

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 24-09-2025

Mødedato Onsdag d. 24. september 2025 kl. 16:45

Mødested Udvalgsværelse 1.1

Mødedeltagere John Tefke (C), Martin Vendel (C), Michael M. Jørgensen (C), Bodil Kornbek (A), Gitte Kjær-Westermann (B), Claus Bøgh Svenningsen (UP), Anne Grete Bülow (Å)

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Godkendelse af dagsorden..... | 3 |
| Oprydning og forenkling af politikker, strategier og planer (Beslutning)..... | 4 |
| Delegation på planområdet (Drøftelse)..... | 8 |
| Toftbæksvej 13 - udvikling af ejendommen (Beslutning)..... | 11 |
| Berostillelse forslag til lokalplan 309 for udvidelse af Exmoor Stalden - og kommuneplantillæg 10 | 14 |
| Lyngby Storcenter, Klampenborgvej 230 - Ansøgning om udeservering (Beslutning)..... | 17 |
| Nørgaardsvej 3 - Bannerkoncept til Bruun Rasmussen Kunstauktioner (Beslutning)..... | 21 |
| Kaningårdsvej 25 - Dispensation til terrænregulering og støttemur (Beslutning)..... | 23 |
| Asylgade 1 - Dispensation til at bibeholde en tidligere opført garage (Beslutning)..... | 26 |
| Dispensationer på Virumgade (Orientering)..... | 28 |
| Virumgade 31 - Dispensation til kviste, terrænregulering og trappereposer (Beslutning)..... | 30 |
| Anmodningssag vedr. undersøgelse af det gældende plangrundlag for Sorgenfri Slot..... | 33 |
| Anmodningssag vedr. hegn..... | 34 |
| Kommende sager..... | 35 |
| Meddelelser..... | 36 |
| Underskrift af protokol..... | 37 |

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A00-16-21

Beslutning

Godkendt.

Michael M. Jørgensen (C) var fraværende.

Punkt 2: Oprydning og forenkling af politikker, strategier og planer (Beslutning)

00.01.00-A00-176-23

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. august 2024 en ny model for det fremtidige strategiarbejde. Strategimodellen har til formål at styrke den strategiske retning for Lyngby-Taarbæk Kommune gennem en forenklet model med en overordnet vision for kommunen samt tre-fem strategiske pejlemærker per udvalg. Det blev samtidig besluttet, at 16 af de nuværende ikke-lovpligtige strategier, og tilhørende handleplaner, udgår i deres nuværende form, når strategimodellen træder i kraft 1. januar 2027.

Som led i arbejdet med at opnå en forenklet model for det strategiske arbejde, har forvaltningen udarbejdet anbefalinger til oprydning i og forenkling af de øvrige lovpligtige eller delvist lovpligtige politikker, strategier og planer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forslag til oprydning i og forenkling af politikker, strategier og planer på fagudvalgenes områder godkendes.

Problemstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 29. august 2024 en ny model for det fremtidige strategiarbejde. Strategimodellen har til formål at styrke den strategiske retning for Lyngby-Taarbæk Kommune gennem en forenklet model med en overordnet vision for kommunen samt tre-fem strategiske pejlemærker per udvalg. I forbindelse med beslutning om ny model for det fremtidige strategiarbejde, blev det besluttet, at følgende ikke-lovpligtige strategier samt tilhørende handleplaner udgår i deres nuværende form fra 1. januar 2027, hvor den nye model for strategiarbejde træder i kraft:

1. Erhvervsstrategi
2. Biblioteksstrategi
3. Bæredygtighedsstrategi
4. Cykelstrategi
5. Idræts- og Bevægelsesstrategi
6. Kulturstrategi
7. Omstillingsstrategien på det specialiserede børne- og ungeområde og specialundervisningsområde
8. Skoleudviklingsstrategi
9. Strategi for Tidlig Forebyggende Indsats
10. Strategi for Ungeinddragelse
11. Strategi for Detailhandlen
12. Strategi for Veteraner i Lyngby-Taarbæk Kommune
13. Sundhedsstrategien
14. Strategi for Tilgængelighed
15. Trafik- og Mobilitetsstrategi
16. Strategi for Ældres Velfærd.

Drøftelserne i fagudvalgene, i forbindelse med udarbejdelse af de strategiske pejlemærker, vil blive bygget op omkring udfordringsbilledet samt de strategier og planer, der tidligere er udarbejdet på udvalgsområderne.

Udover den besluttede strategimodel vil der fortsat være lovpligtige politikker, planer samt enkelte strategier, ligesom der også er et budget, der også sætter retning for kommunen.

Der er besluttet følgende definition af politikker i det fremadrettede arbejde: *Politikker har til formål at definere overordnede principper inden for et tematisk område. Det betyder samtidig, at en politik ikke indeholder beskrivelser af veje, hvorpå man vil nå målsætninger og principper. Det er alene de overordnede værdier og principper, som kommunen skal efterleve på baggrund af en politisk retningslinje.*

Løsninger

Som led i arbejdet med at opnå forenkling af strategiarbejdet, har forvaltningen gennemgået de resterende lovpligtige eller delvist lovpligtige politikker, strategier og planer, som ikke afløses af den fremtidige model for det strategiske arbejde,

med henblik på forenkling samt eventuelt opdatering. De ovennævnte 16 ikke-lovpligtige strategier og tilhørende handleplaner indgår ikke i oversigten, da det allerede er besluttet, at de udgår i deres nuværende form, når strategimodellen træder i kraft per 1. januar 2027.

Uddybning af forvaltningens anbefalinger til forenkling og opdatering af politikker, strategier og planer findes bilagt, hvor de er fordelt på udvalg (bilag).

Forvaltningen anbefaler følgende håndtering af de resterende lovpligtige eller delvist lovpligtige politikker, strategier og planer:

Politikker samt dokumenter med overordnede principper

Der er i alt 22 politikker samt dokumenter med overordnede principper hvoraf der foreslås følgende:

Anbefales at udgå:

- Miljøpolitik: Det anbefales at Miljøpolitikken udgår, da den er fra år 2000, og ikke har været aktivt anvendt de seneste mange år.
- Værdighedspolitik: Denne politik er ikke længere lovpligtig ifølge den nye ældrelov, og det anbefales derfor, at den udgår, da emnet værdighed indgår implicit i den nye ældrelov.

Anbefales at forenkle eller opdatere:

- Mad- og måltidspolitik på dagtilbuds- og skoleområdet: Forvaltningen foreslår, at dette dokument erstattes af den fælleskommunale mad- og måltidspolitik, når den er udarbejdet.
- Informationssikkerhedspolitik: Det anbefales, at der laves en forenklet og anderledes formidling af dette dokument.
- Ligestillingspolitik: Det anbefales, at der laves en forenklet og anderledes formidling af dette dokument.

De øvrige politikker samt dokumenter med overordnede principper anbefaler forvaltningen at bibeholde i nuværende form, som er at finde i bilagt oversigt fordelt på udvalg.

Derudover bemærkes det, at der er en ny træpolitik under udarbejdelse samt en politik for aktivt ejerskab af selskaber på vej.

Strategier:

Der er i alt 5 strategier, hvoraf der foreslås følgende:

Anbefales at udgå:

- Klima og Agenda 2021 strategi: Agenda 21 er ophævet som krav (LOV nr. 1790 af 28/12/2023), og det anbefales derfor at dette dokument udgår.

Anbefales at forenkle eller opdatere:

- Turismestrategi: Turismestrategien er ikke lovpligtig, men samarbejdet med Wonderful Copenhagen afhænger bl.a. af en nedskreven strategi. Forvaltningen vil arbejde med udformning af strategien på baggrund af den nye strategimodel, herunder se på om strategien kan indarbejdes i kommuneplan/ kommuneplanstrategi.
- Strategi for konkurrenceudsættelse: Denne strategi udløber efter 2026. Det anbefales, at der derefter laves en forenkling og anderledes formidling herefter.

De øvrige strategier anbefaler forvaltningen at bibeholde i nuværende form, som er at finde i bilagt oversigt fordelt på udvalg.

Planer:

Der er i alt 32 planer, hvoraf der foreslås følgende:

Følgende anbefales at udgå:

- Beskæftigelsesplan: Beskæftigelsesplanen er ikke længere et lovkrav og er udgået per 1.1. 2025.

- SSP handleplan: Denne plan anbefales at udgå, da den er dækket af Lokalrådets Handleplan for kriminalpræventive værn, og da den ikke er lovpligtig.
- Handleplan for frivillighed og medborgerskab: Denne handleplan har mere karakter af at være en strategi. Det anbefales, at den udgår i sin nuværende form, når den nye strategimodel træder i kraft, ligesom øvrige ikke-lovpligtige strategier.
- Handleplan for udmøntning af handleplan for frivillighed og medborgerskab: Dette dokument vil naturligt udgå, hvis "Handleplan for Frivillighed og Medborgerskab" udgår.
- Handleplan for rekruttering og fastholdelse på ældreområdet: Denne handleplan indgår allerede i indsatser omkring FOA-aftalen, og der er igangsat rekrutterings- og fastholdelsesindsatser, som også har indflydelse på andre faggrupper.

Følgende anbefales at forenkle eller opdatere:

- Handleplan for rekruttering og fastholdelse på dagtilbudsområder: Det anbefales, at der laves en forenkling eller anderledes formidling af denne plan.
- Handleplan for rekruttering og fastholdelse på skoleområdet: Det anbefales, at der laves en forenkling eller anderledes formidling af denne plan.
- DK 2020 klimaplan: Klimaloven LBK nr. 139 af 02/05/2021) fastsætter de overordnede nationale klimamål og de rammer, hvor alle offentlige aktører, herunder kommunerne, skal bidrage til at nå disse mål. DK2020-klimaplanen er i sig selv ikke lovpligtig, men en del af en KL aftale. DK2020-klimaplanen tjener som et paraplydokument for øvrige indsatser. Det anbefales, at der laves en forenkling og en anderledes formidling heraf, hvor det sikres, at formatet overholder de aftaler for certificering, der er indgået på tværs af alle 98 kommuner.

De øvrige planer anbefaler forvaltningen at bibeholde i nuværende form, som er at finde i bilagt oversigt fordelt på udvalg.

Alle de nævnte politikker, strategier og planer kan findes på kommunens hjemmeside under emnet "Politik" og efterfølgende "Politiske udvalg".

Strategisk ramme

Denne sag angår for så vidt alle kommunens strategier, politikker og planer.

Videre proces

Forvaltningen vil på baggrund af fagudvalgenes anbefalinger og Kommunalbestyrelsens beslutning påbegynde forenkling og opdatering af politikker, strategier og planer frem mod ultimo 2026 eller i takt med at dokumenterne skal opdateres jf. lovgivning.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Fagudvalgene anbefaler for så vidt angår eget udvalgsområde.

Økonomiudvalget anbefaler for så vidt angår eget udvalgsområde.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 23. september 2025, punkt 2:

Anbefalet.

Beslutning fra Dagtilbudsudvalget, den 24. september 2025, punkt 3:

Anbefalet.

Beslutning fra Skoleudvalget, den 24. september 2025, punkt 8:

Anbefalet.

Beslutning

Anbefalet.

Michael M. Jørgensen (C) var fraværende.

Bilag

Forvaltningens forslag til yderligere oprydning i og forenkling af politikker, strategier og planer

Punkt 3: Delegation på planområdet (Drøftelse)

01.02.00-G01-8-25

Resume

Forvaltningen har gennemgået delegationsplanerne for alle fagudvalg og vil i oktober forelægge en sag til alle fagudvalg med forslag til mindre justeringer / justeringer der følger af lovændringer i delegationen. På Byplanudvalgets område er der et muligt forslag om at ændre delegationen på planområdet, der er af mere principiel karakter: I den nuværende delegation ligger beslutningskompetencen for plansager generelt i kommunalbestyrelsen. En lovændring af planloven i 2012 giver imidlertid (i nogle tilfælde) mulighed for at delegere inden for planområdet, f.eks. således at Byplanudvalget får kompetence til at træffe endelig beslutning i flere sager. Med denne sag kan forslaget til delegationsændringen drøftes, inden det forelægges til beslutning som del af den samlede revision af delegationsplan i oktober 2025. For det bedste overblik over sagen henvises til bilaget med forvaltningens foreslåede ændringer (Forslag til Delegationsplan for Byplanudvalget 2025).

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at mulighederne for delegation på planområdet drøftes.

Problemstilling

I den nuværende delegation ligger beslutningskompetencen for plansager generelt i kommunalbestyrelsen. En lovændring af planloven i 2012 giver imidlertid mulighed for at delegere fra kommunalbestyrelse til fagudvalget og til forvaltningen, dog med visse undtagelser.

Forvaltningen vil i sagen til oktober, på baggrund af udvalgets drøftelse af nærværende sag, give forslag til en evt. ændret delegation mellem kommunalbestyrelsen og udvalg og mellem udvalg og forvaltning.

Principielle aspekter ved delegation

Delegation af opgaver inden for planområdet giver fleksibilitet og effektivitet i sagsbehandlingen og kan bl.a. nedsætte den samlede sagsbehandlingstid. F.eks. hvis en lokalplansag delegeres fra kommunalbestyrelsen til fagudvalg vil dette kunne spare sammenlagt ca. 1 måned i det samlede godkendelsesforløb (da der ofte er 2 uger mellem udvalg og kommunalbestyrelse, og dette gælder både ved behandling af forslaget og ved den endelige vedtagelse), til gavn for f.eks. bygherre som venter på en byggetilladelse. Når lokalplanforslag er i høring, bliver alle ejendomme omfattet af forslaget "låst" indtil lokalplanen er endeligt vedtaget. Dette skyldes planforslagets midlertidige retsvirkninger. Dette vil sætte alle bygge- eller renoveringsprojekter inden for området i bero og dermed "ramme" også borgere, som ikke selv har bedt om en lokalplan. En kortere sagsbehandlingstid kan derfor have stor betydning i sådanne sager.

Det grundlæggende princip er, at kommunalbestyrelsen kan delegere sin kompetence til udvalg eller forvaltningen, så længe det ikke er i strid med bestemmelser i planloven, eller sagen vurderes at være af "principiel betydning." Kommunalbestyrelsen har fortsat det endelige ansvar for sager, også selvom de er delegeret.

Undtagelser, hvor delegation ikke er mulig

Visse beslutninger skal jf. planloven vedtages af den samlede kommunalbestyrelse. Dette inkluderer:

- Planstrategier og revision af kommuneplanen.

Andre beslutninger anses for så væsentlige, at sagen ikke kan delegeres til forvaltningen. Det bør desuden overvejes om sagen skal behandles af den samlede kommunalbestyrelse. Dette inkluderer:

- Kommuneplantillæg, der afviger væsentligt fra hovedstrukturen i kommuneplanen, og således har en principiel betydning.
- Større lokalplaner/kommuneplantillæg med miljørapport.
- Beslutninger om ekspropriation til virkeliggørelse af lokalplaner.
- Planlægning for projekter, hvor kommunen selv er involveret, f.eks. som grundejer eller bygherre idet dette kan føre til, at sagen i højere grad anses af principiel betydning og dermed ikke kan delegeres.

I 2023 blev planloven ændret, sådan at forudgående høringer (forhøring) af visse kommuneplantillæg ikke længere er et lovkrav. Før dette skulle sådanne kommuneplantillæg altid behandles af den samlede kommunalbestyrelse jf. planlovens

direkte bestemmelse om dette. Efter lovændringen er dette således ikke længere et krav, og alle kommuneplantillæg kan derfor i princippet delegeres. Tilbage er derfor kun at vurdere jf. ovenstående, om kommuneplantillægget er af "principiell betydning".

Løsninger

Delegation på planområdet i Lyngby-Taarbæk Kommune

Lyngby-Taarbæk Kommune har i den aktuelle delegationsplan (bilag) kun ganske få punkter på planområdet. Heraf fremgår det at alle typer planer samt kommuneplanstrategi besluttet i kommunalbestyrelsen på baggrund af anbefaling fra fagudvalg. Igangsætning af planer fremgår ikke direkte af delegationsplanen, men den aktuelle praksis er at igangsætning besluttet af Byplanudvalget og kun i ganske særlige tilfælde sendes sagen videre til kommunalbestyrelsen til endelig godkendelse.

Vedlagt sagen er, som inspiration fra andre kommuner, en præsentation af Rudersdal og Odense kommuner og deres erfaring med delegation. Bilaget indeholder også en oversigt i skemaform (bilag).

Forslag til delegation fra kommunalbestyrelsen til Byplanudvalget:

Udvalget kan overveje at delegerer mindre planer uden principiell betydning fra kommunalbestyrelsen til Byplanudvalget:

- Områdelokalplaner, evt. med tilhørende kommuneplantillæg, som ikke kræver væsentlige ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og som ikke omfatter lokalplanpligtigt nybyggeri og som ikke kræver miljøvurderingsrapport.
- Mindre projektlokalplaner, evt. med tilhørende kommuneplantillæg, som ikke kræver væsentlige ændringer i kommuneplanens hovedstruktur og som ikke kræver miljøvurderingsrapport.

Områdelokalplaner er typisk udløst af et behov for at sætte regler for vedligehold af eksisterende bebyggelse, herunder i begrænset omfang regler for ny bebyggelse i tilknytning til det eksisterende byggeri. Typisk er der derfor tale om kommunens lokalplanret jf. planlovens § 13 stk. 1.

Projektlokalplaner er typisk udløst af en konkret henvendelse fra en grundejer med et ønske om økonomisk udnyttelse af en ejendom. Typisk er der derfor tale om kommunens lokalplanpligt jf. planlovens § 13 stk. 2 og 3.

Væsentlige ændringer til kommuneplanens hovedstruktur skal forstås som den type ændringer som tidligere ville have krævet en forudgående høring (forhøring).

Forslag til delegation fra udvalg til forvaltningen:

Udvalget kan overveje at delegerer mere driftsorienterede trin i planprocessen til forvaltningen:

- Fornyset høring ved ændring af planforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse. Sådant som proceduren er i dag ved fornyset høring skal planen til politisk behandling ad to omgange: først efter den ordinære høring med indstilling om ændringsforslag (og udvalg beslutter at den skal i fornyset høring) og dernæst efter den fornyede høring til endelig vedtagelse. Processen kunne ændres, så forvaltningen foretager en fornyet høring om ændringsforslagene inden den forelægges politisk. Høringssvarene fra både den fornyede høring og den ordinære høring præsenteres herefter for udvalg og kommunalbestyrelse sådan at det først er her der træffes beslutning om hvorvidt de foreslåede ændringer skal indarbejdes i den endelige plan. Dette forudsætter derfor delegation til at forvaltningen kan foretage den fornyede høring.
- Afløsning af lokalplaner, hvor der allerede foreligger principielle udvalgsbeslutninger herom, samt at der efter høring ikke er indkommet væsentlige høringssvar.

Vedlagt sagen er forslag til mulig ny delegationsplan for Byplanudvalget (bilag).

Vedlagt sagen er forslagene til mulig ny delegation eksemplificeret ved aktuelle plansager (bilag).

Vedlagt sagen er andre mulige forslag til nedbringelse af sagsbehandlingstiden for planer (bilag).

Strategisk ramme

Planloven og lov om kommunernes styrelse.

Videre proces

I oktober 2025 forelægges en sag til alle fagudvalg med forslag til opdaterede delegationsplan på alle udvalgsområder. Forslaget til Byplanudvalgets delegation vil inden da blive opdateret, så det afspejler udvalgets drøftelse.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget drøfter.

Beslutning

Drøftet.

Bilag

Præsentation af eksempler på delegation (trimmet proces)

Lyngby-Taarbæk Delegationsplan 2023 (Byplanudvalget)

Inspiration fra andre kommuner

Forslag til Delegationsplan for Byplanudvalget 2025

Forslag til delegation eksemplificeret ved aktuelle plansager

Andre forslag til nedbringelse af sagsbehandlingstiden for planer

Punkt 4: Toftebæksvej 13 - udvikling af ejendommen (Beslutning)

24.00.00-G01-26-23

Resume

Menighedsrådet for frikirken på Toftebæksvej 13 ønsker at erstatte den eksisterende kirke, der oprindeligt er opført som en midlertidig bygning samt et eksisterende fritstående hus, med et tidssvarende byggeri i 3 - 4 etager. Byggeriet skal udover frikirken indeholde boliger og evt. erhverv. Det ønskede byggeri vil få en bebyggelsesprocenten 213 %. Ejendommen er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §18 om fortidsmindebeskyttelseslinjer. Menighedsrådet har anmodet om en politisk stillingtagen til deres ønsker. Byplanudvalget skal tage stilling til, om forvaltningen på det nuværende grundlag skal igangsætte udarbejdelse af et lokalplangrundlag.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der indledes dialog med bygherre om realisering af et mindre omfattende byggeri.

Problemstilling

Baggrund

Frikirken på Toftebæksvej er oprindeligt opført som en midlertidig bygning i 1970. Menighedsrådet bag frikirken på Toftebæksvej 13 har siden 2020 været i dialog med forvaltningen om muligheden for opførelse en ny kirke til menigheden. Grundet økonomien i projektet oplyser ansøger, at det vil være nødvendigt at opføre et byggeri med en væsentlig større udnyttelse af grunden end det eksisterende byggeri.

Eksisterende forhold og plangrundlag

Grunden er på 756 m² og der er opført to bygninger:

- den midlertidige kirke opført 1970 på 197 m². Bygningsbevaringsværdi:7.
- et ældre beboelseshus fra 1895 på 132 m² i 2 etager. Bygningsbevaringsværdi:8.

Det anslås, at der kan parkeres op til 6 biler på ejendommen.

Der er ikke lokalplan for området.

Kommuneplanrammen 1.1.60 lægger området ud til etageboligbebyggelse i max. 3 etager og en bebyggelsesprocent på max. 65% for området som helhed (nabobebyggelsen er et større boligområde). Det eksisterende byggeri er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Hele ejendommen er desuden omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 18 om fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Frikirkens ønske til fremtidigt byggeri

Menighedsrådet ønsker at opføre et byggeri med et samlet areal på 1612 m² og en bebyggelsesprocent på 213%. Bygningen opføres i 3 etager, men rejses i 4 etager ud mod Kanalparken (herefter benævnt "tårnet"). Projektet er vedlagt (bilag). Ejendommen skal anvendes til frikirke med tilhørende cafe og øvrige faciliteter i stueplan og bolig, erhverv eller andre udadvendte funktioner på de resterende etager.

Der er ikke taget stilling til, hvordan parkeringsforholdene løses.

Løsninger

Forvaltning ser forslaget som et meget tidligt bud på en udvikling af ejendommen.

Der er flere forhold, som vil kunne have indflydelse på en endelig udformning af projektet:

1. Fortidsmindebeskyttelseslinjen
2. Bebyggelsesprocenten

3. Parkeringsforholdene
4. Byggeriets arkitektoniske udtryk

Ad 1: Ejendommen er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen. I den aktuelle sag er fortidsmindet (fæstningskanalen) synlig. Derfor skal forholdet omkring ind- og udsyn til fortidsmindet indgå. Det kan det være vanskeligt at argumentere for en omfattende dispensation, idet Naturbeskyttelsesloven skal forvaltes restriktivt. Det er kommunen, der er myndighed på området.

Ad 2: Bebyggelsesprocenten i det ønskede projekt er væsentlig højere end områdets eksisterende bebyggelsesprocent. Området er beliggende umiddelbart udenfor det "øvrige stationsnære område". Udnyttelsen af områderne udenfor de stationsnære områder er generelt lavere end for centerområdet. Da den aktuelle ejendom er beliggende umiddelbart op til det øvrige stationsnære område, vil man kunne argumentere for at arbejde med en højere bebyggelsesprocenten.

Ad 3: Det præcise behov for p-pladser tilknyttet ejendommens boliger og erhverv kan først beregnes, når udnyttelsen af de enkelte etager ligger fast. Det beror på en konkret vurdering, om kirkefunktionen udløser krav om parkering.

Ad 4: Ansøger har valgt at lægge sig op af nabohusets udtryk ("Lagkagehuset"), men gør bygningen en etage højere. Desuden tilføres bygningen yderligere en etage mod Kanalparken. Isoleret set fremstår bygningen markant, men harmonisk - set fra Kanalvej. I sammenhæng med Lagkagehuset virker byggeriet dominerende og følger ikke terrænets bevægelse. I forhold til "ind- og udsyn" til/fra fortidsmindet kan byggeriets dimensionering ligeledes være et problem.

Det er på nuværende tidspunkt uklart, hvordan byggeriet vil opfattes fra nabobebyggelse (Toftevang). Forvaltningen vurderer dog, at byggeriet vil fremstå mere foreneligt med kvarteret, hvis det reduceres med en etage.

Forvaltningens vurderer, at ansøger i en videre proces må fremsende et forslag til tilretning af projektet, hvor:

- bebyggelsesprocenten nedbringes
- forslag til placering af parkering
- bygningens volumen tilpasses de omkringliggende ejendomme.

Strategisk ramme

Ejendommen er omfattet af gældende kommuneplan. Ejendommen er ikke forudsat udviklet jævnfør kommuneplanforslag 2025.

Videre proces

Hvis udvalgene beslutter, at der kan arbejdes videre med projektet, foreslår forvaltningen at:

- projektet bearbejdes jævnfør forvaltningens bemærkninger og forelægges atter Teknikudvalget og Byplanudvalget
- hvis udvalgene finder det tilrettede projekt foreneligt med de planmæssige rammer, kan menighedsrådet ansøge Teknikudvalget om dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 18
- hvis dispensation gives, fremlægger forvaltningen sag for Byplanudvalget, så lokalplangrundlaget for ejendommen kan igangsættes.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget orienteres.

Byplanudvalget beslutter.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 23. september 2025, punkt 7:

Orientering givet.

Beslutning

Afstemning:

For stemte 6: (C(3), B(1), A(1), Å(1)).

Imod stemte 1: (Claus Bøgh Svenningsen (UP))

Indstillingen blev således godkendt med de faldne bemærkninger.

Bilag

Kommentarer fra Bygningskulturforeningen

Oversigtskort

240220 Toftebæksvej 13 - Volumenskitser

Punkt 5: Berostillelse forslag til lokalplan 309 for udvidelse af Exmoor Stalden - og kommuneplantillæg 10 (Beslutning)

01.02.05-P16-1-22

Resume

Forslag til lokalplan 309 og kommuneplantillæg 10 med tilhørende miljørapport har været offentligt fremlagt i perioden 8. maj 2025 til 3. juli 2025. I høringsperioden har Plan- og Landdistriktsstyrelsen nedlagt veto mod planforslagene med henvisning til, at planforslagene er i uoverensstemmelse med Fingerplan 2019's bestemmelser om de indre grønne kiler. Kommunalbestyrelsen kan derfor ikke vedtage planforslagene. Gældende Fingerplan 2019 er under revision. Indhold og evt. nye bestemmelser for grønne kiler kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Desuden har Miljøministeriet i høringsperioden varslet et veto mod planforslagene, idet planforslagene kan være i strid med bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Herudover er der indkommet fire høringssvar, hvor især et høringssvar stiller mange spørgsmål til særligt miljørapporten.

Med denne sag kan der træffes beslutning om at sætte forslagene i bero.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. endelig vedtagelse af forslag til Lokalplan 309 og Kommuneplantillæg 10 sættes i bero,
2. godkendelse af den sammenfattende redegørelse for miljørapporten sættes i bero.

Problemstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 6. maj 2025 at fremlægge planforslag og miljørapport (bilag) offentlig frem til den 3. juli 2025. I forhold til veto overfor Fingerplanen, har der den 18. august været afholdt møde med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om planforslagene i forhold til Fingerplanens bestemmelser.

På mødet oplyste styrelsen, at Fingerplan 2019, som udgør den juridiske ramme, er specifik og klar i forhold til udbygning af rekreative, lukkede anlæg i de indre grønne kiler. Fingerplan 2019 § 18, stk. 1, nr. 4, fastlægger, at de indre grønne kiler og kystkiler skal friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har en lukket karakter i forhold til almen brug. Af bemærkningerne til Fingerplan 2019 § 18, stk. 1, nr. 4, fremgår, at der ikke vurderes at være plads til flere store areal- og bygningskrævende anlæg, der har en lukket karakter, i de indre grønne kiler. Det drejer sig navnlig om golfbaner, ridecentre, kolonihaveområder og idrætsanlæg. Det fremgår yderligere af bemærkningerne til § 18 i Fingerplan 2019, at der med anlæg til bymæssige fritidsformål bl.a. menes anlæg, som forudsætter lokalplanlægning.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen oplyste, at det er udtrykket ”nyt areal”, der er det væsentlige. Det er ikke afgørende, at der er tale om udvidelse af eksisterende anlæg eller etablering af nyt rideanlæg.

Med hensyn til Miljøministeriets varslede veto fra den 12. juni 2025 (bilag), er det aftalt med Miljøstyrelsen, at såfremt planforslagene kan vedtages med justeringer, tilføjes der en forbudsbestemmelse i kommuneplanrammen om, at der ikke kan ske grundvandstruende aktiviteter.

Planforslagene kan ikke vedtages endeligt i den fremlagte udformning pga. veto fra staten.

Der er indkommet 4 høringssvar (bilag) udover veto og varsel om veto som nævnt i resuméet (bilag). De fire øvrige høringssvar omhandler støtte til udvidelse rideskolen, anvisninger på arkæologiske forundersøgelser og en række spørgsmål til placering og landskabelig påvirkning, påvirkning af § 3 områder, offentlighedens adgang til planområdet og bebyggelse i forhold til fredning og bygge- og beskyttelseslinjer. Der har været afholdt borgermøde den 26. maj 2025, hvor især placering af udvidelse af rideanlæg blev drøftet. Referat af borgermødet er vedlagt (bilag).

Indsigelserne er behandlet i vedlagte høringsnotat (bilag). Allerede i de indledende faser af udarbejdelsen af planforslaget stod det klart, at placering af en ny stor bygning med ridehal og stald skulle placeres i tæt tilknytning til den eksisterende bygning, og der har været særlig opmærksomhed på at mindske synligheden af nye bygninger fra Sneglebjerget, skovbrynet Frederiksdal Storskov, Søbakken og især Søbakken 3. Indledningsvis er der foretaget volumenundersøgelser af i alt 12 forskellige placeringer. Ud af disse 12 placeringer blev der udvalgt 6 placeringer, som blev undersøgt nærmere

fra flere synsvinkler. En placering hvor den nye bygning placeres nordvest for den eksisterende bygning blev valgt som den placering, der havde mindst indvirkning på landskabet. Både under borgermødet og efterfølgende i høringssvar er der stillet forslag om at flytte det eksisterende ridecenter og udvidelse til anden lokalitet, der ikke er fredet. Forvaltningen kan oplyse, at de eneste landzonearealer i kommunen der ikke er fredet, er Jægersborg Dyrehave, Sorgenfri Slotspark og Frilandsmuseet, og disse er næppe realistiske alternativer. På Dyrehavegård og Stenhavegård er der ikke kapacitet til en udvidelse, endsi­ge flytning, af eksisterende heste hos Exmoor Stalden. Med hensyn til påvirkning af § 3 områder berører planforslagene ikke § 3 udpegede naturtyper der grænser op til planområdet. Nærmere vilkår for afstand og ammoniakdeposition vil blive fastlagt i en husdyrsbrugstilladelse.

Løsninger

Planforslagene kan ikke vedtages, da Plan- og Landdistriktsstyrelsen har nedlagt veto (bilag) med henvisning til Fingerplanens grønne kiler. I Fingerplan 2019 er der fastsat bestemmelser for de grønne kiler. Kommuneplanlægningen skal bl.a. sikre at de grønne kiler forbeholdes til almen, ikke bymæssig friluftsanvendelse med mulighed for jordbrugsmæssig anvendelse og at de grønne kiler friholdes for yderligere etablering og udvidelse af store areal- og bygningskrævende anlæg til fritidsformål, herunder anlæg som har lukket karakter i forhold til almen brug. På den baggrund har Plan og Landdistriktsstyrelse gjort indsigelse mod planforslagene. Almene fritidsaktiviteter betragtes som aktiviteter i det fri, der ikke kræver medlemskab af en klub eller entrebillet.

Der har været afholdt møde med styrelsen om mulige justeringer af planforslagene den 18. august 2025. På mødet fremhævede forvaltningen, at der i dag er særdeles god adgang for cyklende, gående, løbende, fiskende, ridende, sej­lende og badende i Frederiksdalområdet. En udvidelse af Exmoor Stalden står ikke i vejen for den almene udnyttelse eller fortrænger de almene rekreative udnyttelser. Forhandlingerne har ikke ført til at styrelsens veto kan ophæves. Ligeledes står det efter forhandlingerne med styrelsen klart, at hverken en ændring af placering af nye bygninger eller størrelsen af nye bygninger vil føre til at nye ændrede planforslag kan vedtages. Styrelsen fremhæver, at Fingerplanen er meget klar og specifik om at navnlig, golfbaner, ridecentre, kolonihaveområder, idrætsanlæg og bymæssige fritidsformål som forudsætter lokalplan ikke kan placeres inden for de grønne kiler hvad enten der er tale om nyanlæg eller udvidelse af eksisterende anlæg. Imidlertid er Fingerplan 2019 under revision og Lyngby-Taarbæk Kommune besluttede den 14. maj 2025 at afgive høringssvar med ideer og forslag til ny fingerplan. I høringssvaret anfører kommunen følgende:

"Et konkret eksempel er ønsket om udvidelse af Exmoor rideskole med en ny ridebane samt en tilhørende staldbygning. Denne type aktivitet hører naturligt hjemme i landzonen og bidrager væsentligt til det samlede udbud af rekreative tilbud – især inden for fritidsliv, bevægelse og læring i naturen. De arealer, som rideskolen ønsker at inddrage i forbindelse med udvidelsen, er i dag ikke tilgængelige for offentligheden. Udvidelsen vil ikke medføre en indskrænkning af almenhedens adgang. Samtidig kan styrkelsen af sådanne faciliteter ske uden at tilsidesætte de overordnede naturbeskyttelsesprincipper. Udviklingen ved Exmoor rideskole bør i denne sammenhæng ses som et positivt og supplerende tiltag"

Sophia Osmani har den 12. september 2025 inviteret (bilag) minister Morten Dahlin til besigtigelse ved Exmoor Stalden med henblik på, dels at vise hvor udvidelsen af ridecentret ønskes og dels for at vise de gode muligheder for alment friluftsliv der allerede findes i området omkring Frederiksdal Slot.

Kommunen kan vælge at sætte planforslagene i bero indtil det viser sig, om ny revideret Fingerplan indeholder mulighed for den ønskede udvidelse, ændre planforslagene (vurderes ikke realistisk ift. den ønskede udvidelsesmulighed) eller helt lade planforslagene bortfalde. En ny Fingerplan forventes udarbejdet i løbet af 2026, evt. med ikrafttræden 2027. Forvaltningen foreslår, at behandling af planforslagene med tilhørende miljørapport afventer vedtagelse af ny Fingerplan. Såfremt der i en ny Fingerplan gøres undtagelse for bestemmelser for de grønne kiler, hvad angår Nybrovej 453A, kan planforslagene vedtages. Hvis der ikke lempes på bestemmelserne for de grønne kiler, konkret på Nybrovej 453A eller generelt, kan planforslag ikke vedtages og må bortfalde.

Konsekvenserne ved at afvente revision af Fingerplanen vil være, at lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger bortfalder et år efter forslagens offentliggørelse og selve planforslagene bortfalder automatisk efter tre år efter forslagens offentliggørelse. De midlertidige retsvirkninger har ikke stor betydning i området, idet både fredning, beskyttelseslinjer og landzone beskytter området mod udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse som de midlertidige retsvirkninger har til formål at forhindre.

Strategisk ramme

Fingerplanens bestemmelser om at sikre almenheden fra adgang til de grønne kiler.

Idræts og bevægelsesstrategi. Idræts- og Bevægelsesstrategien fastlægger en vision for vores idræts- og bevægelsesliv. Derudover indeholder strategien konkrete målsætninger, der primært skal fungere som prioriterings- og styringsredskab for kommunens arbejde med at understøtte gode rammer for borgernes aktive udfoldelse.

Videre proces

Vedtagelsen af planforslag sættes i bero indtil der foreligger ny Fingerplan formodentlig 2026.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 1.

Kommunalbestyrelsen beslutter indstillingspunkt 1 og 2.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 23. september 2025, punkt 6:

Ad 2) Anbefalet.

Beslutning

Claus Bøgh Svenningsen (UP) stillede forslag om, at lokalplanforslaget bortfalder.

For stemte 1: (Claus Bøgh Svenningsen (UP)).

Imod stemte 6: (C(3), B(1), A(1), Å (1)).

Forslaget blev dermed afvist.

Ad 1) Anbefalet.

Bilag

Oversigtskort

Veto fra ministeren for byer og landdistrikter

Varsel om veto fra Miljøstyrelsen 12. juni 2025

Samlede høringssvar

Referat borgermøde 26. maj 2025

Høringsnotat til lokalplanforslag nr 309

Brev til Morten Dahlin fra Borgmester Sofia Osmani.docx

Forslag til lokalplan 309

Forslag til Kommuneplantillæg 10 2021

Punkt 6: Lyngby Storcenter, Klampenborgvej 230 - Ansøgning om udeservering (Beslutning)

01.02.00-G01-19-24

Resume

Lyngby Storcenter (LSC) ønsker at aktivere en ny del af facaden mod Klampenborgvej ved at etablere en ny café med tilhørende midlertidig udeservering. Projektet omfatter åbning af facaden i stueetagen, etablering af en midlertidig terrasse med niveaufri adgang, samt råden over offentligt areal til placering af møbler og plantekasser. Lyngby Storcenter ønsker med den nye café at imødekomme kommunens vision for Klampenborgvej. Med sagen skal der tages stilling til, om der skal meddeles principiel tilladelse til åbningen af facaden og råden over vejareal til udeservering.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der meddeles principiel tilladelse til udeservering i en testperiode svarende til den eksisterende tilladelse til tidligere udeserveringer på Klampenborgvej, inden for de i løsningsafsnittet nævnte rammer, og med de sædvanlige standardvilkår,
2. der meddeles principiel planmæssig tilladelse til den ansøgte åbning af facaden.

Problemstilling

Ansøgning

Lyngby Storcenter (LSC) har ansøgt (bilag) om at ændre ca. 14 meter af facaden mod Klampenborgvej og etablere midlertidig udeservering i tilknytning til et Café-lejemål. Den eksisterende facade består af faste glaspartier og en udadgående dør, som indgår i centerets brandstrategi. Den nye facade vil bestå af foldedøre og en ny indadgående dør.

Udeserveringen placeres på offentligt vejareal, som i dag udgør fortov, græs og cykelsti. Projektet forudsætter, at cykelstien omlægges, og at en del af græsarealet befæstes, så fodgængere kan passere udenom terrassen. Der etableres plantekasser og siddemøbler, som adskiller udeserveringen fra cykelstien og skaber et trygt og afgrænset opholdsrum.

Tidshorizont

LSC er interesseret i brugsret til arealerne i den midlertidige periode og herefter frem til den endelige plan for Klampenborgvej er vedtaget og etablering af det endelige byrum skal i gang. Tilladelsesperioden har betydning for den investering og de lejeaftaler, som LSC skal lægge i at åbne facaderne og etablere arealerne.

Midlertidigt byrum

Forslaget fra LSC understøtter målet om at skabe mere byliv på Klampenborgvej. Forslaget bidrager til at afprøve udeservering i en form som følger principperne der er vist i udviklingsplanen. Der er mulighed for at etablere fx bænke til ikke-kommercielt ophold i forlængelse af udeserveringsarealet.

Løsninger

Projektet vurderes at være i tråd med kommunens målsætning om at skabe mere byliv og aktivere facaderne mod Klampenborgvej.

Følgende elementer indgår i løsningen:

- Facadeændring: Nye foldedøre og en ny dør, som muliggør direkte adgang mellem lejemål og udeservering.
- Terrasse: Et hævet terrasseareal med værn og niveaufri adgang via rampe fra fortovet.
- Plantekasser og møblering: Plantekasser og siddemøbler med integrerede plantekasser skaber afgrænsning mod cykelsti og brandvej.
- Tilgængelighed: Der sikres passage hele vejen rundt om terrassen, også for gangbesværede og barnevogne. Mindre niveauforskelle udlignes med asfalt.

- Midlertidighed: Projektet indgår i forsøgsordningen for udeservering og midlertidig anvendelse af byrummet.

De eksisterende forhold udgør i dag fortov, græsplæne og cykelsti. Ifm. fortsættelsen af det midlertidige byrum i '26-'28 på Klampenborgvej omlægges cykelstien og der muliggøres udeservering i en zone kun for gående trafik. Det er Lyngby-Taarbæk Kommune, der omlægger, markerer og maler den nye cykelbane. Alle dele af projektet mellem cykelsti og facade udføres af Lyngby Storcenter. Som det ses i skitsematerialet, vil der være behov for at befæste en del af græsarealet, så gående langs facaden til storcenteret kan gå udenom terrassen.

Flytning af cykelsti

Det blev besluttet på Teknikudvalgets møde den 18. marts 2025, at flytte den midlertidige cykelsti på strækningen ned til Kanalvejskrydset, samt gøre den bredere (3 meter) og flytte brandvejen hertil. Dette vil muliggøre et mere dynamisk forløb langs facaden, og samtidig løse udfordringen med, at cyklister fortsat cykler på den oprindelige cykelsti.

Projekteringen af omlægningen af cykelstien forventes fuldført i november 2025 og udførelsen af projektet er planlagt til at finde sted i marts/april 2026.

Forvaltningen foreslår, at tilladelsen gives med samme tidshorisont som den eksisterende tilladelse, frem til 28. februar 2029 og med udgangspunkt i samme standardvilkår.

Forvaltningen vil stille vilkår til udformning, tilgængelighed og vedligeholdelse, og sikre at arealet fortsat kan anvendes til gående færdsel. Yderligere vil forvaltningen stille krav om afskærmning mellem biler og bløde trafikanter, således at det undgås at biler kommer ned ad det lukkede areal.

Den formelle nedlæggelse af den oprindelige cykelsti kan først ske, når tracéet er omlagt. Efter omlægningen af cykelstien kan forvaltningen gennemføre en nedlæggelse af det overskydende areal mod LSC. Ved en fejl er Teknikudvalgets anbefaling af 3. juni 2025 om nedlæggelse af vejarealet, der ikke skal have status som vejareal efter omlægningen, først blevet videresendt til behandling i Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen på deres møder primo oktober måned.

Konsekvenser

Hvis det godkendes, at give tilladelse til udeservering, vil LSC håndtere tilpasning af det midlertidige byrum, således at Lyngby-Taarbæk Kommune ikke har udgifter i forbindelse med tilpasning af det ansøgte område. Det gælder fx ændring af grønne elementer, fortove og kantstensopspring etc.

Der vil blive mulighed for at etablere et areal til ikke kommercielt ophold, fx med bænke, i umiddelbar tilknytning til det nye udeserveringsareal.

I forhold til den videre proces vedrørende arealet, som LSC ønsker at anvende, henvises til Teknikudvalgets godkendelse den 3. juni 2025 om nedlæggelse af dette areal som offentlig vej (Sag nr. 9) og beskrivelsen i sagen ovenfor.

Kommunalbestyrelsen behandlede den 4. september 2025 en sag om byrummet på Klampenborgvej. Det kan i forbindelse med justeringerne på Klampenborgvej være nødvendigt at flytte eller midlertidigt lukke for udeservering. Der er som standard i godkendelsen til råden over vej indført en passus om at kommunen kan trække tilladelsen tilbage såfremt kommunen har behov for arealet til andre formål.

Strategisk ramme

Vision for Kongens Lyngby Centrum

Projektet understøtter den politisk vedtagne vision for Kongens Lyngby Centrum som et levende og oplevelsesrigt byrum. Det bidrager til at aktivere en i dag relativt passiv facade og skaber mulighed for ophold og byliv i et område, der i dag primært fungerer som gennemgang. Projektet er i tråd med udviklingsplanens målsætninger om:

- Et stærkt handelsliv
- Åbne og aktive facader
- Grønne og sammenhængende byrum
- Mulighed for både kommercielt og ikke-kommercielt ophold

Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum

Der er udarbejdet et forslag til udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, der skal realisere den politisk vedtagne vision. Projektet ligger bl.a. i tråd med udviklingsplanens strategier om det stærke handelsliv. De særegne lokale identiteter understøttes ved at den eksisterende facade åbnes mod Klampenborgvej. Nye offentlige restauranter og caféer på dette centrale sted, understøtter et levende, oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum og dermed også det stærke handelsliv, hvor handelsbyen også ses som et mødested og et øget antal besøgere til restauranter og caféer kan være med til at understøtte det samlede udbudspunkt.

Videre proces

Der er udstedt en midlertidig tilladelse til råden over vejareal ved 2 udeserveringer midt på Klampenborgvej til Lyngby Storcenter (LSC). Denne er meddelt med en række vilkår, som kommunen har fastsat med hjemmel i vejloven.

Efter gennemførelsen af omlægningen af tracéet på Klampenborgvej kan en del af arealet mellem LSC og det omlagte fortov nedlægges som vejareal. Det betyder, at tilladelsen, der er givet i medfør af vejloven, vil bortfalde. Herefter skal en aftale om LSC's udeservering genforhandles på almindelige aftalemæssige vilkår.

Forvaltningen vil føre tilsyn med projektets udførelse og evaluere erfaringerne som led i den samlede forsøgsordning. Erfaringerne vil indgå i det videre arbejde med det permanente byrum på Klampenborgvej.

Derefter vil forvaltningen godkende facade ændringen. Facade ændringen kræver ikke byggetilladelse, da niveaufri adgang er sikret ved rampe.

Økonomi

Sagen har ingen direkte bevillingsmæssige konsekvenser.

Lyngby Storcenter afholder selv alle udgifter til etablering, tilpasning og vedligeholdelse af arealet, herunder befæstelse, møblering og flytning af eksisterende elementer.

Det forventes, at forvaltningen omlægger cykelstien i marts/april 2026, jf. beslutning på Teknikudvalgsmødet den 18. marts 2025 sag nr. 5.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknikudvalget , den 23. september 2025, punkt 5:

Ad 1) Godkendt, idet udvalget, jf. Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, lægger vægt på, at ophold/bænke til brug for ikke købsbetinget ophold, etableres senest samtidig med udeserveringsområdet (købsbetinget ophold). Endvidere lægger udvalget vægt på, at der sker den fornødne tilføjelse af ”ramper” af hensyn til tilgængelighed ved spring i belægningen (kantsten).

Beslutning

Ad 2) Godkendt, idet udvalget tilslutter sig Teknikudvalgets kommentarer til sagen: ”Godkendt, idet Udvalget, jf. Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, lægger vægt på, at ophold/bænke til brug for ikke købsbetinget ophold, etableres senest samtidig med udeserveringsområdet (købsbetinget ophold). Endvidere lægger udvalget vægt på, at der sker den fornødne tilføjelse af ”ramper” af hensyn til tilgængelighed ved spring i belægningen (kantsten).”

Derudover ønsker Byplanudvalget at pointere, at man ønsker at se en helhedsplan for facadeændringer på Lyngby Storcenter.

Bilag

Oversigtskort

LSC ansøgning om udeservering

LSC eksisterende forhold

LSC Fremtidige forhold

LSC visualisering

LSC facadeskitse

Punkt 7: Nørgaardsvej 3 - Bannerkoncept til Bruun Rasmussen Kunstauktioner (Beslutning)

02.34.02-P19-376-23

Resume

Prøveperioden for facadebannere til Bruun Rasmussen Kunstauktioner (BRK) skal evalueres med henblik på, om ordningen skal gøres permanent via en konceptgodkendelse, der fastsætter rammer for placering, hyppighed og størrelse mv. Uden konceptgodkendelse skal BRK søge begrundet dispensation fra lokalplan 174 for hvert enkelt banner. Med konceptgodkendelse kan BRK opsætte bannere uden yderligere sagsbehandling, så længe konceptvilkårene overholdes. Udvalget kan beslutte, om BRK må bruge bannere til markedsføring af andet end kulturelle arrangementer og events, om der kan gives konceptgodkendelse og på hvilke vilkår, samt om forvaltningen kan bemyndiges til at godkende et koncept uden yderligere politisk behandling.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. BRK udelukkende tillades at bruge facadebannere til at promovere rundvisninger, foredrag, musik-events og andre kulturelle arrangementer.
2. BRK igangsættes med at udarbejde et bannerkoncept på de vilkår der er beskrevet i sagen under løsningsafsnittet.
3. Forvaltningen bemyndiges til efterfølgende at godkende bannerkonceptet administrativt uden yderligere politisk behandling.

Problemstilling

Udover eftersyn, vurderinger og auktioner tilbyder BRK også rundvisninger, foredrag, musikevents og andre kulturelle arrangementer. BRK har siden opstarten i Kgs. Lyngby ønsket at bruge facadebannere som en markant del af deres markedsføring. Hvert enkelt banner kræver dispensation fra områdets lokalplan.

Med udvalgsbeslutning af 15.05.2024 fik BRK dispensation til, på vilkår, at gennemføre en prøveperiode for brug af bannere uden forudgående sagsbehandling. Det er denne prøveperiode der hermed evalueres (bilag) og det sker på baggrund af 3 bannerpakker (ud af 6 mulige) som BRK har nået at gennemføre i prøveperioden (bilag).

Der er på flere punkter divergens mellem BRK's ønsker og forvaltningens vurdering:

- Divergens mellem hvad BRK og forvaltningen mener at facadebannere bør kunne benyttes til.
 - BRK ønsker frit valg af reklame og promovering for huset BRK. Forvaltningen indstiller at der alene kan reklameres for kulturelle events og ikke til reklame for indtjening.
- Divergens mellem hvor ofte BRK og forvaltningen mener der bør kunne opsættes bannere.
 - BRK ønsker at kunne have bannere på facaden i op til 28 uger på et år. Forvaltningen indstiller til maksimalt 8 uger.
- Divergens mellem hvor store og hvor mange bannere der skal være mulighed for.
 - BRK ønsker at kunne benytte 2 bannere - et stort og et lille. Forvaltningen indstiller til at der kun kan bruges et mindre banner.
- Divergens mellem bannerbrug til BRK versus andre virksomheder i kommunen.
 - Andre virksomheder i kommunen tillades sjældent at bruge bannere til kommercielle formål andet end til kampagner for fx "Januarudsalg" eller "Ophørsudsalg" - og kun så længe de er kortvarige og ikke indeholder prissatte produkter.

Lokalplan 174 for ejendommen fastlægger i § 7.4.1 at "Skiltning skal udføres inden for de på bilag 5 viste skiltefelter. Herudover er skiltning og reklamering ikke tilladt, medmindre kommunalbestyrelsen meddeler tilladelse hertil".

Løsninger

Forvaltningen vurderer, at BRK's kulturelle events kan være et aktiv for kommunens kulturliv, og at bannerpromovring kan være en god måde at oplyse lokalområdet om arrangementerne.

Lokalplankravet gør, at der for hvert banner pt. skal ansøges særskilt i hvert enkelt tilfælde. Forvaltningen har kompetence til at dispensere fra lokalplanen, men for at lette processen for både ansøger og forvaltning, indstiller

forvaltningen den løsning, at der udarbejdes et bannerkoncept, der rummer vilkår for fx hvor ofte, hvorhenne og hvor stort der kan skiltes med bannere.

Det er forvaltningens vurdering, at følgende vilkår bør være en del af konceptet:

- BRK må benytte 1 mindre banner maksimalt 4 gange årligt af 2 ugers varighed (i alt 8 uger).
- Banneret må alene monteres på eksisterende solskærm mod syd-vest (placering ud for p-torvet)
- Bannerstørrelsen må max. udgøre 3,91 m i højden (svarende til højden på solskærmen) og 2,86 m i bredden.
- Banneret må ikke lyse, være belyste eller udsende lyde.
- Der må ikke benyttes 100% lystæt materiale til bannerduk.
- Eventuelle krav til grafisk udtryk, farvevalg med videre.

Strategisk ramme

Lokalplan 174.

Skilteguide for det centrale Kgs. Lyngby muliggør bannere til brug for kortere events, mod at man ansøger først.

I forhold til Kongens Lyngby Centrum vurderes det, at BRK bidrager med en virksomhedstype som ikke før har været tilstede. Grundet husets størrelse, den centrale placering og de forskellige events og oplevelser virksomheden byder ind med, anses BRK for at have tilføjet noget nyt til by- og handels- og turistlivet i Kgs. Lyngby.

Videre proces

Træffes der afgørelse om et bannerkoncept, vil forvaltningen iværksætte at BRK får udarbejdet et bannerkoncept der tydeligt beskriver retningslinjerne for at skilte med bannere. Når et bannerkoncept er på plads, kan forvaltningen træffe afgørelse om dispensation fra lokalplan 174. Efterfølgende kan BRK sætte facadebannere op uden godkendelse så længe det sker på de vilkår konceptet fastlægger.

Træffes der afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes et bannerkoncept, vil BRK fremover skulle søge om begrundet dispensation fra lokalplan 174 i hvert enkelt tilfælde de ønsker at benytte et banner.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Ad 1-3) Godkendt, dog således at bannere må ophænges 4 gange årligt i 3 uger.

Bilag

Forvaltningens gennemgang af bannerpakke 1-3

Facadebannere - Evaluering fra BRK

Oversigtskort

Punkt 8: Kaningårdsvej 25 - Dispensation til terrænregulering og støttemur (Beslutning)

02.34.02-P19-170-23

Resume

I forbindelse med opførelse af et nyt enfamiliehus på Kaningårdsvej 25, er der efterfølgende udført terrænmure og terrænregulering i strid med lokalplan 232. Der er fremsendt ansøgning om dispensation fra lokalplan 232. Byplanudvalget kan tage stilling til, om der skal meddeles dispensationer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Der meddeles dispensation for lokalplan 232 § 6.1 til placering af terrænmure indenfor 5 meter fra vejskel.
2. Der meddeles dispensation til at lave terrænreguleringer på mellem -0,515 og 0,394 meter.

Problemstilling

Der er meddelt byggetilladelse til opførelse af et enfamiliehus. Efter opførelse af huset er der udført terrænmure mod Kaningårdsvej, herunder i forbindelse med et område for affaldshåndtering, indkørsel og trappe. Videre er der udført terrænregulering primært på arealet mellem huset og Kaningårdsvej, samt i mindre omfang i haven bag huset. Efter henvendelse fra og drøftelse med forvaltningen, er der fremsendt ansøgning om lovliggørende dispensation, hvor de udførte højder på terrænmurene og overskridelse af terrænregulering reduceres (bilag).

På vedlagte - Streetsviews (bilag) kan den oprindelige og den ny støttemur mod Kaningårdsvej ses.

Lokalplan

Kaningårdsvej 25 er omfattet af lokalplan 232 For Furesø kvarteret i Virum.

Af § 6.1 fremgår bl.a., at der indenfor en afstand af 5 meter fra vejskel ikke må opføres nogen form for bebyggelse.

Af § 9.5 fremgår, at der ikke må terrænreguleres på mere end +/-0,3 meter.

De udførte støttemure placeres indenfor 5 meter fra vejskel, og indenfor 1 meter fra vejskel til Kaningårdsvej samt indenfor mindre områder i baghaven udføres der terrænreguleringer på mellem -0,515 til +0,394 meter. Støttemurene og denne terrænregulering overholder ikke lokalplanens bestemmelser.

Høring

Det ansøgte har været i høring hos naboerne på Kaningårdsvej 23 og 27. Der er ikke indkommet kommentering til sagen.

Løsninger

Ansøgte projekt

Det eksisterende terræn var udformet med en terrænmur mod Kaningårdsvej i en anslået højde på 65 cm, og en indkørsel i den vestlige side mod Kaningårdsvej. Med ansøgningen er indkørslen flyttet til den østlige side. I den forbindelse udføres der jordopfyld og ny støttemur i en højde på 57 cm (+) hvor der tidligere var indkørsel (vest) - svarende til +38,12 cm. Der fjernes jord og støttemur (-) hvor den ny indkørsel placeres, svarende til -51,53 cm og der udføres jordopfyld og ny støttemur i en højde på 70,2 cm (+) mod øst - svarende til +5,2 cm. Fra den ny indkørsel udføres der jævnt stigende terræn frem til 3 meter foran garagen (svarende til 6,44 meter ind på grunden) fra kote 31236 til kote 32169. Fra støttemurene og frem til øst-/vestgående linje 3 meter foran garagen udføres der jævnt stigende terræn fra kote 31812 til kote 32164. Den ansøgte terrænregulering kræver alene dispensation for lokalplanens tilladelige terrænregulering (+/-30 cm) indenfor en afstand af ca. 1 meter fra skel mod Kaningårdsvej svarende til ovennævnte jordopfyld på +38,12 cm og fjernelse af jord på -51,53 cm.

Indenfor et mindre område i baghaven fjernes der jord på op til -43,6 cm - altså indtil -13,6 cm mere end den i lokalplanen tilladelige terrænregulering på indtil +/-30 cm.

Forvaltningens vurdering

Vej og fortov (Kaningårdsvej) er generelt placeret lavere end terræn til ejendommene på den sydlige side af vejen (ulige numre). Hertil stiger terrænet generelt fra nord mod syd. På den baggrund vurderes det naturligt, at terrænet på ejendommen starter med en støttemur, og herefter stiger ind på grunden (i sydlig retning). Samme understøttes af, at langt de fleste naboejendomme syd for Kaningårdsvej, har støttemure mod Kaningårdsvej.

Om den oprindelige støttemur mod Kaningårdsvej, terrænet på Kaningårdsvej eller et sted midt imellem er at betragte som det oprindelige naturlige terræn, kan ikke endeligt fastslås. På baggrund af de mange støttemure på ejendomme syd for Kaningårdsvej er det forvaltningens vurdering, at det naturlige terræn skal findes et sted imellem den oprindelige støttemurs kote og koten til Kaningårdsvej. Af samme årsag og i mangel af endelig dokumentation, er det forvaltningens vurdering, at den efter lokalplanen tilladelige terrænregulering (+/- 0,3 meter) skal tage udgangspunkt i den eksisterende støttemur.

Det nyopførte enfamiliehus og størstedelen af de omkringliggende opholdsarealer er udført i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelse vedrørende terrænregulering (+/- 0,3 meter). Behovet for den ansøgte terrænregulering og støttemurene er kommet efterfølgende, da man har ønsket en udjævning af terrænet i forhold til det opførte enfamiliehus. Udjævningen vurderes i overensstemmelse med den for området generelle terrænregulering, og hvordan terrænet på de omkringliggende naboejendomme syd for Kaningårdsvej møder Kaningårdsvej.

Den i baghaven ansøgte terrænregulering vurderes alene at overskride lokalplanens tilladelige terrænregulering punktvist og ikke at have betydning for naboejendomme eller opfattelsen af ejendommens terræn.

Oprindeligt blev der ansøgt om dispensation til de ulovligt udførte støttemure og terrænregulering. Efter dialog med forvaltningen, er der blevet fremsendt ansøgning om dispensation, hvor overskridelse af lokalplanens bestemmelser reduceres.

Forvaltningens konklusion

Med udgangspunkt i ovennævnte er det forvaltningens vurdering, at der skal meddeles dispensation til de ansøgte støttemure og terrænreguleringer. Supplerende begrundes vurderingen i, at der tidligere har været støttemure både på denne og mange naboliggende ejendomme mod Kaningårdsvej, og at der ikke vurderes tale om væsentligt synlige terrænreguleringer.

Strategisk ramme

Ingen relevante strategier.

Videre proces

Hvis udvalget beslutter at der skal meddeles dispensation, vil dispensation blive meddelt og ansøger blive bedt om, at revidere terrænregulering og støttemure i overensstemmelse med det ansøgte og dispensationen.

Hvis ikke og alt efter udvalget beslutning, vil forvaltningen opstarte en dialog og evt. meddele påbud om lovliggørelse til ejendommens ejere.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Ad 1-2) Godkendt.

Bilag

Bemærkninger fra Bygningskulturforeningen

Bilag - Streetviews før og efter

Ansøgning og tegninger af 26-07-2025

Oversigtskort

Punkt 9: Asylgade 1 - Dispensation til at bibeholde en tidligere opført garage (Beslutning)

02.00.00-K02-22-24

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om lovliggørelse til bibeholdelse af en tidligere opført garage på 22 m², med et indbygget skur på 7 m², på ejendommen Asylgade 1A i Bondebyen. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 258. Byplanudvalget kan beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at den ansøgte dispensation til bibeholdelse af garage og skur godkendes.

Problemstilling

I 2023 blev der på ejendommen opført et nyt enfamiliehus, efter nedrivning af en erhvervsbygning. Umiddelbart efter færdiggørelsen af det nye hus, har ejer opført en ny garage på 22 m², med et indbygget skur på 7 m². Den nyopførte garage/skur er ikke nævnt i ansøgningen om opførelse af det nye enfamiliehus.

Forvaltningen modtog i april 2024 en henvendelse, fra en nabo om opførelse af garage/skur på ejendommen, som ifølge henvendelsen blev opført i strid med den for området gældende lokalplan. Bygningen var på daværende tidspunkt ikke færdigbygget. Forvaltningen tog i december 2024 kontakt til ejer. Forvaltningen prioriterer nye ansøgninger frem for lovliggørelsessager. Derfor gik der ca. 7 måneder fra henvendelsen blev modtaget, til sagsbehandlingen blev påbegyndt.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 258 for Bondebyen. Lokalplanens formål er blandt andet, at bevare områdes unikke bygningskarakter og bebyggelsesstruktur, samt at ny bebyggelse skal gives en udformning, og et materialevalg, som stemmer overens med Bondebyens tradition. Det er endvidere et formål med lokalplanen, at de grønne træk i området bevares.

Lokalplanen fastsætter jf. § 6.1.2, at der ikke må opføres yderligere carporte eller garager til eksisterende bebyggelse, og jf. § 6.1.3, at der til hver bolig eller erhvervsenhed må opføres ét fritliggende skur, overdækning, drivhus og lignende mindre bygninger med et areal på max. 10 m².

Ejer har i et svar til forvaltningen påpeget, at man ikke anså det den nye bygning for at være opført i strid med lokalplanens bestemmelser, da man ikke anså det nyopførte enfamiliehus som eksisterende byggeri. Ejer har i den forbindelse rådført sig med entreprenøren på byggeriet af det nye enfamiliehus.

Det kan i den forbindelse bemærkes, at bygningen overholder byggeretten jf. Bygningsreglement af 2018, kap. 8, og at det ansøgte ikke kræver byggetilladelse, da man uden byggetilladelse kan opføre op til 50 m² sekundær bebyggelse til et enfamiliehus. Endvidere medfører det ansøgte ikke en overskridelse af ejendommens bebyggelsesprocent, da der kan opføres op til 50 m² sekundær bebyggelse til et enfamiliehus, som ikke medregnes i bebyggelsesprocenten.

Det er dog forvaltningens vurdering, at bygningen er opført i strid med lokalplanens § 6.1.2, da bygningen er opført efter det nye enfamiliehus, og bygningen således er opført på en ejendom med eksisterende bebyggelse. Det er endvidere forvaltningens vurdering, at det indbyggede skur i bygningen, er opført i strid med lokalplanens § 6.1.3, da skuret er sammenbygget med garagen, og dermed ikke er ét fritliggende skur, som lokalplanen foreskriver.

Det ansøgte kræver derfor dispensation fra lokalplan 258, § 6.1.2 og § 6.1.3.

Ved behandling af lovliggørelsessager skal kommune behandle en ansøgning på lige fod med, hvis vi havde modtaget en ansøgning om dispensation forud for opførelsen af bygningen.

Løsninger

Bondebyen består primært af små tætbebyggede grunde med bygninger, der er placeret tæt på vejarealet. Opførelse af nye garagebygninger, ville således på de fleste ejendomme medføre en uønsket fortætning af området. Asylgade 1A har en grundstørrelse på 750 m², hvilket svarer til en normal størrelse på en parcelhusgrund. Ejendommen er endvidere en koteletgrund - en af ganske få koteletgrunde i Bondebyen. Dette medfører, at garagen/skuret er placeret ca. 25 meter fra

vejen, og dermed ikke medvirker til en fortætning af arealet langs vejen, eller bidrager til en forringelse af det grønne udtryk.

Ansøgningen har været sendt i naboorientering til de omkringliggende ejendommen. Forvaltningen har modtaget et svar på høringen. I svaret påpeges det, at man er glad for bygningen, da der tidligere har været en garagebygning med samme placering, som skabte en hyggelig "walled garden". Man har således savnet denne bygning, og ville være kede af ændringer af de nuværende forhold.

Bygningen er endvidere udført med en udformning, og et materialevalg, som stemmer overens med Bondebyens tradition. Bygningen er udført med en sortmalet, 1 på 2 beklædning, af 25 mm beklædningsbrædder.

Det er jf. ovenstående forvaltningens vurdering, at den ansøgte bygningen ikke vil have en negativ indvirkning på Bondebyens særlige udtryk, da den med sin placering, og udformning er godt tilpasset området, og ikke modvirker lokalplanens formålsbestemmelser.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanen, da kommuneplanen udlægger rammeområdet 1.3.82 for Bondebyen til blandet bolig og erhverv.

Videre proces

En eventuel tilladelse til den ansøgte bibeholdelse af den opførte bygningen vil blive givet som en planmæssig afgørelse, da det ansøgte ikke kræver byggetilladelse.

Såfremt det ansøgte ikke godkendes, vil forvaltningen indlede en påbudssag, med krav om nedrivning af den del af bygningen der indeholder garage. Den del af bygningen der indeholder skur vil kunne bibeholdes, da skuret efter en nedrivning af garagen vil være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Udsat, idet udvalget ønsker, at forvaltningen på kommende møde gennemgår, hvordan praksis for sekundær byggeri er i området med udgangspunkt i den konkrete sag.

Bilag

Henvendelse fra ejer af Asylgade 1b

Oversigtskort

Ansøgning om dispensation

Situationsplan

Garage - billede fra Asylgade

Garage - nærbillede af fronten imod Asylgade

Høringssvar

Punkt 10: Dispensationer på Virumgade (Orientering)

02.00.00-P19-114-25

Resume

I forbindelse med at forvaltningen har modtaget en klage fra en nabo over en dispensationsafgørelse på Virumgade 21, har forvaltningen lavet en samlet evaluering af behandlingen af modtagne dispensationsansøgninger for Virumgade gennem de seneste 10 år. Med denne sag orienteres om resultatet af evalueringen.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om dispensationsansøgninger på Virumgade.

Problemstilling

I kommuneatlas for Lyngby-Taarbæk Kommune beskrives området således:

"Virum eksisterede som landsby indtil begyndelsen af 1900-tallet. I 1920'erne blev jorderne omkring landsbyen udstykket til villa- og rækkehusbebyggelse, og i de efterfølgende år blev landsbyen indesluttet af bymæssig bebyggelse. I forbindelse med kvarterets udbygning blev Virumvej anlagt i 1950'erne som aflastningsvej for den gamle landsbygade, som herefter blev omdøbt til Virumgade. Landsbyen havde i 1700-tallet en lang gade med gårde og huse fortrinsvis placeret mod nord, en forte med gadekær og omgivende gårde mod øst og en gruppering af huse og gårde mod vest.

Trods mange nedrivninger kan mange af landsbyens oprindelige træk genfindes i dag. Flere gårde og huse er bevaret, og på trods af en bymæssig fortætning med nyere huse opleves Virumgade fortsat som en landsbygade. Mod øst er noget af bebyggelsen omkring gadekæret nedrevet, og gadekæret indgår nu i en beplantet grønning, der strækker sig mellem Virumgade og Vangeleddet og markerer landsbygaden fra øst."

Bebyggelsen omkring Virumgade fungerer i dag som et almindeligt boligområde, men gadeforløbet adskiller sig fra kommunens øvrige ved at indeholde mange bygninger af kulturhistorisk værdi. Der er ikke en ensartethed i forhold til de enkelte bygninger, der fremstår forskelligartede. Bygninger har blandt andet forskellige taghældninger, og der er variation i forhold til kviste og ovenlysvinduer. Man oplever dog fortsat, at der er tale om en landsbygade på grund af bebyggelsens karakter, gadens krumme forløb, gadekæret og de grønne forhaver. Gaden er i dag stort set udelukkende et boligområde med enfamiliehuse og rækkehuse, samt nogle få mindre etageboliger.

Området er omfattet af Lokalplan 165, der blandt andet har til formål netop at sikre de tilbageværende bevaringsværdier i og omkring Virumgade. Virumgade har sit eget delområde (E1). Lokalplanen er restriktiv i forhold til ny bebyggelse i det delområde. Som udgangspunkt må der blandt andet ikke opføres ny bebyggelse, men eksisterende bebyggelse må nedrives og genopbygges med samme placering, dimensioner og materialer, der understøtter landsbykarakteren. Enkelte bebyggelser er desuden bevaringsværdige. Her må der ikke foretages nogen form for ændringer.

Kommunen har mulighed for at meddele dispensationer, så længe det ikke er i modstrid med lokalplanens formål.

I forbindelse med en byggesag på Virumgade 21 er der blevet klaget over kommunens afgørelse (bilag). I sagen blev der meddelt dispensation til en ny tagetage med en kvist, hvor taghældningen ændres fra 40 til 45 grader. Forvaltning har vurderet, at den mindre taghævning samt nye kvist er tilpasset områdets karakter, og tilsvarende findes langs Virumgade. Klagen er under behandling i Nævnenes Hus.

Løsninger

Gennem de seneste ti år, har kommunen behandlet ti dispensationsansøgninger inden for delområde E1 (bilag). Samlet set er der ikke mange ansøgninger i området. I byggesagsbehandlingen behandles dispensationsansøgningerne med øje for, at de enkelte ejere kan forny og forbedre deres boliger, dog altid med respekt for den unikke landsbykarakter. Dette balancerer behovet for bevaring med ønsket om opgradering af boligmassen.

I to tilfælde er der meddelt dispensationer til tagetager på huse, der i forvejen havde saddetag. I den ene sag, medførte det ikke en ændring i bygningens ydre dimensioner, dog blev der isat tagvinduer. I den anden sag blev taghældningen ændret fra 40 til 45 grader, hvilket medførte en højdeforøgelse fra 5,5 til 6,6 meter. Der er desuden givet tilladelse til en mindre kvist med en bredde på cirka 3 meter.

I to andre sager, er der meddelt tilladelse til kviste i eksisterende saddetag. Der er i alle fire sager lagt vægt på, at at landsbykarakteren blev bibeholdt.

Der er desuden meddelt to dispensationer til mindre sekundær bebyggelse i området, samt to dispensationer til ændringer på bevaringsværdige bygninger.

Der er meddelt to afslag på tilbygninger.

De ansøgninger der behandles, bliver behandlet med øje for ansøgers ønsker, men altid med respekt for landsbykarakteren,

Strategisk ramme

Lokalplan 165, der har til formål at sikre bygningsværdier i og omkring Virumgade.

Videre proces

I næste sag behandles en sag på Virumgade 31, hvor der blandt andet skal tages stilling til nye kviste på den eksisterende ejendom.

Forvaltningen vil på baggrund af denne orientering og beslutningen i næste sag, fastlægge praksis for behandling af lokalplanen fremover.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Bemærkninger fra Bygningskulturforeningen

Supplerende indlæg

Klage

Afgøresler og tegninger - Virumgade

Punkt 11: Virumgade 31 - Dispensation til kviste, terrænregulering og trappereposer (Beslutning)

02.00.00-P19-93-24

Resume

VMC Ejendomme ApS, som er ejer af Virumgade 31, ønsker at ombygge eksisterende bygning til tre rækkehuse. Bygningen anvendes i dag til delvis autoværksted og delvis bolig. Ejer har ansøgt om dispensation fra den gældende lokalplan til ny bebyggelse og terrænreguleringer. Et lignende projekt blev forelagt Byplanudvalget den 6. december 2017, som blev godkendt. Udvalget skal tage stilling til, om udvalget vil dispensere fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation til opførelse af seks nye kviste, terrænregulering og trappereposer fra lokalplan 165.

Problemstilling

VMC Ejendomme ApS ansøger om at omdanne eksisterende bygning på Virumgade 31 til tre rækkehuse (bilag). Ejendommen anvendes i dag til et autoværksted (kælder og stue) og en bolig (1. sal). Ejendommen ligger i samme område, som blev behandlet i forrige sag.

Omdannelsen består blandt andet i:

- at isætte tre kviste i hver tagflade - placeret på en måde som afspejler, at der bliver tre rækkehuse. Der er kviste i begge tagflader i dag, som fjernes, og erstattes med de seks nye kviste.
- at skabe adgang til et terrasseområde for hvert rækkehus med trappe og trapperepos.
- at terrænregulere bagvedliggende terrasseområde opad, således det kommer i niveau med naboernes terræn.

Det er vurderet at ovenstående dele kræver dispensation fra lokalplan 165 - for et område omkring Virumgade i Virum bydel.

§ 6.7: Der må ikke opføres ny bebyggelse inden for område E1, bortset fra i det på kortbilag nr. 4 viste byggefelt.

§ 8.5: Inden for område E1 må eksisterende terrænniveau ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Forvaltningen foreslår, at der meddeles dispensation fra lokalplanen, med begrundelse i:

- at kviste erstatter eksisterende kviste, som kun udvider etagearealet samlet med 1 m². Kviste vurderes at være tilpasset den eksisterende ejendoms karakter. De er ligeledes i dimensioner og materialer som understøtter landsbykarakteren.
- at trappe og trapperepos er placeret på bygningens bagside, som kun er synlig for nærmeste naboer.
- at terræn reguleres opad med 50 cm vurderes at være en tilbageføring af terræn til et mere naturligt niveau. Terrænet vil flugte med terræn på naboejendomme.

De ansøgte ændringer kræver i øvrigt byggetilladelse med en helhedsvurdering. Der er endnu ikke ansøgt herom.

Løsninger

Der er søgt om tre taskekviste i hver tagflade. Tagfladen er med eksisterende røde tegl, som bibeholdes. Kvistflunker beklædes med træ og kvisttag er med teglsten som taget i øvrigt, og de vil have en individuel bredde på 3 m. Proportionerne mellem kviste og bygning vurderes at indgå fint i bygningens arkitektur. Kvistene vurderes at være af sædvanlig omfang, og bygningen fremstår med kviste i 1 ½ etage.

De tre trappereposer bagtil har et omfang på 1,2 m x 1,2 m og placeret 1,3 m over reguleret terræn. Trappe fra repos til terræn forløber inde langs bygningen. Repos har en afstand til naboskel på 1,9 m. Reposerne er placeret i niveau med gulvniveau i stueplan. Kælderen fremstår i dag som en høj kælder til bagsiden.

Terrænregulering sker langs bagsiden af bygningen ind mod Virumvej 90b med 50 cm opad. Det er beskrevet at terræn vil komme i niveau med naboernes terræn.

Bygningen er i dag opført bagerst på grunden med 3 m til naboskel mod syd, øst og vest. Bygningshøjden er i dag 9,9 m til tagryg målt fra terræn på forsiden. Der er tale om en koteletgrund, som ikke ligger direkte ud mod Virumgade.

Der er vist seks parkeringspladser (2 i kælder), fælles legeområde og affaldshåndtering. Vinduer i stueplan ændres mod syd og nord. Eksisterende loftsrum bibeholder eksisterende tagvinduer og anvendes fortsat som loftsrum.

Ansøgningen om dispensation fra lokalplanen har været sendt i naboorientering til de omkringliggende naboer og nabo på Virumvej 90b er herudover blevet partshørt. I den forbindelse er der modtaget et høringssvar fra Virumgade 27b (bilag). Heri udtrykkes bekymring for, at kvistene vil ændre markant på bygningens udtryk og det samlede udtryk i området, øget indbliksgener og det er i strid med lokalplanens formål.

Forvaltningen vurderer ikke at de nye kviste ændrer væsentligt på indbliksgener for Virumgade 27b eller de øvrige omkringliggende naboejendomme, i forhold til nuværende kviste (bilag). Den nye anvendelse med tre rækkehuse kan ændre på intensiteten af brugen af 1. salen, som kan få indflydelse på oplevelsen af indbliksgener fra kvistene. Kvistene vurderes tilpasset bygningens arkitektur, udtryk og er placeret harmonisk på tagfladerne. Derudover har flere naboliggende bygninger kviste, og udtrykket er derfor set i området. Forvaltningen vurderer ikke at en dispensation til det ansøgte er i strid med lokalplanens principper og formål.

Forvaltningen kan oplyse, at det med den nugældende lokalplan er fastsat, at ejendommens anvendelse skal være boliger. Der er ikke fastsat konkrete bestemmelser om, hvor mange boliger der må være på hver ejendom, og ligeledes er der ikke fastsat en konkret minimums grundstørrelse, ligesom udstykning er muligt jf. § 4.2. Det er forvaltningens vurdering, at det konkrete projekt i den eksisterende bygning er tilstrækkeligt planmæssigt tilpasset til området. Herudover falder ejendommen ikke under Byggelovens § 10 A, hvorefter ejendommen, hvis der opføres mere end én bolig på en ejendom, skal kunne udstykkes. Dette skyldes, at der er tale om en anvendelsesændring fra erhvervsjendom til tre nye boliger.

Strategisk ramme

Ingen relevante strategier.

Videre proces

Hvis udvalget beslutter, at der skal meddeles dispensation fra lokalplanen, vil forvaltningen, udarbejde en planmæssig godkendelse/dispensation. Herefter skal ansøger også søge om byggetilladelse til projektet.

Hvis udvalget beslutter, at der ikke skal meddeles dispensation, vil forvaltningen udarbejde et afslag.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter

Beslutning

Afstemning:

For stemte 6: (C(3), A(1), Å(1) og B(1))

Imod stemte 1: (Claus Bøgh Svenningsen (UP))

Indstillingen blev herefter godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Høringssvar

Eksisterende bygning (1963)

Eksisterende bygning (2023) Skråfoto

Punkt 12: Anmodningssag vedr. undersøgelse af det gældende plangrundlag for Sorgenfri Slot

00.22.00-A00-10-21

Sagsfremstilling

Anne Grete Bülow (Å) har den 11. september anmodet om at få følgende sag på dagsordenen:

Sorgenfri Slot er en markant og arkitektonisk smuk bygning, der i en lang årrække har stået delvist ubenyttet.

Å foreslår, at der foretages en undersøgelse af, hvilke muligheder der er for anvendelse af Sorgenfri Slot indenfor det nuværende plangrundlag.

Derudover ønskes en afklaring af mulighederne for - i dialog med ejer - at ændre plangrundlaget.

Beslutning

Afvist, idet spørgsmålet om anvendelsesmuligheder indenfor det nuværende plangrundlag besvares som politikerspørgsmål.

Byplanudvalget opfordrer forvaltningen til at indlede en dialog med Slots- og Kulturstyrelsen om styrelsens planer for fremtidig anvendelse af Sorgenfri Slot.

Punkt 13: Anmodningssag vedr. hegn

00.22.00-A00-10-21

Sagsfremstilling

John Tefke (C) har den 18. september anmodet om at følgende sag på dagsordenen:

Forvaltningen anmodes om et oplæg om nuværende praksis for håndhævelse af regler om opsætning af fast hegn bag levende hegn samt for dispensationsmuligheder, herunder når hegn ønskes opsat fx for at mindske støjgener. Oplægget skal danne grundlag for en drøftelse i udvalget af regler og praksis.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 14: Kommende sager

00.01.00-A00-106-21

Sagsfremstilling

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- Delegationsplan - Mindre ændringer
- Sikringsrum i Lyngby-Taarbæk Kommune
- Kommuneplan 2025 - Endelig vedtagelse
- Lokalplanforslag 287 for Traceet midt - Endelig vedtagelse
- Lokalplanforslag 297 for ny børneinstitution på Skolebakken/Parcelvej - Fornyet høring
- Lokalplanforslag 312 for Trongårdsparken
- I H Mundtsvej 4A - Dispensation fra Lokalplan 39

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

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 15: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Dansk Industris Lokal Erhvervsvenlighedsundersøgelse 2025.

Dansk Industri måler hvert år erhvervsvenligheden i alle landets kommuner. I år kommer Lyngby-Taarbæk ind på en samlet 46. plads ud af i alt 91. Det er en forbedring på fem pladser i forhold til sidste års måling. Særligt uddannelse og arbejdskraft trækker det samlede resultat op. Forvaltningen bemærker desuden, at faldet i byggesagsbehandlingstiderne ikke er slået igennem i denne undersøgelse. Lyngby-Taarbæk Kommunes kommuneark med resultater vedlægges (bilag).

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Lyngby-Taarbæk kommuneark - LE 2025

Punkt 16: Underskrift af protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Godkendt.