

REFERAT Byplanudvalget 2026-2029 d. 06-05-2026

Mødedato Onsdag d. 06. maj 2026 kl. 16:00

Mødested Udvalgsværelse 1.1

Mødedeltagere John Tefke (C), Martin Vendel Nielsen (C), Troels Bennike (I), Gitte Kjær-Westermann (B), Christian Winther (C), Bodil Kornbek (A), Freja Fischer-Møller (F)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Principper for udlån og udleje af 12 grønne kommunale områder (Beslutning).....	4
Evaluerings af arkitekturråd 2026 (Beslutning).....	8
Midlertidige oplagspladser ved Furesøparken og Frederiksdals Jorde (Beslutning).....	12
Screening af alternativer til oplagsplads ved Furesøparken (Orientering).....	16
Status på Mølleåparken 60 (Beslutning).....	19
Trongårdsvej 50 Lovliggørelse af tidligere pedelbolig til specialundervisningslokale (Beslutning)...	23
Toftegærdet 16A og B – Dispensation til lovliggørelse af småbygninger (Beslutning).....	25
Taarbæk Strandvej 54 - nyt enfamiliehus (Beslutning) (Genforelæggelse).....	27
Meddelelser.....	30
Kommende sager.....	32
Underskrift af protokol.....	33

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A30-6-25

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Principper for udlån og udleje af 12 grønne kommunale områder (Beslutning)

04.00.00-A26-2-25

Resume

Forvaltningen fremlægger forslag til principper for udlån og udleje af kommunens grønne områder. Det sker som opfølgning på en sag til Kommunalbestyrelsen om udlejning af Cirkuspladsen (august 2024) samt en række henvendelser fra kommercielle aktører med interesse for både kort- og langtidsleje af kommunens grønne områder. I sagen skelnes der mellem udlån til ikke-kommercielle formål, der sker vederlagsfrit, og udleje til kommercielle formål, som sker mod betaling. Principperne skal bidrage til en balanceret hensyntagen til blandt andet den offentlige adgang og brug, holdt op imod naboers tålegrænse, naturværdier og gældende lokalplaner, Kommuneplan, fredninger samt eventuelle §3-beskyttede naturområder, som har betydning for, hvordan de grønne områder kan anvendes. Med udgangspunkt i forslag til principper har forvaltningen udarbejdet et katalog med 12 udvalgte grønne områder, der kan anvendes til henholdsvis udlån eller udleje. Kataloget skal fungere som et fælles udgangspunkt for borgere og andre aktører, der ønsker at låne eller leje et kommunalt grønt område samt som retningslinjer for forvaltningens arbejde. Sagen omhandler ikke kommerciel udleje af kommunens øvrige områder, herunder vejarealer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at katalog med principper for udlån og udleje af 12 udvalgte grønne områder godkendes.

Problemstilling

I sagen om udlejning af Cirkuspladsen på Kommunalbestyrelsens møde den 29. august 2024 indgik, at forvaltningen efterfølgende ville vende tilbage med et katalog, der beskriver hvilke områder, der kan udlånes eller udlejes og til hvilke formål.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget flere henvendelser fra virksomheder, foreninger og andre arrangører, som ønsker at benytte kommunens offentligt tilgængelige grønne områder til både ikke-kommercielle formål og kommercielle formål, herunder eksempelvis salg, fast brug af areal til salg, arrangementer og events.

Der eksisterer i dag ikke en fast forvaltningspraksis eller en politisk vedtaget ramme for i hvilket omfang, aktiviteter kan tillades på kommunens grønne områder, eller hvilke betingelser, der i givet fald skal være opfyldt. Dette kan skabe ulighed i sagsbehandlingen af ansøgningerne. Samtidig skal det sikres, at kommunens grønne områder fortsat er offentligt tilgængelige for borgerne, at lån og leje af de grønne områder kan bidrage til at skabe liv og værdi i lokalområdet, og at eventuel udlån eller udlejning sker på en måde, der ikke medfører skader og slid på arealerne eller overstiger tålegrænsen for områdernes naboer.

Fastlæggelse af klare principper for udlån og udleje af grønne arealer vil kunne bibringe gennemsigtighed, ligebehandling og en mere effektiv forvaltning af sager om lån og leje, ligesom sådanne principper kan reducere behovet for politisk stillingtagen til enkelt-sager. Principperne er overordnede og retningsgivende, og hver enkelt udlån eller udleje beror på et forvaltningsmæssigt skøn.

Løsninger

Principperne for udlån og udleje af kommunens grønne områder er samlet i ét katalog og rummer 12 områder (bilag). De 12 grønne områder er baseret på en gennemgang af de borger- og brugerhenvendelser om lån eller leje, der er modtaget de seneste 5 år. Forvaltningen har vurderet områdernes egnethed i forhold til udlån og udleje ud fra beliggenhed, planforhold, fredning, beplantning, størrelse, terræn og biodiversitetshensyn. Besøgende kan benytte områderne som hidtil, selvom de er udlånt eller udlejet. Kataloget rummer ikke grønne områder, der hører til kommunens ejendomme samt vejarealer.

De 12 områder er ikke en udtømmende liste. Borgere og brugere kan altid søge forvaltningen om lån og leje af grønne områder, der ikke indgår på listen. Kataloget er tænkt som et dynamisk redskab, der kan tilpasses over tid. Ved ændrede behov, øget interesse for bestemte områder, herunder interesse for lån eller leje af grønne områder i andre dele af kommunen, eller nye ønsker om anvendelse, vil kataloget kunne justeres med nye områder. Ligesom andre områder kan udgå over tid. Hvis der foretages ændringer af væsentlig karakter i kataloget, vil disse blive forelagt politisk. Det kan fx være, hvis et grønt område bør udgå af kataloget.

Principperne er ikke til hinder for, at enkelte grønne områder i perioder kan afsættes til andre midlertidige formål, fx byggepladser i forbindelse med fjernvarmeprojekter, klimatilpasningsprojekter eller lignende. Sådanne anvendelser kræver en konkret vurdering og eventuelt dispensation fra de rammer, der gælder for de pågældende områder.

Kataloget differentierer mellem tre kategorier af anvendelse

- udlån til ikke-kommercielle formål (fx vielser på op til en times varighed, foreningers brug af områder mv.)
- udleje til kommercielle formål (fx loppemarked, juletræssalg mv.)
- udleje til kommercielle formål med særlige begrænsninger (fx cirkus på cirkuspladsen og kulturarrangementer på Sophienholm mv.)

I forhold til den sidste kategori er der primært tale om begrænsninger i hvilke typer af aktiviteter, der kan finde sted på de enkelte områder. Fire af de grønne områder er forbeholdt ikke-kommercielle formål, fire af områderne kan udlejes til bredt kulturelle eller erhvervsmæssige kommercielle aktiviteter, og fire områder er udpeget til udleje til kommerciel anvendelse med særlige begrænsninger, jf. bilag (bilag).

Kommercielle formål omfatter aktiviteter eller arrangementer, hvor arrangøren har klar økonomisk gevinst som mål. Det kan eksempelvis være salg, fast brug af område til salg, arrangementer og events. Ifølge Kommunalfuldmagten kan der udlejes til sådanne aktiviteter, hvis arrangementet har et bredt kulturelt, turistmæssigt eller lokalt erhvervsmæssigt formål. Det sker på baggrund af en ansøgning, der beskriver formålet med arrangementet.

Ikke rent kommercielle formål omfatter aktiviteter eller arrangementer uden klar økonomisk gevinst. Formålet kan for eksempel være arrangementer med fokus på fællesskab, kultur, idræt eller andre almennyttige formål, og hvor et eventuelt overskud går til foreningslivet.

På områder, der kan udlånes til vielse, så er det alene selve vielsen, på op til 1 times varighed, der kan finde sted på det grønne område. Områderne udlånes *ikke* til bryllupsreceptioner eller bryllupsfester. Ligesom det *ikke* er muligt at låne eller leje områderne til andre private fester. For områder placeret tæt på naboer, som fx Rosenhaven eller Bombegrunden i Taarbæk, vil forvaltningen have særlig fokus på tålegrænsen for, hvor ofte et område udlånes til korte arrangementer af op til en times varighed (fx vielser).

Varighedsrammer i overensstemmelse med frednings- og planlovgivning

Kataloget fastlægger både de varighedsrammer og de områdefrænsninger, der gælder for udlån og udleje. Forvaltningen har lagt op til udlån og udleje af en ensartet og kortere varighed. Kortere udlåns- og udlejeperioder understøtter en effektiv sagsbehandling og reducerer risikoen for overlap samt længerevarende blokering af områder. Kortere udlåns- og udlejeperioder forebygger slid, særligt på områder med sårbar beplantning eller højt brugertryk og bidrager til, at områderne forbliver i god stand. Det er også i tråd med Kommuneplanens mål om at bevare byens grønne områder som åbne og offentligt tilgængelige rum. En ensartet varighedsramme bidrager samtidig med større gennemsigtighed og forudsigelighed for naboer til de grønne områder, borgere, foreninger og virksomheder. Endelig understøtter en kort varighed også hensynet til fredede arealer, idet midlertidige anvendelser på 1–3 dage på mindre dele af sådanne områder som udgangspunkt ikke giver anledning til krav om fredningsdispensation. Ofte vil der være brug for én dag til klargøring af et arrangement, én dag til afholdelse af arrangementet og én dag til oprydning/nedtagning efter et arrangement. Det gives der mulighed for, når der gives en tilladelse på op til tre dage.

Kataloget angiver hvilke dele af de enkelte grønne områder, der kan stilles til rådighed for udlån eller udleje og til hvilke formål. Den resterende del af området forbliver frit tilgængeligt for offentligheden. Ved at afgrænse de områder, der kan disponeres over, kan de grønne områder fortsat fungere som åbne byrum til glæde for flest mulige borgere, samtidig med at der skabes plads til midlertidige aktiviteter.

Der kan i visse situationer være behov for, at der skal søges om dispensation, hvis den ønskede anvendelse afviger fra hvad, der er tilladt i henhold til den gældende lovgivning og/eller lokalplan for det konkrete grønne område. I forhold til naturbeskyttelse og fredning skal gentagne dispensationer behandles kumulativt, da det kan medføre en form for permanentliggørelse. I forhold til dispensationer fra en lokalplan kan gentagne ens dispensationer medføre, at der skal udarbejdes en ny lokalplan. Hvis en aktivitet for eksempel strider mod lokalplanens principper, vil kommunen ikke kunne dispensere år efter år.

Hensyntagen til arealernes tålegrænse og forvaltningens ret til at afslå ansøgninger

Udlån og udleje af kommunens grønne områder sker under hensyntagen til de enkelte arealers tålegrænse, herunder slitage, natur- og landskabsværdier, samt hensyntagen til naboer og den øvrige offentlige brug. Da størstedelen af

områderne er omfattet af fredninger, lokalplansprincipper mv., giver det en begrænsning på anvendelse, varighed og hyppighed af udlån og udlejning. Som følge deraf kan udlån og udleje som udgangspunkt kun finde sted et begrænset antal gange årligt, og omfanget fastlægges konkret for det enkelte areal på baggrund af en samlet vurdering. Forvaltningen forbeholder sig derfor retten til at afslå ansøgninger om udlån eller udleje, såfremt forvaltningen vurderer, at aktiviteten overstiger arealets tålegrænse, er uforenelig med øvrig brug, eller i øvrigt strider mod hensynet til natur, miljø, fredninger, naboers tålegrænse og gældende planforhold.

Strategisk ramme

Forvaltningen er underlagt Kommunalfuldmagten. Det indebærer, at kommunen som udgangspunkt ikke må udøve aktiviteter, der indebærer konkurrence med det private erhvervsliv, herunder udlåne eller udleje områder til formål, som kommunen ikke selv lovligt kan varetage. Der gælder dog visse undtagelser herfor, fx kan kommunen i begrænset omfang udleje områder på markedsvilkår. Det kan ske som led i udnyttelsen af kommunens overskudskapacitet, hvis kommunen råder over områder, der ikke bruges i en periode.

Ønsker kommunen at understøtte borgerne gennem udlån eller udlejning til aktiviteter med et kommunalt sigte, kan dette efter en konkret vurdering ske inden for rammerne af Kommunalfuldmagten, når følgende tre kriterier samtidig er opfyldt:

1. Almennyttetekriteriet: Aktiviteten skal være til gavn for alle kommunens borgere eller en sagligt afgrænset kreds, og der skal foreligge en lovlig kommunal interesse.
2. Lokalitetsprincippet: Aktiviteten skal have en naturlig interesse- og tilknytningsmæssig sammenhæng med kommunens borgere og geografiske område.
3. Opgavefordelingsprincippet: Aktiviteten må ikke være en opgave, der er forbeholdt staten eller regionerne.

Når disse kriterier er opfyldt, og dispositionen samtidig er økonomisk forsvarlig og står i rimeligt forhold til den kommunale interesse, så kan forvaltningen efter en konkret vurdering lovligt udleje områder på markedsvilkår eller stille dem til rådighed for borgerne.

Sagen relaterer sig til kommunens planstrategi og erhvervsstrategi samt udviklingsplan for Kongens Lyngby, der alle lægger vægt på at fastlægge klare rammer for brug af kommunale områder med henblik på at understøtte ønsket om en levende, attraktiv og tilgængelig kommune, hvor der er balance mellem erhvervsaktiviteter, fællesskab og rekreative formål. Derudover bidrager sagen til målsætningen om en effektiv og gennemsigtig forvaltning. Den relaterer sig også til Idræts- og bevægelsesstrategien, der har til formål at sætte retning for kommunens arbejde med idræt og bevægelse, og har en indsats om at skabe attraktive idrætsanlæg og uderum.

Videre proces

På baggrund af Kommunalbestyrelsens beslutning vil forvaltningen arbejde videre med en revision af takstbladet, samt de bevillingsmæssige konsekvenser, som efterfølgende forelægges til politisk behandling.

Forvaltningen vil ligeledes opdatere kommunens hjemmeside med et overblik over, hvilke områder borgere og brugere kan søge om at låne eller leje, ligesom forvaltningen vil indarbejde principperne i forvaltningens praksis. Opdateringen af hjemmesiden vil ske som en del af et samlet forvaltningsarbejde med én indgang for borgere og brugere, der ønsker at låne eller leje områder eller arealer af kommunen.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser, men valg af principper for udlån og udleje vil få konsekvenser for potentielle udgifter og indtægter i forbindelse hermed. Når der senere skal besluttes takster for udleje af de pågældende arealer, vil der også skulle tages stilling til bevillingsmæssige konsekvenser, som følge af udgifter og indtægter, forbundet med lejen.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget anbefaler.

Byplanudvalget anbefaler.

Kultur- og Fritidsudvalget anbefaler.

Økonomiudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2026-2029, den 5. maj 2026, punkt 3:

Anbefalet, idet skemaerne opdateres i overensstemmelse med teksten, og at forvaltningen kan begrænse udlån og udleje ift. antal og hyppighed.

For at sikre en balanceret spredning af aktiviteter, bør flere grønne områder vises på kort og tydeligt fremstå på hjemmesiden, det bør også fremgå, at listen ikke er udtømmende.

Derudover tilpasset således, at udgangspunktet for Badeparken ændres til 1-3 dage.

Beslutning

Anbefalet, idet udvalget bemærker, at der ikke skal søges tilladelse til vielser i grønne områder.

Bilag

Katalog - Principper for udlån og udleje af 12 grønne områder

Skema over grønne områder i Lyngby-Taarbæk Kommune

Punkt 3: Evaluering af arkitekturråd 2026 (Beslutning)

01.02.00-G01-48-26

Resume

Kommunens arkitekturråd, som er et eksternt råd der bidrager med uvildig ekspertrådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik, skal evalueres hvert år. Arkitekturrådet blev nedsat i juni 2023 for to år. Rådets aktiviteter blev i 2025 forlænget til udgangen af 2026, finansieret ved allerede afsatte midler. Byplanudvalget fik på møde den 11. marts introduktion til aktiviteter i arkitekturrådet og indhold i arkitekturpolitikken. Med denne sag forelægger forvaltningen årets evaluering af arkitekturrådet til orientering i udvalget.

Arkitekturrådets bevilling udløber med udgangen af 2026, hvor rådet derfor som udgangspunkt nedlægges.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. der orienteres om evalueringen af aktiviteter i arkitekturrådet og
2. at rådet nedlægges ved udgangen af 2026, såfremt bevillingen ikke forlænges.

Problemstilling

Arkitekturrådet arbejder på baggrund af kommissorium af 6. april 2022 (bilag). Formålet med Arkitekturrådet er, at det er et rådgivende organ, som bidrager med en uvildig ekspertrådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik. Kommissoriet uddyber, hvilke opgaver rådet kan blive inddraget i og økonomien hertil.

Arkitekturrådets deltagere, der har erfaring med følgende emner fastlagt i kommissoriet - arkitektur, landskab, byrum, bygningsbevaring og kulturmiljøer, er:

- Cand.Arch. Johnny Svendborg,
- Cand.Arch. Susanne Skov Kunert,
- Cand.Arch. Rosa Lund, alle repræsentanter, der er nedsat via Akademisk Arkitektforening i et samarbejde med Danske Landskabsarkitekter samt
- Arkitekt maa. Kent Pedersen, repræsentant fra Bygningskultur Foreningen Lyngby- Taarbæk

Arkitekturrådet har i alt haft 10 opgaver og har siden seneste evaluering i maj 2025 haft opgaver ved følgende tre lokationer:

- Lyngby Hovedgade 4
- Lokalplan 305 for DTU Campus
- Lyngby Hovedgade 66A

Udtalelser (bilag) fra de tre opgaver indgik/indgår i politisk behandling af opgaverne.

Et arkitekturråd er ikke lovpligtigt.

Løsninger

I perioden maj 2025 til april 2026 har kommunen fået udtalelse fra Arkitekturrådet på 3 opgaver. Opgaverne blev stillet til følgende projekter:

- Lyngby Hovedgade 4
- Lokalplan 305 for DTU Campus
- Lyngby Hovedgade 66A

Resumé og evaluering af de stillede opgaver er beskrevet i notat om evaluering af arkitekturrådet (bilag).

Evalueringen foretages på baggrund af de vedlagte udtalelser og tilhørende processer.

Evaluering

Arkitekturrådet har i det seneste års tid været inddraget i tre opgaver, hvor der i den første evaluering i 2024 indgik tre opgaver og i 2025 indgik fire opgaver. Rådets udtalelse til sag ved DTU Campus er sket i forbindelse med en lokalplan, mens rådets udtalelser ved Lyngby Hovedgade 4 samt Lyngby Hovedgade 66A er sket i forbindelse med projekter om nybyggeri. Alle tre opgaver handler om eksterne parters byggerier.

Generelt er rådet blevet involveret tidligere i processerne, end det skete i det første år af rådets virke. Erfaringerne fra de første 3 opgaver understregede vigtigheden af en tidlig inddragelse og en præcisering i opgaverne af, hvilke forhold der ønskes lagt særlig vægt på ved opgavebesvarelsen. Udtalelserne har overordnet bevirket, at der er sket forenkling og prioritering af projektets arkitektoniske virkemidler.

Ved Lyngby Hovedgade 4 var rådets bemærkninger blandt andet, at bygningsvolumeners størrelser syntes store, og ikke tilpassede ift. kulturarvsreferencen, og at især 4½ etager skaber en fremmed skala i området. Derudover syntes apterede lette altaner at svække sammenhængen med den eksisterende fabrik og dermed områdets samlede udtryk. Med hensyn til DTU Campus blev der på baggrund af rådets udtalelse foretaget dialog samt møde mellem Arkitekturrådet, DTU og forvaltningen. Der var/er ikke tale om en projektlokalplan, hvilket gjorde opgaven kompleks. Den efterfølgende dialog og offentlige høring satte fokus på 4 temaer og lokalplanens bestemmelser er visse steder justeret i overensstemmelse hermed. Ved igangsættelse af lokalplanproces for nyt byhus på Lyngby Hovedgade 66A blev det besluttet, at idéoplæg skulle sendes til arkitekturrådet. Arkitekturrådets udtalelse forelægges i forbindelse med sag om plangrundlag.

Rådet har i de seneste udtalelser igen bidraget med velargumenterede og grundige udtalelser, der tager udgangspunkt i vision og mål i kommunens arkitekturpolitik. Der sker i hver enkelt sag læring i forvaltningen både med hensyn til, hvordan opgaverne stilles og hvornår i processerne arkitekturrådet inddrages. Det er erfaringen, at det kan være vanskeligt efterfølgende at forholde sig til, i hvor høj grad alle anbefalinger i en udtalelse bør følges. Anbefalingerne går på de fire forskellige emner i arkitekturpolitikken; Bygninger og byrum, Landskab, det grønne og det blå, Bæredygtighed og Kulturarv. Og derudover vil der også ofte indgå et økonomisk perspektiv i forhold til ressourcer (tid, penge, materialer osv.). Der kan derfor i de enkelte sager være behov for en vægtning mellem hvilke af emnerne, der bør veje tungest. Afhængig af projektets type og sammenhæng med omgivelserne, arkitektur og de foreslåede anvendte materialer vil prioriteringen mellem emnerne være forskellige fra sag til sag. Der kan således være praktiske, kapacitetsmæssige eller økonomiske årsager til, at ikke alle anbefalinger følges, ligesom der kan være velbegrundede faglige perspektiver, der afviger fra rådets holdning.

Inddragelse af arkitekturrådet betyder en forlængelse af sagsbehandlingstiden 4-6 uger. Det er vigtigt at forholde sig til en eventuel involvering af arkitekturrådet tidligt i processerne, så tidsplaner bliver så realistiske som muligt. I praksis gives arkitekturrådet normalt 2 uger til at komme med en udtalelse, som efterfølgende sendes til bygherre, der ligeledes gives 2 uger til at forholde sig til udtalelsen. Arkitekturrådets udtalelse, bygherrens respons på udtalelse og forvaltningens vurdering indgår derefter i den samlede politiske behandling.

Samlet set, er det forvaltningens vurdering, at arkitekturrådets udtalelser har bidraget positivt og medvirket til at give mere arkitektonisk værdi til de enkelte projekter, også selvom kommunalbestyrelsen ikke har fulgt rådets anbefalinger på alle områder, og forvaltningen ikke i alle tilfælde har været enig i alle arkitekturrådets anbefalinger. Ud fra et fagligt synspunkt ser forvaltningen således gerne, at rådet fortsætter som eksternt råd, der bidrager med uvildig rådgivning på baggrund af kommunens arkitekturpolitik i forbindelse med udvalgte projekter. Det er dog ikke muligt for forvaltningen at pege på finansiering, hvorfor forvaltningen må indstille, at rådet nedlægges.

Hvis rådet nedlægges vil forvaltningens faglige vurderinger ligge til grund for det fortsatte arbejde med arkitektur på baggrund af den vedtagne arkitekturpolitik.

Strategisk ramme

Arkitekturrådet blev nedsat på baggrund af indsats i kommunalbestyrelsens planstrategi; Byudvikling i balance - Plan og Agenda 21-strategi 2019. Mål om at anvende arkitekturrådet blev siden indarbejdet i kommunalbestyrelsens arkitekturpolitik, vedtaget august 2023. I samme periode har kommunalbestyrelsen, april 2023, vedtaget retningslinjer for retvisende visualiseringer, som også er indarbejdet i arkitekturpolitikken.

I kommissorium vedtaget 6. april 2022 indgår, at der skal ske evaluering af arkitekturrådet hvert år. Derudover besluttede Byplanudvalget ved vedtagelsen af arkitekturpolitikken 31. august 2023, sag nr. 17, at der skulle ske evaluering af arkitekturpolitikken første halvår af 2025. Der blev foretaget evaluering af både arkitekturråd og arkitekturpolitik 27. maj 2025.

En ekspertgruppe for national arkitekturpolitik afleverede 21. marts 2025 en hvidbog og 24 konkrete anbefalinger til stat, regioner og kommuner m.fl. - til kulturministeren. Ekspertgruppen gav anbefalinger til fremtidens arkitektur med fokus på at genanvende og transformere mere, skabe plads til natur i og uden for byerne samt prioritere kvalitet og samarbejde i udvikling af byer og mangfoldige boligtyper.

Hvidbog og anbefalinger til national arkitekturpolitik peger i retning af:

- attraktive og ansvarlige rammer for liv,
- mindre ressourceforbrug,
- plads til natur og
- kvalitet for alle.

Der er noteret 6 anbefalinger i "Anbefalinger til fremtidens arkitektur fra ekspertgruppen for national arkitekturpolitik":

1. Styrk de kommunale arkitekturpolitikker
2. Frem natur samt det blå og grønne i byerne
3. Prioriter bymidte frem for byperiferi
4. Styrk borgerinddragelse i udviklingen af arkitektur
5. Udvikl byer med udgangspunkt i lokale værdier og styrker
6. Skab ny kultur for værdisætning

Forvaltningen vurderer, at et fortsat samarbejde med et arkitekturråd samt kommunens strategiarbejde i øvrigt kan bidrage til at støtte op om anbefalingerne fra ekspertgruppen.

Videre proces

Hvis aktiviteterne i kommunens arkitekturråd finansieres og dermed fortsættes til fx udgangen af 2028, vil forvaltningen spørge rådets deltagere, om de fortsat ønsker at sidde i rådet.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter at afsætte midler permanent, vil forvaltningen vende tilbage med sag om rådets sammensætning og fremtidige arbejde i løbet af 2027.

Hvis Kommunalbestyrelsen beslutter at nedlægge arkitekturrådet ved udgangen af 2026, vil forvaltningen meddele arkitekturrådet, at rådet ved årets udgang vil blive nedlagt efter nærmere aftale, idet igangsatte opgaver eventuelt kan strække sig ind i 2027.

Økonomi

Den afsatte bevilling på samlet kr. 400.000 dækker udvalgets arbejde i lidt over 3 år.

Arkitekturrådet har altså kostet ca. 100.000 - 150.000 kr. per år.

Der var i andet halvår 2023 afsat: kr. 0,1 mio., i 2024 kr. 0,2 mio. og i første halvår af 2025: kr. 0,1 mio. Kommunalbestyrelsen vedtog ved evalueringerne i 2024 og 2025, at den oprindelige bevilling kunne strækkes ind i 2026.

For forvaltningen betyder inddragelse af arkitekturrådet blandt andet udarbejdelse af særlig formulering af opgavebeskrivelse ud over anvendelse af forvaltningens skabelon for opgavebestilling, udarbejdelse af tidsplan, der koordineres med arkitekturrådet, gennemgang og vurdering af udtalelser, formidling og indhentning af bemærkninger fra ansøger m.v.

Såfremt perioden for det nedsatte råd skal forlænges efter udgangen af 2026, skal der findes finansiering hertil fra 2027 og frem.

Hvis perioden for arkitekturrådet forlænges til udgangen af 2028, så forventes det at koste 0,4 mio. kr. Forvaltningen kan ikke pege på finansiering uden at ændre på serviceniveauet på andre områder.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget orienteres om indstillingspunkt. 1 og anbefaler indstillingspunkt. 2.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt. 2.

Kommunalbestyrelsen beslutter indstillingspunkt. 2.

Beslutning

Ad 1) Orientering givet.

Ad 2) Ikke anbefalet, idet udvalget forslår, at forvaltningen udarbejder et forslag til fortsættelse af Arkitekturrådet.

Bilag

Kommisorium for Arkitekturråd i Lyngby Taarbæk (002)

Udtalelse Arkitekturråd - Lyngby Hovedgade 4

Udtalelse fra arkitekturrådet - lokalplan 305 for DTU Campus

Udtalelse Arkitekturrådet - Lyngby Hovedgade 66A

Evaluerings af arkitekturråd 2026

BKF kommentar til byplanudvalgets dagsorden pkt. 3 x60

Punkt 4: Midlertidige oplagspladser ved Furesøparken og Frederiksdals Jorde (Beslutning)

02.00.00-P19-10-26

Resume

Sagen vedrører behov for oplagsplads til fjernvarmeudrulning i Virum-Sorgenfri. Forvaltningen vurderer, at oplagspladsen på Frederiksdals Jorde fortsat er den mest hensigtsmæssige løsning, men at den tidligst vil kunne etableres ultimo 2026, og kun hvis landzonetilladelsen stadfæstes. Det foreslås derfor, at sagen om oplagsplads ved Furesøparken sættes i bero og genoptages, hvis dette ikke sker. Samtidig foreslås det, at forvaltningen bemyndiges til at gennemføre en tidsforskydning af fredningsdispensation og landzonetilladelse, så oplagspladsen på Frederiksdals Jorde kan fungere i tre år fra etableringstidspunktet.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Sagen om oplagsplads ved Furesøparken sættes i bero og genoptages, hvis Planklagenævnet ikke stadfæster landzonetilladelse til oplagspladsen på Frederiksdals Jorde.
2. Forvaltningen bemyndiges at anbefale en tidsforskydning af fredningsdispensationen således, at oplagspladsen på Frederiksdals Jorde kan fungere i tre år fra dens etablering.
3. Forvaltningen bemyndiges at meddele en tidsforskydning af landzonetilladelse, således, at oplagspladsen på Frederiksdals Jorde kan fungere i tre år fra dens etablering.

Problemstilling

M.J. Eriksson er i gang med udrulning af fjernvarme i Virum-Sorgenfri, i henhold til det, der kaldes "etape 1" i Lyngby-Taarbæk Kommunes varmeplan, og M.J. Eriksson skal også stå for udrulning af "etape 2", herunder i Furesø kvarteret.

Oplagsplads på Frederiksdals Jorde

Midlertidig oplagsplads for rør, jord, containere, mandskabsvogne og maskiner på Frederiksdals Jorde har tidligere været politisk behandlet, hvor udvalgene har bemyndiget forvaltningen af anbefale fredningsdispensation og meddele landzonetilladelse. Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 14. april 2026 stadfæstet Fredningsnævnets fredningsdispensation af den 24. april 2025. Fredningsdispensationen gælder frem til december 2028, og det vil kræve en ny fredningsdispensation, hvis perioden ønskes tidsforskuet, uagtet at der er gået næsten 1,5 år hos fredningsnævnet og klagemyndigheden.

Kommunen skal nu meddele landzonetilladelse, og forvaltningen forventer at meddele denne inden for den nærmeste fremtid. Landzonetilladelsen vil muligvis blive påklaget, og klager over landzonetilladelser har som udgangspunkt opsættende virkning. På den baggrund er det forvaltningens vurdering, at etablering af oplagspladsen på Frederiksdals Jorde på grund af sagsbehandlingstiden i Planklagenævnet først vil kunne ske ultimo 2026 og kun, hvis Planklagenævnet stadfæster den meddelte landzonetilladelse.

Forvaltningen vurderer på den baggrund, at der vil være behov for tidsforskydning af den meddelte fredningsdispensation, som muliggør, at oplagspladsen på Frederiksdals Jorde vil kunne fungere i tre år fra den faktiske etablering af oplagspladsen.

Tilsvarende forhold vil være gældende til forhold til landzonetilladelse, da landzonetilladelsen ikke vurderes at kunne meddeles for en periode, der rækker ud over den meddelte og gældende fredningsdispensation.

Oplagsplads ved Furesøparken

Økonomiudvalget besluttede i december 2025 efter anbefaling fra Teknik- og Byplanudvalgene, at blandt andet græsplænen foran spejderhytten ved Furesøparken vil kunne udlejes til M.J. Eriksson til opbevaring af materiel i forbindelse med udrulningen af fjernvarme med forbehold for, at de nødvendige myndighedstilladelser blev opnået.

M.J. Eriksson har ansøgt om at anvende omkring 1.300 m² af græsplænen foran spejderhytten ved Furesøparken til oplag af rør – ruller på paller og lange trækasser med maksimal stablingshøjde på omkring 4 m for en treårig periode (bilag). Oplagspladsen placeres inden for eksisterende beplantningsbælter og indhegnes med byggepladshegn. Der vil ske

afrømning af muld og udlæg af stabilgrus på pladsen. Afrømet muld placeres i volde langs byggepladshegnets inderside. Efter endt brug retableres græsplænen.

Leverancer af fjernvarmerør i plast sker med sættevogne 1–2 gange om ugen på hverdage i tidsrummet kl. 09.00–16.00. Intern kørsel til og fra depotpladsen sker med sololastbil, dumper og hjulgravemaskine 5–6 gange dagligt.

Græsplænen er i sin helhed omfattet af skovbyggelinje og delvist omfattet af søbeskyttelseslinje i medfør af naturbeskyttelsesloven, som har til formål at forhindre bebyggelse og lignende samt terrænregulering. De generelle sø- og åbneskyttelseslinjer på 150 m og skovbyggelinjer på 300 m er i 1986 godkendt reduceret af Fredningsstyrelsen. Der er ikke sket reduktion af linjerne på Furesøparkens areal, men alene på beboelsesejendommene omkring Furesøparken (bilag).

Græsplænen er beliggende inden for lokalplan 195's delområde 6, som er udlagt til brug til offentlige formål - park. Lokalplan 195 fastsætter derudover blandt andet, at der ikke må opføres bebyggelse i delområde 6, ikke må fortages terrænreguleringer på mere end +/- 30 cm, kun må hegnes med levende hegn og at der ikke må findes større skæmmende oplag sted.

Hverken bygge- og beskyttelseslinjerne eller lokalplan 195 vurderes at rumme mulighed for, at anvende den aktuelle græsplæne til oplagsplads for rør stablet i en højde på 4 m. Deraf følger, at det ansøgte oplag kræver dispensation fra bygge- og beskyttelseslinjerne og lokalplanen.

Forvaltningen har gennemført orientering af ejendomme og grundejerforeninger omkring Furesøparken samt Virum Spejdergruppe, Danmarks Naturfredningsforening, Lyngby-Taarbæk, Bygningskultur Forening i Lyngby-Taarbæk, og Virum Skoles Skolebestyrelse med flere, samt offentliggjort orienteringen på kommunens hjemmeside.

Orienteringen har medført 27 indsigelser (bilag), hvoraf én indsigelse understøttes af omkring 200 personer. Derudover er der efter Økonomiudvalgets beslutning i december 2025, modtaget indsigelser mod etablering af oplagsplads på græsplænen (bilag).

M. J. Eriksson har tidligere orienteret om, at oplagspladsen i Furesøparken først skal bruges i forbindelse med en senere etape, og at pladsen derfor først forventedes etableret i slutningen af 2027.

Løsninger

Oplagspladsen på Frederiksdals Jorde

På baggrund af den meddelte fredningsdispensation og Miljø- og Fødevarerklagenævnets afgørelse vedrørende fredningsdispensationen vurderer forvaltningen, at det vil være muligt at opnå en tidsforskydning af fredningsdispensationen således, at oplagspladsen på Frederiksdals Jorde kan fungere i tre år fra den faktiske etablering af pladsen. Tilsvarende forhold vil være gældende til forhold til landzonetilladelsen.

Oplagspladsen ved Furesøparken

Forvaltningen vurderer, at der efter planlovens § 19, stk. 1, 2. pkt. er mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanen til den ansøgte oplagsplads, men kun hvis dispensationen begrænses til maksimalt tre år.

Oplagspladsen skal understøtte etableringen af fjernvarme, som udgør et væsentligt samfundsmæssigt infrastrukturanlæg. Påvirkningen vurderes at være midlertidig og reversibel, da arealet efter ophør kan retableres, så områdets tilstand og rekreative funktion genetableres. Oplagspladsen vil midlertidigt reducere rekreative funktioner på en del af græsplænen og påvirke de landskabelige værdier, men indvirkningen på den landskabelige oplevelse og udsigten over Furesøen vurderes at være begrænset.

Placeringen tæt på udrulningsområderne vurderes at forbedre logistik, fremkommelighed og trafiksikkerhed i forhold til den hidtidige fjernvarmeudrulning. Trafikken til og fra pladsen vurderes at være begrænset og ikke at påvirke trafikafviklingen eller trafiksikkerheden væsentligt, heller ikke for bløde trafikanter.

Der vurderes ikke at være væsentlige biologiske værdier på selve oplagsarealet, som påvirkes, og det kan sikres, at de afgrænsende træer beskyttes. Det vurderes, at oplagspladsen ikke vil påvirke Natura 2000-området eller det nærliggende § 3-beskyttede område væsentligt. Oplagspladsen vurderes ikke at ville påvirke flagermus væsentligt (bilag). Selve oplagsarealet er et åbent græsareal og vurderes ikke at udgøre et væsentligt yngle- eller rasteområde, mens de omgivende træer kan have betydning som ledelinjer og opholdssteder. Det lægges derfor til grund, at træerne bevares og beskyttes, og at støjgener og lysforurening er begrænset, så områdets økologiske funktionalitet for flagermus ikke forringes.

Supplerende vurderinger herunder vilkår, hvis udvalgene beslutter, at der skal meddeles midlertidige dispensationer fra lokalplan og bygge- og beskyttelseslinjer til ansøgte oplagsplads (bilag).

Strategisk ramme

Fjernvarmeudrulningen i Lyngby-Taarbæk Kommune sker i tråd med Varmeplan 2022-2030, som er en del af Strategisk Energiplan. Udbredelse af fjernvarme er vigtigt for at nå målene i kommunens DK2020 klimaplan.

Videre proces

Oplagsplads på Frederiksdals Jorde

Forvaltningen vil inden for den nærmeste fremtid meddele landzonetilladelse.

Hvis udvalgene bemyndiger forvaltningen at anbefale en tidsforskydning af fredningsdispensationen og landzonetilladelsen, vil forvaltningen gennemføre den dertil nødvendige sagsbehandling.

Hvis udvalgene ikke ønsker, at tidsforskydning af fredningsdispensationen og landzonetilladelsen muliggøres, vil forvaltningen ikke foretage sig yderligere angående tidsforskydning.

Oplagsplads ved Furesøparken

Hvis udvalgene ønsker, at sagen om oplagsplads ved Furesøparken sættes i bero, vil forvaltningen sætte sagen i bero herunder orientere ansøger og omkringboende med flere herom.

Hvis Teknik- og Miljøudvalget ønsker at meddele dispensation fra søbeskyttelses- og skovbyggelinjer til den ansøgte oplagsplads ved Furesøparken, vil forvaltningen meddele disse for en treårig periode.

Hvis Byplanudvalget ønsker at meddele dispensationer fra lokalplanen til den ansøgte oplagsplads ved Furesøparken, vil forvaltningen meddele disse for en treårig periode.

Hvis det ikke ønskes at imødekomme entreprenørens behov for oplagspladser ved Frederiksdals Jorde og Furesøparken, vil det medføre øget kørsel på tværs af kommunen fra den nuværende arbejdsplads ved Lundtoftegårdsvej. Dette vil ikke alene påvirke fremkommeligheden, men også øge belastningen af det kommunale vejnet og medføre større slid samt afledte vedligeholdelsesomkostninger. Forvaltningen har allerede modtaget flere henvendelser fra beboere på Nøjsomhedsvej og Fuglevadsvej, som er generet af den tværgående trafik. En fortsat eller øget trafikbelastning må forventes at føre til yderligere gener i form af støj og luftforurening samt flere borgerhenvendelser.

Samtidig vil en mindre hensigtsmæssig logistik øge risikoen for forsinkelser i udrulningsplanen og medføre et større behov for midlertidige, lokale oplag på vejarealer. Dette kan indebære, at veje i perioder vil være helt afspærrede, så beboere ikke har mulighed for at komme til og fra deres bopæl med bil, ligesom den generelle fremkommelighed i områder med fjernvarmearbejde vil blive forringet. Endelig må det forventes, at de øgede transportafstande og den mere komplekse logistik vil medføre højere anlægsomkostninger samt øgede arbejdsmiljømæssige risici for entreprenøren.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget beslutter indstillingspunkt 1 og 2.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 1 og 3.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2026-2029, den 5. maj 2026, punkt 12:

Afstemning om ad 1):

For stemte 6: (C (4), F (1) og Ø (1)).

Undlød at stemme: 1 (B (1)).

Hermed er ad 1-2) Godkendt, idet udvalget opfordrer til at bruge vejarealer i videst muligt omfang for at undgå tunge transporter på tværs af kommunen.

Beslutning

Afstemning om ad) 1:

For stemte: 6 (C (3), F (1), A (1) og I (1)).

Undlod at stemme: 1 (B (1)).

Hermed er ad 1) og 3) Godkendt, idet udvalget opfordrer til at bruge vejarealer i videst muligt omfang for at undgå tunge transporter på tværs af kommunen.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Reduceret skovbygge- og søbeskyttelseslinjer

Indsigelser til ansøgning Furesøvej 39

Indsigelser indkommet inden orientering og høring er udsendt

Notat - Vurdering påvirkning af flagermus

Supplerende vurdering samt vilkår ang. oplagsplads Furesøparken

Punkt 5: Screening af alternativer til oplagsplads ved Furesøparken (Orientering)

13.03.00-A00-1-26

Resume

Fjernvarmeentreprenøren M. J. Eriksson ønsker at leje en del af Frederiksdal jorde til brug for oplagsplads, men afventer den endelige afgørelse om der blandt andet kan meddeles landzonetilladelse. Det er forventeligt at der i forbindelse med sagsbehandlingen af landzonetilladelsen vil fremkomme klager, der har opsættende virkning for projektet. Derfor ønsker entreprenøren at der udpeges alternative oplagspladser i Virumområdet. Økonomiudvalget tog den 4. december 2025 stilling til, om der kunne udpeges alternative arealer til opbevaring af fjernvarmematerialer i Virumområdet, indtil oplagspladsen på Frederiksdals jorde eventuelt kan tages i brug. Med denne sag orienteres om de screenede arealer, der kan indgå som mulige alternative oplagspladser til Frederiksdals Jorde.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der orienteres om screening af alternativer til oplagsplads ved Furesøparken.

Problemstilling

M.J. Eriksson har indgået aftale om at leje 10.000 kvm af Frederiksdals jorde, med det formål at etablere en oplagsplads. Fredningsnævnet meddelte i 2025 en dispensation fra Frederiksdalfredningen, men dispensationen blev påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har den 14. april 2026 stadfæstet Fredningsnævnet for Københavns afgørelse af 24. april 2025 om dispensation til etablering af midlertidig oplagsplads inden for fredning på Frederiksdals Jorde. Miljø- og Fødevareklagenævnet er enig med fredningsnævnet i, at det ansøgte ikke strider mod fredningens formål. Klagenævnet har lagt vægt på, at det ansøgte alene har midlertidig karakter, og at arealet således vil blive bragt tilbage til samme landskabelige og driftsmæssige tilstand som nu. Dette betyder dog ikke at en oplagsplads på arealet ved Frederiksdals Jorde vil kunne tages i brug på dette tidspunkt, da der stadigvæk skal meddeles en landzonetilladelse. Der er en forventning til at denne tilladelse vil blive påklaget. En klage med dertilhørende afgørelse vedrørende landzonetilladelse har ligesom ved Fredningsnævnets afgørelse opsættende virkning.

Økonomiudvalget besluttede den 4. december 2025 at de alternative arealer ved henholdsvis Furesøparken og pendlerparkeringspladsen ved Sorgenfri St. kunne anvendes til opbevaring af fjernvarmematerialer (bilag). Beslutningen vedrørende oplagsplads i Furesøparken var ikke endelig, idet der også skal meddeles en dispensation fra den gældende lokalplan samt søbeskyttelses- og skovbyggelinjer.

Efter at Økonomiudvalget i december 2025 pegede på placeringen i Furesøparken som et muligt område, hvor der kan etableres oplag af fjernvarmematerialer, har forvaltningen modtaget en række henvendelser og klager over beslutningen. På den baggrund blev der i starten af februar afholdt et dialogmøde med de nærmeste naboer, og udkommet af mødet blev, at forvaltningen forpligtede sig til at undersøge nogle af de alternative arealer, som naboerne har foreslået (bilag).

For at holde alle muligheder åbne, er der samtidigt med dette arbejde gennemført og afsluttet en naboorientering, som et led i at muliggøre meddelelse af dispensation fra lokalplanen for Furesøparken. Denne dispensation, samt dispensation fra søbeskyttelses- og skovbyggelinjer behandles i en separat sagsfremstilling på dette møde, men der er således en sammenhæng mellem de to sager.

Løsninger

Naboerne til den påtænkte oplagsplads i Furesøparken er kommet med en række alternative forslag til en oplagsplads i Furesøparken. De fleste har ikke givet anledning til yderligere undersøgelser, (bilag), men for to af arealerne, Spurveskjul og arealer ved Den Røde Lade, er der fundet anledning til at foretage en dybere screening. Desuden har Forvaltningen af egen drift valgt at screene yderligere to arealer: 1. de resterende parkeringspladser på pendlerpladsen ved Sorgenfri Station, og 2. et kommunalt parkeringsareal ovenfor Virumhallerne. Screeningen af de fire arealer er vedhæftet som bilag til denne sag. De vigtigste pointer fra screeningen opsummeres nedenfor:

Spurveskjul: Vejarealet Spurveskjul blev også screenet i forbindelse med den politiske sag i december, men på daværende tidspunkt blev kun en mindre del af rabatten medtaget. Vurderingen var på daværende tidspunkt, at vejarealet ville skulle lukkes af i den østlige ende, og at lange sættevogne på op til 25 meter derfor ville være nødt til at bakke ind

eller ud fra Hummeltoftevej. Dette ville ikke kunne tillades, fordi det ville skabe farlige trafikale situationer. Denne gang er en del af rabatten ud mod Hummeltoftevej også medtaget som en del af det screenede areal, og vurderingen er nu, at en sættevogn ville kunne bakke tilbage på dette areal, og dermed undgå at bakke direkte ud på Hummeltoftevej.

I tillæg til, at en større del af den kommunale rabat er blevet medtaget i det screenede areal, har forvaltningen også undersøgt, om det giver mening at udnytte en tilstødende matrikel som ejes af Frederiksdal Slot, (også rabat), samt haven på Spurveskjul 6. Konklusionen er, at det giver mening at anvende matriklen som ejes af Frederiksdal Slot, men ikke haven på Spurveskjul 6.

Frederiksdal Slot har i processen oplyst, at de ikke ønsker ikke at udleje deres matrikel, men der kan stadigvæk etableres en oplagsplads alene på det kommunale vejareal og rabat. Det er dog usikkert hvor hurtigt en oplagsplads reelt ville kunne etableres, da der ville skulle meddeles dispensation fra Frederiksdalsfredningen, dispenseres fra skovbyggelinjen og gives en landzonetilladelse, som kan påklages med opsættende virkning.

Desuden ville der skulle laves en vurdering af påvirkningen af bl.a. flagermus.

Lyngby-Taarbæk Kommune har tidligere erfaret, at anlægsarbejde ved Spurveskjul medførte sætningsskader på nærliggende fredede huse. M.J. Eriksson har oplyst, at de ikke påtager sig ansvar for eventuelle sætningsskader i forbindelse med anvendelsen af Spurveskjul som oplagsplads. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der er en reel risiko for, at kommunen kan blive økonomisk ansvarlig for sådanne skader, hvis det kan dokumenteres, at de skyldes aktiviteter på arealet, (bilag).

Forvaltningen finder det derfor nødvendigt, at der gennemføres yderligere tekniske og geotekniske undersøgelser, før arealet tages i brug, og at der tages forbehold for potentielle sætningsskader, herunder behov for forebyggende tiltag og eventuel økonomisk afdækning.

Den Røde Lade: Foran den Røde Lade findes der en hestefold, som i en kort overgang tidligere har været udlejet til M.J. Eriksson som oplagsplads. På daværende tidspunkt var det nødvendigt for dem også at tage den tilstødende parkeringsplads til klatreparken i brug, når der skulle vendes med sættevogne, og dette ville være tilfældet igen. Hele området er omfattet af Frederiksdalsfredningen, som der ville skulle dispenseres fra samt gives landzonetilladelse.

Arealerne ejes af Frederiksdal Slot, der i processen har meddelt, at de ikke ønsker at udleje disse arealer.

Pendlerpladsen ved Sorgenfri Station: Der findes allerede en oplagsplads på en del af pendlerpladsen, som benyttes af en anden fjernvarmentreprenør, Arkil. Denne del af pendlerpladsen blev også udpeget som fremtidigt areal for M.J. Eriksson i forbindelse med den politiske sag i 2025, idet Arkil er ved at have afsluttet deres arbejde. Desværre er der ikke kommet en afklaring på, hvornår Arkil reelt fraflytter arealet. Derfor har forvaltningen undersøgt, om de resterende parkeringspladser på pendlerpladsen kan tages i brug.

Konklusionen er, at arealet er velegnet fra et teknisk synspunkt, men at en anvendelse af arealet vil skubbe parkering ud i de omkringliggende områder. Parkeringspladserne er på nuværende tidspunkt stort set altid i brug. Ved en stikprøve blev det vurderet, at 61 ud af 64 parkeringspladser var i brug midt på formiddagen. Det vurderes på den baggrund, at parkeringspladsen ikke er anvendelig, da det vil skabe meget søgetrafik i nærområdet for de pendlere, der i dag anvender parkeringspladsen.

Der ville skulle meddeles dispensation fra lokalplanen.

Parkeringspladser nord for Virumhallerne: Nord for Virumhallerne findes der en række kommunale parkeringspladser, som i dag bruges af besøgende i hallerne samt handlende. M.J. Eriksson vurderer, at arealet er for lille. Desuden vurderes det, at brug af parkeringspladserne ville udgøre en alvorlig udfordring for handelslivet i området, herunder supermarkedet på Geels Plads. Tung trafik i området vurderes også at ville udgøre en fare for de mange bløde trafikanter.

Baseret på ovenstående, kan der etableres oplagspladser på både Spurveskjul og på pendlerparkeringspladsen ved Sorgenfri St.

Strategisk ramme

Fjernvarmeudrulningen i Lyngby-Taarbæk Kommune sker i tråd med Varmeplan 2022-2030, som er en del af Strategisk Energiplan. Udbredelse af fjernvarme er vigtigt for at nå målene i kommunens DK2020 klimaplan.

Videre proces

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes videre med den primære løsning ved Frederiksdals Jorde. Som mulige alternativer – samt i forhold til eventuelle yderligere arealer – peges der på Furesøparken, pendlerparkeringspladsen ved Sorgenfri Station og Spurveskjul, som kan indgå i de videre overvejelser.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknik- og Miljøudvalget orienteres.

Byplanudvalget orienteres.

Kommunalbestyrelsen orienteres.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Teknik- og Miljøudvalget 2026-2029, den 5. maj 2026, punkt 13:

Orientering givet.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Screening af alternative arealer december 2025

Øvrige foreslåede alternativer indkommet fra naboer m.fl.

Forvaltningens screening

M.J. Erikssons screening

Notat om juridisk ansvar ved brug af Spurveskjul

Punkt 6: Status på Mølleåparken 60 (Beslutning)

82.02.00-G10-9-25

Resume

Med denne sag fremlægges forvaltningens overvejelser om udvikling af ejendommen Mølleåparken 60. Forvaltningen foreslår at udstykke Mølleparken 60 i 2 delarealer, at der arbejdes videre med et salg af delareal 2 til Apostrof Gruppen med henblik på etablering af ca. 22 parkeringspladser, og at forvaltningen arbejder videre med udbud af delareal 1 til boligformål.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Mølleparken 60 udstykkes i 2 delarealer, herunder, at der arbejdes videre med et salg af delareal 2 til Apostrof Gruppen med henblik på etablering af parkering, og at forvaltningen arbejder videre med udbud af delareal 1,
2. byplanvedtægt 1 aflyses for delareal 1, så det bliver muligt at udbyde arealet til boligformål.

Problemstilling

Baggrund

Forvaltningen har modtaget en henvendelse fra Apostrof Gruppen (medejer af selskabet Scheibein ApS). Scheibein ApS ejer nabogrunden Lystoftevej 52 (Brede Torv), og lejer ejendommen bl.a. ud til Netto. Apostrof Gruppen ønsker at udvide Netto på Brede Torv fra ca. 750 m² til ca. 1.200 m² (bilag).

Forvaltningen vurderer, at udvidelsen af dagligvarebutikken udløser et behov for ca. 8–10 nye parkeringspladser i henhold til parkeringsnormerne i Kommuneplan 2025. Netto efterspørger dog yderligere parkeringskapacitet af hensyn til kundernes tilgængelighed.

Der er på nuværende tidspunkt ingen parkeringspladser på Brede Butikstorvs egen matrikel (matr.nr. 2kø), og den ønskede udvidelse/ombygning af Netto giver ikke mulighed for etablering af yderligere parkeringspladser på egen grund. Apostrof Gruppen har derfor rettet henvendelse til kommunen med henblik på, om parkering kan etableres på ejendommen Mølleåparken 60 (matr.nr. 2km). Apostrof Gruppen er interesseret i enten at erhverve hele matriklen eller en del heraf og har fremsendt to skitseforslag:

- Skitseforslag 1f, hvor der etableres ca. 40 parkeringspladser på hele matriklen (bilag), eller
- Skitseforslag 1g, hvor matriklen udstykkes, og Apostrof Gruppen erhverver delareal 2 med henblik på etablering af ca. 22 parkeringspladser (bilag).

Baggrunden for Apostrof Gruppens ønske om at erhverve Mølleåparken 60 er et behov for at styrke lokalcentret og fastholde Netto på Brede Torv. Brede Torv er opført i 1976 som en del af den bagvedliggende boligbebyggelse, og består af en arkadebebyggelse med Netto som største butik. Herudover rummer torvet en række mindre specialbutikker såsom slagter, kiosk, pizzeria, frisør og Folkekirkens Nødhjælp. Trods et tydeligt vedligeholdelsesbehov fungerer torvet i dag som et mindre lokalt opholds- og mødested. Parkering foregår på de omkringliggende veje og matrikler.

Planforhold

Samlet udgøre de to matrikler Lystoftevej 52 (Brede Torv) og Mølleåparken 60 m rammeområdet 5.2.01 Brede Torv. Området er i kommuneplanen udlagt til centerområde med mulighed for butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, åben-lav boligbebyggelse samt offentlige formål.

Området er herudover omfattet af Byplanvedtægt 1, Tillæg nr. 3, pkt. 2, som fastlægger at Mølleåparken 60 må anvendes institution/missionshus og Lystoftevej 52 til butiksformål.

Det er forvaltningens vurdering, at en udvidelse af Netto til 1.200 m² kan rummes indenfor den eksisterende kommuneplanramme og byplanvedtægt forudsat, at bebyggelsesprocenten på 75 for området som helhed ikke overskrides. Dog kræver etablering af parkeringspladser i henhold til byplanvedtægt 1, tillæg 3 en forudgående tilladelse fra byggesagsafdelingen. Der henvises til plannotat fra Center for Byudvikling og Byggesag (bilag). De offentlige tilgængelige parkeringspladser på Mølleåparken bruges af både beboere og af handlende i området, mv.

Omdannes Mølleåparken 60 til boliger og/eller parkering, skal der etableres nye overkørsler til ejendommene, hvilket forvaltningen anslår vil medføre nedlæggelse af ca. 6 offentlige parkeringspladser i området. I gældende lokalplan BV1 er

Mølleåparken 60 udlagt til institution/missionshus. Forvaltningen vurderer, at hvis Mølleåparken 60 skal omdannes til boligformål forudsætter det et nyt plangrundlag eller afløsning af BV1 for matrikel 2km.

Detailhandel

Som beskrevet i plannotatet (bilag) vil en modernisering af Brede Butikstorv og udvidelse af Netto op til 1.200 m² kunne styrke lokalcentret og øge handelsbalancen i området positivt. Det er forvaltningens vurdering, at en tidssvarende dagligvarebutik på Brede Torv vil være med til danne rammen for et attraktivt byliv og varieret handelsudbud, og dermed i sikrer et "stærkt handelsliv", som er en af de 4 strategiske indsatsområde, jf. planstrategien *Byudvikling i Balance 2023*.

Bud fra Apostrof Gruppen

Apostrof Gruppen har tilbudt at købe delareal 2 til 2.200.000 kr. eller 3.225.000 kr. for hele ejendommen. Apostrof Gruppen er samtidigt indforstået med, at der tinglyses en tidsbegrænset deklaration omkring erlæggelse af en tillægskøbesum såfremt grunden overgår til anden anvendelse. Apostrof Gruppens primære ønske er at erhverve delareal 2.

Løsninger

Forvaltningen har undersøgt muligheden for at udstykke Mølleåparken 60. Der henvises til udstykningsrids, hvor landinspektøren har foreslået en opdeling af ejendommen i 2 matrikler (delareal 1 og delareal 2) (bilag).

Forvaltningen har indhentet vurdering fra mægler, som har værdiansat ejendommen ud fra, (i) om hele ejendommen sælges til bolig og (ii) om delareal 2 sælges til parkering og delareal 1 til bolig. Eftersom at det er Apostrof Gruppens primære ønske at erhverve delareal 2, har forvaltningen ikke indhentet mæglervurdering for hele matriklen til parkering, jf. Apostrof Gruppens skitseforslag 1f til ca. 40 parkeringspladser.

Løsning 1: Matriklen udstykkes, og delareal 2 udbydes til parkering og delareal 1 til bolig

- Forventet salgsindtægt – ca. 5,3 mio. kr. for delareal 1 og for delareal 2 ca. 1,7 mio. kr. til parkering, dvs. samlet ca. 7 mio. kr.
- Apostrof Gruppen har tilbudt at købe delareal 2 til kr. 2.200.000 til brug for etablering af ca. 22 p-pladser.

Løsning 2: Hele matriklen udbydes til bolig

- Forventet salgsindtægt – ca. 5,3 mio. kr. for delareal 1 og 5,3 mio. kr. for delareal 2, dvs. samlet ca. kr. 10,6 mio. kr.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen foreslår løsning 1, således at ejendommen udstykkes og delareal 2 sælges til Apostrof Gruppens. Et salg til Apostrof Gruppen forudsætter, at forvaltningen søger Ankestyrelsens samtykke til dispensation fra offentligt udbud. En ændret anvendelse til bolig kræve, at der enten udarbejdes nyt plangrundlag eller, at byplanvedtægten aflyses for Mølleåparken nr. 60. Forvaltningen vurderer, at et salg til Apostrof Gruppen vil styrke handelslivet og lokalsamfundet. Forvaltningen vurderer også, at forvaltningen vil opnå en forventet højere salgsindtægt ved at udbyde delareal 1 til bolig, således at det ikke er hele matriklen som anvendes til parkeringspladser.

Såfremt hele matriklen udbydes til boligformål jf. løsning 2, vurderer forvaltningen, at der er risiko for, at Netto på sigt vil lukke, idet butikkens udviklingsmuligheder herved begrænses. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er fastsat til 1.200 m², da dette giver discountbutikker de bedst mulige forudsætninger for at etablere og fastholde en tidssvarende dagligvarebutik.

Arkitektur

Kommuneplanens ramme fastlægger, at ny boligbebyggelse på Mølleåparken 60 skal opføres som åben-lav boligbebyggelse med fladt tag og en maks. højde på 6,5 m. Herved tilpasses nyt boligbyggeri områdets skala og arkitektur. Herudover skal byggeri, herunder fast hegn placeres mindst 5 m fra vejskel, for at sikre vejens åbne karakter og muligheden for at etablere beplantning mod vejen.

Det grønne

Etablering af parkering på Mølleåparken 60 kræver etablering af ny overkørsel, som udover nedlæggelse af offentlige p-pladser også betyder en reduktion af træer i området. Kommunalbestyrelsen har 13. november 2025 vedtaget en træpolitik. Formålet er bl.a. at fastholde og styrke kommunes grønne profil. Forvaltningen vil derfor i forbindelse med godkendelse af en samlet plan for de ubebyggede arealer lægge vægt på, at parkeringsområdet fremstår grønt. Det grønne udtryk kan f.eks. sikres ved belægning med armeret græs, plantebede, træplantning eller begrønning af hegn. Der skal sikre et grønt udtryk mod vej.

Forvaltningen anbefaler desuden, at der tinglyses en tilbagekøbsdeklaration, som indeholder forbud mod ændret anvendelse samt en ret for kommunen til tilbagekøbe ejendommen ved ændret anvendelse.

Strategisk ramme

Kommunens budget i forhold til indtægt for salg af ejendom.

Planstrategi Byudvikling i balance 2023, hvor formålet bl.a. er, at kommunens lokalcentre fortsat danner rammer om et attraktivt byliv og et varieret udbud af kultur- og handelsliv.

Videre proces

Hvis sagen godkendes, vil forvaltningen starte med at ansøge Ankestyrelsens samtykke til dispensation fra offentligt udbud ift. delareal 2. Forvaltningen vil herefter fremlægge en sag for Økonomiudvalget samt Kommunalbestyrelsen når samtykket fra Ankestyrelsen er indhentet. Derudover vil der blive arbejdet videre med et salg af delareal 1 til boligformål.

Økonomi

Forvaltningen har indhentet vurdering fra mægler, som har værdiansat ejendommen ud fra, (i) om hele ejendommen sælges til bolig og (ii) om delareal 2 sælges til parkering og delareal 1 til bolig. Løsning 1 er baseret på at ejendommen samlet set vil kunne indbringe mest ved et salg såfremt den frasælges til boligformål, mens løsning 2 yderligere tilgodeser salg af en del af arealet til parkering.

Løsning 1 - dvs. et frasalg af hele ejendommen til boligformål, forventes at kunne genere en indtægt på ca. 10,6 mio. kr.

Løsning 2 - dvs. et farsalg af delareal 1 til boligformål og delareal 2 til parkering forventes at kunne generere en indtægt på ca. 7 mio. kr.

Ejendommen ligger i dag i et område, som i kommuneplanen er udlagt til centerområde med mulighed for butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, åben-lav boligbebyggelse samt offentlige formål. Derfor forudsætter både løsning 1 og løsning 2 at byplanvedtægt 1 aflyses for en hele eller en del af ejendommen således, at det bliver muligt at udbyde arealet til boligformål.

Apostrof Gruppen har tilbudt at købe delareal 2 til 2,2 mio. kr. til brug for etablering af 24 p-pladser. Det betyder, at en løsning 2 med dertilhørende salg til Apostrof Gruppen vil forventes at kunne generere 7,5 mio. kr.

På trods af, at løsning 2 inkl. frasalg af delareal 2 til Apostrof Gruppen forventes at generere 3,1 mio. kr. end ved et samlet frasalg til boligformål, foreslår forvaltningen at der arbejdes videre med denne løsning. Dette da det vurderes at et salg af en del af arealet til Apostrof Gruppen vil styrke handelslivet og lokalsamfundet.

Samtidig foreslår forvaltningen ikke at sælge det samlede areal til parkering til Apostrof Gruppen - dette da de her har tilbudt 3,2 mio. kr., hvilket er 7,4 mio. kr. lavere end hvis det samlede areal frasælges til boligformål.

På den måde tilgodeser forvaltningens forslag både det økonomiske perspektiv og hensyntagen til handelslivet og lokalsamfundet. Ift. det økonomiske perspektiv vil et salg af ejendommen kunne bidrage til medfinansieringen af anlægsbehov ifm. revisionen af anlægsprogrammet for 2027-36, der fremlægges i juni 2026.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler indstillingspunkt 2.

Økonomiudvalget anbefaler indstillingspunkt 1.

Kommunalbestyrelsen beslutter indstillingspunkt 1 og 2.

Beslutning

Ad 2) Anbefalet.

Bilag

Kortbilag Mølleåparken 60

Plannotat - udvikling af Brede Torv

Udstykningsrids

Punkt 7: Trongårdsvej 50 Lovliggørelse af tidligere pedelbolig til specialundervisningslokale (Beslutning)

02.34.02-P19-329-25

Resume

Tidligere pedelbolig på Trongårdsskolen er ændret til undervisning og ønskes lovliggjort. Sagen omhandler godkendelse af nødvendige dispensationer fra bygningsreglementet vedrørende adgangsforhold, indeklima og akustik. Udvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles de nødvendige dispensationer.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at de ansøgte dispensationer fra bygningsreglementet godkendes.

Problemstilling

Pedelboligen blev opført sammen med skolen i 1964 og er sammenbygget med skolens øvrige bygninger. I takt med skolens behov for specialundervisning er bygningen taget i brug til mindre undervisningshold. Bygningsdelen opfylder imidlertid ikke fuldt ud de gældende krav til undervisningslokaler, særligt med hensyn til adgangsforhold, indeklima og akustik, og skal derfor lovliggøres. Ansøger vurderer, at bygningen med mindre justeringer og tilpasninger, som beskrevet nedenfor, forsvarligt kan anvendes til specialundervisning, på lige fod med resten af skolens bygninger (bilag).

Adgang

Adgang til undervisningslokalerne sker hovedsageligt via hovedbygningen, som er i niveau (niveaufri adgang) med den øvre del af den tidligere pedelbolig. Adgang fra terræn til den nedre del sker via en niveauforskel på ca. 30 cm som optages via to trin. Ansøger foreslår, på baggrund af Handicaprådets høringssvar, at trappen suppleres med en flytbar rampe for at sikre tilgængelighed.

Der er mellem de to niveauer i den tidligere pedelbolig, inden for det nye afsnit til specialundervisning en intern trappe med ét trin. Da der sikres adgang til begge niveauer, anmoder ansøger om dispensation fra kravet om niveaufri adgang til alle yderdøre.

Skolen tilrettelægger desuden undervisningen, så grupper, hvor der er elever med behov for niveaufri adgang undervises i egnede lokaler. Ansøger begrundet løsningen med, at etablering af permanent niveaufri adgang vil kræve væsentlige konstruktive indgreb i den eksisterende bygning, som vurderes uforholdsmæssig både i forhold til byggearbejde og økonomi.

Gangbredde

En mindre del af gangareal for adgang til to mindre grupperum og kontor har en bredde på 1,09 m, hvilket afviger fra kravet om en minimum gangbredde på 1,3 m. En opgradering vil kræve en større ombygning og indgreb i konstruktioner. Ansøger vurderer, at det vil være teknisk og økonomisk uforholdsmæssigt i forhold til bygningens størrelse og anvendelse, idet er typisk vil være tale om 4-8 elever pr. undervisningshold.

Ventilation og indeklima

Bygningen er opført uden mekanisk ventilation eller akustisk regulering, som er et krav til nutidige undervisningslokaler. Ventilation sker med naturlig ventilation gennem vinduer og lydforhold vurderes løbende med mulige forbedringer og fleksible løsninger ex i form af tæpper, gardiner mv. og eventuelt hvis nødvendigt vægmonterede absorbenter. Ansøger vurderer, at idet der er tale om mindre undervisningsgrupper vil støjniveauet generelt være mindre end for almindelige klasselokaler, og personale vil tilrettelægge lydfølsomme aktiviteter, der passer til lokalerne. Krav til akustiske forhold med videre kan ikke dokumenteres uden egentlige målinger og disse foretages, hvis nødvendigt.

Der er udført en miljøscreeningsrapport der peger på, at enkelte materialer som maling, fuger, gulvbelægning bør fjernes og/eller udskiftes. Disse forhold oplyses udbedret hvis nødvendigt.

Ansøgte forhold vedrørende tilgængelighed har været sendt i høring hos Handicaprådet. Handicaprådet anbefaler ikke dispensation fra tilgængelighedskrav, herunder niveaufri adgang. Høringssvaret vedrører de fysiske tilgængelighedsforhold og ikke anvendelsen til gruppeordning (bilag).

Løsninger

Forvaltningen foreslår at godkende de ansøgte dispensationer fra bygningsreglementet under forudsætning af, at der etableres mulighed for flytbar rampe for adgang fra terræn og at der foretages tilpasning af indeklima og akustik samt de nødvendige miljømæssige udbedringer. Der er i vurderingen lagt vægt på, at overholdelse af nugældende krav vil medføre væsentlige indgreb i bygningens bærende konstruktioner, og at der er tale om en mindre del af Trongårdsskolen (144 m²).

Strategisk ramme

Sagen relaterer sig til bygningsreglementet og kommunens ansvar for at sikre, at undervisningslokaler lever op til gældende krav.

Videre proces

En eventuel tilladelse til den ansøgte lovliggørelse af ændret anvendelse vil blive givet ved en byggetilladelse. Såfremt det ansøgte, ikke godkendes, kan den ændrede anvendelse ikke godkendes og arealet kan ikke bruges til undervisning før der findes en løsning på eventuelle ombygninger der muliggør en tilladelse.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Godkendt, idet udvalget forudsætter, at ansøger udfører de nødvendige tiltag ift. akustik, hvis det vurderes nødvendigt.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Tegning stueplan

Tegning Trongårdsskolen - Situationsplan

Handicaprådets høringssvar

Punkt 8: Toftegærdet 16A og B – Dispensation til lovliggørelse af småbygninger (Beslutning)

02.00.00-P19-364-25

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om dispensation til at reducere omfanget af sekundær bebyggelse på ejendommen. Ansøger ønsker at lovliggøre to skure i reduceret størrelse og overdækning ved hoveddør. Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplanen. Byplanudvalget kan beslutte, om der skal meddeles tilladelse til det ansøgte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at ansøgte dispensation til skure godkendes under forudsætning af, at overdækning ved hoveddør fjernes.

Problemstilling

Forvaltningen modtog i 2020 ansøgning om godkendelse og lovliggørelse af tilbygninger og småbygninger på ejendommen. Tilbygninger er siden godkendt af forvaltningen. Ultimo 2025 og primo 2026 er der afholdt møde med ejere vedrørende de opførte småbygninger på ejendommen. Forvaltningen meddelte afslag til den ansøgte dispensation fra lokalplanen til lovliggørelse af småbygninger med et samlet areal på 44 m². Efterfølgende er der modtaget ny dispensationsansøgning til reduceret størrelse på skure (A og B), bibeholdelse af overdækning ved hoveddør(bilag, ansøgning).

Skur/drivhus (A) reduceres fra 20 m² til 17,6 m², skur (B) reduceres fra 17 m² til 10 m² og overdækning ved hoveddør 4 m² bibeholdes(bilag, før/efter tegning)

Ansøger begrundet ansøgningen med, at Toftegærdet 16A og B ligger i udkanten af lokalplanens delområde A, som hovedsageligt indeholder de gamle huse i den centrale Bondeby og Toftegærdet 16A og B er et beboelseshus med to boliger, af nyere dato. Det ene skur (A: skur/drivhus) er opført i bindingsværk og med gennemarbejdede detaljer, der passer til huset og skur (B) mod vej er udført med en sortmalet, 1 på 2 beklædning og hvidmalede sternbrædder, overdækningen ved hoveddøren er udført i et diskret materiale, som derved bevarer områdets og beboelseshusets unikke bygningskarakter og Bondebyens æstetik (bilag, foto). Ansøger supplerer, at de i overensstemmelse med lokalplanen vil kunne lave en tilbygning/indgangsparti med placering som overdækningen, men at de ønsker at beholde den lette overdækning.

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

Lokalplanen fastsætter 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.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte reducerede småbygninger fortsat er i strid med lokalplanens § 6.1.3, da skure og overdækning samlet har et areal på 31 m². Det ansøgte kræver derfor dispensation fra lokalplan 258, § 6.1.3.

Det kan i den forbindelse bemærkes, at bygninger i reduceret areal/størrelse overholder byggeretten jf. Bygningsreglement af 2018 og at det ansøgte, ikke kræver byggetilladelse, da man uden byggetilladelse kan opføre op til 50 m² sekundær bebyggelse på en ejendom.

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

Løsninger

Bondebyen består primært af små tætbebyggede grunde med bygninger, der er placeret tæt på vejarealet. Opførelse af nye småbygninger, garagebygninger mv. vil således på de fleste ejendomme medføre en uønsket fortætning af området.

Toftegærdet 16A og B har en grundstørrelse på 843 m². Det er kun skur (B) der er placeret mod vejen med en afstand på ca. 5 m fra skel mod vej og skuret har erstattet en tidligere garage/caport. Skur (A) er placeret mod det østlige naboskel ca. 30 m fra vejen og erstatter et tidligere godkendt skur. Overdækningen over hoveddør ligger ca. 20 m fra vejen. Det vurderes, at det ansøgte dermed, ikke medvirker til en fortætning af arealet langs vejen, eller bidrager til en forringelse af det grønne udtryk.

Ansøgningen har ikke været sendt i naboorientering til de omkringliggende ejendomme.

De to skure er udført med en udformning, og et materialevalg, som stemmer overens med Bondebyens tradition. Skur (A) er opført i bindingsværk i stil med hovedhuset. Skur (B) er udført med en sortmalet, 1 på 2 beklædning og hvidmalede sternbrædder. Overdækningen over hoveddør er udført som en let konstruktion.

Det er forvaltningens vurdering, at de ansøgte skure med reduceret areal ikke vil have en negativ indvirkning på Bondebyens særlige udtryk, da placering og udformning er godt tilpasset området, og ikke modvirker lokalplanens formålsbestemmelser, samt at der fortsat sikres en balance mellem lokalplanens krav om at områdets æstetik og bebyggelsesstruktur respekteres.

Det vurderes derudover, at overdækning over hoveddør uagtet, at denne er udført i en let konstruktion, ikke godtgør en dispensation.

Strategisk ramme

Det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens formål om at bevare områdets karakter og sikre, at ny bebyggelse tilpasses eksisterende struktur.

Videre proces

En eventuel tilladelse til de ansøgte skure og afslag på overdækningen 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 bygningerne der overstiger 2 x 10 m².

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort

Ansøgning

Ansøgning supplerende

Situationsplan eksisterende

Situationsplan fremtidig

Foto

Punkt 9: Taarbæk Strandvej 54 - nyt enfamiliehus (Beslutning) (Genforelæggelse)

02.00.00-P19-183-25

Resume

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af eksisterende bygning (det gamle vaskeri/renseri) og opførelse af et nyt enfamiliehus i tre etager. Projektet kræver dispensation fra lokalplan 290, da lokalplanen ikke tillader bebyggelse i tre etager. Forvaltningen vurderer, at der ikke bør gives dispensation, og indstiller derfor, at udvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele afslag på ansøgningen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der meddeles afslag på enfamiliehus i 3 etager.

Problemstilling

Ansøgte nye enfamiliehus er i 3 etager svarende til den eksisterende bygning, der planlægges nedrevet og nyt enfamiliehus vil få et etageareal på ca. 290 m². Det nye beboelseshus bliver delvist sammenbygget med boligen Taarbæk Strandvej 56, der ligger på samme ejendom(matrikel). Ejendommen har et grundareal på 464 m² og det samlede etageareal for de to boliger bliver ca. 405 m² (290 m² for Taarbæk Strandvej 54 og 115 m² Taarbæk Strandvej 56) (bilag).

Ejendommen er omfattet af lokalplan 290 for den centrale del af Taarbæk. Lokalplanens § 6.1.1 fastsætter et maksimalt etageareal på 200 m² for grunde med en grundstørrelse fra 400 – 499 m² og § 6.1.2 fastsætter at ny bebyggelse, kun kan opføres i én etage med udnyttet tagetage, 1½ etage.

Det nye enfamiliehus afviger fra lokalplanens bestemmelser om bebyggelse i maksimalt 1½ etage og maksimalt etageareal.

Lokalplanen giver mulighed for at eksisterende bebyggelse kan erstattes af ny bebyggelse med samme placering, højde, omfang og udformning. Bestemmelsen har til formål at muliggøre, at en ejer kan genopføre en bygning, der ikke overholder lokalplanens bestemmelser, såfremt at forudsætningerne nøje overholdes. Bestemmelsen er med til at sikre, at naboer ikke får øgede gener ved ændret/genopført bebyggelse. Det nye enfamiliehus falder ikke under denne undtagelse.

Bygningen på Taarbæk Strandvej 54 har tidligere indeholdt det gamle vaskeri/renseri i Taarbæk, og på den baggrund er der jordforurening på ejendommen, som skal håndteres i forbindelse med både nedrivning og opførelse af nyt byggeri.

Historik og omgivelser

Bygningen på Taarbæk Strandvej 54 er oprindeligt opført i 3 etager med facade mod øst som brandmur uden vinduer, idet matrikelskellet på daværende tidspunkt lå direkte op ad facaden. Efterfølgende matrikelændringer har medført, at skellet nu er placeret mod Sommervej 4, cirka fem meter fra facaden mod øst. Bygningen er godkendt med erhverv i stueetagen og lejligheder på 1 og 2. sal. I 2020 blev der ansøgt om dispensation fra lokalplanen til nedlæggelse af erhvervsenhed i stueetagen og nedlæggelse af bolig så beboelsesbygningen fremadrettet kun ville indeholde én bolig. Ansøgningen blev behandlet af byplanudvalget 21. oktober 2020. Dispensation fra lokalplanen og nedlæggelse af bolig blev meddelt 23. oktober 2020. Dispensationen fra lokalplanen er bortfaldet.

I 2023 blev der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse, søgt dispensation fra lokalplanen til etablering af vinduer i den eksisterende bygnings facade mod øst og vest. Hertil besluttede udvalget 9. februar 2023 at meddele afslag på vinduer i 1. og 2. sals højde mod øst (mod Øresund).

Løsninger

Der ansøges om opførelse af et nyt enfamiliehus i tre etager med et samlet etageareal på 290 m², svarende til den bygning, der nedrives. Ansøger oplyser, at bygningshøjderne langs Taarbæk Strandvej varierer, og at den ansøgte bygning vil blive opført i samme højde som naboejendommen nr. 52, dog med en tilbagetrukket placering fra vejen. Facaden mod vest vil bestå af vinduer på første sal og kviste på anden sal, svarende til det eksisterende hus.

På facaden mod øst etableres vinduer på første sal med enten frosted folie eller frosted glas for at begrænse indkig og udsyn mellem naboejendommene. Vinduerne på anden sal placeres i kviste med samme dimensioner som vinduerne på

første sal. Der opsættes værn foran vinduerne på begge etager, hvilket medvirker til at skjule forskelle i gennemsigtighed, så vinduerne fremstår ens på begge sider af bygningen.

Ansøger oplyser endvidere, at målet med projektet er at skabe en bygning, der tager afsæt i de udtryk og den historie, som kendetegner de omkringliggende bygninger. Samtidig tilstræbes det, at den nye bygning fremstår tidssvarende og respektfuld over for sin kontekst. Bygningen ønskes placeret på en smuk lokation med hensyn til by, vand og den særlige stemning i området (bilag).

For vinduer mod øst bemærkes, at der vil være mulighed for indblik til de omkringliggende boliger. For at mindske indblik mest muligt, etableres vinduer på første sal, hvor indblikket er størst, med frosted glas eller tilsvarende, svarende til en brystningshøjde på 110 cm over gulv. Det samme gælder for vinduerne på anden sal.

I henhold til lokalplanen, vil vinduer i facaden i første sals højde, hvis disse blev placeret i tagfladen på et hus i 1½ etage anses som normalt. Kviste og vinduer i anden sals højde optager en samlet længde af facaden svarende til ca. 50%, hvilket ligeledes ville blive vurderet som normalt omfang, hvis de var placeret i taget på et 1½ plans hus. De ansøgte vinduer og kviste på første og anden sal mod øst ligger således ud over hvad lokalplanen giver mulighed for.

Det ansøgte har været sendt i høring hos omkringliggende ejendomme placeret øst og vest for ejendommen samt Taarbæk Borgerforening. De indkomne bemærkninger viser overvejende modstand mod dispensation fra Lokalplan 290. Flere fremhæver, at projektets tre etager og øgede volumen vil forringe privatliv, udsigt, lys og luft for naboerne samt dominere gadebilledet. Taarbæk Borgerforening understreger vigtigheden af at bevare områdets særlige karakter og skala samt at forureningssagen håndteres. Enkelt høringssvar er positivt, men hovedparten anbefaler afslag på dispensation og fastholdelse af lokalplanens bestemmelser. Naboorienteringen har været afgrænset, men der er modtaget og medtaget bemærkninger fra flere naboer.

Området omkring Taarbæk Strandvej har karakter af en varieret bebyggelse bestående af enfamiliehuse, tofamiliehuse og enkelte etageboliger. Nærmeste nabo langs Taarbæk Strandvej er etageboliger, mens størstedelen af ejendommene øst for den pågældende ejendom udgøres af enfamiliehuse, tofamiliehuse og dobbelthuse. Området fremstår således med en blandet bebyggelsesstruktur i halvanden til tre etager.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at opførelsen af et enfamiliehus i tre etager vil medføre betydelige ændringer for de omkringliggende ejendomme og udgøre en væsentlig afvigelse fra lokalplanens intentioner. Samtidig vil de ansøgte vinduer og kviste mod øst være en markant ændring i forhold til nuværende byggeri, og vil medføre væsentlige indbliksgener for omkringliggende ejendomme. Forvaltningen anbefaler derfor, at der arbejdes videre med et enfamiliehus i 1½ etage, hvor bygningens højde indpassen mellem naboejendommene Taarbæk Strandvej 52 og 56. Herved opnås en mere harmonisk overgang i bygningshøjderne, hvilket vil bidrage til bedre lysindfald mellem bygningerne fra vest mod øst og samtidig muliggøre opførelse af et enfamiliehus af passende størrelse. Samtidig vil der være mulighed for at placere bygningen mere fri på grunden.

Strategisk ramme

Af Kommuneplanens rammebestemmelse 7.1.80 Taarbæk, øst fremgår, at områdets helhedspræg skal sikres.

Lokalplan 290.

Videre proces

Såfremt udvalget beslutter at give afslag, vil forvaltningen meddele dette til ansøger i henhold til lokalplan 290.

Hvis udvalget i stedet beslutter at meddele dispensation fra lokalplanen, vil forvaltningen vurdere om der skal gennemføres partshøring (og gennemføre denne) inden meddelelse af dispensationen til ansøger. Herefter skal ansøger indgive ansøgning om byggetilladelse til både nedrivning af den eksisterende bygning og opførelse af et nyt enfamiliehus. Inden byggetilladelse kan gives, skal der – på grund af væsentlig jordforurening på grunden – først søges og opnås tilladelse efter jordforureningsloven. Byggetilladelse til nedrivning og opførelse af nyt hus kan således først gives, når tilladelse efter jordforureningsloven er givet.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Byplanudvalget 2026-2029, den 4. februar 2026, punkt 13:

Udsat.

Beslutning fra Byplanudvalget 2026-2029, den 11. marts 2026, punkt 10:

Sagen blev udsat.

Beslutning fra Byplanudvalget 2026-2029, den 15. april 2026, punkt 9:

Udsat, idet udvalget ønsker en yderligere belysning af sagen.

Supplerende sagsfremstilling d. 6. maj 2026

Udvalget efterspurgte på sit møde i april en nærmere redegørelse for miljøforholdene på ejendommen. Forvaltningen har på den baggrund udarbejdet vedlagte bilag om jordforureningen på ejendommen ud fra den pt. kendte viden (Bilag).

Beslutning

Afstemning:

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

Imod stemte: 1 I (1) med bemærkning om, at sagen efter Liberal Alliances vurdering har en principiel og væsentlig karakter, herunder i forhold til:

- anvendelsen af dispensationsmuligheder i lokalplan 290
- samspillet mellem miljømyndighedens krav og den planmæssige behandling
- samt den fremtidige praksis for tilsvarende sager

Sagen har været under behandling gennem en længere årrække med betydelige miljømæssige afklaringer og krav til håndtering af forurening. Det rejser et mere generelt spørgsmål om, hvordan sådanne forløb vægtes i den efterfølgende planmæssige vurdering, når en løsning forudsætter dispensation. På den baggrund vurderes det hensigtsmæssigt, at sagen behandles på det øverste politiske niveau.

Indstillingen blev hermed godkendt.

Troels Bennike (I) begærede sagen indbragt til afgørelse i Kommunalbestyrelsen.

Bilag

Notat om jordforurening på Taarbæk Strandvej 54

Oversigtskort

Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr 290

Tegninger og beskrivelse

Bygningskultur Foreningens kommentarer til byplanudvalget d. 15. april 2026 pkt 7 8 og 9

Punkt 10: Meddelelser

00.01.00-A30-15-25

Sagsfremstilling

1. Det midlertidige byrum på Klampenborgvej 2026-2028

Kommunalbestyrelsen vedtog 3. april 2025 (punkt 9) at forlænge det midlertidige byrum på Klampenborgvej i yderligere 3 år. I den nye indretning arbejder forvaltningen med at forbedre de eksisterende forhold, og flytning af brandvejen til storcentret, som i dag løber på den gamle cykelsti langs centret. I den nye indretning er brandvejen placeret langs letbanen, og der udformes nye udstigningsarealer til brandkøretøjer. Som følge af den nye placering af brandvejen, er forvaltningen nødt til at ændre placeringen af træerne, så de står med større afstand.

Forvaltningen har baseret den nye indretning på evalueringen af byrummet fra efteråret 2024, som især handlede om at skabe et byrum med fokus på; det grønne, prioritering af udeservering og opholdsmuligheder, at sikre tilgængelighed, gode forhold for både fodgængere og cyklister og at give plads til arrangementer i byrummet. Der vil især være fokus på at udjævne flere af kantstenene med asfaltramper, rykke på møllestenene og træernes placering. Arbejder gennemføres i tæt dialog med storcentret, og med fokus på fremtidige muligheder.

Det var oprindeligt planen, at træerne skulle udskiftes efter 3 år. Det viser sig imidlertid, at en del af træerne fortsat kan holde til at stå i bigbags efter en genplantning, og andre træer har behov for udplantning. Forvaltningen vil i den kommende tid udplante et udsnit af træerne på kommunens skoler. Udplantningen udføres i dialog med de pågældende skoleledelser.

2. Greater Copenhagen EU Office - Årsberetning 2025

Greater Copenhagen EU Office har fremsendt årsberetning for 2025.

I årsberetningen er en række eksempler på, hvorledes kommuner, regioner og virksomheder har deltaget EU-projekter inden for sundhed, digitalisering, grøn energiomstilling, uddannelse, transport, forsvar og meget mere.

Aktuelt deltager Lyngby-Taarbæk kommune i 6 projekter med forkus på grøn omstilling og energioptimering. I 2025 udløste det EU-midler på 1 mio. I indeværende år udløser projektdeltagelsen EU-midler på 2.5 mio.

3. Sagsbehandlingstider for byggesager

Forvaltningen orienterer kvartalsvist om sagsbehandlingstider på byggesagsområdet. Sagsbehandlingstiden er pr. 1. maj 2026 på cirka 10 uger, hvilket er under målet på maksimalt 12 uger (bilag).

4. Klage vedrørende Lokalplan 297 og Kommuneplantillæg 4/2025

Lyngby-Taarbæk Kommune har modtaget klage vedrørende Lokalplan 297 og Kommuneplantillæg 4/2025 for et område ved Skolebakken/Parcelvej. Klagen er indgivet den 31.03.2026 til Planklagenævnet. Kommunalbestyrelsen vedtog lokalplanen og kommuneplantillægget endeligt den 26.02.2026. Klagen omhandler blandt andet forventning til områdets udvikling, miljøvurdering, terrænbearbejdning, placering af bebyggelse, genskin fra tag, vandaflledning, støj- og lysgener, parkering, lugt og ejendomsværditab.

5. Borgermøde ang. geotermi

Forvaltningen har sammen med Innargi og Vestforbrænding lagt sig fast på et forslag til placering af et geotermisk anlæg og borer. Den 27. maj 2026 afholder Forvaltningen i samarbejde med Vestforbrænding og Innargi et borgermøde for de nærmeste beboere, i lighed med det borgermøde der blev afholdt i december 2024. Det er ikke tanken at der denne gang skal afholdes et digitalt borgermøde.

Det er planen, at der i juni træffes en principbeslutning om anlæggets placering, samt - som led i miljøvurderingsprocessen - at udsende afgrænsningsnotatet i høring.

Beslutning

Orientering givet.

Bilag

Årsberetning 2025-EUoffice

Dashboard

Punkt 11: Kommende sager

00.01.00-A30-6-25

Sagsfremstilling

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

Følgende sager er planlagt til de kommende møder:

- DTU Campus - Endelig vedtagelse af Lokalplan 305 for DTU Campus
- Lyngby Hovedgade 66A - Plangrundlag for nyt byhus (infill projekt)
- Retningslinje for udpegning af bevaringsværdige træer (revision)
- Principper for udvikling af Klampenborgvej 203-205
- Rammelokalplan for Firskovvejskvarteret med tilhørende kommuneplantillæg og miljørapport
- Retningslinjer for dispensation til hegning
- Geotermi - Afgrænsningsnotat
- Lyngby Hovedgade 4 - Ideoplæg - Senioregnede boliger
- Taarbæk - Bydelsskilt

Introduktion til fagområdet:

Juni

- Villa problematik (nedrivning/bevaring/begrønning)

August

- - Erhvervsområder

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 12: Underskrift af protokol

00.01.00-A30-6-25

Beslutning

Godkendt.