

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 19-09-2018

Mødedato Onsdag d. 19. september 2018 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv - genforelæggelse (Drøftelse).....	3
Proces og forslag til overordnede emner for Planstrategi (Beslutning).....	5
Trafikanalyse - Virum bymidte (Beslutning).....	7
Facade på byggeri, Nordre Molevej 4 (Beslutning).....	12
Dispensation vedr. udformning af beplantningsbælter, Virumgårdsvej 6A - Genforelæggelse (Beslutning).....	14
Dispensation til alternativ løsning for niveaufri adgang på Taarbækdalsvej 15 (Beslutning).....	17
Bibeholdelse af garage og udhus på Taarbæk Strandvej 42C (Beslutning).....	19
Nedlæggelse af bolig på Holmevej 4 (Beslutning).....	21
Genopførelse af bevaringsværdigt hus efter brand på Lundtoftegårdsvej 127 (Beslutning).....	23
Enfamiliehus i to etager, Furesøvej 5A (Beslutning).....	25
Prinsessestien 5, Lyngby - Friboeshvile - Bevilling til reetablering mv. og drift (Beslutning).....	31
Ideer til pilotprojekter for borgerinddragelse (Beslutning).....	35
Kommende sager.....	38
Meddelelser.....	39

Punkt 1: Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv - genforelæggelse (Drøftelse)

01.02.00-G01-125-16

Resume

K/S Sorgenfri har rettet henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune angående genoptagelse af planlægning for Sorgenfri Torv. Forvaltningen forelægger sagen med henblik på drøftelse af henvendelse fra K/S Sorgenfri Torv samt drøftelse af den videre proces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at henvendelsen fra K/S Sorgenfri Torv og den videre proces drøftes.

Sagsfremstilling

Baggrund

Lyngby-Taarbæk Kommune har i en årrække søgt at gennemføre en helhedsplanlægning for Sorgenfri stationsområde. Målet for planlægningen har været at "genstarte" Sorgenfri stationsområde, bl.a. ved at sikre den fremtidige handel med dagligvarer gennem en fornyelse af det eksisterende udbud, at gennemføre en byfortætning og skabe en ny identitet for Sorgenfri stationsområde med en fælles arkitektur af høj kvalitet, og en fredeliggørelse af trafikken på en renoveret og grøn Hummeltoftevej.

Indtil videre har arbejdet resulteret i 2 nye lokalplaner for områderne øst for banen, "Lokalplan 261 for Hummeltoftevej 14" og "Lokalplan 268 for Hummeltoftevej 47", som begge blev vedtaget på Kommunalbestyrelsens møde den 15. september 2016.

Tidligere henvendelse fra K/S Sorgenfri

I november 2016 rettede ejeren af Sorgenfri Torv henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune med ønske at konkretisere planerne for Nord- og Sydtorvet vest for banen. Udvalget blev i den forbindelse anmodet om at drøfte tre udviklingsscenerier for Sorgenfri Torv.

1. Gennemførelse af helhedsplanen i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250 og 262 for Syd- og Nordtorvet
2. Gennemførelse af "Plan B" med et byggeri efter den gældende Lokalplan 102 for Sydtorvet samt en revitalisering af Nordtorvet med en styrket Irma-butik og forbedrede parkeringsforhold m.v.
3. Gennemførelse af et byggeri efter den gældende Lokalplan 102 på Sydtorvet samt et byggeri på Nordtorvet i henhold til principperne i Lokalplanudkast 250.

Sagen var senest på Byplanudvalgets møde den 9. november 2016, hvor sagen blev udsat med henblik på yderligere drøftelser med bygherre.

Den aktuelle henvendelse fra K/S Sorgenfri

K/S Sorgenfri Torv har rettet henvendelse til Lyngby-Taarbæk Kommune angående genoptagelse af planlægning for Sorgenfri Torv. I henvendelsen præsenterer K/S Sorgenfri Torv en række ønsker, - henholdsvis et ønske om en helhedsplan for Sorgenfri Torv svarende til de tidligere tanker, - eller en plan B, som omhandler udnyttelse af eksisterende muligheder i lokalplan 102 for Sydtovet (bilag).

Forvaltningen bemærker, at ny planlægning på Sydtorvet formentligt vil indebære ændret anvendelse af den kommunalt ejede parkeringsplads på Sydtovet.

Den videre proces

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget drøfter henvendelsen fra K/S Sorgenfri Torv. Forvaltningen foreslår endvidere, at Byplanudvalget drøfter den videre proces, 1) om forvaltningen skal tage et møde med K/S Sorgenfri Torv om eksisterende byggemuligheder indenfor Lokalplan 102 for Sydtorvet, 2) at forvaltningen kommer tilbage til Byplanudvalget med forslag til planprocesser for Sorgenfri Torv, som planlægningsmæssigt, tids- og ressourcemæssigt er koordineret og prioriteret, bl.a. i forhold Hummeltoftevej 14 og 47 og den kommunale parkeringsplads på Sydtorvet.

Planprocesser, som ligger udover det eksisterende plangrundlag, vil indebære fornyede lokalplanprocesser.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget 2018-2021, 20. juni 2018, pkt. 1:

Byplanudvalget, den 20. juni 2018

Sagen udsat med henblik på yderligere undersøgelser. Inden beslutning i udvalget holdes der møde med parterne.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Wedel (V).

Byplanudvalget, den 15. august 2018

Bilag

Præsentation til Byplanudvalgsmøde den 19-09-2018 fra K/S Sorgenfri Torv

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. henvendelse fra NW. Sorgenfri center, alternativt forslag til udbygning og fortætning, NW 19.06.18

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. Sorgenfri Torv, en tredje mulighed, NW 19.06.18

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. A°bent brev til kommunalbestyrelsen

Bilag til møde den 20.6.18 vedr. Sorgenfri Torv - Præsentation til Byplanudvalget 20-06-2018 - indledning

Punkt 2: Proces og forslag til overordnede emner for Planstrategi (Beslutning)

01.02.03-P22-1-18

Resume

Der skal i hver valgperiode fastlægges en planstrategi, som sætter retningen for de overordnede mål og retningslinjer for den enkelte kommunes udvikling. Planstrategien skal offentliggøres inden udgangen af den første halvdel af valgperioden, dvs. inden udgangen af 2019.

Processen for udarbejdelse af planstrategien for Lyngby-Taarbæk Kommune skal derfor nu igang, og med denne sag fremlægges en overordnet proces samt forslag til emner til en første drøftelse af strategiens indhold til godkendelse. Der skal endvidere tages stilling til overordnet proces for borgerinddragelse udover den lovpligtige høring.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udarbejdelse af planstrategi følger den skitserede overordnede proces
2. det i forhold til borgerinddragelse beslutes, om der
 - a) alene skal ske debatskabende aktivitet i høringsperioden på baggrund af Kommunalbestyrelsens forslag til strategi eller
 - b) om der både skal ske debatskabende aktivitet inden selve udarbejdelsen af Kommunalbestyrelsens forslag til og i høringsperioden for forslag til planstrategien
3. den første politiske drøftelse af strategien i overordnede træk følger forvaltningens forslag til emner.

Sagsfremstilling

En ny planstrategi vil erstatte GRØNT LYS+. Strategien er blandt andet retningsgivende for revision af Kommuneplan 2017 og er et politisk redskab for kommunalbestyrelsen til at belyse bestyrelsens ønsker for en fremtidig udvikling af kommunen. Samtidig er den et redskab til at skabe debat med borgere, erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner, boligorganisationer og andre interessenter. En debat kan understøtte og bidrage til at give ejerskab til en fælles strategi for udviklingen af kommunen.

Forvaltningen foreslår følgende proces:

- Seminar for Kommunalbestyrelsen: efterår 2018
- Debatskabende aktivitet (borgerinddragelse) sker enten i høringsperioden jf. indstillingspunkt 1a) eller både forud for udarbejdelse af forslag og i høringsperioden jf. indstillingspunkt ad 1b).
- Forslag til planstrategi fremlægges til godkendelse i Kommunalbestyrelsen: primo 2019
- Høring i 8 uger (inkl. debatskabende aktivitet): medio 2019
- Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planstrategien: ultimo 2019

Planstrategien skal efter planloven indeholde oplysning om:

- den planlægning, der er gennemført efter den seneste revision af kommuneplanen,
- kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen samt
- en beslutning om enten: 1) at kommuneplanen skal revideres i sin helhed, eller 2) at der skal foretages en revision af kommuneplanens bestemmelser for særlige emner eller områder i kommunen og af, hvilke dele af kommuneplanen der genvedtages for en ny 4-års-periode.

Der skal efterfølgende ske en revision af Kommuneplan 2017 i overensstemmelse med strategiens punkter.

Forvaltningens forslag til emner i planstrategien og den første politiske drøftelse heraf

Forvaltningen foreslår, at den første politiske drøftelse af planstrategien tager udgangspunkt i følgende emner: by og byliv, erhverv og detailhandel, landskab og kultur, arkitektur, boliger og Kgs. Lyngby/Firskovvejområdet m.fl. (bilag).

Der lægges op til, at den første politiske drøftelse sker på et fælles seminar for den samlede Kommunalbestyrelse. På seminaret kan Kommunalbestyrelsen drøfte vision, mål, indsatsområder m.v. til en ny planstrategi. Forvaltningen har udarbejdet vedlagte overordnede forslag til program for seminar, hvoraf fremgår forslag til visionsdrøftelser indenfor foreslåede emner (bilag). Det skal understreges, at de foreslåede emner til den første drøftelse ikke er udtømmende i forhold til strategiens endelige indhold eller fokus, og nye emner kan således komme til eller erstatte de nuværende efter drøftelser i Kommunalbestyrelsen.

Planstrategiens snitflader til andre strategier i Lyngby-Taarbæk Kommune

Der er allerede flere vedtagne strategier fx en sundhedsstrategi og en trafik- og mobilitetsstrategi. Der vil løbende blive udarbejdet flere strategier fx erhvervsstrategi, bæredygtighedsstrategi og idræts- og bevægelsesstrategi. Der er forskellige snitflader mellem strategierne, og forvaltningen er opmærksom på koordination mellem disse for at sikre sammenhæng. For eksempel vil snitflader til klima- og Agenda 21-strategi, der pt er en del af GRØNT LYS+, blive afklaret i forhold til for eksempel en bæredygtighedsstrategi i den kommende proces.

Lovgrundlag

Planlovens § 23 a. Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Der skal afholdes en høring på mindst 8 uger.

Planlovens § 23 d. Kommunalbestyrelsen skal ved forslag til revision af kommuneplanen forestå en oplysningsvirksomhed med henblik på at fremkalde en offentlig debat om planrevisionens målsætning og nærmere indhold. Det kan ske enten i forbindelse med offentliggørelsen af strategien eller i forbindelse med offentliggørelsen af forslaget til ændring af kommuneplanen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser, idet økonomien ikke er relevant ift. beslutning om tidspunkt for debatskabende aktivitet. Budget vil i givet fald blive lagt frem i forbindelse med valg af metode for debatskabende aktivitet.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Ad 1, 2b og 3) godkendt, idet fokuspunkterne for arbejdet med planstrategien tilføjes emnerne: bydele, fremtidens boligformer og fremtidens boligbehov.

Bilag

Seminar for KMB - udkast

Fokuspunkter - udkast

Punkt 3: Trafikanalyse - Virum bymidte (Beslutning)

05.00.00-G01-173-17

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 2. november 2017 at vedtage Helhedsplan for Virum bymidte. På baggrund af denne er der gennemført en trafikanalyse.

Trafikanalysens resultat foreligger nu, og sagen fremlægges til orientering med henblik på igangsætning af den videre proces, herunder drøftelse med Virum/Sorgenfri Handels- og Borgerforening, inden udarbejdelse af konkrete handleplaner.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. trafikanalyse for Virum Bymidte tages til efterretning
2. forvaltningen indkalder Virum/Sorgenfri Handels- og Borgerforening samt forretningerne til dialogmøde og evt. byvandring med henblik på drøftelse af trafikanalysen samt at få deres kommentarer dertil
3. efter dialog fremsættes sag som beslutningsgrundlag for udarbejdelse af konkrete handleplaner i Virum bymidte, herunder prioritering og afklaring af anlægsøkonomi.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede den 3. december 2014, at der skulle udarbejdes en helhedsplan for Virum bymidte med det formål at udvikle området til et attraktivt og levende sted at mødes og opholde sig og et vigtigt handelscenter i kommunen.

Helhedsplanen har været i høring 29. maj - 26. juni 2017. Der indkom 31 høringssvar, og hovedparten af høringssvarene pegede på følgende fokusområder:

- Passage over Frederiksdalsvej
- Frederiksdalsvej 68 og cykelparkering
- Geels Plads
- Virum Torv.

Kommunalbestyrelsen godkendte derfor den 2. november 2017 helhedsplanen med ovennævnte fokusområder, og afsatte samtidig en anlægsbevilling til udarbejdelse af en trafikanalyse til belysning af trafikale problemer i Virum Bymidte.

Den 15. maj 2018 blev det aftalt med Virum/Sorgenfri Handels- og Borgerforening at udskyde det halvårige kontaktrådsmøde til sensommeren 2018, for at vente på resultaterne af trafikanalysen. På et kommende møde med Handels- og Borgerforening vil forvaltningen forelægge resultaterne af trafikanalysen til drøftelse, evt. kombineret med en byvandring for at vurdere forslagene.

Trafikanalysen

Trafikanalysen omfatter dels en kortlægning af trafikuheld, trafikafvikling og trafikadfærd samt løsningsforslag på de konstaterede trafikale problemer (bilag). Der er endvidere udarbejdet inspirationskatalog (bilag), som illustrerer

mulighederne for ombygning og indretning af Virum Torv til brug for dialog med Virum/Sorgenfri Handels- og Borgerforening.

Uheld

I perioden 2012-2016 har politiet registreret 5 uheld fordelt på 4 materielle skadeuheld samt 1 ekstrauheld (hvilket vil sige materielskadeuheld med ubetydelige skader, hvor der ikke er optaget rapport). De 4 materielle uheld er sket i krydset Virum Torv (Frederiksdalsvej/Grønnevej). Der kan ikke fastslås entydig uheldshypotese for uheldene. Uheldene i krydset Virum Torv er alle venstresving ud foran ligeudkørende, men fra forskellige retninger. Det kan dog indikere, at det kan være vanskeligt at overskue øvrige trafikanters manøvrer.

Der er lidt flere materielle uheld, end man forventer i et tilsvarende signalreguleret kryds i byzonen. Til gengæld er der færre personskadeuheld.

Selve vejstrækningen er ikke uheldsbelastet. Det vurderes, at krydset Virum Torv ikke er mere uheldsbelastet end andre tilsvarende signalregulerede kryds i kommunen.

Trafikafvikling

Trafikafviklingen i området er undersøgt ved at se på kapaciteten i eksisterende kryds, herunder kødannelser og trængsel, både under de nuværende og trafikale forhold 10 år frem (år 2027). Heri er indregnet ekstra trafik fra "posthusgrunden" (Skovridergårdsvej 60), samt generel trafikvækst på ca. 10 % i forhold til dagens trafik.

Beregninger for eksisterende kryds viser, at krydsene under normale omstændigheder afvikler den nuværende trafik med acceptable ventetider og kødannelser både morgen og aften. Der kan dog forekomme enkelte perioder med kødannelser.

I forhold til beregning for krydsene med den fremtidige trafik, giver det problemer om eftermiddagen i krydset Virum Torv, hvor der vil komme mere pres på Frederiksdalsvej øst, hvilket betyder bilkøer med en længde, som vil kunne strække sig så langt tilbage, at der vil influere på trafikken i krydset Frederiksdalsvej/Geels Plads.

Krydset Virum Torv vil derfor med den nuværende udformning have svært ved at håndtere den fremtidige trafik i 2027. Såfremt krydset ombygges til et signalreguleret kryds med venstresvingsbaner eller til en rundkørsel vil den fremtidige trafik kunne håndteres, jf. nedenfor.

Løsningsforslag for kryds

For Virum Torv er der undersøgt 2 løsningsforslag: henholdsvis en rundkørsel (bilag) og et signalreguleret kryds suppleret med venstresvingsbaner (bilag). Der er gennemført kapacitetsberegninger med de fremtidige trafiktal, og for rundkørslen er der endvidere fortaget robusthedsundersøgelse for at sikre, at den kan håndtere trafikken ud over forventet trafik i år 2027.

Begge krydsudformninger er mulige løsninger, som vil forbedre trafiksikkerheden og -afviklingen, og som kan håndtere den forventede fremtidige trafik. Løsning med rundkørsel giver en lidt bedre trafikafvikling, men opleves måske mere utryk. Der er mange fodgængere og cyklister, herunder mange børn, i krydset Virum Torv. Der bør derfor være fokus på at sikre forholdene for de lette trafikanter.

Arealmæssigt fylder løsningerne det samme, således at det stadig er muligt at bevare parkeringspladserne på Virum Torv eller omdanne disse "hjørner" til torv eller andet.

Der er gennemført kapacitetsberegninger for krydset Frederiksdalsvej/Geels Plads med en separat højresvingsbane mod Skovridergårdsvej, som anlægges i forbindelse med byudvikling af posthusgrunden. Kapacitetsberegninger viser, at den foreslåede løsning kan afvikle den fremtidige trafik uden at forårsage uacceptable kødannelser og ventetider.

Adfærdsmønstre

Trafikantadfærd er registreret bl.a. ved besigtigelser og droneoptagelse morgen og aften i krydset Virum Torv og tilstødende vejgrene. Det viser en del uhensigtsmæssig trafikadfærd, blandt andet at cyklister cykler modstrøms på cykelstien lang Frederiksdalsvej, at fodgænger krydser Frederiksdalsvej uden for krydsene, at en del cyklister ikke benytter de tilbagetrukne cykelfelter, men fortsætter lige gennem krydset Virum Torv.

Det er registreret, at der færdes 156 børn (138 cyklister og 18 fodgængere) i børnehave- og skolealderen gennem krydset Virum Torv om morgenen kl. 7.30 - 8.30, og at mange fodgængere og cyklister krydser Grønnevej ved Engbakken.

Uhensigtsmæssig adfærd og andre adfærdsregistreringer er der taget hensyn til i forbindelse med udarbejdelse af løsningsforslag som angivet nedenfor.

Øvrige løsninger

Frederiksdalsvej er en barriere for fodgængere og cyklister til Virum Station. Der er endvidere i dag behov for at komme på tværs af vejen, hvilket forventes at blive større i forbindelse med byudvikling af posthusgrunden. Det er observeret, at cyklister og gående har en uhensigtsmæssig adfærd på tværs af Frederiksdalsvej. Der er derfor arbejdet med løsninger for at forbedre krydsningsforholdene og binde bebyggelsen på nord- og sydsiden af vejen bedre sammen (bilag).

Det foreslås, at der:

- etableres 2 hævede flader på Frederiksdalsvej. Dette giver fodgængere og cyklister mulighed for at krydse vejen, hvor hastigheden er lav. Ved at ændre beplantningen i sydlige side til lavere beplantning, vil det sikre bedre oversigt mellem de krydsende fodgængere, køretøjer og cyklister. De hævede flader anlægges som supplement til eksisterende 40 km/t zone.
- anlægges dobbelrettet cykelsti med længde ca. 30 m på eksisterende stiareal i nordlige side af Frederiksdalsvej mellem hævede flade og Virum Station for at imødekomme cyklisters behov for at cykle til stationen. På grund af pladsforholdene er det ikke muligt at løse problemstillingen omkring cyklister der cykler modstrøms ad den eksisterende cykelsti fra stationen til krydset.
- etableres afsætningsplads for handicappede enten på Frederiksdalsvej eller på Virum Torv
- anlægges hævet flade i krydset Grønnevej/Engbakken, samt at eksisterende 40 km/t zone udvides til og med krydset. Det vil sikre at de lette trafikanter krydser vejen, hvor hastigheden er lav

Frederiksdalsvej 68

Trafikanalysen viser, at det er muligt at etablere en ny bebyggelse på Frederiksdalsvej 68, med indkørsel fra Grønnevej. Der foreslås en omdisponering af det private garageanlæg og cykelstativerne langs banen, hvorved der skabes plads til parkering i tilknytning til den nye bebyggelse.

Videre forløb

Forvaltningen foreslår, at indkalde Virum/Sorgenfri Handels- og Borgerforening samt forretningerne i Virum til et dialogmøde i løbet af efteråret 2018 med henblik på drøftelse af trafikanalysen samt at få deres kommentarer dertil. Herunder drøftelse af inspirationskataloget samt en evt. byvandring i området. Dialogen skal danne grundlag for udarbejdelse af konkrete handleplaner for Virum Bymidte som forventes forlagt for udvalget forår 2019.

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje §8: Det er vejmyndighedens ansvar at holde sine offentlige veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver. Vejmyndigheden bestemmer, hvilke arbejder der skal udføres på dens veje, og afholder udgifter dertil.

Økonomi

Der er afsat en korr. anlægssum på 5,268 mio. kr. (2018-prisniveau) i årene 2018-21 under projekt "Byudvikling Virum-Sorgenfri". Der er endnu ikke tildelt anlægsbevillinger. Med Budgetaftalen 2018-2021 præciseres det, at puljen udmøntes til byrumsfornyelse i Virum og Sorgenfri. Midlerne anvendes blandt andet til opgradering af Frederiksdalsvej med lys og fliser samt stier, der kan forbinde områderne.

Der er foretaget anlægsoverslag for de foreslåede trafikale projekter inkl. ny belysning og istandsættelse af fortovet på Frederiksdalsvej:

Anlægsoverslag - løsninger	Inkl. signalanlæg [kr.]	Inkl. rundkørsel [kr.]
Hævede flader	130.000	130.000
Geels Plads	110.000	110.000
Frederiksdalsvej	325.000	325.000
Signalanlæg	2.110.000	
Rundkørsel		1.750.000
Trafiksikkerhedsrevision	27.000	27.000
Projektering	375.000	375.000
Arbejdsplads inkl. afmærkning for vejarbejde	400.000	400.000
Tilsyn og Byggeldelse	160.000	160.000
Uforudseete udgifter	802.500	694.000
Ny belysning af fortov og cykelsti på Frederiksdalsvej (mellem Virum Torv og Geels Plads)	700.000	700.000
Istandsættelse af fortov på Frederiksdalsvej (mellem Virum Torv og Geels Plads)	800.000	800.000
SUM	5.939.500	5.471.500

Anlægsoverslaget for både signalanlæg og rundkørsel overstiger korr. anlægssum på 5,268 mio kr. Der er ikke foretaget anlægsoverslag over evt. ombygning af Virum Torv, da det udarbejdede inspirationskatalog er et oplæg til dialog herom.

Signalkrydset Frederiksdalsvej/Geels Plads er blevet moderniseret. Signalanlægget Virum Torv står til at blive moderniseret. Det er dog udskudt, da man afventer resultatet af denne trafikanalyse. Moderniseringen af krydset forventes at koste 500.000 kr. som skal finansieres af projekt "Byudvikling Virum-Sorgenfri", såfremt at der ikke træffes beslutning om ændring af krydset Virum Torv.

Frederiksdalsvej 68 - en omdisponering af det private garageanlæg og cykelstativerne på grunden koster overslagsmæssigt 1.825 mio kr, som forventes finansieret ved evt. salg af grunden.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalgtet

Byplanudvalget til orientering som opfølgning på helhedsplanen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Taget til efterretning.

Teknik- og Miljøudvalget, den 19. september 2018

Ad 1-3) Godkendt.

Bilag

Trafikanalyse VIRUM Bymidte

Designkatalog - Forslag til ophold mv på Virum Torv

Rundkørsel - Virum Torv - Skitse m. vejnavn

Signalanlæg - skitse

Oversigtsplan - løsninger hævet flader m.m - skitse med vejnavne

Punkt 4: Facade på byggeri, Nordre Molevej 4 (Beslutning)

02.34.02-P19-471-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en revideret ansøgning om ændret udformning af facade for Nordre Molevej 4 i Taarbæk. Sagen forelægges udvalget på ny til beslutning, idet udvalget den 15. august 2018 besluttede at meddele afslag på dispensation.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den ændrede udformning af facade mod øst godkendes.

Sagsfremstilling

Den 15. august 2018 besluttede udvalget, at der ikke skulle meddeles dispensation til udformning af bygningens østfacade (bilag). Det fremgik af Planklagenævnets afgørelse, at nævnet fandt, at østfacaden ikke var i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse, idet "denne facade i huset ikke fremstår som pudset mur, da den overvejende består af store vinduespartier og kun i begrænset omfang af pudset mur".

Sagen fremlægges på ny for udvalget, idet der nu er modtaget et revideret forslag til udformningen (bilag). Facaden er nu ændret, dels ved at øge murværkets højde under vinduer og indføre et ekstra stykke lodret mur og dels ved at ændre udformningen af skorstenen til pudset murværk i stedet for blank mur. Herefter udgør pudset murværk ca. 16,5 m² svarende til ca. 54 % af facaden og glasarealet ca. 13,9 m² svarende til 46 %.

Forvaltningen finder på den baggrund, at det visuelle udtryk efter ændringen overvejende er pudset mur, og at facaden derfor er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse om, at facaden overvejende skal fremstå som pudset facade.

Det bemærkes, at forvaltningen har orienteret naboer til adressen om den reviderede ansøgning. Der er indsendt indsigelser fra Taarbæk Havn (bilag) og fra Taarbæk Borgerforening (bilag).

Lovgrundlag

Lokalplan 233 § 5.6.1. - Facader på boliger skal overvejende fremstå som pudset mur. Der kan indgå elementer af andet materiale i facaderne.

Økonomi

Ikke relevant for denne afgørelse.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Der gives afslag på den forelagte ansøgning.

For forvaltningens indstilling stemte 3 (A (1), V (1), F (1)).

Imod forvaltningens indstilling stemte 4 (C (3), B (1)) med henvisning til, at "overvejende" defineres som over 60 pct., og at facaden som ansøgt derfor ikke overvejende består af pudset mur.

Bilag

Østfacade - ændret facade

Østfacade - før ændring

Indsigelse - Taarbæk Havn

Indsigelse - Taarbæk Borgerforening

Punkt 5: Dispensation vedr. udformning af beplantningsbælter, Virumgårdsvej 6A - Genforelæggelse (Beslutning)

02.34.02-P19-318-16

Resume

Der er søgt om dispensation til at etablere parkeringspladser og højere beplantning mod Virumgårdsvej, til at flytte beplantningsbælte mod jernbanen og til at etablere kørevej og parkeringspladser på det samme areal beplantningsbæltet flyttes fra. Disse arbejder kræver dispensation for lokalplanen. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives dispensation til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til etablering af parkeringspladser og opstammede egetræer, indenfor den 5 meter udlagte vejbyggelinje, og
2. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation til at flytte beplantningsbælte 8 meter nærmere mod jernbanen, og etablere kørevej og parkeringspladser på det samme areal, hvor beplantningsbæltet flyttes fra.

Revideret indstilling

Forvaltningen foreslår, at der alene tages stilling til ad 1) ovenfor jævnfør den supplerende sagsfremstilling.

Sagsfremstilling

Kommunen har den 24. april 2018 modtaget dispensationsansøgning med tilhørende beplantnings- og beliggenhedsplan (bilag). Der søges om dispensation for lokalplan 253, § 5.4 til etablering af 16 parkeringspladser og 15 opstammede egetræer indenfor den 5 meter udlagte vejbyggelinje, og fra § 8.1 til at flytte beplantningsbælte 8 meter nærmere mod jernbanen, på et af Banedanmark lejet areal, og etablere kørevej og parkeringspladser på det samme areal, hvor beplantningsbæltet flyttes fra.

Der er den 8. februar 2018 meddelt byggetilladelse til opførelse af en ny tilbygning med anvendelse som udstillingsbygning til brug for Virum Auto A/S i byggetilladelsen blev der stillet krav til overholdelse af lokalplanens krav til beplantningsbælte og beplantning mod Virumgårdsvej. Undervejs i byggeprocessen blev der indledt dialog med kommunen, da der var opstået ønske om ansøgte dispensationer for lokalplanen.

I ansøgningen er der lagt vægt på, at få mest mulig fleksibilitet for brug og adgangsforhold til virksomheden, at salgsafdelingen tager sig godt ud, at beplantningen kommer til at fremstå som en helhed og samler ejendommens mange forskellige bygninger, funktioner og beplantning i en samlet harmonisk helhed. Der gøres opmærksom på, at indkørslerne, som Virum Auto har et stort behov for, i stor udstrækning allerede reducerer muligheden for at etablere den krævede beplantning mod Virumgårdsvej. Med hensyn til det af Banedanmark lejede areal beskrives det, at lejeaftalen med Banedanmark ikke har nogen tidsmæssig begrænsning, men at Banedanmark har betinget sig, at lejeaftalen kan opsiges med 3 måneders varsel, og at ansøger af samme årsag er indforstået med, at beplantningsbæltet da flyttes ind på egen grund. Forpligtigelsen vil blive tinglyst som en deklaration for den til enhver tid værende ejer af ejendommen, Virumgårdsvej 4-10.

Høring

Ejendommen er omfattet af lokalplan 253. Lokalplanen fastlægger, at der mellem vejskel og byggelinje placeret 5 meter ind på grunden skal placeres beplantning med en maksimal højde på 1,3 meter. Videre at der langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning mod de omkringliggende boligområder skal udlægges et 10 meter bredt beplantningsbæltet, der kun

må anvendes til afskærmende beplantning, og skal udformes så det virker efter hensigten, også om vinteren. Supplerende beskrives, at beplantningsbæltet ikke må anvendes til opholdsareal, parkering, oplagring eller andet, bortset fra enkelte af kommunalbestyrelsens godkendte stier til og fra området.

Ansøgningen har over to omgange været sendt i naboorientering, henholdsvis frem til den 10. og 17. maj 2018. I første omgang blev naboorienteringen sendt til de omkringliggende naboejendomme indenfor lokalplanområdet, og efterfølgende valgte forvaltningen efter anmodning fra grundejerforening og én bolig, at udvide naboorientering til også at omfatte grundejerforening og boliger på den anden side af jernbanen (udenfor lokalplanområdets afgrænsning). Til orientering er det kommunen som vurderer hvem der skal naboorienteres. Orientering skal indeholde naboer og andre, som efter kommunens vurdering har interesse i sagen.

5 ud af de 14 naboer som er blevet naboorienteret har indsendt bemærkninger. Heraf er de 4 naboer negativt stemt for, at der meddeles dispensationer. Især fremføres utilfredshed med, at lokalplanen, som er vedtaget 26. juni 2015, netop er lavet for at give mulighed for ansøgers byggeprojekt, og så søges der dispensation allerede i forbindelse med samme byggeprojekt. En samlet oversigt over indkomne bemærkninger og forvaltningens svar er vedlagt sagen (bilag).

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det fremsendte forslag med de opstammede træer og den lave tætte beplantning mod Virumgårdsvej, på trods af de mange lovlige indkørsler, formår både at give et grønt udtryk mod og gode oversigtsforhold på Virumgårdsvej, og finder således, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens intension.

Forvaltningen vurderer, at det fremsendte forslag til udformning af, og placering af beplantningsbælte mod jernbanen, indfrier lokalplanens intension om afskærmende beplantning med virkning også om vinteren mod de omkringliggende boligområder. I vurderingen er der lagt vægt på, at beplantningen består af et varieret udvalg af både lav, høj, tæt, løvfældende og stedsegrøn beplantning, at beplantningen i al sin væsentlighed virker afskærmende mod de omkringliggende boligområder, at den nærmeste beliggende matrikel med beboelse er placeret ca. 27 meter fra beplantningsbæltets placering.

Forvaltningen vurderer, at det fremsendte forslag til placering af parkeringspladser mod Virumgårdsvej indenfor den 5 meter udlagte vejbyggelinje, er af mindre betydning. I vurderingen er der lagt vægt på, at lokalplanens intension med området, til grøn beplantning og overskuelige forhold, allerede med den tidligere beskrevne beplantning betragtes varetaget, samt at det er valgt at placere kun de mest nødvendige parkeringspladser (82 p-pladser) på terrænen og den resterende del i kældrene til Virumgårdsvej 6 og 6A (65 p-pladser).

Forvaltningen vurderer, at etablering af kørevej og parkeringspladser på det samme areal hvor beplantningsbæltet flyttes fra også er af mindre betydning. I vurderingen er der lagt vægt på, at kørevej og parkeringspladser ikke vil være synlig for omkringliggende boligområder, at lokalplanens bestemmelser ikke regulerer virksomhedsstøj og at evt. forøget virksomhedsstøj forsat skal overholde og reguleres efter gældende støjgrænser fastsat efter regler i miljølovgivningen.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 253 Et erhvervsområde på Virumgårdsvej.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget 2018-2021, 20. juni 2018, pkt. 4:

Byplanudvalget, den 20. juni 2018

Ad 1-2) Udsat til nærmere undersøgelse.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Tommy Wedel (V).

Supplerende sagsfremstilling

Byplanudvalget valgte på møde den 20. juni 2018, at sagen skulle undersøges nærmere.

Den nærmere undersøgelse af sagen har vist, at den del af sagen som vedrørte flytning af en del af beplantningsbæltet mod jernbanen til et naboliggende areal placeret udenfor lokalplanens afgrænsning, ikke er juridisk muligt. Årsagen hertil skyldes, at lokalplanens forhold skal afklares indenfor lokalplanens afgrænsning.

På den baggrund ønsker bygherre den anden del af sagen, som vedrører etablering af parkeringspladser og højere beplantning mod Virumgårdsvej, behandlet særskilt således, at der gives mulighed for at etablere disse forhold, mens den del af sagen som vedrører beplantningsbælte mod jernbanen behandles videre.

Det er forvaltningens vurdering, at de 2 forhold kan behandles særskilt, og således skal Byplanudvalget her kun tage stilling til indstillingens pkt. 1 vedrørende, om der kan meddeles dispensation for den del af sagen som vedrører lokalplan 253, § 5.4 til etablering af 16 parkeringspladser og 15 opstammede egetræer indenfor den 5 meter udlagte vejbyggelinje.

Den anden del af sagen vedrørende beplantningsbæltet mod jernbanen vil blive forelagt Byplanudvalget på et senere tidspunkt.

I høringsperioden blev der fra 4 ud af de 14 naboer som er blevet naboorienteret, meddelt generel utilfredshed med, at lokalplanen, som er vedtaget 26. juni 2015, netop er lavet for at give mulighed for ansøgers byggeprojekt, og så søges der dispensation allerede i forbindelse med samme byggeprojekt. Ingen af indsigelserne havde konkrete bemærkninger til etablering af parkeringspladser og højere beplantning mod Virumgårdsvej.

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Bilag

Dispensationsansøgning af 24-4-2018

Samlet bemærkninger fra naboorientering og svar

Punkt 6: Dispensation til alternativ løsning for niveaufri adgang på Taarbækdalsvej 15 (Beslutning)

02.34.02-P19-14-18

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune meddelte den 14. februar 2018 byggetilladelse til ombygning og anvendelsesændring på Taarbækdalsvej 15, herunder til etablering af midlertidige flygtningeboliger. Center for Arealer og Ejendomme søger nu dispensation for byggetilladelsens krav om etablering af niveaufri (handicapvenlig) adgang fra vej til bygning. Som løsning ønskes etableret en handicapvenlig lift i stedet for bygningsreglementets krav om rampe. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles dispensation.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Center for Areal og Ejendomme ansøgte den 5. januar 2018 om byggetilladelse til etablering af midlertidige flygtningeboliger for en periode på 5 år. Der blev den 14. februar 2018 meddelt byggetilladelse med en række betingelser, herunder at der skal etableres niveaufri adgang fra vejareal til bygningens indgang.

Det ansøgte byggeri er omfattet af Bygningsreglement 2015, hvoraf der ved anvendelsesændring stilles krav om etablering af handicapvenlige adgangsforhold.

Der findes på ejendommen en eksisterende rampe, men denne overholder ikke krav for niveaufri adgang, hvorfor CAE gik i gang med at undersøge muligheder for at indfri byggetilladelsens krav om en niveaufri adgangsrampe. Det viste sig imidlertid, at den sparsomme plads hvor rampen skal laves, medfører bekostlige terrænarbejder, og at løsningen vil blive unødigt kompliceret. Som alternativ, søges nu om etablering af niveaufri adgang med en lift. Liftten har de fordele, at den kræver væsentlig mindre plads, en løsning vil fremstå lettere og æstetisk smukkere. Ovennævnte løsning og beskrivelse er udarbejdet som et notat af rådgiver (bilag). Videre vedlægges en situationsplan med angivelse af både eksisterende utilstækkelige rampe og ansøgte lift (bilag).

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der kan meddeles dispensation for bygningsreglementes bestemmelse om niveaufri adgangsrampe på betinget af, at der i stedet etableres ansøgte lift. Dispensationen begrundes med, at den ansøgte lift løser samme funktionskrav som bygningsreglementets niveaufri adgangsrampe. Videre har forvaltningen i sin vurdering lagt vægt på, at der på ejendommen er begrænset plads, at den forslåede løsning vil blive en æstetisk pænere løsning.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2015, kapitel 2.4.3

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Godkendt.

Bilag

Notat af John Norrie, landskabsarkitekt MDL DanskeArk

Placering af lift og gl. rampe

Punkt 7: Bibeholdelse af garage og udhus på Taarbæk Strandvej 42C (Beslutning)

02.34.02-P19-164-18

Resume

Der er søgt om dispensation fra lokalplanen til bibeholdelse af allerede opført garage og udhus, placeret udenfor lokalplanens byggefelt. Bygningerne er placeret mod "Bombegrunden". Byplanudvalget skal beslutte, om byggeriet kan bibeholdes.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation, således at garage og udhus kan bibeholdes som opført, på betingelse af, at væggen mod Bombegrunden begrønnes i sin fulde højde.

Sagsfremstilling

Der er søgt om bibeholdelse af en allerede opført garage med udhus på ialt 44 m² (bilag) på en adresse i Taarbæk. Lokalplanens § 6.6. og 6.8 fastsætter, at der kun må opføres carporte og skure inden for de på lokalplanens kortbilag 3 viste byggefelter. Kortbilaget viser, at carport/udhusbebyggelsens længde i skel mod øst ikke må overstige 6,8 m. (bilag).

Den ansøgte garage er i strid med lokalplanens bestemmelser dels ved at være en garage, dels ved delvist at overskride byggefeltet mod øst med 2,50 m, idet garage/udhus er sammenbygget med enfamiliehuset omkring husets hjørne (bilag). Den samlede længde er herefter 9,3 m. Højden af bebyggelsen i forhold til naboskel er angivet til 2,50 m. Det er alene carport/udhusbebyggelse, der må placeres i skel. Selve boligen skal placeres mindst 2,50 m fra skel.

Garage/udhus er udført i materialer og med taghældning i overensstemmelse med lokalplanen.

Sagen er sendt til orientering hos naboer og grundejerforeningen Taarbæk Strandvej 42. Endvidere er orienteringen sendt til Taarbæk Grundejer- og Borgerforening, da bebyggelsen er placeret i skel mod Bombegrunden, og dermed er synlig herfra. Der er modtaget hørings svar fra grundejerforeningerne, naboer og fra ansøger (bilag).

Taarbæk Grundejer- og Borgerforening finder, at "det ulovligt opførte byggeri skal bringes i overensstemmelse med bestemmelserne i Lokalplan 211", "ud fra ønsket om, at der ikke skabes præcedens for at bygge som "det nu passer sig bedst " og så senere få tilgivelse for diverse overskridelser af den gældende lokalplan".

Grundejerforeningen Taarbæk Strandvej 42 finder "den opførte garage samt udhus veludført og velindpasset i omgivelserne og uden gene af nogen art for Grundejerforeningen".

En nabo finder, at "garage og udhus er fint indpasset i forholdene og samtidig tjener til at "lukke" vores fælles lille gårdsplads", samt at garagen "er fint lavt placeret i terrænet i forhold til "bombegrunden".

Der er tidligere givet dispensation til overskridelse af byggefeltet og lukning af carport placeret mellem enfamiliehusene Taarbæk Strandvej 42C og 42D.

Ansøger har tidligere oplyst, at sammenbygningen ønskes, for at skabe et "praktisk og funktionelt mellemlid", og "skabe privathed og frem for alt læ mod vinden". Desuden "begrønnes facaden i fuld højde, således at bygningen vil falde naturligt ind i Bombegrundens beplantning" (bilag). Ansøger anfører endvidere, at "Set i lyset af, at en af Taarbæks charmer og egenarter, er de knopskudte bebyggelser i forskellige former, farver og materialiteter mm, hvilket også er

registrerbart i den nære kontekst, virker det lidt besynderligt, at man i omtalte lokalplan og netop på dette sted, har valgt at skille carport/skur fra hovedbygning. Det er jo netop mangfoldigheden og det skæve i bybilledet, der er Taarbæks store karakteristika".

I forbindelse med ejerskifte er anden konstruktion ved skel og ulovlig opsat hegn i skel fjernet. Ny ejer finder at "i og med Taarbæk Strandvej 42 skriftligt har tilkendegivet deres samtykke for byggeriet, at klagen fra den store borger-og ejerforening i Taarbæk er af så generel.

Idet der er tale om en overskridelse, der primært sker ved sammenbygning omkring enfamiliehusets sydvestlige hjørne, og idet overskridelsen ikke har betydning for udsyn til Øresund, eller giver forøget indblik mod "Bombegrunden", og idet det ikke ændrer på den tætte bebyggelsesstruktur, som ønskes i området mellem Taarbæk Havn og Bombegrunden, samt på betingelse af, at væggen er begrønnet i hele sin højde, finder forvaltningen at der kan gives dispensation.

Lovgrundlag

Lokalplan 211 § 6.6. og 6.8, der fastsætter, at der kun må opføres carporte og skure inden for de på lokalplanens kortbilag 3 viste byggefeltet.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Godkendt.

V stemte imod.

Bilag

Fotos - overskridelse vist med rødt

Høringssvar

Ansøgning og tegning

Foto

Foto

Punkt 8: Nedlæggelse af bolig på Holmevej 4 (Beslutning)

02.34.04-P19-10-18

Resume

Kommunen har modtaget en ansøgning om nedlæggelse af boligen på Holmevej 4 i Virum. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal meddeles tilladelse eller afslag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der enten:

1. meddeles tilladelse til det ansøgte under forudsætning af, at der udarbejdes en overordnet haveplan til godkendelse i forvaltningen, eller
2. meddeles afslag i henhold til Boligreguleringsloven, idet kommunen ikke ønsker nedlæggelse af boliger i villaområder.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den 17. maj 2018 meddelt nedrivningstilladelse til ejendommen Holmevej 4. I den forbindelse at der sat vilkår om, at der senest et år fra udstedelse af nedrivningstilladelsen er indsendt byggeandragende for nyt beboelseshus. Ejer af ejendommen har ansøgt om nedlæggelse af boligen, med henblik på at udlægge en samlet have for ejendommene Holmevej 4 og Holmevej 6 (bilag).

Byplanudvalget har den 20. juni 2018 behandlet en sag vedrørende forlængelse for fristen til at opføre en ny bolig på ejendommen. Den sag blev udsat, og afløses af denne sag. I henhold til Boligreguleringslovens § 46, er det ikke uden Kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis.

Forvaltningen vurderer, at udvalget kan vælge at godkende det ansøgte, både i forhold til Lokalplan 64 og i forhold til Boligreguleringsloven. Hvis der meddeles tilladelse, bør der stilles betingelse om, at der udarbejdes en overordnet haveplan, som efterfølgende skal godkendes af forvaltningen, således at lokalplanens formål, om fastholdelse af det eksisterende miljø, bibeholdes.

Lovgrundlag

Boligreguleringsloven

Lokalplan 64.

Økonomi

Ikke relevant.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Ad 1) Godkendt

For stemte 4 (C (3), B (1))

Imod stemte 3 (A (1), V (1), F (1))

Ad 2) herefter bortfaldet.

Bilag

Ansøgning

Punkt 9: Genopførelse af bevaringsværdigt hus efter brand på Lundtoftegårdsvej 127 (Beslutning)

02.34.02-P19-167-17

Resume

Der er ansøgt om tilladelse til at genopføre bevaringsværdigt tofamiliehus på Lundtoftegårdsvej efter brand. I den forbindelse ønskes ændringer i forhold til den oprindelige ydre udformning, herunder etablering af ovenlys. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til at genopføre huset som ansøgt, dog med en til tre traditionelt placerede skorstene, uden ovenlys, og med uglaserede vingetegl.

Sagsfremstilling

Idet det eksisterende hus er nedbrændt, er der søgt om at opføre et nyt tofamiliehus på adressen Lundtoftegårdsvej 127 (bilag). Husets udformning (højde, bredde og længde) og placering svarer til det nu nedbrændte hus (bilag). Husets tag ønskes dog udført med røde vingetegl i stedet for strå. Derudover ønskes 4 enkelte ovenlysvinduer på hver tagflade og døre i gavle i husets stueetage. I øvrigt opføres huset med vandskurede vægge i hvid farve, pudset og tjæret sokkel og med vinduesrammer og rammer/fyldinger i træ i mørk grøn farve (bilag).

Lokalplan 207 er gældende for området. § 7 gælder for bevaringsværdige bygninger, heraf fremgår bl.a. følgende:

§ 7.6.- bevaringsværdige bygninger kan i tilfælde af brand eller lignende opføres med samme udformning og placering som den oprindelige lovlige bebyggelse.

§ 7.2 – Ændringer af de bevaringsværdige bygninger, udover alm. vedligeholdelse, kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Evt. ombygninger eller ændringer skal udføres i overensstemmelse med husets byggeskik.

§ 7.3. Eksisterende placering, udformning og omfang af vinduer og døre skal bevares. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade ændringer, hvis det er i overensstemmelse med husets byggeskik.

§ 7.5. fremgår det, at der ikke må etableres ovenlys, tagvinduer eller lignende.

Huset er beliggende i lokalplanområdets sydvestlige hjørne, der grænser op til etagehusene på Lundtoftegårdsvej, som også er den vej som huset har adgang fra.

Sagen er sendt til orientering til Bygningskultur Foreningen. Foreningen finder, at udformningen bør ligge tæt op af det oprindelige, dvs. med stråtag, da bygningen "ligger i en række af stråtede bygninger, der er med til at fastholde det gamle Lundtoftes landsbymiljø". Foreningen finder endvidere, at der er tilstrækkeligt dagslys til, at ovenlys kan undværes eller, at der eventuelt kan etableres små tagvinduer/kviste i tagfladen mod nord, og at vinduer bør være med smalle sprosser, hvad enten de er med koblede rammer eller opdelt termoruder. Derudover at der bør være fælles indgang fra både syd og nord og at skorsten bør genopføres.

Ansøger har oplyst, at bygherre ikke ønsker stråtag på grund af brandrisikoen og ønsker at fastholde ovenlys. Samtidig oplyses det, at bygherre gerne vil udføre vinduer med smalle sprosser og skorsten som pynt.

Kommunen har ikke tegninger, der viser facaderne i byggesagsarkivet, men det fremgår, at der var tale om et hus i 1½ etage med frontkvist, svarende til det ansøgte. Det fremgår af registreringen fra 14. juni 1999, at der er tale om et pudset, hvidkalket hus med markeret sokkel, med stråtag og med nye vinduer, dør og skorsten. Tilsvarende fremgår af fotos.

Huset har en bevaringsværdi på 4 på grund af husets alder og historie. Forvaltningen finder ikke, at der er tale om et hus, der ligger i en række af stråtede bygninger. Derimod er der tale om en bygning, der ligger i områdets udkant med stor afstand til områdets gadeforløb og andre bygninger i området, og som ikke er synlig i gadebilledet (bilag).

Forvaltningen finder, at der i forbindelse med genopførelsen, på grund af den særlige placering, kan gives tilladelse til tegltag af uglaserede røde vingetegl, udført i henhold til lokalplanens vedligeholdelsesvejledning. Forvaltningen finder dog, at størrelse og antal af ovenlysvinduer er fremmed for bygningens og områdets arkitektur, hvorfor dette ikke bør tillades. Forvaltningen finder endvidere, at bygningen bør opføres med mindst én til tre traditionelt placerede skorstene, da skorstene er helt uundværlige i arkitektonisk henseende, svarende til den byggeskik, som var almindelig ved bygninger på det oprindelige tidspunkt for opførelsen.

Vedrørende facaders udformning iøvrigt finder forvaltningen, at der, i forhold til husets særlige placering i stor afstand fra områdets gadeforløb og andre bygninger, er taget hensyn til den oprindelige byggeskik. Huset ønskes udført med vandskuret facade i hvid farve, pudset og tjæret sokkel og med en lidt anden placering og udformning af vinduer, der dog udføres med opsprosnings, ligesom døre udføres med fyldinger, der i materialer(træ) og farve (grøn) er som oprindeligt.

Lovgrundlag

Lokalplan 207:

§ 7.6.- bevaringsværdige bygninger kan i tilfælde af brand eller lignende kan opføres med samme udformning og placering som den oprindelige lovlige bebyggelse.

§ 7.2 – Ændringer af de bevaringsværdige bygninger, udover alm. vedligeholdelse, kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Evt. ombygninger eller ændringer skal udføres i overensstemmelse med husets byggeskik.

§ 7.3. Eksisterende placering, udformning og omfang af vinduer og døre skal bevares. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade ændringer, hvis det er i overensstemmelse med husets byggeskik.

§ 7.5. fremgår det, at der ikke må etableres ovenlys, tagvinduer eller lignende.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Ansøgning som forelagt afvist, idet udvalget gerne ser, at genopførelsen udføres med stråtag.

Forvaltningen bemyndiges til at behandle fornyet ansøgning på det grundlag.

Bilag

Ansøgning

Situationsplan og facader

Oprindeligt hus

Luftfoto 2017

Punkt 10: Enfamiliehus i to etager, Furesøvej 5A (Beslutning)

02.34.02-P19-248-18

Resume

Der er søgt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus, delvist i to etager, på Furesøvej 5A (bilag). Ansøgningen vedrører en ejendom omfattet af lokalplan 195 for Furesøkysten. Derudover er der søgt om at placere garage mv. nærmere skel end 5 m og om at foretage negativ terrænregulering på mere end -30 cm.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles tilladelse i henhold til lokalplanens § 6.1.4, således at huset kan opføres i 2 etager i mørk nuance, på betingelse af at ejendommens synlighed også begrænses i forhold til Furesøen ved, at der udføres beplantning, som det fremgår af landskabsplanen, alternativt den reviderede landskabsplan, såfremt der ikke kan opnås tilladelse til beplantning i kloakdeklarationsarealet. Det er en betingelse at beplantningen vedligeholdes, og at der ikke ændres væsentligt uden tilladelse f.eks ved beskæring, fældning o.l.
2. der gives dispensation fra § 6.1.3, således at garage, mur og adgangsvej kan udføres nærmere skel end 5 m, på betingelse af, at facader udføres i samme nuance som beboelseshuset, og at der sker beplantning i henhold til landskabsplanen. Det er endvidere en betingelse, at garage og mur mod nord placeres i en afstand af 1 m fra naboskel for at sikre beplantning i skel.
3. der gives dispensation fra § 9.4.1 således at der kan udføres negativ terrænregulering. Terrænreguleringen skal ske i en sådan afstand fra skel, at der som aftalt med stiejer kan udføres levende hegn i skel.
4. forvaltningen bemyndiges til at godkende farveprøver.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus, delvist i to etager og med kælder. Huset overholder bygningsreglementets bestemmelser om byggeret. Husets højde varierer fra 5-8,50 m, målt fra naturligt terræn (bilag).

Lokalplanområdet er som sådan udlagt til bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage, men for grunde, der afgrænses af Furesøen, kan der efter en konkret vurdering tillades op til to etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren. Ejendommen er omfattet af denne bestemmelse, og forvaltningen har modtaget en landskabsplan, der viser forstærkning af beplantningen (bilag). Eksisterende beplantning bevares i det omfang, det er muligt ud fra en træsagkyndig gennemgang.

Det fremgår af landskabsplanen, at der plantes skovfyr på skråningen oppe ved huset, og forskellige løvfældende træer langs skel i begge sider, som understreger den skovagtige beplantning, som ønskes i lokalplanen. Det er vurderet, at et enkelt træ midt på skråningen bør udskiftes med skovfyr for at skærme for indsigt fra søen. Til det har ansøger oplyst, at træet udskiftes til skovfyr, og at fem af de markante skovfyr vil blive etableret i stor størrelse, f.eks højde 3,50-4 m og bredde 2-3 m. Det er ydermere oplyst at huset ønskes opført i en mørk nuance.

Der er endvidere modtaget en justeret landskabsplan, der fortsat viser en forstærkning af beplantningen, som alternativ til den først indsendte plan, såfremt der ikke kan opnås tilladelse til beplantning i kloakdeklarationsarealet. Ansøger har dog oplyst, at der ikke i det første forslag er træer med dybdegåenede rødder i deklarationsarealet.

Der er søgt om at foretage negativ terrænreguleringer større end 30 cm, dels for at begrænse husets og garagens højde i forhold til omgivelserne, dels for at skabe bedre tilkørsels- og adgangsforhold.

Der er søgt om at placere en del af bebyggelsen nærmere naboskel end 5 m i form en hævet adgangsvej, garage og mur. Selve beboelseshuset er dog placeret i en afstand af 5 m fra naboskel og stiskel. Kælder med adgangsvej og opholdsareal placeres 2,50 m fra stiskel.

Afgangsvej mod nord ligger 3,37 m fra naboskel. Højden af adgangsvej/kælder der fører til terrassen varierer fra at være i terrænniveau til en højde på ca. 1,50 m over naturligt terræn. Dertil skal lægges højde af værn. Højden vil herefter i alt være mellem 0,8 og 2,21 m inklusiv værn. Værnet er mod naboskel delvist udført i glas og mod sti i murværk. Garagen er placeret i skel i grundens nordøstlige hjørne. Murene ønskes opført mellem enfamiliehuset og skellene mod nord og syd. Murenes højde er 2,50 m, dog 1,79 m over naturligt terræn.

Sagen har været sendt i høring/orientering hos til naboer og grundejerforening. Der er modtaget individuelle bemærkninger fra alle hørte/orienterede samt supplerende bemærkninger fra advokat, som repræsentant for Furesøvej 1C, 3A, 3B og 7. Kun nr 7 er direkte nabo. 1C, 3A og 3B er adskilt af sti til sø.

Indsigelser (bilag):

Højde/etageantal

Flere oplyser, at bebyggelsen har en højere tagkote, kote 41,54, end andet byggeri i 1. række, som er oplyst til at have koter op til kote 38,80, gennemsnit 37,45, og at bygningen derudover også syner højere (10 m). Disse bygninger er alle opført i 70'erne. Nr. 7, der er højere og i 3 etager indgår ikke i dette tal. I anden og tredje række oplyses det, at der er højder op til kote 50,5, gennemsnit 45,62.

Byggeriet i 1. række beskrives som "gravet ned i skrænten", dvs. byggeri i én etage med frilagt underetage mod sø og med fladt tag / "terrassesehus". En enkelt finder, at huset skal trækkes 12 m længere tilbage på grunden mod øst og graves yderligere ned. Der nævnes også, at der forud for vedtagelsen af lokalplan 195 var lagt op til, at bebyggelserne skulle styres af tagkoter.

Indblik/udsigt (bilag)

Flere nævner, at den ny bebyggelse med sin højde vil give indblikgener og tab af udsigt, herunder på grund af murenes højde, skorsten og evt. træer, der skal skjule bebyggelsen. Det oplyses samtidigt, at ejere i flere af de eksisterende bebyggelser har taget hensyn til indblik ved kun at placere vinduer mod sø (vest) og på bagsiden (øst).

Andet

Flere finder at tab af udsigt og indbliksgener giver værdiforringelse. Træer tager udsigt og vilde roser og fine træer hører ikke til. En mener at huset ikke er mørkt, da der er tale om lys okker og finder at aftensolen vil spejle sig i bygningens vinduer og dermed reflektere. Huset er nyklassicistisk og adskiller sig derfor fra andre huse. Andre mener, at en dispensation er i strid med planens principper, som der ikke kan dispenseres for. Man finder, at nyopførelsen dels i to etager og dels i en mindre afstand end 5 m, der vil medføre en mere sammenhængende bebyggelse, ikke vil sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter og sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, og dermed være i strid med principperne i planen.

Det bliver nævnt, at kommunen i 2009 nedlagde et forbud mod udvidelse og forhøjelse af bebyggelse i nr. 1C. Forbuddet blev senere ophævet på visse betingelser, herunder at højde ikke blev forøget mere end 20 cm. Forvaltningen kan oplyse, at forbuddet blev nedlagt med ønske om at helhedsvurdere området og fordi lokalplan 195 var under udarbejdelse. Siden er lokalplan 195 for Furesøkysten vedtaget.

Enkelte nævner, at deklaration vedrørende kloak kan begrænse byggeriet. Ejer er opmærksom på dette.

Grundejerforeningen:

Grundejerforeningen har ved møde med parterne fået indtryk af, at der ikke var bemærkninger vedrørende afstand til skel og negativ terrænregulering og har på den baggrund ingen bemærkninger til dette, men finder, at det kan skabe præcedens. Vedørende højde gør Grundejerforeningen opmærksom på, "at der over tid er skabt panorama, hvor højeste punkt på boligerne i yderste række mod søen stort set flugter en horizontal linje". Ellers har grundejerforeningen ingen bemærkninger, såfremt lokalplanens bestemmelser om højde om maksimalt 8,50 m er overholdt. Højden på 8,50 m er overholdt, men er reguleret af bygningsreglementets bestemmelser. Grundejerforeningen har senere tilføjet, at de ingen bemærkninger har, "såfremt gældene lovgivning, reglementer, servitutter, bestemmelser og lokalplaner overholdes, samt at Lyngby-Taarbæk Kommunen medindtænker evt. bemærkninger og indsigelser fra naboer... i forbindelse med afgørelsen"

Ejere af sti syd for 5A

Ejere af adgangsvej til sø nævner, at der ingen bemærkninger er såfremt byggeriet er lovligt efter lokalplan og bygningsreglement med videre, såfremt stien ikke benyttes af 5A, og såfremt der fortsat vil være hæk i skel.

Ejers bemærkninger til indsigelserne (bilag):

at huset overholder "fuldt ud" bygningsreglementets bestemmelser,

at afvigelserne fra lokalplanen er begrænsede,

at den særlige tilladelse til to etager netop giver kommunen mulighed for via landskabsplan at sikre at områdets landskabelige og grønne karakter forbedres og at dette medvirker til at begrænse synligheden, også ved at holde huset i matte mørke farver,

at indsigernes visualisering af huset ikke er korrekt, da huset er vist for højt og der mangler beplantning. Huset er 2,50 m lavere end bebyggelse i nr. 7.

at mure, kælder med videre ikke syner fra søen

at huset set fra søen fremtræder mindre synligt end andre huse,

at området bebyggelser har stor forskellighed og variation,

at andre huse i nærområdet har højere tagkoter, herunder nr. 7 (kote 44),

at bebyggelsesprocenten kun er 21,7,

at der ikke var indsigelser i lokalplanens høringsperioden til 2 etager,

at indblik- og udsigtsgener er begrænsede og sædvanlige i området og at det er uberettiget inddrage disse forhold, da byggeretten overholdes og der derfor er tale om en lovbunden afgørelse, der som udgangspunkt indeholder en generel stillingtagen til den udformning af byggeri, som naboer uden videre må tåle i tæt bebyggede områder.

Derudover nævnes, at afvigelserne ikke er i strid med lokalplanens principper (bilag), idet landskabsplanen sikrer, at kyststrækningen fremtræder med en mere sammenhængende grøn og skovklædt karakter mv; at lokalplanen ikke regulerer forholdet til naboer, men hensynet til naturen og udsigten fra søen; at indsigten er ikke større end indsigt i forbindelse med et hus i 1½ etage med kviste og at et hus i 1½ etage vil blive placeret nærmere søen for at sikre tilstrækkeligt areal, hvilket vil give større gener for hovedparten af naboer.

Ejer anfører endvidere, at idet der undervejs har været dialog om projektet har man en berettiget forventning om, at kommunen vil godkende projektet.

Forvaltningen modtog i første omgang et projekt, der blandt andet var i strid med lokalplanens bestemmelser om etageantal og bygningsreglementets bestemmelser om byggeret. Der er derfor afholdt forhåndsdialog, hvilket i sig selv ikke kan give berettigede forventninger. Forvaltningen har tidligt i forløbet derudover oplyst, at da lokalplanens bestemmelse om etageantal er en kompetencenorm, skal der bl.a. derfor foretages nabo- og parthøring, inden der kan træffes en beslutning.

Forvaltningens bemærkninger

Det fremgår af tidligere byggesager, at de fleste huse i 1. række i delområde 7 er i to etager, det vil sige med underetage frilagt på grund af det faldende terræn. Tilsvarende gælder for Furesøvej 5A, der udover denne frilægning ønsker en kælder. Kælderen er imidlertid ikke frilagt, og skal derfor ikke medregnes til etageantallet. Der er ikke tagetage. Huset er derfor i én etage mod vej (6,3 m i kip) og to mod sø (8,5 m i kip), idet den del, der er nærmest søen, dog også kun er i én etage (4,50 m i kip). Husets højde er forsøgt begrænset ved at udføre en negativ terrænregulering på mere end 30 cm. Husets stueetage er derfor beliggende i kote 33.50, som også er koten for det hævdede opholdsareal mod sø, hvilket er 1 m lavere end nabohuset 1C, som har sit hævdede opholdsareal i kote 34.63.

Bygningsreglementets bestemmelser om byggeret er iøvrigt overholdt. Heraf fremgår det blandt andet, at bebyggelse må ligge i en afstand af 2,50 m fra nabo- og stiskel. I denne afstand må der opføres kviste af normalt omfang, da disse ikke medregnes i bebyggelsens højde.

Furesøvej 5A har en normal facadeudformning med fem vinduer mod henholdsvis syd og nord. Det fremgår af bygningsreglementet, at Kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bebyggelse, såfremt byggeretten er overholdt. Byggeretten gælder ikke, hvor der er en lokalplan, der regulerer forholdet. Lokalplanen har ingen bestemmelser om højde, og bestemmelsen om afstand til skel på 5 m skal, jævnfør lokalplanens redegørelsesdel, sikre, at bebyggelsen på toppen ikke vil fremtræde som en sammenhængende facaderække.

Beboelseshuset er udformet med vinduer mod syd og nord samt mod vest. At der er vinduer mod syd og nord er en naturlig følge af grundens udformning, der modsat naboernes er smal. Vinduerne er af normalt omfang, herunder at vinduer i havestuen beliggende i underetagen, som udføres med et større glasareal mod syd og vest. Nabogrundene har bredder på mellem 30 og 40 m. Der er grunde med samme bredde som Furesøvej 5A. Disse grunde er imidlertid bebygget før lokalplanen, og har derfor haft mulighed for kun at holde en afstand på kun 2,50 m, herunder til hævdede opholdsarealer. Det har derfor været muligt, at udføre husene i større bredde end tilfældet er på Furesøvej 5A. Furesøvej 5A har en afstand fra skel til den til beboelse indrettede del på 5 m. Derudover er der langs sydskellet en 3 m bred sti, hvorfor den mindste afstand til naboskel mod syd er 8 m til 3A og ca. 14 m i forhold til 1C.

En 12 m tilbagerykning af beboelseshuset mod øst på grunden er ikke umiddelbart muligt. Tilbagerykningen vil være i strid med lokalplan og byggeret og naboskel vil blive overskredet. Beboelseshuset er projekteret 11 m fra naboskel og skal i følge lokalplanen placeres mindst 5 m herfra. En tilbagerykning vil derudover betyde, at huset placeres højere og dermed får højere tagkote, alternativt at huset graves endnu længere ned.

Vedrørende tagkoter vil disse afhænge af, hvor på skråningen mod søen bygningerne er placeret og om der ønskes fladt tag eller tag med rejsning. Jo nærmere vej en bebyggelse placeres jo højere tagkoter vil bebyggelsen få på grund af terrænforholdene. Imidlertid regulerer lokalplanen ikke højder og dermed heller ikke tagkoter. Udsigt reguleres ikke i hverken lokalplan eller bygningsreglement. Eventuelle refleksioner fra vinduer reguleres heller ikke i lokalplanen.

Forvaltningen vurderer, at en beplantning i henhold til landskabsplanen vil være en væsentlig forstærkning af de eksisterende forhold, og at dette suppleret med et hus i mørk nuance vil betyde, at projektet lever op til intensioenerne i lokalplanens § 6.1.4. om skovbælte, selvom ejendommen ikke har udlagt skovbælte. Der leves dermed også op til

formålet om at sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter. Der bør indsendes dokumentation for, at der er tale om en mørk nuance inden byggeriet påbegyndes.

Med hensyn til bebyggelse placeret nærmere skel end 5 m, er der tale om mure, garage og adgangsvej til terrasse. Det fremgår af redegørelsen, at bestemmelsen skal sikre at der ikke kommer en sammenhængende facaderække på toppen af skrænten. Mod naboskel mod øst har garagens placering ingen betydning i forhold til dette. Da garagen endvidere er lav, mellem 1,70 - 2,50 m og ligger længere tilbage end enfamiliehuset og i stor afstand fra søen, vil bebyggelsen som sådan ikke fremtræde sammenhængende. Dette underbygges endvidere af landskabsplanen, hvor grundens beplantning er suppleret, ikke kun foran huset mod søen, men også mellem hus og naboskel. Dette kan sikres yderligere ved, at også den afgrænsende mur i garagen udføres i samme mørke nuance som enfamiliehuset. Mur mod naboskel har ligeledes en begrænset betydning, da højden her ikke overstiger 2 m og da muren tilsvarende er delvist skjult af beplantningen. Derudover bør mure have samme farve som enfamiliehuset. For at sikre levende hegn bør bebyggelse derudover mindst placeres 1 m fra skel. Det hævdede adgangsareal, der er placeret nord for enfamiliehuset og ligger mere end 3 m fra naboskel, er tilsvarende en lav konstruktion og dermed uden betydning i forhold til sammenhængende bebyggelse, det er dog en forudsætning, at der ikke udføres andre konstruktioner, herunder pergola eller lignende, ovenpå adgangsvejen. Ejer har nævnt at facader begrønnes.

Idet terrænregulering er negativ og dermed begrænser bygningens højde og afgrænses af støttemure, vurderer forvaltningen, at der ikke er gener i forhold til de hensyn, som bestemmelsen varetager, såfremt der holdes en afstand der sikrer, at der kan plantes levende hegn, hvilket ejer har oplyst, at der plantes efter aftale med nabo (stiejer).

Idet byggeretten er overholdt, skal kommunen ikke foretage en helhedsvurdering, herunder vurdere forhold vedrørende skygge og indblikgener. Vedrørende indbliksgener vurderer forvaltningen på den baggrund, og idet beboelsesbygningen har stor afstand til naboskel (minimum 5 m) og til bebyggelse på naboejendomme (minimum 10 m), sammenholdt med det normale omfang af vinduer, og at det hævdede opholdsareal er placeret cirka 1 m lavere end hævet opholdsareal ved naboen i 1C og betydeligt lavere end hævet opholdsareal i nr. 7, at der ikke er indbliksgener, udover hvad der er almindeligt i et område, hvor der må bygges i to etager, hhv. 1½ etage med kviste af normalt omfang.

Lovgrundlag

Lokalplan 195

§ 1 - lokalplanes formål: at fastsætte en del af områdets anvendelse til boligformål, dels til énfamiliehuse til helårsbeboelse, dels til tæt-lav og etageboliger til helårsbeboelse, at fastsætte en del af områdets anvendelse dels til offentlige formål, parker, og dels til landbrug og rekreative formål, at sikre områdets landskabelige karakter og områdets grønne karakter, at sikre bevaringsværdige bygninger, og særlig bevaringsværdig beplantning og træer, at sikre det eksisterende skovareal og skovbælte mod Furesøen, så kyststrækningen langs Furesøen vil fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter.

§ 6.1.3 For boligejendomme, der afgrænses af Furesøen jf. kortbilag 4A – 4E, gælder, at bebyggelse ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.

§ 6.1.4 - Det maksimale etageantal må ikke overstige én med udnyttelig tagetage. Uanset ovenstående gælder det for boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4A – 4E, at der efter en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen kan tillades op til 2 etager, hvis det fremmer områdets skovklædte karakter og/eller landskabskarakteren jf. note 6.1.4 på side 24.

Note til 6.1.4: Der skal fremsendes en landskabsplan sammen med projektet. En forbedring af landskabskarakteren kunne udover plantning af yderligere løvfældende træer og buske f.eks. også være at bebyggelse vil fremstå mindre synlig fra Furesøen f.eks. ved at bebyggelsen fremstår sort eller i en mørk nuance.

§ 9.4.1 Terrænreguleringer må kun udføres, såfremt disse ikke medfører gene i form af regnvand, nedfald af jord mv. for naboerne. 9.4.2. Der må udføres terrænreguleringer på op til +/- 0,3 m. Terrænreguleringer på mere end dette skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

BR 18 - Byggeretten

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Ad 1-4) Udsat med henblik på besigtigelse inden næste møde.

Bilag

Ansøgning

Projekt: Landbskabsplan og tegninger

Visualisering - uddrag fra indsigelser fra naboer

Indsigelser

Brev til LTK med bygherres bemærkninger til indsigelser og afgørelsesgrundlag

Notat om dispensation af afgørelsesgrundlag fra Kromann Reumert

Visualisering (ejer) - uddrag

Punkt 11: Prinsessestien 5, Lyngby - Friboeshvile - Bevilling til reetablering mv. og drift (Beslutning)

82.20.00-P20-26-18

Resume

Økonomiudvalget har bedt om forslag til fremtidig anvendelse af ejendommen Prinsessestien 5, 2800 Kgs. Lyngby (Friboeshvile), som tidligere er udlejet til havecenter. Forvaltningen peger på i en første fase at reetablere det tidligere lejemål og indlemme det i det samlede parkområde med lavt plejeniveau, samt at bondehus og træskur åbnes op for forskellige forenings-, formidlings- og kulturaktiviteter - sidstnævnte forvaltet i regi af Stadsarkivets samlede aktivitetsområde. Reetableringen mv. forudsætter igangsætning af et anlægsarbejde, ligesom "aktivering" af bondehus og træskur forudsætter beslutning om ændret anvendelse samt tilførsel af den nødvendige driftsøkonomi.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der gives en anlægsbevilling på 0,5 mio. kr. i 2019, der indarbejdes i budget 2019-2022
2. bondehus og træskur anvendes fremadrettet til forenings-, formidlings- og kulturaktiviteter
3. der afsættes yderligere 0,050 mio. kr. til afledt drift af arealstykke A (inkl. bygninger) i budget 2018, der finansieres af driftspulje til bygningsvedligehold i 2018
4. der afsættes yderligere 0,150 mio. kr. årligt til afledt drift af arealstykke A (inkl. bygninger) i budget 2019-2022.

Sagsfremstilling

Ejendommen Prinsessestien 5 (Friboeshvile) har indtil juni 2017 været udlejet til Lyngby Havecenter. Det tidligere udlejede område omfatter i alt 13.429 m² fordelt på arealstykkerne A og B, jf. vedhæftede tegning (bilag). Arealstykket A omfatter primært adgangsvej til parkeringsområde, parkeringsområde samt bondehus og træskur. Arealstykket B omfatter et indhegnet område med væksthuse, plantebede mv. samt et større grønt område. Det grønne område henligger dels som en lille grønning med engkarakter, dels som sumpet træbevoksning.

Ejendommen er i sin helhed omfattet af Mølleåfredningen, der har til formål at opretholde og muliggøre forbedringer af de kulturhistoriske, landskabelige og biologiske værdier, der er knyttet til området omkring Mølleåen. Fredningsbestemmelserne angiver specifikt for den hidtil udlejede del af ejendommen, at der kan drives gartnerivirksomhed fra ejendommen, men at området, når der ikke længere drives gartnerivirksomhed, skal indgå i Friboeshviles park og dermed i den almindelige kommunale anvendelse af ejendommen.

Økonomiudvalget behandlede 1. marts 2018 forskellige modeller for den fremtidige anvendelse, herunder bl.a. reetablering af det tidligere lejemål til park og indlemning i det samlede parkområde samt genskabelse af historisk park og udvidelse af formidlingsaktiviteter mv. Økonomiudvalget besluttede, at ejendommen ikke skulle genudbydes som havecenter, og at der skulle genoptages sag vedrørende udnyttelse/muligt udbud af bygningerne på anden publikumsorienteret vis.

Forvaltningen peger på en faseopdelt udvikling af området, således at der nu afsættes anlægsmidler til at reetablere det tidligere lejemål og indlemme det i det samlede parkområde med lavt plejeniveau (arealstykke B). I en senere fase kan der eventuelt arbejdes med en videreudvikling af området. For så vidt angår arealstykke A inkl. bondehus og træskur kan det anvendes til en række forskellige forenings-, formidlings- og kulturaktiviteter under forudsætning af, at der afsættes anlægs- og driftsøkonomi til formålet.

Anlægsarbejdet på arealstykke B vil blandt andet omfatte vurdering af væksthuses tilstand samt nødvendige miljøundersøgelser af området, idet der bl.a. ligger gamle jernbanesveller på arealet, ligesom der kan være anvendt kemiske plantemidler mm. Dertil kommer, at der skal anvendes midler til at fjerne hegn, belægninger og væksthuse (hvis

tilstanden er for dårlig til fortsat anvendelse) m.v. samt tilsåning med græs og beplantning som ”naturskov” med lavest mulige plejeniveau inden for fredningsbestemmelsernes retningslinjer. Såfremt væksthuset ikke kan forblive, vil der blive etableret let bygningsværk, såfremt budgetrammen tillader dette. Det er et forsat ønske at opretholde et "bygningsværk", som pt. er tilladt inden for fredningsrammen. Tilstanden for bondehuset og træskuret vil sideløbende blive afdækket, herunder eventuelle behov for mindre renoveringer/istandsættelser.

Ejendommen vil med denne model kunne fremstå som et (delvist) offentligt tilgængeligt og sammenhængende område drevet af kommunen med lavest mulige driftsomkostninger. De afledte udgifter forbundet med drift af arealområde B kan først opgøres i sammenhæng med afklaring af det endelige anlægsprojekt, herunder eventuel vedligeholdelse af væksthus, vedligeholdelse og pleje af det grønne areal mv.

Anlægsprojektet forventes gennemført i 2019.

Lovgrundlag

Ombygninger, herunder evt. som følge af ændrede anvendelser af lokaler/lokaliteter skal følge Bygningsreglementets regler.

Etablering af kapacitet ved nybygning eller ved nyindrettelse og ændret anvendelse af eksisterende bygninger kan tillige kræve lokalplanlægning samt tillæg til kommuneplanen. Særskilt sag om dette forelægges Byplanudvalget på et senere tidspunkt.

Ejendommen er omfattet af Mølleåfredningen, som er tinglyst på ejendommen og sætter den overordnede ramme for den fremtidige anvendelse (fredningsbestemmelserne foreskriver, at det tidligere udlejede område skal være park, når der ikke længere skal drives planteskole). I forhold til fredningens rammer skal der foretages en vurdering af, om tiltag vil kræve dispensation fra fredningen.

Indgåelse af aftaler om rådgivning og entrepriser som led i en byggesag skal ske under iagttagelse af gældende lovgivning, herunder eksempelvis udbuds- og tilbudsloven. Indgåelse af aftaler er i øvrigt almindelig aftaleret. I hvilken forbindelse branchespecifikke standardbestemmelser ofte anvendes i forbindelse med aftaleindgåelse (f.eks. AB18, ABT18, ABR18).

Økonomi

Anlægsøkonomi

Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at estimere det konkrete anlægsbehov meget præcist, da det blandt andet vil være betinget af omfanget af en eventuel jordforurening og behov for bortskaffelse af denne. Den byggetekniske tilstand af bondehus og træskur skal også vurderes, og omfang af nødvendige renovering/istandsættelse skal estimeres. Forvaltningen peger på, at der afsættes et anlægsbudget på 0,5 mio. kr. i 2019 til at dække ovenfor beskrevne "minimums"-løsning. Udgifterne vil omfatte betaling af eksterne rådgivere i forbindelse med udarbejdelse af byggetekniske- og miljømæssige vurderinger, konkret entreprenørarbejde mv.

Afledt drift

Idet ejendommen tidligere har været udlejet, har noget af driften af ejendommen påhvilet forpagter. Det gælder blandt andet udgifter til vedligehold af udearealer, indvendig bygningsvedligehold, snerydning og rengøring. Forvaltningen har søgt at vurdere de afledte driftsudgifter forbundet med anvendelse af arealstykke A inkl. bygninger, som kan tages i anvendelse. Der er dels foretaget en vurdering af udgifterne til drift af en tom og ubenyttet ejendom, dels udgifterne til drift af en ejendom, der er åben for forskellige forenings-, formidlings- og kulturaktiviteter - sidstnævnte, hvor ejendommen indgår i Stadsarkivets samlede aktivitetsområde i lighed med de øvrige bygninger og arealer på området.

Minimumsudgifter til drift af ejendommen (arealstykke A) omfatter forsyningsudgifter til el, vand og varme, udgifter til vedligeholdelse af udendørsarealer (grusareal mv.) og grundejerforpligtelser, bygningsforsikring, bygningsvedligehold til akut vedligehold af klimaskærm og teknisk anlæg samt ejendomsservice og administration. Forvaltningen vurderer, at

beløbet vil være ca. 100.000 kr årligt. Det eksisterende driftsbudget (41.000 kr i 2019-priser) er således ikke tilstrækkeligt til, at ejendommen og bygningerne kan anvendes umiddelbart.

Hvis bondehus og træskur skal anvendes, så vil der være højere udgifter til blandt andet forsyning, ejendomsservice, rengøring mv. samt indvendig bygningsvedligehold. Forvaltningen vurderer, at udgifterne i så fald vil beløbe sig til ca. 191.000 kr. årligt. Afledt drift i 2018 finansieres af det eksisterende budget til planlagt vedligehold af kommunale ejendomme, for 2019 og frem finansieres budgetbehovet delvist af det eksisterende driftsbudget (41.000 kr i 2019-priser), således at netto budgetbehovet til afledt drift bliver 150.000 kr.

De afledte udgifter til drift af det fremtidige og "renoverede" arealstykke B kan ikke opgøres på nuværende tidspunkt og afventer derfor budgetlægning.

I forbindelse med afklaring af anvendelsen af arealstykke B, vil der skulle ske en vurdering af de afledte udgifter til drift af dette.

Tabel til bevillingsmæssige ændringer:

Overskrift	Udvalg / Aktivitetssområde	2018	2019	2020	2021	2022	Varig?
Rådgivning og forundersøgelser	Økonomiudvalg/ anlæg	0	500.000 kr	0	0	0	Nej
Bygningsvedligehold	Økonomiudvalg / Kommunale Ejendomme	14.000 kr	54.000 kr.	54.000 kr.	54.000 kr.	54.000 kr.	Ja
Bygningsdrift	Økonomiudvalg / Kommunale Ejendomme	25.000 kr	95.000 kr.	95.000 kr.	95.000 kr.	95.000 kr.	Ja
Rengøring	Økonomiudvalg / Kommunale Ejendomme	11.000 kr	42.000 kr	42.000 kr	42.000 kr	42.000 kr	Ja
Eksisterende budget, bygningsvedligehold Kommunale Ejendomme	Økonomiudvalg / Kommunale Ejendomme	-50.000 kr	0 kr.	0 kr.	0 kr.	0 kr.	Nej
Eksisterende budget bygningsdrift	Økonomiudvalg / Kommunale Ejendomme (Udlejning)	0	-41.000 kr.	-41.000 kr.	-41.000 kr.	-41.000 kr.	Ja
I alt (kassen)		0	650.000 kr.	150.000 kr.	150.000 kr.	150.000 kr.	

(2018 P/L-niveau, t. kr.)

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Kultur- og Fritidsudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 2.

Byplanudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 2.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 1, 3 og 4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Ad 2) Anbefalet.

Teknik- og Miljøudvalget, den 19. september 2018

Ad 1, 3, 4) Anbefalet.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 20. september 2018

Ad 2) Anbefalet. Udvalget foreslår, at muligheden for opsætning af brændekomfur i træskuret undersøges.

Charlotte Shafer (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C)

Økonomiudvalget, den 27. september 2018

Ad 1) Anbefalet.

Ad 2) Kultur- og Fritidsudvalgets protokollat anbefalet.

Ad 3) Anbefalet.

Ad 4) Anbefalet.

Sigurd Agersnap (F) var fraværende, i stedet deltog Hanne Agersnap (F)

Kommunalbestyrelsen, den 4. oktober 2018

Ad 1-4) Godkendt.

Karsten Lomholt (C) var fraværende. I stedet deltog Jan Kaspersen (C).

Bilag

Oversigtskort Prinsessestien 5

Punkt 12: Ideer til pilotprojekter for borgerinddragelse (Beslutning)

00.01.10-A00-6-18

Resume

I forbindelse med Kommunalbestyrelsens opstartsforløb i foråret 2018 har Kommunalbestyrelsen tilkendegivet, at man ønsker at arbejde mere målrettet og systematisk med borgerinddragelse i indeværende periode. På baggrund heraf drøfter og anbefaler alle fagudvalg eventuelle supplerende pilotprojekter, som afprøves i 2018-2019.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det besluttes hvilke eventuelle borgerinddragelsesinitiativer, der kan iværksættes som pilotprojekter i 2018-2019.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen tilkendegav på seminariet den 19. januar 2018, at man ønsker at arbejde målrettet med borgerinddragelse i indeværende periode. I forlængelse heraf afholdte Kommunalbestyrelsen et temamøde den 8. maj 2018 om borgerinddragelse, med afsæt i et oplæg af Steffen Löfvall (bilag) og KL's inspirationsmateriale med erfaringer fra andre kommuner (bilag). Forvaltningen har efterfølgende sammenfattet følgende materiale, herunder:

1. Kortlægning af borgerinddragelsesaktiviteter inden for de seneste to år samt pipeline for planlagte borgerinddragelsesinitiativer det næste år (bilag).
2. Forvaltningens vurdering af de foreslåede borgerinddragelsesinitiativer ved Kommunalbestyrelsens temamøde den 8. maj 2018 (bilag).

Med afsæt i ovenstående materiale og drøftelser aftalte gruppeformændene i juni 2018, at fagudvalgene drøfter mulige pilotprojekter inden for eget udvalgsområde og anbefaler eventuelle yderligere pilotprojekter, som afprøves i 2018-2019 med henblik på Økonomiudvalgets beslutning af et samlet sæt af pilotprojekter i 2019.

Formålet er at afprøve supplerende borgerinddragelsestiltag for at opbygge mere varieret erfaring i Lyngby-Taarbæk Kommune med at inddrage borgerne, så kommunen i løbet af indeværende periode kan arbejde mere systematisk med at inddrage borgerne inden for alle områder.

I forlængelse af Økonomiudvalgets beslutning i september 2018, konkretiserer forvaltningen de enkelte forslag, herunder konkret form, indhold og proces, til det relevante fagudvalgs endelige vedtagelse i efteråret 2018. Forvaltningen anbefaler, at pilotprojekterne evalueres ved årsskiftet 2019-20.

Til orientering besluttede Kommunalbestyrelsen på Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalgets anbefaling at nedsætte et opgaveudvalg efter Styrelseslovens § 17, stk. 4. vedr. bæredygtighed i august 2018.

Til orientering er der på Byplanudvalget område i dag følgende faste borgerinddragelsesaktiviteter:

- Høringer, herunder borgermøder i forskellige former, i forhold til bl.a. Planstrategi, Kommuneplan og lokalplaner samt byudviklingsprojekter og helhedsplaner m.v.
- Forhåndsdialoger med fx grundejerforeninger, nedsatte råd m.v. forud for fx udviklingstiltag, hvor muligt.
- Faste mødefora for borgerinddragelse og interessentinddragelse, fx møder med handelsforeningen, bygningskulturforeningen m.v.

Forvaltningen peger på følgende temaer og tiltag inden for Byplanudvalgets område, hvor der med fordel kunne afprøves nye former for borgerinddragelse gennem pilotprojekter:

- Udarbejdelse af Planstrategi i indeværende valgperiode, hvor der kan iværksættes debatskabende aktiviteter udover den formelle høring.
- Uddeling af arkitekturpris.

Proces

Kommunalbestyrelsen beslutter med baggrund i fagudvalgenes ideer, hvilke pilotprojekter der arbejdes videre med. Med udgangspunkt heri, udarbejdes forslag til udmøntning, herunder metodevalg, varighed, målgruppe samt finansieringsbehov, med henblik på endelig beslutning i Kommunalbestyrelsen.

Der vil i den forbindelse blive nærmere formuleret, hvorledes borgernes behov, perspektiver og ideer kommer bedst frem i løbet af pilotprojekterne.

Lovgrundlag

Styrelsesloven § 17.

Økonomi

De økonomiske konsekvenser afhænger af, hvilke nye pilotprojekter for borgerinddragelse, der konkret igangsættes.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Anbefalet at iværksætte flere debatskabende aktiviteter i forbindelse med udarbejdelse af den kommende Planstrategi, jf. beslutning i sag nr. 2 på nærværende dagsorden.

Anbefalet at arbejde med øget og mere synlig kommunikation, især på kommunens hjemmeside, på de mange kendte og etablerede borgerinddragelsesprocesser på Byplanudvalgets område.

Det skal være tydeligt, hvornår borgere, virksomheder mv. inddrages i det igangværende arbejde.

Endvidere vigtigt at sætte fokus på tidlig inddragelse, fx inddragelse forud for planprocesserne, og tydelig forventningsafstemning.

Anbefalet at øge borgerinddragelsen ved uddeling af kommunens arkitekturpris.

Anbefalet at Økonomiudvalget tager stilling til indførelse af borgerdrevne forslag.

Anbefalet at Økonomiudvalget tager stilling til udarbejdelse af kodeks for godt medborgerskab.

Bilag

Nærdemokrati

Lyngby Taarbæk Borgerinddragelse og samskabelse

Fremtidens lokaldemokrati

10 gode eksempler på borgerinddragelse og nye demokratiformer i kommunerne

Forvaltningens vurdering af pilotprojekter

Samlet kortlægning af borgerinddragelsesaktiviteter i LTK

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 Byplanudvalget tager orienteringen 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 de kommende møder:

- Status på Iværksætterservice 2018
- Genforelæggelse: Detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune
- Udkast til høringssvar til forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet
- Arkitekturpris 2019
- Byudvikling - Lundtoftevej 160
- Status vedr. Udviklings- og helhedsplan for Firskovvej
- Forslag til lokalplan 271 for området ved Danmarksvej
- Ønske om at etablere ny etageejendom på Stengårds Alle 16
- Strandvejen 660A - lovliggørelser.

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Taget til efterretning.

Punkt 14: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Forvaltningens høringssvar til udkast til lovforslag om ændring af lov om planlægning (Planloven)

Erhvervsstyrelsen har sendt udkast til lovforslag om ændring af lov om planlægning i høring. Efter ændring af planloven i juni 2017 har der ifølge styrelsen vist sig nogle uhensigtsmæssigheder inden for blandt andet bestemmelserne for kommune- og lokalplanlægning for boliger i områder belastet af lugt, støv eller anden luftforurening. Ændringsforslaget var i høring til den 13. august 2018.

Ændringsforslaget drejer sig om:

- planlægning i konsekvensområder (i forhold til produktionserhverv),
- afgrænsning (nærmere definition) af kilder, som udleder lugt, støv eller anden luftforurening,
- regler om ekspropriation og lokalplaner,
- strategisk planlægning for landsbyer,
- regler for Læsø og
- havplanlægning for transportinfrastruktur.

Forvaltningen har fremsendt et høringssvar med bemærkninger til de første 3 punkter (bilag). Forvaltningen har fx bemærkninger til forslag om at beskrive regler for ekspropriation i alle lokalplaner. Dette vurderer forvaltningen, vil være uhensigtsmæssigt, idet forvaltningen vurderer, at lokalplaner sjældent indeholder bestemmelser om ekspropriation. Forvaltningen vurderer i øvrigt, at ændringsforslaget ikke umiddelbart vil give gener for planlægningen i Lyngby-Taarbæk Kommune.

2. Høring over forslag til Landsplanredegørelse 2018

Erhvervsstyrelsen har 4. juli 2018 fremsendt forslag til Landsplanredegørelse i høring (bilag). Landsplanredegørelsen er regeringens politiske udmelding om den fremtidige fysiske og funktionelle udvikling af landet. Efter nyvalg til Folketinget afgiver erhvervsministeren en redegørelse om landsplanarbejdet til brug for kommuneplanlægningen. Overskriften på Landsplanredegørelsen er: "Vækst og udvikling gennem fysisk planlægning. Bedre rammer for virksomheder, borgere og kommuner i hele landet." Forslaget beskriver, at det er et mål for regeringen, at det skal være nemmere at etablere og drive virksomhed i Danmark. Derfor er der fx relativt nye muligheder for detailhandel og produktionserhverv i planloven.

Omkring hovedstadsområdet beskrives et kommende arbejde med følgende 4 overskrifter: Vækst og viden i hovedstadsområdet. Plads til flere borgere, Effektiv og smart mobilitet og Et attraktivt og grønt hovedstadsområde. En del af dette arbejde vil spille ind i Fingerplan spor 2, som forventes sendt i offentlig høring omkring årsskiftet 2018/2019. Der forventes samtidigt et revideret landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet snarest. Derudover beskrives: Forbyggelsesforanstaltninger til at imødegå klimaforandringer, Udvidelse af testcenter for store vindmøller og Digitalisering af den fysiske planlægning og plandata. I forordet til landsplanredegørelsen fremgår det, at regeringen ønsker, at udviklingsmulighederne skal gå hånd i hånd med beskyttelse af landskaber, natur og miljø.

Landsplanredegørelsen indeholder en miljøvurdering. Erhvervsstyrelsen vurderer, at den beskrevne mulighed for større butikker og aflastningsområder ikke vil have en væsentlig påvirkning på selve arealeanvendelsen, da ændringen kun vil omfatte mindre arealer. En spredning af detailhandlen vil give en stigning i personbiltrafikken, men på landsplan vurderer Erhvervsstyrelsen denne stigning at være uden væsentlig betydning med hensyn til klimapåvirkningen. Der er derudover sket en fravigelse af princippet om, at byudvikling skal ske indefra og ud i landzone. Dette vurderer Erhvervsstyrelsen ikke at have en væsentlig påvirkning, da ændringen kun vil omfatte arealer, som ligger i tilknytning til en helt særlig type

virksomheder (Fødevarevirksomheder). Omkring udvikling i kystområderne vurderes påvirkningen som den eneste at være væsentlig, hvilket i miljøvurderingens punkt om overvågning giver anledning til, at det beskrives, at emnet bør gøres til genstand for belysning i en kommende evaluering af modernisering af planloven.

Kommuneplanen må ikke stride mod landsplandirektiver, dvs. regler og beslutninger i fx. Fingerplan og direktiv for detailhandel i hovedstadsområdet.

Høringsfristen er 12. september 2018. Forvaltningen har ikke planlagt høringssvar til forslag til Landsplanredegørelse 2018.

3. Høring af forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Forslag til nyt landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet er sendt i offentlig høring fra den 22. august til den 17. oktober 2018. Forslag til landsplandirektiv, redegørelse og miljøvurdering kan ses på høringsportalen: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/62109>

Forvaltningen fremlægger udkast til høringssvar til politisk behandling på Byplanudvalgets møde den 10. oktober 2018.

Aflastningsområder

Af forslaget til direktiv fremgår, at der udlægges arealer til i alt 7 aflastningsområder i hovedstadsområdet. Ud over Gentofte, Prøvestenen i Helsingør og Høje Taastrup er de 4 nye områder placeret i henholdsvis Firskovvejområdet, Hillerød, Ballerup og Ishøj. Områderne er i landsplandirektivet defineret ved en decideret områdeafgrænsning. For Lyngby-Taarbæk Kommunes vedkommende omfatter afgrænsningen hele Firskovvejområdet samt det grønne areal langs Helsingørmotorvejen. Kommunalbestyrelsen skal således, hvis forslaget vedtages, sikre at der i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning, kan etableres areal til i alt 67.000 m² udvalgswarebutikker i området. Den enkelte udvalgswarebutik skal i følge forslaget være mindst 1.000 m² og må højst være 40.000 m². Kommunalbestyrelsen kan fastsætte et mindre maksimum end 40.000 m² til den enkelte udvalgswarebutik. Forslaget til landsplandirektiv fastlægger desuden, at der ikke må etableres dagligvarebutikker i aflastningsområderne.

Forvaltningen har siden sommeren 2017 været i løbende dialog med Erhvervsstyrelsen omkring Lyngby-Taarbæk Kommunes ønsker for en udvikling af Firskovvejområdet. Herunder har kommunen løbende gjort opmærksom på den kommunale proces omkring udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet. I processen med Erhvervsstyrelsen er der sket drøftelser af såvel afgrænsning/markering af et eventuelt aflastningsområde, det samlede areal til butikksformål, mulighederne for andre anvendelser end butikker i et aflastningsområde (fx. boliger og videns erhverv m.v.), muligheder for undtagelser i Lyngby-Taarbæk Kommune til udlæg af en mindre dagligvarebutik til dækning af lokalt behov, m.v.

Bydelscentret Lyngbygaardsvej

Kommunalbestyrelsen kan efter en vedtagelse af forslaget til landsplandirektiv selv fastlægge beliggenheden og det maksimale samlede areal til butikksformål i bydelscentret på Lyngbygaardsvej. Det vil sige, at kommunalbestyrelsen kan hæve det samlede bruttoetageareal fra 5.000 m² til fx 7.000 m², hvis dette fortsat er et ønske. Mulighederne for bydelscentret er fastlagt i planlovens § 5m, stk. 2 og 3 samt § 5p, stk. 1. Ved eventuelt ønske om udvidelse af afgrænsningen af bydelscentret skal der tages udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

Sag om indkaldelse af ideer og forslag til landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet blev behandlet af kommunalbestyrelsen den 2. november 2017.

4. Afgørelse fra Planklagenævnet vedr. vedtagelse af lokalplan 279 for boliger på Akademivej

Kommunen har modtaget Planklagenævnets afgørelse af 17. juli 2018 (bilag) i klagesagen om Lyngby-Taarbæk Kommunes endelige vedtagelse af Lokalplan 279 for boliger på Akademivej. Den afgjorte klage var indgivet af Ole Kragh Jensen den 19. maj 2018. Klagen vedrørte vedtagelse af lokalplan 279 lokalplanen uden at beboerdemokratiet (jf. Almenboligloven) har taget stilling til, om de ønsker sportshallerne nedrevet til fordel for den nye bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for.

Lokalplanen har været udsendt i offentlig høring i 8 uger, hvor borgerne har haft mulighed for at komme med forslag og bemærkninger til planerne. Klager indsendt i høringsperioden et høringssvar, som Lyngby-Taarbæk Kommune vurderede ikke vedrørte indsigelser eller bemærkninger til indholdet i planerne. Klageren har endvidere klaget til tilsynet med almene boliger i Lyngby-Taarbæk Kommune. Tilsynet sendte svar til klager den 18.8.2017 om, at det er repræsentantskabet i boligselskabet, der har beslutningskompetencen i sagen om nedrivning af tennishallerne. Klageren har herefter klaget til Ombudsmanden, der har henvist klageren til at udnytte muligheden for at klage til Planklagenævnet.

Det fremgår af Planklagenævnets afgørelse, at nævnet ikke kan behandle klagen.

Planklagenævnet lægger vægt på, at der ikke klages over forhold, som er omfattet af klagereglerne i planloven (jf. planlovens § 58). På den baggrund afviser Planklagenævnet at behandle klagen.

5. Naturrådets anbefalinger til Grønt Danmarkskort

Ved revision af Kommuneplan 2017 blev der vedtaget retningslinjer for og foretaget udpegning af områder i landskabet, der skulle indgå i Grønt Danmarkskort (digitalt kort). Efterfølgende har der på baggrund af bekendtgørelse og vejledninger være nedsat et naturråd, der efter ca. 6 mdr. skulle anbefale yderligere udpegninger.

Det lokale Naturråd, som dækker kommunerne: Allerød, Egedal, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal kommuner, har i juni måned afsluttet arbejdet med anbefalinger til Grønt Danmarkskort. Kommunalbestyrelserne skal inddrage Naturrådets rapport (bilag) i arbejdet med kommuneplanstrategi/revision af kommuneplan. De enkelte kommuner forventes at lægge en nyhed på hjemmesiden med link til Naturrådets rapport.

Naturrådet har en række generelle anbefalinger til udpegning af arealer til Grønt Danmarkskort. For Lyngby-Taarbæk Kommunes vedkommende har Naturrådet derudover følgende forslag til udvidelser af de eksisterende udpegninger til Grønt Danmarkskort:

- Kollelev Mose og Sortemose i Virum bydel
- Riderute fra Fortunporten ved Jægersborg Dyrehave til Esrum Kloster (gennem flere kommuner)

Rådets sammensætning (bilag) og baggrundsnotat indeholder uddybning af naturrådets arbejde og rapport. Rådet er nu nedlagt.

Beslutning

Byplanudvalget, den 19. september 2018

Taget til efterretning.

Bilag

Høringssvar - Udkast til lovforslag om ændring af lov om planlægning

Forslag til landsplanredegørelse 2018

Afgørelse fra Planklagenævnet 17. juli 2018

Naturrådets rapport

Naturrådets sammensætning

Uddybende notat om Naturrådets anbefalinger