

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 15-06-2022

Mødedato Onsdag d. 15. juni 2022 kl. 08:00

Mødested Mødelokale A, 1.sal - ekstraordinært møde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Kanalstien - Vurdering af projektforslag for delområde 2 i lokalplan 267 (Beslutning).....	4
Proces for plangrundlag for Klimasikring af det centrale Lyngby (Orientering).....	7
Furesøvej 7 - Dispensation fra lokalplan 195 i forbindelse med udstykning (Beslutning).....	9
Firskovvej 4 - Ny padeltennishal (Beslutning) (Genforelæggelse).....	14
Underskrift af protokol.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. juni 2022

Godkendt.

Punkt 2: Kanalstien - Vurdering af projektforslag for delområde 2 i lokalplan 267 (Beslutning)

01.02.00-G01-3-22

Resume

Lyngby-Taarbæk Forsyning har på baggrund af Byplanudvalgets beslutning 16. marts 2022 fremsendt alternativ udformning af byrummet Kanalstien. Forvaltningen foreslår, at det fremlagte scenarie "Vandets by" danner baggrund for det videre arbejde. Forvaltningen har endvidere hos ekstern advokat fået undersøgt muligheden for at meddele dispensation til den foreslåede udformning. På den baggrund foreslår forvaltningen, at der ikke udarbejdes ny lokalplan, men igangsættes høring om dispensationer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det fremlagte scenarie "Vandets by" danner baggrund for det videre arbejde,
2. der ikke udarbejdes ny lokalplan, men igangsættes høring om dispensationer.

Problemstilling

Historik

Byplanudvalget afviste 16. marts 2022 den af Lyngby-Taarbæk Forsyning foreslåede udformning af Kanalstien. Af protokollen fremgår det, at projektet ønskes "bearbejdet, så der sker en landskabelig tilpasning af afslutningen af Kanalstien i begge ender med fokus på at bevare og gerne styrke de rekreative værdier og mindske barrierevirkningen."

På den baggrund fremlægges der nu ny ansøgning fra Lyngby-Taarbæk Forsyning, herunder nye visualiseringer (bilag) for et revideret projekt af byrummet Kanalstien, svarende til delområde 2 i gældende lokalplan 267.

Herudover besluttede Byplanudvalget på samme møde, at der udarbejdes lokalplantillæg dækkende delområde 2 i lokalplan 267, idet der er flere forhold i det da fremlagte projektforslag som strider mod bestemmelser i lokalplan 267.

Løsninger

Revideret udformning af Kanalstien

Af det fremsendte materiale, herunder visualiseringerne, fremgår en alternativ udformning af det oprindeligt fremlagte forslag i marts: scenarie "Vandets by".

Scenarie "Vandets by"

I forhold til det oprindelige projektforslag ses det, at de kraftige betonsider nu er beklædt med lyst træ, samt at der i kanalens møde med enderne ved hhv. Toftebæksvej og "Kirkepladsen" planlægges et system, hvor overskydende vand vil afdrype/risle ned langs den afsluttende væg - et såkaldt "vandslør". Kanalen er markeret med afkortede bassiner med permanente vandspejl i hver ende og med en tør del i det midterste stykke, som først overrisles/oversvømmes ved større regnhændelser.

Ved enderne, hvor der er stort niveauspring, er der sikret med hegn, og hegnet vil følge de to stier på hver side af udgravningen.

Forvaltningen vurderer, at særligt løsningen med træbeklædningen adresserer de væsentligste kritikpunkter mod det forrige af forsyningens projektforslag, nemlig den markante betonmur og de store arealer med synligt beton. Disse er nu således beklædt med træ.

Ligbærerbroen er ikke længere med i projektforslaget, idet Lyngby-Taarbæk Forsyning ikke ser det som noget, der kan finansieres af forsyningsselskabet. Der vil derfor blive udarbejdet en løsning med en række trædesten, så passagen på tværs af byrummet sikres, også når der har været regnhændelser og græsset i den midterste del af byrummet er oversvømmet. Kun ved de største regnhændelser vil både cykelsti og trædesten være oversvømmet.

Vurdering af lokalplanpligt

Forsyningsselskabet har i forbindelse med det fremsendte materiale oplyst, at de ønsker dispensation frem for lokalplan(-tillæg).

Forvaltningen har ved ekstern advokat (Horten) fået foretaget en vurdering (bilag) af de fremlagte alternativer for delområde 2 i forhold til, om der kan dispenseres til de ansøgte forhold inden for det eksisterende plangrundlag, lokalplan 267. Ekstern advokat konkluderer at:

"Der er således forhold, der taler både for og imod, at det vil være i strid med planlovens § 19, stk. 1, at dispensere til gennemførelse af Projektforslaget.

Samlet set er det dog vores vurdering, at en flerhed af momenter taler for, at det sandsynligvis ikke er i strid med lokalplanens principper at dispensere fra lokalplanens § 6.3 og 7.4."

Høring i tilfældet af dispensation til delområde 2

På arbejdsrunde anbefalede ekstern advokat, at såfremt kommunen ville gå videre ad dispensationsvejen angående delområde 2, burde høringen i forbindelse hermed ske til en bredere skare end den lovbefalede naboorientering. På den baggrund har forvaltningen udarbejdet et forslag til høringsområde, særligt for området omkring delområde 2 jf. vedlagte høringskort (bilag).

Procesrisiko

En dispensation fra en lokalplan - henholdsvis spørgsmål om et projekt er lokalplanpligtigt efter planlovens § 13 - kan efterprøves af Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål.

Strategisk ramme

Projektet støtter op om visionerne fra "Vision for Kongens Lyngby Centrum", særligt afsnittet om "En grøn og bæredygtig by med oplevelser, natur og vand":

"Vi vil styrke forbindelserne mellem centrum og kommunens kulturhistoriske grønne og blå omgivelser, vi vil skabe nye muligheder for aktivitet og bevægelse for både børn og voksne, og vi vil trække naturen og vandet ind i byens rum, så Kongens Lyngby bliver en attraktiv destination."

Projektet Klimatilpasning af Det centrale Lyngby (KALC) understøtter desuden kommunens bæredygtighedsstrategi, "Sammen om et bæredygtigt Lyngby-Taarbæk", særligt mål 2b om reduktion af forurening af Mølleåen med opblandet spildevand.

Videre proces

Der arbejdes videre med at meddele dispensation til det ansøgte projekt. Dette vil blive fremlagt i særskilt sag.

Økonomi

Projektet betales over takster og eventuelle fordyrelser vil skulle finansieres over taksterne.

Lyngby-Taarbæk Forsyning oplyser til sagen, at merudgifterne for det fremlagte alternative scenarie "Vandets by" vil beløbe sig til 5 mio. kr.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. juni 2022

Ad 1) Godkendt, idet mulighed for etablering af træplateau mod gangstien (mod Fredlighed) afsøges.

Ad 2) Godkendt.

Udvalget bemærker, at kommunens byrumsrettede aktiviteter drøftes ifm. Kanalparken.

Bilag

NOTAT Kanalstien incl. ansøgning vedr. KALC 1.0

Vurdering vedrørende lokalplan 267

Forslag til høringsområde delområde 2

Oversigtskort

Punkt 3: Proces for plangrundlag for Klimasikring af det centrale Lyngby (Orientering)

01.02.00-G01-3-22

Resume

Med sagen orienteres om den videre proces om plangrundlag og dispensationer fra lokalplan for klimasikringen af det centrale Lyngby (KALC).

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at orienteringen tages til efterretning.

Problemstilling

Forsyningsselskabet har brug for en række dispensationer til den eksisterende lokalplan 267, for at realisere projektet Klimasikring af det centrale Lyngby (KALC). Det drejer sig om den strækning som er sammenfaldende med den historiske Fæstningskanal i Lyngby.

Løsninger

Den videre proces forventes at forløbe som følgende:

Juli	Lyngby-Taarbæk Kommune modtager endeligt materiale om dispensationer fra Lokalplan 267 fra Forsyningsselskabet
August	Høringer udsendes i forbindelse med dispensationerne
August/september	Lyngby-Taarbæk Forsyning vil sammen med Lyngby-Taarbæk Kommune afholde et offentligt informationsmøde om dispensationerne, således at borgerne får mulighed for at stille spørgsmål som supplement til den skriftlige høring
Oktober/november	Beslutning i Byplanudvalget om de samlede dispensationer (til lokalplan 267)

Desuden kræver projektets gennemførelse bl.a., at der udarbejdes VVM (miljøkonsekvensrapport), som behandles i Kommunalbestyrelsen, og at denne offentliggøres og sendes i høring i mindst 8 uger. Den foreløbige tidsplan peger på en høringsperiode for VVM i november-december, med en endelig vedtagelse i Kommunalbestyrelsen februar 2023.

Strategisk ramme

Projektet Klimasikring af det centrale Lyngby (KALC) bidrager til styrke forbindelserne mellem centrum og kommunens kulturhistoriske grønne og blå omgivelser, ved at trække vand ind i byen og skabe nye muligheder for aktivitet og bevægelse, og på den måde understøtte Vision for Kongens Lyngby Centrum.

Projektet understøtter desuden kommunens bæredygtighedsstrategi, "Sammen om et bæredygtigt Lyngby-Taarbæk", særligt mål 2b om reduktion af forurening af Mølleåen med opblandet spildevand.

Videre proces

Ansøgning om dispensationer fra lokalplanen sendes i høring i august. Der afholdes supplerende borgermøde. Dispensationer inkl. høringssvar forelægges Byplanudvalget til beslutning i oktober/november.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. juni 2022

Taget til efterretning.

Punkt 4: Furesøvej 7 - Dispensation fra lokalplan 195 i forbindelse med udstykning (Beslutning)

01.04.00-P19-12-22

Resume

Byplanudvalget afviste den 1. december 2021 at dispensere fra lokalplan 195 for arealstørrelser til udstykning af ejendommen Furesøvej 7. Ejer har på den baggrund revideret sin ansøgning således, at lokalplanens minimumsgrundstørrelser overholdes. I forbindelse med det reviderede udstykningsforslag søges om dispensation fra lokalplanen med hensyn til afstand mellem tilbageblivende del af enfamiliehus og nyt skel mod koteletben til ny ejendom. Gennemført naboorientering har medført indsigelser. Der skal tages stilling til, om der skal meddeles den ansøgte dispensation.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at meddele den ansøgte dispensation fra § 6.1.3 i lokalplan 195.

Problemstilling

Byplanudvalget har i 2021 (1. december, pkt. 11) afvist at meddele dispensation fra lokalplanens regler om minimumsgrundstørrelse (§4.1). På den baggrund ansøges der nu om, at udstykke ejendommen i tre ejendomme (bilag) på henholdsvis 1.513 m² (parcel 1), 1.334 m² (parcel 2) og 900 m² (parcel 3) (bilag). De tre parceller opfylder lokalplanens krav til minimumsgrundstørrelse.

Der etableres to parallelle koteletben som adgangsveje til parcel 1 og parcel 2. Der tinglyses deklaration både på parcel 1 og 2, som blandt andet afskærer parcel 1 i at færdes på koteletbenet tilhørende parcel 2 og omvendt.

Drivhus, carport og ca. 25 m² af eksisterende enfamiliehus nedrives. Den tilbageblivende del af enfamiliehuset beliggende på parcel 1 vil være placeret tættere på parcel 2's koteletben end 5 m, dog i en afstand af mindst 2,5 m, og der anmodes derfor om dispensation fra § 6.1.3 i lokalplanen til bibeholdelse af det eksisterende hus.

Ejendommen Furesøvej 7 har et grundareal på 3.747 m², og eksisterende enfamiliehus på ejendommen har et etageareal på 254 m². Derudover er der opført drivhus, carport og to udhuse på ejendommen. Ejendommen er beliggende i delområde 7 i lokalplan 195, som i § 6.1.3 fastsætter, at bebyggelse på boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, jf. kortbilag 4A-4E, ikke må opføres nærmere naboskel end 5 m.

Der er gennemført naboorientering af naboejendomme (Furesøvej 5A, 5B, 9 og 17A) samt områdets grundejerforening (Virum Grundejerforening). Naboorienteringen har medført indsigelser fra Furesøvej 9 og 17A samt fra en gruppe grundejere, Furesøvej 3B og L.F. Cortzens Vej 30, som ikke var omfattet af naboorienteringen (bilag) I indsigelsen fra Furesøvej 9 henvises til indsigelse ifm. ned tidligere ansøgning, denne er således bilagt. Endelig har ejere af Furesøvej 5A og 5B oplyst, at de ikke har bemærkninger til det ansøgte. Ejere af Furesøvej 7 er partshørt og har fremsendt kommentarer (bilag).

Forvaltningen har samlet indsigelser og ejers parthørings svar i et notat (bilag). Indsigelserne går bl.a. på, at indsigere finder at det ansøgte kræver yderligere dispensationer fra lokalplanens bestemmelser. Indsigelser og parthørings svar angående lokalplanens § 6.1.3 samt § 4.1 og § 6.1.2 uddybes nedenfor. Øvrige indsigelser og bemærkninger er gennemgået og kommenteret i notatet.

Indsigelser i forhold til § 6.1.3 - afstandskrav på 5 m mellem bebyggelse og naboskel - Indsigerne anfører blandt andet:

Den ansøgte dispensation fra § 6.1.3 må anses som værende en meget væsentlig afvigelse, hvor afstanden mellem tilbageblivende bygning og naboskel bliver helt ned til 2,5 m. Dispensationen vedrører en strækning på mere end 20 m.

Udformning af nordligt skel mellem parcel 1 og 2 vil indebære, at udsigtskilen fra Furesøvej 9 til Furesøen bliver begrænset, og at afstanden mellem ny bygning på parcel 2 og eksisterende tilbageblivende bygning på parcel 1 vil være en del mindre end 10 m set fra Furesøen.

Forvaltningen skrev i forbindelse med ansøgning om dispensation fra § 6.1.3 til swimmingpool, at lokalplanens afstandskrav i § 6.1.3 er indført for at sikre lys og luft mellem boligerne samt at sikre udsigtskiler for de bagvedliggende boliger.

Afstandskravet i § 6.1.3 er indsat i lokalplanen, netop for at sikre en grøn skrænt, ved at forhindre tæt bebyggelse. Dispensation fra § 6.1.3 virker modsat - øger bebyggelse, mindsker skræntens grønne og landskabelige udtryk, hvilket er direkte i modstrid med lokalplanens principper og Byplanudvalgets hidtidige praksis. Meddelelse af dispensation fra § 6.1.3 vil skabe præcedens.

Dispensation fra § 6.1.3 er ikke foreneligt med de synspunkter, som er kommet til udtryk i kommunens afslag på dispensation fra § 4.1 af den 25. januar 2022, idet kommunen i afgørelsen skriver:

- Det er et bærende element i lokalplan 195, at kommunen ønsker at værne om og forbedre Furesøen og de omkringliggende omgivelser, der er et af de mest storslåede landskaber i kommunen,
- Lokalplanen indeholder detaljeret regulering af forhold som grundstørrelser, bebyggelsesprocent samt afstand til skel, navnlig for ejendomme, der afgrænses af Furesøen. Disse bestemmelser har deres sigte netop at tilsikre en udvikling, der er i overensstemmelse med kommunens overordnede ønske om at fastholde og forbedre landskabet omkring og direkte mod Furesøen.

Ejers partshøringssvar i forhold til § 6.1.3 - afstandskrav på 5 m mellem bebyggelse og naboskel - Ejer anfører blandt andet:

Horten har i notat af den 1. februar 2022 entydigt fastslået, at kommunen kan meddele dispensation fra § 6.1.3, da der alene er tale om en begrænset afvigelse fra afstandskravet på bagsiden af den eksisterende bygning på parcel 1 mod Furesøvej.

Den ansøgte udstykning vil indebære, at den eksisterende bygning på parcel 1 bliver smallere set fra Furesøen.

Der er intet i kommunens afgørelse af den 25. januar 2022, der forhindrer eller begrænser den aktuelt ansøgte udstykning.

Bemærkninger i forhold til § 4.1 og § 6.1.2 – grundstørrelse på 1.200 m² og vejbyggelinje på 5 m - Indsigerne anfører blandt andet:

De to parallelle koteletben tilhørende parcel 1 og 2 skal betragtes som et samlet vejareal og udgør en privat fællesvej blandt andet grundet, at de to koteletben fremstår og i realiteten vil fungere som et samlet vejareal, da de ikke er indbyrdes fysisk adskilt.

Tinglyste deklARATIONER vil ikke hjemle forbud mod færdsel på koteletben, som ikke tilhører matriklen.

Dette medfører:

- at koteletbenene ikke kan medregnes i ejendommens grundstørrelse, da lokalplanen forudsætter,

- at sådanne arealer kun må give adgang til én matrikel, den ansøgte udstykning vil derfor sandsynligvis kræve dispensation fra § 4.1 i forhold til parcel 2's grundstørrelse (som skal være mindst 1.200 m² uden vejareal), at der i medfør af § 6.1.2 afkastes 5 m vejbyggelinje fra koteletbenene ind over Furesøvej 5B og parcel 3 og dermed,
- at byggefeltet på parcel 3 bliver mindre end angivet i ansøgningen og kun ca. 7 m bredt.

Der er i lokalplanen indsat mindste grundstørrelser, netop for at sikre en grøn skrænt, ved at forhindre tæt bebyggelse. Dispensation fra mindste grundstørrelser (§ 4.1) virker modsat - øger bebyggelse, mindsker skræntens grønne og landskabelige udtryk, hvilket er direkte i modstrid med lokalplanens principper og udvalgets hidtidige praksis.

Ejers partshøringssvar i forhold til § 4.1 og § 6.1.2 - grundstørrelse på 1.200 m² og vejbyggelinje på 5 m - Ejer anfører blandt andet:

Koteletbenene udgør efter Vejdirektoratets faste praksis samt Vejdirektoratets notat af den 26. april 2022 ikke en privat fællesvej (bilag).

Hvordan koteletbenene fremtræder i marken, og andre benytter koteletbenene er ikke relevante kriterier efter privatvejslovens § 10, stk. 3 og Vejdirektoratets faste praksis. Afgørende ifølge reglerne og Vejdirektoratets praksis er, om der eksisterer en ret for en ejendom til anvendelse af koteletben på den anden ejendom, og en sådan ret eksisterer ikke.

Løsninger

Forvaltningens konklusion

Overordnet finder forvaltningen, at det ansøgte udelukkende kræver dispensation vedrørende afstand til skel fra det eksisterende enfamiliehus til nyt koteletben til delparcel 2. Forvaltningen er således uenig med indsigerne om, at det ansøgte strider mod lokalplanens intensioner eller kræver yderligere dispensationer fra lokalplanens regler.

Vedrørende udstykning fastslår Horten (bilag) også i notat fra 22. november 2021 (side 2): "Det er i Lokalplan 195 forudsat, at der kan ske udstykning af ejendomme beliggende i lokalplanens delområde 7 i overensstemmelse med det i § 4.1 anførte om minimumsgrundstørrelser. Det er derfor utvivlsomt lovligt, at ejendommen Furesøvej 7 kan udstykkes med overholdelse af de begrænsninger, der følger af lokalplanen."

Forvaltningen finder det unødvendigt, at kræve hele/dele af et velfungerende enfamiliehus nedrevet for at undgå dispensation fra lokalplanens regler. Såfremt det eksisterende enfamiliehus nedrives, eller en del af huset nedrives, for at sikre minimumsafstanden på 5 m til naboskel (lokalplanens §6.1.3) vil en udstykning kunne ske uden dispensation fra lokalplanen. Da der er tale om en afstand til skel mod koteletben, og den reelle afstand til ny bebyggelse således bliver mindst 5,5 m, finder forvaltningen, at hensynet i lokalplanens krav opfyldes selvom der dispensereres.

Forvaltningens bemærkninger i øvrigt

Overordnet vurderer forvaltningen, at det ansøgte alene kræver en dispensation fra lokalplanens § 6.1.3, og at denne dispensation alene vedrører bibeholdelse af en del af eksisterende bygning op i mod nyt skel mod koteletben til parcel 2.

Ifølge lokalplanens redegørelsesdel er afstandskravet på 5 m mellem bebyggelse og naboskel i § 6.1.3 fastsat for at undgå, at bebyggelse på toppen af skrænten vil fremtræde som en sammenhængende facaderække på ejendomme, der afgrænses af Furesøen. Afstandskravet er således vedtaget for at tilsikre Furesøkystens landskabelige og naturmæssige værdier – ikke for at sikre lys og luft mellem boligerne eller for at sikre udsigtskiler for de bagvedliggende boliger.

Udsigt er ikke beskyttet ved bestemmelser i lokalplan 195. Lokalplanens eneste henvisning til udsigtskiler i delområde 7 er en henstilling i redegørelsesdelen om, at der ved beplantning på den øverste del af grundene tages hensyn til naboers og publikums ønske og mulighed for at opnå udsigt over Furesøen, således at beplantning opstammes eller beskæres i rimeligt omfang.

Lokalplan 195 udlægger ikke skovbælte i delområde 7, og der er derfor ikke samme beskyttelsesformål i delområde 7 i relation til sikring af en mere sammenhængende skovklædt kyststrækning.

Det primære hensyn bag § 6.1.3 er således at sikre landskabet nærmest Furesøen mod sammenhængende/tæt bebyggelse, som kan forringe den landskabelige værdi af kyststrækningen set fra søsiden. Forvaltningen og Horten vurderer, at det er muligt at meddele den ansøgte dispensation fra § 6.1.3 i det omfang den reducerede skelafstand alene har betydning for skel mod Furesøvej, idet dette ikke vil have betydning for de landskabelige tilbageholdende og naturmæssige værdier set fra Furesøen og ikke vil være i strid med planens principper.

Der er ikke tale om dispensation til nyt byggeri, og Furesøvej 7 er en af de sidste ejendomme i delområde 7, der umiddelbart kan udstykkes. Dispensation fra § 6.1.3 til den ansøgte udstykning vurderes derfor ikke at kunne medføre præcedens.

Vejdirektoratet har i udtalelse af den 26. april 2022 anført, at det som udgangspunkt kun er udlæg, som kommunalbestyrelsen har godkendt eller som er fastlagt på andet offentligretligt grundlag, der kan administreres som privat fællesvej. Direktoratet har ikke grundlag for at antage, at de to koteletben, som i marken ligger på hver sin ejendom ved siden af hinanden, men uden fysisk adskillelse, kan administreres som en privat fællesvej. Endvidere vurderer direktoratet, at et redningskøretøj i ulykkeshændelser eller lignende, vil kunne anvende de to koteletben som adgang uanset færdselsarealets retlige status.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at kommunen ikke kan administrere de to koteletben som ét samlet færdselsareal i form af en privat fællesvej, idet der ikke ses at være indgået aftaler om vejret. Derudover vurderes det, at retten til at færdes på de to koteletben for redningskøretøjer anses ikke som en vejret, der kan føre til, at der er tale om en privat fællesvej.

Hvilket medfører:

- at koteletbenene tilhørende parcel 1 og 2 kan medregnes i ejendommenes grundstørrelser, hvilket medfører, at alle parcellerne overholder kravet i § 4.1 til mindste grundstørrelser ex. vejareal på 1.200 m²,
- at § 6.1.2 - 5 m vejbyggelinje fra koteletbenene - ikke er aktuel i forhold til den ansøgte udstykning.

Endelig er det forvaltningens og Hortens opfattelse, at det med formuleringerne i lokalplanens § 4.1 er forudsat, at der kan ske udstykning af Furesøvej 7 i tre ejendomme. Dette understøttes af, at ejendommen – sådan som kortbilag 4E kommer til udtryk – kun delvist er udlagt med afgrænsning mod Furesøen, idet en del af ejendommen (mod Furesøvej) er konkret undtaget kravet om mindste grundstørrelse ex. vejareal på 1.200 m².

Forvaltningen vurderer i øvrigt:

- at den ansøgte udstykning ikke vil medføre en forrykkelse i områdets udtryk, som er fastlagt ved lokalplanens overordnede disponering med store ejendomme ned mod Furesøen, og mindre ejendomme mod Furesøvej,
- at byggeretten i Bygningsreglement 2018 herunder det skrå højdegrænseplan for den tilbageværende del af enfamiliehuset på parcel 1 i forhold til nyt skel mod parcel 2 er overholdt.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens principper.

Videre proces

Hvis udvalget godkender indstillingen, vil forvaltningen efterfølgende meddele ansøgt dispensation og godkende ansøgt udstykning.

Hvis udvalget afviser indstillingen, vil forvaltningen efterfølgende meddele afslag til ansøgt dispensation, hvilket medfører, at den ansøgte udstykning ikke vil kunne godkendes.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, 15. juni 2022

Afstemning:

For stemte: A (1)

Imod stemte: 5 (C (3), D (1), F (1))

Undlader at stemme: B (1)

Afvist, idet flertallet lægger vægt på at opretholde den i lokalplanen fastlagte afstand mellem bygninger og skel, og idet man i øvrigt finder, at det er muligt at udstykke uden dispensation fra lokalplanen.

A stemmer for, idet der ikke er tvivl om, at der er mulighed for at lave en udstykning uden dispensation. Vi opfordrer til fortsat dialog om mulighed for at nærme sig skel på 5 meter.

B undlader at stemme, idet man ønsker, at der arbejdes videre med projektet ift. at tilnærme sig de 5 meter til skel.

Bilag

Udstykningsforslag

Ansøgning

Samlede indsigelser

Indsigelser fra Furesøvej 9 til tidligere ansøgninger

Partshøringssvar fra ejer af Furesøvej 7

Notat - indsigelser og bemærkninger fra naboorientering Furesøvej 7

Notat fra Vejdirektoratet med bilag

Notater fra Horten af den 22.11.21, 26.11.21, 01.02.22 og 28.02.22

Oversigtskort

Supplerende indsigelser

Supplerende partshøringssvar

Punkt 5: Firskovvej 4 - Ny padeltennishal (Beslutning) (Genforelæggelse)

02.00.00-P21-8-22

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af en padeltennishal på Firskovvej 4. Forvaltningen vurderer, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, hvis projektet skal realiseres. Byplanudvalget skal beslutte, om projektet skal afvente rammelokalplan for Firskovvej kvarteret.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at projektet afventer vedtagelsen af rammelokalplanen for Firskovvej.

Problemstilling

Ejer af Firskovvej 4 ønsker at opføre en ny padeltennishal (bilag). Ejendommen er omfattet af Lokalplan 52.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følgende: mindre industri, håndværk, lager- og servicepræget virksomhed, herunder offentlige servicefunktioner. Der er mulighed for administration og undervisning til de enkelte ejendomme, såfremt det har en sekundær karakter og i øvrigt ikke kræver særlige bygninger eller anlæg.

Planloven giver som udgangspunkt ikke mulighed for at dispensere fra en lokalplans principper. Lokalplanens principper udgøres som udgangspunkt af formål- og anvendelsesbestemmelserne. I mindre omfang vil det være muligt at dispensere fra bestemmelserne, såfremt det ikke ændre væsentligt ved områdets karakter.

Løsninger

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte ikke umiddelbart vil passe ind i områdets nuværende karakter og derfor være en væsentlig ændring. Det skal dog nævnes, at ejendommen tidligere har været brugt til undervisningsformål, der ikke fuldstændigt lå inden for lokalplanens anvendelsesmuligheder. Det er med udviklings- og helhedsplanen for firskovvej kvarteret påtænkt, at der skal udarbejdes nye lokalplaner, der på sigt vil ændres områdets karakter fra erhvervsområde til et blandet byområde. I Lokalplan 52 er der en byggelinje på 6 m fra skel langs den smalle del af Firskovvej, for at sikre fremtidige vejudvidelser. Det kan i den videre planlægning for området vise sig at denne udvidelsesmulighed bliver aktuel for at sikre plads til både biler, gående og cyklister, på den smalle del af Firskovvej.

Det er forvaltningens vurdering, at der bør udarbejdes en ny lokalplan, hvis projektet skal realiseres. Dette vil være med til at sikre den rette borgerinddragelse, med hensyn til hvordan området udvikles. Projektet bør derfor afvente vedtagelsen af den kommende rammelokalplan for området, hvorefter en lokalplan for den konkrete ejendom evt. kan udarbejdes.

Strategisk ramme

Udviklings- og helhedsplan for Firskovvej kvarteret

Kommunalbestyrelsen vedtog i 2019 en udviklings- og helhedsplan for Firskovvej kvarteret. Planen fastlægger en række overordnede principper for den kommende udvikling af området. Blandt andet skal principperne danne udgangspunkt for en kommende rammelokalplan for området, efterfulgt af egentlige byggeretsgivende lokalplaner. Ejendommen Firskovvej 4 forventes at indgå i den kommende rammelokalplan for Firskovvej kvarteret. Udviklingen af området skal desuden ses i kobling med den igangværende proces med vision og udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum.

"Selvom der i Lyngby-Taarbæk er mange idrætshaller, -baner og -anlæg spredt ud over hele kommunen og tæt på boligområderne, efterspørges endnu flere både traditionelle og specialdesignede anlæg. Da der ikke er mange ubebyggede kvadratmeter i kommunen, udfordrer det både vores prioriteringer og måden, vi er vant til at bygge og drive anlæg på."

Videre proces

Projektet vil afvente vedtagelsen af rammelokalplanen for Firskovvej. Herefter vil rammelokalplanen kunne danne grundlag for udarbejdelse af en lokalplan for den konkrete ejendom.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, 11. maj 2022

Udsat.

(A) Stemmer imod udsættelse, da de ønsker at etablering af padeltennishal igangsættes med det samme.

Martin Vendel Nielsen (C) var fraværende.

Supplerende sagsfremstilling

Kommunen har modtaget supplerende materiale fra ansøger (bilag). I det supplerende materiale fremkommer ejer med sine synspunkter på, hvorfor ejer mener, at der kan meddeles dispensation til projektet, herunder henvisning til sager fra andre kommuner.

Forvaltningen har set på sagen igen. Forvaltningen vurderer fortsat, at det konkrete projekt vil være i modstrid med lokalplanens principper, da sportshal ikke ligger inden for områdets anvendelsesbestemmelser.

Kommunen kender ikke til de andre kommuners baggrund for de tilladelser, som ejer henviser til. Her vil der skulle ses på de enkelte planers principper, og kommunernes individuelle praksis i håndtering af den type sager.

Forvaltningen har endvidere vurderet på, om en opførelse af en sportshal i sig selv vil være lokalpligtigt. På grund af projektets størrelse og store udnyttelse af grunden, mener forvaltningen, at projektet er omfattet af lokalplanspligt, og at der således ikke kan meddeles byggetilladelse før der er vedtaget en lokalplan der muliggør projektet, uafhængigt af spørgsmålet om anvendelsesbestemmelsen.

Byplanudvalget, den 15. juni 2022

Udsat.

Bilag

Ansøgning

Oversigtskort

NYT BILAG: Supplerende materiale fra ansøger

Punkt 6: Underskrift af protokol

00.01.00-A00-10-22

Sagsfremstilling

Dette er det digitale underskriftsark.

Med godkendelse af denne sag godkendes protokollen for mødet.

Beslutning

Byplanudvalget, den 15. juni 2022

Godkendt.