nødvendigt, idet Kommunalbestyrelsen efter endelig vedtagelse af landsplandirektivet selv kan fastsætte det samlede detailhandelsareal for bydelscentret efterfulgt af en redegørelse.

Ligeledes kan lokalcentre - fx Lundtofte Torv - ændres til bydelscentre med de muligheder dette giver, hvis Kommunalbestyrelsen ønsker dette. Alle ændringer skal følges af redegørelser om behov, oplande, samlet detailhandelsareal, mindste og største arealer på de forskellige typer af butikker osv. Eventuelle ændringer skal i givet fald koordineres med fx liv i Lundtofte og den kommende planlægning omkring letbanens udførelse og kommunens øvrige planlægning og strategier i øvrigt.

Dertil kan forvaltningen oplyse, at der i forslag til Kommuneplan 2017 indgår mulighed for indretning af op til 2 udvalgsvarerbutikker på op til 5.000 m² inden for de eksisterende fysiske rammer i Lyngby Storcenter. Desuden indeholder forvaltningens oplæg til plangrundlag for Firskovvej 14-20 samt Nørregaardsvej 40 mulighed for én udvalgsvarerbutik på op til 5.000 m² (sag behandlet af Byplanudvalget den 5. oktober 2017). Der er således allerede tendenser, der peger i retning af et mere varieret udbud af butiklokaliteter og -størrelser, og at disse ændringer til dels kan ske inden for de allerede eksisterende fysiske rammer.

Firskovvejsområdet - udvidelse af Kgs. Lyngby bymidte eller aflastningsområde?

Landsplandirektivet forventes at fastlægge aflastningsområder og brugen heraf. Hvis Kommunalbestyrelsen ønsker et aflastningsområde i kommunen, skal dette meldes ind til Erhvervsstyrelsen inden den 15. oktober 2017. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at Firskovvejsområdet er det eneste sted i kommunen, hvor et aflastningsområde kan komme på tale - særligt set ud fra et trafikalt synspunkt. Alternativt kan Firskovvejsområdet udpeges til en del af Kgs. Lyngby bymidte, hvor Kommunalbestyrelsen selv kan ændre afgrænsningen på baggrund af relevant redegørelse. Der er fordele og ulemper ved at vælge udvidelse af en bymidte frem for et aflastningsområde (bilag).

En beslutning om et aflastningsområde eller en større udvidelse af bymidten til hele eller en større del af Firskovvejsområdet bør koordineres med udarbejdelsen af helhedsplan for Firskovvejsområdet. Kommunalbestyrelsens arbejde med helhedsplanen for Firskovvejsområdet har dog en anden og længere proces end landsplandirektivet for detailhandel.

Efter drøftelser med Erhvervsstyrelsen lægger forvaltningen derfor op til et høringssvar, der indeholder et ønske om såvel mulighed for aflastningscenter og udvidelsesmulighed for bymidten Kgs. Lyngby. En udvidelse af bymidten kan, efter udarbejdelse af en helhedsplan for Firskovvejsområdet, ende med at ligne et såkaldt aflastningsområde, afhængig af de bestemmelser Kommunalbestyrelsen i øvrigt fastlægger for området. Et aflastningsområde eller en udvidelse af bymidten bør i begge situationer planlægges at være for detailhandel, der kan supplere den allerede eksisterende og velfungerende detailhandel, der er i Kgs. Lyngby.

Forvaltningen foreslår på ovenstående baggrund, at Kommunalbestyrelsen meddeler et ønske om såvel mulighed for aflastningsområde i Firskovvejsområdet og mulighed for udvidelse af bymidten i høringssvar til Erhvervsstyrelsen. Høringssvaret vil skulle indeholde omtrentlige oplysninger om det samlede mulige areal til detailhandel m.m. (bilag). På baggrund af høringssvaret ønskes en dialog med Erhvervsstyrelsen, inden et endeligt forslag til landsplandirektiv sendes i

høring i 1. kvartal 2018. Herved kan udviklingsmulighederne i forhold til detailhandel i Kgs. Lyngby og Lyngby-Taarbæk Kommune som helhed blive tilgodeset mest muligt i forhold til den overordnede strategi, nye tendenser og efterspørgsel.

Forvaltningen vil desuden i høringssvaret gøre opmærksom på, at der på kortbilag 1 i gældende landsplandirektiv over bymidter og aflastningsområder mangler prik-signatur for Sorgenfri og Virum bymidter.

Proces

Forvaltningen ønsker at lægge op til en konstruktiv dialog med Erhvervsstyrelsen, samtidig med at der åbnes mulighed for dialog med de øvrige kommuner, det lokale handelsliv og de lokale grundejere og lejere i Firskovvejområdet om detailhandelsudviklingen og udviklingen generelt. Erhvervsstyrelsen vil, på baggrund af kommunernes ønsker og argumenterne herfor samt på baggrund af vurderet detailhandelsbehov, oplande m.v. udarbejde et forslag til en overordnet detailhandelsstruktur for hovedstadsområdet med hensyn til placering af eventuelt flere bymidter og aflastningsområder eller udvidelser heraf.

Den 6. november 2017 har Erhvervsstyrelsen inviteret til et møde om detailhandel mm. for hovedstadsrådets borgmestre. I 1. kvartal 2018 forventer Erhvervsstyrelsen at sende et forslag til landsplandirektiv for detailhandel i høring med endelig vedtagelse i 2. kvartal 2018. Kommunerne i hovedstadsområdet kan derefter planlægge for aflastningsområder, nye bymidter, bydelscentre mm.

Lyngby-Taarbæk Kommune forventer i samme periode at udarbejde en detailhandelsanalyse (jf. forelæggelse for Byplanudvalget den 31. maj 2017, sag nr. 13), der kan danne baggrund for yderligere ændringer. Disse ændringer kan efterfølgende indarbejdes i kommuneplanen, når landsplandirektivet er endeligt vedtaget. Processen skal desuden koordineres med proces for helhedsplan for Firskovvejområdet og lokalplan for Firskovvej 14-20 og Nørgaardsvej 40 m.v.

Lovgrundlag

Planlov.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 2. november 2017

Godkendt.

Bilag

Detailhandelsdirektiv for hovedstadsområdet 2017

Artikel om spørgeundersøgelse om aflastningsområder

Retningslinjer for detailhandel - Kommuneplan 2013

Uddrag af ICP-rapport ang butiksstrukturen i hovedstadsområdet maj 2017

Oversigt forskelle mellem bymidte og aflastningsområder ved Firskovvejområdet

Høringssvar - herunder visning af oplysninger, som skal indgå i Erhvervsstyrelsens forslagsportal

Punkt 2: Godkendelse af Helhedsplan for Virum Bymidte og meddelelse om anlægsbevilling til trafikanalyse (Beslutning)

01.02.00-G01-124-16

Resume

Byplanudvalget godkendte på mødet den 26. april 2017 at sende forslag til Helhedsplan for Virum Bymidte i høring. Den er nu afsluttet, og der har været afholdt en byvandring. Sagen fremlægges med henblik på endelig godkendelse af helhedsplanen og meddelelse om anlægsbevilling på 280.000 kr til en trafikanalyse af bymidten, som kan danne grundlag for en handleplan for konkrete projekter.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. høringssvarene tages til efterretning, og Helhedsplan for Virum Bymidte godkendes med de foreslåede ændringer,
2. de identificerede trafikale problemer indgår i en trafikanalyse, der belyser løsningsforslag til opgradering af bl.a. Frederiksdalsvej,
3. der meddeles anlægsbevilling på 280.000 kr. til gennemførelse af trafikanalyse, hvoraf 55.000 kr. finansieres fra projekt "Parkerings- og trafiksikkerhedsmæssige tiltag 2017" og 225.000 kr. fra projekt "Byudvikling Virum-Sorgenfri-Lyngby" jf. økonomiafsnittet.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 3. december 2014, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for Virum Bymidte. Arbejdet har været understøttet af bl.a. borgermøder, workshops og arbejdsgrupper.

Byplanudvalget godkendte på mødet den 26. april 2017 at sende forslag til Helhedsplan for Virum Bymidte i høring fra den 29. maj til den 26. juni 2017. I høringsperioden afholdt kommunen en byvandring i Virum Bymidte den 19. juni 2017, hvor ca. 60 borgere mødte op. En opsamling fra byvandringen er vedlagt (bilag). Efter høringens afslutning er der indkommet i alt 31 høringssvar, heraf 16 anonyme, fra byvandringen. Høringssvarene er behandlet i vedlagte høringsnotat (bilag).

Høringssvar

Overordnet set bakker høringssvarene op om prioriteringen af indsatsområderne i helhedsplanen. Forvaltningen foreslår derfor, at helhedsplanen vedtages med en præcisering i indledningen, der tydeliggør bymidtens opland og Virums grønne profil. De samlede ændringsforslag fremgår af vedlagte forslag til endelig helhedsplan, hvor tilføjelser er markeret med gul tekst (bilag).

Høringssvarene fordeler sig på følgende overordnede emner:

- Krydsning af Frederiksdalsvej
- Virum Torv
- Frederiksdalsvej 68
- Tilgængelighed, beplantning og renholdelse
- Byggeriet på posthusgrunden (Skovridergårdsvej 60, lokalplan 259)

Krydsning af Frederiksdalsvej

Mulighed for at krydse Frederiksdalsvej er en vigtig prioritering for borgerne. De mener, at det vil skabe bedre sammenhæng i Virum Bymidte, og de peger på forskellige løsningsforslag. Borgerne ønsker bedre belysning på

fortovene.

Forvaltningen anbefaler, at der iværksættes en trafikanalyse, som indarbejder og vurderer borgernes ønsker og løsningsforslag til indretning og opgradering af Frederiksdalsvej og undersøger stiforbindelser og sikker skolevej, samt en opgradering af Frederiksdalsvej.

Virum Torv

Borgerne har delte meninger om krydset på Virum Torv. Nogle mener, at krydset fungerer fint i dag. Andre mener, der er megen trafik og utryghed, og foreslår forskellige nye indretninger af krydset, herunder etablering af en rundkørsel.

Borgerne er enige om, at beplantning og inventar på torvet er nedslidt og trænger til at blive udskiftet.

Forvaltningen anbefaler, at de indkomne ideer og ønsker til indretning af krydset på Virum Torv indgår i en trafikanalyse.

Frederiksdalsvej 68

På byvandringen ønskede flere af deltagerne ikke en ny bygning på Frederiksdalsvej 68, men ønskede i stedet at bevare pergolaen, hvilket også fremgår af høringssvarene fra byvandringen. Andre borgere ønsker, ligesom de tidligere arbejdsgrupper, en ny bebyggelse på adressen. I forhold til en bygning på Frederiksdalsvej 68 har repræsentanter for andelshaverne fra Virum Torv 2 rejst bekymring omkring indsyn til deres lejligheder og have samt bekymring om øget trafik til og fra en ny ejendom på adressen.

Forvaltningen vurderer, at en ny bebyggelse på adressen vil kunne løfte bymidten, skabe tydelig sammenhæng mellem bymidtens to yderpunkter - Virum Torv og "posthusgrunden" - samtidig med, at der dannes et nyt, men mindre byrum, med plads til bænke og grønt i tilknytning til stationen. Som det fremgår af helhedsplanen, vurderer forvaltningen, at det nuværende garageanlæg vest for stationen ligger dårligt i forhold til at få en optimal cykelparkering, hvilket ligeledes vil kunne løses med et byggeprojekt på ejendommen.

Forvaltningen anbefaler, at forslaget om en bebyggelse på Frederiksdalsvej 68, indgår i en trafikanalyse, hvor trafikintensitet, stiforløb og adgangs- og parkeringsforhold belyses.

Tilgængelighed, beplantning og renholdelse

Flere høringssvar peger på behovet for forbedring af belægningen og renholdelsen samt øget belysning for fodgængere på fortovene på Frederiksdalsvej samt belysning fra reklameskilte på Virum Torv. Virums borgere er stolte af deres grønne bymidte og ønsker at bevare en grøn profil i overensstemmelse med helhedsplanen. Nogle borgere vil helst bevare den eksisterende beplantning, mens andre ønsker at forny.

Forvaltningen anbefaler, at beplantning i gadebilledet, belysning og belægning inddrages som et opmærksomhedspunkt i en trafikanalyse.

Byggeriet på posthusgrunden (Skovridergårdsvej 60, lokalplan 259)

Byggeriet på posthusgrunden/ lokalplan 259 er behandlet i en særskilt planproces. Høringssvar om dette byggeri medfører derfor ingen ændringer af helhedsplanen.

I forbindelse med byggeriet på posthusgrunden nedlægges den eksisterende afsætningsmulighed for gangbesværede og kørestolsbrugere tæt ved stationen. Der vil fortsat være afsætningsplads på pendlerparkeringspladsen, som etableres nord for byggeriet. Forvaltningen anbefaler, at afsætningsplads for gangbesværede/kørestolsbrugere tæt ved stationen inddrages i den forslåede trafikanalyse.

Forslag om trafikanalyse

Forvaltningen vurderer, at de trafikale emner, som helhedsplanen og høringssvarene peger på, bør indgå i en trafikanalyse. Trafikanalysen bør indeholde et notat med resultater af trafiktællinger og vurderinger og beskrivelser af trafikale løsningsforslag for bymidten, herunder skitseprojekt for bl.a. opgradering og krydsningspunkt(er) på Frederiksdalsvej og krydsudformning på Virum Torv samt anlægsoverslag. Beskrivelse af trafikanalysens indhold, leverancer og proces er vedlagt (bilag). Trafikanalysen skal bidrage som debat- og beslutningsgrundlag for, hvad der evt. kan etableres i bymidten og hvornår og hermed danne grundlag for en handleplan for konkrete projekter.

Forvaltningen indstiller, at der tildes en anlægsbevilling på 280.000 kr. til gennemførelse af en trafikanalyse af Virum Bymidte.

Proces

Hvis Kommunalbestyrelsen godkender forvaltningens indstilling, kan trafikanalysen forventes at foreligge i sommeren 2018.

På baggrund af høringssvarene vil forvaltningen desuden i vinteren 2017 vurdere fortovsbelysningen på Frederiksdalsvej. Forvaltningen er i løbende dialog med DSB om den forestående reovering af stationen, midlertidig cykelparkering samt renholdelse.

Kommunalbestyrelsen har desuden i 2017 bevilliget midler til ekstra renholdelse i bl.a. Virum Bymidte og til udskiftning af udgåede træer og inventar på Virum Torv.

Forvaltningen og Virum/Sorgenfri Handels- og Borgerforening vil drøfte det videre arbejde med forretningsdialog og -sammensætning i bymidten.

Lovgrundlag

Økonomi- og Indenrigsministeriets Budget- og regnskabssystem for kommuner, Lyngby-Taarbæk Kommunes anlægsstyringsregler samt Kommunalfuldmagten.

Økonomi

Der er afsat en korr. anlægssum på 5,493 mio. kr. (2018-prisniveau) i årene 2018-20 under projekt "Byudvikling Virum-Sorgenfri-Lyngby". Der er endnu ikke tildelt anlægsbevillinger.

Med Budgetaftalen 2014-17 afsatte man oprindeligt 9 mio. kr. til efterflg. udmøntning i Byplanudvalg samt Teknik- og Miljøudvalg. Med budgetaftalen 2017-20 blev det vedtaget, at omfordele 4 mio. kr. til finansiering af byrumsinventar og affaldskurve m.v.

Med udvalgssagen lægges op til frigivelse af rådighedsbeløb på 280.000 kr. (løbende priser) til gennemførelse af en trafikanalyse, der identificerer løsningsforslag til opgradering af primært Frederiksdalsvej, herunder krydset Frederiksdalsvej/Grønnevej/Virum Torv samt stiforbindelser i Virum Bymidte:

Heraf anbefales 225.000 kr. (2018-prisniveau) frigivet til anvendelse i budgetår 2018 - dette under anlægspuljen for "Byudvikling Virum-Sorgenfri-Lyngby".

Den resterende frigivelse af rådighedsbeløb på 55.000 kr. (2017-prisniveau) anbefales via omfordeling fra projekt "Parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag 2017" (budgetår 2017) til anlægspuljen "Byudvikling Virum-Sorgenfri-Lyngby". Beløbet skal dække indledende aktiviteter i budgetåret 2017. Medfinansieringen fra puljen til parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag indgår grundet analysens tilgængelighedsaspekt herunder afsætningsplads for svagtgående gruppe.

Den aktuelle anlægsbevilling på 2,034 mio. kr. under "Parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag 2017" nedskrives samtidig med 55.000 kr.

I prisoverslag for trafikanalysen indgår udgiftspost på 10 % til dækning af intern konsulentgebyr.

Der påregnes et forløb med rådgiverudbud i 4. kv. 2017 og analysearbejde i 1. halvår 2018. Trafikanalysen skal levere prisoverslag på mulige anlægsløsninger til forbedring af Virum Bymidtes trafikale indretning herunder Frederiksdalsvej. Der vil blive forelagt en sag i løbet af 2. halvår 2018, som følger op på konklusioner og finansiering. Til den tid vil overvejelser for etapevis gennemførelse indgå i mulighederne for økonomisk tilrettelæggelse af opgaven.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen ad 1 og 3.

Teknik- og Miljøudvalget ad 2.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Ad 1 og 3) Anbefalet.

Teknik- og Miljøudvalget, den 11. oktober 2017

Ad 2) Godkendt.

Bodil Kornbek (A) var fraværende.

Jørn Moos (V) var fraværende, i stedet deltog Søren P. Rasmussen (V).

Økonomiudvalget, den 26. oktober 2017

Ad 1 og 3) Anbefalet.

Kommunalbestyrelsen, den 2. november 2017

Ad 1 og 3) Godkendt.

Bilag

Opsamling fra byvandring i Virum Bymidte den 19. juni 2017

Høringsnotat til Helhedsplan for Virum Bymidte

Virum Helhedsplan - tilrettet september 2017

Trafikanalyse Virum Bymidte - beskrivelse

Punkt 3: Høringssvar til revision af Fingerplan 2017 (Beslutning)

13.05.10-P15-119-16

Resume

Kommunerne i hovedstadsområdet kan frem til den 15. oktober 2017 fremsætte ændringsforslag til Fingerplan 2017. I den forbindelse har Lyngby-Taarbæk Kommune tilsluttet sig et fælles høringssvar fra Loop City-kommunerne. Forvaltningen foreslår, at Lyngby-Taarbæk Kommune desuden fremsender høringssvar vedr. konkrete bemærkninger til Fingerplanens kortbilag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Lyngby-Taarbæk Kommune sender høringssvar vedr. bemærkninger til Fingerplanens kortbilag F, H, O, P og R i overensstemmelse med forvaltningens notat af 18. september 2017 (bilag).

Sagsfremstilling

Regeringen har igangsat en revision af Fingerplanen, der sætter rammerne for den fysiske planlægning i hovedstadsområdet. Revisionen foregår i to spor.

Spor 1 vedrører afgrænsede ændringer, der aktuelt trænger sig på. Spor 1 er afsluttet med vedtagelsen af Fingerplan 2017, der trådte i kraft 26. juni 2017. Fingerplan 2017 indeholder ikke grundlæggende ændringer i forhold til Fingerplan 2013, jf. forelæggelse for Byplanudvalget den 26. april 2017 om "Høring om forslag til Fingerplan 2017".

Spor 2 vedrører bl.a. Fingerplanens mere overordnede principper og bestemmelser. Spor 2 er igangsat medio 2017 med henblik på, at en revideret Fingerplan og et revideret Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet kan udstedes senest i 4. kvartal 2018. Processen for spor 2 omfatter indledningsvis en periode frem til 15. oktober 2017, hvor kommuner kan fremsætte ændringsforslag til Fingerplanen på en internetportal under Erhvervsstyrelsen. Processen for spor 2 er nærmere beskrevet i erhvervsministerens brev af 15. juni 2017 (bilag).

Høringssvar til Fingerplan 2017

Loop City-kommunerne har i sommeren 2017 samarbejdet om et fælles høringssvar til Fingerplanen, jævnfør sag på Byplanudvalgets møde den 20. september 2017.

Sideløbende hermed har forvaltningen gennemgået Fingerplanens kortbilag, som kan ses på dette link: <http://kort.erst.dk/spatialmap?profile=fingerplan2017vedtaget> . Gennemgangen har resulteret i en række bemærkninger, der fremgår af forvaltningens notat af 18. september 2017:

- Kortbilag F (stationsoversigt) mangler angivelse af lokalbanestationerne Lyngby Lokal og Nørgaardsvej
- Kortbilag H (Ring 3-letbane) bør justeres med en mere præcis angivelse af letbanens linjeføring og stationer
- Kortbilag O (reservationer til overordnede kollektive trafik anlæg) bør justeres, så det bl.a. fremgår, at letbanen føres via DTU
- Kortbilag P (vejanlæg) bør ændres som konsekvens af dels lukningen af Klampenborgvej for biltrafik (del af anlægsloven om Letbanen), dels at linjeføringen af Ring 3 og Ring 4 i mange år har været skiltet uden om det centrale Lyngby ad Nybrovej og Motorring 3
- Kortbilag R (rekreative stier). Kortets aftegning viser manglende sammenhæng i det overordnede rekreative stinet ved kommunegrænsen nær Furesøen og Kaningården. Forvaltningen vil søge at rette op på dette i samarbejde med Rudersdal Kommune og Erhvervsstyrelsen.

Forvaltningen foreslår, at Lyngby-Taarbæk Kommune sender selvstændigt høringssvar vedr. bemærkninger til Fingerplanens kortbilag F, H, O, P og R i overensstemmelse med forvaltningens notat af 18. september 2017.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Anbefalet. Udvalget noterer sig desuden fejl i supercykelstikortet (bilag Q), og anbefaler at rettelser fremsendes til Erhvervsstyrelsen.

Teknik- og Miljøudvalget, den 11. oktober 2017

Anbefalet. Udvalget noterer sig desuden fejl i supercykelstikortet (bilag Q), og anbefaler at rettelser fremsendes til Erhvervsstyrelsen.

Bodil Kornbek (A) var fraværende.

Jørn Moos (V) var fraværende, i stedet deltog Søren P. Rasmussen (V).

Kommunalbestyrelsen, den 2. november 2017

Godkendt.

Bilag

Forvaltningens notat af 18. september 2017

Erhvervsministerens brev af 15. juni 2017

Punkt 4: Facadeudtryk ved lokalplaner (Orientering)

02.00.00-P21-178-17

Resume

I forbindelse med opførelse af byggeriet på Kanalvej har Byplanudvalget anmodet om en redegørelse for muligheder for at stille krav til facadeudtryk ved byggeprojekter.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Ved udvikling af byområder er der ofte et ønske fra kommunens side om, at det nye byggeri bliver pænt tilpasset i bybilledet. Når en investor/udvikler kommer med første oplæg til, hvordan en ejendom kan bebygges, er der dog sjældent tænkt på, hvad der byggeteknisk er smartest og økonomisk mest rentabelt. De første fremlagte illustrationer er arkitekternes æstetiske visioner.

Fra de første illustrationer til lokalplanens endelige vedtagelse præciseres projektet nærmere, hvilket blandt andet kan ske ved kommunalbestyrelsens vedtagelse af nogle overordnede principper for lokalplanområdet, herunder for bebyggelsens omfang og udseende.

Det er i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanbestemmelser en grundlæggende gyldighedsbetingelse, at bestemmelsen er planlægningsmæssigt begrundet. For så vidt angår bestemmelser vedrørende bebyggelsers udformning skal de først og fremmest varetage arkitektoniske og æstetiske hensyn. Derudover kan bestemmelserne i et vist omfang varetage funktionelle hensyn.

Bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden kan således fastlægges i lokalplanen. Hensynet til arkitektoniske og æstetiske hensyn giver kommunalbestyrelsen adgang til at stille ret detaljerede krav til bebyggelsers udformning, herunder i relation til materialevalg. Jo mere præcist, man vil fastholde et specifikt udtryk, jo mere præcise (og omfattende bestemmelser) skal der fastlægges. Bestemmelserne skal være præcise, for at de kan administreres.

Det er ved udarbejdelsen af lokalplanen, at bestemmelserne i lokalplanen fastlægges.

Det er kommunen (Kommunalbestyrelsen), der godkender lokalplanen. Når lokalplanen er vedtaget, kan kommunen ikke nægte at give tilladelse til byggeri, der ikke er i strid med lokalplanen.

Sagen er vedlagt et notat (bilag), der illustrerer to forskellige lokalplaners bestemmelser for facadeudtryk (nr. 235 - Kanalvejsområdet nord og nr. 261 Ny center- og boligbebyggelse på Hummeltoftevej 14).

Generelt kan man sige, at lokalplaninstrumentet uden detaljerede bestemmelser ikke er velegnet til at sikre et helt bestemt udseende for et byggeri. Såfremt det derfor er planmæssigt velbegrundet, bør man detaljere de krav i projektet, der ønskes fastholdt, i lokalplanen. Det er også helt sædvanligt at vedtage projektlokalplaner, som for eksempel nr. 264 – Dyrehavegaards Jorder. Ved salg af kommunale ejendomme efter udbud, vil salget være betinget af, at der efterfølgende vedtages en lokalplan, der muliggør projektet, og man har således mulighed for at inkorporere de krav til facadeudtryk, der forelå på tilbudstidspunktet.

Såfremt man inden et offentligt udbud om salg af en kommunal ejendom identificerer et særligt behov for at fastlægge bestemte krav til facadeudtryk, som måtte ligge uden for planlovens ret vide rammer, kan dette løses ved i udbudsmaterialet at angive, at ejendommen vil blive pålagt en deklaration herom. Deklarationen kan efter sit indhold både være fastlagt i detaljer på forhånd eller indeholde en angivelse af, at tilbudsprojektet opfyldelse af visse krav vil udløse en deklaration

Alle sådanne begrænsninger kan påvirke prisen ved et salg, og det er en betingelse, at der ved pålæggelse af en sådan deklaration varetages en saglig, kommunal interesse.

Lovgrundlag

Planloven og bekendtgørelse om salg af kommuners fast ejendomme.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Taget til efterretning. Byplanudvalget tager en principiel drøftelse af, hvordan man kvalitetssikrer facadeudtryk m.v. i forbindelse med lokalplanarbejde, når nyt udvalg træder sammen efter Kommunalvalget.

Bilag

Notat om facadeudtryk

Punkt 5: Genforelæggelse: Ændring af facader på bevaringsværdigt hus - Taarbæk Strandvej 114 (Beslutning)

02.34.02-P19-314-17

Resume

Der er søgt om at ændre facader på et bevaringsværdigt hus på Taarbæk Strandvej 114. Der er blandt andet tale om ny tagbelægning, nye kviste, et terrasseanlæg og genopførelse af en tilbygning mod øst. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan gives dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen meddeler tilladelse til det ønskede projekt i henhold til lokalplanens bevaringsbestemmelser, og
2. en tilbygning uden åbninger mod skel eller med åbninger mod skel godkendes, såfremt der kan findes en brandteknisk tilfredsstillende løsning.

Supplerende indstilling

Jf. den supplerende sagsfremstilling til sagen, ændres indstillingspunkt nr. 2 således:

2. en tilbygning (eksisterende vindfang) godkendes, som det fremstår i dag uden åbninger mod skel og uden ændrede adgangsforhold.

Sagsfremstilling

Der er søgt om at ændre facader på et bevaringsværdigt hus, jf. projekt (bilag). Følgende ændringer ønskes:

1. 3 nye kviste mod nord og 3 mod syd.
2. Nyt tag ændret fra glaserede sorte teglsten til matte sorte teglsten
3. Isætning af nye døre og ekstra vinduer i facader mod nord i stueetagen og mod syd i kælderetagen
4. Tilbygning mod øst bestående af høj kælder, veranda, og herpå et hævet opholdsareal/tagterrasse, dvs. 3 etager.
5. Overdækning med tagterrasse foran ny tilbygning og i niveau med stueplan
6. Lukning og udvidelse af vindfang og ændring af adgangsvejen.
7. Overskridelse af byggeretten for kviste, vindfang og adgangsvej/trappe

Ad A) Oprindeligt er der godkendt én kvist mod nord og to mod syd, jf. byggesag fra 1925 (bilag). Imidlertid fremgår det af luftfoto, at kviste siden er ændret uden tilladelse, herunder er der opført en kvist i fjerde etage. Nye kviste, tre mod nord og tre mod syd, tilpasses huset facade og med et sædvanligt omfang. Ikke godkendt kvist i fjerde etage fjernes. Der er endvidere ovenlys i tagfladen, som ændres, så de alene tjener som orienteringslys i loftrum. Kvistene er delvist placeret i en tredje etage, idet terrænet falder mod øst, men der er tale om en allerede godkendt etage til beboelse. Det fremgår af bygningsreglementet, at kviste af normalt omfang ikke skal medregnes til bygningsreglementets højdegrænseplan.

Ad B) Huset er oprindeligt opført med falstagsten, formodentlig i rød farve. Idag er der sortglaserede teglsten, som ønskes ændret til matte sorte teglsten i overensstemmelse med lokalplanens § 4.6.1. Idet der er tale om et hus i palæstil, vil ændringen være i overensstemmelse med husets karakter i øvrigt.

Ad C) Vinduer og døre er i udtryk og proportioner tilpasset huset og nye kviste, se dog ad G.

Ad D) Tilbygningen mod øst svarer til bebyggelse, som ses på kommunens tegninger fra 1925, idet terrænet dog ikke svarer til det oprindeligt viste terræn. Kælderen er på grund af det anderledes terræn højere end oprindeligt. Den nye tilbygning, der erstatter den nu nedrevne bebyggelse vil fortsat være i tre etager, det vil sige 2 etager med høj kælder. Der er ikke indlagt niveuplan. Den nye tilbygning overholder bygningsreglementets højdegrænseplaner.

Ansøger oplyser at terrænet altid har været, som det er angivet i projektet. Kommunen har ingen oplysninger om terrænforhold udover facadetegninger fra 1925. Tilbygningen med tagterrasse svarer til tagterrasser på nabobygningerne, der er godkendt i hhv. 2009 og 2014 og ligger i ca. samme niveau, jfr. foto (bilag 2). Vinduer og døre er tilpasset huset.

Ad E) overdækning med tagterrasse foran facade mod øst er i niveau med stueetagen og den bevaringsværdige bygning fremstår fortsat som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen

Ad F) Åben overdækning mod nord opnåede i 1927 dispensation til en placering for tæt på skel. Siden er overdækningen blevet udvidet med ca. 1 m² og lukket. Afstanden til skel er 1,64 m. Det fremgår af lokalplanen, at boligbebyggelse skal holdes mindst 2,50 m fra nord- og sydskel. Derudover fremgår det af byggeretten, at trapper skal ligge i en afstand af min. 2,50 m. Ansøger oplyser at ændringerne er "af ældre dato". Man ønsker nu, at ændre facaden ved flytning af vindue og isætning af dør mod skel. Umiddelbart kan bebyggelse, der ligger nærmere skel end 2,50 m af brandmæssige årsager ikke udføres med åbninger, idet det giver mulighed for brandspredning mellem to ejendomme. En tilsvarende bebyggelse uden åbninger er godkendt i en afstand af 1,50 m af udvalget i 2009.

Ad G) Eksisterende hus overholder ikke det skrå højdegrænseplan, da der først var krav om dette i byggelovgivningen i 1960-erne. Huset har mindste afstand til skel på 2,92 m. Dermed overholder kviste heller ikke højdegrænseplanen. Det er imidlertid vurderet at idet etagen allerede er udført med kviste, vil det ændrede omfang af kviste have begrænset betydning i forhold til indblik og skygge.

Ikke tidligere godkendt bebyggelse, herunder kvist i tredje etage over kælder samt ovenlys, fjernes.

Det vurderes på ovenstående baggrund, at projektet for bygningsændringerne ønskes udført med respekt for den oprindelige byggeskik og på en måde, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

Idet tagkviste overskrider det skrå højdegrænseplan, trappe er placeret nærmere skel end 2,50 m, og da der er tale om bebyggelse i 3 etager, skal der, inden der kan gives tilladelse, foretages en partshøring i forhold til helhedsvurderingen og naboorientering i forhold til lokalplanens bestemmelser. Høringsperioden udløber den 15.9.2017. Indsigelser vil blive forelagt på mødet (4 bilag).

Lovgrundlag

Lokalplan 232:

§ 4.4.1 - Boligbebyggelse skal holdes mindst 2,5 m fra nord- og sydskel.

§ 4.5.1 - Alle bygninger, som på kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 4.5.2 - Eventuelle ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

§ 4.4.2 - Bebyggelse må opføres i højst 2 etager over fastsat niveauplan. Der må højst opføres 1 kælderetage.

§ 4.4.3 - Der kan indrettes en 3. etage i eksisterende lovlige bebyggelse, hvis etagen er umiddelbart udnyttelig. Indretningen af etagen må ikke medføre etablering af tagkviste, hævnning af taget eller ændring af tagets udformning.

§ 4.6.1 - Tagmaterialer med en glansværdi højere end 15 må ikke anvendes.

§ 4.7.4 - Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

BR15 kap. 2.2.3.2 stk. 1: Kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne om maksimal højde og afstand er opfyldt - nr. 1) Højde :1,4 x afstanden til skel mod naboer, nr 2) Afstand :Mindste afstand til skel mod nabo: 2,5m

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 20. september 2017

Ad 1)

A og G) afslået, idet udvalget alene godkender de oprindelige kviste

B) godkendt

Øvrige punkter ift. ad 1) udsat

Ad 2) Udsat

B (1) stemte imod med henvisning til at følge forvaltningens indstilling.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling:

Forvaltningen har modtaget ændringer vedr. anøgningen om facade mod nord.

Vindfanget ønskes bibeholdt lukket, som det fremstår i dag, dvs. uden ændrede adgangsforhold og uden åbninger mod nordskel. Endvidere ønskes eksisterende vindue i facaden vest for vindfanget reduceret fra et tofagsvindue til et etfagsvindue.

Det betyder at følgende ændringer ønskes:

1. 3 nye kviste mod nord og 3 mod syd – er behandlet på møde den 20. september 2018, hvor der blev givet afslag (punkt A i sagsfremstilling)
2. Nyt tag ændret fra glaserede sorte teglsten til matte sorte teglsten – er behandlet på møde den 20. september, hvor det blev godkendt (punkt B i sagsfremstilling)
3. Isætning af nye døre og mod syd i kælderetagen – ændres til : ekstra vindue i facade mod nord i stueetagen (øst for vindfang) samt reduktion af vindue fra tofags- til etfagsvindue.

4. Tilbygning mod øst bestående af høj kælder, veranda, og herpå et hævet opholdsareal /tagterrasse, dvs. 3 etager.
5. Overdækning med tagterrasse foran ny tilbygning og i niveau med stueplan
6. Lukning og udvidelse af vindfang og ændring af adgangsvejen – Ændres til: Eksisterende vindfang, som det fremstod inden ombygningen ønskes bibeholdt uændret.
7. Overskridelse af byggeretten for kviste (der blev på møde den 20. september givet afslag til kviste, punkt G i sagsfremstilling), vindfang og adgangsvej/trappe – Ændres til: Overskridelse af byggeretten for eksisterende vindfang

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Ad 1) Godkendt jf. den ændrede ansøgning pr. den 10. oktober 2017, herunder også nye kviste.

Ad 2) Godkendt.

Udvalget lægger vægt på, at der er opnået enighed med naboerne og borgerforeningen jf. senest indsendte materiale 10.10.2017 (bilag) og at der ikke er tale om en dispensation, da der kun er tale om mindre justeringer i forbindelse med en renovering og genopførelse af veranda og tagkviste, der understøtter bygningens karakter, således at ønsket om at bevare udtrykket af den eksisterende udpegede bevaringsværdige bygning fastholdes.

Der er dog altid tale om en særlig tilladelse ved ombygninger af bevaringsværdige bygninger.

Bilag

Projekt

Indsendelse: 1, 1925 tegning

01 Nabohøring - Taarbæk Strandvej 114 - Jimmy Maymann-Holler

02 Naboorientering - Taarbæk Strandvej 114 - 023402-P19-314-17

03 Anmodning af standsning af byggeri mv - Taarbæk Strandvej 114

04 Høringssvar - Taarbæk Strandvej 114

Til Udvalget

Indsendelse: 3, luftfoto.JPG

Indsendelse: 3, 27.09.pdf

Indsendelse: 3, 27.09.pdf

Ny tegning jf. brev af 10.10.2017

Ny tegning jf. brev af 10.10.2017

Brev Lyngby-Taarbæk Kommune - Center for Miljø og Plan - 10.10.2017

Punkt 6: Altan på bevaringsværdig bygning - Strandvejen 717 (Beslutning)

02.34.02-P19-444-16

Resume

Forvaltningen har den 12. september 2017 modtaget en revideret ansøgning med seneste ændringer den 19. september om tilladelse til altan ved kvisten ud for nordsiden af ejendommen Strandvejen 717, 2.

Den reviderede ansøgning er en ændring af en altan, der allerede er påbegyndt.

Udvalget besluttede på Byplanudvalgets møde den 4. januar 2017 ikke at godkende en ansøgning om tilladelse til en altan svarende til den påbegyndte altan. Den 22. marts 2017 blev sagen om den påbegyndte altan forelagt Byplanudvalget på ny. På Byplanudvalgets møde den 22. marts 2017 besluttede udvalget at fastholde udvalgets beslutning af 4. januar 2017.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele tilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Strandvejen 717 er en etageejendom, som består af 3 ejerlejligheder fordelt på stueetage, 1. sal og 2. sal (tagetage). Beboelseshuset er registreret med høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3) i FBB, som er Slots- og Kulturstyrelsens register over fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark. Bygninger med bevaringsværdi 1-3 er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplanen. Beboelseshuset er ligeledes udpeget som bevaringsværdigt i lokalplan 233, jf. § 3.5.1 og kortbilag 3 i lokalplanen.

Forvaltningen har tidligere i 2016 givet byggetilladelse til etablering af en altan på cirka 3 m² på ejendommen Strandvejen 717 ud for eksisterende kvist mod vest ved ejendommens 2. sal.

Forvaltningen blev af nabo Strandvejen 725 efterfølgende gjort opmærksom på, at der også var påbegyndt ændringer og forberedelse til endnu en altan ved eksisterende kvist på ejendommens 2. sal mod nord. På baggrund heraf gav forvaltningen meddelelse til ansøger om, at de påbegyndte byggearbejder ved ejendommens kvist mod nord skulle stoppes (standsingsmeddelelse), da der ikke var givet tilladelse til etablering af altan eller ændring af bygningen ved kvisten mod nord.

Med baggrund i udvalgets beslutning af 4. januar 2017 meddelte kommunen den 13. januar 2017 afslag til den tidligere ansøgning om altan. Afslaget blev påklaget til Planklagenævnet, der på grund af overskridelse af klagefrist afviste at behandle klagen. Den 19. juli 2017 meddelte Planklagenævnet afslag på at genoptage Planklagenævnets afgørelse. Den 17. august 2017 blev der til ansøger og ejerne af ejendommen udsendt varsel af påbud om reetablering af tag og mur omkring kvist mod nord.

Eksisterende forhold

Den eksisterende kvist er placeret cirka 2,9 meter fra skel. Skellet som ejendommen støder op til mod nord, er en del af naboens, Strandvejen 725, matrikel som er udlagt til vej (bilag). Ejendommen Strandvejen 717 er en etageejendom, som ligger i et område, hvor de tilstødende ejendomme hovedsageligt består af fritliggende enfamiliehuse og maksimalt op til 2 etager, hvorfor den ansøgte altan skal helhedsvurderes. Eksisterende kvist mod nord var inden ombygning identisk med kvist mod syd på ejendommen (bilag).

Ansøgning

Forvaltningen har i forlængelse af varsel af påbud modtaget en revideret ansøgning (bilag) hvor det allerede udførte indhak i ydermuren udfor kvisten mures til igen, så muren reetableres. Der ønskes ligesom ved tidligere ansøgning fortsat en altan med en bredde på ca. 180 cm og en dybde på 20 cm. Altanværnet danner altanens afgrænsning. Den ansøgte altan har en bredde på ca. 180 cm og en dybde på 20 cm.

Eksisterende vindue i kvisten erstattes af dørparti, som rykkes 20 cm ind i kvisten i forhold til vinduets placering – der henvises til de ansøgte tegninger og fotoillustration (bilag).

Høring

Den reviderede ansøgning er sendt i høring ved naboejendommen Strandvejen 725, samt til Taarbæk Grundejer- og Borgerforening (bilag). Eventuelle indsigelser vil blive lagt på sagen (bilag).

Forvaltningens vurdering

Det er ikke usædvanligt for området, at der er etableret havede opholdsarealer (altaner, balkoner og tagterrasser). Dette er tilfældet ved ca. 50 % af ejendommene i området. Der vedlægges luftfoto/skråfoto for området (bilag). Den ansøgte altan er af begrænset omfang med et areal på 0,4 m² og en dybde på kun 20 cm, hvilket vurderes at begrænse brugen og ophold på altanen. Altanen (værn) er placeret med samme afstand til skel, som eksisterende vindue i kvist. Nærmeste skel er mod udlagt vej, og afstanden fra altanen (værnet) hertil er mere end 2,5 meter. Det vurderes umiddelbart at indbliksgener for de omkringboende ved det ansøgte, ikke ændres i væsentlig grad, i forhold til de eksisterende forhold for ejendommen.

Den ansøgte altan er placeret ud mod skel mod udlagt vej og er beskeden i størrelse. Altanen og ændringen af vindue til dørparti i eksisterende kvist er ansøgt udformet i overensstemmelse med bygningens udtryk. Det er vurderet, at det ansøgte sker med respekt for bygningens oprindelige byggeskik og arkitektur og ikke ændrer væsentligt på bygningens bevaringsværdier, herunder de nationalromantiske detaljer, rundede vinduer og det spinkle tagudhæng fra skifertaget. Det ansøgte ændrer heller ikke væsentligt på symmetrien i bygningen. Kvisten er forsat placeret symmetrisk i tagfladen og kvistens størrelse i tagfladen ændres ikke.

Lovgrundlag

Lokalplan 233 § 3.5.1: Alle bygninger, som på kortbilag 3 er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres på den ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Lokalplan 233: § 3.5.2: Eventuelle Ændringer af den ydre fremtræden af en bevaringsværdig bygning, herunder også tilbygninger, skal ske med respekt for bygningens oprindelige byggeskik. Ændringer skal udføres, så den bevaringsværdige bygning tydeligt fremstår som den væsentligste bygning i forhold til bygningsændringen.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Ikke godkendt.

Bilag

Strandvejen 717 Luftfoto Skråfoto af området

Strandvejen 717 Kortbilag skel mod nabo

Strandvejen 717 Fotobilag ændringer omkring kvist mod nord

Strandvejen 717 Fotobilag kvist mod syd

Revideret ansøgning med tegninger og fotoillustration

Høringssvar fra nabo

Høringssvar fra grundejerforeningen

Punkt 7: Etablering af uddannelsestilbud - Lyngbygårdsvej 98 (Beslutning)

03.01.04-A00-10-16

Resume

Skolen Hjuldamperen har ønsket at benytte lokalerne på Lyngbygårdsvej 98 st. til Særlig Tilrettelagt Ungdomsuddannelse (STU) for unge med særlige behov mellem 16-25 år (bilag). Der har tidligere været butik i lokalerne, og anvendelsesændringen udløser krav om niveaufri adgang og handicap toilet. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan dispenseres fra handicapbestemmelserne i Bygningsreglementet.

Derudover skal Byplanudvalget beslutte, om anvendelsen kan godkendes inden for kommunenplanens bestemmelser.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det godkendes, at

1. der gives tilladelse til et uddannelsestilbud på adressen.
2. der gives dispensation til at undlade at etablere niveaufri adgang.
3. der gives dispensation til at der ikke etableres handicaptoulet.

Sagsfremstilling

Skolen Hjuldamperen ønsker at etablere et uddannelsestilbud på nævnte adresse, og har derfor fremsendt ansøgning om byggetilladelse. Hjuldamperen er et uddannelsessted som tilbyder den 3 årige særligt tilrettelagte ungdomsuddannelse STU for unge drenge og piger i alderen 16-25 år.

Området, som ansøgningen ligger indenfor, er ikke omfattet af en lokalplan. Området er omfattet af kommuneplanramme 1.4.60. Denne ramme fastlægger området til boligområde med begrænset lokal detailhandel, og lokal privat eller offentlig service.

På adressen har der tidligere været butik (detailhandel). Dette ønskes ændret til et uddannelsessted.

Sagen blev påbegyndt sagsbehandling i juni 2017. Ansøger har valgt at tage lokalerne i brug pr. august 2017. Derfor har sagen ændret sig til en lovliggørelsessag.

Ansøger oplyser at der normalt vil være 8-10 elever i tidsrummet 8:45-15:00. Ligesom på andre skoler, vil der være enkelte arrangementer, som for eksempel juleafslutning med forældre med videre, hvor antallet forventes op til 35 personer.

Ansøger har overtaget lokalerne som de er, og har kun søgt om at få lov til at ændre anvendelsen. Der er som udgangspunkt ikke nogen bygningsmæssige ændringer, dog stilles der krav om, at der etableres ventilationsanlæg for at sikre luftkvaliteten.

Anvendelsesændringen udløser normalt krav om, at der skal etableres niveaufri adgang samt handicaptoulet. Der er søgt dispensation til begge punkter med henvisning til,

at det er et relativt lavt antal brugere, og at de brugere, som henvises til denne type uddannelse, ikke er bevægelseshandicappede, men har anden behov for hjælp.

Kommunen har mulighed for at dispensere fra tilgængelighedskravet, som er beskrevet i bygningsreglementet.

Der er ikke en lokalplan for området. Kommuneplanens ramme lægger ikke direkte op til at der må etableres uddannelses tilbud, men det er i kommuneplanen beskrevet under generelt,

at offentlig service dækker over kommunal, regional og statslig service, skoler, uddannelse og forskning samt institutioner for børn, unge og ældre.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at anvendelsen ikke vil være til gene for området, og at typen og antallet af brugere ikke vil medføre øget pres på parkeringsforholdene. Vurderingen baseres på, at undervisningen foregår i dagtimerne, og der derfor må være en vis dobbeltudnyttelse i forhold til brug og antal af parkeringspladser.

Tilgængelighedsbestemmelserne er til for at sikre gangbesværede bedre adgangsforhold. Da antallet af brugere med gangbesvær er yderst begrænset, vurderes det, at der kan dispenseres fra kravet om niveaufri adgang, i det der i øvrigt ikke foretages bygningsmæssige ændringer.

Med hensyn til toiletforholdene, så er behovet for et handikaptoilet kun til stede, når der svært gangbesværede brugere. Hvis der ikke er niveaufri adgang til lejemålet, vurderes behovet for et handikaptoilet ligeledes meget begrænset.

Når det tages i betragtning at der ikke er nogen væsentlige bygningsmæssige ændringer, må kravet om niveaufri adgang og handikaptoilet betragtes som en vis økonomisk byrde. I tilfælde af en fremtidig ombygning, fritager denne dispensation ikke ejer eller bruger for at etablere tiltagende på et senere tidspunkt.

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 1.4.60.

Bygningsreglementet BR15 kap. 3.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Ad 1-3) Godkendt

Punkt 8: Nedrivning af bevaringsværdig bygning - Virumvej 118 (Beslutning)

02.34.04-P19-83-17

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om nedrivning af et enfamiliehus, som er udpeget som bevaringsværdigt jf. kortbilag 4B i lokalplan 232 for Furesøkvarteret i Virum. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles afslag til nedrivning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag til nedrivning af det bevaringsværdige hus under henvisning til, at huset er udpeget på grund af sin kulturhistoriske værdi.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har den 8. august 2017 modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af et enfamiliehus, som er udpeget som bevaringsværdigt i lokalplan 232 for Furesøkvarteret i Virum, jf. lokalplanens § 7.1 og § 7.2 og kortbilag 4B. Ansøger har den 19. september 2017 fremsendt begrundet ansøgning med fotos af ejendommen (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for Furesøkvarteret i Virum. Ejendommen er beliggende inden for delområde 9 lige op til delområde 8 "Del af Virum Landsby" i lokalplanen.

Formålet i lokalplanen er blandt andet at udpege resterne af Virum landsby som et område med særligt kulturhistorisk værdi.

Kommunalbestyrelsen besluttede i forbindelse med lokalplanlægningen at udpege den resterende del af Virum landsby som bevaringsværdig. Uddrag fra lokalplan 232, lokalplanredegørelsen side 8: "Endelig udpeges 18 bygninger inden for delområde 8, der omfatter resterne af den gamle Virum Landsby, som bevaringsværdige. Flere af bygningerne udpeges som bevaringsværdige på grund af betydning af deres kulturhistoriske værdi. Flere af bygningerne er oprindeligt registreret med en bevaringsværdi på 5. Bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse." Dette er udmøntet i lokalplanens bestemmelser.

Ifølge lokalplanens § 7.2 kræver det ansøgte tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Lokalplanens § 7.2 fastsætter følgende: "De bygninger, som på kortbilag 4 A og 4 B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden Kommunalbestyrelsens tilladelse." Lokalplanens § 7.8 fastsætter tillige: "i tilfælde af brand eller lignende skal den bevaringsværdige bebyggelse genopføres med en placering og udformning som den oprindelige bebyggelse."

Kommunen har den 19. september 2017 modtaget supplerende materiale, hvor ejers rådgiver har begrundet ansøgning om nedrivning med blandt andet, at "Det vil være meget omkostningskrævende og væsentligt dyrere at bringe huset i en tålelig, og samtidigt i en isoleringsmæssig tidssvarende stand. Den nuværende ejer har ikke råd til at istandsætte ejendommen, og mener ikke den kan sælges i den nuværendes stand, da det ikke vil være muligt for en køber at få ejerskifteforsikring, og muligvis kun en begrænset husforsikring. Ejendommen har pt. et bebygget areal på ca. 150 kvm., og er uklædelig for området. Der er en ikke klædelig butik/kontor påhæftet ejendommen, som ligger helt ud til skel mod vejen. Der er konstant mus, og der har i en lang periode været rotteplage." Der er ikke indsendt dokumentation fra rådgiver i forhold til den bevaringsværdige bygnings stand.

Kommunen har, i henhold til planlovens § 20, sendt sagen i høring til Kroppedal Museum og Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk. Evt. kommentarer forventes primo uge 41, og vil blive lagt på sagen.

Ejers rådgiver har ligeledes indsendt ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus (bilag). Det ansøgte enfamiliehus i 1½ etage med et boligareal på 170 m² ønskes opført med ydervægge i teglsten, beige med brune og hvide nuancer, og tag i sorte betontagsten med glanstal 5. Der er søgt dispensation fra lokalplan 232, § 6.4 hvor af det fremgår, at bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke må overstige 30. Det ansøgte vil medføre en bebyggelsesprocent på 38,7%. Ansøger har bl.a. begrundet dispensationsansøgningen med, at ejendommens matrikel er af mindre størrelse hvilket gør det vanskeligt at få en bolig af acceptabel størrelse. Det ansøgte vil medføre en bebyggelsesprocent på 38,7%. Ansøger at, "at husets fremtræden vil passe bedre ind i sin moderne byggestil."

Forvaltningen bemærker, at det ansøgte enfamiliehus ydermere ikke overholder lokalplan 232 § 6.1 hvor det fremgår, at der er udlagt byggelinjer på 5 m fra vejskel på alle ejendomme beliggende langs områdets veje.

Til orientering behandlede Byplanudvalget 22. februar 2017 en anden sag i området om nedrivning af en bevaringsværdig hus på Virumstræde 9. Denne ejendom er ligeledes én af de øvrige 18 ejendomme der tilsammen udgør resterne af den gamle Virum landsby. Ansøgningen om nedrivning af enfamiliehuset var her begrundet i husets tilstand – huset er angrebet af skimmelsvamp, jf. rapporter om skimmelangreb. Udvalget besluttede på mødet ikke at godkende det ansøgte. Udvalget fandt, at der skal indsendes en ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus, før udvalget kan tage stilling til nedrivningen af det bevaringsværdige hus. Der er endnu ikke indsendt ansøgning om byggetilladelse til et nyt enfamiliehus.

Det eksisterende enfamiliehus er i følge BBR opført i 1888 og har et boligareal på 133 m². Det oprindelige hus fra 1888 er i 1½ etage med et areal på cirka 110 m² og er tilbygget med det resterende boligareal og indbygget udhus på 15 m². Herudover er der ifølge BBR en tilbygning med et erhvervsareal på 42 m² fra 1969.

Det oprindelige hus fremstår med ydervægge i bindingsværk og med tag i røde betontagsten hertil en tilbygning i gasbeton med tagpaptag mod nordvest fra 1967, som dels indeholder beboelse og dels indbygget udhus. Tilbygningen med erhvervsarealet fra 1969 er beliggende på østsiden mod hjørnet Skolebakken/Virumvej, og er opført i bindingsværk med tagpaptag. Hertil kommer en bygning på cirka 35 m² i baghave mod vest, som ikke fremgår af BBR. (bilag)

Ejendommens matrikulære areal er på 439 m². Det bemærkes, at ejendommen umiddelbart ikke synes vedligeholdt siden ejer PW1 A/S erhvervede ejendommen i 2008.

Virumvej 118 er udpeget som bevaringsværdig på grund af sin kulturhistoriske værdi. Udpegning som bevaringsværdig ejendom gælder alene det oprindelige hus, og gælder ikke for tilbygninger på ejendommen. Udpegningen af bygningen skal ses i sammenhæng med de øvrige 18 ejendomme, der tilsammen udgør resterne af den gamle Virum landsby. De oprindelige huse og gårde i landsbyen er da også udpeget som bevaringsværdige, mange af disse primært på grund af deres kulturhistoriske værdi. Samtidigt giver de oprindelige huse mulighed for stadig at opleve landsbyen, dens oprindelige bebyggelses- og grundstruktur og det karakteristiske miljø. Ejendommen var ligeledes udpeget bevaringsværdig i den tidligere gældende lokalplan 215 for Furesø kvarteret i Virum vedtaget i 2010.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at bygningen bør fastholdes bevaringsværdig. Det skal bemærkes, at ejendommens helhedsindtryk kan væsentligt forbedres hvis tilbygninger mod nordvest og mod øst nedrives.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 232 for Furesø kvarteret i Virum.

Økonomi

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

Det er Taksationskommissionen, der vurderer, om betingelserne for at overtage en ejendom er til stede samt fastsætter størrelsen af erstatning for overtagelse. Lyngby-Taarbæk Kommune blev i en lignende sag i 2008 tilpligtet af Taksationskommissionen at overtage en ejendom efter afslag på nedrivning. Kommunen måtte udrede en erstatning til ejeren på 2,5 mio. kr. Hertil kom renter og udgifter til advokatbistand.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Godkendt.

Bilag

Indsendelse 2, Ansøgers begrundelse for ansøgning om nedrivning samt fotos

Tegning fra Weblager

Udtalelse fra Kroppedal - Virumvej 118, nedrivning af bevaringsværdig ejendom

Ansøgning om nyt enfamiliehus i 1 1/2 plan

Punkt 9: Nedlæggelse af forbud mod enfamiliehus, halvmur og garage - Danmarksvej 27 (Beslutning)

02.34.02-P19-318-17

Resume

Forvaltningen har den 17. juli 2017 modtaget ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus på 197 m² med garage på 57 m² beliggende dels 2,5 m fra vejskel (bolig) og dels i vejskel/naboskel (garage/havemur). Den gældende byplanvedtægt 1 fastsætter ikke byggelinjer mod vej for denne ejendom.

Der er planlagt udarbejdelse af en ny områdelokalplan, som skal erstatte del af byplanvedtægten. Den ny lokalplan 271 er under udarbejdelse (jf. sag nr. 2 på Byplanudvalget 22. marts 2017).

Byplanudvalget skal beslutte, om der skal nedlægges et § 14 forbud jf. planloven i forhold til det ansøgte. Det skal endvidere besluttes om forbuddet alene skal gælde denne ejendom, eller det skal gælde for hele området, som forventes omfattet af Lokalplan 271.

Hvis der nedlægges et § 14 forbud, skal der udarbejdes et forslag til lokalplan senest et år efter påbuddet er nedlagt.

Indstilling

Forvaltningen foreslår,

1. at der nedlægges et forbud jf. Planlovens § 14 mod det ansøgte enfamiliehus, halvmur og garage, og
2. at et tilsvarende forbud mod byggeri indenfor en afstand af 5 m fra skel mod vej, nedlægges på de øvrige ejendomme omfattet af fremtidig Lokalplan 271.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om opførelse af et enfamiliehus, som fremstår i én etage med et dobbelthøjt rum, og i tilknytning hertil en garage samt en halvmur (skjul for skraldebøtter mv.). Enfamiliehuset ønskes opført med murede facader i teglsten, som filtses hvide.

Tag med indvendigt fald beklædt med tagpap, og murkroner, nedløb etc. udføres i zink (bilag).

Ejendommen er beliggende i kommuneplan 2013 rammeområde 5.2.66, Danmarksvej hvor af det fremgår, at området er udlagt til åben-lav bebyggelse i max 1½ etage og bebyggelsesprocent på 30. Af kommuneplanens generelle rammebestemmelser for bolig åben-lav fremgår det, at bygningens placering og udformning, de ubebyggede arealers indretning samt hegning skal ske på en sådan måde, at området får en grøn karakter.

Lokalplan 271, som skal erstatte del af Byplanvedtægt 1, er under udarbejdelse. Formålet med den ny lokalplan 271 vil være en ajourføring af plangrundlaget, herunder at fastsætte antallet af etager til 1½, så der bliver overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området. Bestemmelserne om byggelinjer og hegning med levende hegn i vej- og naboskel vil i en ny lokalplan tage udgangspunkt i kommuneplanens bestemmelser.

Den nye Lokalplan 271 forventes at indeholde samme principper som de øvrige nyere område lokalplaner for åben-lav boligbebyggelse (eksempelvis Lokalplaner 232 og 224). Principperne opridses nedenfor:

- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- Etageantallet for bebyggelse er fastsat til én etage med udnyttelig tagetage.
- Der fastsættes byggelinjer på 5 m på alle veje inden for området. Det betyder, at der ikke må opføres nogen form for bebyggelse inden for denne afstand. Det gælder dog ikke ved opførelse af garage eller carport, hvis eksisterende villa er opført tættere på vejskel end de 5 meter. Hvis dette er tilfældet, skal carporten/garagen opføres enten så den flugter villaens facade eller så den ligger længere inde på grunden.
- Hegning mod vej skal være med levende, grønt hegn. Man må anvende trådhegn i eller lige bag det levende hegn. Inden for en afstand af 5 m mod vejen må man kun hegne med levende, grønt hegn i naboskel. Man må også her

• anvende trådhegn i eller lige bag det levende hegn.

Herudover er der i de store områdelokalplaner i Virum og Hjortekær fastsat en begrænsning for carporte/garage på højst 40 m². Det er tilladt at etablere ét skur på højst 10 m² i umiddelbart forlængelse af carporten/garagen.

Det ansøgte enfamiliehus overholder byggeretten jf. BR15, kap. 2.2 herunder bebyggelsesprocent, vandret- og skråhøjdegrænseplan og mindste afstande mod nabo og vej.

Garagen overholder ligeledes byggeretten med en højde på 2,50 m, og kan dermed placeres i vejskel da betingelserne jf. BR15, kap. 2.2.3.4 stk. 3 nr. 1-3 er opfyldt: garagens sider, der vender mod skel, har ikke en større samlet længde end 12,0 m, der udføres ikke vinduer, døre eller åbninger mod skel, og tagvandet holdes på egen grund.

Derudover ønskes opført en halvmur med en højde på 1,30 m, som umiddelbart vurderes i overensstemmelse med Byplanvedtægt 1, § 7, f.

Generelt fremstår området med en grøn karakter dog med enkelte carporte i vejskel (bilag).

Anmeldelsesbegrebet udgik den 1.7.2017 af bygningsreglementet. Ændringen har blandt andet betydning for opførelse af sekundær bebyggelse, der har et samlet areal på højst 50 m². Sekundær bebyggelse er defineret som garager, carporte, udhuse, overdækkede terrasser, drivhuse og lignende bygninger. Det betyder, at det ikke længere kræver ansøgning om byggetilladelse eller anmeldelse til kommunen at opføre sekundær bebyggelse, når bygningerne har et samlet areal på højst 50 m², og hvor disse samtidig overholder byggeretten og anden lovgivning.

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte enfamiliehus på 197 m² placeret 2,5 m fra vejskel, garagen på 57 m² og bredde på 7,55 m placeret i vejskel og mur med bredde på 3,23 m i vejskel samlet set vil medføre en visuel fortætning mod vej.

Lovgrundlag

Planlovens § 14, hvorefter Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Forbuddet betyder at kommunen inden 1 år skal udarbejde forslag til lokalplan for ejendommen/området.

Økonomi

Finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Ad 1-2) Forvaltningens indstilling godkendt af 5 (A (1), Ø (1), F (1), B (1), Birgitte Hannibal (UP))

Imod stemte 4 (V (1), C (3)).

Bilag

Situationsplan og facader for Danmarksvej 27

Kortbilag

Punkt 10: Kommende sager

00.01.00-A00-95-16

Resume

Udvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Lovgrundlag

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

Økonomi

Sagen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget .

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Taget til efterretning.

Bilag

Kommende sager Byplanudvalget

Punkt 11: Meddelelser

00.01.00-A00-82-16

Sagsfremstilling

1. Revideret lokalplanforslag for Gentofte Sportspark.

Lyngby-Taarbæk Kommune indgav i vinteren 2015-2016 indsigelse mod Gentofte Kommunes Lokalplanforslag 386 for Gentofte Sportspark, som foreslog mulighed for bebyggelse (ungdomsboliger) i op til 85 meters højde fordelt på 26 etager.

Lyngby-Taarbæk Kommunes anke var, at bebyggelsen ville være meget synlig og markant set fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Gentofte Kommune har på baggrund af indsigelser aflyst lokalplanforslaget og erstattet det med Lokalplanforslag 372, som reducerer højden for byggeriet til max. 15 m og 4 etager. Forvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget med den reducerede bebyggelse ikke giver anledning til bemærkninger. Lokalplanforslaget kan ses her: <http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planid=3803160&plantype=20&status=F>

2. Fjernelse af støjvold i Trongårdens byområde. Beslutning om ingen lokalplanpligt og at arbejdet ikke er omfattet af miljøvurderingsloven

TEC har rettet henvendelse til forvaltningen med tilbud om at fjerne støjvolden i Trongårdens byområde. I henhold til udkast til udbygningsaftale for H.C. Ørsted gymnasium er det kommunen, der skal fjerne støjvolden. Styregruppen for Dyrehavegårdprojektet har på mødet den 28.8.2017 besluttet at fastholde, at kommunen fjerner støjvolden i Trongårdens byområde. På baggrund af notat af 27. juni 2017 fra kommunens advokater (bilag) besluttede styregruppen samtidig, at der ikke er lokalplanpligt ved fjernelse af støjvolden, og at fjernelse af støjvolden ikke er omfattet af miljøvurderingsloven.

Lokalplanpligt

Advokaterne vurderer, at hvis kommunen selv forestår fjernelse af støjvolden, vil dette efter deres vurdering formentligt ikke udløse lokalplanpligt. Dette begrundes i, at uagtet at støjvolden er af en vis størrelse, vil området ved fjernelse af støjvolden formentligt ikke ændre karakter, da det forsat vil være et ubebygget grønt område. Advokaterne argumenterer desuden, at idet kommunen som grundejer har påtaget sig en forpligtelse til at levere en byggegrund og dermed fjerne støjvolden, kan den ikke på nogen måde anses at foregribe lokalplanprocessen for HCØ, da der ved fjernelse ikke foregribes noget om ejendommens fremtidige anvendelse, bebyggelse eller lign. Kommunens fjernelse af støjvolden ses heller ikke at kunne begrænse offentlighedens interesse i den kommende planlægningen, særligt da der pt. ikke er nogle umiddelbare naboer til støjvolden.

VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal sikre, at virkningerne på miljøet bliver belyst, før der vedtages en plan eller gives tilladelse til et projekt, der kan påvirke miljøet væsentligt. For anlægsprojekter på lovbekendtgørelsens bilag 1 skal der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM). Projekter på bilag 2 skal miljøscreenes, og myndigheden skal vurdere, om de kan have væsentlig indvirkning på miljøet.

Advokaterne oplyser følgende: "Fjernelse af støjvold ses ikke at være omfattet af bilag 1, hvorfor det skal vurderes, om fjernelse af støjvold kan være at betragte som omfattet af bilag 2, hvorved det vil være screeningspligtigt. Det fremgår af vejledningen om VVM i planloven fra 2009, at deponering af uforurennet jord i støjvolde også er omfattet af bilag 2 pkt. 12b (nu pkt. 11.b i bilag 2 til den nye VVM-lov), mens deponering af forurennet jord klassificeret som farligt affald er omfattet af bilag 1, punkt 9. Fra praksis nævnes Naturklagenævnets afgørelse af 5. marts 2013, hvori det blev fundet, at etablering af støjvold af lettere forurennet jord ikke er VVM-pligtigt. Anvendelsen af lettere forurennet jord var baggrunden

for, at en VVM-screening var nødvendig, da den herved var omfattet af bilag 2, pkt. 12b "Anlæg til bortskaffelse af affald" (nu bilag 2, pkt. 11b). Endvidere anføres det i vejledningen, at terrænreguleringer, hvor den tiloversblevne jord fra et byggeprojekt bruges til at etablere en støjvold omkring samme byggeri, ikke betragtes som affaldsdeponering, og dermed ikke er omfattet af bilag 2."

Advokaterne oplyser endvidere: "Fjernelse af støjvolde er ikke omtalt i vejledningen, og der ses ikke at foreligge praksis herpå, men det er vores vurdering, at dette ikke vil være omfattet af bilag 2 og dermed ikke omfattet af VVM-reglerne, særligt da fjernelse ikke er affaldsdeponering. Dette støttes endvidere af, at det af VVM-lovens § 18 fremgår, at ændringer og udvidelser på eksisterende anlæg, der er omfattet af enten bilag 1 eller 2 er VVM-pligtige eller screeningspligtige. Bestemmelsen omtaler ikke fjernelse eller nedlæggelse af anlæg".

3. Juleafslutning (middag) i fagudvalgene

Udvalget drøfter form og dato for julefrokost i udvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 11. oktober 2017

Taget til efterretning.

Bilag

Undersøgelse af 27-6-2017 om støjvold - lokalplanpligt og VVM - Gorrissen F