

REFERAT Byplanudvalget 2014-2017 d. 09-11-2016

Mødedato Onsdag d. 09. november 2016 kl. 08:15

Mødested Udvalgsværelse 1

Indholdsfortegnelse

Lokalplan 233 for Taarbæk (Drøftelse).....	3
Sammenlægning af ejendomme, Taarbæk Strandvej 44B (Beslutning).....	4
Nyt enfamiliehus, Nordre Molevej 4 (Beslutning).....	7
Kondemnering og nedrivningspåbud, Nordre Molevej 4 (Beslutning).....	10
Tilbygning på Skovvej 16 (Beslutning).....	13
Etablering af pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C (Beslutning).....	15
Nyt indgangsparti for Meny på Lyngby Hovedgade 80 (Beslutning).....	17
Nedlæggelse af forbud mod tagbelægning på Hasselvej 74 (Beslutning).....	19
P-pladser på Jægersborgvej 64 (Beslutning).....	22
Forslag til kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet (Beslutning).....	24
Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri bydel (Beslutning).....	26
3 scenarier for byggeplaner for Sorgenfri Torv (Beslutning).....	30
Orientering om "Styrk Butikslivet" og samlet program for initiativer i bymidten.....	32
Kommende sager.....	34
Meddelelser.....	35

Punkt 1: Lokalplan 233 for Taarbæk (Drøftelse)

01.02.00-G01-126-16

Resume

Hovedintentionerne med Lokalplan 233 for Taarbæk fremlægges på mødet, og der redegøres for forvaltningens myndighedsbehandling ud fra lokalplanens bestemmelser.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at sagen drøftes.

Sagsfremstilling

I forbindelse med sag på Byplanudvalgets møde den 31. august 2016 om sammenlægning af ejendomme på Taarbæk Strandvej 44, ønskede udvalget en redegørelse for hovedintentionerne bag Lokalplan 233 for Taarbæk og for, hvordan forvaltningen gennem tiden har administreret lokalplanens bestemmelser.

Forvaltningen vil derfor komme med en mundtlig fremlæggelse af emnet på mødet.

Lovgrundlag

Lokalplan 233.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, 5. oktober 2016, pkt. 4:

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Drøftet.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Punkt 2: Sammenlægning af ejendomme, Taarbæk Strandvej 44B (Beslutning)

01.04.00-P19-34-15

Resume

Sagen omhandler mulighed for dispensation fra lokalplan 233 til sammenlægning af to ejendomme, hvor den samlede ejendom bliver større end lokalplanens maksimale grundstørrelse. Principansøgning blev behandlet af Byplanudvalget den 23. september 2015. En gennemført orientering af naboer og grundejerforening på baggrund af et konkret ansøgt byggeprojekt har medført indsigelser.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget beslutter, at

- a. meddele dispensation fra § 5.2 i lokalplan 233 til overskridelse af den maksimale grundstørrelse til en samlet ejendom på 588 m² på vilkår af, at det kun er byggeri tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, som det konkret ansøgte byggeprojekt, der kan opføres
- b. meddele dispensation fra § 5.7.5 i lokalplan 233 til de ansøgte terrænreguleringer
- c. godkende de ansøgte afvigelser fra Bygningsreglementets byggeret, idet de ansøgte kviste på sydvendt tagflade ikke må udføres med gennemsigtigt glas i flunkerne.

Eller:

2. udvalget meddeler afslag på dispensation fra § 5.2 i lokalplan 233 til overskridelse af den maksimale grundstørrelse, idet overskridelsen vil være i strid med intensionerne for delområde 3, som er karakteriseret ved sine mange små grunde, hvorfor sammenlægning af ejendomme, der giver store grunde, vurderes at ville ændre områdets særpræg.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede den 23. september 2015 at der skulle foretages en orientering af naboer og grundejerforening på baggrund af et konkret byggeprojekt (bilag).

Der søges om opførelse af 1½ plans en-familiehus på 188 m² med kælder og med 10 m² overdækket terrasse og 14 m² overdækket carport integreret i bygningen. Derudover opføres 23 m² fritliggende udhus. Bygningen er placeret med gavl mod Øresund og udføres med skiffertag med kviste samt facader af natursten/skiffer og pudset mur. Der udføres kviste på begge tagflader af normalt omfang og i normal afstand til naboskel. Projektmateriale (bilag).

Der er i forbindelse med det konkrete byggeprojekt også ansøgt om dispensation fra § 5.7.5 i lokalplan 233 til terrænreguleringer på mere end +/- 0,3 m samt om godkendelse af afvigelser fra byggeretten i Bygningsreglementet mht. mindste afstand (min. 2,5 m) fra nyt beboelseshus til naboskel mod vest, maksimal bygningshøjde (max 8,5 m) for østlig del af nyt beboelseshus samt mindste afstand fra 2 hævede opholdsarealer til naboskel mod henholdsvis nord, syd og øst. Høringsbrev (bilag).

Den gennemførte naboorientering af 2 naboejendomme (Taarbæk Strandvej 44 og Lars Carls Vej 4) og Taarbæk Borger- og Grundejerforening i forhold til dispensationerne fra §§ 5.2 og 5.7.5 i lokalplan 233 har medført indsigelser fra alle

orienterede, mens partshøring af de 2 naboejendomme i forhold til afvigelserne fra byggeretten har medført indsigelser fra begge naboejendomme.

Taarbæk Strandvej 44 har efterfølgende trukket sine indsigelser vedrørende husets størrelse og beliggenhed tilbage, hvis byggeprojektet ændres med hensyn til kviste i sydvendt tagflade, således at direkte indsigt i nr. 44's soveværelse undgås. Derudover ønsker nr. 44 en samlet helhedsløsning for udendørsarealernes overgang mellem ejendommene 44B og 44, så denne kommer til at fremstå så harmonisk som muligt. Indsigelse og tilbagetrækning (bilag).

Lars Carls Vej 4 er alene betænkelig ved, at lysforholdene og indsigtsforholdene forværres på ejendommen Lars Carls Vej 4. Indsigelse (bilag).

Taarbæk Borger- og Grundejerforening finder, at der ikke bør gives dispensation fra lokalplanen til sammenlægning af de 2 ejendomme, da det vil resultere i et byggeri, som stort set kun ligger på nuværende matrikel 2eq, hvilket vil medføre en væsentlig overskridelse af maksimalt etageareal i forhold til lokalplanens bestemmelser på 38 m². Foreningen finder, at det ansøgte byggeri vil medføre en tydelig fortætning i forhold til de omkringliggende ejendomme, hvilket væsentligt overskrider lokalplanens hensigt om at undgå yderligere fortætning i området. Indsigelse (bilag).

Ansøgers bemærkninger til indsigelserne samt supplerende undersøgelser af byggeprojektets indvirkning på lys/skygge og indsigts/udsigt forholdene på naboejendommene Taarbæk Strandvej 44 og Lars Carls Vej 4 (bilag).

Forvaltningens vurdering

Lokalplan 233

Der er tale om 2 selvstændige ejendomme - matrikel 2eq på 233 m² og "strandgrunden" på 355 m². Der er i dag byggeret på begge ejendomme. Efter lokalplanens bestemmelser er byggeretten på matrikel 2eq på 150 m² (svarer til 64%) og 175 m² (svarer til 49%) på "strandgrunden". Det er muligt, at hele byggeretten på "strandgrunden" ikke kan udnyttes, men det er forvaltningens skøn, at der vil kunne bygges langt over 38 m² på "strandgrunden", og en eventuel bygning på "strandgrunden" vil kunne placeres i umiddelbar forlængelse af bygning på matrikel 2eq. Dette vurderes at ville resultere i en større fortætning end det konkrete byggeprojekt. Bebyggelsesprocenten for det konkrete byggeprojekt på den sammenlagte ejendom bliver 32%. Hvis det konkrete byggeprojekt kun lå på matrikel 2eq, ville bebyggelsesprocenten blive 81%.

Bebyggelsesprocenten for Taarbæk Strandvej 44 og Lars Carls Vej 4 er hhv. 44% og 48%. Bebyggelsesprocenten for de 4 ejendomme syd for Taarbæk Strandvej 44 beliggende i lokalplan 211 (Taarbæk Strandvej 42, 42B, 42C og 42D) er hhv. 62%, 65%, 63% og 62%, mens den for ejendommene nord for Lars Carls Vej 4 (Taarbæk Strandvej 46, Lars Carls Vej 2 og 6) er hhv. 40%, 55% og 71%.

På den baggrund vurderer forvaltningen, at dispensation til sammenlægning af ejendommene matrikel 2eq og "strandgrunden", hvis der er tale om et byggeri af det ansøgte omfang, som er tilpasset områdets bebyggelsesstruktur, som det konkrete ansøgte byggeprojekt, samlet set ikke vil medføre fortætning af området, eller vil være i strid med lokalplanens formål om at sikre, at nybyggeri i delområde 3 tilpasser sig den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Byggeretten efter Bygningsreglementet

Med hensyn til de ansøgte afvigelser fra byggeretten i Bygningsreglementet, er det, på baggrund af de af ansøger foretagne undersøgelser af byggeprojektets indvirkning på lys/skygge og indsigts forholdene på naboejendommene, forvaltningens vurdering, at det konkrete byggeprojekt ikke forværrer disse forhold væsentligt for/på naboejendommene.

Lovgrundlag

Lokalplan 233.

Bygningsreglement.

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, 5. oktober 2016, pkt. 5:

Byplanudvalget, den 31. august 2016

Udsat.

Jens Timmermann (C) var fraværende.

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat.

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Udvalget konstaterer, at ansøgningen er trukket tilbage ved skrivelse af den 4. november 2016, hvorfor sagen udgår.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Protokol 23. september 2015

Ansøgning - Projektmateriale

Høringsbrev

Indsigelse og tilbagetrækning fra Taarbæk Strandvej 44

Indsigelse fra Lars Carls Vej 4

Indsigelse fra Taarbæk Borger- og Grundejerforening

Ansøgers bemærkninger

Punkt 3: Nyt enfamiliehus, Nordre Molevej 4 (Beslutning)

02.00.00-P21-91-16

Resume

Forvaltningen har modtaget et projektforslag for et nyt enfamiliehus på Nordre Molevej 4. Det fremsendte projektforslag afviger fra lokalplanens bestemmelser. Byplanudvalget skal beslutte, om der kan meddeles dispensation til projektet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele dispensation til et nyt enfamiliehus, som vist i projektforslaget.

Sagsfremstilling

I forbindelse med klagesag over ejendommens eksisterende bebyggelse, har forvaltningen modtaget et projektforslag (bilag), for nyt enfamiliehus på ejendommen.

Ejendommen er i dag registreret i BBR med et grundareal på 258 m². Ejendommen er i følge BBR bebygget med et enfamiliehus med et boligareal på 135 m², samt erhvervsareal på 38 m², altså et samlet etageareal på 173 m². Bebyggelsen på ejendommen fremstår i dag i én etage med udnyttet tagetage, dog med en tagterrasse på ca. 14 m² ved gavlen mod øst, samt en sidebygning i én etage med lav ensidig taghældning (erhvervsareal). Af BBR fremgår det, at eksisterende bebyggelse er opført i 1870.

Det indsendte projektforslag fremstår som enfamiliehus, med udnyttet tagetage, samt sidebygning i én etage med lav ensidig taghældning på sidebygningen. Der ønskes etableret en altan på 10 m² mod øst. Det ansøgte har et samlet etageareal på 160 m².

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk, og er beliggende i lokalplanens delområde 3.

Lokalplan 233 § 5.4.1 fastsætter bl.a., at etagearealet på den enkelte ejendom må ikke overstige: - 150 m² for ejendomme med en grundstørrelse fra 200 – 299 m².

Projektforslaget har et etageareal på 160 m², hvorfor projektet kræver dispensation i forhold til etageareal, i henhold til lokalplan 233 § 5.4.1.

Lokalplan 233 § 5.4.3 fastsætter bl.a., at bebyggelse højst må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Forvaltningen vurderer, at etablering af altan som i projektforslaget, får ejendommen til delvist at fremstå i 2 etager, på facade/gavl mod øst, hvorfor projektet kræver dispensation i forhold til etageantal, i henhold til lokalplan 233 § 5.4.3.

Lokalplan 233 § 5.6.1 fastsætter bl.a., at tage på boliger skal være sadeltag.

Hovedbygningen udføres med sadeltag, men sidebygning udføres med lav ensidet taghældning, hvorfor projektet kræver dispensation i forhold til bestemmelsen om sadeltag, i henhold til lokalplan 233 § 5.6.1.

Lokalplan 233, § 5.4.6. fastsætter at eksisterende boligbebyggelse kan uanset foranstående erstattes med ny bebyggelse i op til samme højde, omfang, herunder tagudformning og etageantal, når den placeres inden for eksisterende bygnings aftryk.

Lokalplan 233 § 5.4.2. fastsætter at, Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bebyggelse opføres i vej-, sti- og naboskel.

Projekt i forhold til plangrundlag

Det viste projektforslag ønskes placeret med stort set samme aftryk som eksisterende.

Projektforslaget udføres med samme tagudformning som eksisterende bebyggelse på ejendommen, og eksisterende tagterrasse erstattes i projektforslaget af en altan med cirka samme placering som eksisterende tagterrasse. Altanen reduceres med cirka 1/3 i forhold til eksisterende tagterrasseareal.

Det samlede etageareal reduceres med cirka 13 m², i forhold til eksisterende samlede etageareal.

Den eksisterende bebyggelse er cirka 150 år, og der stilles i dag helt andre krav til et moderne boligbyggeri, herunder rumhøjder, isoleringstykkelser med videre. Det viste projektforslag har en øget højde på cirka 60 cm, i forhold til eksisterende.

Byggeriet ønskes placeret med samme afstand til skel som eksisterende bygninger. Se vedlagte oversigtskort (bilag). Det vil sige at tætteste afstand til sydskel bliver cirka 2 m. og mod vest- og nordskel placeres bebyggelsen i skel. Projektet vurderes derved at afvige fra højde- og afstandsbestemmelserne i Bygningsreglementet (BR15). Da projektet afviger fra byggeretsbestemmelserne i BR15, skal bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne fastlægges ved en helhedsvurdering efter bestemmelserne i BR15.

Forvaltningens vurdering

Samlet set vurderes det indsendte projektforslag ikke at afvige væsentligt fra det eksisterende byggeri på ejendommen, i forhold til placering, omfang og udformning. Det ønskede byggeri vurderes ligeledes ikke at medføre nye væsentlige gener i form af skyggevirkning eller indbliksgener for omkringliggende ejendomme, i forhold til det eksisterende byggeri på ejendommen.

For at overholde de gældende lovkrav i forhold til bygningsreglementet og samtidig kunne opføre en rimelig bolig, vurderes det ikke at være reelt muligt at opføre en nærmest tro kopi af eksisterende bygninger, og samtidig kunne overholde nutidens krav til et moderne boligbyggeri.

Projektforslaget har været i nabohøring ved tilstødende naboer, samt i orientering til ejere og beboere af omkringliggende ejendomme samt Grundejerforening. Der er i den forbindelse modtaget to indsigelser (bilag) mod det viste projekt.

Til orientering gøres der opmærksom på, at denne sag relaterer sig til anden sag på samme ejendom, vedrørende eventuelt kondemnering og nedrivningspåbud for eksisterende bygninger på ejendommen.

Lovgrundlag

Lokalplan 233, der fastlægger byggemulighederne for Taarbæk.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, 5. oktober 2016, pkt. 6:

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat.

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Udvalget konstaterer, at ansøgningen er trukket tilbage ved skrivelse af den 8. november 2016.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Projektforslag - Nyt enfamiliehus - Nordre Molevej 4

Oversigtskort Nordre Molevej 4

Indsigelse fra Taarbæk Grundejer- og Borgerforening

Indsigelse fra nabo Nordre Molevej 5B

Punkt 4: Kondemnering og nedrivningspåbud, Nordre Molevej 4 (Beslutning)

02.00.00-K02-48-15

Resume

Nordre Molevej 4 i Taarbæk har siden juli 2007 stået ubeboet hen og fremstår i dag i meget dårlig stand. Byplanudvalget besluttede den 16. marts 2016, at forvaltningen skulle undersøge sagen videre med henblik på en kommende kondemnering. Forvaltningen har undersøgt sagen nærmere og indstiller til, at ejendommen kondemneres.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget nedlægger forbud mod, at bygningen benyttes til beboelse eller ophold for mennesker
2. udvalget giver ejeren påbud om, inden 31. januar 2017, at lade bygningen nedrive og rydde grunden.

Sagsfremstilling

Nordre Molevej 4 i Taarbæk har siden juli 2007 stået ubeboet hen og fremstår i dag i meget dårlig stand. Forvaltningen har gennem de seneste år modtaget flere henvendelser vedrørende ejendommens tilstand. Byplanudvalget besluttede den 16. marts 2016, at forvaltningen skulle undersøge sagen videre med henblik på en kommende kondemnering.

Der er den 23. maj 2016 foretaget besigtigelse af ejendommen. Det er forvaltningens vurdering, at bygningen er kondemnerbar. Forvaltningen har vurderet sagen i henhold til byfornyelseslovens § 75 stk. 3 pkt. 1-5. Bygningen vurderes at afvige væsentlig fra alle fem punkter. Bygningen er ikke egnet til beboelse eller andet ophold.

I henhold til byfornyelseslovens kapitel 9 kan kommunen under visse omstændigheder kondemnere en bygning. Afgørende for Kommunens påbudsmuligheder efter byfornyelsesloven er, om der skønnes at være en reel sundhedsfare forbundet med beboelse af ejendommen, ikke blot en mulig sundhedsrisiko. På baggrund af besigtigelsen og den efterfølgende udarbejdede rapport, vurderer forvaltningen, at brug af bygningen udgør en reel sundhedsfare.

Lovgrundlag

Byfornyelsesloven, som sætter rammerne for hvornår og hvordan kommunen kan kondemnere en bygning.

Økonomi

Forvaltningen har, fra ekstern rådgiver, fået udarbejdet et notat vedrørende erstatning (bilag).

Uddrag af konklusionen fra notatet

Afgørelsen om kondemnering medfører ikke erstatningspligt for Lyngby-Taarbæk Kommune.

Såfremt kommunen meddeler påbud om nedrivning, er kommunen som udgangspunkt forpligtet til at betale erstatning og godtgørelse for nedrivningsudgifter til ejeren af ejendommen.

Ejeren har dog kun krav på erstatning, såfremt nedrivningen medfører et tab. Ud fra de foreliggende oplysninger om ejendommens stand, samt at ejendommen ved det seneste udbud blev benævnt som en "Helårsgrund", er det umiddelbart vurderingen, at der vil være sådanne økonomiske fordele forbundet med nedrivningen, at disse fordele overstiger det

eventuelle tab. Uanset de økonomiske fordele forbundet med nedrivningen, har ejeren dog forsat krav på godtgørelse for nedrivningsudgifterne.

Hvis nedrivningspåbuddet meddeles, fordi det kondemnerede efter kondemneringens ikrafttræden er til ulempe for de omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, har ejeren dog hverken ret til erstatning eller godtgørelse for nedrivningsudgifterne. Der foreligger dog ikke tilstrækkelige oplysninger om ulemper til at vurdere, hvilken betydning dette kan have for erstatningsspørgsmålet.

Hvis nedrivningspåbuddet ikke efterkommes, kan kommunen selv gennemføre nedrivningen. Er påbuddet meddelt som følge af, at ejendommen efter forbuddets ikrafttræden forvolder ulempe for omboende eller andre, der opholder sig eller færdes i nærheden, kan kommunen kræve nedrivningsudgifterne betalt af ejeren af ejendommen.

Forvaltningen vurderer på baggrund af ovenstående ikke, at indstillingen vil medføre udgifter for kommunen. Det skal dog bemærkes, at forvaltningen ikke tidligere har foretaget lignende projekter, hvorfor skønnet er behæftet usikkerhed. Hvis forventningen til økonomien ændrer sig, vil forvaltningen forelægge udvalget en ny sag.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Beslutning

Byplanudvalget, 5. oktober 2016, pkt. 7:

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat.

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Ad 1-2) Anbefalet

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 17. november 2016

Ad 1-2) Anbefalet, idet det bemærkes, at hjemlen til nedrivning og kondemnering retligt er Byfornyelseslovens § 76.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Curt Købsted (O).

Anne Jeremiassen (I) var fraværende.

Hanne Agersnap (F) var fraværende.

Simon Pihl Sørensen (A) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 24. november 2016

Ad 1-2) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Charlotte Biskup (C)

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende. I stedet deltog Britta Denal (V)

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V)

Bilag

Rapport for bygningsundersøgelse - Nordre Molevej 4 2930 Klampenborg

Notat - Lyngby-Taarbæk Kommunes økonomiske forpligtelser iht byfornyelsesloven

Punkt 5: Tilbygning på Skovvej 16 (Beslutning)

01.04.00-P19-28-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opdeling af en ejendom i to boliger med både vandret og lodret lejlighedsskel. I den forbindelse ansøges der også om to mindre tilbygninger, ændring og hævnning af eksisterende frontespids, etablering af ny taskekvist med altan samt etablering af franske altaner i tagetagens sydvendte gavl for etablering af beboelse i 3. etage. Udvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til hævnning af tagkonstruktionen samt etablering af taskekvist med altan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele byggetilladelse til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ejendommen, sagen vedrører, er Skovvej 16. Skovvej 16 er beliggende i kommuneplanens rammeområde 7.1.60, og er omfattet af lokalplan 233 for Taarbæk, delområde 4. Ejendommen er registreret som fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal 412 m² jf. BBR, og beliggende på en 1404 m² stor grund.

Ejendommen ønskes opdelt i to boligenheder med både vandret og lodret lejlighedsskel. Dette stiller krav om byggetilladelse i forhold til lydforhold, brandforhold m.v. Der er endvidere ansøgt om to mindre tilbygninger til brug for adgang til de to boligenheder samt hævnning af eksisterende frontispice (en frontspids) mod øst med henblik på etablering af en altan på cirka 15 m². Derudover er der ansøgt om etablering af taskekvist med altan imod vest samt franske altaner i tagetagens sydvendte gavl.

Af Lokalplanens § 6.4.3 fremgår det, at der alene må indrettes en 3. etage i eksisterende lovlig bebyggelse. Endvidere må indretningen af etagen ikke medføre etablering af kviste, hævnning af tag eller ændring af tagets udformning. Der er i den konkrete ansøgning tale om en dispensation til lokalplanen i forhold til en tilladelse til at udføre en taskekvist med udgang til altan mod vest. Projektet kræver endvidere dispensation fra lokalplanens § 6.4.3, da man ønsker at udføre en mindre hævnning af den eksisterende frontispice mod øst. Denne ændring/hævnning vil ligeledes kræve dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19, da ejendommen er beliggende indenfor kirkebyggelinien. Naturbeskyttelseslovens § 19 foreskriver, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at ændringen vedrørende hævnning af frontispicen mod øst ikke ændrer væsentligt på bygningens karakter, hvorimod etableringen af en taskekvist med udgang til altan vil være en væsentlig ændring af tagets eksisterende udformning. Ejendommen grænser mod vest op til Strandvejen og Dyrehaven. Forvaltningen vurderer, at til trods for, at der sker en væsentlig ændring af taget mod vest, bør der gives tilladelse til det ansøgte, såfremt bygningens tagetage skal udnyttes til beboelse. Forvaltningen vurderer, at taskekvisten med altan mod vest ikke er til væsentlig gene for naboer, da denne vender ud mod Strandvejen.

Lovgrundlag

Lokalplan 233 for Taarbæk

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Godkendt, idet udvalget noterer sig at der fortsat er tale om vandret lejlighedsskel, og at der dermed ikke kan udstykkes.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Ansøgning - bilag til dagsorden

Punkt 6: Etablering af pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C (Beslutning)

02.34.02-P19-361-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om dispensation til indretning af pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C. Anvendelsen til pizzeria vil være i modstrid med de gældende anvendelsesbestemmelser. Byplanudvalget skal beslutte, om der skal gives tilladelse eller afslag til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele afslag til det ansøgte.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at indrette et pizzeria på 102 m² på Lyngby Hovedgade 26C (bilag). Pizzeriaet vil holde åbent hver dag kl. 11.00-21.30. Ejendommen er en etageejendom med blandt andet frisør og ejendomsmægler i stueetagen og boliger i de øvrige etager.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt 10. Byplanen udlægger området til grønt areal, men nævner samtidig, at eksisterende anvendelse kan bibeholdes. Endvidere nævner byplanen, at udvidelse ved om- og tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser ikke må finde sted. Ejendommen er også omfattet af Kommuneplanramme 1.1.32 for Lyngby Stadsbibliotek. Kommuneplanen udlægger området til offentlig service og administration, kontor, liberale erhverv samt etageboliger. Et pizzeria falder under kategorien anden publikumsorienteret service, og kan dermed ikke placeres inden for gældende anvendelsesbestemmelser.

Forvaltningen vurderer at etablering af et pizzeria på Lyngby Hovedgade 26C vil ændre områdes nuværende karakter af boligbebyggelse med liberalt erhverv, med normale åbningstider, i stueetagen. De erhvervslejemål, der i dag er i ejendommen, har et begrænset antal besøgene i forhold til, hvad der må forventes af et pizzeria (take-away). Et pizzeria (take-away) vil påvirke boligene i det tidsrum, det har åbent.

Hvis Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele en byggetilladelse, vil der i den forbindelse blandt andet skulle redegøres yderligere for affaldshåndtering, ventilation, skiltning og cykelparkering (udbringning).

Lovgrundlag

Kommuneplanramme 1.1.32 og Byplan 10, i forhold til anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget

Beslutning

Byplanudvalget, 5. oktober 2016, pkt. 10:

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat, idet forvaltningen anmodes om at fremlægge oplæg til, hvordan der kan skabes mere liv i området.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen redegør mundtligt på mødet.

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Godkendt, idet udvalget bemærker, at der er et oplæg på vej fra forvaltningen om, hvordan de mange bymidte-initiativer håndteres og koordineres, jf. sag nr. 13 på nærværende dagsorden, og at dette oplæg forelægges på Byplanudvalgets møde i februar 2017.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Ansøgning til dispensation

Punkt 7: Nyt indgangsparti for Meny på Lyngby Hovedgade 80 (Beslutning)

02.34.02-P19-375-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om et nyt indgangsparti til Meny på Lyngby Hovedgade 80. Indgangspartiet ønskes udføres i to etager, som en konstruktion i stål og glas. Udvalget skal beslutte, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget bemyndiger forvaltningen til at give en byggetilladelse til det ansøgte.
2. udvalget beslutter, at såfremt eventuelle faste markiser og lignende placeres ud over vejskel, skal de placeres med en frihøjde på minimum 2,8 m.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at ændre det nuværende indgangsparti for Meny på Lyngby Hovedgade 80 (bilag). Det nuværende indgangsparti er opført som en bygning med flat tag i en etage.

I projektet nedrives det eksisterende indgangsparti, og der opføres et nyt indgangsparti på samme fodaftryk. Dermed øges etagearealet ikke. Det nye indgangsparti får en højde på 8,15 m. Indgangspartiet udføres i glas og stålkonstruktion. Der ønskes et en glasoverdækning over hver af de to indgangsdøre til butikken, udført som en fast markise.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 128. Lokalplanens formål er blandt andet, at fastlægge bebyggelsens udformning som en randbebyggelse tilpasset den øvrige bygningsmasse i området således at den eksisterende facadeopdeling i princippet fastholdes. Lokalplanen § 8 fastlægger bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden. Ny bebyggelse skal opføres med proportioner, der harmonerer med den eksisterende bebyggelse således at den eksisterende facadeopdeling i princippet fastholdes. Til udvendige bygningssider må kun anvendes murværk, der skal fremstå i ensfarvede røde eller gule teglsten eller som pudset eller vandskuret mur. Kommunalbestyrelsen kan godkende anvendelse af andre materialer til markante bygningsdele. Til facader og tage må ikke anvendes materialer og farvesætning, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det nye indgangsparti er i god harmoni med den eksisterende gule murstensfacade. Indgangspartiet vil fremstå som et enkelt, markant element, det tydeligt markere, at der er tale om et indgangsparti. Forvaltningen vurderer, at de faste markiser skal placeres med en frihøjde på minimum 2,8 m, såfremt de bliver placeret ud over vejskel, da kommunen skal have mulighed for at kunne tilgå arealet under markisserne ved for eksempel ved maskinel fejning.

Lovgrundlag

Lokalplan 128 for Svorin-karreen i Lyngby Bymidte.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Ad 1-2) Godkendt.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Ansøgning

Punkt 8: Nedlæggelse af forbud mod tagbelægning på Hasselvej 74 (Beslutning)

02.34.02-P19-393-16

Resume

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af enfamiliehus beliggende i område Hasselvej 54-74 i Virum, som er omfattet af en bevarende deklaration.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalget nedlægger et § 14 forbud jf. planloven mod tagbelægning i sorte betontagsten på Hasselvej 74.

Sagsfremstilling

Kommunen har den 21. september 2016 modtaget en ansøgning om opførelse af enfamiliehus, som ønskes opført med facader i gult murværk med hvide og mørke nuancer, sorte betontagsten og solceller på en del af tagfladen mod syd (bilag).

Plangrundlag

Ejendommen er beliggende i Kommuneplan 2013 rammeområde 4.1.62 Wienerbyen, hvor det fremgår, at området er udlagt til åben lav, med bebyggelsesprocent på 30, i 1½ etage. Det er fremgår ligeledes, at bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres på Wienerbyen og Wienervej.

På ejendommene Hasselvej 54-74 er der tinglyst en bevarende deklaration den 6.5.1943, som blandt andet fastsætter, at "Der maa paa Parcellen kun opføres en til beboelse indrettet Bygning, og denne maa ikke være højere end 1 Etage foruden Kælder" og "ligge mindst 3 m fra Parcellens Grænse mod Naboejendommen og ligge mindst 5 m fra Vejgrænsen", og "Forinden nogen Bygning opføres paa Parcellen, skal Bygningstegningerne forud være approberede af Lyngby-Taarbæk sogneraad, saavel med Hensyn til Udseende, Indretning, Placering og Materialer".

Ansøgning

Den 10.5.2015 modtog kommunen en anmeldelse fra ejernes rådgiver om nedrivning af eksisterende enfamiliehus og ansøgning om opførelse af enfamiliehus i 1½ etage med sorte betontagsten.

Den 24.5.2016 meddelte kommunen godkendelse af anmeldt nedrivning af det eksisterende enfamiliehus på 88 m², som i SAVE-undersøgelse i FBB-databasen (Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger) er registreret med bevaringsværdi 5.

Den 25.5.2016 meddelte kommunen afslag på opførelse af enfamiliehuset med henvisning til, at kommunen ønsker at håndhæve deklarationen tinglyst den 6.5.1943 i forhold til etageantal og materialer idet kommunen vurderer, at et etageantal på 1½ er ikke i overensstemmelse med deklarationen, og efter kommunens vurdering vil den ønskede tagbelægning med sorte betontagsten ligeledes sløre bebyggelsens helhedspræg, som er karakteriseret af de eksisterende bygmesterhuse i gult murværk og røde tegltage. Kommunen henviste ligeledes til Kommuneplan 2013, rammeområde 4.1.62 for Wienerbyen hvor det fremgår, at kommunen ønsker, at bebyggelsens helhedspræg og bygningernes karakter skal sikres.

Efterfølgende har kommunen haft en forhåndsdialog med ejerne på baggrund af to reviderede forslag til opførelse af nyt enfamiliehus i 1 plan. I den forbindelse udmeldte kommunen, at hvad angår en placering mod vejgrænsen mod syd på 4,4 m mod stikvej er kommunen umiddelbart sindet at håndhæve deklARATIONEN under henvisning til den meget lange facade på over 25 m mod vej mod syd. Forholdene på Hasselvej 76 er efter kommunens umiddelbare vurdering ikke sammenlignelige idet denne facade mod vej kun er max. 10 m (placeret 3,0 m fra vej), og der vil således ikke på baggrund af dette enkeltstående tilfælde godkendt i 1968 være en generel mulighed for en tættere placering mod vej end de 5 m fastsat i deklARATIONEN tinglyst den 6.5.1943. Forslaget på enfamiliehuset med en tættere placering mod stikvejen kan dermed ikke umiddelbart forventes godkendt. Samtidigt blev det i øvrigt forudsat, at enfamiliehusets tagmateriale er røde tegl, og at BR15 bestemmelser overholdes herunder bl.a. byggeretten.

Ved afholdelse af møde med ejerne fastholdt kommunen den tidligere udmelding om fastholdelse af byggelinjer jf. den tinglyste deklARATIONEN.

Den 21.9.2016 modtog kommunen revideret ansøgning om opførelse af enfamiliehus, hvor byggelinjer mod naboskel og vejskel jf. deklARATIONEN er overholdt. Ejerne søger dispensation om tilladelse til tagbelægning i sorte betontagsten, som de blandt andet begrundet med, at ”Som det fremgår af byggeandragendet, ønsker vi at få solceller på den sydvendte del af taget. Solcellerne er sorte, og det er derfor vores opfattelse, at det samlet vil give huset et mere harmonisk udseende, såfremt det kun fremstår med en farve på taget. Endvidere henvises til, at tilbygning på Hasselvej 72 (som ligger østvendt og dermed tættest ud mod vejen) har sort tag, ligesom bygningen på Hasselvej 74B har sort tag”.

Forvaltningens vurdering

Området på Hasselvej 54-74 karakteriseret af de eksisterende bygmesterhuse i gult murværk og røde tegltage.

Det er forvaltningens vurdering, at enfamiliehuset med den 26,87 m lange tagflade med sorte betontagsten mod stikvej/mod syd vil ændre væsentligt på området, og sløre bebyggelsens helhedspræg.

Til orientering er de to ejendomme Hasselvej 72 og 74B med sort tagpaptag, som der henvises til, efter forvaltningens vurdering ikke sammenlignelige med det ansøgte enfamiliehus på Hasselvej 74.

Hasselvej 72 er omfattet af samme deklARATIONEN som Hasselvej 74, men her er enfamiliehusets tilbygning med sort tagpap beliggende over 15 m fra vejskel. Hasselvej 74B, Fuglsanggårdsskolens SFO, er ikke omfattet af samme deklARATIONEN som Hasselvej 74, og ligger ikke som en del af den samlede boligbebyggelse på Hasselvej.

Lovgrundlag

Planlovens § 14, hvorefter Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Forbuddet betyder at kommunen inden 1 år skal udarbejde forslag til lokalplan for ejendommen/området.

Planlovens § 43, hvorefter Kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

Økonomi

Opgaven løses inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Godkendt.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Beliggenhedsplan 1

Facader

IBF Dobbelt-S betontagsten

Dispensationsansøgning

Punkt 9: P-pladser på Jægersborgvej 64 (Beslutning)

02.00.00-P21-302-16

Resume

Ansøger ønsker at etablere p-pladser i lokalplanlagt friareal i eksisterende gårdrum. Byplanudvalget skal beslutte, om man ønsker at fremme sagen ved dispensation fra lokalplanens bestemmelser, eller eventuelt ved udarbejdelse af ny lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag.

Sagsfremstilling

Ansøger, ejer af matrikelnr. 2to og 2tm, ønsker principiel tilladelse til etablering af 26 p-pladser på terræn (bilag). Ansøgningen begrundes med hensynet til den generelt øgede trafikmængde, fremtidige udlejningsmuligheder og mulighed for etablering af et sundhedscenter. P-anlægget vil blive pålagt restriktioner, så det kun kan anvendes i hverdage mellem 7 og 17. Det nye parkeringsanlæg, udført med stabilgrus/græsarmering, tænkes indrettet som en integreret del af haven/gårdrummet. De fleste af træerne forventes bevaret, ligesom arealet vil blive suppleret med beplantning, jf. ansøgningsmateriale - uden vedlagt luftfoto (bilag).

Jægersborgvej 64 er omfattet af lokalplan 81 fra 1987. Lokalplanen har til formål at sikre harmonisk udformning af bebyggelse og friarealer. Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at bebyggelsen skal udformes under hensyntagen til det eksisterende byggeri på Jægersborgvej (herunder nabobebyggelse, der er en beboelsesejendom), og det har været vigtigt at bevare og udbygge områdets grønne karakter. Haverummets sammenspil med den østfor liggende boligbebyggelses udearealer har været genstand for speciel opmærksomhed, og planen indeholder derfor bestemmelser for den eksisterende og fremtidige beplantning, som sikrer sammenhæng og helhed i det færdige resultat. Det beskrives, at det rolige trafikfri haverum domineres af store gamle træer, som det med projektets udformning er lykkedes at bevare, og haverummet får i sit samspil med nabobebyggelsens udearealer en parkagtig karakter. Lokalplanen fastsætter, at de grønne friarealer skal udgøre mindst halvdelen af grundarealet.

En lignende sag med 23 p-pladser har været på Byplanudvalget 15. september 2009. Udvalget besluttede, at der skulle meddeles afslag på det ansøgte, da boligerne (nabo-ejendommen) i forvejen er støjrante fra motorvejssystemet, hvorfor der ikke ønskes biler i gårdrummet/friarealet (bilag).

Ansøger har på dialogmøde med forvaltningen den 15. august 2016 oplyst, at de har været i dialog med naboejendommens ejere. Dette har ikke givet ansøger mulighed for koordinering af en eventuel udvikling af ejendommenes friarealer. Forvaltningen oplyste på samme møde, at trafikale ændringer af vejadgange kan komme på tale i forbindelse med kommunalbestyrelsens planlægning af forlængelse af Firskovvej til Jægersborgvej, jf. referat (bilag).

Ansøger oplyser, at kommunen tidligere har givet afslag til yderligere p-pladser på og langs Jægersborgvej samt på udlejning af kommunalt ejede arealer på modstående side af Jægersborgvej. Afslag blev givet blandt andet på grund af hensyn til trafikafvikling i området. Ansøger vurderer, at et P-hus på egen grund ikke er realistisk på grund af grundens geometri.

Forvaltningen kan oplyse, at hele ejendommen er omfattet af V2-jordforurening. Naboejendommen er ikke registreret omfattet af jordforurening. Ansøgers ejendom er derudover beliggende i stationsnært kerneområde, dog med en gåafstand til Jægersborg Station på mellem 600 og 1000 m. Kommuneplanens p-normer fastlægger ikke et maksimum antal p-pladser i de stationsnære kerneområder. I de såkaldt "Øvrige stationsnære kerneområder" stilles der krav om højst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal for at motivere til øget brug af cykel, kollektiv trafik og mindre individuel bilkørsel.

Forvaltningens vurdering

Anlæg af 26 p-pladser i haverummet vil være en ændring af det visuelle indtryk af haverummet især i dagtimerne, men også efter parkerede biler har forladt pladsen efter kl. 17.

Det ansøgte vurderes at være i strid med flere af lokalplanens bestemmelser. Kommunalbestyrelsen har altid mulighed for at give dispensation fra lokalplaner, hvis dette ikke er i strid med planens principper. Hvis der er tale om en videregående afvigelse fra planens principper, kan det komme på tale at udarbejde ny lokalplan. En eventuel dispensation kan først gives efter forudgående naboorientering. Etablering af 26 p-pladser i haverummet vurderes at ligge relativt tæt på grænsen for at kunne give dispensation. Vurderinger om dispensationsmulighed kan påklages.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet Administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Forslaget bortfalder.

For forvaltningens indstilling stemte 4 (A(1), V(1), F(1), B(1))

Imod forvaltningens indstilling stemte 4 (C(3), Birgitte Hannibal (1))

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Ansøgning om principiel tilladelse til etablering af parkeringspladser

Eksisterende træer, ansøgning om principiel tilladelse til yderligere parkering på vor ejendom, Jægersborgvej 64-66, Kongens Lyngby

Situationsplan 1

Plan - Eksisterende forhold 1

Plan - Fremtidige forhold 2

Referat møde 15. august 2016

Dispensation for lokalplan, etablering af p-pladser, 2009.

Punkt 10: Forslag til kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet (Beslutning)

01.02.15-P16-7-16

Resume

Byplanudvalget godkendte den 20. juni 2016 plangrundlaget for ændring af ejendommen Skovbrynet 2-24 til boligformål, primært kollegieboliger. Sagen omhandler beslutning om udsendelse af forslag til kommuneplantillæg 26/2016 for Skovbrynet i offentlig høring. Sagen fremlægges parallelt med Forslag til lokalplan 276 for Skovbrynet 2-24.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forslag til Kommuneplantillæg 26/2013 for Skovbrynet (bilag) med tilhørende miljørapport (bilag) sendes i høring i 8 uger,
2. der sendes orienterende brev til de omkringboende, jf. høringsområdet (bilag),
3. der holdes fælles borgermøde om forslag til kommuneplantillæg og Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24.

Sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen har med vedtagelse af kommuneplanstrategi GRØNT LYS+ udpeget Skovbrynet 2-24 som udviklingsområde. I planstrategien beskrives også kommunalbestyrelsens ønske om at styrke Lyngby-Taarbæk Kommune som vidensby, herunder ønsket om byfortætning med flere boliger og mere byliv.

Kommunalbestyrelsen har i juni 2016 godkendt et nyt plangrundlag for ejendommen, da en kommende kollegiebebyggelse efter kommunalbestyrelsens vurdering vil være med til at understøtte Lyngby-Taarbæk som vidensby ved opførelse af nye boliger til studerende. En omdannelse af ejendommen Skovbrynet 2-24 fra erhvervsområde til boligområde kræver en ændring af de nuværende rammer for området. Anvendelsen af den nordlige del af rammeområdet, der omfatter ejendommen Skovbrynet 2 -24, ændres til boligformål, mens anvendelsen for den sydlige del af området, der omfatter ejendommen Lottenborgvej 26, er uændret. Afgrænsningen af det nuværende rammeområde "3.3.90 Skovbrynet" ændres, så området kun omfatter den sydlige del af området. Samtidig ændres navnet til "3.3.90 Lottenborgvej".

For det nye rammeområde "3.3.91 Skovbrynet 2-24" fastlægges anvendelsen til boligformål, primært ungdomsboliger. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 25 m (i det dog værn, elevator- og trappetårne mv. kan gives en større højde). Herudover øges bebyggelsesprocenten til 110 og det maksimale antal etager fastsættes til 7. Etageantallet foreslås i lokalplanen fastsat til 6 boligetager med mulighed for indretning af opholdsarealer på taget. Ejendommen er beliggende i det stationsnære kerneområde i Sorgenfri bydel med en afstand til Sorgenfri Station på under 600 m. Området udlægges til boligområde med en høj tæthed og er i således overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Det nye rammeområde er desuden beliggende i et område, som er udlagt med Særlig Drikkevandsinteresser (OSD). Ændringen af arealanvendelsen fra erhvervsområde til boligområde vurderes ikke at få konsekvenser for grundvandet.

Der er i forbindelse med kommuneplantillæg 26/2013 og lokalplanforslag 276 foretaget en miljøscreening. På baggrund af screeningen har forvaltningen vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanforslaget (bilag).

Lovgrundlag

Før planerne kan vedtages endeligt, skal forslagene have været i offentlig høring i minimum 8 uger i henhold til Lov om Planlægning. I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (Lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013) skal en miljørapport udsendes i offentlig høring i minimum 8 uger.

Økonomi

Forslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Ad 1-3) Anbefalet

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 24. november 2016

Ad 1-3) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Charlotte Biskup (C)

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende. I stedet deltog Britta Denal (V)

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V)

Bilag

23/2013 Kommuneplantillæg for Skovbrynet

Miljørapport - lokalplanforslag 276 og Kommuneplan-tillæg 26-2013 reduceret størrelse

Høringsområde lp 276 og KP 26-2013

Punkt 11: Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24 i Sorgenfri bydel (Beslutning)

01.02.05-P16-9-16

Resume

Byplanudvalget godkendte den 20. juni 2016 plangrundlaget for ændring af ejendommen Skovbrynet 2-24 til boligformål, primært kollegieboliger. Sagen omhandler beslutning om udsendelse af lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24 med tilhørende miljørapport i offentlig høring. Denne sag fremlægges parallelt med Forslag til kommuneplantillæg 26/2016 for Skovbrynet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. dispositionsforslag (bilag) for flytning af den eksisterende vejtilslutning fra Skovbrynet 2-24 ca. 10 m mod vest og etablering af signalreguleret fodgængerfelt godkendes.
2. forslag til Lokalplan 276 for ny boligbebyggelse på Skovbrynet 2-24 (bilag) med tilhørende miljørapport sendes i offentlig høring i 8 uger, og at der sendes orienterende brev til de omkringboende, jf. høringsområdet (bilag).
3. der holdes borgermøde om lokalplanforslaget og det tilhørende kommuneplantillæg 26/2013.
4. det tages til efterretning, at der foreligger udkast til udbygningsaftale med bygherre, og at aftalen vil blive forelagt til godkendelse i endelig form ved lokalplanens endelige behandling.

Sagsfremstilling

Lokalplangrundlaget blev behandlet på Byplanudvalgets møde den 20. juni 2016, og lokalplanforslaget er i overensstemmelse med dette projektgrundlag. Støjberegninger har dog betydet, at bebyggelsesplanen er ændret, så den høje del af bebyggelsen nu alene placeres mod øst. Samtidig etableres en støjskærm mod Lyngby Omfartsvej. Det er ikke muligt at etablere de nødvendige parkeringspladser på terræn, hvorfor der også etableres en mindre parkeringskælder.

Lokalplan 276 omfatter Skovbrynet 2-24, hvor det tidligere Plantedirektorat lå. Lokalplanen gør det muligt at nedrive den eksisterende bebyggelse og opføre en ny boligbebyggelse, der primært består af kollegieboliger, ialt ca. 750 boliger.

Bebyggelsens omfang og placering

Samlet må der højst opføres 34.500 m² etageareal til boligformål. Mindst 2/3 skal anvendes til ungdomsboliger, og ca. 1/3 kan anvendes til seniorboliger, gæsteboliger til ph.D. studerende, gæstelærere og lignende samt til små etageboliger, 1-2 rum. Bebyggelsen vil gå fra 0 – 6 boligetager, hvilket muliggør en af hovedidéerne i projektet om etablering af en løbebane/offentligt tilgængelig sti på taget. Der indrettes desuden opholdsarealer på taget. Den maksimale højde af bygningen fastsættes til 23,5 m, dog tillades der etableret værn på maks. 1,50 m samt trappe- og elevatortårne mv. på op til 4,0 m. Der udlægges 2 byggefelter. Byggefelt I udlægges som en organisk, sammenhængende bygningsform. Desuden udlægges et mindre byggefelt, byggefelt II, til fællesfaciliteter til studieboligerne.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader foreslås udført af komprimerede mineraluldplader, der visuelt minder om træ. I lokalplanen fastsættes, at facader skal fremstå med lette facader udført i træ, eller materialer med en visuel karakter som træ og/ eller tombak og glas. Taget på etageboligbebyggelsen skal fremstå som grønt tag, dog kan den offentligt tilgængelige sti gives en anden belægning, ligesom opholdsarealer kan etableres med fast belægning. Tekniske anlæg skal integreres i bygningen i størst muligt omfang.

Vej-, sti-, og parkeringsforhold

Den eksisterende vejadgang til området fra Skovbrynet opretholdes, dog med en regulering af den eksisterende vejtilslutning. Der udlægges areal til vej og stier, herunder brand- og servicevej hele vejen rundt om bebyggelsen. Der

udlægges offentligt tilgængelige stier i gennem bebyggelsen og på bebyggelsens tag. Bygherre arbejder på at lave en privat aftale med ejeren af ejendommen Lottenborgvej 26 om stiadgang over ejendommen, så der bliver adgang fra ejendommen til Lottenborgvej. Desuden flyttes den eksisterende låge mellem ejendommen og Sorgenfri Kirkegård til en placering længere mod nord.

Parkering på terræn skal placeres på areal ud mod Lyngby Omfartsvej og langs naboskel mod syd. Under terræn skal der som minimum etableres 83 parkeringspladser.

Efter de gældende parkeringsnormer i kommuneplan 2013 skal parkeringsnormen for ungdomsboliger, ældreboliger og lignende vurderes. Ifølge dette lokalplanforslag skal der for kollegieboliger / ungdomsboliger anlægges 0,25 p-plads pr. bolig. For øvrige etageboliger skal der anlægges 1,5 p-plads pr. bolig, dog 0,5 p-plads pr. 1 rumsbolig og 1 p-plads pr. 2 rumsbolig. For cykelparkering gælder at der skal anlægges 1 cykel p-plads pr. kollegiebolig/ungdomsbolig og 2,5 cykel p-plads for øvrige etageboliger.

Etablering af de ca. 750 boliger betyder, at der skal anlægges ca. 160 p-pladser på terræn og ca. 970 cykel p-pladser.

Landskabsplan

Der er udarbejdet en landskabsplan, som fastlægger principperne for beplantning, friarealforhold, stier, interne veje og parkering, herunder cykelparkering. Den eksisterende hækbeplantning i skel mod Sorgenfri Kirkegård skal bevares eller erstattes af en tilsvarende. Støjskærm mod Lyngby Omfartsvej skal fremstå beplantet. Foran skærmen skal der plantes træer. Mod Lottenborgvej 26 skal der hegnes med levende hegn og træer.

Miljørapport

Der er i forbindelse med lokalplanforslag 276 og kommuneplantillæg 26/2013 foretaget en miljøscreening. På baggrund af screeningen har forvaltningen vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanforslaget (bilag). Miljørapporten omhandler bl.a. trafikale forhold, herunder støj samt påvirkning af bymiljøet.

Trafikale forhold - kapacitetsberegninger og dispositionsforslag

Med udgangspunkt i trafikbelastningen i 2032 er der foretaget kapacitetsberegninger i krydset frakørselsrampen Lyngby Omfartsvej/Skovbrynet. Disse kapacitetsberegninger er lavet under forudsætning af, at der er et signalanlæg i krydset. Anlægget etableres som følge af udbygningsaftale til lokalplan 261 og lokalplan 268 i Sorgenfri stationsområde øst. Beregningerne viser, at der kan tilvejebringes en rimelig trafikafvikling i krydset og kødannelser på Omfartsvejen kan minimeres, hvis de tiltag, som er forudsat i beregningsgrundlaget, gennemføres. Det betyder, at den eksisterende vejadgang til området fra Skovbrynet flyttes 10 m mod vest, så trafikken afvikles bedre i det kommende signalanlæg, se dispositionsforslag. Der etableres samtidig et nyt signalstyret fodgængerfelt, som samordnes med det kommende signalanlæg.

Frivillige aftaler

Freja Ejendomme A/S og Triton Development North har anmodet kommunen om, at der indgås en aftale om omlægning af Skovbrynet i henhold til planlovens § 21 b (udbygningsaftaler). Udbygningsaftalen forhandles pt. mellem parterne.

Udbygningsaftalen for Skovbrynet 2-24 omfatter indholdet i dispositionsforslag fra Via Trafik om en mindre regulering af vejtilslutning til Skovbrynet og etablering af signaludstyr. En realisering af dispositionsforslaget betyder, at der skabes større trafikikkerhed for cyklister til og fra den nye bebyggelse. Udbygningsaftalen er ikke endeligt prissat. Det vil ske, når der udarbejdes et endeligt projekt. Udbygningsaftalen forventes endeligt godkendt i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan 276.

Triton North Development har desuden fremsendt udkast til privatretlige deklARATIONER om

1. aftale om adgang til fælles friareal for beboerne
2. anvendelse af 23.500 m² af etagearealet til ungdomsboliger
3. anvendelse af 6.200 m² af etagearealet til seniorboliger.

Deklarationerne understøtter anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen. Triton North Development har også fremsendt udkast til privatretlige deklARATIONER om at begrænse den offentlige adgang til sti på taget til dagtimerne. Triton North Development er desuden igang med at udarbejde et tilbud, der giver kommunen fortrinsret til at leje ca. 1000 m².

Lovgrundlag

Efter Lov om planlægning kan kommunalbestyrelsen beslutte at godkende det forelagte planforslag. Før planen kan vedtages endeligt, skal forslaget have været i offentlig høring i minimum 8 uger i henhold til lov om planlægning § 24 stk. 3.

I henhold til lov om offentlige veje og lov om private fællesveje skal vejmyndigheden, i samarbejde med politiet, godkende alle ændringer på offentlige veje og private fællesveje.

Økonomi

Lokalplanforslaget finansieres inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Kommunalbestyrelsen.

Teknik- og Miljøudvalget ad 1)

Byplanudvalget ad 2 og 3)

Økonomiudvalget ad 4)

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget, 8. november 2016, pkt. 5:

Teknik- og Miljøudvalget, den 8. november 2016

Ad 1) Anbefalet.

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Ad 2-3) Anbefalet med de faldne bemærkninger på Byplanudvalgets område.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Økonomiudvalget, den 17. november 2016

Ad 4) Godkendt.

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Curt Købsted (O).

Anne Jeremiassen (I) var fraværende.

Hanne Agersnap (F) var fraværende.

Kommunalbestyrelsen, den 24. november 2016

Ad 1-4) Godkendt.

Jan Kaspersen (C) var fraværende. I stedet deltog Charlotte Biskup (C)

Birgitte Hannibal (UP) var fraværende. I stedet deltog Britta Denal (V)

Søren P. Rasmussen (V) var fraværende. I stedet deltog Jørn Moos (V)

Bilag

Dispositionsplan Skovbrynet - til TMU

Lokalplanforslag 276 for Skovbrynet 2-24

Høringsområde Lokalplan 276 og Kommuneplantillæg 26-2013

Miljørapport - lokalplanforslag 276 og Kommuneplantillæg 26-2013

Punkt 12: 3 scenarier for byggeplaner for Sorgenfri Torv (Beslutning)

01.02.00-G01-125-16

Resume

På Byplanudvalgets møde i februar 2016 blev Sorgenfri Torv udtaget af det videre arbejde med helhedsplanen. Ejeren, K/S Sorgenfri Torv, ønsker nu at komme videre med planerne for Nord- og Sydtorvet og har foreslået 3 udviklingsscenarier.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. udvalget drøfter de 3 udviklingsscenarier
2. forvaltningen i samarbejde med grundejeren udarbejder et beslutningsgrundlag til udvalgmøde den 7. december 2016.

Sagsfremstilling

Lyngby-Taarbæk Kommune har i en årrække søgt at gennemføre en helhedsplanlægning for Sorgenfri stationsområde. Målet for planlægningen har været at ”genstarte” Sorgenfri stationsområde ved dels at

- sikre den fremtidige handel med dagligvarer gennem en fornyelse af det eksisterende udbud
- gennemføre en byfortætning i overensstemmelse med principperne for stationsnærhed
- skabe en ny identitet for Sorgenfri stationsområde med en fælles arkitektur af høj kvalitet og en fredeliggørelse af trafikken på en renoveret og grøn Hummeltoftevej.

Indtil nu har arbejdet resulteret i 2 nye lokalplaner: Lokalplan 261 for Hummeltoftevej 14 og Lokalplan 268 for Hummeltoftevej 47, som forventes godkendt på Kommunalbestyrelsens møde den 15. september 2016.

Ejeren af Sorgenfri Torv ønsker nu at komme videre med planerne for Nord- og Sydtorvet og udvalget anmodes derfor om at drøfte følgende tre udviklingsscenarier for Sorgenfri Torv (bilag)

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

Grundejeren ser udviklingsscenarie 1 som den bedste og mest langsigtede løsning for både Sorgenfri Torv og Sorgenfri bydel som helhed. Ejeren er indstillet på at genforhandle vilkårene for at gennemføre helhedsplanen for Sorgenfri Torv.

Vurdering

Ud fra det foreliggende materiale er det ikke muligt at afgøre, om der er behov for nye lokalplaner eller om den kommunale økonomi involveres. Forvaltningen finder det derfor hensigtsmæssigt, at der inden udvalgets endelige stillingtagen sker en granskning af de 3 udviklingsscenarier, og at vilkårene, der ligger til grund for hvert af scenarierne, forhandles med grundejer.

Lovgrundlag

Byggeloven og planloven.

Økonomi

Afholdes inden for aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, 5. oktober 2016, pkt. 1:

Byplanudvalget, den 5. oktober 2016

Udsat til næste møde.

Supplerende sagsfremstilling

På Byplanudvalgets møde den 5. oktober 2016 blev sagen og udviklingsscenarierne drøftet. Sagen blev udsat, idet der blev stillet en række opklarende spørgsmål.

Der er udarbejdet supplerende notat til besvarelse af de rejste spørgsmål (bilag).

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Udsat med henblik på yderligere drøftelse med bygherre.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Brev til LTK Kommunalbestyrelse vedrørende udviklingsscenarier for Sorgenfri Torv

Udviklingsmuligheder for nord- og sydtorvet - BY 05.10.2016

NOTAT - Diverse spørgsmål om Sorgenfri Torv

Punkt 13: Orientering om "Styrk Butikslivet" og samlet program for initiativer i bymidten

01.02.00-G01-114-16

Resume

Forvaltningen orienterede på maj/juni-møderne i Beskæftigelses- og Integrationsudvalget samt Byplanudvalget om, at kommunen, Handelsforeningen, Det Grønne Område og Vidensbyen i april-juni 2016 ville deltage i Cowis netværksforløb "Styrk Butikslivet i Bymidten". Med denne sag orienteres om udbyttet af projektet, herunder hvordan det forventes at indgå i forvaltningens oplæg til en samlet plan for en række bymidte-initiativer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. afrapportering af netværksforløbet "Styrk Butikslivet i Bymidten" tages til efterretning
2. forvaltningen udarbejder et oplæg til program for, hvordan de mange bymidte-initiativer håndteres og koordineres.

Sagsfremstilling

Forvaltningen orienterede på maj/juni-møderne i Beskæftigelses- og Integrationsudvalget samt Byplanudvalget om, at Lyngby-Taarbæk Kommune, Handelsforeningen, Det Grønne Område og Vidensbyen i april-juni 2016 ville deltage i Cowis netværksforløb "Styrk Butikslivet i Bymidten". Forløbet er nu afsluttet, og en opsamling af forløbet er vedlagt (bilag). Opsamlingen peger overordnet på et stort potentiale i at løfte opholdskvaliteterne, ankomststrukturen og de fysiske forbindelser. Desuden anbefaler Cowi, at parterne sætter fokus på dialog, samarbejde og organisering, og at de udarbejder en handlingsplan for 12 generelle indsatsområder.

En række af disse pointer har siden været drøftet mellem de involverede parter - blandt andet i relation til budget 2017. Således indeholder budget 2017 en aftale om at afsætte 0,3 mio. kr. årligt til turisme- og byrumskoordinering i perioden 2017-2020. Disse midler skal anvendes til i samarbejde med Handelsforeningen at sikre aktiviteter i byen til gavn for de handlende, turistinformation mv. Emnerne fra netværksforløbet har desuden været drøftet på netværksmøde i "Vidensby-netværket for Byudvikling og Handel". Emnerne forventes ligeledes at indgå i de halvårige møder mellem udvalgsformændene og Handelsforeningen. Nogle ideer er relativt nemme at implementere, hvor andre forudsætter en større grad af koordination og beslutningsproces.

Parallelt med dette forløb har Byplanudvalget, Teknik- og Miljøudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget på deres seneste møder behandlet en række sager om udvikling af bymidten. Her har udvalgene bedt forvaltningen om at vende tilbage med forslag til tiltag. Desuden har en række udvalgssager berørt emner, som forvaltningen mener med fordel kan indgå i en samlet koordinering. Blandt aktuelle emner og bestilte opgaver kan nævnes en øget og bredere anvendelse af pladsen foran Lyngby Rådhus og andre kommunale arealer, en indsats for mere liv i den nordlige del af Lyngby Hovedgade samt skiltning i bymidten.

Desuden indebærer anlæg af Letbanen, at en række lokaliteter i bymidten over de kommende år vil ændre karakter. Det bringer nye arealer i spil til omdannelse (fx Gasværksvej, Kastanjevej m.fl) og skaber behov for opmærksomhed på en række pladser og byrum (stationsforpladsen, Klampenborgvej, Rådhuspladsen mv.). Endelig vil forsyningsanlæg af en åben, vandførende fæstningskanal give anledning til at en række bynære, rekreative arealer samtænkes og udvikles.

Forvaltningen anbefaler, at pointerne fra forløbet med Cowi, de politisk bestilte opgaver, samt de af letbanen og fæstningskanalen afledte projekter varetages ud fra en samlet koordination. Forvaltningen forventer i løbet af de kommende måneder at udarbejde et forslag til et samlet program for, hvordan de mange bymidte-initiativer kan håndteres og koordineres, bl.a. med hensyntagen til forventede anlægsprojekter, økonomi, tidsplaner mv.

Lovgrundlag

Planloven, vejlovgivning m.fl.

Økonomi

Forslaget finansieres indenfor aktivitetsområdet administration.

Beslutningskompetence

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, Teknik- og Miljøudvalget samt Byplanudvalget ad 1)

Teknik- og Miljøudvalget samt Byplanudvalget ad 2)

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget, 8. november 2016, pkt. 11:

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, 8. november 2016, pkt. 5:

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget, den 8. november 2016

Ad 1) Taget til efterretning.

Teknik- og Miljøudvalget, den 8. november 2016

Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Godkendt

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Ad 1) Taget til efterretning.

Ad 2) Godkendt idet oplæg forelægges på Byplanudvalgets møde i februar 2017.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Styrk Butikslivet - Afrapportering

Styrk Butikslivet i Bymidten - Opsamling på netværksforløbet oktober 2016

Punkt 14: Kommende sager

00.01.00-A00-65-16

Resume

Byplanudvalget orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Indstilling

Det foreslås, at udvalget tager orienteringen til efterretning.

Sagsfremstilling

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

Sager opført på listen kan flytte datoer, nye sager kan komme til, og varslede sager kan blive uaktuelle og udgå.

Lovgrundlag

Der er ikke regler om, at udvalgsmedlemmer skal orienteres om sager, der er planlagt til behandling.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. november 2016.

Taget til efterretning

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Oversigt over kommende sager, Byplanudvalget

Punkt 15: Meddelelser

00.01.00-A00-6-16

Sagsfremstilling

1. Forslag til modernisering af Planloven

Erhvervsstyrelsen har fremsendt forslag til modernisering af Planloven. Forvaltningen har refereret og kommenteret de for Lyngby-Taarbæk Kommune mest relevante emner i lovforslaget. Dette har sammen med forvaltningens forslag til høringssvar været sendt ud til udvalgets medlemmer den 7. oktober 2016 til udtalelse. Der indkom ingen bemærkninger fra medlemmerne, og det officielle høringssvar er nu sendt til styrelsen (bilag). Når lovforslaget er endeligt vedtaget, vil forvaltningen følge op på lovens konsekvenser for kommunens fremtidige planlægning.

2. Skovbørnehave på Frederiksdal

Fredningsnævnets har ved afgørelse af 20. september 2016 afgjort, at der ikke kan meddeles tilladelse til opførelse af en skovbørnehave på Frederiksdal. Frederiksdal Gods har påklaget afgørelsen til Natur og Miljøklagenævnet.

3. Sagsbehandlingstid for byggesager

Byggesagsafdelingen orienterer på mødet om status for sagsbehandlingstiden for byggesager.

Beslutning

Byplanudvalget, den 9. november 2016

Taget til efterretning.

Henrik Bang (Ø) var fraværende.

Bilag

Høringssvar til Erhvervs- og Vækstministeriet