

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 18-03-2020

Mødedato Onsdag d. 18. marts 2020 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Grundlag for ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte (Beslutning).....	4
Sorgenfri Torv - moderne grillbar 2.0. - opsætning af pavillon (Beslutning).....	10
Vedtagelse af Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019 (Beslutning).....	12
Forhøring til planlægningen Lundtofte landsby (Beslutning).....	15
Lokalplangrundlag for område nord for Nymøllevej samt tilpasning af planproces for Lundtofte Erl	17
Forslag til kommuneplantillæg 13/2017 for retningslinjer for detailhandel i lokalcentre (Beslutning)	21
Forslag til Lokalplan 272 for Ørholm Nord (Beslutning).....	23
Henvendelse fra DTU vedr. mulighed for dispensation til større bygning på DTU Campus Lyngby (26
Ændring af bevaringsværdi på Borrekraattet 7 (Beslutning).....	28
Schallsvej 12A-14 - Sammenlægning af lejligheder (Beslutning).....	30
Parkeringspladser til fitnesscenter på Peter Lunds Vej 3 (Beslutning).....	33
Praksis ved ulovlig fældning af bevaringsværdige træer (Orientering).....	35
Solcelletag i boligområder (Drøftelse).....	38
Præsentation af planprojekter samt bygge- og anlægsprojekter - Kommunale Ejendomme 2019 (Ori	40
Kommende sager.....	42
Meddelelser.....	43

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

00.22.00-A00-3-17

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Godkendt.

Punkt 2: Grundlag for ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte (Beslutning)

01.02.00-P20-1-19

Resume

I sagen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte foreligger nu en samlet afrapportering af den gennemførte borgerinddragelsesproces, der forløb fra maj 2019 - ultimo oktober 2019. På baggrund af den gennemførte proces lægges der op til valg af scenarie for den fremtidige planproces.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det besluttes, hvilket scenarie, der skal danne ramme for den fremtidige planproces for Sorgenfri bymidte.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget godkendte den 13. marts 2019 plan for arbejdet med ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Herunder at der blev igangsat en borgerdialogproces med en bred deltagelse af lokale aktører, og at der som led i borgerdialogprocessen blev tilknyttet eksterne konsulenter som facilitator for borgerdialogprocessen og ungeinddragelsen.

Eksisterende forhold

Sorgenfri består primært af blandede boligtyper. Beliggenheden tæt på grønne områder og Kgs. Lyngby gør den til en eftertragtet bydel. Sorgenfri bydel er et af de vigtige dagligvarecentre i kommunen. I 2016 besluttede kommunalbestyrelsen en helhedsplan for den del af bymidten, der ligger øst for S-tog stationen, og planen indeholder mulighed for at etablere 2.800 m² til detailhandel. Anvendelsen af Sorgenfri Torv er fastsat til centerformål. Bebyggelsesprocenten for området er 70, og bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.

Borgerinddragelsesproces

Det har været kommunalbestyrelsens ønske, at en ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte udvikles via en bred deltagelse af lokale aktører og interesserede borgere, og herunder også de unge. Herudover har Sorgenfri Kirke, grundejere i bymidten, Dansk Cyklistforbund, Bygningskulturforeningen m.fl. medvirket. Borgerinddragelsesprocessen blev gennemført fra maj 2019 - ultimo oktober 2019. Processen har omfattet fire møder i den lokale arbejdsgruppe (bilag), et byværksted på Sorgenfri Torv, interviewundersøgelse, ungeinddragelse i form af en uges workshop med fire 8-9 klasser fra Hummeltofteskolen mv.

Opsamlende rapport

Afrapporteringen (bilag) har følgende indhold:

- Introduktion og rammer for processen.
- Temaafsnit om handelsliv, byliv og bevaring samt trafik, parkering og tilgængelighed
- Udfordringer og fælles værdier (der har vist sig at være enighed om i arbejdsgruppen og som har vist sig vigtige for borgerne i området)
- Gennemgang af tre scenarier
- Redegørelse for proces og inddragelse

De tre scenarier

På baggrund af inddragelsesprocessen, registreringer i bymidten og de forslag, der er bragt frem i processen, er der udviklet tre hovedscenarier:

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

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

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

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

På baggrund af dialogen med borgerne er der opstillet syv succeskriterier for de tre scenarier.

Succeskriterier:

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

Det er ikke muligt at opfylde alle kriterier fuldt ud på samme tid, og scenarierne rummer derfor forskellige vægtninger af kriterierne. De tre scenarier er nedenfor gennemgået og vurderet i forhold til succeskriterierne 1-7. Desuden er der tilføjet øvrige bemærkninger, der er fra det ekstraordinære arbejdsgruppemøde.

Scenarie A

Scenariet omhandler en delvis bevaring af bebyggelse på Nordtorvet med en ny og, større Irma med samme beliggenhed som i dag. Irma må derfor lukke i byggeperioden. På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, som styrker flow for gående og cyklister. På Sydtorvet gives mulighed for bebyggelse i flere etager samt en anden anvendelse end i den eksisterende lokalplan 102.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7:

1. v Fastholdelse af butikslokaler.
÷ Butikker understøttes af ny Irma, men kun hvis mindre butikker kan fastholdes, mens byggeriet af ny Irma står på.
2. ÷ Nordtorvet er status quo, Sydtorvet forbedres, med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal. Kunde?ow er stadig svækket af to adskilte torve
3. v Mødesteder fastholdes og kan forbedres
4. ÷ Flere p-pladser på Nordtorvet, men uden synlighed fra gaden og øget trafik mellem Nordtorvet og højhusene samt fra varelevering
5. v Nordtorvets kvaliteter videreføres i eksisterende byggeri og kan overføres i nybyggeri.
6. ÷ Det er ikke muligt at fastholde Irma i anlægsfasen

7. ÷Moderat økonomisk værdi som følge af omkostninger til nedrivning og nybyggeri, med begrænset volumen

Øvrige: ÷Butiksindehaverne peger på at butikslokaler på Nordtorvet ikke er tidssvarende i forhold til at drive butik og de vil derfor have svært ved at overleve

Scenarie B

Scenariet omhandler mulighed for nybyggeri på hele Nordtorvet med en større Irma samt mindre butikker/liberalt erhverv i dele af stueetagen og med boliger ovenpå. Irma må derfor lukke i byggeperioden. Der skabes et nyt torv/mødested. De eksisterende arkitektoniske kvaliteter foreslås implementeret i nybyggeriet. Parkering etableres primært i kælder under Nordtorvet. På Sydtorvet skabes en bedre og mere direkte forbindelse mellem gade- og parkeringsniveau, via en bred trappe mellem Hummeltoftevej og p-plads for at styrke flow for gående og cyklister. På Sydtorvet kan der enten etableres mere cykelparkering og et grønt anlæg eller der kan gives mulighed for bebyggelse i flere etager samt en anden anvendelse end i den eksisterende lokalplan 102.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7:

1. v Når byggeriet står færdigt, vil det understøtte et levende og o?entligt liv på Nordtorvet.
- ÷ I anlægsfasen, vil Nordtorvet ikke rumme butikker.
2. v Alle nye butiksfacader får direkte synlighed fra overordnede veje. Sydtorvet forbedres med forbindelse mellem gadeplan og parkeringsareal.
- ÷ Kunde?ow er stadig præget af to adskilte torve.
3. v Nordtorvet får et nyt torv, men som ligger bedre ift. at skabe synergi med Sydtorvet.
 4. v Flere p-pladser på Nordtorvet,
- ÷ men øget trafik til kælder. Varelevering til Irma er kompliceret og kræver høj kælder. Bekymring for sikkerhed i kryds.
5. ÷ Nordtorvet nedrives,
- v men de arkitektoniske kvaliteter, kan føres videre i nybyggeriet. Transparente stueetager, et bytorv osv.
6. ÷ Irma vil lukke i byggefasen grundet etablering af p-kælder under hele byggeriet.
 7. v Scenariet vurderes at have tilfredsstillende, økonomisk værdi.

Øvrige: På Sydtorvet kan der laves en landskabelig bearbejdning eller anlægges et nyt byggefelt til butik/erhverv og boliger ud mod jernbanen. Evt. etablering af seniorbofællesskaber.

Scenarie C

Scenariet omhandler en flytning af Irma til Sydtorvet, hvor butikken placeres så den får adgang fra Hummeltoftevej. Ny parkering etableres under bebyggelsen og der bygges 2 etager med boliger ovenpå butikken. Den eksisterende Irma kan fastholdes under opførelse af ny bebyggelse. Kundeflowet på Sydtorvet styrkes med etablering af ny bred trappe og ved adgang til ny Irma fra gadeniveau. På længere sigt forventes butikkerne på Nordtorvet ikke at kunne overleve uden Irma, hvorfor det forventes, at der primært kun vil kunne være boliger på Nordtorvet. Det forventes dog, at der i stueetagen ud mod Hummeltoftevej, vil kunne etableres mindre butikker/liberalt erhverv.

Fordele og ulemper i forhold til succeskriterierne 1-7

1. ÷ Det forventes at butikslivet på Nordtorvet vil svækkes og på sigt måske ophøre, v men butikslivet styrkes på Sydtorvet med koncentration af dagligvarebutikker.
 2. v Kundestrømme forbedres på Sydtorvet med ny Irma fra gadeniveau.
 3. ÷ Dagligvarebutikker understøtter i mindre grad primære byrum, og o?entligt torv svækkes på Nordtorvet.
 4. ÷ Øget trafikbelastning på Sydtorvet og omkringliggende veje. Øget varetransport til Sydtorvet. Evt. gener for beboere i Breidablik i form af reduceret udsyn, lys og evt. støj fra varelevering.
 5. v Ny bebyggelse tilpasses skalaen så fornemmelsen af skalaspring mellem det lave og højhusene forbliver, ÷ men nordtorvets bebyggelse nedrives formegentlig på sigt.
 6. v Irma kan blive på Nordtorvet, indtil butikken kan ?ytte i nybyggeri på Sydtorvet.
 7. v Scenariet vurderes at være realiserbart

Øvrige: ÷ Behov for at finde arealer til butikker, der forlader Nordtorvet

På baggrund af det valgte scenarie udarbejdes der en helhedsplan for Sorgenfri bymidte. Helhedsplanen forelægges for byplanudvalget.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 4. december 2019

Anbefalet, at der arbejdes videre med scenarie C som udgangspunkt, idet der ikke placeres byggeri op mod Grønnevej og ikke på hele strækningen Hummeltoftevej. Dagligvarebutik placeres i niveau med Hummeltoftevej og med let tilgængelig adgang også fra parkeringspladsen på Sydtorvet.

Udvalget ønsker, at der arbejdes med fokus på byrum og mødesteder, jf. bl.a. input fra eleverne på Hummeltofteskolen.

For så vidt angår arkitektur, ønsker udvalget en arkitektkonkurrence.

Kommunalbestyrelsen, den 19. december 2019

Tilbagesendt til Byplanudvalget.

Henriette Breum (V) var fraværende. I stedet deltog Inge Sandager (V).

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har bedt rådgiver om at bearbejde scenarie C, så scenariet rummer en visualisering af principperne i udvalgets anbefaling (bilag).

Byplanudvalget, den 22. januar 2020

Udsat, med henblik på videre afdækning af de i sagen beskrevne scenarier A-C.

John Tefke var fraværende (C). I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet en arealoversigt over de fire scenarier, A-C og revision af scenarie C, samt de gældende lokalplaner i Sorgenfri bymidte (bilag).

Forvaltningen har i perioden modtaget seks henvendelser fra interessenter som er lagt på sagen (bilag). Henvendelse fra: [Irma om dagligvarebutikkens placering på Sydtorvet](#), [Lars Mathiasen om helhedsplanen for Sorgenfri bymidte](#), samt fra [Vores Sorgenfri v. Jan Fritzboeger](#), nabogruppen v/ Jan Fritzboeger og Bygningskulturforeningen v. [Erik D. Præstegaard og Jan Rene Rasmussen](#).

Trafikale forhold

I december 2019 blev den nye signalregulering i krydset Sennepsmarken/Hummeltoftevej taget i brug. Der indkom en række henvendelser vedr. uhensigtsmæssig afvikling af trafikken i krydset og lange køer. Forvaltningen har derfor gennemført en række ændringer i signalstyringen, som har forbedret trafikafviklingen i krydset (bilag).

Forvaltningen har foretaget en række trafikobservationer i Sorgenfri i perioden 28. januar – 4. februar 2020 (bilag). Trafikobservationerne viser, at der er kø situationer i morgentrafikken og eftermiddagstrafikken, men at trafikken afvikles jævnt.

Forvaltningen har desuden gennemført trafiktællinger på Hummeltoftevej m.fl. i uge 9 og 10. Formålet med trafiktællingerne har været at belyse, om trafiktallene ligger indenfor de trafiktal som der blev arbejdet med forudsætningsvis, i den tidligere helhedsplan anno 2015 samt Lokalplan 261 (Hummeltoftevej 14) og Lokalplan 268 (Hummeltoftevej 47) fra 2016. Trafiktællinger i februar 2020 viser, at der er morgenmyldretidstrafik på Hummeltoftevej og Grønnevej. Trafikken afvikles jævn, dog med forsinkelser. Trafiktællingerne viser, at trafikken i eftermiddagstimerne er spredt ud over en længere periode og glider mere jævnt.

Forvaltningen kan oplyse, at der i det kommende halve år gennemføres en række trafikale anlægsprojekter på Hummeltoftevej og Skovbrynet, i tilknytning til de nye boligprojekter på Hummeltoftevej 14 og Skovbrynet 2-24. Disse anlægsprojekter er en del af en sammenhængende trafiktal løsning i området. Forvaltningen vedlægger en status for anlægsarbejdet (bilag).

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Udsat.

Bilag

Afleveringsrapport - Mulige udviklingsscenarier for Sorgenfri bymidte

Referat 28.5 - første møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Referat 24.6 - andet møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Opsamling 24.9 - tredje møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Opsamling 28.10 - fjerde møde i arbejdsgruppen om ny helhedsplan for Sorgenfri bymidte

Sorgenfri Bymidte - præsentation i Byplanudvalget 4.12.2019 CFBO

BY 22.1.2020 - Revideret Scenarie C jf. anbefaling af 4.12.2019

Supplerende bilag - Faktaark, eksisterende forhold - scenarie A-C og lokalplaner

Supplerende henvendelser - Indkomne henvendelser om sagen i perioden 10.01.2020 - 17.2.2020

Supplerende bilag - Arealoversigt over de 4 scenarier, A-C og revision af scenarie C, samt de gældende lokalplaner

Supplerende bilag - Notat om trafikafvikling i det nye kryds ved Hummeltoftevej/Sennepsmarken - 18.12.2019

Supplerende bilag - Trafikobservationer Sorgenfri januar - februar 2020

Trafiktællinger Sorgenfri Bymidte februar 2020

Supplerende bilag - Status for anlægsarbejder på Hummeltoftevej og Skovbrynet

Punkt 3: Sorgenfri Torv - moderne grillbar 2.0. - opsætning af pavillon (Beslutning)

02.34.02-P19-84-20

Resume

Der er fremsendt en ansøgning om opsætning af en flytbar midlertidig pavillon på Sorgenfri Torv, Nordtorvet. Pavillonen er ca. 30 m². Det er tiltænkt, at pavillonen skal fungere som et slags "minikulturhus", idet bygningen er en "moderne grillbar 2.0", hvor udearealerne omkring baren er tiltænkt til events i tilknytning til grillbaren.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at give en tilladelse.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opsætning af en pavillon. Pavillonen skal fungere som en slags minikulturhus med afholdelse af løbende events for områdets beboere og Sorgenfri Torvs kunder (bilag), selve pavillonen er en "moderne grillbar 2.0" og de forskellige events foregår udendørs i tilknytning pavillonen. Ansøger har et tilsvarende koncept i Birkerød, se præsentationsmappen "dialogudspillet ved Birkegrillen" (bilag) som er velbesøgt.

Ifølge situationsplanen (bilag), placeres pavillonen på Sorgenfri Torv 8, Nordtorvet. Størrelsen er knap 31 m² og højden er omkring 3,1 m., jævnfør facadetegningen (bilag). Det fremgår også af materialet hvor stort udeområdet er (bilag).

Ifølge BBR har ejendommen i dag en bebyggelsesprocent på 37. Med den ansøgte pavillon bliver den fremtidige bebyggelsesprocent knap 39.

Det ansøgte kræver byggetilladelse iht. byggeloven. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan og er derfor alene reguleret af kommuneplanramme 3.1.01 Sorgenfri Torv. Området er i henhold til rammen udlagt til et centerområde med en bebyggelsesprocent på 70 samt maks. to etager.

Ansøger har oplyst at det ansøgte ikke kræver dispensation fra byggeloven. Og med sine 31 m² og en etage overholder pavillonen kommuneplanrammen. Såfremt udvalget ikke er positivt indstillet, skal der nedlægges et § 14 forbud iht. planloven.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at den tiltænkte anvendelse som minikulturhus vil være et være positivt tiltag for området. Ydermere kan konceptet bidrage til at skabe byliv og mødesteder i Sorgenfri i overensstemmelse med hvad der efterspørges i den igangværende planproces for området og i overensstemmelse med forslag til planstrategien "Byudvikling i Balance".

Placeringen midt på det lille torv er ikke ideel, men da der er tale om en flytbar pavillon, vil den kunne flyttes senere f.eks. mod øst, ud mod p-arealet.

Lovgrundlag

Bygningsreglement 2018

Kommuneplanramme 3.1.01

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Godkendt.

Bilag

Henvendelse vedr. "moderne grillbar 2.0"

Dialogudspil vedr. Birkegrillen Lyngby Kommune

Situationsplan

Facadetegninger

Udenomsareal

Oversigtskort

Punkt 4: Vedtagelse af Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019 (Beslutning)

01.02.03-P22-1-18

Resume

Byudvikling i balance er Kommunalbestyrelsens Plan- og Agenda 21-strategi 2019. Strategien har været i offentlig høring fra 5. september til 5. november 2019. Med sagen skal indkomne forslag og bemærkninger drøftes og der skal tages stilling til forslag til ændringer i forbindelse med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Byudvikling i balance.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. indhold i fremsendte høringssvar - herunder ændringer til strategien - drøftes,
2. Byudvikling i balance vedtages endeligt med de i notat af 25. november 2019 foreslåede ændringer,
3. forslag til ændringer i Forord, Indledning og nyt kapitel om Agenda 21 indarbejdes som beskrevet i notat af 27. november 2019.

Sagsfremstilling

Der er indkommet 34 høringssvar til forslag til Plan- og Agenda 21-strategi 2019 - Byudvikling i balance (bilag). Efter offentliggørelsen blev der sendt rettelsesblad til side 21 om punkter for Firskovvejområdet (bilag). Afslutningen på høringen blev i den forbindelse forlænget fra den 31. oktober til den 5. november 2019. Forvaltningen har resumeret og kommenteret de 34 høringssvar i høringsskema (bilag).

Hovedemnerne i de indkomne forslag og bemærkninger er:

- Trafikale forhold - herunder diverse trafikale strategier samt supercykelstier og kollektiv trafik
- Byvækst
- Boliger
- Arkitektur og bevaring af bygningskultur
- Borgerinddragelse
- Grønne arealer, bynatur og rum for børn og børnefamilier
- Detailhandel og erhverv
- Bæredygtighed generelt

Forvaltningens forslag til ændringer på baggrund af høringssvar

Forvaltningen har i notat af 25. november 2019 samlet forvaltningens forslag til ændringer til Byudvikling i balance eller opfølgende handlinger (bilag). Ændringerne og de opfølgende handlinger koncentrerer sig om:

- Mål
- DTU og Vidensbyen
- Bæredygtighed generelt og klima
- Målgrupper
- Lundtofte landsby
- Detailhandel
- Arkitektur og
- Parkering

Der er derudover i notat af 27. november 2019 skrevet nyt Forord og Indledning samt udarbejdet et nyt afsnit om Agenda 21 (bilag). Afsnittet "Det grønne og bæredygtighed" foreslås ændret til "Det grønne", idet der som nævnt er udarbejdet nyt afsnit om Agenda 21. Afsnittet Det grønne indeholder således alene beskrivelse, strategier og indsatser for det grønne i

fysikken. Udviklingskort for Lyngby suppleres med nyt punkt 19 for boliger ved Akademivej, hvor lokalplan 279 giver mulighed for udbygning op til 11.000 m² med etageboliger. Numre på resterende udviklingsområder vil derfor blive konsekvensrettet.

Debatskabende aktiviteter og metoder

Under høringen blev afholdt tre byvandring og et klassisk borgermøde. Alle debatskabende aktiviteter blev annonceret i forbindelse med nyhed på LTK-hjemmeside, i DGO, på Facebook og på flyers, der var tilgængelige på kommunens biblioteker, på rådhuset og i administrationen på Toftebæksvej 12. Nyheden om høringen, borgermødet og byvandringerne har nået 1.446 personers Facebook-feed og den er blevet liket/delt 19 gange og 67 har interageret med opslaget (klik på opslag). Samlet var der ca. 65 deltagere til de tre byvandring, hvor forvaltningen guidede til udvalgte byudviklingsområder med fortælling om planlagte og fremtidige mulige udviklingsområder til inspiration for deltagerne til eventuelle høringssvar. Størstedelen af deltagerne havde hørt om byvandringerne via DGO. Borgermødet den 21. oktober havde ca. 50 deltagere. Der blev skrevet opsamling fra mødet, (bilag). Opsamlingen på mødet blev lagt på kommunens hjemmeside under "Nyheder" og under "Høringer og afgørelser" 30. oktober 2019. De overordnede emner, der blev drøftet og debatteret på mødet, var:

- Trafik - herunder parkering, kollektiv trafik og supercykelstier
- Byudvikling i forhold til befolkningstilvæksten i kommunen og i forhold til arkitektur og bevaring af kulturmiljøer/bevaringsværdige bygninger
- Salg af Lyngby stadion
- Bæredygtighed - herunder klimatilpasningsprojekter og det grønne

Deltagerne på mødet blev opfordret til at skrive høringssvar med deres kommentarer og forslag. Borgermødet og de fremkomne bemærkninger og forslag på selve mødet har ikke i sig selv givet anledning til forslag til ændringer i Byudvikling i balance. Det er forvaltningens vurdering, at en meget stor andel af de emner og bemærkninger, der blev italesat på borgermødet, også er sendt frem som deciderede høringssvar.

Til orientering har DN til Erhvervsstyrelsen indsendt klage over miljøvurderingen i forbindelse med Fingerplan 2019. Fingerplan 2019 regulerer fx. overordnede veje og stinet, de grønne kiler m.m. Erhvervsstyrelsen oplyser, at klagen ikke har opsættende virkning. Når Kommuneplan 2017 revideres, skal den overholde overordnet planlægning - herunder Fingerplan 2019.

Efter endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen vil vedtagelsen, det endelige dokument og kort beskrivelse af de vedtagne ændringer til Byudvikling i balance blive offentliggjort på plandata.dk og på kommunens hjemmeside, hvorfra strategien efterfølgende kan printes i A4. Strategien foreligger således alene digitalt. Efter offentliggørelse af en vedtaget strategi foretages delvis revision af Kommuneplan 2017. Revision af Kommuneplan 2017 skal være tilendebragt inden udgangen af 2021.

Lovgrundlag

En planstrategi er lovpligtig efter planlovens §23a. Den skal indeholde beslutning om, hvilken form for revision af kommuneplanen Kommunalbestyrelsen efterfølgende ønsker at foretage. Den skal også indeholde oplysning om, hvilken planlægning, der er gennemført siden sidste revision af kommuneplanen. Og derudover skal den indeholde Kommunalbestyrelsens vurdering af og strategi for udviklingen i kommunen. I Agenda 21-strategien skal Kommunalbestyrelsen efter planlovens § 33a redegøre for deres strategi for, hvordan der skal arbejdes helhedsorienteret, tværfagligt og langsigtet, og hvordan befolkningen, virksomheder, organisationer og foreninger vil blive inddraget i arbejdet med lokal Agenda 21. Der er fem indsatsområder, som Kommunalbestyrelsen skal fastlægge målsætninger for. Disse punkter indgår i Byudvikling i balance. Borgerinddragelsen har desuden været en væsentlig del af processen omkring udarbejdelsen af Byudvikling i balance.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. januar 2020

Udsat.

John Tefke var fraværende (C). I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Byplanudvalget, den 19. februar 2020

Udsat.

Supplerende sagsfremstilling

Politiske ændringsforslag til Byudvikling i balance er indgået i forvaltningen forlods. Grundet omfanget af ændringer har forvaltningen udarbejdet et procesunderstøttende notat, hvor ændringsforslagene er nummereret. Dette er vedlagt samt en nummereret kopi af oprindelige ændringsforslag (bilag).

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Ad 1) Drøftet.

Ad 2-3) Sagen oversendes til kommunalbestyrelsen.

Bilag

Rettelsesblad til Byudvikling i balance

Høringsnotat til Byudvikling i balance

Forslag til Plan- og Agenda 21-strategi 2019 - Byudvikling i balance

25.11.19 - Forvaltningens forslag til ændringer af Byudvikling i balance på baggrund af hørings svar

27.11.19 - Nyt forord, indledning, afsnit om Agenda 21

Opsamling - borgermøde 21.10.2019 Byudvikling i balance - Plan- og Agenda 21-strategi 2019

Bemærkninger til høringsnotat fra grundejerforeninger, interesseorganisationer og borgere (31.01/04.02.20)

Notat - procesunderstøttende skema med ændringsforslag til behandling

Ændringsforslag 1

Ændringsforslag 2

Punkt 5: Forhøring til planlægningen Lundtofte landsby (Beslutning)

01.02.05-G00-1-19

Resume

Byplanudvalget har besluttet at igangsætte planlægning for Lundtofte erhvervsområde og Lundtofte landsby i dialog med områdets aktører. Den kommende planlægning for Lundtofte landsby skal bl.a. behandle mulighederne for ændret anvendelse i de centrale dele af landsbyen, da flere kommunale ejendomme forventes at kunne overgå til andre formål end offentlige. En ændret anvendelse kræver en ændring af den gældende kommuneplanramme for og forvaltningen fremlægger derfor oplæg til forudgående indhentning af idéer og forslag til planlægningen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det godkendes, at

1. indhentning af idéer og forslag til planlægningen igangsættes den 3. april 2020 og forløber til fredag den 7. maj 2020,
2. der afholdes en besigtigelse på stedet for interesserede borgere med efterfølgende dialogmøde.

Sagsfremstilling

Den 18. oktober 2018 besluttede Byplanudvalget at igangsætte en planlægningsproces for Lundtofte landsby i dialog med områdets borgere og øvrige interessenter. Baggrunden var en evaluering af processen for helhedsplanlægningen for Lundtofte i 2017, som mundede ud i en beslutning om at lade helhedsplanen være et idékatalog, som skal opfølges af lokalplanprocesser med inddragelse af områdets aktører. En kommende planlægning for Lundtofte landsby skal bl.a. behandle muligheder for fortætning i form af et begrænset antal nye boliger og omfatter kommunale ejendomme, hvis anvendelser udfases eller flyttes til Lundtofte Skole, når skolebyggeriet er afsluttet.

Flere bygninger og arealer i Lundtofte landsby er ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune, og her er en stor del af de centrale områder udlagt til offentlige formål i kommuneplanen. Det kræver derfor en ændring af kommuneplanens rammer for Lundtofte landsby, hvis ejendommene skal anvendes til andre formål. Derfor vedtog Byplanudvalget den 12. juni 2019, at der skal foretages en forudgående indhentning af idéer og forslag til planlægningen jf. planlovens § 23 c. Forvaltningen har udarbejdet et inspirationspapir, som foreslås sendt via e-boks til ejere og brugere inden for planområdet som start på idéindhentningen. Inspirationspapiret er vedlagt (bilag).

Forvaltningen foreslår, at følgende temaer fremhæves i idéindhentningen:

- Kommunalt ejede ejendomme: Inden for området omfattet af lokalplan 207 er mange ejendomme og bygninger ejet af Lyngby-Taarbæk Kommune. Bygningerne har været anvendt til forskellige formål såsom daginstitution, medborgerhus og andre offentlige formål. En række af anvendelser er under gradvis udfasning, og flere kommunale bygninger forventes solgt. I den kommende planlægning skal der tages stilling til hvilke bygninger, der skal bevares og hvilke funktioner, der skal planlægges for - eksempelvis boliger i eksisterende bygninger og ny tæt/lav boligbebyggelse.
- Fokus på kvaliteteterne i landsbyen og mulighederne for at understøtte og udvikle disse - herunder bygningsmæssige kvaliteter, kulturmiljø, grønne områder og stiforbindelser.
- Etageboliger på S. Willumsens Vej: Der skal tages stilling til, om der kan ske fortætning i form af en 3. etage på etageboligerne på S. Willumsens Vej, som kommuneplanen i dag giver mulighed for.

Lovgrundlag

Planlovens kapitel 4.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Ad 1) Anbefalet, idet forvaltningen tilpasser perioden for indhentning af ideer på baggrund af den verserende Coronaepidemi.

C foreslår: I sagsfremstillingen, 3. afsnit med overskrift: ”Forvaltningen foreslår, at følgende temaer fremhæves idéindhentningen” tilføjes følgende med understregning til 2. dot.

”Fokus på kvaliteterne i landsbyen og mulighederne for at understøtte og udvikle disse – herunder bygningsmæssige kvaliteter, især bevarelse af gamle gårde, landsbyhuse, stråtækte ejendomme, kulturmiljø, grønne områder og stiforbindelser.”

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Indkaldelse af idéer og forslag

Punkt 6: Lokalplangrundlag for område nord for Nymøllevej samt tilpasning af planproces for Lundtofte Erhvervsområde (Beslutning)

01.02.05-P16-6-19

Resume

På baggrund af ny henvendelse fra Danica Pension og Rygaards Internationale Skole (RIS) om udnyttelse af ejendommen Nymøllevej 59-85 til international skole samt forvaltningens planmæssige vurdering foreslår forvaltningen at igangsætte arbejdet med lokalplan for ejendommen. Forvaltningen foreslår endvidere, at arbejdet med lokalplan for Lundtofte erhvervsområde struktureres omkring en ny lokalplan for området syd for Nymøllevej til erhverv (lokalplan 25), et område nord for Nymøllevej til skole, og at det resterende erhvervsområde fortsat vil være omfattet af den eksisterende lokalplan 87.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. lokalplanproces for Nymøllevej 59-85 med tilhørende kommuneplantillæg igangsættes for at muliggøre offentlig service, skoler, uddannelse og forskning, samt cateringvirksomhed og lign., ud over eksisterende anvendelse til erhvervsformål og kontor,
2. der i området syd for Nymøllevej arbejdes videre med en selvstændig lokalplan og kommuneplantillæg (med en anvendelse til erhvervsområde; lettere industri, videnserhverv, samt kontor uden tilknytning til produktion,
3. lokalplanen for det resterende erhvervsområde nord for Nymøllevej ikke ændres.

Sagsfremstilling

Rygaards Internationale Skole (RIS) har siden marts 2017 været i dialog med Lyngby-Taarbæk Vidensby og Lyngby-Taarbæk Kommune omkring etablering af en international skole i Lyngby-Taarbæk. RIS har overvejet en række forslag til placering, som imidlertid desværre har vist sig enten ikke at være brugbare eller at være for dyre.

Placering af en international skole på Nymøllevej 59-85 har været drøftet på Byplanudvalgets møde den 15. maj 2019, hvor udvalget fortsat ønskede en international skole, men ikke ønskede at fremme placering på Nymøllevej 59-85. Udvalget ønskede, at drøftelserne omkring international skole intensiveredes.

Forvaltningen har genbesøgt de forudgående overvejelser omkring placering af international skole og finder fortsat, at en placering på Nymøllevej er fordelagtig ift. nærhed til DTU samt infrastruktur og grønne områder.

Projekt for international skole

RIS ønsker fortsat at etablere en ny filial på en ejendom, der har samme karakter som den eksisterende skole på Bernstorffsvej 54 i Hellerup. Det vil sige med mulighed for et stort, grønt læringsmiljø. Den fredskov, som er en del af grunden på Nymøllevej 85, er, ifølge RIS, ideel til formålet.

I første omgang ønsker RIS at benytte den største af de to bygninger til etablering af en international grundskole til de 5-16-årige elever. Den anden bygning tænkes i denne periode anvendt til erhvervsformål som kontorfælleskab, catering mm. På sigt ønsker RIS at anvende bygningen til etablering af et internationalt gymnasium til de 17-18-årige elever.

Ejendommen, der udelukkende består af kontorlokaler, har stået tom i en årrække, da der ikke er efterspørgsel efter et kontordomicil af den størrelse. Projektet vil bestå i omdannelse af de eksisterende bygninger samt aktivering af udeareal til legeplads mv. Intentionen er, at skolen vil blive etableret som en ren international skole. Skolen har i den forbindelse en

række optagelseskriterier, der prioriterer elever med international tilknytning. Skolen vil således ikke være i konkurrence med kommunens eksisterende skoler.

Vidensbyen og dens medlemmer har længe haft et ønske om etablering af en international skole i kommunen. Især forskere skal kunne være mobile i deres karriereforløb, og dette kan kun understøttes, hvis der findes relevante tilbud til deres medfølgende familier.

På baggrund af ansøgning fra Danica Pension (bilag) og ansøgning fra RIS (bilag) anmoder forvaltningen om at igangsætte arbejdet med at behandle henvendelsen og efterfølgende udarbejde forslag for lokalplan. RIS har i sin ansøgning vedlagt sine optagelseskriterier for skolen som dokumentation for skolens internationale fokus.

Lokalplanlægning for Lundtofte erhvervsområde

Byplanudvalget vedtog den 12. juni 2019 at igangsætte proces for ny planlægning for Lundtofte erhvervsområde. Forvaltningen har opdelt arbejdet med planlægningen i fire faser. Ansøgning fra RIS er kommet samtidig med, at forvaltningen har gennemført fase 1 – dialogproces med grundejere og virksomheder i Lundtofte Erhvervsområde.

Generelt har dialogprocessen vist, at de store grundejere ønsker en udvidelse af anvendelsesmulighederne i området, så der tilgodeses en bredere mulighed for udvikling. Virksomhedsejerne i området ønsker at fastholde deres virksomhed og ønsker, at de ikke bliver begrænset i deres virksomheds drift.

Overordnet set er det især virksomheder og grundejere syd for Nymøllevej, der ønsker at opretholde muligheden for at drive virksomhed, og grundejerne nord for Nymøllevej, der ønsker en udvidelse af anvendelsesmulighederne, så der er brede anvendelsesmuligheder – herunder også til boliger og uddannelse.

Planmæssige forhold

Området er i dag omfattet af to lokalplaner: Lokalplan 87 nord for Nymøllevej og lokalplan 25 syd for Nymøllevej. Ligeledes er der tre forskellige kommuneplanrammer (5.4.91, 5.4.92 og 5.4.93) for de to områder. Erhvervsområdet nord for Nærumbanen (Haldor Topsøe) har egen kommuneplanramme og lokalplan og berøres ikke af den nye planlægning.

I det indledende arbejde foreslog forvaltningen, at Lundtofte erhvervsområde skulle samles i én lokalplan. På det foreliggende grundlag foreslår forvaltningen, at Lundtofte erhvervsområde forbliver i selvstændige lokalplaner på denne måde (bilag):

- En ny lokalplan for Nymøllevej 59-85, som erstatter den del af lokalplan 87 der omfatter matr. nr. 8au, 8av og 8bg.
- Lokalplan 87 vil fortsat være gældende på resten af området.
- En ny lokalplan for området syd for Nymøllevej, som erstatter lokalplan 25 fra 1982 og muliggør anvendelse til erhvervsområde, videns erhverv, med mulighed for kontor uden tilknytning til produktion.

Forhold for ejendommen Nymøllevej 59-85

Ejendommen er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 5.4.91 Nymøllevej, hvor anvendelsen er udlagt til erhvervsformål. Ejendommen er omfattet af lokalplan 87, der fastlægger, at området kun må anvendes til erhvervsformål, såsom kontorbrug og lettere industri med dertil knyttede funktioner.

En ændret anvendelse af ejendommen til offentlige formål, skole, vil kræve kommuneplantillæg og ny lokalplan. Der skal desuden screenes for, om ændring af planerne kræver miljøvurdering.

Trafik, Støj og luftforurening

Forvaltningen gør opmærksom på, at de miljømæssige gener i området skal kortlægges, før der træffes beslutning om at udlægge areal til følsom anvendelse (skole) som nabo til et erhvervsområde. En sådan kortlægning vil kunne belyse, hvorvidt der skal udføres afskærmende foranstaltninger, såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende for at sikre den fremtidige følsomme anvendelse mod støjgener, luftforurening og lugtgener i henhold til §15a og 15b i planloven.

Hos kommunens miljøafdelingen er der ikke tilstrækkelig kendskab til at foretage denne kortlægning. Det er ansøger (skolen), der skal dække eventuelle udgifter til nedbringelsen af forureningen fra virksomhederne i området.

Videre forløb

Godkendes forvaltningens indstilling, vil forvaltningen realitetsbehandle henvendelsen om international skole, i forhold til de planmæssige og miljømæssige udfordringer, og fremlægge to lokalplanforslag til politisk behandling i 2020, for hhv. matr. nr. 8au og et område syd for Nymøllevej. Forvaltningen understreger, at der med denne indstilling kun arbejdes videre med anvendelse til skole og ikke også til boliger, som grundejer (Danica Pension) ønsker som alternativ.

Lovgrundlag

Planloven, kapitel 6.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 22. januar 2020

Udsat, med henblik på nærmere undersøgelse og en politisk behandling i Børne- og Ungdomsudvalget i en separat sag.

John Tefke var fraværende (C). I stedet deltog Richard Sandbæk (C).

Supplerende sagsfremstilling

Opfølgning på møde i Byplanudvalget den 22. januar 2020.

Udvalget udsatte sagen, med henblik på nærmere undersøgelse og en politisk behandling i Børne- og Ungdomsudvalget som separat sag.

Med hensyn til optagelseskriterierne for Rygaards internationale skole gælder det, jævnfør ”Bekendtgørelse af Lov om friskoler og private grundskoler m.v.” § 1, at skoler frit må afgøre hvilke elever de vil have på skolerne.

Eventuelle begrænsende konsekvenser for erhvervet ved placering af en skole vil indgå i forundersøgelserne herunder miljøvurdering af forslag til lokalplan for erhvervsområdet. Herunder beskrivelse af evt. afværgeforanstaltninger som kan tages i brug.

Børne- og Ungdomsudvalget har den 20. februar 2020 drøftet sagen (bilag).

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Ad 1)

Afstemning:

For:5 (C, V, B)

Imod: 2 (A, F)

Undlod: Ingen

A og F stemmer imod, da vi er bekymret for, at en international skole vil svække skoler i lokalområdet. Vi ser gerne en international skole i kommunen, men mener at placeringen er forkert.

Ad 1-3) Godkendt.

ÆF fra et samlet udvalg:

Der laves sideløbende en undersøgelse af betydningen for skoler i området.

Undersøgelsen må ikke have tidsmæssige konsekvensen for fremme af nærværende sag.

Ændringsforslaget blev godkendt uden afstemning.

Bilag

Brev fra Danica Pension

Ansøgning RIS

Forvaltningens planmæssige vurdering

Oprettelse af international skole i Lundtofte (Drøftelse) BUU 20.02.20

Punkt 7: Forslag til kommuneplantillæg 13/2017 for retningslinjer for detailhandel i lokalcentre (Beslutning)

01.02.15-P16-1-20

Resume

Forslag til kommuneplantillæg 13/2017 skal behandles og sendes i offentlig høring i 8 uger. Forvaltningen lægger op til, at der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til kommuneplantillæg 13/2017 - retningslinjer for detailhandel i lokalcentre - offentliggøres og fremlægges i offentlig høring,
2. der ikke afholdes borgermøde i forbindelse med planforslaget,
3. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget.

Sagsfremstilling

Kommuneplantillægget (bilag) indebærer, at det maksimale bruttoetageareal til dagligvarebutikker i lokalcentrene ændres fra 1.000 m² med mulighed for yderligere op til 200 m² personalefaciliteter til maks. 1.200 m² bruttoetagemeter inklusiv eventuelle personalefaciliteter. Ændringen af bruttoetagearealerne i lokalcentre indgår som en strategi og indsats i Plan- og Agenda 21 Strategi 2019 "Byudvikling i balance". Kommuneplantillægget ændrer det maksimale bruttoetagemeterareal for dagligvarebutikker i lokalcentrene:

- Lokalcenter Christian X's Allé
- Lokalcenter Engelsborgvej
- Lokalcenter Lundtofteparken
- Lokalcenter Brede Torv
- Lokalcenter Ørholm
- Lokalcenter Eremitageparken

Når kommuneplantillægget er endeligt vedtaget, vil de nye detailhandelsbestemmelser indgå i Kommuneplan 2017's retningslinjer. De øvrige strategier og indsatser inden for detailhandelsområdet indarbejdes ved revisionen af Kommuneplan 2017.

Da forslaget ikke medfører markante ændringer i lokalcentrene, foreslås der ikke afholdt borgermøde om forslaget.

Miljøscreening

Forvaltningen har på baggrund af en miljøscreening (bilag) af kommuneplantillæg 13/2017 vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport jf. miljøvurderingsloven. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport for planforslagene annonceres sammen med offentliggørelsen af planforslaget.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24 og 25 om offentliggørelse af planforslag. Miljøvurderingslovens § 33 om offentliggørelse af afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering

Økonomi

Udarbejdelse af planforslag sker inden for de afsatte midler til administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 1-2

Teknik og Miljøudvalget fsva. pkt. 3

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Ad 1-2) Anbefalet.

Bilag

Kommuneplantillæg 13/ 2017 for retningslinjer for detailhandel i lokalcentre

Miljøscreening kommuneplantillæg 13/2017

Punkt 8: Forslag til Lokalplan 272 for Ørholm Nord (Beslutning)

01.02.05-P16-5-18

Resume

Forslag til lokalplan 272 for Ørholm Nord skal behandles og sendes i offentlig høring i 8 uger. Forvaltningen lægger op til, at der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget. Forvaltningen foreslår dertil et borgermøde i høringsperioden.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til lokalplan 272 for Ørholm nord offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 8 uger,
2. høringsområdet godkendes,
3. der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget i høringsperioden,
4. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslaget.

Sagsfremstilling

Baggrund for lokalplanen

Boligområderne omkring Ørholmkvarteret har siden 1940 været reguleret af Byplanvedtægt 1, der har dækket et ganske stort område med både Ørholm, Brede og Lundtofte. Baggrunden for lokalplanforslag 272 (bilag) er at føre planlægningen op til dags standard og lovgivning.

Formålet med lokalplanen er

- at fastsætte anvendelsen til åben-lav helårs boligbebyggelse, rekreativt grønt areal og lokalcenter,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse,
- at sikre områdets grønne karakter
- at fastsætte grundstørrelser svarende til områdets karakter.

Anvendelse

Lokalplanområdet indeholder tre delområder. Delområde 1 er åben-lav boligbebyggelse. Delområde 2 er rekreativt område. Delområde 3 er lokalcenter Ørholm. Nøjsomhedsvej 43, som indgår i lokalcenteret, er bolig i dag og kan fortsætte således.

Bebyggelsens omfang

Boligbebyggelse må højst opføres i 1½ etage. I lokalcenteret i op til to etager (dog kun 1½ etage for Nøjsomhedsvej 43). Bebyggelsesprocenten er maks. 30 for boliganvendelse og 45 i lokalcenteret (30 % for Nøjsomhedsvej 43 ved frastykning). Der må etableres tagterrasser eller altaner på i alt 10 m² pr. ejendom. Garager, carporte og udhuse må ikke opføres højere end 3 m.

Grundstørrelser

Grunde i delområde 1 må ikke være mindre end 900 m² eks. vej pr. bolig. Den gennemsnitlige grundstørrelse til boliger i området er i dag ca. 930 m². I delområde 3 må de ikke være mindre end 700 m², hvilket giver mulighed for eventuel frastykning af Nøjsomhedsvej 43.

Byggelinjer

Der fastsættes 5 m byggelinjer mod de største veje, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Jf. lokalplanforslagets bilag 2. Hvis den eksisterende villa i forvejen ligger tættere på vej end 5 m, kan byggelinjen overskrides under visse forudsætninger.

Ubebyggede arealer

Hegning mod vej og sti skal være levende hegn. Lokalplanen hindrer desuden opbevaring af både og campingvogne, der

har en totallængde på mere end 6 m. Forvaltningen har erfaring med, at oplag af denne art kan være til gene for naboer. Campingvogne placeres derudover tit i arealet foran carporte/garager og strider derfor også med kommunens ønske om en grøn og åben vejprofil.

Bevaring

Lokalplanforslaget udpeger bevaringsværdige bygninger. Se lokalplanforslagets bilag 3. Fem af husene på Islandsvej er éns. Forvaltningen foreslår, at Egegårdsvej 4 også udpeges som bevaringsværdig, selvom den kun har bevaringsværdi 4 i FBB. Huset er fra 1888 med en ny større tilbygning mod nord. Forvaltningen vurderer, at tilbygningen er meget veltilpasset og at huset i øvrigt bidrager væsentligt til områdets miljø og historie. Jf. forvaltningens oversigt over de udpegede bygninger (bilag).

Bygningskultur Foreningen ønsker principielt at fastholde de nuværende bevaringsværdier. Kommuneplan 2017 fastsætter, at alle ejendomme med bevaringsværdi 1 - 3 skal udpeges som bevaringsværdige i kommende lokalplaner. Det er dog forvaltningens erfaring, at der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplaner gøres flere overvejelser om bevaringsværdier i takt med at kendskabet til området øges.

Der udpeges desuden bevaringsværdige træer. Se lokalplanforslagets bilag 3. De bevaringsværdige træer er særligt markante i vej billedet. Træerne er udpeget på baggrund af kommunens retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer.

Servitutter

Lokalplanforslaget beskriver de servitutter, som foreslås enten helt eller delvist aflyst med lokalplanens endelige vedtagelse. Servitutterne vedlægges lokalplanforslagets annoncering, så de påtaleberettede har mulighed for at sammenligne dem med lokalplanforslaget. Aflysning af servitutterne vil lette forvaltningens administrative arbejde, så området for fremtiden primært reguleres af lokalplanens bestemmelser.

Miljøscreening

Forvaltningen har på baggrund af en miljøscreening (bilag) af lokalplanforslag 272 vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport jf. miljøvurderingsloven. Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport for planforslaget annonceres sammen med offentliggørelsen af planforslaget.

Høring og invitation til borgermøde

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 272 sendes i offentlig høring i 8 uger, og at der inviteres til borgermøde i høringsperioden. Forvaltningen vedlægger forslag til høringsområde (bilag), hvor ejere, lejere og foreninger bliver orienteret om lokalplanforslaget og borgermøde. Derudover sendes til de tilstødende rækkehouses grundejerforeninger. Planforslaget vil blive annonceret på kommunens hjemmeside.

Kommuneplantillæg 13/2017 for retningslinjer for detailhandel i lokalcentre

Parallelt med dette lokalplanforslag fremlægges forslag til ændring af retningslinjerne for detailhandel i lokalcentre.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag. Miljøvurderingslovens § 33 om offentliggørelse af afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering.

Økonomi

Udarbejdelse af planforslag sker inden for de afsatte midler til administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 1 - 3.

Teknik- og Miljøudvalget fsva. pkt. 4.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Ad 1-3) Anbefalet.

Bilag

Lokalplanforslag 272 for Ørholm nord

Oversigt over bevaringsværdige bygninger

Miljøscreening lokalplan 272 Ørholm Nord

Høringsområde lokalplanforslag 272

Oversigtskort

Punkt 9: Henvendelse fra DTU vedr. mulighed for dispensation til større bygning på DTU Campus Lyngby (Beslutning)

01.02.00-P16-7-20

Resume

DTU ønsker at opføre en ny større bygning på op til 15.000 m² på DTU Campus Lyngby. Bygningen skal ligge på en af to mulige placeringer - begge uden for de zoner, der i lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby er udpeget til fortætningszoner. Byplanudvalget skal tage stilling til, om udvalget vil være indstillet på at give dispensation til et større byggeri på en eller begge de mulige placeringer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at det godkendes, at der kan arbejdes videre med en dispensation fra lokalplanen til begge placeringer.

Sagsfremstilling

DTU har henvendt sig med ønske om at opføre en ny større bygning på op til 15.000 m² på DTU Campus Lyngby (bilag). Bygningen skal indeholde innovationsvirksomhed og tænkes organiseret, så forsker- og virksomhedsgrupper ligger fra 1. sal og op, og der lægges udadvendte aktiviteter i stueetagen. Bygningen ønskes opført på den ene af to foreslåede arealer på DTU Campus (bilag).

Lokalplan 228 for Danmarks Tekniske Universitet, Campus Lyngby gælder for begge de foreslåede arealer. Lokalplanen har fastsat bestemmelser, der har til hensigt at fremme udviklingen af campus omkring en række netværkscentre, hvor fortætning primært skal foregå i fem fortætningszoner. Netværkscentre og fortætningszoner er illustreret på illustration 8 i lokalplanen (bilag).

Bygningen ønskes placeret enten lige syd for fortætningszone A eller lige vest for fortætningszone D. På begge placeringer følger DTU den maksimale højde i de tilstødende fortætningszoner.

I forhold til bygningshøjder anfører lokalplan 228 i §§ 6.5.1, 6.6.1 og 6.6.2:

§ 6.5.1: I fortætningszonerne C, D og E må bygningshøjden ikke overstige 27 m over terræn. Der kan etableres taginstallationer, jf. § 6.4 op til 6 m over øverste tagplan, dog maks. til kote 79 i zone D og E samt til kote 78 i zone C. I fortætningszone A og B må bebyggelse ikke overstige kote 67. Skorstene og lignende kan dog overstige topkoten med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 6.6.1: Uden for fortætningszonerne må bygningers facadehøjde ikke overstige 12,5 m over terræn. For bygninger med ensidig tagflade gælder facadehøjden dog kun for bygningens lave side. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 20 m over terræn og samtidig ikke overstige kote 63. Taginstallationer kan dog overstige kote 63 med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 6.6.2: Uden for fortætningszonerne skal ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Tilbygning af eksisterende bebyggelse kan ske med lette bygningskroppe eller ved forlængelse af eksisterende længehuse.

En placering af en større bygning uden for netværkscentrene vil derfor kræve dispensation fra §§ 6.6.1 og 6.6.2.

Lokalplan 228 anfører i § 1 bl.a., at det er lokalplanens formål at udvikle DTU Campus omkring en række centre kaldet netværkscentre, som skal være med til at understøtte campuslivet samt at sikre den højeste bebyggelse placeret i zoner omkring fem netværkscentre.

Forvaltningens vurdering

Det er muligt at dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Det er forvaltningens vurdering, at det vil være muligt at arbejde videre med et byggeri på den ene af de to placeringer, da de placeres i umiddelbar nærhed af lokalplanens fortætningszoner og følger deres anvisninger for omfang og derfor ikke afviger fra lokalplanens principper om fortætning i zoner. Der vil dog ikke kunne gives byggetilladelse, før der er givet en dispensation på baggrund af et skitseprojekt. Før egentlig dispensation kan meddeles, skal det ansøgte i høring iht. planlovens regler.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Godkendt, at der arbejdes videre med placering ved bygning 101.

”Udvalget ser gerne placeringen så tæt som muligt på 101.”

Bilag

Henvendelse fra DTU med kortbilag

Supplerende oplysninger og illustrationer

Lokalplan 288, illustration 8 - netværkscentre og fortætningszoner

Oversigtskort

Punkt 10: Ændring af bevaringsværdi på Borrekrattet 7 (Beslutning)

01.02.00-P16-2-20

Resume

Forvaltningen foreslår, at Borrekrattet 7 i Lundtofte opgraderes fra bevaringsværdi 4 til bevaringsværdi 3. I en eventuel fremtidig lokalplan for området vil bygningen blive omfattet af bevaringsbestemmelser.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Borrekrattet 7 opgraderes til bevaringsværdi 3.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en anmodning fra Realdania By & Byg A/S om, at kommunen udpeger Borrekrattet 7 som bevaringsværdig, jf. mail af 27.01.2020 (bilag). Realdania By & Byg A/S har netop overtaget ejendommen med henblik på at sætte den i stand og herefter søge huset fredet. Da en del af istandsættelsen forventes at indebære udskiftning af tagkonstruktionen, vil energikrav jf. Bygningsreglement 2018 skulle opfyldes. Det kan give udfordringer i forhold til at bevare husets oprindelige arkitektur og detaljer.

Bygningsreglement 2018 giver mulighed for at undtage bevaringsværdige bygninger energikrav, hvis opfyldelsen af disse energikrav strider med udpegningen som bevaringsværdig.

Beskrivelse af bygning

Huset er arkitekt Viggo Møller-Jensens (1907 - 2003) eget hus opført 1939. Huset fremstår originalt omend misligholdt. Huset er karakteriseret ved at være delvist i én og to etager og med et italiensk-inspireret tagudhæng samt enkelte træbeklædninger på de gule murstensfacader. Jf. uddybende beskrivelse fra Realdania By & Byg A/S (bilag) samt fotos (bilag).

I FBB (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger) er bygningen tildelt en samlet bevaringsværdi på 4, hvilket er en middelværdi, jf. FBB bygningsrapport (bilag). Huset blev genregistreret i 2013 af kommunen og Bygningskultur Foreningen. Forvaltningen fandt på daværende tidspunkt at huset var for misvedligeholdt, og at det udefra ikke havde tilstrækkelig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi til en opgradering.

Bygningskultur Foreningen var ikke enig i kommunens vurdering, og henviste bl.a. til at arkitektens fremtrædende rolle indenfor dansk arkitektur samt husets eksperimenterende karakter, særligt planløsningen, som gik forud for flere rækkehusbebyggelser i hovedstadsområdet (f.eks. Atelierhusene på Grønnemose Allé). Huset blev ikke opgraderet til bevaringsværdi 3.

Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017 er det beskrevet, at en bygning er bevaringsværdig, når den har fået en bevaringsværdi på 1 - 3 i Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Alle ejendomme med bevaringsværdi 1 - 3 skal udpeges som bevaringsværdige i kommende lokalplaner.

Forvaltningens vurdering

En status som bevaringsværdig (3) vil betyde, at renoveringen kan foretages i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur, hvorved der vil være bedre overensstemmelse mellem bygningens tilstand og bevaringsværdi.

Forvaltningen foreslår, at huset opgraderes til bevaringsværdi 3 i FBB, og at det i en fremtidig lokalplan for området omfattes af bevaringsbestemmelser i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Kommunalbestyrelsen kan hindre nedrivning af bevaringsværdige bygninger udpeget i lokalplaner. Ejer kan derved under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Lovgrundlag

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.
Planlovens § 15, stk. 2, pkt. 17.
Bygningsreglement 2018, kapitel 11, § 278, stk. 3.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Godkendt.

Bilag

Ansøgning af 27.01.2020

Beskrivelse af huset af Realdania

Fotos af Borrekraattet 7

FBB rapport Borrekraattet 7

Oversigtskort

Punkt 11: Schallsvej 12A-14 - Sammenlægning af lejligheder (Beslutning)

02.34.02-P19-24-20

Resume

Kommunen har solgt ejendommen indeholdende tre lejligheder. Ansøger, ny ejer, har ansøgt om tilladelse til at sammenlægge lejlighederne. Arealet af den enkelte lejlighed vil derefter overstige 130 m². Byplanudvalget har tidligere den 4. januar 2017 drøftet retningslinjer for sammenlægning af lejligheder.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at de tre lejligheder tillades sammenlagt til en bolig.

Sagsfremstilling

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde 8.5.40. Heraf fremgår, at den specifikke anvendelse er rekreativt grønt område, idet der dog i eksisterende bebyggelse må indrettes maks. 4 boliger, heraf en til sommerhus (nr. 16).

Kommunen har den 1. februar 2020 solgt ejendommen indeholdende tre boliger med fælles loftrum. Boligernes areal er på henholdsvis 176 m² (12A), 112 m² (12B) og 90 m² (14). Boligerne er således af normal størrelse. Der er på ejendommen, i forbindelse med salget, tinglyst en deklaration, der bl.a. sikrer, at der ikke kan ske ændringer af facader (tag og ydervægge) uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

Ansøger ønsker derfor at sammenlægge de tre boliger til en bolig på 378 m², alternativt tre boliger til to boliger, ud fra beskrivelsen på hhv. 288 m² (12A+B) og 90 m² (14), alternativt to boliger og en erhvervsenhed på 2x30 m² i tilknytning til den ene boligenhed (bilag). Ansøger oplyser, at husstanden består af syv personer, og at der derfor er behov for en bolig, der er større end 130 m².

Ansøger mener ikke, at der er tale om en nedlæggelse (bilag), da ansøger mener, at boligerne skal eksistere, for at der er tale om en nedlæggelse, og at 12B "er og har ikke været en bolig/beboelse så langt som nogen kan huske...". Derudover skriver ansøger, at tilstanden er dårlig (bilag) i både 12B og 14, og at kun en lejlighed, 12A, kan anvendes til beboelse, som den står nu.

Endvidere finder ansøger, at opdelingen er uhensigtsmæssig "rum forløber zig-zag mellem 12 a og 12 b". Derudover nævnes, at der er tale om, at opdelingen er uhensigtsmæssig i forhold til lys og brand. Derudover finder ansøger, at parkeringsmulighederne er begrænsede, to pladser, heraf en i carport, og vejadgangen ringe.

Vedrørende udlejning kan forvaltningen oplyse, at Schallsvej 12A har været udlejet frem til den 31. oktober 2017, 12B frem til 30. september 2012 og 14 frem til de 30. september 2014. Det fremgår af arkivet, at kommunen overtog ejendommen indeholdende tre udlejede boliger fra staten i 1975. De tre boliger indberettedes til BBR i april 1977 i forbindelse med oprettelse af registeret. Det fremgår, at alle boliger har køkken og badeværelse, hvilket også i dag er bekræftet af kommunen som sælger. Lejligheden i nr. 14 har været nedlagt midlertidigt og anvendt til institution i en periode af to år. Der er i den forbindelse ikke sket bygningsændringer.

Derudover kan forvaltningen oplyse, at Dronningens Vaskeri delvist blev nedlagt i 1890 og helt nedlagdes under første verdenskrig, samt at der er registreret beboelse i bygningerne tilbage til år 1900. På denne baggrund og på baggrund af dokumentation fra kommunen som ejer, accepteres det i 2019, at der er tale om en beboelsesbygning. Af BBR fremgår det

på det tidspunkt, at der er tale om rækkehusbyggeri. Idet der er fælles loftrum, og dermed ikke lodret adskillelse ændres BBR til den faktiske anvendelse, etagehusbebyggelse.

Forvaltningen kan endvidere oplyse, at boligernes stand er mindre god/ringe, idet 12A dog fremstår mere velholdt end de øvrige. Tilstanden fremgår af tilstandsrapporten udfærdiget i forbindelse med kommunens salg af ejendommen. Antallet af boliger ændrer ikke på tilstanden i forhold til anvendelse til bolig.

Vedrørende hensigtsmæssigheden af opdelingen i tre boliger, der mellem 12A og B løber på langs af bygningen, kan forvaltningen oplyse, at ingen af boligerne kun er nordvendte. Den ene bolig 12B har facader mod nord, syd og den største del af facaden mod vest. 12A har den største del af facaden østvendt og en mindre del af facaden mod syd. Såfremt en anden opdeling ønskes, vil bestemmelserne i gældende bygningsreglement skulle overholdes.

Angående parkering er der mulighed for parkering mellem vej mod syd og beboelseshuset samt i og foran carport. Yderligere parkeringspladser eller andre ændringer af det ubebyggede areal, vil i øvrigt kun kunne ske, hvis der kan opnås dispensation fra Mølleåfredningen. Tilsvarende gælder enhver anden ændring, herunder ændring af anvendelse, herunder til erhverv, eller ændring af tilstanden i øvrigt.

En ændring til anvendelse til erhverv er i strid med kommuneplan, fredning, bygge- og beskyttelseslinjer. Området er i kommuneplanen udlagt til rekreativt grønt område. Specifikt til bevarings- og friluftsområde, våd- og skovområde samt vandværk. Det betyder dog ikke, at egen virksomhed uden ansatte ikke kan indrettes i en del af boligen. Det er dog væsentligt, at erhvervet ikke medfører ændringer af hverken bebyggelsens ydre eller af de ubebyggede arealer, jfr. deklARATION, fredning mv.

Idet der er tale om tre reelle lejligheder, hvor arealet uanset om der sammenlægges to eller tre boliger til en, vil overstige 130 m², kan lejlighederne kun nedlægges, såfremt Kommunalbestyrelsen giver samtykke til nedlæggelse. Kommunalbestyrelsen administrerer generelt Boligreguleringslovens § 46, stk. 2 restriktivt, idet Kommunalbestyrelsen ønsker at bevare et varieret boligudbud. Det er tidligere vurderet, at lejligheder på 63 m² og 101 m² anses for at være reelle lejligheder.

En eventuel nedlæggelse vil ikke være i strid med kommuneplanens ramme, idet der kun er angivet et maksimalt antal boliger. Ejendommen, der ligger indenfor fredning, er omfattet af skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje og er adskilt fra Bondebyen af jernbanen mod øst og åen mod vest. Nærmeste bebyggelse mod vest er Sorgenfri Slot. Mod syd ligger Lyngby Taarbæk Forsynings vandværk.

Ejendommen ligger derudover delvist i landzone. Ejendommen har derfor en særlig placering, der ved en beslutning om evt. færre boliger ikke vurderes at ville medføre præcedens. På baggrund af dette, herunder den helt særlige beliggenhed i det rekreative område og de forholdsvis ringe muligheder for adgang og parkering, vurderer forvaltningen, at dette skal tælle over ønsket om boligudbud og at sammenlægning til én bolig derfor kan anbefales.

Risiko for at handlen hæves

Såfremt kommunen myndighedsmæssigt måtte vælge at fastholde en tilgang til ikke at ville imødekomme en sammenlægning, kan forvaltningen ikke udelukke risikoen for, at en domstol vil indrømme køber "bristede forudsætninger", og at køber kan hæve handlen. Det betyder, at kommunen vil miste det provenu, der ellers er indkommet ved det samlede salg af de to ejendomme under ét.

Lovgrundlag

1. Boligreguleringslovens § 46: Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte samtykke efter til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt: 1. a)ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m², 2. b)boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter [lejelovens § 82](#) eller [§ 83, litra a-b](#), 3. c)boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig
2. Kommuneplanramme 8.5.40

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Godkendt, at de tre lejligheder tillades sammenlagt til to boliger

Bilag

Ansøgning fra ejer

Ejers bemærkninger vedr. boligreguleringsloven mv.

Supplerende fra ejer vedr. boligreguleringsloven

Forvaltningens svar på første henvendelse

Redegørelse (korrigeret) fra ejer vedr. tilstand og boligreguleringsloven

Oversigtskort

Punkt 12: Parkeringspladser til fitnesscenter på Peter Lunds Vej 3 (Beslutning)

02.00.00-P21-342-19

Resume

Forvaltningen har den 20. december 2019 modtaget en henvendelse fra ejeren af Energi på Peter Lunds Vej 3. Ejeren ønsker at få lov til at nedlægge tre parkeringspladser samt at udvide åbningstiden. Forvaltningen har den 5. november 2019 meddelt afslag til på genoptagelse af sagen vedrørende dette. Byplanudvalget skal beslutte, om sagen skal genoptages med henblik på at meddele tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget meddeler afslag på genoptagelse af sagen.

Sagsfremstilling

Byplanudvalget besluttede på møde den 25. marts 2015 at godkende de opstillede retningslinjer for etablering af fitnesscenteret. Byplanudvalget besluttede samtidigt, at det opstillede parkeringskrav ikke fraviges.

Følgende retningslinjer blev lagt til grund for godkendelsen:

- Antallet af maskiner må maksimalt være 20 maskiner svarende til 20 personer eksklusiv instruktør.
- Mulige åbningstider:
 - Lørdage kl. 9-15. Ubegrænset antal hold inden for det fastsatte tidsrum.
 - Søn-og helligdage kl. 9-13. Maksimalt 3 hold inden for det fastsatte tidsrum.
 - Øvrige ugedage kl. 7-20. Ubegrænset antal hold inden for det fastsatte tidsrum.
- Antal p-pladser til rådighed på ejendommen fastsættes til syv.

Ejer ønsker at ændre på de godkendte retningslinjer. Ejer ønsker at nedlægge tre parkeringspladser, da de i følge ejer ikke bliver benyttet. Ejer ønsker samtidig at udvide åbningstiderne til kl. 7.45 - 16.00 lørdag og søndag. Ejer finder det problematisk, at tre af parkeringspladserne er placeret i kælder, hvortil der skal bruges nøgle. Det gør, at de ikke bliver brugt af kunderne. I forhold til åbningstider, er der i følge ejer en efterspørgsel på både tidligere morgenhold og senere eftermiddagshold i weekenden.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der ikke er kommet nye oplysninger i sagen eller ændret i forudsætningerne for den tilladelse, der blev givet i 2015. Der er i den sag netop taget stilling til at begrænse åbningstiderne i weekenden samt antallet af p-pladser. Forvaltningen tager udgangspunkt i samme p-norm ved tilsvarende sager i kommunen. Det er derfor forvaltningens vurdering, at sagen ikke bør genoptages.

Lovgrundlag

Bygningsreglement.

Lokalplan 258 for Bondebyen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Godkendt, at der meddeles afslag på genoptagelse på et foreliggende grundlag.

Bilag

Henvendelse fra ejer

Afslag på genoptagelse af sag

Oversigtskort BYU

Punkt 13: Praksis ved ulovlig fældning af bevaringsværdige træer (Orientering)

02.00.00-G01-8-20

Resume

På baggrund af verserende lovliggørelsessag vedrørende fældning af et bevaringsværdigt træ, orienterer forvaltningen om forvaltningens praksis på området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om forvaltningens praksis tages til efterretning.

Sagsfremstilling

Udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner

Byplanudvalget har den 14. august 2019 godkendt følgende retningslinjer for udpegning af bevaringsværdige træer i lokalplaner:

1. Der udpeges bevaringsværdige træer på vejarealer og på private fællesveje i det omfang træerne vurderes at være af betydning for vejenes grønne udtryk.
2. Der kan udpeges bevaringsværdige træer i private haver, såfremt de er meget betydningsfulde for det grønne indtryk, når man færdes på vejen. Dvs. træer på privat grund, som ikke ses tydeligt fra vej udpeges ikke. Markante træer, som står i forhaven/ direkte mod vej kan udpeges.
3. Det vurderes, om et træ er så stort og dominerende på en grund, så udpegningen vil reducere grundejerens udnyttelse af haven (primært skygge). Dvs. meget store træer på små grunde udpeges ikke, medmindre der er en særlig begrundelse.
4. Træer, som ikke er sunde eller, som er så gamle, så de snart går ud, udpeges ikke.

Administration efter lokalplaner og planloven

Ansøgninger om dispensation fra lokalplanbestemmelser til fældning eller beskæring af bevaringsværdige træer, behandles på baggrund af de konkrete forhold på ejendommen og vejen og med hjemmel i den gældende lovgivning.

Forvaltningen har mulighed for at træffe afgørelse om enten tilladelse, dispensation eller afslag. Tilladelse og dispensation kan eventuelt meddeles på nærmere vilkår, herunder for eksempel om: genplantning af et nyt træ og krav vedrørende træsort, størrelse, placering og genplantningstidspunkt. Ved afslag på retliglovliggørelse kan der følges op med et påbud og eventuelt påstand om bøde, såfremt påbud ikke følges.

I Planklagenævnets afgørelse af 24.01.2020, får Lyngby-Taarbæk Kommune medhold i en afgørelse om dispensation på vilkår og om påbud om lovliggørelse (bilag).

Vurdering af om et træ skal genplantes foretages i hver enkelt sag, og afhænger for eksempel af forholdene på vejen og ejendommen samt træets tilstand, udseende, omfang, placering, størrelse og sort. I øvrigt kan lokalplanens redegørelse og øvrige bestemmelser være udslagsgivende i forvaltningens afgørelser.

Forholdene mellem genplantningstidspunkt, træets størrelse, placering og plejen er gensidigt afhængige af hinanden, og der kan derfor være forskellige krav om størrelse, pleje og genplantningstidspunkt. Kravene til et nyt træ kan afhænge af træsortens rodnet og "sejlivethed", træets placering, lys- og skyggeforhold, vindforhold og øvrige fysiske forhold på ejendommen. Forvaltningen kan imødekomme ønsker om genplantning på en alternativ placering, når forholdene taler for dette, og når det er i overensstemmelse med ovenstående hensyn og anden relevant lovgivning.

Krav om genplantning, træstørrelse, placering, pleje og genplantningstidspunkt afklares som udgangspunkt på baggrund af dialog mellem sagsbehandler og kommunens interne træsagkyndige. I enkelte sager inddrages dog også eksterne træsagkyndige.

Fastsættelse af træers størrelse ved krav om genplantning

Forvaltningen kan stille krav om, at der genplantes et tilsvarende træ af samme størrelse som det hidtidige træ, hvilket er omkostningstungt og kræver både løbende pleje, vanding og gødning. Forvaltningen har dog ikke praksis for at kræve genplantning af tilsvarende store træer, idet manglende rodnet og ydre vindpåvirkninger kan medføre, at træet ikke overlever eller at træet vælter, hvis det er udsat for større vindpåvirkninger. Krav til størrelsen vurderes således i hvert tilfælde og kan tage højde for træsort, placering, vækstbetingelser, omgivende beplantning og øvrige forhold som for eksempel jordbundsforholdene.

Forvaltningen har i nylige sager stillet vilkår om genplantning af træer i størrelsesordenen 15-20 OH mTk til 35-40 OH mTk, det vil sige hvor stammens omkreds er hhv. 15-20 cm eller 35-40 cm. Højden af disse træer på genplantningstidspunktet forventes at være hhv. ca. 200-250 centimeter og ca. 400-450 centimeter.

Økonomiske forhold i forbindelse med ansøgning om dispensation, krav om genplantning, lovliggørelse og/eller bøde

I sager, hvor forvaltningen kræver genplantning tages der ikke stilling til de økonomiske konsekvenser til genplantning af et træ, idet dette forhold ikke kan indgå i forvaltningens vurdering af hvornår et forhold kan anses som lovliggjort.

Forvaltningen kan dog oplyse estimerede priser for de træer, som grundejere har været pålagt at genplante. I de seneste tre sager har prisen således varieret mellem ca. 4.500 kroner og ca. 19.000 kroner for et nyt træ. I prisen er der ikke taget højde for udgifter til transport, omplantning og pleje af et nyt træ.

Ved ansøgning om dispensation fra lokalplaner, må der ofte påregnes udgifter til dokumentation fra en træsagkyndig. For tiden er prisen for en privat inspektion ved træsagkyndig ca. 1.250 kroner pr. time.

Lovliggørelsessager og bødestørrelser

I sager hvor grundejer ikke søger dispensation, kan forvaltningen meddele påbud om lovliggørelse i henhold til planloven. Imødekommer en grundejer ikke kommunens påbud indenfor en fastsat frist, har kommunen herefter mulighed for at nedlægge påstand om en eller flere bøder med henblik på lovliggørelse af forholdet. Ved nedlæggelse af påstand om bøder meldes grundejer til politiet, og det videre sagsforløb varetages herefter af politiet. Ved anmeldelse til politiet, skal forvaltningen foreslå en bødestørrelse.

Forvaltningen anvender for tiden følgende anbefalinger af bødestørrelser ved overtrædelser af bestemmelser i planloven:

- Éngangsbøder på 10.000 kroner.
- Ugebøder á 5.000 kroner pr. uge.

(Politiet kan vælge at ændre bødestørrelsen med udgangspunkt i grundejers private økonomiske forhold, inden Politiet berammer sagen og sagen eventuelt behandles i retten).

Når et ved dom meddelt påbud om at berigtige et ulovligt forhold ikke efterkommes inden den i dommen fastsatte frist og inddrivelse af tvangsbøder ikke kan antages at føre til, at påbuddet efterkommes, kan Kommunalbestyrelsen foretage det nødvendige til forholdets berigtigelse på ejerens bekostning.

Lovgrundlag

- Planloven.
- Lokalplanbestemmelser om bevaringsværdige træer i kommunens gældende lokalplaner.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Udsat.

Bilag

Afgørelse i Planklagenævnet

Punkt 14: Solcelletag i boligområder (Drøftelse)

02.00.00-P21-288-19

Resume

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra en boligejer, der ønsker at udskifte sit tegltag med et solcelletag. Med sagen lægges der op til en drøftelse af, om der i kommunen skal være mulighed for at lave solcelletag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at mulighederne for solcelletag drøftes.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en forespørgsel om muligheden for at udskifte et tegltag til et solcelletag. Ved et solcelletag forstås, at hele tagbelægningen består af solcellepaneler. Se bilag for eksempler på solcelletage (bilag)

Kommuneplan

Kommuneplanens generelle rammer fastslår, at tagmateriale maksimalt må have en glansværdi på 15. Samtidig fremgår det, at der må opsættes solfangere og solceller på alle bygninger, undtagen på bevaringsværdig bebyggelse. I områder med rækkehuse og dobbelthuse gælder dog, at der kun må opsættes solfangere og solceller efter ensartede retningslinjer.

Solceller har ikke glansværdi. Her beregnes en lysreflektans. Der er ikke et direkte sammenfald mellem glansværdi og reflektans, hvilket gør, at emnet ikke er omfattet i rammerne i Kommuneplan 2017.

I nogle rammer for åben-lav boligområder, hvor der ikke er lokalplaner, fastlægges det, at "Bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres."

Under retningslinjer om tekniske anlæg i Kommuneplan 2017 tilkendegiver Kommunalbestyrelsen i redegørelsen, at den sætter stor pris på initiativer, der støtter nedsættelsen af CO₂-udslippet - det være sig i form af solenergi, nye mindre typer af stort set lydløse vindmøller eller andre former for vedvarende energikilder, idet det skal være i overensstemmelse med overordnet planlægning og lovgivning i øvrigt.

Under kommuneplanens arkitekturpolitik lyder to ud af otte punkter under målsætninger som følgende:

- Bæredygtigt byggeri og grønne omgivelser skal vægtes højt
- De fysiske omgivelser skal være af høj kvalitet både funktionelt og æstetisk

Lokalplaner

Nogle få af kommunens gældende lokalplaner indeholder bestemmelser om tagmateriale. Hvor i mod en større del af lokalplanerne indeholder bestemmelser om, at der til udvendige bygnings sider samt tagflader ikke må anvendes materialer, konstruktioner eller farver, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende. Bestemmelse indeholdende skøn, kan være svære at håndhæve.

Bæredygtighed

Kommunen rummer begrænsede muligheder for storskala anlæg til produktion af grøn strøm. Hvis man ønsker solcelleanlæg i kommunen, vil det således i stort omfang blive på bygninger, evt. i form af solcelletage. Bæredygtighedsstrategien forventes at være positiv overfor opsætning af solceller.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det med det nuværende plangrundlag vil være svært at regulere forholdet. Set ud fra et æstetisk vinkel, vil det oftest være en individuel vurdering, om hvorvidt et solcelletag er pænt. I forhold til et bæredygtighedsperspektiv, vurderer forvaltningen, at solcelletage kan give et lille bidrag til den grønne omstilling.

Forvaltningen vil på udvalgsrådet komme med et oplæg til sagen.

Lovgrundlag

Planloven.

Kommuneplanens generelle rammer.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Drøftet.

Bilag

Eksempler på solcelletage

Punkt 15: Præsentation af planprojekter samt bygge- og anlægsprojekter - Kommunale Ejendomme 2019 (Orientering)

82.00.00-P07-2-20

Resume

Forvaltningen har udarbejdet en oversigt over planprojekter samt bygge- og anlægsprojekter på aktivitetsområdet Kommunale Ejendomme, der er arbejdet på eller gennemført i 2019. Udlejningsejendomme er ikke omfattet. Forvaltningen udarbejdede en lignende oversigt for arbejder i 2018 til Økonomiudvalget forelagt i marts 2019. Oversigten for arbejder i 2019 forelægges nu også relevante fagudvalg.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen om planprojekter samt bygge- og anlægsprojekter på aktivitetsområdet "Kommunale Ejendomme" i 2019 tages til efterretning.

Sagsfremstilling

I oversigten over planprojekter samt bygge- og anlægsprojekterne (bilag) er der for hvert projekt anført en række data, herunder eksempelvis budget og regnskab, entreprenør på opgaven mv. Ligeledes er anført, hvor langt det enkelte projekt er kommet i 2019. For nogle projekter har arbejdet for eksempel handlet om at afklare behov, udarbejde ideoplæg og byggeprogram og projektere, mens andre projekter har været i en udførelsesfase.

Lovgrundlag

Udvikling af byområder kan kræve udarbejdelse af lokalplan samt tillæg til kommuneplanen, der henvises Planloven.

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.

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 og ABR18).

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Økonomiudvalget.

Beslutning

Kultur- og Fritidsudvalget, den 16. marts 2020

Taget til efterretning.

Ib Carlsen (A) var fraværende.

Børne- og Ungdomsudvalgt, den 16. marts 2020

Taget til efterretning.

Social- og Sundhedsudvalget, den 17. marts 2020

Taget til efterretning.

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Taget til efterretning.

Bilag

Plan-, Bygge og Anlægsprojekter 2019

Punkt 16: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

Udvalget orienteres om kommende sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde:

- Status på erhvervsindsatsen
- Byggesagsbehandlingstider
- Ønske om ny lokalplan for Bondebyen
- Ændret anvendelse af del af Lundtofte erhvervsområde syd for Nymøllevej

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Taget til efterretning.

Punkt 17: Meddelelser

00.22.00-A00-3-17

Sagsfremstilling

1. Lokale Erhvervspræstationer 2020

IRIS Group er et uafhængigt konsulentfirma, der har udviklet et nyt indeks over kommuners erhvervspræstationer (bilag). Ambitionen er at opdatere indekset en gang årligt.

Deres analyse er alene baseret på reelle tal primært fra Danmarks statistiks erhvervsregister og statistikbanken.dk. Lyngby-Taarbæk har i år klaret sig rigtig godt, og er Regionens højdespringer, idet kommunen går 19 plader frem. Samlet indtager Lyngby-Taarbæk Kommune en 12. plads, og er nr. 1 på indikatoren "Eksport".

2. Klage over afgørelse på Virumgårdsvej 22B

Byplanudvalget har den 4. december 2019 bemyndiget forvaltningen til at meddele dispensation fra lokalplan 20 til opførelse af skaterbane på Virumgårdsvej 22B.

Forvaltningen har den 5. februar 2020 meddelt dispensationen til ejeren. Afgørelsen er den 27. februar 2020 blevet påklaget til Planklagenævnet (bilag).

3. Kommunalt erhvervsoverblik 2020

På regionens kommuners opfordring har Erhvervshus Hovedstaden udviklet en status over kommunale erhvervs- og indbyggerdata. Rapporten hedder Erhvervsoverblik (bilag) og er et opslagsværk over erhvervsconjunkturer, beskæftigelse, iværksætter m.m. i alle 29 kommuner i Region Hovedstaden. Intentionen er, at Erhvervshus Hovedstaden opdaterer det nye Kommunale Erhvervsoverblik mindst to gange årligt i takt med at Danmarks Statistik opdaterer deres data.

Beslutning

Byplanudvalget, den 18. marts 2020

Taget til efterretning.

Bilag

Lokale erhvervspræstationer 2020

Klage over LTK's afgørelse om dispensation fra lokalplan

Kommunalt Erhvervsoverblik 2020 - Region Hovedstaden