

REFERAT Byplanudvalget 2018-2021 d. 13-06-2018

Mødedato Onsdag d. 13. juni 2018 kl. 08:00

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Møde ml. Bygningskultur Foreningen og Byplanudvalget.....	3
Endelig vedtagelse af Lokalplan 280 og Kommuneplantillæg 2/2017 for forlængelse af Firskovvej (Beslutning).....	4
Godkendelse af VVM-tilladelse for forlængelse af Firskovvej (Beslutning).....	7
Genforelæggelse: Udviklings- og helhedsplanen for Firskovvejområdet - retningslinjer for det videre arbejde.....	10
Forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord - Hempel (Beslutning).....	13
Lokalplan 289 Aflysning af parkeringshus på Parallelvej med tilhørende kommuneplantillæg 6/2017.....	18
Nybygning af hotel, Lundtoftegårdsvej (Beslutning).....	21
Nedrivning af bevaringsværdigt hus, Virumstræde 9 (Beslutning).....	23
Erstatningsparkering til Kampsax Kollegiet, Kollegiebakken 9 (Beslutning).....	25
Kommende sager.....	28
Meddelelser.....	29

Punkt 1: Møde ml. Bygningskultur Foreningen og Byplanudvalget

00.01.00-A00-96-16

Sagsfremstilling

Mødet starter med et møde med Bygningskultur Foreningen, hvor følgende 5 repræsentanter fra Bygningskultur Foreningen vil deltage:

Bente Kjøller (formand)

Jens Clemmensen

Sten Langvad

Tine Rask Eriksen

Henrik Brade Johansen

Emner til mødet (bilag).

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Punkterne på dagsordenen blev drøftet.

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

Bilag

Emner til mødet

Punkt 2: Endelig vedtagelse af Lokalplan 280 og Kommuneplantillæg 2/2017 for forlængelse af Firskovvej (Beslutning)

01.02.05-P16-5-17

Resume

Forslag til lokalplan 280 samt forslag til kommuneplantillæg 2/2017 for forlængelse af Firskovvej og tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i 8 uger fra 5. februar 2018 til den 6. april 2018. Kommunen har modtaget 14 høringssvar. Lokalplanen foreslås endeligt vedtaget med enkelte ændringer. Kommuneplantillæg foreslås vedtaget uden ændringer.

Sagen fremlægges parallelt med sag vedrørende Miljøkonsekvensrapport for Firskovvejs forlængelse.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Kommuneplantillæg 2/2017 vedtages endeligt,
2. Lokalplan 280 for forlængelse af Firskovvej vedtages endeligt med de foreslåede ændringer,
3. Den sammenfattende redegørelse vedrørende miljøvurdering af planerne godkendes.

Sagsfremstilling

Forslag til lokalplan 280 for forlængelse af Firskovvej (bilag) og forslag til Kommuneplantillæg 2/2017 (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag) har været i 8 ugers offentlig høring fra den 5. februar 2018 til den 6. april 2018. Lokalplan og kommuneplantillæg skal muliggøre en forlængelse af Firskovvej til Jægersborgvej. Sagen fremlægges parallelt med sag om miljøkonsekvensvurdering af vejforlængelsen.

Der har været afholdt borgermøde den 12. marts 2018 om planerne og tilhørende miljøvurderinger. Referat fra borgermødet (bilag).

Høringssvar og ændringsforslag

I løbet af høringsperioden er der indkommet 14 høringssvar til planforslagene og tilhørende miljørapport, se høringsnotat (bilag) med forvaltningens bemærkninger. Høringsnotatet indeholder ligeledes høringssvar, som vedrører miljøkonsekvensvurderingen.

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

- Støj – bekymring for øget trafikstøj, forslag om opsætning af støjværn vest for den planlagte vejforlængelse
- Trafikmængder – bekymring for øget trafik på Jægersborgvej herunder rampeanlægget ved Helsingørmotorvejen, Jernbaneplassen, Christian X's Alle m.fl.
- Trafikforhold i øvrigt - bekymring for cyklisters sikkerhed og fremkommelighed, ønske fra Vejdirektoratet om at præcisere lokalplanens forhold til statens veje
- Visuel påvirkning - bekymring for synlighed af den nye vej, og ønske om bevaring af beplantning og ønske om yderligere beplantning langs vejforlængelsen
- Arkæologi - Kroppedal Museum oplyser, at de har en begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder indenfor lokalplanområdet og ønsker, at oplysningen fremgår af lokalplanen
- Letbane - Hovedstadens Letbaneselskab ønsker i lokalplanen en mere præcis henvisning til anlægsloven for letbanen

Alle høringssvar er vurderet. Høringssvar vedr. statsveje, letbane og arkæologi giver anledning til ændringer i lokalplanens redegørelsesdel. De øvrige høringssvar, som er af miljømæssig karakter, giver ikke anledning til ændringer i lokalplan eller kommuneplantillæg. I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen. Især har der været fokus på støjpåvirkningen fra trafikken på den nye vej på omkringliggende boliger, trafikale ændringer og visuelle forhold/beplantning. Forholdene omkring støj, trafik og visuelle forhold er behandlet og vurderet i miljøkonsekvensvurderingen af projektet, og resultaterne af disse ligger til grund for resultaterne i miljøvurderingen af plangrundlaget.

Efter planlovens § 27. stk. 2 kan der i forbindelse med planers endelige vedtagelse foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. På baggrund af høringssvar foreslår forvaltningen en række ændringer til redegørelsesdelen i det offentliggjorte planforslag. Da der er tale om mindre rettelser skal planforslaget jf. planloven ikke i fornyet høring. Der henvises til høringsnotatet (bilag) for et samlet overblik over det foreslåede ændringer.

Miljørapport og sammenfattende redegørelse

I forbindelse med planforslagene er der udarbejdet en miljørapport, som også har været i høring samtidig med lokalplanforslag og forslag til kommuneplan. Der er efter høringen udarbejdet en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingen (bilag), som indeholder en redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, samt hvordan høringssvar fra offentlighedsfasen er taget i betragtning ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. I høringsperioden var miljørapporten bilag til planforslagene. Dette bilag erstattes efter vedtagelsen af lokalplan og kommuneplantillæg af den sammenfattende redegørelse.

Lovgrundlag

Planlovens § 27 om endelig vedtagelse af planforslag.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 13 (sammenfattende redegørelse).

Økonomi

Kommunalbestyrelsen besluttede den 7. april 2016 at give en anlægsbevilling på 2 mio. kr. til igangsætning af foranalyser og projektering af forlængelse af Firskovvej til Jægersborgvej med en tilsvarende indtægtsbevilling i 2018. Da ejerkredsbeslutningen for letbaneprojektet blev udskudt til februar 2018, blev det på Kommunalbestyrelsens møde 21. december 2017 besluttet at øge denne anlægsbevilling med 1 mio. kr. for hermed at sikre fremdriften i projektet.

Udarbejdelse af lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering afholdes af ovenstående anlægsbevilling.

De projekttilpasninger der indarbejdes i detailprojekteringen på baggrund af bl.a. høringsprocessen kan gennemføres indenfor den samlede anlægsramme på 50 mio. kr. til henholdsvis forlængelse af Firskovvej samt tilpasning af den eksisterende del af Firskovvej. Anlægsrammen på 50 mio. kr. afholdes af Hovedstadens Letbane.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkterne ad 1 og 2.

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler indstillingspunkt ad 3.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Ad 1-2) Anbefalet.

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

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. juni 2018

Ad 3) Anbefalet.

Magnus Von Dreier (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Mette Schmidt-Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Martin Vendel Nielsen (C).

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Bilag

Lokalplanforslag 280

Forslag til Kommuneplantillæg 2_2017

Miljøvurdering af lokalplanforslag 280 og forslag til kommuneplantillæg 2_2017

Referat fra Borgermøde 12.3.2018 Firskovvejs forlængelse

Høringsnotat til lokalplanforslag 280 - Firskovvejsforlængelse

Sammenfattende redegørelse

Punkt 3: Godkendelse af VVM-tilladelse for forlængelse af Firskovvej (Beslutning)

01.16.04-P19-3-16

Resume

Miljøkonsekvensrapport og udkast til VVM-tilladelse for forlængelse af Firskovvej har været i offentlig høring i 8 uger fra den 5. februar 2018 til den 6. april 2018. Kommunen har modtaget 14 høringssvar. Forvaltningen foreslår, at der meddeles VVM-tilladelse for projektet med de projektilpasninger og forudsætninger, der fremgår af tilladelsen.

Sagen forelægges parallelt med sag vedrørende endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 2/2017 og Lokalplan 280 for forlængelse af Firskovvej.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles VVM-tilladelse for forlængelse af Firskovvej med de projektilpasninger og forudsætninger, der fremgår af tilladelsen.

Sagsfremstilling

Miljøkonsekvensrapport for forlængelse af Firskovvej (bilag) og udkast til VVM-tilladelse for forlængelse af Firskovvej (bilag) har været i offentlig høring i 8 uger fra den 5. februar 2018 til den 6. april 2018. Høringen har været gennemført sammen med høring om forslag til Kommuneplantillæg 2/2017 og forslag til Lokalplan 280 for forlængelse af Firskovvej med tilhørende miljørapport. Se parallel sag herom.

Borgermøde

Der har været afholdt fælles borgermøde den 12. marts 2018. Referat af mødet er vedlagt (bilag).

Høringssvar

I høringsperioden har kommunen modtaget 14 høringssvar til lokalplanforslaget, kommuneplantillægget og miljøvurderingerne. Resumé af høringssvar og forvaltningens kommentarer fremgår af høringsnotat (bilag).

Høringssvarene koncentrerer sig hovedsageligt om følgende emner:

- Støj – bekymring for øget trafikstøj, forslag om opsætning af støjværn
- Trafikmængder – bekymring for øget trafik på Jægersborgvej herunder rampeanlægget ved Helsingørmotorvejen, Jernbaneplassen, Christian X's Allé m.fl.
- Trafikforhold i øvrigt - bekymring for cyklisters sikkerhed og fremkommelighed, ønske fra Vejdirektoratet om at præcisere lokalplanens forhold til statens veje
- Visuel påvirkning - bekymring for synlighed af den nye vej, ønske om bevaring af beplantning og ønske om yderligere beplantning langs vejforlængelsen
- Arkæologi - Kroppedal Museum oplyser, at de har en begrundet formodning om tilstedeværelse af fortidsminder inden for lokalplanområdet og ønsker, at oplysningen fremgår af lokalplanen
- Letbane - Hovedstadens Letbane ønsker i lokalplanen en mere præcis henvisning til anlægsloven for letbanen.

Ved udarbejdelsen af vejprojektet har miljøhensyn indgået som en væsentlig del af planlægningen. Især har der været fokus på støjpåvirkningen fra trafikken på den nye vej på omkringliggende boliger, trafikale ændringer og visuelle forhold/beplantning. Disse emner er undersøgt nærmere i miljøkonsekvensrapporten, og VVM-tilladelsen indeholder bl.a.

krav om supplerende beplantning, og at vejforløbet så vidt muligt skal rykkes mod øst inden for lokalplanafgrænsningen, så det nuværende beplantningsbælte langs lokalbanen påvirkes mindst muligt.

VVM-tilladelse

På baggrund af miljøkonsekvensrapporten og høringen af denne vurderer forvaltningen, at vejprojektet kan gennemføres uden at medføre væsentlige påvirkninger af det omkringliggende miljø. For at forebygge væsentlige miljøpåvirkninger i henholdsvis anlægs- og driftsfasen skal bygherre opfylde en række betingelser, der fremgår af VVM-tilladelse (bilag). Betingelserne fremgår af VVM-tilladelsens punkt 4 og vedrører bl.a.:

- håndtering af jord og byggematerialer, herunder tidspunkter for transport
- håndtering af evt. gasudslip fra tidligere losseplads
- tidspunkt for fældning af flagermusegnede træer
- bevaring/udbygning af beplantning langs lokalbanen
- håndtering af forhold for cyklister

Forvaltningen foreslår, at VVM-tilladelsen meddeles bygherre og annonceres på hjemmesiden.

Lovgrundlag

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Økonomi

Kommunalbestyrelsen besluttede den 7. april 2016 at give en anlægsbevilling på 2 mio. kr. til igangsætning af foranalyser og projektering af forlængelse af Firskovvej til Jægersborgvej med en tilsvarende indtægtsbevilling i 2018. Da ejerkredsbeslutningen for letbaneprojektet blev udskudt til februar 2018, blev det på Kommunalbestyrelsens møde 21. december 2017 besluttet at øge denne anlægsbevilling med 1 mio. kr. for hermed at sikre fremdriften i projektet.

Udarbejdelse af miljøkonsekvensvurderingen afholdes af ovenstående anlægsbevilling.

De projektilpasninger der indarbejdes i detailprojekteringen på baggrund af bl.a. høringsprocessen kan gennemføres indenfor den samlede anlægsramme på 50 mio. kr. til henholdsvis forlængelse af Firskovvej samt tilpasning af den eksisterende del af Firskovvej. Anlægsrammen på 50 mio. kr. afholdes af Hovedstadens Letbane.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget forelægges sagen til orientering.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Anbefalet.

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

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. juni 2018

Anbefalet.

Magnus Von Dreier (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Mette Schmidt-Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Martin Vendel Nielsen (C).

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Bilag

Miljøkonsekvensrapport

Udkast til VVM-tilladelse

Referat borgermøde

Høringsnotat til lokalplanforslag 280 - Firskovvejsforlængelse

VVM-tilladelse

Punkt 4: Genforelæggelse: Udviklings- og helhedsplanen for Firskovvejområdet - retningslinjer for det videre arbejde (Beslutning)

01.02.00-G01-1-18

Resume

Der er igangsat en proces for udarbejdelse af en udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet. Forvaltningen har gennemført tre møder med grundejere og andre interessenter om områdets udvikling. Resultaterne blev præsenteret ved et fælles arrangement på Firskovvej, hvor også medlemmer af Kommunalbestyrelsen var inviteret. Med afsæt i Kommuneplan 2017 og resultaterne fra dialogen med grundejerne og interessenter er grundlaget for det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen skabt. Med denne sag tages stilling til principper for det videre arbejde.

Afledte kommunale udgifter til omdannelse og indretning af den eksisterende del af Firskovvej samt stiforbindelser på tværs mellem Ermelundskilen og boligområdet mod syd vil blive forelagt i en særskilt sag, når udviklingsarbejdet med helhedsplanen er færdiggjort ultimo 2018. Dette gælder ligeledes for eventuelle behov for mere langsigtede investeringer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med udviklings- og helhedsplanen efter de i sagen beskrevne principper m.v.

Sagsfremstilling

Visionen om at forny og intensivere Firskovvejområdet hen mod en bredere vifte af anvendelser og højere tætheder er beskrevet i GRØNT LYS+ og Kommuneplan 2017. Her står bl.a., at området skal udvikles til et attraktivt, fleksibelt og robust område med en bymæssig karakter og moderne identitet med bygninger og byrum af høj arkitektonisk kvalitet. Med dette afsæt drøftede Byplanudvalget mulige scenarier for udviklingen på udvalgsrådet den 21. marts 2018 og godkendte samtidig en procesplan for det videre arbejde med udarbejdelse af en udviklings- og helhedsplan for Firskovvejområdet.

I løbet af april måned har forvaltningen i samarbejde med en ekstern rådgiver afholdt tre møder med grundejere og interessenter om udviklingen af Firskovvejområdet. På møderne er der med afsæt i kommuneplanen arbejdet med interessenternes ønsker og perspektiver for fremtidens Firskovvej. Det foreløbige resultat af arbejdet blev præsenteret ved et fælles arrangement på Firskovvej den 15. maj 2018, hvor grundejere, interessenter og medlemmer af Kommunalbestyrelsen var inviteret.

Præsentationer fra det fælles arrangementet (3 bilag).

Sagen er senest behandlet på Byplanudvalgets møde den 9. maj 2018, hvor udvalget fik en status på det foreløbige arbejde.

På det grundlag foreslår forvaltningen, at følgende principper m.v. anvendes som grundlag for det videre arbejde med udviklings- og helhedsplanen:

- Der arbejdes med et udviklingsperspektiv, hvor hele arealet indgår inkl. arealet mellem Firskovvejområdet og Helsingørmotorvejen ned til Jægerborgsvej ud fra en fleksibel tilgang, der tillader, at udviklingen kan ske over tid frem til 2035.
- Genbrugsstationen indgår i planen med den nuværende anvendelse og placering; samtidig undersøges dog muligheden for en omplacering af genbrugspladsen i tilknytning til driftspladsen eller andetsteds.
- Der anvises et grundareal i helhedsplanens på ca. 35.000 m² til udvidelse af den nuværende driftsplads.

- Der arbejdes med en bebyggelsesprocent på op til 200 i kombination med varierende bygningshøjder tilpasset omgivelserne og anvendelser på tværs af matrikelskel.
- Blandede funktioner skal bidrage til en levende bydel også efter lukketid, og funktioner i stueetagen skal bidrage aktivt til bymiljøet og bylivet.
- Der indarbejdes omkring 40.000 m² til detailhandel i form af store udvalgswarebutikker og større pladskrævende varegrupper, som supplerer bymidtens eksisterende tilbud og kan bidrage til at fastholde byens position som stærk handelsby. Der planlægges foreløbigt for butikker med en minimums størrelse på 1000 m² og mulighed for én butik på 10.000 m² samt restauranter og caféer til områdets kunder, besøgende og beboere jf. detailhandelsanalysen anbefalinger.
- Firskovvej bliver en overordnet trafikvej og skal kunne afvikle den deraf følgende trafik. Eksisterende parkering på den nuværende Firskovvej nedlægges, og vejen indrettes med indkørsler, svingbaner, krydsningspunkter, cykelsti, fortov, evt. parkering, beplantning og inventar.
- Området skal have den nødvendige parkeringskapacitet (privat/offentlig) med parkeringsløsninger i konstruktion over/under terræn - gerne i form af fælles løsninger - samt cykelparkering.
- Stiforbindelse på tværs af området skal give adgang fra området til Ermelundskilen og boligområdet mod syd.
- Lokalbanens tracé indgår som vilkår.

Forvaltningen udarbejder herefter i samarbejde med rådgiver et forslag til en udviklings- og helhedsplan til politisk behandling i efteråret 2018. Forslaget offentliggøres efterfølgende ved en udstilling eller lignende, og borgere og andre interesserede inviteres til dialog om områdets udvikling. Der arbejdes frem mod en opsamling og endelig vedtagelse af udviklings- og helhedsplanen inden udgangen af 2018.

Snitflade til andre igangværende projekter i Firskovvejområdet

Lokalplanen for FOG er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 8. maj 2018. Lokalplanen giver mulighed for en omdannelse og fortætning af ejendommene i form af blandede anvendelser med byggemarked, store udvalgswarebutikker, parkeringshus samt uddannelse-, kontor- og boligfunktioner. Lokalplanen skal desuden sikre en samlet bebyggelse med variation i bygningsvolumener og udformning, der forholder sig til de omkringliggende områder med en høj arkitektonisk kvalitet, både i bebyggelse og på de ubebyggede arealer.

Lokalplan, kommuneplantillæg, VVM og spildevandstillæg for forlængelse af Firskovvej er fremlagt til endelig vedtagelse i juni 2018. Umiddelbart herefter igangsættes anlæg af Firskovvejs forlængelse samt en midlertidig ombygning af den eksisterende del af Firskovvej, herunder midlertidige parkeringsløsninger. Principper for ombygning og indretning af den eksisterende del af Firskovvej indgår som del af udviklings- og helhedsplanarbejdet.

Kommunen har i marts 2018 gennemført udbud på bygherre- / totalrådgiverydelser for omdannelse af driftspladsen på Firskovvej. Der er nu valgt rådgiver, og arbejdet med etablering af en midlertidig driftsplads, miljøundersøgelser og brugerinddragelse er igang. Den midlertidige driftsplads forventes at være færdig 3. kvartal 2018. Udførelsen af den permanente driftsplads forventes færdig og indflyttet november 2021. Herefter skal der ske en rømning af den midlertidige driftsplads og reetablering af areal. Der arbejdes løbende på at sikre en god koordinering mellem projekt for driftspladsen og vejprojektet.

Institut for Centerplanlægning har udarbejdet en detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune og en delanalyse for Firskovvejområdet, som er vedhæftet sagen (bilag). Analyserne blev behandlet af Byplanudvalget den 25. april 2018, og skal danne grundlag for den kommende detailhandelsstrategi. Konklusionen er, at Kgs. Lyngby fortsat er det største udbudspunkt uden for Københavns City, men at Kgs. Lyngby har mistet terræn siden 2009/2010 (seneste analyse), bl.a. som følge af en stigende e-handel og en skærpet konkurrence. Analyserne indeholder også en række anbefalinger til, hvad kommunen bør arbejde med, for at søge at fastholde Kgs. Lyngby's position som en stærk handelsby med regional betydning. Her peges bl.a. på at give mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker på Firskovvej som supplement til Kgs. Lyngby. Analyserne indgår i forbindelse med kvalificeringen af kommunens kommende høringssvar til et forslag til "Landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet" og i grundlaget for udarbejdelsen af udviklings- og helhedsplanen.

Lovgrundlag

Planloven

Økonomi

Der er i Budget 2018 afsat 1.5 mio. kr. fordelt over perioden 2017-19 til "Byudvikling af Firskovvejområdet" under aktivitetsområdet anlæg. Pengene er frigivet og forventes anvendt i 2018.

Når udviklings- og helhedsplanen er besluttet i december 2018, vender forvaltningen tilbage med en særskilt sag om de afledte kommunale udgifter til bl.a. omdannelse og indretning af den eksisterende del af Firskovvej og stiforbindelser på tværs mellem Ermelundskilen og boligområdet mod syd. Herudover vil forvaltningen fremlægge sag vedr. mere langsigtede investeringer.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Udsat.

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

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen fremlægger på mødet en revideret proces for arbejdet med helhedsplanen (bilag).

Byplanudvalget, den 20. juni 2018

Anbefalet at det fremlagte forslag til revideret proces følges.

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

Bilag

Scenarier for detailhandeludvikling på Firskovvej ICP april 2018

Præsentation til Fælles arrangement Firskovvej 15 maj 2018 - Tredje Natur

Fælles arrangement Firskovvejområdet 15 maj 2018

Proces for inddragelse af politikere og aktører ifm udarb. udviklings- og helhedsplan på Firskovvej_

Punkt 5: Forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord - Hempel (Beslutning)

01.02.05-P16-1-18

Resume

Forvaltningen forelægger forslag til Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord med tilhørende miljørapport med henblik på offentlig høring. Lokalplanen giver mulighed for at opføre byggeri til Hempel til videnserhverv i form af kontor med mulighed for tilknyttede laboratoriefaciliteter, servicefunktioner, tekniske anlæg samt parkeringsfaciliteter.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord og tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 10 uger,
2. miljørapport offentliggøres og fremlægges samtidig med forslag til lokalplanen i offentlig høring i 10 uger,
3. lokalplanen giver mulighed for at afvige fra principperne for bebyggelse i Tracéet med hensyn til pyloner og flagstænger,
4. det tages til efterretning, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale med bygherre, og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved lokalplanens endelige behandling,
5. der sendes orienterende brev til ejere, lejere og grundejerforeniger mv. jf. høringsområdet,
6. der afholdes borgermøde om forslag til lokalplan med tilhørende miljørapport i høringsperioden,
7. det tages til efterretning, at Miljøstyrelsen søges om sindet reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen afkastet fra Rævehøj.

Sagsfremstilling

Lokalplanforslagets formål

Formålet med lokalplan 288 for Tracéet Nord (bilag) er at:

- sikre anvendelse af området til videnserhverv (kontorerhverv og laboratorie- og testfaciliteter i tilknytning hertil) med tilhørende servicefunktioner, parkeringsfaciliteter samt tekniske anlæg,
- medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet,
- medvirke til at skabe sammenhæng og en grøn identitet på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen,
- sikre bebyggelse med variation i højder og udformning,
- sikre høj arkitektonisk kvalitet i bebyggelse og på de ubebyggede arealer, og
- sikre mulighed for, at bebyggelse og ubebyggede arealer kan integrere klimatilpasningstiltag, herunder anlæg til regnvandshåndtering.

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes i forlængelse af, at Lyngby-Taarbæk Kommune efter udbud har solgt et grundstykke – i Tracéet Nord på Lundtoftegårdsvej – til Hempel, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning 21/12-2017. Hempel vandt udbuddet med et skitseprojekt for udvidelse af deres eksisterende hovedkontor (HQ 1), som ligger på adressen Lundtoftegårdsvej 91, med yderligere faciliteter i form af kontorer (HQ 2) i Tracéet. Med lokalplanen sikres Hempel muligheden for at opføre byggeri i overensstemmelse med deres skitseprojekt.

Lokalplanforslagets indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et erhvervsbyggeri med videnserhverv i form af kontorer (med tilknyttede laboratorie- og testfaciliteter), p-hus og tekniske anlæg.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 25.000 m², hvoraf 4.500 m² alene må anvendes til p-hus. Bebyggelsen skal opføres i minimum to etager (med undtagelse af mindre bygningsdele) og i op til højst 28 meter.

Erhvervsbyggeriet består af kontorhuse med foyer samt et parkeringshus. Bebyggelsen vil være fordelt på 5 bygningsvolumener. Bygningsvolumenerne består af en servicegård i op til 9 meter, tre kontorbygninger på op til henholdsvis 23,5, 28 og 23,5 meter samt et p-hus i op til 19 meters højde. P-huset skal placeres i lokalplanområdets sydlige del, og mellem p-huset og den nærmeste kontorbygning skal der være et mellemrum på mindst 20 meter.

Det nye erhvervsbyggeri i Tracéet og den eksisterende Hempel erhvervsbebyggelse på Lundtoftegårdsvej 91 vil blive bundet sammen med en gangbro på tværs af Lundtoftegårdsvej. Gangbroen får et let, arkitektonisk udtryk og skal forbinde trappen i det eksisterende Hempel hovedkontor med en ny, skulpturel trappe, der vil blive eksponeret mod motorvejen.

Hempels erhvervsbyggeri påtænkes opført i to faser. Den første fase, "Hempel 2020", består i opførelse af to kontorhuse samt anlæggelse af parkeringspladser dels i kælder og konstruktion og dels på terræn. Den anden fase, "Hempel Future", består i opførelse af yderligere et kontorhus samt opførelse af parkeringshus med kælder placeret der, hvor der i første fase er planlagt parkeringspladser på terræn. Lokalplanen muliggør denne fasedeling.

Vedtagne principper for bebyggelse i Tracéet

Kommunalbestyrelsen har i maj 2016 vedtaget en række principper for placering af bebyggelse i Tracéet. Formålet med principperne er at sikre en bymæssig og visuel sammenhæng og ensartede forhold for det fremtidige byggeri i Tracéet for at understøtte en samlet identitet som et bykvarter. Lokalplanen viderefører generelt disse principper ved blandt andet at sikre, at bebyggelsen placeres, så den markerer linjerne langs Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen. Desuden sikrer lokalplanen, at bebyggelsen opleves varieret gennem en variation i højden af bebyggelsen samt indrykning og fremrykning i facaderne i forhold til de enkelte byningskroppe.

Lokalplanen afviger dog fra de ovennævnte principper for bebyggelse i Tracéet på følgende to punkter:

1. Størrelse på fritstående skilte
2. Flagstænger

I henhold til principperne må der kun placeres enkelte fritstående skilte med dimensioner på max 1,5 x 1,5 meter, og der må ikke opstilles flag med logo eller reklame. Lokalplanforslaget lægger op til mulighed for op til to pyloner med en højde på max 5,5 meter og en bredde på max 1,1 meter placeret ved lokalplanområdets nordlige og sydlige adgangsveje (bilag). Ligeledes giver lokalplanforslaget mulighed for at opstille tre flagstænger med en max højde på 12 meter. Dette er for at imødekomme Hempels ønske om at flage bl.a. ved modtagelse af internationale besøgende. Placeringen skal ske under hensyntagen til samspil med bygninger og uderum - både Hempels eksisterende bygninger og den nye bebyggelse i Tracéet.

For begge dele vurderer forvaltningen, at det er en særlig situation, at Hempel har byggeri på begge sider af Lundtoftegårdsvej, og at det derfor er en del af det samlede udtryk for bebyggelsen netop her.

En af intentionerne bag princippet om flagstænger var at undgå, at Lundtoftegårdsvej blev forvandlet til en flagallé, som det kan opleves f.eks. i et mega-center og indfaldsveje. Det er forvaltningens vurdering, at tre flagstænger foran Hempels byggeri ikke vil være i modstrid med denne intention. Hempel er en virksomhed med internationale gæster, og det er vigtigt for Hempel at kunne flage på behørig vis i den forbindelse. Til daglig vil der blive flaget med Hempel logo.

Det er forvaltningens vurdering, at pylonerne kan være fordel i forhold til afviklingen af trafikken på Lundtoftegårdsvej. Lundtoftegårdsvej er en overordnet trafikvej, og med placering af en pylon ved hver af de to adgangsveje til Tracéet, vil gæster til Hempel nemmere kunne finde vej og dermed ikke forsinke trafikken på Lundtoftegårdsvej. Byplanudvalget meddelte 12/6-2017 dispensation fra lokalplan 265 for et område i Tracéet Syd til to pyloner ud fra en konkret vurdering.

Udbygningsaftale

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget en opfordring fra Hempel som grundejer til at indgå en udbygningsaftale. Disse punkter udgør hovedindholdet i udbygningsaftalen:

Grundejer forpligter sig til at etablere og/eller helt eller delvist finansiere:

- Ombygning/udvidelse af Lundtoftegårdsvej på strækningen mellem Lundtofteparken og Rævehøjvej
- Etablering af to signalregulerede kryds ved adgangsvejene til Tracéet Nord, herunder Ejendommen, ved Nordvej og Lundtoftevej 160
- Højresvingsbane og signaltekniske ændringer i krydset Lundtoftegårdsvej/Lundtofteparken
- Etablering af signalanlæg ved Lundtoftegårdsvej/Rævehøjvej

Samtidig med offentliggørelsen af forslag til lokalplan offentliggøres det, at der foreligger et udkast til udbygningsaftale (jf. Planloven).

Miljøvurdering

Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet en miljørapport (bilag). Miljørapporten sendes i høring sammen med lokalplanen, og den behandler fire emner: Trafikmønstre og trafiksikkerhed, landskab og bymiljø, støj fra trafik samt støj fra erhverv. Miljørapporten indeholder et ikke-teknisk resumé. Der er fire hovedkonklusioner, som følger:

- Trafikmønstre og trafiksikkerhed

Kontorbyggeriet genererer ca. 700 køretøjer, hvilket svarer til en stigning på ca. 12 % på nordlige del af Lundtoftegårdsvej. Af hensyn til trafiksikkerhed og tryghed skal der være så få overkørsler langs Lundtoftegårdsvej som muligt.

Der skal etableres to signalregulerede kryds i forbindelse med de to nye adgange til lokalplan 288. Adgangsvejene skal endvidere fungere som adgang til områderne nord og syd for i Tracéet nord. Signalanlæggene anlægges med højre- og venstresvingsbaner af sikkerhedshensyn og af hensyn til kapacitet og trafikafvikling på Lundtoftegårdsvej.

- Landskab og bymiljø

Et af lokalplanens formål er at medvirke til at sikre sammenhæng med den fremtidige byudvikling i resten af Tracéet og at medvirke til at skabe en grøn sammenhæng på Lundtoftegårdsvej og i Tracéet langs Helsingørmotorvejen. Plantning af mindst 15 egetræer samt princippet om, at bygningerne skal placeres, så de markerer linjen langs Lundtoftegårdsvej og Helsingørmotorvejen, er med til at understrege den samlede identitet for hele Tracéets langstrakte, lineære areal.

Den nye bebyggelse vil betyde en væsentlig ændring af det eksisterende miljø, da området i dag er ubebygget. Lokalplanen sikrer et attraktivt bidrag til bymiljøet gennem bestemmelser om arkitektonisk kvalitet, materialeangivelser

og variation.

Den nye bebyggelse vil betyde en ændring for de omkringliggende boligbebyggelser, da den ny bebyggelse i varierende grad vil kunne ses fra eksisterende boligbebyggelser. Det er de øverste etager af den nye bebyggelse, der vil kunne ses, og i sommerhalvåret vil synligheden være mindre pga. løv på træerne. Ændringen er derfor ikke væsentlig.

Skyggediagrammerne for kontorbyggeriet og p-huset viser generelt, at der vil blive kastet skygge mod Lundtoftegårdsvej i morgentimerne og mod Helsingørmotorvejen i eftermiddagstimerne. Eksisterende bebyggelse på Lundtoftegårdsvej er primært påvirket af skygge i vinterhalvåret. Om sommeren vil de grønne arealer ved Eremitageparken på vestsiden af Helsingørmotorvejen blive påvirket af skygge, men disse arealer er allerede i dag påvirket af skygge fra områdets beplantning og støjvolden mod Helsingørmotorvejen.

- Støj fra trafik

Beregningen viser generelt, at de vejledende støjkrafter for kontorer i henhold til Bygningsreglement og Miljøstyrelsens gældende vejledning om støj fra trafik, overskrides på de nye bygningers facader og lokalplanens udendørs områder. Det er en forudsætning for byggeriet, at støjpåvirkning på facaden dæmpes i facadematerialerne, og at bygningen udføres med mekanisk ventilation, så støj ikke påvirker arbejdspladsen. Udendørs opholdsarealer udføres som tagterrasser og afskærmes til udeophold.

Ved eksisterende byggeri på østsiden af Helsingørmotorvejen vil refleksion af trafikstøj fra motorvejen fra bebyggelse i lokalplanens område være så beskedent, at det ikke er muligt at høre.

- Støj fra erhverv

Ud fra dokumentation for lokalplanens erhvervsaktiviteter, vurderer forvaltningen, at det samlede støjbidrag kan overholde gældende støjkrafter. Støjafskærmning rundt om ventilationsanlæggene kan blive nødvendig. Lokalplanen stiller krav om, at tekniske anlæg på tag skal inddækkes, så de får samme facadeudtryk som resten af bygningen.

Høring og invitation til borgermøde

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 288 med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 10 uger, da høringsperioden forløber over sommerferien. Forvaltning har udarbejdet forslag til høringsområde (bilag). Forvaltningen foreslår, at ejere og lejere samt grundejer- og lejerforeninger inden for høringsområdet modtager høringsmaterialet.

Planforslaget og miljørapporten annonceres på kommunens hjemmeside under "annonceringer og høringer". Forvaltningen foreslår, at der inviteres til borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag.

Planlovens § 21b om udbygningsaftaler.

Lov om miljøvurdering § 32 om høring af offentligheden i forbindelse med miljøvurdering af planforslag, herunder udarbejdelse af miljørapport.

Økonomi

Bygherre er i forbindelse med udbygningsaftalen forpligtet til helt eller delvist at finansiere elementer af ud- og ombygningen af Lundtoftegårdsvej.

Den øvrige del af ud- og ombygningen skal finansieres gennem budgettet for Dyrehavegårds Jorder. Kommunalbestyrelsen har tidligere godkendt skitseprojekt for Lundtoftegårdsvej samt principper for finansiering af de trafikale investeringer for Lundtoftegårdsvej.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 4.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 2 og 7.

Byplanudvalget for så vidt angår indstillingspunkterne 1, 3, 5, og 6.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Ad 3) Imod stemte: C (3), for stemte (4 (A(1), B (1), F (1), V (1).

Ad 1, 3, 5 og 6) Anbefalet.

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

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. juni 2018

Ad 2 og 7) Anbefalet.

Magnus Von Dreiager (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Mette Schmidt-Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Martin Vendel Nielsen (C).

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Økonomiudvalget, den 21. juni 2018

Ad 4) Anbefalet.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Henriette Breum (V).

Bilag

Forslag til lokalplan 288 - endelig med bilag

Miljørapport for forslag til lokalplan 288 for et område i Tracéet Nord

Illustration med skilte og flagstænger

Høringsområde

Punkt 6: Lokalplan 289 Aflysning af parkeringshus på Parallelvej med tilhørende kommuneplantillæg 6/2017 (Beslutning)

01.02.05-P16-3-18

Resume

Forslag til lokalplan 289 for aflysning af parkeringshus på Parallelvej med tilhørende kommuneplantillæg 6/2017 skal godkendes og sendes i offentlig høring.

Forvaltningen foreslår, at der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslagene.

Planforslagene er udarbejdet med det formål at hindre opførelsen af parkeringshus, idet grundejer har besluttet at anlægge parkeringskælder på naboejendommen frem for at opføre parkeringshus.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til kommuneplantillæg 6/2018 - Parallelvej offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 4 uger,
2. forslag til lokalplan 289 for aflysning af parkeringshus på Parallelvej offentliggøres og fremlægges i offentlig høring i 4 uger,
3. der ikke udarbejdes miljørapport i forbindelse med planforslagene, og at afgørelsen om dette annonceres sammen med offentliggørelsen af planforslagene,
4. der sendes orienterende brev til ejere, lejere inden for høringsområdet,
5. der ikke afholdes borgermøde om planforslagene.

Sagsfremstilling

Planforslagenes indhold

Formålet med lokalplan 289 for aflysning af parkeringshus på Parallelvej (bilag) er at

- hindre opførelsen af parkeringshus (hindre opførelsen af byggeri),
- give mulighed for parkeringsplads på terræn samt beplantningsbælte.

Lokalplanen indeholder ikke yderligere bestemmelser.

I forslag til kommuneplantillæg 6/2017 (bilag) nedsættes bebyggelsesprocenten fra 140 til 120 %. Øvrige bestemmelser holdes uændret.

Baggrund og tidligere beslutninger

21. maj 2015 vedtog kommunalbestyrelsen lokalplan 255 med tilhørende kommuneplantillæg, som muliggjorde opførelsen af et parkeringshus med en placering som denne lokalplans afgrænsning. Parkeringshuset var tiltænkt brugere fra Nordea Ejendomes udlejningsejendomme i området, der huser forskellige virksomheder.

Efterfølgende har det vist sig muligt at udvide en parkeringskælder på naboejendommen, og grundejer foretrækker denne løsning frem for et parkeringshus. Der er derfor ikke længere behov for en lokalplan og kommuneplanramme som giver byggeret til et parkeringshus. Af hensyn til naboer mv. fjernes denne byggeret således med vedtagelsen af denne lokalplan og kommuneplantillæg.

Den 4. januar 2017 godkendte Byplanudvalget, at udvidelsen af parkeringskælderens på naboejendommen kunne ske på betingelse af, at lokalplan 255 blev aflyst. Grundejer er indforstået med dette.

Formålet med nærværende forslag til lokalplan og kommuneplantillæg er således at tilbageføre tilstanden til den, som var gældende før vedtagelsen af lokalplan 255 og dennes tilhørende kommuneplantillæg.

Miljøvurdering

Forvaltningen har på baggrund af en screening (to bilag) af planforslagene vurderet, at der ikke skal udarbejdes miljørapport jf. miljøvurderingsloven. Forvaltningen foreslår, at afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport for planforslagene annonceres sammen med offentliggørelsen af planforslagene.

Høring af planforslagene

Forvaltningen foreslår, at forslag til lokalplan 289 med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring i 4 uger. Forvaltning har udarbejdet forslag til høringsområde (bilag). Forvaltningen foreslår, at ejere og lejere inden for høringsområdet modtager høringsmaterialet. Planforslag annonceres på kommunens hjemmeside under "annonceringer og høringer". Forvaltningen foreslår, at der ikke inviteres til borgermøde i høringsperioden.

Lovgrundlag

Planlovens §§ 24, 25 og 26 om offentliggørelse af planforslag.

Lov om miljøvurdering § 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 for så vidt angår indstillingspunkterne 1, 2, 4, og 5.

Teknik- og Miljøudvalget for så vidt angår indstillingspunkt 3.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Ad 1, 2, 4 og 5) Anbefalet.

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

Teknik- og Miljøudvalget, den 13. juni 2018

Ad 3) Anbefalet.

Magnus Von Dreier (C) var fraværende. I stedet deltog Dorthe la Cour (C).

Mette Schmidt-Olsen (C) var fraværende. I stedet deltog Martin Vendel Nielsen (C).

Bodil Kornbek (A) var fraværende. I stedet deltog Simon Pihl Sørensen (A).

Bilag

Lokalplanforslag 289 Aflysning af parkeringshus på Parallelvej

Forslag til kommuneplantillæg 6-2017 Parallelvej

PLAN - Miljøscreeningsskema LP289

PLAN - Miljøscreeningsskema kommuneplantillæg 6-2017

Høringsområde 289

Punkt 7: Nybygning af hotel, Lundtoftegårdsvej (Beslutning)

02.34.02-P19-130-18

Resume

Der er søgt om etablering af nyt hotel med fitness på Lundtoftegårdsvej 28. Hotellets placering og areal vil kræve dispensation fra gældende lokalplan.

Byplanudvalget skal beslutte om der skal gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele dispensation i forhold til lokalplanens bestemmelser for maksimalt etageareal og placering i forhold til byggefelt
2. dispensation meddeles uden forudgående naboorientering.

Sagsfremstilling

Der er søgt om etablering af nyt hotel (bilag) på ejendommen Lundtoftegårdsvej 28.

Hotellet vil bestå af lounge og morgenmadsrestaurant med tilhørende servicefunktioner, 35 living units og 78 værelser samt fitnesscenter.

Projektets areal udgør ca. 4.450 m² excl. kælder. Kælderen fritlægges med en lysgård og kælderen inddrages til brug for restaurant og fitness, hvilket betyder, at en del af arealet i kælderen medregnes til det samlede etageareal og medfører en overskridelse på ca. 450 m² i forhold til det i lokalplanen fastsatte etageareal.

Det fremtidige hotel er placeret, hvor Lundtoftegårdsvej foretager en svag drejning mod nord. I lokalplanen er det en væsentlig forudsætning, at bygningens facade orienterer sig så den markerer linjen langs Lundtoftegårdsvej.

Bygningen skal således optage retning dels fra den nordlige del af Lundtoftegårdsvej og dels retning fra den sydlige del.

Med den ønskede udformning af bygningen, markerer den høje del af bygningen retningen fra den nordlige del af Lundtoftegårdsvej, mens bygningens stueetage på ca. 5 m højde markerer retningen på den sydlige del af Lundtoftegårdsvej.

Med den ansøgte/ønskede placering af bygningen overskrides byggefeltet fastsat i lokalplanen (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 265. Lokalplanen fastsætter, at der indenfor lokalplanen maksimalt må opføres 10.500 m² etageareal og at ny bebyggelse skal placeres indenfor de angivne byggefelter. Der er meddelt byggetilladelse til den første del (Bilhus) med et salmet etageareal på 6001 m². Dette medføre at der til det kommende hotel er et restareal i henhold til lokalplanen på 4499 m².

Forvaltningen vurderer, at der kan meddeles dispensation til det ansøgte, da der er tale om en mindre overskridelse af byggefeltet, og at der i den arkitektoniske udformning er taget højde for den i lokalplanen ønskede orientering af bygningen for, at markere linjer langs Lundtoftegårdsvej og skabe en sammenhæng i bybilledet mod denne vej.

Overskridelsen af det maksimale etageareal fremkommer idet kælder fritlægges og vil ikke medføre et større bygningsvolumen.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse bør gives uden forudgående naboorientering, da dispensationen ikke er væsentlig i forhold til de interesser lokalplanen skal varetage. Ejendommens anvendelse og bygningsvolumen over terræn er i overensstemmelse med lokalplanen.

Tilladelse til den nødvendige arealudvidelse for at kunne realisere hotelbyggeriet forelægges Økonomiudvalget.

Lovgrundlag

Lokalplan 265 for et område i Tracéet syd.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Ad 1-2) Godkendt.

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

Bilag

Dispensationsansøgning

Lundtoftegårdsvej - Tegninger

Punkt 8: Nedrivning af bevaringsværdigt hus, Virumstræde 9 (Beslutning)

02.34.04-P19-124-16

Resume

Byplanudvalget har på møde den 22. februar 2017 behandlet en sag vedrørende nedrivning af bevaringsværdigt hus på Virumstræde 9. Udvalget godkendte ikke nedrivningen, idet der ikke var indsendt en ansøgning om opførelse af et nyt enfamiliehus. Sagen forelægges igen, da der nu er modtaget en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus, der med placering og materialevalg tilpasser sig den eksisterende bygade.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at nedrivningen af det bevaringsværdige enfamiliehus godkendes på betingelse af, at der opføres et længehus som ansøgt, dog på betingelse af, at ovenlysene reduceres og karnapper begrænses til en enkelt karnap mod have.

Sagsfremstilling

Kommunen har 25. april 2018 modtaget en ansøgning om dispensation til opførelse af et nyt enfamiliehus til erstatning for det eksisterende bevaringsværdige hus (bilag).

Huset ønskes opført 1,50 m længere mod syd end eksisterende hus, hvilket betyder, at bygningen også vil være placeret længere fra nabo mod øst og vej mod vest. Der er dog fortsat en overskridelse af den nye byggelinje mod vej. Samtidigt skriver ansøger, at den ændrede placering vil give mulighed for at etablere parkeringsplads nord for bygningen. Ansøger oplyser, at huset ønskes udført 1 m bredere og 10 cm længere end eksisterende hus. Der ønskes derudover udført 2 karnapper, én mod vej og én mod have. For at få en bedre udnyttelse af tagetagen ønskes bygningen udført højere end eksisterende bygning. Eksisterende bygning er ca. 5,50 m høj, ny bygning er ca. 7,50 m.

Facaden ønskes udført pudset og taget udført i tagpap. Der ønskes isat flere dobbelte ovenlys. Vinduer og døre ønskes udført i olieret hårdtræ i nuance svarende til eksisterende vinduer og hoveddør. Det er oplyst, at eksisterende ikke godkendt bebyggelse lovliggøres ved fjernelse, således at der kun på grunden findes enfamiliehuset. Sidenhen ønskes ny carport og udhus opført.

Følgende fremgår af lokalplan 232, der er gældende for området:

§ 7.2 "De bygninger, som på kortbilag 4 A og 4 B er markeret som bevaringsværdige, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i den ydre fremtræden uden Kommunalbestyrelsens tilladelse." §7.6.1. Bebyggelsens kulturhistoriske værdier skal bevares, og der må ikke opføres tilbygninger til de bevaringsværdige bygninger. § 7.7 Der må ikke opsættes parabolantener på bevaringsværdige ejendomme. § 7.8 Der i tilfælde af brand eller lignende skal den bevaringsværdige bebyggelse genopføres med en placering og udformning som den oprindelige bebyggelse.

Forvaltningen vurderer, at enfamiliehuset i Virumstræde 9 ikke i sig selv har så væsentlige bevaringsværdier, så det kan begrunde et afslag til nedrivning af huset. Derimod giver det med sin placering, størrelse og udformning, sammen med de andre oprindelige huse og gårde, mindelser om den gamle Virum landsby. Forvaltningen finder derfor, at der i denne sag kan meddeles tilladelse til nedrivningen.

Forvaltningen finder, at bygningen med den lidt ændrede placering, den øgede bredde og højde ikke ændrer forholdene væsentligt og derfor fortsat sikrer, at de kulturhistoriske værdier bevares. Tilsvarende finder forvaltningen at materialerne, der ønskes anvendt svarer til andre bebyggelser i området. I midlertid findes de store dobbelte ovenlys og karnapper fremmede i forhold til det udtryk, som det eksisterende hus har idag og som karakteriserer et landsbyhus. Forvaltningen finder derfor, at ovenlysene bør reduceres og karnapper begrænses til en enkelt karnap mod have.

Forvaltningen vurderer, at nedrivningen kan gives på betingelse af at ovenlys reduceres og karnapper begrænses til en enkelt karnap mod have, som tilpasses.

Såfremt udvalget beslutter, at dispensation til nedrivning kan gives i henhold til lokalplanens § 7.2 og § 7.8, skal sagen i høring hos naboer og grundejerforening inden endelig tilladelse kan gives.

Sagen blev første gang forelagt Byplanudvalget på møde den 22. februar 2017. I den sag blev historik og bevaringsværdi for den eksisterende ejendom beskrevet.

Lovgrundlag

Lokalplan 232 for Furesøkvarteret i Virum.

Økonomi

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

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

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Godkendt.

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

Bilag

Tegninger, Virumstæde 9

Punkt 9: Erstatningsparkering til Kampsax Kollegiet, Kollegiebakken 9 (Beslutning)

01.04.00-P19-29-17

Resume

Polyteknisk KollegieSelskab søger om dispensation fra parkeringskrav i lokalplan 228 i forbindelse med frasalg af del af Kampsax Kollegiets grundareal beliggende øst for Lundtoftegårdsvej. Grundarealet er indrettet med kollegiets parkeringspladser, som derfor skal etableres andet steds.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra lokalplan 228 til, at der kun etableres 50 P-pladser under forudsætning af reservation af 15 P-pladser yderligere.

Sagsfremstilling

Ejendommen består af 2 matrikler - matrikel nr. 205c og 205h Kgs. Lyngby By, Kgs. Lyngby - beliggende hhv. vest og øst for Lundtoftegårdsvej (bilag). I 1968 blev der meddelt byggetilladelse til opførelse af Kampsax Kollegiet bestående af 22 blokke med et etageareal på ca. 15.500 m² og 521 kollegieboliger på 205c. Friarealerne omkring selve boligblokkene på 205c blev godkendt som opholdsarealer, cykelparkering mv., mens P-pladser til brug for byggeriet blev godkendt placeret på 205h. Der blev anlagt 185 P-pladser, svarende til ca. 1/3 af kollegieboligerne samt udlagt areal til yderligere 185 P-pladser. De udlagte P-pladser er aldrig blevet anlagt, da der ikke har været behov for disse.

Ifølge byggelovens § 7, stk. 2 må arealer, der udlagt og godkendt ikke benyttes i strid med det formål, hvortil de er udlagt. Dette betyder, at P-pladserne på 205h ikke kan nedlægges, og deraf følger det, at 205h ikke kan udstykkes fra 205c med mindre, at P-pladserne kan placeres på 205c eller på anden ejendom. Sidstnævnte kun under forudsætning af sikring ved tinglysning, jf. BR 15, kap. 2.4, stk. 1.

Matrikel 205c er omfattet af lokalplan 228 for DTU. Det er således lokalplan 228, som fastlægger de nugældende krav mht. antal P-pladser på 205c. Ifølge § 5.1 i lokalplan 228 skal der udlægges 1 P-plads pr. 100 m² etageareal, hvilket betyder, at der skal udlægges 155 P-pladser til Kampsax Kollegiet på 205c.

Ansøgning

Polyteknisk KollegieSelskab har solgt 205h til DTU, og søger i forbindelse med udstykning og frasalg af 205h om dispensation fra § 5.1 i lokalplan 228 til ikke at etablere 155 P-pladser på 205c, men kun 50 P-pladser beliggende vest for kollegiet (bilag).

Ansøger begrundet sin ansøgning med følgende:

1. 50 P-pladser svarer til kollegiets nuværende parkeringsbehov (blå markering på bilag)
2. de fleste af kollegiets beboere studerer på DTU dvs. har kort afstand til uddannelsesstedet og har derfor ikke bil
3. 205h aldrig har været benyttet til parkering af kollegiets beboere
4. der etableres 40 P-pladser til MC mv. i forbindelse med eksisterende cykelparkering i kollegiets indre parkområde
5. køb af P-pladser hos nabo (DTU) vil koste det dobbelte af, hvad det skønnes at ville koste at anlægge P-pladserne på egen ejendom
6. der udlægges areal på 205c til brug for etablering af yderligere P-pladser (bilag), hvis kommunen på et senere tidspunkt vurderer, at kollegiets parkeringsbehov er steget (sikres ved tinglysning) - 15 P-pladser placeret vest for kollegiet (blå markering) og 21 P-pladser øst for kollegiet langs Lundtoftegårdsvej (rød markering).

Ansøger har undersøgt kollegiets nuværende parkeringsbehov ved at optælle antallet af biler tilhørende 181 af kollegiets 521 boliger. Undsøgelsen viste, at 9,2 % af beboerne har bil, hvilket svarer til ialt 48 biler (bilag).

Forvaltningens vurdering

Ansøger ønsker at placere erstatningsparkeringen (65 P-pladser) vest for kollegiet med 3 nye overkørsler til Kollegiebakken. Forvaltningen vurderer, at dette er en færdselsmæssig fornuftig løsning. Der kunne etableres flere P-pladser, hvis der også blev etableret P-pladser vinkelret på vejen langs bygningernes facader, men det kan trafikikkerhedsmæssigt ikke anbefales, da det medfører bakning ud over fortov. Der er kun fortov i østlig side af Kollegiebakken. Forvaltningen finder, at etablering af adgang (hvid markering) til P-pladser øst for kollegiet er meget problematisk både trafikalt og trafikikkerhedsmæssigt, idet Lundtoftegårdsvej har status som overordnet trafikvej, og der er planlagt supercykelsti langs vejen.

Forvaltningen vurderer, at ejendommens primære opholdsarealer - kollegiets indre parkområde - ikke vil have en tilfredsstillende og passende størrelse i forhold til bebyggelsens anvendelse som studieboliger, hvis arealet også skal indeholde ca. 100 P-pladser med tilhørende kørselsarealer. Forvaltningen vurderer derfor ikke, at der umiddelbart er andre andre muligheder for at etablere P-pladser på 205c end de angivne 65 P-pladser vest for kollegiet. Derudover er det forvaltningens overordnede skøn, at parkeringsbehovet fra kollegiebeboere i området ikke vil ændre sig væsentligt i fremtiden, idet området vil blive endnu bedre kollektivt betjent med anlæggelsen af letbanen.

Forvaltningen vurderer derfor, at der godt kan dispenseres fra lokalplanens parkeringskrav til kun at etablere 50 P-pladser under forudsætning af reservation (sikret ved tinglysning) af 15 P-pladser yderligere. Dette svarer til en parkeringsdækning pr. bolig på 9,6 % hhv. 12,5 %. Parkeringsdækningen svarer til udvalgets godkendelse af 25.04.2018 af parkeringdækningen (9,6%) til 312 studieboliger på arealet mellem Lundtoftevej og Nordvej indenfor lokalplan 228. I 2016 har kommunen godkendt en parkeringsdækning på 15 % (30 P-pladser til 200 studieboliger) hhv. 30 % (reservation sikret ved tinglysning af 30 P-pladser yderligere) i forbindelse med opførelsen af Hempel Kollegiet indenfor lokalplan 228.

Lovgrundlag

Byggeloven § 7

Bygningsreglement 2015 (BR 15), kap. 2.4

Lokalplan 228

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Godkendt.

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

Bilag

Kollegiebakken 9 - Oversigt

Kollegibakken 9 - Dispensationsansøgning

Kollegibakken 9 - Forslag til placering af P-pladser

Kollegibakken 9 - Resultater af undersøgelse

Punkt 10: Kommende sager

00.01.00-A00-56-17

Resume

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

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at Byplanudvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

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

Følgende sager er planlagt til det kommende møde den 20. juni 2018:

- Henvendelse vedrørende Sorgenfri Torv
- Introduktion til byggesagsområdet
- Sagsbehandlingstider for byggesagsbehandling
- Genforelæggelse - Forelæggelse af detailhandelsanalyse for Lyngby-Taarbæk Kommune
- Tagboliger på Lyngby Hovedgade
- Tilbageførsel til landzone, Spurveskjul 11
- Nedrivning af bevaringsværdigt hus, Virumstræde
- Dispensation for udformning af beplantningsbælte mod øst og placering af beplantningsbælte mod vest

Lovgrundlag

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

Økonomi

Ingen økonomiske konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Taget til efterretning.

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

Punkt 11: Meddelelser

00.01.00-A00-48-17

Sagsfremstilling

1. Afgørelse i Plannævnssag vedrørende Tracéet anlagt af Danmarks Naturfredningsforening

Kommunen har modtaget Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 2. maj 2018 (bilag) i klagesag om Lyngby-Taarbæk Kommunes endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 14/2013 for Tracéet langs Helsingørmotorvejen med tilhørende miljørapport.

Den afgjorte klage var indgivet af Danmarks Naturfredningsforening i december 2015 og vedrører Kommuneplantillæg 14 (Traceet) og den tilhørende miljørapport.

Det fremgår af afgørelsen, at Planklagenævnet ikke kan give medhold i klagen over miljørapporten. Endvidere afviser Planklagenævnet at behandle klagen over vedtagelsen af kommuneplantillægget, da klagen er uaktuel.

Dette var den sidste igangværende klage ved Planklagenævnet vedrørende Dyrehavegård og Kommunplantillæg 14/2013.

2. Afgørelse påklaget til planklagenævnet

I forlængelse af ansøgning om tidsbegrænset dispensation 5-10 år fra lokalplan 251 for omsorgsboliger på Buddingevej 50, til etablering af servicearealer (kontorbygning) og produktionskøkken.

Sag forelagt Byplanudvalget 10.1.2018. Forvaltningen har efter forudgående høring meddelt dispensation fra lokalplanen.

Afgørelsen er af nabo påklaget til Planklagenævnet. Klagen går på, at dispensationen går ud over formålet i lokalplanen, ubebyggede arealer mindskes markant, dispensationen er upræcis og et produktionskøkken vil medføre betydelige støj- og lugtgener for naboer. Klagen er under behandling i forvaltningen for at kunne indsende en udtalelse til Planklagenævnet.

Beslutning

Byplanudvalget, den 13. juni 2018

Taget til efterretning.

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

Bilag

Afgørelse