

# REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 09-11-2022

**Mødedato** Onsdag d. 09. november 2022 kl. 16:45

**Mødested** Mødelokale C, 1.sal

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Optagelse af private fællesveje (Beslutning).....	4
Indgåelse af låneaftale med Hovedstadens Letbane om tilkøb af p-konstruktion (Beslutning).....	8
Høringsvar fra indhentning af ideer til kommuneplanændring for Hollandsvej 7 (Beslutning).....	12
Meddelelser.....	16
Kommende sager.....	18
Underskrift af protokol.....	19

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

00.22.00-A00-10-21

## **Beslutning**

Byplanudvalget, den 09. november 2022

Godkendt.

## Punkt 2: Optagelse af private fællesveje (Beslutning)

05.00.05-P20-1-22

### Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. juni 2021, at der skal ske optagelse af private fællesveje. Af sagen fremgik det, at der vil være veje, hvor en optagelse af den private fællesvej får indflydelse på den bebyggelsesprocent, som er tilknyttet ejendommen. Forvaltningen har undersøgt forskellige muligheder for at håndtere spørgsmålet om de pågældende grundejeres byggeret, og der skal med denne sag tages stilling til, hvordan problemstillingen med byggeretten håndteres fremadrettet. Teknikudvalget har alene sagen til orientering.

### Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. det foreslåede ”administrationsgrundlag og hensigtserklæring” godkendes som grundlag for den fremadrettede sagsbehandling efter optagelse af de private fællesveje,
2. den videre proces for optagelse af private fællesveje tages til efterretning.

### Problemstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 24. juni 2021, at der skal ske optagelse af private fællesveje (pkt. 18).

I forbindelse med optagelse af private fællesveje som kommuneveje, vil der være veje, hvor en optagelse af den private fællesvej får indflydelse på den bebyggelsesprocent, som er tilknyttet ejendommen. Dette skyldes, at den private fællesvej i visse tilfælde indgår som en del af den bebyggede ejendom. Efter optagelsen af den private fællesvej bliver den grundstørrelse, som bebyggelsesprocenten udregnes på baggrund af, mindre. Dermed kan byggeretten, hvis ejendommen ikke er fuldt ud udnyttet, blive påvirket.

Af sagen til Kommunalbestyrelsen den 24. juni 2021 fremgik det, at forvaltningen vil sikre, i de tilfælde, hvor byggeretten påvirkes, at en eventuel uudnyttet byggeret bevares efter optagelse af den del af den private fællesvej, som udgør en del af ejendommen.

Forvaltningen har foretaget en grundig undersøgelse af mulighederne for at sikre grundejerne, at disse efter optagelsen af de private fællesveje kan opretholde den oprindelige byggeret.

Der er ca. 8.400 matrikler i alt, som grænser op til en privat fællesvej, som optages. Heraf er 387 ejendomme påvirket vedrørende byggeretten. Af disse er 161 ejendomme beliggende i områder, der er lokalplanlagte, mens 226 ejendomme er beliggende i områder, der ikke er lokalplanlagte (bilag).

### Løsninger

Forvaltningen har ved hjælp af Horten Advokater samt Codex advokater undersøgt forskellige muligheder for at kunne sikre byggeretten. Herunder lokalplan, temalokalplan og en politisk vedtaget administrationsgrundlag og hensigtserklæring (bilag).

For at håndtere den intention, der var givet i beslutningen for optagelse af privat fællesvej på Kommunalbestyrelsens møde den 24. juni 2021, anbefaler forvaltningen, at Kommunalbestyrelsen vedtager bilagte administrationsgrundlag og hensigtserklæring, som forvaltningen herefter skal efterkomme. Øvrige alternative løsningsmodeller er også præsenteret, men anbefales ikke.

Udgangspunktet for optagelse af privat fællesvej som kommunevej er, at det er erstatningsfri regulering, da fordelene ved optagelse af vejen generelt set opvejes af ulemperne ved at afstå vejen. Dette har taksationskommissionen fastsat i sin praksis.

På samme vis er regulering af bebyggelsesprocent inden for et lokalplanområde også at betragte som erstatningsfri regulering, der ligger inden for planlovens rammer.

I de efterfølgende afsnit vedrørende mulige løsningsmodeller, er det vigtigt at der skelnes mellem matrikler, der ligger inden for en lokalplan (161 matrikler), og de matrikler, hvor der ikke er en lokalplan (226 matrikler). Fælles for alle modeller er, at modellerne ikke er en garanti og kan omgøres af en fremtidig Kommunalbestyrelse.

#### Administrationsgrundlag og hensigtserklæring (anbefalet løsning)

Et administrationsgrundlag indebærer, at kommunen vedtager en retningslinje, hvori kommunen forpligtiger sig til så vidt muligt, at sikre bebyggelsesprocenten for de ejere af ejendomme, som vil blive berørt.

Formålet med administrationsgrundlaget er, at ejendommens areal før optagelsen lægges til grund i forbindelse med en byggesagsbehandling og dermed fastholdes områdets karakter.

#### Lokalplanlagte områder:

I områder med lokalplaner vil der på de berørte ejendomme skulle meddeles dispensation fra bebyggelsesprocenten i forbindelse med en eventuel fremtidig byggeansøgning. Det er ikke muligt at vurdere, hvor mange byggeansøgninger, hvor det vil være nødvendigt. I forbindelse med dispensationssagerne kan administrationsgrundlaget anvendes men ikke afskære den skønmæssige vurdering, der ligger i planloven.

#### Ikke lokalplanlagte områder:

I områder der ikke er lokalplanlagt er det kommuneplanens rammer og Bygningsreglementet, som regulerer bebyggelserne. Det er vurderingen, at et administrationsgrundlag af juridiske grunde ikke vil kunne anvendes i ikke lokalplanlagt områder, da det falder uden for det hensyn, der kan varetages som en del af helhedsvurderingen efter byggebyloven og byggeelementer. Ejendomme i disse områder kan få foretaget en helhedsvurdering efter bygningsreglementet. Er der ikke noget der taler imod, kan der gives tilladelse til at afvige den af bygningsreglementet fastsatte bebyggelsesprocent. Disse forhold indskrives i en hensigtserklæring, som forvaltningen iagttager.

#### Temalokalplan - alternativ løsning

En temalokalplan er en lokalplan, som regulerer enkelte forhold i hele eller store dele af kommunen, hvor almindelige lokalplaner regulerer et mindre, afgrænset område. En lokalplan skal altid have en planmæssig begrundelse. Yderligere må en temalokalplan ikke stride mod kommuneplanens rammebestemmelser. Hvis en temalokalplan fastsætter en højere bebyggelsesprocent end i kommuneplanen, vil det kræve et kommuneplantillæg. Der kan dermed være behov for at udarbejde kommuneplantillæg for de berørte matrikler.

Årsagen til at temalokalplanen ikke anbefales gennemgås nedenfor inden for de to typer af områder. Der er en risiko for at en temalokalplan underkendes i Planklagenævnet, såfremt at den påklages.

Lokalplanlagte områder:

Inden for lokalplanlagte områder vil det være muligt at udarbejde en temalokalplan, som specifikt på de berørte ejendomme regulerer bebyggelsesprocenten. Den planmæssige begrundelse vil tage afsæt i at opretholde bebyggelsens tæthed og volumen. Det kan ikke udelukkes at såfremt temalokalplanen påklages, at der vil være en risiko for at planklagenævnet vil omstøde afgørelsen, hvis de finder, at den planmæssige begrundelse ikke er tilstrækkelig. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er andre kommuner, som har udarbejdet temalokalplaner på området.

Ikke lokalplanlagte områder:

I de områder der i dag ikke er lokalplanlagt, er det i dag kommuneplanens rammebestemmelser, der bruges som grundlag for kommunens byggesagsbehandling. En temalokalplan for disse områder vil betyde, at kommuneplanens rammebestemmelser ikke vil kunne håndhæves i forbindelse med byggesagsbehandlingen, da de berørte områder vil være lokalplanlagte i og med, at de er omfattet af temalokalplanen.

Det betyder, at hvis kommunen ønsker at modsætte sig et byggeri der strider mod kommuneplanens rammer, ikke længere kan nedlægge et såkaldt § 12, stk. 3 forbud efter planloven. Kommunen vil i stedet skulle nedlægge et § 14 forbud, hvilket medfører, at der inden for et år skal udarbejdes en ny lokalplan. Dette er en mere ressourcekrævende proces, som har indflydelse på et større område, og ikke kun den enkelte ansøger.

I praksis er et § 12 stk. 3 forbud en hurtigere proces, der fører til en hurtigere afklaring for den enkelte ansøger, da ansøger efter modtaget forbud, kan indsende et revideret projekt, der kan sagsbehandles, uden der afventes en ny lokalplan.

Som nævnt ovenfor kan en temalokalplan, der strider mod kommuneplanens rammebestemmelser betyde, at kommunen skal udarbejde kommuneplanstillæg for de enkelte ejendomme, på samme vis, som man vil gøre det i temalokalplanen.

En måde at imødekomme problematikken ved temalokalplaner i disse områder, ville være at iværksætte et ordinært lokalplansarbejde. Dette er en omfattende proces og vil trække betydelige ressourcer. En lokalplan tager i gennemsnit 8 til 12 måneder at udarbejde.

## **Strategisk ramme**

Optagelsen af de private fællesveje er et resultat af Budgetaftalen 2021- 2024.

## **Videre proces**

Såfremt at Kommunalbestyrelsen godkender sagen, afsender forvaltningen afgørelse om optagelse af de private fællesveje med effekt den 1. april 2023.

Afgørelsen vil indeholde et afsnit med klagevejledning, herunder også om erstatning, hvilket vil være normal procedure.

Beslutter Kommunalbestyrelsen, at forvaltningen skal udarbejde temalokalplaner for alle de berørte områder eller de allerede lokalplanlagte områder, så vender forvaltningen tilbage med en ny særskilt sag om dette.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Byplanudvalget fsva. punkt 1-2.

Teknikudvalget fsva. punkt 2.

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 08. november 2022

Ad 2) Taget til efterretning.

Byplanudvalget, den 09. november 2022

Ad 1) Anbefalet.

Ad 2) Taget til efterretning.

## **Bilag**

Oversigt over lokalplaner vedr. PFV-projektet

Administrationsgrundlag og hensigtserklæring

## **Punkt 3: Indgåelse af låneaftale med Hovedstadens Letbane om tilkøb af p-konstruktion (Beslutning)**

01.02.00-P20-12-21

### **Resume**

Der skal tages stilling til, om Lyngby-Taarbæk Kommune skal tiltræde tilkøbsaftalen med Hovedstadens Letbane om etablering af en p-konstruktion ved adgang til Kongens Lyngby fra Buddingevej. Sagen forelægges Teknikudvalget og Byplanudvalget til orientering. Sagen beslattes i Kommunalbestyrelsen med anbefaling fra Økonomiudvalget.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår, at

1. kommunen tiltræder tilkøbsaftalen.
2. orienteringen om aftale tages efterretning.

### **Problemstilling**

Med lukningen af Klampenborgvej fredeliggøres den centrale del af Kongens Lyngby, idet gennemkørende trafik flyttes til det overordnede vejnet. I følge kommunens parkeringsstrategi skal biltrafik til byen fordeles fra indfaldsvejene via P-søgeringen til parkeringspladserne langs denne. Af hensyn til miljøet søges p-pladserne samlet i færre og større anlæg i parkeringshuse og/eller under terræn. Nye anlæg placeres fortrinsvis ved indfaldsvejene Lyngby Hovedgade nord og syd samt Buddingevej. Placering af et nyt parkeringsanlæg ved Kastanievej vil kunne dække trafikken fra Buddingevej.

### **Indgåelse af tilkøbsaftale**

I forbindelse med beslutningen om at lukke Klampenborgvej blev det undersøgt, om der kunne etableres en rampe fra "Buddingevej" til de store P-anlæg ved Lyngby Storcenter og biografen. Det viste sig dog teknisk og økonomisk ikke muligt, hvorfor det i stedet blev besluttet at undersøge etableringsfasen for et nyt p-anlæg syd for rådhuset med adgang fra "Buddingevej", jf. sag på Kommunalbestyrelsens møde den 22. juni 2017. Hovedstadens Letbane orienterede det daværende Transport-, Bygnings- og Boligudvalg om kommunens ændrede ønske om parkeringsløsning i notat af 24. maj 2017 (bilag).

Det er forvaltningens vurdering, at en p-konstruktion på Kastanievej finansieret som et tilkøb i henhold til anlægsloven vil være med til at løse den trafikale udfordring, der opstår i og med Klampenborgvej er lukket for gennemkørende trafik.

Tilkøbsaftalen mellem kommunen og Hovedstadens Letbane (bilag) er betinget af, at der inden den 31. marts 2023 er truffet politisk beslutning om, at tilkøbet skal gennemføres. Det er ikke et krav, at selve anlægsarbejderne er igangsat til denne dato, men der skal være truffet en politisk beslutning om at indgå tilkøbsaftalen.

Indgåelse af tilkøbsaftalen medfører ikke en forpligtigelse til at udføre en p-konstruktion, da kommunen kan træde ud af aftalen og tilbagebetale lånet, efter nærmere aftale med Hovedstadens Letbane, jf. løsningsafsnit.

### **Sammenhæng med Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum**

Etablering af en p-konstruktion på Kastanievej vil forbedre trafikforholdene på p-søgeringen. Den kommende Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, fremkommer med et forslag til bl.a. en overordnet trafikstruktur, herunder evt. afledte trafikprojekter eller justeringer af trafikstrukturen (parkering, cykeltrafik og mulighed for byrum i Centrum).

Denne afklaring har betydning for antallet af p-pladser i en parkeringskonstruktion på Kastanievej.

## Andre undersøgelser

Forvaltningen har vedlagt notat om overvejelser ved etablering af p-konstruktion (bilag).

Forvaltningen har ved rådgiver fået udarbejdet en forundersøgelse (2021) af placering af parkeringskonstruktioner syd og vest for Lyngby Torv, som indgik i parallelopdraget (bilag). I forundersøgelsen konkluderes, at der på Kastanievej (parkeringsareal og to kommunale ejendomme) i alt 3.431 m<sup>2</sup> kan opføres et split-level p-hus, delvist nedgravet, i 4 etager, (ca. 12 m) med ca. 300 pladser.

Herudover har forvaltningen fået foretaget en markeds-mæssig vurdering af anden kommerciel anvendelse ifm. p-konstruktion. For at en udvikler/køber kan se en business case i projektet, vurderes det at kræve, at der gives mulighed for at opføre byggeri til anden anvendelse på minimum 2 etager (bilag).

## Løsninger

### Indgåelse af Tilkøbsaftale

Forvaltningen anbefaler, at Kommunalbestyrelsen godkender, at kommunen meddeler Hovedstadens Letbane ønsket om at tiltræde tilkøbsaftalen.

Økonomien forbundet med tilkøbet bliver finansieret ved en låneaftale mellem Kommunen og Hovedstadens Letbane. Det er samme princip som de øvrige tilkøb kommunen har lavet for bl.a. Firskovvej og P-søgeringen. Tilkøbsbeløbet bliver således en balancekonto og kommer dermed ikke til at påvirke Kommunens anlægsramme.

Det er en antagelse at der i forbindelse med lukningen af Klampenborgvej vil være mere trafik på P-søgeringen, der søger efter en ledig P-plads i det centrale Lyngby. En P-konstruktion ved Kastanievej vil være med til at sikre nem adgang for bilister, der ankommer til Lyngby Centrum fra Lyngby Vest/Buddingevej. Det sikrer ligeledes mindre søgende trafik på søgeringen rundt i det centrale Lyngby og dermed lever den op til de betingelser, der er angivet i tilkøbsaftalen.

Såfremt Kommunalbestyrelsen beslutter at udnytte lånemuligheden og dermed tiltræde tilkøbsaftalen, men på et senere tidspunkt ikke ønsker at gøre brug af midlerne, skal der laves en tilbagebetalingsaftale med Hovedstadens Letbane om, at midlerne tilbageføres til Hovedstadens Letbane. Hvis Lyngby-Taarbæk Kommune opsiger tilkøbsaftalen helt og ikke gør brug af midlerne, vil allerede afholdte udgifter til bl.a. forarbejder og forundersøgelser til projektet overgå til almindelig anlægsudgift (pt. er der bogført udgifter for ca. 1,6 mio. kr.). Såfremt P-konstruktionen bliver billigere end det maksimale tilkøbsbeløb, og kommunen ønsker, at der skal ske tilbagebetaling af resterende midler før tid, er dette betinget af en godkendelse fra Hovedstadens Letbane. Hovedstadens Letbane har tidligere godkendt en tilbagebetaling af tilkøbsaftaler, hvor kommunen har afholdt udgifter på vegne af DTU, der først efterfølgende ved en aftale om ændring af betaling er blevet reguleret.

### Sammenhæng med Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum

I udviklingsplanen skal der fastlægges en plan for optimering af parkeringsstrukturen ud fra et overordnet parkeringsregnskab, herunder placering og udformning af parkeringsanlæg (delprojekt), forslag til fjernelse af terrænparkeringspladser samt forslag til pris- og incitamentsstrukturer, der kan understøtte strategien. Der arbejdes videre med et parkeringshus ved Kastanievej. Som en del af strategien skal der indgå en etapeplan for, hvordan ændringer af trafik- og parkeringsforholdene kan ske i etaper.

En afklaring af behovet for parkeringspladser i parkeringskonstruktionen er også afhængig af, hvor mange pladser udviklingsplanen kommer frem til, at der skal nedlægges i centrum – såfremt nedlæggelsen af parkeringspladser skal opvejes 1-1 af en anden plads i parkeringskonstruktionen.

I udviklingsplanen vil der blive givet et bud på principiel indpasning af volumen af en parkeringskonstruktion på Kastanievej, herunder fysisk størrelse, placering, kapacitet (antal parkeringspladser), trafikafvikling samt ønsker til udformning af en p-konstruktion og mulighederne for at kombinere parkeringskonstruktionen med andre anvendelser (restaurant, erhverv, kommunale funktioner).

På baggrund af udviklingsplanen forberedes beslutningsgrundlag med henblik på den videre udvikling af en p-konstruktion.

## **Strategisk ramme**

Etablering af en p-konstruktion syd for rådhuset indgår som en del af Udviklingsplanen for Kongens Lyngby Centrum og er en central del af den trafikale og byrumsmæssige løsning. Endvidere vil en p-konstruktion understøtte kommunens parkeringsstrategi, hvor nye anlæg fortrinsvis placeres ved indfaldsvejene Lyngby Hovedgade nord og syd samt Buddingevej.

## **Videre proces**

Hvis Kommunalbestyrelsen tiltræder lånet, vil forvaltningen arbejde videre med at udvikle projektforslag for en p-konstruktion på Kastanievej, baseret på udviklingsplanen. Sideløbende med udarbejdelsen af udviklingsplanen, vil forvaltningen undersøge forskellige modeller for etablering af en konstruktion på Kastanievej.

Heri vil indgå overvejelser om andre anvendelser ifm. p-konstruktionen, herunder resultatet af analysen om kommunale arealbehov på en anden lokation end Rådhuset.

## **Beslutningskompetence**

Kommunalbestyrelsen.

Økonomiudvalget fsva. indstillingspunkt 1.

Teknikudvalget fsva. indstillingspunkt 2. (Parkering og trafik)

Byplanudvalget fsva. indstillingspunkt 2. (Udviklingsplanen for Kgs. Lyngby Centrum)

## **Beslutning**

Teknikudvalget, den 08. november 2022

Ad 2) Taget til efterretning.

Byplanudvalget, den 09. november 2022

Ad 2) Taget til efterretning.

## **Bilag**

Betinget tilkøbsaftale - P-konstruktion - Underskrevet

HL notat om parkeringsløsning i LTK (bilag til tilkøbsaftale)

Ministerbrev til TRU om parkeringsløsning i LTK (bilag til tilkøbsaftale)

Notat om overvejelser ved etablering af p-konstruktion

RED - Notat vedr. parkeringsanlæg 29.06.2022

Lyngby parkeringshus COWI

Oversigtskort

## **Punkt 4: Høringssvar fra indhentning af ideer til kommuneplanændring for Hollandsvej 7 (Beslutning)**

01.02.05-P16-5-22

### **Resume**

Der har været foretaget indhentning af ideer og forslag til kommuneplantillæg i forbindelse med projektet om padeltennishal ved Hollandsvej 7. Der er indkommet 117 høringssvar herunder 103 underskrevet med NemID. Der er en del bekymring omkring projektets omfang, særligt om lysforhold på naboejendom, hvorfor forvaltningen indstiller, at der forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan skal foreligge dokumentation herom fra bygherres side med det sigte evt. at tilpasse projektet yderligere.

### **Indstilling**

Forvaltningen foreslår,

1. at det på baggrund af høringssvarene besluttes, om der skal arbejdes videre med henblik på ny kommuneplanramme og lokalplan, der kan realisere et padelprojekt på ejendommen,
2. at såfremt det besluttes at arbejde videre med projektet, meddeles bygherre, at der skal foreligge dokumentation for passende dagslysforhold for naboejendommene inden der udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan.

### **Problemstilling**

Gældende kommuneplanramme (2.1.81 - Lyacvej) har anvendelsen "boligområde", med den specifikke anvendelse "etageboligbebyggelse". En opførelse af en padeltennishal vil blive betragtet som et fritidsformål (offentligt formål, der dog i dette tilfælde har en vis karakter af erhvervsformål) og projektet er dermed ikke i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme. En erhverver af en ejendom inden for denne kommuneplanramme vil derfor kun kunne have en berettiget forventning om realisering af boligprojekter, evt. suppleret med mindre liberale erhverv. Desuden er der tinglyst på ejendommen en servitut som begrænser byggemuligheden til ét en-familiehus med tilhørende værksted (værksted ikke over 118 m<sup>2</sup>). Servituten vil kunne aflyses i forbindelse med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan på området (subsidiært fortrænges servituten automatisk af den nye lokalplan jf. pl § 18).

Der er i perioden 23. maj – 19. juni 2022 foretaget indhentning af ideer og forslag til kommuneplantillæg 2/2021 – Hollandsvej i forbindelse med projektet om padeltennishal ved Hollandsvej 7. Der er indkommet 117 høringssvar fra borgere samt Danmarks Naturfredningsforening, Bygningskultur Foreningen og et høringssvar fra statslig myndighed (bilag). Af de 117 høringssvar fra borgere er de 103 underskrivere (bekræftet med NemId) på samme høringssvar. Disse er fra naboliggende ejerforeninger.

Resume af høringssvar

Forvaltningen har udarbejdet et notat (bilag) med resume af høringssvar med tilhørende kommentarer fra forvaltningen.

Et par enkelte høringssvar er positive over udsigten til flere faciliteter til sportsgrenen padeltennis.

Generelt er der modstand mod projektets placering og omfang (bilag). Kritikpunkterne går især på lysdæmpningen for lejlighederne i stue og 1. sal i nabobebyggelsen mod syd, nærheden til skel i kombination med højden på byggeriet og manglen på friarealer. Der udtrykkes desuden bekymring omkring øget trafik og dermed støj, og at p-behovet ikke er tilstrækkeligt dækket på egen grund via p-kælderen, og at der derved vil ske parkering på nabogrunde/i kvarteret. Flere borgere frygter at projektet vil medføre væsentlige økonomiske konsekvenser for vurderingen af deres ejendomme/lejligheder.

Indkomne forslag til alternative anvendelser af grunden er: Grønt areal, byhave eller parkeringspladser. Udendørs boldbaner, legeplads eller udendørs motionscenter.

Flere henviser til at ejer/developer ikke bør have en berettiget forventning om ændret kommuneplanramme for ejendommen, da de planlægningsmæssige forhold har været kendt på forhånd.

## Historik

Byplanudvalget har 9. juni 2021 afvist et projekt fra grundejer om at udvide eksisterende boligbebyggelse med bl.a. en ekstra etage. Byplanudvalget foreslog, at kommuneplanrammen i forbindelse med næstkommende kommuneplanrevision, ændres, så rammen vil tillade byggeri i max. 3,5 etage.

## Løsninger

Flere af de forhold som der peges på fra høringssvarene bør undersøges nærmere i en miljøscreening/-vurdering såfremt projektet kommer til lokalplan. Det drejer sig særligt om forhold om lysdæmpning i nabobebyggelse, konsekvenser for det grønne, og trafik (herunder støj) og parkeringsbelastning af naboområdet.

Forvaltningen foreslår, at bygherre inden udarbejdelsen af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan, som minimum skal dokumentere at der for naboejendommene gælder, at bygningsreglementets regler om dagslyskrav kan overholdes eller at dagslysforskel ikke forringes væsentligt som følge af projektet.

Kommuneplan 2021 indeholder ikke generelle p-normer for idrætshaller.

## Strategisk ramme

To strategiske hensyn står over for hinanden: Ønske om flere idrætsanlæg (Idræts- og Bevægelsesstrategi, maj 2019) og hvordan der i forbindelse med erhvervsbebyggelser i boligområder skal sikres tilstrækkelige friarealer og grønt så det kan fremstå som en del af det omkringliggende boligområde (Kommuneplan 2021).

## Videre proces

Hvis kommunalbestyrelsen vælger, at der skal arbejdes videre med kommuneplantillæg og lokalplan der muliggør et padeltennis anlæg på ejendommen, vil udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg og lokalplan (herunder miljøscreening/-vurdering) igangsættes såfremt dokumentation for lysforhold på naboejendomme foreligger. Forslag til kommuneplantillæg og lokalplan vil blive forelagt kommunalbestyrelsen, og herefter sendt i offentlig høring, før endelig vedtagelse.

Hvis kommunalbestyrelsen vælger, på baggrund af høringssvarene, at der ikke skal arbejdes videre med et padeltennis anlæg på ejendommen, vil dette blive meddelt ansøger. Den tidligere besluttede ændring af kommuneplanrammen (max. 3,5 etager) vil blive indarbejdet i næstkommende generelle kommuneplanrevision.

## Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

## Beslutning

Byplanudvalget, den 21. september 2022

Afstemning om forslag om, at der arbejdes videre med henblik på ny kommuneplanramme og lokalplan.

For stemte: 4 (C (3), F (1))

Imod stemte: 2 (A (1), D (1))

Anbefalet, at der arbejdes videre med henblik på ny kommuneplanramme og lokalplan, der kan realisere et padelprojekt på ejendommen.

A og D) Stemmer imod: Vi vurderer fortsat, at projektet er alt for stort og vil være til stor gene for naboerne.

Afstemning om ad 2)

For stemte: 4 (C (3), F (1))

Imod stemte: 2 (A (1), D (1))

Ad 2) Anbefalet.

A og D stemmer imod, da vi principielt mener, at der ikke bør arbejdes videre med projektet.

B tager forbehold.

Kommunalbestyrelsen, den 3. november 2022

Sagen blev tilbagesendt til Byplanudvalget.

Gitte Kjær Westermann (B) var fraværende. I stedet deltog Mikkel Johannesen. (B)

Karen Marie Pagh Nielsen (F) vra fraværende. I stedet deltog Niels Haxthausen (F)

Byplanudvalget, den 09. november 2022

Byplanudvalget har genbehandlet sagen, jf. Kommunalbestyrelsens beslutning af 3. november 2022.

På baggrund af de indkomne høringssvar, kommentarer og spørgsmål i spørgetiden ved Kommunalbestyrelsens møde den 3. november, og udvalgets drøftelse af sagen, vil udvalget anbefale, at der ikke udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan, der muliggør det ansøgte padelprojekt på ejendommen.

## **Bilag**

Høringssvar samlet

Høringsnotat

Illustration padelhal

Oversigtskort

## Punkt 5: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

### Sagsfremstilling

#### 1. Forslag til landsplanredegørelse 2022 – Planlægning for grøn strøm til fremtidens Danmark

Bolig- og Planstyrelsen har den 30. september sendt forslag til landsplanredegørelse 2022 (bilag) i offentlig høring frem til den 29. november 2022.

Landsplanredegørelsen er en politisk udmelding fra Regeringen om den fremtidige fysiske og funktionelle udvikling i landet. Med Klimaaftale om grøn strøm og varme 2022 har regeringen sammen med et bredt folketingsflertal besluttet, at der frem mod 2030 skal sikres rammevilkår, som kan muliggøre en firedobling af den samlede elproduktion fra solceller og vindmøller på land.

Det er regeringens forventning, at kommunerne fortsat spiller en central rolle i den grønne omstilling ved at finde lokale løsninger i den fysiske planlægning for udbygningen af vedvarende energi. Redegørelsen opridser de hovedudfordringer, som kommunerne står overfor, når der skal planlægges for vedvarende energi, men går også i dybden med en række af de løsninger og redskaber, der er til rådighed for de kommunale planlæggere.

#### 2. Resultater fra evaluering af byrumsforsøg på Lyngby Hovedgade

I forbindelse med etableringen af Hovedstadens Letbane i krydset ved Lyngby Hovedgade og Klampenborgvej, har Lyngby Hovedgade været ensrettet. I den sammenhæng er der gennemført et byrumsforsøg på Lyngby Hovedgade mellem Nørngaardsvej og Toftebæksvej. Byrumsforsøget er igangsat efter beslutning i Teknikudvalget og Byplanudvalget.

Forsøget er under evaluering og første del af dataindsamlingen er afsluttet. Forvaltningen vil efter den samlede behandling af data vende tilbage med en egentlig evaluering og evt. forslag på den baggrund. Vi forventer, at dette kan ske i første kvartal/første halvår 2023, sådan at behandling af disse tidsmæssigt kan koordineres med udviklingsplanen for Kongens Lyngby Centrum.

Til orientering vedlægges dels en holdningsundersøgelse om byrumsforsøget blandt butikker, cyklende og gående, dels resultatet af en række interviews med centrale aktører i handelslivet.

#### 3. Klage fra Danmarks Naturfredningsforening over Lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter

Danmarks Naturfredningsforening har i skrivelse af 6.10 2022 fremsendt klage til Planklagenævnet over Lokalplan 241 for Sorgenfrigaards Villakvarter, herunder særligt lokalplanproceduren og bestemmelserne omhandlende Lykkens Gave.

Overordnet klages over:

Manglende borgerinddragelse i lokalplanforslaget vedrørende Lykkens Gave. Herunder mangel på tegninger og visualiseringer af nyt byggeri.

Manglende bestemmelser for Lykkens Gave, som kan sikre Lykkens Gaves kulturhistoriske værdier ved tilbygning.

Manglende bestemmelser for eventuelle elevatorårne.

Forvaltningen kan tilbagevise klagers påstande og har på den baggrund udarbejdet kommunens bemærkninger til klagen, som er sendt til Planklagenævnets videre behandling af sagen.

Danmarks Naturfredningsforenings klage vedlægges til orientering.

#### 4. Filmbyen, Blomstervænget 52

NPV har meddelt forvaltningen, at de trækker deres ansøgning om tilladelse til nedrivning af Filmbyens bygninger. NPV ønsker fortsat foretræde for Byplanudvalget på næstkommende møde i udvalget, med henblik på at orientere udvalgets medlemmer om den vision for Filmbyen, som NPV i samarbejde med rådgivere har arbejdet på hen over sommer/efterår. Ønsket fra NPV er, at visionsarbejdet kan være udgangspunkt for det videre samarbejde kommunen og NPV imellem.

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 09. november 2022

Taget til efterretning.

### **Bilag**

Forslag til Landsplanredegørelse 2022

RA-Lyngby Hovedgade

Interviews af centrale aktører i handelslivet

Klage over lokalplan 241 (Danmarks Naturfredningsforening)

## **Punkt 6: Kommende sager**

00.01.00-A00-106-21

### **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:

- Drøftelse om Filmbyen, Blomstervænget 52
- Delegationsplanen 2022
- Detailhandelsanalyse 2022 for Lyngby-Taarbæk Kommune
- Opsætning af solceller - Søndervej 38A
- Etableing af Høker - Brede Værk
- Borgerinddragelse ifm planlægning for daginstitutioner
- Skitseprojekt - Fortunens Stationsforplads
- Skitseprojekt - Lundtofte Stationsforplads
- Status for byggesagsbehandling
- Dispensation til hegn - Karen Schacks Vej 35
- Paul Fennebergs Allé 20 - Beklædning støjskærm
- Udformning af Kanalstien, evt. tilpasning ved Fredlighed

### **Beslutning**

Byplanudvalget, den 09. november 2022

Taget til efterretning.

## **Punkt 7: Underskrift af protokol**

00.01.00-A00-10-22

### **Sagsfremstilling**

Dette er det digitale underskriftsark.

Med godkendelse af denne sag godkendes protokollen for mødet.