

REFERAT Byplanudvalget 2022-2025 d. 30-10-2024

Mødedato Onsdag d. 30. oktober 2024 kl. 16:45

Mødested Udvalgsværelse 1.1 - 1. sal (Lyngby Torv)

Mødedeltagere John Tefke, Martin Vendel Nielsen, Michael M. Jørgensen, Bodil Kornbek, Gitte Kjær-Westermann, Claus Bøgh Svenningsen, Anne Grete Bülow

Indholdsfortegnelse

Dagsorden godkendelse.....	3
Budgetaftalen 2024-27 - 2. status for implementeringen (Orientering).....	4
Lokalplan 300 for udbygning af Engelsborgskolen - endelig vedtagelse (Beslutning) (Genforelæggelse).....	7
Forslag til Lokalplan 310 for Kongevejen 91-93 (Beslutning).....	12
Lyngby Hovedgade 43 - Tilbygning til Magasin (Beslutning) (Genforelæggelse).....	16
Midlertidig parkering samt arealer ved Lyngby Torv og Klampenborgvej (Beslutning).....	22
Christian X's Allé 17A - anvendelse til lyn el-ladestandere (Beslutning).....	28
Parforce Springforbi - Dispensation lokalplan og skovbyggelinje nye bygninger (Beslutning).....	31
Parforce Fortun Port - Dispensation skovbyggelinje nye bygninger (Beslutning).....	35
Vintappervej - Muligt § 14 forbud (Beslutning).....	39
Birkevej 9 - Dispensation fra lokalplan 195 til udstykning (Beslutning) (Genforelæggelse).....	43
Lukket:	49
Kommende sager.....	50
Meddelelser.....	51
Lukket: Lukkede meddelelser.....	53
Underskrift protokol.....	54

Punkt 1: Dagsorden godkendelse

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Godkendt.

Punkt 2: Budgetaftalen 2024-27 - 2. status for implementeringen (Orientering)

00.30.00-S55-2-24

Resume

Det følger af budgetaftalen 2024-27, og procesplanen for udmøntningen af budgetaftalen, at der løbende forelægges status for implementeringen af budgetaftalen i forbindelse med budgetopfølgningerne, der forelægges politisk i 2024. Med denne sag fremlægger forvaltningen 2. status for implementeringen af budgetaftalen 2024-27.

Indstilling

Forvaltningen orienterer om status for implementeringen af budgetaftalen 2024-27.

Problemstilling

Økonomiudvalget godkendte 16. november 2023 forvaltningens forslag til en procesplan for udmøntningen af budgetaftalen 2024-27. Det blev i den forbindelse ligeledes godkendt, at der løbende forelægges status på implementeringen af budgetaftalen i forbindelse med de årlige budgetopfølgninger, jf. også budgetaftalen 2024-27.

Den 1. status blev fremlagt i juni i forbindelse med 1. budgetopfølgning 2024. Med denne sag fremlægger forvaltningen 2. status for implementeringen af budgetaftalen 2024-27.

Løsninger

2. status for implementeringen af aftalepunkterne i budgetaftalen 2024-27 er vedlagt (bilag). Oversigten omfatter de indsatser, som skal forelægges politisk, herunder budgetaftalens hensigtserklæringer. Oversigten er opdelt på områderne, som de fremgår af budgetaftalen.

De fleste af indsatserne er udmøntet eller i fremdrift efter procesplanen for den politiske behandling (markeret med grøn). En række af de behandlede sager skal som led i udmøntningen forelægges på ny. Derudover er der sager, hvor der er truffet beslutning om justeringer i forhold til udmøntningen af de afsatte midler. Det er i oversigten angivet, at disse sager er i fremdrift i henhold til planen, suppleret med en kommentar herom. Indsatser, som er behandlet senere end oprindeligt planlagt, men ellers er i fremdrift eller implementeret som forudsat i budgetaftalen, er ligeledes markeret med grøn.

Indsatser som endnu ikke er blevet fremlagt, som det ellers er forudsat i procesplanen for den politiske behandling, er markeret med gul. Indsatser som er forelagt politisk, men hvor implementeringen er forsinket eller ændret væsentligt i forhold til de oprindelige forudsætninger ved budgetaftalen 2024-27, er ligeledes markeret med gul. Samlet er i alt 5 indsatser markeret med gul. Det drejer sig om "Mulighederne for at overdrage kommunens boliger til almenboligselskaberne", "Analyse af de kommunale udlejningsejendomme", "Fremtidig drift af kommunale begravelsessteder", "Snitflader på fritids- og idrætsområdet" og "Plan for udmøntning af pulje til klimainvesteringer".

Strategisk ramme

Status for budgetaftalen 2024-27 er udarbejdet med udgangspunkt i den indgåede budgetaftale 2024-27 og procesplanen for udmøntningen af aftalen som godkendt af Økonomiudvalget den 16. november 2023.

Videre proces

Fremadrettet fremlægges ikke yderligere særskilte opfølgninger på implementeringen af budgetaftalen 2024-27. Opfølgningen på de enkelte elementer i aftalen vil fremadrettet indgå som en del af den almindelige sagsfremstilling vedrørende de respektive områder, herunder som en integreret del af de løbende budgetopfølgninger.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Dagtilbudsudvalget,

Skoleudvalget,

Kultur- og Fritidsudvalget,

Byplanudvalget,

Ældre- og Omsorgsudvalget,

Forebyggelses- og Socialudvalget,

Teknikudvalget,

Økonomiudvalg og

Kommunalbestyrelsen orienteres.

Beslutning

Teknikudvalget, den 29. oktober 2024

Sagen blev hævet til beslutningssag, jf. godkendelse af dagsorden.

Udvalget lægger vægt på, at en plan for udmøntning af anlægspulje til klimainvesteringer ikke forsinkes yderligere, men forelægges Teknikudvalget og Økonomiudvalget snarest.

Dagtilbudsudvalget, den 30. oktober 2024

Orientering givet.

Cecilie Mussegaard Lindahl (B) var fraværende under punktet.

Skoleudvalget, den 30. oktober 2024

Orientering givet.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Orientering givet.

Kultur- og Fritidsudvalget, den 30. oktober 2024

Orientering givet.

Bilag

2. Status Implementering af budgetaftalen 2024-27

Punkt 3: Lokalplan 300 for udbygning af Engelsborgskolen - endelig vedtagelse (Beslutning) (Genforelæggelse)

01.02.05-P16-5-19

Resume

Forslag til Lokalplan 300 (bilag) for udbygning af Engelsborgskolen har været offentligt fremlagt i perioden 8. april 2024 til den 3. juni 2024. Der er indkommet 11 hørings svar. Hørings svarene er behandlet i vedlagte høringsnotat. Sagen fremlægges med henblik på endelig vedtagelse af lokalplanforslaget med de foreslåede ændringer af lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen godkendes endeligt med følgende ændringer:

- § 7.2 ændres til: "Ny bebyggelse inden for byggefelt må højst udgøre 2300 m². Herudover kan der laves tagetage, der må benyttes til ventilation og/eller depot."
- § 7.4 ændres til: "Bebyggelsen inden for byggefelt A må højst opføres i to etager med en kiphøjde på 14 m."
- § 9.2 ændres til: "Der skal plantes avnbøg eller bornholmsk røn i skelbræmmen langs Engelsborgvej og der skal plantes avnbøg, opstammet tjørn eller rødeg i skelbræmmen langs Christian X's Allé."

Problemstilling

Kommunalbestyrelsen besluttede den 31. august 2023 at ændre på skoledistrikterne, herunder at reducere skoledistriktet for Engelsborgskolen, så denne fremover bliver med 4 spor med mulighed for 5 spor på enkelte årgange. På den baggrund besluttede man at stoppe det videre arbejde med udbygning af Engelsborgskolens etape 2 og som en konsekvens heraf at tilpasse den igangværende etape 1. Lokalplanforslag 300, som indeholdt de oprindelige udvidelsesmuligheder blev derfor ændret og sendt ud i en ny høring med mulighed for at udbygge i henhold til de ændrede vilkår. En væsentlig konsekvens af ændringerne er, at der ikke længere er behov for at bygge en ny hal syd for Engelsborgvej. Selvom antallet af elever ikke vokser, er der stadig behov for at opføre en ny udskolingsbygning, idet der i dag er en overbelægning på skolen på ca. 20%, og der mangler faglokaler til natur- og teknikfag. Derfor indeholder lokalplanen mulighed for at opføre en permanent bygning syd for Engelsborgvej til udskolingen samt tilhørende teknik- og naturfagslokaler. Den nye bygning er i 2 etager og indeholder i alt 13 basislokaler samt to faglokaler til fysik og kemi. Den nye bygning vil få et samlet etageareal på ca. 2.300 m².

Løsninger

Formålet med lokalplanen er:

- At muliggøre en udbygning af Engelsborgskolen på arealerne syd for Engelsborgvej
- At sikre at ny bebyggelse fremtræder med god arkitektonisk kvalitet og at bebyggelsen gives en udformning, som harmonerer med de omkringliggende engelske rækkehuse på Christian X's Allé og skolebygningerne nord for Engelsborgvej bl.a. gennem materialevalg
- At give mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet

Forslag til lokalplan 300 har været offentligt fremlagt i perioden 8. april 2024 til den 3. juni 2024. Der er afholdt borgermøde den 22. april 2024. Referat er vedlagt (bilag). I løbet af høringsperioden er der modtaget 11 hørings svar (bilag), herunder en underskriftindsamling. 10 hørings svar omhandler forhold i lokalplanforslaget, mens ét hørings svar omhandler skolepolitik. Høringsnotat er vedlagt (bilag).

Hørings svarene koncentrerer sig om følgende hovedtemaer:

- Spørgsmål om hvorfor det er nødvendigt at udbygge, når det er besluttet at skolens kapacitet alligevel ikke udvides til 5 spor
- Omfanget af den nye bygning - størrelsen; længde og højde
- Placeringen af den nye bygning, herunder afstand til skel mod Christian X's Allé
- Tilpasning til de engelske rækkehuse

- Ønsker om at allé-karakteren på Christian X's Allé bevares.

Forvaltningens bemærkninger og forslag til høringssvarene:

Baggrunden for beslutningen om at flytte udskolingen til ny bygning syd for Engelsborgsvej er følgende: Der er i dag en overbelægning på skolen på omtrent 20 %, hvorfor der mangler faglokaler til teknik- og naturfag. Desuden er der nye lovkrav om, hvor mange m³, der skal være til rådighed i basislokaler. Endelig er der også mangel på læringsmiljøer til gruppearbejder og differentieret undervisning.

Samtidig besluttede kommunalbestyrelsen, at bygninger nord for Engelsborgvej skal renoveres og ombygges, så lokalerne i så høj grad som mulig lever op til de fastsatte arealnormer for nye skoler. Disse arealnormer er baggrunden for omfanget af den nye udskolingsbygning på 2.300 m². Bygningen indrettes som en samlet enhed med 13 basislokaler og to faglokaler til fysik og kemi. For at mindske arealforbruget opføres bygningen i 2 etager med en bred midter-korridor, der rummer mulighed for at indrette forskellige mindre læringsmiljøer, og basislokaler og faglokaler etableres på hver side af denne midter-korridor. Denne indretning betyder dog, at bygningen får en relativt stor husdybde. Husdybden har samtidig betydning for, hvor høj kippen på saddeltaget bliver.

Bebyggelsens højde:

I lokalplanforslaget er der givet mulighed for at have en kiphøjde på op til 15 m, for at sikre at tagrummet kan rumme bygningens ventilation. På baggrund af høringssvarene er der foretaget en mere detaljeret undersøgelse af, hvad den mindste kiphøjde skal være. Det vurderes, at være muligt at kunne sænke kiphøjden til 14 m, og alligevel have plads til ventilation. På den baggrund foreslås, at taghøjden sænkes fra maks. 15 m til maks. 14 m.

Placering af bebyggelse:

Byplanudvalget besluttede på møde d. 2. februar 2022, at grønningen/idrætsarealerne i videst muligt omfang skulle friholdes for nybyggeri. Det medfører, at nyt byggeri syd for Engelsborgvej kun kan placeres øst for badmintonhal og multihal. Der er på den baggrund udlagt et byggefelt parallelt med Christian X's Allé i en afstand af 5 meter fra vejskel. Dette svarer til afstanden til vejskel for de engelske rækkehuse, og afstanden til vej for daginstitutionen syd for nybyggeriet. Placering af et nyt byggefelt langs Chr. X's Allé er kun muligt ved at nedrive de tre eksisterende villaer, der er beliggende ud mod Christian X's Allé. Bygningerne blev i sin tid opkøbt af kommunen med henblik på at sikre udvidelsesmuligheder for Engelsborgskolen.

Bebyggelsens udseende:

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny skolebygning i 2 etager med et maksimalt etageareal på 2.300 m². Den ny bygning er søgt tilpasset de engelske rækkehuse gennem materialevalget af blank, gul mur af blødstrøgne teglsten. Tagformen er saddeltag, og der anvendes indslag af den rødokker farve, som findes på altanværn på de engelske rækkehuse. Gavlene, som er særligt synlige ud mod krydset ved Engelsborgvej og fra syd på Christian X's Allé, markeres med reliefmurværk.

Områdets grønne karakter:

Allé-karakteren på Christian X's Allé fremkommer først og fremmest ved træplantningen i beplantningsøerne mellem fortov og kørebane. Desuden bidrager de dybe forhaver på strækningen fra Buddingevej hen til Hollandsvej til et grønt vejbillede. Syd for lokalplanområdet, ved parkeringsplads og daginstitutionen, er skelbræmmen præget af store og fuldt udviklede rødege. Forvaltningen foreslår, at det bliver muligt at fortsætte denne træække langs den nye bygning ud mod Christian X's Allé. Desuden suppleres plantelisten med avnbøg som findes langs brandvejen og bornholmsk røn som findes i den høje hæk langs Engelsborgvej.

Redaktionelle rettelser vil være supplerende oplysninger på kortbilag, vejadgang og rettelser i redegørelsen, hvor "kan" rettes til "skal" i overensstemmelse med lokalplanens bindende bestemmelser.

Strategisk ramme

Ved en kapacitetsudvidelse, hvor man etablerer den ekstra kapacitet med tilbygninger og kun i mindre grad berører de eksisterende bygninger, bør anvisningerne i "Funktionsprogram for skolebyggeri i Lyngby-Taarbæk Kommune" være gældende for de nybyggede dele af skolen. I det projektspecifikke byggeprogram tages stilling til, hvordan anvisningerne anvendes i forbindelse med eventuelle ombygninger. Med udgangspunkt i kommunens "Principper for de kommunale ejendomme" bliver der kun opført det antal permanente etagemeter, der er behov for på langt sigt. Øvrig kapacitet etableres som midlertidige pavilloner. I kommunens Arkitekturpolitik lægges der ved til- og ombygning og nybyggeri vægt på, at helheden i området respekteres. Det handler om størrelse, materiale- og farvevalg, placering på grunden, indpasning i landskabet og byens rum.

Videre proces

Planlovens § 27, stk.2 fastsætter, at der i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen kan foretages ændring af det offentliggjorte planforslag. Berører ændringen på væsentlig måde andre myndigheder eller borgere end dem, der ved indsigelse har foranlediget ændringen, kan vedtagelsen af planen ikke ske, før de pågældende har fået lejlighed til at udtale sig.

Forvaltningen vurderer, at de tre nævnte ændringer er af mindre betydning, og ikke væsentligt berører beboere i området eller naboer til området.

Forvaltningen foreslår derfor, at Lokalplan 300 annonceres endeligt vedtaget, og der fremsendes orientering herom til ejere inden for området og de, der har sendt høringssvar.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Kommunalbestyrelsen beslutter.

Beslutning

Beslutning fra Byplanudvalget 2022-2025, 18. september 2024, pkt. 5:

Byplanudvalget, den 18. september 2024

Sagen udsættes en måned med henblik på at belyse konsekvenserne af at flytte bygningen tilbage i byggefeltet og at belyse de arkitektoniske virkemidler.

Mail fra beboer vedlagt referatet (bilag).

Supplerende sagsfremstilling og ny indstilling

På baggrund af henvendelser fra byggeriets genboer i de Engelske Rækkehuse, besluttede Byplanudvalget på sit møde i september, at sagen udsættes med henblik på at belyse konsekvenserne af at flytte bygningen tilbage i byggefeltet, og at belyse de arkitektoniske virkemidler.

Forvaltningen har på den baggrund bedt kommunens bygherreorganisation, om kort at beskrive de arkitektoniske valg i udformning af bygningen, hvor der bl.a. er lagt vægt på en effektiv udnyttelse af arealet for at få en god bygning til skoledrift, og murstensbyggeri og saddeltag for at tilpasse sig det omgivende byggeri (bilag). Kommunens Bygherreorganisation vil kort gennemgå arkitekturen ved Byplanudvalgets møde.

Til belysning af muligheden for at flytte bygningen længere væk fra skel mod Christian Xs Allé, har forvaltningen udarbejdet notat (bilag) der kort beskriver skelforhold, herunder nuværende og evt. ændrede afstande til skel, samt konsekvenser vedr. eksempelvis brandforhold, ventilation, adgang og drift, samt tids- og økonomiske konsekvenser.

Der er i notat, og øvrige bilag, taget udgangspunkt i, at bygningen flyttes 2,5 meter (til skel), idet problematikkerne ved at flytte bygningens placering vil være de samme, eller sammenlignelige, om bygningen flyttes 1, 2 eller 2,5 meter. De spørgsmål der vil skulle afklares, belyses og tages stilling til, er grundlæggende de samme ved en placering af bygningen tættere på skel end 2,5 meter, idet f.eks. brandproblematikker, ventilation etc. er de samme når man først flytter bygningen ind i skelzonen. Der hvor forskellene opstår er, at det naturligt vil være positivt hvis så stort et areal som muligt bevares som skolegård, ligesom det vil være nemmere at servicere bygningen hvis der f.eks. bevares mindst 2 meter til sti etc. Samlet set finder forvaltningen imidlertid, at fordelene for genboerne ved at flytte bygningen ikke står mål med de gener det pålægger skolen og kommunen som brugere og bygningsejer samt naboerne (boliger for autister).

I forhold til de øvrige rejste høringspunkter, herunder forslag om at nedsætte maksimal højde til 13,5 m, er der udarbejdet revideret høringsnotat (bilag) med tilføjelse af de modtagne indsigelser efter den egentlige høringsfrist.

På baggrund af evt. tids- og økonomiske konsekvenser ved en ændring af lokalplanen, orienteres Skoleudvalget og Økonomiudvalget om sagens behandling.

Ny indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanens byggefelt fastholdes, og Lokalplanen godkendes endeligt med følgende ændringer:

1. § 7.2 ændres til: "Ny bebyggelse inden for byggefelt må højst udgøre 2300 m². Herudover kan der laves tagetage, der må benyttes til teknik og/eller depot."
2. § 7.4 ændres til: "Bebyggelsen inden for byggefelt A må højst opføres i to etager med en kiphøjde på maksimalt 14 m."
3. § 9.2 ændres til: "Der skal plantes avnbøg eller bornholmsk røn i skelbræmmen langs Engelsborgvej og der skal plantes avnbøg, opstammet tjørn eller rødeg i skelbræmmen langs Christian X's Allé."

Videre proces

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter lokalplanen som anbefalet, vil lokalplanen blive offentliggjort og der vil blive sendt svar til dem der har indsendt hørings svar. Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at lokalplanforslagets byggefelt skal ændres, vil forvaltningen udarbejde revideret forslag til lokalplan der vil blive forelagt Byplanudvalget til beslutning inden fornyet høring i 4 uger. Forvaltningen vil ligeledes udarbejde sag til hhv. Skoleudvalget, Økonomiudvalget og Kommunalbestyrelsen om konsekvenser vedr. tidsplan og økonomi.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Ad 1-3) (ny indstilling) Anbefalet.

Bilag

Referat fra borgermøde om LPforslag 300 den 22.4.2024

Hørings svar 2024

Bilag til høringsnotat

forslag til lokalplan 300 med ændringer og rettelser

Mail om lokalplan 300

Oversigtskort

Bygning Z_BY_forskydning Scenarie_oversigt

ENGSK_Tidslinje for scenarier BY oktober

Engelsborgskolen - konsekvenser ved 2,5 m forskydning af bygning Z

Høringsnotat til lokalplanforslag nr. 300 22. oktober 2024

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 310 for Kongevejen 91-93 (Beslutning)

01.02.05-P16-1-24

Resume

Kommunalbestyrelsen besluttede i december 2023, at der på baggrund af indhentning af forslag og ideer til anvendelsen af Kongevejen 91-93, skulle udarbejdes planforslag som muliggjorde en udvidelse af Classic Car House aktiviteter på ejendommen Kongevejen 79-83. Der er nu udarbejdet et lokalplanforslag 310, forslag til kommuneplantillæg 9/2021 og miljørapport med dette indhold. Der skal tages stilling til om planforslag og miljørapport skal fremlægges i offentlig høring 8 uger.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. Forslag til lokalplan 310 for Kongevejen 91-93 godkendes og sendes i høring i 8 uger inden for det viste høringsområde
2. Forslag til kommuneplantillæg 9/2021 godkendes og sendes i høring i 8 uger sammen med forslag til lokalplan
3. Miljørapporten godkendes og fremlægges i høring sammen med planforslagene
4. Der afholdes borgermøde i løbet af høringsperioden.

Problemstilling

I forlængelse af etableringen af Classic Car House på Kongevejen 79-83, hvor der er etableret 15.000 m² publikumsorienterede erhverv med fokus på klassiske biler, ønsker Classic Car House nu at udvide aktiviteterne med 6.000 m² nybyggeri inden for et nyt lokalplanområde på Kongevejen 91-93. Der ønskes etableret kontor, publikumsorienteret serviceerhverv, udstilling, lager, detailhandel med særlige varegrupper – bilsalg, værksted, hotel samt parkering. Classic Car House har erhvervet arealet fra Lyngby-Taarbæk Kommune. Lokalplanområdet for Kongevejen 91-93 er i dag omfattet af kommuneplanramme 3.3.41 der udlægger området til offentlige formål, trafik anlæg, tekniske anlæg, nærrecreativt område. Der er ingen lokalplan for området. En ændret anvendelse kræver derfor ændring af kommuneplanen og ny lokalplan for området.

Løsninger

Som indledning til en ændret planlægning, blev der i efteråret 2023 indhentet ideer og forslag til planlægningen. Høringssvarene blev behandlet på Kommunalbestyrelsens møde den 20. december 2023. Her blev besluttet, at der skal arbejdes videre med forslag til henholdsvis kommuneplanramme og lokalplan, der giver mulighed for at fortsættelse de aktiviteter der findes på naboejendommen Classic Car House. Herudover kan der arbejdes med anvendelse til hotel.

Samtidig med ideindhentningen er der foretaget miljøscreening. Resultatet af screeningen er at der skal udarbejdes miljøvurdering omhandlende følgende emner:

Trafik, støj, vandhåndtering, visuelle forhold og biodiversitet.

Den planlagte bebyggelse ligger i forlængelse af det eksisterende Classic Car House, både med hensyn til placering og materialer. Det arkitektoniske hovedmotiv i det nye byggeri er en række murede bygninger placeret ud mod omfartsvejen, forbundet af mindre mellembygninger. Bygningerne har gavle vendt mod Omfartsvejen og Kongevejen. Bygningskomplekset afsluttes mod nord af en tværstillet administrationsbygning med saddeltag. Det samlede bygningskompleks lukker sig således mod omfartsvejen og åbner sig mod Kongevejen. De primære bygninger tænkes opført i tegl med en forholdsvis detaljeret bearbejdning af facader og forbundet af mellembygninger i lette materialer.

Projektet har været forelagt arkitekturrådet, der har afgivet udtalelse den 1. august 2024. (bilag)

Rådets konklusioner er følgende:

1. Viderebearbejde udearealernes beplantning og sammenhæng, herunder forholdet mellem ejendommen syd for Kongevejen.
2. Tydeliggøre det indbyrdes hierarki imellem bygninger og sammenhængen med landskabs- og bebyggelsesplanen og forenkle på motiverne.
3. Viderebearbejde fortandning, materialer og mellembygninger i bebyggelse ud mod Omfartsvejen.
4. Forenkle det arkitektoniske udtryk, særligt administrationsbygningen, så de enkelte bygninger med de klassiske grundmotiver, i højere grad tegner samtiden. Færre virkemidler vil styrke det arkitektoniske udtryk.

Classic Car House har haft udtalelsen til kommentering (bilag) og oplyser, at der har været stærkt fokus på Lyngby-Taarbæk Kommunes arkitekturpolitik undervejs. Det har været et mål at skabe en harmonisk, bæredygtig og kulturelt respektfuld helhed. Classic Car House har dog arbejdet videre med de tilbagemeldinger som arkitekturrådet har givet, og det har forbedret det samlede resultat.

Det er forvaltningens vurdering, at der med projektet er tale om et generelt godt og sikkert hovedgreb ved placering af bygninger. De er placeret så der afskærms for støj for omfartsvej og den tværstillede bygning i den nordlige spids, afslutter fint et sammenhængende forløb af bygninger og rum inklusiv Classic Car House syd for stien. Under hensyn til at placere det nødvendige antal parkeringspladser til Classic Car House, er der arbejdet med at begrønne øvrige arealer på terræn og randbeplantning opretholdes. Der er siden arbejdet videre med arkitekturen på særligt administrationsbygningen som nu er blevet forenklet. De to frontespicer (frontkviste) - i gavlene er fjernet, hvilket styrker det samlede udtryk af bygningen.

Forvaltningen vurderer at der er tale om et godt og på stedet velegnet projekt.

Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan 310 (bilag), et forslag til kommuneplantillæg 9/2021 (bilag) og en miljørapport (bilag), som sendes i høring i 8 uger indenfor høringsområdet (bilag). Hovedindholdet i lokalplanforslaget er at give mulighed for at opføre 6.000 m² etageareal i en højde af 15 m og med følgende anvendelser: udstilling, handel med særligt pladskrævende varegrupper i form af biler, værksted, kontor, hotel og parkering. Hertil kommer 4.800 m² kælderarealer der skal anvendes til lager og parkering. Den nye bebyggelse har tilnærmelsesvis karakter af en randbebyggelse mod omfartsvejen og et tværstillet længehus der afslutter bebyggelsen mod nord. Med bygningernes placering skærms det indre parkrum for trafikstøj fra især Lyngby Omfartsvej. Frilandsmuseets parkeringsplads opretholdes med et estimeret antal parkeringspladser på ca. 140.

Hovedindholdet i forslag til kommuneplantillægget er en ændring fra offentlige formål til erhvervsformål. Samtidig ophæves reservation til nordgående frakørselsrampe fra Lyngby Omfartsvej og planområdet fastlægges til stationsnært område.

Hovedkonklusionerne i miljørapporten er følgende:

Trafik. Der forventes en trafikforøgelse på Kongevejen på 1% som følge af projektet. Det vil ikke fordrer at Kongevejen skal udvides eller ombygges. Frilandsmuseets parkeringskapacitet opretholdes og der etableres nye parkeringspladser til Classic Car House i overensstemmelse med kommunens parkeringsnorm.

Virksomhedsstøj. Den eksisterende virksomhedsstøj fra Classic Car House overskrider ikke de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj. Beregninger viser at den virksomhedsstøj der forventes genereret i lokalplanområdet, ikke forventes at overskride vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj. Ligeledes vil den akkumulerede støj fra de to virksomheder ikke overskride støjgrænser for virksomhedsstøj.

Trafikstøj. Lokalplanområdet er belastet af trafikstøj udover vejledende grænser for trafikstøj. Bebyggelsen placeres således at bygninger i sig selv skærmer mod trafikstøjen fra Omfartsvejen og lokalplan åbner mulighed for at der opsættes støjskærme mod Kongevejen.

Vandhåndtering. Tag og overfladevand fra Frilandsmuseets grusparkeringsplads håndteres for nuværende via nedsivning, og regnvand fra CCHs befæstede og bebyggede arealer vil helt eller delvist blive afledt til faskine med mulighed for afledning til regnvandskloak.

Visuelle forhold. Med lokalplanen åbnes mulighed for bebyggelse i op til 15 m og i materialer svarende til Classic Car House. Den sandsynlige visuelle påvirkning forventes at være begrænset da området omkring allerede er præget af tættere bebyggelse, synlighed vil især være fra Kongevejen nord for lokalplanområdet.

Biodiversitet og Natura 2000. Inden for området er der ingen beskyttede interesser eller arter.

Strategisk ramme

Kommunens Turismestrategi

Lyngby-Taarbæk Kommunes udvikling som turistdestination skal skabe værdi for kommunens borgere ved at understøtte et bredt udbud af attraktioner indenfor kultur, historie, natur, gastronomi og handel til glæde for både indbyggere og besøgende.

Videre proces

Forslag til lokalplan, forslag til kommuneplantillæg og tilhørende miljørapport fremlægges offentligt i 8 uger.

Med baggrund i Classic Car House udvidelse af aktiviteterne på adressen Kongevejen 91-93 er der behov for, at der udføres en spildevandsplanlægning for området. Helt konkret udmøntes det i et forslag til tillæg til spildevandsplanen, tillæg 8, som behandles af Teknikudvalget den 29. oktober 2024 med henblik på høring.

Økonomi

Vedtagelsen af lokalplanen er en forudsætning for, at den budgetlagte indtægt for salg af ejendommen realiseres. Med vedtagelse lokalplan med det fastlagte indhold vil ejendommen blive solgt til ejer af Classic Car House.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler pkt. 3

Byplanudvalget anbefaler pkt. 1, 2 og 4

Kommunalbestyrelsen beslutter pkt. 1-4

Beslutning

Teknikudvalget, den 29. oktober 2024

Ad 3) Anbefalet.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Ad 1, 2 og 4) Anbefalet.

Imod stemmer: 1 (Claus Bøgh Svenningsen (UP)).

Supplerende materiale vedrørende forslag til lokalplan 310 vedlagt referatet (bilag).

Bilag

Oversigtskort

Arkitekturråd anbefaling

Ejers svar på Arkitekturrådets kommentarer

Forslag til lokalplan 310

Kommuneplantillæg_9/2021

Miljørapport

Bilag til miljørapport - Trafiknotat

Bilag til Miljørapport - Støj

Høringsområde lokalplanforslag 310

Arkitektur appendix 28. juni 2024

Punkt 5: Lyngby Hovedgade 43 - Tilbygning til Magasin (Beslutning) (Genforelæggelse)

02.00.00-P19-56-24

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning fra Magasin om at flytte og udvide restaurant Sticks N Sushi. Restauranten flyttes fra nuværende stueplan og op til tagetagen. Flytningen kræver at der bygges til for at skabe adgang til faciliteterne uden for Magasins åbningstid. Tilbygningen placeres ud mod Johannes Fogs Plads og kræver dispensation fra Lokalplan 149.

Det skal besluttes om dispensationen kan meddeles.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at dispensation fra lokalplanen godkendes.

Problemstilling

Med flytningen af restaurant Sticks N Sushi vil man gerne skabe en rooftop-oplevelse med udendørs spisearealer og udsigt over byen fra den allerede eksisterende tagterrasse. Restauranten udvides til fremover at kunne bespise i alt 300 gæster.

Lokaliteterne har tidligere fungeret som personalekantine for de ansatte i Magasin der nu i stedet får kantine i nogle andre lokaler i bygningen.

Ved foden af tårnet opføres en ankomstpavillon i stueplan der udover at give adgang til elevatorstårnet tillige rummer et skrankeområde beregnet til brug for take-away bestillinger. Ud fra 3. og 4. etage i Magasin, vil der i Magasins åbningstid blive adgang til elevatorstårnet via to overdækkede adgangsbroer. Broerne skal give de handlende i Magasin adgang til restauranten uden først at skulle ned i stueplan. Og omvendt, at give gæsterne i restauranten mulighed for at kunne gå direkte ud at shoppe efter sit restaurantbesøg. Herudover er der projekteret med facadeskiltning på taget af pavillonens i stueplan samt øverst på elevatorstårnet.

Det forventede areal af nybyggeriet udgør samlet ca. 90 m² fordelt på 50 m² pavillon, 20 m² overdækket indgangsparti og et elevatorårn på ca. 15 m² i grundplan. Byggeriet placeres ved Magasins sydøstlige hjørne ud mod Johannes Fogs Plads.

Pavillon og elevatorårn er omfattet af lokalplan 149 for Kgs. Lyngby Kulturhus. Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse, ubebyggede arealers udformning og benyttelse samt stiller krav om at skiltning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der er fremsendt ansøgning om dispensation fra lokalplan 149 (bilag).

Skilteguide for Kgs. Lyngby muliggør de viste skilteforslag og i forhold til lokalplanen tillader denne skilte mod de godkendes i hvert enkelt tilfælde. Udover dette er ejendommen, hvor Magasinbygningen er placeret, omfattet af lokalplan 51.

Byplanudvalget godkendte den 21. oktober 2020 en tidsbegrænset tilbygning/orangeri til restauranten i stueetagen i en 5-årig periode med bemærkning om, at der i øvrigt ønskedes et overordnet helhedsbillede for de samlede torvearealer i

området (Handelstorvet og Johannes Fogs Plads). Dispensationen hertil blev dog aldrig udnyttet.

Forvaltningen finder, at en rooftop-restaurant på denne centrale placering vil kunne bidrage positivt til byens liv – ikke mindst pga. udsigten fra 4. sal, men også grundet at tagterrassen forventes vil have aftensol i længere tid end fx en restaurant i stueplan kan tilbyde.

Forvaltningen foreslår, at dispensationen fra lokalplanen godkendes.

Løsninger

Med design, formsprog og materialevalg, er der med den nye tilbygning lagt vægt på at tilføre det eksisterende facadeudtryk et nyere element med et lidt mere industrielt og urbant udtryk.

Tårnet sørger for at restauranten kan tilgås både fra terræn (via ny udvendig indgang) og inde fra Magasin (bilag). Og pavillonen med skranke til take-away giver nem adgang for den type bestillinger i stueplan.

De store skilte på elevatortårnet er malet på og selv om skiltene fylder en del vurderes størrelsen at passe fint til lige præcis det look tårnet har, den højde skiltene skal sidde i og til de lidt "rå" byrum som tårnet vender ud i mod.

Oppe på tagterrassen etableres en luftig pergolakonstruktion med mulighed for begrønning. Pergolaen vil fremså som en tydelig forlængelse af - og i højde med - restaurantens eksisterende tagkonstruktion.

Mod Nørgårdsvej går tagterrassen ikke helt ud til kanten. Dette er et forhold der ikke bliver ændret på ved ombygningen da føringsvejene for de tekniske installationer til Magasin befinder sig her. Kanten er temmelig bred og høj hvilket medvirker til at mindske synsvinklen nedadtil mod nærmeste naboer. Kanten og udsigten fra tagterrassen er vist med foto (bilag).

Den gældende lokalplan 149 fastsætter bestemmelser vedrørende placering af bebyggelse samt ubebyggede arealers udformning og benyttelse. Tilbygningen placeres udenfor det i lokalplanen fastsatte byggefelt og kræver derved dispensation.

De eksisterende ledelinjer i terræn ved de omkringliggende byrum bibeholdes og suppleres med anlæg af en ny ledelinje til/fra den nye tilbygning.

Affald fra den nye restaurant håndteres indenfor Magasins eksisterende bygningsmasse og varegård.

Arkitektur

Placering af tilbygning

Tilbygningen med mulighed for adgang til tagrestaurant er placeret på "bagsiden" af Magasin. Den ligger i et område, der i kommuneplanen er beskrevet som Det nye Kgs. Lyngby med de store modernistiske bygninger langs Klampenborgvej. Synlige og nærmeste bygninger i området er en bygning til boligformål langs Klampenborgvej, Podium (tidligere Kulturhus), Bruun Rasmussen, parkeringshus på Nørgaardsvej og "bagsiden" af købstadsmiljøet (Meyer m.fl.), se bilag side 3. Der sker i dag arkitektoniske, bygnings- og funktionsmæssige "sammenstød" i området mellem de eksisterende bygninger. Konteksten er præget af variation.

De to byrum, der støder op til tilbygningen, er Handelstorvet og Johannes Fogs Plads. Byrummenes relativt mange høje træer og nogen begrønning i øvrigt bidrager sammen med stiforbindelser til, at de to byrum hænger nogenlunde sammen på tværs. Tårnet og indgangspartiet er placeret som et slags "hængsel" eller omdrejningspunkt i skellet mellem de to byrum. De to byrum er derudover kendetegnet ved en bymæssig, hård og uens belægning; ved de nævnte stiforbindelser på tværs og på langs; ved beplantning, der understreger linjer i området samt ved p-pladser med dertilhørende biltrafik – herunder varelevering og -afhentning. Et område med et blandet byliv i dag- og aften timerne med trafik frem og tilbage mellem alle trafikarter.

Proportioner, formgivning og materialer

Elevatortårnets proportioner understreger og lægger sig op ad de lodrette linjer i Magasins eksisterende facade. Materiale-mæssigt er der vist en perforeret, let-bølget metalplade, se bilag side 24 og 25. Farvemæssigt er tårnet vist en anelse lysere end Magasins facade og med en tættere materiale-struktur, se bilag side 1, 5, 6, 11 (illustration af aftenlys) samt side 23. Det visuelt lette og vandrette tag over indgangspartiet bidrager til at markere dette sted (hængslet) og er i kontrast til det lodrette. Indgangspartiet er yderligere understreget af beplantning på taget. På et referencefoto er vist en tilsvarende let bygning dog uden det relativt store udhæng, se bilag side 15.

I projektforslaget er det beskrevet ”at beplantning på tag og på tagterrasse vil blive planlagt og udført sammen med en gartner og med hårdføre sorter af træer og buske for at sikre at beplantningen kan bestå.” Se bilag side 18 og 39.

Bæredygtighed

Projektet forholder sig ikke til bæredygtighed som sådan. Ved at renovere og tage eksisterende kantine og tagterrasse i brug sker der en ny udnyttelse, der kan bringe værdi til byens brugere og borgere. Der er vist god tilgængelighed til tagrestauranten, og den nye indgang bidrager til at aktivere en ”bagside” på Magasin-bygningen.

Vurdering

Placeringen af tårn og ny indgang kan bidrage til en opgradering af ”bagsiden” af Magasin og til at skabe et oplyst og tilgængeligt mødested (hængsel) i de to ellers relativt åbne og ikke specielt tydeligt definerede byrum. Det lodrette tårn, materialerne og den lyse farve på tårnet lægger sig op ad Magasins eksisterende materiale og arkitektur samtidigt med, at det vil skille sig ud som noget nutidigt. Blandt andet vil det skille sig ud om aftenen med den foreslåede belysning af tårnet, se bilag side 11. Da konteksten i området er præget af variation, bifalder forvaltningen, at der ikke arbejdes med materialer eller farver i kontrast til Magasin-bygningen og at der er tænkt i en helhed.

Forvaltningen vurderer derudover, at det kan blive vanskeligt at opretholde den meget spinkle opbygning af tag på det viste udhæng, lige som de viste akryl-bogstaver med led belysning opsat på tag, vurderes at blive monteret med en form for bagvedliggende mere synlig konstruktion end den viste for at holde de 35 cm høje bogstaverne på plads, se referencefotos bilag side 28.

Der bør ske en yderligere detaljering af ”kantzonerne” med cykelparkering og de bagvedliggende arealer i området sammenholdt med afhentningsmulighed ved take away, bilag side 45. Projektforslaget forholder sig derudover ikke yderligere til restaurant-formål i stueetagen inden- og udendørs, hvor Sticks n Sushi holder til i dag.

Lokalplan og arkitekturråd.

Det er desuden vurderet, at etablering af en tagrestaurant til i alt ca. 300 gæster i den nuværende personalekantine og ved brug af eksisterende tagterrasse samt at opførelse af et elevatortårn i ca. samme taghøjde som den eksisterende bygning og at det relativt lille aftryk på ca. 50 m² på terrænen med indgangsparti og mulighed for take away ikke har væsentlig betydning for ændring af miljøet. På ovenstående baggrund anbefaler forvaltningen, at der ikke skal udarbejdes lokalplan for den viste tilbygning og at arkitekturrådet ikke involveres.

Visionen i arkitekturpolitikken lyder: Lyngby-Taarbæk er en innovativ, blå, grøn og bæredygtig kommune med bygninger, byrum og kulturarv af høj kvalitet.

Skilte

Der foreslås i alt 4 facadeskilte - 2 lysende skilte og 2 påmalede. På tagkanten af pavillonen placeres 2 enslydende skilte med navnetrækket ”STICKS N SUSHI” – begge med frontbelyste bogstaver i en højde af 35 cm. Belysningen oplyses til at være ikke blændende, neutral og at lyse i hvid/varm tone. Der er for nuværende ikke oplysning om tændingstider, men udgangspunktet vil være at man tillader tændte skilte i restaurantens åbningstid. Skilteguiden muliggør de 2 facadeskilte fordi der er tale om en hjørnebygning. For at fuldende blikfanget omkring indgangen, placeres på samme tagflade som skiltene, en mindre grøn vegetation i form af f.eks. papyrus og mini-nåletræer.

For at gøre opmærksom på tagterrassen eksistens, overvejer ansøger at påmale 2 store skilte øverst på elevatortårnet. Skiltene er ens og består af navnetrækket ”Roofop” i kombination med et logo i form af en tallerken med spisepinde. Inklusiv logo har hvert skilt en samlet højde på ca. 150 cm – men skilteguiden muliggør dette fordi der er tale om et større bygningsvolumen og en speciel placering.

Strategisk ramme

Forvaltningen vurderer, at projektforslaget er i overensstemmelse med Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum, hvor visionen lyder: Et levende og oplevelsesrigt Kongens Lyngby Centrum. I 2030 danner et grønnere centrum rammen

om attraktive mødesteder og fællesskaber for alle, der bor i, besøger og færdes i byen. Lige som forslaget støtter op om følgende delstrategier: Stærkt handelsliv og liv efter lukketid og Udvikling med respekt for historien og krav om kvalitet.

Videre proces

Såfremt udvalget beslutter at godkende dispensationen fra lokalplanen, vil forvaltningen inden der meddeles den nødvendige dispensation, foretage naboorientering af alle ejere indenfor lokalplanens oprindelige afgrænsning samt orientering af hovedejere for de ejendomme der ligger op til (bilag). Herefter kræver projektet ansøgning om byggetilladelse.

Konsekvens ved afslag på det ansøgte vil medføre, at adgang til tagetagen skal etableres indenfor eksisterende bygningsvolumen og denne vurderes ikke at kunne etableres uden en væsentlig ombygning.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Beslutning fra Byplanudvalget 2022-2025, 14. august 2024, pkt. 9:

Byplanudvalget 14. august 2024

Udsat, idet udvalget ønsker at se alternative muligheder for facadebeklædning af elevatortårnet, da udvalget ikke er overbevist om, at det nuværende forslag giver den nødvendige sammenhæng med arkitekturen i området. Udvalget lægger desuden vægt på at indgangspartiets udtryk indpasses bedre i helheden.

Udvalget lægger vægt på, at en rooftop-restaurant i Kongens Lyngby Centrum vil tilføre en ny og positiv oplevelse for byens brugere, og give et løft til bylivet, og udvalget har ikke bemærkninger til elevatortårnets placering.

Udvalget lægger særlig vægt på, at der i skitserne er vist begrønning, og det skal derfor sikres, at der senest ved ibrugtagning foreligger en plejeplan.

Forvaltningen skal sikre at belysning skal kunne reguleres i farve, tændingstider og styrke, såfremt det skulle vise sig at være til unødige gene for de omboende.

Følgende er lagt på sagens referat:

- Bygningskulturforeningens (BKF) kommentar (bilag)
- Magasins svar på BKF's bemærkning (bilag)

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

Supplerende sagsfremstilling

I forlængelse af udvalgets ønske om at se alternativer i forhold til facadebeklædning, placering mv. har ansøger sendt supplerende ansøgning (bilag).

Den supplerende ansøgning indeholder følgende emner:

- Bygningernes placering i forhold til hinanden: Pavillon til tagterrace, pavillon til P-kælder og eksisterende bygning.

- Skalaforhold og materialer.
- Elevatortårnets placering og materiale
- Forslag til evt. alternativ facadebeklædning på elevatortårnet

Ansøger argumenterer for, at i stueplan har pavillon til tagterrasse og pavillon til P-kælder samme skala og ”taler samme sprog”. Samtidigt er det et ønske, at den nye entré til tagterrassen udstråler en egen identitet, der kan give en vis form for synlighed i bybilledet, så gæster let finder adgangen til tagterrassen. Elevatortårnet er designet ud fra forskellige forudsætninger herunder brandforhold og logistik i forhold til såvel restaurantgæster som kontakt via eksisterende vinduer til eksisterende butiksniveau i Magasin. Det beskrives at være en forudsætning, at elevatortårnet skal forbinde to forskellige positioner i den eksisterende bygning blandt andet af logistiske årsager. Ansøger har valgt elevatorskakt i beton eller stål for at sikre brandforhold.

I den supplerende ansøgning fremgår derefter:

1. første forslag (maj 2024) til materialer,
2. forslag med beklædning med stave (som eksisterende bygning) og
3. et revideret forslag til materialer.

Ad 1: I første forslag indgår bølget profil i perforeret metal, der beskrives som værende i respekt for den eksisterende bygning. Skiltning kan males direkte på materialets overflade.

Ad 2: I forslag kaldet ”Beklædning med stave” er vist beklædning som på eksisterende bygning. Skiltning monteres uden på de viste stave. Det anderledes visuelle udtryk i forhold til den eksisterende bygning (bilag side 10) vurderes at skyldes den noget mindre transparens, der er i elevatortårnet i forhold til den eksisterende bygning. Ansøger kan ikke anbefale det viste materiale, idet de også finder, at en bygning i 2024 skal kunne aflæses som et nyt element i forhold til den noget ældre eksisterende bygning.

Ad 3: I et revideret forslag vises en bølget metalplade med en grovere profil. Metalpladen vurderes af ansøger at være mere i slægtskab med den eksisterende bygning i forhold til proportioner på stave, og er en slags mellemting mellem de stave som ses på den oprindelige bygning og det første forslag. Det er usikkert om man kan male skiltningen på pladerne pga. den grovere profil. Ansøger anbefaler den oprindeligt ansøgte eller denne løsning.

Forvaltningens vurdering og anbefaling til alternativ beklædning

Da beklædningen anvendes ved entréen og ved take away, hvor kunderne står tæt på - de læner sig måske endda op af den - er det vigtigt at overfladen ikke opleves for grov eller for "uvenlig". Man kan sige, at jo tættere kontakt man har til en overflade, jo finere bør den være. I det reviderede forslag - forslag 3 - er profilen markeret og kantet, og vil ikke opleves særlig imødekommende, når man står tæt på den. Med det først indsendte forslag kan man opnå både en "venligere" og "blødere" overflade, mulighed for at male skiltningen direkte på overfladen, belysning bagfra og ikke mindst en tydelig fornemmelse af, hvad der er den oprindelige Magasinbygning og hvad der er tilføjet sidenhen. Ved forslag 3, har man præsenteret en løsning, som visuelt godt nok nærmer sig den eksisterende beklædning, men til gengæld ikke har samme behagelige stoflighed som forslag 1.

Forvaltningen kan på baggrund af ovenstående tilslutte sig en løsning, hvor det er tydeligt at se, at elevatortårnet ikke er en del af den oprindelige bygning, og hvor beklædningen har en mere raffineret struktur. Forvaltningen foreslår derfor, at det første forslag (maj 2024) anvendes til elevatorbeklædning.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Godkendt at give dispensation fra lokalplanen, idet der arbejdes videre med det første forslag (fra maj 2024).

Bygningskultur Foreningens bemærkninger vedlagt referatet (bilag).

Bilag

Ansøgning

Brochure

Udsigt fra tagterrassen

Bilag orientering til naboer

Oversigtskort

BKF kommentarer til Byplanudvalgsmøde 14.08.24 pkt10 Lyngby Hovedgade 43 (Magasin) (002)

BKF's kommentarer til byplanudvalgsmøde 14. august

Supplerende ansøgning, september 2024

BKF kommentarer til Byplanudvalgsmøde 30.10.24 pkt5 Lyngby Hovedgade 43 (Magasin)

Punkt 6: Midlertidig parkering samt arealer ved Lyngby Torv og Klampenborgvej (Beslutning)

05.01.25-G01-10-24

Resume

Arbejdet med letbanen gennem det centrale Lyngby nærmer sig sin afslutning. Det forventes, at hovedparten af anlægsarbejderne vil være fuldført 1. halvår 2025. Samtidig har genåbningen af rådhuset givet anledning til at revurdere parkerings-, tilkørsels- og afsætningsforhold ved Lyngby Torv set i lyset af blandt andet arbejdet med letbanen. Med denne sag skal der tages stilling til udformningen af området omkring Lyngby Torv. Derudover orienteres der om arealerne ved Lyngby Torv, Klampenborgvej og parkeringshøjen bag rådhuset.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. etablere midlertidige parkeringspladser på vejen Lyngby Torv, at etablere af- og pålæsning på vejen nord for rådhuset samt fortovsareal ved opmærkning, hvilket anslås til 50 t. kr. i 2024, finansieret via konkret disponering af anlægspuljen "parkerings- og trafikikkerhedsmæssige tiltag" i 2024, samt at den midlertidige parkering på torvet herefter ophører (scenarie 1)
2. forvaltningen orienterer om status for disponeringen af parkeringsarealet på højen bag rådhuset samt status for arealet ved højen bag rådhuset
3. forvaltningen orienterer om status for arealerne ved Lyngby Torv og på Klampenborgvej mellem Lyngby Hovedgade og Kanalvej.

Problemstilling

Frem mod 1.-2. kvartal 2025 vil arealerne omkring Lyngby Torv og Klampenborgvej for første gang i flere år fremstå uden større anlægsarbejder, herunder letbanebyggeriet og renoveringen af rådhuset. Færdiggørelsen af anlægsarbejderne samt udviklingsplanen for Kongens Lyngby centrum har skabt et behov for at se samlet på området, og hvad der skal foretages af arbejder på kortere sigt for, at området fremstår både mere brugbart og æstetisk.

Parkering bag rådhuset

For nuværende er parkeringspladserne tættest på rådhuset, henholdsvis garagerne og ved rådhusets ladestandere, lukket for biler grundet stillads og fortsat arbejde på rådhuset. Højen bag rådhuset er indtil videre kun tilgængelig for kommunens servicebiler og håndværkerbiler med ærinde på rådhuset. Højens parkeringspladser er blevet genopstrøbet i oktober.

Lyngby Torv

Kommunalbestyrelsen besluttede den 20. december 2023, at parkeringspladsen ved Jernbaneplassen skulle anvendes som arbejdsplads for Hovedstadens Letbane i stedet for Lyngby Torv. I forlængelse heraf har forvaltningen besluttet at etablere midlertidig parkering på Lyngby Torv for at opveje tabet af pladser og sikre parkering til handelslivet og beboere i centrum. Behovet for denne parkering forventes at være tilstede, indtil letbanens anlægsarbejder er færdige i 1.-2. kvartal 2025. Som følge af, at Lyngby Torv (den gule klinkebelægning) er taget i brug som midlertidig parkeringsplads, er klinkebelægningen blevet skadet. Belægninger og opbygning har ikke været beregnet til kørende trafik.

I forbindelse med etableringen af letbanen er vejen ved Lyngby Torv blevet afbrudt af letbanen og kan ikke længere bruges til gennemkørsel. Erfaringer fra brugen af torvet som parkeringsplads er, at der er en efterspørgsel efter parkeringsmuligheder i Lyngby centrum, og derfor er der opstået et ønske om at indrette dette vejareal som parkeringsplads i en periode.

I Udviklingsplanen for Kongens Lyngby, besluttet af Kommunalbestyrelsen den 12. oktober 2023, er der skitseret en fremtidig løsning for, hvordan Lyngby Torv kan se ud. Ligesom ved Klampenborgvej (se nedenfor) er der dog ikke afsat midler til at realisere denne del af planen. Der er derfor mulighed for at tilvejebringe en midlertidig løsning med cirka 15 parkeringspladser. Forvaltningen kan supplerende se på, om forholdene kan forbedres ift. at sikre tilgængelighed og trafiksikkerhed på Torvet, indtil der på et senere tidspunkt kan anvises finansiering til en varig løsning i tråd med Udviklingsplanen. Det kan ske ved tilpasning af fortovsarealet samt ved at styre færdsel med tunge køretøjer til af- og pålæsning af varer til rådhuset.

Der skal peges på forslag til finansiering til etablering af disse foranstaltninger, der anvises som løsninger.

Klampenborgvej

Kommunalbestyrelsen besluttede den 1. september 2022 at give en anlægsbevilling på 4,5 mio. kr. via "Letbane-Byrumsforskøn.ml.Lyngby hovedgade/Kanalvej" til igangsættelse af anlægsprogram (fase 2) samt dispositions- og projektforslag (fase 3) af det permanente byrumsprojekt på Klampenborgvej samt udarbejdelse af forslag til et midlertidigt byrum på Klampenborgvej.

Herefter udarbejdede tegnestuen SLA et anlægsprogram for et nyt permanent byrum på Klampenborgvej. En gennemførelse af dette projekt kræver yderligere finansiering, da det overstiger det afsatte rådighedsbeløb til formålet i anlægsprogrammet. Forvaltningen har afsøgt muligheder for medfinansiering og er fortsat i dialog med eksterne parter.

Kommunalbestyrelsen godkendte den 30. marts 2023 forslag til anlæg og tre sæsoners drift af et midlertidigt byrum på Klampenborgvej mellem Lyngby Hovedgade og Kanalvej. Det midlertidige byrum blev indviet maj 2023 og skal efter planen afsluttes og rømmes efteråret 2025. Træerne kan ikke leve længere tid i bigbags, og det forventes, at de udplantes et nyt sted i kommunen, og møllehjul og cykelstativer sættes i depot. Det forventes ligeledes, at plintene, som er stillet til rådighed af Danske Shopping Centre (DSC), returneres. Hvis der fortsat ønskes et midlertidigt byrum, fordrer dette en politisk stillingstagen, herunder finansiering, idet der ikke særskilt er afsat midler. Forvaltningen kan vende tilbage med en politisk sag desangående.

Ved udgangen af 2025 vil byrummet på Klampenborgvej fremstå med belægninger og byrumsinventar som før etableringen af det midlertidige byrum. Dette suppleres af udeservering og åbne facader langs en del af Lyngby Storcenter.

Løsninger

Parkering bag rådhuset

For nuværende reserveres i alt 14 pladser til kommunens tjenestebiler (9), borgmesterens bil (1), samt pladser til håndværkere der udfører arbejde på rådhuset (4). Det resterende areal kan benyttes af medarbejdere i rådhusets åbningstid og øvrige biler udenfor åbningstiden (herunder medlemmer af Kommunalbestyrelsen og borgere). I takt med at der finder arbejder sted på og i nærheden af rådhuset, vil dele af højen blive inddraget til byggeplads eventuelt med skurvogne. Samtidig vil arealet tættest på rådhuset med garagerne fortsat være afspærret indtil, at arbejderne er afsluttet. Kommende arbejder består af henholdsvis sanering af dele af rådhusets kælder, renovering af trappetårn samt nedrivning af Jernbaneplassen 22. I perioder vil der således være færre parkeringspladser til medarbejdere og borgere, mens pladser til kommunens servicebiler fastholdes.

Efter afslutningen af arbejderne vil højen have plads til i alt 52 biler, hvoraf i alt 10 reserveres til tjenestebiler (9) og borgmesterens bil (1). De resterende 42 pladser vil i dagtimerne være reserveret til medarbejdere og øvrige biler udenfor rådhusets åbningstid, herunder medlemmer af Kommunalbestyrelsens biler. Ud over højen bag rådhuset har medlemmer

af Kommunalbestyrelsen parkeringslicens til alle de kommunale parkeringspladser. Plan for parkering i perioden er skitseret og vedlagt som bilag.

Lyngby Torv

Scenarie 1

For at løse problematikken på Lyngby Torv foreslås det, at der opmærkes cirka 15 midlertidige parkeringspladser på vejen Lyngby Torv. Disse pladser forventes at kunne anvendes af kunder til de erhvervsdrivende på Lyngby Torv og Lyngby Hovedgade, ligesom det vil forbedre områdets beboeres adgang til parkering, idet det vil være som alternativ til de midlertidige parkeringspladser på torvet, som er tilvejebragt i stedet for pladser, som anvendes til byggeplads for letbanebyggeriet. Derved frigøres torvet igen for trafik og parkering foran Rådhuset i overensstemmelse med intentioner i Udviklingsplanen for Kongens Lyngby, som fokuserer på at reducere overfladeparkering for at skabe nye byrum. For at forbedre trafikikkerheden ved rådhusets bagindgang vil der blive etableret af- og pålæsningsmuligheder på vejen Lyngby Torv nord for rådhusbygningen. Pladser til handicapparkering vil som hidtil forefindes på torvet ved indgangen til rådhuset.

Ud over disse tiltag opmærkes et fortovsareal, der forbinder de eksisterende fortove langs rådhuset med modsatte hjørne ved Nybolig. Dette forbedrer trafikikkerheden for fodgængere i området. For at styre færdsel med tunge køretøjer med varetransport til rådhuset foreslås at afmærke et areal til af- og pålæsning på vejen nord for rådhuset. Disse tiltag kan gennemføres i 2024. Til fjernelse af gammel afmærkning, opstribning af ny afmærkning samt opmærkning af fortov langs letbanen, er der et budgetbehov på 50.000 kr., som foreslås finansieret af anlægspuljen til parkering- og trafikikkerhedsmæssige tiltag i 2024. Ved at anvende midlerne fra puljen kan opmærkning af parkering mv. gennemføres inden årsskiftet.

Reparation af den gule klinkebelægning foreslås gennemført, når den midlertidige parkering på torvet er flyttet ud på vejen i 2025. Udgiften til dette er ikke estimeret. Der er i budgetaftalen afsat 0,5 mio. kr. i 2025 til henholdsvis "mindre parkeringstiltag ved Lyngby Torv", og "forskønnelse af byrum - herunder på Lyngby Torv". Forvaltningen planlægger, at midlerne blandt andet kan bruges til disse reparationsarbejder foruden til forskønnelse af pladsen, herunder beplantning, opstilling af bænke og øvrig vedligehold. Dette vil blive forelagt i en kommende sag.

I Udviklingsplanen for Kongens Lyngby er der skitseret en løsning, hvor hele torvet omdannes på sigt. Parkeringspladserne ved Lyngby Torv og fortovet langs med letbanen kan imidlertid fjernes igen, hvis der træffes beslutning om at omdanne Lyngby Torv i henhold til udviklingsplanen.

Scenarie 2 - som ikke anbefales

Ud over tiltagene i scenarie 1 beskriver scenarie 2, at parkeringspladser fortsat anvendes på torvet. Torvet har ikke afmærkning af parkeringsbåse. Indkørslen til parkeringspladserne på torvet bliver via kørevejen foran rådhuset. Parkering begrænses til biler under 3,5 tons. Scenariet kan ikke udføres indenfor de førnævnte 50.000 kr., eftersom forvaltningen vurderer, at det vil kræve løbende reparationer, som ikke er budgetsat. Forvaltningen vurderer, at det er sandsynligt, at der bliver behov for at totaludskifte belægning og opbygning. Det anslås, at en udskiftning af torvets belægning mv. vil koste 2,2 mio. kr.

Det er besluttet, at torvet jævnfør 'Pulje til byliv og kultur - justering af juleprogram 2024' (Økonomiudvalget d. 25.09) skal bruges til opsætning af et juletræ i juleperioden. Det betyder, at der ikke er plads til biler i perioden fra november til og med januar. Forvaltningen kan ikke pege på finansiering til scenarie 2, da udgiften til dette ligger ud over de udmøntede anlægspuljer, der ligger inden for dette formål.

Scenarie 3

Som alternativ til scenarie 1 og 2 kan byrummet forskønnes uden parkering på området omkring Lyngby Torv. Det er usikkert, hvad udgiften til dette udgør, og hvorvidt der vil kunne findes finansiering til dette inden for eksisterende puljer, der ligger inden for dette formål. Hvis det politisk ønskes, vil forvaltningen kunne vende tilbage i en senere sag med et forslag til udformningen af dette projekt. Der henvises til økonomiafsnittet, der beskriver puljer i Budgetaftale 2025-2028, som kan anvendes i 2025.

De tre scenarier er skitseret i bilag.

Klampenborgvej

Den videre udvikling af det permanente byrum på Klampenborgvej mellem Lyngby Hovedgade og Kanalvej afventer afklaring angående finansiering.

Strategisk ramme

Etablering af Hovedstadens Letbane.

Udviklingsplan for Kongens Lyngby Centrum.

Videre proces

Hvis indstillingspunkt 1 godkendes, vil forvaltningen igangsætte opmærkning af parkeringsbåsene, på- og afsætningspladser og af fortov på vejen ved Lyngby Torv og herefter nedlægge den midlertidige parkering på torvet.

Forvaltningen i en kommende sag vende tilbage med forslag til udmøntning af puljer herunder reetablering af den gule klinkebelægning og forskønnelse af Lyngby Torv.

Derudover vil forvaltningen i første halvår 2025 vende tilbage med en sag om Klampenborgvejs indretning, herunder fremtidens byrum.

Økonomi

Det foreslås at gennemføre scenarie 1 bestående af at etablere midlertidige parkeringspladser på vejen Lyngby Torv, at etablere af- og pålæsning på vejen nord for rådhuset samt fortovesareal ved opmærkning, hvilket anslås til 50 t. kr. i 2024, finansieret via konkret disponering af anlægspuljen "parkerings- og trafiksikkerhedsmæssige tiltag" i 2024. Anlægsbevillingen anlægspuljen "parkerings- og trafiksikkerhedsmæssige tiltag" i 2024 udgør 3,2 mio. kr., og udgiften vil kunne rummes inden for denne bevilling. Dermed kan arbejderne gennemføres i 2024.

Forvaltningen vil i en kommende sag præsentere et konkret forslag til gennemførelse af reparationer af den gule klinkebelægning, som forventes at kunne finansieres via udmøntning af driftspuljerne "Pulje til forskønnelse af i byrum - herunder på Lyngby Torv" og "Mindre parkeringstiltag ved Lyngby Torv", der begge udgør 0,5 mio. kr. i 2025.

"Pulje til forskønnelse af i byrum - herunder på Lyngby Torv" er afsat i forbindelse med Budget 2025-28 og indeholder følgende: Pulje på 0,5 mio. kr. i 2025 på service til yderligere at forskønne kommunens byrum, herunder ved at udvide det grønne byrum til nye områder og med muligheder for bænke og lignende fx på Lyngby Torv.

"Mindre parkeringstiltag ved Lyngby Torv" er afsat i forbindelse med Budget 2025-28 og indeholder følgende: Pulje på 0,5 mio. kr. i 2025 på service til mindre parkeringstiltag ved Lyngby Torv.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget anbefaler indstilling 1 og orienteres om indstilling 2-3

Byplanudvalget anbefaler indstilling 1 og orienteres om indstilling 2-3

Økonomiudvalget anbefaler indstilling 1 og orienteres om indstilling 2-3

Kommunalbestyrelsen beslutter indstilling 1 og orienteres om indstilling 2-3

Beslutning

Teknikudvalget, den 29. oktober 2024

Ad 1)

Forslag om at anbefale scenarie 3 samt midlertidig parkering indtil parkering foran Arbejdernes Landsbank er fri igen.

Afstemning:

For stemte: 3 (F (1), B (1), Ø (1))

Imod stemte: 4 (C)

Hermed blev forslaget ikke godkendt.

Herefter stemmes om indstilling 1:

For stemte: 5 (C (4), Ø (1))

B og F tog forbehold.

Hermed blev indstilling 1 anbefalet, idet udvalget ønsker, at en af de nyetablerede pladser på vejarealet skal være en handicapplads. Udvalget beder endvidere forvaltningen opretholde de nuværende korttidsparkeringspladser langs facaden og se på handicappladsernes placering.

Det understreges, at der er tale om midlertidige pladser.

Ad 2-3) Orientering givet.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Ad 1) Anbefalet, idet udvalget ønsker, at en af de nyetablerede pladser på vejarealet skal være en handicapplads. Udvalget beder endvidere forvaltningen opretholde de nuværende korttidsparkeringspladser langs facaden og se på handicappladsernes placering.

Det understreges, at der er tale om midlertidige pladser.

B tog forbehold.

Ad 2-3) Orientering givet.

Bilag

Parkering på højen

Scenarie 1-3 - Lyngby Torv

Punkt 7: Christian X's Allé 17A - anvendelse til lyn el-ladestandere (Beslutning)

02.00.00-P19-83-24

Resume

Kommunen har modtaget ansøgning om etablering af ladestation med opsætning af 8 stk. lynladere på Christian X's Alle 17A. Anvendelsesændringen er i strid med kommuneplanens ramme. Med denne sag kan der tages stilling til om opsætningen skal godkendes, eller om der skal nedlægges forbud.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til at meddele de nødvendige godkendelser, under forudsætning af at skiltning og flagning reduceres i forhold til det ansøgte.

Problemstilling

Chr. X Allé 17A har hidtil været anvendt til erhverv (autoværksted), Din Bilpartner.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanens ramme 2.1.82 - Agerbovej, der rummer et større etageboligområde i Ulrikkenborg bydel og udlægger området til boligområde.

Omkringliggende ejendomme er etageboliger i 3-3½ etager og rækkehuse mod syd.

Det er forvaltningens vurdering, at anvendelsesændringen til ladestation med mulighed for samtidig opladning af op til 16 biler af gangen, svarende til en konventionel tankstation, vil kræve en planmæssig godkendelse fra kommunen. Idet der opsættes 8 ladestandere, hvor flere biler på samme lokation kan "optanke el" sidestilles ladestationen med en tankstation.

Kommunen har mulighed for at nedlægge et forbud iht. Planlovens § 12, stk. 3. Forudsætning for nedlæggelse af forbud efter planlovens § 12, stk. 3 vurderes at være tilstede.

Et anlæg med 8 lynladere bør placeres ved trafikale knudepunkter, så bilisten kan køre ind og lade op på 15 min og køre videre - som ved almindelige benzintankstationer. En parkeringsplads med 2-4 destinationsladere ligger typisk i et boligområde, hvor der er begrænsede muligheder for at parkere på egen grund. Destinationsladerne ved eksempelvis parcelhuse, giver boligejerne mulighed for at lade bilen op på 3-4 timer, imens bilejeren er hjemme.

Et anlæg med lynladere vil typisk genere mere trafik i sammenligning med en parkeringsplads med destinationsladere, både pga. anlæggets placering ved større trafikveje og pga. typen af ladestandere. Til gengæld vil lynladerne kunne servicere flere biler pr. dag.

Løsninger

Det eksisterende autoværksted nedrives, og der opsættes 8 stk. lynladere, der vil kunne servicere 16 biler (bilag). De tekniske installationer afskærms og begrønnes med efeu.

En del af ejendommen er registreret med jordforurening, som håndteres efter gældende regler. Det meste af ejendommen vil være asfalteret som i dag og til afhjælpning af afvanding bliver der etableret plantevægge samt klimabede. Nærmere dimensionering af krav til afvanding vil blive foretaget hvis anvendelsen godkendes.

Til ejendommen er der to overkørsler/adgange. Adgange til ejendommen deles med naboejendommene.

Der placeres én flagstang (OK-flag) med en højde på 10 m ved hver adgang til ejendommen. Mellem adgangene etableres et LED skilt/pylon med en højde på op til 3,32 m og en bredde på 0,96 m (bilag). Til belysning anvendes lux-styrede led-lamper, som kan justere lysstyrken baseret på omgivelserne. Der opstilles forskellige typer fritstående lamper, lamper opstillet i ydre positioner mod naboskel og har ensidig lysretning mod ladestander. Derudover etableres vægmonterede lamper med nedadrettet lysudkast (bilag).

Lys fra biler bliver skærmet ved hækplanter, hvor det er muligt. I dag sker der parkering mod naboejendomme uden nogen afskærmning for lyskejler fra biler (bilag).

For at sikre at transformerstation og powerunit ikke giver generende støj, bliver disse beklædt med lyddæpende vægge så miljøstyrelsens grænseværdier overholdes. De afskærmende vægge beklædes med beplantning.

Der vil være adgang til at benytte lynladere hele døgnet.

Ændring i anvendelsen af ejendommen, vil medføre ændret trafik til og fra ejendommen. Sammenlignes med andre ladestationer (OK Hammelev 12 pladser, Storkereden 8 pladser), er det forventet at der det første år vil blive foretaget 35 opladninger dagligt og efter 10 år forventes 96 daglige opladninger. Det vurderes ikke at medføre trafikale gener.

Forvaltningens vurdering

Der er forvaltningens vurdering, at den etablerede anvendelse afviger fra kommuneplanens ramme, der udlægger området til boligområde. Samtidig vurderer forvaltningen, at etablering af lade-stationer ikke vil være skæmmende for området, idet der tidligere har været autoværksted. Det er sædvanligt for boligområder, at der er tankstationer og med den ansøgte ladestation (lynladere) med tilføjelse af begrønning mv. vurderes ejendommen at falde fint ind i området. Det er forvaltningens vurdering, at skiltning til ejendommen skal reduceres, så flagstænger ikke muliggøres og det ansøgte skilt reduceres i højde til maksimal ca. 2,5 m. Inden forvaltningen meddeler tilladelse til anvendelsen, vil det blive sikret at der foreligger en redegørelse for beplantningen herunder en beplantnings- og plejeplan.

Ved anvendelse af et forbud i henhold til planlovens § 12, stk. 3 er det en forudsætning, at forbuddet nedlægges før der er meddelt tilladelse til anvendelsen eller før denne i øvrigt er lovligt etableret. Det er forvaltningens vurdering, at der således kan nedlægges forbud i henhold til Planlovens § 12, stk. 3.

Strategisk ramme

Ejendommen er placeret i udkanten af byen nær Lyngby vejen. Trafik- og mobilitetsstrategien, der lægger op til, at ved eksempelvis at benytte elbil, vil CO2 kunne reduceres. I området er flere etageboliger som ikke nødvendigvis kan få egen ladestation.

Projektet vil ligeledes støtte op om bæredygtighedsstrategien, som arbejder mod fosilfri transport.

Videre proces

Såfremt forvaltningen bemyndiges til at meddele tilladelse til den ansøgte anvendelse, vil forvaltningen sikre at flagning og skiltning bliver reduceret i forhold til det ansøgte, gennemføre VVM-screening herunder høring af omkringboende og udarbejde ny adgangstilladelse. Anvendelsesændringen kræver ikke byggetilladelse i henhold til byggeloven.

Beslutter udvalget at nedlægge forbud til anvendelsesændringen i henhold til Planlovens § 12, stk. 3 til anvendelsen, vil forbuddet skulle varsles i henhold til forvaltningsloven inden det meddeles.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Godkendt.

Bilag

Ansøgning

Visualiseringer

Situationsplan

Skilt

Luftfoto parkering for naboejendomme

Oversigtskort

Punkt 8: Parforce Springforbi - Dispensation lokalplan og skovbyggelinje nye bygninger (Beslutning)

02.00.00-P19-172-23

Resume

Som led i udpegning til UNESCO verdensarv og formidling heraf søger Naturstyrelsen om dispensation fra lokalplan 129 og skovbyggelinje til opførelse af informationspavillon og pergola ved Springforbi indgangen til Jægersborg Dyrehave og Hegn. Projektet er økonomisk støttet af A.P. Møller Fonden. Med denne sag skal der tages stilling til, om der skal meddeles de ansøgte dispensationer. Teknik- og Byplanudvalget har henholdsvis 7. og 8. november 2023 meddelt de ansøgte dispensationer til en informationspavillon med videre med en anden arkitektonisk udformning.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til:

1. at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen) til de beskrevne elementer,
2. at meddele dispensation fra § 6.1 i lokalplan 129 til de beskrevne elementer.

Problemstilling

Det historiske Parforcejagtlandskab i Nordsjælland herunder i Jægersborg Dyrehave og Hegn er udpeget som UNESCO verdensarv. Lyngby-Taarbæk Kommune er en del af et tværkommunalt fællesskab, der sammen med Naturstyrelsen og Nordsjællands Museum med flere har forpligtet sig til at varetage interesserne omkring det UNESCO-udpegede Parforcejagtlandskab - herunder at fremme formidlingen af verdensarven og udbredelse af offentlighedens kendskab til Parforcejagtlandskabets historie samt at stimulere til besøg og øge folks mulighed for at opleve selve landskabet på deres tur i Jægersborg Dyrehave.

Arbejdet omkring parforcen varetages af en styregruppe med repræsentation fra de betalende parter - kommuner, statsskoven og museer. Kredsen har i fællesskab ansat en sitemanager på fuld tid til at varetage de obligatoriske opgaver såsom udarbejdelse af monitoreringsrapport, dialog med UNESCO samt branding af sitet. Med afsæt i dette samarbejde har Naturstyrelsen søgt og fået fondsmidler hos A.P. Møller Fonden, således at der kan opsættes i alt fire informationspavilloner ved fire udvalgte indgange til Parforcejagtlandskabet – heraf to i Lyngby-Taarbæk Kommune – ved Fortun Port og ved Springforbi Port i Jægersborg Dyrehave og Hegn.

Teknik- og Byplanudvalget har henholdsvis 7. november 2023 (sag nr. 3) og 8. november 2023 (sag nr. 4) meddelt de ansøgte dispensationer til en informationspavillon placeret samme sted, men med en anden arkitektonisk udformning end den nu ansøgte. Øvrige elementer såsom opstilling af signaturfigur og infoskilte, lukning af den gennemkørende trafik forbi tunnelen til Jægersborg Dyrehave herunder nedlæggelse af ca. 5 parkeringspladser samt anlæggelse af stiforløb mellem ny informationspavillon og tunnelen til Dyrehaven er ikke ændret væsentligt i forhold til ansøgning behandlet november 2023 (bilag).

Ved Springforbi Port ønsker Naturstyrelsen nu at opføre en informationspavillon og en (ikke overdækket pergola) på arealet mellem Tvendehus og eksisterende parkeringsplads (bilag). Naturstyrelsen begrundes ansøgningen med, at de ansøgte rekreative offentlige faciliteter - informationspavillon er nødvendig for at forbedre og understøtte områdets udflugtsaktiviteter og for at sikre en spændende formidling af UNESCO verdensarven, der inspirerer til ture i Jægersborg Dyrehave og Hegn. Naturstyrelsen vurderer, at det ansøgte vil være i overensstemmelse med retningslinjerne i "Springforbiplanen 1995" og forslaget i den tilhørende landskabs- og trafikredegørelse fra 1994.

Informationspavillonernes udformning er skabt på baggrund af Naturstyrelsens og A.P. Møller Fondens ønsker om, at faciliteterne ved indgangene bliver af høj funktionel og arkitektonisk kvalitet, og at de indgår i en fælles UNESCO sammenhæng med de øvrige hovedindgange på en selvfølgelig måde. Samtidigt er ønsket, at de bliver steder, der hver

især spiller op til Dyrehavens egen særlige æstetik og natur. Der har været afholdt arkitektkonkurrence om udformning af informationspavillonen og et enigt dommerpanel med deltagelse af A.P. Møller Fondens arkitekt og Naturstyrelsen har tildelt opgaven til Christoffer Harlang Architects.

Informationspavillonerne er formgivet som enkle træbygninger med et unikt træbeklædt tag, der gør dem let genkendelige. Pavillonerne er udformet, så de passer ind i Dyrehavens natur og vækker nysgerrighed hos de besøgende. De inviterer til både afslapning og spændende historier om områdets enestående UNESCO verdensarv. Christoffer Harlang har søgt en arkitektur, der er i samklang dels med Dyrehavens bygningskultur - især de smukke foderhuse - og dels med græsningslinjen, der ses tydeligt i hele Dyrehaven. Det store tag giver pavillonerne en værdig fremtræden i anerkendelse af den betydningsfulde verdensarv. Indenfor skal det højloftede rum med lysvirkninger via ovenlyset give en følelse af at stå under trækronerne og skabe et spændende rum til fortællinger (bilag). Der har i september 2024 været møde med borgmesteren og formand, næstformand i Byplanudvalget hvor Naturstyrelsen med Christoffer Harlang Architects har fremlagt og begrundet den ansøgte udformning af pavillonerne.

Informationspavillonerne er ens for alle fire indgange, bortset fra pergolaer og toiletbygninger, som afviger fra sted til sted. Der designes identiske udstillinger til alle fire indgangene. Det er ideen, at højden i pavillonerne skal udnyttes til at understrege Enevældens, på den tid, nærmeste gudelige status ved et loftlys i midten, som kommer fra "himlen". Derudover er ideen, at formidlingen skal gøres spændende ved at udnytte de indvendige sider af tagets hvælvede sider med lys og lyd.

Informationspavillonen har et areal på ca. 86 m² heraf er ca. 30 m² overdækket areal, og bygningshøjden er ca. 7,3 m. Pavillonens tag og facader beklædes med douglas gran behandlet med linolie med tjære.

Pergolaen skal rammesætte indgangsarealet foran pavillonen. Den har et areal på ca. 100 m² og en højde på ca. 2,8 m. Pergolaens konstruktioner udføres af douglas gran behandlet med linolie med tjære.

Naturstyrelsen har sammen med Christoffer Harlang præsenteret projektet for borgmester og Byplanudvalgets formandskab den 10. september 2024.

Området er beliggende i byzone og omfattet af lokalplan 129 for Springforbiområdet. Formålet med lokalplan 129 er blandt andet at sikre områdets anvendelse til offentlige formål - park med udflugtsaktiviteter, områdets særlige karakter samt at skabe en naturlig sammenhæng fra Dyrehaven til Øresund. Ifølge § 6.1 i lokalplanen må der ikke opføres bebyggelse i området. Der må dog etableres faciliteter, der er nødvendige for områdets udflugtsaktiviteter, hvis de er forenelige med områdets særlige landskabs- og bebyggelsesmiljø. § 6.1 er udformet som en kompetencenorm, hvor bestemmelsens hovedregel er et forbud mod opførelse af bebyggelse, men hvor kommunen har mulighed for efter en konkret vurdering alligevel at tillade/dispensere til bestemte dispositioner, som er beskrevet i bestemmelsen. Kommunens udnyttelse af en kompetencenorm skal gennemføres ved en dispensationsprocedure efter bestemmelserne i planlovens § 19 og efter bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering.

Området er beliggende inden for strandbeskyttelseslinje og skovbyggelinje efter henholdsvis naturbeskyttelseslovens § 15 og § 17. Kystdirektoratet har den 26. august 2024 meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til det ansøgte.

Området er beliggende inden for fredskov. Miljøstyrelsen er ved at behandle ansøgning om skovlovstilladelse til det ansøgte.

Løsninger

I forbindelse med forelæggelsen i november 2023 blev der gennemført naboorientering af nærmeste nabo og områdets grundejerforening - Taarbæk Borger- og Grundejerforening. Forvaltningen vurderer, at der ikke skal gennemføres fornyet naboorientering, idet naboorienteringen gennemført i 2023 ikke medførte bemærkninger, og det alene er udformningen af den nye informationspavillon, som er ændret, mens placering og omfang af informationspavillonen er omtrentligt svarende til projektet fra 2023.

Forvaltningen vurderer, at ansøgt informationspavillon og pergola er nødvendige for at forbedre områdets offentlige udflugtsaktiviteter ved Springforbi Port, og at bygningerne ikke vil påvirke områdets særlige landskabs- og bebyggelsesmiljø grundet bygningens udformning og begrænsede omfang. Derudover vurderer forvaltningen, at informationspavillonen og pergolaen giver oplagte og spændende muligheder for at formidle og understøtte den særlige og unikke UNESCO verdensarv i området og sammen med det øvrige projekt vil skabe sammenhæng med Dyrehaven i overensstemmelse med lokalplan 129's formål.

Derudover skal det bemærkes, at i følge § 5.1 i lokalplan 129 skal flytning af parkeringspladser og ændring af sti- og vejforløb ske i overensstemmelse med "Springforbiplan 1995", hvilket både Naturstyrelsen og forvaltningen vurderer, at det ansøgte opfylder. Det ansøgte vurderes at forbedre adgangsforholdene og den grønne sammenhæng med Jægersborg Dyrehave og Hegn. Forvaltningen vurderer endvidere, at parkeringspladser og ændring af sti- og vejforløb ikke kræver godkendelse efter vejloven, idet der er tale om private veje og stier.

I forhold til skovbyggelinjen vurderer forvaltningen, at informationspavillon og pergola grundet deres begrænsede omfang og udformning herunder materiale- og farvevalg samt deres placering øst for kystbanen ikke vil påvirke ind- og udsyn til skoven eller dyre- og planteliv i skovbrynet væsentligt.

Strategisk ramme

Beslutningen skal ses i sammenhæng kommunens turismestrategi, da en forskønnelse af indgangene til Jægersborg Dyrehave og Hegn og en bedre formidling af Parforcelandskabet, forhåbentligt vil være med til at skabe en større turismetiltrækning, som yderlig vil influere positivt på det lokale handelsliv. Dermed er der også en kobling til kommunens erhvervsstrategi.

Videre proces

Hvis Byplanudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele den ansøgte dispensation fra lokalplan 129, og Teknikudvalget benynder forvaltningen at meddele dispensation fra skovbyggelinjen, vil forvaltningen meddele disse dispensation. Herefter vil forvaltningen foretage sagsbehandling med henblik på meddelelse af byggetilladelse til informationspavillonen.

Såfremt forvaltningen ikke bemyndiges at meddele de ansøgte dispensationer, vil forvaltningen meddele afslag til det ansøgte.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutning

Teknikudvalget, den 29. oktober 2024

Ad 1) Godkendt.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Ad 2) Godkendt.

Bilag

Ansøgning Springforbi

Begrundelse for arkitektur

Oversigtskort

Punkt 9: Parforce Fortun Port - Dispensation skovbyggelinje nye bygninger (Beslutning)

02.00.00-P19-203-23

Resume

Som led i udpegning til UNESCO verdensarv og formidling heraf søger Naturstyrelsen om dispensation fra skovbyggelinje til opførelse af informationspavillon og toiletbygning ved Fortun Port indgangen til Jægersborg Dyrehave og Hegn. Projektet er økonomisk støttet af A.P. Møller Fonden. Med denne sag skal der alene tages stilling til, om de ansøgte bygninger skal godkendes. Kommunalbestyrelsen har 29. august 2024 bemyndiget forvaltningen at arbejde videre med at trafikregulere området, at nedlægge vejareal og at meddele landzonetilladelse til etablering af ny parkeringsplads i området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at:

1. forvaltningen bemyndiges, at meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen) til de beskrevne elementer,
2. der ikke udarbejdes en lokalplan for området.

Problemstilling

Det historiske Parforcejagtlandskab i Nordsjælland herunder i Jægersborg Dyrehave og Hegn er udpeget som UNESCO verdensarv. Lyngby-Taarbæk Kommune er en del af et tværkommunalt fællesskab, der sammen med Naturstyrelsen og Nordsjællands Museum med flere har forpligtet sig til at varetage interesserne omkring det UNESCO-udpegede Parforcejagtlandskab - herunder at fremme formidlingen af verdensarven og udbredelse af offentlighedens kendskab til Parforcejagtlandskabets historie samt at stimulere til besøg og øge folks mulighed for at opleve selve landskabet på deres tur i Jægersborg Dyrehave.

Arbejdet omkring parforcen varetages af en styregruppe med repræsentation fra de betalende parter - kommuner, statsskoven og museer. Kredsen har i fællesskab ansat en sitemanager på fuld tid til at varetage de obligatoriske opgaver såsom udarbejdelse af monitoreringsrapport, dialog med UNESCO samt branding af sitet. Med afsæt i dette samarbejde har Naturstyrelsen søgt og fået fondsmidler hos A.P. Møller Fonden, således at der kan opsættes i alt fire informationspavilloner ved fire udvalgte indgange til Parforcejagtlandskabet – heraf to i Lyngby-Taarbæk Kommune – ved Fortun Port og ved Springforbi Port i Jægersborg Dyrehave og Hegn.

Kommunalbestyrelsen har 29. august 2024 (sag nr. 16) bemyndiget forvaltningen at arbejde videre med at trafikregulere området, at nedlægge vejareal og at meddele landzonetilladelse til etablering af ny parkeringsplads i området (bilag).

Ved Fortun Port ønsker Naturstyrelsen at opføre en informationspavillon og en toiletbygning på den eksisterende parkeringsplads beliggende vest for Ermelundsvej (bilag). Naturstyrelsen begrundes ansøgningen med, at de ansøgte rekreative offentlige faciliteter - informationspavillon og toiletbygning er nødvendige for at forbedre og understøtte områdets udflugtsaktiviteter og for at sikre en spændende formidling af UNESCO verdensarven, der inspirerer til ture i Jægersborg Dyrehave og Hegn.

Informationspavillonernes udformning er skabt på baggrund af Naturstyrelsens og A.P. Møller Fondens ønsker om, at faciliteterne ved indgangene bliver af høj funktionel og arkitektonisk kvalitet, og at de indgår i en fælles UNESCO sammenhæng med de øvrige hovedindgange på en selvfølgelig måde. Samtidigt er ønsket, at de bliver steder, der hver især spiller op til Dyrehavens egen særlige æstetik og natur. Der har været afholdt arkitektkonkurrence om udformning af informationspavillonen og et enigt dommerpanel med deltagelse af A.P. Møller Fondens arkitekt og Naturstyrelsen har tildelt opgaven til Christoffer Harlang Architects.

Informationspavillonerne er formgivet som enkle træbygninger med et unikt træbeklædt tag, der gør dem let genkendelige. Pavillonerne er udformet, så de passer ind i Dyrehavens natur og vækker nysgerrighed hos de besøgende. De inviterer til både afslapning og spændende historier om områdets enestående UNESCO verdensarv. Christoffer Harlang har søgt en arkitektur, der er i samklang dels med Dyrehavens bygningskultur - især de smukke foderhuse - og dels med græsningslinjen, der ses tydeligt i hele Dyrehaven. Det store tag giver pavillonerne en værdig fremtræden i anerkendelse af den betydningsfulde verdensarv. Indenfor skal det højloftede rum med lysvirkninger via ovenlyset give en følelse af at stå under trækronerne og skabe et spændende rum til fortællinger (bilag). Der har i september 2024 været møde med borgmesteren og formand, næstformand i Byplanudvalget hvor Naturstyrelsen med Christoffer Harlang Arcitecs har fremlagt og begrundet den ansøgte udformning af pavillonerne.

Informationspavillonerne er ens for alle fire indgange, bortset fra toiletbygninger og pergolaer, som afviger fra sted til sted. Der designes identiske udstillinger til alle fire indgangene. Det er ideen, at højden i pavillonerne skal udnyttes til at understrege Enevældens, på den tid, nærmeste gudelige status ved et loftlys i midten, som kommer fra "himlen". Derudover er ideen, at formidlingen skal gøres spændende ved at udnytte de indvendige sider af tagets hvælvede sider med lys og lyd.

Pladsen omkring informationspavillonen ved Fortunen Port indrettes til ophold, formidling og cykelparkering. Området afgrænses mod toiletbygning og den omgivende skov af med større granitsten, mens det er åbent ud mod Ermelundsvej og Ved Fortunen. Der opstilles en signaturfigur og infoskilte, som formidler og sætter fokus på området som verdensarv. Signaturfigur vil være af begrænset størrelse og vil blive udført i diskrete materialer såsom træ og sten. Infoskilte vil blive udført i Naturstyrelsens almindelige design i max 2 x 2 m med røde trærammer og diskrete skiltefarver.

Informationspavillonen har et areal på ca. 86 m² heraf er ca. 30 m² overdækket areal, og bygningshøjden er ca. 7,3 m. Pavillonens tag og facader beklædes med douglas gran behandlet med linolie med tjære.

Toiletbygningen har et areal på ca. 47 m² heraf ca. 32 m² overdækket areal og en bygningshøjde på 2,7 m. Toiletbygningen har fladt græs-dækket tag, og bygningens facader beklædes med douglas gran behandlet med linolie med tjære.

Naturstyrelsen har sammen med Christoffer Harlang præsenteret projektet for borgmester og Byplanudvalgets formandskab den 10. september 2024.

Området er beliggende inden for skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17.

Området er beliggende i byzone inden for kommuneplanramme 8.7.44, som udlægger området til rekreativt område - bevarings-, friluft- og udflugtsområde. Der må opføres nye mindre bygninger, der er nødvendige for områdets anvendelse. Området er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt. Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte ligger inde for kommuneplanens rammer. Kommunen kan derfor ikke nægte byggetilladelse til det ansøgte med mindre, at der udarbejdes en lokalplan for området.

Området er beliggende inden for fredskov. Miljøstyrelsen er ved at behandle ansøgning om skovlovstilladelse til det ansøgte.

Løsninger

Forvaltningen vurderer, at ansøgte informationspavillon og toiletbygning er nødvendige for at forbedre de offentlige udflugtsaktiviteter ved Fortun Port, og at det ansøgte ikke bør forhindres ved udarbejdelse af lokalplan, idet det ansøgte er af begrænset omfang og har en udformning, der giver oplagte og spændende muligheder for at formidle og understøtte den særlige og unikke UNESCO verdensarv i området.

Forvaltningen vurderer, at informationspavillon og toiletbygning grundet deres begrænsede omfang og udformning herunder materiale- og farvevalg samt deres placering på eksisterende parkeringsplads ikke vil påvirke ind- og udsyn til skoven eller dyre- og planteliv i skovbrynet væsentligt.

Strategisk ramme

Beslutningen skal ses i sammenhæng kommunens turismestrategi, da en forskønnelse af indgangene til Jægersborg Dyrehave og Hegn og en bedre formidling af Parforcelandskabet, forhåbentligt vil være med til at skabe en større turismetiltrækning, som yderlig vil influere positivt på det lokale handelsliv. Dermed er der også en kobling til kommunens erhvervsstrategi.

Videre proces

Hvis Byplanudvalget ikke ønsker, at der udarbejdes lokalplan for området, og Teknikudvalget bemyndiger forvaltningen til at meddele den ansøgte dispensation fra skovbyggelinjen, vil forvaltningen meddele den ansøgte dispensation. Herefter vil forvaltningen foretage sagsbehandling med henblik på meddelelse af byggetilladelse til informationspavillonen og toiletbygningen.

Såfremt Byplanudvalget ønsker, at der udarbejdes lokalplan for området, vil forvaltningen foretage sagsbehandling med henblik dette - herunder nedlæggelse af forbud efter Planlovens § 14.

Såfremt Teknikudvalget ikke bemyndiger forvaltningen at meddele den ansøgte dispensation fra skovbyggelinjen, vil forvaltningen meddele afslag til det ansøgte.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Teknikudvalget beslutter indstillingspunkt 1.

Byplanudvalget beslutter indstillingspunkt 2.

Beslutning

Teknikudvalget, den 29. oktober 2024

Ad 1) Godkendt.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Ad 2) Sagen udsættes. Pavillonen er placeret i en mere bymæssig kontekst, end de øvrige pavilloner. Byplanudvalget har forståelse for ønsket om et ensartet formsprog for samtlige pavilloner, men er betænkelige ved den aktuelle bygnings proportioner set i relation til de omliggende bygninger (rejsestalden og Hotel Fortune). Udvalget ønsker derfor, at ansøger fremkommer med et forslag til pavillonen, hvor materialevalget fastholdes, men taghøjden reduceres og dermed i højere grad tilpasser sig det eksisterende bygningsmiljø.

Bilag

Ansøgning Fortun Port

Begrundelse for arkitektur

Oversigtskort

Punkt 10: Vintappervej - Muligt § 14 forbud (Beslutning)

02.00.00-P21-84-24

Resume

Ejendommene på Vintappervej står uden planmæssige bestemmelser, som for eksempel regulerer grundstørrelser og placering af bebyggelse i forhold til Vintappersø og Vintappervej. Med sagen skal der tages stilling til, om der skal nedlægges § 14-forbud i henhold til Planloven samt om plangrundlag og planområde for ny lokalplan skal godkendes.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at

1. forvaltningen bemyndiges at nedlægge forbud efter Planlovens § 14 i forhold til ansøgninger om bebyggelse og matrikulære ændringer på ejendommene Vintappervej 1-21 og 2-18 samt matrikel 223 og 224 Kgs. Lyngby By, Christians.
2. lokalplangrundlag og lokalplanafgrænsning godkendes.

Problemstilling

Ejerne af to ejendomme beliggende ved Vintapper Sø har indsendt hver sin ansøgning, som henholdsvis omhandler principiel godkendelse af udstykning af ejendommen Vintappervej 8 i to ejendomme (bilag) og byggetilladelse til nyt enfamiliehus på ejendommen matrikel 223 Kgs. Lyngby By, Christians (bilag).

Ejendommene på Vintappervej (bilag) er beliggende i kommuneplanens rammeområder 2.1.63 - Vintappervej vest og 2.1.64 – Vintappervej øst. Området ligger på grænsen til Gentofte Kommune, og selve Vintappersø er beliggende i Gentofte Kommune. Begge områder udlægges til åben-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 30. Ejendommene er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt, og står uden planmæssige bestemmelser, som for eksempel regulerer grundstørrelser og placering af bebyggelse i forhold til Vintappersø og Vintappervej.

Ejendommen Vintappervej 8 (matrikel 2cv Kgs. Lyngby By, Christians) har et grundareal på 1.525 m². Ejendommen er beliggende mellem Vintappervej og Vintappersø. Ejendommen er bebygget med et enfamiliehus og flere sekundære bygninger. Huset har en bevaringsværdi på 4. Ejendommens bebyggelse ligger tæt på Vintappervej og har et stort ubebygget haveareal mod Vintappersø. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at det vil være muligt (for eksempel ved at fjerne garage) at udstykke ejendommen i to ejendomme og overholde byggeretten i BR 18 og kommuneplanrammen.

Matrikel 223 er en selvstændig ejendom med et grundareal på 1.058 m². Matriklen er på nuværende tidspunkt ubebygget og har ikke vejadgang. Ejendommen er beliggende mellem ejendommen Vintappervej 2 og Vintappersø, og grænser direkte op til Lyngbyvej/Lyngby Hovedgade. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at det vil være muligt (for eksempel via matrikulære ændringer mellem matrikel 223 og ejendommen Vintappervej 2) at skaffe vejadgang herunder for biler til matrikel 223 samt at opføre et fritliggende enfamiliehus på matriklen, der overholder byggeretten i BR 18 og kommuneplanrammen herunder kravet om anlæg af 2 stk. parkeringspladser på ejendommen ved nybyggeri.

Planlovens § 14 fastsætter, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Forvaltningen vurderer, at den ansøgte udstykning af Vintappervej 8 og den ansøgte bebyggelse af matrikel 223 vil medføre en væsentlig ændring af områdets bebyggelsesstruktur og grønne karakter. Da det ansøgte imidlertid er muligt at gennemføre inden for gældende bestemmelser, har forvaltningen varslet et § 14-forbud efter Planloven i forhold til ansøgningerne herunder foretaget partshøring af ejere og ansøgere. En ny lokalplan skal, i lighed med Gentofte Kommunes Lokalplan 371 for den tilstødende Vinagervej, sikre at der ikke sker en uhensigtsmæssig fortætning i området samt sikre områdets landskabelige og bebyggelsesmæssige kvaliteter i forhold til Vintappersøen.

Ejer af Vintappervej 8 (bilag) og ejere af matrikel 223 (bilag) er i den forbindelse fremkommet med følgende bemærkninger.

Partshøring

Bemærkninger fra partshøringen er blandt andet:

- Området omkring Vintappersøen blev ændret i 1960'erne ved ekspropriering til omfartsvejen.
- Omfartsvejen har ændret området fra eksklusivt til tæt bebygget byområde.
- Mange ejendomme er allerede opdelt, og flere grunde er under 700 m².
- Området er tæt bebygget og planløst, hvilket gør en ny lokalplan unødvendig.
- Ejendommene ligger tæt på Lyngbyvejen, hvor der allerede er lejlighedskomplekser og nye erhvervsbyggerier.
- Matrikel 223 er skjult for offentligheden på grund af beplantning langs Lyngbyvejen.
- Ejendommene Vintappervej 8 og 16 blev naboer til omfartsvejen og fik ekstra jord til potentiel udstykning.
- Vintappervej 16 har tidligere fået tilladelse til udstykning.
- En rapport konkluderer, at servitut på Vintappervej 8 ikke kan forhindre udstykning, hvilket kommunen har accepteret.
- Gentofte Kommune ejer Vintappersøen og har fjernet en gammel servitut, der nu muliggør byggeri på matrikel 223.
- Et § 14-forbud og lokalplan vil medføre unødigt forsinkelse af udstykning af Vintappervej 8 og byggeri på matrikel 223.
- Det er inkonsekvent at godkende store erhvervsbebyggelser i området, samtidig med at ansøgninger om nye enfamilieboliger bliver afvist.
- Vintappervej 8 har været svær at sælge på grund af beliggenhed og manglende støjværn.
- Ejer af Vintappervej 8 ønsker at sælge en del af grunden for at finansiere renovering af eksisterende villa.
- En potentiel køber af Vintappervej 8 ønsker at bygge et miljøvenligt træhus .
- Byggeprojektet i form af et træhus på matrikel 223 er designet til at integrere sig harmonisk i området og bevare det åbne landskab ned mod Vintappersøen.
- Bebyggelsesprocenten på matrikel 223 vil blive under 20%, hvilket efterlader et stort og åbent ubebygget areal ned mod Vintappersøen.
- Nybyggeriet på matrikel 223 vil bidrage positivt til områdets æstetik og miljø uden at ændre dets karakter.
- Nybyggeri på matrikel 223 vil give yderligere en bolig til afhjælpning af bolig manglen i kommunen og understøtte kommunens vækst og udvikling.

Løsninger

Ejendommene langs Vintappersø er i dag karakteriseret ved store ubebyggede havearealer mod søen og boligbebyggelse placeret op mod Vintappervej. Et tema der også ses på Vinagervej, som er en forlængelse af Vintappervej og beliggende i Gentofte Kommune.

Gentofte Kommune har udarbejdet en lokalplan for Vinagervej, der blandt andet regulerer matrikulære forhold, samt størrelse og placering af byggeri. Gentofte Kommunes lokalplan kan f.eks. findes her:
https://dokument.plandata.dk/20_3003652_1444028135003.pdf

Det er muligt at færdes på den østlige side af søen på en sti (i Gentofte Kommune) og nyde søens grønne kvaliteter.

Vintappervej 4 er i dag registreret med bevaringsværdi 3.

De modtagne partshøringssvar ændrer ikke forvaltningens vurdering af, at der bør udarbejdes en lokalplan for området, som vil kunne sikre områdets karakter herunder områdets bebyggelsesstruktur og grønne karakter.

Forvaltningen foreslår, at plangrundlaget for ny lokalplan for planområdet (bilag) skal kunne sikre, at områdets karakter bevares blandt andet ved at regulere udstykning, bebyggelsens omfang og placering, f.eks. ved udlægning af byggelinjer mod vej og sø samt regulering af hegning. Derudover kan en lokalplan udpege bevaringsværdige bygninger og beplantning.

En præcisering af den nye lokalplans indhold vil ske i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslag.

Strategisk ramme

En lokalplan kan understøtte Lyngby-Taarbæk Kommunes Arkitekturpolitik.

Videre proces

Et § 14-forbud efter Planloven vil indbefatte, at forvaltningen nedlægger forbud mod, at der retligt eller faktisk kan etableres forhold, som kan forhindres ved en lokalplan.

Kommunen har efterfølgende maksimalt ét år til at få udarbejdet et lokalplanforslag, og i den mellemliggende periode vil der være et byggestop (og udstykningsstop) for hele området, idet udarbejdelsen af et lokalplanforslag har opsættende virkning for ethvert tiltag, der kan være i strid med de regler, der er ved at blive udarbejdet. I forhold til de konkrete ansøgninger har forvaltningen varslet, at § 14-forbuddet agtes nedlagt, så det gælder i en periode på ét år fra forbuddets udstedelse den 6. november 2024.

Hvis et § 14-forbud besluttet nedlagt og det fremlagte plangrundlag og -område godkendes, vender forvaltningen tilbage med et lokalplanforslag for området.

Alternativt vil forvaltningen:

- Behandle ansøgningerne angående Vintappervej 8 og matrikel 223 herunder foretage de nødvendige forvaltningsmæssige skridt for, at ansøgningerne kan gennemføres.
- Også fremover behandle områdets ejendommene og bebyggelse ud fra Byggelovens gældende regler. Det vil sige uden planmæssig hjemmel til at regulere for eksempel bebyggelsens og de ubebyggede arealers placering.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Ad 1) Ikke godkendt at nedlægge forbud.

Ad 2) Ikke godkendt.

Bilag

Ansøgning Vintappervej 8

Ansøgning matrikel 223

Oversigtskort Vintappervej

Partshøringssvar fra Vintappervej 8

Partshøringssvar fra matrikel 223

Partshøringssvar nr. 2 fra matrikel 223

Lokalplanområde Vintappervej

Oversigtskort

Punkt 11: Birkevej 9 - Dispensation fra lokalplan 195 til udstykning (Beslutning) (Genforelæggelse)

02.00.00-P19-354-23

Resume

Ejer søger om dispensation fra minimumsgrundstørrelsen på 1.800 m² pr. bolig i lokalplan 195 til udstykning af ejendommen Birkevej 9 i to ejendomme på henholdsvis 900 m² og 1422 m². Gennemført naboorientering har medført både indsigelser og positive tilkendegivelser. Med denne sag kan der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges at meddele afslag til ansøgt dispensation fra lokalplan 195.

Problemstilling

Ejendommen Birkevej 9 består af tre sammennoterede matrikler 28gc, 28ga og 28bq Virum By, Virum og har et samlet grundareal på 2.322 m² heraf vejareal på 0 m². Eksisterende enfamiliehus på ejendommen har ifølge BBR et etageareal på 236 m². Derudover er der ifølge BBR opført en carport på 40 m² og et bådhus på 28 m² på ejendommen.

Ejendommen er beliggende inden for delområde 5 i lokalplan 195. Hele ejendommens grundareal er beliggende inden for det område, der ifølge lokalplanens § 4.1 og kortbilag 4C (bilag) afgrænses af Furesøen. For dette areal fastsætter § 4.1, at grundstørrelsen pr. bolig som minimum skal være 1.800 m² eksklusivt vejareal.

Ejendommen er omfattet af søbeskyttelses- og skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens §§ 16 og 17 beliggende 25 m øst for ejendommens skel mod Furesøen.

Ejer søger om dispensation fra lokalplanens § 4.1 til udstykning i to ejendomme på henholdsvis 900 m² og 1422 m² (bilag). Ejer begrundet blandt andet dispensationsansøgningen med følgende:

1. at ved købet og ansøgningen om byggetilladelse til et eksisterende enfamiliehus i 1992, var der planer om at opdele grunden i to, hvor det eksisterende hus blev placeret tæt ved søbeskyttelseslinjen for at muliggøre opførelsen af to huse.
2. at eksisterende hus har et pyramideformet tag og gulvkoten er sænket gulvkote for at minimere synligheden og tage mindst mulig udsigt for de bagvedliggende huse.
3. at en alternativ løsning ville være at rive det eksisterende hus ned og bygge et nyt hus på op til 697 m², hvilket ville forringe udsigtsforholdene for de bagvedliggende huse og ændre områdets karakter.
4. at der på den udstykkede grund kan opføres et beboelseshus, som overholder lokalplanens regler.
5. at i lokalplanforslag 195, som var til høring, kun var matrikel 28gc, der var omfattet af "afgrænset af Furesøen" og dermed skulle have en minimumsgrundstørrelse på 1.800 m².
6. at det må være en fejl fra kommunens side, at ejer ikke blev gjort bekendt med, at både matrikel 29gc, 28ga og 28bq var omfattet af "afgrænset af Furesøen" i den endelige lokalplan 195, idet dette begrænser ejers byggemuligheder.
7. at det må være en fejl, at der er forskellige minimumsgrundstørrelser for de ejendomme, der i delområde 1, 3 og 5 (min. 1.800 m²) og delområde 7 (min. 1.200 m²) er "afgrænset af Furesøen".
8. at mange ejendomme, som er omfattet af "afgrænset af Furesøen" i delområde 1 og 5, overholder ikke den nye minimumsgrundstørrelse. Der er derfor uforståeligt, hvorfor der er indført en stramning, der primært kun påvirker en enkelt grundejer.

9. at på Birkevej er der grunde, som Birkevej 9, der er udstykket til 2 mindre grunde, hvoraf nogle af grundene i 2. række er mindre end lokalplanens krav på 900 m².
10. at det ville være naturligt, at have den samme minimumsgrundstørrelse i delområde 5 som i delområde 7, da delområde 5 har væsentligt mere skovkarakter end delområde 7, og der må bygge nærmere på søen i delområde 7 end i delområde 5, hvorfor der ikke kan opnås samme skovkarakter i delområde 7, som i delområde 5.
11. at Birkevej 9 har mange store træer, og en markant skovkarakter, hvorfor ejendommen i høj grad lever op til lokalplanens formål. Derfor bør kravene til minimumsgrundstørrelsen ikke være strengere end i delområde 7. Udstykning af Birkevej 9 i en grund på 1.422 m² og en grund på 900 m² vil opfylde minimumsgrundstørrelsen i delområde 7.

Naboorientering

Der er gennemført naboorientering af alle ejendomme beliggende i lokalplanens delområde 5 samt Furesø kvarterets Grundejerforening. Naboorienteringen har medført indsigelser fra Birkevej 3 og 6, Furesøvænget 8 og Furesøvænget Vejlaug (Furesøvej 45 og 47, Furesøvænget 3, 4, 5, 6, 8 og 10) og positive tilkendegivelser fra Birkevej 4, områdets grundejerforening og Naturstyrelsen (bilag).

Birkevej 4 anbefaler en dispensation, idet udstykning med efterfølgende bebyggelse ikke vurderes at ville påvirke kvarteret som sådan, og to huse vil leve bedre op til lokalplanens principper end ét stort hus. Furesø kvarterets Grundejerforening har ikke indvendinger mod den ansøgte dispensation, men finder det vigtigt, at beslutningen om dispensation i høj grad baseres på holdningen hos de direkte berørte naboer til begge sider, samt grundejerne bag den nævnte grund. Naturstyrelsen har ikke indvendinger mod den ansøgte dispensation.

Indsigelserne går blandt andet på, at dispensation til den ansøgte udstykning vil:

- resultere i ændring og ødelæggelse af kystlinjens udtryk ved at gøre bebyggelsen mod søen tættere.
- medføre reducere/ødelæggelse af udsynet for bagvedliggende huse, hvilket er i mod intensionerne med lokalplanen.
- medføre præcedens og derved reducere beskyttelsen af udtrykket af kystlinjen, stik mod ønsket i lokalplanen.
- medføre at flere birketræer på Birkevej 9, som er en væsentlig del af udtrykket på Birkevej, ved fremtidig bebyggelse må forventes at blive fældet.
- reelt betyde, at den nye grund i realiteten vil blive den mindste grund på Birkevej, da den del af grunden, der ligger ved Birkevej og som kan bebygges, kun er ca. 550 m².
- resultere i to grunde afgrænset af Furesøen, som er markant mindre end krævet i lokalplanen, hvilket er i modstrid med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser og dermed principper, idet lokalplanen specifikt fremhæver, at de særligt store grunde er væsentligt medvirkende til at bevare områdets landskab og grønne karakter.
- medføre etablering af ny adgangsvej ned over kystskrænten, som dermed vil blive gennembrudt ved rydning af beplantning, etablering af trappeanlæg mv., hvilket vil svække skræntens sammenhængende karakter i modstrid med et af lokalplanens vigtigste formål.
- ikke kan begrundes i sagsbehandlingsfejl vedrørende lokalplanens høringsfase.
- tilsidesættelse af den retssikkerhed, man med rimelighed må antage, at lokalplanen har til hensigt at etablere.

Partshøring

Ansøger og ejer af Birkevej 9 er partshørt i forhold til de i forbindelse med naboorientering indkomne bemærkninger (bilag). Ejer bemærker i den forbindelse blandt andet, at:

- der er mange store træer og buske på Birkevej 9, og ejendommen opfylder i den grad lokalplanens formål om at sikre områdets grønne karakter og en sammenhængende skovklædt karakter langs Furesøen.
- der vil ikke blive ændret på forholdene ved søen eller på skråningen.

- hvis der meddeles den ansøgte dispensation, så vil ejer acceptere, at den nye grund kun kan bebygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 20%.
- ejer allerhelst vil have lov til at bygge en ekstra bolig som ideel anpart, så ejendommen ikke skal udstykkes, og ejer anmoder om dette behandles som en alternativ løsning.
- der er kun et birketræ på Birkevej 9. De 23 karakteristiske og ifølge lokalplanen bevaringsværdige birketræer står på vejareal.
- den ansøgte udstykning svarer til udstykningen Birkevej 13/15 og Birkevej 17/19 og vil derfor blot fuldende områdets udbygning og bevare områdets karakter.

Løsninger

Forvaltningens vurdering

Ejer fremkom i 2012 med indsigelse til lokalplanforslaget imod, at minimumsgrundstørrelsen i delområde blev ændret fra 900 m² til 1.800 m², idet ejer så ville blive frataget en udstykningsmulighed, som ejer har planlagt og placeret sin nuværende bolig for at bevare. Kommunalbestyrelsen besluttede ved behandling af høringsvar og vedtagelse af lokalplanen ikke at imødekomme indsigelsen, da et af formålene med lokalplanen er at bevare områdets landskabskarakter. Fastholdelse af områdets karakter opnås ved at lokalplanen indeholder dels bestemmelser om at boligejendomme beliggende mod Furesøen skal have en minimumsgrundstørrelse på 1.800 m², og dels bestemmelser om at det eksisterende skovbælte skal bevares og forstærkes.

Der er 45 stk. boligejendomme, der afgrænses af Furesøen, her af er 33 stk. beliggende i delområde 1, 3 og 5 og 12 stk. i delområde 7. I delområde 1, 3 og 5 er den gennemsnitlige grundstørrelse 2.109 m². De største af disse grunde har en bebyggelsesprocent under 10, mens de mindste grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 20. I delområde er den gennemsnitlige grundstørrelse 1.345 m². De største af disse grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 8, mens de mindste grunde har en bebyggelsesprocent på ca. 22. Ejendommene, der afgrænses af Furesøen (lokalplan kortbilag 4A-4E) adskiller sig fra de øvrige områder i Furesø kvarteret og i kommunen ved deres store grundstørrelser. At begrænse mulighederne for yderligere udstykning i et område er en af måderne, hvor med kommunalbestyrelsen kan fastholde et områdes karakter, hvorfor der i lokalplan 195 blev fastsat minimumsgrundstørrelser på henholdsvis 1.800 m² for delområde 1, 3 og 5 og 1.200 m² for delområde 7. Forskellen i minimumsgrundstørrelser er begrundet i forskellen på den gennemsnitlige grundstørrelse i delområderne.

Der er en hel del andre ejendomme, som også rammes af begrænsningen. I delområde 5 afgrænses 6 stk. boligejendomme af Furesøen, hvoraf 3 stk. - Birkevej 9 (2.322 m²), Furesøvænget 7 (2.594 m²) og Furesøvænget 10 (2.024 m²) - har fået deres udstykningsmuligheder begrænset i forhold til det tidligere plangrundlag, mens 3 stk. - Birkevej 13, 16 og 17 - er udstykket under det tidligere plangrundlag Byplanvedtægt 4, som fastlagde en minimumsgrundstørrelse på 900 m².

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanforslag 195 blev der foretaget enkelte redaktionelle rettelser. Blandt andet en rettelse af kortbilag 4C, hvor ejendommen Birkevej 9 ved en fejl ikke var markeret korrekt i det udsendte lokalplanforslag, idet kun én (28gc) af ejendommens tre sammennoterede matrikler var vist som "afgrænset af Furesøen". Fejlen ses dog ikke at have betydning for ejendommens udstykningsmuligheder efter lokalplanen, idet matrikel 28gc, som var omfattet af afgrænset af Furesøen både i høringen angående lokalplanforslaget og i den vedtagne lokalplan, skal være mindst 1.800 m² for at kunne udstykkes. Matrikel 28ge er på 899 m², og den samlede ejendom er 2.322 m². Dermed kan den samlede ejendom ikke udstykkes, og det kunne den heller ikke i henhold til (det fejlagtige) kortbilag 4C i lokalplanforslaget (bilag).

Et af formålene med lokalplan 195 er at bevare og forstærke træbevoksningen, så kyststrækningen på længere sigt kan fremtræde med en mere sammenhængende skovklædt karakter. Virkemidler til at sikre at skovbæltet ikke reduceres, er blandt andet regulering af grundstørrelser, udstykninger, bebyggelsesprocent samt bebyggelsens placering i forhold til naboskel. Skovbæltet er karakteristisk for den del af kyststrækningen, der ligger nord for Furesøparken (delområde 1 - 5), mens kystens udtryk for den sydligste del (delområde 7) af kyststrækningen har en mere åben karakter. I det tidligere plangrundlag udlagde Byplanvedtægt 4 skovbælte, mens Byplanvedtægt 5 er ikke udlagde skovbælte. Dette element er videreført i den nye lokalplan, og på den baggrund er der udlagt skovbælte i delområde 1 - 6, men ikke i delområde 7.

Forvaltningen kan oplyse, at det i henhold til planloven ikke er muligt at fastsætte en anden bebyggelsesprocent for en ejendom omfattet af en lokalplan, end den der er fastsat i lokalplanen.

Hvis der opføres to særskilte beboelseshuse på ejendommen, fastslår byggelovens § 10A, at kommunen ved meddelelse af byggetilladelse til disse huse også har meddelt tilladelse til udstykning herunder eventuelt nødvendige dispensationer. Dette betyder, at der skal tages stilling til om udstykning er mulig, hvis der skal bygges et ekstra beboelseshus på Birkevej 9. Da lokalplanen fastsætter en minimumsgrundstørrelse på 1.800 m² pr. bolig, betyder dette, at etablering af to boliger på Birkevej 9 f.eks. ved ombygning af eksisterende enfamiliehus til 2-familiehus (vandret lejlighedsskel) også vil kræve dispensation fra lokalplanen. Endelig skal det oplyses, at ejerformer er ikke et myndighedsanliggende.

På baggrund af ovenstående er det forvaltningens vurdering, at dispensation til udstykning af to ejendomme på henholdsvis 1.422 m² og 900 m² vil være en væsentlig afvigelse fra lokalplanens minimumsgrundstørrelse på 1.800 m², og vil stride mod lokalplanens intention om at bevare de store ejendomme, som afgrænses af Furesøen. Forvaltningen vurderer, at den konkrete sag vil skabe præcedens i forhold til lokalplanens minimumsgrundstørrelse for ejendomme afgrænset af Furesøen i delområde 1, 3 og 5, idet ejendommen Birkevej 9 ikke adskiller sig størrelses-, placerings- eller udformningsmæssigt fra de øvrige ejendomme afgrænset af Furesøen inden for lokalplan 195.

Forvaltningen vurderer dog, at trods lokalplanens intentioner, vil det ikke vil være i strid med lokalplanens principper at give den ansøgte dispensation, da der ikke i lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser er fastsat noget om grundstørrelser.

Strategisk ramme

Kommuneplanen, der fastsætter grundstørrelser i villaområder, herunder lokalplan 195 for Furesøkysten.

Videre proces

Bemyndiges forvaltningen at meddele afslag, vil forvaltningen meddele afslag til det ansøgte. Alternativt vil forvaltningen meddele dispensation til det ansøgte.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget beslutter.

Beslutning

Beslutning fra Byplanudvalget 2022-2025, 14. august 2024, pkt. 11:

Byplanudvalget 14. august 2024

Sagen blev udsat, idet ansøger har ønsket at tilføre nye informationer inden behandlingen.

Mail fra ansøger vedlagt referat (bilag).

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

Supplerende sagsfremstilling

I forlængelse af, at udvalget, på ansøgers anmodning, udsatte sagen i august, har ejerne fremsendt revideret udformning af den ansøgte udstykning og supplerende bemærkninger til sagen (bilag). I tidligere udstykningsforslag havde den nye ejendom skel mod Furesøen, hvilket ændres til, at den nye ejendom stopper 3 m fra søen. Ejere oplyser, at dette er for imødekomme nabobekymringer om, at udstykningen vil ændre forholdene ved søen.

Ejerne oplyser, at eksisterende bolig på Birkevej 9 er placeret helt frem til naturbeskyttelseslinjen, og at der derfra er 40-50 m til søen. Ejendommen har således et ca. 1.000 m² grønt hovedsageligt skovklædt område mellem søen og den eksisterende bolig. Ifølge ejerne er dette med til at bevare områdets karakter og opfylde lokalplanens formål, og når der er så stort et grønt område, som ikke må bebygges, så finder ejerne, at kravet om store grunde ikke er særligt relevant. Ejerne finder endvidere, at grundet det store grønne bælte og en højdeforskel på 15-20 m på ejendommen, så har en bolig i anden række ingen betydning for oplevelsen af det grønne bælte, idet boligen ikke vil være synlig fra søen.

Ejerne finder, at det er naturbeskyttelseslinjens placering, som har størst betydning for bevaring af det grønne bælte, ligesom linjen er afgørende for, om der overhovedet kan udstykkes. Flere af de store grunde har det meste af deres areal mellem søen og naturbeskyttelseslinjen, og et lille areal som kan bebygges.

Ifølge ejerne viser en gennemgang af alle grunde langs Furesøen, at Birkevej 9 er den eneste grund, som med lokalplan 195 er blevet forhindret i at udstykke, hvorfor meddelelse af den ansøgte dispensation ikke vil skabe præcedens for andre grunde.

Af ejendommene, der er beliggende inden for delområde 1, 3 og 5 og er omfattet af lokalplanens krav om minimumsgrundstørrelse på 1.800 m², er det forvaltningens umiddelbare vurdering, at:

- der er 18 ejendomme inklusiv Birkevej 9, som har fået begrænset deres udstykningsmuligheder af lokalplan 195 i forhold til det tidligere plangrundlag (bilag)
- der er 12 ejendomme, som har grundstørrelser på ca. 2.300 m² (eksklusiv vejareal) og mere, hvor meddelelse af den ansøgte dispensation vil skabe præcedens. Udstykning af 3 af disse ejendomme vurderes grundet blandt andet naturbeskyttelseslinjernes placering på ejendommene at være vanskelig at gennemføre (bilag)

Naturbeskyttelseslinjerne forhindrer alene opførelse af byggeri og terrænregulering inden for linjerne, men forhindrer ikke udstykninger og sikrer ikke bevarelse af beplantning inden for linjerne.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer ikke, at det reviderede udstykningsforslag eller ejers supplerende bemærkninger ændrer på, at dispensation til udstykning af to ejendomme på ca. 1.422 m² og ca. 900 m² vil være en væsentlig afvigelse fra lokalplanens minimumsgrundstørrelse på 1.800 m², og vil stride mod lokalplanens intention om at bevare de store ejendomme, som afgrænses af Furesøen. Ligeledes vurderer forvaltningen, at en tilladelse vil skabe mulig præcedens for mindst 9 andre ejendomme inden for lokalplan 195. Forvaltningen fastholder altså den oprindelige indstilling om, at meddele afslag til den ansøgte dispensation.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Godkendt at der meddeles afslag til ansøgning om udstykning.

Bilag rundsendt til udvalgets medlemmer fra ansøger vedlagt sagens referat (bilag).

Bilag

Kortbilag 4C fra lokalplan 195

Ansøgning inkl. bilag A-G

Bemærkninger fra naboorientering

Partshøringssvar fra ejer og ansøger

Notat - Birkevej 9 - historik lokalplanproces Lokalplan 195

Oversigtskort

Mail fra ansøger - Birkevej 9

Supplerende bemærkninger af 11. september 2024

Kort - udstykning blevet begrænset

Kort - udstykning præcedens

Info til Byplanudvalgets medlemmer om præcedens

Plan med 12 huse

Kommentarer til 12 grunde

Punkt 12: Lukket:

13.03.18-P19-1-24

Teknikudvalget, den 29. oktober 2024

Anbefalet.

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Anbefalet.

Punkt 13: 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:

- DTU Space - Forslag til lokalplan tillæg 1 til Lokalplan 228 for DTU Campus
- Lokalplan 305 for DTU Campus - Orientering om status for supplerende trafikundersøgelse
- Tracéet langs Helsingørmotorvejen - Forslag til Lokalplan 287 - Ændrede facadeudtryk mv.
- Rammelokalplan 301 for Firskovvejområdet - Trafik og status
- Hvidegårdsparken - Forslag til Lokalplan 311
- Statsskov på Dyrehavegårds jorder
- Ændring af indkørsel til Daliahaven
- Viggo Stuckenbergvej 13 - Dispensation fra Lokalplan 291 - grundstørrelse
- Gadevangen/Hjorthøj - Solceller på bevaringsværdige huse
- Bauneporten 22 - Anvendelse til hjemmeplejen
- Lyngby Hovedgade 4 - Status på Kommuneplanstrategien vedr. opførelse af seniorboliger i området

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

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Orientering givet.

Punkt 14: Meddelelser

00.01.00-A00-105-21

Sagsfremstilling

1. Handleplan for Erhvervsstrategien

Den 4. april 2024 vedtog Kommunalbestyrelsen kommunens nye erhvervsstrategi.

Kommunalbestyrelsen har den 29. august 2024 besluttet en fremtidig model for strategiarbejdet i Lyngby-Taarbæk Kommune. Det betyder at alle kommunens nuværende strategier, politikker og planer, herunder også handleplaner, der ikke er lovpligtige, er gældende frem til den 31. december 2026, hvor en ny vision og pejlemærker er besluttet. Hvis disse udløber inden den 31. december 2026, anbefales det, at de opdateres eller forlænges frem til udgangen af 2026.

I forlængelse af ovennævnte beslutninger fremlægger forvaltningen nu den handleplan (bilag), der skal understøtte erhvervsstrategiens 4 fokusområder, til orientering. Erhvervsstrategien har ingen udløbsdato. Handleplanen er gældende indtil 31. december 2026.

2. Henvendelse fra tre grundejerforeninger vedr. udvikling af Brede Torv

Den 9. oktober 2024 har Kommune modtaget en henvendelse fra grundejerforeningerne E/F Mølleåparken III, Argentinavejs Vejlaug og Grundejerforeningen Mølleåparken 15-52. Henvendelsen indeholder bemærkninger til sagen ” Brede Torv - afklaring af projektforslag om udvidelse og ændret anvendelse”, som udvalget behandlede på mødet den 14. august 2024. Henvendelsen er vedlagt.

Forvaltningen har den 11. oktober 2024 kvitteret for henvendelsen. Grundejerforeningens bemærkninger vil indgå i det videre arbejde med et egentligt projektforslag, som vil blive fremlagt Byplanudvalget på et senere tidspunkt.

3. Lundtofte Børnelandsby

Forvaltningen har udarbejdet en sag til Dagtilbudsudvalgets møde d. 30. oktober 2024, hvor det fremgår, at idéoplægget foreslås politisk godkendt inden udsendelse af rådgiverudbud, for at minimere risiko for yderligere forsinkelse såfremt idéoplægget ikke godkendes. For tidsplanen betyder det ca. 2 måneder forsinkelse af etape 1 som er planlagt til ibrugtagning ultimo 2027 og i stedet for vil blive primo 2028. Børnetalsprognosen viser at en ibrugtagning primo 2028 stadig kan opfylde pasningsbehovet i Distrikt Lundtofte.

Det har, for at optimere tidsplanen for projektet Lundtofte Børnelandsby, været planlagt at sende projektet i rådgiverudbud, inden politisk godkendelse af idéoplæg. Dette for at imødekomme børnetalsprognoser for Distrikt Lundtofte, samt få den kortest mulig lejeperiode for den midlertidige pavillon på Lundtofte Skolestræde 2, Børnehuset Vito.

Lyngby-Taarbæk Kommunes Arkitekturråd har netop indsendt kommentarer til de foreløbige skitser for Lundtofte Børnelandsby. Håndteringen af kommentarer fremlægges til politisk behandling i november, herunder hvordan kommentarer indarbejdes i de kommende faser for projektet.

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Orientering givet.

Arkitekturrådets udtalelse (bilag) og ideoplæg (bilag) vedlagt referatet til meddelelsepunkt nr. 3.

Bilag

Handleplan - Erhvervsstrategi 2024

Oplæg om udvikling af lokalmiljøet i Brede - sept-okt 2024 godkendt af 3 grundejerforeninger

Ideoplæg af 5. september 2024 (reduceret størrelse)

Anbefaling_Arkitekturraad

Punkt 15: Lukket: Lukkede meddelelser

00.22.00-A00-10-21

Punkt 16: Underskrift protokol

00.22.00-A00-10-21

Beslutning

Byplanudvalget, den 30. oktober 2024

Godkendt.